



İSTANBUL MEDENİYET ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

**Airbnb Platformu Aracılığıyla Akdedilen Konut
Kullanımına İlişkin Sözleşmelerin 7464 Sayılı Kanun
ve İlgili Yönetmelik Çerçevesinde Değerlendirilmesi**

Yüksek Lisans Tezi

Burak Köroğlu

Ağustos 2024



İSTANBUL MEDENİYET ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

**Airbnb Platformu Aracılığıyla Akdedilen Konut
Kullanımına İlişkin Sözleşmelerin 7464 Sayılı Kanun
ve İlgili Yönetmelik Çerçevesinde Değerlendirilmesi**

Yüksek Lisans Tezi

Burak Köroğlu

Danışman

Doç. Dr. Merve Ürem Çetinel

Ağustos 2024

TEZ JÜRİSİ ONAYI

Burak Köroğlu tarafından hazırlanan “Airbnb Platformu Aracılığıyla Akdedilen Konut Kullanımına İlişkin Sözleşmelerin 7464 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelik  er evesinde Değerlendirilmesi” başlıklı bu Yüksek Lisans Tezi,  zel Hukuk Anabilim Dalı’nda hazırlanmış ve jürimiz tarafından kabul edilmiştir.

JÜRİ ÜYELERİ

 MZA

Tez Danışmanı:

Doç. Dr. Merve  rem  etinel

Kurumu: İstanbul Medeniyet  niversitesi

Üyeler:

Prof. Dr. Mehmet Deniz Yener

Kurumu: Marmara Üniversitesi

Dr. Öğr. Üyesi Nihan Koyuncu Aktaş

Kurumu: İstanbul Medeniyet Üniversitesi

Tez Savunma Tarihi: 22/08/ 2024

BEYANLAR

Yazım ve Kaynak Gösterme Kılavuzu Beyanı

Danışmanlığımda yazılan bu tezin İSNAD yazım ve kaynak gösterme kılavuzunda belirtilen kurallara uygun olarak yapılandırıldığı ve bu kılavuzun dipnotlu kaynak gösterme standartlarının bu tezde tutarlı olarak uygulandığı tarafımdan incelenerek teyit edilmiştir.

İmza

Doç. Dr. Merve Ürem Çetinel

Etik İlkeler Sadakat Beyanı

Hazırladığım bu tezin tamamen kendi çalışmam olduğunu, akademik ve etik kuralları gözeterek çalıştığımı ve her alıntıya kaynak gösterdiğimi beyan ederim.

İmza

Burak Köroğlu

ÖZET

Airbnb Platformu Aracılığıyla Akdedilen Konut Kullanımına İlişkin Sözleşmelerin 7464 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelik Çerçevesinde Değerlendirilmesi

Köroğlu, Burak
Yüksek Lisans Tezi, Özel Hukuk Anabilim Dalı
Danışman: Doç. Dr. Merve Ürem Çetinel
Ağustos 2024

Dünya genelinde teknolojinin gelişimiyle birlikte insanların alışkanlıkları da değişmektedir. Özellikle internetin yaygın kullanımıyla birçok alanda dijitalleşme yaşanmaktadır. Dijitalleşmenin getirdiği kolaylıklardan yararlanmak isteyenlerin sayısının ve bu kişilerin oluşturduğu talebin artması, pek çok sektörde teknoloji odaklı girişimlerin gelişerek hızla büyümesine imkân tanımıştır. Bu sektörlerin başında turizm gelmektedir. Bilindiği üzere turizm, birçok ülke için önemli bir gelir kaynağıdır. Ülkeler, geçmiş yıllarda turizm endüstrisini oteller gibi turizm tesisleri üzerinden düzenlemiş ve bu tesisleri sıkı şekilde denetlemiştir. Ancak teknolojinin etkisiyle hızla yükselişe geçen kısa süreli konut kiralama platformları, turizm sektörü açısından son derece önemli hale gelmiştir. Bu platformların öncüsü ise Airbnb'dir. Airbnb platformu, kuruluşundan bugüne kadar kısa bir süre içinde hızla gelişmiş ve bugün global ölçekte en büyük şirketlerden biri olmuştur. Airbnb ve benzeri platformların turizm sektöründeki yoğun kullanımıyla birlikte çeşitli sorunlar ortaya çıkmış ve buna bağlı olarak ülkeler, düzenlemeler yaparak bu sorunlara çözüm arama yoluna gitmiştir. Bu alandaki ilk adım, Amerika Birleşik Devletleri'nde New York Eyalet İdaresi tarafından atılmıştır. Avrupa, bu adımları takip ederek kısa süreli kira ilişkilerini regülasyonlarla düzenlemeye başlamıştır. Türkiye ise 7464 sayılı "*Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*" ile kısa süreli kiralamalarda önemli düzenlemelere yer vermiştir. Çalışmanın birinci bölümünde Airbnb platformunun yapısı değerlendirilmiş ve taraflar arasındaki hukuki ilişki tespit edilmeye çalışılmıştır.

Çalışmanın ikinci bölümünde ise turizm amaçlı kiralama sözleşmesinin yeni düzenlemeler çerçevesinde yapısı ele alınarak Airbnb platformu aracılığıyla akdedilen yüz gün ve yüz günden kısa süreli konut kirası sözleşmeleri bakımından yeni düzenlemelerin hukuki sonuçları üzerinde durulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Alt kira kavramı, Airbnb platformu, turizm amaçlı kiralama, kısa süreli konut kiralaları, elektronik ticaret.

ABSTRACT

Evaluation of Contracts Regarding the Use of Housing Concluded Through the Airbnb Platform Within the Framework of Law No. 7464 and Related Regulation

Köroğlu, Burak

Master's Thesis, Department of Private Law

Supervisor: Asst. Prof. Merve Ürem Çetinel

August, 2024

With the advancement of technology worldwide, people's habits are also changing. Particularly with the widespread use of the internet, digitalization is occurring in many areas. The increasing number of people seeking to benefit from the conveniences brought by digitalization and the growing demand from these individuals have allowed technology-focused enterprises in many sectors to develop and expand rapidly. Among these sectors, tourism stands out. As is well known, tourism is an important source of income for many countries. In the past, countries regulated the tourism industry through tourism facilities such as hotels and strictly supervised these facilities. However, short-term rental platforms, which have rapidly risen with the impact of technology, have become extremely important for the tourism sector. The pioneer of these platforms is Airbnb. Since its establishment, Airbnb has rapidly developed in a short time and today has become one of the largest companies on a global scale. With the intensive use of Airbnb and similar platforms in the tourism sector, various problems have emerged, and consequently, countries have sought solutions to these problems through regulations. The first step in this area was taken by the New York State Administration in the United States. Following these steps, Europe has started to regulate short-term rental relationships with regulations. Turkey, on the other hand, has included significant regulations in short-term rentals with the Law No. 7464 on "*Tourism-Oriented Rental of Housing and Amendment of Certain Laws*".

In the first section of the study, the structure of the Airbnb platform has been evaluated, and the legal relationship between the parties has been identified. In the second section of the study, the structure of tourism-oriented rental agreements within the framework of new regulations has been addressed, and the legal consequences of the new regulations concerning housing rental agreements of one hundred days and shorter concluded through the Airbnb platform have been emphasized.

Keywords: Sublease concept, Airbnb platform, tourism-oriented leasing, short-term residential rentals, electronic commerce.

ÖNSÖZ

Bu çalışma, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans programı kapsamında, değerli hocam Doç. Dr. Merve Ürem Çetinel'in danışmanlığında hazırlanmış bir yüksek lisans tezidir.

Bu süreçte yol göstericiliği, değerli bilgi ve deneyimleri ile her zaman yanımda olan danışman hocam Doç. Dr. Merve Ürem Çetinel'e derin minnettarlığımı sunarım. Yüksek lisans tez jürimde bulunmayı kabul ederek, eleştirileri ve önerileriyle tezime katkıda bulunan değerli hocalarım Prof. Dr. Mehmet Deniz Yener ve Dr. Öğr. Üyesi Nihan Koyuncu Aktaş'a teşekkürlerimi ifade etmek isterim.

Aileme, annem Özlem Köroğlu ve babam Adnan Köroğlu'na, bu eğitim yolculuğumda verdikleri destek için kalpten teşekkür ederim.

Burak Köroğlu

İstanbul, 2024

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	vi
İÇİNDEKİLER.....	vii
KISALTMALAR.....	x
ÇALIŞMANIN KAPSAMI VE KONUSUNUN SINIRLANDIRILMASI....	xi
GİRİŞ.....	1
BÖLÜM 1.....	3
AIRBNB PLATFORMU, AIRBNB PLATFORMU'NUN HUKUKİ NİTELİĞİ VE BU PLATFORM ARACILIĞI İLE YAPILAN KULLANDIRMAYA YÖNELİK SÖZLEŞMELERDE TARAFLARIN ARASINDAKİ HUKUKİ İLİŞKİNİN NİTELİĞİ İLE TARAFLARIN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ 3	
1.1. Airbnb Platformu Nedir?	3
1.1.1. Airbnb Platformu'nun Kuruluşu	4
1.1.2. Airbnb Platformu'nun Gelişim Süreci	6
1.1.3. Airbnb Platformu'nun Fonksiyonları	8
1.1.4. Airbnb Platformu'nun Globalleşmesindeki Faktörler	9
1.1.5. Airbnb Platformu'nun İş Modelinin Temeli - Paylaşım Ekonomisi	12
1.1.6. Ev Sahibi ve Misafir Açısından Airbnb Platformunun Kullanım Adımları ve Bu Platformdaki Bazı Süreçler.....	14
1.2. Airbnb Platformu Aracılığıyla Kurulan Konut Kullanımına Yönelik Sözleşmenin Unsurları ve Airbnb Platformunun Elektronik Ticaret Aracı Hizmet Sağlayıcılığına İlişkin Hükümler Yönünden Değerlendirilmesi....	18
1.2.1. Airbnb Platformu ile Diğer Taraflar Arasındaki Sözleşmenin Unsurları	19
1.2.2. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ile Kiracı (Misafir) Arasındaki Sözleşmenin Unsurları	20
Airbnb platformunun aracılığında, kiraya veren ve kiracı aralarında anlaşarak bir konutun kullanım ve/veya yararlanımına karşılık olarak bir bedel ödeme konusunda anlaşmaktadır.	24
1.2.3. Airbnb Platformunun Elektronik Ticaret Aracı Hizmet Sağlayıcılığına İlişkin Hükümler Yönünden Değerlendirilmesi	24
1.3. Airbnb Platformu Aracılığıyla Kurulan Konut Kullanımına Yönelik Sözleşmenin Tarafları Arasındaki Hukuki İlişkinin Niteliği.....	32
1.3.1. Airbnb Platformu ile Sözleşmenin Diğer Tarafları Arasındaki Hukuki İlişkinin Niteliği	32

1.3.2. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracı (Kullanıcı) Arasındaki İlişkinin Hukuki Niteliği.....	38
1.3.2.1. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracı (Kullanıcı) Arasındaki İlişkinin 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesindeki Hukuki Niteliği	42
1.3.2.2. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracı (Kullanıcı) Arasındaki İlişkinin 7464 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelik Çerçevesindeki Hukuki Niteliği.....	46
1.3.3. Airbnb Platformu Aracılığıyla Kurulan Konut Kullanımına Yönelik Sözleşme ile Otel Konaklama Sözleşmesinin Kıyası	47
1.4. Airbnb Platformu Aracılığıyla Kurulan Konut Kullanımına Yönelik Sözleşmenin Taraflarının Hak ve Yükümlülükleri.....	59
1.4.1. Airbnb Platformu ve Diğer Tarafların 6563 Sayılı Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ve İlgili Yönetmelik Çerçevesinde Karşılıklı Hak ve Yükümlülükleri.....	60
1.4.2. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracının (Kullanıcının) Karşılıklı Hak ve Yükümlülükleri.....	65
1.4.2.1. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracının (Kullanıcının) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesindeki Hak ve Yükümlülükleri.....	66
1.4.2.2. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracının (Kullanıcının) 7464 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelik Çerçevesindeki Hak ve Yükümlülükleri.....	76
1.4.2.3. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracının (Kullanıcının) 6563 Sayılı Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ve İlgili Yönetmelik Çerçevesindeki Hak ve Yükümlülükleri	79
1.4.2.4. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracının (Kullanıcının) Mesafeli Sözleşmeler Yönetmeliği Çerçevesindeki Hak ve Yükümlülükleri	80
BÖLÜM 2.....	89
KARŞILAŞTIRMALI HUKUKTA KISA SÜRELİ KONUT KİRALARINA İLİŞKİN DÜZENLEMELER, YÜZ GÜN VEYA DAHA KISA SÜRELİ KONUT KİRALARINA İLİŞKİN TÜRK HUKUKUNDAKİ DÜZENLEMELER	89
2.1. Karşılaştırmalı Hukukta Kısa Süreli Konut Kiralamalarına İlişkin Düzenlemeler ve Tartışmalar	89
2.2. Türk Hukukunda Kısa Süreli Konut Kiralarına İlişkin Düzenlemeler ve Bu Düzenlemelere Yönelik Tartışmalar.....	99
2.2.1. 7464 Sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Yapılan Düzenlemeler	102

2.2.2. Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik ile Yapılan Düzenlemeler	109
2.2.2.1. İzin Belgesinin Temin Süreci	111
2.2.2.2. İzin Belgesi Başvurusuna Konu Konutun Nitelikleri ve Başvuru Evrakı	112
2.2.3. 7464 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelik Kapsamında Denetim, Uygulanacak İdari Yaptırımlar ve Bu Yaptırımların Hukuki Niteliği	119
2.2.4 Turizm Amaçlı Konut Kira Sözleşmesine İlişkin Düzenlemelerin Alt Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi	128
2.2.4.1. Alt Kira Sözleşmeleri.....	128
2.2.4.1.1. Alt Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği, Şartları ve Tarafları Arasındaki Hak ve Yükümlülükler	130
2.2.4.1.2. Alt Kira İlişkisinin Sona Ermesi ve Sonuçları	135
2.4.1.2. Turizm Amaçlı Konut Kira Sözleşmesine İlişkin Düzenlemelerin Alt Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi.....	143
SONUÇ	145
KAYNAKÇA	149

KISALTMALAR

AYM	Anayasa mahkemesi
AUHFD	Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
EBK	818 Sayılı Mülga Borçlar Kanunu
TBK	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
m.	Madde
Bkz.	Bakınız
TCK	Türk Ceza Kanunu
İBK	İsviçre Borçlar Hukuku
f.	Fıkra
K.	Karar
v.d.	Ve Devamı
TİBBMİHY	Turizm İşletmelerinin Bakanlıkla, Birbirleriyle ve Müşterileriyle İlişkileri Hakkında Yönetmelik
TKHK	Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
R.G.	Resmî Gazete
YHGK	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
AB	Avrupa Birliği
European Commission	Avrupa Komisyonu
KVKK	Kişisel Verilerin Korunma Kanunu
S.	Sayı
s.	Sayfa
C.	Cilt
T.	Tarih
Hk.	Hakkında
Bs.	Basım
dp.	Dipnot
Airbnb	AirBed & Breakfast
MERSİS	Merkezi Sicil Kayıt Sistemi
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
KDV	Katma Değer Vergisi
E.	Esas
HD.	Hukuk Dairesi
YD	Yargıtay Dergisi
a.g.e.	Adı Geçen Eser
MGKHK.	6570 Sayılı Mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun

ÇALIŞMANIN KAPSAMI VE KONUSUNUN SINIRLANDIRILMASI

Bu çalışma yaygınlaşan kısa süreli konut kiralalarının turizm sektöründe önemli bir yer tutmasının yarattığı değişim ve bu değişime bağlı olarak gerçekleşen yasal düzenlemeler değerlendirilmektedir. Çalışmanın temelini oluşturan kısa süreli konut kiralalarına ilişkin olarak getirilen yeni yasal düzenlemeler, doktrin veya yargı kararlarında yeni yeni ele alınmaktadır. Bu çalışma ile kısa süreli konut kiralalarında ortaya çıkan hukuki sorunların tespiti yapılarak karşılaştırmalı hukuk bağlamında değerlendirmelerde bulunulacaktır.

Çalışmanın kapsamı, Türk Borçlar Kanunu ve yeni yasal düzenlemeler kapsamında çevrimiçi uygulamalardan Airbnb platformu vasıtasıyla kısa süreli konut kirası ilişkilerinin değerlendirilmesidir. Çalışmanın esas konusunu Airbnb platformu vasıtası ile yapılan yüz gün veya daha kısa süreli olan konut kirası sözleşmeleri oluşturmaktadır.

Çalışma iki bölüme ayrılmış olup, ilk bölümde kısa süreli konut kiralalarında kullanılan en popüler çevrimiçi platform olan Airbnb platformu, bu platformun işleyişi ve tarafları arasındaki hukuki ilişki ele alınmıştır. Çalışmanın ikinci bölümünde ise turizm amaçlı konut kirası sözleşmeleri yeni yasal düzenlemeler çerçevesinde ele alınmıştır. Sonuç kısmında ise çalışmamızdaki tespit ve değerlendirmelerimiz özetlenmiştir.

GİRİŞ

Turizm, bireylerin rahatlama, eğlenme, dinlenme ve öğrenme, yolculuk ve kısa süreli konaklama hareketleri ile bireylerin bu faaliyetleri yapabilmeleri ve ihtiyaçlarını karşılayabilmeleri için gerekli hizmetlerin sağlanması ve organizasyonu birlikteliği olarak nitelendirilebilmektedir¹. Turizm, ekonomik kriz zamanları dahil olmak üzere özellikle ülkemiz açısından her zaman yıldızı parlayan bir sektör olmuştur.

Günümüzde insanların seyahate çıkma nedenleri ise eskiye oranla çok daha çeşitli bir hale gelmiştir. Geçmişte daha çok eğlenme, dinlenme ve kıyı turizmine yönelik olan turistik faaliyetlere, günümüzde sosyokültürel yapıları tanıma isteği, bir toplumsal yaşayışa duyulan merak, tarihi öğrenme veya bir ülkeyi deneyimleme isteği de eklenmiştir. Turizm sektörünün gelişmesini sağlayan en önemli faktörlerden biri ise turistlere sunulan konaklama hizmetleridir. Bu kapsamda lüks otel zincirlerinden butik otellere birçok konaklama opsiyonu sunulmakta ve hatta Airbnb vb. platformlar aracılığıyla kişiler, evlerinin kapılarını bir konaklama tesisi gibi konaklayanlara açmaktadır. Konaklama seçeneklerindeki bu hızlı artış gibi gerek günümüzde haber almanın kolaylığı gerekse insanların eğitim ve kültür seviyelerindeki gelişme sonucunda, konaklama seçenekleri ile ilgili bilinç seviyesini ve duyarlılıklarını da artmıştır.

Turizmin insan ilişkilerine dayanan bir sektör olması, birçok hukuki ilişkiyi de beraberinde getirmiştir. Daha önceleri çok büyük oranda oteller, moteller ve pansiyonlar tarafından sunulan konaklama hizmetinde meydana gelen

¹ C. Necat, Berberoğlu, "Ekonomik Gelişimde Turizm", *Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, (6,2,1988) 207-218. <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/1162067>; Muharrem Tuna, "Rekabet Endeksi Bağlamında Türkiye Turizminin Değerlendirilmesi", *Euroasia International Congress On Culture And Tourism*, (Ankara, Turkey, 2017)

yenilikler, zaman içerisinde yeni yasal düzenlemeler yapılmasını zorunlu kılmıştır. Çalışmanın birinci bölümünde, son yıllarda oldukça rağbet gören Airbnb platformunun yapısı incelenmiş ve bu platform aracılığıyla yapılan sözleşmenin tarafları arasındaki hukuki ilişki tespit edilmeye çalışılmıştır. Çalışmanın ikinci bölümünde, karşılaştırmalı hukuk çerçevesinde kısa süreli konut kiralamalarına ilişkin düzenlemeler incelenmiş ve yüz gün ve daha kısa süreli konut kiralamalarına yönelik Türk mevzuatındaki düzenlemeler bağlamında Airbnb platformu aracılığıyla yapılan sözleşmeler değerlendirilmiştir.

BÖLÜM 1

AİRB NB PLATFORMU, AİRB NB PLATFORMU'NUN HUKUKİ NİTELİĞİ VE BU PLATFORM ARACILIĞI İLE YAPILAN KULLANDIRMAYA YÖNELİK SÖZLEŞMELERDE TARAFLARIN ARASINDAKİ HUKUKİ İLİŞKİNİN NİTELİĞİ İLE TARAFLARIN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Airbnb, dijital çağın yenilikleriyle geleneksel konaklama modellerini dönüştüren bir platform olarak öne çıkmaktadır. Küresel ölçekte hızla yayılan bu platform, kullanıcılarına yerel deneyimler sunarak seyahat edenlerin kültürleri daha yakından tanımalarını sağlamaktadır. Bu bağlamda, Airbnb'nin sunduğu bu deneyimlerin konaklama tercihleri üzerindeki etkisi giderek artmakta ve toplumsal hayatta belirgin bir yer edinmektedir.

1.1. Airbnb Platformu Nedir?

Mevcut yasal unvanı ile Airbnb, Inc.² ev sahiplerinin³ evlerini turistik amaçlarla seyahat eden kişilere konaklama yeri temin etmelerine aracılık eden bir çevrimiçi platformdur⁴. Airbnb platformu, konaklama sektöründe önemli bir büyüme kaydetmiştir ve Airbnb platformunun iş modeli, en çok dikkat çeken ticari fikirlerin başında yer almıştır⁵.

Airbnb platformu, ev sahiplerinin evlerini; günübirlik, haftalık veya aylık dönemler için kiraya vermelerine imkân tanıyan çevrimiçi bir platformu

² <https://www.airbnb.com.tr/> (Erişim Tarihi 07.04.2024).

³ Airbnb Platformu'nun internet sitesinde konaklama ilişkisinin bir tarafı "Ev Sahibi", diğer tarafı ise "Misafir" olarak tanımlanmıştır. (<https://www.airbnb.com.tr/host/homes>) (Erişim Tarihi: 08.04.2024).

⁴ Airbnb, (Erişim tarihi 07.04.2024), www.airbnb.com.

⁵ Daniel Guttentag -Stephen Smith, "Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations", *International Journal of Hospitality Management*, 64,(2017), 1-10.

kullanıcılarına sunmaktadır. Airbnb platformu, mevcut konut kaynaklarının etkin kullanımını teşvik ederek yerel sakinlerin müsait mekanlarını global pazarla buluşturmasına imkân tanır. Airbnb platformu, faaliyetlerini global ölçekte gerçekleştirmekte olup evlerin listelenmesini, bu yerlerin keşfedilmesini ve rezervasyonlarının yapılmasını sağlamaktadır. Daha doğru bir ifade ile Airbnb platformu, ev sahiplerinin evlerinin seyahat edenlerle buluşabilmesine imkân yaratan güvenilir bir toplumsal pazar yeri olarak tanımlamaktadır⁶.

Airbnb platformu, kurucularının, seyahat amaçlı konaklama arayışında olan üç kişiyi ağırlamaları neticesinde kurulmuş olup, mevcut durumda ulusal ve uluslararası alanda milyonlarca insanın evlerini kiralamak üzere platforma kaydetmelerine ve bunun yanı sıra seyahat eden pek çok kişinin seyahatleri esnasında konaklama ihtiyaçlarını karşılamak adına otel ve diğer turizm tesislerine alternatif bir seçenek sunmaktadır.

1.1.1. Airbnb Platformu'nun Kuruluşu

2007 yılında, işsiz, grafik tasarımcısı ve eski okul arkadaşları⁷ olan Brian Chesky⁸ ve Joe Gebbia⁹, yaşadıkları üç yatak odalı ve geniş evin¹⁰ kira bedelinin yüksek olması dolayısıyla evlerinin odalarını kiraya vermeye karar vermiştir¹¹. Joe Gebbia'nın çıktığı bir kamp gezisinden kalma üç tane şişme yatağı olması hem konaklayanlara bir yer tahsisi açısından hem de iş modellerinin pazarlamasını daha dikkat çekici hale getirmesi açısından büyük önem taşımıştır.

⁶ Airbnb, Newsroom, “About Us” (Erişim tarihi 09.04.2024).

⁷ <https://en.wikipedia.org/wiki/Airbnb/> (Erişim Tarihi 07.04.2024).

⁸ https://en.wikipedia.org/wiki/Brian_Chesky/ (Erişim Tarihi 07.04.2024).

⁹ https://en.wikipedia.org/wiki/Joe_Gebbia/ (Erişim Tarihi 07.04.2024).

¹⁰ <https://www.penguin.co.uk/articles/2017/02/the-air-bnb-story/> (Erişim Tarihi 07.04.2024).

¹¹ <https://www.techinasia.com/first-airbnb-guest-amol-surve/> (Erişim Tarihi 08.04.2024).

Airbnb kelimesinin açılımı olan “*AirBed&Breakfast*” yani “*Şişme Yatak&Kahvaltı*”, otel fiyatlarının yüksek olduğu bir yerde uygun fiyatlı konaklama sunulduğuna işaret etmektedir¹². Öncelikle basit bir internet sitesi oluşturan Brian Chesky ve Joe Gebbia, grafik tasarımcı olmaları sebebiyle ilk etapta bir logo oluşturmuş ve internet sitesini tasarladıkları logo ile birlikte “*Airbedandbreakfast.com*” alan adında yayına almıştır. Anılan sitede, ilk başta herhangi bir irtibat numarasına veya rezervasyon yapmaya imkân tanıyan bir sisteme yer verilmemiştir¹³.

Brian Chesky ve Joe Gebbia, 2007 yılının ekim ayında “*Industrial Designers Society of America*”¹⁴ tarafından gerçekleştirilen “*Industrial Design Conference*” (Konferans)’ın yetkililerine, bir elektronik posta göndererek, ikamet ettikleri evin odasını Konferans’ın katılımcılarına uygun fiyatla kiralayabileceklerini ve oluşturdukları iş modelini anlatmıştır ve Konferans’ın yetkililerinden tanıtım faaliyetlerine istinaden destek talebinde bulunmuştur¹⁵. Bu fikri son derece ilginç bulan Konferans yetkilileri Brian Chesky ve Joe Gebbia’nın oluşumunun tanıtımına destek vermiştir. Bu sayede fikirlerinin ve buna bağlı olarak internet sitelerinin tanıtımını yapma imkânı bulan Brian Chesky ve Joe Gebbia, Konferans katılımcılarından üç tanesini konaklatmak suretiyle girişimlerinin ilk ticari adımını atmışlardır.

Konferans’a katılmak isteyen Amol Surve, yaklaşık 1000 Amerikan doları bedelli konferans biletini aldıktan sonra, gecelik ortalama 300 Amerikan doları tutarındaki otel fiyatlarını karşılayamayacağını düşünerek alternatif konaklama seçenekleri arayışına girmiştir. Bu arayışı sırasında, Brian Chesky

¹² <https://www.penguin.co.uk/articles/2017/02/the-air-bnb-story/> (Erişim Tarihi 08.04.2024).

¹³ <https://www.techinasia.com/first-airbnb-guest-amol-surve/> (Erişim Tarihi 08.04.2024).

¹⁴ <https://www.idsa.org/events/> (Erişim Tarihi 09.04.2024).

¹⁵ <https://www.penguin.co.uk/articles/2017/02/the-air-bnb-story/> (Erişim Tarihi 09.04.2024).

ve Joe Gebbia tarafından oluşturulan internet sitesine, logosunu ilgi çekici bulması sebebiyle girdiğini ifade etmiştir¹⁶.

Amol Surve “*Airbedandbreakfast.com*” alan adlı internet sitesine girmesine ve konaklamak istemesine rağmen internet sitesinde herhangi bir irtibat numarasına veya rezervasyon sistemine erişemediğini söylemiştir¹⁷. Sonrasında ise kendi çabaları ile internet üzerinden Joe Gebbia’nın iletişim bilgilerine erişmiş ve akabinde Joe Gebbia ile iletişime geçmiştir. Amol Surve, Brian Chesky ve Joe Gebbia’nın evine ulaştığında kendisine bir şişme yatak verildiğini ancak kahvaltı verilmediğini; oldukça memnun kaldığını belirttiği bu konaklamaya karşılık ise 80 Amerikan doları ödediğini de yine aynı röportajında belirtmiştir. Anılan Konferans’a katılan ve Brian Chesky ve Joe Gebbia’nın evinde konaklayan üç tasarımcı Amol Surve, Michael ve Kat tarihe geçerek Airbnb platformunun ilk müşterileri olmuşlardır¹⁸.

1.1.2. Airbnb Platformu’nun Gelişim Süreci

2008 yılının şubat ayında Brian Chesky’nin eski oda arkadaşı Nathan Blecharczyk’nin teknoloji müdürü olarak bu ortaklığa katılması ile birlikte bu girişim 11 Ağustos 2008 tarihinde Amerika Birleşik Devletleri’nin Denver Eyaleti’ndeki “*Democratic National Convention*” (Demokratik Ulusal Konvansiyon) esnasında “*Airbedandbreakfast.com*” alan adlı internet sitesi üzerinden seksen rezervasyon alarak önemli bir başarı elde etmiştir¹⁹.

¹⁶ <https://www.techinasia.com/first-airbnb-guest-amol-surve/> (Erişim Tarihi 08.04.2024).

¹⁷ <https://www.techinasia.com/first-airbnb-guest-amol-surve/> (Erişim Tarihi 07.04.2024).

¹⁸ <https://news.airbnb.com/airbnb-celebrates-half-a-billion-guest-arrivals/> (Erişim Tarihi: 07.04.2024).

¹⁹ <https://press.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2018/08/The-Airbnb-Story-Timeline-EN-GLOBAL.pdf> (Erişim Tarihi: 21.03.2024).

Resmi olarak 2008 yılında²⁰ Airbed&Breakfast olarak kurulan ve aynı yıl içinde ilk iki rezervasyonun yapıldığı Airbnb, hızla büyüyerek konaklama endüstrisinde devrim yaratan bir model olarak ortaya çıkmıştır²¹. Airbed&Breakfast, 2009 yılında adını Airbnb olarak yeniden markalaştırarak uluslararası pazarda faaliyet göstermeye başlamış ve Paris'te önemli bir toplantı düzenlemiştir²². Yani, bu konseptin ticari bir potansiyel içerdiğini fark eden Brian Chesky ve Joe Gebbia, sitenin kapsamını genişletmiş, konaklama yerlerini turistlere kiralama olanağı sağlayan bir çevrimiçi pazar yerine dönüştürmüşler ve bu platform, 2009 yılında Airbnb.com alan adıyla ticari bir kimlik kazanarak resmen faaliyete girmiştir²³.

Konaklama sektöründe yenilikçi bir adımın başlangıcı olarak nitelendirilebilecek bu gelişim, basitçe birkaç şişme yatağın seyahat edenlere sunulmasıyla başlamıştır. Airbnb platformu üzerinden 2023 yılında yaklaşık olarak 448 milyon rezervasyon yapılmıştır²⁴.

2010 yılında platformun mobil uygulaması ve anlık rezervasyon kapasitesi geliştirilerek kullanıcılara daha hızlı ve verimli bir hizmet sunmuştur. İlk yurt dışı ofisini 2011 yılında açan Airbnb platformu, 2012 yılında kullanıcılar için WishList gibi yenilikçi özellikler eklemiştir. 2014 FIFA Dünya Kupası sırasında 100.000'den fazla misafiri ağırlayan Airbnb platformu, 2015 yılında Rio Olimpiyatları sırasında alternatif konaklama sağlayıcısı olarak hizmet vermiştir. Zaman içinde global çapta büyüyen ve pazarını genişleten Airbnb platformu, mevcut durumda, 191 ülkeyi ve 100.000'i aşkın şehri kapsayan, 6

²⁰ <https://www.businessofapps.com/data/airbnb-statistics/> (Erişim Tarihi 07.04.2024).

²¹ Airbnb, "Summer Report" (Erişim tarihi 09.04.2024) <https://blog.airbnb.com/wp-content/uploads/2015/09/Airbnb-Summer-Travel-Report-1.pdf>.

²² <https://press.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2018/08/The-Airbnb-Story-Timeline-EN-GLOBAL.pdf>.

²³ Daniel Guttentag, "Airbnb Disruptive Innovation and The Rise of an Informal Tourism Accommodation Sector", *Current Issues in Tourism*, 18(12), (2015), 1192-1217.

²⁴ <https://www.businessofapps.com/data/airbnb-statistics/> (Erişim Tarihi 09.04.2024).

milyonu aşan çeşitli konaklama alternatifleriyle geniş bir ağına sahip olup, konaklama sektöründe öncü bir pozisyona ulaşmıştır.

1.1.3. Airbnb Platformu'nun Fonksiyonları

Airbnb platformu, (www.airbnb.com) internet sitesi aracılığıyla, geleneksel konaklama rezervasyonları sağlayan sitelerle benzer fonksiyonlar gösteren bir hizmet sunmakta ve bu çerçevede ev sahiplerinin konutlarının tamamını veya (konutun bulunduğu yerin yasal düzenlemelerinin imkân tanınması durumunda) konut sahibinin de kira ilişkisi süresince evde olması durumunda bir odayı kiralamalarına olanak tanımaktadır.

Airbnb platformu potansiyel konukların, seyahat etmeyi planladıkları tarihler, hedefledikleri destinasyonlar ve grup büyüklükleri gibi belirli parametreler üzerinden arama yapmalarını basitleştiren bir kullanıcı arayüzüne sahiptir. Ardından, belirlenen arama kriterlerine göre uygunluk, fiyatlandırma, coğrafi konum ve sunulan olanaklar gibi faktörlerle belirlenmiş mevcut konaklama seçeneklerinin bir kategorizasyonunu sağlar. Ayrıca anılan internet sitesi ilgili konaklama listelerini, geçmiş müşteri geri bildirimleri ve değerlendirmelerini içerecek şekilde daha detaylı incelemeye açıktır²⁵. Airbnb platformunun kullanıcı arayüzü, ev sahiplerinin profilinde ilgili evin barındırabileceği kişi kapasitesi, misafirlerin giriş ve çıkış zamanları, ev sahibi tarafından sağlanan imkanlar ve servisler, talep edilen ücret, konutun rezervasyona açık olup olmadığı, konutun görsel temsilleri ve yerinin harita üzerindeki konumu da dahil olmak üzere pek çok önemli bilgi içermektedir²⁶.

²⁵ Guttentag, *Why tourists choose Airbnb: A motivation-based segmentation study underpinned by innovation concepts*, (2016), 11.

²⁶ Zervas -Proserpio- Byers, "A First Look At Online Reputation On Airbnb, Where Every Stay Is Above Average", 5.

Seyahat edenlerin de Airbnb platformunda arama yaparken varış noktasını, seyahat tarihlerini ve kişi sayılarını belirtmeleri gerekmektedir²⁷. Potansiyel bir konuk, ilgisini çeken bir konut hakkında bilgi almak veya rezervasyon yapmak istediğinde, bu taleplerini ve varsa sormak istedikleri soruları, ev sahibine Airbnb platformunun mesajlaşma sistemi aracılığıyla iletebilir. Ev sahibi, aldığı sorulara yanıt verme ve rezervasyon isteklerini kabul etme veya reddetme hakkına sahiptir. Herhangi bir rezervasyon gerçekleştiğinde, ödemeler Airbnb platformu üzerinden yapılmaktadır.

1.1.4. Airbnb Platformu'nun Globalleşmesindeki Faktörler

Airbnb platformunun global ölçekteki başarısının ardında pek çok unsur olduğu değerlendirilmektedir. *Nowak* ve diğer araştırmacıların yürüttükleri bir araştırmada²⁸, Amerika Birleşik Devletleri ve Avrupa'daki Airbnb platformu vasıtası ile konaklama yapan kişilerin davranışlarını analiz etmiştir. Anılan araştırmanın bulgularına göre, konaklayanların bu platformu, daha avantajlı fiyatlandırma, konumun uygunluğu, gerçekçi yaşam tecrübesi, kişisel mutfak kullanımı ve sunulan konutun özgünlüğü gibi temel beş faktör nedeniyle tercih etme eğiliminde olduklarını tespit etmişlerdir.

Ekonomik fiyatlandırma avantajının yanı sıra, geleneksel otel hizmetleri ile karşılaştırıldığında, Airbnb platformunun sunduğu konaklama birimlerinin sağladığı bağımsızlık ve otantik deneyimler, onun rekabet piyasasındaki benzersiz konumunu pekiştiren faktörlerdendir. Airbnb platformunun 2016'da başlattığı “*orada yaşamak*” temalı pazarlama girişimi, turizm sektöründe duyulan memnuniyetsizliğe ve hayal kırıklığına karşı bir

²⁷ Guttentag, “Airbnb: Disruptive Innovation and the Rise of an Informal Tourism Accommodation Sector”, (2015), 1192-1217.

²⁸ Nowak, B., Allen, T., Rollo, J., Lewis, V., He, L., Chen, A., Wilson, W.N., Costantini, M., Hyde, O., Liu, K., Savino, M., Chaudhry, B.A., Grube, A.M. ve Young, E “Global Insight: Who Will Airbnb Hurt More – Hotels or OTAs?” *Morgan Stanley Research*, (2015).

mücadele olarak lanse edilmiş ve bu yönde bir mesaj verme amacı gütmüştür²⁹.

Guttentag 2017 yılında yürüttüğü araştırmada, Airbnb platformu aracılığıyla konaklayanların seçimlerini etkileyen motivasyonlarını, konuklar ile ev sahipleri arasında gerçekleşen kişisel etkileşim, konutun sunmuş olduğu pratik avantajlar, bilinmeyenleri keşfetme fırsatı, çevreyi koruma yoluyla sorumlu tüketim ilkesi ve yerel topluluklara ekonomik katkı sağlama olarak belirtmiştir³⁰.

Airbnb platformu, 2020 yılı itibarıyla yarım milyar ziyaretçiyi ağırlayarak ve 220'den fazla ülkede 62 farklı dilde hizmet vererek, dünya çapında sosyal bağları güçlendirme, topluluk bilincini teşvik etme ve güven ortamını pekiştirme misyonunu yerine getirmektedir³¹. Airbnb platformunun internet sitesinde, global düzeyde özgün konaklama imkânlarını sıralama, bu imkânları keşfetme ve bunlar için rezervasyon yapma imkânı sunan, kullanıcılar arası güven temelli bir ticaret mecrası olarak nitelendirilmektedir³².

Airbnb platformu, 2019 yılı faaliyet raporunda ve resmi internet sitesindeki "*Hakkımızda*" bölümünde, şirketin platform üzerinden paylaşım işlemlerini kolaylaştırma, bunları zevkli bir deneyime dönüştürme ve güvenliğini artırma konusunda katkıda bulunduğunu beyan etmiştir³³.

²⁹ Airbnb, Newsroom, "*About Us*" (Erişim tarihi 10.04.2024) <https://news.airbnb.com/about-us/>.

³⁰ Guttentag, -Smith, "Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations", (2017), 1-10.

³¹ Airbnb, Newsroom, "*About Us*" (Erişim tarihi 09.04.2024) <https://news.airbnb.com/about-us/>.

³² Airbnb, (Erişim tarihi 02.01.2023), www.airbnb.com.

³³ Airbnb, "*What are Airbnb Experiences?*" (Erişim tarihi 09.04.2024) <https://blog.airbnb.com/what-are-airbnb-experiences/>.

Airbnb platformu, pazarlama stratejisi bağlamında, maliyet yararlarından ziyade tüketicilere sunulan zenginleştirilmiş deneyime önem vermektedir. İşletme modeli, konut veya mekân kiralama hizmetlerinin ötesinde, ev sahiplerinin kendi hobilerini, becerilerini ve uzmanlıklarını geniş bir kitleyle paylaşabilmelerine imkân tanıyan atölye çalışmaları gibi ilave hizmetleri de kapsamaktadır. Bunlara ek olarak ev sahipleri, Airbnb platformu aracılığıyla yerel gastronomi turları ve yemek kursları gibi kültürel deneyimler sunabilmektedir. Bu çerçevede, şirket, sunulan hizmetlerin deneyimsel ve otantik yönlerine, ayrıca yerel ekonominin dinamizmine ve bu ekonomi içerisindeki döngüsel hareketliliğine hız kazandırmaktadır.

Airbnb platformunun kendine atfettiği misyon, yerel, otantik, çeşitli, kapsayıcı ve sürdürülebilir özellikleri barındıran; sağlıklı bir seyahat tecrübesinin mümkün kılınması amacıyla hizmet veren bir dünya yaratma çabasını yansıtmaktadır³⁴. Airbnb platformu, global çapta konaklama pazarında, 220 ülkeyi kapsayan 81.000'i aşkın şehirde yer alan beş milyonun üzerinde benzersiz konaklama mekânına erişim imkânı sunmaktadır³⁵. Airbnb platformunun iş modeli, minimal fiziksel varlık yatırımına dayandığından, geleneksel konaklama endüstrisi oyuncularının karşı karşıya kaldığı, standart dışı yüksek sermaye yükümlülüklerine ve operasyonel zorunluluklarına maruz kalmamaktadır. Bu avantajın, Airbnb platformunun devam eden büyümesine katkıda bulunacağı öngörülebilen bir durumdur.

Richardson'ın analizine göre, Airbnb platformu paylaşım ekonomisinin bir temsilcisi olarak üç ana ilkeye dayanır: (i) Üretici ve tüketiciler arasındaki erişim maliyetlerini düşüren dijital aracılık hizmetleri sağlayarak, çevrim içi

³⁴ Daniel Guttentag, *Why tourists choose Airbnb: A motivation-based segmentation study underpinned by innovation concepts* (Unpublished PhD Dissertation), University of Waterloo, (Waterloo, Ontario, Canada, 2016), 11.

³⁵ <https://press.airbnb.com/the-emerging-markets-powering-airbnbs-global-growth-report/>, (Erişim tarihi 10.04.2023).

bir platform vasıtasıyla alan paylaşımını kolaylaştırır; (ii) Bir “Peer-to-Peer (P2P)” iş modeli olarak işlev gören Airbnb platformunda roller dinamiktir; kullanıcılar ev sahibi olarak hizmet verebilirken, aynı zamanda seyahat ettiklerinde konuk olabilmektedirler; (iii) Erişim odaklı bir model benimseyen Airbnb platformu, kullanıcılarına belirli zaman dilimleri içinde kaynak ve hizmetlere erişim olanağı sağlayarak, esnek kullanım seçenekleri sunmaktadır³⁶. İlave olarak, ev sahibinin kendi inisiyatifine bağlı olarak, iptal hallerinde herhangi bir cezai sorumluluk altına girmemeleri mümkün olabilmektedir³⁷.

Airbnb platformunun güven odaklı faaliyet yürütmesi ve konaklayan kişilere konvansiyonel turizm hizmetlerinden farklı bir deneyim vadetmesi bu platformun globalleşmesindeki en temel unsurlardandır.

1.1.5. Airbnb Platformu’nun İş Modelinin Temeli - Paylaşım Ekonomisi

Paylaşımın köklü bir geçmişe sahip olduğu genel kabul görmekle birlikte “Paylaşım Ekonomisi” terimi yirmi birinci yüzyıl itibarıyla ticari ve ekonomik gündemde yerini bulmuştur. Günümüz ticari faaliyetlerinin altında yatan paylaşım prensipleri, örneğin çalışan bireylerin işe ulaşım esnasında araçlarının yakıt masraflarını ortaklaşa karşılamaları gibi pratiklerde tezahür etmektedir³⁸.

³⁶ Ahmet Şahbaz, *Airbnb ve Couchsurfing Kullanıcılarının Paylaşım Ekonomisine Katılım Motivasyonları Arasındaki Farklılıklar Türkiye Örneği*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Yapı Ve Sosyal Değişme Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, (İstanbul, 2019).

³⁷ Georgios Zervas - Davide Proserpio - John Byers, “A First Look At Online Reputation On Airbnb, Where Every Stay Is Above Average”, (December 28, 2020). Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=2554500> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2554500>.

³⁸ Koray Genç, “Turizmde Paylaşım Ekonomisi Tartışmaları ve İstanbul: Airbnb Örneği”, *Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 24,46-(1), (2021), 1343-1357.

Paylaşım ekonomisinin kavramsal çerçevesi, pratiğinde çoklu biçimlerde kendini gösterdiği için doğası gereği tanımı muğlaktır ve hukuki bir çerçevede sınırlarını çizmek zorlayıcıdır³⁹. *Belk'in* çalışmalarına göre, “*Paylaşım ekonomisi*” teriminin kendisi bile çok boyutlu ve tartışmaya açık olduğundan, paylaşım ekonomisinin hukuki tanımını yapabilmek için ilk adım olarak “*Paylaşım ekonomisi*” kavramını tanımlamak esastır⁴⁰.

Paylaşım ekonomisi, işbirlikçi tüketim ve kişiler arası ekonomi terimleri, kullanılmayan veya yeterince kullanılmayan mal ve hizmetlerin mal sahipleri tarafından, çeşitli karşılıklar mukabilinde diğer şahısların kullanımına ve yararına sunulduğu, eşler arası paylaşım olgusunu tanımlayan kavramlardır⁴¹.

Tüketicilere ait otomobiller, evler, tekneler ve giysiler gibi maddi varlıkların bir bölümü, sürekli olarak tüketilmediğinde kullanılmayan bir kapasiteye işaret eder. Bu durum, söz konusu tüketici mallarının âtil kapasitesini gözler önüne sermektedir. Buna bağlı olarak, kullanılmayan odalar veya araç içi boş koltuklar gibi varlıkların, mal sahipleri tarafından satın alınabilir veya kiralık olarak sunulabilmeleri mümkündür. Böylece, paylaşım ekonomisi çerçevesinde, paylaşılabilir nitelikteki ürünler, mülk sahiplerine aşırı kapasite kullanımı sunmakta ve diğer tüketicilerle paylaşımı, kiralama veya ödünç verme yoluyla mümkün kılmaktadır⁴².

³⁹ Juliet Schor, “Debating The Sharing Economy”. *Tellus Institute For a Great Transition*. Retrieved (November 4, 2014). (Erişim Tarihi 16 Mart 2023) http://www.tellus.org/pub/schor_debating_the_sharing_economy.pdf.

⁴⁰ Russell Belk, “You Are What You Can Access: Sharing And Collaborative Consumption Online”. *Journal of Business Research*, 67(8), (2014), 1595-1600. doi: 10.1016/j.jbusres.2013.10.001.

⁴¹ Juliet Schor,- Connor J. Fitzmaurice, C. J., “Collaborating And Connecting: The Emergence Of The Sharing Economy”, In *Handbook Of Research On Sustainable Consumption*, (Edward Elgar Publishing, 2015).

⁴² Koen Frenken- Juliet Schor, “Putting the sharing economy into perspective”, *Environmental Innovation and Societal Transitions* (23, June, 2017), 3-10. <https://doi.org/10.1016/j.eist.2017.01.00>.

Airbnb platformu vasıtası ile kullanılmayan ya da âtil halde olan evlerinin bir bölümünü veya tamamını kiraya vererek bir gelir oluşturmayı hedef almaktadır ve bununla birlikte Airbnb platformu, paylaşım ekonomisinin konaklama açısından en büyük aktörlerinin başında gelmektedir.

1.1.6. Ev Sahibi ve Misafir Açısından Airbnb Platformunun Kullanım Adımları ve Bu Platformdaki Bazı Süreçler

Airbnb platformunun kullanımında hem ev sahiplerinin hem de misafirlerin yerine getirmesi gereken bir dizi prosedür bulunmaktadır. Airbnb platformu, konaklama ilişkisinin diğer taraflarını “*ev sahibi*” ve “*misafir*” olarak tanımlamaktadır⁴³.

Airbnb platformunun internet sitesinde yer alan “*Hizmet Şartları*”⁴⁴; m. 1, 2 ve 3’teki “*Misafir Şartları*”, m. 4, 5, 6 ve 7’deki “*Ev Sahibi Şartları*”, m. 8-25 arasındaki “*Genel Şartlar*” ve m. 26-29’daki “*İşletme Ev Sahiplerine Özel Ek Şartlar*” başlıkları altında düzenlenen sözleşme hükümlerinden oluşmaktadır.

Ev sahibi açısından platformun kullanımına ilişkin ilk olarak adım evinin fotoğraflarını çekip, ilgili evin özelliklerini (donanım özellikleri, ağırlayabileceği maksimum misafir sayısı, birim başına talep edilen ücret, minimum ve maksimum konaklama süresi gibi) içerecek şekilde ücretsiz bir liste hazırlamasıyla başlamaktadır. İlgili evde konaklama niyetinde olan kişi,

⁴³ <https://www.airbnb.com.tr/help/article/1515> (Erişim Tarihi: 29.05.2024).

