

Meslekî Faaliyet Gereği Kiraya Verilen ve Kiracının Özel Kullanımına Yarayan Taşınır Eşyalara İlişkin Kira Sözleşmesi*

Leased for Professional Activity and Rental Contract for Movable Items for Private Use of the Lessee

Hakkı Mert DOĞU**

ÖZ

Kira sözleşmesi, kişilerin bir taşınır veya taşınmaz eşyanın maliki olmaksızın, o eşyayı kullanma ya da kullanmayla birlikte ondan yararlanma imkânı sağlayan bir sözleşmedir. Türk Borçlar Kanunu'nda kurulmasından sona ermesine kadar ayrıntılı bir şekilde düzenlenen kira sözleşmesi, sözleşmeler hukuku açısından da önemli bir yere sahiptir.

Kira sözleşmesi ve bununla bağlantılı olan kira hukukunda değerlendirebilecek kiralardan biri taşınır kira sözleşmeleri ve bunların sona erdirilmesidir. Bu kapsamda ele alınması gereken bir husus kiraya verenin meslekî faaliyeti gereği kiraladığı ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır eşyalara ilişkin kira sözleşmesinin düzenlediği Türk Borçlar Kanunu'nun 330. maddesinin ikinci fıkrasıdır. Bu maddede söz konusu kira sözleşmelerinin şartları ile sona ermesine ilişkin usullere yer verilmektedir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 330. maddesinin ikinci fıkrası, kaynağını İsviçre Borçlar Kanunu'nun 266k maddesinden alan bir düzenlemedir. Hem Türk Borçlar Kanunu'nun 330. maddesinin ikinci fıkrası hem de İsviçre Borçlar Kanunu'nun 266k maddesindeki düzenlemelerin tüketici kira sözleşmesi olarak adlandırılması da mümkündür.

Çalışmada Türk Borçlar Kanunu'nun 330. maddesinin ikinci fıkrası, İsviçre Borçlar Kanunu'ndaki düzenlemeyle karşılaştırılmalı olarak ayrıntılı bir şekilde ele alınmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu, İsviçre Borçlar Kanunu, taşınır eşya, fesih

* Makale gönderim tarihi: 02.10.2021. Makale kabul tarihi:4.11.2021. Hakkı Mert Doğu, "Meslekî Faaliyet Gereği Kiraya Verilen ve Kiracının Özel Kullanımına Yarayan Taşınır Eşyalara İlişkin Kira Sözleşmesi", *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 8, Sayı 2, 2021, s. 521-533; <https://doi.org/10.46547/imuhfd.2021.08.02.10>

** Dr. Öğr. Üyesi, KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı. İletişim; Akabe, Alaaddin Kap Cd. No:130, 42020 Karatay/Konya, mert.dogu@karatay.edu.tr, <https://orcid.org/0000-0003-4695-9623>

ABSTRACT

Rental contract is a contract that allows people to use or benefit from a movable or immovable property without being the owner of that property. The lease agreement, which is regulated in detail in the Turkish Code of Obligations from its establishment to its termination, also has an important place in terms of the law of contracts.

One of the rents that can be evaluated in the lease contract and the related lease law is movable lease contracts and their termination. An issue that needs to be addressed in this context is the second paragraph of Article 330 of the Turkish Code of Obligations, which is regarding the movable goods that the lessor rents due to his professional activity. This article includes the terms and procedures for the termination of the rental contracts.

The second paragraph of article 330 of the Turkish Code of Obligations is a regulation that takes its source from article 266k of the Swiss Code of Obligations. It is also possible to call the regulations in the second paragraph of article 330 of the Turkish Code of Obligations and article 266k of the Swiss Code of Obligations as consumer rental contract.

In the study, the second paragraph of Article 330 of the Turkish Code of Obligations is discussed in detail in comparison with the regulation in the Swiss Code of Obligations.

Keywords: Rental contract, Turkish code of Obligations, Swiss code of Obligations, movable property, termination.

Giriş

Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen kira sözleşmesi, uygulamada sıkça karşılaşılan ve özellikle kişilerin barınma veya iş yeri ihtiyacını karşılamak amacıyla yapmış oldukları bir sözleşme olarak kabul edilebilir.

Kira sözleşmesinin konusunu taşınmaz eşyalar oluşturabildiği gibi taşınır eşyalar da oluşturmaktadır. Taşınırlara ilişkin kira sözleşmelerinden bir tanesi de kiraya verenin meslekî faaliyet gereği kiraladığı ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır eşyaların kiralanmasına ilişkin sözleşmedir.

