

KİRA SÖZLEŞMELERİNDE TAHKİM ŞARTI BELİRLENEBİLİR Mİ?

Özet

Bu çalışma, kira sözleşmelerinde tahkim şartı belirlenip belirlenemeyeceğini “tahkime elverişlilik” ilkesi çerçevesinde incelemektedir. Tahkime elverişlilik, uyuşmazlığın konusu ve taraflarına göre değerlendirilir. Türk hukukuna göre taşınmazlar üzerindeki aynı haklara ilişkin uyuşmazlıklar ile tarafların serbest iradesine bırakılmayan meseleler tahkime uygun değildir. Kira sözleşmeleri kural olarak aynı hak doğurmadığından tahkime elverişli sayılmakla birlikte, sözleşme içeriğine ve uyuşmazlık türüne göre farklılık gösterir. Özellikle konut ve çatılı iş yeri kiralarında kira bedelinin tespiti ve tahliye davaları kamu düzeniyle yakından ilişkili olduğundan tahkime elverişli sayılmazken, kira alacağının tahsiline ilişkin davalarda tahkim şartı geçerli kabul edilmektedir. Yargıtay kararları da bu ayrımı benimsemekte; ancak tahliye davaları bakımından içtihat birliğinin henüz tam olarak oluşmadığı görülmektedir.

I. Tahkime Elverişlilik

Tahkime elverişlilik uyuşmazlığın konu ve taraflar yönünden tahkim yargılamasına elverişli olup olmadığı meselesidir¹. Bir uyuşmazlığın tahkime elverişli olup olmadığı her uyuşmazlık özelinde ayrıca değerlendirilmesi gereken bir husustur. Hukuk Muhakemeleri Kanunu (“**HMK**”) m. 408 ve Milletlerarası Tahkim Kanunu (“**MTK**”) m. 1 hükmü uyarınca, Türkiye’de bulunan taşınmazlar üzerindeki aynı haklara ilişkin uyuşmazlıklar ve iki tarafın iradelerine tabi olmayan meselelerde uyuşmazlığın çözümü tahkime elverişli değildir².

II. Kira Sözleşmelerinin Tahkime Elverişliliği

Kira sözleşmesi Türk Borçlar Kanunu (“**TBK**”) m. 299 vd. hükümlerinde düzenlenmektedir. Kira sözleşmesi nitelik itibarıyla, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla

¹ Nuray Ekşi, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nda Tahkim*, Beta Yayınları, 2013, s. 73.

² HMK m. 408; “*Taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklardan veya iki tarafın iradelerine tabi olmayan işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklar tahkime elverişli değildir.*”; MTK m. 1; “*Bu Kanun, Türkiye’de bulunan taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklara ilişkin uyuşmazlıklar ile iki tarafın iradelerine tâbi olmayan uyuşmazlıklarda uygulanmaz.*”

birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir³.

Kira sözleşmeleri, hak sahibine aynı hak tesis etmediğinden kural olarak bu sözleşmelerin taşınmazın aynından kaynaklanmadığı kabul edilmektedir. Taşınmazın aynından kaynaklanmaması yönü ile kira sözleşmeleri tahkime elverişli olarak değerlendirilebilir⁴.

Tahkime elverişlilik bakımından diğer bir önemli husus uyumsuzluğun tarafların iradesine tabi olup olmadığıdır. Kira sözleşmeleri, sözleşme serbestisinin kapsamı dışında yer alan, emredici kuralların yoğun bir şekilde uygulama alanı bulduğu, zayıf taraf olarak değerlendirilen kiracının korunması ilkesi, kiracı aleyhine düzenleme yasağı, kira artış oranının sınırlandırılması gibi kamu düzenine ilişkin sınırlar taşıyan nitelikte bir sözleşmedir⁵.

Uygulamada kira sözleşmesinden genellikle şu üç tür davanın doğduğu görülmektedir. (i) kira bedelinin tespiti, (ii) kiralananın tahliyesi ve (iii) kira alacağının tahsili. Kira sözleşmelerinin tahkime elverişliliğinin tespiti, bu üç tür davanın yukarıda açıklanan şartları sağlayıp sağlamadığının belirlenmesi ile mümkündür.

1. Kira Bedelinin Tespiti Davaları Bakımından Tahkime Elverişlilik

Tahkime elverişlilik şartlarından olan tarafların iradesine bırakılma unsurunun, kira tespit davaları özelinde değerlendirilmesi gerekmektedir. Zira kira bedelinin taraflarca belirlenmesi belirli sınırlamalara tabi olup sözleşme serbestisi ilkesinin bir istisnasını teşkil etmektedir.

Doktrinde her ne kadar kira bedelinin tespiti belirli kanuni sınırlara tabi ise de; tahkim yargılaması sonucunda makul bir kira bedeli belirlenmesi halinde kamu düzenine aykırılık gerçekleşmeyeceği, bu sebeple kira bedelinin tespiti davalarında da tahkim şartının geçerli olması gerektiği ileri sürülmektedir⁶. Bununla birlikte tahkime elverişlilik verilecek kararın

³ TBK m. 299.

⁴ Hatice Selin Pürselim, *Milletlerarası Tahkim Kanunu Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinin Tahkime Elverişliliği*, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi • Cilt 27, Sayı 1, Haziran 2021, s. 509.

⁵ Cevdet Yavuz, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Birinci Cilt, Beta Yayınları, 2022, s.657 vd.

⁶ Ekin Ömeroğlu, *Taşınmazların Kiralanmasına İlişkin Sözleşmelerin Uygulanacak Hukuk, Milletlerarası Yetki ve Milletlerarası Tahkim Bakımından Türk Hukukundaki Yeri*, TBB Dergisi 2016, 393.

sonucuna göre değerlendirilecek bir mesele değil yargılamaya konu edilecek uyuşmazlığın niteliği ile ilgili bir meseledir. Bu bakımdan kira bedelinin tespiti meselesinin kamu düzeni ve kiracının korunması ilkesi ile çok sıkı bir ilişkisi vardır.