⁴⁴ https://www.airbnb.com.tr/help/article/2908?_set_beve_on_new_domain=1712903964_YjljM2ViYmU1MGE4 (Erişim Tarihi: 25.03.2024).

istediği lokasyon ve tarih aralığında mevcut olan evleri araştırmakta ve seştiği eve ilişkin rezervasyon talebini ileterek prosedürü başlatmaktadır.

Konaklama talebini inceleyen ev sahibi, rezervasyonu onaylaması halinde süreci ilerletmektedir. Rezervasyon talebine, ev sahibinden yirmi dört saat içerisinde bir geri dönüş yapılması beklenmektedir. Ev sahibi, muhtemel sebeplerden ötürü rezervasyon talebini reddedebilmektedir. Rezervasyon sürecinde, misafir tarafından yapılan ödeme, konaklama hizmetinin başarıyla tamamlanıp ev sahibi tarafından onaylanmasına kadar Airbnb platformunun emanet hesabında tutulmaktadır. Ev sahibinin onayı ile evin tam adresi ve konaklama detayları misafire iletilmektedir ve bu aşamadan sonra tarafların doğrudan iletişime geçmeleri mümkün olabilmektedir.

Konaklamanın tamamlanmasının ardından, konaklama bedeli Airbnb platformu tarafından ev sahibine transfer edilmektedir. Airbnb platformuna üye olmak için herhangi bir ücret talep edilmemekle birlikte Airbnb platformu, rezervasyonun onaylanması ile hizmet bedellerini tahsil etme hakkına sahiptir; bu bedeller ev sahibinden ve misafirden ayrı ayrı alınır ve miktarı, evin özelliklerine ve bulunduğu bölgeye göre değişkenlik göstermektedir. Ev sahiplerinden alınan hizmet bedeli genellikle %3 iken, misafirden alınan hizmet bedeli rezervasyonun çeşitli koşullarına göre değişiklik gösterip yüzde 14,2'ye⁴⁵ kadar ulaşmaktadır.

Airbnb platformu, internet sitesi vasıtası ile yaptığı bilgilendirme ile ev sahiplerine, ödemelerini, misafir eve giriş yaptıktan yirmi dört saat sonra transfer edeceğini bildirmekle birlikte, uluslararası para transferi

⁴⁵ <https://www.airbnb.com.tr/help/article/1857> (Erişim Tarihi: 25.03.2024).

gerçekleştirilmesi sebebiyle konaklama ücretini ev sahibinin hesabına beş-yedi gün arasında ulaşacağını öngörmektedir⁴⁶.

Evin bulunduğu yerin kanunlarına uygun olarak, hizmet bedelleri üzerinden Katma Değer Vergisi (KDV) uygulanabilmektedir ve konaklama vergileri misafirden tahsil edilebilmektedir. Konaklamanın bitiminden itibaren on dört gün içerisinde hem ev sahibi hem de misafir, birbirlerinin platform profillerinde konaklama deneyimleri ile ilgili değerlendirme ve görüşlerini ekleyebilmektedir. Airbnb platformun kullanım şartları gereğince, bu değerlendirmeler silinememektedir fakat ev sahibi tarafından yanıtlanabilmektedir.

Misafire ilişkin olan düzenlemelerden biri, Airbnb platformunun, misafir tarafından eve verilen zararlardan doğan hasar tazmin bedellerini, misafirin konaklama ücretini ödemek için kullandığı ödeme aracından (kredi kartı veya Airbnb platformu tarafından kabul edilen diğer ödeme metotlarından biri) tahsil etme yetkisine, misafir ile yapılan sözleşmenin “Rezervasyon” başlıklı m. 1/2 hükmü uyarınca sahip olmasıdır⁴⁷.

Misafir tarafından eve zarar verilmesi ve bu verilen zararın kısmen karşılanması ya da hiç karşılanmaması durumunda Airbnb platformunun ev sahibinin evindeki zararlarını gidermek üzere kurduğu bir zarar tazmin mekanizması da vardır⁴⁸ ve misafirler tarafından eve verilen zararlar belirli limitler⁴⁹ dahilinde Airbnb platformu tarafından karşılanmaktadır.

⁴⁶ <https://www.airbnb.com.tr/help/article/425#section-heading-3-0>(Erişim Tarihi: 25.03.2024).

⁴⁷https://www.airbnb.com.tr/help/article/2908?_set_beve_on_new_domain=1712903964_YjljM2ViYmU1MGE4 (Erişim Tarihi: 19.07.2024).

⁴⁸ <https://www.airbnb.com.tr/help/article/279>(Erişim Tarihi: 25.03.2024).

⁴⁹<https://www.airbnb.com.tr/help/article/279#:~:text=Ev%20sahipleri%20için%20AirCover'ın,USD'ye%20kadar%20tazmin%20eder.> (Erişim Tarihi: 25.03.2024).

Airbnb platformunda yer alan "Çözüm Merkezi" aracılığıyla, ev sahipleri hasar, kayıp eşya veya beklenmedik temizlik masrafları gibi durumlar için misafirlerinden tazminat talebinde bulunabilir. Misafir, bu talebe yanıt vermek için yirmi dört saat süresi vardır. Eğer misafir, talep edilen tutarı tamamen öderse, talep kapatılır. Ancak, misafir, ev sahibi tarafından talep edilen tutarı kısmen öder, talebi reddeder veya bu talebe hiç yanıt vermezse, ev sahibi, Airbnb platformunu veya sigorta sağlayıcısını sürece dahil edebilmektedir.

Bu süreçte Airbnb platformunun "*Topluluk Desteği*" ekibi, misafirin hasardan sorumlu olup olmadığını ve istenen tazminat tutarının makul olup olmadığını değerlendirmektedir. Değerlendirme, ev sahibinin kanıtları ve kiracının verdiği yanıtlar incelenerek yapılır. İhtiyaç duyulması halinde, durum hakkında bilgi sahibi olması muhtemel diğer kişilerle de iletişime geçilebilmektedir.

Misafir, anılan talebe belirlenen süre içinde ödeme yapabilir veya itiraz edebilir. Eğer misafir süre içinde ödeme yapmaz veya itiraz eder ve bu itiraz başarısız olursa, ödeme, misafirin konaklama ücretini ödediği ödeme aracı üzerinden tahsil edilir. Misafire önceden bildirim yapılmadan herhangi bir ücret alınmaz ve ücret tahsilatından önce veya sonra itiraz edilebilir. Konaklama ücreti tahsil edildikten sonra, misafirin itiraz etmek için altmış gün süresi bulunmaktadır.

Airbnb platformunun daha üst segmentte bulunan evleri daha kaliteli bir konaklama deneyimi elde etmeleri amacı ile seyahat edenlere sunmuş olduğu "*Airbnb Plus*" isimli ayrı bir kategorisi de bulunmaktaydı. Ancak bu kategori 6 Kasım 2023 itibariyle Airbnb platformu tarafından sona erdirilmiştir⁵⁰.

⁵⁰ <https://www.airbnb.com.tr/help/article/3493>(Erişim Tarihi: 12.04.2024).

Airbnb platformunun “Airbnb Plus”a ek olarak “Airbnb Luxe” isimli ayrı bir kategorisi de mevcuttur. Airbnb Luxe programı lüks konaklama seçeneklerine özgü bir kategoridir. Bu kategori altında yer alan evler, sadece yüksek kalitede olanaklar sunmakla kalmayıp, aynı zamanda özel tasarım özellikleri taşımaları gerektiği için seçilir. Airbnb platformunun internet sitesinde bu programa özgü olarak yayınlanmış misafir rezervasyon sözleşmesi de bulunmaktadır⁵¹. Ancak anılan sözleşmenin bulunduğu Airbnb platformunun internet sitesinde ilgili “Airbnb Luxe Misafir Rezervasyon Sözleşmeleri”nin, “Bu anlaşma yalnızca 2 Kasım 2023 'ten önce yapılan Luxe rezervasyonları için geçerlidir.” ifadesi ile geçerliliği sona erdirilmiştir⁵².

1.2. Airbnb Platformu Aracılığıyla Kurulan Konut Kullanımına Yönelik Sözleşmenin Unsurları ve Airbnb Platformunun Elektronik Ticaret Aracı Hizmet Sağlayıcılığına İlişkin Hükümler Yönünden Değerlendirilmesi

Airbnb platformu, evlerini paylaşmak isteyen kişilerle bu evlerde konaklamak isteyen kişileri bir araya getirmektedir⁵³. Bu çerçevede hedeflenen sonuç olan konaklama gerçekleşirken taraflar arasında da çeşitli hukuki işlemler gerçekleşmektedir. Bu gerçekleşen işlemler, Airbnb platformu ile diğer tarafların arasındaki ve evini konaklama amacıyla paylaşan kişi ile konaklayan kişi arasındaki ilişkiler perspektifinden ele alınacaktır.

Airbnb platformu aracılığıyla kurulan konut kullanımına yönelik sözleşmenin unsurları Türk Borçlar Kanunu yönünden de değerlendirileceğinden ev sahibi “kiraya veren” (Airbnb platformundaki karşılığıyla “ev sahibi”), misafir ise

⁵¹ <https://www.airbnb.com.tr/help/topic/1640> (Erişim Tarihi: 12.04.2024).

⁵² <https://www.airbnb.com.tr/help/article/3257> (Erişim Tarihi: 12.04.2024).

⁵³ Bknz Bölüm 1.1.

“kiracı” (7464 sayılı Kanun nezdindeki adlandırılmasıyla “kullanıcı”) olarak adlandırılabilecektir.

1.2.1. Airbnb Platformu ile Diğer Taraflar Arasındaki Sözleşmenin Unsurları

Airbnb platformu, evin kullanımına yönelik akdedilecek sözleşmelere aracılık etmektedir. Bu bağlamda, Airbnb platformu aracı sıfatıyla hareket ederek, diğer tarafları arasındaki sözleşme ilişkisinin kurulmasına ve tamamlanmasına kadar olan süreci yürütmektedir.

Airbnb platformunun yürüttüğü bu aracılık hizmeti kapsamında, diğer taraflar arasındaki sözleşme şartlarının belirlenmesi, ödeme işlemleri ve iptal politikaları gibi konular, platformun sağladığı altyapı aracılığıyla yönetilmektedir. Ayrıca, ev sahibi ile misafir arasında çıkabilecek uyuşmazlıklarda, Airbnb platformu belirli kurallar çerçevesinde çözüm yolları sunmakta, gerektiğinde arabuluculuk hizmeti sağlamak ve buna karşılık olarak da bir ücret almaktadır⁵⁴.

Airbnb platformunun sunduğu aracılık faaliyeti kapsamı altında incelenmesi gereken hukuki ilişki, TBK m. 520 ile 525 arası düzenlenen simsarlık sözleşmesidir. TBK m. 520 uyarınca simsarlık sözleşmesi, simsarın taraflar arasında bir sözleşme kurulmasına imkân sağlayan veya sözleşmenin kurulmasına aracılık etmeyi üstlendiği ve bu sözleşmenin kurulmasıyla birlikte simsarlık ücretine hak kazandığı sözleşmedir. Simsarlık sözleşmesi, simsarın bağımsız bir yardımcı olarak tanımlanmasını ve simsarlık sözleşmesinin tarafları arasında belirlenen görevleri çerçevesinde yükümlülükler üstlenmelerini içermektedir⁵⁵.

⁵⁴ Bknz Bölüm 1.1.6.

⁵⁵ Cevdet Yavuz, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, (İstanbul: Yetkin, 2000), 1300.

Airbnb platformunun işleyişi göz önüne alındığında, bir kira ilişkisine taraf olmak isteyenleri bir araya getirerek hukuki bir işleme aracılık etmesinden kaynaklı olarak diğer taraflar arasındaki ilişkinin değerlendirilmesi simsarlık hükümleri kapsamında yapılmalıdır.

1.2.2. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ile Kiracı (Misafir) Arasındaki Sözleşmenin Unsurları

Airbnb platformunun aracılığıyla bir araya gelen taraflar, aralarında bir hukuki ilişki tesis etmektedir. Ev sahibi, evini belirli bir süreliğine misafirinin kullanımına tahsis etmekte, buna karşılık olarak da misafir bir ücret ödemektedir. Bu çerçevede ev sahibi ile misafir arasındaki ilişkinin Türk Borçlar Kanunu kapsamındaki kira ilişkisi perspektifinden değerlendirilmesi gerekmektedir.

Kira sözleşmeleri 818 sayılı Mülga Borçlar Kanunu (eBK)'nda⁵⁶ “*İcar*” başlığı altında düzenlenirken, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK)'nda⁵⁷ “*Kira Sözleşmesi*” başlığı altında düzenlenmiş ve tanımlanmıştır.

Mülga Borçlar Kanunu içerisinde yer alan 248 ila 269 arasındaki hükümler adi kira sözleşmeleri, 270 ila 298 arasındaki hükümler ise ürün kiralalarını düzenlerken ilgili kanunun yürürlükten kaldırılmasıyla birlikte, Türk Borçlar Kanunu'nda, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümleri 299 ila 338 maddeleri arasında, konut ve çatılı işyeri kiralalarını ise 338 ila 356 maddeleri arasında ve nihayetinde ürün kiralalarını 357 ila 378 maddeleri arasında düzenlemiştir.

⁵⁶ Mülga Borçlar Kanunu (EBK), *Resmî Gazete* 366 (08 Mayıs 1926), Kanun No. 818.

⁵⁷ Türk Borçlar Kanunu (TBK), *Resmî Gazete* 27836 (11 Ocak 2011), Kanun No. 6098.

Kira sözleşmesi, taşınır veya taşınmaz bir mal veya hakkın, bir kira bedeli karşılığında geçici süreyle kullanılmasını veya kullanmanın yanı sıra ondan yararlanılmasını sağlayan hukuki muamele olarak tanımlanabilecektir⁵⁸. Kiralama işlemine konu olan şey “kiralanan” olarak adlandırılmaktadır⁵⁹. Kiralananı zilyetliğinde bulunduran kişi ise “kiraya veren” sıfatıyla anılmakla birlikte kiraya veren, alacağı bedel karşılığında kiralananın kullanım ve/veya kiralananın yararlanma hakkını devretmektedir. Kira sözleşmesinin bir diğer tarafı “kiracı” olarak adlandırılmakta olup, kiracı ödeyeceği bedel karşılığında kiralananın kullanımı ve/veya kiralananın yararlanma hakkını elde etmektedir.

Kira sözleşmesinin objektif unsuru taşınır mallar, taşınmaz mallar ve haklar olabilir. Taşınır malların kapsamı, Türk Medeni Kanunu m. 762⁶⁰ hükmünde; niteliği itibarıyla taşınabilir olan maddi varlıklar ve taşınmaz mülkiyet kapsamına girmeyen doğal güçler olarak tanımlanmaktadır⁶¹. Buna istinaden, müzik aletleri, kitaplar, mobilyalar, tarım ve elektronik ekipmanları, motorlu

⁵⁸ Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.I/2, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri*, (Ankara, 1985), 2; Hasan Erdoğan, *Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları*, (Ankara: 2006), 3; Nafiz Erdem, *TBK Şerhi ve Davaları (Özel Hükümler)*, (Ankara: Tipo Yayıncılık, 1988), 387.

⁵⁹ Celal Erdoğan, *Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları*, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2000), 19; Erdem, *TBK Şerhi ve Davaları*, 387-388.

⁶⁰ Türk Medeni Kanunu (TMK), *Resmî Gazete* 24607 (08 Aralık 2001), Kanun No. 4721, md. 762.

⁶¹ Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 224; Cevdet, Yavuz – Faruk, Acar– Burak, Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, 17. Baskı, (İstanbul: Beta Yayınları, 2022), 238; TBK m.376 ‘ya göre, hayvanlar ürün kirası sözleşmelerine konu teşkil edebilir. Kiralama sözleşmesinin içeriği, sözleşme para veya tüketim malzemeleri gibi tüketilebilir şeylerden oluşamaz. Sözleşme para veya tüketilebilir eşyalar, TBK’nın 386. maddesi uyarınca, tüketim ödüllü sözleşmelerinin konusunu oluşturur. (Bknz. Efrail Aydemir, *Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, 4. Baskı (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016), 17; Murat M., İnceoğlu. *Kira Hukuku*, Cilt 1. (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), 9; Tandoğan. *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.I/2, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri*, 3. Eşya niteliğini haiz olmayan değerler, haklar, adi kira sözleşmesinin konusunu oluşturmaz. (Bknz. Sinem Gülşen Aydın, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333)*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2013, 7; Aksi yönde bir hakkın da kira konusu olabileceğine dair görüşler için bknz. Aydemir, *Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, 19; Nalan Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, (İzmir: Güncel Hukuk Yayınları, 2005), 4.

taşıtlar, giysiler gibi çeşitlilik gösteren mallar, kira sözleşmesinin konusu olabilir.

Kira ilişkisinde kiralanan malın niteliği de önem arz etmektedir. Örnek vermek gerekirse; 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Kanunu⁶² döneminde, mabetlerin kiraya verilmesi ve ibadet dışı amaçlarla kullanılması yasaklanmıştır. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nda bu hususa dair bir düzenleme mevcut değildir.

Öğretide ise, mabetlerin kiralınması durumunda, böyle bir kira sözleşmesinin kamu düzenine ve ahlaki değerlere aykırı olması nedeniyle TBK m. 27 gereğince hükümsüz kabul edileceği öngörülmektedir⁶³. Burada belirtmek gerekir ki, bu yasak yalnızca ibadete ayrılan mabetler için geçerlidir ve bu kapsam dışında kalan, gelir amacı güdümlere yapılan kiralarnalar, örneğin caminin ibadet alanı dışındaki dükkanların kiralınması durumunda, Türk Borçlar Kanunu'nun kiraya dair maddeleri uygulanabilir⁶⁴.

Öğretide, Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kiralarını düzenleyen 339 ila 356 maddelerinin, sadece taşınmazlar ve bu taşınmazların bölümlerinin kiralınmasıyla ilgili olduğu görüşü mevcuttur⁶⁵. Fakat başka bir görüşe göre ise, bu hükümler konut ve işyeri niteliğindeki taşınır yapı kiralarına da tatbik edilebilir niteliktedir⁶⁶. Öte yandan, bir şeyin yalnızca bir

⁶² Mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (MGKHK), *Resmî Gazete* 9013 (27 Mayıs 1955), Kanun No. 6570.

⁶³ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, Cilt 1, 9.

⁶⁴ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, Cilt 2, 36; Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)", *Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan*, (İzmir, 2013), 1213.

⁶⁵ Aydoğdu- Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, 585; Yavuz-Acar-Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, 320; Faruk Acar, *Kira Hukuku Şerhi (TBK 299-332)*, (İstanbul: Beta, 2017), 69; Necat, Kurak, *Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar*, 2. Baskı, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2021), 582.

⁶⁶ Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı TBKna Göre Kira Sözleşmesi*, 24; Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)", 1214; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, Cilt 1, 11., Bknz. Bölüm 1.2.b.

kısmı da kira sözleşmesine konu edilebilir⁶⁷. Örneğin, bir evin tek bir odasının kiralanması, taşınmazın bir duvarının reklam veya ilan amacıyla kiralanması veya GSM operatörlerinin baz istasyonu yerleştirmek için bir taşınmazın çatısının bir kısmının kiralanması mümkündür⁶⁸.

Kira sözleşmesinin esas unsurlarından biri de kira bedelidir. TBK m. 313 gereğince, kiracı kira bedelini ödemekle mükelleftir ve bu yükümlülük onun asli edimidir⁶⁹. Şayet kiralanan şeyin kullanımı ve/veya ondan yararlanılması ivazsız olarak bırakılıyorsa, bu durumda yasal manada bir kira sözleşmesinden söz edilemez⁷⁰. Zira kira sözleşmesi, kira bedeli karşılığında bir şeyin kullanım hakkının ve/veya kullanımla birlikte yararlanma hakkının kiracıya devredilmesini gerektirir.

Kira sözleşmesinin hukuki açıdan geçerliliği, bir diğer ifade ile kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından bir de kiraya veren ve kiracı arasında, bir malın kullanımının ve/veya ondan yararlanılmasının, karşılıklı olarak belirlenen bir kira bedeli karşılığında kiracıya bırakılması konusunda anlaşılmuş olmasıdır ve kira sözleşmesi, tarafların karşılıklı ve uygun irade beyanlarıyla tesis edilir ve bu beyanlar sözleşmenin kurulması için yeterlidir⁷¹.

⁶⁷ Acar, *Kira Hukuku Şerhi* (TBK 299-332), 68.

⁶⁸ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, Cilt 1, 10.

⁶⁹ Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı TBKna Göre Kira Sözleşmesi*, 182; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, Cilt 1, 12; Yavuz-Acar-Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, 239; Aydın Zevkliler vd., *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler*, (İstanbul: Barış Yayınları, 2013), 495; Acar, *Kira Hukuku Şerhi* (TBK 299-332), 71; Fahrettin Aral- Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, (İstanbul: Yetkin Yayınları, 2023), 264.

⁷⁰ Aydemir, *Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, 87; Acar, *Kira Hukuku Şerhi* (TBK 299-332), 71.

⁷¹ Mustafa Alper Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2011), 30; Cevdet Yavuz – Faruk Acar – Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*, 17. Baskı (İstanbul: Beta Yayınları, 2022), 236; Murat Aydoğdu– Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2023), 388; Tandoğan, *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*, C. I, 11; Senai Olgaç, *Kazai ve İlmi İçtihatlarla TBK Şerhi, Sözleşmenin Muhtelif Nevileri*, (Kısaltma: Sözleşmenin Muhtelif Nevileri), (Madde 182-371), cilt : 3, (İstanbul: Akgün Matbaacılık, 1977), 253; Fahrettin Aral, - Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*; (İstanbul: Yetkin Yayınları, 2023), 262; Zevkliler-Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkisi*, 21. Baskı,(İstanbul: Vedat Kitapçılık,

Airbnb platformunun aracılığıyla, kiraya veren ve kiracı aralarında anlaşarak bir konutun kullanım ve/veya yararlanımına karşılık olarak bir bedel ödeme konusunda anlaşmaktadır⁷².

1.2.3. Airbnb Platformunun Elektronik Ticaret Aracı Hizmet Sağlayıcılığına İlişkin Hükümler Yönünden Değerlendirilmesi

Başlangıçta Airbnb platformunun temeli konutun yalnızca odasının veya tamamının kiralanmasına olanak sağlayacak şekilde atılmışken, mevcut durumda platform; deneyimler, atölye çalışmaları ve restoran önerileri gibi çeşitlendirilmiş hizmetler sunarak geniş bir yelpazede faaliyetlerini sürdürmektedir.

Dünyada sıkça yaygınlaşan Airbnb platformunun kullanımından Türk turizmi de oldukça yoğun şekilde faydalanmakta olup, Airbnb platformu tarafından paylaşılan 2022 yılı ilk çeyrek verilerine göre dünya çapında Bodrum, Muğla Airbnb platformunda en çok aranan destinasyon olmuştur⁷³. Bu bağlamda turizmin Türkiye için büyük önem taşıdığı da göz önüne alındığında Airbnb platformu ekonomik açıdan hem çevre halkına gelir imkânı sağlamakta hem de dolaylı harcamalar vesilesi ile önemli bir kazanç imkânı doğurmaktadır.

Airbnb platformu, ekonomiye katkı sağlamanın yanı sıra hem turizmin devamı için bir standardizasyon sağlanmakta hem de getirilen bildirim

2021), 222; Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, 6; Sinem Gülşen Aydın, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333)*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2013), 16; Nihal Ural Çınar, *Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2014), 7.

⁷² Bknz Bölüm 1.1.6.

⁷³<https://news.airbnb.com/en-au/a-new-airbnb-for-a-new-world-of-travel-launching-the-biggest-change-to-the-platform-in-a-decade/> (Erişim Tarihi: 12.04.2024).

yükümlülükleri ile konaklayan yerli ve yabancı turistler açısından bir güvenlik temini sağlamaktadır. Zira regüle edilmemiş alanlarda doğacak hukuki boşluklardan kaynaklı olarak pek çok hak kaybı yaşanabilmektedir. Regülasyon hem kiraya veren hem de kiracı açısından oluşacak mağduriyetlerin tazminini sağlayabilme noktasında büyük önem taşımaktadır. Kısa süreli bir kira sözleşmesi kapsamında kiracı tarafından konuta verilecek zararların boyutu her zaman ilk etapta belirgin değildir. Bu durumda regülasyon eksikliği kiraya verenin zararını tazmin etmesine engel olabilmektedir. Kiraya veren, kiralanda, kira ilişkisinin sona ermesinin üstünden belirli bir süre geçmesinden sonra ortaya çıkacak bir zarara ilişkin olarak, Airbnb platformu tarafından paylaşılan bilgi ve belgelerle yetinecek ve doğacak zararının tazmin edilmesi imkânından yoksun kalabilecektir.

Kısa süre için tesis edilecek kiralama ilişkilerinde yaşanabilecek sorunları engellemek ve bu alana dair bir standardizasyon sağlamak için “7464 Sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”⁷⁴ (7464 sayılı Kanun) olarak adlandırılan düzenleme 25 Ekim 2023 tarihinde kabul edilmiş ve 2 Kasım 2023 tarihli ve 32357 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanmıştır.

7464 sayılı Kanun, kiraya verenlere kısa süreli kiralamaya dair hukuki işlemler gerçekleştirmeden önce uymaları gereken birtakım prosedürler ve alınması zorunlu olan izinler konusunda yükümlülükler getirmiştir.

7464 sayılı Kanun’un genel gerekçesi irdelendiğinde ilgili kanunun ihdas edilme sebebi olarak kiralanan konutların belgelendirilerek bir standarda kavuşması, kiralama ile elde edilen gelirin kayıt altına alınması ve bu çerçevede kayıt dışılığın engellenmesi, konaklayacak kişilere dair bir kimlik

⁷⁴ Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (7464 sayılı Kanun), *Resmî Gazete* 32357 (2.11.2023), Kanun No.7464.

bildirim yükümlülüğü getirilmesi, suç işlenmesinin önlenmesi, konutlarını kiralayacak kişilerin idari para cezaları ile denetlenmesi, eşit rekabet ortamı yaratılması ve turizm sektöründe hizmet verenlere ilişkin güvenilir yatırım ortamı oluşturulması gösterilmektedir⁷⁵.

7464 sayılı Kanun çerçevesinde çıkarılan “Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik” başlıklı yönetmelik 32413 sayılı ve 28 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete’de ilan edilmiş⁷⁶, 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir. İlgili Yönetmelik, günlük veya kısa süreli konut kiralama için belirlenen prosedürleri ve uygulama esaslarını içermekte olup, bu işlemlerin yürütülmesinde resmi izinlerin alınmasını şart koşmaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı’nın onayıyla verilecek izin belgesi olmaksızın, gerçekleştirilecek yüz gün ve yüz günden daha kısa süreli kiralama işlemlerinin yapılması yasaklanmıştır.

Her ne kadar 7464 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik kapsamındaki kısa süreli kira sözleşmesinin tarafları “Kiraya Veren” ile “Kullanıcı” olarak belirtilmiş ve anılan taraflara ilişkin çeşitli yasal tanımlamalar yapılmış olsa da anılan mevzuatta Airbnb platformu gibi kira sözleşmesinin kurulmasına aracılık edenlerin hukuki statüsüne ilişkin olarak herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir.

Airbnb platformunun hukuki konumu, faaliyet şekli gereği elektronik ticaret mevzuatı perspektifinden de değerlendirilmelidir. Elektronik Ticaretin

⁷⁵https://cdn.tbmm.gov.tr/KKBSPublicFile/D28/Y2/T2/DosyaKomisyonRaporunuVerdi/19408ba7-3104-47d1-8dfd-2cc0182670fc.pdf?TSPD_101_R0=08ffcef486ab2000c5ef9571a472aac1202013860911ee65591220858a9d9b1f3f1884f0469ab20708315423be1430005eb5f74021559257987ee7c4e2231781ae5cd67baf8018eb52e107e94906d38cb0a0c3c3d88db6a3c81846ca31440474 (Erişim Tarihi 11.05.2024).

⁷⁶ Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik (KTAKFDİY), Resmî Gazete 32413 (28 Aralık 2023).

Düzenlenmesi Hakkında Kanun (E-Ticaret Kanunu)⁷⁷ ve 29.12.2022 tarihli ve 32058 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan Elektronik Ticaret Aracı Hizmet Sağlayıcı ve Elektronik Ticaret Hizmet Sağlayıcılar Hakkında Yönetmelik (E-Ticaret Yönetmeliği)⁷⁸ kapsamındaki pazaryerlerinin genel işleyişinden kısaca bahsetmek gerekirse; mal temini veya hizmet sağlayıcı olarak addedilen bir taraf, bir aracı işletmeye ait internet sitesine, ticari faaliyetlerde bulunmak üzere, ürününe veya sunmayı taahhüt ettiği hizmete dair ilan vermektedir. Anılan türdeki ilan, pazaryeri işletmesi tarafından incelenir ve uygun bulunursa internet mecrası üzerinden diğer internet kullanıcılarının erişimine açılır. İnternet kullanıcılarının pazar yerine yüklenen mal veya hizmete ilişkin bir talebi olması halinde taraflar arasında işin nev’ine uygun olarak mesafeli sözleşme kurulur.

E-Ticaret Kanunu ve E-Ticaret Yönetmeliği’ne bakıldığında anılan kanun ve yönetmeliğin kapsamı belirlenirken sadece elektronik ortamdaki satış ilişkilerinin hedef alınmadığı açıktır. Bu çerçevede E-Ticaret Kanunu m.1/1, bu kanununun amacını *“Bu Kanunun amacı, elektronik ticarete ilişkin esas ve usulleri düzenlemektir.”*; E-Ticaret Yönetmeliği m. 4/e ise elektronik ticareti *“Fiziki olarak karşı karşıya gelmeksizin, elektronik ortamda gerçekleştirilen çevrimiçi iktisadi ve ticari her türlü faaliyeti”* olarak tanımlamıştır.

E-ticaret mevzuatı, uygulamada genellikle internet üzerinden mal veya hizmet alım-satımı yapan platformlar ve aracı hizmet sağlayıcılarının faaliyetlerini kapsamı altına almıştır. Uygulamada, anılan mevzuat açısından yapılan değerlendirme mal alım satımı ile hizmet temini noktasında karşımıza çıkmaktadır.

⁷⁷ Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun (E-Ticaret Kanunu), *Resmî Gazete* 29166 (5 Kasım 2014), Kanun No: 6563.

⁷⁸ Elektronik Ticaret Aracı Hizmet Sağlayıcı ve Elektronik Ticaret Hizmet Sağlayıcılar Hakkında Yönetmelik (E-Ticaret Yönetmeliği), *Resmî Gazete* 32058 (29.12.2022).

Ancak bir kira sözleşmesi de içeriğine ve sağlanan hizmetin türüne bağlı olarak E-Ticaret Kanunu ile bu kanuna dayanarak çıkarılan E-Ticaret Yönetmeliği'nin kapsamına girebilmektedir. E-Ticaret Kanunu m. 1.ve E-Ticaret Yönetmeliği m.4/f. uyarınca bir kira ilişkisinin E-Ticaret Kanunu ve E-Ticaret Yönetmeliği'nin kapsamına dahil olabilmesi için bazı şartların varlığı aranmalıdır. Bu şartlar üç başlık altında; işlemin elektronik ortamda gerçekleştirilmesi, sunulan hizmetin türü ve hizmeti sunan platformun niteliği olarak tezahür etmektedir. İşlemin elektronik ortamda yapılması, günümüz koşullarında, oldukça yaygın bir konumda olan akıllı telefon ve bilgisayarlar gibi çevrimiçi işlem yapmaya imkân tanıyan cihazlar üzerinden gerçekleştirilmektedir. Sunulan hizmetin türüne ilişkin olarak, E-Ticaret Yönetmeliği m.4/e uyarınca fiziki ortamda karşı karşıya gelmeksizin elektronik ortamda gerçekleşen her türlü faaliyeti bu düzenlemenin kapsamına alındığından, çevrimiçi bir platform üzerinden araç kiralama, seyahat amaçlı yapılan kiralama veya ekipman kiralama hizmetleri de anılan mevzuatın kapsamına dahil olacaktır. Son olarak ise hizmet sunan platformun nitelik itibariyle bir ETAHS olarak değerlendirilebilmesi gerekmektedir.

Kanun koyucu, internet üzerindeki yukarıda belirtilen tarafların iş ve işlemleri yapmasına imkân tanıyan üçüncü kişiyi, E-Ticaret Kanunu m.2/d uyarınca *“aracı hizmet sağlayıcı”* olarak tanımlamıştır. İlgili E-Ticaret Kanunu m.2/d’de aracı hizmet sağlayıcı *“Başkalarına ait iktisadi ve ticari faaliyetlerin yapılmasına elektronik ticaret ortamını sağlayarak ortamını sağlayan gerçek ve tüzel kişiler”* olarak tanımlanmıştır.

E-Ticaret Yönetmeliği m.4/f’de ise elektronik hizmet sağlayıcı *“Elektronik ticaret aracı hizmet sağlayıcı (ETAHS): Elektronik ticaret pazar yerinde elektronik ticaret hizmet sağlayıcılarının mal veya hizmetlerinin teminine yönelik sözleşme yapılmasına ya da sipariş verilmesine imkân sağlayan aracı hizmet sağlayıcı”* olarak ifade etmiştir. Verilen bu tanımla günümüzde oldukça popüler olan pazaryeri

internet siteleri de tanımlanmıştır. Ayrıca, ETAHS'lere önemli sorumluluklar da yüklenmiştir. Görüldüğü üzere ilgili hüküm, ETAHS'lerin bir Türk şirketi olmasını veya Türkiye'de yerleşik kişi olmasını aramamıştır. Bu bağlamda yurtdışında faaliyet gösteren veya yurtdışında kurulu bir tüzel kişinin de bu mevzuatın kapsamına gireceği açıktır.

İlgili düzenleme, ETAHS'lerin cirolarına ve işlem adetlerine ilişkin bir tasnif yapmıştır. Bu bağlamda E-Ticaret mevzuatı, bu tasniflemedeki ilk basamağı, yıllık net işlem hacmi 10 milyar TL'nin üzerinde olan ETAHS'ler olarak belirlemiştir (*E-Ticaret Yönetmeliği, m.4/f.3*). Bu parasal değer altındaki ETAHS'ler anılan mevzuattaki pek çok yükümlülükten arı tutulmuştur. Yıllık net işlem hacmi 10 milyar TL'nin üzerindeki ETAHS'leri bir üst basamaktaki bareme kadar "*Orta Ölçekli ETAHS*" olarak; bir üst basamak olan yıllık net işlem hacmi 30 milyar TL ve işlem sayısı 100 bin adedin üzerinde olan ETAHS'leri "*Büyük Ölçekli ETAHS*"; en üst basamak olan yıllık net işlem hacmi 60 milyar TL ve işlem sayısı 100 bin adedin üzerinde olan ETAHS'leri "*Çok Büyük ETAHS*" olarak tanımlamıştır.

E-Ticaret Kanunu Geçici m. 2/4'te, ETAHS'lere ilişkin eşik değerlerin 2023 yılının şubat ayında Cumhurbaşkanı tarafından arttırılabileceği hüküm altına alınmıştır. ETAHS'lere ilişkin eşik değerler 32113 sayılı ve 23.02.2023 tarihli Resmî Gazete'de yayınlanan Cumhurbaşkanı Kararı ile %50 oranında arttırılmıştır. 2024 yılında ise E-Ticaret Kanunu m. Ek 2/10 ve m. Ek 4/6 hükümleri uyarınca anılan parasal eşikler Ticaret Bakanlığı Elektronik Ticaret Dairesi tarafından %119,67 arttırılarak Orta Ölçekli ETASH eşiği 32.950.500.000 TL'ye, Büyük Ölçekli ETAHS eşiği 98.851.500.000 TL'ye ve son olarak da Çok Büyük Ölçekli ETAHS 197.703.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.

ETAHS'lerin, anılan mevzuattan doğan yükümlülüklerinin kapsamına ilişkin olarak genel bir değerlendirme yapmak gerekirse orta ölçekli ETAHS

baremine ulaşmayan ETAHS'ler genellikle en az düzeyde regülasyona tabi ve basit bilgilendirme yükümlülüklerine sahiptir. Orta Ölçekli ETAHS'ler, belirli bir net işlem hacmine ulaşan ancak daha yüksek grupların eşiklerini aşmayan ETAHS'lerken bu grup için genellikle daha detaylı bilgilendirme yükümlülükleri ve tüketici şikayetleriyle ilgilenme gereklilikleri söz konusudur. Büyük Ölçekli ETAHS'ler Ortak Ölçekli ETAHS'lere göre daha yüksek bir işlem hacmi ve işlem sayısına sahipken bu kapsamdaki ETAHS'lere gelişmiş veri koruma pratikleri, kapsamlı tüketici bilgilendirme ve şeffaflık yükümlülükleri gibi daha katı düzenlemeler uygulanmaktadır. Çok Büyük Ölçekli ETAHS'ler ise en yüksek işlem hacmi ve işlem sayısına sahip ETAHS'lerken bu gruptaki ETASH'ler en yoğun regülasyon ve denetim altındadır. Çok Büyük Ölçekli ETAHS için, özellikle veri güvenliği, kullanıcı gizliliği ve tüketici haklarının korunması konularında oldukça kapsamlı yükümlülükler getirilmiştir.

Bu çerçeveden ele alındığında aşağıdaki şartların varlığı halinde bir taşınmaz kirasından doğan ilişkinin de E-Ticaret Kanunu ve E-Ticaret Yönetmeliği'nin kapsamına girmesi gerekmektedir.

Her somut olayda anılan şartların varlığının hukuki bir perspektifte değerlendirilmesi gerekmele birlikte Airbnb platformunun işlemleri açısından bir hukuki değerlendirme yapıldığında; izin belgeli konutunu yüz gün ve daha kısa süreli kiraya vermek isteyen bir kiraya veren, yüz gün veya daha kısa süreli bir kiralama yapmak isteyen bir kiracı (kullanıcı) ve çevrimiçi pazar yerine sahip bir aracı hizmet sağlayıcı olan Airbnb platformunun tüzel kişiliğinin varlığı, kira ilişkisinin internet üzerinden gerçekleştiği ve üç taraflı bir ilişki kurulduğu, ve tarafların mevzuatta atfedilen tanımlardaki ifadelerle uyuşması değerlendirildiğinde Airbnb platformunun konumu netleşmektedir. Airbnb platformu, E-Ticaret Kanunu ve E- Ticaret Yönetmeliği kapsamında bir *“Elektronik Ticaret Aracı Hizmet Sağlayıcısı”* olarak

değerlendirilmesi ve mevzuatta tasnif edilen ETAHS'lerden uygun olan ETAHS'ye özgü hükümlere tabi olması gerektiği kanaatindeyim.

Airbnb'nin Türkiye'de resmi olarak herhangi bir şirketi, ofisi, şubesi veya başkaca bir hukuki kişiliği mevcut olmadığından Türkiye'deki finansal durumuna ilişkin bir değerlendirme yapılamamaktadır⁷⁹. Ancak Airbnb'nin global ölçekteki cirosuna ve işlem sayılarına bakarak bir tasnif yapmak da mümkün olabilecektir. Airbnb'nin global ölçekteki faaliyetlerini içerir 2023 mali verileri⁸⁰ incelendiğinde, bu şirketin 9,9 milyar Amerikan doları cirosu ve dünya çapında 448 milyon kiralama işlemi yaptığından bahisle bu şirketin mevzuattaki tasnifler arasında yer alan “Çok Büyük Ölçekli ETAHS” olduğu kabul edilmelidir (*E-Ticaret Yönetmeliği, m.4/f.3*). Bu bağlamda mevzuatta bir kişinin ETAHS olarak kabul edilmesine dair Türkiye'de yerleşik olma veya Türkiye'de kurulu tüzel kişi olma şartı da aranmadığından (*E-Ticaret Kanunu, m. 2/f, E-Ticaret Yönetmeliği, m.4/f*), Airbnb platformunun hukuki açıdan konumunun “Çok büyük Ölçekli ETAHS” olduğu kabul edilebilecek ve mevzuatta bu ETAHS'lere ilişkin olarak düzenlenen yükümlülüklerle uyması gerektiği sonucu doğacaktır.

E-Ticaret Yönetmeliği m. 30/1 uyarınca Orta Ölçekli ETAHS, Büyük Ölçekli ETAHS ve Çok Büyük Ölçekli ETAHS'lerin faaliyetlerine devam edebilmeleri için Ticaret Bakanlığı'ndan lisans almaları gerekmektedir. Ancak anılan Yönetmelik Geçici m.1/3 hükmü uyarınca Orta Ölçekli ETAHS, Büyük Ölçekli ETAHS ve Çok Büyük Ölçekli ETAHS'lerin lisans alma yükümlülüğü 01.01.2025 tarihinden itibaren yerine getirilecektir.

⁷⁹ Airbnb platformunun Türkiye'de veri sorumlusu temsilcisi mevcuttur, detaylı bilgi için bkzn: <https://www.airbnb.com.tr/help/article/3516> (Erişim Tarihi: 09.08.2024).

⁸⁰ <https://www.businessofapps.com/data/airbnb-statistics/> (Erişim Tarihi: 09.08.2024).

1.3. Airbnb Platformu Aracılığıyla Kurulan Konut Kullanımına Yönelik Sözleşmenin Tarafları Arasındaki Hukuki İlişkinin Niteliği

Airbnb platformu üzerinden yapılan kiralamalarda Airbnb platformu, kiraya veren ve kiracı olmak üzere üç taraflı bir ilişki mevcuttur. Airbnb platformu, çevrimiçi bir pazaryeri konumunu haiz olup, taraflar arasında konutunu kiraya vermek isteyen kişiler ile kiralamak isteyen kişileri bu çevrimiçi pazaryerinde buluşturmaktadır.

1.3.1. Airbnb Platformu ile Sözleşmenin Diğer Tarafları Arasındaki Hukuki İlişkinin Niteliği

Simsar, genellikle bağımsız bir işletmeye sahip olan ve ticari işlemlerde aracılık yapma görevini üstlenen bir kişidir⁸¹. Ancak Türk Borçlar Kanunu kapsamında bir simsar tanımına yer verilmemiş olup TBK m. 520-525 arasında “*simsarlık sözleşmesi*” başlığı altında simsarlık faaliyetlerine ilişkin usul ve esasları düzenlemiştir.

TBK m. 520/1 hükmü simsarlık sözleşmesini “*Simsarlık sözleşmesi, simsarın taraflar arasında bir sözleşme kurulması imkânının hazırlanmasını veya kurulmasına aracılık etmeyi üstlendiği ve bu sözleşmenin kurulması hâlinde ücrete hak kazandığı sözleşmedir.*” olarak tanımlamaktadır.

TBK m. 520/1 hükmünde belirtilen üç taraflı ilişkinin tarafları iş sahibi (müvekkil), simsar ve eğer simsarın aracılık ettiği sözleşme kurulur ise iş sahibinin sözleşme akdedeceği üçüncü kişidir. Ancak unutulmamalıdır ki simsarlık sözleşmesinin tarafları simsar ve iş sahibi (müvekkil)’dir⁸². Eğer ki

⁸¹ Yavuz, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 1428; Ahmet Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, (Ankara: Turhan Kitabevi, 2018), 577.

⁸² O. Hami Şener, *Ticari İşletme Hukuku*, (İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2020), 307.

simsarlık ilişkisi kapsamında iş sahibi ile üçüncü kişi arasında bir sözleşme kurulursa bu sözleşme esas sözleşme veya asıl sözleşme olarak tanımlanmaktadır.

Simsarın, aracılık görevini yerine getirirken iyi niyet, dikkat ve sadakat kurallarına uygun davranması, iş sahibinin (müvekkilin) iş sırlarını koruması gerekmektedir aksi halde simsarlık ücreti ve yaptığı giderlere ilişkin haklarını kaybedecektir (TBK m. 523). Simsarlık sözleşmesinde, simsarın üstlendiği iş kapsamında yapacağı giderlerin önce kendisi tarafından karşılanacağı, daha sonra bu giderlerin iş sahibi tarafından simsara ödeneceği kararlaştırılmışsa, simsar bu faaliyet sonuçlanmasa bile bu giderleri almaya hak kazanır (TBK m. 521/3).

TBK m. 520 hükmü, simsarlıkla ilgili temel düzenlemeleri içermekle birlikte ilgili düzenlemede simsarın yapabileceği aracılık faaliyetlerinin iki farklı şekilde gerçekleşebileceği belirtilmektedir. İlk olarak, simsar, bir sözleşme kurulması imkânını hazırlayarak faaliyette bulunabilir. Bu tür simsarlara, mehz İsviçre Borçlar Kanunu'ndaki ifadeye paralel olarak “fırsat gösterme simsarı” denir⁸³.

Fırsat gösterme simsarı, sözleşme akdetmeye uygun olan üçüncü kişileri bulup, bu kişileri iş sahibine (müvekkiline) bildirmekle görevlidir⁸⁴. Fırsat gösterme simsarının asıl görevi, müvekkilin isteklerine cevap verebilecek ve sözleşme yapma niyeti olan kişileri araştırarak bulmaktır⁸⁵. Simsarın buradaki temel yükümlülüğü, iş sahibi (müvekkil) ile potansiyel üçüncü kişiler arasında bir bağlantı kurmaktır. Simsarın başarısı, tarafların niyetlerini ve

⁸³ M. Kemal Oğuzman- M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 13. Baskı, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2023), 910-912; M. Alper, Gümüş. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler: Kısa Ders Kitabı (İsimsiz Sözleşmeler Teorisi, Satış, Mal Değişimi, Bağışlama, Kira, Eser, Vekalet, Kefalet)*, Cilt-II, (İstanbul: Legal Kitabevi, 2018), 206.

⁸⁴ Turgut Uygur, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt - II*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012, 2358.

⁸⁵ Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 579.

taleplerini doğru bir şekilde anlayıp uygun tarafları bir araya getirmesine bağlıdır. Bu süreçte simsar, herhangi bir sözleşme müzakeresine veya anlaşmasına doğrudan katılmaz, sadece müvekkiline potansiyel fırsatları sunar. Bu hal, simsarın yalnızca potansiyel anlaşma imkanlarını ortaya koyduğu durumlar için geçerli olup, simsarın daha aktif rol aldığı diğer simsarlık türünden ayrılır.

Simsarlık faaliyetinin ikinci formu daha aktif bir rol içerir ve bu türden simsarlara “*aracı simsar*” adı verilir⁸⁶. Aracı simsar, sözleşmenin kurulmasına doğrudan katkıda bulunarak hem sözleşmenin objektif unsurlarını hem de tarafların özel taleplerini dikkate alarak bir sözleşmenin yapılabilmesi için uygun ortamı hazırlar⁸⁷. Bu türden bir simsar, yalnızca potansiyel bir fırsat göstermekle kalmaz, aynı zamanda tarafların anlaşma sağlaması için gerekli olan teklif ve kabul süreçlerine de aktif olarak katılır. Aracı simsarın faaliyetleri, sözleşme yapılmasını kolaylaştırmak ve tarafların iradelerinin karşılıklı şekilde birleşmesine yardımcı olmaya yöneliktir. Bu nedenle, aracı simsarın ücret talebinde bulunabilmesi için sadece fırsat sunmak yeterli değildir; somut bir sözleşmenin kurulmuş olması gerekir⁸⁸.

TBK m. 520 hükmü kapsamında simsarlık sözleşmesi, tanımından da anlaşılacağı üzere, simsar, aracılık ettiği esas sözleşmenin başarıyla sonuçlanması durumunda ücrete hak kazanır⁸⁹. Bu durum, simsarlık faaliyetinin sonucunun, yani müvekkilin isteklerine uygun bir anlaşmanın gerçekleşmesinin, simsarlık ücretinin hak edilmesinde belirleyici olduğunu göstermektedir. Genellikle uygulamada, iş sahibi (müvekkil) ile üçüncü kişi

⁸⁶ Oğuzman-Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1192; Arkan, Sabih, *Ticari İşletme Hukuku*, (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2021), 208.

⁸⁷ Arkan, *Ticari İşletme*, 208.

⁸⁸ Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler: Kısa Ders Kitabı*, 206.

⁸⁹ Arkan, *Ticari İşletme*, 209.

arasında imzalanan ve esas (ana) sözleşme bedelinin belirli bir yüzdesi olarak kararlaştırılmaktadır.

