

# HUKUK MUHAKEMLERİ KANUNU ÇERÇEVESİNDE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDAN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARIN TAHKİME ELVERİŞLİLİĞİ

## Arbitrability Of Disputes Arising From Residence And Roofed Workplace Leases Under The Code Of Civil Procedures

Doç. Dr. Mert NAMLI

İstanbul Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Usul ve İcra-İflas Hukuku, İstanbul/TÜRKİYE

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-8335-2308>

### ÖZET

Tahkim, gizlilik ve hızlilik başta olmak üzere birçok nedenden ötürü günümüzde uygulama alanı oldukça genişleyen alternatif uyuşmazlık çözüm yollarından biridir. Bununla birlikte "zayıfın korunması" düşüncesiyle, bazı uyuşmazlıkların tahkime elverişli olup olmadıkları tartışılmakta olup; bunlardan biri de kira sözleşmelerine ilişkin uyuşmazlıklardır. Türk Hukuku bakımından bu tartışmaların odak noktası, konut ve işyeri kiralarında kiracının zayıf durumda olması ve Türk Borçlar Kanunu'ndaki düzenlemelerin kamu düzenine ilişkin olup olmadığıdır.

Bu çalışmanın amacı, konut ve çatılı işyeri kiralarından doğan uyuşmazlıkların tahkime elverişli olup olmadıklarını belirlemektir. Bu çerçevede öncelikle Türk Hukuku'nda kabul edilen "tahkime elverişlilik" kıstası, karşılaştırmalı hukuktaki eğilim göz önüne bulundurularak inceleme konusu yapılacaktır. Bunun ardından, konuya ilişkin olarak doktrinde ileri sürülen görüşler ve Yargıtay'ın bakış açısı tespit edilecektir. Son olarak ise öğretilerdeki görüşler ve Yargıtay kararları, önce Türk Hukuku'nda kabul edilen tahkime elverişlilik kıstası bakımından değerlendirilecek ve olması gereken hukuk bakımından önerilere yer verilecektir.

**Anahtar Kelimeler:** tahkim, kira, tahkime elverişlilik, konut

### ABSTRACT

Arbitration is one of the alternative dispute resolution methods whose application area is expanding these days due to many reasons, especially confidentiality and speed. However, whether some disputes are suitable for arbitration is discussed due to the idea of "protecting the weak", and one of them is the disputes related to lease agreements. The focus of these discussions in terms of Turkish Law is the weak position of the tenant in housing and workplace rents and whether the regulations in the Turkish Code of Obligations are in relation with public order.

The purpose of this study is to determine whether the disputes arising from housing and roofed workplace rents are suitable for arbitration. In this framework, first, the criterion of "arbitrability" accepted in Turkish Law will be examined by considering the tendency in comparative law. After that, the opinions put forward in the doctrine and the perspective of the Supreme Court will be examined. Finally, the opinions in the doctrine and the decisions of the Supreme Court will be evaluated in terms of the arbitrability criteria accepted in Turkish Law, and suggestions will be given in terms of how the law should be.

**Keywords:** arbitration, leasing, arbitrability, residence

### 1. GİRİŞ

21. yüzyılda tahkim, devlet yargısına nazaran taraflara tanıdığı geniş irâde serbestisi ve gizlilik başta olmak üzere birçok nedenden ötürü hızla yaygınlaşmıştır. Bununla birlikte tahkimin uygulama alanının genişlemesi, hiç kuşkusuz, devletlerin kendi hukuk düzenlerinde benimsedikleri tahkime elverişlilik kıstası ile yakından ilintilidir. Tarihsel gelişim itibarıyla devletler, önceleri tahkime şüphe ile yaklaşmakta iken, süreç içinde tahkimin uygulama alanını genişletme eğilimi içinde olmuşlardır. Ancak günümüzde hâlen bazı uyuşmazlıkların tahkimde görülmesine, genellikle "zayıfın korunması" düşüncesiyle tereddütlerle yaklaşmaktadır. Bunlardan biri de, taşınmaz kira sözleşmelerinden ve özellikle de konut kiralarından doğan uyuşmazlıklardır. Türk Hukuku'nda kanun koyucu, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda, konut ve çatılı işyeri kiralarını ayrı bir bölümde düzenlemiş ve kiracıyı korumaya yönelik hükümler sevk etmiştir.

Kanun koyucunun bu tutumu, konut ve çatılı işyeri kiralarından doğan uyuşmazlıkların tahkime elverişliliği hususunda tartışmalar yaşanmasına yol açmıştır.

Bu çalışma, konut ve çatılı işyeri kiralarından doğan uyuşmazlıkların tahkime elverişli olup olmadıklarını belirlemeyi amaçlamaktadır. Bu bağlamda öncelikle Türk Hukuku'nda kabul edilen tahkime elverişlilik kistası, karşılaştırmalı hukuktaki eğilim göz önünde bulundurularak incelenecektir. Daha sonra konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan düzenlemelerin amacı ve özelliği irdelenecektir. Bunun ardından öğretilerde bu konu hususunda ileri sürülen görüşler ile Yargıtay'ın bakış açısı tespit edilecek; nihayet son bölümde ise konuya ilişkin değerlendirmeler ve tespitlere yer verilecektir.

## 2. TAHKİME ELVERİŞLİLİK VE KARŞILAŞTIRMALI HUKUKTA KABUL EDİLEN TAHKİME ELVERİŞLİLİK KISTASI:

Tahkime elverişlilik, bir uyuşmazlığın tahkim yoluyla çözülmesinin mümkün olup olmamasıdır. Bir uyuşmazlığın konusu itibarıyla tahkime yoluyla çözülmesinin mümkün olması “objektif tahkime elverişlilik (*ratione materiae*)” olarak ifade edilirken; “sübjektif tahkime elverişlilik (*ratione personae*)”, bir gerçek veya tüzel kişinin, tahkim sözleşmesinin tarafı olup olamayacağını belirlemektedir. Çalışmamızın konusu itibarıyla biz “tahkime elverişlilik” kavramını kullanırken, objektif tahkime elverişliliği kastedeceğiz.

