

# PART 6

## ARBITRATION PRACTISE IN LEASE AGREEMENTS

### KİRA SÖZLEŞMELERİNDE TAHKİM YARGILAMASI

--

BATUHAN TÜRKEÇ  
YASEMİN KINAV

## ABSTRACT

Depending on the nature of the dispute, parties to a contract can apply to arbitration to resolve disputes arising from lease agreements. The provisions of three lease agreements, which have different qualifications and requirements, are evaluated in the light of Supreme Court of Appeal decisions and the doctrine. In the evaluation, the three basic disputes are discussed as they comply with arbitration procedures, the eviction of the lessee, the determination of the rental price, and the collection of lease receivables.

## ÖZET

Kira sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıkların çözümü için tahkim yoluna başvurulup başvurulamayacağı uyuşmazlığın niteliğine göre değişmektedir. Birbirinden farklı nitelik ve gereksinimlerde olan kira sözleşmesi hükümleriyle tahkim hükümleri Yargıtay kararları ve doktrin ışığında değerlendirilmiştir. Değerlendirme yapılırken özellikle kiralananın tahliyesi, kira bedelinin tespiti ve kira alacağının tahsili olmak üzere tahkim yargılamasına uygunluk bakımından üç adet temel uyuşmazlık konusu ele alınmıştır.



### KEYWORDS

LEASE AGREEMENT, ARBITRATION, INTERNATIONAL ARBITRATION LAW, CODE OF CIVIL PROCEDURE, CONFLICT



### ANAHTAR KELİMELER

KİRA SÖZLEŞMESİ, TAHKİM, MİLLETLERARASI TAHKİM KANUNU, HUKUK MUHAKEMELERİ KANUNU, UYUŞMAZLIK.

# PART 6

Essentially, arbitration is considered more advantageous than taking a dispute to court, both in terms of costs and dispute duration.

Tahkim, özellikle hem usul ekonomisi açısından hem de uyuşmazlığın çözüme kavuşma süresi bakımından mahkemeye nazaran daha avantajlı bir kurum olarak karşımıza çıkmaktadır.

## I. INTRODUCTION

In recent years, parties to disputes have increasingly turned to arbitration as a method of dispute resolution. Arbitration is a process in which parties agree to one or more private arbitrators examining and settling the dispute.<sup>1</sup> Essentially, arbitration is considered more advantageous than taking a dispute to court, both in terms of costs and dispute duration. Swift resolution of disputes is particularly suitable for the aims and requirements of commercial life.<sup>2</sup> In a progressive and developing world, it is very important that dispute resolution is finalized as soon as possible and arbitration serves this purpose.

Lease agreements are regulated under Article 299 of the Turkish Code of Obligations ("TCO")<sup>3</sup> number 6098. They are contracts where the lessor agrees to allow the lessee to make use of an asset or benefit from it, and the lessee undertakes to pay an agreed rental price. According to the relevant regulations of the TCO, lease agreements can be divided into three types: lease of movables (Article 329,330,337/2 of the TCO), lease of real estate (Article 312, 336/1 of the TCO) and lease of products. Lease agreements, which are frequently encountered in legal relationships, often result in conflict,

## I. GİRİŞ

Son yıllarda uyuşmazlık çözüm yolu olarak tahkim, uyuşmazlığın taraflarınca oldukça sık başvurulan bir kurum haline gelmiştir. Tahkim, tarafların anlaşarak bu uyuşmazlığın çözümünü özel kişilere bırakmalarına ve bu özel kişilerin uyuşmazlığı inceleyip karara bağlaması yoluna denir.<sup>1</sup> Tahkim, özellikle hem usul ekonomisi açısından hem de uyuşmazlığın çözüme kavuşma süresi bakımından mahkemeye nazaran daha avantajlı bir kurum olarak karşımıza çıkmaktadır. Uyuşmazlıkların kısa bir sürede çözümlenmesi ve karara bağlanması, ticaret hayatının amaç ve ihtiyaçlarına uygundur.<sup>2</sup> Dolayısıyla ilerleyen ve gelişmekte olan dünyada uyuşmazlıkların çözümünün bir an evvel nihayete ermesi oldukça önem arz etmekte olup; tahkim yargılaması buna hizmet etmektedir.

Kira sözleşmeleri, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ("TBK")<sup>3</sup> 299. maddesine göre, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. TBK'nın ilgili düzenlemeleri uyarınca kira sözleşmeleri taşınır kirası (TBK 329, 330, 337/2), taşınmaz kirası (TBK 312, 336/1) ve ürün kirası olarak temel olarak üçe ayrılmaktadır. Günümüzde sık sık karşılaşılan bir hukuki ilişki olan kira sözleşmeleri, bera-

### FOOTNOTE

<sup>1</sup> Baki Kuru, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku, Ankara 2016, p. 928.

<sup>2</sup> Bennar Aydoğdu, Tahkim, Bursa Barosu Dergisi, Volume: 42, Number: 100, Haziran 2017, p. 76.

<sup>3</sup> Resmi Gazete (RG) dated 04.02.2011 and numbered 27836.



which raises the question as to which disputes can be settled by arbitration should the parties to the contract desire to go to arbitration rather than court. This study aims to clarify this question and focuses on lease agreements related to real estate. It will firstly look at the legal structure of lease agreements and the institution of arbitration, then consider those terms of a dispute that can go to arbitration, and lastly it will discuss which types of dispute the parties to a contract can opt to take to arbitration in the light of the doctrine and Supreme Court of Appeal (“Supreme Court”) decisions.

### A. The Legal Structure of a Lease Agreement

According to Article 299 of the TCO, a lease agreement is defined as; “A contract under which the lessor undertakes to permit the use of and benefit from a property, and the lessee undertakes to pay an agreed rental price to the lessor.” Accordingly, in lease agreements, the lessee in the lease agreement has a right to use or benefit from the thing in exchange for the agreed price.

berinde uyuşmazlıkları da getirdiğinden, sözleşmenin taraflarının mahkeme yerine tahkim ile uyuşmazlığı çözüme kavuşturmak istemeleri durumunda hangi uyuşmazlıkların tahkim yolu ile çözülebileceği sorunsalı ortaya çıkmaktadır. Çalışmamız, bu hususu çözüme ulaştırma amacını taşımakta olup, taşınmazla ilişkin kira sözleşmelerine odaklanarak, öncelikle kira sözleşmelerinin hukuki yapısı ve tahkim kurumu açıklanacak, ardından uyuşmazlığın hangi şartları taşıması durumunda tahkime başvurulabileceği, taşınmaz kira sözleşmesinden doğan hangi tür uyuşmazlıklara ilişkin olarak tahkime gidilip gidilemeyeceği hususu doktrin ve Yargıtay kararları ışığında tartışılacaktır.