Ücret, simsarlık sözleşmesinin temel ve zorunlu bir unsuru olarak kabul edilmektedir⁹⁰. Buna karşılık simsarlık sözleşmesinde ücretin belirlenmiş olması zorunlu değildir, ücret miktarı belirlenmemiş olması sözleşmenin geçerliliğini etkilemez (TBK m. 522). Kaldı ki ücret miktarı üzerinde anlaşılmış olması, simsarlık sözleşmesinin objektif esaslı unsuru değildir. Simsar ile iş sahibi (müvekkil) arasında belirlenmeyen ücret, TBK m. 522 hükmü gereği tarife, tarife yoksa teamüle göre belirlenir. Herhangi bir teamül de bulunmuyorsa ücret miktarını hâkim belirler⁹¹. Bu hususta uygulanması gereken herhangi bir tamamlayıcı hukuk kuralı da bulunmamasından dolayı ücret miktarının hâkim tarafından tayin edilmesinin gerekçesi olarak TMK 1/2 hükmü gösterilmektedir⁹².

TBK m. 521'de yer alan simsarın esas sözleşmenin kurulmasıyla ücrete hak kazanacağına dair düzenlemenin düzenleyici nitelikte olması nedeniyle, tarafların bu hükmün aksini kararlaştırmalarına imkân tanımakta ve iş sahibi (müvekkil) ile simsar arasındaki simsarlık sözleşmesini geçerli kılmaktadır⁹³.

Uygulamada, belirli bir miktar para olarak ücret tayin edilmesi de mümkündür. Bu yüzdeli yapı, simsarlık sözleşmesinin finansal temelini oluşturur ve simsarın görevlerini yerine getirme motivasyonunu artırır. Simsar, müvekkilinin ihtiyaçlarını karşılayacak bir anlaşma sağlamak için

⁹⁰ Hüseyin Ülgen- Mehmet Helvacı, -Kaya Arslan- Fusun Nomer Ertan, *Ticari İşletme Hukuku*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2019), 783.

⁹¹ Hıfzı Veldet Velidedeoğlu- Refet Özdemir, *Türk Borçlar Kanunu Şerhi (Genel-Özel)* (Yargıtay Yayınları, 1987), 625; Mustafa Reşit, Karahasan, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, (İstanbul, Beta Basım, 2002), 1130.

⁹² Yavuz, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*1436; Gönül Büyüknacar, *Yargı Kararları Işığında Simsarlık Sözleşmesine İlişkin Ücret Hakkı*, TBB Dergisi, S. 156 (2021): 217-270, 243.

⁹³ Umut Yeniocak, "Gayrimenkul Tellallığı (Taşınmaz Simsarlığı) Sözleşmesinde Tellallık Ücreti", *İstanbul Barosu Dergisi*, 83, S. 6, (2009), 3127.

çaba gösterirken, bu çabanın karşılığında daha adil olan yüzdesel bir ücret almayı beklemektedir.

Airbnb platformunun simsarlık faaliyeti 7464 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik çerçevesinde değerlendirildiğinde kiraya veren konutunu bir simsar vasıtası ile kiracıya (kullanıcıya) yüz gün veya daha kısa süreli olarak kiralamak istemektedir. Bu noktada, Airbnb platformu, tarafların karşılıklı iradelerine uygun şekilde bir hukuki ilişki kurmayı taahhüt etmekle birlikte ek olarak taraflar arasındaki sözleşmeye de etki edebilmektedir. Bu bağlamda, Airbnb platformunun konumu simsar çeşitleri arasından “*aracı simsarın*” niteliğine yaklaşmaktadır. Airbnb platformu, toplam kira bedeli üzerinden belirlenen yüzdelilerle⁹⁴ kiraya veren ve kiracıdan (kullanıcıdan) ayrı ayrı olacak şekilde bir ücret almaktadır. Kiracının (kullanıcının) Airbnb platformuna yaptığı ücret ödemesi ile birlikte, kullanıcı hem Airbnb platformunun “*hizmet bedelini*” hem de “*kira bedelini*” ödemektedir. Kiracı (kullanıcı) ödemeyi yaparken Airbnb platformunun hizmet bedelini ve kira bedelini internet sitesi üzerinden ödeme yaparken ayrı ayrı görebilmektedir.

Kiraya veren, Airbnb platformu ile arasındaki sözleşme uyarınca kendisine ödenecek kira bedelinin bir süre⁹⁵ Airbnb platformunda kalmasına ve simsarlık bedelinin bu kira bedelinden mahsup edilmesine⁹⁶ Airbnb’nin “*Hizmet Şartları*”⁹⁷ başlıklı sözleşmesine rıza göstererek anılan şartları kabul etmektedir. Bu çerçevede Airbnb platformu, kiraya bedelini kiracıdan (kullanıcıdan) tahsil etmektedir. Airbnb platformunun bir simsarlık faaliyeti yürüttüğü göz önüne alındığında Airbnb platformunun temsil yetkisine

⁹⁴ Bknz Bölüm 1.1.6.

⁹⁵ <https://www.airbnb.com.tr/help/article/425#section-heading-3-0> (Erişim Tarihi: 25.03.2024).

⁹⁶ <https://www.airbnb.com.tr/help/article/1857>(Erişim Tarihi: 25.03.2024).

⁹⁷https://www.airbnb.com.tr/help/article/2908?_set_beve_on_new_domain=1712903964_YljM2ViYmU1MGE4 (Erişim Tarihi: 25.03.2024).

ilişkin kapsamı belirlenmelidir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bir kararında⁹⁸ *“...Simsarın kural olarak iş sahibini temsil yetkisi yoktur; fakat sözleşme ile kendisine temsil yetkisi verilebilir...”* diyerek simsarın temsil yetkisini ifade etmiştir. Bu çerçevede Airbnb platformu ile kiraya veren arasındaki *“Hizmet Şartları”* başlıklı sözleşmenin 4.3. hükmü olan *“Airbnb ile ilişkiniz, Airbnb Ödemelerinin Ödeme Koşullarında açıklandığı şekilde bir ödeme tahsilat aracı olarak hareket etmesi dışında, Airbnb'nin bir çalışanı, temsilcisi, girişimcisi veya ortağı değil, bağımsız bir birey veya tüzel kişilik ilişkisidir.”* irdelendiğinde Airbnb platformunun kira bedelinin tahsilatı konusunda yetkili olduğu sonucuna varılmaktadır.

Airbnb platformu ile kiraya veren arasındaki ilişkinin taşınmaz simsarlığı açısından değerlendirilmesi halinde kiraya veren ve kiracının Airbnb ilişkisine taraf olurken internet sitesi veya mobil uygulama aracılığı ile bu sözleşmeyi okuduğu ve konu hakkında rahatlıkla bilgi sahibi olabileceğinin kabul edilmesi gerekmektedir.

Türk Borçlar Kanunu’nun yukarıda yer verilen simsarlık sözleşmesini düzenleyen hükümler çerçevesinde simsarlık sözleşmesi için genel olarak herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir⁹⁹. TBK m. 12 hükmü uyarınca, kanunda aksi belirtilmedikçe sözleşmelerin geçerliliği herhangi bir şekle bağlı değildir. Ancak, taşınmazlarla ilgili simsarlık sözleşmeleri bu genel kuralın bir istisnasını oluşturur. Airbnb platformunun diğer taraflarla olan ilişkisi, taşınmazlara ilişkin simsarlık sözleşmelerinin yazılı olmasını arayan TBK m. 520/3 hükmü çerçevesinde değerlendirilmelidir.

⁹⁸ YHGK 17/06/2015 T., 2014/13-7 E., 2015/1677 K., Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, (Erişim Tarihi: 17.07.2024).

⁹⁹ Yargıtay 11. HD, K. 7667/7730 (3.12.1990); *“Taraflar arasında da taşınmaz mal tellallığı dışında bir tellallık söz konusu olduğundan bu sözleşmenin yazılı olarak yapılması gerekli değildir. Taraf vekilleri, tellallık sözleşmesinin sözlü yapıldığında birleştiklerine göre, bu tellallık sözleşmesinin kurulduğu anlaşılmış bulunmaktadır.”*

EBK m. 404'te yer alan bir hükümle, gayrimenkul simsarlık sözleşmelerinin yazılı şekilde yapılması zorunlu kılınmıştı. Bu hüküm, Türk Borçlar Kanunu'na da *"taşınmazlar konusundaki simsarlık sözleşmesi yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz"* olarak aktarılmıştır ve TBK m.520/3'te mevcut haliyle korunmuştur. Bu hüküm, taşınmazlarla ilgili simsarlık sözleşmeleri için geçerlilik şeklinin yazılı olmasını zorunlu kılar ve bu türden sözleşmeler için adi yazılılık şekil şartının karşılanması bakımından yeterli görülmüştür.

Yazılı olmak şartına ilişkin olarak ise TBK m. 14 hükmü incelendiğinde *"1. Yazılı şekilde yapılması öngörülen sözleşmelerde borç altına girenlerin imzalarının bulunması zorunludur. 2. Kanunda aksi öngörülmedikçe, imzalı bir mektup, asılları borç altına girenlerce imzalanmış telgraf, teyit edilmiş olmaları kaydıyla faks veya buna benzer iletişim araçları ya da güvenli elektronik imza ile gönderilip saklanabilen metinler de yazılı şekil yerine geçer."* Airbnb platformunun hem kiraya verene hem de kiracıya (kullanıcıya) çevrimiçi ortamda *"Hizmet Şartları"* başlıklı sözleşmesini onaylatarak kendi sisteminde tutuyor olması sebebiyle taraflar arasındaki sözleşme yazılılık şartını taşımaktadır.

Sonuç olarak, Airbnb platformu ve diğer taraflarının arasındaki hukuki ilişki Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen sözleşme türleri açısından en benzeştiği sözleşme türü simsarlık sözleşmesidir. Airbnb platformunun, simsarlık türleri açısından en benzeştiği simsarlık türü ise aracı simsarlıktır.

1.3.2. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracı (Kullanıcı) Arasındaki İlişkinin Hukuki Niteliği

Airbnb platformu aracılığıyla kurulan kullandırmaya yönelik sözleşmenin tarafları Airbnb platformu, Airbnb platformunda *"ev sahibi"* olarak

tanımlanan¹⁰⁰ kişi ve 7464 sayılı Kanun'da "*kullanıcı*", Airbnb platformunda "*misafir*" olarak tanımlanan¹⁰¹ kişidir. Bu bağlamda Airbnb platformu dışında kalan kişiler arasındaki hukuki ilişkinin tespiti çalışmamız bakımından önem arz etmektedir.

Borçlar hukuku, tarafların kanunda önceden belirlenmiş sözleşme türlerine bağlı kalmaksızın kendi sözleşmelerini yapabilme serbestisi nedeniyle, kişiler hukuku, aile hukuku, miras hukuku, eşya hukuku ve şirketler hukukundan ayrılır. Yani, borçlar hukukunda "*sınırlı sayı ilkesi*" (numerus clausus) geçerli değildir¹⁰². Borçlar hukukunda, "*irade özgürlüğü ilkesi*"ne dayanan "*sözleşme serbestisi ilkesi*" hüküm sürmektedir. Bu ilke, 2079 sayılı Türk Cumhuriyeti Anayasası m.48 ve Türk Borçlar Kanunu (TBK) m.26'da temellendirilmiştir¹⁰³.

Taraflar arasında akdedilecek sözleşmelerin, mevzuatta öngörülen belirli türlerden birine ait olma zorunluluğu bulunmamaktadır.¹⁰⁴ Aksine, sözleşme serbestisi sınırları içinde kalmak koşuluyla, kişiler aralarındaki ilişkinin özelliğini dikkate alarak diledikleri türde sözleşmeler yapabilme özgürlüğü tanınarak kanuni sözleşme türlerinden kısmen veya tamamen sapılabilmesi esası benimsenmiştir¹⁰⁵. Sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde taraflar, sözleşme yapıp yapmamakta, sözleşmenin karşı tarafını seçmekte, sözleşmenin şeklini belirlemekte, sözleşmeyi sona erdirmekte veya içeriğini değiştirmekte ve sözleşme türünü belirlemekte, TBK m. 11, 26 ve 27'de öngörülen sınırlamalara uymak koşuluyla serbesttirler¹⁰⁶. Bu serbesti,

¹⁰⁰ <https://www.airbnb.com.tr/help/article/13> (Erişim Tarihi: 25.03.2024).

¹⁰¹ 7464 sayılı Kanun m. 2/f, <https://www.airbnb.com.tr/help/article/13> (Erişim Tarihi: 25.03.2024).

¹⁰² Merve Ürem Çetinel, *Kaba Yapı Kira Sözleşmesi*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2023), 47.

¹⁰³ Ürem Çetinel, *Kaba Yapı Kira Sözleşmesi*, 47.

¹⁰⁴ S. Sulhi Tekinay, *Borçlar Hukuku*, (Ankara: Filiz Matbaası, 1993), 89.

¹⁰⁵ Fikret Eren, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, 8. Baskı, (Ankara: Seçkin Yayınevi, 2019), 456.

¹⁰⁶ Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 1-9, Oğuzman -Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1*, 18.

tarafların kanunda düzenlenmiş sözleşme türlerinden saparak, kendi ihtiyaç ve isteklerine uygun sözleşmeler yapabilmelerine imkân tanır.

Kanunda ismen belirtilmiş ve esaslı noktaları düzenlenmiş sözleşmeler "*isimli sözleşmeler*" olarak adlandırılırken, tarafların akdettiği sözleşmenin esaslı noktaları kanunda düzenlenmemiş ise bu sözleşmeler "*isimsiz sözleşmeler*" olarak adlandırılır¹⁰⁷. Bir sözleşmenin isimli sözleşme olarak kabul edilebilmesi için kanunda ismen geçiyor olması yeterli değildir¹⁰⁸. Örneğin; miras paylaşma sözleşmesi (TMK m. 676), irtifak sözleşmesi (TMK m. 781) veya şerh sözleşmesi (TBK m. 1009) kanunda ismen zikredilmiştir ancak bu sözleşmeler yeterince ayrıntılı düzenlenmediklerinden isimsiz sözleşme olarak nitelendirilmektedirler¹⁰⁹. Yani, bir sözleşmenin kanunda adının geçmesi yeterli olmayıp, tanımı, unsurları, tarafların yükümlülükleri ve sona erme sebeplerinin yeterli ayrıntıda düzenlenmemesi durumunda, bu sözleşmenin isimsiz sözleşme olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Zira, sözleşmenin hukuki niteliğini belirleyen, yalnızca adının kanunda yer alması değil, hukuki içeriğinin detaylı ve açık bir şekilde düzenlenmiş olmasıdır¹¹⁰.

¹⁰⁷ Yavuz, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 123. Kanunlarda, esaslı unsurları düzenlenmemiş olmasına karşın sözleşmenin adlandırılmış olmasının bu sözleşmeyi isimli sözleşme haline getirmeyeceğine ilişkin olarak bkz. Saibe Oktay, "İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Tamamlanması", *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 55(1-2), (1996), 264; Bir sözleşmenin isimli sözleşme olarak kabul edilebilmesi için özel bir kanunla tanzim edilmiş olması zorunlu değildir. Örneğin, 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu kapsamında düzenlenen 'finansal kiralama sözleşmesi' de bir isimli sözleşme türüdür. Bununla birlikte, ilgili yasal mevzuatlarda isimlerinin belirtilmiş olmasına rağmen, esaslı unsurları kanun metninde detaylandırılmamış 'devre tatil sözleşmesi' ve 'paket tur sözleşmesi' gibi sözleşmeler, isimli sözleşmeler olarak tanımlanmaz. Kuntalp, Erden, *Karışık Muhtevalı Akit (Karma Sözleşme), İsimsiz Sözleşmeler Sıralaması, Kavram ve Menfaat İçtihatçılığı, Tip ve Tipolojik Uygulama, İsimsiz Sözleşmelerde Boşluk Doldurma*, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2013), 5.

¹⁰⁸ Oktay, *İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Tamamlanması*, 264, Aral - Ayrancı, *Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, 53.

¹⁰⁹ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 946; Ayşe, Arat, "İsimsiz Sözleşmelerin Tamamlanması", *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. I/S. II, (2006), 239-250. https://hukukdergi.erciyes.edu.tr/Dosyalar/YIL_2006__CILT_1__SAYI_2.pdf, s. 241.

¹¹⁰ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 945-946.

7464 sayılı Kanun ve ilgili yönetmelik çerçevesinde taraflar arasındaki sözleşme “*turizm amaçlı kiralama sözleşmesi*” olarak adlandırılmıştır (7464 sayılı Kanun m. 2/g, KTAKFDİY m. 4/i). 7464 sayılı Kanun'da turizm amaçlı kiralama sözleşmesi ifadesinin zikredilmiş olması, bu sözleşmenin isimli (kanunla düzenlenmiş) bir sözleşme olarak kabul edilmesi için yeterli değildir. Kanun koyucu, bu sözleşme türüne ilişkin tarafların yükümlülükleri ve sona erme halleri gibi esaslı konuları ayrıntılı bir şekilde düzenlememiştir. Bu nedenle, turizm amaçlı kiralama sözleşmesinin sadece ismen zikredilmiş olması, bu sözleşmenin isimli bir sözleşme olarak nitelendirilmesine engel teşkil etmektedir.

7464 sayılı Kanun uyarınca akdedilecek turizm amaçlı kiralama sözleşmesinin asli edimleri incelendiğinde, bir tarafın asli edimi, belirli bir süre için kiralananın kullanım ve/veya yararlanma hakkını tahsis etmek iken, diğer tarafın asli edimi ise bu tahsis karşılığında bir bedel ödemektir. Ayrıca, kullanım ve/veya yararlanma hakkını tahsis eden taraf, kiralananı sözleşme süresi boyunca bedel ödeyen tarafın kullanımına elverişli bir şekilde tutmakla yükümlüdür. Burada yer verilen unsurlara bağlı olarak, turizm amaçlı kiralama sözleşmesi, sürekli edimli bir sözleşme niteliği taşımakta ve taraflar arasında kiralananın kullanımına ilişkin olarak bir bedel ödenmesi nedeniyle karşılıklı borç doğuran bir yapıdadır. Bu çerçevede turizm amaçlı kiralama sözleşmesi, mülkiyet hakkını geçirmeye yönelik sözleşmeler, kullandırmaya yönelik sözleşmeler, iş görme sözleşmeleri ve teminat sözleşmeleri tasnifi içinde, kullandırmaya yönelik bir sözleşme olarak değerlendirilmelidir.

Ancak, turizm amaçlı kiralama sözleşmesinin hukuki niteliğinin tespiti, asli edimler ve esaslı noktalar dikkate alınarak, isimli bir sözleşme olan TBK m. 299 ve devamında düzenlenen “*kira sözleşmeleri*” çerçevesinde ele alınarak değerlendirilmelidir.

1.3.2.1. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracı (Kullanıcı) Arasındaki İlişkinin 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesindeki Hukuki Niteliği

Kira sözleşmesi, iki tarafa karşılıklı borç yükleyen bir sözleşme niteliğindedir. Şöyle ki; kira sözleşmesi çerçevesinde, kiraya veren, kiralananın kullanım ve/veya yararlanma hakkını kiracıya bırakma borcunu üstlenirken, kiracı da buna mukabil kira bedelini ödeme borcunu üstlenmektedir¹¹¹.

Kira sözleşmesi, kira bedelinin genellikle dönemsel edimlere dayalı olarak ödenmesini gerektirdiğinden niteliği itibariyle “sürekli” bir borç ilişkisi yaratmaktadır. Ancak kira sözleşmelerinde süreklilik niteliği, kiracının dönemsel kira bedelini ödeme yükümlülüğünden ziyade, kiraya verenin sözleşme süresi boyunca kiralananı kullanıma ve/veya yararlanmaya elverişli durumda tutma yükümlülüğünden kaynaklanır¹¹².

Borç ilişkisindeki sürekliliğin tespiti, ilişkinin niteliğine borçlu veya alacaklının perspektifinden bakılmaksızın, doğrudan karakteristik edime odaklanarak yapılmalıdır¹¹³. İfa sürecinde gerek borçlunun ifa eylemlerinin gerekse de alacaklının ifadan elde ettiği menfaatin zamana yayılması sürekliliğin tespitinde göz önünde bulundurulmamalıdır. Aksi takdirde, sözleşme taraflarından birinin menfaatleri diğer tarafa göre aşırı derecede öne çıkarılmış olur¹¹⁴. Bu yüzden, borç ilişkisinin sürekliliğinin tespitinde esas alınması gereken, sözleşme kapsamındaki karakteristik edimin, zaman faktöründen bağımsız olarak tanımlanıp tanımlanamayacağıdır. Eğer edimin tüm kapsamı, ancak ve ancak sözleşme süresine bağlı olarak

¹¹¹ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 332, Bknz Bölüm 1.2.2.

¹¹² Kemal M. Oğuzman- Nami, Barlas, *Medeni Hukuk, Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar*, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2017), 300.

¹¹³ Oğuzman-Barlas, *Medeni Hukuk, Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar*, 310.

¹¹⁴ Fahrettin Aral, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 8. Baskı, (Ankara, 2010), 207; Hüseyin Altaş, *Hasılat ve Şirket Kirası*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2009), 47.

tanımlanabiliyorsa, orada bir süregiden borç ilişkisinin varlığından bahsedilebilir¹¹⁵.

Dolayısıyla, kira sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen, ivazlı ve rızaî bir sözleşme türüdür ve kira sözleşmesinin hukuken tesis edilebilmesi için tarafların karşılıklı ve uyumlu irade açıklamaları yeterli kabul edilmektedir¹¹⁶. Bir kira sözleşmesinin süresi sözleşmenin esaslı unsurlarından değildir ve kira sözleşmesi hem belirli bir süreyle hem de belirsiz bir süre için yapılabilecek şekilde tasarlanabilir¹¹⁷ (TBK m. 300/1). Ancak 7464 sayılı Kanun çerçevesindeki turizm amaçlı kiralama sözleşmesinde sözleşme süresi yönünden bir değerlendirme yapıldığında tarafların yüz günden uzun süreli kira sözleşmesi yapması durumunda 7464 sayılı Kanun uygulama alanı bulmayacaktır; yüz gün ve daha kısa süreli bir kira sözleşmesi yönünden ise tarafların kira sözleşmelerine ilişkin esaslı noktalar üzerinde anlaşmış olması sözleşmenin hukuki açıdan kurulması bakımından yeterli olup sözleşme süresi turizm amaçlı kiralama sözleşmesi için de esaslı unsur değildir.

7464 sayılı Kanun kapsamındaki turizm amaçlı kiralama sözleşmesinin konusu bir konuttur (7464 sayılı Kanun m. 2/e). Bu bağlamda konut ve çatılı işyeri kiralarını Türk Borçlar Kanunu çerçevesinde değerlendirmek gerekmektedir.

Türk Borçlar Kanunu'nda konut ve çatılı işyeri kiralarının tanımı açıkça yer almamaktadır. Ancak yürürlükte bulunmayan MGKHK m.1 hükmü *“Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmıyanları hariç) kiralanmalarında kiraliyanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan*

¹¹⁵ Pınar Altınok, *Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2011), 13.

¹¹⁶ Aral - Ayrancı, *Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, 230.

¹¹⁷ Oğuzman-Barlas, *Medeni Hukuk, Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar*, 325.

hükümleri tatbik olunur...” düzenlemesiyle birlikte konut ve çatılı işyerinin tanımı konusunda yol göstericidir.

Türk Borçlar Kanunu m. 339-356 arasında konut ve çatılı işyeri kiralarına dair özel düzenlemelere yer verilmiştir. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin olarak anılan maddelerde özel bir düzenleme bulunmadığı takdirde TBK m. 299-338 arasında yer alan genel hükümler konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine uygulanmaktadır¹¹⁸.

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin olarak, Türk Borçlar Kanunu m. 339-356 arasında kiracıyı koruyucu nitelikte düzenlemelere yer verilmiştir. Bu koruyucu düzenlemelere, fahiş kira artışlarına karşı koruma sağlayan (TBK m. 344/1), haksız fesih durumunda kiracıyı koruyan (TBK m. 347), kira bedelinin belirlenmesi dışında kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağına dair hüküm (TBK m. 343) ve kira bedeli ile yan giderler dışında kiracıya başkaca bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceğine ilişkin hüküm (TBK m. 346) örnek olarak verilebilmektedir.

Ancak konutlara ilişkin yapılan her kira sözleşmesinde bu hükümler uygulanmamaktadır. TBK m. 339 hükmü “Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz.” uyarınca niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş konut ve çatılı işyerinin altı ay ve daha kısa süreli kiralanmasında TBK m. 339-356 arasındaki hükümler uygulanmayacaktır. TBK m. 339’un gerekçesinde niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlar; yazlık, otel odası, motel pansiyon olarak örneklendirilmiştir. İlgili hüküm İBK m.253a/2’de düzenlenmiştir ve anılan hüküm kapsamında “tatil

¹¹⁸ Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 278; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 311-312.

konutlarının” üç aya kadar kiralanmasında konut ve çatılı işyerlerine ilişkin özgü hükümlerin uygulanmayacağı hüküm altına alınmıştır¹¹⁹. Ancak Türk kanun koyucusu tarafından “*tatil konutları*” ifadesi yerine “*niteliği gereği geçici kullanım*” ifadesi tercih edilmiş hükmün kapsamı daha geniş tutulmuştur¹²⁰.

7464 sayılı Kanun m. 1/3 hükmü “*Tek seferde yüz günden fazla süreli yapılan kiralamalar bu Kanunun kapsamı dışındadır.*” ile birlikte turizm amaçlı kiralama sözleşmesinin süre üst sınırına ilişkin bir düzenlemede bulunmuştur. Ancak TBK m. 339 hükmü nazara alındığında turizm amaçlı kiralama sözleşmelerinin altı aydan daha az bir süre için (yüz gün veya daha kısa süreli, 7464 sayılı Kanun m. 2/g) akdedilebiliyor olması ve 7464 sayılı Kanun kapsamındaki konutların “*niteliği gereği geçici kullanıma*” uygun yapısı sebebiyle 7464 sayılı Kanun çerçevesindeki konutlara ilişkin olarak TBK m. 339-356 arasında düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü hükümler uygulama alanı bulamayacaktır.

7464 sayılı Kanun çerçevesinde düzenlenen turizm amaçlı kiralama sözleşmesinin esaslı unsurları incelendiğinde¹²¹ ve bu sözleşmenin türüne ilişkin bir değerlendirme yapıldığında, turizm amaçlı kiralama sözleşmesinin Türk Borçlar Kanunu perspektifinden bir konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi olarak nitelendirilebileceği sonucuna varılmaktadır. Ancak, bu sözleşmenin farklılaştığı nokta, 7464 sayılı Kanun uyarınca turizm amaçlı kiralama sözleşmelerinin yüz gün veya daha kısa süreli olarak yapılabilmesidir. Bu noktada turizm amaçlı kiralama sözleşmesinin bir kira sözleşmesi olması ve bir kira sözleşmesinin asli edimlerini aynı şekilde muhafaza ediyor olması sebebiyle bir isimli sözleşme olduğu kanaatindeyim.

¹¹⁹ Elif Aydın Özdemir, “Türk Borçlar Kanuna Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması”, *D.E.U. Hukuk Fakültesi Dergisi*, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan, C. 19, Özel Sayı-(2017), 1531.

¹²⁰ Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi*, 21.

¹²¹ Bknz Bölüm 1.3.2.

Türk Borçlar Kanunu, kira sözleşmelerini genel hükümler çerçevesinde düzenlemekte ve kira sözleşmesinin türüne göre farklı hükümlere yer vermektedir (TBK m. 299 vd.). Türk Borçlar Kanunu hem konut hem de işyeri kiralaları için temel yasal çerçeveyi sağlamakta ve bu tür kira ilişkilerine dair en genel hukuki düzenlemeleri oluşturmaktadır. Kira sözleşmelerinin niteliği ve unsurları, Türk Borçlar Kanunu'nda detaylı bir şekilde ele alınmış olup, kira sözleşmesinin geçerliliği ve tarafların hak ve yükümlülükleri Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tabi kılınmıştır.

Sonuç olarak, turizm amaçlı kiralama sözleşmeleri konut kira sözleşmesi niteliği taşıdığından, bu sözleşmelere TBK m. 299-388 arasında düzenlenen genel hükümler uygulanmalıdır. Ancak, turizm amaçlı kiralama sözleşmelerinin üst süre sınırı ve geçici kullanıma özgü kiralananlara ilişkin olarak akdedilmesi nedeniyle, TBK m. 339-356. arasında düzenlenen hükümler uygulama alanı bulamayacaktır.

1.3.2.2. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracı (Kullanıcı) Arasındaki İlişkinin 7464 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelik Çerçevesindeki Hukuki Niteliği

Türk Borçlar Kanunu, kira sözleşmelerini genel hükümler çerçevesinde düzenlemekte olup, bu sözleşmelerin türüne göre farklı hükümler öngörmektedir (TBK m. 299 ve devamı). Türk Borçlar Kanunu, kira ilişkilerinin genel yapısını belirlerken, kira sözleşmesinin unsurlarını, tarafların hak ve yükümlülüklerini ve sözleşmenin sona erme şartlarını genel perspektiften ele almaktadır.

Ancak, kanun koyucu, belirli nitelikleri haiz ve Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından izin belgesi verilen konutların yüz günden daha kısa süreyle kiralınmasını 7464 sayılı Kanun ile özel olarak düzenlemiştir. 7464 sayılı

Kanun, kısa süreli konut kiralamalarının turizm sektörüne olan etkilerini göz önünde bulundurarak, bu tür kiralamaları süre yönünden ve kiralananda aranan nitelikler yönünden ayrı bir hukuki rejime tabi tutmaktadır. 7464 sayılı Kanun, turizm amaçlı kiralamaların hukuki niteliğini belirlemekte ve bu tür sözleşmelere özgü düzenlemeler getirmektedir.

Anılan 7464 sayılı Kanun m.2/g uyarınca, tapu sicilinde konut amaçlı kayıtlı olan veya üzerinde konut amaçlı kat irtifakı ya da kat mülkiyeti bulunan her türlü bağımsız bölümün yüz günden daha kısa süreli olarak kiralanması durumunda, kiraya veren ile kiracı (kullanıcı) arasındaki ilişkinin hukuki niteliği turizm amaçlı kiralama sözleşmesi olacaktır. Bu düzenleme, kısa süreli kiralamaların turizm amaçlı kullanımını teşvik ederken, taraflar arasındaki hukuki ilişkiyi de daha esnek ve turizm sektörüne uygun bir çerçevede düzenlemeyi amaçlamaktadır.

Bu çerçevede, Airbnb platformu aracılığıyla kurulan kira ilişkisinin niteliği bir kira sözleşmesidir. Airbnb gibi platformlar, bu tür kısa süreli kiralamalar için aracılık hizmeti sağlamak ve taraflar arasındaki kira sözleşmesinin kurulmasına katkıda bulunmaktadır. Ancak, bu tür sözleşmelerin hukuki geçerliliği ve tarafların hak ve yükümlülükleri, 7464 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde değerlendirilmelidir. Kiraya veren ile kiracı (kullanıcı) arasındaki turizm amaçlı kiralama sözleşmesine ilişkin olarak 7464 sayılı Kanun'da bir düzenleme bulunmaması durumunda bu sözleşmenin unsurlarının, anılan sözleşmenin bir kira sözleşmesi olmasından Türk Borçlar Kanunu çerçevesinde ele alınması gerekmektedir.

1.3.3. Airbnb Platformu Aracılığıyla Kurulan Konut Kullanımına Yönelik Sözleşme ile Otel Konaklama Sözleşmesinin Kıyası

Airbnb platformu aracılığıyla yapılan konut kullanımına yönelik sözleşme, konaklama tesislerinin müşterileri ile aralarındaki hukuki ilişkideki hak ve borçlara oldukça benzer unsurlar içermektedir. Bu açıdan Airbnb platformu aracılığıyla kurulan konut kullanıma yönelik sözleşmeler otel konaklama sözleşmeleri ile kıyaslanabilir. Örneğin, bu sözleşme kapsamında konaklama tesisleri tarafından belirlenen giriş -çıkış yapma saatlerine uyma zorunluluğu veya konaklama tesislerinin sahip olması gereken demirbaş ve tekstil ürünlerinin bulundurulması gibi yükümlülükler mevcuttur. Bu çerçevede, Airbnb platformu aracılığıyla kurulan konut kullanımına yönelik sözleşmenin konaklama sözleşmesi yönünden değerlendirilmesi; Airbnb platformundan kiralanan konutun ise turizm tesisleri ile kıyaslanarak ele alınması gerekmektedir.

Otel, motel, pansiyon, tatil köyü gibi (ancak bu örneklerle sınırlı olmayıp daha geniş bir yelpazeyi kapsayacak şekilde) işletmeler ile bunlarda konaklayan kişiler arasında kurulan sözleşmeleri “konaklama sözleşmesi” olarak tanımlamaktadır¹²². Bu bağlamda, otel konaklama sözleşmesinin tanımını yapabilmek için, söz konusu sözleşme türüyle doğrudan ilişkili olan “otel” ve “konaklayan” terimlerinin öncelikle açıklığa kavuşturulması gerekmektedir.

“Otel”, Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik (TTNİY) m. 19 uyarınca; ana fonksiyonları müşterilerin konaklama gereksinimlerini karşılamak olan, ayrıca gastronomi, spor, eğlence gibi ek hizmet ihtiyaçlarını da sağlayabilecek yardımcı ve tamamlayıcı tesisleri içerebilen ticari kuruluşlar olarak tanımlanmaktadır. Yasal tanıma dayanarak, otellerin temel görevi, müşterilere konaklama hizmeti sunmaktır. Bu birincil yükümlülüğün yanı

¹²² Konaklama sözleşmesinin akdedilmesiyle birlikte, işletmeci, kararlaştırılan ücret mukabilinde misafirlerini işletmeye kabul etmeyi ve kısa süreli konaklama hizmetleri sunmayı, buna ilaveten yemek ve içecek hizmetleri de dâhil olmak üzere ilgili diğer hizmetleri temin etmeyi taahhüt eder (Ayrıntılı bilgi için bkzn. Nihat Yavuz, *Borçlar Hukuku El Kitabı*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2018, 1513); Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 873; Oktay, *İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Tamamlanması*, 263-264.

sıra, çamaşır yıkama, kuru temizleme gibi faaliyetler, otellerin sunmuş olduğu ek hizmetleri oluşturur.

TTNİY'in ilerleyen maddelerinde tanımlanan motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi diğer temel konaklama tesisleri, otellerden belirli yönlerle farklılık göstermektedir. Bu tesisler, birbirleriyle bazı ortak özellikler taşııalar da sundukları hizmetlerin kapsamı ve tarafların üzerine düşen yükümlölükler açısından farklılıklar arz etmektedir. Bu sebeple, çalışmamızın bu bölümünde, sadece oteller ile yapılan konaklama sözleşmeleri ele alınacak; motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi diğer temel konaklama tesisleriyle yapılan konaklama sözleşmeleri çalışmamızın kapsamı dışında bırakılmıştır. *“Turizm İşletmelerinin Bakanlık, Birbirleriyle ve Müřteriyile İlişkileri Hakkında Yönetmelik”* (TİBBMİHY)¹²³ m. 4/c kapsamında, otel işletmeleri, *“Bakanlıkça belgelendirilmiş asli ve yardımcı konaklama tesisleri”* olarak nitelendirilmektedir. TİBBMİHY m. 4/a uyarınca otelleri ruhsatlandıran ve denetimini sağlayan bakanlık Kùltür ve Turizm Bakanlığı'dır.

Otel konaklama sözleşmesi kapsamında ele alınması gereken ikinci önemli kavram *“konaklayan”* kavramıdır. Otel tarafından sunulan ürün ve hizmetlerden yararlanacak olan konaklayan, bu hukuki ilişkinin diğer tarafında yer almakta ve sözleşmenin tanımının yapılabilmesi açısından kritik bir role sahiptir. Konaklayan sıfatına sahip kişi, otelin sunduğu hizmet ve ürünlerden bizzat kendi eylemleriyle faydalanacağı için, aynı zamanda *“doğrudan tüketici”* sıfatını da taşıyacaktır¹²⁴. Kanaatimce, konaklayan, varış noktasında en az bir gün süreyle konaklayan gerçek kişi ziyaretçi olarak

¹²³ Turizm İşletmelerinin Bakanlık, Birbirleriyle ve Müşterileriyle İlişkileri Hakkında Yönetmelik (TİBBMİHY), *Resmî Gazete* 17996 (23 Mart 1983), m.4/c.

¹²⁴ Bùlent Tezcan, *Turizm Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2003), 77.

nitelendirilebilir. Konaklayan, sadece gün içinde ziyaret gerçekleştirip aynı gün içerisinde ayrılan günübirlik turist ve ziyaretçilerden ayrıştırılmaktadır.

Otel konaklama sözleşmesinin tanımı ve işleyişi açısından önem arz eden bir diğer kavram, “konaklattıran” olarak ele alınabilir. Bu terim, konaklama hizmetini sağlayan ve bu hizmetten yararlanacak kişiye konaklama imkânı sunan otel işletmecisi veya otel yönetimini ifade etmektedir.

Otel konaklama sözleşmesinin temeli, otelin konaklama hizmeti sağlama yükümlülüğü ve müşterinin bu hizmet karşılığında ödeme yapma yükümlülüğü üzerine kuruludur¹²⁵. Bu bağlamda, belirlenen bir bedel karşılığında, otel işletmesi konaklayanları kısa süreliğine otelde konaklamaları için kabul etmekle yükümlüdür ve bu kabul, konaklamaya bağlı diğer yükümlülüklerin yerine getirilmesini de içermektedir. Bu süreçte otel, konaklayanlara konaklama hizmetinin yanı sıra, gerektiğinde ek hizmetler (örneğin yeme-içme, temizlik veya eğlence) sunma sorumluluğunu da üstlenir¹²⁶. Otel konaklama sözleşmesi kapsamında, konaklatan otel belirlenen bir bedel karşılığında konaklayana ya da konaklatan kişiye konaklama ve bununla ilgili yan hizmetleri sunmayı taahhüt ederken, konaklayan veya konaklattıran kişi ise bu hizmetler için belirlenen ücreti ödemeyi kabul etmektedir. Bu tanım, sözleşmenin karşılıklı yükümlülüklerini ve konaklama hizmeti ile birlikte sunulan yan hizmetlerin önemini vurgular¹²⁷. Otel konaklama sözleşmesi, otel ile konaklayan kişi arasında akdedildiğinde, bir tarafın yükümlülüğü diğer tarafın yükümlülüğünün karşılığı olarak kabul edilir. Bu durum, söz konusu sözleşmeyi tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler, diğer bir deyişle karşılıklı sözleşmeler kategorisine

¹²⁵ Gül Doğan, “Otelcilik Sözleşmesi”, *YÜHFD*, 1 (2), (2005), 229.

¹²⁶ Doğan, “Otelcilik Sözleşmesi”, 229.

¹²⁷ Doğan, “Otelcilik Sözleşmesi”, 232.

dahil eder¹²⁸. Bu bağlamda, otel konaklama sözleşmelerinde taraflar, birbirlerine karşılıklı olarak hem haklar tanımakta hem de borçlar yüklemektedirler.

Otel konaklama sözleşmelerinde temel yükümlülük, konaklama hizmetinin sağlanması ve buna karşılık ücretin ödenmesidir. Bu tür sözleşmelerde asli edim, konaklanacak gece sayısına göre belirlenir ve konaklama süresince devam eder, dolayısıyla, konaklama süresi boyunca hizmetin sürekli olarak ifa edilmesi gerektiğinden ve karşılığında konaklayan tarafından konaklama ücretinin ödenmesi zorunluluğundan, otel konaklama sözleşmeleri sürekli edim yükümlülüğü içeren sözleşmeler olarak değerlendirilmelidir¹²⁹. Bu nedenle, bu tür sözleşmelerin asli edimleri sürekli, aralıklı veya dönemli nitelikte olduğundan, ani ifalı sözleşmeler kategorisine girmezler. Bu yapıları itibarıyla, otel konaklama sözleşmeleri, sürekli edimli sözleşmeler sınıfında yer alır¹³⁰. Bu çerçevede, konaklama hizmetinin temini, isterse yalnızca bir gecelik bir konaklama olsun, ilgili gece sürecinde devamlılık unsuru taşır. Dolayısıyla, otel konaklama sözleşmeleri, hizmetin ifasının o geceye özgü sürekli bir karakter göstermesi nedeniyle sürekli edimli sözleşmeler kategorisine alınmalıdır.

Otel konaklama sözleşmeleri, satış, kira ve eser sözleşmeleri gibi mevzuatta özel olarak düzenlenen bir sözleşme türü olmadığından “isimli sözleşme” olarak kabul edilemediğinden isimsiz sözleşmeler grubuna dahildir¹³¹.

¹²⁸ Oğuzman -Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1*, 46. Borç altına giren taraf bakımından yapılan ayırım çerçevesinde sözleşmeler ikiye ayrılmaktadır. Bu bağlamda taraflardan yalnız birine borç yükleyen sözleşmeler tek tarafa borç yükleyen sözleşmeler veya tek taraflı sözleşmeler olarak sınıflandırılmaktadır. Buna karşın her iki tarafın borç altına girdiği sözleşmeler ise iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler olarak nitelendirilmektedir. (Ayrıntılı bilgi için bkz. Oğuzman -Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1*, 44).

¹²⁹ Doğan, “Otelcilik Sözleşmesi”, 245.

¹³⁰ Doğan, “Otelcilik Sözleşmesi”, 230.

¹³¹ Bknz. Bölüm 1.3.2.2.

İsimsiz sözleşmeler kendine özgü sözleşmeler ve karma sözleşmeler olarak iki grupta sınıflandırılabilirler¹³². Kendine özgü sözleşmeler, diğer adıyla “*sui generis*” sözleşmeler, mevzuatta düzenlenmiş herhangi bir isimli sözleşmenin unsurunu içermemektedir¹³³.

Kendine özgü sözleşmeler, kanunda düzenlenen diğer sözleşmelerden farklı unsurlar içermeleri sebebiyle sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde sınırlandırılarak sayılmaları da mümkün olamayacaktır. Tek satıcılık sözleşmesi, franchise sözleşmesi, tahkim sözleşmesi, sulh sözleşmesi, mevduat sözleşmesi ve sporcu transfer sözleşmesi en bilinen kendine özgü sözleşme örneklerindendir¹³⁴.

İsimsiz sözleşmeler mevcut isimli sözleşmelerin temel unsurlarını ve asli edimlerini, kanunlarda önceden belirlenmemiş bir biçimde birleştirirlerse, karma sözleşmeler olarak adlandırılmaktadır¹³⁵. Karma sözleşmeler, hukuk öğretisinde üç farklı kategori altında incelenir: çift tipli karma sözleşmeler,

¹³² Kuntalp, *Karışık Muhtevalı Akit (Karma Sözleşme), İsimsiz Sözleşmeler Sıralaması, Kavram ve Menfaat İçtihatçılığı, Tip ve Tipolojik Uygulama, İsimsiz Sözleşmelerde Boşluk Doldurma*, 13; Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 207; Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*; Serozan, Yavuz ve Antalya ise isimsiz sözleşmeleri birleşik sözleşmeler, karma sözleşmeler ve kendisine özgü sözleşmeler olarak üç gruba ayırmaktadır. Ayrıntılı bilgi için bknz. sırasıyla: Rona Serozan, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Temel Kavramlar Kaynaklar ve İlkeler-Atipik Sözleşmeler, Satım, Trampa, Bağışlama, Uygulama Çalışmaları*, (İstanbul: Filiz Yayınları, 2018), 82; Yavuz, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 13 ; Antalya, O. Gökhan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt V/1.1., (Temel Kavramlar, Sözleşmeden Doğan Borç İlişkileri)*, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019), 215; Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler: Kısa Ders Kitabı (İsimsiz Sözleşmeler Teorisi, Satış, Mal Değişimi, Bağışlama, Kira, Eser, Vekalet, Kefalet)*, 5-11.

¹³³ Sulh sözleşmesi ve garanti sözleşmesi, örf ve âdet hukuku tarafından ortaya çıkarılmış olup bu sözleşmeler *sui generis* sözleşmelerin birer örneğini teşkil etmektedir. Ayrıntılı bilgi için bknz. Kuntalp, *Karışık Muhtevalı Akit (Karma Sözleşme), İsimsiz Sözleşmeler Sıralaması, Kavram ve Menfaat İçtihatçılığı, Tip ve Tipolojik Uygulama, İsimsiz Sözleşmelerde Boşluk Doldurma*, 1; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 949.

¹³⁴ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 962; Aral - Ayrancı, *Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, 57.

¹³⁵ Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 207-208; Kuntalp, *Karışık Muhtevalı Akit (Karma Sözleşme), İsimsiz Sözleşmeler Sıralaması, Kavram ve Menfaat İçtihatçılığı, Tip ve Tipolojik Uygulama, İsimsiz Sözleşmelerde Boşluk Doldurma*, 11.

kombine tipli karma sözleşmeler ve eklemeli karma sözleşmeler¹³⁶. Bu ayırım, sözleşmelerde birleştirilen unsurların ve yükümlülüklerin türüne göre yapılmaktadır¹³⁷.

Çift tipli karma sözleşmelerde, iki farklı isimli sözleşme türünün temel yükümlülükleri, mevzuatta açıkça tanımlanmamış bir biçimde entegre edilmektedir. Bir örnek olarak, bir kişiye dil eğitimi verilmesinin karşılığı olarak, eğitim alınan kişinin evinde konaklama sağlanması durumu gösterilebilir. Bu durumda, hizmet sözleşmesine özgü iş görme edimi ve kira sözleşmesine has olan bir yerin kullanım hakkının devredilmesi edimi, kanunlarca önceden belirlenmiş bir kombinasyon olmaksızın birleştirilerek taraflar için bir yükümlülük olarak belirlenmiştir ve bu şekilde oluşturulan sözleşme, çift tipli karma sözleşmeler kapsamında değerlendirilir ve tarafların karşılıklı edimleri bu özgün birleşime dayanır¹³⁸.

İsimli sözleşmelere ait unsurların birbirine eklemelenmesi durumunda da eklemeli karma sözleşmeler oluşmaktadır. Uygulamada ise en çok görünen halini ise karma bağışlama sözleşmeleri oluşturmaktadır¹³⁹.

Kombine tipli karma sözleşmelerde, bir taraf, birden fazla isimli sözleşmenin temel yükümlülüklerini kendinde barındırmaktadır. Bu, çift tipli karma sözleşmelerin aksine, farklı sözleşme türlerinden gelen asli edim yükümlülüklerinin karşılıklı olarak değiş tokuş edilmesi yerine, bu yükümlülüklerin tek bir tarafta birleştirildiği bir yapıyı ifade eder. Bu durum, sözleşmenin bir tarafının, birden çok sözleşme türünden kaynaklanan çeşitli

¹³⁶ Serozan, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Temel Kavramlar Kaynaklar ve İlkeler-Atipik Sözleşmeler, Satım, Trampa, Bağışlama, Uygulama Çalışmaları*, 312.

¹³⁷ Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 208.

¹³⁸ Tekinay, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 198.

¹³⁹ Oğuzman -Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1*, 44; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 944.

edimleri tek başına üstlenmesi ve bu sayede karmaşık ihtiyaçlara tek bir sözleşme çerçevesinde yanıt verilmesini sağlar¹⁴⁰.

Bu tür kombine tipli karma sözleşmelerde, bir tarafın karşılığında ise genellikle ödeme yapma borcu bulunmaktadır. Öğretide, pansiyon ve yatılı okul anlaşmaları bu grup sözleşmeler için sıkça kullanılan örnekler arasında yer alır. Bu örneklerde, bir taraf (pansiyon veya okul), konaklama ve eğitim gibi birden fazla hizmeti sunma yükümlülüğü alırken, diğer taraf (müşteri veya öğrenci/veli) bu hizmetlerin karşılığı olarak belirlenen bir miktarı ödemeyi taahhüt etmektedir¹⁴¹.