Tahkime elverişliliğin düzenleniş şekli, toplumların değer yargıları (Böckstiegel, 1986, s. 179; Huysal, 2010, s. 27), devletlerin tahkime yaklaşım tarzı (Poudret&Besson, s. 282) ve devletlerin ekonomik gelişmişlik düzeyine (Huysal, 2010, s. 27) göre devletler arasında farklılık göstermekte olup; genel olarak iki kistasın kabul edildiği görülmektedir. Bunlardan ilki, “üzerinde tasarruf edebilme”dir. Buna örnek olarak ulusal tahkim bakımından İsviçre gösterilebilecektir (İsviçre Medeni Usul Kanunu m. 354). Son dönemlerde tahkime elverişlilik bakımından kabul edilmeye başlanan daha liberal nitelikteki ikinci kistas ise “malvarlığına ilişkin olma”dır. Buna göre, malvarlığına ilişkin her türlü uyuşmazlığın tahkimde görülmesi mümkündür. Bu anlayışa örnek olarak Alman Hukuku gösterilebilecektir. Şöyle ki Alman Medeni Usul Kanunu (ZPO) § 1030'un ilk fıkrasına göre, malvarlığı haklarına ilişkin her talep tahkim sözleşmesinin konusu olabilir. Aynı fıkranın ikinci cümlesinde ise, malvarlığı hakları dışındaki taleplerin, ancak tarafların uyuşmazlık konusu üzerinde sulh olma yetkisine sahip olmaları halinde tahkime elverişli olacakları düzenlenmiştir. Keza ZPO § 1030'un ikinci fıkrası uyarınca, Almanya'da konutlar hakkındaki kiracılık ilişkilerinden doğan uyuşmazlıklar bakımından yapılan tahkim anlaşmaları geçersizdir. Keza Belçika Medeni Usul Kanunu m. 1676/1 ile uluslararası tahkim bakımından İsviçre Milletlerarası Özel Hukuk Hakkında Kanun (LDIP) m. 177'de de bu kistas kabul edilmiştir.

## 3. TÜRK HUKUKU'NDA KABUL EDİLEN TAHKİME ELVERİŞLİLİK KISTASI

Türk Hukuku'nda hangi uyuşmazlıkların tahkime elverişli oldukları, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 408. maddesinde şöyle düzenlenmektedir:

*“Taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklardan veya iki tarafın iradelerine tabi olmayan işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklar tahkime elverişli değildir.”*

*Aynı kistas, 4686 sayılı Milletlerarası Tahkim Kanunu'nun 1/4. maddesinde ise şu şekilde düzenlenmektedir:*

*“Bu Kanun, Türkiye’de bulunan taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklara ilişkin uyuşmazlıklar ile iki tarafın iradelerine tâbi olmayan uyuşmazlıklarda uygulanmaz.”*

Söz konusu madde bakımından dikkatleri çeken ilk husus, tahkime elverişliliğin, olumsuz bir şekilde belirlenmesi; yani tahkime elverişli olmayan uyuşmazlıkların tanımlanmasıdır. Öğretilerde, özel hukuk alanında irade serbestisinin benimsendiği ve bu nedenle de büyük çoğunluğunun tahkime elverişli olacağı göz önüne alınırsa, kanun koyucunun bu tercihi olağan karşılanması gerektiği belirtilmektedir (Pekcanitez&Yeşilirmak, 2017, s. 2632).

HMK m. 408'de, tahkime elverişli olmayan iki uyuşmazlık türü belirlenmiştir. Bunlardan ilki, taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklardan doğan uyuşmazlıklardır. Taşınmazlar üzerindeki aynı haklar bakımından tarafların tasarrufta bulunmaları mümkün olsa da kanun koyucu, bu uyuşmazlıkları tahkimin dışında bırakmıştır. Kanunun gerekçesinde, bu tercihin nedenine ilişkin herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Bununla birlikte, tarihsel süreç boyunca taşınmazların ekonomik değerinin fazla olduğu veya daha önemli

oldukları düşüncesi, bu tercihin sebebi olarak gösterilebilecektir. Bu düşüncenin haklılığından bağımsız olarak, kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıkların taşınmaz üzerindeki aynı haklardan olmadığı şüphesizdir. Bu nedenle de bu kıstas, konut ve çatılı işyeri kiralardan doğan uyuşmazlıkların tahkime elverişli olmadıkları sonucuna varılmasını sağlamaz.

HMK m. 408’de düzenlenen ikinci kıstas, “iki tarafın iradelerine tabi olmayan işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklar”dır. Bu kıstas, öğretide bir görüş tarafından gereksiz olduğu gerekçesiyle eleştirilmektedir. Bu görüş uyarınca, üzerinde tarafların serbestçe tasarruf edemeyeceği bir konuya ilişkin uyuşmazlığın çözülmesi için sözleşme yapılamayacağı hukukun temel ilkelerinden çıkan bir sonuç olup, dolayısıyla böyle bir kurala yer verilmesi gerekli değildir (Umar, s. 1186). Yine bir başka görüş ise, bu kıstasın tam olarak anlaşılamadığını belirtmektedir (Can, H & Tuna, E, 2021, s. 41; Aydemir, F., 2017, s. 226-227).