Çalışmada kiraya verenin meslekî faaliyet gereği kiraladığı ve kiracının özel kullanımına yarayan taşınır eşyalara ilişkin kira sözleşmeleri değerlendirilmekte ve bazı tespitler yapılmaktadır. Bu çerçevede öncelikle kira sözleşmesine ilişkin genel bilgiler verilmektedir. Ardından Türk Borçlar Kanunu'nun 330. maddesinin ikinci fıkrasındaki düzenlemeden hareketle kiracının özel kullanımına yarayan ve kiraya verenin de mesleki faaliyeti gereği kiraladığı ta-

şınır kiralalarına ilişkin sözleşme üzerinde durulmaktadır. Konuya ilişkin doktrindeki görüşler dikkate alınmakta; birtakım tespitler yapılmaktadır.

I. Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmeleri

Kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 299 vd. maddelerinde “Genel Hükümler”, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” ve “Ürün Kirası” olmak üzere üç kategoride düzenlenmektedir¹. Genel hükümler, taşınır kira sözleşmeleri ile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi kapsamına girmeyen ve ürün kirası sayılmayan kira sözleşmeleri bakımından uygulanacak hükümleri içermektedir. Bunun yanı sıra genel hükümler, konut ve çatılı işyeri kiraları ile ürün kirasında hakkında hüküm bulunmayan hâllerde de uygulama alanı bulmaktadır².

Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin hükümleri, İsviçre Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmesine ilişkin hükümleri dikkate alınarak hazırlanmış; konut ve çatılı işyeri kiralarında da aynı sistem takip edilmiş fakat burada İsviçre Borçlar Kanunu'ndaki hükümler Türk Borçlar Kanunu'na aynen aktarılmamıştır³.

Kira sözleşmesi özellikle barınma ve iş yeri ihtiyaçları dikkate alındığında taşınmazlarda kendisini göstermektedir. Kişilerin hem hayatlarının devamı hem de ekonomik anlamda faaliyetlerini yürütebilmeleri, konut veya işyeri kiralarının önemini ortaya koymaktadır. Bununla birlikte taşınırlara ilişkin kira sözleşmesinin yapılması da mümkündür. Taşınmazlar kadar olmasa da taşınır eşyaların kiralanması da söz konusu olmakta ve TBK'da taşınır kiralalarına ilişkin düzenlemeler de yer almaktadır. Bütün bunlar dikkate alındığında kira sözleşmesinin her anlamda (sosyal, ekonomik, hukuki) son derece önemli bir yere sahip olduğunu söylemek yanlış olmaz.

1 Nevran, Suiçmez, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kiracının ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri” *Şeref Ertuş'a Armağan-Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 19, Özel Sayı, 2017, s. 1599; Elif, Aydın Özdemir, “Türk Borçlar Kanunu'na Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülmüş Taşınmazların Kiralanması”, *Şeref Ertuş'a Armağan-Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 19, Özel Sayı, 2017, s. 1525.

2 Bkz., Fikret, Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 312; Aydın Özdemir, s. 1525.

3 Bkz., Emre, Gökyayla, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)”, *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Aydın Zevkliler'e Armağan-Cilt II*, İzmir, 2013, s. 1206.

II. Kiracının Özel Kullanımına Yarayan Taşınır Eşya Kirası

A. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu'nun 330. maddesinin ikinci fıkrasında kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının özel kullanımına yarayan taşınır eşyaların kirası ve bu kira sözleşmesinin feshine ilişkin bir düzenleme yer almaktadır. TBK'nin 330. maddesinin ikinci fıkrası "*Kiraya verenin meslekî faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır bir malın kiracısı, kira sözleşmesini, üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden yapacağı bir fesih bildiriyle sona erdirebilir. Bu durumda kiraya verenin, zararının giderilmesini isteme hakkı yoktur.*" şeklindedir.

Kaynağını İsviçre Borçlar Kanunu (OR) 266k maddesinden (Art. 266k) alan TBK'nin 330. maddesinin ikinci fıkrası Türk Borçlar Kanunu açısından yeni bir düzenlemedir⁴. Hükümde kiraya verenin ticari faaliyetlerinin bir parçası olarak kişilere özel kullanım amacıyla kiraya verdiği taşınır eşyaya ilişkin kira sözleşmesinin sona ermesi düzenlenmektedir ve bu kira sözleşmesi, tüketici kira sözleşmesi olarak adlandırılabilir⁵. Söz konusu düzenlemeyle birlikte tüketici sıfatına sahip olan kiracıların özel olarak korunması amaçlanmaktadır⁶.