Otel konaklama sözleşmeleri, otelin konaklayan kişiye karşı konaklama, yemek sunumu, odaların temizlenmesi gibi çeşitli hizmetleri sağlama yükümlülüğünü üstlenmesi nedeniyle, kira, satış ve hizmet sözleşmelerinin asli edimlerine benzer yükümlülükler içermektedir. Bu edimlerin birleşimi, otel konaklama sözleşmelerini, belirli isimli sözleşmelerin karakteristik özelliklerini taşıdıkları için “*sui generis*”, yani kendi türünün tek örneği olarak nitelendirilmesini engeller. Bu sözleşmeler, kira sözleşmesinden konaklama alanının tahsisini, satış sözleşmesinden yemek hizmetlerinin sunumunu, hizmet sözleşmesinden ise temizlik ve benzeri hizmetlerin sağlanmasını içerebilir. Bu nedenle, otel konaklama sözleşmeleri, mevcut sözleşme türleri arasında karma bir nitelik gösterir ve bu yönleriyle incelendiğinde, birden fazla isimli sözleşme türünün özelliklerini içeren karma sözleşmeler sınıfına dahil edilebilirler¹⁴².

Yukarıda yapılan değerlendirmeler neticesinde, otel tarafından sunulan konaklama hizmetleri kapsamında, kira ve hizmet sözleşmesinden

¹⁴⁰ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 208; Oktay, “İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Tamamlanması”, 274.

¹⁴¹ Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 71-72.

¹⁴² Doğan, “Otelcilik Sözleşmesi”, 230.

kaynaklanan birden fazla asli edimin eş zamanlı olarak yerine getirilme yükümlülüğünün bulunması, otel konaklama sözleşmelerini, önceden tanımlanmış isimli sözleşmelerin sınırlarını aşan bir yapıda konumlandırır. Bu özgünlük, otel konaklama sözleşmelerini, birden çok isimli sözleşmenin asli edimlerini tek bir sözleşme çatısı altında birleştiren kombine tipli karma sözleşmeler kategorisinde yer almalıdır. İzah olunan hususlardan sebep, bu otel konaklama sözleşmelerin hukuki niteliği, isimsiz sözleşmeler arasında kombine tipli karma sözleşmeler olarak tanımlanmalıdır¹⁴³.

Yavuz'a göre de konaklama sözleşmesi yapılması sırasında, otel işletmesi bir ücret karşılığında konukları kabul ederek, genellikle kısa süreliğine onların barınma ihtiyaçlarını ve bağlı hizmetler ile yeme-içme gibi gereksinimlerini karşılamayı taahhüt eder¹⁴⁴. Bu bağlamda, barınma yeri sağlamak açısından kira sözleşmesi, eşyaların korunması açısından saklama sözleşmesi, konaklayanın odasının ve çamaşırlarının temizliği açısından hizmet ve vekalet sözleşmesi ve yemek servisi açısından alım-satım sözleşmesi öğelerini içerdiğinden, otel konaklama sözleşmesi karma bir sözleşme olarak değerlendirilebilir¹⁴⁵.

Otel işletmesinin, ticari kâr amacı güderek hareket etmesi, onun sözleşmedeki konumu açısından oldukça belirleyici olacaktır. Türk Hukuku kapsamında,

¹⁴³ Otel konaklama sözleşmelerinin karma sözleşme olarak nitelendirilmesi gerektiği görüşü için bkz., Tezcan, *Turizm Hukuku*, 180; Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 208; Karşı görüş için: P.W.H. Vos, "Principles of Travel Law", *European Travel Law*, (Somerset, 1997), 117; Vos, otel konaklama sözleşmelerini, yolculuk sözleşmesi (travel contract) olarak betimlemekte ve bunları, turizm sektörünün çok spesifik olmasından bahisle sui generis sözleşmeler olarak nitelendirmektedir.

¹⁴⁴ Yavuz, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 210.

¹⁴⁵ Nihat Yavuz, *Borçlar Hukuku El Kitabı*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2018), 1513-1514; Tandoğan. *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.1/2, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri'*nde bu edimlerin hepsinin bir araya gelmesinden yeni bir sözleşme tipinin ortaya çıktığı görüşünü eleştirmiştir ve bu sözleşmenin kendisine has edimleri içermediğini ancak belirli sözleşme türlerinin bir amaç etrafında toplanmasıyla ortaya çıktığını savunmuştur: (Ayrıntılı bilgi için bkz. H. Tandoğan, "Otelcilerin Mes'uliyeti", *AÜHFD*, C.12, S. 3-4, (1955), 204-205.

Tüketici Koruma Hakkında Kanun'un (TKHK) 3. maddesinin 1. fıkrasının (k) bendi uyarınca “tüketici”, ticari ya da mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek ya da tüzel kişiler olarak tanımlanır. Aynı maddenin 1. fıkrasının (l) bendi uyarınca “tüketici işlemi” ise, ticari veya mesleki amaçlar güden, kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere, gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında gerçekleşen ve eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekâlet, bankacılık gibi çeşitli hukuki işlemleri kapsayan her türlü sözleşme ve hukuki işlemi ifade eder. Bu durumda, otel konaklama sözleşmesi, bir yanda ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek kişi olan konaklayanı, diğer yanda ise ticari amaçlarla faaliyet gösteren otel işletmesini barındırır. Bu yapı, konaklayanın ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden tarafı temsil etmesi ve otel işletmesinin ticari amaçlarla hareket eden tarafı ifade etmesi sebebiyle, TKHK¹⁴⁶ çerçevesinde bir tüketici işlemi olarak nitelendirilmelidir. Dolayısıyla, otel konaklama sözleşmesinin akdedilmesi, TKHK anlamında, tüketici haklarının korunması gereken bir işlemi temsil eder.

Otel işletenin sorumlulukları ise otel odasının sözleşmeye uygun teslimi, sözleşme kurma zorunluluğu ve yan borçlardır. *Ayiter'* e göre otel konaklama sözleşmesinin varlığından bahsedebilmek için gerekli minimum şartların arasında otel hizmetlerinin varlığı da zikredilmelidir¹⁴⁷. Bu çerçevede, sözleşmede en temel barınma hizmetinin dahi sunulması zorunludur. Bu temel hizmet, en azından konukların barınabilecekleri bir alanın gösterilmesi ve bu yerin temel temizlik ihtiyaçlarının karşılanması şeklinde anlaşılmalıdır. Ayrıca, otel konaklama sözleşmesinin doğasından kaynaklanan hizmet yükümlülükleri, işletmenin sınıfı ile doğru orantılı olarak artmalı ve hizmet kalitesi yükselmelidir. Bu, otelin sınıfına ve konaklayanın beklentilerine bağlı

¹⁴⁶ Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (TKHK), *Resmî Gazete* 28835 (28 Kasım 2013), Kanun No.6502.

¹⁴⁷ Ferit, *Ayiter, İsviçre Borçlar Hukuku Şerhi*, (Ankara: Adalet Bakanlığı, 1950), 245.

olarak değişen, ancak asgari hizmet standardının üzerinde bir hizmet sunumu anlamına gelmektedir¹⁴⁸.

Türk Borçlar Kanunu'nda genel olarak kabul gören prensip, sözleşme serbestisi ilkesiyken bazı hallerde özel düzenlemelerle sözleşme kurulması zorunlu hale gelebilmektedir. Sözleşme kurma zorunluluğunun kanundan doğduğu hallerden birisi de TKHK m.6/2 hükmünde düzenlenmiştir. Buna göre, bir otel işletmesi, geçerli olarak değerlendirilebilecek bir gerekçesi olmadıkça, bir konaklayanla otel konaklama sözleşmesi yapmak ve ona hizmet sağlamak zorundadır. Bu bağlamda, otelin hizmet sağlamaktan haklı bir sebep ile kaçınabileceği durumlar sınırlıdır ve tipik olarak otel odalarında yer olmaması gibi somut durumlarla sınırlıdır. Ancak, otelin bu yükümlülüğten kaçınmasının haklı ve objektif sebeplere dayandırılması gerekmektedir; zira bu tür bir kaçınma, hukukun genel ilkeleri ve tüketici koruma mevzuatı çerçevesinde istisnai olarak kabul edilmektedir¹⁴⁹.

Konaklama hizmetlerine ilişkin sözleşmeler, karşılıklı yükümlülükler içeren sözleşmeler olduğundan taraflardan birinin üstlendiği borçlar doğrudan diğer tarafın hukuki alacak haklarına dönüşmektedir. Bu bağlamda, konaklama hizmetlerinden yararlanan kişinin ifa etmesi gereken yükümlülükler, konaklama hizmetini sunan otelin alacak haklarını oluşturacaktır¹⁵⁰ ve bu bağlamda konaklayanın sorumlulukları bedel ödeme borcu, otel odasını

¹⁴⁸ Nurşin Ayiter "Kamping Yeri İşletene Otelcinin Eşyanın Telef, Hasar ve Çalınmasından Mes'uliyeti Esasları Uygulanabilir mi?", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 25, (1968), 148-149.

¹⁴⁹ Browne v. Brandt (1902) 1 KB 696 isimli davada mahkeme, arabası bozulduğu için seyahatine devam edemeyerek gece 2:00'de otele gelerek konaklamak isteyen bir potansiyel müşteriyi otel odalarında yer olmaması üzerine otelde konaklamasının kabul edilmemesini ve otelin ortak alanında sabahlamasına da izin verilmemesini haklı bulmuş ve otelin tam olarak dolu olması halini, otelin konaklama talebini reddetme hakkı veren sebeplerden biri olarak değerlendirmiştir. (Ayrıntılı bilgi için bkzn. Mike Boella - Allan Pannet. *Principles of Hospitality Law-Soft Cover*, (Cengage Learning, 2000), 151.

¹⁵⁰ Tezcan, *Turizm Hukuku*, 166.

özenle kullanma borcu, hayvan getirmeme borcu ve otel odasını iade borcudur.

Otel işletmesi, konaklama sözleşmesinin akdi üzerine, konaklayan kişilere odalarının, imkanlarının yanı sıra, sözleşmede belirtilen kalitede konaklama, yiyecek-içecek servisi, eğlence gibi ilave hizmetleri sağlama ve bu hizmetlerin sunumu için gereken alanları, restoran, eğlence alanları, havuz ve plaj gibi tesisleri kullanıma hazır hale getirme yükümlülüğüne sahiptir¹⁵¹. Bir otel ile konaklayan kişi arasında yapılan sözleşmede, belirli hizmetlere ilişkin hususlara yer verilmemiş olsa bile, otel bu hizmetleri belirli bir standarda uygun şekilde sağlama sorumluluğu altındadır. Otelin yükümlülükleri, sınıfına uygun olarak beklenen kalite ve standartlarda konaklama, yeme-içme ve eğlence gibi hizmetleri içermektedir.

Turizm amaçlı kira ilişkisinde ise kiraya verenin başlıca yükümlülüğü, konutunun tamamını kiracının (kullanıcının) kullanımına bırakma yükümlülüğü altındadır. Airbnb platformu ile tarafların arasındaki sözleşmenin 5.1. hükmü uyarınca kiracı (kullanıcı), kiraya veren tarafından belirlenen bu saatlere uymalıdır¹⁵².

Turizm amaçlı kira sözleşmesinin kiraya vereni, konutunda, en az bir yatak, tuvalet-banyo, yaşam alanı ile mutfak olması, soğuk ve sıcak suyunun olması, yatak odalarında nitelikli yatak, kişi başı bir yastık, yastık kılıfı, çarşaf, iklim koşullarına göre pike veya yorgan, yüz ve banyo havlusu olması, kimyevi yangın söndürücüler ile yangına karşı duman dedektörü, kapı arkalarında kaçış merdiveninin yerini gösteren kroki bulundurmalıdır (*KTAKFDİY m. 9/1.a, m. 9/1.b, m. 9/1.c*). Oldukça paralel bir düzenleme olan *TTNİY m. 13* ise benzeri yükümlülükleri turizm tesislerine yüklemektedir.

¹⁵¹ Tezcan, *Turizm Hukuku*, 134.

¹⁵²

https://www.airbnb.com.tr/help/article/2908?_set_beve_on_new_domain=1712903964_YjljM2ViYmU1MGE4 (Erişim Tarihi: 09.05.2024).

Otel konaklama tesislerinin konaklayanları ile aralarındaki ilişkinin bir tüketici işlemi olduğuna yukarıda yer verilmiştir. Elektronik ortamda ve mesafeli olarak gerçekleştirilen turizm amaçlı kira sözleşmesinde ise kiraya veren ile kiracı (kullanıcı) arasındaki ilişkiye tüketici hukuku uygulanacaktır¹⁵³. 2023 yılında global ölçekte 448 milyon konaklamaya aracılık yapan Airbnb platformunun bu hacmi göz önüne alındığında ülkemizde yapılacak turizm amaçlı kira sözleşmelerinin büyük çoğunluğunun elektronik ortamda ve mesafeli olarak gerçekleşeceği aşıkardır.

Turizm tesislerinin faaliyetleri ile 7464 sayılı Kanun kapsamındaki turizm amaçlı kiralama faaliyetlerine dair benzeşen noktalarından bir tanesi de tabi oldukları idaredir. Hem turizm tesislerine ilişkin hem de turizm amaçlı kiralamaya dair düzenleme yapma ve yürütme yetkisi Kültür ve Turizm Bakanlığındadır (7464 sayılı Kanun m. 6/2 ve TİBBMİHY m. 4/a).

1.4. Airbnb Platformu Aracılığıyla Kurulan Konut Kullanımına Yönelik Sözleşmenin Taraflarının Hak ve Yükümlükleri

Çalışmanın bu bölümünde öncelikle Airbnb platformu ile diğer tarafların hak ve yükümlülükleri değerlendirilmiş olup devamında kiraya veren ve kiracı arasındaki hak ve yükümlülükler irdelenmiştir.

¹⁵³ Kira ilişkisi yönünden tüketici hukukunun uygulanması hakkında bkz. Bölüm 1.4.2.4.

1.4.1. Airbnb Platformu ve Diğer Tarafların 6563 Sayılı Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ve İlgili Yönetmelik Çerçevesinde Karşılıklı Hak ve Yükümlülükleri

Airbnb platformu, E-Ticaret Kanunu ve E-Ticaret Yönetmeliği kapsamında “Çok Büyük Ölçekli ETAHS” dir¹⁵⁴. Bu doğrultuda Airbnb platformunun “Çok Büyük Ölçekli ETAHS” olmasından kaynaklanan yükümlülükleri açıklanmalıdır.

Elektronik Ticaret Aracı Hizmet Sağlayıcılar, yıllık net işlem hacimleri ve işlem sayılarına göre gruplandırılmıştır. Bu gruplandırma ile kanun koyucu, ETAHS’lerin tamamına öncelikle asgari bir sorumluluk yüklemiştir ve devamında bulunduğu ETAHS ölçeğine göre ek sorumluluklar düzenlemiştir. Öncelikle, ETAHS’lerin tamamının tabi olduğu asgari yükümlülükler yer vermek gerekirse; Bilgi Verme ve Doğrulama, (E-Ticaret Yönetmeliği m. 5 ve 6), Siparişe İlişkin Yükümlülükler (E-Ticaret Yönetmeliği m. 8 ve 9), Hukuka Aykırı İçerikleri Yayından Kaldırma (E-Ticaret Yönetmeliği m. 10), Elektronik Ticarete Haksız Ticari Uygulamada Bulunmama (E-Ticaret Yönetmeliği m. 11), Fikri ve Sınai Mülkiyet Hakkı İhlali Bildirimi (E-Ticaret Yönetmeliği m. 12,13 ve 14), Aracılık Sözleşmesi (E-Ticaret Yönetmeliği m. 15, 16 ve 17), Dahili İletişim Sistemi Kurma (E-Ticaret Yönetmeliği m. 18), Kendi Markalarını Satışa Sunmama (E-Ticaret Yönetmeliği m. 19) ve Markaları Tanıtım Amaçlı Kullanmama (E-Ticaret Yönetmeliği m. 20)’dir.

Anılan yükümlülükler tüm ETAHS’lere yüklenmiştir. Ancak mevzuatta sayılan baremleri aşan Orta, Büyük ve Çok Büyük Ölçekli ETAHS’lere ek yükümlülükler düzenlenmiştir. Bunlar Veri Kullanımı ve Paylaşımı (E-Ticaret

¹⁵⁴ Bknz. Bölüm 1.2.3.

Yönetmeliği m. 21) ve Mevzuata Uygunluk Raporu Hazırlama (E-Ticaret Yönetmeliği m. 24)'dır.

Yukarıda yer verilen ek yükümlülükler Orta, Büyük ve Çok Büyük Ölçekli ETAHS'lere yüklenmiştir. E-Ticaret Yönetmeliği'nin devamında Büyük ve Çok Büyük Ölçekli ETAHS'lere ise aşağıdaki ek yükümlülükleri yüklemiştir. Bunlar, Reklam ve İndirim Bütçesi Sınırlandırılması (*E-Ticaret Yönetmeliği m. 28 ve 29*) ve Elektronik Ticaret Lisansı Alma Yükümlülüğü (*E-Ticaret Yönetmeliği m. 30 ve 31*)'dür.

Elektronik Ticaret Kanunu ve Elektronik Ticaret Yönetmeliği'ndeki aracılık sözleşmesine ilişkin hükümlere dair genel bir değerlendirme yapıldığında bu aracılık sözleşmesine ilişkin asgari şart ve düzenlemeler, işlemlerin şeffaflığını ve düzenliliğini sağlamak için çeşitli koşullar ve yükümlülükler içermektedir. Sözleşmeler genellikle yazılı veya elektronik ortamda yapılır ve aracılık hizmetinin kapsamı, kısıtlamalar, ücretler, ödeme süreleri gibi temel unsurları belirlemektedir.

Ayrıca, ETHS'nin faaliyetleri sonucu elde edilen verilere erişim ve bu verilerin kullanımına dair düzenlemeler de mevcuttur. Aracılık hizmetinin kısıtlaması, askıya alınması veya sonlandırılması gibi durumlar, belirlenen nesnel ölçütler ve ETHS'den gelen açıklamalar ışığında yönetilmektedir. Bu yönetim süreci, hizmetin sürekliliği ve güvenliği için kritik önem taşımaktadır. Genel olarak, aracılık sözleşmeleri, elektronik ticaret platformlarında hizmet veren taraflar arasındaki ilişkileri düzenleyerek, her iki tarafın da haklarını koruyan yasal bir çerçeve oluşturmaktadır.

E-Ticaret Yönetmeliği'nin "*Aracılık sözleşmesinin asgari unsurları*" başlıklı m.15, "*Aracılık sözleşmesi hükümlerinin ETAHS tarafından değiştirilmesi*" başlıklı m. 16 ve "*Aracılık hizmetinin kısıtlanması, askıya alınması ve sonlandırılması*" başlıklı

m.17 hükümleri, Elektronik Ticaret Aracı Hizmet Sağlayıcı ile Elektronik Ticaret Hizmet Sağlayıcısı arasındaki aracılık sözleşmesinin asgari unsurlarını düzenlemektedir. Bu bağlamda, Airbnb platformuna ait “Hizmet Şartları” E-Ticaret Yönetmeliği m. 15, 16 ve 17 hükümlerinde yer alan yükümlülükler yönünden ele alınmalıdır.

E-Ticaret Yönetmeliği m. 15/1 hükmü ETAHS ile ETHS arasındaki ticari ilişkinin koşullarının yazılı şekilde veya elektronik ortamda yapılan aracılık sözleşmesiyle belirleneceğini düzenlemektedir. Çok Büyük Ölçekli ETAHS olan Airbnb platformu ile bir ETHS olan kiraya veren, elektronik ortam niteliğini haiz Airbnb platformu üzerinden bir aracılık sözleşmesi akdetmektedir. Anılan E-Ticaret Yönetmeliği m. 15/1 hükmünün devamında ise ETAHS ile ETHS arasındaki aracılık sözleşmesinde bulunması gereken asgari unsurlar düzenlenmiştir. Bu çerçevede E-Ticaret Yönetmeliği m. 15/1 hükmünde ; *“ETHS’ye sunulan aracılık hizmeti bilgilerini”* (Hizmet Şartları m. 4/1. ve m. 15), *“aracılık hizmetinin kısıtlanmasını, askıya alınmasını veya sonlandırılmasını gerektiren durumlar ile bunlara ilişkin süreçleri”* (Hizmet Şartları m. 12), *“ETHS’den talep edilen hizmet bedellerine ve bu bedellerin hangi durum ve şartlarda farklılaşacağına veya güncelleneceğine ilişkin bilgileri* (Hizmet Şartları m. 10), *“mal veya hizmetlerin sıralanmasında ya da alıcıya tavsiye edilmesinde kullanılan parametreleri, birden çok parametre varsa bunlar arasındaki öncelik sıralamasını ve sıralamayı etkilemek amacıyla doğrudan veya dolaylı bir bedel ödenmesi halinde bu durumun sıralama üzerindeki etkilerini”* (Hizmet Şartları m. 5/3), *“ETHS’ye yapılacak ödemelerin süresini”* (Hizmet Şartları m. 10 yönlendirmesi ile Airbnb Hizmet Bedelleri¹⁵⁵) , *“Dâhili iletişim sistemine erişim ve bu sistemin işleyişi ile ilgili bilgileri”* (Hizmet Şartları m. 26/5), *“Aracılık sözleşmesinin ETHS tarafından kolayca erişilebilir şekilde dahili iletişim sisteminde saklanacağına ilişkin bilgiyi”* (Hizmet Şartları m. 28), *“6502 sayılı Kanun kapsamında belirlenen cayma*

¹⁵⁵ <https://www.airbnb.com.tr/help/article/1857> (Erişim Tarihi 04.04.2024).

hakki süresinin üzerinde bir süre belirlenmesi halinde buna ilişkin bilgiyi” , “Fikri ve sınai mülkiyet hakkının sahipliğinin ispatı ile bu hakkın kullanımına ve hak ihlaline ilişkin alınan önlemlere dair bilgileri” (Hizmet Koşulları 11/3) ve “Aracılık hizmetinin sunulması sırasında ETHS’nin faaliyetleri dolayısıyla elde edilen verilere, sözleşme ilişkisinin sona ermesinin ardından ETHS’nin erişimin olup olmayacağına ve erişimin ne kadar süreyle sağlanacağına ilişkin bilgiyi” (Hizmet Şartları m. 12/2 ve 12/3) içermesi gerektiği düzenlenmiştir.

E-Ticaret Yönetmeliği m. 15/2 ise orta, büyük ve çok büyük ölçekli ETAHS’ler ile akdedilecek olan sözleşmelerde ek asgari yükümlülükler öngörülmüştür. Anılan madde hükmü kapsamındaki ek yükümlülükler, “21 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan bilgileri ETHS’nin bedelsiz ve etkin şekilde taşımaya ve aracılık sözleşmesinin süresi içinde bu verilere erişim sağlamasına teknik imkân sunacağına ilişkin bilgi” ve “ETHS’nin veriye erişim ve veri taşıma taleplerinin alıcı bilgileri anonimleştirilerek on beş gün içinde karşılanacağına ilişkin bilgi” olarak düzenlenmiştir.

Elektronik Ticaret Yönetmeliği m. 21/1.c hükmü “1) ETHS tarafından satışa sunulan ürünlerin satış ve iade verileri, özellikleri, açıklamaları ve görselleri; bu ürünlere ilişkin soru, cevap ve değerlendirmeleri, 2) ETAHS tarafından elde ediliyor olması halinde; dönemsel, özel gün, kategori ve ürün bazlı en çok tercih edilen ürün verileri, alıcıların cinsiyet, yaş grubu, il ve ilçe dağılımı ile satın alma gün ve saat verileri, ETHS’nin performansına ilişkin değerlendirme puanı, 3) ETAHS tarafından ETHS’nin ürünü için verilen ve elektronik ticaret pazar yerinde yer alan ürünleri ayırt etmeye yarayan tekilleştirilmiş numarayı, (2) Birinci fıkranın (c) bendi kapsamında taşınan veriler, kaynak verinin ilk olarak oluşturulduğu elektronik ticaret pazar yerinin unvan veya markasına yer verilerek yayımlanır, (3) Birinci fıkranın (c) bendinde belirtilen değerlendirme puanının taşınmasında ETAHS, kendi sisteminde farklı bir derecelendirme yapıyor olsa dahi performans değerlendirme puanını beşli bareme uygun hale getirmekle ve beşli baremdeki tam sayıyı takiben virgöl ve iki

haneye yer vermekle yükümlüdür. (4) ETHS'ye birinci fıkranın (c) bendi kapsamında veri taşıma imkânı sunan orta, büyük ve çok büyük ölçekli ETAHS, ETHS'ye ait verilerin taşınabilmesi ve depolanabilmesi için uygulama programlama arayüzü oluşturur. (5) ETHS'nin veriye erişim ve veri taşıma talepleri ETAHS tarafından on beş gün içinde ve alıcı bilgileri anonimleştirilerek karşılanır.” uyarınca Airbnb platformu ile kiraya veren arasındaki sözleşmenin belirtilen unsurları da içermesi gerekmektedir.

E-Ticaret Yönetmeliği m. 16/1 uyarınca, Airbnb platformu, aracılık sözleşmesi değişikliğine ilişkin bildirimini dâhili iletişim sistemi ve ayrıca onaylanmış elektronik iletişim adresi üzerinden ETHS'ye yapma yükümlülüğündedir (Hizmet Şartları m. 13). E-Ticaret Yönetmeliği m. 16/2 uyarınca, ETAHS tarafından daha uzun bir süre belirlenmemiş olması durumunda sözleşme değişiklikleri bildirim tarihinden itibaren on beş günlük sürenin sonunda uygulamaya konulur (Hizmet Şartları m. 13¹⁵⁶). Ancak bu süre, ETHS tarafından teknik geliştirme yapılmasını gerektiren haller ile komisyon oranlarının ve diğer hizmet bedellerinin artırılması, aracılık hizmetinin kısıtlanması, askıya alınması veya sonlandırılması, ETHS'ye yeni cezai şart getirilmesi, hak ve menfaat dengesinin ETHS aleyhine bozulması gibi sonuçlar doğuran hallerde otuz gündür (E-Ticaret Yönetmeliği m. 16/2). Bu yönde bir bildirim yapılması durumunda ETHS, otuz günlük sürenin sonunda uygulamaya konulacak sözleşme değişikliklerinde, bu sürenin sona ermesinden önce dâhili iletişim sistemi üzerinden bildirimde bulunarak aracılık sözleşmesini tazminatsız feshedebilir ve bu fesih, fesih bildiriminin yapıldığı tarihten itibaren sonuç doğurur (E-Ticaret Yönetmeliği m.16/3).

E-Ticaret Yönetmeliği m. 17/1 uyarınca ETAHS, aracılık sözleşmesinde yer verilen nesnel ölçütler hariç olmak üzere aracılık hizmetini kısıtlayamaz,

¹⁵⁶ İlgili madde kapsamında Airbnb platformu tarafından yapılacak değişikliklere istinaden süre otuz gün olarak düzenlenmiştir.

askıya alamaz veya sonlandıramaz. Hizmet Şartları m. 12’de ise Airbnb platformunun otuz gün önceden bildirim yapmak koşuluyla herhangi bir nedenle sözleşmeyi feshedebileceği düzenlenmiştir. E-Ticaret Yönetmeliği m. 17/2 hükmü ayrıca, aracılık sözleşmesinde belirtilen aracılık hizmetinin kısıtlanması, askıya alınması veya sonlandırılmasını gerektiren durumların varlığı halinde gerekçelerini açık ve anlaşılır şekilde belirterek ETHS’den açıklama talep etme ve açıklamasını sunması için ETHS’ye en az üç iş günü süre verme yükümlülüğünü düzenlemektedir. Ancak Hizmet Şartları’nda bu yönde bir hükme rastlanmamıştır.

Tüm ETAHS’lerin, Ticaret Bakanlığı’na bağlı E-Ticaret Bilgi Platformu/Sistemi (ETBİS)’ne kaydı zorunludur. Ancak ETBİS sisteminde “Airbnb.com” veya “Airbnb.com.tr” alan adlarına ilişkin herhangi bir kayıt da bulunmamaktadır¹⁵⁷. Airbnb platformunun Türk hukuk sistemindeki hukuki statüsü bir ETAHS olmakla birlikte Airbnb platformu ETBİS’e kayıt yükümlülüğünü yerine getirmemiştir.

1.4.2. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracının (Kullanıcının) Karşılıklı Hak ve Yükümlülükleri

Kanun koyucu, 7464 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik ile kiraya veren ve kiracı (kullanıcı) arasındaki sözleşmeye ilişkin olmak üzere belirli düzenlemelerde bulunmuştur. Anılan mevzuatla birlikte kiraya verenin kimler olabileceği, konutun taşınması gereken yükümlülükler, konuta idare tarafından izin belgesi verilmesi gibi hususlar düzenlenmiş olup, tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerinin açıklanmasının irdelenmesi çalışmamızda önem arz etmektedir.

¹⁵⁷ <https://www.eticaret.gov.tr/sirketsorgula> (Erişim Tarihi: 22.05.2024).

1.4.2.1. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracının (Kullanıcının) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesindeki Hak ve Yükümlülükleri

Kira sözleşmesinde, kiralananı kullanma veya kullanma ve yararlanma hakkını devretmeyi yüklenen tarafı kiraya veren; bunun karşılığında bedel ödeyen tarafı kiracı oluşturmakta, bir başka ifadeyle, kira sözleşmesi iki taraftan oluşmaktadır¹⁵⁸. Buradan anlaşıldığı üzere, her iki tarafa da borç yüklemektedir¹⁵⁹. Kullanma veya kullanma ve yararlanma hakkını devretme ve bedel ödeme borçları en temel borçlar olup, bunların yanında kiracı ve kiraya veren birtakım başka borçlar da yüklenmektedir.

Kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin düzenlemeler, genel hükümlere tabi kira sözleşmeleri ile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından ayrı ayrı ele alınmıştır¹⁶⁰. TBK m. 339 uyarınca altı ay ve daha kısa süreli olarak niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş konut ve çatılı işyeri kiralarında, kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümlerin (TBK m. 299-338) uygulanacağı, ancak TBK m. 339-356 arasında düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü hükümlerin bu tür kira sözleşmeleri için uygulama alanı bulmayacağı ifade edilmiştir. Bu çerçevede TBK 299-338 arası genel hükümler turizm amaçlı kiralama sözleşmesi yönünden ele alınmalıdır.

Türk Borçlar Kanunu'nun 301-312 maddeleri, kiraya verenin temel borçlarını düzenlemiştir. Kiraya veren öncelikle kiralananı kullanıma elverişli şekilde kararlaştırılan tarihte kiracıya teslim etme ve kira süresi boyunca elverişli olarak bulundurma borcu altındadır (TBK m. 301)¹⁶¹. Eğer ki kiralanan ayıplı

¹⁵⁸ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 314; Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 223; Aral - Ayrancı, *Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, 261-262.

¹⁵⁹ Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi*, 31; Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 320

¹⁶⁰ Bknz Bölüm 1.3.2.1.

¹⁶¹ Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 109.

olarak teslim edilmişse kiracı bunu ispat etmelidir¹⁶². Kiralananın kira sözleşmesine uygun şekilde teslimi ifa imkânsızlığı sebebiyle yerine getirilmemiş olabilir. İfa imkânsızlığı kiraya verenden kaynaklı ve kiraya verenin kusuruyla meydana gelmişse kiraya verenin sorumluluğu TBK m. 112 çerçevesinde belirlenecektir¹⁶³. Ancak ifa imkânsızlığı kiraya verene yükletilemeyen bir sebepten kaynaklanmışsa kiraya veren, kiralananı teslim borcundan kurtulur ve kira sözleşmesi sona erecektir (TBK m. 136)¹⁶⁴.

Turizm amaçlı kira sözleşmesi kapsamında da kiraya verenin asli borcu kiralananı kiracının (kullanıcının) kullanımına bırakma ve turizm amaçlı kira sözleşmesinin süresi boyunca kullanıma elverişli tutma borcudur. Ancak 7464 sayılı Kanun m. 4/2.e hükmü “*Turizm amaçlı kiralama yapılan konutun, sözleşmeye uygun olarak kullanıcıya teslim edilmemesi halinde yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanır.*” ile kiraya verenin asli borcunu yerine getirmemesini bir idari yaptırıma bağlamıştır. Burada yer alan idari yaptırıma ek olarak kiraya veren, 7464 sayılı Kanun m. 4/2.d’nin işletilmesini takiben 15 gün içerisinde aldığı kira bedelini kiracıya (kullanıcıya) iade etmelidir aksi halde ek bir idari para cezası ile karşı karşıya kalacaktır (7464 sayılı Kanun m. 4/2.e). Bir turizm amaçlı kira sözleşmesinde kiraya veren, konutunu, kusuru bulunmaksızın kiracının (kullanıcıya) kullanımına bırakamaması halinde ise yine TBK m. 112 hükmünün uygulanarak borçtan kurtulacağı kanaatindeyim.

Kiraya veren sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler (TBK m. 302) ile kiralananın kullanımıyla ilgili olan yan giderlere katlanma borcu altındadır

¹⁶² Yargıtay, 6. HD., E. 2014/798, K. 2014/11010, T. 14.10.2014: “6098 sayılı TBK’nun 301.maddesinin ifadesi ile kiraya veren; kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Kiralananın sözleşmeye uygun bir halde teslim edilmiş olması asıl olup, bu amacı ortadan kaldıran veya derecesini azaltan ayıp ve kusurların varlığını kanıtlama yükü bunu iddia eden tarafa aittir.” Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, 19.07.2024.

¹⁶³ M. Oğuzman- Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 474.

¹⁶⁴ M. Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku*, Cilt 1, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), 80; Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi*, 104

(TBK m. 303). Turizm amaçlı kira sözleşmesi kapsamında da kiraya veren aynı yükümlülüklerle katlanma borcu altındadır.

Türk Borçlar Kanunu kapsamında kiraya veren, şartları mevcutsa, kiralanda bulunan ayıptan (TBK m. 304) ve kiralananın zaptından (TBK m. 309) dolayı ortaya çıkan zararlara katlanma borcu altına girmektedir¹⁶⁵. Turizm amaçlı kira sözleşmelerinde de Türk Borçlar Kanunu'ndan doğan sorumluluklar mevcudiyetini sürdürecektir olup, bu ayıp kiraya veren tarafından taahhüt edilen koşulların sağlanmaması olarak ortaya çıkıyor ise kiraya verene 7464 sayılı Kanun m.4/2.ç hükmü uyarınca yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanacaktır.

TBK m. 313 vd. maddeler kiracının borçlarını temel olarak düzenlemektedir. Buna göre, kiracı öncelikle bedel ödeme borcu altındadır, diğer bir ifade ile kiracının asli borcu kira bedelini ödemektir (TBK m. 313)¹⁶⁶.

TBK m. 316 kapsamında kiracı, kiralananı kira sözleşmesine uygun şekilde ve özenle kullanmak, ayrıca komşulara saygı göstermekle yükümlüdür. Kiracı, kiralananı özenle kullanmakla yükümlüdür ve özenle kullanma borcu hem taşınır hem de taşınmaz kiralalarını kapsamak üzere her türlü kira ilişkisinde ortaya çıkmaktadır¹⁶⁷. Taşınmaz kiralalarında kiracı özenle kullanma borcuna ek komşulara saygı göstermekle de yükümlüdür¹⁶⁸. TBK m. 316 hükmü mutlak emredici nitelikte olup, tarafların sözleşmeyle bu durumun aksini kararlaştıramazlar¹⁶⁹.

¹⁶⁵ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 91.

¹⁶⁶ Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi*, 182; Faruk, Acar, *Kira Hukuku Şerhi*, (İstanbul: Beta, 2016), 331.

¹⁶⁷ Acar, *Kira Hukuku Şerhi*, 389; Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 366.

¹⁶⁸ Cevdet Yavuz-Faruk Acar- Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, (İstanbul, Beta, 2013), 497.

¹⁶⁹ Acar, *Kira Hukuku Şerhi*, 367.

TBK m. 316 kapsamında kiracı öncelikle kiralananın özüne ve sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun olarak kullanılmalıdır. Aksi halde kiralananı sözleşmeye uygun kullanma borcuna aykırı davranmış olacaktır. Kiralananın sözleşmeye uygun şekilde kullanımının tespiti için öncelikle taraflar arasındaki kira sözleşmesinin hükümleri değerlendirilmelidir. Örneğin, kiralanda yürütülecek ticari faaliyetin konusunun yalnızca bilgisayar parçalarının satımı olarak belirlenmiş ise kiracının bu kiralanda emlakçılık yapması veya ikinci el kıyafetleri kiraya vermesi kira sözleşmesine aykırı kullanım olarak değerlendirilmektedir¹⁷⁰.

Kira sözleşmesinde taraflar, kiralana ilişkin olarak özel bir kullanım amacı belirlememişler ise olağan kullanım amacı dikkate alınma ve olağan kullanım amacı da kiralananın niteliğine ve yerel adete göre tespit edilmelidir¹⁷¹. Kiracının kullanma yetkisini aşan bir tasarrufta bulunması veya hukuki işlemi kiralananın ekonomik değerine ve durumuna olumlu yansıyacak olsa dahi kullanım amacına aykırılık söz konusu olur.

Yargıtay bir kararında, kafeterya olarak kiralanan bir yerde, kiracının lokanta olarak faaliyet göstermesini sözleşmeye aykırı kullanım olarak değerlendirmiştir¹⁷².

Özenle kullanma borcu, kiracının kiraya verenin rıza ve muvafakatini almaksızın kiralananın özünü etkileyerek ona zarar verici hareketlerde bulunmamasını ve kiralanda kira sözleşmesinin bitiminden sonra da etkisi devam edecek şekilde kalıcı değişiklikler yapmamasını gerektiren bir yükümlülüktür¹⁷³. Özenle kullanım borcu dürüstlük kuralının kira

¹⁷⁰ Duygu Koçak Diker, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK m. 316/II- III)*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2018), 109.

¹⁷¹ Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku, C.I.*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2014), 363.

¹⁷² Yargıtay 3.HD. E. 2018/6432, K. 2018/11200, (07.11.2018).

¹⁷³ Aral - Ayrancı, *Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri)*, 265.

sözleşmelerindeki yansımasıdır¹⁷⁴. Özenle kullanma borcu, kiracının objektif olarak makul ve dürüst bir kiracının göstereceği özeni göstererek kiralananı kullanması olarak tanımlanabilecektir¹⁷⁵.

Komşulara saygı borcuna aykırılık, kiralananın toplumsal yaşamın normlarına uygun şekilde kullanılmaması veya toplumsal normlara aykırı davranılması anlamına gelmektedir¹⁷⁶. Kişisel ilişki ve saygı kavramları kişiden kişiye değişse de sosyal yaşamın gerektirdiği normal davranışlar dışında kalanlar aykırı davranış olarak kabul edilmektedir.

Komşulara saygı borcu kural olarak sadece taşınmaz kiralarda geçerlidir. Ancak, konut niteliğindeki taşınır yapılar için de komşulara saygı yükümlülüğü geçerlidir.; örneğin, birçok karavanın bulunduğu bir alanda komşulara saygı gösterme yükümlülüğü vardır¹⁷⁷. Komşulara saygı gösterme borcu sadece konut kiralari için değil, işyeri kiralari için de geçerlidir. Örneğin, bir apartmanın alt katı restoran olarak kiralanmış ise kiracı gece belirli bir saatten sonra gürültü yaparak komşularını rahatsız etmemelidir. Taşınmazın mutlaka konut veya çatılı işyeri niteliğinde olması da zorunlu değildir. Bir pamuk tarlasının kiralınması durumunda da kiracının komşulara saygı yükümlülüğü vardır.

Komşulara ve taşınmazda oturanlara saygı gösterme borcu kanundan kaynaklanır ve ihlali, sözleşmeye aykırılık oluşturur. Bu nedenle, borcun ihlali durumunda kiracının sözleşmeyi ihlal etmesi nedeniyle sorumluluğu doğar. Kiracı hem malvarlığı hem de kişilik haklarına saygı göstermek zorundadır. Örneğin, kiracının kızının veya eşinin kiraya verene hakaret etmesi, kiracının

¹⁷⁴ İnceoğlu, *Kira Hukuku*, C.I, 371.

¹⁷⁵ Feyzioğlu, *Borçlar Hukuku*, II.Kısım, 595; İnceoğlu, *Kira Hukuku C.I*, 381.

¹⁷⁶ Aydemir, *Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, 107.

¹⁷⁷ Tuğba Tekelioğlu, "TBK Madde 316 Kapsamında Kiracının Sözleşme İhlali", *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 36/2, (Güz, 2019), 129.

kiraya verenin ailesinden birini yaralaması, kiralananda sürekli alkol tüketip komşuları rahatsız etmesi, kiraya verene ve komşulara hakaret edip fiziksel olarak saldırmaması, kiraya vereni ölümle tehdit etmesi, gürültü çıkarıp radyoyu sonuna kadar açması, su dökerek ve sigara izmariti atarak apartmandakilerin huzurunu bozması gibi davranışlar bu yükümlülüğün ihlalidir¹⁷⁸.

Yargıtay bir kararında, kiracının arkadaşlarıyla merdivenlerde alkol alıp taşkınlık yapmasını, apartman sakinlerinin zillerine basmasını, bağırmasını, kapı açıkken evde çıplak dolaşmasını veya apartman sakinlerinin çocuklarına sarkıntılık yapmasını, kiracının bina dahilinde oturanlara karşı saygı borcuna aykırılık olarak kabul etmiştir¹⁷⁹. Kiracının bulunduğu taşınmazdaki kişileri ve komşuları rahatsız edecek şekilde kokuya sebebiyet vermesi, gürültü yaparak rahatsızlık vermesi, hukuka veya ahlaka aykırı davranışlarda bulunması da özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunun ihlali olarak değerlendirilir¹⁸⁰.

Yani kiracı, kiralananı özenle kullansa dahi komşulara, kiraya verene ve taşınmazda oturanlara saygısız davranışlar sergilerse, kira sözleşmesi TBK m. 316 kapsamında feshedilebilmektedir. Sonuç olarak kiracı açısından kiralananı özenle kullanmak tek başına yeterli değildir; kiracı aynı zamanda kanunda belirtilen kişilere de saygılı davranma borcu altındadır.

Kiracının, kiralananı sözleşmeye uygun veya özenle kullanmaması ya da komşulara karşı saygı yükümlülüğünü ihlal etmesi durumunda, TBK m. 316/2 uyarınca kiraya veren, sözleşmeyi feshetme hakkına sahip olacaktır. Ancak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya veren tarafından kira sözleşmesinin feshedilebilmesi için kiracıya aykırılığın giderilmemesi hâlinde

¹⁷⁸ Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 148.

¹⁷⁹ Yargıtay 6.HD. E. 2010/9991, K. 2011/103, (17.01.2011).

¹⁸⁰ Acar, *Kira Hukuku Şerhi*, 430; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 383.

sözleşmenin feshedileceğine ilişkin yazılı bir ihtar gönderilmeli ve kiracıya aykırılığın giderilmesi için en az otuz günlük bir süre tanınmalıdır¹⁸¹. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri hariç diğer kira sözleşmelerinde kiraya verenin önceden bir ihtarda bulunmasına gerek olmayıp yazılı bir bildirimle kira sözleşmesini derhâl feshetme imkânı bulunmaktadır. (TBK m. 316/2)¹⁸². Konut ve çatılı işyeri kiralarda, kiracının kiralananı kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının davranışlarının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren yazılı bir bildirimle sözleşmeyi derhal feshedebilmektedir (TBK m. 316/3).

Her ne kadar 7464 sayılı Kanun'da yer verilen turizm amaçlı kiralama ilişkisinin konusu bir konut olsa da TBK m. 339/1 hükmü "*Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanımlarında uygulanmaz.*" ve TBK m. 339/2 hükmü "*Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanımlarında uygulanmaz.*" düzenlemesiyle birlikte TBK m. 316/2 hükmünde düzenlenen ve konut ve çatılı işyerleri kiralalarına dair öngörülen yazılı bildirim zorunluluğu ortadan kalkacak ve turizm amaçlı kira sözleşmesi derhal sona erdirilebilecektir.

Bu bağlamda turizm amaçlı kiralama sözleşmesi kapsamında da TBK m. 316 uygulanacaktır. Turizm amaçlı kiralama sözleşmesinin tarafı kullanıcı, konutu özenle kullanma borcu altındadır. Bu borcuna ek olarak kullanıcı, binadaki diğer taşınmaz sakinleri ile mahallede yaşayan diğer kişileri de rahatsız etmemeli, bu kişilerin huzur ve sükûnunu bozmamalıdır. Aksi halde, kiraya verenin turizm amaçlı kiralama sözleşmesini feshetme hakkı doğabilecektir.

¹⁸¹ Yargıtay 3.HD. E. 2017/12353, K. 2018/4326, (19.04.2018).

¹⁸² Yavuz, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 329.

Türk Borçlar Kanunu çerçevesinde kiracıya, kiralananadaki temizlik ve kiralananın bakımı için gereken giderleri karşılama borcu yüklenmiştir (*TBK m 317*). Turizm amaçlı kira sözleşmesinin doğası gereği diğer kira sözleşmelerine nazaran kısa bir süre için akdedilebiliyor oluşundan kaynaklı olarak kiracının konuttaki bakım için gereken giderleri karşılaması beklenmemelidir. Ancak taraflar arasında bu yönde bir hüküm kararlaştırmalarının da önünde bir engel bulunmamaktadır.

Kiracının ayıp halinde ayıbı kiraya verene bildirme ve ayıbın giderilmesine katlanma borcu (*TBK m 319*) ve gerektiğinde kiraya verenin kiralanda yapacağı yenilik ve değişikliklere katlanma borcu (*TBK m 320*) mevcuttur. Kiracı, kiralanda ortaya çıkan ayıpları kiraya verene bildirmekle yükümlü olup bu bildirim kiracının borcudur¹⁸³. Turizm amaçlı kira sözleşmesinin kiracısı da konutta ortaya çıkacak olan ayıplardan dolayı kiraya verene bildirim borcu altındadır.

Türk Borçlar Kanunu kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açan durumlarda ve ek olarak konut ve çatılı iş yeri kiralarında kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça alt kiraya vermeme borcu gibi alt kiraya ilişkin borçlar) ile kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça kira ilişkisini devretmeme borcu gibi borçlar da yüklemektedir (*TBK m 322*). Turizm amaçlı kira ilişkisinde alt kira yasaklanmıştır¹⁸⁴.

7464 sayılı Kanun'da turizm amaçlı kiralama sözleşmesinin sona ermesine ilişkin özgü bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu çerçevede anılan sözleşmenin sona ermesine istinaden Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerinden olan *TBK m. 327*'ye göre bir değerlendirme yapmak

¹⁸³ Acar, *Kira Hukuku Şerhi*, 464; Yavuz, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 371.

¹⁸⁴ Bknz Bölüm 2.2.3.; Bölüm 2.4.1.2.

gerekmektedir. TBK m. 327/1 hükmü *“Açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, kira sözleşmesi bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer.”* TBK m. 327/2 hükmü ise *“Taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür.”* olarak düzenlenmiştir.

Niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazları konu alan altı ay ve altı aydan daha kısa süreli kira sözleşmeleri belirli süreli yapılacağından kira sözleşmesinin süresinin sona ermesi halinde kira sözleşmesi de kendiliğinden sona erecektir¹⁸⁵.

TBK m. 327/2 uyarınca kira sözleşmesi, tarafların kira sözleşmesinin süresinin uzaması yönünde açık bir anlaşması olmaksızın da devam edebilir. Bu halde anılan kanun hükmü uyarınca kira ilişkisine devam edilmesi halinde kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşme haline gelecektir. Kira sözleşmesinin belirsiz süreli sözleşmeye dönmesi halinde sözleşmenin feshedilebilmesi için TBK m. 328’de düzenlenen fesih kuralları ve fesih bildirimi sürelerine dikkat edilmesi gerekmektedir.

TBK m. 334/1 hükmü *“Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür.”* ile kiracının kiralananı iade borcu düzenlenmiştir.

Bu çerçevede kiracının kira sözleşmesinden doğan bir diğer yükümlülüğü ise kiralananı teslim aldığı şekilde iade etmedir dolayısıyla kiralanan şeyin geri verilmesi sözleşmesel bir borçtur ve taraflar bu borcun ne zaman veya hangi süreyle ifa edileceğini serbestçe belirleyebilirler¹⁸⁶. Eğer kiralananın iade borcunun ifa edilmesi için herhangi bir tarih veya süre belirlenmediyse bu

¹⁸⁵ Aydın Özdemir, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan, 1540.