### A. Kira Sözleşmelerinin Hukuki Yapısı

TBK madde 299 göre kira sözleşmeleri; “Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.” olarak tanımlanmıştır. Buna göre, kira sözleşmesinde kiracının vereceği bedel karşılığında kiraya veren, bir şeyin kullanılmasını veya kişinin bu şeyden yararlanmasını konu alan sözleşme olarak karşımıza çıkmaktadır.

### DİPNOT

1 Baki Kuru, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku, Ankara 2016, s. 928.

2 Bennar Aydoğdu, Tahkim, Bursa Barosu Dergisi, Cilt: 42, Sayı: 100, Haziran 2017, s. 76.

3 04.02.2011 tarih, 27836 sayılı Resmi Gazete (RG).

## PART 6

**B. The Arbitration Contract**

Arbitration can be defined as “an agreement of parties to resolve disputes that have arisen or will arise by arbitration if the regulation permits that particular dispute to be resolved by arbitration.”<sup>4</sup> Therefore, in cases and situations permitted by law, the parties can agree to resolve their dispute through arbitration institutions rather than the courts.

**1. The Scope of Application to Arbitration**

Even if the parties agree to arbitration, the proceedings cannot be applied to disputes if they do not meet the conditions laid down in the regulations. These conditions are: the joint will of the parties to settle the dispute by means of arbitration, and secondly, the dispute must be a favorable dispute for arbitration.<sup>5</sup> If these conditions are met, the parties will be able to opt for arbitration proceedings to solve a dispute arising from a contract.

**2. The Will of the Parties**

The first condition laid down in the regulation is the unity of the parties’ will to apply to arbitration in case of a dispute. According to İlhan: “The most basic element of the arbitration agreement is the creation of a directed common will to resolve disputes between parties by arbitration.”<sup>6</sup> In the event of an absence of common will, arbitration cannot proceed if disputes arise.

**3. The Favorability of Disputes for Arbitration**

Even if the parties agree to a dispute arising from their legal relationship being settled by arbitration, the arbitration procedure cannot be applied if the condition of favorability has not been met. The subject of favorability is assessed both in terms of public order in relation to the duties of the

**B. Tahkim Sözleşmesi**

Tahkim, “kanunun tahkim yolu ile çözümlenmesine izin verdiği konular kapsamında olmak koşuluyla, taraflar arasında doğmuş veya doğabilecek uyuşmazlıkların mahkeme yerine, hakem adı verilen kişiler aracılığıyla kesin ve bağlayıcı olarak çözümlenmesi konusunda tarafların anlaşmaları” şeklinde tanımlanabilir.<sup>4</sup> Buradan hareketle, kanunun izin verdiği konu ve durumlarda taraflar anlaşarak mahkeme yerine tahkim kurumuna başvurarak aralarındaki uyuşmazlığı bu kurumda çözümlenebilmektedirler.

**1. Tahkim’in Uygulama Alanı**

Taraflar aralarında anlaşmış olsa dahi kanunda aranan bazı şartlar dolayısıyla bu şartları sağlamayan uyuşmazlıklar bakımından tahkim yargılamasına gidilemez. Bu şartlar; tarafların uyuşmazlığın tahkim yolu kullanılarak çözüme kavuşturulacağına dair iradelerinin birleşmesi ve ikinci olarak uyuşmazlığın tahkim yargılamasına elverişli bir uyuşmazlık olmasıdır.<sup>5</sup> Bu şartların sağlanması halinde taraflar aralarında sözleşmeden doğan uyuşmazlığa ilişkin olarak çözüm yolu olarak tahkim yargılamasını tercih edebileceklerdir.

**2. Tarafların İradesi**

Şartlardan ilki tarafların uyuşmazlığın çözümü için tahkim yolunu kullanacaklarına dair iradelerinin birleşmesidir. İlhan’a göre: “tahkim sözleşmesinin en temel unsuru, bu irade beyanlarının yöneltilmesiyle beraber taraflar arasında uyuşmazlıkların tahkim yoluyla çözümü yolunda bir ortak iradenin oluşması”dır.<sup>6</sup> Bu doğrultuda ortak iradenin oluşması sonucunda, çıkabilecek uyuşmazlıklar bakımından tahkim yargılamasına gidilemez.

**3. Tahkim Yargılamasına Elverişli Uyuşmazlık**

Taraflar hukuki ilişkiden doğan uyuşmazlığın tahkim yoluyla çözüleceği hususunda anlaşmış olsalar dahi, elverişlilik şartı sağlanamamışsa tahkim yargılamasına başvurulamaz. Elverişlilik konusu, hem kamu düzeni bakımından mahkemelerin görevleri hem de tarafların iradelerinin kanun

**FOOTNOTE**

<sup>4</sup> Ziya Akıncı, Milletlerarası Tahkim, İstanbul 2016, 4th Press, p. 3.

<sup>5</sup> Akıncı, Milletlerarası Tahkim, p.5.

<sup>6</sup> Hüseyin Afşın İlhan, Tahkim Sözleşmesinin Geçerliliği, Ankara 2015, p. 127.

<sup>7</sup> Resmî Gazete (RG), dated 04.02.2011 and numbered 27836.

<sup>8</sup> Resmî Gazete (RG), dated 05.07.2001 and numbered 24453.

<sup>9</sup> Nuray Ekşi, Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nda Tahkim, İstanbul 2013, 1st Press, p. 73.

courts, and whether or not the will of the parties is limited by the legislator. For this reason, this section will examine the clauses that regulate the conditions for applying to arbitration in both the Code of Civil Procedure number 6100 ("CCP")<sup>7</sup> and in International Arbitration Law ("IAL")<sup>8</sup> number 4686.

Favorability for arbitration covers the parties and the subject of arbitration.<sup>9</sup> The basic rules on the issue of favorability in arbitration proceedings are explained in Article 408 of the CCP and, correspondingly, in paragraph 4 of Article 1 of the IAL. According to Article 408 of the CCP, "The disputes arising from the real rights on the real estates or the works that are not subject to the will of the two parties shall be

koyucu tarafından sınırlandırılmış olması bakımından değerlendirilmektedir. Bu sebeple çalışmamızın "Tahkim Yargılamasına Elverişli Uyuşmazlık" başlıklı kısmında 6100 s. Hukuk Muhakemeleri Kanunu ("HMK")'nda<sup>7</sup> ve Milletlerarası Tahkim Kanunu ("MTK")'da<sup>8</sup> bulunan tahkime başvuru koşulları incelenecektir.

