**ARABULUCULUK SÜRECİ İLK OTURUMA ÇAĞRI BİLDİRİMİDİR**

**TALEPTE BULUNAN :**

**MUHATAP YAN :**

**KONU :** 28.03.2023 Tarihli 7445 Sayılı İcra İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına dair yasanın 37. Maddesi ile 6325 Sayılı yasa 18/B maddesine eklenen yasal düzenleme ile ; 6325 Sayılı Yasa 18/B -1 /a gereği ; Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması 01.09.2023 tarihinden itibaren dava şartı haline gelmiştir. Talepte bulunan yan ile , muhatap arasındaki “……nedeni ile …………/BURSA adresindeki kiralanın tahliyesi “ talepli uyuşmazlığın çözümü için Bursa Arabuluculuk Bürosu tarafından Kira Uyuşmazlıklarında Dava şartı Arabuluculuk kapsamında yapılan 2023/….. (DİĞER) başvuru numaralı ………….tarihli görevlendirme kapsamında taraflar arasındaki arabuluculuk görüşmelerinin başlatılması için belirlenen ilk oturum yeri , gün ve saatinin bildirilmesinden ibarettir.

|  |
| --- |
|  |

**ÜCRET :** Dava şartı arabuluculuk kapsamında yapılacak görüşmeler kapsamında tarafların anlaşmaya varması halinde anlaşmaya varılan tutarın ilk 100.000-TL sına kadarı için Arabuluculuk ücreti %6 olup aksi taraflarca kararlaştırılmadığı takdirde bu ücret anlaşmaya varan taraflarca eşit olarak ödenecektir.

 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.

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 Tarifenin Birinci Kısmına göre karşılanır. Adalet Bakanlığı bütçesinden ödenen ve taraflarca karşılanan arabuluculuk ücreti, yargılama giderlerinden sayılır .

 **Sayın ; ……………………………………………………**

Talepte bulunan ile aranızdaki yukarıda belirtilen uyuşmazlığın, arabuluculuk yöntemi ile çözümlenmesi için, talepte bulunanca , 28.03.2023 Tarihli 7445 Sayılı İcra İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına dair yasanın 37. Maddesi ile 6325 Sayılı yasa 18/B maddesine eklenen yasal düzenleme ile ; 6325 Sayılı Yasa 18/B -1 /a gereği dava şartı haline getirilmiş dava şartı arabuluculuk kapsamında Bursa Arabuluculuk Bürosu tarafından yapılan 2023/…… (DİĞER) başvuru numaralı ve ………….tarihli görevlendirme çerçevesinde işbu ilk oturuma çağrı bildirimi uyuşmazlık taraflarına ayrı ayrı tebliğ edilmek üzere Adalet Bakanlığına bağlı 253 noda kayıtlı resmi arabulucu olarak tarafımızca hazırlanmıştır.

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

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 ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 264 üncü maddesinin birinci fıkrasında düzenlenen dava açma süresi, arabuluculuk bürosuna başvurulmasından son tutanağın düzenlendiği tarihe kadar işlemez (HUAK m. 18A/16).

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 (HUAK m. 3/2).

Arabulucu, yapılan başvuruyu görevlendirildiği tarihten itibaren üç hafta içinde sonuçlandırır. Bu süre zorunlu hâllerde arabulucu tarafından en fazla bir hafta uzatılabilir .

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 (HUAK m.18A/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.

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 Tarifenin Birinci Kısmına göre karşılanır. Adalet Bakanlığı bütçesinden ödenen ve taraflarca karşılanan arabuluculuk ücreti, yargılama giderlerinden sayılır

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

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

Uyuşmazlığın tarafları olarak sizlerle yapacağımız ilk toplantı 13.09.2023 günü saat 15:00 da aşağıda belirtilen Arabuluculuk Ofisimizde gerçekleştirilecektir.

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.

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

1. 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.
2. Arabuluculuk yoluyla uyuşmazlığın çözümü gönüllülük esasına dayalıdır. İlk oturuma katılmak zorunlu olup sonrasında taraflar, süreci devam ettirmek, sonuçlandırmak veya bu süreçten vazgeçmek konusunda serbesttirler.
3. Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça arabuluculuk görüşmelerinde gizlilik ilkesine uyulması esastır.
4. Arabuluculuk süreci sonunda tarafların anlaştığı çözüm arabulucu tarafından Arabuluculuk tutunağına geçirilir taraflar ve arabulucu tarafından imzalanarak bu tutanak tüm tarafları bağlar. 6325 Sayılı Yasa 18/B maddesi gereği yapılacak arabuluculuk görüşmeleri kapsamında düzenlenen anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerhin alınması zorunlu olup bu şerh taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri bakımından taşınmazın bulunduğu yer, diğer anlaşma belgeleri bakımından ise arabulucunun görev yaptığı yer sulh hukuk mahkemesinden alınır.

 Yukarıda izah edildiği üzere bir hak kaybına uğramamak için belirlediğimiz 13.09.2023 tarihinde 15:00 da yapılacak Arabuluculuk görüşmesine katılımınız rica olunur. 09.09.2023

 Arabulucu Av. Hakkı Savunur SOĞANCI

 Sicil No : 253

**Arabulucu İletişim Bilgileri:**

Arabuluculuk Görüşme Gün ve Saati :13.09.2023 günü saat 15:00

Arabuluculuk Görüşmesinin Yapılacağı Adres : ……………………………………………………..

e-mail : …………………………………………….

**Önemli Uyarı :** **Görüşmeye katılacaklardan ;**

1. Şahıslar açısından nüfus cüzdanı aslı
2. Şirketler açısından temsilen görüşmeye katılacak yetkili müdür için imza sirküleri aslı , yetkili kişi nüfus cüzdanı aslı , şirket kaşesi
3. Vekiller açısından arabuluculuk özel yetkisi içerir vekaletname aslı yada onaylı sureti

 Getirilmesi gerekecektir.