Yargıtay kira bedelinin tespitine ilişkin ihtilafların tahkime elverişli olmadığını kabul etmektedir⁷. Yargıtay bu konuda, tarafların kira bedelini ancak belirli sınırlamalar dahilinde kendi rızalarıyla kararlaştırmalarının mümkün olduğu, bu yönüyle kira bedel tespitinin kamu düzeninden sayıldığı görüşündedir.

Yargıtay'ın eski tarihli kararlarında, kira sözleşmesinde kiracının zayıf taraf olduğu ve kiracıyı koruma görevinin ancak mahkemeler tarafından yerine getirilebileceği, tahkim şartının kiracı aleyhine şartları ağırlaştırabileceği gerekçesiyle, kira sözleşmelerinde tahkim yoluna başvurunun mümkün olmadığına karar verdiği görülmektedir⁸.

Güncel Yargıtay kararlarında kira tespit davalarının tahkime elverişliliği bakımından kira sözleşmelerinin türüne bakılmaktadır. Yargıtay 2024 tarihli güncel bir kararında konut ve çatılı iş yeri kirası niteliğinde olan kira sözleşmeleri bakımından kira bedelinin tespiti davalarında tahkim şartının geçerli olamayacağını, ancak diğer kira türlerinde uyuşmazlığın tahkim yargılamasına elverişli olduğunu değerlendirmiştir⁹.

⁷ Yargıtay 3. HD., T. 2.12.2004, E. 2004/13018, K. 2004/13409; “...Kamu düzenini ilgilendiren kira tespit uyuşmazlıklarının çözümü hakkındaki tahkim şartı HUMK.nun 518. maddesi hükmü gereğince geçersiz olacağından dava konusu kira uyuşmazlığının hakem heyeti tarafından görülmesi doğru değildir... HUMK.nun 518. maddesi gereğince, tahkim sözleşmesi yalnız tarafların arzularına tabi olan uyuşmazlıklar hakkında mümkündür. Bundan maksat, tarafların konusu üzerinde serbestçe tasarruf yetkilerinin bulunduğu uyuşmazlıklardır. Taraflar, aralarındaki uyuşmazlığı gidermek için serbestçe anlaşma yapabiliyorlar ve bu anlaşma mahkemenin kararına gerek olmaksızın geçerli ise, o uyuşmazlık hakkında tahkim sözleşmesi (ya da tahkim şartı) yapılabilir. Tarafların dava konusu üzerinde serbestçe tasarruf edemeyecekleri hallerde tahkim caiz değildir. Yargıtay'ın verleşik uygulamalarına göre, kira bedelinin tespiti davalarında tahkim yoluna başvurulamaz. Kira tespiti hususu kamu düzenini ilgilendirdiği için, tarafların serbest iradeleri ile kira parasını kararlaştırmaları ancak belli ölçüler ve sınırlar dahilinde mümkündür. Dolayısıyla bu hususta tarafların tasarruf yetkileri sınırsız değildir. Kaldı ki kiracı, kiralayanın talep ettiği kira bedelini de ödemek zorunda değildir. O halde kamu düzenini ilgilendiren kira tespit uyuşmazlıklarının çözümü hakkındaki tahkim şartı HUMK.nun 518. maddesi hükmü gereğince geçersiz olacağından dava konusu kira uyuşmazlığının hakem heyeti tarafından görülmesi doğru değildir...”

⁸ Yargıtay 4. HD., T. 11.11.1965, E. 1965/7792 K.1965/5764; Yargıtay 4. HD. 13.9.1965, E.1965/6722, K. 1965/4090; Yargıtay 6. HD. 10.7.1970, E. 1970/3032, K. 1970/3170; Yargıtay 4. HD. 05.11.1966 E. 1966/9110, K. 1966/9554.

⁹ Yargıtay 3. HD., E. 2023/4108 K. 2024/2037 T. 26.6.2024; “...Uzun süreli kira sözleşmesinin, adi kira veya ürün kirasına ilişkin olduğunun belirlenmesi halinde, anlaşmazlık konusu olan kira dönemi kira bedelinin

Neticeten Yargıtay içtihatlarına göre, konut ve çatılı iş yeri kirasına ilişkin kira bedelinin tespiti davalarında tahkim yoluna başvurulamaz. Kira tespiti hususu kamu düzenini ilgilendirdiği için, tarafların serbest iradeleri ile kira parasının kararlaştırılması ancak belli ölçüler dahilinde mümkündür¹⁰.

2. Kiralananın Tahliyesi Davaları Bakımından Tahkime Elverişlilik

Kiralananın tahliyesi davaları bakımından belirli bir içtihat birliği bulunmamaktadır. Yargıtay'ın her iki tarafında da tacir olduğu bir kiralananın tahliyesi davasında tahkim yargılamasına başvurulabileceğini kabul ettiği görülmektedir¹¹. Yargıtay'ın diğer bir kararında ise kiralananın tahliyesi davasında, kira sözleşmesinde tahkim şartının bulunması halinde, tahkim yargılaması yapılması gerektiği vurgulanmıştır¹².

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 uyumsuzluk konusu dönem için ödenecek artışı kira bedeli sözleşmede tarafların kararlaştırdıkları artış oranı ilgili kanuni düzenlemedeki (TBK m.344 ve 6217 sayılı kanunun geçici 2. Maddesi gibi) artış oranlarından yüksek olmadığına geçeri olduğu , yüksek olduğunda ise kanundaki artış oranına göre artışı kira bedeli belirlenip talebe konu dönem için fazla ödemenin olup olmadığı konusunda bir sonuca ulaşılabilecektir...Dolayısıyla tahkim yargılamasına konu edilen dönem itibariyle ödenmesi gereken kiranın belirlenerek fazla ödeme yapıp yapılmadığı belirleneceğine göre uyumsuzlukta öncelikle tahkim yargılamasının mümkün olup olmadığının tespiti açısından uyumsuzluğa 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 uyumsuzluğun tahkim yargılamasına elverişli olduğu kabul edilmelidir.”

¹⁰ Ziya Akıncı, *Milletlerarası Tahkim*, Vedat Kitapçılık, 2016, s. 74.