¹⁸⁶ Gümüş, Yeni 6098 Sayılı TBKna Göre Kira Sözleşmesi, 235.

borç kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte muaccel olacaktır¹⁸⁷. Yargıtay da bir kararında kira sözleşmesi sona ermeden geri verme borcu doğmayacağına hükmetmiştir¹⁸⁸

Kiraya verenin malik olmaması durumunda kiracıya karşı öne süreceği kiralananın iadesini talep etme hakkı kira sözleşmesinden doğan şahsi nitelikteki bir talep hakkına dayanacaktır¹⁸⁹. Kiracının kiralananı geri verme yükümlülüğü ya da bir başka ifade ile kiraya verenin iade talep etme hakkı her ne kadar kira sözleşmesinin sona ermesiyle ortaya çıkıyor olsa da iade talep etme hakkının kira sözleşmesinden doğan bir talep niteliği taşımasını etkilemeyecektir ve kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte kira ilişkisi tasfiye sürecine girecek ve kiralananın iadesi de bu tasfiye süreci kapsamında gerçekleştirilecektir¹⁹⁰. Yani, kiraya veren kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.4/a uyarınca taşınmazın bulunduğu sulh hukuk mahkemesinden taraflar arasındaki kira sözleşmesine dayanarak kiralananın kendisine iade edilmesini talep edebilir.

Kiracının kiralananı iade yükümlülüğü hem borçlar hukukunda hem de eşya hukukunda karşılık bulmaktadır. Kiraya verenin kiralananın maliki olması durumunda kira sözleşmesinin sona ermesinden kaynaklı olarak kiraya verenin mülkiyet hakkına dayalı ayni istihkak talebi (TMK m. 683/2) ile kira sözleşmesine dayalı iade hakkı (TBK m. 334) birbiriyle yarışacaktır¹⁹¹. Bu halde, malik konumundaki kiraya veren kiralananın iadesini mülkiyet hakkına ya da kira sözleşmesinden doğan iade yükümlülüğüne dayanmak

¹⁸⁷ Yavuz- Acar- Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 530; Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 184.

¹⁸⁸ Yargıtay 6. HD. E. 2009/1339, K.2010/2166, (02.03.2010).

¹⁸⁹ Haluk Burcuoğlu, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993, 29.

¹⁹⁰ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 389; Yavuz- Acar- Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 528.

¹⁹¹ Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 183; Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı TBKna Göre Kira Sözleşmesi*, 235; Yavuz, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 528.

suretiyle talep edebilecektir¹⁹². Bu noktada kiraya veren bu haklardan istediğini öne sürebilecektir¹⁹³.

Ancak kiraya veren kiralananın iadesine ilişkin olarak TMK m. 981 ve devamında düzenlenen zilyetliğin korunmasına ilişkin hükümlere başvuramayacaktır¹⁹⁴. Zira kiraya veren TBK m. 301 uyarınca kiralananın zilyetliğini rızasıyla kiracıya devretmiştir, dolayısıyla bir zilyetlik gaspı söz konusu olmayacaktır.

1.4.2.2. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracının (Kullanıcının) 7464 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelik Çerçevesindeki Hak ve Yükümlülükleri

7464 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik ile turizm amaçlı kiralama ilişkilerinde kiraya veren ve kiracı (kullanıcı) arasındaki hak ve yükümlülükleri düzenlemektedir. Bahsi geçen mevzuat, kiraya verenlerin kimler olabileceği, kiralananak konutların taşınması gereken yükümlülükler ve kira ilişkisine dair birçok hususa yer vermektedir. Kiraya verenin bu sözleşmeye taraf olabilmesi için sahip olması gereken haklar ve kiralananak konuta idare tarafından verilen izin belgesi gibi hususlar, mevzuatta düzenlenen hükümler arasında yer almaktadır.

7464 sayılı Kanun çerçevesindeki yükümlülüklerin pek çoğu kiraya verene yüklemiştir. Bu çerçevede kiraya veren, bu mevzuat kapsamına giren konutunu yüz gün ve daha kısa süreli olarak kiralamak istemesi durumunda konutuna ilişkin bir izin belgesi alma yükümlülüğü altındadır (7464 sayılı Kanun m. 3/1 ve m. 3/5). Kiraya veren KTAKFDİY m. 5 çerçevesindeki bilgi ve belgeleri izin başvurusunda bulunmak temin edecek ve Kültür ve Turizm

¹⁹² Yavuz- Acar- Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 286.

¹⁹³ Aydoğdu- Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, 577.

¹⁹⁴ Yavuz- Acar- Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 528; Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı TBKna Göre Kira Sözleşmesi*, 235.

Bakanlığı ile paylaşacaktır. Kiraya veren ek olarak Kültür ve Turizm Bakanlığınca talep edilen bilgi ve belgeleri otuz gün içerisinde gönderme yükümlülüğü altındadır (7464 sayılı Kanun m. 4/2.a).

İzin belgesi sahibi kiraya veren, kiracıların kimliklerini 1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanunu hükümleri gereği kolluk kuvvetlerine bildirme yükümlülüğü altındadır (7464 Sayılı Kanun m. 3/8). Kiraya veren, konutunu, turizm amaçlı kira sözleşmesine uygun şekilde teslim etmelidir (7464 sayılı Kanun m. 4/2.d). Kiraya verenin, konutunu turizm amaçlı kira sözleşmesine uygun şekilde teslim etmemesi ve buna ek olarak kiraya verene idare tarafından 7464 sayılı Kanun m. 4/2.d hükmü gereği idari yaptırım uygulanması halinde kiraya veren yaptırım tarihini takiben on beş günlük süre içerisinde kiracının (kullanıcının) kendisine ödediği kira bedelini kendisine iade etmekle yükümlüdür (7464 sayılı Kanun m. 4/2.e). Kiraya verenin, konutunu, turizm amaçlı kira sözleşmesinde belirtilen süre boyunca kiracı (kullanıcının) tahsisine bırakma yükümlülüğü altındadır (7464 sayılı Kanun m. 4/2. ).

Kiraya veren 7464 sayılı Kanun kapsamında izin belgeli konutunun girişine Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanan plaketi asmakla yükümlüdür (7464 sayılı Kanun m.4/2.g, KTAKFDİY m. 8/1). Kiraya veren ayrıca, izin belgeli konutunun üzerindeki hak sahipliğinin miras dışında bir hukuki i lemlle değişmesi halinde, bu değişikliği, tapu sicilinde yapılan işlemden ba lamak üzere otuz gün içerisinde idareye bildirmekle yükümlüdür (7464 sayılı Kanun m. 4/2.b).

Kiraya veren, turizm amaçlı kiralama yapılan konutun konum, nitelik ve fiziksel özelliklerine ilişkin olarak yaptığı tanıtımda veya taahhüt ettiği koşullarda yanıltıcı olmama yükümlülüğü altındadır (7464 sayılı Kanun m. 4/2. ). Son olarak kiraya veren izin belgeli konutunu 7464 sayılı Kanun ve ilgili

Yönetmelik'te aranan koşullarda tutmakla yükümlüdür (7464 sayılı Kanun m. 4/2.ğ).

7464 sayılı Kanun çerçevesinde kiracıya (kullanıcıya) ise oldukça az yükümlülük yüklenmektedir. Bu çerçevede kiracı (kullanıcı) turizm amaçlı kira sözleşmesinden doğan kira bedelini ödemekle yükümlüdür. 7464 sayılı Kanun kapsamında kiracıya (kullanıcıya) yüklenen bir diğer yükümlülük ise turizm amaçlı kira sözleşmesi kapsamında kiraladığı konuta ilişkin alt kira sözleşmesi yapmama yükümlülüğüdür (7464 sayılı Kanun m. 3/7).

7464 sayılı Kanun, aracı hizmet sağlayıcılara da bir yükümlülük getirmiştir. Bu çerçevede Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yapılan uyarılar kapsamında aracı hizmet sağlayıcılar bu uyarılara konu içeriği yirmi dört saat içerisinde kaldırmalıdır (7464 sayılı Kanun m. 4/1.e).

Bu çerçevede anılan 7464 sayılı Kanun uyarınca asli edimler yönünden kira veren, izin belgeli ve mevzuatta düzenlenen koşulları sağlayan bir konutu, kira sözleşmesinin süresi boyunca kiracının kullanımına bırakmalı ve kiracının kullanımına elverişli şekilde tutmalıdır. Kiracı da buna karşılık bir kira bedeli ödeme borcu altındadır.

Kiraya veren, kiracıdan kira bedelini talep etmenin yanı sıra konutunu sözleşmedeki kullanım şartlarına uygun şekilde kullanımını da talep etme hakkını haizdir. Bu bağlamda, kiraya veren, konutuna izin belgesi temini, kira sözleşmesine uygun şekilde konutunu kiracıya tahsis etme ve bu şekilde tutma borcu altındayken kiracı da kira bedelini ödeme, konutu koruma ve konuta zarar vermeme yükümlülüğü altındadır.

1.4.2.3. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracının (Kullanıcının) 6563 Sayılı Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ve İlgili Yönetmelik Çerçevesindeki Hak ve Yükümlülükleri

Airbnb platformu aracılığıyla kurulan ilişki içerisinde, tarafların çevrimiçi bir internet sitesi veya mobil uygulama ile turizm amaçlı kiralama sözleşmeleri gerçekleştirdiği çalışmanın önceki bölümlerinde ifade edilmiştir. Bu noktada kiraya veren ile kullanıcı bu çevrimiçi internet sitesi vasıtası ile irade beyanlarını açıklamakta ve birbirlerine uygun ve karşılıklı beyanları anılan Airbnb platformu aracılığıyla kurulmaktadır. Türk Borçlar Kanunu kapsamında bu kira sözleşmesinin hangi zamanda kurulduğunun tespitine, çalışmanın önceki bölümlerinde yer verilmiş olmakla birlikte, tarafların elektronik ticaret kapsamında bir sözleşme akdettikleri açıktır. Bu hususun kabulü ile birlikte, E-Ticaret Kanunu'nun ve E-Ticaret Yönetmeliği'nin şartların varlığı halinde kiralama ilişkilerini de içine aldığı ortadadır. Bu sebeple öncelikle taraflar arasındaki uyuşmazlıklara ilişkin olarak anılan E-Ticaret mevzuatının uygulanabileceği E-Ticaret mevzuatının kapsamından anlaşılmaktadır.

Daha önce yer verildiği üzere E-Ticaret Kanunu ve E-Ticaret Yönetmeliği elektronik ticaretin düzenlenmesi, elektronik ticaret faaliyetlerinin güvenli ve düzenli bir şekilde yürütülmesi, elektronik ortamda yapılan ticari iletişim ve ticari işlemlerle ilgili esas ve usulleri belirlemek amacıyla yürürlüğe konulmuştur. Anılan mevzuat elektronik ortamda gerçekleşen tüm turizm amaçlı kiralama hizmetleri de bu düzenlemelerin kapsamına dahilindedir. Kiraya veren, E-Ticaret Kanunu ve E-Ticaret Yönetmeliği uyarınca, kiracıya (kullanıcıya) kiralama hizmeti ile ilgili doğru, eksiksiz ve güncel bilgi sağlamakla yükümlüdür (*E-Ticaret Kanunu m.3/1.a*). Bu bilgiler, kiralanacak taşınmazın özellikleri, kira süresi, kira bedeli ve diğer koşullar hakkında ayrıntılı bilgileri içermelidir.

Kiraya veren, hizmetin ifasından önce kiracıya sözleşme şartlarını ve cayma hakkı gibi önemli hususları içeren bir bilgilendirme yapma yükümlülüğü altındadır (*E-Ticaret Kanunu m.3/1.b*). Kiraya veren, kiralama hizmeti ile ilgili reklam ve tanıtımlarda E-Ticaret Kanunu hükümlerine uygun hareket etmeli, yanıltıcı ve yanlış bilgilere yer vermemelidir.

Kiraya veren, kiracının kişisel verilerini koruma ve bu verilerin güvenliğini sağlamalı ve 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'na da uygun hareket etmelidir. Kiracı, kiralama şartlarını ve hizmetin detaylarını tam olarak anladıktan sonra onay verme hakkına sahiptir. Ek olarak kiracı, kira sözleşmesini kabul etmeden önce, kira bedeli, kira süresi ve diğer koşullar hakkında da bilgilendirilmelidir.

Sonuç olarak 6563 sayılı Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ve ilgili Yönetmelik, turizm amaçlı kiralama hizmetlerinde kiraya veren ve kiracının (kullanıcının) hak ve yükümlülüklerine ilişkin olarak da uygulama alanı bulmaktadır. Bu yasal düzenlemeler, elektronik ticaretin güvenli ve şeffaf bir şekilde yürütülmesini sağlamayı amaçlamakta ve taraflar arasında doğabilecek uyuşmazlıkları en aza indirmeyi hedeflemektedir. Kiraya veren ve kiracı, bu düzenlemelere uygun hareket ederek hukuki güvenliklerini sağlayacaklardır.

1.4.2.4. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracının (Kullanıcının) Mesafeli Sözleşmeler Yönetmeliği Çerçevesindeki Hak ve Yükümlülükleri

Tarafların Airbnb ilişkisi içerisinde elektronik ortamda bir sözleşme akdettikleri konusuna daha önce yer vermiş olmakla birlikte, değinilmesi gereken bir diğer nokta tarafların birbirinden fiziki açıdan uzak bir noktada sözleşme akdetmeleridir. Taraflar, Airbnb ilişkisi kapsamında fiziki olarak bir

araya gelmediklerinden bu kiralama sözleşmesine ilişkin olarak mesafeli sözleşme unsurlarının irdelenmesi gerekmektedir.

27 Kasım 2014 tarih ve 29188 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan Mesafeli Sözleşmeler Yönetmeliği fiziki olarak eş zamanlı bir arada bulunmayan kişilerin akdettiği bazı nev’iden sözleşmeleri konu alan bir düzenlemedir¹⁹⁵. Mesafeli Sözleşmeler Yönetmeliği incelendiğinde, hangi mesafeli sözleşmeleri kapsam dahilinde olduğu düzenlenmiş olmakla birlikte, m.2/e hükmü uyarınca “konut kiralama” ifadesine yer verilmiştir. Buradan hareketle konut kiralamalarına ilişkin mesafeli olarak akdedilen sözleşmeleri de içerisine aldığı anlaşılmaktadır.

Yukarıda açıklananlar çerçevesinde, Mesafeli Sözleşmeler Yönetmeliği’nin mesafeli şekilde akdedilen konut kiralamalara bu mevzuat uygulanıp uygulanamayacağının değerlendirilmesi gerekmektedir.

Anılan Mesafeli Sözleşmeler Yönetmeliği’nin “Tanımlar” başlıklı m. 4’te Airbnb platformunun tarafları ile bağlantılı tanımlarına aşağıda yer verilmiştir:

“ç) Kanun: 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu,

d) Mal: Alışverişi konu olan; taşınır eşya, konut veya tatil amaçlı taşınmaz mallar ile elektronik ortamda kullanılmak üzere hazırlanan yazılım, ses, görüntü ve benzeri her türlü gayri maddi malları,

e) Mesafeli sözleşme: Satıcı veya sağlayıcı ile tüketicinin eş zamanlı fiziksel varlığı olmaksızın, mal veya hizmetlerin uzaktan pazarlanmasına yönelik olarak oluşturulmuş bir sistem çerçevesinde, taraflar arasında sözleşmenin kurulduğu ana

¹⁹⁵ Mesafeli Sözleşmeler Yönetmeliği (MSY), Resmî Gazete 29188 (27 Kasım 2014).

kadar ve kurulduğu an da dahil olmak üzere uzaktan iletişim araçlarının kullanılması suretiyle kurulan sözleşmeleri,

f) Sağlayıcı: Kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla tüketiciye hizmet sunan ya da hizmet sunanın adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi,

g) Satıcı: Kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla tüketiciye mal sunan ya da mal sunanın adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi,

ğ) Tüketici: Ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi,

h) Uzaktan iletişim aracı: Mektup, katalog, telefon, faks, radyo, televizyon, elektronik posta mesajı, kısa mesaj, internet gibi fiziksel olarak karşı karşıya gelinmeksizin sözleşme kurulmasına imkân veren her türlü araç veya ortamı,

ı) Yan sözleşme: Bir mesafeli sözleşme ile ilişkili olarak satıcı, sağlayıcı ya da üçüncü bir kişi tarafından sözleşme konusu mal ya da hizmete ilave olarak tüketiciye sağlanan mal veya hizmete ilişkin sözleşmeyi ifade eder."

Yukarıda yer alan tanımlar irdelendiğinde görülmektedir ki; "mal"ın kapsamına "tatil amaçlı taşınmazlar" denmesinden Airbnb ilişkisinin kiralananı olan izin belgeli "konut"un, "mesafeli sözleşme"nin kapsamına "satıcı veya sağlayıcı ile tüketicinin eş zamanlı fiziksel varlığı olmaksızın" denerek Airbnb ilişkisindeki tarafların kurduğu "turizm amaçlı kiralama sözleşmesi"nin, "tüketici"nin kapsamına "Ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişi" denmesinden Airbnb ilişkisindeki "kullanıcı"nın, "uzaktan iletişim aracı"nın kapsamına "internet gibi fiziksel olarak karşı karşıya gelinmeksizin sözleşme kurulmasına imkân veren her türlü araç veya ortamı"

denerek Airbnb ilişkisindeki “*Airbnb platformuna ait internet sitesinin veya mobil uygulamasının*”, ve “*Yan sözleşme*” denerek, “*Airbnb’nin taraflar arasındaki aracılık konumunun*” burada yer alan ifadelerle paralel şekilde olduğunun kabul göreceği aşıkardır.

Mesafeli Sözleşmeler Yönetmeliği’nde “*Tanımlar*” başlığı altında düzenlenen ifadelerle Airbnb ilişkisi içerisindeki tarafların bu düzenleme kapsamındaki tanımlarla örtüşmesinden bahisle taraflar arasındaki ilişkinin Mesafeli Sözleşmeler Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmesinin hukuki açıdan uygun olacağının kabulü gerekmektedir.

Bu noktada Airbnb ilişkisi kapsamındaki kiraya veren ve kullanıcı arasındaki sözleşmenin bir mesafeli kiralama sözleşmesi niteliğinde olduğunun ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu’na¹⁹⁶ dayanılarak çıkarılan işbu Mesafeli Sözleşmeler Yönetmeliği’nin Airbnb ilişkisi içerisindeki taraflara uygulanabileceğinin, dolayısıyla tüketici hukukunun da uygulanmasının uygun olacağı kanaatindeyim.

Tüketici hukukunda tüketici lehine önemli bir hak olan cayma hakkı, tüketicinin iradesiyle kurulmuş ve hukuki bağlayıcılığı olan mesafeli sözleşmeyi, herhangi bir gerekçe ileri sürmeksizin ve tazminat ya da cezai bedel ödemeksizin, geçmişe etkili olacak şekilde sonlandırma imkânı sağlar¹⁹⁷. Bu hak, tamamen tüketicinin irade beyanına bağlı olup, kullanımı için haklı bir sebep sunulması zorunluluğu bulunmamaktadır.

Mesafeli sözleşmelerde cayma hakkının kullanılması, taraflar arasındaki hukuki ilişkiyi sona erdiren bir etkiye sahiptir. Öğretide de belirtildiği üzere,

¹⁹⁶ Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (TKHK), *Resmî Gazete* 28835 (28 Kasım 2013), Kanun No.6502.

¹⁹⁷ Başak Baysal, “Cayma Hakkının Sözleşme Hukukundaki Yeri”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 75, S. 1, (2017), 284.

cayma hakkı, yürürlüğe girmiş ve etkisini göstermeye başlamış bir hukuki işlemi sona erdiren bir hak olarak tanımlanmaktadır¹⁹⁸. Bu hakkın kullanılabilmesi için, ilgili sözleşmenin hükümlerinin yürürlüğe girmiş ve hukuki sonuçlarını doğurmuş olması gerekmektedir. Dolayısıyla, cayma hakkı, tüketicinin tek taraflı irade beyanı ile satıcı veya sağlayıcı ile arasındaki hukuki ilişkiyi sona erdiren, bozucu yenilik doğuran bir hak olarak nitelendirilmektedir¹⁹⁹.

Airbnb platformu aracılığıyla gerçekleştirilecek konut kirası sözleşmesinde de cayma hakkı kullanılarak kiracı tarafından geçmişe etkili olarak sona erdirilebileceği düşünülebilecek olsa da Mesafeli Sözleşmeler Yönetmeliği'nin *"Cayma Hakkının İstisnaları"* başlıklı 15. maddenin g bendi hükmü *"Belirli bir tarihte veya dönemde yapılması gereken, konaklama, eşya taşıma, araba kiralama, yiyecek-içecek tedariki ve eğlence veya dinlenme amacıyla yapılan boş zamanın değerlendirilmesine ilişkin sözleşmeler"* düzenlemesiyle 7464 sayılı Kanun kapsamındaki kira ilişkilerinde cayma hakkının kullanımına imkan tanımamıştır.

Airbnb platformu aracılığıyla akdedilen ve Mesafeli Sözleşmeler Yönetmeliği kapsamında tüketici hukukunun uygulandığı bir konut kira sözleşmesinde, ayıptan sorumluluk, TBK m. 304 vd. düzenlenen kiraya verenin ayıptan sorumluluğundan farklı şekilde ele alınmıştır.

Kiraya verenin ayıptan sorumluluğu *"kiraya verenin kiralananın ayıplarından sorumluluğu"* başlığı altında TBK 304 vd. hükümlerinde özel olarak düzenlenmiştir. Kira sözleşmesine konu edilen kiralananı amaçlanan

¹⁹⁸ Şebnem Akipek, *Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk Açısından Tüketici Kredisi*, 1. Baskı, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 1999), 323.

¹⁹⁹ Serozan Rona, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Temel Kavramlar Kaynaklar ve İlkeler-Atipik Sözleşmeler, Satım, Trampa, Bağışlama, Uygulama Çalışmaları*, (İstanbul: Filiz Yayınları, 2018), 124.

kullanıma uygun olarak teslim etme ve sözleşme süresince de bu durumda bulundurma yükümlülüğüne aykırı davranan kiraya verenin, kiracıya karşı sorumluluğu mevcut olacaktır (TBK m. 304). Anılan madde çerçevesinde kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunun hüküm ve sonuçlarına ilişkin düzenlemeler yapılmış olmakla birlikte sorumluluğun tanımı yapılmamıştır. Ayıptan sorumluluk, TBK m. 301 uyarınca kiralananın kira sözleşmesinde öngörülen amaca uygun şekilde teslim edilmesi ve bu şekilde muhafaza edilmesi yükümlülüğünün bir uzantısıdır²⁰⁰.

TBK m. 304 hükmü, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu önemli ve önemsiz ayıplar açısından farklı hükümlere tabi tutarak iki ayrı kategoriye ayırmıştır. Buna göre, kiralanan malın önemli ayıplarla teslim edilmesi durumunda kiracıya iki hak tanınmıştır. Bunlardan ilki kiralananın ayıplı teslimini reddedip borçlunun temerrüdü hükümlerine başvurabilmekken diğer hak ise kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesi durumunda çeşitli seçimlik haklardan yararlanma hakkıdır. Bu seçimlik haklar arasında; ayıbın giderilmesini talep etme, kira bedelinde indirim isteme, kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini talep etme, zararın tazmin edilmesini isteme ve önemli ayıplar durumunda sözleşmeyi feshetme hakkı bulunmaktadır²⁰¹.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da ise bu durum "*ayıplı hizmet*" başlığı altında ve 13. ve 16. maddeler arasında düzenlenmiştir. TKHK m. 13/1 uyarınca ayıplı hizmet "*sözleşmede belirlenen süre içinde başlamaması veya taraflarca kararlaştırılmış olan ve objektif olarak sahip olması gereken özellikleri taşınamaması nedeniyle sözleşmeye aykırı olan hizmettir.*" olarak düzenlenmiştir. Aynı maddenin 2. fıkrası "*Hizmet sağlayıcısı tarafından bildirilen, internet*

²⁰⁰ Sezer Çabri, *Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu*, 1. Baskı, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2013), 19.

²⁰¹ Hayrunnisa Özdemir -Serhat Küçükçapraz, *Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu*, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 12, S: 47, 86-118 (Temmuz 2021), 86. (<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1884699>).

portalında veya reklam ve ilanlarında yer alan özellikleri taşımayan ya da yararlanma amacı bakımından değerini veya tüketicinin ondan makul olarak beklediği faydaları azaltan veya ortadan kaldıran maddi, hukuki veya ekonomik eksiklikler içeren hizmetler ayıplıdır.” ise Airbnb platformu aracılığıyla elektronik ortamda akdedilen ve tüketici hukukunun uygulama alanı bulduğu kira sözleşmelerine ilişkin önemli yapıda bir düzenleme içermektedir.

Bir kira ilişkisinin tüketici hukukuna tabi olması halinde kiracı (tüketicinin veya kullanıcının), TKHK m. 15’te düzenlenen seçimlik haklardan birini kullanabilecektir. Bu haklar hizmetin yeniden görülmesini isteme, hizmet sonucu ortaya çıkan eserin ücretsiz onarımı, hizmetteki ayıp oranında bedelden indirim, hizmet için ödediği bedelin iadesini de içeren sözleşmeden dönme, haklarından birini kiraya verene (sağlayıcıya) karşı kullanmakta serbesttir. Ayrıca anılan kanunun m.15/1 hükmü uyarınca, kiraya veren (sağlayıcı), kiracının (tüketicinin) tercih ettiği bu talebi yerine getirmekle yükümlüdür ve kiracı (tüketici veya kullanıcı), bu seçimlik haklarından biri ile birlikte Türk Borçlar Kanunu hükümleri uyarınca tazminat da talep edebilecektir (TKHK m. 15/1).

Bir değerlendirme yapmak gerekirse, Airbnb platformu aracılığıyla gerçekleştirilen ve 7464 sayılı Kanun kapsamındaki sözleşmeler, her ne kadar *“turizm amaçlı kiralama sözleşmesi”* olarak adlandırılrsa da taraflar arasındaki hukuki ilişki esasında tipik bir kira sözleşmesidir. Airbnb platformu aracılığıyla akdedilen kira sözleşmesi, birden fazla yasal düzenlemenin kapsamına girmektedir. Bunlar arasında başlıca; 7464 sayılı Kanun ve ilgili yönetmelik, Türk Borçlar Kanunu, Elektronik Ticaret Kanunu ve E-Ticaret Yönetmeliği, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve Mesafeli Sözleşmeler Yönetmeliği bulunmaktadır.

Türk Borçlar Kanunu kira sözleşmelerini genel olarak düzenleyen temel kanundur ve kira sözleşmesinin türüne bağlı olarak farklı hükümler içermektedir (TBK 299 *vd.*). Bu bağlamda, Türk Borçlar Kanunu hem genel kira ilişkilerini hem de konut ve çatılı işyeri kiralarını düzenleyerek kira ilişkilerine dair en genel hukuki çerçeveyi sağlamaktadır. Ancak, 7464 sayılı Kanun kapsamına girebilmesi için, bir konut kiralama ilişkisinin yüz gün veya daha kısa süreli olması gerekmektedir. TBK m. 339 hükmü uyarınca, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş konutlar için altı ay veya daha kısa süreli kira ilişkileri kurulduğunda, bu kira ilişkilerine Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler (TBK m. 339-356) uygulanmayacaktır.

Kiraya veren ile kiracı (kullanıcı) arasındaki turizm amaçlı kira sözleşmesi, esasen Türk Borçlar Kanunu üzerine inşa edilmişse de kanun koyucu, taraflar arasındaki ilişkinin bazı unsurlarını özel bir kanun olan 7464 sayılı Kanun ile düzenlemiştir.

Yukarıda belirtildiği edildiği üzere, bir kira ilişkisi, elektronik ortamda gerçekleştirilmişse ve belirli koşullar sağlanmışsa, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve Mesafeli Sözleşmeler Yönetmeliği de bu ilişkiye uygulanabilmektedir. Bu bağlamda yaşanacak hukuki uyuşmazlıkların çözümünde, genel ve özel normların önceliklendirilmesi gerekmektedir.

Özel hüküm bulunan konularda genel hüküm uygulanmaz; özel hüküm genel hükümden önce uygulanır. Dolayısıyla genel hüküm (*lex generalis*) ile özel hükmün (*lex specialis*) çatışması durumunda özel hüküm tercih edilmelidir; özel hükümler genel hükümlere göre önceliklidir²⁰². Yani öncelik

²⁰² Kemal Gözler, *Hukuka Giriş*, 20. Baskı, (Bursa: Ekin Yayınevi, 2020), 344.

sıralamasında en özel durumu düzenleyen normlar önce gelmeli ve uygulanmalıdır.

Dolayısıyla, bir hukuki durum incelenirken ilgili mevzuat taranırken, eğer o duruma özgü bir hüküm varsa öncelikle 7464 sayılı Kanun ve ilgili yönetmelik uygulanmalıdır. Bu kanun ve yönetmelikte hüküm bulunamıyorsa, özel bir kanun olan Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve bu kanuna dayanılarak çıkarılan Mesafeli Sözleşmeler Yönetmeliği ile E-Ticaret Kanunu ve E-Ticaret Yönetmeliği uygulanır. Eğer burada da bir hüküm bulunamazsa, genel bir kanun olan Türk Borçlar Kanunu hükümlerine başvurulmalıdır.

BÖLÜM 2

KARŞILAŞTIRMALI HUKUKTA KISA SÜRELİ KONUT KİRALARINA İLİŞKİN DÜZENLEMELER, YÜZ GÜN VEYA DAHA KISA SÜRELİ KONUT KİRALARINA İLİŞKİN TÜRK HUKUKUNDAKİ DÜZENLEMELER

Son yıllarda turizm yönüyle ön plana çıkan şehirler turistleri ağırlarken çeşitli sorunlarla yüzleşmektedir. Turizmin yoğun olduğu şehirlerde yaşanan sorunlar hem turist açısından hem de turizm sektöründen gelir elde eden kişiler açısından olumsuz bir durum yaratmış ve kanun koyucuları yaşanan sorunların çözümü konusunda harekete geçirmiştir. Çalışmamızda Türk Hukukunda kısa süreli konut kiralalarına ilişkin yeni düzenlemelerin olarak karşılaştırılmalı hukuktaki gelişmeler dikkate alınarak irdelenmesi ve bu doğrultuda tespit yapılması yerinde olacaktır.

Airbnb platformu Amerika Birleşik Devletleri'nde ortaya çıkmış olsa da zamanla Avrupa'da da hızla yaygınlaşmıştır. Turizm gelirlerinin devletler açısından önemli bir yer tutması nedeniyle, turistlerin turizm tesisleri dışında kalan ve Airbnb platformunun da hedef aldığı konaklama ilişkilerine dair yasal düzenlemelere ihtiyaç duyulmuştur.

2.1. Karşılaştırmalı Hukukta Kısa Süreli Konut Kiralamalarına İlişkin Düzenlemeler ve Tartışmalar

Birçok şehirde, özellikle pandemi döneminde oluşan ekonomik olumsuzlukların günümüze kadar olan etkileriyle birlikte uygun fiyatlı konut bulmak zorlaşmışken, Airbnb platformunun gün geçtikçe daha fazla tercih edilir hale gelmesi, günümüzde tartışmaları da beraberinde getirmiştir. Bu uygulamaların özellikle bazı ev sahiplerini konutlarını uzun süreyle kiraya vermekten vazgeçmeye teşvik ettiği veya taşınmaz sahiplerini yeni mülkler satın alıp ilan verme/listeleme konusunda cesaretlendirdiği, bu şekilde yerel

konut piyasasındaki stokları azalttığı ve uygun kira bedelleriyle konut erişimini zorlaştırdığı sıkça dile getirilmektedir. Araştırmalar, New York gibi metropollerde Airbnb ilanlarının sayısının uzun süreli kiralık konut ilanlarını geçebildiğini ve bu durumun konuta erişim sorununu büyüttüğünü göstermektedir²⁰³.

Konutlarının bir kısmını veya tamamını kısa süreli olarak turistlere kiraya vererek gelir elde eden kişilerin sayısı ve bu kişilerin elde ettiği gelirler arttıkça, turizmi geleneksel açıdan ele alan ve otel merkezli mevzuatın da yetersiz kaldığı ortaya çıkmaktadır. Seyahat edenler, geçtiğimiz yıllarda konvansiyonel turizm alışkanlıkları çerçevesinde otellerde konaklayarak seyahatlerini gerçekleştirmekteyken, Airbnb'nin başı çektiği kısa süreli konaklamaya imkân tanıyan platformların rağbet görmesi ile birlikte konaklama ihtiyaçlarının çözümü konusunda bu kısa süreli kiralamaya aracılık eden platformlara yönelmiştir. Otellerle ilgili kapsayıcı düzenlemelere yer veren mevzuat, zaman içerisinde son derece popüler olan kısa süreli konut kiralamaları karşısında yetersiz kalmıştır. Kısa süreli konut kiralamanın turistler arasında yaygınlaşması ile birlikte şehirler, güvenlik sorunu, turistlere sağlanan hizmetlerde eksikliklere dayalı olumsuz olaylar ile karşı karşıya kalmış ve vergi kayıpları gibi önemli problemler yaşamıştır. Bu olumsuzlukları giderebilmek adına farklı ülke hukuklarında çeşitli düzenlemeler yapmaya başlamış olup, bu konudaki ilk adımlar Amerika Birleşik Devletleri'ndeki New York Eyaleti'nden atılmıştır.

2016'dan bu yana Airbnb verilerini inceleyip kamuoyuyla paylaşan bağımsız araştırma sitesi Inside Airbnb'ye²⁰⁴ göre 40.000'e yakın Airbnb kaydı bulunan

²⁰³ Hui Li- Yijin Kim- Kannan Srinivasan, "Market Shifts in the Sharing Economy: The Impact of Airbnb on Housing Rentals", *Managemenet Science*, (September 8, 2022). https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3435105 (Erişim Tarihi: 09.07.2024).

²⁰⁴ "Inside Airbnb 2023, New York City", (Erişim Tarihi 16.05.2024) <http://insideairbnb.com/new-york-city/>.

New York'ta Ocak 2023'te kabul edilen “*Yerel Kanun 18*” (Local Law 18 for 2022)²⁰⁵ isimli düzenleme gereğince; kısa süreyle kiralanın konut sahiplerinin şehir yönetimine kaydolması zorunlu hale getirilmiştir²⁰⁶. Çalışmamızın devamında New York Eyaleti'nde yürürlüğe giren bu düzenleme irdelenecek olmakla birlikte bu getirilen yükümlölükler Airbnb tarafından kısa süreli kiralamalara fiili yasak getirmesi olarak değeriendirilmiştir. Airbnb yönetiminin de fiili bir yasak olarak yorumladığı bu yeni düzenlemenin özellikle kısa süreli kiralanın konutların yakınında yaşayan kişilerin özellikle gürültü ve kirlilik şikayetlerine çözüm olacağı düşünölmektedir.

New York Eyaleti 2010 yılında, 18 Nisan 1929 tarihli “*Çoklu Konut Yasası*” (Multiple Dwelling Law)²⁰⁷'nın 225. bölümünü tadil ederek kısa dönem kiralamalara ilişkin bazı kısıtlamalar getirmiştir²⁰⁸. New York Eyaleti tarafından tadil edilen Çoklu Konut Yasası'nın 225. Bölümü m. 4/8 uyarınca A Sınıfı olarak tanımlanan taşınmazlarda otuz günden kısa süreli kiralamalar yasaklanmış ve yalnızca taşınmazın sahibinin veya kiracının dairede bulunduğı durumlarda kısa süreli konut kirasına izin verilmiştir²⁰⁹. Anılan düzenleme uyarınca A Sınıfı taşınmazlar, ticari amaçlara konu olmayan ve kişilerin barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik taşınmazlarken, B Sınıfı taşınmazlar kural olarak, geçici süreli, yemekli veya yemeksiz şekilde konaklayan kişilerin geçici ikamet ettiğı taşınmazlardır²¹⁰. Bu durumda, A

²⁰⁵ “Local Law 18 for 2022, 21-01- Definitions” <https://www.nyc.gov/assets/specia/enforcement/downloads/pdfs/FINAL-RULES-GOVERNING-REGISTRATION-AND-REQUIREMENTS-FOR-SHORT-TERM-RENTALS.pdf>, (Erişim Tarihi: 16.05.2024).

²⁰⁶ The Guardian, “New York City's Crackdown On Airbnb And Short-Term Rentals Goes Into Effect”, *ht Inside Airbnb*, San Francisco (Erişim Tarihi 16.05.2024). <http://insideairbnb.com/san-francisco>

²⁰⁷ <https://www.nyc.gov/assets/buildings/pdf/multiple-dwelling-law.pdf> (Erişim Tarihi: 16.05.2024).

²⁰⁸ https://www.nyc.gov/assets/buildings/pdf/NYS_chapter_225.pdf (Erişim Tarihi: 16.05.2024).

²⁰⁹ 1929 tarihli Multiple Dwelling Law, 225. Kısım 4. Bölüm 8. Alt bölüm.

²¹⁰ 1929 tarihli Multiple Dwelling Law, 225. Kısım 4. Bölüm.

Sınıfı taşınmazlara kişilerin daimî ikamet ettiği konut niteliği, B Sınıfı taşınmazlara ise ticari işletme niteliği atfedildiği görülmektedir.

New York Eyaleti, 2016 yılında 1929 tarihli Çoklu Konut Yasası'nın 121. Maddesini tadil ederek A Sınıfı olarak tanımlanan konutlarda kısa dönem konut kirası için reklam yapmayı yasaklamıştır²¹¹. Reklam yasağını ihlal edenlere, ilk ihlal için 1.000 Amerikan doları, ikinci ihlal için 5.000 Amerikan doları ve üçüncü ve sonraki ihlaller için 7.500 Amerikan doları para cezası uygulanacağı düzenlenmiştir²¹². Anılan düzenleme, New York'taki konut krizine karşı önlem almak ve konutların kalıcı sakinler için korunmasını sağlamak amacıyla yürürlüğe girmiştir.

Daha sonrasında ise, New York idaresi tarafından Ocak 2022'de kabul edilen 2022 yılı için 18 sayılı Yerel Kanun (*Local Law 18 for 2022*) ile kısa süreli (30 günden kısa)²¹³ konut kiralamalarına istinaden kapsamlı değişiklikler ve yükümlülükler getirilmiştir²¹⁴.

Daha sonrasında ise 2022 yılında, 2022 yılı 18 Sayılı Yerel Kanun m. 21/02.1 hükmü uyarınca otuz günden süreli olarak kiralanmak istenen A Sınıfı konutlara kayıt yükümlülüğü getirilerek kaydedilen A Sınıfı konutların otuz günden kısa süreli kiralanmasına imkân tanınmıştır²¹⁵. Bu kapsamda kaydı

²¹¹ 1929 tarihli Multiple Dwelling Law, 121. Kısım m.1 (<https://www.nysenate.gov/legislation/bills/2015/2015-s6340a>) (Erişim Tarihi: 16.05.2024).

²¹² 1929 tarihli Multiple Dwelling Law, 121. Kısım m. 2 (<https://www.nysenate.gov/legislation/bills/2015/2015-s6340a>) (Erişim Tarihi: 16.05.2024).

²¹³ "Local Law 18 for 2022, 21-01- Definitions" <https://www.nyc.gov/assets/speciaenforcement/downloads/pdfs/FINAL-RULES-GOVERNING-REGISTRATION-AND-REQUIREMENTS-FOR-SHORT-TERM-RENTALS.pdf>, (Erişim Tarihi: 16.05.2024).

²¹⁴ "Local Law 18 for 2022" <https://www.nyc.gov/assets/speciaenforcement/downloads/pdfs/FINAL-RULES-GOVERNING-REGISTRATION-AND-REQUIREMENTS-FOR-SHORT-TERM-RENTALS.pdf>, (Erişim Tarihi: 16.05.2024).

²¹⁵ "Local Law 18 for 2022" 21-02- Short-Term Rental Registration" <https://www.nyc.gov/assets/speciaenforcement/downloads/pdfs/FINAL-RULES->

yapılmayan A Sınıfı konutlarda otuz günden kısa süreli kiralama yasaklanmıştır²¹⁶. A Sınıfı konutlar için düzenlenen kayıt yükümlülüğü bir ticari işletme yapısını haiz B Sınıfı taşınmazlara uygulanmamaktadır²¹⁷. B Sınıfı taşınmazlar, faaliyetlerine başlamadan önce ruhsatlandırılmaktadır ve bu taşınmazların geçici konaklama yapacak kişilerin kimlik bildirimleri idareye yapılmaktadır. Bu tesislerin işletilmesi, belirli yasal yükümlülükler altında gerçekleştirilir, bunların başında kimlik bildirim ve ruhsatlandırma prosedürleri gelmektedir. New York Eyaleti'nin kısıtlama içeren bu düzenlemeleri, kısa süreli kiralamalara konu olan bu tür tesislerin işleyişinin sağlıklı yürümesini, güvenlik ve düzenin sağlanmasını temel almaktadır.

New York Eyaleti İdare Kanunu uyarınca her B Sınıfı taşınmazın bir işletmecisi mevcuttur ve bu işletmeciler B Sınıfı taşınmazlara dair yasal yükümlülüklerin yerine getirilmesinden sorumludur²¹⁸. B Sınıfı taşınmaz işletmecileri; konaklayanların kimlik bildirim yükümlülüğü²¹⁹, kayıt tutma yükümlülüğü²²⁰, genel bakım ve onarım yükümlülüğü²²¹, güvenlik standartlarına uyma ve acil durum ekipman bulundurma yükümlülüğü²²², temizlik ve hijyen yükümlülüğü²²³ ve kiracı haklarına saygı yükümlülüğü²²⁴ altındadır. B Sınıfı taşınmazların işletmecilerinin, B Sınıfı bir taşınmazda

GOVERNING-REGISTRATION-AND-REQUIREMENTS-FOR-SHORT-TERM-RENTALS.pdf, (Erişim Tarihi: 16.05.2024).

²¹⁶ Local Law 18 for 2022“21-02.1– Short-Term Rental Registration”<https://www.nyc.gov/assets/specialeenforcement/downloads/pdfs/FINAL-RULES-GOVERNING-REGISTRATION-AND-REQUIREMENTS-FOR-SHORT-TERM-RENTALS.pdf>, (Erişim Tarihi: 16.05.2024).

²¹⁷ Local Law 18 for 2022“21-02.3– Short-Term Rental Registration”<https://www.nyc.gov/assets/specialeenforcement/downloads/pdfs/FINAL-RULES-GOVERNING-REGISTRATION-AND-REQUIREMENTS-FOR-SHORT-TERM-RENTALS.pdf>, (Erişim Tarihi: 16.05.2024).

²¹⁸ <https://codelibrary.amlegal.com/codes/newyorkcity/latest/NYCAadmin/0-0-0-1>.

²¹⁹ NYC Administrative Code § 27-2004.

²²⁰ NYC Administrative Code § 27-2097.

²²¹ NYC Administrative Code § 27-2005.

²²² NYC Administrative Code § 27-2045.

²²³ NYC Administrative Code § 27-2053.

²²⁴ NYC Administrative Code § 27-2006.

konaklayan tüm kişilerin (B Sınıfı taşınmaz bir otel ise konaklayan, kısa süreli konut kira kirası akdedilen bir taşınmaz ise kiracı) kaydını tutmalarını gerekmekte olup bu kayıt her bir konaklayanın tam adını, adresini ve konaklama süresini içermelidir.

Kısa süreli konut kirasına ilişkin ilk düzenleme New York Eyaleti tarafından yapılmış olmakla birlikte kısa süreli konut kiralamanın yarattığı veya yaratması muhtemel sorunları göz önünde bulunduran Avrupa’da da benzer düzenlemeler için harekete geçilmiştir.

İspanya’da yerel yönetimlere, kendi bölgelerinde turistik kiralama ve konaklama faaliyetlerini tanıtma ve düzenleme yetkisi “2 Nisan 1985 tarihli, *Yerel Yönetimlerin Temel Düzenlemelerine Dair Kanun*” (Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local) m. 27/3 hükmü ile tanınmıştır²²⁵.

Katalonya ve Endülüs gibi özerk bölgelerin kendi turizm kanunları ve düzenlemeleri de bulunmaktadır. Örneğin, Katalonya bölgesi için “21 Haziran 2002 tarihli *Katalonya Turizm Kanunu* (Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya), Katalonya Özerk Bölgesi’ndeki turizm faaliyetlerini düzenleme ve denetleme yetkilerini içermektedir²²⁶. Katalonya Turizm Kanunu, turizm sektöründeki faaliyetleri genel olarak düzenleyen bir çerçeve yasadır. Bahsi geçen kanun, turizm işletmelerinin sınıflandırılması, lisanslandırılması ve denetimi gibi konuları kapsamaktadır.

²²⁵ Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1985-5392>) (Erişim Tarihi 12.07.2024).

²²⁶ Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme de Catalunya (<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=288384>) (Erişim Tarihi: 12.07.2024).

“Katalonya Turizm Kararnamesi” (Decret 75/2020, de 4 d'agost, de Turisme de Catalunya) ise, turistik kiralamaların daha ayrıntılı düzenlemelerini içermekte ve ev sahiplerinin uyması gereken teknik ve operasyonel standartları belirlemektedir²²⁷.

Dünyanın en popüler turizm şehirlerinden biri olan Barselona’nın bağlı olduğu Katalonya Özerk Bölgesi’nde, kısa dönem kiralamalarla ilgili çeşitli düzenlemeler bulunmaktadır. Katalonya Turizm Kanunu m. 2/h “*Sezonluk konaklama: Konutun kesintisiz olarak 31 gün veya daha kısa bir süreyle işgal edilmesi...*” olarak bir düzenlemeye gitmiştir. Bahsi geçen kanun m. 50/1 ve Katalonya Turizm Kararnamesi m. 221/1 hükümlerinde “*Turistik Kullanıma Yönelik Evler*” sahipleri tarafından doğrudan veya dolaylı olarak üçüncü şahıslara, ekonomik bedel ve sezonluk konaklama karşılığında kullanıma hemen tahsis edilebilen ve yönetmelikle belirlenen özelliklere sahip evler olarak tanımlanmıştır.

Ayrıca, Katalonya Özerk Bölgesi’nde “*20 Kasım tarihli ve 159/2012 sayılı Turistik Konaklama İşletmeleri ve Turistik Konutlar Hakkında Kararname*” (Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic)²²⁸ m. 66/2 hükmü uyarınca “*Turistik Kullanıma Yönelik Evler*”’in bir bütün olacak şekilde kullanıma tahsis edilebileceği, odalar halinde ayrı ayrı kullanıma tahsis edilemeyeceği düzenlenmiştir²²⁹. 20 Kasım tarihli ve 159/2012 sayılı Turistik Konaklama İşletmeleri ve Turistik Konutlar Hakkında Kararname m. 6/1. ve 71. uyarınca, bu kararname kapsamında yer

²²⁷ Decret 75/2020, de 4 d'agost, de Turisme de Catalunya (<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=879876>) (Erişim Tarihi: 12.07.2024).

²²⁸ Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic (<https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=622795>) (Erişim Tarihi: 12.07.2024).

²²⁹ Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=622795> (Erişim Tarihi: 12.07.2024).

alan “*Turistik Kullanıma Yönelik Evler*” de dahil olmak üzere, turistik konaklama faaliyeti gösteren işletmelerin “*Katalonya Turizm Sicili*”ne kaydedilmesi zorunlu tutulmuştur.

Bu çerçevede, Katalonya Özerk Bölgesi’nde bulunan ve düzenlemelerdeki nitelikleri karşılayan ancak Katalonya Turizm Sicili’ne kayıtlı olmayan bir “*Turistik Kullanıma Yönelik Ev*”in 31 gün veya daha kısa süreli bir kira ilişkisine konu olması yasaklanmıştır.

İspanya’da özerk bölgeler turizmle ilgili düzenlemelerde yetkilendirilmiş olsalar da konaklayanların giriş-çıkış ve kimlik bildirimlerine dair İspanya genelinde geçerli olan düzenlemeler bulunmaktadır. 11 Temmuz 2003 tarihli ve 165 sayılı İspanyol Resmi Bülteni’nde yayımlanan, İspanyol İçişleri Bakanlığı tarafından çıkarılan “*3 Temmuz tarihli INT/1922/2003 sayılı Konaklama İşletmeleri ve Diğer Benzer Kuruluşlardaki Turistlerin Kayıt Defterleri ve Giriş Raporları Hakkında Karar*” (Orden INT/1922/2003, de 3 de Julio, Sobre Libros-Registro y Partes de Entrada de Viajeros en Establecimientos de Hostelería y Otros Análogos - “*INT/1922/2003 sayılı Kararname*”) isimli kararnamenin 1/a maddesi uyarınca, otel ve pansiyon gibi turizm tesisleri; 1/b maddesi uyarınca ise kamp alanları, turistlerin konaklamasına sunulan apartman daireleri, bungalovlar ve diğer benzer turistik konaklama yerleri bu kararın kapsamına dahil edilmiştir²³⁰. Bu kapsamda, söz konusu yerlerde konaklayan kişilerin giriş-çıkış ve kimlik bilgilerinin INT/1922/2003 sayılı Kararname’nin ikinci maddesi uyarınca kayıt altına alınması zorunludur.

