

7464 SAYILI KONUTLARIN TURİZM AMAÇLI KİRALANMASINA DAİR KANUN ÇERÇEVESİNDE KONUTLARIN KISA SÜRELİ KİRALANMASI

*Short-Term Renting of Houses Within the Framework of the Law
No. 7464 on Renting of Houses for Tourism Purposes*

Onur ALTINKAN*

Öz

Kısa süreli kiralama ilişkileri, özellikle teknolojinin ve kısa süreli kiralama yapmak isteyen kişiler ile kullanıcıları bir araya getiren AirBnB gibi sistemlerin gelişmesiyle ülkemizde de oldukça yaygın hale gelmiştir. Mukayeseli hukukla paralel şekilde ülkemizde de bu alanın düzenleme altına alınması ihtiyacı doğmuştur. Söz konusu ihtiyaç; kayıt dışılığın giderilmesi, vergi kayıplarının önlenmesi, turizm sektöründeki rekabette yer alan dengesizliğin giderilmesi ve kullanıcıların sağlığı ile güvenliği gibi sebeplerden ileri gelmektedir. Ülkemizde yürürlüğe giren 7464 sayılı Kanun ve buna dayanılarak yayınlanan Yönetmelik mukayeseli hukukta yer alan düzenlemelerle benzerlik gösterse de, konutun sadece bir odasının kiralananmasının açıkça yasaklanması gibi noktalarda ayrılmaktadır. Bununla birlikte kiraya verenin profesyonel bir şekilde ve ticari bir

* Avukat, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı'nda Doktor, e-posta: oaltinkan@gmail.com, ORCID: 0000-0001-5355-4443.

Makale Gönderim Tarihi/Received: 01.10.2024.

Makale Kabul Tarihi/Accepted: 26.11.2024.

Atıf/Citation: Altınkan, Onur. "7464 Sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına Dair Kanun Çerçevesinde Konutların Kısa Süreli Kiralanması." *ASBÜ Hukuk Fakültesi Dergisi* 6, no. 2 (2024): 2129-2183.

"Bu eser, Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License ile lisanslanmıştır. / This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License."



amaçla hareket ettiği durumlar ile ticari bir iş niteliği taşımaksızın bir konutun kiralanması durumuna ilişkin yükümlülükler mukayeseli hukukta çok daha belirgin şekilde ayrılmaktayken, ülkemizde yürürlüğe giren mevzuatta ayırım bu kadar belirgin değildir. Ülkemizde yürürlüğe giren mevzuatta, her ne amaçla olursa olsun en fazla yüz gün süreyle yapılan kiralama kısa süreli kiralama kapsamına girmekte ve bu şekilde kiralanacak olan konutlar için izin belgesi alma zorunluluğu düzenlenmektedir. Konutlar ve yüksek nitelikli konutlar arasında ayırma gidilmiş ve farklı şartlara tabi kılınmıştır. İzin belgesi alınabilmesi için, apartmanlar bakımından tüm kat maliklerinden ve siteler bakımından diğer bloklar da dahil olmak üzere tüm kat maliklerinden muvafakatname alınması zorunlu kılınmıştır. Bununla birlikte bazı şartların gerçekleşmesi halinde işyeri çalışma ruhsatı alınması zorunlu kılınmış durumdadır. Aynı zamanda kısa süreli kiralama yapılacak olan konutların asgari bir nitelikli yatağa sahip olması, tuvalet ve banyosunun bulunması ve sıcak soğuk suyun mevcut olması, yaşam alanı ve mutfak düzenlemesi ihtiva etmesi gerekmektedir. Bununla birlikte yangın güvenliği gibi konularda da asgari bazı standartların sağlanmış olması aranmaktadır. Aynı zamanda kısa süreli kiralama ilişkisi kapsamında aynı anda konaklama yapabilecek azami kişi sayısı dahi düzenleme altına alınmıştır.

Anahtar kelimeler: Kısa Süreli Kiralama, Turizm Amaçlı Kiralama, Günübirlik, Kira, AirBnB.

Abstract

Short-term rental relations have become very common in our country, especially with the development of technology and systems such as AirBnB, which bring together people who want to rent houses for a short time and users. In parallel with comparative law, the need to regulate this field has arisen in Turkey. The reason for this need arises from reasons such as eliminating informality, preventing tax losses, eliminating the imbalance in competition in the tourism sector, and the health and safety of users. Code No. 7464 which has entered into force in Turkey and the regulation published based on it are similar in some points to the comparative law but decomposed in some points like renting only one room of the house. In addition to this, while the obligations related to the situations where the lessor acts professionally and for a commercial purpose and the situation where a residence is rented without being a commercial affair are much

more and clearly separated in comparative law but the distinction is not as clear in the legislation that came into force in our country. In the legislation that came into force in our country, rentals made for a maximum of one hundred days, are included in the scope of short-term rentals regardless of the purpose and the obligation to obtain a permit for the residences to be rented in this way is regulated. A distinction is made between residences and high-quality residences and they are subject to different regulations. In order to obtain a permit, it is mandatory to obtain a consent form from all flat owners in terms of apartments and from all flat owners, including other blocks, in terms of sites. On the other hand, if certain conditions are met, it is mandatory to obtain a business license. At the same time, the residences to be rented for a short term must have at least one qualified bed, a toilet and bathroom, hot and cold water, and a living area and kitchen arrangement. In addition, certain minimum standards are sought to be met in matters such as fire safety. At the same time, the maximum number of people who can stay at the same time within the scope of a short term rental relations is also regulated.

Keywords: Short-Term Rentals, STR, Rental for Tourism Purposes, Daily, Rent, AirBnB.

GİRİŞ

7464 sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik'le birlikte, Türk hukukunda konutların günübirlik, kısa süreli veya turizm amaçlı kiralanmalarına ilişkin önemli hükümler ve yaptırımlar içeren düzenlemeler yürürlüğe girmiş durumdadır.

Konutların kısa süreli kiralanması konusu, son yıllarda teknolojik gelişmelerin de etkisiyle,¹ ülkemiz pratiğinde de oldukça yaygınlaşmış

¹ Erol Demir, "Kısa Süreli (Saatlik, Günlük, Haftalık) Konut Kiralama Faaliyetinden Elde Edilen Gelirin Vergilendirilmesi," *Ordu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi* 5, no. 11 (2015): 52; Arup Varma, Nenad Jukic, Almir Pestek, Clifford Shultz ve Svetlozar

durumdadır.² Bununla birlikte mukayeseli hukukta benzer yönde düzenlemeler mevcutken, ülkemizde daha önce düzenleme yapılmamış olan bu konuyla ilgili ilk kez yürürlüğe giren mevzuat, özellikle mülkiyet hakkının sınırlandırılması ve oldukça yüksek tutarlarda para cezalarından ibaret yaptırımları içermesi nedeniyle incelenmeye muhtaçtır.

I. GENEL OLARAK KISA SÜRELİ KİRALAMA MÜESSESESİ

A. Kavram

Konutların kısa süreli kiralanması kavramı, borçlar hukuku kapsamında düzenlenmiş olan klasik konut kiralalarına ilişkin sözleşmelerden farklı özellikler taşıyan, bedel ödenmesi karşılığında daha kısa süreli bir şekilde konutların geçici olarak kullanılması ediminin yer aldığı bir sözleşme ilişkisine işaret etmektedir. Ülkemizde yürürlüğe giren 7464 sayılı Kanun uyarınca en fazla yüz gün süreyle yapılan kiralamalar kısa süreli kiralama³ kapsamına girmektedirken, değişik ülkelerin iç hukuklarında aranan şartlar farklılık gösterebilmektedir.

Mukayeseli hukuk örneklerinde de görüleceği üzere,⁴ konutların kısa süreli kiralanmasına ilişkin devletlerin kendi iç hukuklarında yürürlüğe giren

Nestorov, "Airbnb: exciting innovation or passing fad?," *Tourism Management Perspectives* 20 (2016): 228 ff.

² Arzu Akpınar ve Hüseyin, Avunduk, "Seyahat ve Turizmde Paylaşım Ekonomisi: Airbnb Türkiye Örneği," *Uluslararası Güncel Turizm Araştırmaları Dergisi* 5, no. Özel Sayı (2021): 142; Kısa süreli kiralamaya konu edilen konutların 2012 yılında %7.3 olan pazar paylarının 2022 yılında %14.2'ye yükseldiğine ilişkin bkz: Mehmet Bahar vd., *Günlük Kiralık Ev Pazarının Turizm Sektörü Bağlamında İncelenmesi*, (Ankara: Detay Yay., 2023), 4.

³³ Yürürlüğe giren düzenlemede kavram "konutların turizm amaçlı kiralanması" olarak isimlendirilmekteyken, "konutların kısa süreli kiralanması" kavramını hem 7464 sayılı Kanunun amacına hem de kavramın mukayeseli hukuktaki karşılığına daha uygun bulmaktayız.

⁴ Ülkeler arasında kıyaslamalı araştırmalar için bkz: Claire Colomb ve Tatiana Moreira de Souza, *Regulating short-term rentals*. Platform-based property rentals in European cities: the policy debates (London: Property Research Trust, 2021), 37 ff.; Ewelina Badura, "Legal aspects of short-term lease agreements—on a comparative background," *Societas et Iurisprudentia* 8, no. 4 (2020): 58 ff.; Gracia Vara Arribas, Bettina Steible ve Anthony De Bondt, *Cost of non-Europe in the sharing economy: legal aspects*, (Barcelona: European Institute of Public Administration, 2016), 25 ff.;

düzenlemelerde; kira bedelinin ödenmesi, konutun teslimi, tahliyesi, edimlerin ifa edilmemesi gibi konulardan ziyade sözleşme özgürlüğüne müdahale edilecek şekilde kısıtlamalara yönelik düzenlemelerin yürürlüğe girdiği görülmektedir.⁵

Kaźmierczyk, Aneta, "Issues of short-term rental in light of EU and Member States' regulations," *PWPM – Review of International, European and Comparative Law*, no. 17 (2019): 180 ff.; Alman hukuku bakımından verilebilecek Berlin örneğinde konuya ilişkin yürürlükte olan ZwVbG (Yaşam Alanının Kötüye Kullanımının Yasaklanmasına İlişkin Kanun) ve 4 Mart 2014 tarihli ZwVbVO (Yaşam Alanının Kötüye Kullanımının Yasaklanmasına İlişkin Yönetmelik) da durum benzerdir: Rike Krämer-Hoppe, "Sharing economy vs. Wohnungsmarkt – Das Berliner Zweckentfremdungsverbot," *Juwissblog*, Eylül 14, 2015, <https://www.juwiss.de/82-2016/>; Christian Otto, "Zweckentfremdungsverbote als Instrument zur Sicherung von Wohnraum vor Umnutzung," iç. *Erhaltung und Sicherung von Wohnraum*, editör Stephan Mitschang, (Berlin: Nomos, 2017), 250; İngiliz hukuku açısından bkz: Mara Ferreri ve Sanyal Romola, "Platform economies and urban planning: Airbnb and regulated deregulation in London," *Urban Studies* 55, no. 15 (2018): 3355 ff.; Zahratu Shabrina, Arcaute Elsa ve Michael Batty, "Airbnb and its potential impact on the London housing market," *Urban Studies* 59, no. 1 (2022): 198 ff.; Fransız hukuku açısından bkz: Calum Robertson, Sylvain Dejean ve Raphael Suire, "'Airbnb in the City': assessing short-term rental regulation in Bordeaux," *The Annals of Regional Science* 72, no. 2 (2024): 649 ff.; Avusturya hukuku açısından bkz: Kristin Nemeth ve Marco Scharmer, "Regulating Airbnb in Austria," *Journal of European Consumer and Market Law* 7, no. 6 (2018): 251; Portekiz hukuku açısından bkz: Jorge Morais Carvalho ve Pedro Policarpo, "Regulating Airbnb in Portugal," *Journal of European Consumer and Market Law* 7, no. 6 (2018): 256; Amerika Birleşik Devletleri'nden New York ve San Francisco örnekleri ile Kaliforniya eyaleti için bkz: J. T Minor, "Foregoing the cleaver for the scalpel: how New York can add some nuance to its short-term rental laws," *Iowa Law Review* 103, no. 2 (2017): 817 ff.; Billie Ann Brotman, "San Francisco: rental restrictions and pre-restriction host listing motivation," *Journal of Property Investment & Finance* 38, no. 2 (2020): 148 ff.; Lucy Humphreys, "Regulating Short-Term Rentals in California's Coastal Cities: Harmonizing Local Ordinances with the California Coastal Act," *Loyola of Los Angeles Law Review* 52, no. 3 (2019): 309; İtalyan hukuku açısından bkz: Irene Rubino, "Short-term rentals and transformations in urban areas: The case of Turin (Italy)," *Territorio Italia* 1, (2018): 92 ff.; Alessandra Staiano, "Short-Term Island: Sharing Economy, Real Estate Market and Touristification Interplay in Capri (Italy)," iç. *International Conference on Computational Science and Its Applications* (Cham: Springer Nature Switzerland, 2023), 406 ff.; Giacomo-Maria Salerno ve Antonio Paolo Russo, "Venice as a short-term city. Between global trends and local lock-ins," *Platform-Mediated Tourism*. Routledge (2022): 91 ff.

⁵ Yürürlükte bulunan genel hükümlerin uygulanmasında bir mani bulunmamaktadır. Konuya ilişkin bkz: Elif Aydın Özdemir, "Türk Borçlar Kanunu'na Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgünlüğü Taşınmazların Kiralanması," *D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi* 19, no. Özel Sayı Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan (2017): 1540.

Konutların kısa süreli kiralanmasının düzenleme altına alınma sebebi olarak Anayasalar içerisinde düzenlenen barınma hakkının korunmasının, kira bedellerinde istikrarın sağlanmasının, belli kentlerin belli bölgelerinde imar planlarına aykırı düşecek ve iç huzuru bozacak ölçekte konutların kısa süreli kiralanmasının engellenmesinin, kayıt dışı turizm gelirlerinin kayıt altına alınmasının gerekliliği gösterilmektedir.⁶

Gerçekten de gelişen teknolojinin ve özellikle Airbnb gibi büyüyen dijital platformların etkisiyle ev sahiplerinin güç geçtikçe uzun süreli kira ilişkilerinin yaratacağı risklerden korunmak, kayıt dışılık sebebiyle vergi giderleriyle karşı karşıya kalmaksızın kira geliri elde etmek ve haliyle uzun süreli kira sözleşmelerine nazaran çok daha fazla gelir elde etmek amaçlarıyla konutlarını kısa süreli kiralamaya yöneldikleri anlaşılmaktadır.

⁶ Devletler politik bir tercihle bu alanı düzenleme altına almayı ve özellikle nicelik bakımından konutların kısa süreli kiralanmasını kontrol altında tutmayı hedeflemektedir. Konuya ilişkin bkz: Gianluca Bei ve Filippo Celata, "Challenges and effects of short-term rentals regulation: A counterfactual assessment of European cities," *Annals of Tourism Research*, no. 101 (2023): 1 ff.; Thomas Aguilera, Francesca Artioli, ve Claire Colomb, "Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan. Environment and Planning A," *Economy and Space* 53, no. 7 (2021): 1691 ff.; Dorine Von Briel ve Sara, Dolnicar, "The evolution of Airbnb regulation - An international longitudinal investigation 2008–2020," *Annals of Tourism Research*, no. 87 (2021): 4 ff.; Yuanyuan Chen, Yuxin Huang ve Chuan Hoo Tan, "Short-Term Rental Regulations on HomeSharing Platforms: What Kinds of Regulation Are Effective?," *Thirty ninth International Conference on Information Systems*, (San Francisco: 2018), 2; Agustin Cocola-Gant, Angela Hof ve Ismael Yrigoy, "Short-term rentals as a new urban frontier—evidence from European cities. Environment and Planning A" *Economy and Space* 53, no. 7 (2021): 1601 ff.; Claire Colomb ve Tatiana Moreira de Souza, "Illegal short-term rentals, regulatory enforcement and informal practices in the age of digital platforms," *European Urban and Regional Studies*, (2023): 6; Ayrıca bkz: Yuanyuan Chen, Yuxin Huang ve Chuan Hoo Tan, "Short-term rental and its regulations on the home-sharing platform," *Information & Management* 58, no. 3 (2021): 1 ff.; Brittany McNamara, "Airbnb: a not – so – safe resting place," *Colorado Technology Law Journal*, no. 13 (2015): 151 ff.; Stephen Miller ve Jamila Jefferson, "Airbnb and the battle between Internet exceptionalism and local control of land use," *ABA Probate & Property* 31, no. 3 (2017): 36 ff.

B. Yürürlüğe Giren Düzenlemelerin Kapsamı

1. maddesinde de ifade edildiği üzere 7464 sayılı Kanun, konutların gerçek ve tüzel kişilere, turizm amaçlı kiralanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektedir.⁷ Her ne kadar terim, “*turizm amaçlı kiralama*” olarak 1. maddede yer alsada Kanunun tanımlar başlıklı 2. maddesinde “*turizm amaçlı kiralama*” kavramı, konutların kullanıcılara en fazla yüz gün süreyle her türlü amaçla kiralanması olarak tanımlanmıştır. Kavramın tanımından çıkan anlama göre; sadece turizm amaçlı kiralama için değil, her ne amaçla olursa olsun yüz günden az süreyle yapılan her türlü kiralamanın 7464 sayılı Kanun kapsamına dahil olduğunu ortaya koymaktadır.

Kanun ve Yönetmelik, genel anlamda amaç ne olursa olsun en fazla yüz gün süreyle yapılacak her türlü konut kirası için izin, belgelendirme, bildirim gibi şartlar getirmekte ve bunlara uymamanın yaptırımını oldukça ağır idari para cezaları olarak düzenlemektedir.

C. Kanun Gerekçesi

7464 sayılı Kanunun gerekçesinde turizmin Türkiye için önemi, turizmde rekabetçiliğin artırılması için nitelikli hizmet sunulmasının ve turizmin hem uluslararası pazardan hem de iç turizmden aldığı payın artırılmasının gerekliliği, turizm sektörünün istihdam yaratıcı niteliği ve cari açığı kapatmaktaki önemi vurgulanmış, tüm Dünya’da ikincil konutlarda kısa süreli kiralama uygulamalarının revaçta olduğu, bunun turizm sektöründe yeni bir alt kol haline geldiği ve tüm bu hususlar sebebiyle düzenleme yapılması ihtiyacı doğduğu belirtilmiştir.