¹¹ Yargıtay 19. HD. 16.12.2004, E.2004/5413, K.2004/12656; “...Davacı vekili, taraflar arasında imzalanan 25.6.2001 tarihli sözleşmenin 8.maddesinde sözleşmenin uygulanmasından doğabilecek ihtilafların hakemde görüleceğinin hükme bağlandığını, ihtilaf çıkması üzerine müvekkilinin ve davalının hakemlerini seçtiğini, üçüncü hakem üzerine de anlaşamadıklarını ileri sürerek üçüncü hakem tayinine karar verilmesini talep ve dava etmiştir. Davalı vekili cevabında, taraflar arasındaki sözleşmenin sona ermesi nedeniyle hakeme gidilemeyeceğini, uyumsuzluğun tahliyeden kaynaklandığını, tahliye davasında tahkim yoluna başvuramayacağını belirterek talebinin reddini istemiştir. Mahkemece, sözleşmenin feshinin haklı olup olmadığı ve oluşan zararın ne miktar olduğunun belirlenmesi yönündeki ihtilafın hakemde çözüleceği, üçüncü hakemin mahkemece belirleneceği gerekçesiyle 25.6.2001 tarihli sözleşme uyarınca üçüncü hakem olarak B.'un atanmasına karar verilmiş, karar davalı vekilince temyiz edilmiştir... Davalı vekilinin yerinde görülmeven bütün temyiz itirazlarının reddiyle usul ve kanuna uygun bulunan hükmün ONANMASINA... oybirliği ile karar verildi.”

¹² Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 2010/11426 Esas ve 2010/13965 Karar; “Mahkemece, davacı tarafından açılacak dava tahliye, kira tespiti ve kira bedeli alacağının tahsili istemlerine ilişkin olabileceğinden, bu hususlarda tarafların irade serbestisi bulunmadığından bahisle dava reddedilmiştir. Hükmü, davacı temyiz etmiştir. Taraflar arasındaki 28.06.2007 ve 29.06.2007 tarihli sözleşmelerin “özel şartlar” başlıklı 5.maddesinin (e) bendinde aynen “bu sözleşmeden kaynaklanan her türlü ihtilaf halinde taraflar çözümü tahkim yoluyla arayacaklarını beyan ve kabul ederler” hükmüne yer verilmiştir. Kısaca sözleşmenin bu hükmü, tahkim şartına ilişkindir. Ne var ki, taraflar sözleşmelerinde hakemlerin sayısı ve seçim şeklini göstermemişler, sadece

Yargıtay eski tarihli bir kararında ise kiralananın tahliyesi davasının sulh hukuk mahkemesinde görülmesinin kamu düzeninden olduğu, bu sebeple tahliye davalarının tahkime elverişli olmadığını kabul etmektedir¹³. Yargıtay'ın yeni tarihli kararlarında ise, konut ve çatılı iş yeri kiralarında fesih ve tahliye sebeplerinin sınırlı sayıda ve emredici hükümlerle düzenlendiğini bu uyuşmazlıkların tahkime elverişli olmadığını değerlendirdiği görülmektedir¹⁴.

Yukarıdaki açıklamalar kapsamında kiralananın tahliyesi davaları bakımından, Yargıtay'ın güncel içtihatlarında, özellikle konut ve çatılı iş yeri kiralarında, uyuşmazlığın çözümünün tahkime elverişli olmadığını değerlendirdiği ifade edilebilir. Ancak bu hususta net bir içtihat birliği bulunmamaktadır.

3. Kira Alacağına İlişkin Davalar Bakımından Tahkime Elverişlilik

Tahkime elverişlilik şartları kira alacağı davaları bakımından değerlendirildiğinde, kira alacağına tahsili talepleri bakımından yargılamanın tahkime elverişli olduğu söylenebilir¹⁵.

uyuşmazlığın giderilmesinde tahkim usulünü tercih etmişlerdir. HUMK'nun 520.maddesi "hilafına mukavelede sarahat olmadıkça, hakemler üç kişi olmak üzere davayı rüyete salahiyattar hakim tarafından intihap olunur.." hükmünü içermektedir. Somut uyuşmazlıkta, sözleşmede hakemlerin sayısı ve seçim şekli gösterilmemiş bulunduğundan, hakemlerin üç kişi olarak mahkemece seçilmesi gerekir. Hakem tayini için taraflardan birinin dava açacağını bildirmesi yeterli olup, açacağı davanın niteliğini açıklamak zorunluluğu yoktur. Şayet, açılacak davada kamu düzenine ilişkin bir uyuşmazlığın çözümü hakemlerden istenmişse, bunun değerlendirmesi hakeme ait bir husustur. Yapılan bu saptamalara göre, mahkemece işin niteliğine uygun bilgi ve uzmanlıkta hakemlerin seçimi gerekirken, davanın yazılı bazı gerekçelerle reddi doğru olmamıştır."

¹³ Yargıtay 6 HD 1970/3032 E., 1970/3170 K., 10.07.1970; "... 6570 sayılı gayrimenkul kiralari hakkındaki kanunun 8inci maddesinde (bu kanunla Borçlar Kanununda gösterilen haller dışındaki sebeplerle açılacak tahliye davalarının mukavelelerde aksine şart bulursa dahi mesmu olamayacağı) hükmünü getirmiş ve aynı kanunun 10uncu maddesinde de bu kanuna göre açılacak davaların sulh mahkemelerinde bakılacağına işaret edilmiştir. Bu durumda Borçlar Kanununun 256ncı maddesinde aykırı hareketten dolayı açılacak davalarda 6570 sayılı Kanunun 10ncu maddesi uyarınca sulh mahkemelerince bakılması iktiza deçeğinden ve sözü geçen kanun kamu düzenine ilişkin bulunması sebebiyle dava hakem yolu ile görülemeyeceği cihetle davanın bu yönde dokunan itirazları yerinde değildir..."