Bu kayıtlar, elektronik ortamda veya basılı olarak tutulabilmektedir (INT/1922/2003 sayılı Kararname m.2/2). Basılı formatta olan kayıt defterleri,

²³⁰ Orden INT/1922/2003, de 3 de Julio, Sobre Libros-Registro y Partes de Entrada de Viajeros en Establecimientos de Hostelería y Otros Análogos (<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-13865#cu>) (Erişim Tarihi: 12.07.2024).

sıralı bir şekilde düzenlenmeli ve en az yüz, en fazla beş yüz sayfa içerecek şekilde kitap veya defter olarak saklanmalıdır (INT/1922/2003 sayılı Kararname m.2/3). Dijital formatta olan kayıt defterleri ise, kolluk kuvvetlerinin elektronik sistemleriyle uyumlu olmalı ve verilerin güvenli bir şekilde işlenmesini sağlamalıdır. INT/1922/2003 sayılı Kararname'nin üçüncü maddesi, bu bilgilerin kolluk kuvvetleri ile nasıl paylaşılacağına dair düzenlemeleri içermektedir.

Fransa'da ise 2014 yılında kısa süreli konut kiralama için yasalaşan “Erişim ve Şehircilik Yasası” (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové)²³¹, kısa süreli kiralama ile ilgili önemli düzenlemeler içermektedir.

Paris ve Marsilya gibi Fransa'nın büyük şehirlerinde, ev sahiplerinin konutun bağlı bulunduğu belediyelerden izin alması gerekmektedir²³². Paris'te, kısa süreli kiralama için bir lisans numarası almak zorunludur ve bu numara kiralama ilanlarında belirtilmelidir²³³. Ayrıca, Paris'te yıllık kiralama süresi 120 gün ile sınırlıdır²³⁴. Ayrıca Fransa'da, “Turizm Kanunu” (Code du Tourisme) m. L2333-33²³⁵ uyarınca kiralamalardan elde edilen gelirler, gelir vergisine tabidir ve turistlerden alınan turist vergisi ev sahipleri tarafından tahsil edilmelidir.

İtalya'da ise “24 Nisan 2017 tarihli, 50 sayılı Kanun Hükmünde Kararname” (Decreto-Legge 24 aprile 2017, n. 50 (DL 50/2017)) m. 4 ile kısa süreli kiralamalara ilişkin olarak bir tanımlama yapılmıştır ve bu kapsamda kısa

²³¹ <https://www.ecologie.gouv.fr/loi-laces-au-logement-et-urbanisme-renove-loi-alur> (Erişim Tarihi: 16.04.2024)

²³² Loi ALUR, 2014, m. L324-1-1.

²³³ Décret n° 2015-1002 du 18 août 2015, m. 2.

²³⁴ Loi ALUR, 2014, m. L324-1-1.

²³⁵ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000036364942.

sürelî kiralâmalar otuz günden az kiralâmalar olarak tasnif edilmiştir²³⁶. Kısa sürelî bu kiralâmalarından elde edilen gelirlerden, 24 Nisan 2017 tarihli, 50 sayılı Kanun Hükmünde Kararname m.4 uyarınca yüzde 21 oranında vergi alınmaktadır²³⁷.

İtalya’da ev sahipleri, “Kamu Güvenliğine İlişkin Birleştirilmiş Kanun” (Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza) m. 109 uyarınca, misafirlerin kimlik bilgilerini varışlarından sonraki 24 saat içinde “Alloggiati Web”²³⁸ portalı aracılığıyla İtalyan polisine bildirmekle yükümlüdür²³⁹.

İtalya’da da diğer Avrupa ülkelerine benzeşen şekilde kısa sürelî kiralamaya ilişkin yetkiler yerel idarelere devredilmiş olup bu yerel idarelerden biri olan Floransa’da kısa sürelî kiralama 2023 yılının ekim ayında yasaklanmıştır²⁴⁰.

İtalya’da güncel gelişmeler ışığında, turizm amaçlı kiralanan konutlara ilişkin olarak, “145/2023 sayılı Kanun Hükmünde Kararname” (Decreto Anticipi (DL 145/2023)) kapsamında bir Ulusal Kimlik Kodu (CIN) tahsis edilmesine karar verilmiş ve bu CIN numaralarının bulunduğu ve Turizm Bakanlığı tarafından yönetilen özel bir veri tabanı kurulması planlanmıştır²⁴¹.

²³⁶ Decreto-Legge 24 aprile 2017, n. 50 (DL 50/2017) <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legge:2017-04-24;50> (Erişim Tarihi: 13.07.2024).

²³⁷ Decreto-Legge 24 aprile 2017, n. 50 (DL 50/2017) <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legge:2017-04-24;50> (Erişim Tarihi: 13.07.2024).

²³⁸ Alloggiati Web, (<https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati/>) (Erişim Tarihi: 13.07.2024).

²³⁹ Testo Unico Delle Leggi di Pubblica Sicurezza, <https://www.brocardi.it/testo-unico-pubblica-sicurezza/titolo-iii/capo-ii/art109.html?q=109+tulps&area=codici> (Erişim Tarihi: 13.07.2024).

²⁴⁰ <https://www.businessinsider.com/airbnb-florence-italy-short-term-rentals-ban-2023-12#:~:text=In%20October%2C%20Florence%20decided%20to,that%20time%2C%20according%20to%20Nardella.> <https://www.theguardian.com/world/2023/oct/03/florence-bans-new-airbnb-shom-rentals-italian-city-homes-housing-crisis> (Erişim Tarihi: 13.07.2024).

²⁴¹ <https://www.airbnb.ca/help/article/1394/?locale=en#section-heading-5-0> (Erişim Tarihi: 15.07.2024).

Avrupa Parlamentosu, kısa dönem kiralamalar için Avrupa genelinde ortak kurallar oluşturmayı hedeflemektedir. Ortak kuralların düzenlendiği tasarı, yerel yönetimlere veri erişimi sağlamak ve yerel kuralların basit ve anlaşılır olmasını sağlamayı amaçlamaktadır. Tasarı, yerel düzeyde kayıtlara ve veri paylaşımına yönelik çerçeve kurallar getirmektedir. Bahsi geçen tasarinin hangi hukuki durumlara yönelik oluşturulduğuna ilişkin olarak Avrupa Raportör Kim Van Sparrentak (Yeşiller/EFA, Hollanda) “*Şehirler yasadışı kısa süreli tatil kiralamalarında bir artış yaşıyor. Bu durum Avrupa'nın dört bir yanındaki şehirlerde yaşamayı zorlaştırıyor ve daha az ekonomik hale getiriyor. Bu yasa, platformların verilerini yerel makamlarla paylaşmasını gerektirerek, tatil amaçlı kiralamalara ilişkin kuralları daha iyi uygulamalarına olanak tanıyacak ve böylece konutlar kent sakinleri için erişilebilir kalacaktır.*” diyerek Avrupa’da yeknesak bir düzenleme yapılacağını ifade etmektedir²⁴².

2.2. Türk Hukukunda Kısa Süreli Konut Kiralarına İlişkin Düzenlemeler ve Bu Düzenlemelere Yönelik Tartışmalar

Son yıllarda özellikle büyük şehirlerde ve yazlık bölgelerde konutların günlük, haftalık ve aylık gibi kısa süreli kiraya verilmesi yaygınlaşmıştır. Bu artışın en önemli nedeni, kısa süreli kiralanan konutların, turizm tesislerine kıyasla daha uygun fiyatlı olmasıdır²⁴³. Ayrıca, bu konutların kayıtsız olarak kiralınması hem vergi kayıplarına hem de güvenlik sorunlarına yol açmaktadır. Bu durum karşısında zaman zaman Gelir İdaresi Başkanlığı tarafından verilen özelgelere hem kısa süreli kiralama tanımı yapılmış hem de olayın vergisel boyutu ele alınmıştır. 2020 tarihli bir özelgede, kısa dönemli konut kiralama, “konut sahipleri veya aracılar tarafından, sürekli bir şekilde farklı

²⁴²<https://www.europarl.europa.eu/news/en/press-room/20240223IPR18094/new-rules-for-a-responsible-and-transparent-short-term-rental-sector> (Erişim Tarihi: 16.04.2024), <https://news.airbnb.com/a-new-chapter-for-short-term-rental-rules-in-europe/> (Erişim Tarihi: 16.04.2024).

²⁴³ Nezih Varcan - Canan Hacıköylü “Konutların En Fazla “Yüz Gün” Süreyle Her Türlü Amaçla Kiralanması ve Elde Edilen Gelirin Vergilendirilmesi”, Mali Çözüm Dergisi, 933-952, (2024), 935.

*kiracıların asgari ihtiyaçlarını karşılamaya elverişli olarak hazır bulundurulmuş konutların; saatlik, günlük, haftalık veya aylık olarak kiraya verilmesi” olarak tanımlanmıştır*²⁴⁴. Yani, kısa süreli kiralama, konut sahipleri veya araçlar tarafından saatlik, günlük, haftalık veya aylık olarak kiraya verilen, kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayabilecek şekilde eşyalı taşınmazların kiralanması olarak ifade edilebilecektir²⁴⁵.

Ülkemizde kısa süreli kiralamanın en çok görüldüğü şehir olan İstanbul’da, İstanbul Planlama Ajansı’nın verileri uyarınca 2023 yılında İstanbul’da toplam 37.992 adet Airbnb kaydı bulunmaktadır²⁴⁶. Inside Airbnb tarafından üç aylık periyotlarla yayınlanan verilere göre, İstanbul’daki Airbnb ilan sayıları yıl içinde belirgin dalgalanmalar göstermiş ve haziran ve eylül aylarında ilan sayısında bir artış görülürken, eylül ayından aralık ayına geçerken Airbnb platformundaki ilanların sayısında %20’lik bir düşüş kaydedilmiştir²⁴⁷. Bu değişimler, turistik sezonlara, yerel etkinliklere veya mevsimsel faktörlere bağlı olarak ortaya çıkmış olabileceği gibi Ekim 2023’ten itibaren yürürlüğe girmesi beklenen ve nihayet Ocak 2024 itibariyle yürürlüğe girmiş olan 7464 sayılı Kanun’dan da kaynaklanmış olabileceği düşünülmektedir. Dolayısıyla, 7464 sayılı Kanun’un yürürlüğe girdiği 1 Ocak 2024 ve sonrasındaki

²⁴⁴ Balıkesir Vergi Dairesi Başkanlığı. *Haftalık veya Aylık Olarak Kiraya Verilen Gayrimenkulün Vergilendirilmesi Konulu Özelge*, Sayı: 46480499- 120.01.01[2018/1661]-E.63499, 08.09.2020 Erişim adresi: <http://www.gib.gov.tr>, (Erişim Tarihi:09.02.2024).

²⁴⁵ Erol Demir, *Kısa Süreli (Saatlik, Günlük, Haftalık) Konut Kiralama Faaliyetinden Elde Edilen Gelirin Vergilendirilmesi, Sobiad*, (Mart 2015), 51. (<https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/273501#:~:text=Kısa%20süreli%20kiralık%20konutlar%3B%20sahipleri,daha%20fazla%20gelir%20elde%20etmektedir.>) (Erişim Tarihi: 19.07.2024); Ancak Türk Borçlar Kanun perspektifinde kısa süreli kiralama diye bir tanımlama olmamakla birlikte TBK m. 339/1 uyarınca “Konut ve çatılı işyeri kiralama ilişkisi, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz.” hükmü kapsamında kısa süreli kiralamaların altı aydan kısa süreli kira sözleşmeler olarak değerlendirilebilmesi gündeme gelmektedir.

²⁴⁶ “Airbnb Yasası”: *Kısa Süreli Kiralamaların Konut Kriziyle İlişkisi” Kent Gündemine Bakış*, (İstanbul Planlama Ajansı, Ocak,2024), 1.

²⁴⁷ “Inside Airbnb, 2023”, (Erişim Tarihi 16.05.2024) <http://insideairbnb.com/istanbul/>.

dönemlerde kayıt sayısındaki değişimlerin, daha belirgin olması beklenmektedir²⁴⁸.

Türkiye’de de çeşitli düzenlemeler yapılmaya başlanmış olup 25.10.2023 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi’nde kabul edilen 7464 sayılı “Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” 02.11.2023 tarih ve 32357 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak kısa süreli konut kiralalarına ilişkin yasal düzenleme yapılmaya çalışılmıştır. 7464 sayılı Kanun’un gerekçesinde belirtildiği üzere Türk kanun koyucusu bu kanunu düzenlerken İspanya, İtalya, Fransa ve Amerika Birleşik Devletleri örneklerini incelemiş ve turizm sektörüne ve kısa süreli konut kiralamalarına ilişkin değerlendirmeler yapmıştır²⁴⁹.

7464 sayılı Kanun’un “Genel Gerekçesi”nin başlangıcında, ülkemizin eski medeniyetlere ev sahipliği yapması, kültür varlıkları açısından zengin bir yapıda bulunması ve sağlık, gastronomi, kış ve spor turizmi olmak üzere pek çok turizm türlerinde yüksek potansiyele sahip olması sebebiyle önemli bir turizm destinasyonu olduğu ifade edilmiştir. Kanun koyucu adil bir rekabet ortamının sağlanarak Türk turizminin ulusal ve uluslararası ziyaretçiler için çekici bir hale getirilmesini amaçlamaktadır²⁵⁰.

²⁴⁸ “Airbnb Yasası”: Kısa Süreli Kiralamaların Konut Kriziyle İlişkisi”.

²⁴⁹

https://cdn.tbmm.gov.tr/KKBSPublicFile/D28/Y2/T2/DosyaKomisyonRaporunuVerdi/19408ba7-3104-47d1-8dfd-2cc0182670fc.pdf?TSPD_101_R0=08ffcef486ab2000c5ef9571a472aac1202013860911ee65591220858a9d9b1f3f1884f0469ab20708315423be1430005eb5f74021559257987ee7c4e2231781ae5cd67baf8018eb52e107e94906d38cb0a0c3c3d88db6a3c81846ca31440474 (Erişim Tarihi 11.05.2024).

²⁵⁰

https://cdn.tbmm.gov.tr/KKBSPublicFile/D28/Y2/T2/DosyaKomisyonRaporunuVerdi/19408ba7-3104-47d1-8dfd-2cc0182670fc.pdf?TSPD_101_R0=08ffcef486ab2000c5ef9571a472aac1202013860911ee65591220858a9d9b1f3f1884f0469ab20708315423be1430005eb5f74021559257987ee7c4e2231781ae5cd67baf8018eb52e107e94906d38cb0a0c3c3d88db6a3c81846ca31440474 (Erişim Tarihi 11.05.2024).

Kanun gerekçesinde ayrıca *“Son yıllarda Dünya’da ve ülkemizde, turizmdeki alternatif konaklama arayışları sonucunda ikincil konutlar kısa süreli kiralama yapılmak suretiyle turistik konuta yönelmeye başlamış ve turizm sektöründe yeni bir alt kol haline gelmiştir.”* ifadelerine yer vererek kısa süreli konut kiralaları kanun koyucu tarafından alternatif bir konaklama yöntemi olarak kabul edilmiştir. Turizm sektöründeki bu yeni alt kola ilişkin esasları belirleme yetkisi de Türkiye’deki turizm politikalarını belirleyici olan Kültür ve Turizm Bakanlığı’na verilmiştir.

İncelenen ülkelerin mevzuatlarına paralel şekilde düzenlenen ve kısa süreli konut kiralamalarına ilişkin hükümler içeren 7464 sayılı Kanun, 02.11.2023 tarih ve 32357 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2024 tarihinde yürürlüğe giren *“Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik”* ise 28 Aralık 2023 tarih ve 32413 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.

2.2.1. 7464 Sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Yapılan Düzenlemeler

7464 sayılı Kanun’la birlikte konutların tek seferde yüz gün veya yüz günden daha kısa süreyle kiralanması *“turizm amaçlı kiralama”* olarak nitelendirilmiştir ve bu kanuna tabi olacak konut kiralalarına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır (7464 sayılı Kanun m. 2/c ve 2/g).

Kanun koyucu 7464 sayılı Kanun m.2’nin gerekçesinde yüz günlük sınırının belirlenmesine ilişkin olarak *“Ülkemizde belli sektörlerde çalışanların genelde üç aydan fazla süre ile görev yaptıkları yerlerde ikamet ettikleri dikkate alınarak, bu tarz turizm dışı kullanımların kapsam dışı kalmasını ve yurtdışı örneklere benzer düzenleme yapılmasını teminen izin belgesi tanımında tek seferde en fazla yüz gün süreyle kiralama koşulu getirilmiştir”* ifadelerine yer vermiş ve bu yüz günlük

süreyi, bazı alanlarda çalışan kişilerin görev sürelerini takiben genelde ne kadar süre sonra ikamet edeceğinden yola çıkarak belirlemiştir²⁵¹.

Ancak yukarıda yer verilen 7464 sayılı Kanun'un gerekçesinde *“turizm dışı kullanım”* ifadesine yer verilmişse de 7464 sayılı Kanun m.2/ g'si turizm amaçlı kiralamayla, *“Konutların kullanıcılara en fazla yüz gün süreyle her türlü amaçla kiralınması,”* olarak tanımlamaktadır. Anılan bu hüküm ile gerekçede yer verilen *“turizm dışı”* ifadesi, yüz günden kısa süreli ancak turizm amaçlı olmayan konut kiralalarına 7464 sayılı Kanun'un uygulanıp uygulanmayacağı tartışmasını beraberinde getirmektedir. Ancak 7464 sayılı Kanun'un *“her türlü amaçla kiralama”* ifadesinden en fazla yüz gün süreli konut kiralalarının, turizm amacı olsun veya olmasın, bu kanun kapsamına alındığı sonucu çıkarılabilmektedir.

7464 sayılı Kanun'la birlikte gelen yeni hukuki düzenleme temelde konutların turizm amaçlı (yüz günden az süreli) kiralabilmesi için öncelikle kira ilişkisine konu bağımsız bölümün bulunduğu ana gayrimenkulün tüm kat malikleri tarafından oybirliği ile bu yönde karar alınması ve bu kararlar birlikte turizm amaçlı kiralamalara yönelik Kültür ve Turizm Bakanlığı'na izin belgesi başvurusunda bulunulmasıdır (7464 sayılı Kanun m.2/g ve m. 3/3, KTAKFDİY m. 4/ç).

Turizm faaliyetlerine ilişkin konaklama tesislerine ilişkin düzenleme yapmaya yetkili kurum olan Kültür ve Turizm Bakanlığı (Bakanlık), yine 7464 sayılı Kanun kapsamında izin belgesi veren ve denetleyen konumundadır. Her ne kadar 7464 sayılı Kanun m. 34'te, bu kanunun yürütücüsünü Cumhurbaşkanı

251

https://cdn.tbmm.gov.tr/KKBSPublicFile/D28/Y2/T2/DosyaKomisyonRaporunuVerdi/19408ba7-3104-47d1-8dfd-2cc0182670fc.pdf?TSPD_101_R0=08ffcef486ab2000c5ef9571a472aac1202013860911ee65591220858a9d9b1f3f1884f0469ab20708315423be1430005eb5f74021559257987ee7c4e2231781ae5cd67baf8018eb52e107e94906d38cb0a0c3c3d88db6a3c81846ca31440474 (Erişim Tarihi 11.05.2024).

olarak belirlemişse de Kanun'un "*Denetim ve düzenleme yetkisi*" başlıklı altıncı hükmü uyarınca 7464 sayılı Kanun kapsamında denetim ve düzenleme yapma yetkisi Bakanlık'a verilmiştir (7464 sayılı Kanun m. 6/2).

Bakanlık, 7464 sayılı Kanun kapsamındaki unsurların denetimini yapma yetkisini valilik vasıtası ile de kullanabilecektir (7464 sayılı Kanun m. 6/1). Bakanlık, aynı zamanda uygulamada ortaya çıkacak ihtilafları gidermeye ve 7464 sayılı Kanun'un uygulanması noktasındaki usul ve esasları da düzenlemeye yetkilendirilmiştir.

Öte yandan değerlendirme yaparken 7464 sayılı Kanun kapsamındaki taşınmazların belirlenmesi de önem taşımaktadır. 7464 sayılı Kanun çerçevesindeki her taşınmaz, anılan kanunun düzenlemesi içerisine girmemektedir. 7464 sayılı Kanun m.2/e hükmü uyarınca bu taşınmazın; tapu sicilinde konut amaçlı kayıtlı olması veya üzerinde konut amaçlı kat irtifakı yahut üst hakkı veya kat mülkiyeti bulunan bir bağımsız bölüm olması gerekmektedir (7464 sayılı Kanun m. 2/e). Anılan hükümden de anlaşılacağı üzere tapu sicil müdürlüğü nezdinde, bu vasıfları taşımayan konutların, 7464 sayılı Kanun kapsamına alınamayacağı açıktır. 7464 sayılı Kanun kapsamında izin belgesi alınacak konutun, tapu sicil müdürlüğünde konut amaçlı kayıtlı olması, konut üzerinde konut amaçlı kat irtifakı veya kat mülkiyeti bulunması şart koşulmuştur (7464 sayılı Kanun m. 2/e). Ancak, kat irtifaklı olarak tescil edilen bir konutun henüz kat mülkiyetine geçmemiş olması ve ara bir aşamada bulunması nedeniyle, tapu sicil müdürlüğüne bu tür kayıtlı konutların anılan Kanun'un kapsamına alınması tartışmaya açıktır.

7464 sayılı Kanun kapsamındaki konutun tapu sicilinde konut amaçlı olarak tescilli, ya da konut amaçlı kat irtifakı veya kat mülkiyeti hakkı bulunan bağımsız bölümler olması gerektiğinden, tarımsal amaçlı kullanılan alanların 7464 sayılı Kanun'un kapsamına alınmadığı açıkça anlaşılmaktadır. Bu

bağlamda, tarım arazileri veya arsa niteliğine sahip taşınmazların üzerine yerleştirilen, taşınabilir ve kapalı bir mekân sunan prefabrik veya konteyner yapıların, günümüzde çokça rağbet gören kapalı alanlar olmasına rağmen, 7464 sayılı Kanun kapsamında konut olarak değerlendirilemeyeceği ve bu nedenle bunların kiralanması durumunda 7464 sayılı Kanun'un uygulama alanı bulmayacağı belirtilmelidir. Son yıllarda hızla yaygınlaşan prefabrik ve konteyner yapıların turizm amaçlı kullanımındaki artışa rağmen, bu yapıların 7464 sayılı Kanun kapsamında yer almamasının isabetli bir yaklaşım olmadığı kanaatindeyim.

7464 sayılı Kanun'un gerekçesinin dördüncü paragrafında "*ikincil konutlar*" ifadesine yer verilmiş ve bu konutların "*turistik konutlar*"a evrildiği söylenmiştir. Anılan gerekçede yer alan ikincil konut ifadesinin kapsamının ne olduğunun değerlendirilmesi önem taşımaktadır. Sanayileşmenin başlamasıyla birlikte üretimin hızlanması ve çalışma saatlerinin azalması, insanların boş zamanlarının artmasına neden olmuştur. Boş vakti ve ekonomik geliri artan kişiler, zamanla sürekli yaşadıkları konutlardan bağımsız olarak dinlenme ve tatil yapma amacıyla yeni konutlar edinmeye başlamıştır ve bu tür konutlara ikincil konut denilmektedir²⁵².

İkincil konutlar, kullanıcıları tarafından yılın belirli dönemlerinde çoğunlukla tatil ve dinlenme amaçlarıyla kullanılan, başka bir yerde ikamet eden ve çalışan kişiler tarafından satın alınan veya kiralanın, turizm sektörü ile bütünleşmiş ve emlak yatırımı niteliği taşıyan mülklere²⁵³. İkincil konutlar, basit kulübelere bungalov dağ evlerine, eski çiftlik veya köy evlerinden

²⁵² Ayhan Gökdeniz, *Ev Turizmi, Ayvalık ve Novasol Örnekleri*, (Ankara: Detay Yayıncılık, 2014), 4-5.

²⁵³ Gözde Emekli, "İkinci Konut Kavramı Açısından Turizm Coğrafyasının Önemi ve Türkiye'de İkinci Konutların Gelişimi", *Ege Coğrafya Dergisi*, 23/1(İzmir, 2014), 25-42, 28. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/56733>.

villa tipi bahçeli evlere, apartman tipi büyük blok binalara kadar çeşitli türlerde olabilir.

Kanun koyucunun 7464 sayılı Kanun'un gerekçesinde yer verdiği bu ikincil konut ibaresi ile birlikte, 7464 sayılı Kanun'un metninde ikincil konut ifadesi hiç geçmemektedir. Bu halde kanaatimce 7464 sayılı Kanun'un düzenlemesi kapsamının sadece ikincil konutlar ile sınırlandırılmaması yerinde olacaktır.

7464 sayılı Kanun çerçevesinde ele alınması gereken bir diğer nokta ise turizm amaçlı kira sözleşmesinin taraflarından biri olan "*Kiraya Veren*" dir. 7464 sayılı Kanun, turizm amaçlı kira ilişkisinin bir tarafını kiraya veren olarak düzenlemiş olmasına rağmen, Bakanlık'ın izin belgesi vererek idari anlamda işlem tesis ettiği kiraya veren sıfatını haiz kişilerin Türk Borçlar Kanunu kapsamındaki kiraya verenden ayrışacak niteliklere sahip olması beklendiği görülmektedir. TBK m. 299 uyarınca kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği bir sözleşme iken, TBK m. 301 uyarınca kiraya verenin borcu kiralananı kararlaştırılan tarihte sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmaktır.

7464 sayılı Kanun m. 2/d hükmü uyarınca kiraya veren "*Konutun mülkiyetine sahip olan veya konutu intifa hakkı ya da üst hakkı tesis edilmek suretiyle tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişi*" dir. Türk Borçlar Kanunu kapsamında kiraya verenin malik veya bir ayni hak sahibi olmasına gerek bulunmamaktadır. Türk Borçlar Kanunu kapsamında kiraya verenin yükümlülüğü kira sözleşmesi bakımından teslim anında kiraya sözleşmesine konu taşınır, taşınmaz veya hakkın kiracının kullanımı ve/veya yararlanmasına kira sözleşmesine uygun olarak bırakılmasıdır. Ancak 7464 sayılı Kanun, kiraya

veren tanımı açısından Türk Borçlar Kanunu'nda belirlenen unsurlardan daha spesifik hususlar düzenlenmiştir.

7464 sayılı Kanun'un kiraya veren sıfatına ilişkin düzenlemesi kapsamında, kira sözleşmesinin tapu sicil müdürlüğüne şerh edilmesi suretiyle etkisi güçlendirilmiş nispi hak sahibi konut kiracılarının, 7464 sayılı Kanun çerçevesinde kiraya veren sıfatını haiz olma imkânı tanınmamıştır. Yukarıda belirtildiği üzere, kanun koyucu, turizm amaçlı kiralama ilişkisinde kiraya verenin aynı haklardan mülkiyet, intifa veya üst hakkına sahip bir gerçek veya tüzel kişi olmasını zorunlu kılmıştır.

Turizm amaçlı kira sözleşmesinin bir tarafı kiraya veren olarak düzenlendiğinden, bu sözleşmenin diğer tarafının kiracı olarak nitelendirilmesi beklenirken 7464 sayılı Kanun kapsamında karşı taraf kiracı *“kullanıcı”* olarak düzenlenmiştir. 7464 sayılı Kanun m.2/f, *“kiraya verenle turizm amaçlı kiralama sözleşmesi yapan gerçek veya tüzel kişileri” “kullanıcı”* olarak ifade ederek turizm amaçlı kira sözleşmesinin karşı tarafını belirtmiştir (7464 sayılı Kanun m.2/f). Bu doğrultuda turizm amaçlı kira sözleşmesi akdeden tüzel kişi de kullanıcı olabilecektir. Esasen kanun koyucunun ifade etmek istediği, kanaatimce kiracıdan başkası değildir.

7464 sayılı Kanun ile getirilen bir diğer düzenleme, kiraya verene kiracının kimliğini ve konaklamaya ilişkin bilgileri bildirme yükümlülüğünün getirilmesidir. 7464 sayılı Kanun m.3/1 hükmü uyarınca kiraya veren 26.06.1973 tarih ve 1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanunu kapsamında kiracının (kullanıcının) kimlik ve giriş-çıkış bilgilerini kayıt altına alma²⁵⁴ ve kolluk kuvvetleri ile paylaşma yükümlülüğü yüklenmiştir (7464 sayılı Kanun m.3/8). Kanun koyucu, 7464 sayılı Kanun'un genel gerekçesinde turizm amaçlı

²⁵⁴ Kimlik Bildirme Kanunu (KBK), Resmi Gazete 14591 (11.07.1973), Kanun No: 1774, m.2.

kiralanan konutlarda konaklayacak kişilerin düzenli olarak kolluk kuvvetlerine bildirilerek kimin suç işlediğinin belirlenmesi ve kamu düzeninin korunması hedeflemiştir.

Kanun koyucu, kiraya veren ile kiracının birbirleriyle anlaşarak veya başkaca şekillerle aralarındaki kira sözleşmesini, turizm amaçlı kira ilişkilerini düzenleyen 7464 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik'in kapsamından çıkarmak maksadıyla art arda yüz günden daha uzun süreli bir kira sözleşmesi yapmalarını engellemek istemiştir (7464 sayılı Kanun 4/1.g). Anılan hüküm olan 7464 sayılı Kanun m. 4/1.g uyarınca her defasında yüz günden fazla konut kira sözleşmesi yapılmasına rağmen, ilk sözleşmenin yapıldığı tarihten bir yıl içerisinde aynı konutu dört defadan fazla kiraya verenlere ilişkin olarak bir idari yaptırım düzenlenmiştir.

7464 sayılı Kanun m.3/7 hükmünde *“İzin belgesi sahibinden kiralanan konutun kullanıcılar tarafından kendi nam ve hesabına üçüncü kişilere kiralınması veya kendi adına mesken olarak kullanılmak amacıyla kiralanan konutun kiracısı tarafından kendi nam ve hesabına turizm amaçlı olarak üçüncü kişilere kiralınması yasaktır. Ancak kullanıcı tüzel kişilerin turizm amaçlı kiraladıkları konutu, kendi personeline kullandırması bu fıkra kapsamı dışındadır.”* olarak düzenlenmiş ve bu hükümle birlikte TBK m. 322 kapsamında düzenlenen alt kira ilişkisini yasaklamaktadır. Bu bağlamda izin belgesi sahibinden kiralanan konutların, kiracının nam ve hesabına üçüncü kişilere alt kiraya vermesi halinde üçüncü kişilere kiraya verenler hakkında her bir sözleşme için yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanacaktır (7464 sayılı Kanun m. 4/1.c).

7464 sayılı Kanun'un 4/c maddesi, izin belgesi sahibinden kiralanan turizm amaçlı konutlarda alt kira ilişkisini yasaklarken, aynı kanunun 4/ç maddesi, kendi adına mesken olarak kiraladığı konutu turizm amaçlı olarak kiraya

veren kişilere yönelik idari para cezası öngörerek, 7464 sayılı Kanun kapsamına giren konutlarda alt kira ilişkisini yasaklamaktadır²⁵⁵.

Sonuç olarak, 7464 sayılı Kanun'un kapsamına giren konutlara ilişkin yüz gün veya daha kısa süreli kira sözleşmesi akdedilebilmesi için kiraya verenin Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "*Turizm Konutu Belgesi*" alması zorunlu kılınmıştır. Genel çerçevede, 7464 sayılı Kanun'un kapsamına giren bir konutun, izin belgesi olmaksızın yüz gün veya daha kısa süreli olarak kiralanması durumunda, kira sözleşmesinin doğrudan taraflar arasında veya Airbnb gibi platformlar aracılığıyla akdedilmiş olup olmadığına bakılmaksızın bu kanuna aykırılık teşkil edeceği ancak bu aykırılığın taraflar arasındaki kira sözleşmesini geçersiz kılmayacağı kanaatindeyim.

2.2.2. Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik ile Yapılan Düzenlemeler

Kanun koyucu, ilgili Yönetmelik'te, 7464 sayılı Kanun'da yer vermediği "*Konut İşletmesi*", "*Pazarlama İşletmesi*", "*Yönetim İşletmesi*" ve "*Yüksek Nitelikli Konut (Rezidans)*" tanımlamalarına yer vermiştir (KTAKFDİY m. 4/1.ğ, m. 4/1.ı, m. 4/1.k ve m. 4/1.l).

"*Yüksek Nitelikli Konut (Rezidans)*", ilgili Yönetmelik'te yer aldığı şekliyle "*3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde tanımlanan ve aynı Yönetmeliğin 19 uncu maddesinde belirtilen yerlerde yapılabilen, en az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden konut*

²⁵⁵ Bknz Bölüm 2.2.3.

binalarını,... ifade eder” (KTAKFDİY m. 4/1.İ). Bu tanıma bakıldığında kanun koyucunun rezidansa bir turizm tesisi niteliğine benzer bir nitelik attığı görülmektedir. Kanun koyucunun, rezidanslar açısından konvansiyonel anlamda bir konuttan ziyade, büyük ölçekte yapıların/blokların bulunduğu, pek çok insanın barındığı ve çeşitli hizmetler de ihtiva etmesiyle kompleks bir yapı öngördüğü kanaatindeyim. İlgili Yönetmelik geçici m.1 uyarınca, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği m. 19’da belirlenen yerlerde inşa edilmeyen ancak tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki yönetim planında, turizm amaçlı kiralamaya konu edilen ve yukarıda yer alan hizmetleri sunacağı belirlenen konutları “Yüksek Nitelikli Konut Özelliği Taşıyan Mevcut Konutlar” olarak başlıklandırmış ve Yüksek Nitelikli Konutlara uygulanan hükümlerin bu yüksek nitelikli konut özelliği taşıyan konutlara da uygulanacağı belirtilmiştir (KTAKFDİY Geçici m. 1).

“Yönetim İşletmesi”, rezidansları işleten daha açık bir ifade ile resepsiyon, güvenlik, çamaşırhane vb. sosyal tesis hizmetleri sunan ve rezidansın yönetim planında verilen yetkiye dayalı faaliyet gösteren bir ticari işletme iken “Pazarlama İşletmesi” kiraya verenin hem de yönetim işletmesinin onayını alan ve rezidansta yer alan konutların bir kısmını veya tamamını pazarlama yetkisi bulunan ve seyahat acentesi belgesine sahip bir ticari işletme olarak tanımlanmıştır.

“Konut işletmesi” ilgili Yönetmelik kapsamında “Yüksek nitelikli konutta, adına belge düzenlenebilecek yönetim işletmesini ya da pazarlama işletmesini.... ifade eder” (KTAKFDİY m. 4/1.ğ); “Pazarlama İşletmesi” ise “Kiraya veren ve yönetim işletmesi muvafakati ile yüksek nitelikli konutta bulunan bağımsız bölümlerin tamamını ya da bir kısmını pazarlama yetkisi bulunan ve seyahat acentası işletme belgesine sahip ticari işletmeyi ... ifade eder” (KTAKFDİY m. 4/1.ı) olarak tanımlanmıştır.

Bahsi geçen Yönetmelik uyarınca konutun odaları ayrı ayrı turizm amaçlı kira sözleşmelerine konu olamamaktadır (KTAKFDİY m. 10/2). Kanun koyucu, ilgili Yönetmelik hükmü kapsamında konutun ancak tamamına yönelik bir turizm amaçlı kira sözleşmesinin akdedilebileceğini düzenleyerek, bir konuta ilişkin aynı zaman aralığında yalnızca bir turizm amaçlı kira sözleşmesinin yapılmasına imkân tanımıştır.

2.2.2.1. İzin Belgesinin Temin Süreci

28.12.2023 tarihli Yönetmelik uyarınca, yüz gün ve yüz günden kısa süreli turizm amaçlı konut kiralamaları için gerekli olan izin belgesi başvuruları yalnızca e-Devlet (www.turkiye.gov.tr)²⁵⁶ platformu aracılığıyla elektronik ortamda yapılmaktadır. Elektronik ortam dışında, fiziki ortamda gerçekleştirilen başvurular, değerlendirme sürecine dahil edilmeden ilgili başvuru sahibine iade edilmektedir (KTAKFDİY m. 5/1).

İlgili Yönetmelik uyarınca, kısa süreli konut kiralamaları için gerekli olan izin belgesi başvurularında konutun malikin yanı sıra, st hakkı veya intifa hakkı gibi taşınmaz üzerinde aynı haklara sahip kişilerin, bu haklarını temsil etmeleri durumunda, malik yerine hak sahiplerinin başvuru yapmaları gerekmektedir (KTAKFDİY m. 5/1). Aynı ana taşınmazın içerisinde, aynı kişi adına kayıtlı birden fazla konut için izin belgesi için başvuruluyorsa, ilgili konutlar adına yalnızca bir defaya mahsus olmak üzere tek başvuru yeterli olacaktır (KTAKFDİY m. 5/1). Daha önceden aynı binada bir veya birden fazla konut için izin belgesi almış başvuru sahipleri, yeni başvurularında bu durumu belirtmekle yükümlüdür (KTAKFDİY m. 5/1).

²⁵⁶ [Turkiye.gov.tr/](http://www.turkiye.gov.tr) (Erişim Tarihi: 15.04.2024).

İzin belgesi almak için yapılan başvuru çerçevesinde gerekli belgelerin ve bilgilerin temini sonrasında uygun bulunan başvurular sonuçlandırılır ve izin belgesinin başvuruçuya temininden itibaren otuz gün içerisinde ilgili İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından denetim yapılmaktadır (*KTAKFDİY m. 6/2*).

Denetim sırasında konutların asgari şartları karşılamadığının tespiti halinde, izin belgesi sahibine yüz bin Türk lirası tutarında idari para cezası uygulanır ve on beş gün içinde eksiklikleri giderme süresi verilir, belirtilen süre içinde eksiklikler giderilmezse izin belgesi iptal edilmektedir (*KTAKFDİY m. 6/3*). İlk denetimde konutun şartları sağladığı ancak izin belgesinde bazı bilgilerin güncellenmesi gerektiğinin tespiti durumunda, izin belgesi güncellenmektedir (*KTAKFDİY m. 6/4*). İzin belgesinin bir örneği Kültür ve Turizm Bakanlığı, ilgili yerel idare, konutun bulunduğu bölgeye sorumlu olan kolluk kuvvetleri ve vergi dairesi müdürlüğüne gönderilmektedir (*KTAKFDİY m. 6/5*). İzin belgesinin iptali veya başvurunun reddi durumlarında da yukarıda belirtilen kurum ve kuruluşlara bilgi verilir (*KTAKFDİY m. 6/5*). Eğer kira verenin hukuki statüsünde miras dışında bir değişiklik olur ve bu değişiklik tapu siciline tescil tarihinden itibaren otuz gün içerisinde ilgili makamlara bildirilmezse, kira verene idari yaptırım uygulanır (*7464 sayılı Kanun m.4/2.b*).

2.2.2.2. İzin Belgesi Başvurusuna Konu Konutun Nitelikleri ve Başvuru Evrakı

Yüz günden kısa süreli konut kirasına ilişkin izin belgesi başvurusunda bulunulacak konutlarda aranan nitelikler ilgili Yönetmelik m. 9'da düzenlenmiştir. Bu kapsamda izin başvurusuna konu konutlarda en az bir yatak, tuvalet-banyo, yaşam alanı ile mutfak olması, soğuk ve sıcak suyunun

olması, yatak odalarında nitelikli yatak, kişi başı bir yastık, yastık kılıfı, çarşaf, iklim koşullarına göre pike veya yorgan, banyoda kişi başı yüz ve banyo havlusu olması, kimyevi yangın söndürücüler ile banyo-tuvalet hariç sabit ayrımı olan tüm bölümlerde yangına karşı duman dedektörü, kapı arkalarında kaçış merdiveninin yerini gösteren kroki olması aranmaktadır (KTAKFDİY m. 9/1.a, m. 9/1.b, m. 9/1.c).

Kanun koyucu, yukarıdaki yükümlülöklere ek olarak izin belgesi başvurusuna konu konutlardaki tefriş, dekorasyon, donanım ve cihazlarının standartlara uygun, temiz ve bakımlı ve çalışır durumda olmasını da şart koşmuştur (KTAKFDİY m. 9/1.a, m. 9/1.b, m. 9/1.ç). İzin başvurusu konutun turizm amaçlı kira sözleşmesine konu olabilmesi için belirlenen bir kiracı sayısını aşmaması gerekmektedir. İzin belgesi düzenlenen bir konuttaki maksimum kiracı sayısı konutun yatak odası sayısına göre belirlenmektedir. Konutun maksimum kapasitesi, her yatak odası için iki kişi hesaplanması ve bu hesaplama uyarınca çıkacak kişi sayısına iki kişi daha eklenerek bulunmaktadır (KTAKFDİY m. 9/1.a, m. 9/1.b, m. 9/1.d). Ancak her hâlıkârda izin belgesi düzenlenen bir konutun üç yaşından küçük çocuklar hariç en fazla on iki kişinin kullanımına bırakılmasına imkân tanınmaktadır (KTAKFDİY m. 9/1.a, m. 9/1.b, m. 9/1.d).

İlgili Yönetmelik uyarınca başvuruya konu izin belgesi düzenlendikten sonra da bazı niteliklerin varlığı aranmıştır. İzin belgesinin temin edilmesinden sonra izin belgesi sahibi, konutunun tanıtım ve pazarlamasının yapıldığı mecralarda izin belgesinin örneğini yayınlamalıdır. İzin belgesinin, konutun tanıtım ve pazarlamasının yapıldığı mecralarda yayınlanmasına ek olarak bu tanıtımlarda konutun; lokasyonuna, konaklayabilecek kişi sayısına, binada ise eğer bulunduğu kata, balkon veya teras bulunup bulunmadığına, yatak odası, salon ya da yaşam alanı ve banyo-tuvalet sayısına, odalarda yer alan yatakların iki kişilik, tek kişilik bilgilerine, tefriş malzemelerine, pişirme,

yemek hazırlama, soğuk saklama, sıcak/soğuk içecek hazırlama, servis malzemeleri, çamaşır, bulaşık makinası, televizyon, saç kurutma makinesi gibi donanımlar ile ısıtma-soğutma sistemlerine, şahsi veya ortak kullanımda olan spor üniteleri, spa, yüzme havuzu, otopark imkanı bulunup bulunmadığı, konuta erişimde ve konut dahilinde yer alan erişilebilirlik düzenlemelerine, evcil hayvan kabul edilip edilmediğine, kablolu/kablosuz internet imkanının bulunup bulunmadığına ilişkin bilgilerle birlikte sunulan diğer hizmetlere ilişkin bilgilendirmelere yer verilmelidir (KTAKFDİY m. 9/1.a, m. 9/1.b, m. 9/2.a.1).

Yukarıdaki yükümlülöklere ek olarak izin belgesi sahibi, konutuna dair site veya apartman yönetiminin aldığı kurallara ilişkin ve konuta giriş ve konuttan çıkış zamanı ile temizlik hizmetlerine ilişkin bilgilendirme yapma yükümlölüğündedir (KTAKFDİY m. 9/1.a, m. 9/1.b, m. 9/2.a.2 ve m. 9/2.a.3).

İlgili Yönetmelik kapsamında belirlenen niteliklere sahip olan konutlara dair izin belgesi başvurusu, başvuruçunun gerçek veya tüzel kişi olmasına göre farklı belgelerin idareye teslimini gerektirmektedir. İzin belgesi başvuruçusunun Türk ve gerçek kişi olması durumunda T.C. Kimlik Kartı veya nüfus cüzdanı fotokopisi aranırken, başvuruçunun yabancı gerçek kişi olması durumunda ise pasaportunun fotokopisi ile birlikte vergi/yabancı kimlik numarası aranmaktadır (KTAKFDİY m. 5/2.a.1). Yabancı gerçek kişinin kimlik veya pasaportunda imzasının bir numunesi mevcut değilse bu kişinin imzasını gösterir bir imza beyannamesi aranmaktadır (KTAKFDİY m. 5/2.a.2).

İzin belgesi başvuruçusunun bir tüzel kişi olması durumunda Türk ticaret sicil müdürlüğüne kayıtlı olan bir tüzel kişi için vergi kimlik numarası ile ticaret sicil numarası ya da Merkezi Sicil Kayıt Sistemi (MERSİS) numarası gerekmekte iken Türk ticaret sicili müdürlüğüne kayıtlı olmayan bir tüzel kişi için potansiyel vergi kimlik numarası ve ek olarak yabancı tüzel kişinin temsil

ve imza yetkilisini gösterir ve ilgilisinin imza numunesini taşıyan bir belgenin başvuruya eklenmesi gerekmektedir (*KTAKFDİY m. 5/2.b.1, m.5/2.b.2 ve m.5/2.b.3*).

İzin belgesi başvurusu kapsamında başvurucunun hukuki niteliğine göre talep edilen bilgi ve belgelere yer verilmiştir. Konutun hukuki niteliğine göre de değişkenlik gösteren bilgi ve belgelerin de idareye ibraz edilmesi gerekmektedir. İzin belgesi talep edilen konut üzerindeki mülkiyet ve diğer aynı hakların gösterildiği tapu kaydı ile tapu kaydında konut amaçlı kat irtifakı ya da kat mülkiyeti bulunmayan bağımsız bölümler için konut olarak düzenlenmiş yapı kayıt belgesinin başvuru esnasında ve diğer bilgi ve belgelerle birlikte çevrimiçi olarak e-Devlet üzerinden sunulması gerekmektedir.

İzin belgesi talep edilen konutun üzerinde mülkiyet hakkının türü de başvuru belgelerine etki eden bir yapıdadır. Konut üzerinde birlikte mülkiyet veya paylı mülkiyet bulunması durumunda; paylı mülkiyet konu bir konuta ilişkin bir izin belgesi başvurusunda yukarıda yer verilen bilgi ve belgelere ek olarak maliklerin pay ve paydaş çoğunluğunu sağlayacak şekilde başvuruya onay verdiklerine ilişkin yazılı beyanlarının; elbirliği mülkiyeti durumunda ise tüm maliklerin başvuruya onay verdiklerine ilişkin yazılı beyanlarının başvuru belgelerine eklenmesi gerekmektedir (*KTAKFDİY m. 5/2.ç.1 ve m.5/2.ç.2*).

İzin belgesine konu konutun, birden fazla bağımsız bölüm bulunan bir taşınmazda yer almasıyla rezidans veya müstakil bir yapıda yer alması gereken başvuru belgeleri konusunda farklılık yaratmaktadır. Konutun birden fazla bağımsız bölüm içeren bir taşınmazda bulunması durumunda konut niteliğindeki tüm bağımsız bölümlerin kat malikleri tarafından oybirliği ile yürütülecek faaliyetin uygun görüldüğünü belirten kararın noter onaylı örneği gerekmektedir (*KTAKFDİY m. 5/2.d.1*).

İzin belgesi talep eden kişinin birden fazla bağımsız bölüm olan bir binadaki izin belgesine konu konut sayısının beşi geçmesi durumunda bu konutlara istinaden işyeri açma ve çalışma ruhsatı; anılan ruhsata ek olarak izin belgesine konu konutların bulunduğu binanın bir site içerisinde yer alması durumunda o sitedeki tüm kat maliklerinin bu turizm amaçlı kiralama faaliyetine oy birliği onay verdiğini gösterir kararın noter onaylı sureti de kanun koyucu tarafından aranmaktadır (KTAKFDİY m. 5/2.d.2). Bu kapsamdaki bir diğer kısıtlama ise 7464 sayılı Kanun m.3/4'te düzenlenmektedir. Anılan hüküm uyarınca, bir kiraya veren adına üçten fazla bağımsız bölüm bulunan binalarda bağımsız bölümlerin en fazla %25'i için izin belgesi düzenlenebilmektedir (7464 sayılı Kanun m.3/4). Ancak ilgili Yönetmelik m. 4/4 uyarınca rezidans ve müstakil konutlar için 7464 sayılı Kanun m.3/4'te düzenlenen %25'lik bu üst sınır da uygulanmayacaktır.

Örneğin rezidans niteliğinde olmayan on iki daireli bir binada, bir kişi adına en fazla üç bağımsız bölüm için izin belgesi düzenlenebilmekte ve bir işyeri açma ruhsatı aranmamaktayken kırk daireli bir binada yasal oran kapsamında maksimum sekiz bağımsız bölüm için başvuru yapılabilecek olup bu bağımsız bölümlere ilişkin işyeri açma ve çalışma ruhsatı aranmaktadır.