Gerekçede bu düzenlemelerle amaçlanan temel hususların; turizmde kayıt dışı geliri engellemek, konutların belgelendirilmesini sağlamak, konaklayacak kişilerin bildirilmesi suretiyle güvenlik handikaplarını engellemek, eşit rekabet ortamını sağlamak ve turizm sektöründe hizmet veren tüm paydaşlara güvenilir

⁷ 7464 sayılı Kanunda en fazla yüz gün süreli konut kiralama ile ilgili hükümlerin yanı sıra, bununla ilgili olmayan pek çok farklı konuda düzenlemelere ve farklı kanunlarda değişiklik yapan hükümlere de yer verilmiş durumdadır. Ancak söz konusu hükümler konunun ve çalışmanın kapsamı dışındadır.

yatırım ortamı oluşturmak olarak belirlendiği görülmektedir. Aynı zamanda resmi verilere göre ülkemizde otuz bin civarında turizm amaçlı kiralanan konutun mevcut olduğu hususu da gerekçede yer almıştır.

Gerekçenin konumuzu ilgilendiren kısmının bütününe bakıldığında; pratikte yaygınlaşan bir uygulamanın düzenleme altına alınmasının bir ihtiyaç olarak kabul edildiği, konutlarda konaklayacak misafirlerin yaratacağı güvenlik probleminin önüne geçilmesi, vergi gelirlerinin arttırılması, kayıt dışı kazancın engellenmesi ve bu sayede oteller, pansiyonlar gibi vergi mükellefi olarak sektörde yer alan kuruluşlarla rekabet ortamında eşitlik yaratılması gibi hususların kanun koyucunun yasal düzenlemeye başvurmasındaki genel amaçları olduğu anlaşılmaktadır.⁸

D. Kısa Süreli Kiralama İlişkisinin Konusu

Kısa süreli kiralama ilişkisinin konusunu bir bütün halinde konutlar oluşturmaktadır. Mukayeseli hukuktaki düzenlemelerin aksine, Yönetmeliğin 6. maddesinin 6. fıkrası, konutun belirli odalarının kısa süreli kiralınmasını yasaklamaktadır. Aynı şekilde, Yönetmeliğin 10. maddesinin 2. fıkrası uyarınca bütüncül anlamda izin belgesi düzenlenmiş olan bir konutun belirli odalarının ayrı ayrı sözleşmelere konu edilerek farklı kişilere kiraya verilmesi de yasaklanmış ve buna aykırılık idari para cezasına tabi kılınmıştır.

1. Konut ve Yüksek Nitelikli Konut Ayrımı

Konut kavramı, 7464 sayılı Kanununun 2. maddesinde tapu sicilinde konut amaçlı kayıtlı olan veya üzerinde konut amaçlı kat irtifakı ya da kat mülkiyeti⁹

⁸ Mukayeseli hukukta da benzer yönde görüşler için blz: Aguilera ve diğerleri, *Short-term rentals in European cities*, 1691 ff.

⁹ Kavramlara ilişkin bkz: Samim Gönensay, "Kat ve Daire Mülkiyeti," *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası* 10, no. 3-4, (2011): 534 vd.; Reisoğlu, Safa, "Kat Mülkiyeti Konusunda Yeni Gelişmeler," *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi* 18, no. 1, (1963): 265 ff.; Kürşad Nuri Turanboy, "Kat İrtifakının Hukuki Mahiyeti," *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 3, no. 1 (1990): 173 vd.

bulunan her türlü bağımsız bölüm olarak tanımlanmaktadır.¹⁰ En az konut şartlarını sağlamakla birlikte resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekanlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane gibi Yönetmeliğin 4. maddesinde sayılan hizmetlerin verildiği konutlar ise yüksek nitelikli konutlardır. Kanun koyucu, kısa süreli kiralama yapılabilecek konutlar arasında bu şekilde bir ayrıma gitmekle yüksek nitelikli konutlar bakımından izin belgesi alınabilmesi adına daha hafif şartlar öngörmüş ve daha çok rezidans niteliği taşıyan yapılarda kısa süreli kiralama ilişkisinin yaygınlaşması amaçlanmıştır.

Konut kavramının tapu sicilinde konut amaçlı kayıtlı olan bağımsız bölümler şeklinde tanımlanmasıyla ortaya çıkan anlam, konut amacıyla tapu kütüğüne kayıtlanmamış olan taşınmaz veya bağımsız bölümlerin kısa süreyle kiralınması halinde, bu kira ilişkisinin 7464 sayılı Kanun kapsamına girmeyeceğine yöneliktir. Kanunun uygulanacak idari yaptırımlar başlıklı 4. maddesinde izin belgesi bulunmaksızın turizm amaçlı kiralanan “konutları” kiraya verenlerin idari para cezası yaptırımıyla karşılaşacağı düzenlenmektedir. O halde gerek Kanunun tanımlar başlıklı 2. maddesi, gerek idari yaptırımlar başlıklı 4. maddesi birlikte değerlendirildiğinde, konut amacıyla tapu kütüğüne tescil edilmemiş olan veya konut niteliği taşımayan diğer tür taşınmazlarda yapılan kısa süreli kiralamalara ilişkin idari para cezası uygulanması mümkün değildir. Örneğin dükkan amaçlı kayıtlanan bir bağımsız bölümün Kanun kapsamında kaldığı anlamının çıkması mümkün değildir.¹¹

¹⁰ Üzerinde kat mülkiyeti kurulan bir yapıda bağımsız bölüm ve eklentilerinin özgülenme amacına uygun kullanılması Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 24. maddesi uyarınca zaruridir: Ömer Bağcı, “Kat Mülkiyetinde Cins Tashihine Yönelik Düşünceler,” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 22, no. 1 (2016): 301 vd.; Saba Özmen ve Hafize Kır, *Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar)*, (İstanbul: Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, 2010), 32 vd.

¹¹ Buna karşın, gerek 7464 sayılı Kanunun genel gerekçesinde yapılan izahat, gerekse de Kanunun özü ve sözü, aslında kanun koyucunun amacının bağımsız bölüm niteliği taşıyan her türlü taşınmazı bu kanun kapsamına sokma gayretinin güdüldüğü izlenimini uyandırmaktadır. Ancak Kanunun lafzının açıkça “*tapu sicilinde konut amaçlı kayıtlı olan veya üzerinde konut amaçlı kat irtifakı ya da kat mülkiyeti bulunan her türlü bağımsız bölüm*” denilmek suretiyle düzenlenmesi, bu kapsama girmeyen tüm taşınmazlar bakımından 7464 sayılı Kanunun uygulanmasının mümkün

Konut niteliği taşıyan ve bu yönde yapı kayıt belgesi tanzim edilmiş olan bağımsız bölümler bakımından izin belgesi alınabilmesi için bu belgenin sunulması zorunlu tutulmuş, buna karşın bir bağımsız bölümün örneğin dükkan niteliğinde olması halinde kısa süreli kiralama ilişkisi kapsamında izin belgesi alınması zorunlu olan yerlerden olup olmadığı konusuna ilişkin bir düzenleme öngörülmemiştir. Yürürlüğe giren tüm düzenlemeler bir bütün halinde değerlendirildiğinde bu tür yerlerin 7464 sayılı Kanun kapsamının dışında kaldığı ve hiç izin alınmasa dahi kısa süreli kiralama ilişkisine konu edilebileceği anlaşılmaktadır.¹²

Kanunun izin belgesinin niteliği başlıklı 3. maddesinin 9. fıkrasında yüksek nitelikli konutlara ilişkin izin belgesi düzenlenmesi açısından kolaylık sağlandığı görülmektedir. Kanunda yüksek nitelikli konutlarla ilgili başkaca bir düzenleme bulunmamaktadır. Kaldı ki kavram 7464 sayılı Kanunda tanımlanmamış olup Yönetmelik kapsamında tanımlanmıştır.

İlgili tanım maddesi incelendiğinde; yüksek nitelikli konut kavramının en az "konut" kavramında aranan şartları taşıması gerektiği belirtilmektedir. O halde gerek müstakil bir taşınmazı konu alsın, gerek kat irtifakı veya kat mülkiyetini

olmayacağı anlamını doğurmaktadır. Bunun yerine Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkında Yönetmelik'te yer alan 4. maddedeki konut tanımının kısa süreli kiralama mevzuatında da kullanılması daha uygun düşecektir. İlgili tanımdaki ifade; "Konut: 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa tabi mesken amaçlı kullanılan ya da mesken niteliği taşımamakla birlikte tüketicilerin kullanımına sunulan her türlü bağımsız bölüm" şeklindedir. Oldukça ağır idari para cezaları düzenleyen 7464 sayılı Kanundaki açık lafza rağmen, tapu sicilinde konut amaçlı kayıtlı olmayan bağımsız bölümler bakımından da Kanunda düzenlenen idari para cezalarının uygulanması idari para cezalarındaki kanunilik ilkesine açıkça aykırı düşecektir. Kanunilik ilkesinin sadece Türk Ceza Kanunu kapsamındaki suçlarla sınırlı olmadığına ilişkin bkz: Ekrem Çetintürk, "Mal Beyanında Bulunmamak Suçlarında Değer Azlığı Sorunu," *Terazi Hukuk Dergisi* 2, no. 8 (2007): 55 vd.

¹² Kanunilik ilkesi ve görüşümüzü destekleyecek şekilde açıkça düzenlenmeyen eylemler hakkında idari para cezası uygulanamayacağına ilişkin bkz: Berrin Akbulut, "Kabahatler Hukukunda Kanunilik İlkesi ve Covid-19 Nedeniyle Alınan Tedbirlere Aykırılık," *Ceza Hukuku ve Kriminoloji Dergisi-Journal of Penal Law and Criminology* 9, no. 1 (2021): 15-16; Ayrıca benzer yönde 18.07.2017 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan Anayasa Mahkemesi Kararı için bkz: AYM, E. 2017/103, K. 2017/108, 31.05.2017, (Sinerji Mevzuat ve İçtihat Programı).

konu alsın, her şekilde kısa süreli kiralamaya konu edilecek olan yerin konut amaçlı tescil edilmiş olması aranan başlıca şarttır. Yüksek nitelikli konut kavramının farklılığı ise; yüzme havuzu, spor salonu, çamaşırhane, güvenlik, resepsiyon, yemek gibi sayılan bir çok hizmeti içerebilmesinden ileri gelmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4. maddesindeki yüksek nitelikli konut tanımı da aynı yöndedir.¹³ Yüksek nitelikli konut kavramı ile konut kavramı arasındaki farklılık, kanun koyucunun yüksek nitelikli konutlara izin belgesi alımında kolaylık sağlamasından ileri gelmektedir. Kanun koyucunun kısa süreli kiralama için daha çok rezidans tipi binalarda yapılmasını amaçladığı anlaşılmaktadır.

2. Konutlarda Aranan Nitelikler

Konutlarda aranacak nitelikler Yönetmelik kapsamında ikiye ayrılmıştır. Bunlar izin belgesi alınmadan önce sağlanması gereken nitelikler ve izin belgesi alındıktan sonra sağlanması gereken niteliklerdir.

a. İzin Belgesi Alınmadan Önce Sağlanması Gereken Nitelikler

Bir konutun kısa süreli kiralamaya konu edilebilmesi için asgari bir yatak, tuvalet – banyo, yaşam alanı ve mutfak düzenlemesi ihtiva etmesi gerekmektedir. Bununla birlikte bulunan yatakların nitelikli yatak olması gerektiği de yine Yönetmelik'te yer alan 9. maddede düzenleme altına alınmıştır. Maddenin geneline bakıldığında rahat ve konforlu bir şekilde konaklama yapılmasının sağlanabilmesi adına asgari bazı standartların belirlemeye çalışıldığı anlaşılmaktadır. Haliyle nitelikli yatak kavramının, konforlu ve rahat bir şekilde uyumaya elverişli bir yatak olarak algılanması yeterlidir.

Kısa süreli kiralanacak konutun içerisinde konaklama yapacak her kişi bakımından kişi başı bir yastık, yastık kılıfı, çarşaf, iklim koşullarına göre pike veya yorganın bulunması da zorunlu kılınmıştır. Aynı zamanda sıcak ve soğuk su bulunması, her kişi başına yüz ve banyo havlularının bulunması da zorunlu kılınmıştır. Kullanıcıların güvenliklerine ilişkin asgari standartlar da

¹³ Söz konusu bu Yönetmelikte kavram tanımlanırken parantez içerisinde "rezidans" ifadesi de kullanılmıştır.

düzenlenmiştir. Yangına karşı önlem alınması açısından banyo ve tuvalet hariç tüm bölümlerde duman detektörünün bulunması, kimyevi yangın söndürücüler bulunması, yangın merdiveninin yerini gösteren bir krokinin tüm kapı arkalarında yer alması gibi nitelikler, yine Yönetmelikte yer alan 9. maddenin aradığı nitelikler arasındadır. Güvenlik önlemlerinden sayılabilecek diğer bir asgari nitelik ise; tefriş, dekorasyon, donanım ve cihazların standartlara uygun, temiz, bakımlı ve çalışır durumda olmasıdır.¹⁴

Düzenlemeler kısa süreli konut kiralamalarında verilecek olan hizmetin belirli bir asgari standarda sahip olması amacına hizmet etmektedir.¹⁵ Yönetmelik'te konutta aranan niteliklerin bulunmaması halinde uygulanacak olan yaptırımın 7464 sayılı Kanununun 4. maddesinin 2. fıkrasının (ç) bendinde düzenlendiği belirtilmiştir. Söz konusu yaptırım idari para cezasıdır.

Yönetmeliğin 9. maddesinin 1. fıkrasının d bendi uyarınca;¹⁶ konaklayabilecek azami kişi sayısı üç yaşından küçük çocuklar hariç olmak üzere en fazla on iki kişidir. Bununla birlikte bir konutta konaklayabilecek kişi sayısı, her yatak odası için iki kişi olmak üzere hesaplanır ve yatak odası sayısına göre yapılan

¹⁴ Mukayeseli hukukta da benzer detaylı düzenlemeler mevcuttur: Colomb ve Moreira de Souza, *Regulating short-term rentals*, 87; Badura, *Legal aspects of short-term lease agreements—on a comparative background*, 62; Richard Swor, "Long term solutions to the short-term problem: An analysis of the current legal issues related to Airbnb and similar short-term rental companies with a proposed model ordinance," *Belmont Law Review* 6, no.1 (2018): 311-312; Shirley Nieuwland ve Rianne Van Melik, "Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals," *Current issues in tourism* 23, no. 7 (2020): 813 ff.; Almeida Joana ve Oliveira Frederico, "Understanding short-term rental regulation: a case study of Lisbon (Portugal)," *Critical Housing Analysis* 8, no. 1 (2021): 172 ff.

¹⁵ Benzer bir düzenleme 01.06.2019 tarihli, 30791 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik'te mevcuttur. İlgili Yönetmeliğin 13. ve 17. maddeler arasındaki tüm maddeleri turizm tesislerinin niteliklerine ayrılmış durumdadır. Burada yer alan düzenlemeler, şüphesiz ki kısa süreli konut kiralamalarına ilişkin mevzuatta aranan niteliklere göre daha ağır ve daha detaylıdır.

¹⁶ Her ne kadar söz konusu bu düzenleme Yönetmelikte konutlarda aranacak nitelikler başlığı altında düzenlenmiş olsa da, kanaatimize göre düzenleme konutların niteliğine ilişkin bir düzenleme ihtiva etmemektedir. Buradaki düzenleme, kiraya verenin konuta kabul edeceği azami kişi sayısına ilişkin olmakla, kiraya verenin yükümlülükleri arasında düzenlenmesi gereken bir husustur.

hesaplamaya en fazla iki kişi daha ilave edilebilecektir. Buna rağmen her halükarda azami sayısı on iki kişiyi geçemeyecektir.¹⁷

b. İzin Belgesi Alındıktan Sonra Sağlanması Gereken Nitelikler

Kanun koyucu, bir kısım niteliklerin izin belgesi alındıktan sonra sağlanması gerektiğini düzenlemiştir. Bu husus Yönetmelik'te 9. maddenin 2. fıkrasında yer almaktadır. Ancak söz konusu fıkra incelendiğinde, aslında konutlarda yer alması gereken niteliklerin değil, konutların ilanı, tanıtımı ve pazarlamasında kiraya veren tarafın veya pazarlama işletmesinin uyması gereken birtakım yükümlülüklerin düzenleme altına alındığı görülmektedir.

İlgili düzenlemede konutun tanıtımı, pazarlaması ve ilanının yapıldığı her türlü ortamda izin belgesinin yer alması gerektiğine ve tanıtımlarda yer alması gereken diğer hususlara yer verilmiştir.¹⁸ Bu düzenleme aslında konutların sahip olması gereken nitelikleri değil, konutların nasıl pazarlanacağıyla ilgili yükümlülükleri ihtiva etmektedir.

Bununla birlikte konutların tanıtımında değil de bizzat konutlarda yer alması gereken bir nitelik, aslında hem 7464 sayılı Kanununun 3. maddesinin 1. fıkrasında hem de Yönetmeliğin 8. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, konutların girişinde Bakanlık tarafından hazırlanmış ve soğuk damga ile işaretlenmiş bir plaketin konutların girişinde yer alması zorunludur.

¹⁷ Mukayeseli hukukta benzer yöndeki düzenleme için bkz: Colomb ve Moreira de Souza, *Regulating short-term rentals*, 77-78.

¹⁸ Benzer yönde düzenlemeler pek çok ülkede mevcuttur: Arribas, Steible ve De Bondt, Cost of non-Europe in the sharing economy: legal aspects, 25; Badura, Legal aspects of short-term lease agreements—on a comparative background, 59; Colomb ve Moreira de Souza, *Regulating short-term rentals*, 73; Kaźmierczyk, Issues of short-term rental, 191-192; Carvalho ve Policarpo, *Regulating Airbnb in Portugal*, 256; Kristin Weber-Leibrecht, "Auswirkungen der Digitalisierung auf den Tourismus," iç. *Digitalisierung in ländlichen und verdichteten Räumen*, editör Annette Spellerberg (Hannover: Verlag der ARL, 2021), 116 ff.

E. Kısa Süreli Kiralama İlişkisinin Tarafları

1. Kiraya Veren

En fazla yüz gün süreyle bir konutu kullanmak isteyen kişilerle kısa süreli kiralama ilişkisine giren tarafa kiraya veren denilmektedir. 7464 sayılı Kanunun tanımlar başlıklı 2. maddesinde, kiraya verenin; malik, intifa hakkı sahibi veya üst hakkı sahibi olabileceği ve bu haklardan birine sahip olması sebebiyle konutu tasarrufunda bulundurması gerektiği düzenleme altına alınmıştır.¹⁹

7464 sayılı Kanun, kiraya verenin gerçek veya tüzel kişi olabileceğini açıkça belirtmiştir. Kiraya verenin mülkiyet, intifa veya üst hakkı sahibi olması gerektiğine yönelik düzenleme, genel hükümlerden oldukça büyük bir ayırım göstermektedir. Genel hükümlere göre TBK'da düzenlenen kira sözleşmesi ilişkisine girerek kiraya veren sıfatını haiz olan bir kişinin, mutlaka mülkiyet veya herhangi bir sınırlı ayni hak sahibi olması şart değildir.²⁰

¹⁹ Oysa genel hükümlere göre başkasına ait olan bir taşınmazın kiraya verilebilmesi mümkündür: Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2019), 261; Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2019), 347; Canan Ruhi ve Ahmet Cemal Ruhi, *Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayınları, 2023) 36; Nevran Suiçmez, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kiracının ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri," *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 19, no. Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan Özel Sayı (2017): 1601; Murat Doğan, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2011), 75.