¹⁴ Yargıtay 3. HD., E. 2023/4108 K. 2024/2037 T. 26.6.2024; "Aynı şekilde TBK m. 347/son ve m. 354 'deki düzenlemelere göre konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih ve tahliye sebepleri sınırlı sayıda ve emredici usule tabi olarak düzenlenmekle bu uyuşmazlıklarında tahkime elverişli olmadığı kabul edilir. (Ağırman, s.189) Ancak konut ve çatılı işyeri kiralarında kira alacağına tahsili ile tazminat talepli uyuşmazlık konularının taraf iradelerine tabi olan işlerden kabul edildiğinden tahkime elverişli olduğu kabul edilir (Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 09.01.2024 T. 2023/5108 E., 2024/75 K gibi). Diğer kira türleri bakımından elverişlilik değerlendirilmesinde uyuşmazlık konusu işin taraf iradelerine tabi olup olmadığı dikkate alınarak sonuca ulaşılabacaktır."

¹⁵ Hatice Selin Pürselim, Milletlerarası Tahkim Kanunu Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinin Tahkime Elverişliliği, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi • Cilt 27, Sayı 1, Haziran 2021, s. 508.

Yerleşik Yargıtay uygulamasında da kira alacağının tahsiline ilişkin davalar bakımından tahkim şartının geçerliliği kabul etmektedir¹⁶.

¹⁶ Yargıtay 3. HD., E. 2023/4108 K. 2024/2037 T. 26.6.2024; Yargıtay 3. HD., E. 2023/5108 K. 2024/75 T. 9.1.2024; Yargıtay 6. HD 2012/9581 E., 2013/1334 K.; "...01.10.2005 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin 7. maddesinde ihtilaf halinde Ticaret Odasından ve Esnaf Odasından 2 şer kişinin hakemliğine başvurulacağı kararlaştırılmıştır. Davalı tarafından yasal süresi içerisinde verilen cevap dilekçesinde, taraflar arasındaki ihtilaflarda hakeme başvurulacağı hususunu bildirerek itirazda bulunmuştur. Öncelikle Kira sözleşmesindeki tahkime ilişkin hüküm ve davalının bu yöndeki itirazının 1086 Sayılı HMUK'un 516 vd. maddeleri ve 6100 Sayılı HMK'nun 412 v.d maddeleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerekirken..."; Yargıtay 6. HD. 30.01.2013, E. 2012/9581, K. 2013/1334; "... Dava, ... kira alacağının tahsili istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın kısmen kabulüne karar verilmiş; hüküm davalı ve davacı tarafından temyiz edilmiştir... Davalı tarafından yasal süresi içinde verilen cevap dilekçesinde taraflar arasındaki ihtilaflarda hakeme başvurulacağı hususunu bildirerek itirazda bulunmuştur. Öncelikle kira sözleşmesindeki tahkime ilişkin hüküm ve davalının bu yöndeki itirazının 1086 sayılı HMUK'un 516 vd. maddeleri ve 6100 sayılı HMK'nın 412 vd. maddeleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerekirken, davalının bu yöndeki ilk itirazları değerlendirilmeden davanın esası hakkında karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenlerle bozulmalıdır..."; Yargıtay 15. HD. T. 31.5.1979, E. 1979/1195, K. 1979/1330, Yargıtay Kararları Dergisi, S. 1981/3, s. 342-343; Yargıtay 19 HD. 25.10.2018, E. 2016/19635, K. 2018/5253; "Taraflar arasındaki hakem kararının iptali davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davacı vekilince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü. KARAR: Davacı vekili, davacı ile davalı arasında gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedildiğini, davalının sözleşmede belirtilen süre içerisinde gayrimenkulün fiilen teslim edilmediği gerekçesiyle tahkim yoluna başvurduğunu, yapılan yargılamada hakem kurulunun davalı lehine kira kaybı nedeniyle tazminata hükmettiğini, Davalı vekili, hakem kararına konu olan uyuşmazlığın taşınmazın geç teslimi sebebiyle talep edilen kira kaybı alacağına ilişkin olduğunu, bu uyuşmazlığın Türk hukukuna göre tahkime elverişli olduğunu ve verilen kararın kamu düzenine uygun olduğunu, kanunda sınırlı şekilde sayılan iptal şartlarının gerçekleşmediğini, mahkemenin uyuşmazlığı esastan inceleyemeyeceğini, ayrıca davacı şirketin olağan genel kurul toplantılarında inşaatların kendi kusurlarından geciktiğini kabul ederek gecikme tazminatı ödemeyi açıkça kabul ettiğini belirterek davanın reddini istemiştir. Mahkemece, tüm dosya kapsamına göre, hakem heyetinin seçimine ilişkin iptal sebebine dayanılmadığı, kararın tahkim süresi içerisinde verildiği, geç teslim dayalı kira alacağı istemine konu olan uyuşmazlıkta kira alacağı belirlenmesinin sözleşmeye uygun olmadığı ve mücbir sebep olgularının dikkate alınmadığı yönündeki iddianın sınırlı sayma yöntemi ile iptal sebeplerini düzenleyen HMK'nın 439. maddesi kapsamına uymadığı, hakem kararının kamu düzenine de aykırılık oluşturmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekilince temyiz edilmiştir. Dava, hakem kararına yönelik iptal davasıdır. Mahkemece, HMK 439. maddesi uyarınca hakem kararının iptaline ilişkin sebeplerin bulunmadığı belirtilerek davanın reddine karar verilmiştir. Taraflar arasındaki uyuşmazlık gayrimenkul satış vaadi ve alıcı kredisi temini sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Sözleşmenin 21.maddesinde taraflar arasındaki uyuşmazlıkların çözümü için tahkim şartı öngörülmüş ise de tapuda kayıtlı bir taşınmazın satış vaadi sözleşmesinin geçerli olabilmesi için noterde (resmi şekilde) yapılması gerektiğinden, somut olayda da söz konusu sözleşme noterde yapılmadığından geçersizdir. Taraflar arasındaki sözleşme tarihi 02.04.2009 olup 818 sayılı BK'nun yürürlükte olduğu dönemde imzalanmıştır. 6098 sayılı TBK 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 6101 sayılı TBK'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanununun 2. maddesinde, TBK'nun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kurallarının gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın bütün fiil ve işlemlere uygulanacağı, 7. maddesinde ise derdest davalara da uygulanacağı hükme bağlanmışsa da bu düzenlemeler kamu düzenine ve genel ahlaka yönelik kurallara ilişkin olup somut olayda uygulama yeri bulunmamaktadır. Bu nedenle TBK'nun 412/4. maddesindeki "tahkim sözleşmesine karşı asıl sözleşmenin geçerli olmadığı itirazında bulunulamaz" hükmü somut olayda uygulanamaz. Bu durumda gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi resmi şekilde yapılmadığından geçersiz olup, sözleşmedeki tahkim şartının da geçersiz olduğu gözetilmeden mahkemece yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir. SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle hükmün BOZULMASINA, peşin harcın istek halinde temyiz eden davacıya iadesine, 25/10/2018 gününde oybirliğiyle karar verildi"