Tahkime elverişlilik, taraflar ve konu yönünden elverişlilik olarak ikiye ayrılmaktadır<sup>9</sup>. Tahkim yargılamasında elverişlilik hususuna ilişkin temel kurallar HMK madde 408 ve buna paralel olarak MTK 1. maddesinin 4. fıkrasında yer almaktadır. HMK madde 408; "Taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklardan veya iki tarafın iradelerine tabi olmayan işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklar tahkime elverişli değildir" hükmünü haizdir.

In Turkish Law, there is no regulation specific to robots, but the most recent regulation does issue instructions for uncrewed aerial vehicles.

**Türk hukukunda robotlara ilişkin özel bir düzenleme bulunmamakla birlikte yapılmış en yakın düzenleme Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü tarafından insansız hava araçları ile ilgili talimat çıkarılmasıdır.**

non-arbitrable". The provision of Article 1/4 of the IAL reads as follows; "This regulation does not apply to disputes concerning real rights on real estates in Turkey and disputes that are not subject to the will of the two parties". Accordingly, arbitration cannot be used to settle disputes arising from real rights on real estates and issues that are not subject to the will of the two parties. Thus, the parties cannot apply for either international or national arbitration in the case of disputes that are subject to the real rights of a real estate or issues that are not subject to the will of the two parties.

It is crucial to explain here that, because Article 407 of the CCP states: "The provisions in this Section shall only be ap-

MTK madde 1 fıkra 4 hükmü ise; "Bu Kanun, Türkiye'de bulunan taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklara ilişkin uyuşmazlıklar ile iki tarafın iradelerine tâbi olmayan uyuşmazlıklarda uygulanmaz" hükmünü ihtiva etmektedir. Buna göre, taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklar ve iki tarafın iradesine tabi olmayan konulardan çıkan uyuşmazlıkların çözüm yolu için tahkime başvurulamaz. Böylece, taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklara veya iki tarafın iradelerine tabi olmayan uyuşmazlıklarda taraflar iç tahkime başvuramayacakları gibi milletlerarası tahkime de başvuramazlar.

Önemle belirtmek gerekir ki, HMK 407'nin "Bu Kısımda yer alan hükümler, 21/6/2001 tarihli ve 4686 sayılı Milletlerarası Tahkim

## DİPNOT

**4 Ziya Akıncı**, Milletlerarası Tahkim, İstanbul 2016, 4. Baskı, s. 3.

**5 Akıncı**, Milletlerarası Tahkim, s.5.

**6 Hüseyin Afşın İlhan**, Tahkim Sözleşmesinin Geçerliliği, Ankara 2015, s. 127.

**7** 04.02.2011 tarih, 27836 sayılı Resmî Gazete (RG).

**8** 05.07.2001 tarih, 24453 sayılı Resmî Gazete (RG).

**9** **Nuray Ekşi**, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda Tahkim, İstanbul 2013, 1. Baskı, s. 73.

## PART 6

ACCORDING TO THE SUPREME COURT, THE ISSUE OF THE DETERMINATION OF THE RENTAL PRICE IS RELATED TO PUBLIC ORDER AND THE DISPUTE MUST BE RESOLVED BY THE COURTS.

plied to disputes that do not contain a foreign element in the sense defined by the International Arbitration Law dated 06/21/2001 and numbered 4686 and on disputes that the arbitration place is determined as Turkey”, the CCP only regulates national arbitration. On the other hand, Article 1, paragraph 2 of the IAL declares: “This regulation is applicable for disputes that bear foreign elements and in which the arbitration location is determined as Turkey or the provisions of the IAL are selected by the parties or the arbitrator or the arbitration board.” Because of this, the IAL imposes conditions only for international arbitration. To summarize, the regulations of the CCP are applicable to disputes that do not contain foreign elements or are deemed subject to the CCP. The provisions of the IAL become applicable when the dispute contains foreign elements and the location of the arbitration has been identified as Turkey or the IAL is assigned for the dispute resolution process.

### C. Conflict Resolution Through Arbitration in Lease Agreements

#### 1. The Perspective of the Supreme Court of Appeal and the Issue of Public Order

The “Lease Agreement” provisions of the TCO acknowledge that in some cases the lessee may be in a weaker position than the lessor and, therefore, the provisions protect the lessee from the lessor. In practice, the Supreme Court interprets the provisions of the TCO within the framework of public order, and the extent of agreements that the parties can execute within the scope of the freedom of contract is limited by this interpretation. As for arbitration proceedings, it is understood that parties cannot apply to arbitration proceedings in respect of those issues where their will is limited by the interpretation of the Supreme Court. Article 408 of the CCP does not allow arbitration for disputes arising from issues that are not subject to the will of the two parties. Article 408 of the CCP sets forth the following regulation: “Disputes arising from the real rights on the real estates or the works that

Kanunu’nun tanımladığı anlamda yabancılık unsuru içermeyen ve tahkim yerinin Türkiye olarak belirlendiği uyuşmazlıklar hakkında uygulanır.” hükmünü haiz olması sebebiyle HMK sadece iç tahkimi düzenlemektedir. Öte yandan MTK madde 1 ve fıkra 2: “Bu Kanun, yabancılık unsuru taşıyan ve tahkim yerinin Türkiye olarak belirlendiği veya bu Kanun hükümlerinin taraflar ya da hakem veya hakem kurulunca seçildiği uyuşmazlıklar hakkında uygulanır.” şeklinde olması sebebiyle MTK da dış tahkime ilişkin kuralları koymaktadır. Özetlemek gerekirse, HMK’nın düzenlemeleri yabancılık unsuru taşımayan veya HMK’ya tabi olması kararlaştırılan uyuşmazlıklara ilişkin uygulama alanı bulmaktadır. MTK ise yabancılık unsuruna sahip ve tahkim yerinin Türkiye olarak belirlendiği ya da uyuşmazlığın MTK hükümlerince çözüme kavuşturulmasına karar verildiği uyuşmazlıkları düzenlemektedir.

### C. Kira Sözleşmelerinde Tahkim Yolu İle Uyuşmazlık Çözümü

#### 1. Yargıtay’ın Bakış Açısı ve Kamu Düzeni Hususu

TBK’nın “Kira Sözleşmesi” hükümleri kimi durumlarda kiracının kiralayandan daha zayıf olacağını kabul etmekte ve buna bağlı olarak kiracıyı korumaktadır. TBK’nın kiracıyı koruma altına aldığı hükümleri uygulamada Yargıtay nezdinde kamu düzeni çerçevesinde yorumlanmakta ve tarafların sözleşme serbestisi ilkesi kapsamında yapabilecekleri anlaşmaların kapsamı sınırlandırılmaktadır. Tahkim yargılaması dikkate alındığında ise tarafların iradelerinin kısıtlı olduğu bu konular bakımından tahkim yargılamasına başvuramayacakları anlaşılmaktadır. HMK madde 408, iki tarafın iradelerine bağlı olmayan işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklar açısından tahkim yolunu kapatmıştır. HMK’nın 408. maddesi şu düzenlemeyi yapmıştır: “Taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklardan veya iki tarafın iradelerine tabi olmayan işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklar tahkime elverişli değildir.” Doktrinde, HMK’nın 408.

