KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCU TARAFINDAN YAPILAN DAVA ŞARTI ARABULUCULUK GÖRÜŞMESİ (OTURUMUNA) DAVET MEKTUBU

Başvuru Dosya No :

Açılış Tarihi :

Geldiği Birim : ……………….Arabuluculuk Bürosu

Toplantı tarihi : … /…./ …. …………. günü saat: ..: ..

Toplantı yeri : ……………………………………………….. İstanbul

Taraf-1 (Başvuran taraf),

 Sayın

 **XXXX XXXXXXXX**

……………………………………… – İstanbul

 Vekili: Av. …… …..

 **Taraf-2**

 Sayın,

 **XXXXXXXX XXXXXXX XXXX XXXXX**

 …………….. ………………… …………. –İstanbul

 **Sayın, XXXXXXX XXXXXX ,** tarafından İstanbul …………….. Arabuluculuk Bürosuna yapılan başvuru üzerine UYAP Arabulucu Portal tarafından görevlendirilmiş T.C. Adalet Bakanlığı’ndaki resmi sicile kayıtlı **…..**  sicil numaralı arabulucuyum.

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıkları Arabuluculuk kanunu maddesi gereği “Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı [Kanuna](https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/tc2004.htm) göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, **kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar** da, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır. (7445 s.k. 37 maddesi ile 6325 s. k. eklenen 18/B – a)

Türk Borçlar kanunu ve diğer Kanunlarda düzenlenen Kira ilişkisinden Kaynaklanan ……………………. istemli uyuşmazlığı barışçıl olarak arabuluculuk yoluyla çözmek için bu davet yazısını yazıyoruz. İşbu hukuki uyuşmazlığın 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu kapsamında tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği iş ve işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlığı ve dava şartı kapsamında kira uyuşmazlığı olduğu anlaşılmaktadır.

Arabuluculuk bürosuna başvurulmasından son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar geçen sürede zamanaşımı durur ve hak düşürücü süre işlemez (6325 sayılı kanun 18/A -15 )

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

Arabulucu, yapılan başvuruyu görevlendirildiği tarihten itibaren üç hafta içinde sonuçlandırır. Bu süre zorunlu hâllerde arabulucu tarafından en fazla bir hafta uzatılabilir. (6325 sayılı kanun 18/A -9 )

Arabulucu, taraflara ulaşılamaması, taraflar katılmadığı için görüşme yapılamaması yahut yapılan görüşmeler sonucunda anlaşmaya varılması veya varılamaması hâllerinde arabuluculuk faaliyetini sona erdirir ve son tutanağı düzenleyerek durumu derhâl arabuluculuk bürosuna bildirir (6325 sayılı Kanun. m. 18/A -10 )

Tarafların arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaları hâlinde, arabuluculuk ücreti, Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesinin eki Arabuluculuk Ücret Tarifesinin İkinci Kısmına göre aksi kararlaştırılmadıkça taraflarca eşit şekilde karşılanır. Bu durumda ücret, Tarifenin Birinci Kısmında belirlenen iki saatlik ücret tutarından az olamaz. (6325 sayılı Kanun. m. 18/A -12 )

Arabuluculuk faaliyeti sonunda taraflara ulaşılamaması, taraflar katılmadığı için görüşme yapılamaması veya iki saatten az süren görüşmeler sonunda tarafların anlaşamamaları hâllerinde, iki saatlik ücret tutarı Tarifenin Birinci Kısmına göre Adalet Bakanlığı bütçesinden ödenir. İki saatten fazla süren görüşmeler sonunda tarafların anlaşamamaları hâlinde ise iki saati aşan kısma ilişkin ücret aksi kararlaştırılmadıkça taraflarca eşit şekilde uyuşmazlığın konusu dikkate alınarak Tarifenin Birinci Kısmına göre karşılanır. Adalet Bakanlığı bütçesinden ödenen ve taraflarca karşılanan arabuluculuk ücreti, yargılama giderlerinden sayılır (6325 sayılı Kanun. m. 18/A -13 )