Türk Borçlar Kanunu'nun 330. maddesinin ikinci fıkrası ile OR 266k maddesinin, ilgili kanunlardaki düzenleme yerleri açısından bir değerlendirme yapmak ve farkı ortaya koymak yerinde olur. TBK'nin 330. maddesinin ikinci fıkrası, belirsiz süreli kira sözleşmelerinin fesih bildiri yoluyla sona erdirilmesine ilişkin düzenlemelerin yer aldığı hükümler arasındadır. OR 266k ise kira sözleşmesinin olağanüstü feshine sebep olabilecek durumlar arasın-

4 Bkz., M. Murat, İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt II*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 296; Gülşah Sinem, Aydın, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013, s. 100; Nevzat, Koç, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi", *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 1, Sayı 1, 2014, s. 20; Nihat, Yavuz, *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku*, 7. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 441, (Kira); Erden, Kuntalp/Nami, Barlas/Ahu, Ayanoğlu Moralı/Pelin Çavuşoğlu Işıntan, Mehtap, İpek/Mert, Yaşar/Sedef, Koç, *Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler*, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2005, s. 180.

5 Bkz., Peter, Higi, *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht- Teilband V2b Die Miete, Zweite Lieferung (Art. 266-268b OR)*, 4. Aufl., Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich, 1994, Art. 266k, Rn. 3, s. 206; SVIT Kommentar, *Das Schweizerische Mietrecht*, Kommentar, 3. Aufl., Zürich-Basel-Genf, 2008, Art. 266k, Rn. 2-3, s. 461; Melania Lupi, Thomann, *Die Anwendung des Konsumkreditgesetzes auf Miet-, Miet-Kauf- und Leasingverträge*, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich-Basel-Genf, 2003, s. 52.

6 Bkz., Richard, Permann, *Kommentar zum Mietrecht*, 2. Aufl., Orell Füssli Verlag AG, Zürich, 2007, Art 266k, Rn. 1, s. 217; Maja L., Blumer, *Kurzkommentar OR*, (Kommentierung zu Art. 266k OR), Hrsg: Heinrich, Honsell, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2014, Art. 266k, Rn. 1, s. 932, (KUKO OR/Blumer, Art 266k); Higi, Art. 266k, Rn. 6, s. 206.

da düzenlenmektedir⁷. Doktrinde TBK'nın 330. maddesinin ikinci fıkrasının kanunda düzenlendiği yer dikkate alınarak, hükmün kiraya vereni koruyucu bir niteliğe sahip olduğuna yönelik bir izlenimin oluşacağı belirtilmekte⁸ ancak bunun mümkün olmayacağına ilişkin değerlendirmeler de yapılmaktadır⁹. Kanaatimizce de söz konusu hükmün kiraya vereni değil; aksine kiracıyı koruyucu etkisi daha fazladır. Özel kullanıma yarayan taşınır bir malı, bu tür mesleki faaliyette bulunan bir kiraya verenden kiralayan kiracı, tüketici sıfatına sahip olmakta ve onun korunması ihtiyacı kendini daha fazla hissettirmektedir. Ayrıca TBK'nın 330. maddesinin ikinci fıkrasının son cümlesi de kiracının korunmasına ilişkin açık bir hükmü içermektedir.

Doktrinde TBK'nın 330. maddesinin ikinci fıkrasının kaldırılması gerektiğini savunan bir görüş bulunmaktadır¹⁰. Bu görüşe göre fıkra bu hâliyle belirsiz süreli kira sözleşmelerinde kiracının sözleşmeyi feshedebilmesi için daha uzun fesih ihbar sürelerine uyması sonucunu doğurmakta; ancak kiracıyı koruma amacı güden kanun koyucunun hükmü bu şekilde uygulamak istemediği ve hükmün uygulanmasının kiracı aleyhine istenmeyen sonuçlar doğuracağına aşikâr olduğu belirtilmektedir. Ayrıca bir diğer görüşe göre ise OR'de yer almayan bir ifadeyle, TBK'daki düzenlemeyle gereksiz yere fesih dönemi ve süresi uzatılmaktadır¹¹.

B. Şartları

1. Kira Sözleşmesinin Konusunun Taşınır Eşya Olması

Kira sözleşmesinin konusunu taşınır veya taşınmaz eşyalar oluşturmaktadır¹². Türk Borçlar Kanunu'nun 330. maddesinin ikinci fıkrasına ilişkin bir kira sözleşmesinin konusunu taşınır eşyalar oluşturmalıdır¹³. Taşınır eşya, özüne

7 Bkz., Claire, Huguenin, *Obligationenrecht-Besonderer Teil*, 3. Aufl., Schulthess Juristische Medien AG, Zürich-Basel-Genf, 2008, Rn. 514, s. 78.

8 Bkz., Aslı, Makaracı Başak, "Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi (m. 327-338)", *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu-Cilt 2*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, m. 330, Pr. 10, s. 1894; Aydın, s. 101.

