



**T.B.M.M.**  
CUMHURİYET HALK PARTİSİ  
Grup Başkanlığı  
Tarih: 3.1 Aralık 2015  
Sayı: 483

## TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

11/01/2011 tarih ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda değişiklik yapılmasına ilişkin Kanun Teklifi ve gerekçesi ilişikte sunulmuştur.

Gereğini arz ederim.

Saygılarımla.

  
Ay. Haluk PEKŞEN  
Trabzon Milletvekili

| TBMM BAŞKANLIĞI                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Tali Komisyon                                                                       |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
| Esas Komisyon                                                                       | Adalet                                                                              |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |
| Tarih:                                                                              | 29 Ocak 2016                                                                        |                                                                                     | E.No: 2/584                                                                         |                                                                                     |
| Ysm.Uzm.                                                                            | Bşk.Yrd.                                                                            | Başkan                                                                              | Gn.Sek.Yrd.                                                                         | Gen.Sek.                                                                            |
|  |  |  |  |  |
| TBMM BAŞKANI                                                                        |  |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |



TBMM  
KANUNLAR ve KARARLAR BSK.LİĞİ  
31 Aralık 2015  
Numara:

TBMM  
GENEL EVRAK  
31 Aralık 2015  
No: 15595

## GENEL GEREKÇE

Bilindiği gibi kira sözleşmeleri ülkemizde sıklıkla kullanılan ve mevcut yargı sistemimizi de meşgul eden sözleşme türlerindendir.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu 6570 Sayılı Kanunu yürürlükten kaldırmış ve kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemelerin bundan böyle Türk Borçlar Kanunu'na tabii olacağı şeklinde bir düzenleme getirmiştir.

Öte yandan bilindiği gibi gerek Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girmeden önce gerekse de yürürlüğe girdikten sonra bazı maddelerinde değişiklik yapıldığı gibi bazı maddelerin de yürürlüğünün 8 yıl boyunca ertelenmesi sağlanmıştır.

6353 Sayılı Kanunla getirilen 6098 Sayılı Kanun'un bazı maddelerinin erteleme hükümleri, TBMM'ye sunulan tekliften farklı olarak yasalaşmıştır. Sunulan teklifin 35 inci maddesi, 6217 Sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un geçici 2 inci maddesini "*Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11.01.2011 tarihli 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346, 347 ve 354. Maddeleri 01.07.2012 tarihinden itibaren 5 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur.*" şeklinde değiştirmek üzere hazırlanmışken, iş bu teklifle değiştirilmesi amaçlanan, 347 inci madde teklifteki halinden çıkarılarak ertelenmeyecek hükümler içinde yasalaşmıştır.

Gerek 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu gerekse de bu Kanun hükümlerinde değişiklik yapan diğer Kanunların gerekçelerinde, 347 inci maddenin gerekçesine ve düzenlemeye çalıştığı sisteme dair yeterli açıklama yer almamaktadır.

Yukarıda da arz edildiği üzere Türk Halkı'nın sosyal yaşantısını bu kadar yakından ilgilendiren ve sıklıkla kullanılan bir sözleşme türü olan kira sözleşmelerine ilişkin yapılan bu düzenleme ve sonrasındaki değişiklikler ciddi anlamda mağduriyete sebep olduğu gibi yargı organlarını da meşgul etmektedir.

İş bu değişiklik teklifi ile toplumu bu kadar yakından ilgilendiren konunun daha fazla mağduriyete yol açmaması amaçlanmaktadır. Bu kapsamda madde metni esas itibarıyla korunmuş, sözleşme serbestisi, ahde vefa ve anayasal haklar kapsamında 10 yıllık uzama süresi sonunda taraflara hiçbir gerekçe ileri sürmeksizin sözleşmeyi sona erdirme imkanı tanıyan kısımlar madde metninden çıkarılmıştır.

Ülkemizde cari olan ve Türk Borçlar Kanunu'nun da temelini oluşturan "sözleşme serbestisi" ilkesi gereğince tacir olsun olmasın sözleşme âkitleri, sözleşme içeriğini (kanuni sınırlamalara uymak kaydıyla) serbestçe düzenleme hak ve yetkisine sahiptir. Dolayısıyla sosyal yaşantıyı yakından ilgilendiren kira sözleşmelerinde de bu durum geçerli olmalıdır.



