

KİRALANANIN TEMLİKİ HALİNDE KİRACININ KORUNMASI GEREKSİZ Mİ?

-Kiralananın Temlik Halinde Yeni Malik Tarafından Tahliye Edilen Kiracının Tazminat Talebi-

*Mustafa Fadıl YILDIRIM**

ÖZET:

1 Temmuz 2012'den itibaren yürürlükte bulunan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu kullanılan dil ve yapılan tercüme yanlışlıklarının düzeltilmesi gibi şekil bakımından; genel işlem şartları kurumuna yer verme, kefalette kefilin, kirada kiracının konumunun iyileştirilmesinde olduğu gibi içerik bakımından önemli yenilikleri ihtiva etmektedir. Ancak bunun yanında, kiralananın temlikini düzenleyen hükümde kaynak kanuna nazaran bir farklılık söz konusudur. Bu çalışma, söz konusu farklılığın, kiracının korunması açısından isabetli olup olmadığı konusunda bir değerlendirme amacıyla kaleme alınmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Kiracı, Kiralanan, Kiralananın Temlik, Kiracının Korunması.

IS PROTECTION OF LESSEE INESSENTIAL WHEN LEASED OBJECT ALIENATED?

- By New Owner terminated Lessee's Claim for Damages in the Event of Leased Object's Alienation-

ABSTRACT:

Law No. 6098 Turkish Code of Obligations, which has been come into effect as from 1 July 2012, contains formal renewals such as fixing language and translation errors as well as significant content renewals such as featuring general terms and conditions, improving situations of bailman in contract of bailment and renter in rental agreement. Furthermore, there is a difference in the provision, regulating alienation of the leased object, in comparison to reference code. This article has put down on paper to evaluate whether above mentioned difference is righteous or not by means of protection of lessee.

Keywords: Lease Contract, Lessee, Leased Object, Alienation of Leased Object, Protection of Lessee.

* Prof. Dr., Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi

GİRİŞ

Kiracının korunmasına yönelik fikirler bugün için dahi önemini kaybetmeden varlığını sürdürmektedir. Bunun en güzel örneğini, ülkemizin olağanüstü şartlarının bir ürünü olarak değerlendirilen 6570 sayılı “Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun” un ruhunun 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda yaşatılmasıdır. Bununla birlikte hemen ifade etmek gerekir ki, kiracının korunması yalnızca ülkemiz açısından geçerli bir düşünce olmayıp iki dünya savaşı ve bir büyük ekonomik kriz geçiren Avrupa ülkelerinde de benzer bir eğilim bulunmaktadır¹. Gerçekten de, liberal bir bakış açısını yansıtan 818 Borçlar Kanunu’na nazaran, sözleşme özgürlüğüne getirilen sınırlamalar, 6098 sayılı Kanunun kira ile ilgili hükümlerine gelindiğinde özel bir yoğunluğa ulaşmıştır. Bağlantılı sözleşme yapma yasağı (m.340), takastan feragat yasağı (m.326), sözleşme süresince kiralananı elverişli bir halde tutma yükümlülüğünün aksine düzenleme yapma yasağı (m.301), tahliye sebeplerinin sınırlandırılması ve belirli tahliye sebeplerinin ancak dava yolu ile işletilebilmesi (m.350 vd.) söz konusu korumanın araçları konumundadır.

Kiracının kira sözleşmesi bakımından korunmasını gerektiren bir alan da şüphesiz, kira konusunun kira sözleşmesinin akdedilmesinden sonra temlik edilmesidir. Ancak bu alandaki korumanın yeni düzenlemede önceki düzenlemeye nazaran zayıflatıldığı görülmektedir. Bu tutumun bilinçli olup olmadığının; bilinçli ise isabetli olup olmadığının irdelenmesi gerektiği kanaatindeyiz.

I. 6098 SAYILI BORÇLAR KANUNU’NDA KONUNUN DÜZENLENİŞİ

Kira konusunun temliki, Türk Borçlar Kanunu’nun “a. Kiralananın El Değiştirmesi” başlığını taşıyan 310. maddesinde düzenlenmiştir. Hükme göre “Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur.” Hükümün ikinci fıkrasında ise kamulaştırmaya ilişkin hükümlerin saklı tutulduğu ifade edilmiştir.

