

## ÖZET

### KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK

Geçmişten günümüze her coğrafyanın kendi gelenek görenek, ihtiyaç ve kültürlerine uygun olacak şekilde uyuşmazlıkların çözümünde çok çeşitli yöntemler uygulanmıştır. Yakın geçmişe kadar hukuki uyuşmazlıkların çözümünde mahkeme yargısı akla ilk gelen ve en fazla başvuru alan yöntem olurken davaların yığılması, yargılama süreçlerinin çok uzun ve masraflı olması uyuşmazlıkları daha barışçıl yollarla çözüp, ilişkilerin iyi bir şekilde devam etmesi için alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri aramaya ve uygulamaya sebep olmuştur. Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri mahkeme yargısına göre daha hızlı, daha az masraflı ve uyuşmazlığın tüm taraflarının menfaatine olacak şekilde çözüm yollarının hedeflendiği bir yöntem olarak tercih edilmeye başlanmıştır. Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri arasında en yaygın olan, en çok başvuru alan yöntem ise arabuluculuktur. Arabuluculuk, oldukça eski bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemi olup çok eski çağlardan bu yana kullanılmaktadır. Arabuluculuk yeni keşfedilmiş bir uyuşmazlık çözüm yöntemi olmayıp, nispeten yeni olan arabuluculuğun kurumsal olarak mevzuat içerisinde hukuk sistemine dahil edilerek uygulamada kullanılmaya başlanmasıdır. 2012 yılında 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu ve 2013 yılında Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu Yönetmeliği kabul edilmiş ve arabuluculuk Türk hukuk sistemine dahil edilmiştir.

Dava şartı arabuluculuk konusunda en yeni olan alanlardan biri ise kira uyuşmazlıklarıdır. 01.09.2023 tarihinde 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun 18/B maddesi ile zaten arabuluculuğa elverişli olan kira hukukundan kaynaklanan uyuşmazlıklar da dahil olmak üzere birkaç alanda daha dava şartı arabuluculuk uygulanması düzenlenmiştir. Kira hukukunda zorunlu arabuluculuk, kira hukukundan doğan uyuşmazlıklarda kiralanan taşınmazların 2004 sayılı İcra ve İflas Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, tüm kira ilişkilerini kapsayacak şekilde düzenlenmiştir. Son yıllarda ülkemizde kira uyuşmazlıklarına dayalı dava sayısı oldukça artmış olup, yargılama uzun yıllar sürmekte ve bu durum hem kiraya veren hem kiracı için çeşitli mağduriyetlere sebep olmaktadır. Bu mağduriyetlerin önüne geçilebilmesi için kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk verimli bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemidir.

Bu çalışmanın ilk bölümünde genel olarak alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri ve bilhassa arabuluculuk hakkında bilgi verilerek, ikinci bölümünde kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk

Kanunu ile yapılan yenilikler dikkate alınarak, farklı Yargıtay kararlarından yararlanılarak ve doktrindeki bazı farklı görüşlere yer verilerek ele alınmış, üçüncü bölümünde ise kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk süreci; başlaması, yürütülmesi, sona ermesi ve sonuçları detaylarıyla açıklanarak kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk hakkında bir inceleme yapılması amaçlanmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Kira Hukuku, Kira, Arabuluculuk, Arabulucu, Kira Uyuşmazlıkları



## **ABSTRACT**

### **MEDIATION IN RENTAL DISPUTES**

Throughout history, diverse methods have been employed to resolve disputes in accordance with the traditions, needs, and cultures of various geographies. Until recently, litigation was the primary and most frequently utilized method for resolving legal disputes. However, the backlog of cases and the lengthy, costly nature of legal proceedings have prompted the search for and implementation of alternative dispute resolution methods that facilitate more amicable resolutions and foster the continuation of relationships. Compared to court proceedings, alternative dispute resolution methods have begun to be preferred as they offer faster, more cost-effective solutions that are aimed at serving the interests of all parties involved in the dispute. Among these alternative methods, mediation has emerged as the most prevalent and widely adopted.

Mediation is an ancient form of alternative dispute resolution that has been utilized since ancient times. It is not a newly discovered method; rather, it has gained institutional recognition within the legal system through the incorporation of relatively recent legislative frameworks. In 2012, the Law on Mediation in Civil Disputes No. 6325 was enacted, followed by the Regulation on Mediation in Civil Disputes in 2013, thus integrating mediation into the Turkish legal system.

One of the most recent areas of mandatory mediation is rental disputes. As of September 1, 2023, Article 18/B of the Law on Mediation in Civil Disputes No. 6325 has introduced mandatory mediation for disputes arising from rental law, which encompasses all rental relationships except for provisions related to the enforcement of eviction of leased properties under the Enforcement and Bankruptcy Law No. 2004. In recent years, the number of lawsuits based on rental disputes in Turkey has significantly increased, leading to prolonged litigation that results in various grievances for both landlords and tenants. To mitigate these grievances, mediation in rental disputes serves as an effective alternative dispute resolution method.

The first section of this study provides general information about alternative dispute resolution methods, particularly focusing on mediation as a method of alternative dispute resolution. The second section examines mediation in rental disputes in light of the innovations introduced by Law No. 6325, utilizing different Court of Cassation rulings and incorporating some differing doctrinal views. The third section elaborates on the mediation process in rental disputes, detailing its initiation, conduct, conclusion, and outcomes, with the aim of providing an analysis of mediation in rental disputes.

**Key Words:** Rental Law, Rent, Mediation, Mediator, Rental Disputes.