HMK m. 408’de düzenlenen kıstasa yüklenecek anlam, tahkime elverişli uyuşmazlıkların kapsamının tâyininde belirleyici olacaktır. Öğretide, bu kıstas ile “sulh olabileme”nin anlaşılması gerektiği, bir başka anlatımla tarafların üzerinde sulh olabilecekleri uyuşmazlıkların tahkime elverişli oldukları ifade edilmektedir (Alangoya, 1973, s. 83; Kuru, 2001, s. 5945-5946; Bilge & Önen, 1978 s. 747; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz & Hanağası, 2021, s. 766; Deren-Yıldırım, 2004, s. 27-28; Pekcanitez & Yeşilirmak, 2017, s. 2636; Yeğengil, 1974, s. 154; Ertekin & Karataş, 1997, s. 76). Bu nedenle de örneğin boşanma ve soybağına ilişkin olan davalar (Alangoya, Yıldırım, Deren Yıldırım, 2011, s. 599) ile re’sen araştırma ilkesinin geçerliği olduğu uyuşmazlıkların (örneğin çekişmesiz yargı işlerinin tahkime elverişli olmadığı hususunda bkz. Üstündağ, 2000, s. 945; Kuru, 2001, s. 5951; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz & Hanağası, 2021, s. 766; Tanrıver, 2021, s. 134) ve iflâs kararı verilmesinin (Kuru, 2013, s. 464) tahkime elverişli olmadığı öğretide haklı olarak kabul edilmektedir.

Öğretide birçok yazar, bu kıstası kamu düzeni ile ilişkilendirmekte ve kamu düzenine ilişkin konuların tahkime elverişli olmayacağını belirtmektedir (Alangoya, 1973, s. 73; Akıncı, 2020, s. 100; Kalpsüz, 2007, s. 118). Yargıtay da vermiş olduğu birçok kararda, kamu düzenini tahkime elverişlilikte belirleyici kıstas olarak kabul etmekte ve kamu düzenine ilişkin olan konularda tahkime başvurulamayacağına hükmetmektedir. Bu bağlamda Yargıtay, örneğin tüketici, limited şirkette ortaklar kurulu kararının iptali, anonim şirketin feshine ilişkin uyuşmazlıkların tahkime elverişli olmadığı sonucuna varmıştır.

Türk Hukuku’nda kabul edilen tahkime elverişlilik kıstasının benzerinin İsviçre Hukuku’nda ulusal tahkim bakımından benimsendiği yukarıda belirtilmişti. Bu çerçevede İsviçre Hukuku’nda, tarafların anlaşmasının sonuç doğurabilmesi için mahkeme kararının gerekli olduğu uyuşmazlıklar (örneğin boşanma), çekişmesiz yargı tahkime elverişli olmadıkları kabul edilmektedir (Weber-Stecher, 2017, art. 354 no: 41; Göksu, 2020, art. 354 no: 14). İş uyuşmazlıkları bakımından ise İsviçre Hukuku’nda tahkime başvurulmasını sınırlandıran en önemli düzenleme İsviçre Borçlar Kanunu’nun (CO) 341/1. maddesidir. Söz konusu düzenlemeye göre işçi, sözleşmenin devamı ile sözleşme sona erdikten sonraki bir ay boyunca kanunun emredici hükümlerinden veya toplu iş sözleşmesinden doğan haklarından feragat edemeyecektir (CO m. 341/1’deki düzenleme, bu süre boyunca işçinin işveren ile eşit şartlarda müzakere edemeyeceği düşüncesine dayanmaktadır. Bu nedenle de öğretide bir görüş, toplu iş sözleşmesinde tahkim şartının bulunması durumunda tahkime başvurulabileceğini ileri sürmektedir. Bkz.Schweizer, 2018, art. 354 no: 4). Bu hükümden yola çıkılarak, kanunun emredici olmayan düzenlemelerinden kaynaklanan haklara ilişkin uyuşmazlıkların tahkime elverişli oldukları kabul edilmektedir (Dasser, 2021, art. 354 no: 15; Göksu, 2021, art. 354 no: 14). Kezâ Federal Mahkeme de, iş sözleşmesinin sona ermesinden itibaren bir ay geçtikten sonra tüm haklar bakımından da tahkim sözleşmesi yapılabileceği görüşündedir (ATF 144 III 235, c. 2.3.1).

Tahkime elverişlilik bağlamında İsviçre Hukuku’nda yapılan değerlendirmelerin en önemli özelliği, bu değerlendirmelerin yalnızca “tasarrufta bulunabilme” kıstası etrafında yapılması, buna karşılık kamu düzenine atıfta bulunulmamasıdır. Türk Hukuku’nda ise Yargıtay, aşağıda açıklanacağı üzere, kanunda böyle bir kıstas düzenlenmemesine rağmen, tahkime elverişliliği kamu düzeniyle ilişkilendirmiştir. Yargıtay’ın bu görüşü öğretiyeye de sirayet etmiştir.

Biz, kanunda açıkça düzenlenmemiş olmasına rağmen tahkimin uygulama alanını “kamu düzeni” gerekçesiyle daraltılmasının, tahkime duyulan güvensizliğin bir göstergesi olduğunu düşünüyoruz (Aynı yönde Huysal, 2010, s. 203). Ancak kanaatimizce, zayıf olanı koruma düşüncesiyle de olsa, kanunda açıkça düzenlenmemiş bir kavrama atıfta bulunularak tahkime elverişliliğin tartışılması hem haklı değildir; hem de karşılaştırmalı hukuktaki tahkime elverişliliğin genişletilmesi anlayışına aykırı düşmektedir. Bu nedenle biz, “olan hukuk” bakımından bir uyuşmazlığın tahkime elverişli olup olmadığının saptanmasında yalnızca

“tasarruf edebilme” kıstasının gözetilmesi gerektiğini düşünüyoruz. Olması gereken hukuk bakımından bir değerlendirme yapmak gerekirse, HMK m. 408’de benimsenen kıstas, tahkime elverişliliği, sınırlandırıcı müdahalelere (örneğin kamu düzeni kavramından yararlanmak suretiyle) açık hâle getirmektedir. Bu nedenle, günümüzde karşılaştırmalı hukuktaki akıma uygun şekilde, Türk Hukuku’nda da “malvarlığına ilişkin olma” kıstasının kabul edilmesi uygun olacaktır (Bu görüş için ayrıca bkz. Deren-Yıldırım, 2004, s. 60-61).

