

İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 55. HUKUK DAİRESİ, E. 2024/1098, K. 2024/847, T. 27.03.2024

Daire: İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 55. Hukuk Dairesi

Esas No: 2024/1098

Karar No: 2024/847

Karar Tarihi: 27.03.2024

[Karara Ulaşmak İçin Tıklayınız](#)

İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 55. HUKUK DAİRESİ TÜRK MİLLETİ ADINA GEREKÇELİ KARAR KARAR KALDIRMA DOSYA NO : 2024/1098 KARAR NO : 2024/847 İNCELENEN KARARIN MAHKEMESİ: İSTANBUL ANADOLU 26. SULH HUKUK MAHKEMESİ TARİHİ : 31/01/2024 NUMARASI : 2023/1311-2024/219 DAVANIN KONUSU : Kiralananın Tahliyesi İSTİNAF TARİHİ: 19/02/2024 KARAR TARİHİ : 27/03/2024 Dairemizde bulunan istinaf başvurusunun yapılan açık incelemesi sonunda, GEREĞİ GÖRÜŞÜLDÜ DÜŞÜNÜLDÜ; İstinaf isteminde usul işlemleri tamam olduğundan, ilk derece mahkemesinin dosyasındaki bütün belgeler ve dosya hakkındaki dairemiz üyesince düzenlenen rapor incelendi, istinaf başvuru dilekçesinin ve davanın esas istinaf dilekçesinde belirtilen sebeplerle sınırlı olarak yapılan inceleme sonunda dosyada dairemizce karar verilmesi için eksiklik bulunmadığı anlaşıldı.

İstinaf sebepleri: Davacı süresinde sunduğu istinaf dilekçesinde; Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu 18/B-1 "dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır" ibaresinde arabuluculuğa dava açılmadan önce başvurulması gerektiğinin hükme bağlandığını, gerekçeli kararda hükmedildiği üzere dava açma hakkı 16 Eylül'de doğsa bile, kanun metninde "dava hakkı doğmadan önce" değil "dava açılmadan önce" yazdığından, eldeki davada da dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurulduğundan, dava açma hakkı doğmadan önce arabuluculuğa başvurulduğu gerekçesiyle davanın reddedilmesinin hukuka aykırı olduğunu, diğer hak düşürücü süre niteliğindeki dava açma süreleri olan işe iade davası, ticari nitelikte ihtiyati tedbir, ticari nitelikte ihtiyati haciz vesair örneklerden farklı olan, her sene yeniden dava açma hakkı doğan bir dava türünde dava açma hakkı doğmadan arabuluculuğa gidilebileceğini belirterek, kararın kaldırılmasına karar verilmesini talep etmiştir.

DELİLLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GEREKÇE: Davacı; Davalının 15.09.2016 başlangıç tarihli ve 2020 yılında binaya yeni iskan alındığında yenilenen kira kontratı ile kiracı olarak ikamet ettiğini, kızı Beyzanur ...'ın 03/12/2023 tarihinde nikahı olup evleneceğinden ve kendisine ait kiracının ikamet ettiği evde oturacaklarından davalıya kira kontratının ihtiyaçtan dolayı yenilemeyeceğini, bu nedenle kira kontratı bitim tarihi olan 15/09/2023 tarihinde kiralanan evi tahliye etmesi için ihtar çektiğini, uzlaşmaya da başvurulduğunu ancak uzlaşma olmadığını belirterek, davalının dava konusu taşınmazdan tahliyesini talep etmiştir.

Davalı; Davacı ile aralarında dava konusu taşınmaza ilişkin birbirinin ardili 3 adet kira sözleşmesi akdedildiğini, kendisinde bulunan 15.08.2018-15.08.2019 tarihli kira sözleşmesi ile 15.08.2020 tarihli güncel kira sözleşmesini dilekçe ekinde sunduğunu, buna göre davacının davasını kira sözleşmesinin bitimini takip eden 1 aylık yasal süresi içerisinde ikame etmediğinden davanın öncelikle usul yönünden reddini talep ettiğini, zira, mevcut kira sözleşmesi başlangıç tarihinin 15.08.2020 olup, tarafların

İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 55. HUKUK DAİRESİ, E. 2024/1098, K. 2024/847, T. 27.03.2024

sözleşmeyi sürdürme iradesi bulunduğundan sözleşmenin 15.08.2023 tarihinde 3. kez yenilendiğini, davacının 25.09.2023 tarihinde ikame ettiği davanın süresinde olmadığını belirterek, davanın öncelikle usulden reddine, usule ilişkin itirazlarının reddi halinde davanın esastan reddine karar verilmesini talep etmiştir.

