



T. B. M. M.
İYİ PARTİ
GRUP BAŞKANLIĞI

Tarih: 18.10.2024

Sayı: 86

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: 2/2618

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

T B M M GENEL EVRAK
1 8 Ekim 2024
No: 1515202

GENEL GEREKÇE

818 sayılı önceki Borçlar Kanunu'nda, tüm Avrupa ülkelerinde olduğu gibi mülkiyet hakkına uygun olarak "satım kirayı bozar" ilkesi benimsenmişken, 6098 sayılı yeni Türk Borçlar Kanunu'na göre "satım kirayı bozmaz" ilkesi yeni borçlar kanununa mülkiyet hakkına aykırı olarak yasaya konulmuştur. Bu durum da hem mülkiyet hakkına aykırı bir durum ortaya çıkmış hem de Avrupa Hukukundaki ilkelerden uzaklaşmış, yeni malikler ile kiracılar arasında bitmek bilmeyen kavgalara ve hukuki çekişmelere yol açılmıştır.

Gerçekten de, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 310. maddesine göre, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. TBK m. 310 satış sözleşmelerinde de uygulanır ve mülkiyetin nakliyle birlikte alıcı kira sözleşmesinin tarafı hâline gelir. Ancak bu durum alıcının satış sözleşmesi yapmaktaki mülkiyet hakkına ilişkin menfaatleri ile çatışmaktadır.

Ayrıca devam eden yargılamalarda bu durumun bazı organize suçlularca kötüye kullanıldığı özellikle satılan tarla ve araziler üzerinde uzun süreli kiralamaların sonradan yeni maliklere dayatılarak, satın alanlardan kira kontratının iptali için hukuka aykırı olarak paraların istendiği ve insanların mağdur edildikleri görülmektedir.

Mülkiyet hakkı ve sınırlı ayni haklar mutlak hak niteliğindedir; herkese karşı korunur ve herkese karşı ileri sürülebilir. Satıcının üstün hakkı, yine mutlak hak niteliğine sahip diğer haklara; fikrî ve sınai haklar ve kişilik hakkına da dayanabilir.

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- Taşınmaz satışı ile doğan mülkiyet hakkı ve sınırlı ayni haklar mutlak hak niteliğindedir; herkese karşı korunur ve herkese karşı ileri sürülebilir. Alıcının 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 310 MADDESİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN TEKLİFİ

MADDE 1-11.01.2011 tarih ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 310. maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değişmiştir,

"Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, kira kontratı bir yıllık kira bedelinin kiracıya ödendiğinin belgelendirilmesi ile birlikte kendiliğinden sona erer. Kiracının, yeni malik tarafından kendisine tapu devrinin yapıldığına ilişkin noter ihtarının tebliğinden itibaren üç ay içinde taşınmazı tahliye etmesi gerekir. Ancak kiracıya da en son ödediği bir yıllık kira bedelini eski veya yeni malik tarafından ödenmesi ve bunun da yazılı olarak belgelendirilmesi gerekir. Kiracının en son ödediği kira bedelinin 12 aylık bedeli tek seferde toplu olarak kiracıya eski veya yeni malik tarafından ödenmesiyle birlikte kira ilişkisi kendiliğinden sona erecek ve kiracının 3 ay içinde taşınmazı derhal tahliye etmesi zorunlu olacaktır. Kiracı, tüm koşullar gerçekleştiği halde taşınmazı tahliye etmez ise, yeni malik taşınmazın bulunduğu icra dairesine, tapu satış kaydı, kiracının bir yıllık kira bedelinin kiracıya ödendiğini belgeleyen yazılı belge, kiracıya satıştan sonra çekilmiş ve 3 aylık tahliye mühletinin dolduğunu kanıtlayan noter ihtarı ile birlikte başvurarak, ihtarın kiracıya tebliğinden itibaren üçüncü ayın bitimi ile birlikte taşınmazı icra dairesi ve icra müdürlüğünün çağıracağı kolluk marifeti ile zorla taşınmaza girerek tahliye ettirme hakkına sahip olacaktır. "

MADDE 2- Bu kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3- Bu kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.