



DAVET MEKTUBU
KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA
DAVA ŞARTI ARABULUCULUK

Dosyanın Tarafları

Taraf (Başvurucu):
Taraf :

Toplantı Bilgileri

Günü, Saati :
Yöntemi :
Konusu :

Sayın Vekil/Yetkili;

Yukarıda adı yazılı başvuru tarafından İstanbul Anadolu Arabuluculuk Bürosuna yapılan başvuru üzerine **İstanbul Anadolu Arabuluculuk Bürosu** tarafından görevlendirilmiş T.C. Adalet Bakanlığındaki Arabuluculuk Daire Başkanlığı arabuluculuk resmî siciline **12154** sicil numarası ile kayıtlı arabulucuyum.

Uyuşmazlığı barışçıl olarak arabuluculuk yoluyla çözmek için bu davet yazısını yazıyorum. Hukuki uyuşmazlığınızın 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu kapsamında tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği iş ve işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlığı olduğu anlaşılmaktadır.

Hukuki uyuşmazlığınızın 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu kapsamında tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edebileceği iş ve işlemlerden doğan özel hukuk uyuşmazlığı olduğu anlaşılmaktadır.

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanununun 18/B maddesi uyarınca:

- a) Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar.
- b) Taşınır ve taşınmazların paylaşılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklar.
- c) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar.
- ç) Komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklarda,
dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır.

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 üretmediklerinin ortaya çıkması halinde arabulucu bir **çözüm önerisinde** de bulunabilir (HUAK md. 9).

Cevizli Mah.
Mustafa Kemal Cad.
Seyitgazi Sok.
Hukukçular Towers
No:66 (A) Blok K:15
eOfis
Kartal / İSTANBUL

T: (216) 709 71 31
M: (530) 841 57 69

omerfarukakyavas@gmail.com
www.akyavas.av.tr



b) Arabuluculuk yoluyla uyuşmazlığın çözümü **gönüllülük** esasına dayalıdır. Taraflar, süreci devam ettirmek, sonuçlandırmak veya bu süreçten vazgeçmek konusunda serbesttirler. Dava şartı arabuluculuğa ilişkin hükümler saklıdır (HUAK md. 3).

c) Arabuluculuk yoluyla uyuşmazlığın çözümü **ekonomik, sosyal ve psikolojik** bakımdan faydalıdır. Arabuluculuk süreci taraflar arasındaki **ilişkilerin korunmasına** yardımcı olur ve **toplumsal barışa** hizmet eder.

ç) Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça arabuluculuk görüşmelerinde **gizlilik** ilkesine uyulması esastır. Bu durum, ticari sırlarınızın korunmasını sağlayacağı gibi, ticari itibarınızın zarar görmesini de engelleyecektir. (HUAK md. 4) **Gizliliğin ihlali durumunda bir kişinin hukuken korunan menfaatinin zarar görmesine neden olan kişi, şikayet halinde, altı aya kadar hapis cezası ile cezalandırılır. (HUAK md. 33)**

d) Arabuluculuk bürosuna başvurulmasından son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar geçen sürede **zamanaşımı durur ve hak düşürücü süre işlemez** (HUAK md. 18A/15).

e) **Davacı, arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaya varılamadığına ilişkin son tutanağın aslını veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğini dava dilekçesine eklemek zorundadır.** Bu zorunluluğa uyulmaması hâlinde mahkemeye davacıya, son tutanağın bir haftalık kesin süre içinde mahkemeye sunulması gerektiği, aksi takdirde davanın usulden reddedileceği ihtarı 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 (HUAK md. 18A/2).

f) Arabulucu, yapılan başvuruyu görevlendirildiği tarihten itibaren **üç hafta** içinde sonuçlandırır. Bu süre zorunlu hâllerde arabulucu tarafından **en fazla bir hafta** uzatılabilir (HUAK md. 18A/9).

g) Arabulucu, taraflara ulaşılabilmesi, 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 (HUAK md.18A/10).

ğ) Tarafların arabuluculuk faaliyeti sonunda anlaşmaları hâlinde, **arabuluculuk ücreti**, Arabuluculuk Asgari Ücret Tarifesinin eki Arabuluculuk Ücret Tarifesinin İkinci Kısımına göre aksi kararlaştırılmadıkça taraflarca eşit şekilde karşılanır. Bu durumda ücret, Tarifenin Birinci Kısımında belirlenen iki saatlik ücret tutarından az olamaz (HUAK md. 18A/12). Sürecin sona erdiği tarihte yürürlükte bulunan tarife uygulanır.

Cevizli Mah.
Mustafa Kemal Cad.
Seyitgazi Sok.
Hukukçular Towers
No:66 (A) Blok K:15
eOfis
Kartal / İSTANBUL

T: (216) 709 71 31
M: (530) 841 57 69

omerfarukakyavas@gmail.com
www.akyavas.av.tr



akyavas
arabuluculuk

h) Arabuluculuk faaliyeti sonunda tarafalara ulaşılamaması, taraflar katılmadığı için görüşme yapılamaması veya iki saatten az süren görüşmeler sonunda tarafların anlaşamamaları hâllerinde, iki saatlik ücret tutarı Tarifenin Birinci Kısımına 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 Tarifenin Birinci Kısımına göre karşılanır. Adalet Bakanlığı bütçesinden ödenen ve taraflarca karşılanan arabuluculuk ücreti, yargılama giderlerinden sayılır (HUAK md.18A/13).

ı) Arabuluculuk görüşmelerine taraflar bizzat, kanuni temsilcileri veya avukatları aracılığıyla katılabilirler (HUAK md. 15/6).

i) Arabuluculuk görüşmelerine, gerçek kişilerin kimlik belgesi, şirket yetkililerinin kimlik belgesi ve imza sirküleri, avukatların kimlik belgesi ve arabuluculuk görüşmelerine katılma konusunda özel yetki bulunan vekaletname ile toplantıya katılması gerekmektedir(6100 sayılı yasanın 74. md).

j) Arabuluculuk görüşmeleri, taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça, arabulucuyu görevlendiren büronun bağlı bulunduğu adli yargı ilk derece mahkemesi adalet komisyonunun yetki alanı içinde yürütülür (HUAK md. 18A/17).

k) Uyuşmazlığın tarafları olarak sizlerle yapacağımız ilk toplantı **bilgileri yukarıda ve/veya gönderilen sms'te sizinle paylaşılmıştır.**

l) 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 karşı tarafın ödemekle yükümlü olduğu yargılama giderlerinin yarısından sorumlu tutulur. Ayrıca bu taraf lehine Avukatlık Asgari Ücret Tarifesine göre belirlenen vekâlet ücretinin yarısına hükmedilir. Her iki tarafın da ilk toplantıya katılmaması sebebiyle sona eren arabuluculuk faaliyeti üzerine açılacak davalarda tarafların yaptıkları yargılama giderleri kendi üzerlerinde bırakılır (HUAK md. 18A/11).

Uyuşmazlığımızı barışçıl olarak arabuluculuk yoluyla çözebilmeniz için belirlenen gün ve saatte arabuluculuk masasına teşrifinizin uyuşmazlığın tüm taraflarının menfaatine olacağını hatırlatmak isterim.

*Görüşmek dileğiyle,
Arabulucu Ömer Faruk AKYAVAŞ (12154)*

Cevizli Mah.
Mustafa Kemal Cad.
Seyitgazi Sok.
Hukukçular Towers
No:66 (A) Blok K:15
eOfis
Kartal / İSTANBUL

T: (216) 709 71 31
M: (530) 841 57 69

omerfarukakyavas@gmail.com
www.akyavas.av.tr