9 Ayrıntılı bilgi için bkz., İnceoğlu, s. 296.

10 Makaracı Başak, m. 330, Pr. 10, s. 1895.

11 Bkz., Murat, Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 595, (Özel Borç İlişkileri).

12 Bkz., Klaus, Lützenkirchen, *Mietrecht Kommentar*, 2. Aufl., Verlag Otto Schmidt, Köln, 2015, Vor § 535 BGB, Rn. 1, s. 2; Dietrich, Harke, *Mietrecht*, R. Oldenbourg Verlag, München-Wien, 1997, s. 4; Eren, s. 315.

13 "...Dava konusu yer kira sözleşmesinde "...park içindeki kafeterya..." olarak nitelenmiş olup kiralananın TBK'nin 330. maddesinde düzenlenen taşınır kirası hükümlerine mi yoksa çatılı işyeri kirası hükümlerine mi tabi olduğu dosyadaki bilgi ve belgelerden anlaşılabilir. Bu nedenle mahkemece, öncelikle kiralanın yerin (park içindeki kafeterya) nitelik ve vasfının araştırılarak (gerektiğinde yerinde keşif yapılarak) ile TBK'nin taşınır kirası hükümlerine mi yoksa çatılı işyeri hükümlerine mi tabi bir yer olup olmadığının tespiti, daha sonra hasıl olacak sonuca göre davalının kira süresi dolmadan akdi feshinin haklı olup olmadığı belirlenmelidir." Yargıtay 6. HD, E:2013/11011-K:2014/4128-T:1.4.2014, www.kazanci.com.tr, Erişim Tarihi: 4.11.2021.

zarar gelmeksizin bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olan ve taşınmazlar dışında kalan eşyalardır¹⁴. Nitekim Türk Medeni Kanunu'nun 762. maddesinde de “*Taşınır mülkiyetinin konusu, nitelikleri itibarıyla taşınabilen maddî şeyler ile edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçlerdir.*” ifadelerine yer verilmektedir.

Maddenin lafzında açıkça taşınır eşyalardan bahsedildiği için taşınmazların bu hüküm kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir. Bir başka ifadeyle kanun koyucu, meslekî faaliyet gereği kiraya verilen ve kiracının özel kullanımına yarayan eşyaların kirasının sadece taşınır olarak açısından yapılabileceğini belirtmektedir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarda kullanımı kiracıya bırakılan taşınır eşyalar açısından TBK'nın 330. maddesinin ikinci fıkrası uygulama alanı bulmaz¹⁵. Söz konusu taşınır eşyalar için TBK'nın 339. maddesinin birinci fıkrasının birinci cümlesinde “*Konut ve çatılı işyeri kiralarda ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır.*” şeklinde bir düzenlemeye gidilmiştir.

2. Kira Sözleşmesinin Belirsiz Süreli Olması

Kira sözleşmesi, belirli süreli kira sözleşmesi ve belirsiz süreli kira sözleşmesi olarak ikiye ayrılmaktadır. Nitekim söz konusu ayırım TBK'nın 300. maddesinin birinci fıkrasında “*Kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir.*” şeklinde ifade edilmektedir. Belirli süreli kira sözleşmesinde taraflar, kira sözleşmesinin süresini ya belirlemişlerdir ya da sözleşmenin amacından sürenin belirli olduğu anlaşılabilir¹⁶. Belirsiz süreli kira sözleşmesinde ise taraflarca sözleşmesinin süresine ilişkin herhangi bir belirleme söz konusu olmamaktadır¹⁷.

14 Bkz., M. Kemal, Oğuzman/Özer, Seliçi/Saibe, Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, 22. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020, Pr. 40, s. 14; Rona, Serozan, *Eşya Hukuku I*, 3. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014, s. 252; Turhan, Esener/Kudret Güven, *Eşya Hukuku*, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017, s. 44; Mehmet Serkan, Ergüne, *Taşınır Mülkiyeti*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, N. 28, s. 15; Mehmet, Demir, *Taşınır Mülkiyeti (TMK m. 762-778 Şerhi)*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, s. 7.

15 Bkz., Aydın, s. 101; İnceoğlu, s. 297. Konut ve çatılı işyeri kiralarda kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya ilişkin olarak ayrıntılı bilgi için ayrıca bkz., Emel, Badur, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Yıl 7, Sayı 27, 2016, s. 157 vd.

16 Bkz., Aydın Zevkililer/K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri*, 16. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2016, s. 204; Cevdet, Yavuz, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 10. Baskı, Beta Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 2014, s. 385, (Borçlar); Faruk, Acar, *Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-326)*, 3. Baskı, Beta Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 2016, s. 96 vd.

17 Bkz., Mustafa Alper, Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler-Cilt-I*, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s. 237, (Özel Hükümler); Acar, s. 100; Yavuz, *Borçlar*, s. 389.

