



ARABULUCULUK

İş Dünyası Menfaatine Özgün Bir Uyuşmazlık Çözüm Yöntemi
' **Türk Modeli Arabuluculuk** '

Dr. Umut METİN
Avukat - Arabulucu

12.09.2023

Sunum İçeriği;

- ▶ NEDEN ARABULUCULUK? ARABULUCULUĞUN FAYDALARI.
- ▶ UYUŞMAZLIK NEDENLERİ.
- ▶ ARABULUCULUĞUN ÜLKEMİZDE GELİŞİMİ ve DAVA ŞARTI ARABULUCULUKTA AŞAMALAR.
- ▶ KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK NE ZAMAN GÜNDEME GELEBİLİR?
- ▶ DAVA ŞARTI ARABULUCULUK.
- ▶ ARABULUCULUKTA VARILABİLECEK SONUÇLAR VE BİR KISIM ÖNERİLER.

Sorunlar ve Çözümler Farklılaşıyor.

Uyuşmazlık Çözüm Yöntemleri de değişiyor.

HUKUKTA REFORM, ARABULUCULUK

Yeni bir bakış, yeni bir yaklaşım: ARABULUCULUK

4 milyon Arabuluculuk Toplantısı

2,5 Milyon Anlaşma

Yaklaşık % 70 Anlaşma Oranı



NEDEN ARABULUCULUK?

- ▶ Dava – Başlı Başına Huzursuzluk Kaynağı
- ▶ İş Yapan İnsanlar (Tacirler – Esnaflar vb.) hesap kitap yaparlar.
- ▶ Taraflardan birinin, diğerine göre zayıf olma ihtimalini arabuluculuk ortadan kaldırır.
- ▶ Arabuluculuk, iş ve İŞLETME menfaati ile ticari bakışa uygundur.
- ▶ Arabulucu Tavrı, Avukat (Taraf Vekili) Tavrı, İş İnsanı Tavrı
- ▶ ADR'nin Kendi İçinde Harmanlanması (Kira Uyuşmazlıklarında **Med-Arb**)
- ▶ **Anlaşma Belgesi**'nin Düzenlenmesi (Son Tutanak)



ARABULUCULUĞUN FAYDALARI



MAHKEMELERDEKİ OLUMSUZLUKLAR

- ✓ Ekonomik maliyet yüksektir.
- ✓ Psikolojik maliyet yüksektir.
- ✓ Zaman maliyeti yüksektir. UZUN ZAMAN ALIR. HEM DE ÇOK UZUN.
- ✓ Uyuşmazlıklar taraflar arasında olmaktan çıkar. Yargı organının da yer aldığı üçlü bir ilişkiye döner. Uyuşmazlık üzerinde tarafların kontrolü azalır.
- ✓ Yazılı ve katı hukuk kuralları devreye girer.
- ✓ Taraflar arasında mücadele - çarpışma başlar. Düşmanlık sürekli artar.
- ✓ Taraflar karşı tarafı anlamak değil, karşı tarafı mağlup etmek hırsıyla hareket eder.
- ✓ İlişki onarılamaz derecede bozulur.
- ✓ Mahkeme kararının tam olarak öngörülmezliği bir risktir.
Haklı olsanız da davanızı KAYBEDEBİLİRSİNİZ !
- ✓ Bunca risk varken mahkemeler mümkünse İLK TERCİH OLMAMALIDIR.
- ✓ Tahkim iş dünyası için gizlilik, uzmanlık gibi faydalar getirse de bir yargılamadır.



UYUŞMAZLIKLARDA AKLA GELEN ÇÖZÜMLER

Kavga



- Mahkemeler (*Klasik Anlayış*)
- Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yöntemleri (!!!)
- TAHKİM (Arbitration) - ARABULUCULUK (Mediation)
- Arabuluculuk ve tahkim karması (Med-arb, Arb-med)

Anlaşma



ARABULUCULUĞUN ÜLKEMİZDE GELİŞİMİ ve GENİŞLEYEN KAPSAMI

- ▶ 2012’de HUAK (Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu) yayınlandı.
- ▶ 2013’de HUAK yürürlüğe girdi.
- ▶ Bu sürede ARABULUCULUK TAMAMEN İHTİYARİ.
- ▶ **2018 - Dava Şartı Arabuluculuk** hukukumuza girdi.