Arabuluculuk müzakerelerine taraflar bizzat, kanuni temsilcileri veya avukatları aracılığıyla katılabilirler. Uyuşmazlığın çözümüne katkı sağlayabilecek uzman kişiler de müzakerelerde hazır bulundurulabilir. (6325 sayılı Kanun. m. 15 -6 )

Arabuluculuk görüşmeleri, taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça, arabulucuyu görevlendiren büronun bağlı bulunduğu adli yargı ilk derece mahkemesi adalet komisyonunun yetki alanı içinde yürütülür (6325 sayılı Kanun. m. 18/A -17 )

**Uyuşmazlığın tarafları olarak sizlerle yapacağımız ilk toplantı (İlk oturum) …………… ………………… günü saat:00 .00’de …………………………………… adresinde gerçekleşecektir.**

Taraflardan birinin geçerli bir mazeret göstermeksizin ilk toplantıya katılmaması sebebiyle arabuluculuk faaliyetinin sona ermesi durumunda toplantıya katılmayan taraf, son tutanakta belirtilir ve bu taraf davada kısmen veya tamamen haklı çıksa bile yargılama giderinin tamamından sorumlu tutulur. Ayrıca bu taraf lehine vekâlet ücretine hükmedilmez. Her iki tarafın da ilk toplantıya katılmaması sebebiyle sona eren arabuluculuk faaliyeti üzerine açılacak davalarda tarafların yaptıkları yargılama giderleri kendi üzerlerinde bırakılır. (6325 sayılı Kanun. m. 18/ A -11 )

Dava açılmadan önce ihtiyati tedbir kararı verilmesi hâlinde 6100 sayılı Kanunun 397 nci maddesinin birinci fıkrasında, ihtiyati haciz kararı verilmesi hâlinde ise 9/6/1932 tarihli 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 264 üncü maddesinin birinci fıkrasında düzenlenen dava açma süresi, arabuluculuk bürosuna başvurulmasından son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar işlemez. (6325 sayılı Arabuluculuk Kanunu m.18/A-16 )

Arabuluculuk sürecinin daha verimli geçmesi için, arabuluculukla ilgili şu hususları bilgilerinize sunmak isterim:

a)Arabulucu taraflar arasındaki hukuki uyuşmazlığın çözümünde tarafsız ve bağımsız bir üçüncü kişi olarak yer alır ve taraflar arasındaki iletişim ortamını kolaylaştırarak kendi çözümlerini kendilerinin üretmeleri konusunda onlara yardımcı olur. Tarafların çözüm üretemediklerinin ortaya çıkması hâlinde arabulucu bir çözüm önerisinde de bulunabilir.

b)Arabuluculuk yoluyla uyuşmazlığın çözümü gönüllülük esasına dayalıdır. Taraflar, süreci devam ettirmek, sonuçlandırmak veya bu süreçten vazgeçmek konusunda serbesttirler.

c) Arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılması hâlinde, üzerinde anlaşılan hususlar hakkında taraflarca dava açılamaz. (6325 sayılı Kanun m.18 - 5)

d) Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça arabuluculuk görüşmelerinde gizlilik ilkesine uyulması esastır.

Vekil sıfatı ile Toplantıya Katılacak olan;

•Avukatların Arabuluculuk toplantılarına katılma konularında usulüne uygun vekâlet (vekâlete istinaden yetki belgesi),

•Gerçek kişilerin kimlik belgesi,

•Tüzel kişilerin; Kooperatif- Vakıf veya Şirket yetkilisi olarak katılacak olanların; yetkili olduğunu gösteren Noter tasdikli imza sirküleri (belgesi) ibrazı gerekmektedir. (Doğrudan tüzel kişiyi veya şirketi imza sirkülerinde belirtilen şekilde temsil yetkisi olmayanlar ile Baroya kayıtlı Avukatlar dışında vekâlet ile Kira Uyuşmazlıkları davalarında dava şartı arabuluculuk görüşmelerine tarafı temsil sıfatı ile katılamazlar)

Arabulucu :

Sicil No :

Adres :

Telefon :

E-posta :