²⁰ Zira genel hükümlere göre kiraya verme işlemi bir tasarruf işlemi olmayıp, borçlandırıcı bir işlem olması hasebiyle mülkiyet veya başkaca bir sınırlı ayni hak sahibi olmayan kişilerin dahi kiraya verme borcu altına girebileceği, bu haklara sahip olmayan kişilerin yapacağı bir kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulmuş sayılacağı, ancak kira konusu şeyin kullanılamaması ve teslim edilememesi halinde borcun ifa edilmemiş sayılacağı söylenebilmektedir: İpek Yücer Aktürk, "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerinde Öncelik İlkesinin Uygulanabilirliği Sorunu," *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 18, no. 2 (2021): 805; Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I* (İstanbul: Seçkin Yayınları 2019), 169 ff.; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2017), 171; Aydın Zevkliiler ve Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020), 31-32; Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku, Cilt I* (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2014), 51-51; Rona Serozan, *Borçlar Hukuku Özel Bölüm* (İstanbul: On iki Levha Yayıncılık, 2019), 132 vd.; Asena Emel

Genel hükümlerle kısa süreli konut kiralamaları arasındaki bu farklılık “kiraya veren” ifadesinin kullanımı açısından tereddütlere yol açabilecektir. Genel hükümlere göre malik olmasa veya sınırlı aynı hak sahibi olmasa dahi kişilerin kiraya veren sıfatını haiz olmaları mümkün iken, kısa süreli konut kiralamaları söz konusu olduğunda bunun mümkün olmaması sebebiyle kavramın isimlendirilmesinde farklı bir tercihte bulunulması doğru olacaktır. Bu nedenle kısa süreli konut kiralamaları bakımından “kiraya veren” ifadesinin yerine “kullandıran” ifadesinin kullanılmasının daha doğru olacağını ileri sürmekteyiz. Hukuki ilişkinin karşı tarafı, bizzat 7464 sayılı Kanun tarafından “kullanıcı” olarak isimlendirilmiştir. Ortada genel hükümlerde olduğu gibi bir “kiracı” yok iken, “kullanıcı” olarak isimlendirilen tarafın karşı tarafının “kiraya veren” olarak isimlendirilmesi isabetli olmamıştır.²¹

2. Kullanıcı

En fazla yüz gün süreyle bir konutu kullanma hakkı elde etmek amacıyla kiraya verenle hukuki ilişkiye giren ve bu edimin karşılığı olarak belirli bir bedel ödemeyi üstlenen kişiyi 7464 sayılı Kanun “kullanıcı” olarak tanımlamış durumdadır.

Kanunun 2. maddesinde yer alan kullanıcı tanımı, turizm amaçlı kiralama sözleşmesi yapan gerçek veya tüzel kişiler şeklindedir. Söz konusu ifade, turizm amaçlı kiralamanın tanımlanmasını gerekli kılmaktadır. Zira bir günlüğüne iş için bir şehre giderek orada 1 günlük kısa süreli kiralama yapan bir kişinin turizm amacı bulunmamaktadır. Bu durumda bu kişinin kiralama işlemine genel hükümlerin mi uygulanacağı, yoksa bu hukuki ilişkinin 7464 sayılı Kanun kapsamında bir kısa süreli konut kiralama ilişkisi mi olarak kabul edileceğinin

Sinanoğlu, “Noterlere Taşınmaz Satış Sözleşmesi Yapma Yetkisi Verilmesi ve Konunun Taşınmaz Mülkiyetinin Devrinde Borçlandırıcı İşlem-Tasarruf İşleminin Ayrılığı (Ayrılık Sistemi) Noktasında İncelenmesi,” Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 32, no. 2 (2024), 983; Buna karşın, kanaatimize göre kısa süreli konut kiralamalarına ilişkin yürürlüğe giren mevzuatta getirilen bu sınırlandırma, mülkiyet veya sınırlı aynı hak sahibi olmayan kişinin tasarruf işlemi ve borçlandırıcı işlem arasındaki bu ayrımından ötürü borçlandırıcı bir işlem yapmak suretiyle kira ilişkisine girebilme hakkına önemli bir istisna getirmiş olmaktadır.

²¹ 7464 sayılı Kanunun çeşitli yerlerinde sözleşmenin tarafları kullanıcı veya izin belgesi sahibi olarak isimlendirilmektedir.

belirlenmesi önem arz etmektedir. Turizm amaçlı kiralama kavramı, aynı madde kapsamında konutların kullanıcılara en fazla yüz gün süreyle her türlü amaçla kiralanması olarak tanımlanmıştır. Haliyle, kavram kendi ismiyle çelişki barındırmakta, turizm amaçlı kiralama, aslında her türlü amaçlı kiralama olarak tanımlanmaktadır. Bu durumda, verilen örnek bağlamında bir günlüğüne bir şehirde konaklama yapmak isteyen kişinin de 7464 sayılı Kanun kapsamına girdiğinin kabulü gerekmektedir.

Kısa süreli konut kiralanmasına ilişkin 7464 sayılı Kanun ve bu dayanak alınarak çıkartılan Yönetmelik kapsamında kullanıcının yükümlülüklerine yönelik hükümlere rastlanılmamaktadır. Mevcut yasal düzenleme kapsamında taraflar arasındaki hukuki ilişkiye genel hükümlerin uygulanacağını söylemek mümkündür. Haliyle, kullanıcının kısa süreli kira sözleşmesi bakımından hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesi noktasında TBK'nın 339. maddesinde yer alan düzenleme uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanmayacak, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulama alanı bulacaktır.²²

²² Aydın Özdemir, *Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması*, 1527; Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı," *Yaşar Üniversitesi Dergisi* 8, no. Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan Özel Sayısı (2013): 1215 ff.; Gülşah Sinem Aydın, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m.327-333)* (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2013), 28; Mustafa Alper Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m.299-356)* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012), 309; Mehmet Öztürk, "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 19, no. 3 (2017): 1551 vd.; Yasemin Güllüoğlu Altun, "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Sona Erme Halleri Üzerine Bir Değerlendirme," *Hukuk ve Adalet Eleştirel Hukuk Dergisi*, no. 26 (2019): 378; Tuba Birinci Uzun, "Belirli Süreli Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK Md. 347 f.1)," *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 8, no. 2 (2017): 141.

3. Mevzuatta Tanımlanan Diğer Taraflar

a. Yönetim İşletmesi

7464 sayılı Kanunda “*yönetim işletmesi*” şeklindeki bir kavram tanımlanmamış, Kanun içerisindeki herhangi bir maddede de yine yönetim işletmesi kavramıyla ilgili herhangi bir düzenleme yürürlüğe girmemiştir. Bununla birlikte söz konusu kavram, Yönetmelik kapsamında tanımlanmış ve yine Yönetmelik kapsamında kavrama ilişkin düzenlemeler öngörülmüştür.

Yönetim işletmesi kavramı her şeyden önce bir ticari işletmeyi işaret etmektedir. Ticari işletme ise Türk Ticaret Kanunu’nun 11. maddesinde esnaf işletmesi için öngörülen sınırı aşan düzeyde gelir sağlamayı hedef tutan faaliyetlerin devamlı ve bağımsız şekilde yürütüldüğü işletme şeklinde tanımlanmaktadır.²³

Yönetim işletmesinin de bir ticari işletme olarak kabul edilmesi nedeniyle ticari işletmeler için aranılan şartları ihtiva etmesi gerekmektedir. Yönetim işletmelerinin sadece yüksek nitelikli konutlarda faaliyette bulunabileceği de açıkça Yönetmelikte yer alan tanımla düzenlenme altına alınmış durumdadır. Yine Yönetmelikte yer alan tanıma göre, yönetim işletmesinin hem bir ticari işletmenin taşınması gereken nitelikleri taşınması gerekmekte, hem de bir yüksek nitelikli konutta faaliyet göstermesi gerekmektedir. Bunun yanı sıra yüksek nitelikli konutun yönetim planının²⁴ da yönetimin bir işletme olarak faaliyet göstermesine

²³ Bir işletmenin ticari işletme sayılabilmesi için; gelir sağlamanın hedef tutulması, bağımsızlık, devamlılık ve hedeflenen gelirin esnaf işletmesi için öngörülen sınırı aşması unsurlarının bulunması gerekmektedir; Sami Karahan, “Ticari İşletme ve Tacir Kavramları ile İlgili 6102 Sayılı Ticaret Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi,” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 18, no. 2 (2012): 4; Tuğba Çiftçi, *Ticari İşletme Hukuku* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 31 vd.

²⁴ Yönetim planının bütün kat maliklerine ilişkin bağlayıcı bir sözleşme niteliği teşkil ettiğine ilişkin bkz: Fatih Güler, “Kentleşmenin Bireylerin Yönetim Hakkını Zedelemesi Açısından Kat Mülkiyeti Kanununun Yönetim Planına İlişkin Bazı Hükümlerine Eleştirel Yaklaşım ve Öneriler,” *Paradoks Ekonomi Sosyoloji ve Politika Dergisi* 17, no. 1 (2021): 25; Tuğçe Tuzcuoğlu, “Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi,” *Yaşar Üniversitesi E-Dergisi* 8, no. Özel Sayı (2013): 2697-2698; Yönetim planıyla ana gayrimenkulün

cevaz vermesi gerekmektedir. Bu özelliklerin hepsini taşıyan yönetim işletmesi; resepsiyon, güvenlik ve temizlik hizmetlerine ilave olarak kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetleri sunan veya sunulmasını sağlayan ticari işletme olarak tanımlanmış durumdadır.

Bu düzenleme, yüksek nitelikli konut olarak isimlendirilen rezidans türü binalarda; yukarıda sayılan tüm bu hizmetleri sunan, yönetim planında yetki verilen, gelir sağlamayı hedef tutan, bağımsızlık, devamlılık unsurları taşıyan, esnaf işletmesi için öngörülen sınırı aşacak tutarda gelir elde etmeyi amaçlayan ticari işletmeleri, yönetim işletmesi olarak tanımlamaktadır.

Yönetmeliğin tanımlar başlıklı 2. maddesinde; konut işletmesinin, adına belge düzenlenebilecek yönetim işletmesi anlamına da geleceği düzenlenmiş durumdadır. Buradan çıkan anlam, rezidans niteliğinde olan binalarda yönetimin bir ticari işletme olarak doğrudan kısa süreli konut kiralama faaliyetlerini yapabileceği ve bu sayede "konut işletmesi" olarak nitelendirilebileceği anlaşılmaktadır.

b. Pazarlama İşletmesi

Pazarlama işletmesi, kiraya veren ile kullanıcı arasında kurulacak olan kısa süreli konut kiralama ilişkisine bir anlamda aracılık eden, kiraya verenin konutlarının kısa süreli şekilde kiralama için bunları pazarlayan işletmedir.

Pazarlama işletmesi de 7464 sayılı Kanunda tanımlanmamıştır. Bununla birlikte Kanunun 3. maddesi ve geçici 1. maddesi gibi maddelerinde seyahat acentelerine ilişkin düzenlemeler bulunmaktadır. Yönetmelikte pazarlama

yönetimine ve bunun için belirlenecek kuralların düzenlenmesine, kat malikleri, denetçiler ve yöneticiler arasındaki ilişkilere ilişkin bağlayıcı nitelik taşıyan bir sözleşme olarak ifade edilebilmektedir: Serhat Küçükçapraz, "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının İçeriği İle Kat Maliklerinin Yönetim Hakkının Kısıtlanması," *Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 5, no. 2 (2023): 974 vd.; Mehmet Şengül, *Türk Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2011), 144; Mehmet Akçal, *Eşya Hukuku* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021): 554; Abdulkerim Yıldırım, *Kat Mülkiyetinde Yönetim* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2022), 53 vd.

işletmelerine ilişkin tanım yapılmış olup, bu tanım uyarınca pazarlama işletmelerinin de seyahat acentesi işletme belgesine sahip ticari işletme niteliğini haiz olmaları gerekmektedir.²⁵

Sadece yüksek nitelikli konutlarda bulunan bağımsız bölümler bakımından pazarlama işletmeleri yetkili oldukları bağımsız bölümlerle sınırlı olmak üzere pazarlama faaliyeti yapabilmektedir. Bu faaliyetin yürütülebilmesi için kiraya verenin ve yönetim işletmesinin muvafakati gerekmektedir. Yönetmelikte yer alan tüm bu hükümler uyarınca, pazarlama işletmesinin sadece yüksek nitelikli konutlarda pazarlama faaliyeti yürütebileceği anlaşılmaktadır. Haliyle bu niteliğe sahip olmayan binalarda yer alan konutlar bakımından sadece kiraya veren sıfatına sahip kişilerin diğer şartları da sağlamak kaydıyla kısa süreli kiralama işlemleri yapabilecekleri kabul edilmelidir.

c. Konut İşletmesi

Konut işletmeleri Yönetmelik kapsamında yüksek nitelikli konutlarda adına belge düzenlenebilecek yönetim işletmesi veya pazarlama işletmeleri olarak tanımlanmaktadır. Diğer bir deyişle Yönetmelik kapsamında yönetim işletmesi veya pazarlama işletmesini bir arada işaret edebilmek adına “konut işletmesi” kavramı tanımlanmıştır.

I. KONUTLARIN KISA SÜRELİ KİRALANMASINDA TARAFLARIN BORÇLARI

A. Kiraya Veren veya Konut İşletmesinin Yükümlülükleri

7464 sayılı Kanun ve Yönetmelik kapsamında yürürlüğe giren hükümlerin, iki tarafa borç yükleyen bir hukuki ilişkiyi tüm yönleriyle ele almaktan ziyade, sadece kiraya verenin ya da konut işletmelerinin yükümlülüklerini düzenlediğini söylemek mümkündür.

²⁵ 7464 sayılı Kanun ile Yönetmelik arasındaki kavramsal farklılığın giderilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte turizm faaliyetlerine aracılık edecek olan seyahat acentelerinin yetki belgesi alma zorunluluğu bulunmaktadır. Bunun hukuki dayanağı 14/9/1972 tarihli ve 1618 sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanunu'nun 4. ve 10. maddeleri hükmüne dayanan Seyahat Acentaları Yönetmeliği'dir.

1. İzin Belgesi Alınması

Konutların kısa süreli kiralamaya konu edilebilmesi için, söz konusu konutta kısa süreli kiralama yapılabileceğine yönelik bir izin belgesinin kiraya veren veya konut işletmesi tarafından alınmış olması zorunludur. Bu zorunluluğa aykırı davranmak, 7464 sayılı Kanunun 4. maddesinde düzenlenen oldukça ağır yaptırımlara tabi kılınmıştır.

a. İzin Belgesinin İçeriği ve Niteliği

İzin belgesi, konutların yüz gün ve daha kısa sürelerle kiralanabilmesi için 7464 sayılı Kanun kapsamında alınması zorunlu kılınmış bir belgedir. İzin belgesinin düzenlenmesiyle birlikte, izin belgesi sahibi, adeta konutunu kısa süreli kiralayabilmek için yetki sahibi olmaktadır.

İzin belgesinin içeriğinde izin belgesi sahibinin adı veya ticaret unvanı, kısa süreli kiralama yapılacak olan konutun adresi, izin belgesi tarihi ve kısa süreli kiralama ilişkisine konu edilecek olan konutun bulunduğu şehrin plaka kodu ile başlayan belge numarası ve konutta Yönetmeliğin 9. maddesinde yazan koşullara uygun düşecek şekilde konutta konaklayabilecek azami kişi sayısı yazılı olmalıdır.²⁶

Bakanlıkça düzenlenen ve soğuk damgayla işaretlenen bir plaketin konutun girişine²⁷ asılması da zorunlu kılınmıştır.²⁸ Bu plakette; *“Turizm Amaçlı Konut”*

²⁶ İzin belgesinde bulunması gereken bu hususlar, Yönetmeliğin 7. maddesinde açıkça düzenlenmiş durumdadır.

²⁷ Konutun girişi ifadesiyle, daire kapısı açıldıktan sonra evin girişi mi, yoksa konut kapısının hemen dışının mı kastedildiği anlaşılmamaktadır. Denetlenebilmesi adına plaketin konut kapısının dışına asılması gerektiği kanaatini taşımaktayız. Ancak düzenlemenin lafzının daha anlaşılır olması gerekmektedir.

²⁸ Aynı bina, site veya yüksek nitelikli konutta aynı kişi adına birden çok konut için başvuru yapılması durumunda hepsi için Yönetmeliğin 9. maddesinin 3. fıkrası uyarınca tek bir izin belgesi düzenlenecektir. Bu ihtimalde izin belgesinin tek bir tane düzenlenmesine karşın, her bir konut için ayrı ayrı plakette düzenleneceği de yine aynı fıkra kapsamında düzenleme altına alınmıştır. 4. fıkraya göre ise yüksek nitelikli konutlarda tüm konutların konut işletmesi tarafından kiraya verilmesi durumunda hem izin belgesi hem de plaketin birer tane tanzim

ifadesi, faaliyetin Bakanlık denetimine tabii olduğu hususu, kısa süreli kiralama yapılan konutun adresi, izin belgesinin tarihi, konutun bulunduğu ilin plaka kodu ile başlayan belge numarası ve izin belgesi sahibinin irtibat numarası bulunacaktır. Bu bilgiler, kullanıcının gerçekten de gerekli izin belgesini almış ve yetkisi bulunan birinin konutuna geldiğini gösterecek ve bu anlamda kullanıcıya güven teşkil edecektir.

İzin belgesi; idare hukukuna ait bir müessese olan ruhsat niteliğindedir. Ruhsatın pek çok farklı türü ve tanımı bulunsa da konumuz bakımından ruhsat; bir özel hukuk kişinin yürüteceği faaliyetin, idare tarafından kamu yararı ve kamu düzeni yararları uyarınca denetlenmesi ve kontrol altına alınması suretiyle faaliyetin düzen ve istikrar içerisinde yürütülebilmesi için düzenlenmiş olan bir idari işlem olarak tanımlanabilir. Zira idarenin lisans verme, izin verme, ruhsat verme gibi işlemlerinin hepsi aslında birer ruhsatlandırma süreci olarak kabul edilebilir.²⁹

b. İzin Belgesi Verilmesinin Şartları

i. Başvuru Yapılması

İzin belgesi verilmesinin ön şartı bir başvurunun mevcudiyetidir. İdarenin re'sen izin belgesi tanzim etmesi mümkün olmadığı gibi, başvurunun kiraya veren, konut işletmesi veya pazarlama işletmesi tarafından yapılması zorunludur.³⁰

Başvuran tarafın niteliği ne olursa olsun, başvurunun e-devlet sistemi üzerinden yapılması zorunlu kılınmıştır. Bu zorunluluğa aykırı davranışın

edileceği düzenleme altına alınmıştır. Mukayeseli hukukta da benzer yönde düzenlemeler için bkz: Morais ve Policarpo, *Regulating Airbnb in Portugal*, 256; Kaźmierczyk, *Issues of short-term rental*, 192.