7464 sayılı Kanun m.3'ün gerekçesinde *“Yerleşik konut alanlarında, binadaki diğer kat maliklerinin huzur ve düzenini korumak ve kat malikleri arasında olası ihtilafları engellemek amacıyla belge sahibinin konutunu turizm faaliyetine dönüştürmeden önce muvafakat alınmasına yönelik düzenleme yapılmıştır. Ancak, aynı kişi adına kayıtlı bağımsız bölüm sayısının fazla olduğu binalarda, sahibi bulunduğu tüm konutları turizm kullanımına açarak, yasal olarak otel ve benzeri konaklama tesislerine dönüştürülemeyecek binaların izin belgesi alınarak fiilen otel fonksiyonuna dönüşmesinin engellenmesi ve böylece yerleşim alanının genel dokusunun bozulmaması amacıyla aynı kişi adına kayıtlı bağımsız bölümlerin izin*

belgesi almasına ilişkin kısıtlamalar getirilmiştir". 7464 sayılı Kanun çerçevesinde izin belgesi başvuruçularına dair getirilen bu tür kısıtlamaların sebebi, binalarda turizm amaçlı kiralama yoluyla otelcilik faaliyeti yapılmasının önüne geçmektir.

Rezidansta yer alan bir konuta ilişkin yapılacak izin başvurusunda, ilgili binadaki kat malikleri tarafından oy birliği ile turizm amaçlı kiralama faaliyetine onay verildiğini gösterir kararın noter onaylı sureti, izin belgesi talep edilen konut sayısının beşi geçmesi durumunda aranan işyeri açma ve çalışma ruhsatı veya bu konutların bir konut sitesinde olması durumunda sitedeki tüm kat malikleri tarafından oy birliği ile ilgili faaliyete onay verildiğini gösterir kararın noter onaylı sureti aranmamaktadır (KTAKFDİY m. 5/3).

Her ne kadar kat maliklerinin rızası ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı aranmamışsa da rezidanslarda turizm amaçlı kiralama yapılabilmesi için başvuruda bazı ek belgelere yer verilmelidir. Bu belgeler, konutun bulunduğu rezidansın 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği²⁵⁷ m. 19’da belirtilen yerlerde yapıldığını gösterir resmî belge ve 23.06.1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde düzenlenmiş ve tapu kütüğüne şerh edilen bir yönetim planıdır. 634 sayılı KMK m. 28 yönetim planını tarif etmektedir. Anılan madde uyarınca yönetim planı “Yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime alt diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir.” olarak ifade edilmiştir.

²⁵⁷ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği (PAİY), Resmî Gazete 30113 (03.07.2017).

Konut işletmesi ve pazarlama işletmesinin 7464 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik çerçevesindeki fonksiyonlarının varlığı ancak bir rezidansta turizm amaçlı kiralama yapılacak konutlara ilişkin olması durumunda ortaya çıkmaktadır. Bu kapsamda konut işletmesi veya pazarlama işletmesinin izin belgesi başvurusunda bulunabilmesi için konut işletmesinin izin belgesi başvurusunda kiraya verenin tüzel kişi olması durumunda sunulacak belgeleri temin etmesi ve ek olarak kiraya verenin onayını gösterir belgenin, pazarlama işletmesinde ise bu paragrafta sayılan tüm belgelere ek olarak yönetim işletmesinin muvafakatini gösterir belgenin ve seyahat acentesi belgesinin izin belgesi başvurusuna eklenmesi gerekmektedir (*KTAKFDİY m. 5/2.b., m. 5/3.c ve 5/3.ç*).

İzin belgesi başvurusunun vekaleten yapılmasına da imkân tanınmıştır. Bu halde, kiraya veren veya temsile yetkili kişiler tarafından noterlikte düzenlenmiş bir vekaletnamenin başvuru belgeleri arasına eklenmesi gerekmektedir (*KTAKFDİY m. 5/2.e*).

İzin belgesi başvurusunun olumlu sonuçlanması durumunda verilecek izin belgesinde yer alan bazı bilgiler mevcuttur. İzin belgesinde, izin belgesinin sahibinin adı veya ticaret unvanı, izin belgesi tarihi ile konutun bulunduğu ilin plaka kodu ile başlayan belge numarası ve konutta konaklayabilecek maksimum kişi sayısına yer verilmektedir (*KTAKFDİY m. 7*). İzin belgesi verilen konutun girişine asılmak üzere Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından hazırlanarak soğuk damga ile damgalanmış bir plaket düzenlenmekte ve bu plaket “*Turizm Amaçlı Konut*” ibaresini, izin belge tarih ve numarasını, izin belgesi sahibinin irtibat numarasını ve konutun adresini taşımaktadır (*KTAKFDİY m. 8*).

7464 sayılı Kanun’un yürürlüğe giriş tarihi olan 01.01.2024 tarihinden önce turizm amaçlı kiralama faaliyetinde bulunan kişilerin bu faaliyetlerine dair de

bir düzenlemede bulunmuştur (7464 sayılı Kanun Geçici m.1). Bu çerçevede anılan kanunun yürürlüğe giriş tarihinden önce yüz gün ve yüz günden daha kısa süreli kiralama faaliyetinde bulunan kişilerin, 01.01.2024 tarihinden itibaren bir ay içerisinde izin belgesi almak üzere Bakanlık'a başvurmaları zorunlu kılınmıştır ve bu başvuruların, başvuru tarihinden itibaren üç ay içerisinde sonuçlandırılacağı düzenlenmiştir (7464 sayılı Kanun Geçici m.1). Ancak Bakanlık tarafından 02.05.2024 tarihli karar ile yasal sürenin bitiminden itibaren bir defaya mahsus bir aylık ek süre tanınmıştır²⁵⁸.

2.2.3. 7464 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelik Kapsamında Denetim, Uygulanacak İdari Yaptırımlar ve Bu Yaptırımların Hukuki Niteliği

İzin belgesi talep edilen konutlar ile izin belgesine sahip olan konutların denetleme yetkisi, 7464 sayılı Kanun m.6/1 hükmü uyarınca Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndadır. Bakanlık'ın gerekli görmesi durumunda bu yetki valilik aracılığı ile de kullanılabilir (7464 sayılı Kanun m.6/1). 7464 sayılı Kanun aynı zamanda Bakanlık'ı, anılan kanun kapsamında doğacak tereddüt ve aksaklıkları giderme konusunda ve uygulama birliğini sağlaması hususunda düzenlemeler yapıp bu kanun kapsamındaki usul ve esasları belirleme konusunda da yetkilendirmiştir (7464 sayılı Kanun m.6/2).

Konutlara ilişkin izin belgesi başvuru belge ve bilgilerinin 7464 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik kapsamındaki uygunluk denetimi Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı il müdürlüğü tarafından yapılmaktadır (KTAKFDİY m.6/1). Ancak rezidans ve Yüksek Nitelikli Konut Özelliği Taşıyan Mevcut Konutlar'ın izin belgesi başvuru süreci, denetleme ve idari yaptırım uygulama yetkisi il müdürlüğüne verilmemiş olup bu hususlar hakkında Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkilendirilmiştir (KTAKFDİY m. 6/7 ve m. 12/5).

²⁵⁸ <https://yigm.ktb.gov.tr/Eklenti/123166,turizm-isletmesi-belgesi-basvurulari-hk-olurpdf.pdf?0> (Erişim Tarihi: 16.05.2024).

Rezidans veya ilgili Yönetmelik'in geçici m.1'i kapsamına giren konutlar hariç olmak üzere izin belgesi talep edilen konutlar ile izin belgesine sahip konutların denetimleri, valilikçe yetkilendirilecek il müdürlüğü personeli, yeterli personel bulunmaması durumunda valilik tarafından görevlendirilecek diğer personel aracılığıyla yapılmaktadır (KTAKFDİY m. 12/2). İzin belgesine sahip konutlar, izin belgesi tarihinden itibaren başlamak üzere en az iki yılda bir denetlenecektir (KTAKFDİY m.12/4).

7464 sayılı Kanun kapsamında uygulanacak olan idari yaptırımlara ise anılan Kanun'un "*Uygulanacak idari yaptırımlar*" başlıklı m.4'te yer verilmiştir. İlgili hüküm uyarınca, uygulanacak idari yaptırımlar iki kategoride incelenecektir. Bu başlıklardan ilki izinsiz kiralama faaliyetleri dolayısıyla uygulanacak idari yaptırımlar iken ikinci kategori izin belgesi sahibine bu izin sebebiyle uygulanacak idari yaptırımlardır (7464 sayılı Kanun m. 4/1 ve m. 4/2).

Kiraya verenin, 7464 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik'te aranan şartları taşıyan ancak izin belgeli olmayan bir konuta ilişkin yüz gün veya daha kısa süreli olarak kira sözleşmesi akdetmesi halinde kiralanan her bir konut için 100.000 Türk lirası idari para cezası öngörülmüş ve izin belgesi başvuru süreçlerini başlatabilmesi adına on beş günlük süre verilmiştir (7464 sayılı Kanun m. 4/1.a). İlgili mevzuatta on beş günün dolmasıyla kiraya verenin izin belgesi temin etmeksizin bu faaliyetlerine devam etmesi halinde bu sefer 500.000 Türk lirası idari para cezası öngörülmüş ve izin belgesini temin etmesi için on beş günlük bir süre daha tanınmıştır (7464 sayılı Kanun m. 4/1.b). Anılan ikinci on beş günlük sürenin sonunda halen izin belgesiz biçimde turizm amaçlı kiralama faaliyetlerine devam eden kişilere 1.000.000 Türk lirası idari para cezası uygulanmıştır (7464 sayılı Kanun m. 4/1.f).

İzin belgesi olmayan konutların turizm amaçlı kira sözleşmesi akdetmesine aracılık eden kişiler için de her bir sözleşme için 100.000 Türk lirası idari para cezası düzenlenmiştir (7464 sayılı Kanun m. 4/1.d).

Kanun koyucu, izin belgesi başvurularındaki bilgi ve belgelerin gerçeği yansıtmaması ve doğru olmaması sonucuna cezai sorumluluk da yüklemiştir. Bu bilgi ve belgelerin gerçeği yansıtmaması ve doğru olmamasının tespiti halinde, izin belgesi süreci henüz başvuru halindeyse başvurunun iptaline, mevcut bir izin belgesi var ise izin belgesinin iptaline karar verilecek olmakla birlikte idare tarafından 26.09.2004 tarih ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu kapsamında suç duyurusunda bulunulacağı hüküm altına alınmıştır (7464 sayılı Kanun m. 5/5).

Bir kişinin mesken olarak kullanmak üzere kiraladığı konutunu, kendi nam ve hesabına olmak üzere turizm amaçlı olarak üçüncü kişilere kiraya vermesi durumunda, akdettiği her kira sözleşmesi için 100.000 Türk lirası idari para cezası uygulanacaktır (7464 sayılı Kanun m. 4/1.ç). Aynı durumun turizm amaçlı kiralananmış ve izin belgeli bir konutta gerçekleşmesi halinde de 100.000 Türk lirası idari para cezası uygulanacaktır (7464 sayılı Kanun m. 4/1.c).

7464 sayılı Kanun m.4/e hükmü, 6563 sayılı Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun çerçevesinde elektronik ticaret aracı hizmet sağlayıcı olarak faaliyet gösterenlere sorumluluk yüklemektedir. Turizm amaçlı kiralama faaliyetlerinin elektronik ticaret ve tanıtım süreçlerini yürüten elektronik ticaret aracı hizmet sağlayıcıları 7464 sayılı Kanun çerçevesinde ihlal olarak değerlendirilebilecek ilanlara yer vermemelidir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın bu yönde bir ilan tespit etmesi halinde elektronik ticaret aracı hizmet sağlayıcıya bu durum bildirilir ve ihlalin yirmi dört saat içerisinde giderilmesi istenir. Elektronik ticaret aracı hizmet sağlayıcı kendisine verilen yirmi dört saatin dolmasına rağmen ihlali gidermezse elektronik ticaret aracı

hizmet sağlayıcıya konut başına 100.000 Türk lirası idari para cezası uygulanacaktır. Ayrıca, uyarıdaki ihlalin yirmi dört saat içerisinde giderilmemesi halinde Bakanlık tarafından bu ihlalin gerçekleştiği yayın, kısım, bölümle ilgili olarak içeriğin çıkarılması ve/veya erişimin engellenmesi kararı verilir. Bakanlık tarafından verilen içerik çıkarma ve/veya erişimin engellenmesi kararı Erişim Sağlayıcıları Birliği'ne gönderilir. 7464 sayılı Kanun m. 4/e hükmü uyarınca Bakanlık tarafından verilen içerik çıkarma ve/veya erişimin engellenmesi kararına karşı sulh ceza hakimliğine başvurulabilmektedir. Sulh ceza hakimliğince verilen karara karşı da 04.12.2004 tarih ve 5271 sayılı Ceza Muhakemesi Kanunu hükümlerine göre itiraz edilebilmektedir.

5271 sayılı Ceza Muhakemesi Kanunu m. 268/3.a hükmü uyarınca *“Sulh ceza hâkimliği kararlarına yapılan itirazların incelenmesi, o yerde birden fazla sulh ceza hâkimliğinin bulunması hâlinde, numara olarak kendisini izleyen hâkimliğe; son numaralı hâkimlik için bir numaralı hâkimliğe; ağır ceza mahkemesinin bulunmadığı yerlerde tek sulh ceza hâkimliği varsa, yargı çevresinde görev yaptığı ağır ceza mahkemesinin bulunduğu yerdeki sulh ceza hâkimliğine; ağır ceza mahkemesinin bulunduğu yerlerde tek sulh ceza hâkimliği varsa, en yakın ağır ceza mahkemesinin bulunduğu yerdeki sulh ceza hâkimliğine aittir”*.

Airbnb platformunun bir *“Elektronik Ticaret Aracı Hizmet Sağlayıcı”* olduğu tespit edilmiştir²⁵⁹. Bu çerçevede 7464 sayılı Kanun m. 4/e hükmü gereği Airbnb platformu da turizm amaçlı kiralama faaliyetlerine ilişkin düzenlenen mevzuatı ihlal edici nitelikteki ilanlara yer vermeyerek gerekli tedbirleri almalıdır.

²⁵⁹ Bknz Bölüm 1.2.3.

7464 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik'in yürürlüğe girmesiyle birlikte Airbnb platformunda da Türkiye'deki yasal düzenlemeler hakkında bilgilendirmede bulunulmuş ve mevzuattaki gerekliliklere yer verilmiştir²⁶⁰.

7464 sayılı Kanun m.4/1'de yer verilen ve izinsiz kiralama faaliyetleri kapsamında düzenlenen idari yaptırımlar, konutun bulunduğu mahallin en büyük mülki idari amiri tarafından uygulanmakla birlikte buradaki tek istisna aracı hizmet sağlayıcılara uygulanacak idari para cezasına ilişkindir. Aracı hizmet sağlayıcılarına 7464 sayılı Kanun m.4/1.e çerçevesinde uygulanacak idari para cezalarını uygulamaya Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkilidir (7464 sayılı Kanun m. 4/3).

Turizm amaçlı bir kira sözleşmesini 7464 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik'in kapsamından çıkarmak adına kısa süreli kira sözleşmelerini yüz günden daha uzun süreli olarak düzenleyenlere ilişkin bir kısıtlama olduğuna çalışmamızın üst bölümünde yer vermiştik. Bu çerçevede her defasında yüz günden uzun süreli kira sözleşmesi yapılması ve ilk kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren bir yıl içerisinde dörtten fazla kez kiraya verenlere 1.000.000 Türk lirası idari para cezası uygulanacaktır (7464 sayılı Kanun m. 4/1.g).

İzin belgesi sahiplerine uygulanacak olan idari yaptırımlar kapsamında öncelikle Bakanlık tarafından istenilen bilgi ve belgelerin gönderilmemesi, eksik gönderilmesi, yanıltıcı bilgi veya belge verilmesi durumu düzenlenmiş ve bu hallerin varlığında izin belgesi sahibine 50.000 Türk lirası idari para cezası uygulanacağı düzenlenmiştir (7464 sayılı Kanun m. 4/2.a).

Kiraya verenin miras dışında herhangi bir hukuki işlemle değişmesi halinde bu değişikliğe ilişkin işlemlerin tapu sicil müdürlüğünde yapılmasından

²⁶⁰ <https://www.airbnb.com.tr/help/article/2455> (Erişim Tarihi 30.05.2024).

itibaren otuz gün içerisinde Bakanlık'a bildirilmesi gerekmektedir. Aksi halde kiraya verene 50.000 Türk lirası idari para cezası uygulanacaktır (7464 sayılı Kanun m. 4/2.b).

Bakanlık tarafından hazırlanan ve soğuk damga ile damgalanan plaketin konutun girişine asılmaması halinde 100.000 Türk lirası tutarında idari para cezası uygulanacak ve asılması için izin belgesi sahibine on beş gün süre verilecektir (7464 sayılı Kanun m. 4/2.f). On beş günlük sürenin sonunda izin belgeli konutun girişine anılan plaket asılmazsa bu sefer izin belgesi sahibine 500.000 Türk lirası idari para cezası uygulanacaktır (7464 sayılı Kanun m. 4/2.g). Ayrıca, yapılan denetimlerde konutun izin belgesi almasına esas teşkil eden niteliklere sahip olmadığı tespit edildiğinde 100.000 Türk lirası idari para cezası uygulanır ve aykırılıkların giderilmesi için yine on beş gün süre tanınmaktadır (7464 sayılı Kanun m. 4/2.ğ).

İzin belgesi sahibi bir kiraya verene, turizm amaçlı kira sözleşmesine konu konutunu, kiracıya aralarındaki sözleşmeye uygun şekilde teslim etmemesi halinde 100.000 Türk lirası, bu idari para cezasının uygulanmasını takiben on beş günlük süre içinde kiracının ödediği kira bedelini iade etmezse ise ilk idari para cezasına ek 200.000 Türk lirası idari para cezası uygulanacaktır (7464 sayılı Kanun m. 4/2.d ve m. 4/2.e).

İzin belgesi sahiplerine, 7183 sayılı Türkiye Turizm Tanıtım ve Geliştirme Ajansı Hakkında Kanun m.6/2.a hükmü kapsamında bir turizm payı tahakkuk ettirilecektir²⁶¹. Anılan hüküm kapsamında “Bileşik tesisler ile konaklama tesislerinden binde yedi buçuk, oranında olmak üzere bu ticari işletmelerin yatırımcısı veya işletmecisi olan gerçek veya tüzel kişilerin bu işletmelerdeki faaliyetleri sonucunda elde ettikleri net satış ve kira gelirlerinin toplamı

²⁶¹ Türkiye Turizm Tanıtım ve Geliştirme Ajansı Hakkında Kanun, *Resmî Gazete* 30832, (11.07.2019), Kanun No. 7183, m.6/2.a.

üzerinden alınır. Kış, termal, sağlık, kırsal ve nitelikli spor turizmi gibi Bakanlık tarafından teşvik edilmesi uygun görülen turizm türlerinde faaliyet gösteren tesisler için bu oranlar yüzde elli indirimli olarak uygulanır.” ifade edilen tutarın ödendiğine ilişkin belgenin Bakanlık’a sunulması gerekmektedir aksi halde 50.000 Türk lirası idari para cezası uygulanacağı düzenlenmiştir.

İzin belgesi sahiplerine ilişkin olarak düzenlenen bir diğer yaptırım ise turizm amaçlı kiralama yapılan konutun nitelik ve fiziksel özelliklerine ilişkin yanıltıcı ifadelerde bulunularak kullanıcının yanıltılması, taahhüt edilen yükümlülüklerin karşılanmaması ve konutun, kiracıya turizm amaçlı kira sözleşmesinde taahhüt edilen süreden daha az süre kullandırılmasıdır. Bu hallerden birinin varlığı halinde izin belgesi sahibine 100.000 Türk lirası idari para cezası uygulanacaktır (7464 sayılı Kanun m. 4/2.e).

7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve ilgili Yönetmelik kapsamında düzenlenen hükümlerin hukuki niteliği, söz konusu düzenlemelere aykırılık durumunda ortaya çıkacak sonuçları belirlemede önem arz etmektedir.

Bazı yasaklayıcı hükümler, getirdikleri yasağa aykırı bir işlem yapılması halinde bu işlemi kesin olarak geçersiz kılarken (emredici hükümler), bazı yasaklayıcı normlar hukuki işlemi hükümsüz kılmayıp, başka türde yaptırımların uygulanmasına yol açar ve bu yaptırımlar genellikle idari veya cezai nitelikte olur²⁶².

Emredici hükümler, kişiler tarafından aksi kararlaştırılamayan ve uyulması zorunlu olan hükümlerdir²⁶³. Bu tür hükümlerin amacı, kamu düzenini, genel

²⁶² Kübra Ercoşkun Şenol, “Sözleşmenin İçeriğini Belirleme Özgürlüğü ve Bunun Genel Sınırı: TBK M. 27”, *İÜHFM*, C. LXXIV, S. 2, (2016), 727. (<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/292465>)

²⁶³ Oğuzman-Barlas, *Medeni Hukuk, Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar*, 212.

ahlakı, kişilerin temel hak ve özgürlüklerini veya toplumsal düzeni korumaktır²⁶⁴. Kanunun lafzından emredici olup olmadığı anlaşılamıyorsa, hükmün amacı ve özüne göre değerlendirme yapılır²⁶⁵. Kamu düzeni, genel ahlakla ilgili veya kişiliğin korunmasına yönelik hükümler, metni ne şekilde olursa olsun emredici olarak kabul edilmelidir. Kişilerin emredici hukuk kurallarına aykırı düzenlemeleri ise kesin hükümsüz olup, bu durumda ilgili emredici kanun hükmü uygulanır²⁶⁶.

Kanun koyucu, kamu düzenini ve genel ahlakı korumak, ayrıca ekonomik, sosyal veya fiziki nedenlerle zayıf durumda olan kişileri korumak amacıyla emredici hükümlere yer vermiştir²⁶⁷. TBK m. 27/1’de “*Kanunun emredici hükümlerine ... aykırı ... olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür*” yer alan hükümle birlikte emredici hükümlerin hilafına akdedilecek olan sözleşmelerin kesin hükümsüz olduğunu açıkça düzenlemiştir.

Ancak her yasaklayıcı hükmün emredici hüküm olarak değerlendirilmemelidir. Bazı yasaklayıcı hükümler, getirdikleri yasağa aykırı işlemler yapıldığında bu işlemlerin geçersizliğini açıkça ifade ederken, bazıları bu konuda belirsizdir.

Yasaklama getiren norm, bu yasağa aykırılığın sözleşmeyi sakatlayacağını ve kesin hükümsüz hale getireceğini açıkça düzenlenmemişse ve hükmün anlam ve amacı da böyle bir geçersizliği desteklemiyorsa, sözleşme yine hukuka aykırıdır, fakat geçersiz değildir; aksine tam olarak geçerli bir sözleşme olarak varlığını korur. Bu tarz hükümlerde yasağa aykırılığın yaptırımını ise para cezası gibi idari (kamusal) yaptırımlardır²⁶⁸.

²⁶⁴ M. Oğuzman- Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 82.

²⁶⁵ Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 367.

²⁶⁶ Gözler, *Hukuka Giriş*, 423.

²⁶⁷ Gözler, *Hukuka Giriş*, 424.

²⁶⁸ Necip Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme*. C.1., B.5, (İstanbul: Filiz Kitapevi, 2017), 539.

Özellikle borçlar hukuku alanı dışında düzenleme getiren ve bir takım idari veya cezai yaptırımlar öngören kamu hukuku normları böyledir. Bu hükümler “düzen hükmü” olarak adlandırılmaktadır²⁶⁹. Bu durumda, yasaklayıcı hükmün düzen hükmü olup olmadığını anlamak için hükmün amacının incelenmesi gerekir. Eğer yasaklayıcı hükmün amacı, yasağa aykırı işlemlerin geçersizliği ile sağlanıyorsa, bu tür işlemler geçersiz olarak kabul edilmelidir²⁷⁰.

Kuralın dayandığı esas ve konulmasındaki amaç araştırılarak bir sonuca varılmalıdır²⁷¹. Kamu düzenini, ahlakı ve kişilik haklarını koruma amacı güden hükümlerin amaçları itibariyle emredici oldukları kabul edilmektedir²⁷². Ekonomik ve sosyal yönden zayıf olan kişileri koruma amacı güden hükümlerin de kamu düzenini ve ahlakı yakından ilgilendirdikleri ve bu nedenle emredici oldukları kabul edilmektedir²⁷³. Ancak bu hükümlerin korunmak istenen kişi aleyhine kullanılamayacak olması, emredici karakterlerinin nispi olduğunu göstermektedir ve işçiyi ve tüketiciyi koruyan hükümler genellikle bu niteliktedir²⁷⁴.

7464 sayılı Kanun, yüz gün ve yüz günden daha kısa süreli kira ilişkilerini düzenleyerek bu ilişki çerçevesinde düzenlemelerde bulunmaktadır. Ayrıca yasaklanan fiillerin müeyyidesi olarak para cezası yaptırımı düzenlenmiştir.

²⁶⁹ Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 278; Nagehan, Kırkbeşoğlu, *Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2011), 165.

²⁷⁰ Nevzat Koç, “Türk Medeni Hukukunda ve Roma Hukukuna Hükümsüzlük (Butlan)”, *DEÜHFD*, C. 2, S. 2, (1998); Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 152.

²⁷¹ Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar Hukukuna Giriş*, 539-543.

²⁷² Safa Reisoğlu, *Türk Borçlar Hukuku: Genel Hükümler*, 25. Baskı, (İstanbul: Beta, 2014), 134.

²⁷³ Kübra Ercoşkun Şenol, *Sözleşmenin İçeriğini Belirleme Özgürlüğü ve Bunun Genel Sınırı: TBK M. 27*, 725.

²⁷⁴ M. Oğuzman- Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 83; Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar Hukukuna Giriş*, 536; Kırkbeşoğlu, *Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük*, 35-36, 168; Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 319.

7464 sayılı Kanun kapsamındaki yasaklayıcı hükümlerde açık bir şekilde kesin hükümsüzlük ifadesine yer verilmemiştir. 7464 sayılı Kanun çerçevesindeki yasaklayıcı hükümlerin hilafına hareket edilmesi halinde kira ilişkisi perspektifinde olumsuzluklar oluşacak olup genel ahlakı, kişilerin temel hak ve özgürlükleri veya toplumsal düzeni etkilemeyeceği kanaatindeyim.

Kanaatimce, 7464 sayılı Kanun çerçevesindeki yasaklayıcı hükümlerin düzen hükmü olduğu kabul edilmelidir. Bu bağlamda, 7464 sayılı Kanun'daki yasaklayıcı hükümlerin kapsamına giren yüz gün veya daha kısa süreli kira sözleşmeleri hukuka aykırı fakat geçersiz değildir.

2.2.4 Turizm Amaçlı Konut Kira Sözleşmesine İlişkin Düzenlemelerin Alt Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi

Çalışmanın bu bölümünde alt kiraya ilişkin unsurlara yer verilmiş olup, devamında ise 7464 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik çerçevesindeki kira ilişkilerinde alt kira konusu değerlendirilmiştir.

2.2.4.1. Alt Kira Sözleşmeleri

Alt kira kavramına, kira sözleşmelerini düzenleyen Türk Borçlar Kanunu hükümlerinde yer verilmiş olmasına rağmen alt kira kavramının tanımına yer verilmemiştir. Doktrinde alt kira; kira konusunun asıl kira sözleşmesinin kiracısı tarafından, ister tamamen isterse kısmen, başka birine yeniden kiraya verilmesi olarak ifade edilmiştir²⁷⁵. Alt kira sözleşmesi, asıl kira sözleşmesi ile

²⁷⁵ Tandoğan, *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*, C. I, 155; Kenan Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri*, Cilt: II, İstanbul: Sermet Matbaası, 1977 553; Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, *Borçlar Hukuku, II.Kısım- Sözleşmenin Muhtelif Nevileri*, Cilt: I,(İstanbul: İ.Ü. Hukuk Fakültesi Yayınları, 1980,) 485; Necip Bilge, *Borçlar Hukuku-Özel Borç Münasebetleri*, (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Enstitüsü, 1970), 167; Aydın Zevkliler -, Ayşe Havutçu, *Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri*, 9.Baskı, (Ankara: Seçkin Kitabevi, 2007), 220; Aral, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 207; Yavuz, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 304; Mustafa Reşit

doğrudan bir bağlantısı olan ancak ondan bağımsız bir hukuki işlem olarak tanımlanabilir²⁷⁶.

Kira sözleşmelerinde kiraya verenin malik olması zorunlu değildir²⁷⁷. Bu durum, bir kiracının kiraladığı bir şeyi, bir başkasına alt kira yoluyla kiraya vermesine imkân tanır. Bu halde, asıl kira sözleşmesinin kiracısı, asıl kira sözleşmesi çerçevesinde kiraya verene karşı “kiracı”, alt kira sözleşmesi çerçevesinde ise alt kiracıya karşı “alt kiraya veren” sıfatına sahip olur. Alt kira, genel anlamıyla TBK m. 322’de ve ürün kirasına yönelik olarak TBK m. 366’da düzenlenmiş ve bu hükümlerle kiralananın alt kiraya verilebilmesi belirli şartlara tabi tutulmuştur²⁷⁸. Kira sözleşmeleri, kullandırma amacı güden sözleşmeler sınıfında yer almakla birlikte bir malın veya hakkın belirli bir süre için kullanımının ve/veya yararlanılmasının başka bir tarafa bırakılmasını öngörmekte ve niteliği itibarıyla süreklilik arz etmektedir²⁷⁹. Bir kira sözleşmesi olan alt kira sözleşmesinde, alt kiraya veren, malın kullanımını ve/veya yararlanılmasını devretme borcu altına girerken, alt kiracı da karşılığında bir bedel ödeme yükümlülüğünü üstlenmektedir.

Alt kira sözleşmesinin kurulmasında, asıl kira sözleşmesinde olduğu gibi tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları esas alınmaktadır²⁸⁰. Alt kira sözleşmesinin kurulması için de zilyetliğin devrinin zorunlu olmadığı

Karahasan, *Türk Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri-3*, (İstanbul: Seçkin Yayınevi, 2004), 1569; Herman Becker, (Çev.: Suat Dura), *İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi- II. Kısım*, (Ankara, 1993), 287.; Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, 69.; Süreyya Arıkan, *Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrin Tahliye Davalarına Etkileri*, (İstanbul 1988), 1; Suat Aydınlyım, *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması*, (Ankara, 1973), 59.

²⁷⁶ Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 147.

²⁷⁷ Murat Aydoğdu-Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*, (Adalet Yayınevi 2019), 261.

²⁷⁸ Yasemin Erol Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri*, (Adalet Yayınevi, 2017), 54.

²⁷⁹ Akipek, *Alt Vekalet*, 86.; Akkanat, *Taşeronluk (Alt Müteahhitlik) Sözleşmesi*, 18; Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, 64.

²⁸⁰ Gümüüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi*, 189; Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 317

yalnızca sözleşmenin taraflarının irade beyanlarının yeterli olduğu kabul edilmektedir²⁸¹.

Alt kira sözleşmesine, asıl kira sözleşmesine aykırı olmamak koşuluyla taraflarca belirlenen hükümler uygulanabilir. Bu hükümler arasında malın kullanımı, bakımı, onarım yükümlülükleri ve sözleşme sona erdiğinde malın iadesi gibi kurallar bulunur. Ancak, alt kiranın, asıl kira sözleşmesinin süresinden uzun olamayacağı ve asıl sözleşmenin konusundan daha geniş bir kapsamı ihtiva edemeyeceği esastır²⁸².

2.2.4.1.1. Alt Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği, Şartları ve Tarafları Arasındaki Hak ve Yükümlülükler

Çalışmada kiraya veren ile kiracı arasındaki hak ve yükümlülükler yer verilmiştir²⁸³. Bu bağlamda asıl kiraya veren ile alt kiracı arasındaki ilişki değerlendirilmelidir. Alt kira sözleşmesinde alt kiracı, asıl kira sözleşmesindeki kiracı ile sözleşme ilişkisi içerisinde, fakat asıl kira sözleşmesine taraf değildir²⁸⁴. Alt kira ilişkisinde alt kiraya veren, alt kiracıya karşı kiraya verenin sorumluluklarına sahip olur, alt kira sözleşmesi sadece alt kiraya veren ve alt kiracı arasında hüküm ve sonuçlarını doğurur²⁸⁵. Bu nedenle, alt kiracının asıl kira sözleşmesindeki kiraya verene karşı, kiralananın

²⁸¹ Tekinay- vd., *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, (Kısaltma: Borçlar-Genel)*, 7. Baskı, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993), 45; Hüseyin Hatemi- Rona Serozan- Abdulkadir Arpacı, *Borçlar Hukuku, Özel Bölüm, (Kısaltma: Özel Bölüm)*, (İstanbul, Filiz Kitabevi, 1992), 155; Tandoğan, *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. I*, 11; Yavuz, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 140.

²⁸² Tandoğan, *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. I*, 156; Tunçomağ, *Türk Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri, Cilt: II*, 553; Zevkliler, *Özel Borç İlişkileri*, 220; Aral, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 265; Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, 69.

²⁸³ Bknz. Bölüm 1.4.2.1.

²⁸⁴ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 367.

²⁸⁵ Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, 101.

kullanıma ve/veya yararlanmaya elverişli olarak teslimi ve muhafazası ile ilgili doğrudan bir dava hakkı yoktur²⁸⁶.

Ancak alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesinden bağımsız nitelikte olmasına karşın bazı hallerde asıl kira sözleşmesinin tarafı olmamasına rağmen alt kiracıya karşı doğrudan talep hakkı vardır. Bu hallerden biri asıl kiraya verenin alt kiracıya doğrudan başvurarak kiralananın sözleşmeye uygun biçimde kullanılmasını istemek (TBK m.322/3) iken bir diğer hal ise asıl kiraya verenin alt kiracının eşyaları üzerinde hapis hakkı kullanabilmesidir (TBK m. 336/2)²⁸⁷. Bu çerçevede kiraya verenin hakları kiralananın sözleşmeye uygun biçimde kullanılmasını talep hakkı (TBK m. 316) ile hapis hakkı (TBK m. 336) iken kiraya verenin borçları kiralananın kullanılmasına katlanma borcu (TBK m.299) ve ayıptan sorumluluktur (TBK m.304 vd.).

TBK m. 322 hükmünde alt kiranın şartları belirlenmiştir. TBK m. 322/1 uyarınca, kiracının kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebileceğini belirtilmiş olsa da alt kira sözleşmesinin konut ve çatılı işyerine ilişkin yapılmak istenmesi durumunda ek bir şart aranmaktadır. TBK m. 322/2 uyarınca alt kira sözleşmesinin kiralananının konut veya çatılı işyeri niteliğini haiz bir taşınmaz olması durumunda asıl kiraya verenin yazılı rızası aranmaktadır.

TBK m. 322/1 hükmüne göre, asıl kiracının kiralanan şey üzerinde alt kira ilişkisi kurma yetkisi, bu işlemin asıl kiraya verene zarar verici bir değişiklik oluşturmaması şartına bağlıdır²⁸⁸.

²⁸⁶ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 245; Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi*, 150; Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 149.

²⁸⁷ İpek Yücer, “Alt Kira”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 57(3), (2008), 806; Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, 81.

²⁸⁸ M. Oğuzman- Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 477. Bu anlamdaki koşul, “yasal koşul” ya da “hukuki koşul” olarak nitelendirilmektedir.

Doktrinde, genellikle, asıl kira sözleşmesine aykırı içerik taşıyan alt kira sözleşmeleri, özellikle kiralananın tahsis amacının değiştirilmesi gibi zarar verici değişiklikler olarak değerlendirilmektedir²⁸⁹. Kiralananın ticari amaçla kullanılmak üzere kiraya verilmişken, alt kira sözleşmesi ile konut olarak kullanılmaya başlanması veya tam tersi bir durum, kiraya verenin haklarını ihlal edebilir ve bu nedenle zarar verici bir değişiklik olarak kabul edilir²⁹⁰. Yargıtay'ın bir kararında, asıl kira sözleşmesindeki kullanım amacının değiştirilmesinin, kiralananın ekonomik değerini düşürebileceğini veya çevreye zarar verebileceğini belirtmiştir²⁹¹.

Ancak TBK m. 322/1.'de öngörülen "*kiraya verenin uğrayacağı zarar*"ın önemli olması gerektiği belirtilmiştir²⁹². Bu bağlamda, alt kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesinden farklılık gösteren her unsurun otomatik olarak zarar verici değişiklik olarak değerlendirilmemesi gerektiği, yalnızca esaslı ve ciddi sakıncaların bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği anlaşılmaktadır²⁹³. Esaslı ve ciddi sakıncaların kapsamı noktasında Yargıtay bir kararında, kiraya verenin zararı, kiralananın olağan kullanımı ve kira sözleşmesinin şartlarına göre değerlendirileceğini ve yalnızca ciddi ekonomik kayıplar veya önemli kullanım kısıtlamaları gibi durumların varlığı halinde zarar vericilik unsurunun varlığını kabul etmiştir²⁹⁴.

²⁸⁹ Feyzioğlu, *Borçlar Hukuku, II.Kısım- Sözleşmenin Muhtelif Nevileri*, Cilt:1, 491; Süreyya Arıkan, *Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrinin Tahliye Davalarına Etkileri*, (İstanbul, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 1988), 5.

²⁹⁰ Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi*, 195.

²⁹¹ Yargıtay 6. HD. E. 2014/15282, K. 2015/17134, (12.11.2015).

²⁹² Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı TBKna Göre Kira Sözleşmesi*, 212. Asıl kira sözleşmesi belirli süreli olduğu halde alt kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması önemli bir zarar verici değişiklik olarak kabul edilmemektedir.

²⁹³ Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı TBKna Göre Kira Sözleşmesi*, 212. Asıl kira sözleşmesi belirli süreli olduğu halde alt kira sözleşmesinin belirsiz süreli olması önemli bir zarar verici değişiklik olarak kabul edilmemektedir.

²⁹⁴ Yargıtay 6. HD. E. 2013/11472, K. 2014/14358, (24.11.2014).

Alt kira sözleşmesi kapsamında tanınan kullanım ve/veya yararlanma hakkının, asıl kira sözleşmesinde belirlenenden daha kapsamlı olması, kiralananın başka bir amaç için özgülenmesi veya alt kira sözleşmesinin süresinin asıl kira sözleşmesinden daha uzun olması gibi durumlar, kiraya verene zarar verici bir değişiklik olarak kabul edilir²⁹⁵.

Ayrıca, alt kira sözleşmesinin, kiraya veren açısından kiralananın kullanımına ve/veya yararlanılmasına ilişkin asıl sözleşmeye göre çok daha dezavantajlı şartlar içermesi veya alt kiracının şahsından kaynaklanan çeşitli nedenler de kiraya veren için zarar verici bir değişiklik olarak değerlendirilebilir. Örneğin, alt kiracının kiralananı işyeri olarak kullanırken çevreye zarar vermesi gibi durumlar, kiraya veren açısından dezavantajlı şartlar yaratabilmektedir²⁹⁶. Başka bir örnek olarak, ekonomik durumu kiralananı gerektiği gibi kullanmaya uygun olmayan bir alt kiracı veya işyeri kiralama durumunda kiraya verenle aynı işi yapacak bir alt kiracının olması, kiraya veren için zarar verici bir değişiklik teşkil edebilir²⁹⁷. Zarar verici bir değişiklik, kiralananın asıl kira sözleşmesi kurulurken olağan olarak beklenen durumdan önemli ölçüde daha büyük bir zarar doğuracak şekilde kullanılmasına sebep oluyorsa, bu şartın gerçekleştiği kabul edilir ve bu tür durumlarda, zararın varlığı ve öneminin tespiti, her somut olayın koşulları ve TMK m. 2 kapsamında dürüstlük kuralı çerçevesinde değerlendirilmelidir²⁹⁸.

TBK m. 322/2 uyarınca, konut ve çatılı işyerlerinde kiracı, kiraya verenin yazılı onayı olmadan kiralanan yerleri başkasına kiraya veremez veya kullanım hakkını devredemez. Bu nedenle, bu tür yerlerde alt kira sözleşmesi yapılabilmesi için kiraya verenin yazılı rızası gereklidir. Rızanın yazılı şekilde

²⁹⁵ Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi*, 213; Becker, *İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi- II.Kısım*, 288.

²⁹⁶ Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 275.

²⁹⁷ Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi*, 213.

²⁹⁸ Şener, *O Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2020), 240.

verilmesi gerekmekte ve rıza alt kira sözleşmesinin kurulmasından önce veya sonra verilebilmektedir²⁹⁹. TBK m. 322/2 kapsamında düzenlenen bu rıza kanunun şekil şartı öngördüğü hallerde, kanunda düzenlenen şeklin geçerlilik şekli olması gereğince bu yazılı rızanın mahiyeti TBK m.12/2 kapsamındaki geçerlilik şeklidir ve bu kapsamda kiraya veren tarafından sözlü şekilde verilen rıza geçerli değildir³⁰⁰.

Türk hukukunda kiraya verenin rıza göstermesi gerektiğine ilişkin talebe ne süre içinde cevap vermesi gerektiğini düzenleyen özel bir hüküm bulunmamaktadır. İsviçre hukukunda ise, sözleşmede bir hüküm olmaması halinde, konutlar için genellikle iki hafta, işyerleri için ise dört haftalık bir sürenin yeterli olacağı kabul edilmektedir³⁰¹. Eğer kiraya veren, kiracının alt kira sözleşmesi yapma talebine belirli bir süre içinde cevap vermezse ve bu durum sözleşmede açıkça belirtilmemişse, öğretide genel olarak kiracının herhangi bir itiraz gelmemesini örtülü bir rıza olarak kabul etmesinin makul olduğu görüşü hakimdir³⁰².

Kiraya veren, rızasını genel bir izin şeklinde veya yalnızca tek bir alt kira sözleşmesi için verebilir ancak bir belirsizlik yaşanması halinde hayatın olağan akışına uygun olarak iznin genel olarak verildiği varsayılmalıdır³⁰³. Eğer asıl kira sözleşmesi kiracının bazı kısıtlamalara uymasını şart koşuyorsa,

²⁹⁹ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 368.

³⁰⁰ Merve Arslan, "Kira Sözleşmelerinde Alt Kira", *Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 1 Sayı: 1, (2023), 109-143. (<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/3031540>).

³⁰¹ SVIT Romandie, 321. (Ema Elif Şafak. *Kira Sözleşmesinin Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı: Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), 2013, 32'den naklen); Kiraya veren, alt kiranın potansiyel sorunlarını değerlendirebilmek adına ek bilgiler isteme ve bu durumu düşünmek için daha fazla zaman talep etme hakkına sahiptir.

³⁰² Oğuzman-Barlas, *Medeni Hukuk, Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar*, 345; Yavuz, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 280; SVIT Romandie, 325; (Şafak, *Kira Sözleşmesinin Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı: Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), 2013, 32'den naklen); David Lachat, *Le Bail à Loyer*, 571.

³⁰³ Mehmet Murat, İnceoğlu. *Kira Hukuku*, 509.

bu kısıtlamalar alt kiracı için de geçerli olacaktır. Örneğin, asıl kira sözleşmesinde evde duvarları boyamamak veya belirli sayıda bir kişinin yaşamasına izin verilmesi gibi şartlar alt kiracı açısından da bağlayıcı olacaktır³⁰⁴.

Eğer kiraya veren, alt kiraya haklı bir sebep olmaksızın veya gösterilen sebebin yetersiz olduğu durumlarda rıza göstermeyi reddederse, kiracı kendi riskini üstlenerek alt kira ilişkisini kurabilir veya kiraya verenin reddinin haksız olduğunu iddia ederek yargı yoluna müracaat edebilir³⁰⁵. Ancak bu durumlarda ölçüt, dürüstlük kuralı olacaktır.

2.2.4.1.2. Alt Kira İlişkisinin Sona Ermesi ve Sonuçları

Türk Borçlar Kanunu, alt kira sözleşmesinin sona ermesine dair spesifik bir düzenleme getirmemiştir. Ancak alt kira sözleşmesinin hem bir sözleşme hem de bir kira sözleşmesi niteliğinde olması sebebiyle Türk Borçlar Kanunu'nda sözleşmeleri sona erdiren ve genel hükümlerde düzenlenen ikâle, fesih, dönme, iptal gibi sebepler ile yine Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmesini sona erdiren sebepler (*TBK m. 327 vd.*) alt kira sözleşmeleri için de geçerlidir³⁰⁶. Alt kira sözleşmesi, burada yer verilen hususlara ek olarak alt kira sözleşmesinden kaynaklanan TBK m. 322/3 gibi sebeplerden biriyle de sona erebilir.

Türk Borçlar Kanunu'ndaki kira sözleşmelerini sona erdiren özgü düzenlemelere yer vermek gerekirse; belirli süreli alt kira sözleşmeleri,

³⁰⁴ Gökçe Canarslan, "Türk Borçlar Hukuku'ndaki Gelişimiyle Alt Kira", *Adalet Dergisi*, 2 Sayı(2023, 71, 225-253. (<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/3547615>).

³⁰⁵ Feyzioğlu, *Borçlar Hukuku, II.Kısım- Sözleşmesin Muhtelif Nevileri*, Cilt:I, 493; Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 156.

³⁰⁶ Yücer. "Alt Kira", 811; Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, 138; Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 1423.

sürenin dolmasıyla feshedilebilirken, belirsiz süreli sözleşmeler, kanuni fesih süreleri ve bildirim sürelerine uygun olarak sonlandırılabilir (*TBK m. 327 vd.*). Ayrıca, kira ilişkisini sürdürülemez kılan önemli sebepler, kiracının iflası veya ölümü gibi durumlar da olağanüstü fesih nedenleri arasında sayılmakta ve bu sebeplerin varlığında alt kira sözleşmesinin sona erdirilmesi mümkündür (*TBK m. 331, m. 332, m. 333*). Eğer alt kira sözleşmesinin konusu çatılı işyeri ise, alt kiracının sözleşmeyi belirlenen sona erme tarihinden en az on beş gün önce bildirim yaparak sonlandırması hukuki bir hak olarak tanımlanmıştır (*TBK m. 347/1*).

Belirsiz süreli ve konut veya çatılı işyeri konulu alt kira sözleşmeleri bakımından ise alt kiracı, kiralama süresinin on yılını doldurmasının ardından, genel hükümler çerçevesinde her zaman fesih hakkını kullanabilir (*TBK m. 347/2*). Aile konutu sözleşmelerinde ise, alt kiracının kira sözleşmesini feshetmek için eşinin açık rızası gereklidir (*TBK m. 349/1*). Konut ve çatılı işyerleri ile ilgili alt kira sözleşmelerinin mahkeme kararı ile sonlandırılması da mümkün olup, bu kapsamda kiraya veren tarafından gereksinim, yeniden inşa veya imar gibi sebeplerle sözleşmenin feshi için dava açılabilmektedir (*TBK m. 350*).

Taşınmazın mülkiyetinin devri halinde, yeni mal sahibinin konut veya işyeri için gereksinimini ileri sürerek asıl kira sözleşmesini feshetmesi durumunda, alt kiracının da kiralananı boşaltması gerekmektedir (*TBK m. 351*). Konut ve çatılı iş yerleri hakkında yapılmış alt kira sözleşmeleri, kiracıdan kaynaklanan sebeplere bağlı olarak mahkeme yoluyla feshedilebilir. Bu çerçevede, alt kiracının tahliye taahhüdüne rağmen kiralananı boşaltmaması, kira ödemesini gerçekleştirmemesi için iki yazılı ihtarın yerine getirilmesi veya alt kiracının veya eşinin oturulabilir başka bir konutunun bulunması gibi durumlar, kira verenin mahkeme yoluyla kira sözleşmesini sonlandırma hakkını doğurmaktadır.