Mahkeme, "... Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin başlangıç tarihinin 15.09.2020 olduğu, TBK'nin 350. Maddesine göre ihtiyaç nedenli tahliye davalarının kira dönemi sonunu takip eden bir ay içerisinde, yeni kira döneminin başlangıcının en az bir ay öncesinde ihtar edilmiş olması halinde kira döneminin sonuna kadar açılabilmesi yönündeki düzenlemesi ve kira uyuşmazlıklarında arabulucuya başvurmayı dava şartı olarak düzenleyen 6325 Sayılı Kanunun "Aşağıdaki uyuşmazlıklarda, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır." şeklindeki 18/B-(1) maddesi birlikte değerlendirildiğinde, davacının dava açma hakkının 16.09.2023 tarihinde doğmuş olacağı, dava şartı olan arabuluculuğa da (doğmamış bir hakkın kullanılması söz konusu olamayacağından) en erken bu tarihte başvurabileceği anlaşılmakla, henüz dava açma süresi başlamadan (16.09.2023 tarihinden) önce süresinde olmayacak şekilde 05/09/2023 tarihinde süresi yönünden usulsüz yapılan arabuluculuk başvurusunun, 6325 sayılı Arabuluculuk Kanunun 18-B/1 maddesi anlamında arabuluculuk dava şartını gerçekleştirdiğinin kabulü mümkün görülmeyle... şeklindeki gerekçe ile davanın usulden reddine karar vermiştir.

6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na 7445 sayılı Kanunla eklenen 18/B maddesine göre: a) Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar.

B) Taşınır ve taşınmazların paylaşılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklar, c) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar.

ç) Komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklarda, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartı haline getirilmiştir.

6325 sayılı Kanunun 18/A maddesinin 2. fıkrasında; "Davacı arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağın aslını veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğini dava dilekçesine eklemek zorundadır. Bu zorunluluğa uyulmaması halinde mahkemeye davacıya, son tutanağın bir haftalık kesin süre içinde mahkemeye sunulması gerektiği, aksi takdirde davanın usulden reddedileceği ihtarım içeren davetiye gönderilir. İhtarın gereği yerine getirilmez ise dava dilekçesi karşı tarafa tebliğe çıkarılmaksızın davanın usulden reddine karar verilir. Arabulucuya başvurulmadan dava açıldığının anlaşılması halinde herhangi bir işlem yapılmaksızın davanın dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddine karar verilir." düzenlemesi bulunmaktadır.

Somut olayda; davacının, kiralanan tahliyesi istemiyle açmış olduğu davanın 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na 7445 sayılı Kanunla eklenen 18/B maddesine göre zorunlu arabuluculuğa tabi davalardan olduğu, davanın kanunun yürürlük tarihi olan 01.09.2023'den sonra açılması nedeniyle anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağın aslının veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğinin dava dilekçesine eklenmesi gerektiği, davacının dava dilekçesine anlaşmaya

İSTANBUL BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 55. HUKUK DAİRESİ, E. 2024/1098, K. 2024/847, T. 27.03.2024

varılamadığına ilişkin son tutanağı dava açarken eklediği, 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu' na göre, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olmasının dava şartı haline getirildiği, kanunda, dava açma hakkı doğduktan sonra ve dava açma süresi içerisinde arabuluculuğa başvurulacağına ilişkin herhangi bir ibarenin bulunmadığı, mahkemece işin esasına girilerek bir karar verilmesi gerekirken, yazılı olduğu şekilde davanın usulden reddine karar verilmesinin hatalı olduğu, istinaf sebeplerinin yerinde olduğu, anlaşılmıştır.

Dairemiz ilk derece mahkemesi kararını hem maddi olay, hem de hukuka uygunluk bakımından incelemeye tabi tutarak tespit edilen yargılama hatalarını bizzat düzeltmek amacıyla yapılan inceleme sonunda; duruşma yapılmasına gerek olmadığı, mahkemece işin esasına girilerek bir karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın usulden reddine karar verilmiş olması sebebiyle mahkeme kararının yerinde olmadığı, istinaf sebebi yerinde olduğundan HMK 353/1-a/4 maddesi gereğince istinaf başvurusunun kabulüne, ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasına karar vermek gerekmiştir.

HÜKÜM: Yukarıda açıklanan nedenlerle, Davacının istinaf başvurusunun **KABULÜNE**, İlk derece mahkemesi kararının **KALDIRILMASINA**, Yargılamanın eksikler tamamlanarak kaldığı yerden devamı için dosyanın ait olduğu Mahkemeye **İADESİNE**, Peşin yatırılan istinaf başvuru harcının mahsubuna, Peşin yatırılan istinaf karar harcının talep halinde yatırana iadesine, Gider avansından kalanın talep halinde yatırana iadesine, İstinaf başvurusu için yapılan harç ve masrafların ilk derece mahkemesince esas hakkında yeniden verilecek hükümle birlikte değerlendirilmesine, Dair dosya üzerinden, oy birliği ile **KESİN** olarak karar verildi, açıkça anlatıldı. 27/03/2024