

TURİZM AMAÇLI KONUT KİRASI SÖZLEŞMESİ

Residential Rental Agreement for Tourism Purposes

Doç. Dr. Hakkı Mert DOĞU*

ÖZET

Kira sözleşmesi, kiraya verenin kira konusu şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme olarak tanımlanır. Kira sözleşmesinin bir çeşidi olan konut kirasının alt türü turizm amaçlı konut kirasıdır.

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesi, 7464 Sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik'te düzenlenir. Kanun ve buna bağlı çıkarılan Yönetmelik'te konutların gerçek ve tüzel kişilere turizm amaçlı kiralanmasına ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir. Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinde turizm amacıyla hareket etme ön plana çıkar. Yasal düzenlemelere de bakıldığında turizm amacının öncelikli olduğu ve yapılan tespitlerin bu amaç dikkate alınarak ortaya koyulduğu söylenebilir.

* Trabzon Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk ABD., e-posta: hakkimertdogu@trabzon.edu.tr, ORCID: 0000-0003-4695-9623.

Makale Geliş Tarihi: 10.07.2024

Makale Kabul Tarihi: 03.09.2024

⇒ **Atıf Şekli:** Hakkı Mert Doğu "Turizm Amaçlı Konut Kirası Sözleşmesi", *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 19/2 (2024): 609-633.

⇒ Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır.



Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Konut, Turizm Amaçlı Konut Kirası, Yükümlülük, İzin Belgesi

EXTENDED ABSTRACT

Rental agreement is defined as a contract in which the landlord undertakes to leave the use of the thing subject to rental or the benefit from it along with use to the tenant, and the tenant undertakes to pay the agreed rental amount in return. A special type of rental agreement, which is a type of rental agreement, can be referred to as a residential rental agreement for tourism purposes.

Residential rental agreements for tourism purposes are regulated in the Law No. 7464 on Renting of Residentials for Tourism Purposes and Amending Certain Laws and the Regulation on the Regulation of Activities of Renting Houses for Tourism Purposes. The Law and the Regulation issued accordingly determine the procedures and principles regarding the rental of residentials to real and legal persons for tourism purposes. Acting for tourism purposes comes to the fore in the residential rental agreement for tourism purposes. Considering the legal regulations, it can be said that tourism is the primary purpose and the findings are made taking this purpose into consideration.

In rentals for tourism purposes, the subject of the contract is residential. Residential using refers to any independent section that is registered in the land registry for residential purposes or has a residential floor easement or condominium on it. However, the subject of a residential rental agreement for tourism purposes can also be high quality residential. In addition, a residential rental agreement for tourism purposes can be made for tiny houses and buildings that have a building registration certificate.

The parties to the residential rental agreement for tourism purposes are the landlord and the tenant. In a residential rental agreement for tourism purposes, the landlord may be a real or legal person who owns the property or who possesses the property by establishing usufruct or superficies. In this agreement, the tenant is the renter. It is possible for the tenant to be a real or legal person.

In a residential rental agreement for tourism purposes, the tenant must pay a fee to the landlord. It is possible to benefit from comparable rents when determining the rental amount in this type of rental agreement. However, since the rental period cannot exceed one hundred days, the daily rental fee must be determined and the rental amount must be determined by calculating the number of days used.

The residential rental agreement for tourism purposes will be made for a period of one hundred days or less than one hundred days for a one time. There is a limitation in terms of the duration of the contract. Although the subject of the residential rental agreement for tourism purposes is the residential, it is seen that there is a different application in terms of the rental period with the Law and Regulation.

Obligations arising within the scope of the contract are addressed in the Regulation from the perspective of the permit holder. To deliver accordingly, to carry out cleaning and maintenance works related to the residential after each user change, inform users about the rules taken by the site or building management, it is the obligation to fulfill the existing obligations in line with the Personal Data Protection Law and relevant regulations and to hang the plaque prepared by the Ministry at the entrance of the house.

A regulation regarding the termination of the contract is included in the ninth paragraph of Article 3 of the Law. Accordingly, the residential rental agreement for tourism purposes terminates automatically at the end of the rental period specified in the agreement. This regulation is especially applicable if the tenant evicts at the end of the term. However, there is no regulation on what to do if the tenant does not vacate the residential, neither in the Law nor in the Regulation.