Türk Borçlar Kanunu'nun 330. maddesinin ikinci fıkrasına göre kiracının özel kullanımına yönelik yapılacak bir kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması gerekmektedir¹⁸. Bu durum düzenlemede açıkça belirtilmiyor olsa da ilgili maddenin “*Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirimini*” başlığı altında düzenleniyor olması bu sonuca ulaştırmaktadır.

3. Kiraya Verenın Taşınır Eşyayı Mesleki Faaliyeti Gereği Kiraya Vermiş Olması

Türk Borçlar Kanunu'nun 330. maddesinin ikinci fıkrası açısından aranan bir diğer şart, kiraya verenin taşınır eşyayı mesleki faaliyeti gereği kiraya vermiş olmasıdır. Bir başka ifadeyle kiraya veren, kiralama faaliyetini bir meslek olarak yerine getirmelidir¹⁹. Doktrinde otomobil kiralama şirketleri bu kapsamda değerlendirilmektedir²⁰.

Kiraya veren, mesleki olarak bir kiralama işi içerisinde olduğu için tacir sıfatına sahip olmaktadır. Doktrindeki bir görüşe göre tacirin yapmış olduğu her türlü kira sözleşmesinin bu kapsamda değerlendirilmesi mümkün değildir²¹. Kanaatimizce burada mesleki faaliyet kavramının yorumu, söz konusu sınırın çizilmesi bakımından son derece önemlidir. Yapılan faaliyetin, ilgili meslek kolunun faaliyeti olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği belirlenmelidir. Şayet yapılan faaliyet ile meslek kolunun faaliyetleri arasında bir ilişki varsa, bu kapsamda kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği yaptığı kira sözleşmesinden bahsedilebilir.

4. Kira Sözleşmesinin Kiracının Özel Kullanımına Yönelik Olması

Türk Borçlar Kanunu'nun 330. maddesinin ikinci fıkrası açısından aranan son şart, kira sözleşmesinin konusunu oluşturan taşınır eşyanın kiracının özel kullanımına yönelik olmasıdır. Burada kiracının, taşınır malı mesleki veya ticari amaçla kullanmamış olması aranmalıdır²².

Kiracının özel kullanımına yönelik ve kiraya verenin de mesleki faaliyeti gereği eşyayı kir alıyor olması taraf sıfatları da dikkate alındığında kira sözleşmesini 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (TKHK) kapsamına dahil etmektedir²³. Örneğin otomobil kiralama işi, hizmet kavramı içerisinde

18 Bkz., Mustafa Alper Gümüş, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 260, (Kira).

19 Bkz., Hıgı, Art. 266k, Rn. 10, s. 207; İnceoğlu, s. 297.

20 Bkz., Aydoğdu/ Kahveci, *Özel Borç İlişkileri*, s. 595; Aydın, s. 101; Gümüş, *Kira*, s. 259-260.

21 Bkz., İnceoğlu, s. 297-298.

22 Bkz., KUKO OR/Blumer, Art 266k, Rn. 1, s. 932; Engin, Daşlı, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi*, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2017, s. 121.

23 Bkz., Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Tüketici Hukuku*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021, s. 129, (Tüketici); İ. Yılmaz, Aslan, *6502 Sayılı Kanuna Göre Tüketici Hukuku*, 5. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa, 2015, s. 23.

değerlendirildiğinden, tüketici sıfatıyla hareket edilmesi durumunda TKHK devreye girmelidir²⁴.

Kira sözleşmesinin kiracının özel kullanımına yönelik olması şartının varlığı tespit edilirken, taraf sıfatlarına dikkat edilmesi gerekir. Bu açıdan hem kiraya veren hem de kiracının taraf sıfatlarının tespiti önem arz etmektedir. Kiraya verenin taşınır eşyayı mesleki faaliyeti kapsamı dışında kiralaması durumunda, kiracı da buna bağlı olarak tüketici sıfatına sahip olamaz. Ayrıca kiracının kullanım amacı da bu tespit bakımından dikkate alınmalıdır. Kullanım amacı sözleşmede öngörülebileceği gibi kişinin kullanımına bakılarak da bir belirleme yapmak mümkündür. Gerçek kişi tacirler ve diğer serbest meslek sahiplerinin sözleşmede belirlenen kullanım amaçları dikkate alınmalıdır²⁵. Örneğin Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 19. maddesinin birinci fıkrasına göre gerçek kişi olan bir tacir, işlemi yaptığı anda bunun ticari işletmesiyle ilgili olmadığını diğer tarafa açıkça bildirdiği veya işin ticari sayılmasına durum elverişli olmadığı takdirde borç adi sayılır.