#### FOOTNOTE

<sup>10</sup> Ejder Yılmaz, Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Ankara 2012, p. 1671.

<sup>11</sup> Ejder Yılmaz, Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Ankara 2012, p. 1671.

are not subject to the will of the two parties shall be non-arbitrable." This regulation of Article 408 of the CCP is generally accepted to relate to public order.<sup>10</sup>

In the decision of the 3rd Civil Chamber of the Supreme Court of Appeals dated 1.12.2004, Case Number 2004/13018, Decision Number: 2004/13409:

"The parties may freely agree to settle the dispute between them, and an arbitration agreement (or arbitration clause) may be applied to that dispute if such agreement is valid without the need for a court decision. In cases which are not subject to the will of the two parties, arbitration shall not take place. In other words, where the parties cannot freely dispose on the subject of the case, arbitration is not permissible. According to the established practices of the Supreme Court, the determination of the rental price cannot be referred to arbitration process. Since the determination of the rent concerns the public order, it is only possible to determine the rent money by the free will of the parties within certain dimensions and limits. Therefore, the power of appointment of the parties in this regard is limited."

Thus, the Supreme Court does not allow arbitration proceedings in order to determine the rental price. According to the Supreme Court, the issue of the determination of the rental price is related to public order and the dispute must be resolved by the courts. In addition, according to the decision of the 6th Civil Chamber of the Supreme Court of Appeals dated 10.07.1970 Case Number: 3170 Decision Number: 3032, the eviction of the lessee from the real estate in the case of disputes has been deemed to relate to public order.<sup>11</sup>

In the TCO, eviction from the rented property and the determination of the rental price are regulated in favor of the lessee. As a result, the accord of the parties through an agreement is restricted. In addition, the Supreme Court has strengthened the tendency of the regulation to protect the lessee by ruling these two issues as matters of public order. It was also stated in the doctrine that the purpose of Article 339 and its continuation of the TCO is to protect the lessee. Therefore reasons for the eviction of the lessee are limited to those

Maddesinde yer alan bu ifade genellikle kamu düzeni ile ilgili olarak kabul edilen hususların kastedildiği belirtilmiştir.<sup>10</sup>

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 1.12.2004 tarihli, 2004/13018 E., 2004/13409 K. Sayılı kararında:

"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. İki tarafın arzusuna tabi olmayan durumlarda tahkim cereyan etmez. Yani 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 karşılaştırmaları ancak belli ölçüler ve sınırlar dahilinde mümkündür. Dolayısıyla bu hususta tarafların tasarruf yetkileri sınırsız değildir."

Böylelikle, kira bedelinin tespiti konusunda Yargıtay, tahkim yoluna izin vermemektedir. Yargıtay'a göre, kira tespiti hususu kamu düzenine ilişkin olup ortaya çıkan uyuşmazlık mahkemelerce çözümlenmelidir. Ayrıca Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 10.07.1970 tarihli E. 3170 K. 3032 no.'lu kararına binaen taşınmazın tahliyesine ilişkin uyuşmazlıklar da kamu düzeninden sayılmıştır<sup>11</sup>.

Kiralananın tahliyesi ve kira bedelinin tespiti hükümleri TBK'da kiracı lehine düzenlenmiştir. Bunun sonucu olarak tarafların sözleşme ile yapabilecekleri mutabakat kısıtlanmıştır. Buna ek olarak, Yargıtay bu iki hususta mevcut olan kiracının korunması eğilimini kamu düzeninden sayarak güçlendirmiştir. Doktrinde de TBK 339 ve devamı hükümlerinin amacının kiracının korunması olduğu ve bu sebeple kiracıyı tahliye etme sebeplerinin kanunda öngörülen tahliye sebepleri ile sınırlandırıldığı belirtilmiştir.<sup>12</sup> Kira bedeli bakımından ise TBK'nın 343. Maddesi şu düzenlemeyi yapmaktadır: "Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz." Her ne ka-

## YARGITAYA GÖRE, KİRA TESPİTİ HUSUSU KAMU DÜZENİNE İLİŞKİN OLUP ORTAYA ÇIKAN UYUŞMAZLIK MAHKEMELERCE ÇÖZÜMLENMELİDİR.

### DİPNOT

**10 Ejder Yılmaz**, Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Ankara 2012, s. 1671.

**11 Yılmaz**, Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Ankara 2012, s. 1671.

**12 Mustafa Alper Gümüş**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2013, s. 341.



## PART 6

reasons provided for in law.<sup>12</sup> With respect to rental price, Article 344 of the TCO is as follows: "No change can be made against the lessee except for the determination of the rental price in the lease agreements." Although Article 343 of the TCO may be interpreted as determining the rental value price to the detriment of the lessee, Article 344 of the TCO regulates the criteria for determining the rental price in detail and in such a way as to protect the lessee and is not only subject to the will of the lessor. Article 344/1 of the TCO regulates the determination of the rental price as follows: "The agreements of the parties regarding the rental price to be applied in the renewed lease periods shall be valid provided that the rate of increase in the producer price index in the previous lease year is not exceeded. This rule is also applied in the lease agreements for more than one year." The determination of the rental price, as is the eviction of the lessee, is in favor of the lessee. According to Professor Dr. Alper Gümüş; "In particular to real estate lease agreements, it is clear that the lessee, who is in need of housing or office requirements, is in a weaker position than the lessor. The protection of the lessee occurs basically in two ways: First, the limitation of the right to terminate by the lessor, and the second is the limitation of the rental price that the lessor may request."<sup>13</sup> The Supreme Court also reflects the tendency of the lessee to be protected from the lessor in its decisions determining whether disputes arising from lease agreements regarding real estate can be solved by arbitration. In summary, the Supreme Court regards the determination of the rental price and the eviction of the lessee from the real estate as not eligible for arbitration as these issues are deemed to relate to public order.