#### 4. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA İLİŞKİN DÜZENLEMELERİN TARİHSEL GELİŞİMİ, AMACI VE EMREDİCİ NİTELİĞİ

Kira sözleşmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 299 vd. maddelerinde düzenlenmektedir. Kanun koyucu, kira sözleşmesi başlıklı dördüncü bölüm içinde, öncelikle “genel hükümler”e yer vermiş, ardından TBK m. 339 vd.’de “konut ve çatılı işyeri kiralalarını” özel olarak düzenleme ihtiyacı hissetmiştir.

Kanun koyucunun taşınmazlara ilişkin kira sözleşmeleri bakımından, kiracıyı koruma amaçlı özel düzenlemeler sevk etmesi, yeni bir anlayış değildir. Ülkemizde taşınmaz kiralalarına ilişkin ilk düzenleme 8 Nisan 1918 tarihli, Sükna İçin İcar ve İsticar Olunan Mahallerin İcar Bedelatı Hakkında Kanun’dur. Savaşın ilk döneminde ortaya çıkan yüksek enflasyon, özellikle kiracıları olumsuz etkilemiştir. Bu olumsuzluğu giderebilmek için ilk olarak 26 Nisan 1916’da bazı tedbirler alınmış; daha sonra da bu kanun kabul edilmiştir. Ancak bu düzenlemeler sorunu çözememiş ve kiracılar ile kiralayanlar arasında ciddi sorunlar yaşanmış ve özellikle İstanbul’da konut sıkıntısı baş göstermiştir. Ayrıca belirtilmelidir ki benzer sorunlar diğer Avrupa ülkelerinde de yaşanmış olup; bu Kanun, benzer amaçlarla diğer ülkelerde kabul edilen kanunlar ile benzerlik göstermektedir (Tekeli, 2012, s. 40; Kıranlar, 2015, s. 104-107; Bulut, 2020, s. 2630). 1. Dünya Savaşı sırasında ülkede yaşanan konut buhranını çözmeyi amaçlayan bu kanun ile, hem tahliye davalarının açıcı geçici olarak yasaklanmış, hem de kira artış oranı sınırlandırılmıştır. Şöyle ki Kanunun 1. maddesine göre, sözleşmede yer alan şartlara uygun davranıldığı sürece, seferberliğin sona ermesinden itibaren bir yıl süreyle tahliye davası açılmayacaktır.

Cumhuriyet’in kurulmasını takiben taşınmaz kiralalarına ilişkin düzenlemeler, 818 Sayılı Borçlar Kanunu’nda yer almıştır. Ancak 2. Dünya Savaşı nedeniyle ortaya çıkan ekonomik bunalım, hayat pahalılığı ve savaşa girme ihtimali, 18 Ocak 1940 tarihinde Milli Korunma Kanunu’nun TBMM’de kabul edilmesini tetiklemiştir. 19 Şubat 1940 tarihli Bakanlar Kurulu toplantısında Avrupa’da başlayan savaşın ülke ekonomisini etkilemeye başladığı gerekçesiyle kanunun yürürlüğe konulmasına karar verilmiştir. Bu karar 21 Şubat 1940 tarihinde yayınlanmış olup; Milli Korunma Kanunu 30 Mart 1940 itibariyle yürürlüğe girmiştir (Kanun hakkında detaylı bilgi için Bulut, 2020, s. 2630-2634). Bu kanun ile taşınmaz kiralalarında kira bedelinin belirlenmesine müdahale edilmiştir (Aral & Ayrancı, 2021, s. 208)

1940’lı yıllar ve akabinde şehirlere göçün artması ve hızlı bir nüfus artışının yaşanması, özellikle şehirlerde yine konut sıkıntısına neden olmuş; bunun sonucunda ise 18 Mayıs 1955 tarihinde 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun kabul edilerek burada da kiracıları koruyucu hükümlere yer verilmiştir.

Taşınmaz kiralalarına ilişkin olarak bugüne kadar kabul edilmiş olan kanunların ortak noktası, çeşitli dönemlerde farklı sebeplerden dolayı baş gösteren “konut sıkıntısı”dır. Yine yukarıda anılan kanunların ortak amacı, konut sıkıntısı nedeniyle pazarlık gücü bakımından zayıf konumda olan kiracıların, özellikle kira bedelinin tespiti ve tahliye bakımından korunmasıdır.

Yukarıda da ifade edildiği gibi kanun koyucu, “kiracının korunması” amacını 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na da sirayet ettirerek konut ve çatılı işyeri kiralalarını, özel bir bölümde düzenlemiştir. Kanun koyucunun bu tercihi iki bakımdan sorgulanabilecektir. İlk olarak, günümüzde kiracıların korunmasını haklı kılacak bir konut sıkıntısının mevcut olup olmadığı göz önüne alınabilecektir. Gerçekten de öğretilde, konut sektöründe patlama yaşanması ve uzun vadeli kredilerin sağladığı imkân sayesinde bugün konut sıkıntısı yaşandığını söylemenin kolaylıkla mümkün olmayacağı ifade edilmektedir (İnceoğlu, 2014, s. 2). Bu görüşte haklılık payı bulunmakta olup; gerçekten de günümüzde eskiden olduğu kadar güçlü olmadığı söylenebilecektir. Bununla birlikte 2018’den bu yana yaşanan döviz kuru yükselişi inşaat sektörünü oldukça olumsuz bir şekilde etkilemiş olup; buna diğer ülkelerden yaşanan göç hareketleri eklenince özellikle büyükşehirlerde eskisi kadar güçlü olmasa da konut sıkıntısının devam ettiği ifade edilebilecektir.