Keywords: Rental Agreement, Residential, Residential Rental for Tourism Purposes, Obligation, Permit Certificate

GİRİŞ

Kira sözleşmesi, mahiyeti gereği barınma veya işyeri ihtiyacının karşılanmasına imkân sağlar. Türk Borçlar Kanunu'nda (TBK) düzenlenen kira sözleşmesinin farklı çeşitlerinden bahsetmek mümkündür. TBK'de düzenlenmiyor olmakla birlikte bunlardan bir tanesini de turizm amaçlı konut kiralari oluşturur. Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesi, kiranın genel kurallarına tabi olmakla birlikte 7464 Sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (Kanun) ile Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik'te (Yönetmelik) bu sözleşmeye ilişkin özellik arz eden hususlar düzenlenmektedir.

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesine ilişkin gerek Kanun gerek Yönetmelik'te yer verilen düzenlemelerin amacı, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın kontrol ve denetimini sağlayarak bunların dışında turizm amaçlı kullanımların oluşmasını engellemek, turizm sektörünün tek ve kapsayıcı bir stratejiyle geliştirilmesi hedefini gerçekleştirmektir. Özellikle günlük veya kısa süreli kiralama türünün önüne geçilerek turizm amaçlı kiralanmış konutların belgelendirilmesi ve kiralama ile elde edilen gelirlerin kayıt altına alınarak kayıt dışı kazancın engellenmesi arzulanmaktadır. Ayrıca turizm amaçlı konut kirası sözleşmelerine ilişkin standartların belirlenmesi ve ortaya koyulması, turizm sektöründe faaliyet gösteren paydaşların eşit ve güvenilir bir rekabet ortamında yatırımlarını yapmaları da istenmektedir (Genel Gerekeç).

Çalışmada konutların turizm amacıyla kiralanması ve buna ilişkin yapılacak kira sözleşmesi incelenmektedir. Bu çerçevede turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinin kurulmasından sona ermesine kadar bütün aşamalar anılan Kanun ve Yönetmelik çerçevesinde değerlendirmeye tabi tutulmaktadır. İncelemede hem Kanun hem de Yönetmelik'teki düzenlemelerden yararlanılmaktadır. Ayrıca TBK'nin ilgili hükümleri de dikkate alınarak bazı karşılaştırmalar yapılmaktadır.

I. GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

Kira sözleşmesi, ekonomik gelişmeler ve değişen hayat şartları sebebiyle son derece önemli yere sahiptir. Mülk edinme hususunda

yeterli maddi imkâna sahip olmayan kişiler, kira sözleşmesiyle malın maliki olmaksızın o malı kullanma ve ondan yararlanma imkânını elde etmektedirler.

Kira sözleşmesi, bir bedel karşılığında kira konusunun kullanılması ve ondan yararlanılması yetkisini vermektedir¹. Kira sözleşmesi, kullandırma amacı güden sözleşmelerden biridir ve hem kiraya veren hem de kiracıya haklar ve borçlar yüklemektedir.

Kira sözleşmesi, TBK'nin Dördüncü Bölümünde 299 vd. maddelerinde düzenlenir. Bu bölüm üç ayrımdan meydana gelir. Birinci ayırım "*Genel Hükümler*" başlığı altında TBK'nin 299-338. maddeleri arasındaki ayırımdır. Kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler burada yer aldığından dolayı, her türlü kira sözleşmesinde bu hükümler uygulama alanı bulur².

İkinci ayırmda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümlere yer verilir. Konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümler, TBK'nin 339 vd. maddelerinde düzenlenir. TBK'nin 339. maddesinde uygulama alanı belirtilerek konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin hükümlerin, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanacağı ancak bu hükümlerin, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanamayacağı ifade edilmiştir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri barınma veya mesleki faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla bir taşınmazın kiralanmasına ilişkindir.

Üçüncü ayırmda ise ürün (hasılat) kirası düzenlenir. TBK'nin 357 vd. maddelerinde yer alan ürün kirası, kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir.

¹ Halûk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Cilt I/2), (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008), 1; Aydın Zevkililer ve K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 21. Bası, 2021), 195.

² Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Birinci Cilt) (İstanbul: Beta Basım Yayım Dağıtım, 2022), 413; Faruk Acar, *Kira Hukuku Şerhi* (TBK m. 299-326) (İstanbul: Beta Basım Yayım Dağıtım, B.3, 2016), 6; Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (Sözleşmeler Hukuku) (Ankara: Adalet Yayınevi, B.4, 2019), 343; Zevkililer ve Gökyayla, 209 vd.