İŞ HUKUKUNDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK (2018)

TİCARİ DAVA ŞARTI ARABULUCULUK(2019)

TÜKETİCİ HUKUKUNDA DAVA ŞARTI ARABULUCULUK (2020)



- ▶ **01.09.2023 - 7. YARGI PAKETİ**
- ▶ **Kira İlişkisinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar** (İİK Kapsamındaki İlamsız İcra Yoluyla Tahliye Yolu Hariç)
- ▶ **Taşınır ve taşınmazların paylaşılması, ortaklığın giderilmesi**
- ▶ **Kat mülkiyeti kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar**
- ▶ **Komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklar** (HUAK 18/B,1)
- ▶ **Tarımsal üretim sözleşmesinden doğan uyuşmazlıklar**

Taşınmazın Devrine veya Taşınmaz Üzerinde Sınırlı Ayni Hak Kurulmasına İlişkin Uyuşmazlıklar arabuluculuğa elverişlidir.
(HUAK md. 17/B,1)

İŞ DÜNYASI AÇISINDAN KİRA SORUNLARINDA ODAK NOKTASI İŞ YERİ. İŞ YERİ KAVRAMINDAN NE ANLAŞILMALIDIR?

- ▶ İş görme gayesine amade edilen yerdir. (İktisadi – ticari – sınai – mesleki gaye vb.)
- ▶ **BÜRO – MUAYENEHANE – CADDE MAĞAZALARI – DÜKKAN – BÜFE - SAĞLIK MERKEZİ – SPOR SALONU – AVM / KANOPİLİ AKARYAKIT İSTASYONU– OTEL – FABRİKA – EĞİTİM KURUMLARI - DERNEK/VAKIF MERKEZLERİ - PLAZA** vb.



- ▶ İşyeri tanımı için Esnaf/Tacir gibi bir ayrım olmaz. (Niteleme TTK'dan tacir veya ticari işletme, merkez, şube vs kavramlardan değil, TBK'dan doğar. TBK'da da kira sözleşmeleri için ticari olan – ticari olmayan gibi bir betimleme yoktur. (Erteleme Süresi düzenlemesinde 01.07.2020'de sona ermiştir. *"Tacirlerin ve tüzel kişilerin kiracı sıfatıyla akdettiği kira sözleşmeleri"* ifadesi kullanılmıştır.)
- ▶ O halde toprağa/zemine oturan, üstü örtülü olan yerler iş yeridir.

UYUŞMAZLIKLAR NEDEN ORTAYA ÇIKAR ?

- ▶ Karşılıklı ilişkilerde iktidar sürtüşmesi ve kişisel uyumsuzluklar (benim dediğim olsun düşüncesi)
- ▶ Farklı İstekler / Beklentiler, Menfaat Çatışmaları, Değer ve İtibar Eksikliği Düşüncesi
- ▶ Zıtlık (Fikirde - Kişilikte – Yönetimde – Vizyonda – Ticari Risk Düzeyleri)
- ▶ Acı Çektirme İsteği (Empati kuramama)
- ▶ Paylaşımda Hakkaniyetsizlik Algısı
- ▶ Psikolojik nedenler (Hırs, Ego, İnat vb.)
- ▶ Yapısal sorunlara veya sözleşmelere dayalı uyuşmazlıklar (Ortaklar Sözleşmesi, Aile Anayasası, Şirket Esas Sözleşmesi, Diğer Sözleşmeler)

KİRADA TEMEL UYUŞMAZLIK NEDENLERİ

- ▶ Kira Bedeli (Alacağı)
- ▶ Kira Bedelinin Tespiti (TBK md. 344) / Uyarlanması (TBK md. 138)
(Kira Bedeli Artış Talepleri – Anlaşma Sağlanamaz ise Dava)
- ▶ Kiralanana İlişkin Ayıplar (Maddi Ayıp - Hukuki Ayıp - Manevi Ayıp)
- ▶ Sözleşmenin Feshi ve Tahliye



100

Yoksa **dava yolu** mu alternatif oluyor?

[illegible]

İş Hukuku'nda çalışan/işçi, Tüketici Hukuku'nda ise tüketici korunuyor.

TTK md. 340 - Pay sahiplerinin şirket esas sözleşmelerinde özgürce düzenleme yapmasını engelleyen hükümler var)

Borçlar Hukuku'nda ise, **Kiracı'yı koruma amacı** nedeniyle, Borçlar Kanunu'nda hakim olan sözleşme özgürlüğü ilkesi sınırlanmış durumda.

KİRA UYUŞMAZLIKLARINDA ARABULUCULUK NE ZAMAN GÜNDEME GELEBİLİR?

- Kira Sözleşmesi KARŞILIKLI ANLAŞMA ile oluşur.
- O halde karşılıklı anlaşmanın olduğu bir yerde, **tarafların anlaşması ardından doğan uyuşmazlığın da yine anlaşma ile giderilmesi,** kira sözleşmesinin bir unsuru olan *“Kiracı ile Kiraya Veren Arasında Bir Anlaşmaya Varılması”* unsuru ile de uyumludur.