TBK. m. 310 hükmünde göze çarpan ilk husus, hukuki bir kavram olmayan “el değiştirme” ifadesinin kullanılması, tercih edilmesidir. El

¹ Avrupa’da kira sözleşmesi, tıpkı iş sözleşmesi gibi “sosyal nitelikli hukuk” olarak kabul görmekte, işçinin ve tüketicinin korunmasında olduğu gibi, kiracının da ayrıcalıklı bir korumaya kavuşturulması gereğine vurgu yapılmaktadır. Ayrıntılı bilgi için bkz., Andreas Kletečka/ Paul Oberhammer, *Soziales Mietrecht*, Wien 2011, s. 1 vd..

değiştirme (Handaenderung), hukuki olmayan bir kavramdır. Kanun koyucu mülkiyet hakkı sahibinin (malikin) değişmesi (Wechsel des Eigentümers) yerine, böyle bir ifade kullanmış olup, madde metninde “malik devir ve temlik ederse” (veraeussert, Veraeussderung) ifadesine yer verilmiştir. Biz yapılan bu tercihin, isabetli olmadığı kanaatindeyiz. Kanun koyucunun İsviçre kanun koyucusunun yapmadığı bir biçimde mülkiyet hakkı sahibinin değişmesine yol açan halleri sınırlandırmak amacıyla sayma yerine² “el değiştirme” kavramına müracaat etmesi aynı zamanda hukuki tartışmaları da³ beraberinde getirecek mahiyettedir⁴. Zira miras ve şirket birleşmeleri gibi külli halefiyet hallerinde taşınmaz el değiştirse dahi bu kapsama giren bir devir ve temlik söz konusu değildir⁵.

TBK.m.310 hükmünün kaleme alınışında bir diğer ayırt edici özellik, 818 sayılı Borçlar Kanununa nazaran önemli farklılıklar içermesidir. Bu hususun ayrı bir başlık altında incelenmesi uygun bulunmuştur.

II. DÜZENLEMENİN 818 SAYILI BORÇLAR KANUNU’NA NAZARAN FARKLILIKLARI

İncelenen konunun 818 sayılı Borçlar Kanunu’nun 254. maddesinde düzenlendiği görülmektedir. Hüküm şöyledir: “*İcarın akdinden sonra, mecur, mucir tarafından ahara temlik yahut icraen takibat veya iflas tariki ile kendisinden nez edildiği takdirde; müstecir, mecurun ahiren maliki olan*

² İsviçre kanun koyucusu, kiralanan şey üzerindeki mülkiyet hakkına sahip olan kişinin değişmesine yol açan işlemleri, hâlihazırdaki malikin kiraladığı şeyi devir ve temlik etmesi (Veräusserung), icra takibi veya iflas yoluyla mülkiyet hakkının kaybı olarak öngörmektedir (Art. 261 ZGB).

³ Örneğin, miras yolu ile de taşınmazın el değiştirmesi mümkündür. Bu halde devir ve temlikten değil, ancak intikalden bahsedilebilir. Kiralayanın ölümünün borç ilişkisine etkisi ise ayrıca değerlendirilmelidir.

⁴ Örneğin, kiraya verenin intifa hakkı sahibi olduğu bir durumda, intifa bir biçimde sona ermiş ise kira sözleşmesinin akıbetinin ne olacağı konusunda kullanılan ifade sorun yaratacak mahiyettedir. Konu ile ilgili geniş bilgi için bkz., Arıdemir, A. G., Kiraya Verenin İntifa Hakkının Sona Ermesi Durumunda Malikin Taşınmaz Kirası Sözleşmesinin Tarafı Haline Gelip gelmeyeceği Sorunu, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Yıl: 2012, C. 8, Sayı: 95-96, s. 125 vd.. İsviçre’de söz konusu hükmün nasıl anlaşılması gerektiği konusunda geniş bilgi için bkz., Higi, P., Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Zürcher Kommentar, Bd. V/2b, Die Miete, Art. 253-265, Zürich 1994, Art. 261-261a, N. 3 vd.; Permann, R., Mietrecht Kommentar, 2. Aufl., Zürich 2007, Art. 261, N. 1 vd.; SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft, Das schweizerische Mietrecht, 3. Aufl., Zürich 2008 (SVIT-Kommentar), Art. 261-261a, N. 1 vd..

⁵ Walter, H.P., OR-Kurz Kommentar (Hrsg. Honsell, H.), Basel 2008, Art. 261-261a, N. 3. Bu hallerde kira ilişkisi OR 261’e göre değil, kendi kuralları gereğince el değiştirir.