III. Sonuç

Kira sözleşmelerinde tahkime elverişlilik HMK m. 408 ve MTK m.1 hükümlerinde düzenlenmektedir. Buna göre Türkiye’de bulunan taşınmazlar üzerindeki aynı haklara ilişkin uyuşmazlıklar ve iki tarafın iradelerine tabi olmayan meselelerde uyuşmazlığın çözümü tahkime elverişli değildir. Kira sözleşmesi TBK m. 299 vd. hükümlerinde düzenlenmektedir. İlgili düzenlemelere göre kira sözleşmelerinde tarafların iradesine bırakılmayan; zayıf tarafın korunması ilkesi, kiracı aleyhine düzenleme yasağı, kira artış oranının sınırlandırılması gibi kamu düzenini ilgilendiren belirli ilkeler bulunmaktadır. Kira sözleşmelerinin tahkime elverişliliğinin tespiti için bu ilkelerin kira bedelinin tespiti davası, kiralananın tahliyesi davası ve kira alacağının tahsili davası bakımından değerlendirilmesi gerekmektedir. Güncel Yargıtay uygulamasında, konut ve çatılı iş yeri kiralalarında, kira bedelinin tespiti davası bakımından tahkim şartı kabul edilmezken; kira bedelinin tahsili davası bakımından tahkim şartı kabul edilmektedir. Kiralananın tahliyesi davaları bakımından ise Yargıtay’ın verdiği kararlarda içtihat birliği bulunmayıp daha güncel kararlarda, tahkim şartının konut ve çatılı iş yeri kiralaları bakımından geçersiz olduğunun değerlendirildiği görülmektedir.

Bu konuda daha detaylı bilgi için:

Kurucu Ortak

: Av. Dr. Eyüp KUL

e.kul@lexist.com.tr

Avukat

: Av. Osman Emre ÇELİK

e.celik@lexist.com.tr

ARBITRATION CLAUSE IN LEASE AGREEMENTS

Abstract

This study examines whether an arbitration clause can be included in lease agreements within the framework of the principle of "arbitrability." Arbitrability is assessed based on the subject matter and the parties involved in the dispute. Under Turkish law, disputes concerning in rem rights over immovable property and matters not subject to the parties' free will are not considered suitable for arbitration. Lease agreements, as they do not typically establish in rem rights, are generally deemed arbitrable; however, this may vary depending on the content of the agreement and the nature of the dispute. In particular, in residential and commercial lease agreements, rent determination and eviction lawsuits are closely related to public order and are therefore considered non-arbitrable, whereas claims for the collection of unpaid rent are deemed suitable for arbitration. The Court of Cassation has also adopted this distinction, although a consistent body of case law has not yet been fully established with regard to eviction lawsuits.

I. Arbitrability

Arbitrability refers to whether a dispute is eligible to be resolved through arbitration in terms of its subject matter and the parties involved¹⁷. The arbitrability of a dispute must be assessed separately in each case. Pursuant to Article 408 of the Code of Civil Procedure ("CCP") and Article 1 of the International Arbitration Law ("IAL"), disputes concerning rights in rem over immovable property located in Turkey and matters not subject to the parties' will not be considered arbitrable¹⁸.

II. Arbitrability of Lease Agreements

Lease agreements are governed by Articles 299 et seq. of the Turkish Code of Obligations ("TCO"). By nature, a lease agreement is a contract whereby the lessor undertakes to grant the

¹⁷ Nuray Ekşi, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda Tahkim*, Beta Yayınları, 2013, s. 73.

¹⁸ HMK m. 408; "Taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklardan veya iki tarafın iradelerine tabi olmayan işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklar tahkime elverişli değildir."; MTK m. 1; "Bu Kanun, Türkiye'de bulunan taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklara ilişkin uyuşmazlıklar ile iki tarafın iradelerine tâbi olmayan uyuşmazlıklarda uygulanmaz."

lessee the use, or use and benefit, of an object, and the lessee undertakes to pay the agreed rental fee in return¹⁹.

Lease agreements do not establish rights in rem in favor of the lessee and therefore are generally not deemed to arise from rights in rem over immovable property. Accordingly, they may be considered arbitrable from this perspective²⁰.

Another key factor in assessing arbitrability is whether the dispute is subject to the parties' will. Lease agreements are contracts subject to public policy considerations due to the prevalence of mandatory provisions, the principle of protecting the weaker party (the lessee), prohibitions on clauses against the lessee, and limitations on rent increases²¹.

In practice, three types of disputes most commonly arise from lease agreements: (i) rent determination, (ii) eviction of the leased property, and (iii) collection of unpaid rent. Whether lease agreements are arbitrable depends on whether these disputes satisfy the conditions for arbitrability.

1. Arbitrability of Rent Determination Disputes

The arbitrability of rent determination disputes must be assessed specifically in light of whether the matter is subject to the parties' will. Although rent can be determined by agreement, this is subject to legal limitations and is an exception to the principle of contractual freedom.

In doctrine, it is argued that although the determination of rent is subject to statutory limitations, the arbitration of such disputes should be allowed as long as the arbitral tribunal determines a fair market rent, and that such a process does not violate public policy²². However, arbitrability should not be evaluated based on the outcome of the decision, but on the nature of the dispute

¹⁹ TBK m. 299.

²⁰ Hatice Selin Pürselim, *Milletlerarası Tahkim Kanunu Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinin Tahkime Elverişliliği*, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi • Cilt 27, Sayı 1, Haziran 2021, s. 509.

²¹ Cevdet Yavuz, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Birinci Cilt, Beta Yayınları, 2022, s.657 vd.