- 1- Kira Sözleşmesi Tanzim Edilmeden
- 2- Kira İlişkisi Devam Ederken
- 3- Kira Sözleşmesi Sona Ererken
- 4- Dava Aşamasında

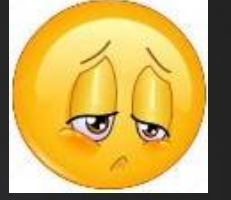


ARABULUCULUK ANLAŞMASINDAN MENFAAT EDİNERLER

- ▶ Kiracı (Varsa Alt Kiracı) (Birden Çok Kişi Olabilir + Gerçek veya Tüzel Kişi Olabilir)
- ▶ Kiraya Veren (Mülkiyet Zorunluluğu Yoktur. Kiralananın Maliki, Başkasına Ait Taşınmazı İş Yerini Kiraya Veren, İntifa Hakkı Sahibi) (Birden Çok Kişi Olabilir + Gerçek veya Tüzel Kişi Olabilir)
- ▶ İş Dünyası
- ▶ Kamu (Ülke Ekonomisi)
- ▶ Kiralanandan (iş yerinden) menfaati olan 3. şahıslar (Örneğin; çalışanlar, alacaklılar, müşteriler, iş çevresi, komşu iş yerleri vb.)
- ▶ Toplumsal Barışın Dinamosu Arabuluculuk

ÖRNEK KİRA SORUNU – YARGIDAKİ AĞIR İŞLEYEN TABLO

- ▶ Covid-19 salgınında mahkemeye intikal eden UYARLAMA davalarının birçoğunda henüz karar verilemedi. (3 YIL) İstinaf/Temyiz süreci de dikkate alındığında ortalama ek 3 YIL daha = 6 YIL (Geçici Hukuki Koruma Kararı Eksikliği Nedeniyle Kiracı Kira Ödeme Yükümü Altında Kaldı) (Kanun koyucunun, kiracıyı korumak isteyen yaklaşımı davalarda gerçeğe dönüşemedi.)
- ▶ Bu süreçte, önemli sayıdaki iş yeri kiracısı temerrüde düştü.
(İcra Takipleri + İcra Mahkemeleri + Sulh Hukuk Mahkemeleri'nde davalar arttı.)
- ▶ İlk duruşma günü için, bugünlerde İstanbul'daki Mahkemelerde 1 yıl sonrasına gün veriliyor. Ortalama hız yılda en fazla 2 duruşma. (Bu hız yetmiyor.)
- ▶ Geçici Hukuki Koruma (Tedbir) kararı yokluğu ve uzun yargılama süreci de dikkate alındığında davanın merhem olamadığı, gerçek bir çözüm üretmediği açığa çıkıyor.
- ▶ Bursa BAM 4. HD'nin 28.09.2020 tarihli kararındaki GHK bakışı yaygınlaşmadı.



ARABULUCULUKTA VARILABİLECEK SONUÇ AÇISINDAN TEMEL İHTİMALLER

Anlaşma

Anlaşmama

Kısmi Anlaşma

ANLAŞMA ÜRETİLMESİNİ DESTEKLEYEBİLECEK HUSUSLAR VE BİR KISIM ÖNERİLER (1)

- ▶ Arabuluculukta 2'den de çok taraf olabilir. Her bir tarafta birden çok kişi de olabilir.
- ▶ Toplantılara tarafların kabulü ile **uzman kişiler** de katılabilir. (Örn; Emlak Değerleme Uzmanı, Mühendis, Mimar, Emlak/Gayrimenkul Uzmanı)
- ▶ Sağlıklı bir arabuluculuk anlaşması için PAYLI MÜLKİYET'te pay ve paydaş çoğunluğu sağlanarak toplantı yapılmalıdır. ELBİRLİĞİ MÜLKİYETİ'nde ise bütün maliklerin oybirliğine ihtiyaç vardır. (Örneğin; adi ortaklık, mirasta bütün mirasçıların oybirliği vb.)
- ▶ Arabulucu ücretini taraflardan biri üstlenebilir.
Taraflar eşit olarak paylaşabilir.
Farklı ödeme oranlamaları/kombinasyonları ile tarafların anlaşması da mümkündür.
- ▶ İşin temeli **"SAĞLIKLI ARABULUCULUK"**

ANLAŞMA ÜRETİLMESİNİ DESTEKLEYEBİLECEK HUSUSLAR VE BİR KISIM ÖNERİLER (2)

