

## Konut ve İşyeri Kira Uyuşmazlıklarında Arabulucunun Rolü Ne olacak?

---

Yeni kiralanan konutlardaki kiralardan çok yüksek bedeller olarak tespit edilebilmesine karşılık hükümet politikası uyarınca mevcut kira sözleşmelerine azami %25 oranında zam yapılabilmesi, enflasyonun da oldukça yüksek olduğu göz önüne alındığında kiracı ve kiralayanı karşı karşıya getirmektedir.

Halihazırda aylık 3.000 TL 'ye oturan bir kiracı yasal haklarından yararlanıp artışını %25 oranından yapmak isterken, kapı komşusu olan dairenin aylık 20.000 TL 'ye kiraya verildiğini duyan ev sahipleri doğal olarak bu durumdan çok rahatsız oluyor.

Son zamanlarda her gün haber bültenlerinde en az üç dört adet “*Ev sahibi kiracısını vurdu... kiracı ev sahibini yaraladı... kiracı ev sahibi kavgası kanlı bitti...Kiracı ev sahibi kavgasını ayırmak isterken canından oldu...Ev sahibi kiracı tartışmalarında şiddet dozu artıyor*” gibi haberleri görüyoruz, okuyoruz.

Avukat olarak bu konuda bize onlarca, yüzlerce soru gelip dava açmamız istenirken, arabulucu olarak aralarının bulunması çok da istenmiyor. Dava hakkı olan hemen mahkemeye koşuyor ya da maalesef haberlerde okuduğumuz yollara başvuruyor. Bazen bu aşamaya kadar gelmeyecek bir anlaşmazlık tarafların bir kere bile birbirlerini dinlememeleri veya iletişmemeleri nedeniyle büyük bir uyuşmazlığa dönüşebiliyor.

Kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuğa ilişkin yasal düzenleme Yedinci Yargı Paketi olarak açıklanan, 05 Nisan 2023 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanan 7445 Sayılı İcra İflas Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapıldı. Bu kanunun bazı maddeleri Resmi Gazete’de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girerken bazı maddeleri ise 1 Eylül 2023 tarihinde yürürlüğe girecek.

Kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar için arabuluculuğun dava şartı olması da 1 Eylül 2023 tarihinde yürürlüğe girecek maddelerin içinde yer almaktadır.

Dava şartı kapsamına alınan uyuşmazlıklar 7445 Sayılı Kanun'un 37. Maddesinde şu şekilde ifade edilmiştir. Madde ile diğer bazı uyuşmazlıkların yanında **Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar** ile ilgili olarak da dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır

Şimdi madde kapsamındaki uyuşmazlıkların neler olduğuna ya da olmadığına bakalım.

Kural olarak kiralanan bir taşınmazın tahliye edilebilmesi için yetkili Sulh Hukuk Mahkemesinde tahliye davası açılması, tahliyeye ilişkin ilam alınması gerekmektedir. İlamsız tahliye ise, kiralanan taşınmazın tahliyesi için haciz ve tahliye taleplerinin tek dosyada birleştirildiği, yasal bir tahliye yoludur. Bu tahliye yolu için mahkemeden ilam alınmasına gerek yoktur. 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu'na göre taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin düzenleme iki sebebin varlığı ile mümkündür.

- 1- Kira Bedelinin Ödenmemesine Dayanan İlamsız Tahliye Süreci
- 2- Kira Süresinin Bitmesine Dayanan İlamsız Tahliye Süreci

Bu iki sebep dışında kalan her türlü tahliye talebi için dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması dava şartı kapsamına alınmıştır.

Kira bedelinin ödenmemesine dayanan ilamsız tahliye sürecinde kiracının açılan icra takibine itiraz etmemiş olması ve/veya itiraz ettiyse de ödemeye dair belge sunmuş olması gerekmektedir.

Süre bitimine dair açılan icra takiplerinde ise konut veya çatılı işyeri kira sözleşmelerinin süresinin sona ermesi ile bitmeyeceği dikkate alındığında ancak noterde yapılmış tahliye taahhütlerinin bu kapsama gireceği söylenebilir.

Kiracı kiralayan ilişkisinden kaynaklanan davaların dava şartı olması ile arabulucu, tarafları en azından bir kere bir araya getirip birbirlerini dinlemelerini, duymalarını sağlayacak.