²⁹ Ahmet Eğilmez, *İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatının Sona Ermesi* (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2023), 5 vd.

³⁰ Yüksek nitelikli konutlarda, aynı konut bakımından hem yönetim işletmesine hem de birden fazla pazarlama işletmesine dahi ayrı ayrı izin belgesi düzenlenmesi, Yönetmeliğin 5. maddesinin 4. fıkrası uyarınca mümkün kılınmıştır.

yaptırımı, Yönetmeliğin 5. maddesinin 1. fıkrasında düzenlenmiştir. Fiziki başvuruların değerlendirmeye alınmadan başvuru sahibine iade edileceği belirtilmiştir.³¹

İzin belgesi ve plakelerin ücrete tabi olduğu, 7464 sayılı Kanunun 3. maddesinin 2. fıkrası hükmünden anlaşılmaktadır. Kanun lafzından anlaşılan husus, ücretin başvuru aşamasında değil, izin belgesinin verilmesi aşamasında ödeneceğine yöneliktir.

Başvuruyla birlikte sunulacak olan tüm belgelerin gerçek olduğunun başvuru sahibi tarafından beyan edilmesi gerekmektedir. Gerçeğe aykırı bilgi verilmesi veya belge sunulmasının yaptırımı izin belgesinin iptalidir.³²

ii. Kat Maliklerinin veya Birlikte Mülkiyetin Bulunması Halinde Maliklerin Muvafakatinin Bulunması

Kısa süreli kiralanacak konut üzerinde birden fazla malikin elbirliği mülkiyetinin veya paylı mülkiyetinin bulunması olasıdır. Konut üzerinde elbirliğiyle mülkiyetin bulunması durumunda, elbirliğiyle malik olanların tamamının kimlik belgeleri ve belgelerde imza örneği bulunmaması halinde imza beyannamelerinin sunulması gerekmektedir. Paylı mülkiyetin mevcut olması halinde ise pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gerekmekte ve çoğunluğa ilişkin kimlik belgeleri ve belgelerde imza örneği bulunmaması halinde imza

³¹ Dilekçe hakkının ihlali anlamına dahi gelebilecek bir düzenlemenin Kanunla değil de Yönetmelik vasıtasıyla yürürlüğe girmiş bulunması hatalı olmuştur. Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanun'un 3. maddesinde açıkça vatandaşların yetkili makamlara yazı ile başvurma hakkına sahip oldukları düzenleme altına alınmıştır. Açık Kanun maddesi karşısında Yönetmelikte yer alan 5. maddedeki e-devlet üzerinden başvuru zorunluluğuna ilişkin düzenlemenin Dilekçe Hakkının Kullanılmasına Dair Kanun'a ve normlar hiyerarşisine aykırı olduğunu ileri sürmekteyiz. Dilekçe hakkına ilişkin bkz: Özgür Selvi, Maide Ulucan ve Arzu Eser Coşgun, "Halkla İlişkiler ve Bir E-Devlet Uygulaması Olarak Cimer," *Akademik Bakış Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler Dergisi*, no. 75 (2019): 23.

³² Fail hakkında Türk Ceza Kanunu uyarınca cezai sorumluluğun da doğacağı söylenebilmektedir. Sunulan belgenin niteliğine göre resmi evrakta veya özel evrakta sahtecilik suçunun oluşabilecektir. Konuya ilişkin bkz: Yasin Aslan, "Türk Ceza Kanunu'ndaki Düzenlemeler Kapsamında Geniş Anlamda Sahtecilik Suçları," *Ankara Barosu Dergisi*, no. 2 (2015): 148 vd.

beyannamelerinin sunulması gerekmektedir. Paylı mülkiyette pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması halinde bu kişilerin, elbirliği mülkiyetinin söz konusu olması halinde ise elbirliğiyle malik olanların tamamının başvuruya onay verdiklerine ilişkin yazılı beyanlarının ibrazı zorunludur.³³

Her iki ihtimalde de birlikte malik olanların tamamının Kültür ve Turizm Bakanlığı nezdinde kendilerini temsil edecek ve sorumluluk altına girecek olan kişiyi belirlemiş olmaları ve buna ilişkin yazılı bir belgeyi de ibraz etmeleri gerekmektedir.³⁴

Konutun birden fazla bağımsız bölümün yer aldığı bir binada bulunması durumunda konut niteliğinde olan tüm bağımsız bölümlerin maliklerinin tamamının oybirliğiyle karar almaları ve bu karar metninin noter onaylı suretinin de ibraz edilmesi gerekmektedir. Bu husus, mukayeseli hukukta da pek çok örneği³⁵ bulunan muvafakatname sunma yükümlülüğünün hukukumuzdaki yansımasıdır.

³³ TMK'nın 702. maddesinin 2. fıkrasındaki düzenleme de bu görüşümüzle uyumludur. Elbirliği mülkiyeti ve paylı mülkiyet için bkz: Mehmet Akçaal, "Elbirliği Mülkiyetinde Yönetim," *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 9, no. 2 (2020): 215; Nuşin Ayiter, *Türk Medenî Kanunu ve Borçlar Kanununda Elbirliği Ortaklıkları (İştirak Halinde Mülkiyet)* (Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1961), 119; İlker Öztas, *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı* (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2011), 8 vd.; Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2020), 129 vd.; Rona Serozan, *Eşya Hukuku I* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2014), 247 vd.

³⁴ Bu düzenleme, elbirliği mülkiyeti bakımından TMK'nın 640. maddesinin 3. fıkrasında düzenlenen miras ortaklığına temsilci atanması yönündeki düzenlemeyle örtüşmektedir. Paylı mülkiyet bakımından ise TMK'nın 690 ve 692. maddeleri arasında düzenlenen olağan yönetim işleri, önemli yönetim işleri ve olağanüstü yönetim işlerine ilişkin düzenlemelerle de çelişen bir durum yoktur. Zira TMK'nın 690. maddesindeki düzenleme uyarınca paydaşların çoğunlukla alacağı kararla olağan yönetim işlerinde yetkiyle ilgili düzenleme yapma hakları da bulunmaktadır. Konuyla ilgili bkz: Akçaal, *Elbirliği Mülkiyetinde Yönetim*, 216; Ayiter, *Elbirliği Ortaklıkları*, 120 vd.

³⁵ Colomb ve Moreira de Souza, *Regulating short-term rentals*, 74, 82, 87, 87, 95 ff.; Badura, *Legal aspects of short-term lease agreements—on a comparative background*, 59; Nemeth ve Scharmer, *Regulating Airbnb in Austria*, 251; Arribas, Steible ve De Bondt, *Cost of non-Europe in the sharing economy: legal aspects*, 25.

Gerek 7464 sayılı Kanununun 3. maddesinde gerekse de Yönetmeliğin 5. maddesinin 2. fıkrasının d bendinde yer alan bu düzenlemelerin lafzında kat malikleri kurulu kararı şeklinde açık bir ibare yer almamaktadır. Bu nedenle kanaatimize göre, kat malikleri kurulunun olağanüstü toplanması gibi şartlar aranmamalı, bir karar metni üzerinde konut niteliği taşıyan tüm bağımsız bölümlerin kat maliklerinin imzalarının bulunması yeterli görülmelidir. Bununla birlikte 7464 sayılı Kanununun 3. maddesinde yer alan düzenleme uyarınca, kısa süreli kiralama ilişkisine konu edilecek olan konutun birden fazla binayı barındıran bir site içerisinde yer alması halinde, sadece konutun bulunduğu binada yer alan konut niteliği taşıyan bağımsız bölüm maliklerinin kararı yeterli olup, sitede yer alan diğer binalardaki maliklerin karara katılmasına veya imzalarına gerek yoktur.

Aynı binada aynı kiraya veren adına kısa süreli kiralama için izin belgesi alınmış toplam konut sayısı beşi geçmiş ise, işyeri açma ve çalışma ruhsatının alınması gerekmektedir,³⁶ aynı zamanda bu ihtimalde birden fazla binanın bulunduğu bir konut sitesinin söz konusu olması halinde tüm kat maliklerinin muvafakat verdiğine ilişkin karar metninin de ibrazı gerekmektedir. Özetle, kiraya verenin aynı binada izin belgesi aldığı veya talep ettiği konut sayısının beşi geçmesi durumunda konut sitesindeki tüm kat maliklerinin muvafakati gerekmektedir, kiraya verenin aynı binada izin belgesi aldığı veya talep ettiği konut sayısının beşi geçmemesi halinde sadece binada bulunan ve konut niteliği taşıyan bağımsız bölümlerin muvafakatini alması yeterlidir. Yüksek nitelikli konutlar bakımından ve ayrıca müstakil konutlar bakımından muvafakat veya karar metni sunulması gibi bir yükümlülük söz konusu değildir.

iii. İzin Belgesi Talep Edilen Konut Sayısına İlişkin Kısıtlamalara Uyulması

7464 sayılı Kanununun 3. maddesinin 4. fıkrasında; bir binada üçten fazla bağımsız bölüm bulunması halinde, aynı kiraya veren için tüm bağımsız bölüm sayısının en fazla yüzde yirmi beşi kadarına izin belgesi verilebileceği

³⁶ Konuyla ilgili bilgi için bkz: Kahraman Berk, "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsat Harcı," *İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi* 12, no. 1-3 (2011): 101 vd.; Kahraman Berk, "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı," Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi (İstanbul Üniversitesi: Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1999) 2 vd.

düzenlenmiştir. Buna göre örneğin binada 8 bağımsız bölüm olması durumunda, aynı kiraya veren için en fazla 2 bağımsız bölüm için izin belgesi düzenlenebilecektir. Yüksek nitelikli konutlar ise Yönetmeliğin 5. maddesinin 4. fıkrası uyarınca bu sınırlamanın kapsamı dışındadır. Diğer bir deyişle, yüksek nitelikli konutlarda aynı kiraya veren için toplam bağımsız bölüm sayısının en fazla yüzde yirmi beşine izin belgesi verilebileceğine ilişkin hüküm uygulama alanı bulmayacaktır.

Yüzde yirmi beşlik bu şartın yanı sıra; aynı kiraya verenin aynı binada beşten fazla bağımsız bölüm için izin belgesi talep etmesi halinde aynı zamanda işyeri açma ve çalışma ruhsatı alması da zorunludur.

iv. Belge İbraz Edilmesi

İzin belgesi almak adına yapılacak olan başvurularda; 7464 sayılı Kanununun 3. maddesinde yer alan düzenlemelere uygun şekilde, Yönetmeliğin 5. maddesinde yazılı belgelerin ibraz edilmesi gerekmektedir. İlgili maddede sunulacak olan belgelerin konutların niteliğine göre farklı şekilde düzenlendiği görülmektedir. Maddenin 2. fıkrasında öncelikle izin belgesi talep edilebilmesi için gerekli belgeler genel olarak sıralanmış, 3. fıkrada yüksek nitelikli konutlar bakımından aranacak ek belgeler düzenlenmiş, 4. fıkrada ise yüksek nitelikli konutlar ve müstakil konutlarla ilgili sunulması gerekli kılınmayan belgeler belirtilmiştir.

Genel olarak sunulması gerekli olan belgelerden ilki, kiraya verenin gerçek kişi olması halinde başvurucunun kimlik belgesi nüshasıdır.³⁷ Başvurucu gerçek kişinin yabancı olması durumunda pasaport fotokopisi ile birlikte yabancı kimlik

³⁷ Kimlik belgesi olarak ifade ettiğimiz kavram; Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik kapsamında kimlik kartı veya nüfus cüzdanı olarak belirtilmiştir. Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartı Yönetmeliği'nin tanımlar başlıklı 4. maddesinde yer alan tanımlamaya göre ise kimlik belgesi, Nüfus cüzdanı, kimlik kartı, uluslararası aile cüzdanı, sürücü belgesi, pasaport, geçici kimlik belgesi ve kurumların kendi mevzuatlarında kimlik yerine geçen belge olarak tanımlanmıştır. Kimlik belgesinin görüldüğü üzere daha geniş tanımlanmış olması karşısında, Yönetmelik kapsamında Türkiye Cumhuriyeti Devleti vatandaşları bakımından sadece kimlik kartı veya nüfus cüzdanı fotokopisi, yabancılar bakımından ise sadece pasaport fotokopisinin düzenlenmiş olması karşısında, sürücü belgesi gibi diğer belgelerin izin belgesi başvurularında kullanılabilmesi mümkün gözükmemektedir. Zira Yönetmelik daha özel nitelik taşımaktadır.

numarasının veya vergi numarasının ibrazı gerekmektedir. Bütün bunlarla birlikte, başvurunun gerçek kişi olduğu durumlar bakımından ibraz edilen kimlik belgesinde imza örneğinin bulunmaması durumunda, ayrıca imza beyannamesi sunulması da zorunlu kılınmış durumdadır. İzin belgesi talep edenin tüzel kişi olması halinde ise başvuruyu yapacak olan kişinin tüzel kişiliği temsile yetkili kişi olması gerekmektedir. Bu kişinin kendi e-devlet hesabından tüzel kişilik adına yapacağı başvuruda, öncelikle kendisine ait olan ve yukarıda açıklandığı şekilde kimlik belgesi sunması gerekmektedir. Bunun yanı sıra, tüzel kişiliğin ticaret siciline kayıtlı olması halinde vergi kimlik numarası, ticaret sicil numarası veya MERSİS numarasının beyan edilmesi gerekmektedir. Tüzel kişiliğin ticaret siciline kayıtlı olmaması halinde ise sadece vergi kimlik numarasının beyan edilmesi yeterli görülmüştür. Başvurunun vekil tarafından yapılması halinde, bu belgelere ek olarak noter tarafından düzenlenmiş vekaletname suretinin de sunulması gerekmektedir.

İbraz edilmesi gereken belgelerden bir diğeri ise güncel tapu örneği veya kaydı şeklinde belirlenmiştir. Tapu kaydı veya tapu örneğinin izin belgesi başvurusuna konu olan konuta ilişkin mülkiyet ve diğer aynı hakları göstermesi gerekmektedir.³⁸ Eğer bağımsız bölüm bakımından kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmamış ise, bu tür yerler bakımından tapu kaydı ve örneğinin yanı sıra yapı kayıt belgesi sunulması da zorunlu kılınmıştır.³⁹

Kat maliklerinin kısa süreli kiralama ilişkisine muvafakat ettiğine ilişkin yaptığımız açıklamalara uygun şekilde karar metninin sunulması da gerekmektedir. Aynı zamanda birlikte mülkiyetin söz konusu olduğu durumlar bakımından da yaptığımız açıklamalar uyarınca kimlik belgeleri, imza beyannameleri, maliklerin onay verdiğini gösterir belgeler ve malikler arasında

³⁸ Bunun sebebi, intifa hakkı veya oturma hakkı gibi bir sınırlı aynı hakkın bulunması halinde, mülkiyet hakkı sahibinin yapacağı kısa süreli kiralamalarda ortaya çıkabilecek problemlerin önüne geçilebilmesidir.

³⁹ Yönetmeliğin 5. maddesinin 6. fıkrası, 6/6/2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 9. maddesinin birinci fıkrasına atf yapmış olup, ilgili düzenleme hükmüne göre yapı kayıt belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli kılınmıştır. Buna göre yapının yeniden yapılması veya kentsel dönüşüm uygulaması kapsamına girmesi halinde izin belgesi için mülkiyeti veya aynı hakkı gösteren tapu kaydı sunulması gerekecektir.

seçilen temsilciyi gösteren belge gibi belgelerin ibrazı da yine zorunludur. Bununla birlikte yine evvelce açıklanan şartların gerçekleşmesi halinde işyeri açma ve çalışma ruhsatının da ibrazı gerekmektedir.

Yüksek nitelikli konutlar bakımından her ne kadar muvafakat metni sunma yükümlülüğü bulunmamaktaysa da Yönetmeliğin 5. maddesinin 3. fıkrasında belge ibrazına yönelik bazı ek yükümlülükler düzenlenmiştir. Bunlardan ilki, konutun Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. maddesinde belirtilen yerlerde yapıldığını gösteren resmi bir belgenin sunulmuş olmasıdır. Yüksek nitelikli konutlar bakımından ibrazı zorunlu tutulan bir diğer belge, tapu kütüğüne şerh edilmiş olan yönetim planının sunulmasıdır.

Yüksek nitelikli konutlarda başvurunun konut işletmesi tarafından yapılmış olması halinde tüzel kişilerin başvurularında aranan yukarıda sayılı belgeler ile kiraya verenin onayını gösteren bir belgenin, başvurunun pazarlama işletmesi tarafından yapılması halinde ise ayrıca yönetim işletmesinin muvafakatini gösterir belge ile seyahat acentesi belgesinin ibrazı zorunlu kılınmıştır.

v. *İnceleme ve Denetimin Olumlu Sonuçlanması*

Tüm şartların sağlanması ve mevzuatta ibrazı zorunlu kılınan belgelerin sunulmasının ardından il müdürlükleri tarafından başvuru otuz gün içinde incelenecek ve şartları sağlayan başvurular bakımından izin belgesi düzenlenecektir. Belgelerde eksiklik bulunması veya mevzuatta belirtilen şartların sağlanmaması halinde Yönetmeliğin 6. maddesinin 1. fıkrası uyarınca başvurular gerekçelendirilerek reddedilecektir.

Gerekli şartların sağlanması ve aranılan belgelerin eksiksiz sunulmasının üzerine izin belgesi düzenlenecektir. Buna karşın Bakanlık tarafından yürütülen bu özel ruhsatlandırma süreci bu noktada bitmemektedir. Kanaatimize göre, kiraya verenlerin mağduriyet yaşamaması adına belge üzerinden yapılacak incelemeyle hızlı bir şekilde izin belgesi düzenlenmesi amaçlanmış ancak izin belgesi düzenlendikten sonra konutların denetime tabi kılınacağı da yine mevzuatta düzenleme altına alınmıştır.