İkinci olarak kanun koyucunun “konut” ile “iş yeri” arasında herhangi bir ayırım gözetmemesi yönündeki tercihi eleştiri konusu yapılabilecektir. Gerçekten de kiracıyı koruma amaçlı yapılan düzenlemelerin

temelinde “konut sıkıntısı” bulunmaktadır. Dolayısıyla konut kiralari bakımından yapılan müdahaleci düzenlemeler, “barınma hakkı”nın gerçekleştirilmesini amaçlamaktadır. Bu nedenle de konut kiralari bakımından kiracının korunmasını amaçlayan düzenlemeler kanaatimizce de yerindedir. Ancak aynı sonuca çatılı işyerleri bakımından varmak hiç de kolay değildir. Burada kanun koyucunun “müşteri portföyünün korunması”nı amaçladığı söylenebilecek olsa da (İnceoğlu, 2014, s. 3), günümüzde büyük işletmelerin çok büyük çoğunluğu, ticari faaliyetlerini işyeri kiralama yoluyla sürdürmektedirler. Hâl böyle olunca da çatılı işyeri kiralari konut kiralari ile aynı potada değerlendirmek kanaatimizce mülkiyet hakkını ihlâl edecek hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurmaktadır (Arpacı, 2008, s. 3).

Türk Borçlar Kanunu’nun 339 vd. düzenlemelerinde kanun koyucu, kiracının korunması için bazı düzenlemeler sevk etmiştir. Buna örnek . Ancak bu noktada çalışma konumuz bakımından asıl önemli nokta, TBK m. 339 vd.’de yer alan düzenlemelerin tümünün emredici nitelikte olup olmadığı, yani tarafların irade serbestilerini ortadan kaldırıp kaldırmadığıdır. Bu noktada örneğin bağlantılı sözleşme yasağına ilişkin TBK m. 342’deki düzenleme emredici nitelikte olup; tarafların bu yasağın aksini kararlaştırmaları veya yasağın şartlarını hafifletmeleri mümkün değildir. Bununla birlikte kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen TBK m. 344/1’de, “*tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.*” hükmüne yer verilmiştir. Dolayısıyla taraflar, kanunda belirlenen üst sınırın aşılmasıyla, yenilenen kira dönemlerinde kira bedelini kararlaştırabileceklerdir. Yine TBK m. 341/1 uyarınca kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralari, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa, ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür. Görüldüğü gibi burada taraflar, kanundaki düzenlemenin aksini kararlaştırabileceklerdir. Bu iki örnek, konut ve çatılı işyeri kiralari kaynaklanan her türlü hususun “tarafların irâdelerine tâbi olmayan işlerden” sayılmayacağını ortaya koymaktadır.

## 5. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDAN DOĞAN UYUŞMAZLIKLARIN TAHKİME ELVERİŞLİLİĞİ HUSUSUNDA ÖĞRETİDE İLERİ SÜRÜLEN GÖRÜŞLER VE YARGITAY’IN BAKIŞ AÇISI

Konut ve çatılı işyeri kiralari ilişkili uyuşmazlıkların tahkime elverişli olup olmadığı öğretide uzun süredir tartışılmaktadır. Öğretide ilk görüş, konut ve çatılı işyeri kiralari ilişkili düzenlemelerin kamu düzeninden oldukları için, bunlara ilişkin uyuşmazlıkların tahkime elverişli olmadığını kabul etmektedir (Gümüş, 2013; Zevkliler & Gökyayla, 2013; Öztürk, 2017, s. 1559).

Konuyu MTK m. 1 çerçevesinde değerlendiren bazı yazarlar, kanunda taşınmazlar üzerindeki aynı haklardan kaynaklanan uyuşmazlıkların tahkime elverişli olmadığını düzenlediğini, maddenin bu lâfzı karşısında kira sözleşmesi gibi aynı hakla ilişkin olmayan bir uyuşmazlığın tahkime elverişli olmadığını sonucuna varılmasının MTK m.1’e aykırılık oluşturacağını belirtmişlerdir (Akıncı, 2020, s. 93-94; Özkan & Tütüncübaşı, 2017, s. 243; Yılmaz/Çavuşoğlu, 2019, s. 602; Ömeroğlu, 2016, s. 393-394; İlhan, 2016, s. 235).

Öğretide bazı yazarlar, konut ve çatılı işyeri kiralari doğan uyuşmazlıkların amacının zayıf tarafı koruma olduğunu, bu nedenle zayıf tarafın tahkime başvurusu hâlinde ihtilafın tahkime elverişli kabul edilmesi gerektiğini ileri sürmektedir (Takavut, 2018, s. 94; Albayrak, 2016, s. 115; Küçükaya, 2015, s. 260-261).

Yine konuya amaç bakımından yaklaşan Kuru, tahliye davaları bakımından bir ayırım yapmaktadır. Yazara göre, ilk kira sözleşmesine konulan tahkim şartının geçersiz kabul edilmesi, buna karşılık kira sözleşmesinin uzatılması sırasında yapılan tahkim anlaşmasının geçerli kabul edilmesi gerektiğini savunmaktadır (Kuru, 2001, s. 5950). Buna karşılık yazar, kira bedelinin tespiti davaları bakımından ise, tarafların bunlar üzerinde serbestçe tasarruf edebilecekleri gerekçesiyle, bu hususta tahkim yoluna başvurulabilmesi gerektiğini belirtmektedir (Kuru, 2001, s. 5952 Aynı yönde Özbay & Karucu, 2016, s. 11).

Konuya ilişkin bir başka görüş ise, konut ve işyerleri arasında bir ayırım yapmış olup; konut kiralari ilişkili uyuşmazlıkların tahkime elverişli olmadığını, ancak işyeri kiralari ilişkili uyuşmazlıkların tahkime elverişli olduğunu kabul etmektedir (Pürselim, 2021, s. 508).