Bazen ilişki o kadar bozulmuş oluyor ki inatlaşma nedeniyle bir taraf diğer tarafın haklı olduğunu görse dahi geri adım atamıyor. Arabuluculukta ise haklı olup olmamanın bir önemi yok, ihtiyaç ve menfaatlerin hangi yönde olduğu önemli. Arabulucu, kendini haklı gören her iki tarafın da haklı olma pozisyonlarından çıkıp, ihtiyaçları/menfaatleri doğrultusunda hareket etmeleri konusunda kolaylaştırıcılık yapabilmektedir.

Türkiye’de yargılamanın uzun sürdüğü herkesin malumu ancak son iki yılda hızla artan tahliye davaları bu süreyi daha da uzatmaktadır. Bugün İstanbul’da bir tahliye davası açtığınızda ilk duruşması yaklaşık 1 yıl sonra verilmektedir, davanın bitmesi ise yaklaşık 2 yıl sürmektedir. Elbette aleyhine sonuçlanan kiracı kararı istinaf etmekte ve 3 aylık kira bedelini depo etmek suretiyle istinaftan karar onanana kadar kiralanda kalmaya devam etmektedir. Bir de istinaf aşaması da eklendiğinde dava süreci ortalama 3-4 yılı bulmaktadır.

Tahliye sebepleri kiracıyı koruma amaçlı olarak kanunda sınırlıdır, kiralayanın ancak belli sebeplerle tahliye davası açmasına imkan vermektedir. Açılan tahliye davalarının bir çoğunu da ihtiyaç nedeniyle tahliye davaları oluşturmakta ancak kiralayanın gerçekten konuta ihtiyacını kanıtlaması ise oldukça zordur. Yargılamanın uzunluğu kiracı için avantaj olsa da dava sonundaki belirsizlik, avukatlık ücreti ya da davayı bizzat duruşmalara gidip takip etme külfeti, davayı kaybettiğinde yargılama ve karşı vekalet ücreti masrafları ve yeni ev bulma ve ev taşıma emeği, emlakçı komisyonu, nakliye vs masrafları ayrıca ev sahibi ile yaşadığı huzursuzluk ise kiracının ilk aklına gelen dezavantajlarıdır.

Arabuluculuk, sonunda bir tarafın kazandığı diğer tarafın ise kaybettiği bir yargılama değildir, her iki tarafın da karşısındakini anlamaya çalışması, anlaşmak istemesiyle arabuluculukta sayısız çözüm seçeneği ortaya çıkabilir. Örneğin; kiralayanın gerçekten bu konuta ihtiyacı varsa kiracıya başka bir konutunda oturmasını önerebilir ya da taşınma masraflarının bir kısmına katlanmayı önerebilir, iş sahibi olan kiralayan, kiracıya ya da eşine çocuğuna ek iş teklifinde bulunabilir. Kiralayan belli bir tarihte çıkmayı önerebilir ve bu konuda tahliye taahhüdünden daha güçlü arabuluculuk anlaşması yapılabilir. Ya da kiracı kira bedelini hemen artırdığında henüz zam almadığı için kirayı ödeyemeyeceğini düşünüyorsa bir tarih belirlenip o

tarihten başlamak üzere kira bedelinin artırılmasında anlaşılabilir ya da kiracının yaptığı işle ilgili kiralananana aynı bir teklifi olabilir. Taraflar masadan kalkma aşamasına gelmişlerse, hak değil menfaat odaklı çözüm seçeneği arabulucu tarafından taraflara da sunulabilir.

Elbette uyuşmazlığın henüz başında, tarafların henüz kılıçları çekmeden arabulucuya başvurmuş olması arabuluculukta anlaşma şansını da artıracaktır.

Umarım Arabulucu meslektaşlarımız da bu konuda gerekli özeni ve hassasiyeti gösterir, bu çözüm seçeneklerinin taraflarca görülmesini sağlar, yalnızca dava şartını yerine getirmekten ibaret bir arabuluculuk süreci yönetmezler. Kira uyuşmazlıklarında arabuluculuk süreci iyi yönetilir ve taraflar da anlaşma iradesi gösterirse anlaşma olmaması içten bile değil.

Toplumun büyük bir kesimini ilgilendiren ve birçok kişinin çok hassas olduğu bu konuda biz arabuluculara da avukatlara da çok iş düştüğünü düşünüyorum. Uygulayacağız ve göreceğiz.

**Av.Arb.Yüksel Okyay Evren**