Asıl kira sözleşmesinin sona ermesinin, alt kira sözleşmesine otomatik olarak son verip vermeyeceği konusunda hukuk doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre, asıl kiracının kira ilişkisini sona erdirmesi halinde, alt kiracının da kullanım hakkını kaybedeceğinden bahisle alt kira sözleşmesinin sona ereceği anlamına gelir³⁰⁷. Yargıtay'ın bir kararında³⁰⁸ da asıl kira sözleşmesinin sona ermesinin, alt kiracının haklarının da sona ermesine yol açacağı belirtilmiştir. Bir diğer görüşe göre, asıl kira sözleşmesi ile alt kira sözleşmesi arasında hukuki bağımsızlık esası kabul edilir ve bu nedenle, asıl kira sözleşmesinin sonlanması, alt kira sözleşmesini otomatik olarak sonlandırmaz³⁰⁹. Bu yoruma göre, asıl kira sözleşmesinin sonlanmasıyla asıl kiracının, alt kiracıya karşı taahhüt ettiği kullandırma borcunu ifa etme imkânı sona erer ve bu, sübjektif imkânsızlık hali olarak değerlendirilmektedir³¹⁰. Bir başka deyişle kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte, alt kirada kiraya veren konumundaki kiracı asıl kira sözleşmesinin sona ermesinden kaynaklı olarak alt kiracıya olan karşı borcu olan kiralananın kullandırılması ve/veya yararlandırılması borcunu yerine getiremeyerek ifa imkansızlığına yol açar ve kiracının güçsüzlüğü nedeniyle borcunu yerine getiremediğinden yola çıkarak sübjektif ifa imkansızlığı oluşacağı sonucuna varılmaktadır³¹¹. Bu çerçevede kiracı, alt kiracıya karşı borçlu herhangi bir süreye ihtiyaç duyulmaksızın (*TBK m. 124/1*) sorumlu olacaktır.

Geçerli bir borç ilişkisi çerçevesinde, edimin sonradan imkânsız hale gelmesinin, borç ilişkisinin kendisinin değil, ancak devamının etkilendiği

³⁰⁷ Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 320; Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi*, 200.

³⁰⁸ Yargıtay 6. HD. E. 2015/18234, K. 2016/9278, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (22.07.2024).

³⁰⁹ Rona Serozan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 8.Baskı, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2022), 290.

³¹⁰ Yücer, "Alt Kira", 813; Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, 2005, 149.

³¹¹ Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, 145.

kabul edilir³¹². Diğer yandan, alt kira sözleşmesinin, asıl kira sözleşmesine bağlı olduğunu ve asıl kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte alt kira sözleşmesinin de sona ermesi gerektiğini savunan görüşe göre, alt kiracının, asıl kiracıdan daha uzun süreliğine kiralananı kullanma hakkının olamayacağı yönünde bir yaklaşım bulunmaktadır³¹³. Bu görüşe göre, Yargıtay da destek vermektedir ve asıl kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte alt kira sözleşmesinin de sona erdiğini kabul etmektedir³¹⁴. Ancak, asıl kira sözleşmesinin sona ermesinin otomatik olarak alt kira sözleşmesini sona erdireceğini kabul etmek her zaman pratikte adalet dengesi açısından adil sonuçlar doğurmayabilir. Bu çerçevede Yargıtay bir kararında, kiracının, asıl sözleşmeyi devam ettirmek istediği ancak alt kira sözleşmesinin sona ermesini istemesinden kaynaklı olarak asıl kira sözleşmesini sona erdirmesi durumunu hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirmiş ve kiracı ile alt kiracı arasındaki alt kira sözleşmesinin sona ermediğini belirtmiştir³¹⁵.

Asıl kira sözleşmesinin sona ermesi ile alt kiracının kiralananı iade etme yükümlülüğü doğmaktadır. Ancak iade borçlusunun kim olduğu ve iade borcunu talep edecek kişilerin tespiti önem taşımaktadır. TBK m. 334 uyarınca, kiracı kiralananı ne durumda teslim almış ise, kira sözleşmesinin bitiminde aynı koşullar altında geri vermeği yükümlülüğü altındadır. TBK m. 322/1 kapsamında, kiracı, taşınırları, konut ve çatılı işyeri statüsüne girmeyen taşınmazlar ile hakların kullanımlarını ana kira sözleşmesinde aksine bir hüküm bulunmadıkça ve kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla birlikte kısmen veya tamamen kiraya verebileceği; dahası kullanım ve/veya yararlanma haklarını da başkasına devredebilir. Kira ilişkisinin son bulması sebebiyle doğan iade yükümlülüğü ise kiracıya

³¹² M. Oğuzman- Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Borçlar Genel, C. I, 2015, 393.

³¹³ Efrail, Aydemir. *Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, 4. Baskı, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016), 48; Aydoğdu, Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, 486; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, Cilt 1, 525.

³¹⁴ Yargıtay, HGK, E. 2001/6-653, K. 2001/672, (3.10.2001)

³¹⁵ Yargıtay HGK, E 2001/6-1042, K 2001/1030, T 14.11.2001, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, (Erişim: 21.07.2024.)

yüklenen bir yükümlülük olmakla birlikte doğrudan sözleşmesel bir ilişkinin bir parçasıdır. Ancak, kiraya veren ile kiracı arasında kurulan sözleşmesel ilişki kapsamında konut ve çatılı işyeri niteliğinde olmayan taşınmazlarda alt kira ilişkisinin tesisi ile birlikte kiraya veren ile alt kiracı arasında doğrudan bir sözleşmesel ilişki olmaması, iade talebinin kim tarafından yapılabileceği konusunda hukuki tartışmalar yaratır. Bu çerçevede, bir görüşe göre, kiraya verene alt kiracıdan doğrudan iade talep etme hakkı tanınmalıdır, çünkü TBK m. 322/3, kiraya verene kiralananın kullanımı ve/veya kiralananın yararlanılması ile ilgili olarak alt kiracıya karşı doğrudan bir talep hakkı tanımaktadır ve bu hakkın kiralananın iadesi için de geçerli olması gerekir³¹⁶. Diğer bir görüşe göre ise³¹⁷, kiraya veren, sözleşmesel ilişkiye veya zilyetliğe dayalı bir iade talebinde bulunamayacaktır, zira aralarında bir sözleşmesel ilişki yoktur ve zilyetliğin gaspına yönelik davalara ilişkin taşınması gereken şartları taşımamaktadır. Ancak, kiraya veren kiralananın maliki ise, mülkiyet hakkından doğan haklarını kullanabilmektedir. Bu çerçevede, isabetli olduğu düşünülen öğretideki görüşe göre kiralananın iadesi talebi, kullanım ve/veya yararlanma hakkı ile ilgili olarak kiraya verene tanınan doğrudan talep hakkından daha önemli ve önceliklidir³¹⁸.

Kiraya verenin, kiralananın zarar görmemesi için kiralananın kullanım ve/veya yararlanma sınırlarını belirlerken ve zararın önlenmesi amacını taşırken, aynı zamanda kiralananın iadesi için de doğrudan bir talep hakkına sahip olması kiraya verenin hukuki açıdan korunmasını sağlayacaktır. Yani,

³¹⁶ Tandoğan, *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*, C. I, 159.; Zevkliler, *Özel Borç İlişkileri*, 224.; İrfan Yazman, "Alt Kira ve Hâsılât Kirası Münasebetlerinde Alt Kira ve Kiranın Devri", (Seminer Yarışması, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 1960-1961), 25; Yargıtay HGK., (27.6.1970), 969- 6-851 E., 362 K.; Kira sözleşmesi gereğince, ana kiracının kiraladığı yeri terk etmesi durumunda, alt kiracının da yerden ayrılması gerektiği belirtilirse, bu durumda kiraya veren, alt kiracının izinsiz kullanımı sebebiyle 'fuzuli şağil' durumuna düşer. Bu karar için Borçlar Kanunuz.; Tandoğan, *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*, C.I/2, *Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri*, 159.

³¹⁷ Karahasan, *Türk Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri*-3, 1571; Höchli, 71-72. (Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, 153'den naklen).

³¹⁸ Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, 153

TBK m. 322/3 hükmü kıyas yoluyla uygulanarak, kiraya verene alt kiracıya karşı doğrudan kiralananın iadesini talep etme hakkı tanınmalıdır. Alt kiracının kira sözleşmesinin bitmesine rağmen çıkmaması durumunda, alt kiracı kiralananı iade etme borcunu ihlal ettiği için alt kiraya verene karşı sorumlu olur³¹⁹. Bu durum, kiracının sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirme sorumluluğunu ifade eder. Bu nedenle, TBK m. 322/3 hükmü kıyasen uygulanarak, kiraya verene, kiralananın iadesi için alt kiracıya doğrudan başvurabilme imkânı, “*lege feranda*” (olması gereken hukuk) olarak tanınmalıdır³²⁰.

Asıl kiraya verenin iade talep edebileceğini kabul ettiğimizde, talebin dayanağını zilyetlikten doğan talep hakları veya mülkiyet hakkından doğan talep hakları oluşturmaktadır³²¹. Alt kira sözleşmesinin hukuka uygun ve geçerli olacak şekilde kurulması halinde, kiralananın asıl kiraya verenin isteği dahilinde elinden çıkmadığı ve alt kiracının da zilyetliği kötü niyetli olarak kazanmadığı da nazara alındığında kiraya verenin zilyetliğe dayanak göstererek kiralananın iadesini talep etmesi mümkün değildir, ancak bu durumda kiraya veren malik ise mülkiyet hakkına dayalı olarak kiralananın iadesini talep edebilecektir³²². Ancak alt kira sözleşmesi hukuka aykırı ve geçerli olmayan bir şekilde kurulmuş ise bu noktada asıl kiraya veren zilyetliğe dayanak göstererek kiralananın iadesini talep edebilecektir³²³.

Alt kiranın asıl kira sözleşmesinde yasaklandığı veya TBK m. 322/2 kapsamında konut ve çatılı işyeri niteliğinde bir taşınmazda asıl kiraya verenin yazılı rızası alınmaksızın alt kira tesis edildiği hallerde alt kira sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte kiralananın alt kiracı tarafından hukuka

³¹⁹ Höchli, 72.(Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, 154’den naklen).

³²⁰ Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 159; Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, 152.

³²¹ Arslan, “Kira Sözleşmelerinde Alt Kira”, 137.

³²² Aziz Erman, Bayram, “Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, (2017), 144.

³²³ Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, 153.

aykırı şekilde kullanılması haksız işgal³²⁴ olarak değerlendirilmektedir. Zira Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanunun Uygulama Şekli ve Esaslarına Dair Yönetmelik³²⁵ m. 15/2. hükmü haksız işgali *“bir taşınmazı, sahibinin izin ve rızası olmayarak işgal etme, başka bir deyişle bir taşınmazın maliki veya onun yerine bu konuda işlem yapmaya yetkili vekil veya mümessil gibi kimselerle hukuki bir bağlantı kurmadan rıza dışı, henüz boşaltılmamış veya herhangi bir suretle boşalan damlı bir yapıya, eylemli bir durum yaratarak kendiliğinden girme durumudur.”* olarak tanımlanmaktadır. Haksız işgali gerçekleştiren kişi *“işgalci”* olarak nitelendirilmekteyken; işgalci kiralananın malikine karşı *“fuzuli şağil”* konumunda olacaktır³²⁶. Bu çerçevede malik konumundaki kiraya veren, 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun hükümleri kapsamında kiralananın boşaltılmasını talep edebilecektir. Yani Türk Borçlar Kanunu hükümlerine ek olarak kiraya veren, fuzuli şağil konumundaki kişilere karşı, 3091 sayılı Kanun’daki düzenlemelerden faydalanarak, zilyetliğinin idari yoldan korunmasını da talep edebilecek, bu kapsamda ilgili idari makamlara başvurarak hızlı bir çözüm arayabilecektir³²⁷.

Yasak olmasına rağmen alt kira sözleşmesi akdedilmesi durumunda ise kiraya veren asıl kira sözleşmesini TBK m. 316 kapsamında feshedebilir ve kiralananın tahliyesi için alt kiracıya tahliye davası açabilecektir³²⁸. Ancak asıl kira sözleşmesinin kiralananının konut veya çatılı işyeri olması durumunda TBK m. 316/2 hükmü *“Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması*

³²⁴ Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, 163.

³²⁵ Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanunun Uygulama Şekli ve Esaslarına Dair Yönetmelik, Resmi Gazete 18828 (31.07.1985).

³²⁶ Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, 163.

³²⁷ Tandoğan, *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*, C. I, 163; Yazman, *“Alt Kira ve Hâsılât Kirası Münasebetlerinde Alt Kira ve Kiranın Devri”*, 43; Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, 161; Arıkan, *Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrinin Tahliye Davalarına Etkileri*, 76; Erol Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri*, 75-76.

³²⁸ Yargıtay 6 HD. E 2015/6580, K 2015/9190, T 27.10.2015, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (Erişim: 23.07.2024).

durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.” uygulama alanı bulacaktır. Bu çerçevede asıl kiraya veren kiracıya bu yönde bir bildirimde bulunmalıdır. Ancak, işgalci olduğu iddia edilen kişi tarafından gönderilen kira ödemeleri uzun bir süre boyunca kiraya veren tarafından itiraz edilmeden kabul ediliyorsa, bu durumda bu kişinin kiracılığının kabul edildiği varsayılır. Bu, kiraya verenin, alt kiracının ödemelerini kabul etmesiyle dolaylı olarak kiralama ilişkisini onayladığı anlamına gelir ve bu kişiye karşı artık işgalci olarak işlem yapılamayacağı kabul edilmelidir³²⁹.

İhtara rağmen haksız işgalin devam etmesi durumunda, kiraya veren, kiracı aleyhine tahliye davası açabilir ve alt kiraya verme yasağına riayet edilmemesinden kaynaklanan zararın tazmini talebinde bulunabilir³³⁰. Fakat, belirtilen süre içinde haksız işgal sona erdirilmişse, tahliye davası açılmasına gerek kalmaz. Kiraya veren ayrıca, tahliye davasını açmama hakkını saklı tutarak, asıl kira sözleşmenin uygun şekilde icrasını ve zarara uğraması halinde tazminat talebini sürdürebilir³³¹.

Eğer kiraya veren, kiralananın maliki ise, mülkiyet hakkını esas alarak işgalci aleyhine Türk Medeni Kanunu m. 683 kapsamında istihkak davası açma

³²⁹ Arıkan, *Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrinin Tahliye Davalarına Etkileri*, 73.

³³⁰ Yargıtay 6.HD. (27.5.1982), 5730 E., 5646 K.; “Kira sözleşmesinin özel şartlarında, kiralananın başkasına devredilmesi durumunda ihtar çekilmeksizin dava açılacağı belirtilmiş olsa da, 6570 sayılı Kanun'un 12. maddesine göre kiracıya ihtarname gönderilme zorunluluğu vardır. Bu madde kamu düzenine ilişkin olduğundan ve tarafların anlaşmasıyla bu yükümlülüğün vazgeçilmesi mümkün olmadığından, mevcut olayda kiracıya ihtarname gönderilmemişse, tahliye talebinin reddedilmesi gerekmektedir.”

³³¹ Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, 156; Erol Durak, *Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri*, 76.

hakkına sahiptir ve bu davayla birlikte kiralananın tahliyesini isteme imkanına da sahiptir³³².

Bu perspektifte, 7464 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik kapsamında turizm amaçlı kira sözleşmesi akdeden kiraya veren, bu bölümde belirtilen şart ve hukuki unsurlara sahip olması durumunda, fuzuli işgal konumundaki kişilere burada yer alan talepleri ileri sürebilecektir.

2.4.1.2. Turizm Amaçlı Konut Kira Sözleşmesine İlişkin Düzenlemelerin Alt Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi

7464 sayılı Kanun m. 3/7 hükmü, kiracının (kullanıcının), izin belgeli konutu alt kira sözleşmesine konu edebilmesine ilişkin bir yasaklama getirmiştir. Anılan hüküm uyarınca *“İzin belgesi sahibinden kiralanan konutun kullanıcılar tarafından kendi nam ve hesabına üçüncü kişilere kiralanması veya kendi adına mesken olarak kullanılmak amacıyla kiralanan konutun kiracısı tarafından kendi nam ve hesabına turizm amaçlı olarak üçüncü kişilere kiralanması yasaktır. Ancak kullanıcı tüzel kişilerin turizm amaçlı kiraladıkları konutu, kendi personeline kullandırması bu fıkra kapsamı dışındadır”*. Bu kapsamda kiracı (kullanıcı) izin belgeli bir konutu alt kira sözleşmesine konu edemez.

7464 sayılı Kanun m.3’ün gerekçesinde alt kiranın yasaklanmasına ilişkin olarak *“Kontrol ve denetimin etkin bir şekilde yürütülebilmesini teminen üçüncü kişilere kiralama engellenmiştir”* denmiştir. Bu çerçevede kanaatimce, kanun koyucu turizm amaçlı kiralama faaliyetinin belirlenen standartlarla yürütülmesini temin etmeye çalışmakta ve olası bir ihlal halinde de bu ihlalin sorumlularını hızla tespit etmeyi hedeflemektedir.

³³² Kahveci, *Alt Kira ve Kiranın Devri*, 160-161.

Ancak yukarıda yer verilen açıklamalara karşın 7464 sayılı Kanun'un hükümleri "*düzen hükmü*" niteliğinde olması sebebiyle kiracının (kullanıcının) 7464 sayılı Kanun kapsamında kiraladığı konutu bir başka kişiye kiralaması, alt kira ilişkisini hukuki açıdan geçersiz kılmamaktadır³³³. Yani, 7464 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik kapsamına giren ve izin belgesi sahibinden kiralanan turizm amaçlı konutun kiracısı (kullanıcısı) tarafından alt kiraya verilmesi halinde de bu işlem hukuka aykırı ancak geçerli olacaktır. Bu çerçevede kiraya veren bir üst bölümde yer alan haklarını uygun olduğu ölçüde kiracıya karşı ileri sürebilecek, ek olarak alt kiraya veren bu kişiler hakkında idari para cezası verilecektir (7464 sayılı Kanun m. 4/1.c).

³³³ Bknz Bölüm 2.2.3.

SONUÇ

Airbnb platformunun her geçen gün daha fazla kişi tarafından tercih edilmesi ve turistlerin seyahatleri sırasındaki geleneksel turistik konaklama tesislerinden kısmen uzaklaştığını göstermektedir. 2023 yılına ilişkin yaklaşık 448 milyon rezervasyon alan Airbnb platformunun yoğun olarak kullanıldığı şehirlerde yarattığı hem ticari hem kültürel etki yadsınamaz boyuttadır. Devletler tarafından önceden göz ardı edilen bu kira ilişkilerinin düzenlenmesine yönelik çalışmalar kanun koyucular tarafından yapılmaya başlanmıştır. Turistler tarafından yoğun şekilde seyahatleri esnasında tercih edilen bu kiralamalara ilişkin ilk kısıtlama Amerika Birleşik Devletleri'nin New York Eyaleti'nden gelmiştir ve daha sonrasında da pek çok Avrupa devletinden de benzer adımlar gelmiştir. Türkiye'de ise yeni düzenlemeler olan 7464 sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik ile konutların yüz gün ve yüz günden kısa konut kiralama ilişkilerini düzenlenmiştir.

Kanun koyucu, 7464 sayılı Kanun'un gerekçesinde "*ikincil konut*" ifadesine yer vermişse de Kanun'un metninde bu ifadeyi kullanmamış ve bu bağlamda bir ayrıma gitmemiştir. Bu çerçevede, kanun koyucu 7464 sayılı Kanun'un kiralananı olan konutu, tapu siciline konut amaçlı kayıtlı olan veya üzerinde konut amaçlı kat irtifakı ya da kat mülkiyeti bulunan her türlü bağımsız bölüm olarak tanımlamış ve anılan Kanun'un kapsamını son derece genişletmiştir.

7464 sayılı Kanun'da taraflar arasındaki ilişki "*turizm amaçlı kiralama*" olarak ifade edilmişse de Kanun'un kapsamına giren konutların yüz gün veya daha kısa süreli olarak her türlü amaçla kiralınması halinde bu düzenlemeye tabi olacağı hüküm altına alınmıştır. Bu çerçevede, turizm sektöründeki eksiklikleri gidermesi beklenen yeni yasal düzenlemenin mahiyeti çok daha geniş tutulmuş ve turizm ile bağdaşmayacak kira ilişkilerini de kapsamına almıştır.

7464 sayılı Kanun'da yer alan turizm amaçlı kiralama ilişkisi hükümleri, hem Türk Borçlar Kanunu kapsamındaki konut ve çatılı işyeri düzenlemeleri hem de turizm tesislerine ilişkin regülasyonlar temel alınarak oluşturulmuştur. Turizmin denetleyicisi ve düzenleyicisi konumunda bulunan Kültür ve Turizm Bakanlığı, turizm amaçlı kiralama faaliyetlerinin de düzenleyicisi olarak belirlenmiştir. Bu çerçevede, turizm amaçlı gerçekleştirilen faaliyetin ticari bir faaliyet olduğu kabul edilmiş gibi gözükse de çeşitli sınırlamalarla "konut"un bulunduğu yerlerdeki sakinlerin de huzur ve sükûnu da gözetilmiştir.

Her ne kadar 7464 sayılı Kanun'a tabi olacak konutlara dair düzenlemeler yapılmışsa da konutlar "Konut" ve "Yüksek Nitelikli Konut" olarak ayrılarak çeşitli farklılıklar öngörülmüştür. Konutlara ilişkin düzenlemelerde komşuluk hukukuna daha sıkı şekilde riayet edilirken, Yüksek Nitelikli Konutlar'da bu durum göz ardı edilmiştir. 7464 sayılı Kanun kapsamına giren ve yüksek nitelikli olarak değerlendirilmeyen bir binadaki konutun izin belgesine konu olabilmesi için binadaki kat maliklerinin yazılı rızası aranırken, Yüksek Nitelikli Konutlar'da bu yönde bir rıza şartı aranmamıştır. Kısa süreli ve turizm amaçlı da olsa, konuttaki kiracılar (kullanıcılar) sıklıkla değişecektir. Sosyokültürel olarak önemli bir farklılık yaratacak bu durum, kat maliklerinin tamamının onayı ile gerçekleştiğinde bir rızanın varlığından bahsedilebilirken, Yüksek Nitelikli Konutlar'da ikamet eden kat maliklerinin yazılı rızasının alınmaması, bu noktada kültürel bir soruna yol açabilecek niteliktedir.

Airbnb platformu, kiraya veren ile kiracı (kullanıcı) arasında aracı rolü üstlenmektedir. Bu aracılık faaliyeti, Türk hukukunda simsarlık olarak nitelendirilmektedir. Türk Borçlar Kanunu uyarınca, simsarın çeşitli

yükümlülükleri bulunmaktadır ve Airbnb platformu da bu yükümlülüklerin yerine getirilmesinden sorumludur.

Airbnb platformunun çevrimiçi bir hizmet sunması ve bu platform aracılığıyla taraflar arasında bir kira sözleşmesi kurulması amaçlandığından, Airbnb platformunun 6563 sayılı Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ve Elektronik Ticaret Aracı Hizmet Sağlayıcı ve Elektronik Ticaret Hizmet Sağlayıcılar Hakkında Yönetmelik kapsamında bir “*Elektronik Ticaret Aracı Hizmet Sağlayıcı*” olduğu tespit edilmiştir. Bu çerçevede, Airbnb platformunun ciro ve işlem sayılarına bakıldığında “*Çok Büyük Ölçekli Elektronik Ticaret Aracı Hizmet Sağlayıcı*” olduğu kabul edilmelidir. Anılan mevzuatta, Çok Büyük Ölçekli Elektronik Ticaret Aracı Hizmet Sağlayıcı’ya önemli yükümlülükler getirilmiştir ve Airbnb platformunun bu yükümlülüklere tabi olduğu açıktır.

7464 sayılı Kanun’un 4. maddesinde, mevzuata uyulmaması durumunda uygulanacak olan idari yaptırımlar düzenlenmiştir. Bu yaptırımlar idari para cezası olarak belirlenmiştir. Bu çerçevede, yasaklayıcı bu normların hukuk düzenindeki niteliği irdelendiğinde, bunların “*düzen hükmü*” olduğu tespit edilmiştir. Düzen hükümleri yasaklayıcı hükümler olmakla birlikte, emredici hükümler gibi hukuki ilişkiyi kesin hükümsüz kılmamaktadır.

Airbnb platformu aracılığıyla yapılan turizm amaçlı kira sözleşmeleri Mesafeli Sözleşmeler Yönetmeliği’ne tabidir. Mesafeli Sözleşmeler Yönetmeliği kapsamında kiraya veren ile kiracı (kullanıcı) arasında uygulanacak hukuk da tüketici hukukudur. Ancak tüketici hukukundaki tüketici lehine en önemli haklardan biri olan cayma hakkı, turizm amaçlı kira sözleşmelerine, Mesafeli Satış Yönetmeliği m. 15/g hükmü uyarınca uygulanmayacaktır.

7464 sayılı Kanun, turizm amaçlı kiralama ilişkilerinde alt kirayı yasaklamıştır (7464 sayılı Kanun m. 4/1.c ve 4/1.ç). Ancak, 7464 sayılı Kanun kapsamındaki bir

turizm amaçlı kiralama sözleşmesinin alt kira sözleşmesine konu edilmesi Türk Borçlar Kanunu perspektifinden değerlendirildiğinde alt kira sözleşmesinin hukuka aykırı fakat geçersiz olmadığı tespit edilmiştir.

KAYNAKÇA

- Acar, Faruk. *Kira Hukuku Şerhi* (TBK 299-332). İstanbul: Beta, 2017.
- Airbnb “Kısa Süreli Kiralama Faaliyetinin Vergisel Boyutu”.
<https://www.dunya.com/kose-yazisi/airbnb-kisa-sureli-kiralama-faaliyetinin-vergisel-boyutu/701251>
- Airbnb “The End of Airbnb in New York”, (Erişim Tarihi 5 Eylül 2023).
<https://www.wired.com/story/airbnb-ban-new-york-city/>
- Airbnb “Türkiye için Gizlilik Bildirimi Eki” (Erişim Tarihi: 09.08.2024)
<https://www.airbnb.com.tr/help/article/3516>.
- Airbnb Pricing Strategy and Tools (Erişim Tarihi 5 Eylül 2023).
<https://learnbnb.com/airbnb-pricing-strategy-tool/>
- Airbnb Yasası: “Kısa Süreli Kiralamaların Konut Kriziyle İlişkisi” *Kent Gündemine Bakış, İstanbul Planlam Ajansı*, (Ocak,2024), s.1 ISBN: 978-625-6762-08-4
- Airbnb Yasası: Kısa Süreli Kiralamaların Konut Kriziyle İlişkisi”
<https://ipa.istanbul/yayinlarimiz/genel/kent-gundemine-bakis-airbnb-yasasi-kisa-sureli-kiralamaların-konut-kriziyle-iliskisi/>
- Airbnb, (Erişim tarihi 02.01.2023), www.airbnb.com.
- Airbnb, “Ev Sahiplerinin Sorumluluğu”, (Erişim Tarihi 5 Eylül 2023).
<https://tr.nesrakonk.ru/5-things-airbnb-hosts-can-be-liable/>
- Airbnb, “San Francisco CA”, (Erişim Tarihi 5 Eylül 2023).
<https://www.airbnb.com/help/article/871>
- Airbnb, “Summer Report” (Erişim tarihi 09.04.2024)
<https://blog.atairbnb.com/wp-content/uploads/2015/09/Airbnb-Summer-Travel-Report-1.pdf>
- Airbnb, “What are Airbnb Experiences?” (Erişim tarihi 09.04.2024)
<https://blog.atairbnb.com/what-are-airbnb-experiences/>
- Airbnb, Newsroom, “About Us” (Erişim tarihi 09.04.2024)
<https://news.airbnb.com/about-us/>
- Akıncı, Şahin. *Vekâlet Sözleşmesinin Sona Ermesi*. Konya: Sayram Yayınları, 2004.
- Akipek, Şebnem. *Alt Vekalet*. Ankara: Yetkin Kitabevi, 2003.
- Akipek, Şebnem. *Türk Hukuku ve Mukayeseli Hukuk Açısından Tüketici Kredisi*. 1. Baskı, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 1999.

- Akkanat, Halil. *Taseronluk (Alt Müteahhitlik) S  zlesmesi*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2000.
- Akyol, Şener. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Adalet Yayınevi, 1995.
- Altaş, Hüseyin. *Hasılat ve Şirket Kirası*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2009.
- Antalya, O. Gökhan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt V/1.1., Temel Kavramlar, Sözleşmeden Doğan Borç İlişkileri*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019.
- Aral, Fahrettin- Ayrancı, Hasan. *Borçlar Hukuku (  zel Borç İlişkileri)*. İstanbul: Yetkin Yayınları, 2023.
- Aral, Fahrettin. *Borçlar Hukuku   zel Borç İlişkileri*. Ankara: 8. Baskı, 2010.
- Arkan, Süreyya. *Alt Kiranın ve Kiranın Devredilmesinin Nitelendirilmesi ve Alt Kira ve Kiranın Devrin Tahliye Davalarına Etkileri*. İstanbul, 1988.
- Arkan, Sabih. *Ticari İşletme Hukuku*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 2021.
- Arslan, Merve. "Kira Sözleşmelerinde Alt Kira". *Tokat Gaziosmanpaşa Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 1 Sayı: 1,2023, 109-143. (<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/3031540>)
- Aydemir, Efrail. *Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 4. Baskı, 2016.
- Aydın, Sinem Gülşen. *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333)*. (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2013.
- Aydınlıyım, Suat. *Türk Hukukunda Adi Kira Sözleşmesinin Son Bulması*. Ankara, 1973.
- Aydoğdu, Murat-Kahveci, Nalan. *Türk Borçlar Hukuku   zel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2023.
- Ayiter, Ferit. *İsviçre Borçlar Hukuku Şerhi*. Ankara: Adalet Bakanlığı, 1950.
- Ayiter, Nur  in. "Kamping Yeri İşletene Otelcinin Eşyanın Telef, Hasar ve   alınmasından Mes'uliyeti Esasları Uygulanabilir Mi?". *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 25, 1968.
- Ayrancı, Hasan – Aral, Fahrettin. *Borçlar Hukuku (  zel Borç İlişkileri)*. Ankara: Yetkin Kitabevi, 16. Baskı, 2023.
- Balıkesir Vergi Dairesi Başkanlığı. Haftalık veya Aylık Olarak Kiraya Verilen Gayrimenkulün Vergilendirilmesi Konulu   zelge, Sayı: 46480499-120.01.01[2018/1661]-E.63499, 08.09.2020 Erişim adresi: (<http://www.gib.gov.tr>).

- Başpınar, Veysel. *Vekilin (Avukatın, Hekimin, Mimarın, Bankanın) Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2004.
- Baysal, Başak. "Cayma Hakkının Sözleşme Hukukundaki Yeri". *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. Cilt No. 75, S. 1, 2017, 273-292.
- Becker, Herman. (Çev: Suat Dura). *İsviçre Borçlar Kanunu Serhi- II.Kısım*. Ankara, 1993.
- Belk, Russell. "You Are What You Can Access: Sharing And Collaborative Consumption Online". *Journal of Business Research*. 67(8), 2014) 1595-1600. doi: 10.1016/j.jbusres.2013.10.001.
- Berberoğlu, Necat. "Ekonomik Gelişimde Turizm". *Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 6(2), 207-218.,1988. <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/1162067>
- Bilge, Necip. *Borçlar Hukuku-Özel Borç Münasebetleri*. Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Enstitüsü, 1970.
- Boella Mike- Pannet Allan. *Principles of Hospitality Law-Soft Cover*. Cengage Learning, 2000.
- Burcuoğlu, Haluk. *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993.
- Canarslan, Gökçe. "Türk Borçlar Hukuku'ndaki Gelişimiyle Alt Kira". *Adalet Dergisi*. S.71, 2023/2, 225-253. (<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/3547615>)
- Çabri, Sezer. *Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu*. 1. Baskı. Ankara: Adalet Yayınevi, 2013.
- Çınar, Nihal Ural. *Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2014.
- Demir, Erol. "Kısa Süreli (Saatlik, Günlük, Haftalık) Konut Kiralama Faaliyetinden Elde Edilen Gelirin Vergilendirilmesi", *Sobiad*. Mart, 2015, 51-56.
- Diker Duygu, Koçak, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Ödeme Dışındaki Yan Borçlarına Aykırılığı ve Sözleşmenin Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi (TBK m. 316/II- III)*. 1.Baskı. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2018.
- Doğan, Gül. "Otelcilik Sözleşmesi". *YÜHFD*, 1 (2), 2005.
- Durak, Yasemin Erol. *Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2017.
- Emekli, Gözde. "İkinci Konut Kavramı Açısından Turizm Coğrafyasının Önemi ve Türkiye'de İkinci Konutların Gelişimi". *Ege Coğrafya Dergisi*.

- 23/1, İzmir, 2014, 25-42.
İzmir. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/56733>,
- Ercoskun Şenol, Kübra. "Sözleşmenin İçeriğini Belirleme Özgürlüğü ve Bunun Genel Sınırı: TBK M. 27". *İÜHFEM C. LXXIV. S. 2*, 2016, 709-736.
(<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/292465>)
- Erdem, Nafiz. *Türk Borçlar Kanunu Şerhi ve Davaları (Özel Hükümler)*. Ankara: Tipo Yayıncılık, 1988.
- Erdoğan, Celal. *Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2000.
- Erdoğan, Hasan. *Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları*. Ankara, 2006.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*. Ankara: Seçkin Yayınevi, 8. Baskı, 2019.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku, Özel Hükümler*. Ankara: Legem Yayıncılık, 11. Baskı, 2023.
- Erzurumluoğlu, Erzan. *Sözleşmeler Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Yetkin Yayınları, 6. Baskı 2016.
- Feyzioğlu, Feyzi, Necmeddin. *Borçlar Hukuku, II.Kısım- Akdin Muhtelif Nevileri, Cilt: I*. İstanbul: İ.Ü. Hukuk Fakültesi Yayınları, 1980.
- Genç, Koray. "Turizmde Paylaşım Ekonomisi Tartışmaları ve İstanbul: Airbnb Örneği". *Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 24,46-(1), 2021, s. 1343-1357.
- Gökdeniz, Ayhan. *Ev Turizmi, Ayrıcalık ve Novasol Örnekleri*. Ankara: Detay Yayıncılık, 2014.
- Gözler, Kemal. *Hukuka Giriş*. Bursa: Ekin Yayınevi, 2020.
- Gökyayla, Emre. "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)". *Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan*, İzmir, 2013, 1203-1250.
- Guttentag, Daniel – Smith Stephen. "Assessing Airbnb As A Disruptive Innovation Relative To Hotels: Substitution And Comparative Performance Expectations", *International Journal of Hospitality Management*, 64, 2017, 1-10.
- Guttentag, Daniel. "Airbnb Disruptive Innovation and The Rise of an Informal Tourism Accommodation Sector". *Current Issues in Tourism*, 18(12), 2015, s. 1192-1217.
<https://www.businessofapps.com/data/airbnb-statistics/>

- Guttentag, Daniel. *Why tourists choose Airbnb: A motivation-based segmentation study underpinned by innovation concepts* (Unpublished PhD Dissertation), (University of Waterloo. Waterloo, Ontario, Canada, 2016).
- Gümüş Mustafa Alper. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017.
- Gümüş, M., Alper. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler: Kısa Ders Kitabı (İsimsiz Sözleşmeler Teorisi, Satış, Mal Değişimi, Bağışlama, Kira, Eser, Vekalet, Kefalet)*. İstanbul: Legal Kitabevi, 2018.
- Gümüş, Mustafa Alper. *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2011.
- Hatemi, Hüseyin- Serozan, Rona- Arpacı, Abdulkadir. *Borçlar Hukuku, Özel Bölüm, (Kısaltma: Özel Bölüm)*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1992.
- Höchli, Lorenz, *Das Anwaltshonorar, Analyse der zivilrechtlichen Aspekte beim Anwaltshonorar*, Diss. Zürich 1991.
- Hui Li- Yijin Kim- Kannan Srinivasan, "Market Shifts in the Sharing Economy: The Impact of Airbnb on Housing Rentals", *Managemenet Science*, September 8, 2022. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3435105 (Erişim Tarihi 19.03.2024)
- Inside Airbnb, 2023, <http://insideairbnb.com/istanbul/>
- Inside Airbnb, New York City, <http://insideairbnb.com/new-york-city/>
- İnceoğlu, M. Murat. *Kira Hukuku Cilt 1*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.
- Kahveci, Nalan. *Alt Kira ve Kiranın Devri*. İzmir, Güncel Hukuk Yayınları, 2005.
- Karahasan, Mustafa Reşit. *Türk Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri-3*. İstanbul: Seçkin Yayınevi, 2004.
- Keskin, Nur. *6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a Göre İhtiyaç Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara, 2007.
- Kılıçoğlu, Ahmet. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2018.
- Kırkbeşoğlu, Nagehan. *Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2011.
- Kocayusufpaşaoğlu, Necip. *Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme*. C.1., B.5, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2017.

- Koç, Nevzat. "Türk Medeni Hukukunda ve Roma Hukukuna Hükümsüzlük (Butlan)". *DEÜHFD*. C. 2, S. 2, Antalya, 1981, 127-172.
- Koen Frenken- Juliet Schor. "Putting the sharing economy into perspective", *Environmental Innovation and Societal Transitions* .3-10. <https://doi.org/10.1016/j.eist.2017.01.00>
- Kuntalp, Erden. *Karışık Muhtevalı Akit (Karma Sözleşme), İsimsiz Sözleşmeler Sıralaması, Kavram ve Menfaat İctihatçılığı, Tip ve Tipolojik Uygulama, İsimsiz Sözleşmelerde Boşluk Doldurma, Karışık Muhtevalı Akit (Karma Sözleşme), İsimsiz Sözleşmeler Sıralaması, Kavram ve Menfaat İctihatçılığı, Tip ve Tipolojik Uygulama, İsimsiz Sözleşmelerde Boşluk Doldurma*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2013.
- Kurak, Necat. *Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2. Baskı, 2021.
- Lachat, David. *Le Bail à Loyer*, Lausanne ASLOCA, 2008.
- Local Law 18 for 2022, 21-01- Definitions <https://www.nyc.gov/assets/specialenforcement/downloads/pdfs/FINAL-RULES-GOVERNING-REGISTRATION-AND-REQUIREMENTS-FOR-SHORT-TERM-RENTALS.pdf>.
- Local Law 18 for 2022"21-02- Short-Term Rental Registration <https://www.nyc.gov/assets/specialenforcement/downloads/pdfs/FINAL-RULES-GOVERNING-REGISTRATION-AND-REQUIREMENTS-FOR-SHORT-TERM-RENTALS.pdf>.
- Nowak, B., Allen, T., Rollo, J., Lewis, V., He, L., Chen, A., Wilson, W.N., Costantini, M., Hyde, O., Liu, K., Savino, M., Chaudhry, B.A., Grube, A.M. ve Young, E "Global Insight: Who Will Airbnb Hurt More – Hotels or OTAs?" *Morgan Stanley Research*, 2015.
- Oğuzman, M. Kemal -Barlas, Nami. *Medeni Hukuk, Giriş, Kaynaklar, Temel Kavramlar*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2017.
- Oğuzman, M. Kemal- Öz, M.Turgut. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1*. İstanbul, 2018.
- Oktay, Saibe. "İsimsiz Sözleşmelerin Geçerliliği, Yorumu ve Boşluklarının Tamamlanması". *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 55(1-2), 1996.
- Olgaç, Senai. *Kazai ve İlmi İctihatlarla Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Akdin Muhtelif Nevileri, (Kısaltma: Akdin Muhtelif Nevileri), (Madde 182-371.)* C. 3, İstanbul: Akgün Matbaacılık, 1977.
- Ormancı, Pınar Altınok. *Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2011.

- Özdemir, Elif Aydın. "Türk Borçlar Kanuna Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması". *D.E.U. Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan*, C. 19, Özel Sayı-2017, 1523-1547.
- Özdemir, Hayrunnisa – Küçükçapraz Serhat. Kiraya Verenin Ayıptan Doğan Sorumluluğu. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 12, S: 47, 86-118 (Temmuz 2021), 86. (<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1884699>).
- P.W.H. Vos, "Principles of Travel Law", European Travel Law, Somerset, 1997.
- Rearick, Brenden. "How Airbnb 'Bans' Could Affect Your Local Housing Market", *Money*. (Ed: Kristen Bahter, Leslie Cook) 7 Eylül 2023. <https://money.com/airbnb-bans-affect-housing-market/>
- Reisoğlu, Safa. *Türk Borçlar Hukuku: Genel Hükümler*. 25. Baskı. İstanbul: Beta Yayınları, 2014.
- Schor, Juliet- Fitzmaurice, Connor J. "Collaborating And Connecting: The Emergence Of The Sharing Economy", In *Handbook Of Research On Sustainable Consumption*. Edward Elgar Publishing, 2015.
- Schor, Juliet. "Debating The Sharing Economy". *Tellus Institute For a Great Transition*. Retrieved (November 4, 2014), http://www.tellus.org/pub/schor_debating_the_sharing_economy.pdf
- Serozan, Rona. *Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Temel Kavramlar Kaynaklar ve İlkeler- Atipik Sözleşmeler, Satım, Trampa, Bağışlama, Uygulama Çalışmaları*. İstanbul: Filiz Yayınları, 2018.
- Şafak, Esmâ Elif. *Kira Sözleşmesinin Kiracının Sözleşmeye Aykırı Davranışları Sebebiyle Feshedilmesi*. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı: Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2013.
- Şahbaz, Ahmet. *Airbnb ve Couchsurfing Kullanıcılarının Paylaşım Ekonomisine Katılım Motivasyonları Arasındaki Farklılıklar Türkiye Örneği*. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Yapı ve Sosyal Değişme Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2019).
- Şener, O.Hamî. *Ticari İşletme Hukuku*. İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2020.
- Tandoğan, Haluk. "Otelcilerin Mes'uliyeti". *AÜHFD*, C.12, 1955.
- Tandoğan, Haluk. *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.I/2, Kira ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri*. Ankara, 1985.
- TBMM, Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu, <https://cdn.tbmm.gov.tr/KKBSPublicFile/D28/Y2/T2/DosyaKomis>

yonRaporunuVerdi/19408ba7-3104-47d1-8dfd
2cc0182670fc.pdf?TSPD_101_R0=08ffcef486ab2000c5ef9571a472aac120
2013860911ee65591220858a9d9b1f3f1884f0469ab20708315423be143000
5eb5f74021559257987ee7c4e2231781ae5cd67baf8018eb52e107e94906d3
8cb0a0c3c3d88db6a3c81846ca31440474.

Tekelioğlu, Tuğba. "TBK Madde 316 Kapsamında Kiracının Sözleşme İhlali". *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 36/2, (Güz) 2019, 119-139.

Tekinay, S. Sulhi. *Borçlar Hukuku*. Ankara: Filiz Matbaası, 1993.

Tekinay, Selahattin Sulhi – Akman, Sermet – Burcuoğlu, Haluk- Altop, Atilla. *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, (Kısaltma: Borçlar-Genel)*. İstanbul, Filiz Kitabevi, 7. Baskı, 1993.

Tercier, Pierre – Favre, Pascal G. *Les Contrats Spéciaux*, Genève, Schulthess Editions Romandes. 2009.

Tezcan, Bülent. *Turizm Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2003.

The Guardian, "New York City's Crackdown On Airbnb And Short-Term Rentals Goes Into Effect", *Inside Airbnb*, San Francisco. <http://insideairbnb.com/san-francisco>

Tuna, Muharrem. "Rekabet Endeksi Bağlamında Türkiye Turizminin Değerlendirilmesi". Euroasia International Congress On Culture And Tourism, Ankara, Turkey, 2017.

Tunçomağ, Kenan. *Türk Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri. Cilt: II*, İstanbul: Sermet Matbaası, 1977.

Uygur, Turgut. *Türk Borçlar Kanunu Şerhi Cilt – II*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012.

Ülgen Hüseyin- Helvacı, Mehmet- Arslan Kaya- Ertan Nomer, Fusun. *Ticari İşletme Hukuku*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2019.

Ürem Çetinel, Merve. *Kaba Yapı Kira Sözleşmesi*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 1. Baskı, 2023.

Varcan, Nezih – Hacıköylü, Canan. "Konutların En Fazla "Yüz Gün" Süreyle Her Türlü Amaçla Kiralanması ve Elde Edilen Gelirin Vergilendirilmesi". *Mali Çözüm Dergisi*. 2024, 933-952.

Worldwide visits to Airbnb.com from July to December 2023 <https://www.statista.com/statistics/314867/airbnb-website-traffic/#statisticContainer>

Yavuz, Cevdet – Acar, Faruk – Özen, Burak. *Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler*. İstanbul: Beta Yayınları, 17. Baskı, 2022.

- Yavuz, Cevdet. *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*. İstanbul; Yetkin, 2000.
- Yavuz, Nihat. *Borçlar Hukuku El Kitabı*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2018.
- Yazman, İrfan. "Alt Kira ve Hâsılât Kirası Münasebetlerinde Alt Kira ve Kiranın Devri". (Seminer Yarışması, *Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü*, 1960-1961.
- Yücer, İpek. "Alt Kira". *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 57(3) (Eylül, 2008), 791-832.
- Zervas, Georgios- Proserpio, Davide – Byers, John. "A First Look At Online Reputation On Airbnb, Where Every Stay Is Above Average", December 28, 2020. Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=2554500> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2554500>(Erişim Tarihi 21.04.2024)
- Zevkliler, Aydın – Ertaş, Şeref- Havutçu, Ayşe- Aydoğdu, Murat-Cumalıoğlu, Emre. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler*. İstanbul: Barış Yayınları, 2013.
- Zevkliler, Aydın – Havutçu, Ayşe. *Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Seçkin Kitabevi 9. Bası, 2007.
- Zevkliler, Aydın- Gökyayla, Emre. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkisi*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 21. Baskı, 2021.
- Zevkliler, Aydın. *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Seçkin, 2002.

Elektronik Kaynaklar

- <https://codelibrary.amlegal.com/codes/newyorkcity/latest/NYAdmin/0-0-0-1NYC Administrative Code § 27-2004>
- <https://en.wikipedia.org/wiki/Airbnb/>
- https://en.wikipedia.org/wiki/Brian_Chesky/
- https://en.wikipedia.org/wiki/Joe_Gebbia/
- <https://news.airbnb.com/airbnb-celebrates-half-a-billion-guest-arrivals/>
- <https://press.airbnb.com/the-emerging-markets-powering-airbnbs-global-growth-report/>
- <https://press.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2018/08/The-Airbnb-Story-Timeline-EN-GLOBAL.pdf>

<https://vergipedia.com/makale/airbnb-tarafindan-sunulan-hizmetler-isiginda-dijital-hizmet-vergisi-konaklama-vergisi-ve-diger-mali-ve-idari-yukuml>

<https://www.airbnb.com.tr/help/article/1857>

<https://www.airbnb.com.tr/help/article/2503/>

<https://www.airbnb.com.tr/help/article/3257>

<https://www.airbnb.com.tr/help/article/3493>

<https://www.airbnb.com.tr/help/topic/1640>

<https://www.airbnb.com.tr/superevsahibi>

<https://www.businessofapps.com/data/airbnb-statistics/>

<https://www.ecologie.gouv.fr/loi-laces-au-logement-et-urbanisme-renove-loi-alur>

<https://www.ecologie.gouv.fr/loi-laces-au-logement-et-urbanisme-renove-loi-alur>

<https://www.europarl.europa.eu/news/en/press-room/20240223IPR18094/new-rules-for-a-responsible-and-transparent-short-term-rental-sector>

<https://news.airbnb.com/a-new-chapter-for-short-term-rental-rules-in-europe/>

https://www.gib.gov.tr/sites/default/files/fileadmin/beyannamerehberi/2023/2023_gayrimenkulsermayeiradirehber.pdf

<https://www.nyc.gov/assets/buildings/pdf/multiple-dwelling-law.pdf>

https://www.nyc.gov/assets/buildings/pdf/NYS_chapter_225.pdf

<https://www.nyc.gov/site/specialenforcement/reporting-law/class-b-mdl.page>

<https://www.nyc.gov/site/specialenforcement/reporting-law/class-b-mdl.page> NYC Administrative Code § 27-2097

<https://www.nyc.gov/site/specialenforcement/reporting-law/class-b-mdl.page> NYC Administrative Code § 27-2005

<https://www.nyc.gov/site/specialenforcement/reporting-law/class-b-mdl.page> NYC Administrative Code § 27-2045

<https://www.nyc.gov/site/specialenforcement/reporting-law/class-b-mdl.page> NYC Administrative Code § 27-2053

<https://www.nyc.gov/site/specialenforcement/reporting-law/class-b-mdl.page>NYC Administrative Code § 27-2006

<https://www.penguin.co.uk/articles/2017/02/the-air-bnb-story/>

<https://www.techinasia.com/first-airbnb-guest-amol-surve/>

<https://www.kazanci.com.tr/>

<https://www.lexpera.com.tr/>