Yönetmeliğin 6. maddesinin 2. fıkrası uyarınca, izin belgesinin düzenlenmesinden itibaren otuz gün içerisinde Bakanlık tarafından konutta denetim yapılacaktır. Denetimin amacı, konutun mevzuatta aranılan nitelikleri

taşıyıp taşımadığının incelenmesidir.⁴⁰ Kanaatimize göre önce izin belgesinin düzenlenmesi ve ardından denetimin yapılması isabetli olmamıştır. Zira izin belgesi düzenlenir düzenlenmez kullanıcıların konutu kullanmaya başlamaları olasıdır. Kullanıcıların kullandığı konutta Bakanlık yetkilerinin denetim yapmasının oldukça güç olup, özellikle turizmi ilgilendiren bir konuda turistler nazarında kötü intiba bırakabilecek bu gibi bir durumun yaşanmaması adına, denetimin izin belgesi tanzim edilmeden evvel yapılmasında fayda bulunmaktadır.⁴¹

Denetim sonucunda asgari şartları taşımayan konutlar bakımından izin belgesi sahiplerine idari para cezası uygulanacak ve eksikliklerin giderilmesi için on beş gün süre verilecek, verilen bu süre içerisinde de eksikliklerin giderilememesi halinde izin belgesi iptal edilecektir. Bununla birlikte, konutta herhangi bir sorun ya da eksiklik bulunmamasına rağmen, izin belgesi düzenlenirken verilen bilgilerde bir hata tespit edilmesi halinde izin belgesi iptal edilmeyecek ancak tespit edilen fiili duruma göre düzenlenecektir.

2. Konutların Tanıtımında Mevzuata ve Dürüstlük Kuralına Uyulması

Konutların kısa süreli kiralanması, ülke turizmi açısından da önem arz eden bir konu olduğundan konutların tanıtımına ilişkin yükümlülükler gerek 7464 sayılı Kanunda gerekse de Yönetmelikte farklı maddelerde düzenleme altına alınmış durumdadır. Kanunun 4. maddesinin 2. fıkrasının (ç) bendinde tanıtıma ilişkin yükümlülükler aykırı davranmanın idari para cezası yaptırımı düzenlenmiştir. Yönetmeliğin 9. maddesinin 2. fıkrasında ise konutun tanıtımlarında hangi bilgilerin yer alması gerektiği düzenleme altına alınmıştır. Bununla birlikte yine Yönetmeliğin 11. maddesinde tanıtıma ilişkin genel birtakım yükümlülükler yer verilmiş durumdadır. Bütün bu hükümler uyarınca konu üç farklı başlık altında incelenebilmektedir.

⁴⁰ Denetim, konutlarda aranılacak asgari niteliklerin sağlanıp sağlanmadığına ilişkindir.

⁴¹ Öte yandan denetlenecek konuların arasında, konaklayacak olan kullanıcıların güvenliği ve sağlığını ilgilendiren hususlar da bulunmaktadır. Bu hususlar denetlenmeden izin belgesinin tanzim edilmesi, konaklayacak kişilerin sağlığı ve güvenliği açısından da risk teşkil edebilecektir.

a. Tanıtımlarda Yer Alması Zorunlu Kılınan Bilgiler

Kısa süreli kiralama ilişkisine konu edilecek olan konutların, gerek dijital ortamda gerekse de basılı ilan, afiş, broşür gibi tanıtım araçları vasıtasıyla pazarlanması mümkündür. 7464 sayılı Kanun koyucu, bu tanıtımlarda yer alması zorunlu kılınan bilgileri Yönetmeliğin 9. maddesinin 2. fıkrasında düzenleme altına almıştır.

Söz konusu düzenlemeye göre tanıtımın yapıldığı ortam fark etmeksizin izin belgesinin okunaklı bir görselinin tanıtım araçlarında yer alması zorunlu kılınmış durumdadır. Bu husus, kısa süreli kiralamaya konu edilecek olan konutun asgari nitelikleri taşıdığına, güvenlik ve sağlık açısından standartlara sahip olduğuna yönelik kullanıcıya güven oluşturma ihtimali bakımından oldukça mantıklıdır. Bununla birlikte ısıtma – soğutma sistemi, kablolu veya kablosuz internet bulunup bulunmadığı gibi bir çok farklı özelliğin konutta bulunup bulunmadığının da tanıtım araçlarında yazılması zorunlu kılınmış durumdadır.

Tanıtımlarda konut içerisinde sunulacak imkanların ve konutun sahip olduğu özelliklerin yanı sıra, kurallara ilişkin de bilgilendirmede bulunulması zorunlu kılınmış durumdadır. Site veya apartman yönetimi tarafından alınmış kararlara ve uygulanan kurallara ilişkin bilgilendirmelerin de tanıtımlarda yer alması zorunludur. Bununla birlikte; konutun ne zaman teslim alınacağı, kullanım süresi sonunda hangi saat aralığında konutun boşaltılmak zorunda olunduğu, temizlik hizmetinin verilip verilmeyeceği gibi hususların da yine aynı madde kapsamında tanıtımlarda belirtilmesi zorunlu kılınmış durumdadır.

b. Tüketici Hakları Bakımından Doğru Bilgilere Yer Verilmesi

Yönetmeliğin 11. maddesinde konut tanıtımında tüketici hakları açısından doğru bilgilere yer verileceği düzenlenmiştir. Buna karşın Yönetmelikte özel olarak Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un belirli maddelerine atıfta bulunulmamıştır. 7464 sayılı Kanununun 4. maddesinin 2. fıkrasının (ç) bendinde ise konutun konum, nitelik ve fiziksel özelliklerine ilişkin yanıltıcı şekilde tanıtım yapılması, taahhüt edilen koşulların sağlanmaması veya turizm amaçlı kiralama yapılan konutun sözleşmede belirtilen süreden daha kısa süreyle kullanıcıya tahsis edilmesi yaptırıma tabi tutulmuştur.

Buna göre örneğin Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 13. maddesinin 2. fıkrasında ilan ve reklamlarda yer alan özellikleri taşımayan hizmetleri ayıplı hizmet olarak belirlemiş durumdadır.⁴² Bu tür yanıltıcı tanıtımların yaptırımı idari para cezasıdır. Yönetmeliğin 11. maddesinde ise tanıtımlarda doğru bilgilere yer verileceği düzenlenmiş ancak doğru bilgilere yer verilmemesinin sözleşme ilişkisinin tarafları bakımından sorumluluğunu düzenleme altına almamıştır. Burada tüketici haklarına atıf yapılmıyorsa dahi, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un ilgili maddeleri, genel hüküm olmaları sebebiyle uygulama alanı bulacaktı. Buna göre Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 15. maddesi uyarınca tanıtımda yer alan yanıltıcı veya eksik bilginin niteliğine göre, kullanıcının; hizmetin yeniden görülmesi, ayıp oranında bedelden indirim veya sözleşmeden dönmeden ibaret seçimlik haklardan birini kullanabileceği kabul edilmelidir. Özellikle maddenin 2. fıkrasında yer alan, hizmetin yeniden görülmesinin sağlayıcı için orantısız güçlükleri beraberinde getirecek olması gibi haller burada da uygulama alanı bulacaktır. Buna göre; hizmetin ayıpsız değeri, ayıbın önemi ve diğer seçimlik haklara başvurmanın tüketici açısından sorun teşkil edip etmeyeceği gibi hususların dikkate alınması ve tüketicinin seçimlik hakkını buna göre kullanması gerekmektedir.⁴³

⁴² Murat Aydoğdu, "6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Getirdiği Yeniliklere Genel Bakış, Sözleşmeye Aykırılık, Ayıplı İfa Kavramlarına Getirdiği Farklı Yaklaşım ve Bu Konudaki Önerilerimiz," *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 15, no. 2 (2013): 27-30; Emrehan İnal, "Yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda Tasarı Taslağı'nın Reklamlara İlişkin Düzenlemesi," iç. 2. *Tüketici Hukuku Sempozyumu Ses Çözümleri ve Makaleleri*, editör Hakan Tokbaş ve Fehim Üçşık, (Ankara: Bilge Yayınevi, 2013), 254-255; Esra Gültekin, "Aldatıcı Reklamlara Karşı 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Ayıp Hükümlerine Başvurulması," *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 18, no. 2 (2021): 1179 vd.; Esin Gürbüz Güngör, "Tüketicilerin Çevre Konusundaki Duyarlılığına Yönelik Reklamların Hukuki Açından İncelenmesi," *ESAM* 12, no. 1 (2021): 30; Çağlar Özel, "Tüketicinin Korunması Açısından Ayıplı Maldan Doğan Sorumluluk Kapsamında Yapımcının Sorumluluğu," iç. *Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan* (İstanbul: Beta Yayınları, 2000), 780.

⁴³ Konuya ilişkin bkz: Nalan Kahveci, *Taşınır Satımında Ayıplı Mal Nedeniyle Tüketicinin Sözleşmeden Dönmesi* (Ankara: Seçkin Yayınları, 2014), 3 vd.; Hayrunnisa Özdemir, "Aldatıcı Reklamlara Karşı Tüketicilerin Korunması," *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 53, no. 3 (2004), 81; Gültekin, "Aldatıcı Reklamlar," 1193.

Aynı zamanda Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 61 ve devamı maddelerinde yer alan ticari reklamlara ve haksız ticari uygulamalara ilişkin hükümlerin de konumuz bakımından uygulama alanı bulma ihtimali mevcuttur.⁴⁴ Zira ticari iş kapsamında kısa süreli konut kiralaması faaliyetinin yapıldığı haller ve özellikle seyahat acentesi niteliği taşıyan pazarlama işletmelerinin faaliyetleri bakımından bu hükümlerin uygulama alanı bulacağı açıktır.

İlgili düzenlemelere göre; ticari reklamların Reklam Kurulunca belirlenen ilkelere, genel ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına uygun, doğru ve dürüst olmaları esastır. Aynı zamanda Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 61. maddesinin 3. fıkrası uyarınca Tüketiciyi aldatıcı veya onun tecrübe ve bilgi noksanlıklarını istismar edici, can ve mal güvenliğini tehlikeye düşürücü tanıtımların yapılması da yine yasaklanmış durumdadır. Bu bağlamda bu yükümlülükler aykırı yapılan tanıtım faaliyetlerinin hem genel hükümler hem bu hükümler hem de Yönetmeliğin 11. maddesinde yer alan düzenleme uyarınca sorumluluk doğuracağı açıktır. Doğacak olan sorumluluk, tüketici niteliği taşıyan kullanıcının uğradığı zararın karşılanması olabileceği gibi tüketicinin ayıplı hizmetten doğan seçimlik haklarını kullanması da mümkündür. Aynı zamanda aldatıcı veya saldırgan nitelikte olan uygulamaların haksız ticari uygulama kapsamında yer alacağı da söylenebilmektedir.⁴⁵ Gerek ticari reklamlarda yapılan aykırılıklar, gerekse de haksız ticari uygulamalar bakımından tanıtımın durdurulması ve Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'dan kaynaklanan idari para cezası yaptırımları da mevcuttur.

⁴⁴ Aydoğdu, "Genel Bakış," 18; Savaş Bozbel, *Mukayeseli Hukukta ve Türk Hukukunda Karşılaştırmalı Reklam Hukuku* (Ankara: Seçkin Yayınları, 2006), 25 vd.; Neriman Özdemir, "6502 Sayılı Yeni Tkhk'da Düzenlenen Ticari Reklamın Sağlık Alanına Yansımaları İle Birlikte İncelenmesi," *İstanbul Barosu Dergisi* 89, no. 6, (2015), 150.

⁴⁵ Ebru Ceylan, "Tüketici Hukukunda Haksız Ticari Uygulamalar Ve Uygulama Örnekleri," *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi* 8, no. 15 (2020): 126 vd.; Murat Aydoğdu, *Tüketici Kılavuzu- Hukuk Rehberi* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), 192; Gülenda Atay, "Aldatıcı Reklamlara Karşı Tüketicinin Korunması," iç. *6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun Hükmüne Göre Tüketici Hukuku Uygulamalarında Tüketicinin Korunması*, editör Selin Sert Sütçü (Ankara: Seçkin Yayınları, 2019), 148; Ege Cenger, "Tüketici Hukuku Açısından Taşınır Satımında Ayıplı Mal Kavramı," *İzmir Barosu Dergisi* 87, no. 3 (2022), 136 vd.

c. Ülke Turizmini Zedelemeyecek Tanıtımlar Yapılması

Yönetmeliğin 11. maddesinde yer alan, tanıtımların ülke turizmini zedelemeyecek şekilde yapılması gerektiğine yönelik oldukça geniş anlamlar ihtiva eden kavram, Yönetmelikte sınırlandırılmamış durumdadır. Hangi eylemlerin ülke turizmini zedeleyecek nitelikte olduğu, hangilerinin olmadığına yönelik Yönetmelikte somut bir ölçüt belirlenmemiş olması karşısında olası uyuşmazlıklarda hakime geniş bir takdir yetkisinin tanındığını söylemek mümkündür.

Yönetmelikte tanıtımların ülke turizmini zedelemeyecek nitelikte yapılması gerektiğine ilişkin yer alan yükümlülüğün yaptırımını belirlenmemiş durumdadır. Kanaatimize göre, bu tür durumlar bakımından 7464 sayılı Kanunun izin belgesinin iptali başlıklı 5. maddesinin 1. fıkrasının (ç) bendinde yer alan düzenlemenin uygulama alanı bulması söz konusu olabilecektir. Söz konusu bu hüküm; turizm amaçlı kiralama yapılan konutun, kamu düzeni, kamu güvenliği ve genel ahlaka aykırı olarak kullanıldığının yetkili kamu kurum ve kuruluşları tarafından bildirilmesi halinde izin belgesinin iptal edilebileceğini düzenlemektedir. Konutun genel ahlaka aykırı kullanımının ülke turizmini zedeleyeceği açıktır. Ancak Yönetmeliğin 11. maddesinde düzenlenen husus, yapılan tanıtımın ülke turizmini zedeleyecek nitelikte olmasıdır. Bu durumda genel ahlaka aykırı yapılacak bir tanıtım faaliyetinin hem Yönetmeliğin 11. maddesi kapsamına gireceği, hem de 7464 sayılı Kanunun izin belgesinin iptali başlıklı 5. maddesinin 1. fıkrasının (ç) bendinde yer alan idari yaptırımın da uygulama alanı bulacağı söylenebilmektedir.⁴⁶

Ülke turizminin zedelenmesi kavramı sadece genel ahlak kurallarıyla da sınırlı değildir. Aldatıcı nitelik taşıyan, turistlerin ülkeyi ileride bir kez daha tercih etmemesine sebep olacak her türden davranış bu kapsamdadır. Tanıtımlarda bu neviden bilgilerin yer alması durumunda da, bilgilerin sadece aldatıcı bilgi sunma kapsamında kalması halinde 7464 sayılı Kanunun 4. maddesinin 2. fıkrasının (ç) bendinde yer alan düzenleme gereği idari para cezası yaptırımını uygulanabilecek, tanıtımlarda yer alan bilgilerin kamu düzeni veya kamu güvenliğini etkileyecek

⁴⁶ Örneğin konutun tanıtımında fuhuş yapılmasının serbest olduğu veya kullanıcıya uyuşturucu temin edilebileceği gibi ibarelerin bulunması verilebilecek örneklerdendir.

boyutlara ulaşabilecek nitelikler taşıması halinde ise 7464 sayılı Kanunun 5. maddesinin 1. fıkrasının (ç) bendinde yer alan izin belgesinin iptal edilmesi yaptırımını dahi uygulanabilecektir.

İzin belgesinin iptaline ilişkin hükmün içeriğinde, durumun yetkili kamu kurum ve kuruluşları tarafından bildirilmesi şartı da aranmaktadır. Burada yapılacak olan bildirim, kolluk kuvvetleri, Bakanlıklar ve il müdürlükleri tarafından veya konuyla ilgili olan her türlü kamu kurumu tarafından yapılması mümkün gözükmemektedir.

3. Mevzuata Uygun Niteliklere Sahip Konutun Kullanıcıya Teslim Edilmesi

Kiraya verenin ya da konut işletmesinin en önemli yükümlülüklerden bir tanesi mevzuata uygun niteliklere sahip olan bir konutun kullanıcıya teslim edilmesidir. Bu yükümlülük, hem dürüstlük kuralına göre tanıtımlarda yer alan özelliklere uygun olan konutun hem de mevzuatta yer alan emredici hükümlere uygun olan bir konutun teslim edilmesini kapsamaktadır.

Mevzuata uygun nitelikler taşıyan bir konutun teslim edilmiş olması için öncelikle konutun tapu sicilinde konut amaçlı kayıtlı olan veya üzerinde konut amaçlı kat irtifakı ya da kat mülkiyeti bulunan her türlü bağımsız bölüm niteliği taşıması gerekmektedir. Bununla birlikte konutların taşıması gereken asgari nitelikler, Yönetmeliğin 9. maddesinde detaylı olarak düzenleme altına alınmış durumdadır.

Bir konutun odalarının ayrı ayrı sözleşmelere konu olacak ve farklı kişilerin kullanımına bırakılacak şekilde kiralanması, Yönetmeliğin 10. maddesi uyarınca yasaklanmış durumdadır. Kiraya verenin kendisinin mesken olarak kullandığı konutunun belli odalarının kiralanması ise Yönetmeliğin 6. maddesinin 6. fıkrası uyarınca yasaklanmış durumdadır.⁴⁷

⁴⁷ Mukayeseli hukukta aksi yönde uygulamalar mevcuttur: Badura, *Legal Aspects of Short-Term Lease Agreements—on a Comparative Background*, 54; Colomb ve Moreira de Souza, *Regulating Short-Term Rentals*, 73, 85 - 95; Kaźmierczyk, *Issues of Short-Term Rental*, 193; Ferreri ve Romola, *Platform Economies and Urban Planning: Airbnb and Regulated Dereulation in London*, 3355

Yönetmeliğin her iki hükmünün birlikte değerlendirilmesiyle birlikte; kiraya veren tarafından halihazırda mesken olarak kullanılan konutun odalarının hiçbir şekilde kısa süreli kiralama konusu edilemeyeceği anlaşılmaktadır. Kiraya veren tarafından halihazırda mesken olarak kullanılmayan bir konutun odalarının da farklı kişilere aynı anda kısa süreli kiralanamayacağı açıktır. Bununla birlikte kiraya verenin kendi kullanmadığı bir konutun tek bir odasını, tek bir kullanıcıya kiralamasının önünde ise bir engel yoktur. Zira bu örnekte kullanıcı tek bir odayı kiralamış olsa dahi, konutta aynı anda başka kullanıcı bulunmadığından kanunun amacına ve söz konusu maddelerin lafzına aykırı bir durum söz konusu değildir.