On the other hand, the Supreme Court allows issues regarding the collection of the rental price as eligible for arbitration. In other words, while the Supreme Court does not allow parties to apply for arbitration for disputes regarding the eviction of the lessee from the real estate or determination of the rental price, it does allow the settlement of rent disputes under the right to claim to be resolved by arbitration. The reason for this is the legislator's aim to protect the lessee due to their being the weaker party in a lease agreement

dar, TBK'nın 343. maddesi kira bedelinin belirlenmesinin kiracı aleyhine değişiklik doğurabilecek şekilde yapılabileceği yönünde yorumlanabilir olsa da TBK'nın 344. maddesi kira bedelinin belirlenmesinin kıstaslarını ayrıntılı ve kiracıyı koruyacak şekilde, salt kiralayanın iradesine tabi olmayacak şekilde, düzenlemiştir. TBK'nın 344/1 maddesi kira bedelinin tespitini şu şekilde düzenlemiştir: "Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır." Kira bedelinin tespiti hususu da tıpkı kiracının tahliyesinde olduğu gibi kiracıyı, kiralayana karşı zayıf konumda olduğunu kabul ederek, koruma altına almıştır. Prof. Dr. Alper Gümüş; "Özellikle taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerinde konut veya işyeri ihtiyacı içerisindeki kiracıların kiralayana nazaran daha zayıf bir konumda bulunduğu açıktır. Kiracının korunması temelde iki şekilde olur: Birincisi kiralayanın fesih hakkının sınırlandırılması, ikincisi kiralayanın isteyebileceği kira bedelinin sınırlandırılması."<sup>13</sup> şeklinde belirterek temel olarak kiracının korunmasının iki yolla ortaya çıktığını belirtmiştir. Yargıtay da taşınmazla ilişkin kira sözleşmelerinde ortaya çıkan uyuşmazlıkların tahkim yolu ile çözümlenmesi çözümleneceğini belirlerken kiracının kiralayana karşı korunması eğilimini kararlarına yansıtılmaktadır. Özetle Yargıtay, kira bedelinin tespitine ve kiralananın tahliyesine dayanan uyuşmazlıkları kamu düzenini gerektirerek göstererek tahkime elverişsiz kabul etmektedir.

Öte yandan, Yargıtay, kira bedelinin tahsiline ilişkin tahkim sözleşmesi yapılmasını kabul etmektedir. Yani Yargıtay, alacak hususuna ilişkin kira uyuşmazlıklarının tahkim ile çözümlenmesine izin verirken tahliye ve kira bedeli tespiti hususunda tarafların kira sözleşmesinden meydana gelen uyuşmazlıklar için tahkim yargısına başvurmalarına izin vermemektedir. Bunun sebebi, kira sözleşmesinde kiracının zayıf taraf olması sebebi ile kanun koyucunun kiracıyı korumak istemesi ve bu koruma görevinin mahkemeler tarafından

## FOOTNOTE

**12 Mustafa Alper Gümüş**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2013, p. 341.

**13 Mustafa Alper Gümüş**, Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012, p.69.

**14 Akıncı**, Milletlerarası Tahkim, p. 272.

**15 Ekin Ömeroğlu**, Taşınmazların Kiralanmasına İlişkin Sözleşmelerin Uygulanacak Hukuk, Milletlerarası Yetki ve Milletlerarası Tahkim Bakımından Türk Hukukundaki Yeri, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Year: 2019, N: 127, 2016, (s. 375-396).

**16 Ekşi**, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda Tahkim, p. 75.

**17 Akıncı**, Milletlerarası Tahkim, p. 73

**18** Yargıtay 4. Hukuk Dairesi, 11.11.1965 dated, E.7792 K.5764; Yargıtay 4. Hukuk Dairesi, 13.9.1965 dated, E. 6722 K.4090; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 10.7.1970 dated, E. 3032 K. 3170.

**19 Ekşi**, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda Tahkim, p. 82.

and that the duty of protection can only be fulfilled by the courts.<sup>14</sup> This is the reason why the Supreme Court regards the determination of rental price and eviction of the lessee as matters of public order.

## 2. Lease Agreement and Favorability Regarding the Subject

As previously mentioned, in order to settle disputes arising from a lease agreement by arbitration, it is necessary to satisfy the favorability requirements set forth in Article 408 of the CCP and Article 1/4 of the IAL. The matter of which issues can be resolved through arbitration is discussed under arbitrability.<sup>15</sup> In this respect, the CCP and the IAL have restricted application for arbitration in terms of contracts regarding the real rights of a real estate. However, Article 408 of the CCP forbids conclusion of an arbitration agreement in relation to the real rights of a real estate. An arbitration agreement can be concluded in relation to personal rights on real estate, for example, in the case of disputes regarding collection of sales price or lease receivables.<sup>16</sup> It is concluded that the disputes not related to real rights on the real estate and hence the contracts related to the real estate rent are suitable for arbitration based on the counter-discourse of the provision in the IAL and the CCP.<sup>17</sup> Since the lease agreements are not an issue related to the real right of a real estate, the arbitration procedure appears to be exercisable for disputes arising from these contracts. However, the Supreme Court argues that a dispute arising from the real estate lease agreement must be resolved through the domestic courts because of the fact that the lessee is in a weaker position than the lessor, even though arbitration is not forbidden by law.<sup>18</sup>

As stated above, the Supreme Court permits to the use of arbitration for disputes resulting from the collection of the rental price.<sup>19</sup> In other words, the Supreme Court authorizes disputes regarding the right to claim to be resolved by arbitration whereas it does not permit the use of arbitration for

yerine getirilebileceğine dair olan beklentidir.<sup>14</sup> Yargıtay'ın kira tespitini ve kiralayanın tahliyesini kamu düzeninden saymanın sebebi ise TBK'da görünen kiracıyı koruma yönelimi olduğu söylenebilir.

## 2. Kira Sözleşmesi ve Konu Bakımından Tahkime Elverişlilik Konusu

Bahsedildiği üzere, kira sözleşmesinden doğan uyuşmazlıkların tahkim yolu ile çözümlenmesi için HMK madde 408 ve MTK madde 1/4'te görülen elverişlilik şartının sağlanması gerekmektedir. Hangi konuların tahkim yolu ile çözümlenip çözümlenemeyeceği meselesi tahkime elverişlilik kavramı altında ele alınmaktadır.<sup>15</sup> Bu bakımdan HMK ve MTK, taşınmazın aynına ilişkin yapılan sözleşmeler açısından tahkim başvurusuna sınırlama getirmiştir. Fakat HMK'nın 408. maddesinde "taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklardan" söz edilmesi karşısında, taşınmazlar üzerinde şahsi haklarla ilgili, söz gelimi, satış bedelinin veya kira alacağının tahsiline ilişkin uyuşmazlıklarda tahkim sözleşmesi yapılabilir.<sup>16</sup> Taşınmaz eşya üzerindeki aynı hakka ilişkin olmayan uyuşmazlıkların, dolayısıyla da taşınmaz kirasına ilişkin sözleşmelerin, MTK'da ve HMK'da yer alan hükmün karşıt söyleminden yola çıkarak tahkime elverişli olduğu sonucuna varılmaktadır. Kira sözleşmeleri taşınmazın aynı ile ilgili bir husus olmaması dolayısıyla bu sözleşmelerden meydana gelen uyuşmazlıklar için tahkim yolu açık gözükmemektedir. Fakat Yargıtay, kiracının kiralayana oranla daha zayıf bir konumda olduğu gerekçesi ile her ne kadar taşınmaza ilişkin kira sözleşmelerinde meydana gelen uyuşmazlıklara tahkim yolunun kanun ile kapatılmadıysa da bu uyuşmazlıkların yerel mahkemeler aracılığıyla çözülmesi gerektiğini savunmaktadır.<sup>18</sup>