Yargıtay’ın konut ve çatılı işyeri kiralari doğan uyuşmazlıkların tahkime elverişliliğini tartıştığı kararları, kira tespiti, tahliye ve kira sözleşmesinden doğan alacağın tahsili üzerinde toplanmaktadır.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 1970 tarihli bir kararında tahliye davasının tahkimde görülmesinin mümkün olup olmadığını incelemiş ve şu sonuca varmıştır:

*“(…) 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 davalının bu yöne dokunan itirazları yerinde değildir (Y. 6. HD, E. 3032, K. 3170, 10.07.1970, İBD, 1971/1, 144-145).”*

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi bu kararı oy birliğiyle almamış olup; kararda iki üyenin birlikte kaleme aldığı şu muhalefet şerhi bulunmaktadır:

*“(…) 6570 sayılı kanunun 8. Maddesinde aynen, “bu kanunla Borçlar Kanunu’nda gösterilen hâller dışındaki sebeplerle açılacak tahliye davaları mukavelede aksine şart bulursa dahi mesmu olmaz” denilmektedir. Bu madde, 6570 sayılı Kanunun hükümlerine uymayan ve Borçlar Kanunu’nun hükümlerinin dışında kalan sebeplerle tahliye davası açılmayacağını ifade etmektedir. 6570 sayılı Kanunun 1 inci maddesinde tahliye davalarında ve bu kanun ile Borçlar Kanunu’nun bu kanuna aykırı olmayan hükümlerinin uygulanacağı yazılıdır. Borçlar Kanununun 10. Maddesinde vazife ciheti belirtilmiştir. Bu maddeler bir arada mütalaa edilirse kanun koyucunun 6570 sayılı Kanuna aykırı olmayan Borçlar Kanunu hükümlerine dayanılarak dava açılmasını tamamı ile serbest bıraktığı anlaşılmaktadır. Taraflar arasındaki kira mukavelesinde anlaşmazlığın tahkim yoluyla çözümleneceğine dair hüküm bulunduğu cihetle davaya mahkemece bakılamaz.”*

Görüldüğü gibi Yargıtay, bu kararında tahliye davalarının tahkime elverişliliği hususunda olumsuz bir tutum sergileyerek bu uyuşmazlıkların tahkimde çözülemeyeceğine hükmetmiştir. Bu kararda Yargıtay, iki gerekçeye dayanmaktadır. Bunlardan ilki, tahliye davalarında sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğudur. İkinci olarak ise Yargıtay, bu uyuşmazlıkların kamu düzenini ilgilendirdiği gerekçesinden yola çıkmaktadır. Buna karşılık muhalefet şerhi koyan üyeler ise, kanun koyucunun 6570 sayılı kanunda düzenlenenlerin haricinde bir başka tahliye sebebine dayanılmasını yasakladığını, buna karşılık kanunda düzenlenen bir sebebe dayanılarak yapılan tahliye talebinin tahkimde görülmesi gerektiğini savunmuşlardır.

Yargıtay, daha yeni tarihli bir kararında ise tarafların tâcir olduğu bir tahliye davasının tahkime elverişliliğini tartışmıştır. Söz konusu karara konu olan olayda kiralayan, taraflar arasındaki kira sözleşmesindeki tahkim şartına dayanarak hakem heyetine başvurmuş ve kiracının tahliyesini talep etmiştir. Ancak üçüncü hakemin belirlenememesi üzerine mahkemeye başvurulmuş ve mahkeme de üçüncü hakemi tespit etmiştir. Buna karşı yapılan temyiz başvurusu üzerine Yargıtay şu sonuca varmıştır:

*“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 (...) SONUÇ: (...) usul ve kanuna uygun bulunan hükmün onanmasına...(Y. 19. HD., 16.12.2004, E. 2004/5413, K. 2004/12656, www.legalbank.com.tr).”*

Söz konusu kararda Yargıtay, tahliye davalarının tahkime elverişli olmadığı sonucuna varmamış, aksine mahkemenin kararını onamak suretiyle, tarafları tacir olan bir tahliye davasının tahkimde görülmesine onay vermiştir.

Kira tespit davaları bakımından da Yargıtay’ın tutumu olumsuzdur. Örneğin Yargıtay, 2004 tarihli bir kararında konuya ilişkin şu değerlendirmeyi yapmıştır:

*“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 tesbiti davalarında tahkim yoluna başvurulamaz. Kira tesbiti 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.”*

Görüldüğü gibi burada da Yargıtay, kira tespitinin kamu düzenine ilişkin olması ve bu konuda tarafların iradelerinin sınırlı olması gerekçesinden yol çıkarak kira tespit davalarının tahkime elverişli olmadığı sonucuna varmıştır.

Kira sözleşmesinden doğan alacağın tahsiline ilişkin uyuşmazlıklar bakımından ise Yargıtay farklı bir tutum sergilemektedir. Şöyle ki Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2013 tarihli bir kararına konu olan olayda davacı kira sözleşmesinden doğan alacağının tahsilini talep etmiş; borçlu ise diğer savunmalarının yanında tahkim ilk itirazını ileri sürmüştür. Yargıtay bu olayda şu sonuca varmıştır:

*“Dava, kira alacağının tahsili istemine ilişkindir. (...) Davalı yasal süresi içerisinde verdiği cevap dilekçesinde, (...) kira sözleşmesinde, Ticaret Odası'nın hakemliğinin kararlaştırıldığını, davacının bu hususu nazara almadığını belirterek davanın reddini savunmuştur. Gerek davacının dayandığı 01.08.2005 tarihli sözleşmenin 11. maddesinde, gerekse de davalının dayandığı 01.10.2005 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin 7. maddesinde ihtilaf halinde Ticaret Odası'ndan ve Esnaf Odası'ndan 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 dair hüküm ve davalının bu yöndeki itirazının 1086 Sayılı HMUK'nun 516 vd. maddeleri ve 6100 Sayılı HMK'nun 412 vd. maddeleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerekirken, davalının bu yöndeki ilk itirazları değerlendirilmeden davanın esası hakkında karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu sebeple bozulmalıdır” (Y. 6. HD. 30.01.2013, E. 2012/9581, K. 2013/1334, www.legalbank.com.tr).*

Söz konusu kararda Yargıtay, kira sözleşmesinden doğan alacağın tahsiline ilişkin davaların tahkime elverişli olduğuna karar vermiş olup; kararda konuya ilişkin açık bir gerekçeye yer vermemektedir.