4. Kullanıcı Değişimlerinde Temizlik ve Bakım İşlemlerinin Yapılması

Yönetmeliğin 10. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendinde; her kullanıcı değişiminde yapılması gereken iş ve işlemlerle ilgili izin belgesi sahibine yükümlülükler getirilmiş durumdadır. Söz konusu bu bentte yer alan düzenlemeye kanun koyucu özellikle "*asgari olarak*" ifadesiyle başlamıştır. Her kullanıcı değişiminde konutun temizlik ve bakımının düzenli olarak yapılması veya yaptırılması bir zorunluluk olarak öngörülmüştür. Cümlenin başındaki "*asgari olarak*" ifadesi ise kiraya verenler ile kullanıcılar arasındaki sözleşmeye bağlı olarak kullanıcı değişimi olmadığında dahi temizlik veya bakımın kiraya veren tarafından belirli periyotlarla üstlenilebileceğini ortaya koymaktadır. Aynı bent kapsamında; haşere ile düzenli olarak mücadele etmek ve buna ilişkin kayıtları muhafaza etmek de bir yükümlülük olarak izin belgesi sahibine yüklenmiş durumdadır. Yürürlükte bulunan Halk Sağlığı Alanında Haşerelere Karşı İlaçlama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik hükümlerinin konumuz bakımından uygulama alanı bulacağı kanaatindeyiz.⁴⁸

Kısa süreli konut kiralaları bakımından kiraya verenler sadece aynı binada aynı kiraya veren adına izin belgesi talep edilen konut sayısının beşi geçmesi durumunda işyeri açma ve çalışma ruhsatı almakla yükümlüdürler. Bu istisnai hal

ff.; Shabrina, Elsa ve Batty, Airbnb and Its Potential Impact on the London Housing Market, 198
ff.; Makovsky, The Shared Economy in the Czech Republic in 2017 and Resulting Problems in Short-Term Housing Rentals, 145.

⁴⁸ Söz konusu bu Yönetmelik, halk sağlığı alanında *insektisit*, *rodentisit*, *mollusisit* gibi maddeler kullanılarak zararlılar ile mücadele etmek isteyen gerçek, tüzel kişiler ve bunların işyerleri ile resmi kurum ve kuruluşlara ilişkin hükümler öngörmektedir.

dışında işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması zorunluluğu bulunmamaktadır. Ancak halk sağlığının korunmasını amaçlayan bu Yönetmelik kapsamında yer alan “işyeri” kavramının mutlaka ruhsatlandırılmış bir işyeri olarak kabulünü gerektirecek bir düzenleme de Yönetmelik kapsamında yer almamaktadır. Haliyle Halk Sağlığı Alanında Haşerelere Karşı İlaçlama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik hükümlerinin kısa süreli konut kiralari bakımından uygulama alanı bulacağını ileri sürmekteyiz. Yönetmeliğin 19. maddesi, “İşyerinde tutulacak kayıt ve raporlar” başlığını taşımaktadır. Maddede; ilaçlama yapılan yerler, ilaçlama tarihleri, kullanılan ilaçlar, ilaçlamayı yapanlar, varsa meydana gelen kaza ve zehirlenmelerle ilgili bir formun ayrı bir dosyada muhafaza edilmesi ve istenildiğinde denetim elemanlarının incelenmesine açık tutulması zorunlu kılınmış durumdadır. Kullanıcı değişimlerinde temizlik ve bakımın yapılması, aynı zamanda konutların tanıtımında dürüstlük kuralının uygulanmasıyla da doğrudan ilişkilidir. Zira konutları temiz görsellerle tanıtan bir kiraya verenin, yeni kullanıcı girmeden evvel konutu temizletmemesi, ayıplı hizmetten sorumluluğun doğmasına dahi yol açabilecektir.

5. Yönetimin Aldığı Kuralların Kullanıcılara Bildirilmesi

Yönetmeliğin 10. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendinde; site veya bina yönetimi tarafından alınan kuralların kullanıcılara bildirilmesi, yükümlülük olarak izin belgesi sahiplerine, diğer bir deyişle kiraya verenlere yüklenmiş durumdadır.

Madde metninin lafzında, kullanıcılara yapılacak olan bildirim yazılı olarak veya çevrim içi ortamda yapılabileceği açıkça belirtilmiş durumdadır. Bu düzenlemeyle, kiraya verenin henüz sözleşme ilişkisi başlamadan evvel kuralları yazılı olarak bildirmesi veya kullanıcının henüz çevrim içi ortamda yapılan tanıtımlarda konut tercihi yaparken kuralları görebilmesinin sağlanması mümkün olmuştur. Bununla birlikte, kullanıcının kira süresi devam ederken dahi yönetim tarafından yeni alınacak kararları öğrenebilmesi de yine kiraya verene aynı madde kapsamında yüklenmiş bir yükümlülüktür.

6. Kullanıcıların Kimlik Bilgilerinin Mevzuata Uygun Şekilde Bildirilmesi

Yönetmeliğin 10. maddesinin 1. fıkrasının (ç) bendinde yer alan düzenleme uyarınca kiraya veren tarafın 1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanunu'nda yer alan yükümlülüklerle uygun davranması zorunlu kılınmıştır.⁴⁹

1774 sayılı Kanunun 1. maddesinde; özel veya resmi, her türlü konaklama, dinlenme bakım ve tedavi tesisleri ve işyerleri ile konutlarda geçici veya sürekli olarak kalanlar, oturanlar, çalışanlar ve ayrılanlar gibi kişilerin kimliklerinin tespiti ve bildirilmesinin kanunun kapsamında yer aldığı düzenlenmiştir. 2. maddede ise konaklama hizmeti veren çeşitli niteliklerdeki yerlerin işleticilerine⁵⁰ genel anlamda ücretli veya ücretsiz, gündüz veya gece, yatacak yer gösterdikleri yerli veya yabancı herkesin kimlik ve geliş- ayrılış kayıtlarını, örneğine ve usulüne uygun şekilde günü gününe tutma, genel kolluk örgütlerinin her an incelemelerine hazır bulundurma, Devlet İstatistik Enstitüsüne, talebi halinde verme yükümlülüğü yüklenmiştir. Bu madde kapsamında "her türlü konaklama yerleri" veya "günübirlik kiralanana evler" gibi yerlerin de kapsama alınmış olması, 7464 sayılı Kanun kapsamında yapılacak olan kısa süreli konut kiralamaalarının da zaten Kimlik Bildirme Kanunu kapsamına gireceğini ortaya koymaktadır.

⁴⁹ Tıpkı otellerde, pansiyonlarda ve benzer işletmelerde olduğu gibi, kısa süreli konut kiralayanlara kişisel verilerin korunması mevzuatı kapsamında yükümlülükler öngörülmüştür: Nilgün Bilici ve Mikdat Baykal, "Erzurum'da Otellerin Bilgi Teknolojileri Kullanım Durumlarının Tespiti," *Journal of Silk Road Tourism Research* 1, no. 1 (2021): 44; Füsün Sokullu Akıncı, "Polis-Halk İlişkileri," *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 53, no. 1-4 (2011): 95; Anayasa Mahkemesi'nin kişisel verilerin kolluk kuvvetleriyle paylaşımına ilişkin Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'nun henüz yürürlükte olmadığı 06.01.1999 tarihinde verdiği E. 1996/68, K. 1999/1 sayılı kararı için bkz: Muammer Ketizmen ve Aslıhan Kart, "Kişisel Verilerin Korunması Kanununun 17. Maddesi ve Yargıtay Kararları Doğrultusunda, Kişisel Verilerin Korunmasına İlişkin Suç Teşkil Eden Fiiller Açısından Uygulanacak Norm Hakkında Değerlendirme," *Kırıkkale Hukuk Mecmuası* 1, no. 2 (2021): 259.

⁵⁰ 7464 sayılı Kanunun 3. maddesinin 8. fıkrası uyarınca 1774 sayılı Kanun kapsamında bildirim yükümlülüğü konusunda sorumlu kişi olarak izin belgesi sahibinin kabul edileceği düzenlenmiştir.

1774 sayılı Kanun kapsamında 2. maddede yer alan genel yükümlülüğün ardından, 3. maddede tesislerin sorumlu işleticilerinin kimliklerinin en yakın kolluk birimine bildirileceği, herhangi bir değişiklik olması halinde bunun da 24 saat için de bildirileceği düzenleme altına alınmıştır. Kısa süreli konutlar bakımından bu yükümlülük, izin belgesi sahibi olan kiraya verenin kolluğa bildirimde bulunması anlamına gelmektedir. Müteakip maddelerde yer alan düzenlemelerde, kiraya verenin veya konut işletmesinin herhangi bir kişiyi çalıştırması halinde bu kişilere ilişkin bilgileri ve bu konuda gerçekleşen değişiklikleri de kolluğa bildirmesi gerektiği yer almaktadır.⁵¹

Gerek 1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanunu gerekse de Kimlik Bildirme Kanununun Uygulanması ile İlgili Yönetmelik uyarınca kiraya verene; kullanıcıların kimliği ile geliş ve ayrılış tarihleri, Konaklama Yeri Kayıt Defteri'ne işlenmek, kalacak kişilerden konaklama belgesi almak, kimlik veya benzeri nitelikteki resmi belgeyle konaklama belgesini kıyaslamak ve buna göre kayıtları sağlamak, tüm kayıtları bilgisayarda günü gününe tutmak, genel kolluk kuvvetlerinin bilgisayar terminallerine bağlanarak mevcut bilgi, belge ve kayıtları genel kolluk kuvvetlerine anlık olarak bildirmek⁵² gibi yükümlülükler de yüklenmiş durumdadır.⁵³ Yine 1774 sayılı Kanuna göre kimliğini nüfus hüviyet cüzdanı veya diğer resmi geçerli belgelerle ispat edemeyen kimselerin konaklama yapmasına müsaade edilmesi mümkün değildir.⁵⁴

⁵¹ Demir, "Kısa Süreli (Saatlik, Günlük, Haftalık) Konut Kiralama Faaliyetinden Elde Edilen Gelirin Vergilendirilmesi," 58; Nezih Varcan ve Canatay Hacıköylü, "Konutların En Fazla" Yüz Gün" Süreyle Her Türlü Amaçla Kiralanması ve Elde Edilen Gelirin Vergilenmesi," *Mali Çözüm Dergisi* 34, no. 184, (2024): 940.

⁵² Söz konusu bildirimler, "*Kimlik Bildirme Sistemi*" olarak adlandırılan çevrimiçi internet sitesinden yapılmaktadır.

⁵³ Kaan Hasoğlu, "Günübirlik Konutların Kiralanması ve Mali Yaptırımlar," *Legal Mali Hukuk Dergisi* 13, no. 154 (2017): 2420.

⁵⁴ Bütün bu yükümlülüklerle aykırı davranışlara yönelik idari para cezası yaptırımları da öngörülmüş durumdadır.

7. Kişisel Verilerin Korunması Hukukuna Uygun Davranılması

Yönetmelikte 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve bu kanun dayanak alınarak yürürlüğe giren diğer mevzuat kapsamında yükümlülükleri yerine getirmek de kiraya verenin sorumluluğuna tabi kılınan yükümlülüklerden bir diğeri olarak düzenlenmiş durumdadır.

Kısa süreli konut kiralama ları bakımından Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamındaki yükümlülükler; sözleşme görüşmeleri öncesinde başlamakta ve sözleşme sonrası dönemde de devam etmektedir. Kiraya veren tarafın veri işleyen sıfatını taşıması nedeniyle, KVKK kapsamındaki yükümlülük lere uygun davranması gerekmektedir. Buna göre; alınacak her türlü bilgi ve belge, hukuka uygun şekilde işlenmek zorundadır.⁵⁵

8. Turizm Payının Ödenmesi

7464 sayılı Kanununun 4. maddesinin 2. fıkrasının (c) bendi uyarınca 11/7/2019 tarihli ve 7183 sayılı Türkiye Turizm Tanıtım ve Geliştirme Ajansı Hakkında Kanun kapsamında turizm payının ödenmesi ve buna ilişkin belgenin ibrazı da kiraya veren bakımından 7464 sayılı Kanunda öngörülen yükümlülüklerden biridir.

Turizm payı, Türkiye Turizm Tanıtım ve Geliştirme Ajansı'nın kuruluş amaçlarının ve faaliyetlerinin gerçekleştirilebilmesi adına ödenmesi zorunlu kılınmış bulunan bir ödentidir. Konaklama yapılacak yerler bakımından yapılacak olan ödeme, 7183 sayılı Kanununun 6. maddesi uyarınca binde beş olarak belirlenmiş durumdadır. Binde beşlik ödenti, Katma Değer Vergisi Kanununa göre her vergilendirme dönemini takip eden ayın yirmi dördüncü gününe kadar ödenmek zorundadır.⁵⁶

⁵⁵ Konuya ilişkin detaylı bilgiler için bkz: Sena Akkışla, "Kiracının Verilerinin Korunması," *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 29, no. 2 (2023): 1540 vd.

⁵⁶ Her ne kadar Katma Değer Vergisi Kanununda gelir veya kurumlar vergisi mükellefiyeti bulunmayanlar tarafından turizm payının Gelir İdaresi Başkanlığına belirlenecek vergi dairesine beyan edilerek aynı ayın yirmi altıncı günü akşamına kadar ödeneceği düzenlenmiş olsa da kısa süreli konut kiralalarının düzenli bir organizasyon kapsamında devamlı olarak

B. Kullanıcının Yükümlülükleri

1. Kullanım Bedelinin Ödenmesi

Bir konutun kısa süreli kiralanması, tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme niteliği taşımaktadır. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme kapsamında kullanıcının üstlendiği asli edim kullanım bedelinin kiraya verene ödenmesidir.⁵⁷

Kullanım bedelinin ödeneceği zaman veya toptan şekilde mi yoksa irat şeklinde mi ödeneceği gibi konuların tamamı sözleşme özgürlüğü ilkesi uyarınca taraflar arasındaki sözleşme hükümlerine göre belirlenecektir. Bununla birlikte taraflar arasındaki sözleşmede bu yönde bir hüküm bulunmaması halinde kısa süreli kiralamalarda kira bedelinin peşin ödeneceğine ilişkin yerel adet mevcut olabileceği de göz önüne alınmalı ve bu durumda aynı anda ifa kuralı uyarınca konutun kullanıcının kullanımına bırakılması anında kullanım bedelinin tamamının ödenmesi gerekeceği kabul edilmelidir.⁵⁸ Kira bedelinin peşin ödeneceği haller bakımından kira bedelinin ödenmemesi halinde kiraya verenin TBK'nın 97. maddesinde yer alan ödemezlik def'ine dayanarak konutu kullanıcıya teslim etmekten kaçınması mümkün kabul edilmelidir.⁵⁹

yapılması halinde gelir vergisi mükellefiyeti doğacağı kabul edilmelidir: Hasoğlu, "Günübirlik Konutların Kiralanması", 2421-2422.

⁵⁷ Söz konusu bu bedeli "kira bedeli" yerine "kullanım bedeli" olarak isimlendirmemizin nedeni, 7464 sayılı Kanunda "kiracı" yerine "kullanıcı" ifadesinin kullanılmış olmasıdır.

⁵⁸ Kira sözleşmelerinde aksine bir sözleşme veya yerel adet bulunmadıkça kira bedelinin her ay sonunda veya sözleşme süresinin bitiminde ödeneceği kabul edilmektedir: Suiçmez, Kiracının ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri, 1609; Alparslan Akartepe, "Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları," *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 22, no. 3 Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan (2016): 92 vd.; Bununla birlikte yaygın uygulama ve çoğunlukla yerel adet kira bedelinin peşin ödenmesi şeklindedir: Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, 181 vd.; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 256; Konuya ilişkin kanaatimiz, günlük veya kısa süreli kiralamalar bakımından işin doğası gereği kira bedelinin peşin ödenmesinin yerel adet niteliği taşıyabilecek bir yaygın uygulama niteliği taşıdığına yöneliktir. Bununla birlikte, tarafların pek tabii ki sözleşme ilişkilerini aksi yönde kurlmaları da mümkündür.

⁵⁹ Genel olarak bkz: Neslihan Çukadar, *Borç İlişkilerinde Def'i Hakkı ve İtirazlar* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2014), 67 vd.; Konumuzla doğrudan ilgisi bulunmasa dahi, kira sözleşmelerinde

Çevrimiçi platformlar üzerinden yapılan rezervasyonlarda kullanım bedeli öncelikle platform tarafından tahsil edilmekte, devamında komisyonun mahsup edilmesiyle kalan tutar platformla kiraya veren arasındaki sözleşmeye göre kiraya verene ödenmektedir. Bu türden ilişkilerde, platformun da dahil olduğu ödeme sistemi uyarınca kiraya verenin kullanıcıyla gireceği hukuki ilişki kadar kiraya verenin platformla ve kullanıcının platformla gireceği hukuki ilişkinin hükümlerinin de önem arz edeceği açıktır.

7464 sayılı Kanunda sözleşmenin sona ermesi dışında kiraya veren ile kullanıcı arasındaki ilişki bakımından hükümler düzenlenmemiş olması sebebiyle, aidat⁶⁰ gibi yan giderlere katılma borcuna ilişkin olarak Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Türk Borçlar Kanunu'nun 314. maddesine göre aksine sözleşme veya yerel adet olmadıkça kiracı yan giderlere katlanmakla yükümlüdür. Tarafların kısa süreli kiralama için girdikleri sözleşme ilişkisinde aidat gibi yan giderlere yönelik herhangi bir hüküm kararlaştırılmamış olması halinde kullanıcı bu bedelleri ödemekle yükümlü olacaktır. Bunun yanı sıra kısa süreli kira ilişkisinin yoğun şekilde yapıldığı turistik bölgelerde kullanıcıların

ödemezlik def'inin belli durumlarda uygulanabileceğini göstermesi açısından, salgın hastalık döneminde ciddi şekilde ödeme güçsüzlüğüne düşen tarafın kira ilişkisinde ödemezlik def'ini kullanabileceğine yönelik bkz: Şahin Akıncı, "Covid 19'un Borç İlişkilerine ve Bazı Borçlar Hukuku Sözleşmelerine Etkisi," *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi* 19, no. 38 Covid-19 Özel Ek (2020): 83-84; Klasik anlamda alışılmış konut veya çatılı işyeri kiralaları bakımından ödemezlik def'inin uygulama alanı bulamayacağı savunulmaktadır. Zira kiraya verenin kira sözleşmesinin akdedilmesiyle beraber aslında kendi edimi olan konutu veya çatılı işyerini teslim ederek edimini yerine getirdiği, bu nedenle kira sözleşmelerinde ödemezlik def'inin kullanılamayacağı ileri sürülmektedir. Bunun yerine kiraya veren için TBK'nın 336 ve devamı maddelerinde düzenlenmiş olan hapis hakkının kullanılabilmesi de ifade edilmektedir: Alper Uyumaz ve Eren Savaşan, "Kiraya Veren Hapis Hakkı," *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 30, no.3 (2022): 1810; Alpaslan Akartepe, "Kiraya Veren Hapis Hakkı," *Yaşar Üniversitesi E- Dergisi* 8, no. Özel Sayı (2013): 56; Ancak konumuz bakımından kısa süreli kira sözleşmelerinde hem yerel adetin gereği olarak hem de kira bedelinin peşin olarak ödeneceğine yönelik tarafların anlaşması ve buna rağmen bedelin ödenmemesi durumunda kiraya verenin ödemezlik def'ini kullanarak kiralananı teslim etmekten kaçınılması için doğasının gereğidir.