Yukarıda da belirtildiği üzere Yargıtay, kira bedelinin tahsiline ilişkin ortaya çıkan uyuşmazlıklarda tahkim yoluna başvurulmasını uygun bulmaktadır.<sup>19</sup> Yani Yargıtay, alacak hususuna ilişkin kira uyuşmazlıklarının tahkim ile çözümlenmesine izin verirken, tahliye ve kira bedeli tespiti hususunda tarafların kira sözleşmesinden meydana gelen uyuşmazlıklar için tahkime başvurmalarına

## DİPNOT

**13 Mustafa Alper Gümüş**, Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012, s.69.

**14 Akıncı**, Milletlerarası Tahkim, s. 272.

**15 Ekin Ömeroğlu**, Taşınmazların Kiralanmasına İlişkin Sözleşmelerin Uygulanacak Hukuk, Milletlerarası Yetki ve Milletlerarası Tahkim Bakımından Türk Hukukundaki Yeri, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Yıl: 29, S: 127, 2016, (s. 375-396).

**16 Nuray Ekşi**, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda Tahkim, 1. Baskı, İstanbul 2013, s. 75.

**17 Ziya Akıncı**, Milletlerarası Tahkim, 4. Baskı, İstanbul 2016, s. 73

**18** Yargıtay 4. Hukuk Dairesi, 11.11.1965 tarihli, E.7792 K.5764; Yargıtay 4. Hukuk Dairesi, 13.9.1965 tarihli, E. 6722 K.4090; Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 10.7.1970 tarihli, E. 3032 K. 3170.

**19 Nuray Ekşi**, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda Tahkim, 1. Baskı, İstanbul 2013, s. 82.

## PART 6

### THE SUPREME COURT SHOULD ALSO DEMONSTRATE CONFIDENCE THAT ARBITRATION TRIBUNALS WILL APPLY THOSE PROVISIONS THAT PROTECT THE LESSEE IN THE DOMESTIC COURTS.

disputes concerning the determination of rental price or of eviction of the lessee that may arise from a lease agreement. Similarly, German and Austrian Civil Procedure Laws stipulate that no arbitration can be applied to such disputes on the basis that the lessee in a housing lease agreements should be protected due to their weaker position<sup>20</sup>. However, although the arbitration process for disputes arising from matters relating to real right of the real estates and issues that are not subject to the will of the two parties is prohibited by both CCP and IAL, according to the rule of interpretation, there is no legal basis for the Supreme Court to forbid the arbitration process for disputes arising from matters relating to the determination of the rental price and the eviction of the lessee. As stated, the Supreme Court argues that the reason for not allowing arbitration to settle such disputes is because the lessee is in a weaker position in relation to the lessor. However, the TCO's protective arrangements for lessees already apply due to the application of Turkish Law to the dispute that precedes the arbitration tribunal. In our opinion, the Supreme Court should also demonstrate confidence that arbitration tribunals will apply those provisions that protect the lessee in the domestic courts.

In fact, as there are no legal obstacles to the lessor and lessee determining the rental price as they wish, there should be no objection to the resolution of a dispute that may occur due to the rental price.

izin vermemektedir. Aynı şekilde, Alman ve Avusturya Medeni Usul Kanunlarında, konut kirası sözleşmelerinde kiracının zayıf konumda olması nedeniyle korunması gerektiği esas alınarak, bu tür uyuşmazlıklar hakkında tahkime başvurulamayacağı düzenlenmiştir.<sup>20</sup> Öte yandan, MTK ve HMK'da sadece taşınmazın aynı ve iki tarafın iradelerine bağlı olmayan işler açısından tahkimin önü kapatılmışken, Yargıtay'ın yorum kurallarının dışına çıkarak kira bedelinin tespitine ve kiralananın tahliyesine ilişkin konularda ortaya çıkan uyuşmazlıklar için tahkim yoluna gidilmesine izin vermemesinin dayanağı bulunmamaktadır. Belirtildiği üzere, Yargıtay bu tarz uyuşmazlıkların çözümü için tahkim yoluna izin vermemesinin sebebini kiracının kiralayana karşı daha zayıf konumda olmasına bağlamaktadır fakat Borçlar Hukuku'ndaki kiracıyı koruyucu düzenlemeler, tahkim yargılamasını yapan hakem heyetinin önlerine gelen uyuşmazlığa Türk Hukuku'nu uygulamaları sonucunda zaten ortaya çıkacaktır. Kanaatimizce, Yargıtay, yerel mahkemelerin kiracıyı koruyan hükümleri uygulayacağına duyduğu güveni, hakem heyetine de duymalıdır.

Sonuç olarak, kira bedelinin kiralayan ile kiracının anlaşmaları ile istenilen şekilde düzenlenebilmesi için hiçbir hukuki engel bulunmazken ve kira bedelinin belirlenmesi taraflarının arzularına kalmışken, kira bedeli sebebiyle meydana gelebilecek uyuşmazlıkların tahkimle çözümü karşısında bir engel bulunmamalıdır.

#### FOOTNOTE

<sup>20</sup> Ali Cem Budak, "Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun Tahkim Hükümleri", Legal Uluslararası Ticaret ve Tahkim Hukuku Dergisi, C. 1, S. 1, İstanbul 2012, p. 39.

<sup>21</sup> 5/7/2001 dated and 24453 numbered Resmi Gazete (RG).