²² Ekin Ömeroğlu, *Taşınmazların Kiralanmasına İlişkin Sözleşmelerin Uygulanacak Hukuk*, *Milletlerarası Yetki ve Milletlerarası Tahkim Bakımından Türk Hukukundaki Yeri*, TBB Dergisi 2016, 393.

subject to adjudication. Rent determination is closely linked to public policy and the principle of lessee protection.

The Court of Cassation holds that rent determination disputes are not arbitrable²³. According to its jurisprudence, rent may be determined by the parties only within statutory limits, and rent determination falls within the realm of public policy.

Earlier decisions of the Court of Cassation stated that the lessee is the weaker party in lease agreements, and that only state courts can ensure the protection of the lessee. Accordingly, it concluded that arbitration clauses in lease agreements are invalid as they may impose harsher conditions on the lessee²⁴.

In more recent decisions, the Court distinguishes between types of lease agreements. In a 2024 decision, the Court held that arbitration clauses are invalid in rent determination disputes arising from residential and roofed workplace leases, but valid for other types of leases²⁵.

²³ Yargıtay 3. HD., T. 2.12.2004, E. 2004/13018, K. 2004/13409; “...Kamu düzenini ilgilendiren kira tespit uyuşmazlıklarının çözümü hakkındaki tahkim şartı HUMK.nun 518. maddesi hükmü gereğince geçersiz olacağından dava konusu kira uyuşmazlığının hakem heyeti tarafından görülmesi doğru değildir... HUMK.nun 518. maddesi gereğince, tahkim sözleşmesi yalnız tarafların arzularına tabi olan uyuşmazlıklar hakkında mümkündür. Bundan maksat, tarafların konusu üzerinde serbestçe tasarruf yetkilerinin bulunduğu uyuşmazlıklardır. Taraflar, aralarındaki uyuşmazlığı gidermek için serbestçe anlaşma yapabiliyorlar ve bu anlaşma mahkemenin kararına gerek olmaksızın geçerli ise, o uyuşmazlık hakkında tahkim sözleşmesi (ya da tahkim şartı) yapılabilir. Tarafların dava konusu üzerinde serbestçe tasarruf edemeyecekleri hallerde tahkim caiz değildir. Yargıtay’ın yerleşik uygulamalarına göre, kira bedelinin tespiti davalarında tahkim yoluna başvurulamaz. Kira tespiti hususu kamu düzenini ilgilendirdiği için, tarafların serbest iradeleri ile kira parasını kararlaştırmaları ancak belli ölçüler ve sınırlar dahilinde mümkündür. Dolayısıyla bu hususta tarafların tasarruf yetkileri sınırsız değildir. Kaldı ki kiracı, kiralayanın talep ettiği kira bedelini de ödemek zorunda değildir. O halde kamu düzenini ilgilendiren kira tespit uyuşmazlıklarının çözümü hakkındaki tahkim şartı HUMK.nun 518. maddesi hükmü gereğince geçersiz olacağından dava konusu kira uyuşmazlığının hakem heyeti tarafından görülmesi doğru değildir...”

²⁴ Yargıtay 4. HD., T. 11.11.1965, E. 1965/7792 K.1965/5764; Yargıtay 4. HD. 13.9.1965, E.1965/6722, K. 1965/4090; Yargıtay 6. HD. 10.7.1970, E. 1970/3032, K. 1970/3170; Yargıtay 4. HD. 05.11.1966 E. 1966/9110, K. 1966/9554.

²⁵ Yargıtay 3. HD., E. 2023/4108 K. 2024/2037 T. 26.6.2024; “...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 artışı kira bedeli sözleşmede tarafların kararlaştırdıkları artış oranı ilgili kanuni düzenlemedeki (TBK m.344 ve 6217 sayılı kanunun geçici 2. Maddesi gibi) artış oranlarından yüksek olmadığına geçerli olduğu , yüksek olduğunda ise kanundaki artış oranına göre artışı kira bedeli belirlenip talebe konu dönem için fazla ödemenin

In conclusion, under current jurisprudence, arbitration cannot be resorted to in rent determination disputes involving residential and roofed workplace leases, as the determination of rent is closely tied to public policy and must be conducted within strict legal limits²⁶.

2. Arbitrability of Eviction Disputes

There is no uniform case law on the arbitrability of eviction disputes. In one decision, the Court of Cassation allowed arbitration in an eviction dispute where both parties were merchants²⁷. In another, the Court emphasized that arbitration proceedings must be followed if the lease agreement contains an arbitration clause²⁸.

olup olmadığı konusunda bir sonuca ulaşılabilecektir...Dolayısıyla tahkim yargılamasına konu edilen dönem itibariyle ödenmesi gereken kiranın belirlenerek fazla ödeme yapıp yapılmadığı belirleneceğine göre uyumsuzlukta öncelikle tahkim yargılamasının mümkün olup olmadığının tespiti açısından uyumsuzluğa konu kira türü belirlenmesi 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 uyumsuzluğun tahkim yargılamasına elverişli olduğu kabul edilmelidir.”

²⁶ Ziya Akıncı, *Milletlerarası Tahkim*, Vedat Kitapçılık, 2016, s. 74.

²⁷ Yargıtay 19. HD. 16.12.2004, E.2004/5413, K.2004/12656; “...Davacı vekili, taraflar arasında imzalanan 25.6.2001 tarihli sözleşmenin 8.maddesinde sözleşmenin uygulanmasından doğabilecek ihtilafların hakemde görüleceğinin hükme bağlandığını, ihtilaf çıkması üzerine müvekkilinin ve davalının hakemlerini seçtiğini, üçüncü hakem üzerine de anlaşamadıklarını ileri sürerek üçüncü hakem tayinine karar verilmesini talep ve dava etmiştir. Davalı vekili cevabında, taraflar arasındaki sözleşmenin sona ermesi nedeniyle hakeme gidilemeyeceğini, uyumsuzluğun tahliyeden kaynaklandığını, tahliye davasında tahkim yoluna başvuramayacağını belirterek talebinin reddini istemiştir. Mahkemece, sözleşmenin feshinin haklı olup olmadığının ve oluşan zararın ne miktar olduğunun belirlenmesi yönündeki ihtilafın hakemde çözüleceği, üçüncü hakemin mahkemece belirleneceği gerekçesiyle 25.6.2001 tarihli sözleşme uyarınca üçüncü hakem olarak B.’un atanmasına karar verilmiş, karar davalı vekilince temyiz edilmiştir... Davalı vekilinin yerinde görülmeven bütün temyiz itirazlarının reddiyle usul ve kanuna uygun bulunan hükmün ONANMASINA... oybirliği ile karar verildi.”