- ▶ İhtirazi kayıtla (**çekince**) yapılmış kira ödemeleri olabilir. Arabuluculuk ile, ihtirazi kayıt (**çekince**) ile yapılmış ödemelere dair ihtilaf ortadan kaldırılabilir. (Kira uyuşmazlıklarında sıklıkla görülür.)
- ▶ Kira Bedelinin Arttırımı Karşılığı Kiralananda Daha Uzun Süre Güvenle Bulunmak İsteyen Kiracı Lehine, Kira Sözleşmesinin Tapu Siciline Şerhi (TBK md. 312) sağlanabilir. Kiralananın satılması halinde yeni malikin TBK md. 351 kapsamında ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açma ihtimalini şerh ortadan kaldırır.
- ▶ Anlaşma şartları varsa 10 yıla dayalı tahliye riskini ortadan kaldırır.
- ▶ Kiracı'nın kira bedelini ödemesinde, alternatif ödeme imkanları yaratılabilir.
- ▶ Yıllık veya 6 aylık kira bedeli ödeme periyodu (ifa zamanı) yerine, 2 aylık veya aylık ödeme gibi yöntemlere geçiş sağlanabilir. (Kira ödeme dönemi/ifa zamanı değişikliği)

ANLAŞMA ÜRETİLMESİNİ DESTEKLEYEBİLECEK HUSUSLAR VE BİR KISIM ÖNERİLER (3)

- ▶ İvaz (ücret) kural olarak paradır. Ancak sadece para olmak zorunda değildir. Ücret, para yanında kira bedeli için başkaca değerlerin belirlenmesi, eklenmesi gündeme gelebilir. (Hizmet, mal, kiralananın tefrişatı, tamiri vb. – Karma Sözleşme İle Çözüm) (TBK md. 340'daki Bağlantılı Sözleşme Yasağı engelleyici olmaz.)
- ▶ TBK md. 340 “Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin kurulması veya sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın (!!!) , kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir.”
- ▶ Sabit kira bedelinin ciro kirası ile harmanlanması veya salt ciro kirasına geçiş uygulanabilir. [Kiralananda gerçekleştirilen işten elde edilecek toplam kazancın belirli bir yüzdesi (%)]
- ▶ Yan gider sorumluluklarında yeni düzenlemeler.

ANLAŞMA ÜRETİLMESİNİ DESTEKLEYEBİLECEK HUSUSLAR VE BİR KISIM ÖNERİLER (4)

- ▶ Kiralananda Kullanım Alanı Değişimi - **Kiralananda Alanda Metrekare Değişimi**
(Otomobil Galerisi - Restaurant - Konutta Oda Kullanımı Örneği)
- ▶ İş yerinin bir başkasına kiralanması (alt kiralama) veya kullanım hakkının devri (TBK md. 322/2) İş Yerlerinde ALT KİRALAMA için Kiraya Veren'in yazılı izni zorunludur (TBK md. 322/2)
- ▶ İş yeri kiralarında, kira ilişkisinin devrine HAKLI SEBEP olmadıkça kiraya veren rıza vermekten kaçınamaz. (TBK md. 323) Bunun nedeni, TBK md 323 ile kiraya verenin alacak riskinin mevcut kiracı ve devralan kiracı müteselsil sorumluluğu ile güçlendirilmiş olmasıdır.
- ▶ **Kira ilişkisinin Devri, arabuluculuk anlaşması ile yapılabilir.** Böylelikle KİRAYA VEREN dışında, devreden ve devralan kiracıların birbirine karşı söz ve taahhütleri de anlaşmayla detaylandırılıp, belirlenebilir.

ANLAŞMA ÜRETİLMESİNİ DESTEKLEYEBİLECEK HUSUSLAR VE BİR KISIM ÖNERİLER (5)

- Kira Bedelinin Artırılmaması veya TÜFE sınırında, sınır altında arttırılması, bunun karşılığında **belirli tarihte TAHLİYE konusunda anlaşma** ve tahliye taahhüdü verilmesi. (%25 geçici)

Arabulucu huzurunda **TAHLİYE TAAHHÜDÜ** tanzim edilebilir.



- İş yeri Gereksinimi (TBK md 351) Kendisi – eşi - altsoyu – üstsoyu – bakmakla yükümlü olduğu kişilerin iş yeri gereksinimi varsa kullanma zorunluluğu şartıyla sözleşmeyi kiraya veren fesih edebilir. (TBK md. 350/1)

- **Arabuluculuk ile mevcut kira sözleşmesinde eksik bırakılan ve uyuşmazlığa neden olmuş hususlara ilişkin eksiklikler giderilebilir.** Kiracıyı güçsüz bırakmayacak, taraflar menfaat dengesini sağlayan, özgür bir müzakere ortamına arabuluculuk imkan verir.

- Depremle gelen risk acil çözümleri zorunlu kılmaktadır. Tarafların can güvenliğini önceler çözümleri ihtiyaç kıldığı ve destekleyen en hızlı uyuşmazlık çözüm yöntemi ➡ **ARABULUCULUK**



TEŞEKKÜRLER

Av. Arb. Dr. Umut METİN

umutmetin@mtnhukuk.com