Ayrıca, Hukuk Devleti ilkesinin bir sonucu olarak sözleşmenin yerine getirileceği inancı ve ahde vefa ilkesi de Türk Borçlar Kanunu'nun 347. Maddesinde değişikliği zaruri hale getirmektedir. Zira, sözleşmeye taraf olan kişiler, tüzel kişi olsun olmasın, sözleşmenin tarafların anlaştığı koşullarda yerine getirileceği inancı ile hareket etmektedir. Dolayısıyla tarafların sözleşme edimlerini yerine getirmesine rağmen Kanun müdahalesi ile belirli bir süre sonunda taraflara sözleşmeyi sona erdirme yetkisi tanınması yukarıda açıklanan ilkeler ile bağdaşmamaktadır.

Hukukun egemen olduğu ülkelerde toplum, geleceğini serbestçe planlama hakkına sahiptir. Mevcut düzenleme ile bu imkan vatandaşların elinden alınmaktadır; tarafların içeriğini istedikleri gibi düzenledikleri sözleşmeler kanun eli ile hiçbir gerekçe göstermeksizin feshedilmesine olanak tanımaktadır. Ayrıca, hukuk devleti ilkelerinden bir diğeri ise "eşitlik" ilkesidir. Anayasamızda da kabul edilen bu ilke gereğince kamu ya da özel hukuk kişileri kanun önünde eşit olmalıdır. Kamu imtiyazı sayesinde 40-50 yıllık sözleşme yapma imkânına sahip olan kamu tüzel kişileri yanında özel hukuk kişilerinin sözleşmelerinin 10 yıllık bir süreden sonra serbestçe sona erdirilmesi eşitlik ilkesine de açıkça aykırılık teşkil etmektedir.

Tüm bunların yanında özellikle son dönemlerde kamuoyunda ve basın organlarında da sıklıkla yer aldığı üzere, uzun yıllar kira sözleşmeleri ile taşınmazları kullanım hakkına sahip olan kiracıların (ki tüzel kişi kiracılar ve esnaf niteliğindeki işyerleri başta olmak üzere) mevcut düzenleme gereğince taşınmazlarını tahliye etmek zorunda kalmaları intihar etmeye varacak kadar mağduriyete neden olmaktadır. Sözleşme edimlerini eksiksiz yerine getiren kiracıların Kanun müdahalesi ile gerekçe göstermeksizin tahliyelerinin sağlanması yukarıda sayılan hukuk devleti ilkeleri ile bağdaşmadığı gibi tacir ve esnafın ticari hayatlarını da olumsuz etkilemektedir. Gerçekten de uzun yıllar aynı yerde faaliyet gösteren işletmeler (tacir ya da esnaf ayrımı olmaksızın) o yer ile bütünleşmekte, tüm müşteri çevresi ve ticari hayatı o çevrede gelişmektedir. Bu durumdaki işletmelerin taşınmasının Ticaret Hukuku bakımından da sonuçlarının olacağı kuşkusuzdur.

Açıklanan tüm bu gerekçelerle; tarafları tüzel kişi olsun olmasın içeriğini serbestçe düzenleme yetkisine sahip oldukları kira sözleşmelerinin Kanun müdahalesi ile gerekçe sunmaksızın belirli bir süre sonunda sona erdirilmesi, sözleşmenin ifasına olan güven başta olmak üzere ahde vefa ilkesine ve Anayasa ile güvence altına alınmış hukuk devleti ilkesine ters düştüğünden 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347 inci maddesinin değiştirilmesi ve mağduriyetlerin giderilmesi amaçlanarak bu teklif hazırlanmıştır.

Kanun sistematığı ve Anayasa'nın eşitlik ilkesi gereğince madde metninden çıkarılması teklif edilen hususlar, sözleşmenin âkitlerinin tüzel kişi olup olmaması ve sözleşmenin belirli süreli olup olmaması ayrımı yapılmaksızın hazırlanmıştır.



## MADDE GEREKÇELERİ

**MADDE 1-** 11/01/2011 tarih ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347 inci maddesini değiştirerek, özel hukuk kişilerinin kira sözleşmelerinin 10 yıllık bir süreden sonra serbestçe sona erdirilmesine izin vermeyerek; sözleşme edimlerini eksiksiz yerine getiren kiracıların Kanun müdahalesi ile gerekçe göstermeksizin tahliye edilmelerini engellemek; tarafları tüzel kişi olsun olmasın içeriğini serbestçe düzenleme yetkisine sahip oldukları kira sözleşmelerinin Kanun müdahalesi ile gerekçe sunmaksızın belirli bir süre sonunda sona erdirilmesini engellemek amaçlanmıştır.

**MADDE 2-** Kanunun yürürlük maddesidir.

**MADDE 3-** Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulunun yürüteceği belirtilmiştir.



## **TÜRK BORÇLAR KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ**

**MADDE 1-** 11.01.2011 tarih ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 347- Konut ve çatılı işyeri kiralarda kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az 15 gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez.

Genel Hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.”

**MADDE 2-** Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**MADDE 3-** Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

