



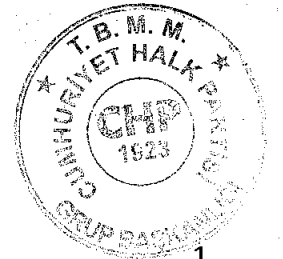
**T.B.M.M.**  
CUMHURİYET HALK PARTİSİ  
Grup Başkanlığı  
Tarih: 23 Kasım 2015...  
Sayı: 256

## TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347'nci maddesinin 1'inci fıkrasının 3'üncü cümlesi ve 2'nci fıkrasında değişiklik yapılmasına dair kanun teklifim gerekçesiyle ekte sunulmuştur. Gereğini arz ederim.

Av. Mahmut TANAL  
İstanbul Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI				
Tali Komisyon				
Esas Komisyon	A. Tanal			
Tarih:	24 Aralık 2015		E.No:	2/297
Ysm.Uzm.	Bşk.Yrd.	Başkan	Gn.Sek.Yrd.	Gen.Sek.V.
mm	zc	h		bc
TBMM BAŞKANI	Y. D. Arif			



5236

TBMM KANUNLAR ve KARARLAR BŞK. LİĞİ
24 Kasım 2015
Numara:

T B M M GENEL EVRAK
24 Kasım 2015
No: 5236

## GENEL GEREKÇE

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347'nci maddesi 1'inci fıkrasının 3'üncü cümlesi; *"Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir."* hükmünü amirdir.

Yine 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347'nci maddesi 2'nci fıkrası; *"Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiracının başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilirler."* hükmünü amirdir.

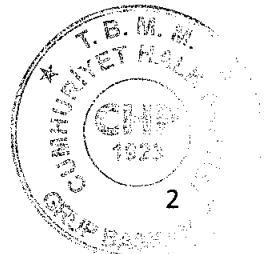
Yukarıda belirtilen hükümler gereğince konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde 10 yılın doldurulması ile birlikte "kiraya veren" lere verilen sözleşmeyi fesih hakları kiracılara verilen fesih haklarından daha geniş kapsamlıdır. Bu hükümlerle kiraya veren ve kiracının feshe ilişkin eşit haklara sahip olmadığı aşikardır.

Şöyle ki; bir işyeri sahibinin 10 yıl boyunca aynı adreste işlettiği işyerinin, bu 10 yılın sonunda kiraya verenin herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeyi feshetmesiyle değişmesi, kiracının maddi ve manevi olarak büyük zarar görmesine sebebiyet verecektir. Bu zarar işyeri değişikliği nedeni ile sürekli müşterilerinin kendisine ulaşamaması, işyeri sahibi kiracının yeni bir yer bulana kadar işyerini kapalı tutması, işyerinin reklam ve tanıtımı için yapılan masraflarının artması, işyerinin iç mekân tasarımına ilişkin avantajlarını kaybetmesi ve her ne olursa olsun işyeri sahibinin maddi ve manevi zarar görmesine sebebiyet vermektedir.

Bu durum ise 2709 sayılı T.C. Anayasası'nın Esnaf ve Sanatkarların Korunması başlıklı 173'üncü maddesinde düzenlenen *"Devlet, esnaf ve sanatkârı koruyucu ve destekleyici tedbirleri alır."* hükmüne açıkça aykırılık teşkil etmektedir.

Yukarıda belirtilen hükümlerin işbu kanun teklifinin konusunu oluşturan gerekçelerle kaldırılması gereği hasıl olmuştur. Kiracı esnaf ve sanatkarlarımızın mağduriyetine sebep olan ve belli bir adreste köklü bir şekilde faaliyet göstermelerinin önüne geçen bu madde hükümlerinin kaldırılması bu vatandaşlarımızın zarar görmesinin önüne geçecektir.

Bu nedenlerle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347'nci maddesinin 1'inci fıkrasının 3'üncü ve aynı maddenin 2'nci fıkrasında yapılacak değişiklik ile kiracıların, kiraya verenin herhangi bir nedene dayanmaksızın kira sözleşmesini feshinin, yol açacağı zararlardan korunması amacıyla söz konusu kanun teklifi düzenlenmiştir.

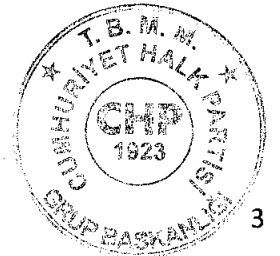


## MADDE GEREKÇELERİ

**MADDE 1-** 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347'nci maddesinin 1'inci fıkrasının 3'üncü ve aynı maddenin 2'nci fıkrasında yapılacak değişiklik ile kiracıların, kiraya verenin herhangi bir nedene dayanmaksızın kira sözleşmesini feshinin, yol açacağı zararların önlenmesi planlanmaktadır.

**MADDE 2-** Yürürlük maddesidir.

**MADDE 3-** Yürütme maddesidir.



**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ**

**MADDE1-6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347'inci maddesine getirilen değişiklik aşağıdaki şekildedir;**

*"MADDE 347- Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak gerekçe göstermeksizin sözleşmeyi sona erdiremez.*

*Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir."*

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

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