üçüncü şahıstan ancak kabulü şartı ile icarenin devamını ve mucirden akdi icra yahut tazminat ita etmesini isteyebilir (I). Bununla beraber icar edilen şey bir gayrimenkul olduğu takdirde, akit daha evvel feshe müsait olmadıkça kanunen ihbar caiz olan miada kadar üçüncü şahıs, icara riayet etmekle mükellef tutulur ve feshi ihbar etmediği takdirde akdi kabul etmiş addolunur (II). Ammenin menfaati için istimlake dair olan hususi hükümler mahfuzdur (III).”

Yukarıda metni aynen verilen hükümde de görüldüğü üzere hüküm üç fıkra halinde düzenlenmiş ve kaynak İsviçre Borçlar Kanunu'nun 1990 yılında yapılan revizyon öncesi düzenlemesi ile uyum arz etmektedir (aOR. 259). İsviçre'de 1990 yılında kira sözleşmesini düzenleyen hükümler esaslı bir revizyondan geçirilirken, satımın kirayı bozmayacağı esası kabul edilmiş⁶ ve hüküm bugünkü halini almıştır.

818 sayılı Borçlar Kanunu'nda “satımın kirayı bozması” esası kabul edildiğinden, bunun sonuçlarını bir bakıma hafifletmek amacıyla bazı tedbirler de alınmıştır. Kira sözleşmesinin devamını sağlama, tazminat ödeme ve en yakın kanuni ihbar sürelerine kadar akde riayet etme ve kira sözleşmesini tapu siciline şerh bu tedbirlerdendir.

6098 sayılı Kanun yalnız yeni maliki kira sözleşmesinin tarafı haline getirmekle yetinmiş ve böylece tüm sorunları çözüme kavuşturduğunu düşünmüştür. Yeni düzenleme çerçevesinde kira sözleşmesi şerhe tabi olmayan kanuni bir “eşyaya bağlı borç”tur⁷. Bununla birlikte yalnız başına “yeni maliki kira sözleşmesinin tarafı haline getirmek” ve bu durumu “eşyaya bağlı borç konumuna sokmak” yeterli değildir. Özellikle yeni malikin “ihtiyaç sebebiyle tahliye” yi isteme hakkının bulunduğu dikkate alındığında söz konusu düzenlemenin yetersizliği açıktır. Yeni malikin ihtiyaç sebebiyle tahliye ettirdiği taşınmazı zorunlu sebepler olmadıkça bir başkasına kiraya verememesi; verse dahi en az bir yıllık kira bedelini tazminat olarak ödeme tehdidi ile karşılaşacak olması (m.355) dahi hükmün bu haliyle “eksik, hatalı” olmaktan kurtaramaz. Gerçekten de konut ve çatılı iş yeri kiralalarında taşınmazı edinen yeni malik, “kendisinin, eşinin, alt soyu veya üst soyunun ya da bakmakla yükümlü olduğu kişilerin konut ya da işyeri ihtiyacı sebebiyle

⁶ Honsell buna karşı çıkmakta, satım kirayı eninde sonunda bozar (Kauf bricht Miete weiterhin) demektedir, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, 9. Aufl., Zürich 2010, s. 225 vd. Yazar, yeni malikin kiralanan konut ve çatılı işyerini tahliye imkanı kirayı bozan bir durum olarak değerlendirmektedir.

⁷ Walter, Art.261-261a, N.1.

tahliyesini”, edinme tarihinden itibaren bir ay içinde ihbarda bulunmak ve altı ay sonra tahliye davası açmak suretiyle sağlayabilmektedir (m. 351)⁸.

Tazminat talep etme hakkını dışlayan bir okuma halinde söz konusu düzenlemenin kira sözleşmesinden vaktinden önce tazminat ödemeksizin kurtulma aracı haline dönüşebileceği, muvazaalı işlemlere de kapı aralar mahiyette olduğu görülmektedir⁹. Bu açıdan bakıldığında 6098 sayılı Kanun öncesi geçerli hukuki rejimin, kiracılar için daha yararlı olduğu sonucuna varılır. Kanaatimizce kiracının hukuki konumunu bu noktada kötüleştirmemek gerekmektedir.

TBK. m. 310 hükmünün gerekçesinde ise şu satırlara yer verildiği görülmektedir:

“818 sayılı Borçlar Kanununun 254 üncü maddesinin birinci ve son fıkralarını karşılamaktadır. Tasarının iki fıkradan oluşan 309 uncu maddesinde, üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması durumlarından, kiralananın el değiştirmesi düzenlenmektedir.

