TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifim ve gerekçesi ilişikte sunulmuştur.

Gereğini arz ederim. 30.10.2026

Haydar ALTINTAŞ
İzmir Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	
Esas Komisyon	**Adalet**
Tarih: **2-11-2026**	Esas No:**2/3998**

TBMM
KANUNLAR ve KARARLAR BŞK.LIĞI
30 Ekim 2026
Numara:

TBMM
GENEL EVRAK
30 Ekim 2026
No: 1973063

GENEL GEREKÇE

Barınma hakkı, Anayasamızın 57'nci maddesinde "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır" amir hükmüyle güvence altına alınmış en temel insani ve anayasal haktır. Ancak Türkiye'de son yıllarda fahiş oranlarda artan konut ve kira fiyatları, dar ve sabit gelirli milyonlarca kiracı yurttaşımızı benzeri görülmemiş bir barınma kriziyle karşı karşıya bırakmıştır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun kiracıyı koruma gayesi taşıyan temel hükümleri, yasal kira artış tavanları ve on yıllık uzama süreleri; uygulamada yaygınlaşan "tahliye taahhütnamesi" baskısı ile tamamen işlevsiz kılınmıştır. Kiralık konut arzının yetersizliğini ve kiracıların çaresizliğini fırsata çeviren kiraya verenler, kira sözleşmesinin imzalanması ve anahtar tesliminin ön koşulu olarak kiracılara tarihsiz ve boş tahliye taahhütnameleri imzalatmayı fiili bir zorunluluk haline getirmiştir.

Sözleşmenin kurulması esnasında darda kalma (müzayaka) halinde imzalatılan bu boş belgeler, kiraya verenlerce sonradan doldurulmakta; kiracı yasal sınırların üzerinde talep edilen fahiş kira artışlarını kabul etmediğinde ise derhal icra takibine konularak aileler kapı önüne konulmaktadır. Adi yazılı tahliye taahhütlerine tanınan hukuki geçerlilik ve ispat yükünün zayıf durumdaki kiracıya bırakılması; adliyelerde sulh hukuk mahkemeleri ile icra dairelerini yüz binlerce dava ile kilitlemiş, kiracı ile ev sahipleri arasındaki ihtilafları vahim boyutlara ve toplumsal çatışmalara kadar tırmandırmıştır.

Bu Kanun Teklifi ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 352'nci maddesinde köklü bir değişiklik yapılarak; tahliye taahhütnamesinin geçerliliği için kira sözleşmesinin kurulmasından ve konutun teslimiden itibaren en az otuz gün geçmiş olması ve taahhüdün mutlaka noterlikçe resen düzenlenmesi veya onaylanması şartının getirilmesi, kira sözleşmesi kurulurken veya konut teslim edilmeden önce alınan, tarihsiz veya noter onaysız her türlü tahliye taahhüdünün mutlak butlanla batıl ve hükümsüz sayılması ve noter onayı taşımayan taahhütlere dayanılarak açılmış derdest tahliye davaları ile icra takiplerinin geçersiz kılınması suretiyle yurttaşlarımızın barınma hakkının yasal teminata kavuşturulması amaçlanmaktadır.

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- 6098 sayılı Kanunun 352'nci maddesinin birinci fıkrasında yapılan düzenlemeyle; tahliye taahhüdünün geçerli olabilmesi için kira ilişkisinin kurulmasından ve teslimden itibaren en az otuz gün sonra verilmesi ve noterlikçe resen tanzim veya tasdik edilmesi zorunlu kılınmakta; sözleşme esnasında alınan, tarihsiz veya adi yazılı taahhütlerin mutlak butlanla batıl olduğu hükme bağlanmaktadır.

MADDE 2- 6098 sayılı Kanuna eklenen geçici maddeyle; kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce noter onaysız olarak adi yazılı şekilde tanzim edilmiş tahliye taahhütlerine dayalı olarak başlatılmış ve henüz kesin hükme bağlanmamış icra takipleri ve tahliye davalarının esastan reddedileceği düzenlenmektedir.

MADDE 3- Yürürlük maddesidir.

MADDE 4- Yürütme maddesidir.

TÜRK BORÇLAR KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ

MADDE 1- 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 352'nci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden ve kira sözleşmesinin kurulmasından itibaren en az otuz gün geçtikten sonra, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı noterlikçe resen düzenlenen veya imzası onaylanan bir taahhütname ile üstlendiği hâlde boşaltmamışsa; kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir. Kira sözleşmesinin kurulması sırasında veya kiralanan teslim edilmeden önce alınan, içeriğinde tahliye veya düzenleme tarihi bulunmayan ya da noterlikçe onaylanmamış olan tahliye taahhütleri mutlak butlanla batıldır ve hiçbir hukuki sonuç doğurmaz."

MADDE 2- 6098 sayılı Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"GEÇİCİ MADDE 3- Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce kiracı tarafından verilmiş olup noterlikçe düzenlenmemiş veya onaylanmamış olan tahliye taahhütnamelerine dayanılarak başlatılmış bulunan icra takipleri ile açılmış ve henüz kesin hükme bağlanmamış olan tahliye davaları esastan reddedilir."

MADDE 3- Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 4- Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.