## 6. DEĞERLENDİRME

Türk Hukuku'nda HMK m. 408 ve MTK m. 1'de tahkime elverişlilik bakımından aynı kıstas kabul edilmiş olup; buna göre, taşınmaz mallar üzerindeki aynı haklardan veya iki tarafın iradelerine tabi olmayan işlerden kaynaklanan uyuşmazlıklar tahkime elverişli değildir. Her iki kanunda belirlenen kıstas, karşılaştırmalı hukuk bakımından yeni olmamakla birlikte, Türk Hukuku'nda tartışmalara yol açmıştır. Kanaatimizce bu tartışmaların en önemli nedeni, Yargıtay'ın geçmişten itibaren vermiş olduğu kararlarında bu kıstası, son derece soyut bir kavram olan kamu düzeni ile ilişkilendirmesi ve bunun sonucunda tahkime elverişliliği kamu düzeni filtresinden geçirerek değerlendirmesidir. Biz, öncelikle, tahkime elverişliliğin, kanunda yer almayan kamu düzeni kavramı ile ilişkilendirilmesinin doğru olmadığını düşünüyoruz. Bir uyuşmazlığın tahkime elverişli olup olmadığı tespit edilirken, önemli olan, o uyuşmazlığın tarafların iradelerine tabi olup olmamasıdır.

Konut ve çatılı kira sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıkların tahkime elverişliliği de bu bakış açısıyla tespit edilmelidir. Bu nedenle öğretilerde, kamu düzeninden olduğu için bu uyuşmazlıkların tahkime elverişli olmadığı yönündeki görüşe katılamıyoruz. Yine aynı nedenle, Yargıtay'ın tahliye davaları ile kira bedelinin tespiti davasının tahkime elverişli olmadığı sonucuna vardığı kararlarının isabetli olmadığını düşünüyoruz.

Tahkime elverişliliği uyuşmazlığın içeriğini dikkate alarak belirlediğimiz için, tahkime hangi tarafın başvurduğu önemli değildir. Bu nedenle de zayıf tarafın tahkime başvurması hâlinde ihtilafın tahkime elverişli kabul edilmesi gerektiği yönündeki görüşe de iştirak edemiyoruz.

Konut ve çatılı iş yeri kiralarna ilişkin TBK m. 339 vd. hükümleri, kiracının korunmasına yönelik düzenlemeler içermekle birlikte, burada yer alan düzenlemelerin hepsinin “tarafların irade serbestilerini tamamen kaldırdığı”nı ifade etmek mümkün değildir. Bu nedenle de konut ve çatılı işyeri kiralardan doğan uyuşmazlıkların tahkime elverişliliği, genelleme yaparak belirlenmemeli, her uyuşmazlığın türü göz önüne alınarak tespit edilmelidir.

Kira bedelinin tahsiline ilişkin uyuşmazlık, tarafların iradelerine tâbi bir husus olması itibarıyla, bu uyuşmazlığın tahkime elverişli olduğu hususunda da tereddüt duyulmamalıdır. Bu nedenle Yargıtay'ın yukarıda yer verdiğimiz 2004 tarihli kararı isabetlidir.

Kira bedelinin belirlenmesi bakımından kanun koyucu, TBK m. 344/1'de üst sınır belirlemiş olup; taraflar, kanunda belirlenen üst sınırın aşılması şartıyla, yenilenen kira dönemlerinde kira bedelini kararlaştırabileceklerdir. Dolayısıyla kanunda belirlenen üst sınırı geçmeyen bir artış ile kira bedelinin belirlenmesi talebi kanaatimizce tahkime elverişlidir.

Tahliye davaları hususunda ise, olan hukuk bakımından, kanun koyucu, Türk Borçlar Kanunu'nda tahliye sebeplerini sınırlandırma yoluna gitmiştir. Dolayısıyla kiracının, kanunda sayılan sebeplerin haricinde bir başka sebeple tahliyesinin istenmesi mümkün değildir. Konuya bu açıdan yaklaşıldığında, kanunda sayılan sebeplere dayanılarak açılan bir tahliye davasının tahkime elverişli olacağı kanaatini taşımaktayız. Bu noktada olan hukuk bakımından, konut ile çatılı işyeri kiraları aynı hükümlere tâbi tutulduğu için, bunlar arasında ayırım gözetilemeyecektir. Kezâ tahkime elverişlilik bakımından uyuşmazlığın içeriği önemli olduğu için, Yargıtay'ın tâcirler arasındaki kira sözleşmesinden doğan uyuşmazlığın tahkime elverişli olacağı yönündeki kararı, vardığı sonuç itibarıyla doğru olsa da gerekçesinin isabetli olmadığını düşünmekteyiz.

Olması gereken hukuk bakımından bir değerlendirme yapmak gerekirse, HMK m. 408'de kabul edilen tahkime elverişlilik kıstası, karşılaştırmalı hukukta aşına olduğumuz bir kıstas olmakla birlikte, en azından Türk Hukuku bakımından çerçevesi net bir şekilde çizilememekte ve tahkime elverişliliği kamu düzeni müdahalesine açık hâle getirmektedir. Bu nedenle de bu kıstasın yerine, karşılaştırmalı hukuktaki güncel eğilime uygun olarak, "malvarlığına ilişkin uyuşmazlıklar" kıstasının benimsenmesinin yerinde olacağını düşünüyoruz. Bu noktada, barınma hakkının etkin bir şekilde korunabilmesi için, Alman Hukuku ile aynı doğrultuda olmak üzere, Türkiye'deki konutlara ilişkin kira sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklarda tahkim anlaşması yapılamayacağı kanunda düzenlenebilecektir.