818 sayılı Borçlar Kanununun 254 üncü maddesinin kenar başlığında kullanılan “2. Satım ile kiranın infisahı” şeklindeki ibare, Tasarının 309 uncu maddesinde “2. Üçüncü kişinin sözleşmenin kurulmasından sonra üstün hak sahibi olması / a. Kiralananın el değiştirmesi” şeklinde düzeltilmiştir. Maddenin birinci fıkrasında, 818 sayılı Borçlar Kanununun 254 üncü maddesinin birinci ve ikinci fıkralarından farklı olarak, kiracıyı yeni malik karşısında korumak amacıyla, kiracının kiracılık hakkını yeni malike karşı da ileri sürebileceği ve yeni malikin kiralananı edindiği anda, kanun gereği, kira sözleşmesinin tarafı olacağı kabul edilmiştir. Bununla birlikte, bu fıkra ile, İcra ve İflâs Kanununun 135 inci maddesinde öngörülen koşulların gerçekleşmesi hâlinde, belirtilen maddenin uygulanması olanağı ortadan kaldırılmamaktadır. Maddenin ikinci fıkrasında ise, 818 sayılı Borçlar

⁸ Bu konuda geniş bilgi için bkz., Doğan, M. Konut ve Çatılı İşyeri İra Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011, S. 149 vd.

⁹ Örneğin, beş yıllığına kira sözleşmesi yapılan bir iş yerinin, sonradan kira bedelinin düşük kararlaştırıldığını düşünen kiraya veren, taşınmazını bir başkasına muvazaalı bir biçimde devir ve temlik etmek suretiyle kira bedelini yükseltmesi mümkündür. Yeni malik, taşınmazın tahliyesini sağlamak amacıyla ihtarı gönderdiğinde, ne ile karşılaşacağını bilen ve bilmesi gereken kiracı, ihtarın arkasından altı ay sonra tahliye davasının açılacağını öngörür. Yeni malikin ihtiyacının samimi olmadığını bilmesine rağmen hukuki süreçlerin nasıl sonuçlanacağını garantisinin bulunmadığı, mahkemelerin benzer konularda farklı kararlar verebildiği bir durumda işi riske sokmak istemeyen kiracı, yeni malik ile anlaşma yolları arayıp, yeni kira sözleşmesi yapmayı tercih edebilecektir. Kiracıya, “bu onun tercihidir, sonuçlarına katlansın” denilemez.

Kanununun 254 üncü maddesinin son fıkrasında olduğu gibi, kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklı tutulmuştur.

Maddenin düzenlenmesinde, kaynak İsviçre Borçlar Kanununun 261 inci maddesinin birinci ve son fıkrası göz önünde tutulmuştur.”

III. HÜKMÜN KAYNAK KANUNLA TAMAMLANMASI

A.ANAHATLARI İLE İSVİÇRE HUKUKUNDA ÖNGÖRÜLEN REJİM

Öncelikle belirtmek gerekir ki, kiralananın temliki konusu İsviçre Borçlar Kanunu'nun 261. maddesinde dört fıkra halinde düzenlenmiştir. “Malikin Değişmesi” üst başlığını taşıyan maddenin alt başlığı “Şeyin Devir ve Temliki” dir. İlk fıkrada “Kiralayan, kira sözleşmesinin akdedilmesinden sonra kira konusunu devir ve temlik ederse veya haciz veya iflas yolu ile takip sonrasında mülkiyet hakkını kaybederse, kira ilişkisi, şey üzerinde mülkiyet hakkını kazanana geçer (I). Bununla birlikte yeni malik: (a) Konut ve çatılı işyeri kiralalarında en yakın kira döneminin sonu için kendisinin, yakınlarının veya bakmakla yükümlü oldukları kişilerin ciddi ihtiyaçları sebebiyle feshini yasal fesih süresi içinde isteyebilir. (b) Diğer şeylerde ise şayet sözleşme daha erken bir fesih hakkı vermiyorsa en yakın kira döneminin sonu için yasal fesih süresine uyularak feshedilebilir” hükümlerini sevk etmiştir.

OR Art. 261 hükmünün tüm kira sözleşmelerinde geçerli olduğu; yine hükmün birinci, ikinci ve dördüncü fıkralarının emredici olduğu, üçüncü fıkra hükmünün ise nisbi emredici olduğu ve kiracı lehine değiştirilebileceği kabul edilmektedir¹⁰.