²⁸ Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 2010/11426 Esas ve 2010/13965 Karar; “Mahkemece, davacı tarafından açılacak dava tahliye, kira tespiti ve kira bedeli alacağının tahsili istemlerine ilişkin olabileceğinden, bu hususlarda tarafların irade serbestisi bulunmadığından bahisle dava reddedilmiştir. Hükmü, davacı temyiz etmiştir. Taraflar arasındaki 28.06.2007 ve 29.06.2007 tarihli sözleşmelerin “özel şartlar” başlıklı 5.maddesinin (e) bendinde aynen “bu sözleşmeden kaynaklanan her türlü ihtilaf halinde taraflar çözümü tahkim yoluyla arayacaklarını beyan ve kabul ederler” hükmüne yer verilmiştir. Kısaca sözleşmenin bu hükmü, tahkim şartına ilişkindir. Ne var ki, taraflar sözleşmelerinde hakemlerin sayısı ve seçim şeklini göstermemişler, sadece uyumsuzluğun giderilmesinde tahkim usulünü tercih etmişlerdir. HUMK’nun 520.maddesi “hilafına mukavelede sarahat olmadıkça, hakemler üç kişi olmak üzere davayı rüyete salahiyattar hakim tarafından intihap olunur..” hükmünü içermektedir. Somut uyumsuzlukta, sözleşmede hakemlerin sayısı ve seçim şekli gösterilmemiş bulunduğundan, hakemlerin üç kişi olarak mahkemece seçilmesi gerekir. Hakem tayini için taraflardan birinin dava açacağını bildirmesi yeterli olup, açacağı davanın niteliğini açıklamak zorunluluğu yoktur. Şayet, açılacak davada kamu düzenine ilişkin bir uyumsuzluğun çözümü hakemlerden istenmişse, bunun değerlendirmesi hakeme ait bir husustur. Yapılan bu saptamalara göre, mahkemece işin niteliğine uygun bilgi ve uzmanlıkta hakemlerin seçimi gerekirken, davanın yazılı bazı gerekçelerle reddi doğru olmamıştır.”

However, in an older decision, the Court ruled that hearing eviction cases in civil courts of peace is a matter of public policy, and that such disputes are not arbitrable²⁹. In recent jurisprudence, the Court has held that eviction and termination in residential and roofed workplace leases are subject to limited and mandatory legal grounds and therefore not arbitrable³⁰.

In light of these developments, it may be concluded that the Court of Cassation currently tends to regard eviction disputes as non-arbitrable in residential and roofed workplace leases, although a firm consensus has not yet been reached.

3. Arbitrability of Rent Collection Disputes

Rent collection disputes generally satisfy the requirements of arbitrability³¹. Established case law confirms the validity of arbitration clauses in actions for the collection of rent³².

²⁹ Yargıtay 6 HD 1970/3032 E., 1970/3170 K., 10.07.1970; “... 6570 sayılı gayrimenkul kiralari hakkındaki kanunun 8inci maddesinde (bu kanunla Borçlar Kanununda gösterilen haller dışındaki sebeplerle açılacak tahliye davalarının mukavelelerde aksine şart bulursa dahi mesmu olamayacağı) hükmünü getirmiş ve aynı kanunun 10uncu maddesinde de bu kanuna göre açılacak davaların sulh mahkemelerinde bakılacağına işaret edilmiştir. Bu durumda Borçlar Kanununun 256ncı maddesinde aykırı hareketten dolayı açılacak davalarda 6570 sayılı Kanunun 10ncu maddesi uyarınca sulh mahkemelerince bakılması iktiza deceğinden ve sözü geçen kanun kamu düzenine ilişkin bulunması sebebiyle dava hakem yolu ile görülemeyeceği cihetle davalının bu yönde dokunan itirazları yerinde değildir...”

³⁰ Yargıtay 3. HD., E. 2023/4108 K. 2024/2037 T. 26.6.2024; “Aynı şekilde TBK m. 347/son ve m. 354 'deki düzenlemelere göre konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih ve tahliye sebepleri sınırlı sayıda ve emredici usule tabi olarak düzenlenmekle bu uyumsuzluklarında tahkime elverişli olmadığı kabul edilir. (Ağırman, s.189) Ancak konut ve çatılı işyeri kiralarında kira alacağının tahsili ile tazminat talepli uyumsuzluk konularının taraf iradelerine tabi olan işlerden kabul edildiğinden tahkime elverişli olduğu kabul edilir (Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 09.01.2024 T. 2023/5108 E., 2024/75 K gibi). Diğer kira türleri bakımından elverişlilik değerlendirilmesinde uyumsuzluk konusu işin taraf iradelerine tabi olup olmadığı dikkate alınarak sonuca ulaşılabacaktır.”

³¹ Hatice Selin Pürselim, *Milletlerarası Tahkim Kanunu Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinin Tahkime Elverişliliği*, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi • Cilt 27, Sayı 1, Haziran 2021, s. 508.