### **3. A. Lease Agreements Concluded by Merchants or Public Legal entities**

As stated above, the legislator tends to protect the lessee from the lessor under the TCO, taking into consideration the lessee's weaker position in relation to the lessor. However, the TBK does not make any distinction based on who the lessee and lessor are. That is, the regulation does not impose any differences in regulations if the lessor or the lessee is a merchant. In lease agreements concluded by merchants for the commercial use of the rented property, there are no parties in need of protection as the parties to the contract are both merchants. As stated in Article 20/2 of the Turkish Commercial Code ("TCC")<sup>21</sup>, a merchant is obliged to be prudent and should always be fully aware of all their rights and obligations because they are engaged in commercial affairs. Indeed, in some cases, the legislation does not grant the same protection to merchants as it does private individuals. For example, as specified in Article 17 of the CCP, there is a contract of mandate between merchants and public legal entities. This difference is explained in the TCC as follows:

"In the arrangement made with respect to the authorization contract, merchants or public legal entities and other persons are distinguished from each other in terms of making the contract of mandate. In legal relations between merchants and public legal entities, both can be considered as legally equal. In contrast, merchants or public legal entities are in a stronger position than any other natural person. The need to protect people who are weaker in relation to merchants or public legal entities has emerged."

From this point of view, there are no weaker parties in terms of contracts between merchants and both parties are considered equal. From this perspective, it is possible to argue for an alternative approach to arbitration in disputes arising from lease agreements where the two parties are merchants. This is because, as Turkish legislation states, there is no party to be protected in contracts where the two parties are merchants, and,

### **3. Tacirler Arasında Akdedilen Kira Sözleşmeleri**

Yukarıda da belirtildiği üzere, kiracının kiralayana karşı daha güçsüz bir konumda olduğunu göz önünde bulundurarak kanun koyucu TBK tahtında kiracıyı kiraya verene karşı koruma eğilimi göstermektedir. Fakat bunun dışında TBK, kiraya veren ve kiracının sıfatı ile ilgili bir ayırım gözetmemektedir. Yani, kanun, kiraya veren veya kiracı tarafın tacir olup olmamasına göre herhangi bir düzenleme getirmemektedir. Kiralananın ticari kullanımını amacıyla tacirler tarafından akdedilen kira sözleşmelerinde, sözleşme taraflarının tacir olması sebebiyle korunmaya muhtaç bir taraf bulunmamaktadır. Bunun sebebi ise, başta Türk Ticaret Kanunu ("TTK")<sup>21</sup> madde 20/2'de tacirlere basiretli olma yükümlülüğü verilmiş olması ve tacirlerin ticari işlerle uğraştıkları için her zaman tüm hak ve yükümlülükleri açısından konuya tam vakıf olmaları gerekesidir. Gerçekten de mevzuatta, bazı durumlarda kişilere tanınan koruma tacirlere tanınmamıştır. Örnek vermek gerekirse, HMK madde 17 düzenlemesinde belirtildiği üzere tacirlerin ve kamu tüzel kişilerinin yapabileceği yetki sözleşmeleri bulunmaktadır. Bu fark ise TTK'nın gerekçesinde şu şekilde açıklanmıştır:

"Yetki sözleşmesine ilişkin olarak yapılan düzenlemede, tacirler veya kamu tüzel kişileri ile diğer kişiler, yetki sözleşmesi yapmak açısından, birbirinden ayırt edilmiştir. Tacirler veya kamu tüzel kişileri kendi aralarındaki hukuki ilişkilerde her ikisi de hukuken eşit konumda sayılabilirler. Buna karşılık, tacirler veya kamu tüzel kişileri, diğer bir gerçek kişiye göre, daha güçlü konumda bulunmaktadır. Daha zayıf konumda olan kimselerin daha güçlü olan tacir veya kamu tüzel kişilerine karşı, korunma ihtiyacı ortaya çıkmıştır."

Buradan hareketle, tacirler arasında yapılan sözleşmeler açısından zayıf durumda olan taraf bulunmayıp, her iki taraf da eşit sayılmaktadır. Kanun koyucunun bu tavrı göz önüne alındığında iki tarafın tacir olduğu kira sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklarda tahkim yolu açısından farklılığın nedeni anlaşılabilir. Sebebi de, Türk mevzuat gerekçelerinde de belirtildiği gibi, iki tarafın tacir olduğu sözleşmelerde korunması gereken tarafın olmaması, bu sebeple yargı

**YARGITAY, YEREL  
MAHKEMELERİN  
KİRACIYI KORUYAN  
HÜKÜMLERİ  
UYGULAYACAĞINA  
DUYDUĞU GÜVENİ,  
HAKEM HEYETİNE DE  
DUYMALIDIR.**

#### **DİPNOT**

20 Ali Cem Budak, "Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun Tahkim Hükümleri", Legal Uluslararası Ticaret ve Tahkim Hukuku Dergisi, C. 1, S. 1, İstanbul 2012, s. 39.

21 5/7/2001 tarih, 24453 sayılı Resmi Gazete (RG).

## PART 6

### THE PROVISIONS OF A “LEASE AGREEMENT” UNDER THE TCO ARE BASED ON THE UNDERSTANDING THAT THE LESSEE IS IN A WEAKER POSITION IN RELATION TO THE LESSOR AND THEREFORE MUST BE PROTECTED.

therefore, there is no need to apply to judicial authorities. In addition, article 18/2 of the TCC imposes the duty of the prudent merchant on merchants. The obligation to be a prudent merchant demands common sense and diligence regarding all business that they engage in, and imposes the duty of the prudent merchant on the results of their transactions. In this case, as they are under obligations of prudence, merchants who conclude lease agreements should not be entitled to claim that they do not know the content of an arbitration clause stipulated in the lease agreement.

## II. CONCLUSION

In this evaluation of disputes arising from lease agreements in the context of the arbitration proceedings, three basic issues are discussed: (i) eviction of the lessee, (ii) determination of rental price and (iii) collection of lease receivables. The provisions of a “Lease Agreement” under the TCO are based on the understanding that the lessee is in a weaker position in relation to the lessor and therefore must be protected. The Supreme Court has strengthened this tendency under the scope of public order and limited the scope of the agreement that the parties can reach by contract. This means that under Turkish legislation, eviction of lessees and determination of the rental price cannot be resolved through arbitration. However, in disputes related to the collection of lease receivables, we believe that the basis of the dispute is the right to receive due to arbitration. On the other hand, if the parties are merchants with a product/revenue rent or a roofed office lease, the lessees’ protection clause should not be applied due to the prudent merchant clause in the TCC.

makamlarına gidilmesi gereği bulunmamasıdır. Bunlara ek olarak TTK madde 18/2, tacirlere basiretli tacir olma yükümlülüğü yüklemiştir. Basiretli tacir olma yükümlülüğü tacirlere girdikleri tüm işlere sağduyu ve özenle yaklaşarak yaptıkları işlemlerin sonuçlarını düşünmesi gerekliliğini yüklemektedir. Bu durumda, kira sözleşmesi tarafları olan tacirlerin, basiret yükümlülüğü altında olması sebebiyle kira sözleşmesine konulan tahkim şartının sonuçlarını bilmediğini iddia etme hakkı bulunmayacaktır.