Konut ve çatılı iş yeri kiralaları ile diğer kiralalar arasındaki temel farklılık, konut ve çatılı iş yeri kiralalarının ancak ciddi ihtiyaç sebebiyle sona erdirilebilmesidir. Diğer kira sözleşmelerinin en yakın dönem sonu için fesih sürelerine uyularak sonlandırılabilmesi için böyle bir ihtiyaç şartı aranmamaktadır. Diğer yandan hükmün uygulama alanı, malik konumunun her türlü değişimi halini değil yalnızca kiralananın devir ve temlik edilmesi veya icra takibi veyahut iflas suretiyle malik sıfatının değişmesini kapsamaktadır. Örneğin, miras yolu ile mülkiyet hakkı sahibinin değişmesi buraya girmemektedir¹¹.

¹⁰ Heinrich, P., (Müller-Chen/Huguenin/Girsberger, Hrsg.) Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2. Aufl., Zürich 2012, Art. 261, N. 1; Higi, Art.261-261a, N.3; SVIT-Kommentar, Art. 260-261a, N.1

¹¹ Yine ticari işletmenin tüm malvarlığı ile devrinde veya şirketlerin birleşmesinde bu hükmün uygulanmayacağı kabul edilmektedir. Bkz., Higi, Art. 261-261a, N. 8. Ayrıca bkz., Çabri, S.,

Mülkiyet hakkının el değiştirmesi sonucunu doğurmayan ancak aynı hak yaratan diğer hukuki işlemler ise ancak kıyas yolu uygulanabilir ve mülkiyet hakkının değişmesine benzer bir hukuki konum yaratabileceklerdir.

B. SORUNUN İSVİÇRE HUKUKUNDA ÇÖZÜMÜ

Kaynak kanunda kira konusunun temlik sorunu sevk edilen 3. fıkra hükmü ile çözümlenmiştir. Buna göre “*Yeni malik daha önceki kiralayanın kendisine tanıdığı süreden daha evvel kira sözleşmesini feshedecek olursa, taşınmazını devreden kiralayan, kiracının bundan doğan tüm zararlarını tazmin etmeyle yükümlüdür.*” Kabul edilen bu hükümlerle, taşınmazını devreden kiralayanın sözleşmeyi ifa yükümlülüğünün kaldırılmasının yaratacağı olumsuz sonuçlar bir nebze de olsun giderilmek istenmiştir. Zira kiralayanın böyle bir durumda sözleşme ile bağlılığı düşürülmüş; taşınmazı devralanla birlikte iki yıl sürecek müteselsil sorumluluğu sona erdirilmiştir. Görüldüğü üzere İsviçre kanun koyucusu, devir ve temlik halinde kiracının erken feshe karşı korunması bakımından önemli bir tedbir getirmiştir. Buna göre yeni malik, ancak daha önce akdedilen ve kanun gereği tarafı haline getirilen kira sözleşmesinin süresinin bitmesini beklemeksizin, “kiralananın yeni malikin ihtiyacı sebebiyle tahliyesi” yolunu işlettiğinde (gelecek kira döneminin sonu için üç ay önceden yapılacak fesih ihbarı ile) kiracının bu yüzden uğrayacağı zararı tazmin etme yükümlülüğü altında tutulmuştur. Kaynak kanuna göre, yeni malik söz konusu tazminat yükümlülüğünden kurtulmak istiyorsa, daha önce akdedilen kira süresinin sonuna kadar sözleşmeye riayet etmek ve ancak bu sürenin sonunda “ihtiyaç nedeniyle tahliye” sürecini işletmek durumundadır.

Yeni malik, kira sözleşmesini bütünüyle üstlendiğinden, kira sözleşmesinin devamı esnasında kendi uhdesinde doğabilecek fesih imkânlarından da yararlanabilir. Haklı nedenle fesih bu imkânlardan biridir. Buna göre, kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren bir sebep ortaya çıkarsa buna göre yeni malik kiralayan da tazminatsız olarak akdi feshedebilir.

IV. DOKTRİNDE İLERİ SÜRÜLEN GÖRÜŞLER

6098 sayılı Kanun’un yürürlüğünü müteakiben kaleme alınan eserlerde sorunun farkına varıldığı sonucu çıkarılamamaktadır. Aral/Ayrancı sorunu fark etmiş, ayrıntıya girmeksizin, İsviçre Borçlar Kanunu’nun çözümünün buraya taşınması gerektiği yolunda bir kanaat beyan etmiştir¹².

Kira Sözleşmesinde Kiralananın Mülkiyetinin El Değiştirmesi veya Üçüncü Kişinin Kiralanan üzerinde Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olması, MÜHF-HAD, C. 18, S. 3, s. 177.