⁶⁰ Terim, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesinde genel giderlere katılma borcu olarak isimlendirilmektedir.

aidat gibi yan giderleri ödemeyeceklerine yönelik bir yerel adetin mevcut olması da söz konusu olabilecektir.

2. Konutun Dürüstlük Kurallarına Uygun Şekilde Kullanılması

Konutun dürüstlük kuralına uygun şekilde kullanılması; komşuluk hukukuna uygun davranılması ve aynı zamanda uzun süreli kira sözleşmelerinde kiracılardan beklenen konutun bozulmamasına özen gösterilmesi, nitelik ve meziyetlerini, itibar ve değerini kaybetmesine engel olunması, konutla ilgili doğacak onarım ihtiyaçlarının kiraya verene bildirilmesi gibi ortalama bir kiracıdan beklenecek yükümlülüklerle uygun davranmak gibi hususları kapsamaktadır.⁶¹

Komşuluk hukukundan doğan yükümlülüklerle uygun davranılması; gürültü yapılmaması, komşuların rahatsız edilmemesi gibi aynı bina içerisinde gerçekleşen ortaklaşa yaşamın çekilemez hale gelmesine yol açacak davranışlardan kaçınılması şeklinde özetlenebilmektedir.⁶² Bu yükümlülüklerin genel hükümlerdeki karşılığı, TBK'nın 316. maddesinde bulunmaktadır. Bu gibi yükümlülüklerle uygun davranılmamasının yaptırımı, genel hükümlere tabidir. TBK'nın 339. maddesinde ise niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanmayacağına yönelik düzenleme uygulama alanı bulmaktadır. Buna göre konutun sözleşmeye uygun, özenli ve komşulara saygı gösterilecek şekilde kullanılmaması halinde konut ve çatılı işyerleri için öngörülmüş olan süre verilmesi şartı aranmaksızın kiraya verenin sözleşmeyi yazılı bildirimle sona erdirebilmesi mümkün kabul edilecektir. Bu gibi

⁶¹ Erzan Erzurumluoğlu, "Kira Sözleşmesinde Yükümlülükler ve Giderimler," *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 1, no. 2 (2016): 449; İnceoğlu, *Kira Hukuku*, 360; Suiçmez, "Kiracının ve Kiraya Vereninin Yükümlülükleri," 1616 *vd.*; Emin Zeytinoğlu, "Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmesinde Tarafların Borçları," *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi* 14, no. 28 (2015): 120 *vd.*; Ruhi ve Ruhi, *Kira Hukuku*, 36; Nihat Yavuz, *Kira Hukuku* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2024), 393 *vd.*; Tuba Karaman, *Kiracının sözleşmeye Uygun ve Özenle Kullanma Borcu* (Ankara: Seçkin Yayınları, 2020), 67 *vd.*

⁶² Damla Mamük, "Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu ile Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi," *Ankara Barosu Dergisi*, no. 1 (2013): 407 *vd.*

durumlarda yerine göre Turizm İşletmelerinin Bakanlıkla, Birbirleriyle ve Müşterileriyle İlişkileri Hakkında Yönetmelik de uygulama alanı bulabilecektir. Söz konusu bu Yönetmeliğin 53. maddesinde iyi niyet kurallarına uymayan müşteri ile yapılan sözleşmenin derhal sona erdirilebileceği düzenleme altına alınmıştır. İlgili düzenleme; oteller bakımından yürürlüğe girmiş olsa da, 7464 sayılı Kanunda yer alan “*turizm amaçlı*” ifadesinin mevcudiyeti, özellikle bir kısım kısa süreli kiralama ilişkilerinin sadece seyahat acenteleri tarafından yapılabileceğinin düzenlenmesi ve ayrıca aynı binada aynı kiraya veren adına izin belgesi talep edilen konut sayısının beşi geçmesi durumunda işyeri açma ve çalışma ruhsatı alma yükümlülüğünün düzenlenmiş olması gibi nedenlerle kısa süreli kiralama ilişkileri bakımından da kanaatimizce kıyas yoluyla uygulanabilecektir.⁶³

3. Sözleşme Sonunda Konutun Tahliye Edilmesi

7464 sayılı Kanunun 3. maddesinin 9. fıkrasında kısa süreli kiralama ilişkisinin sözleşmenin sona ermesiyle birlikte sona ereceği açıkça düzenlenmiş durumdadır. Bu düzenleme, yürürlüğe giren 7464 sayılı kanunda kiraya veren ile kullanıcı arasındaki ilişkiye yönelik maddi hukuku etkileyen nadir düzenlemelerdendir. Bununla birlikte, sözleşmenin kendiliğinden sona ereceği düzenleme altına alınmasaydı dahi, kısa süreli kiralama ilişkilerinin TBK'daki konut ve çatılı işyeri kiralaları kapsamına girmemesi sebebiyle sözleşmenin sürenin bitimiyle sona ereceğini kabul etmek gerekcekti. TBK'daki düzenlemede konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmeleriyle bunların dışında kalan kira sözleşmeleri için ayrı hükümler öngörülmüş, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olan taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında ise konut ve çatılı işyeri hükümlerinin uygulanmayacağı 6098 sayılı Kanunun 339. maddesinde açıkça düzenleme altına alınmıştır. Buna göre; iki şartın bir araya gelmesi halinde sözleşmelerin sona ermesi ve haliyle kiralananın tahliye edilmesine ilişkin konut ve çatılı işyerlerine ilişkin düzenlenmiş olan hükümlerin değil, genel hükümlerin uygulanacağı söylenebilecektir. Bu şartlardan ilki, kira ilişkisinin altı ay ve daha kısa süre için düzenlenmiş olması, ikincisi ise niteliği gereği taşınmazın geçici

⁶³ Buna karşın kısa süreli kiralama ilişkileri bakımından bu gibi durumlara özgü olarak 7464 sayılı Kanun kapsamında düzenleme yapılmamış olması bir eksikliklerdir.

kullanıma özgülenmiş olmasıdır. Kanaatimize göre 7464 sayılı Kanun kapsamında kısa süreli kiralama ilişkisi kapsamında kullanılacak olan ve bu uğurda ruhsat almış olan bir konutun niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş kabul edileceği açıktır. Aynı zamanda en fazla yüz gün süreyle yapılan kiralamalar 7464 sayılı Kanun kapsamında kısa süreli kira ilişkisinin konusu olabileceğinden, çalışmamızın konusu olan konutların kısa süreyle kiralanması halinin, TBK'nın 339. maddesinde genel hükümlerin uygulanması için aranan tüm şartları sağladığını söylemek mümkün hale gelmektedir.

TBK'nın 327. maddesinde kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin genel hüküm düzenlenmiş durumdadır. Kısa süreli kiralama ilişkisinin sona ermesi hakkında da söz konusu bu genel hüküm uygulama alanı bulacaktır. Zira kısa süreli kira ilişkisinin kurulmasıyla, tarafların açık bir biçimde kira veya kullanım süresini belirledikleri bir kira ilişkisinin doğduğu açıktır. Buna göre, 327. madde uyarınca sözleşmenin sona ermesiyle birlikte kira ilişkisinin kendiliğinden sona erdiği kabul edilecektir.⁶⁴ Buna rağmen 7464 sayılı Kanunun 3. maddesinin 9. fıkrasında sürenin dolmasıyla birlikte sözleşmenin sona ereceğinin özel olarak düzenlenmiş olması, olası tereddütleri giderme amacı taşımaktadır. Sözleşmenin sona ereceğinin düzenlenmesine karşın, kullanıcının konutu nasıl ve ne şekilde tahliye edeceğine ilişkin bir hüküm ise bulunmamaktadır. Zira kullanıcının dürüstlük kurallarına uygun şekilde kiralanana kullanmaması halinde sözleşmenin kiraya veren tarafından sona erdirilmesinde aynı durum söz konusudur.

Kira sözleşmesinin sürenin dolması nedeniyle veya dürüstlük kuralına aykırı kullanım nedeniyle kiraya verenin tek taraflı fesih beyanıyla sona ermesi halinde, kullanıcı bakımından konutu tahliye etmek bir yükümlülük haline dönüşecektir. Bu yükümlülüğün ihlali halinde kiraya verenin kiralanana taşınmazın yazılı sözleşme ile belirlenmiş olan kira süresinin bitmesi durumunda tahliye emri

⁶⁴ Aydın Özdemir, "Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması," 1540; Aydın, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi*, 66; Ayrıca kanaatimize göre kendiliğinden sona ermenin doğal bir sonucu olarak, sona erme haline rağmen kiracının konutu terk etmemesi halinde, kısa süreli kiralama ilişkileri bakımından Türk Ceza Kanunu'nun 116. maddesinin 2. fıkrası uyarınca bir kimsenin konutuna rıza ile girdikten sonra buradan çıkmayan kişinin mağdurun şikayeti üzerine altı aydan iki yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılacağına ilişkin hükmün de uygulama alanı bulması gerekmektedir.

gönderilmesini talep etmek suretiyle cebri icra yoluna başvurması mümkün kabul edilmelidir. Ancak bu yolda dahi, ilamsız takip yoluyla başlatılacak olan cebri icra süreciyle tahliyenin oldukça uzun zaman alacak olması nedeniyle tahliyeye yönelik özel düzenleme ihtiyacı bulunmaktadır.

SONUÇ

Günlük veya kısa süreli kiralamaaların oldukça yaygınlaştığı ülkemizde bu kiralama yönteminin hukuki bir düzenleme altına alınması kanaatimize göre olumlu bir gelişmedir. Mukayeseli hukukta da pek çok ülkenin aynı alanda düzenlemeleri yürürlüğe soktuğu görülmekte ve hatta Avrupa Konseyi ve Avrupa Parlamentosu'nda düzenleme farklılıklarının giderilebilmesi adına çalışmalar yapıldığı bilinmektedir.

Buna karşın ülkemizde yürürlüğe giren düzenlemede mukayeseli hukukta yer alan düzenlemelerden ayrılan yönler olduğu gibi, eksik bırakılan veya kendi içerisinde çelişki arz eden hükümler olduğu da görülmektedir. Çelişki arz eden hususların başında, mevzuatın isimlendirilmesi hususu gelmektedir. Zira, kanun koyucu, "turizm amaçlı kiralama" kavramını isim olarak tercih etmiş ancak bu kavramın neyi ifade ettiğini tanımlarken, her ne amaçla olursa olsun yüz günden az süreyle yapılan her türlü kiralama ifadesini kullanmıştır. Bu durumda her türlü kiralama 7464 sayılı Kanun kapsamına girmekteyken, bir yandan da Kanunun başlığının turizm amaçlı kiralama olarak belirlenmiş olması kendi içerisinde bir çelişki yaratmıştır. Kanaatimize göre bu alandaki düzenlemelerin "konutların kısa süreli kiralanması" şeklinde isimlendirilmesi gerekirdi. Kaldı ki kiracının ne amaçla kiralamayla yaptığının da tespit edilmesi çoğu zaman mümkün olamayacağından, kiralamanın turizm amaçlı olup olmadığının belirlenmesi de oldukça zordur.

Ülkemizdeki düzenlemede bir evin odalarının kiralanmasının yasaklandığı görülmektedir. Bu husus, başta en temel insan haklarından olan mülkiyet hakkına ölçsüz bir müdahale teşkil edebileceği gibi, kayıt dışılığı da arttıracak niteliktedir. Bununla birlikte müsaade edilen kısa süreli kiralama ilişkilerinde azami sınırın yüz gün olarak belirlenmesi de kanaatimize göre hatalıdır. Zira hem mukayeseli hukuktaki düzenlemelere uygunluk açısından, hem de üç ay veya dört aylık bir süreye tekabül etmesi açısından doksan gün veya yüz yirmi gün gibi azami sürelerin belirlenmesinin daha uygun olacağı kanaatindeyiz.

Yine mukayeseli hukukta görülen örneklerden bir diğeri, kısa süreli kiralama ilişkilerine yönelik getirilen düzenlemelerin, bireysel olarak ek gelir elde etmek amacıyla yapılan kiralamalar ile profesyonel şekilde, ticari bir iş teşkil edecek boyutta olan kira ilişkilerinin kurulmasının birbirinden ayrıldığına yöneliktir. Örneğin bir evi, bir de yazlığı olan emekli bir kişinin, yazlığını bu şekilde kiralayabilmesi noktasında bu kadar zorlu işlemleri yapmak zorunda kalması, yine mülkiyet hakkına ölçüsüz müdahale teşkil edebileceği gibi, tam tersi şekilde ticari bir faaliyet kapsamında pek çok farklı taşınmazı kiralayan bir gerçek veya tüzel kişinin, hiçbir şekilde kayıt altına girmeden bu faaliyeti yürütmesi de özellikle rekabetin korunmasına ve vergi adaletine engel teşkil edebilecek niteliktedir. Haliyle kısa süreli kiralama işinin profesyonel şekilde veya ticari bir faaliyet kapsamında yapılıp yapılmamasına göre de bir ayrıma gidilmesinin doğru bir yöntem olacağını düşünmekteyiz. Zira kanun koyucunun ticari işletme ile esnaf işletmesi arasında bile bürokrasi ve prosedürler bakımından farklılığa gitmesi ve esnaf işletmelerine ilişkin getirilen şekli yükümlülüklerin daha hafif olması karşısında, onlarca ve hatta yüzlerce konutu kısa süreli kiraya veren bir işletmeyle, yazlığını kısa süreli kiraya vermek isteyen emekli bir kişinin aynı ya da çok benzer izin prosedürlerine tabi tutulması uygun olmamıştır.

Mevzuatta, kiracı tarafla ilgili kullanıcı ifadesinin kullanılmasına karşın, hukuki ilişkinin diğer tarafının kiraya veren olarak ifade edilmesi de doğru olmamıştır. Kanun koyucu, para ödeme yükümlülüğü altına giren tarafı "*kullanıcı*" olarak isimlendirmekteyse, sözleşmenin karşı tarafını "*kullandıran*" olarak isimlendirmeli veya tarafları kiracı ve kiraya veren olarak isimlendirmeliydi.

Yönetmelik ile 7464 sayılı Kanun arasında da kavram bütünlüğünün sağlanması gerekmektedir. Zira Yönetmelikte pazarlama işletmesi kavramı kullanılmaktayken, Kanunda bu kavrama hiç yer verilmemesi de kanaatimize göre hatalı olmuştur. Kanunda seyahat acentesi kavramı kullanılmış olup Kanun ve Yönetmelik arasında bu farklılığın da giderilmesi gerekmektedir. Bunun dışında çalışmamız kapsamında değindiğimiz başkaca eksiklikler de mevcuttur. Örneğin Yönetmelik kapsamında takılması zorunlu kılınan plaketin, konutun girişine asılacağı düzenlenmiştir. Konutun girişinden kastedilen, konutun kapısının içi mi, yoksa hemen dışı mı olduğu da anlaşılamamaktadır.

Yönetmelik'te yer alan 9. madde, "konutlarda aranacak nitelikler" başlığını taşımakta, ancak maddenin 1. fıkrasının (d) bendinde, konutta kalabilecek kişi sayısına ilişkin sınırlamalar düzenlenmektedir. Bu durum, madde başlığıyla içeriğin birbiriyle uyumlu olmadığını ortaya koymaktadır. Bu yöndeki düzenlemenin konutlarda aranacak nitelikler kısmında değil, izin belgesi sahibinin yükümlülükleri kısmında düzenlenmesi gerekirdi.

Yürürlüğe giren mevzuatta yapılması gereken değişikliklerin kanaatimizce en önemli olanı ise, kiraya veren ile doğrudan kiracı arasındaki hukuki ilişkiye yönelik düzenlemeler yapılmasıdır. Sözleşmenin sürenin dolmasıyla birlikte sona ereceğini düzenleyen 3. maddenin 9. fıkrası dışında taraflar arasındaki ilişkinin 7464 sayılı Kanun kapsamında düzenlenmemesi ve çoğunlukla kiraya verenin idareye karşı olan sorumluluklarının düzenleme altına alınması, taraflar arasındaki ilişkilerin büyük ölçüde genel hükümlere göre çözümlenmesi sonucunu doğuracaktır. Özellikle kiracının tahliyesine ilişkin konuların açık ve belirgin hükümler öngörülerek düzenleme altına alınması, birçok belirsizliği ortadan kaldıracaktır.

Hakem Değerlendirmesi: Çift kör hakem.

Finansal Destek: Yazar bu çalışma için finansal destek alıp almadığını belirtmemiştir.

Çıkar Çatışması: Yazar çıkar çatışması olmadığını belirtmiştir.

Etik Kurul Onayı: Yazar etik kurul onayının gerekip gerekmediğini belirtmemiştir.

Peer Review: Double peer-reviewed.

Financial Support: The author has not specified whether financial support was received for this study

Conflict of Interest: The author declares that there is no conflict of interest

Ethics Committee Approval: The author has not specified whether ethics committee approval was required.

KAYNAKÇA

- Aguilera, Thomas, Francesca Artioli ve Claire Colomb. "Explaining the Diversity of Policy Responses to Platform-Mediated Short-Term Rentals in European Cities: A Comparison of Barcelona, Paris and Milan. *Environment and Planning A.*" *Economy and Space* 53, no. 7 (2021): 1689-1712.
- Akartepe, Alpaslan. "Kiraya Veren Hapis Hakkı." *Yaşar Üniversitesi E- Dergisi* 8, no. Özel Sayı (2013): 55-78.
- Akartepe, Alparlan. "Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları." *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 22, no. 3 Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan (2016): 83-110.
- Akbulut, Berrin. "Kabahatler Hukukunda Kanunilik İlkesi ve Covid-19 Nedeniyle Alınan Tedbirlere Aykırılık." *Ceza Hukuku ve Kriminoloji Dergisi-Journal of Penal Law and Criminology* 9, no. 1 (2021): 1-57.
- Akçaal, Mehmet. *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Akçaal, Mehmet. "Elbirliği Mülkiyetinde Yönetim." *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 9, no. 2 (2020): 211-249.
- Akıncı, Füsün Sokullu. "Polis-Halk İlişkileri." *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 53, no. 1-4 (2011): 91-100.
- Akıncı, Şahin. "Covid 19'un Borç İlişkilerine ve Bazı Borçlar Hukuku Sözleşmelerine Etkisi." *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi* 19, no. 38 Covid-19 Özel Ek (2020): 62-103.
- Akkışla, Sena. "Kiracının Verilerinin Korunması." *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 29, no. 2 (2023): 1538-1561.
- Akpınar, Arzu ve Avunduk, Hüseyin. "Seyahat ve Turizmde Paylaşım Ekonomisi: Airbnb Türkiye Örneği." *Uluslararası Güncel Turizm Araştırmaları Dergisi* 5, no. Özel Sayı (2021): 135-149.
- Almeida, Joana ve Oliveira Frederico. "Understanding Short-Term Rental Regulation: A Case Study of Lisbon (Portugal)." *Critical Housing Analysis* 8, no. 1 (2021): 171-185.

