



Ertuğrul KAYA
Gaziantep Milletvekili

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞI'NA

Türk Borçlar Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifimiz ve gerekçesi ekte Başkanlığınıza sunulmuştur. 01/11/2023

Gereğini saygılarımla arz ederim.


Ertuğrul KAYA
Gaziantep Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	
Esas Komisyon	Adalet
Tarih: 2-11-2023	Esas No:2/1731

T B M M KANUNLAR ve KARARLAR BSK LIG'
0 1 Kasım 2023
Numara:

T B M M GENEL EVRAK
0 1 Kasım 2023
No: 1314691



Ertuğrul KAYA
Gaziantep Millîyetkili

GENEL GEREKÇE

Türk Borçlar Kanunu'nun 351'inci maddesinde kiralananı sonradan edinen kişiye, kendisi eşi alt ve üst soyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için kullanma zorunluluğu varsa edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla altı ay sonra dava açarak kira sözleşmesini sonlandırma hakkı verilmiştir

Maddede öngörülen taşınmazı edinme tarihinden itibaren bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirme koşulu, mahkemelerce bildirimin bir ay içinde kiracıya tebliği edilmesi şeklinde yorumlanmakta, böylelikle kiralananı sonradan edinen kişinin taşınmazı edinme tarihinden itibaren 1 ay içerisinde kira sözleşmesini sonlandırma iradesini yazılı olarak kiracıya bildirmesine rağmen bu bildirimin kiracıya tebliğ edilmemesi ya da tebligatın bir aylık süreden sonra tebliğ edilmesi halinde kiralananı sonradan edinen kişinin açtığı dava bu sebeple reddedilmektedir.

Bu kanun teklifimizle kiralananı sonradan edinen kişinin taşınmazı edinme tarihinden itibaren bir aylık süre içerisinde noter aracılığıyla yazılı bildirimin gönderilmesi koşuluyla yazılı bildirimin bir aylık sürenin geçmesinden sonra kiracıya tebliğ edilmesi veya tebligatın yapılamaması halinde dava açma hakkının ortadan kalkmayacağına dair kanunda değişiklik yapmak suretiyle oluşan hak kaybının önüne geçilmesi amaçlanmaktadır.

Ayrıca mer'î kanun maddesinde kiralananı sonradan edinen kişinin kiracıya yapacağı yazılı bildirimin hangi adrese yapılacağına ilişkin bir düzenleme bulunmadığından buna bağlı olarak uygulamada ortaya çıkan sorunların giderilmesi amacıyla yazılı bildirimin kiralanan taşınmazın bulunduğu adrese noter aracılığıyla yapılması değişiklik teklifinde yer almaktadır.

Türk Borçlar Kanunu 355'inci maddesinde belirtilen ihtiyaç sebepleriyle taşınmaz malikine taşınmazı tahliye etme imkanı tanınmış, 355. maddenin üçüncü bendinde ise taşınmazı ihtiyaç sebebiyle tahliye ettiren taşınmaz malikine üç yıl içinde taşınmazını kiraya vermeme sorumluluğu yüklenmiştir. Bu sorumluluğa aykırı davranan taşınmaz malikine ise son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminatı eski kiracına ödeme müeyyidesi getirilmiştir. Maddede yapılan değişiklik ile kanun hükümlerine aykırı davranan taşınmaz malikinin eski kiracısına ödemekle yükümlü olduğu tazminat tutarının iki katına çıkartılması suretiyle kiracının haklarının güçlendirilmesi amaçlanmaktadır.



Ertuğrul KAYA
Gaziantep Milletvekili

TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ

MADDE -1: 11/01/2011 tarih ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 351. Maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

b. Yeni malikin gereksinimi

MADDE 351- Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya noter aracılığıyla yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir.

Bir ay içerisinde kiracıya noter aracılığıyla yapılacak yazılı bildirimde esas alınacak kiracının tebligat adresi kiralanın taşınmazın bulunduğu adrestir. Kiracının bu maddede belirtilen adresine bir aylık süre içerisinde gönderilmek koşuluyla yazılı bildirimin bir aylık sürenin geçmesinden sonra kiracıya tebliğ edilmesi veya kiracıya tebligatın yapılamaması kiralananı sonradan edinen kişinin bu madde kapsamında dava açma hakkını ortadan kaldırmaz.

Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.

MADDE-2: 11/01/2011 tarih ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 355. Maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

5.Yeniden kiralama yasağı

MADDE 355- Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı üç yıl geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz.

Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirimi izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz.

Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinin iki katından az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.

MADDE- 3: Bu kanun yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

MADDE- 4: Bu kanunu Cumhurbaşkanı yürütür.