## II. SONUÇ

Kira Sözleşmesi’nden doğan uyuşmazlıklar tahkim yargılaması bağlamında değerlendirildiğinde (i) kiralananın tahliyesi, (ii) kira bedelinin tespiti ve (iii) kira alacağının tahsili olmak üzere üç adet temel uyuşmazlık modeli ele alınmıştır. TBK’nın “Kira Sözleşmesi” hükümleri sıklıkla kiracının kiralayana karşı zayıf durumda olduğu ve korunma altına alınması gerektiği anlayışı üzerine bina edilmiştir. Yargıtay da bu eğilimi kamu düzeni şemsiyesi altına alarak güçlendirmiş ve tarafların sözleşme ile ulaşabilecekleri mutabakatın kapsamını sınırlandırmıştır. Bu sebeplerle kiralananın tahliyesi ve kira bedelinin tespiti hususlarının mevzuatımız kapsamında tahkim yargılaması elverişli olmadığını; ancak, kira alacağının tahsiline bağlı uyuşmazlıklarda, uyuşmazlığın esasının alacak hakkı olmasından ötürü tahkime elverişli olduğunu görüşünderiz. Öte yandan, ürün/hasılat kirası yahut çatılı işyeri kiralarında tarafların tacir olmaları halinde TBK’nın “Kira Sözleşmesi” hükümlerinde mevcut olan kiracıyı koruyucu nitelikteki hükümlerin TTK kapsamındaki basiretli tacir ilkesi sebebiyle uygulanmaması gerektiği ve bu sebeple ticari nitelikli olan kira uyuşmazlıklarının tahkim yargılamasına elverişli olduğu kanaatini paylaşmaktayız.

## BIBLIOGRAPHY

**ALİ CEM BUDAK**, "Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun Tahkim Hükümleri", Legal Uluslararası Ticaret ve Tahkim Hukuku Dergisi, Volume: 1, Number: 1, İstanbul 2012.

**BAKİ KURU**, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku, Ankara 2016.

**BENAR AYDOĞDU**, Tahkim, Bursa Barosu Dergisi, Volume: 42, Number: 100, Haziran 2017.

**EJDER YILMAZ**, Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Ankara 2012.

**EKİN ÖMEROĞLU**, Taşınmazların Kiralanmasına İlişkin Sözleşmelerin Uygulanacak Hukuk, Milletlerarası Yetki ve Milletlerarası Tahkim Bakımından Türk Hukukundaki Yeri, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Year: 29, Number: 127, 2016

**HÜSEYİN AFŞİN İLHAN**, Tahkim Sözleşmesinin Geçerliliği, Ankara 2015.

**MURAT İNCEOĞLU**, Kira Hukuku, İstanbul 2014, 1st Edition.

**MUSTAFA ALPER GÜMÜŞ**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2013.

**MUSTAFA ALPER GÜMÜŞ**, Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012.

**NURAY EKŞİ**, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda Tahkim, İstanbul 2013, 1st Edition.

Yargıtay 23.Hukuk Dairesi dated 14.03.2017, Case Number: 2017/808, Decision Number: 2017/800.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi dated 04.07.2017 Case Number: 2017/1331 Decision Number: 2017/11004.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi dated 11.09.2017 Case Number: 2017/2186 Decision Number: 2017/11652.

Yargıtay 3.Hukuk Dairesi dated 09.05.2017 Case Number: 2017/315, Decision Number: 2017/6801.

Yargıtay 4. Hukuk Dairesi, dated 11.11.1965 Case Number: 7792 Decision Number: 5764.

Yargıtay 4. Hukuk Dairesi, dated 13.9.1965 Case Number: 6722 Decision Number 4090.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi dated 10.07.1970 Case Number: 3170 Decision Number 3032.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, dated 10.7.1970, Case Number: 3032 Decision Number 3170.

**ZİYA AKINCI**, Milletlerarası Tahkim, 4th Edition, İstanbul 2016.

## KAYNAKÇA

**ALİ CEM BUDAK**, "Yeni Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun Tahkim Hükümleri", Legal Uluslararası Ticaret ve Tahkim Hukuku Dergisi, C. 1, S. 1, İstanbul 2012.

**BAKİ KURU**, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku, Ankara 2016.

**BENAR AYDOĞDU**, Tahkim, Bursa Barosu Dergisi, Cilt: 42, Sayı: 100, Haziran 2017.

**EJDER YILMAZ**, Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Ankara 2012.

**EKİN ÖMEROĞLU**, Taşınmazların Kiralanmasına İlişkin Sözleşmelerin Uygulanacak Hukuk, Milletlerarası Yetki ve Milletlerarası Tahkim Bakımından Türk Hukukundaki Yeri, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Yıl: 29, S: 127, 2016

**HÜSEYİN AFŞİN İLHAN**, Tahkim Sözleşmesinin Geçerliliği, Ankara 2015.

**MURAT İNCEOĞLU**, Kira Hukuku, İstanbul 2014, 1. Baskı.

**MUSTAFA ALPER GÜMÜŞ**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İstanbul 2013.

**MUSTAFA ALPER GÜMÜŞ**, Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012.

**NURAY EKŞİ**, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda Tahkim, İstanbul 2013, 1. Baskı.

Yargıtay 23.Hukuk Dairesi T.14.03.2017, E.2017/808, K.2017/800.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi T. 04.07.2017 E. 2017/1331 K.2017/11004.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi T.11.09.2017 E. 2017/2186 K.2017/11652.

Yargıtay 3.Hukuk Dairesi T.09.05.2017 E.2017/315, K.2017/6801.

Yargıtay 4. Hukuk Dairesi, 11.11.1965 tarihli, E.7792 K.5764.

Yargıtay 4. Hukuk Dairesi, 13.9.1965 tarihli, E. 6722 K.4090.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi T. 10.07.1970 E. 3170 K. 3032.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 10.7.1970 tarihli, E. 3032 K. 3170.

**ZİYA AKINCI**, Milletlerarası Tahkim, 4. Baskı, İstanbul 2016.

## TBK'NİN "KİRA SÖZLEŞMESİ" HÜKÜMLERİ SIKLIKLA KİRACININ KİRALAYANA KARŞI ZAYIF DURUMDA OLDUĞU VE KORUNMA ALTINA ALINMASI GEREKTİĞİ ANLAYIŞI ÜZERİNE BİNA EDİLMİŞTİR.