Kiracının malı hem kişisel ihtiyaçları hem de mesleki ya da ticari faaliyetleri kapsamında kullanıyor olması hâlinde doktrinde bir görüş, kira sözleşmesi için bu hükmün uygulanmasının mümkün olmayacağı yönündedir. Kanaatimizce bu tür karma amaçlı kullanımlarda, baskın amaca bakmak gerekir. Baskın amaç, kişisel ihtiyaçlar için eşyanın kullanımıysa ve diğer şartlar da mevcutsa, artık TBK'nın 330. maddesinin ikinci fıkrası uygulama alanı bulmalıdır.

C. Hükmün Uygulama Alanı ve Amacı

1. Hükmün Uygulama Alanı

Türk Borçlar Kanunu'nun 330. maddesinin ikinci fıkrası, araba kiralama şirketleri veya kiraya veren tarafından kendi işleri bağlamında özel kullanım için kiralananları koşuluyla, otomobiller, televizyon setleri, müzik setleri, ev aletleri, bilgisayarlar ve benzerleri dahil olmak üzere tüketim malları olarak adlandırılan ürünler için uygulanmaktadır²⁶. Hüküm, sadece konut veya iş yerinden bağımsız olarak kiralanan taşınır mallar için söz konusu olur²⁷. Dokt-

24 Ayrıca bkz., Ece, Baş Süzel, "Tüketici Hukukunda İş Görme (Hizmet) Sözleşmelerinde Ayrıplı İfa", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi-Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Cilt 24, Sayı 2, 2018, s. 974-975.

25 Bkz., İnceoğlu, s. 298.

26 Bkz., Peter, Heinrich, *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe Art. 184-318 OR*, (Kommentierung zu Art. 253-274g OR), Hrsg: Markus Müller-Chen/Claire Huguenin/Daniel Girsberger, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich-Basel-Genf, 2012, Art. 266k, s. 441; SVIT Kommentar, Art. 266k, Rn. 2-3, s. 461-462; Aydın, s. 100.

27 Bkz., David, Lachat/Giacomo Roncoroni, *Mietrecht für die Praxis*, 9. Aufl., Stämpfli AG, Bern, 2016, s. 76.

rindeki bir görüşe göre TBK'nın 330. maddesinin ikinci fıkrasının Türkiye'de uygulama alanına sadece otomobil kiralari örnek verilebilmekte; ev aletleri veya diğer taşınır eşyalar bakımından böyle bir kira sözleşmesi yapılmamaktadır²⁸. Kanaatimizce özellikle Covid-19 salgınıyla birlikte bu tür şartları taşıyan bir kira sözleşmesi yapılabilir. Covid-19 salgınının ne kadar daha devam edeceği bilinmediği için, örneğin uzaktan eğitim alan kişinin bir bilgisayar veya kamera, mikrofon gibi bir donanımları kiralaması mümkündür. Ayrıca bahçe bakım malzemeleri ve çim biçme makineleri de bu kapsamda değerlendirilebilir. Benzer şekilde bisiklet, elektrikli scooter veya peruk kirası da hükmün konusuna dahil olabilir.

Kiralanan taşınır malın, kiraya verenin işi kapsamında veya bir kişiye özel kullanım için kiraya verilmemesi halinde, TBK'nın 330. maddesinin birinci fıkrası (OR 266f) kapsamında değerlendirilecek olup TBK'nın 330. maddesinin ikinci fıkrası gündeme gelmez²⁹.

2. Hükmün Amacı

Hükmün amacı, tüketici sıfatına sahip olan kiracının korunması ve taşınır kirasına ilişkin sözleşmeyi fesih sürelerine uyararak feshetmesi imkânını sağlamaktır. Bir başka ifadeyle tüketici sıfatına sahip kiracıya, “tüketim çılgınlığından geri dönebilme fırsatı” sağlanmaktadır³⁰.

Doktrindeki bir görüşe göre TBK'nın 330. maddesinin ikinci fıkrasıyla ulaşılmak istenen amacın tıpkı OR 266k maddesinde olduğu gibi kiracıya belirli süreli bir kira sözleşmesi açısından olağanüstü bir fesih imkânı tanımaktır³¹. Kanaatimizce her ne kadar OR 266k maddesi, kira sözleşmesini olağanüstü fesih hakkı tanıyor olsa da TBK'daki düzenleme açısından bunu açıkça dile getirmek mümkün değildir. Ayrıca her özel fesih düzenlemesinin, olağanüstü bir nitelik taşıdığını söylemek de doğru olmayacaktır³².

