

ARUN
AVUKATLIK BÜROSU

KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA YENİ DÖNEM

www.arunlaw.com

Başlamak için
tıklayınız.



KİRA UYUŞMAZLIKLARI

Kiracı ile Kiraya Veren arasında uyuşmazlıklar Ortaya çıkmakta son dönemde çeşitli mahkemelerdeki dava yükünün büyük bir çoğunluğunu da bu uyuşmazlıklar Oluşturmaktadır.



Kira uyuşmazlıklarında yeni dönemi anlatmadan önce kira uyuşmazlıklarından genel olarak bahsedilmesinde fayda vardır.





Kiracı ile Kiraya Veren Arasında Oluşan Başlıca Uyuşmazlıklar

Kira Bedelinin Tespiti

Kiracının Kiralanandan Tahliyesi

Kiracının Kiralanandan Tahliyesi farklı şekilde istenmekte ancak sonuç olarak hepsi Kiracının Kiralanandan Tahliyesi başlığının altında görülmektedir. Bunlar ise;

- Kiraya Verenin ihtiyaç sebebiyle Kiracının Tahliyesinin İstemi
- Kira sözleşmesinin 10 yılı doldurması halinde Kiracının Tahliyesinin İstemi
- Kiralanan yerin satılması halinde yeni malikin Kiracının Tahliyesinin İstemi
- Kiralanan yerde imar-inşa yapılması halinde Kiracının Tahliyesinin İstemi
- Tahliye taahhüdünde sürenin dolması halinde Kiracının Tahliyesinin İstemi
- Kira bedelinin ödenmemesi halinde Kiracının Tahliyesinin İstemi
- İki haklı ihtar rağmen kira borcunun ödenmemesi halinde Kiracının Tahliyesinin İstemi
- Kiracının aynı ilçede başka bir konutunun olması halinde Kiracının Tahliyesinin İstemi



KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA DAVA ÖNCESİ ARABULUCULUK

KİRACI - KİRAYAVEREN arasındaki uyuşmazlıkların dava sürecine girmeden önce arabulucuya götürülmesi gerekmektedir. Ancak Arabuluculuk Alternatif Çözüm Yöntemi'nin açıklanması gerekmektedir.



Arabuluculuk sürecinde ise T.C. Adalet Bakanlığı Arabuluculuk Daire Başkanlığına kayıtlı Arabulucu tarafından Kiracı-Kiraya veren arasındaki ilişki dava sürecine girmeden sonuçlandırılabilir.

ARABULUCULUK NEDİR?

Hukuk Sistemi gelişmiş ülkelerde yaygın olarak kullanılan bir "alternatif uyuşmazlık çözümü" (ADR) yöntemidir.

Arbuluculuk; tarafların içinde buldukları uyuşmazlığı tarafsız bir üçüncü kişi yardımı ile mahkemeye gitmeden ya da mahkeme yönlendirmesiyle çözmelerinde kullanabilecekleri bir yöntemdir.

Hukuk Sistemimizde ise arbuluculuk süreci Zorunlu ve İhtiyari arbuluculuk olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.



Zorunlu Arabuluculuk

Bazı uyuşmazlıklar için mahkemeye dava açmadan önce arabulucuya gitme zorunluluğu vardır. Zorunlu arbuluculuk, bu uyuşmazlıklar açısından dava şartıdır. Yani, arabulucuya gitmeden açılan dava, dava şartı yokluğu nedeniyle reddedilir.



İhtiyari Arabuluculuk

Tarafların bir arabulucuya gitme zorunluluğu olmadığı halde uyuşmazlığın çözümü için dava açmadan önce arabulucuya başvurmayı tercih etmesidir. Taraflar üzerinde tasarruf edebilecekleri her türlü özel hukuk uyuşmazlığıyla ilgili ihtiyari arbuluculuk yoluna başvurabilir.

YENİ DEĞİŞİKLİKTE ARABULUCULUK SÜRECİ

Yeni düzenleme ile birlikte artık 01/09/2023 tarihinde ve sonrasında açılacak Kiracı- Kiraya Veren arasındaki davalar Zorunlu Arabuluculuk sürecine dahil olacağından bu dönemlerden sonra açılacak davalarda Arabuluculuk sürecine başvurmaya dikkat edilmesi gerekmektedir. Taraflar bu süreçte bizzat kendileri arabulucu ile anlaşabilecekleri gibi Arabuluculuk Daire Başkanlığından da Arabulucu atanmasını isteyebileceklerdir.



Arabuluculuk sürecine katılmadan açılacak davalar dava şartı yoksunluğu sebebiyle Usulden Red ile sonuçlanmakla beraber;

- Dava açılırken yapılan masraflar ve Davanın reddedilmesi sonucu çıkacak maddi giderlerden ciddi zarara uğranılmaktadır.
- Ayrıca; çok ciddi bir zaman kaybına da sebep vereceğinden ulaşmak istenen sonuca geç ulaşılacaktır.



ARABULUCULUK SÜRECİNDE KARŞILAŞILACAK SONUÇLAR

Arabuluculuk sürecinde Kiracı ile Kiraya Veren arasında sonuçlar şu şekildedir;

ANLAŞMA

Ulaşılmak istenen sonuca erkenden ulaşılacak ve masraf kaybı yaşanması minimuma indirilecektir.

ANLAŞMAMA

Ulaşılmak istenen sonuca ancak dava yolu ile ulaşılacak ve fakat zaman açısından «anlaşma» yolundaki süreçler uzayacaktır.

ZORUNLU ARABULUCULUK SÜRECİNİN ANLAŞMAMA İLE SONUÇLANMASI



Arabuluculuk sonucunda taraflar anlaşmaması halinde arabuluculuk sonucunda tutulacak anlaşmama tutanağı ile açılmak istenen dava açılabilir.

KİRA UYUŞMAZLIĞINDA ARABULUCULUK İSTİSNASI

Bilinmesi gerekir ki; İlamsız İcra Yoluyla Kiralananın Tahliyesine İlişkin Tahliye Davası Arabuluculuk Dava İstisnasıdır.

Hazırlayanlar: Av.Ayşe Kumru ŞEYRANLI
Av.Zeynep ÜRKÜN ŞENER
Av.Derman Halil İNGİN