#### KAYNAKÇA

- Akıncı, Z. (2020). Milletlerarası Tahkim, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- Alangoya, Y. (1973). Medeni Usul Hukukumuzda Tahkimin Niteliği ve Denetlenmesi, İÜHF Yayınları, İstanbul.
- Alangoya, Y.; Yıldırım, K. & Deren-Yıldırım, N. (2011). Medenî Usul Hukuku Esasları, 8. Bası, Beta Yayınları, İstanbul 2011.
- Albayrak, C.N. (2016). Uluslararası Tahkimde Doğrudan Uygulanan Kuralların Etkisi, Seçkin Yayınları, Ankara.
- Aral, F. & Ayrancı, H. (2021). Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri), Yetkin Yayınları, Ankara.
- Arpacı, A. (2008). "Konut ve İşyeri Kiralarının Aynı Hükümlere Tâbi Kılınması Doğru Mudur?" Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 5 (2): 3-7.
- Arslan, R.; Yılmaz, E.; Taşpınar Ayvaz, S. & Hanağası, E. (2021). Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Aydemir, F. (2017). Türk Hukukunda Tahkim Sözleşmesi, On İki Levha Yayınları, İstanbul.
- Bilge, N & Önen, E. (1978). Medenî Yargılama Hukuku, AÜHF Yayınları, Ankara.
- Böckstiegel, K.H. (1986). Public Policy and Arbitrability, ICCA Congress Series no: 3, New York.
- Bulut, S. (2020). "Milli Korunma Kanunu Çerçevesinde Türkiye'de Kira Denetimi Meselesi (1940-1960)", Belgi, 2 (2): 2627-2656.
- Can, H. & Tuna, E. (2021). Milletlerarası Tahkim Hukuku, Seçkin Yayınları, Ankara 2021.
- Dasser, F. (2021). "art. 354" (Oberhammer, P.; Domej, T. & Haas, U.) Kurzkomentar - Schweizerische Zivilprozessordnung, Helbing Lichtenhahn Verlag.
- Deren-Yıldırım, N. (2004). Milletlerarası Tahkimin Esaslı Sorunları, Alkim Yayınları, İstanbul.



- Ertekin, E. & Karataş, İ. (1997). Uygulamada İhtiyari Tahkim ve Yabancı Hakem Kararlarının Tenfizi Tanınması, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Göksu, T. (2020). “art. 354”(Chabloz, I., Dietschy-Martenet, P. & Heinzmann, M.) Petit commentaire Code de procédure civile, Helbing Lichtenhahn Verlag.
- Gümüş, A. (2013). Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt-1, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- İlhan, H.A. (2016). Tahkim Sözleşmesinin Geçerliliği, Adalet Yayınları, Ankara.
- İnceoğlu, M. (2014). Kira Hukuku, c. II, On İki Levha Yayınları, İstanbul.
- Kalpsüz, T. (2007). Türkiye’de Milletlerarası Tahkim, Ankara.
- Kıranlar, S. (2015). “Mütareke İstanbul’unda Konut Sorunu (1918-1922)”, METU, Journal of the faculty of the Architecture, 32 (2): 99-116.
- Kuru, B. (2001). Hukuk Muhakemeleri Usulü, c. I-VI, İstanbul.
- Kuru, B. (2013). İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, Adalet Yayınları, Ankara.
- Küçükaya, H. G. (2015). “Kanada ve Türk Hukukunda Milletlerarası Tahkime İlişkin Bazı Hükümlerin Mukayeseli İncelemesi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası 73 (2): 255-267.
- Ömeroğlu, E. (2016). “Taşınmazların Kiralanmasına İlişkin Sözleşmelerin Uygulanacak Hukuk, Milletlerarası Yetki Ve Milletlerarası Tahkim Bakımından Türk Hukukundaki Yeri”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi 29 (127): 375-396.
- Özbay, İ. & Karucu, Y. (2016). Hukuk Muhakemeleri Kanunu Çerçevesinde Tahkim, Adalet Yayınları, Ankara.
- Özkan, I. & Tütüncübaşı, U. (2017) Uluslararası Usul Hukuku, Adalet Yayınları, Ankara.
- Öztürk, M. (2017). “Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 76 (2) : 623-665.
- Pekcanitez, H. & Yeşilirmak, A. (2017). “Tahkim” Pekcanitez Medeni Usul, c. III, On İki Levha Yayınları, İstanbul.
- Poudret, J.F. & Besson, S. (2007). Comparative Law of International Arbitration, Sweet & Maxwell, Londra.
- Pürselim, H.S. (2021) “Milletlerarası Tahkim Kanunu Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinin Tahkime Elverişliliği”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 27 (1): 496-512.
- Schweizer, P. (2018). “art. 354” (Bohnet F.; Haldy, J.; Jeandin, N.; Schweizer, P. & Tappy, D.) Commentaire Romand Code de procédure civile, Helbing Lichtenhahn, Basel).
- Takavut, İ.D. (2018). Milletlerarası Ticari Tahkimde Doğrudan Uygulanan Kurallar, On İki Levha Yayınları, İstanbul.
- Tanrıver, S. (2021), Medenî Usûl Hukuku, c. II, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Tekeli, İ. (2012). Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konutun Öyküsü (1923-1980), Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.
- Umar, B. (2014). Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Üstündağ, S. (2000). Medeni Yargılama Hukuku, c. I-II, Nesil Matbaacılık, İstanbul.
- Weber- Stechler (2017). “art. 354” (Spühler, K.; Tenchio, L. & Infanger, D.) Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel.
- Yeğengil, R. (1974). Tahkim, Cezaevi Matbaası, İstanbul.
- Yılmaz, S. & Çavuşoğlu, F.G. (2019). “Türk Hukukunda Tahkime Elverişlilik Kavramı ve Taşınmazın Aynına İlişkin Uyuşmazlıkların Tahkimde Görülmesi” İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 10 (2): 594-613.
- Zevkliler, A. & Gökyayla, E. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, Ankara.