D. Sözleşmenin Feshi ve Sonuçları

Türk Borçlar Kanunu'nun 330. maddesinin ikinci fıkrasına göre sözleşmenin feshi için kiracının üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden bir fesih bildirimini yapması gerekmektedir. Düzenleme değerlendirildiğinde kiracının sadece üç aylık fesih dönemlerine uyması değil; aynı zamanda fesih

28 Bkz., Aydın, s. 101.

29 Bkz., Permann, Art. 266k, Rn. 1, s. 217; SVIT Kommentar, Art. 266k, Rn. 3, s. 462; Aydın, s. 101.

30 Bkz., Thomann, s. 53.

31 Bkz., İnceoğlu, s. 211-212.

32 Ayrıca bkz., Kuntalp/Barlas/Ayanoğlu Moralı/Çavuşoğlu Işıntan/İpek/Yaşar/Koç, s. 180.

bildirim süresine de uygun hareket etmesi aranmalıdır³³. Fesih dönemlerinin hesabı yapılırken TBK'nın 328. maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinden hareketle kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınmalıdır. TBK'nın 330. maddesinin ikinci fıkrası kiracı lehine nisbi emredici bir düzenleme olduğundan söz konusu süreler uzatılabilir; ancak kısaltılması mümkün değildir³⁴.

Kiracının fesih dönemi veya fesih bildirim sürelerine uymaması durumunda kira sözleşmesinin feshi, TBK'nın 328. maddesinin ikinci fıkrasının kıyasen uygulanmasıyla bir sonraki fesih dönemi için geçerli olmalıdır³⁵. Bir sonraki fesih dönemi için kira sözleşmesinin sona erdirilmesinin kabulü, tüketici sıfatına sahip olan kiracı açısından da hükmün koruyucu özelliğini ortaya koyar.

Kiracı tarafından yapılacak fesih bildirimini şekli konusunda kanun koyucu bir belirlemede bulunmamıştır³⁶. Kanaatimizce ispat güçlükleri dikkate alındığında bu bildirim en azından yazılı bir şekilde yapılması uygun olacaktır. Bunun yanı sıra birden fazla kiracının varlığı hâlinde fesih bildirimini bütün kiracıların birlikte yapması gerekir³⁷.

Sonuç

Türk Borçlar Kanunu'nun 330. maddesinin ikinci fıkrası kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınır eşyaların kirasına ilişkin şartları ve bu sözleşmenin feshini düzenlemektedir. Söz konusu düzenleme İsviçre Borçlar Kanunu'nun 266k maddesine karşılık gelmektedir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 330. maddesinin ikinci fıkrası, belirsiz süreli kira sözleşmelerinin fesih bildirim yoluyla sona erdirilmesine ilişkin düzenlemelerin arasında yer almaktayken; OR 266k kira sözleşmesinin olağanüstü feshine sebep olabilecek durumlar arasında düzenlenmektedir. Doktrinde bu durumun kiraya vereni koruyucu bir etki doğuracağı yönünde görüş bildirilse de kanaatimizce böyle bir sonuca ulaşmak mümkün değildir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 330. maddesinin ikinci fıkrasının söz konusu olabilmesi için bazı şartların varlığı aranmaktadır. Bunlardan ilki kira konusunun taşınır eşya olmasıdır. Taşınmazlar açısından hüküm uygulama alanı bulamaz. Bununla birlikte yapılan kira sözleşmesinin belirsiz süreli bir kira sözleşmesi olması gerekmektedir. Ayrıca kiraya verenin meslekî faaliyet gereği kira konu-

33 Bkz., İnceoğlu, s. 299.

34 Bkz., Makaracı Başak, m. 330, Pr. 11, s. 1895; Zevkliler/Gökyayla, s. 345; Heinrich, Art. 266k, s. 441.

35 Bkz., İnceoğlu, s. 299-300.

36 Ayrıca bkz., Higi, Art. 266k, Rn. 17, s. 209.

37 Ayrıca bkz., Aziz Erman, Bayram, "Birlikte Kira", *Ankara Barosu Dergisi*, 2019/1, s. 138 vd.

sunun kiraya verilmiş ve son şart olarak da kira konusu taşınırın kiracının özel kullanımına yarayan bir eşya olması aranmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 330. maddesinin ikinci fıkrasıyla ulaşılmak istenen amaç, tüketici sıfatına sahip olan kiracının korunması ve taşınır kirasının maddede öngörülen sürelerle uygun şekilde feshetme imkânını sağlamaktır. Doktrinde ilgili hükmün uygulama alanının son derece sınırlı olduğu belirtilse de kanaatimizce özellikle Covid-19 salgınının yaşandığı şu günlerde hükmün uygulama alanı genişlemiştir.

Kiraya verenin meslekî faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının özel kullanımına yarayan taşınır eşyalara ilişkin kira sözleşmesi kiracının üç aylık kira dönemi sonu için en az bir ay önceden yapacağı bir fesih bildiriyle birlikte sona ermektedir. Hüküm kiracı lehine nisbi emredici bir düzenleme olduğundan dolayı süreler uzatılabilir; ancak kısaltılamaz.