- Altun, Yasemin Güllüoğlu. "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Sona Erme Halleri Üzerine Bir Değerlendirme." *Hukuk ve Adalet Eleştirel Hukuk Dergisi*, no. 26 (2019): 373-398.
- Antalya, Gökhan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt I. İstanbul: Seçkin Yayınları, 2019.
- Aral, Fahrettin ve Hasan Ayrancı. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2019.
- Arribas, Gracia Vara. *Steible, Bettina ve De Bondt, Anthony, Cost of Non-Europe in the Sharing Economy: Legal Aspects*. Barcelona: European Institute of Public Administration, 2016.
- Aslan, Yasin. "Türk Ceza Kanunu'ndaki Düzenlemeler Kapsamında Geniş Anlamda Sahtecilik Suçları." *Ankara Barosu Dergisi*, no. 2 (2015): 147-172.
- Atay, Gülenda. "Aldatıcı Reklamlara Karşı Tüketicinin Korunması." iç. *6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun Hükmüne Göre Tüketici Hukuku Uygulamalarında Tüketicinin Korunması*, editör Selin Sert Sütçü, 147-184. Ankara: Seçkin Yayınları, 2019.
- Aydın, Gülşah Sinem. *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m.327-333)*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2013.
- Aydın Özdemir, Elif. "Türk Borçlar Kanunu'na Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülmüş Taşınmazların Kiralanması." *D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi* 19, no. Özel Sayı Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan (2017): 1523-1547.
- Aydoğdu, Murat. "6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un Getirdiği Yeniliklere Genel Bakış, Sözleşmeye Aykırılık, Ayıplı İfa Kavramlarına Getirdiği Farklı Yaklaşım ve Bu Konudaki Önerilerimiz." *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 15, no. 2 (2013): 1-62.
- Aydoğdu, Murat. *Tüketici Kılavuzu- Hukuk Rehberi*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.
- Aydoğdu, Murat ve Nalan Kahveci. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku)*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2019.
- Ayiter, Nuşin. *Türk Medenî Kanunu ve Borçlar Kanununda Elbirliği Ortaklıkları (İştirak Halinde Mülkiyet)*. Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1961.

- Badura, Ewelina. "Legal Aspects of Short-Term Lease Agreements–On a Comparative Background." *Societas et Iurisprudencia* 8, no. 4 (2020): 51-61.
- Bağcı, Ömer. "Kat Mülkiyetinde Cins Tashihine Yönelik Düşünceler." *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 22, no. 1 (2016): 301-316.
- Bahar, Mehmet, Muharrem Tuna, Oğuz Diker ve Gaye Deniz. *Günlük Kiralık Ev Pazarının Turizm Sektörü Bağlamında İncelenmesi*. Ankara: Detay Yayıncılık, 2023.
- Bei, Gianluca ve Filippo Celata. "Challenges and Effects of Short-Term Rentals Regulation: A Counterfactual Assessment of European Cities." *Annals of Tourism Research*, no. 101 (2023): 1-13.
- Berk, Kahraman. "İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsat Harcı." *İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi* 12, no. 1-3 (2011): 101-105.
- Berk, Kahraman. *İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Üniversitesi: Sosyal Bilimler Enstitüsü, 1999.
- Bilici, Nilgün ve Mikdat Baykal. "Erzurum'da Otellerin Bilgi Teknolojileri Kullanım Durumlarının Tespiti." *Journal of Silk Road Tourism Research* 1, no. 1 (2021): 41-50.
- Birinci Uzun, Tuba. "Belirli Süreli Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK Md. 347 f.1)." *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 8, no. 2 (2017): 137-158.
- Bozbel, Savaş. *Mukayeseli Hukukta ve Türk Hukukunda Karşılaştırmalı Reklam Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2006.
- Brotman, Billie Ann. "San Francisco: Rental Restrictions and Pre-Restriction Host Listing Motivation." *Journal of Property Investment & Finance* 38, no. 2 (2020): 147-155.
- Cenger, Ege. "Tüketici Hukuku Açısından Taşınır Satımında Ayıplı Mal Kavramı." *İzmir Barosu Dergisi* 87, no. 3 (2022), 99-166.
- Ceylan, Ebru. "Tüketici Hukukunda Haksız Ticari Uygulamalar Ve Uygulama Örnekleri." *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi* 8, no. 15 (2020): 123-147.

- Chen, Yuanyuan, Yuxin Huang ve Chuan Hoo Tan. "Short-Term Rental and Its Regulations on the Home-Sharing Platform." *Information & Management* 58, no. 3 (2021): 1-17.
- Chen, Yuanyuan, Yuxin Huang ve Chuan Hoo Tan. "Short-Term Rental Regulations on HomeSharing Platforms: What Kinds of Regulation Are Effective?." *Thirty Ninth International Conference on Information Systems*. San Francisco: 2018, 1-17.
- Cocola-Gant, Agustin, Hof, Angela ve Yrigoy, Ismael. "Short-Term Rentals As a New Urban Frontier—Evidence from European Cities. Environment and Planning A." *Economy and Space* 53, no. 7 (2021): 1601-1608.
- Colomb, Claire ve Tatiana Moreira de Souza. "Illegal Short-Term Rentals, Regulatory Enforcement and Informal Practices in the Age of Digital Platforms." *European Urban and Regional Studies* (2023): 1-19.
- Colomb, Claire ve Tatiana Moreira de Souza. *Regulating Short-Term Rentals. Platform-Based Property Rentals in European Cities: The Policy Debates*. London: Property Research Trust, 2021.
- Çetintürk, Ekrem. "Mal Beyanında Bulunmamak Suçlarında Değer Azlığı Sorunu." *Terazi Hukuk Dergisi* 2, no. 8 (2007): 55-60.
- Çiftçi, Tuğba. *Ticari İşletme Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.
- Çukadar, Neslihan. *Borç İlişkilerinde Defi Hakkı ve İtirazlar*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2014.
- Demir, Erol. "Kısa Süreli (Saatlik, Günlük, Haftalık) Konut Kiralama Faaliyetinden Elde Edilen Gelirin Vergilendirilmesi." *Ordu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi* 5, no. 11 (2015): 51-65.
- Doğan, Murat. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2011.
- Eğilmez, Ahmet. *İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatının Sona Ermesi*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2023.
- Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2017.
- Eren, Fikret. *Mülkiyet Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2020.
- Erzurumluoğlu, Erzan. "Kira Sözleşmesinde Yükümlülükler ve Giderimler." *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 1, no. 2 (2016): 445-450.

- Ferreri, Mara ve Sanyal Romola. "Platform Economies and Urban Planning: Airbnb and Regulated Deregulation in London." *Urban Studies* 55, no. 15 (2018): 3353-3368.
- Gökyayla, Emre. "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı." *Yaşar Üniversitesi Dergisi* 8, no. Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan Özel Sayısı (2013): 1203-1251.
- Gönensay, Samim. "Kat ve Daire Mülkiyeti." *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası* 10, no. 3-4, (2011): 534-542.
- Güler, Fatih. "Kentleşmenin Bireylerin Yönetim Hakkını Zedelemesi Açısından Kat Mülkiyeti Kanununun Yönetim Planına İlişkin Bazı Hükümlerine Eleştirel Yaklaşım ve Öneriler." *Paradoks Ekonomi Sosyoloji ve Politika Dergisi* 17, no. 1 (2021): 17-34.
- Gültekin, Esra. "Aldatıcı Reklamlara Karşı 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Ayıp Hükümlerine Başvurulması." *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 18, no. 2 (2021): 1177-1198.
- Gümüş, Mustafa Alper. *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m.299-356)*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012.
- Gürbüz Güngör, Esin. "Tüketicilerin Çevre Konusundaki Duyarlılığına Yönelik Reklamların Hukuki Açidan İncelenmesi." *ESAM* 12, no. 1 (2021): 21-50.
- Hasoğlu, Kaan. "Günübirlik Konutların Kiralanması ve Mali Yapıtlarımlar." *Legal Mali Hukuk Dergisi* 13, no. 154 (2017): 2419-2427.
- Humphreys, Lucy. "Regulating Short-Term Rentals in California's Coastal Cities: Harmonizing Local Ordinances with the California Coastal Act." *Loyola of Los Angeles Law Review* 52, no. 3 (2019): 309.
- İnal, Emrehan. "Yeni Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda Tasarı Taslağı'nın Reklamlara İlişkin Düzenlemesi." iç. 2. *Tüketici Hukuku Sempozyumu Ses Çözümleri ve Makaleleri*, editör Tokbaş, Hakan ve Üçışık, Fehim, 254-255. Ankara: Bilge Yayınevi, 2013.
- İnceoğlu, Murat. *Kira Hukuku, Cilt I*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2014.
- Jamila Jefferson-Jones. "Airbnb and the Housing Segment of the Modern Sharing Economy: Are Short-Term Rental Restrictions an Unconstitutional Taking." *Hastings Const. LQ* 42, no. 3 (2014): 557-576.

- Kahveci, Nalan. *Taşınır Satımında Ayıplı Mal Nedeniyle Tüketicinin Sözleşmeden Dönmesi*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2014.
- Karahan, Sami. "Ticari İşletme ve Tacir Kavramları ile İlgili 6102 Sayılı Ticaret Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi." *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 18, no. 2 (2012): 3-10.
- Karaman, Tuba. *Kiracının Sözleşmeye Uygun ve Özenle Kullanma Borcu*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2020.
- Kaźmierczyk, Aneta. "Issues of Short-Term Rental in Light of EU and Member States' Regulations." *PWPM – Review of International, European and Comparative Law*, no. 17 (2019): 180-198.
- Ketizmen, Muammer ve Aslıhan Kart. "Kişisel Verilerin Korunması Kanununun 17. Maddesi ve Yargıtay Kararları Doğrultusunda, Kişisel Verilerin Korunmasına İlişkin Suç Teşkil Eden Fiiller Açısından Uygulanacak Norm Hakkında Değerlendirme." *Kırıkkale Hukuk Mecmuası* 1, no. 2 (2021): 256-268.
- Krämer-Hoppe, Rike. "Sharing Economy vs. Wohnungsmarkt – Das Berliner Zweckentfremdungsverbot." *Juwissblog*, Eylül 14, 2015. <https://www.juwiss.de/82-2016/>.
- Küçükçapraz, Serhat. "Kat Mülkiyetinde Yönetim Planının İçeriği İle Kat Maliklerinin Yönetim Hakkının Kısıtlanması." *Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 5, no. 2 (2023): 972-1008.
- Makovsky, Petr. "The Shared Economy in the Czech Republic in 2017 and Resulting Problems in Short-Term Housing Rentals." *Acta VŠFS-ekonomické studie a analýzy* 11, no. 2 (2017): 144-159.
- Mamük, Damla. "Kiracının Özenle Kullanma ve Komşulara Saygı Gösterme Borcu ile Komşuluk Hakkı ve Taşkınlıktan Kaçınma Ödevinin Birlikte Değerlendirilmesi." *Ankara Barosu Dergisi*, no. 1 (2013): 407-453.
- McNamara, Brittany. "Airbnb: A Not – So – Safe Resting Place." *Colorado Technology Law Journal*, no. 13 (2015): 149–170.
- Miller, Stephen ve Jefferson, Jamila. "Airbnb and The Battle Between Internet Exceptionalism and Local Control of Land Use." *ABA Probate & Property* 31, no. 3 (2017): 36–39.

- Minor, J. T. "Foregoing The Cleaver For The Scalpel: How New York Can Add Some Nuance to Its Short-Term Rental Laws." *Iowa Law Review* 103, no. 2 (2017): 817-839.
- Morais Carvalho, Jorge ve Policarpo, Pedro. "Regulating Airbnb in Portugal." *Journal of European Consumer and Market Law* 7, no. 6 (2018): 256-258.
- Nemeth, Kristin ve Scharmer, Marco. "Regulating Airbnb in Austria." *Journal of European Consumer and Market Law* 7, no. 6 (2018): 251-253.
- Nieuwland, Shirley ve Rianne Van Melik. "Regulating Airbnb: How Cities Deal With Perceived Negative Externalities of Short-Term Rentals." *Current issues in tourism* 23, no. 7 (2020): 811-825.
- Otto, Christian. "Zweckentfremdungsverbote als Instrument zur Sicherung von Wohnraum vor Umnutzung." iç. *Erhaltung und Sicherung von Wohnraum*, editör Stephan Mitschang, 249-255. Berlin: Nomos, 2017.
- Özdemir, Hayrunnisa. "Aldatıcı Reklamlara Karşı Tüketicilerin Korunması." *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 53, no. 3 (2004), 61-90.
- Özdemir, Neriman. "6502 Sayılı Yeni Tkhk'da Düzenlenen Ticari Reklamın Sağlık Alanına Yansımaları İle Birlikte İncelenmesi." *İstanbul Barosu Dergisi* 89, no. 6, (2015), 149-172.
- Özel, Çağlar. "Tüketicinin Korunması Açısından Ayıplı Maldan Doğan Sorumluluk Kapsamında Yapımcının Sorumluluğu." iç. *Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan*, 771-788. İstanbul: Beta Yayınları, 2000.
- Özmen, Saba ve Hafize Kır. *Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklikleri Şerhi ve Eleştirisi (5711/5912 Sayılı Kanunlar)*, İstanbul: Saba Özmen Avukatlık Ortaklığı Yayınları, 2010.
- Öztaş, İlker. *Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2011.
- Öztürk, Mehmet. "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri." *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 19, no. 3 (2017): 1549-1595.
- Reisoğlu, Safa. "Kat Mülkiyeti Konusunda Yeni Gelişmeler." *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi* 18, no. 1, (1963): 265-299.

- Robertson, Calum, Sylvain Dejean ve Raphael Suire. "Airbnb in the City": Assessing Short-Term Rental Regulation in Bordeaux." *The Annals of Regional Science* 72, no. 2 (2024): 647-682.
- Rubino, Irene. "Short-Term Rentals and Transformations in Urban Areas: The Case of Turin (Italy)." *Territorio Italia* 1, (2018): 91-109.
- Ruhi, Canan ve Ahmet Cemal Ruhi. *Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2023.
- Salerno, Giacomo-Maria ve Antonio Paolo Russo. "Venice as a Short-Term City. Between Global Trends and Local Lock-Ins." *Platform-Mediated Tourism*. Routledge (2022): 90-109.
- Selvi, Özgür, Maide Ulucan ve Arzu Eser Coşgun. "Halkla İlişkiler ve Bir E-Devlet Uygulaması Olarak Cimer." *Akademik Bakış Uluslararası Hakemli Sosyal Bilimler Dergisi*, no. 75 (2019): 13-37.
- Serozan, Rona. *Borçlar Hukuku Özel Bölüm*. İstanbul: On iki Levha Yayıncılık, 2019.
- Serozan, Rona. *Eşya Hukuku I*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2014.
- Shabrina, Zahratu, Arcaute Elsa ve Michael Batty. "Airbnb and Its Potential Impact on the London Housing Market." *Urban Studies* 59, no. 1 (2022): 197-221.
- Sinanoğlu, Asena Emel. "Noterlere Taşınmaz Satış Sözleşmesi Yapma Yetkisi Verilmesi ve Konunun Taşınmaz Mülkiyetinin Devrinde Borçlandırıcı İşlem-Tasarruf İşleminin Ayrılığı (Ayrılık Sistemi) Noktasında İncelenmesi." *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 32, no. 2 (2024), 977-1004.
- Staiano, Alessandra. "Short-Term Island: Sharing Economy, Real Estate Market and Touristification Interplay in Capri (Italy)." iç. *International Conference on Computational Science and Its Applications*, 405-421. Cham: Springer Nature Switzerland, 2023.
- Suiçmez, Nevran. "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kiracının ve Kiraya Verenin Yükümlülükleri." *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 19, no. Prof. Dr. Şeref ERTAŞ'a Armağan Özel Sayı (2017): 1597-1622.
- Swor, Richard. "Long Term Solutions to the Short-Term Problem: An Analysis of the Current Legal Issues Related to Airbnb and Similar Short-Term Rental Companies With a Proposed Model Ordinance." *Belmont Law Review* 6, no.1 (2018): 278-316.

- Şengül, Mehmet. *Türk Hukukunda Toplu Yapılar ve Toplu Yapı Yönetimi*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2011.
- Turanboy, Kürşad Nuri. "Kat İrtifakının Hukuki Mahiyeti." *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 3, no. 1 (1990): 173-180.
- Tuzcuoğlu, Tuğçe. "Kat Mülkiyeti Kanununa Eklenen Toplu Yapılara İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi." *Yaşar Üniversitesi E-Dergisi* 8, no. Özel Sayı (2013): 2673-2706.
- Uyumaz, Alper ve Eren Savaşan. "Kiraya Veren Hapis Hakkı." *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 30, no.3 (2022): 1805-1834.
- Varcan, Nezih ve Canatay Hacıköylü. "Konutların En Fazla "Yüz Gün" Süreyle Her Türü Amaçla Kiralanması ve Elde Edilen Gelirin Vergilenmesi." *Mali Çözüm Dergisi* 34, no. 184, (2024): 933-951.
- Varma, Arup, Nenad Jukic, Almir Pestek, Clifford Shultz ve Nestorov, Svetlozar. "Airbnb: Exciting Innovation or Passing Fad?." *Tourism Management Perspectives* 20, (2016): 228–237.
- Von Briel, Dorine ve Sara Dolnicar. "The Evolution of Airbnb Regulation - An International Longitudinal Investigation 2008–2020." *Annals of Tourism Research*, no. 87 (2021): 1-7.
- Weber-Leibrecht, Kristin. "Auswirkungen der Digitalisierung auf den Tourismus." İç. *Digitalisierung in ländlichen und verdichteten Räumen*, editör Annette Spellerberg, 114-124. Hannover: Verlag der ARL, 2021.
- Yavuz, Nihat. *Kira Hukuku*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2024.
- Yıldırım, Abdülkerim. *Kat Mülkiyetinde Yönetim*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2022.
- Yücer Aktürk, İpek. "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmelerinde Öncelik İlkesinin Uygulanabilirliği Sorunu." *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 18, no. 2 (2021): 799-809.
- Zevkliler, Aydın ve Emre Gökyayla. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2020.
- Zeytinoğlu, Emin. "Taşınmazlara İlişkin Kira Sözleşmesinde Tarafların Borçları." *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi* 14, no. 28 (2015):111-144.