¹² Aral/Ayrancı, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 9. Bası, Ankara 2012, s. 241. Farklı gö-

Kiralananın temliki halinde tazminat sorunu, Adalet Bakanlığı'na düzenlenmiş bulunan ve bu satırların yazarının da katıldığı ve bir masanın moderatörlüğünü üstlendiği Borçlar Kanunu Çalıştay'ında tartışılmış¹³, Kanun'un mevcut haliyle akdi ihlal eden eski malikten tazminat istemini engellemeyeceği, genel hükümlere göre tazminat isteme hakkının mevcut olduğu görüşü paylaşılmıştır.

V. ÇÖZÜMÜN TÜRK HUKUKUNA TAŞINMASI

Kanaatimizce, İsviçre Kanun koyucusunun benimsediği çözümü Türk hukuku bakımından da benimsemeye engel bir durum olmamalıdır. Kanımızca bu noktada bir “kasıtlı susma değil”; “boşluk” söz konusudur ve bu boşluk hukukumuzun diğer hükümleri ile doldurulmalıdır. Zira bu konuda bir boşluğun bulunduğu tespit edilmeksizin TBK. m. 112 vd. hükümleriyle hükmün tamamlanacağını söylemek isabetli olmaz¹⁴. Buna göre, taşınmazını kiraya veren malikin kira konusu taşınmazı satmasının esasen akde aykırılık olduğu (TBK. m. 112), kanun koyucusunun sevk ettiği özel hükümle, genel hükmün uygulanmasını ortadan kaldırmak amacı gütmeyeceği gözden ırak tutulmamalıdır. Yeni maliki kira sözleşmesinin kanunen tarafı haline getirilmesi akde aykırı davranışı bertaraf eder mahiyette değildir. Yeni malikin ihtiyaç sebebiyle tahliye davası açtığı (veya bunun emarelerinin belirttiği bir durumda ki, bir aylık sürede gönderilen ihtarname bunu gösterir) bir halde, şayet kira sözleşmesi, ilk malikle akdedilen sözleşmede öngörülen süreden daha kısa sürede sonlanmış oluyor ve bundan bir zarar doğuyorsa, taşınmazını devreden malik bu zararları tazmin etmek zorundadır. Öngörülen bu çözüm kaynak kanuna uygun olduğu gibi, hukukumuzun genel bünyesi ile de hem ahenktir.

SONUÇ

Türk Borçlar Kanununun 310. maddesi ile getirilen düzenleme mevcut haliyle eksiktir ve Kaynak kanun düzenlemesi göz önünde bulundurularak

rüş için bkz., Ormanci, P.A., Kira Sözleşmesinin Kurulmasından Sonra Kiralananın El Değiştirmesi: “Satım Kirayı Bozamaz” İlkesinin Sonuçları, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Yıl: 12, S. 24, s. 133.

¹³ 27-29 Haziran 2013, Afyon.

¹⁴ Nitekim, 28.11.1945 tarih ve 1945/13 E., 1945/15 K. ve 20.09.1950 gün ve 1950/4 E., ve 1950/10 K. sayılı İçtihadı Birleştirme Kararlarında da “Kanunlarımızı yorumlarken kendi metinlerimizi göz önünde tutmakla beraber, yorumlarda, ilmi içtihatlarda bunların asıllarına da bakmaktan vazgeçemeyiz” denilmekle, yorumda kaynak kanunun da dikkate alınması gerektiği vurgulanmıştır. Ayrıca bkz., Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 29.03.2006 tarih ve 2006/14-91 E., 2006/115 K. sayılı Karar.

tamamlanmalıdır. Kanun koyucunun burada kasten sustuğu ve dolayısıyla aksi bir çözüm tarzını benimsediği söylenemez. Kiraya verilen taşınmazın bir başkasına devir ve temlik akde aykırılıktır ve bu devir sebebiyle bir zarar ortaya çıktığı takdirde genel hükümlere dayalı olarak (TBK. m. 112 vd.) kiracı, taşınmazını devreden kiralayana karşı tazminat isteminde bulunabilir. Kanun koyucunun sevk ettiği 310. madde düzenlemesi ile genel hükümler uyarınca tazminat istemeyi engelleme amacı güttüğü söylenemez. TBK. m. 112 uyarınca istenebilecek bu tazminat, müspet zararın tazmini olup, kiralananın temlik olgusuna dayalı olarak daha önce tahliye ettirilmesi ile illiyet bağı içerisinde bulunan zararlarla sınırlıdır.