KAYNAKLAR***

- Acar, Faruk, *Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-326)*, 3. Baskı, Beta Basım Yayım Dağıtım, İstanbul, 2016.
- Aslan, İ. Yılmaz, *6502 Sayılı Kanuna Göre Tüketici Hukuku*, 5. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa, 2015.
- Aydın, Gülşah Sinem, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013.
- Aydın Özdemir, Elif, “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülmüş Taşınmazların Kiralanması”, *Şeref Ertaş’a Armağan-Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 19, Özel Sayı, 2017, s. 1523-1547.
- Aydoğdu, Murat; Kahveci, Nalan, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, (Özel Borç İlişkileri).
- Aydoğdu, Murat; Kahveci, Nalan, *Tüketici Hukuku*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021, (Tüketici).
- Badur, Emel, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Yıl 7, Sayı 27, 2016, s. 155-179.
- Baş Süzel, Ece, “Tüketici Hukukunda İş Görme (Hizmet) Sözleşmelerinde Ayıplı İfa”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi-Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Cilt 24, Sayı 2, 2018, s. 966-998.
- Bayram, Aziz Erman, “Birlikte Kira”, *Ankara Barosu Dergisi*, 2019/1, s. 89-154.
- Blumer, Maja L., *Kurzkommentar OR, (Kommentierung zu Art. 266k OR)*, Hrsg: Heinrich, Honsell, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2014, (KUKO OR/Blumer, Art 266k).
- Daşlı, Engin, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Sözleşmesinin Feshi*, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2017.
- Demir, Mehmet, *Taşınır Mülkiyeti (TMK m. 762-778 Şerhi)*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017.
- Eren, Fikret, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.
- Ergüne, Mehmet Serkan, *Taşınır Mülkiyeti*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017.
- Esener, Turhan; Güven, Kudret, *Eşya Hukuku*, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017.
- Gökyayla, Emre, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)”, *Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Aydın Zevkliler’e Armağan-Cilt II*, İzmir, 2013, s. 1203-1251.
- Gümüş, Mustafa Alper, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, (Kira).
- Gümüş, Mustafa Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler-Cilt-I*, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, (Özel Hükümler).
- Harke, Dietrich, *Mietrecht*, R. Oldenbourg Verlag, München-Wien, 1997.
- Heinrich, Peter, *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe Art. 184-318 OR, (Kommentierung zu Art. 253-274g OR)*, Hrsg: Markus Müller-Chen/Claire Huguenin/Daniel Girsberger, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich-Basel-Genf, 2012.

- Higi, Peter, *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht-Teilband V2b Die Miete, Zweite Lieferung (Art. 266-268b OR)*, 4. Aufl., Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich, 1994.
- Huguenin, Claire, *Obligationenrecht-Besonderer Teil*, 3. Aufl., Schulthess Juristische Medien AG, Zürich-Basel-Genf, 2008.
- İnceoğlu, M. Murat, *Kira Hukuku Cilt II*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- Koç, Nevzat, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 1, Sayı 1, 2014, s. 7-35.
- Kuntalp, Erden; Barlas, Nami; Ayanoğlu Moralı, Ahu; Çavuşoğlu Işintan, Pelin; İpek, Mehtap; Yaşar, Mert; Koç, Sedef, *Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirmeler*, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2005.
- Lachat, David; Roncoroni, Giacomo, *Mietrecht für die Praxis*, 9. Aufl., Stämpfli AG, Bern, 2016.
- Lützenkirchen, Klaus, *Mietrecht Kommentar*, 2. Aufl., Verlag Otto Schmidt, Köln, 2015.
- Makaracı Başak, Aslı, “Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi (m. 327-338)”, *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu-Cilt 2*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018.
- Oğuzman, M. Kemal; Seliçi, Özer; Oktay-Özdemir, Saibe, *Eşya Hukuku*, 22. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020.
- Permann, Richard, *Kommentar zum Mietrecht*, 2. Aufl., Orell Füssli Verlag AG, Zürich, 2007.
- Serozan, Rona, *Eşya Hukuku I*, 3. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014.
- Suiçmez, Nevran, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kiracının ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri” *Şeref Ertaş'a Armağan-Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 19, Özel Sayı, 2017, s. 1597-1622.
- *SVIT Kommentar, Das Schweizerische Mietrecht*, 3. Aufl., Kommentar, Zürich-Basel-Genf, 2008.
- Thomann, Melania Lupi, *Die Anwendung des Konsumkreditgesetzes auf Miet-, Miet-Kauf- und Leasingverträge*, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich-Basel-Genf, 2003.
- Yavuz, Cevdet, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 10. Baskı, Beta Basım Yayın Dağıtım, İstanbul, 2014, (Borçlar).
- Yavuz, Nihat, *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku*, 7. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, (Kira).
- Zevkliler, Aydın; Gökyayla, K. Emre, *Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri*, 16. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2016.