³² Yargıtay 3. HD., E. 2023/4108 K. 2024/2037 T. 26.6.2024; Yargıtay 3. HD., E. 2023/5108 K. 2024/75 T. 9.1.2024; Yargıtay 6. HD 2012/9581 E., 2013/1334 K.; “...01.10.2005 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin 7. maddesinde ihtilaf halinde Ticaret Odasından ve Esnaf Odasından 2 şer kişinin hakemliğine başvurulacağı kararlaştırılmıştır. Davalı tarafından yasal süresi içerisinde verilen cevap dilekçesinde, taraflar arasındaki ihtilaflarda hakeme başvurulacağı hususunu bildirerek itirazda bulunmuştur. Öncelikle Kira sözleşmesindeki tahkime ilişkin hüküm ve davalının bu yöndeki itirazının 1086 Sayılı HMUK'un 516 vd. maddeleri ve 6100 Sayılı HMK'nun 412 v.d maddeleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerekirken...”; Yargıtay 6. HD. 30.01.2013, E. 2012/9581, K. 2013/1334; “... Dava, ... lira alacağının tahsili istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın kısmen kabulüne karar verilmiş; hüküm davalı ve davacı tarafından temyiz edilmiştir... Davalı tarafından yasal süresi içinde verilen cevap dilekçesinde taraflar arasındaki ihtilaflarda hakeme başvurulacağı hususunu bildirerek itirazda bulunmuştur. Öncelikle kira sözleşmesindeki tahkime ilişkin hüküm ve davalının bu yöndeki itirazının 1086 sayılı HMUK'un 516 vd. maddeleri ve 6100 sayılı HMK'nın 412 vd. maddeleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerekirken, davalının bu yöndeki ilk itirazları değerlendirilmeden davanın esası hakkında karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu

III. Conclusion

The arbitrability of disputes arising from lease agreements is governed by Article 408 of the CCP and Article 1 of the IAL. Accordingly, disputes concerning rights in rem over immovable property located in Turkey and matters not subject to the parties' will are not arbitrable. Lease agreements, governed by Articles 299 et seq. of the TCO, are subject to public policy considerations, including protection of the weaker party, prohibition of lessee-unfavorable clauses, and statutory limitations on rent increases. The arbitrability of such agreements must be assessed in relation to the type of dispute.

nedenlerle bozulmalıdır..”; Yargıtay 15. HD. T. 31.5.1979, E. 1979/1195, K. 1979/1330, Yargıtay Kararları Dergisi, S. 1981/3, s. 342-343; Yargıtay 19 HD. 25.10.2018, E. 2016/19635, K. 2018/5253; “*Taraflar arasındaki hakem kararının iptali davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davacı vekilince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü. KARAR: Davacı vekili, davacı ile davalı arasında gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedildiğini, davalının sözleşmede belirtilen süre içerisinde gayrimenkulün fiilen teslim edilmediği gerekçesiyle tahkim yoluna başvurduğunu, yapılan yargılamada hakem kurulunun davalı lehine kira kaybı nedeniyle tazminata hükmettiğini, Davalı vekili, hakem kararına konu olan uyuşmazlığın taşınmazın geç teslimi sebebiyle talep edilen kira kaybı alacağına ilişkin olduğunu, bu uyuşmazlığın Türk hukukuna göre tahkime elverişli olduğunu ve verilen kararın kamu düzenine uygun olduğunu, kanunda sınırlı şekilde sayılan iptal şartlarının gerçekleşmediğini, mahkemenin uyuşmazlığı esastan inceleyemeyeceğini, ayrıca davacı şirketin olağan genel kurul toplantılarında inşaatların kendi kusurlarından geciktirildiğini kabul ederek gecikme tazminatı ödemeyi açıkça kabul ettiğini belirterek davanın reddini istemiştir. Mahkemece, tüm dosya kapsamına göre, hakem heyetinin seçimine ilişkin iptal sebebine dayanılmadığı, kararın tahkim süresi içerisinde verildiği, geç teslim dayalı kira alacağı istemine konu olan uyuşmazlıkta kira alacağı belirlenmesinin sözleşmeye uygun olmadığı ve mücbir sebep olgularının dikkate alınmadığı yönündeki iddianın sınırlı sayma yöntemi ile iptal sebeplerini düzenleyen HMK'nun 439. maddesi kapsamına uymadığı, hakem kararının kamu düzenine de aykırılık oluşturmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekilince temyiz edilmiştir. Dava, hakem kararına yönelik iptal davasıdır. Mahkemece, HMK 439. maddesi uyarınca hakem kararının iptaline ilişkin sebeplerin bulunmadığı belirtilerek davanın reddine karar verilmiştir. Taraflar arasındaki uyuşmazlık gayrimenkul satış vaadi ve alıcı kredisi temini sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Sözleşmenin 21.maddesinde taraflar arasındaki uyuşmazlıkların çözümü için tahkim şartı öngörülmüş ise de tapuda kayıtlı bir taşınmazın satış vaadi sözleşmesinin geçerli olabilmesi için noterde (resmi şekilde) yapılması gerektiğinden, somut olayda da söz konusu sözleşme noterde yapılmadığından geçersizdir. Taraflar arasındaki sözleşme tarihi 02.04.2009 olup 818 sayılı BK'nun yürürlükte olduğu dönemde imzalanmıştır. 6098 sayılı TBK 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 6101 sayılı TBK'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanununun 2. maddesinde, TBK'nun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kurallarının gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın bütün fiil ve işlemlere uygulanacağı, 7. maddesinde ise derdest davalara da uygulanacağı hükme bağlanmışsa da bu düzenlemeler kamu düzenine ve genel ahlaka yönelik kurallara ilişkin olup somut olayda uygulama yeri bulunmamaktadır. Bu nedenle TBK'nun 412/4. maddesindeki “tahkim sözleşmesine karşı asıl sözleşmenin geçerli olmadığı itirazında bulunulamaz” hükmü somut olayda uygulanamaz. Bu durumda gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi resmi şekilde yapılmadığından geçersiz olup, sözleşmedeki tahkim şartının da geçersiz olduğu gözetilmeden mahkemece yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir. SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle hükmün BOZULMASINA, peşin harcın istek halinde temyiz eden davacıya iadesine, 25/10/2018 gününde oybirliğiyle karar verildi”*



Current jurisprudence holds that arbitration clauses are invalid in rent determination disputes concerning residential and roofed workplace leases, while they are valid in rent collection disputes. In eviction cases, there is no settled precedent, but recent judgments suggest that arbitration clauses may also be invalid in residential and roofed workplace leases.

For further information, please contact:

Founding Partner : Av. Dr. Eyüp KUL

e.kul@lexist.com.tr

Attorney : Av. Osman Emre ÇELİK

e.celik@lexist.com.tr