



T. B. M. M.
İYİ PARTİ
GRUP BAŞKANLIĞI

Tarih: 18.10.2024

Sayı: 85

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifimiz gerekçesiyle birlikte ekte sunulmuştur.

Gereğini saygılarımla arz ederim. 15.10.2024

Hakan Şeref OLGUN
Afyonkarahisar Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	
Esas Komisyon	Adalet
Tarih: 18-10-2024	Esas No: 2/2617

T B M M KANUNLAR ve KARARLAR BSK.LIGI
1 8 Ekim 2024
Numara:

T B M M GENELEVRAK
1 8 Ekim 2024
No: 1515200

GENEL GEREKÇE

Bir insan hakkı olarak mülkiyet hakkı, birçok anayasa ve ulusal üstü insan hakları sözleşmelerinde kendisine yer bulmuştur. Nitekim Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının (bundan böyle Anayasa veya AY) 35. maddesinde mülkiyet hakkı tanınmış ve güvenceye alınmıştır. Anayasal mülkiyet hakkı rejimi, AY md. 35'teki düzenlemeye dayanmaktadır.

Eşya hukukundan imar hukukuna, fikri mülkiyet hukukundan vergi hukukuna, idare hukukundan borçlar hukukuna birbiriyle alakasız sayılabilecek neredeyse bütün hukuk disiplinlerini ilgilendiren mülkiyet hakkının Anayasanın sadece tek bir maddesinde düzenlenmekle yetinildiği düşünülemez. Anayasal mülkiyet hakkı rejimini yöneten temel hüküm (AY md. 35) dışında çok sayıda maddede mülkiyet hakkını ilgilendiren hükümlere yer verilmiştir. 1982 Anayasasında mülkiyet hakkını doğrudan ilgilendiren ve özellikle bireysel başvurularda rol oynayan başta kamulaştırmaya ilişkin md. 46, kıyılara ilişkin md. 43, toprak mülkiyetine ilişkin md. 44, ormanlara ilişkin md. 169 ve 170, kültür ve tabiat varlıklarına ilişkin 63, doğal kaynaklara ilişkin md. 168, müsadereye ilişkin md. 28 (8) - md. 30 ve 38 (10)9 , vergiye ilişkin md. 73, sosyal güvenliğe ilişkin md. 60-61 ve temel hakların sınırlandırılma rejimini düzenleyen md. 13 hükümlerini bu bağlamda hatırlatmak mümkündür. AİHS sisteminde, mülkiyet hakkı konusunda oldukça kapsamlı bir içtihadi birikim bulunmaktadır

Mülkiyet hakkına uygun olarak, maliklerin mağdur olmaması için kiracı ile malik arasındaki ilişkinin hakkaniyete uygun olarak yeniden güncel koşullara göre düzenlenmesi ve toplumsal huzurun sağlanması gereklidir.

Gerçekten de, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347/2. Maddesinde düzenlenen kira sözleşmesinin kendiliğinden sona erme süresi yasa da on yıl olarak yer almakta ve Yargıtay bu süreye bir yıl sözleşme başında bir yıl da sözleşme sonunda olmak üzere iki yıl ilave etmekte ve süre Yargıtay İçtihatları ile 12 yıla çıkmaktadır. Bu durum bur çok toplumsal huzursuzluğa ve tartışmalara neden olmaktadır. Yargısal uygulamalarla 12 yıl uygulanan sözleşmenin feshi koşulları büyük haksızlıklara neden olmakta, mülkiyet hakkının tam ihlali olmaktadır.

Mülkiyet hakkı ve sınırlı ayni haklar mutlak hak niteliğindedir; herkese karşı korunur ve herkese karşı ileri sürülebilir. Yasa bu hali ile tamamen taşınmaz maliklerini mağdur eden ve mülkiyet hakkının tam ihlali kapsamında "tümüyle" kiracıları koruyan bir durumdadır.

Yapılması gereken maliklerin mülkiyet hakkını koruyarak, kiracıları da mağdur etmeyen bir sistemi oluşturmak ve böylece hukuka ve hakkaniyete uygun bir yol bularak toplumu ve yargı sistemini rahatlatmaktır.

İş bu kanun değişikliği ile hedeflenen mülkiyet hakkının, kiracıları da gözeterek korunması için yasanın malikler ile kiracılar arasında bir denge kurularak hukuka ve hakkaniyete uygun hale getirilmesi ve toplumsal huzurun sağlanması ile yargı makamlarının yükünün hafifletilmesi hedeflenmiştir.

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- Konut ve çatılı iş yerlerinin kiralanması ile birlikte kiralandığı yıl da hesaba katılarak ve başkaca bir süre eklenmeden beş (5) yıl sonra kira akti kendiliğinden sona erer ve kiracının hiçbir neden ileri sürülmeden taşınmazı tahliye etmesi gerekir. Mülkiyet hakkı ve sınırlı ayni haklar mutlak hak niteliğindedir; herkese karşı korunur ve herkese karşı ileri sürülebilir. Mülkiyet hakkı, yine mutlak hak niteliğine sahip diğer haklara; fikrî ve sınai haklar ve kişilik hakkına da dayanabilir.

MADDE 2- Yürürlük maddesidir.

MADDE 3- Yürütme maddesidir.

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR YASASININ 347/2. MADDESİNDE DEĞİŞİKLİK
YAPILMASI HAKKINDA KANUN TEKLİFİ**

MADDE 1- 11.01.2011 tarih ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 347. Maddesinin 2. fıkrası aŐağıdaki őekilde deĐiŐtirilmiŐtir,

" Belirli veya belirsiz süreli kira sözleşmelerinde; kiracı her kira bitim döneminde, kiraya veren ise kiranın baŐlangıç tarihi de dâhil olmak üzere kira kontratındaki tarihten itibaren beş yıl geçtikten sonra bu süreye yargı içtihatları ile ekleme veya çıkarma yapılmadan, kira sözleşmesinin bitimine bir ay kala kiracıya, noterden fesih bildirimi yaparak kira sözleŐmesini sona erdirme hakkına sahiptir."

MADDE 2- Bu kanun yayımı tarihinde itibaren yürürlüğe girer.

MADDE 3- Bu kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.