II. KONUTLARIN TURİZM AMACIYLA KİRALANMASINA İLİŞKİN SÖZLEŞME

A. Tanımı

Konutların turizm amacıyla kiralınmasına ilişkin sözleşme ya da tercih ettiğimiz adıyla turizm amaçlı konut kirası sözleşmesi, Kanun ve buna bağlı olarak çıkarılan Yönetmelikle düzenlenmektedir. Kanun ve Yönetmelik'e bakıldığında turizm amaçlı konut kirası sözleşmesini, konutların gerçek veya tüzel kişilerce, turizm amaçlı olacak şekilde kullanılması imkânını sağlayan sözleşme şeklinde tanımlamak mümkündür.

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinde, konutun kiraya verilmesi hususunda önem arz eden durum, bu kiralamanın "*turizm amaçlı kiralama*" olmasıdır. Gerek Kanun gerek Yönetmelik'te turizm amaçlı kiralamanın ne anlama geldiği ortaya koyulmaktadır. Kanun'un 2. maddesinin (g) bendinde "*Konutların kullanıcılara en fazla yüz gün süreyle her türlü amaçla kiralınması*" tanımı verilirken; Yönetmelik'te de 4. maddenin (i) bendinde benzer şekilde "*Konutların kullanıcılara tek seferde yüz gün veya yüz günden daha kısa süreyle her türlü amaçla kiralınması*" tanımına yer verilir.

Her iki düzenlemede turizm amaçlı kiralama tanımı yapılır. Ancak bu tanımların "*...her türlü amaçla kiralınması*" biçiminde sona erdiği görülmektedir. Kanaatimizce ilgili tanımlamalarla birlikte turizm amaçlı kiralamaların daha geniş bir çerçeveye yayılması arzulanmıştır. Başka ifadeyle turizm amacı dışında, örneğin günlük kirala-nan konutların da bu kapsama dahil edilmesi isteği, henüz tanımlar aşamasında belirlenmektedir.

B. Sözleşmenin Konusu

1. Konut

a. Genel Olarak

Konut (*Wohnraum*), kişinin özel hayatını devam ettirdiği ve barınma ihtiyacını karşıladığı yer olarak tanımlanabilir³. Konuttan söz

³ Peter Gauch ve Peter Higi, Zürcher Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Teilband V 2b, Erste Lieferung: Art. 253-265 OR (Zürich: Schulthess Polygraphischer Verlag, 1994), Art. 253a-253b, Rn. 7; David Lachat ve Gia-

edilebilmesi için kişinin uyku ve dinlenme ihtiyacı ile çevresel etkilerden korunmasının belirli süre devam etmesi gerekir⁴. Bununla bağlantılı olarak kiralananın gecelik konaklama için tasarlanmış, amaçlanan kullanıma uygun hâle getirilmiş olması da aranmaktadır⁵.

Konut kavramının belirlenmesi ve bir eşyanın konut olarak değerlendirilebilmesi için barınma ihtiyacını karşılıyor olmasının yanında sözleşme konusu kiralananın hangi amaçlarla kullanılacağına kararlaştırılmış ve belirli olması da önem arz etmektedir⁶. Bir taşınmazın konut olarak belirlenmesinde onun lüks olması, oda sayısının belirli sayıda bulunması, mutfağının olup olmaması, mobilyasının bulunup bulunmaması vb. kriterler dikkate alınmaz⁷.

Turizm amaçlı kiralamalarda sözleşmenin konusunu konut oluşturur. Konutun tamamının veya bir kısmının (örneğin bir odasının) turizm amacıyla kiralanması mümkündür. Ayrıca burada taşınır yapı niteliğine sahip hafif yapılar için de bir parantez açılmalıdır. Konut olarak kullanılmak amacıyla kiralanmış kulübe, baraka ve benzeri hafif yapıların, bu kapsama dahil olup olmadığı tartışmalıdır. Kanaatimizce TBK'nin 339. maddesinin 1. fıkrasında "taşınmaz" ifadesi geçiyor olsa da gerek mehz OR Art. 253a gerek kiracının korunması dü-

como Roncoroni, Mietrecht für die Praxis (Zürich: Stämpfli AG, 2016), 82; Heinrich Honsell, Kurzkommentar OR (Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2014), Art. 253a/253b, Rn. 5; Mustafa Alper Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356) (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2012), 23.

- ⁴ M. Murat İnceoğlu, Kira Hukuku (Cilt 2) (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), 10.
- ⁵ Volker Emmerich ve Jürgen Sonnenschein, Miete: Handkommentar §§ 535 bis 580a des Bürgerlichen Gesetzbuches (Berlin-Boston: Walter de Gruyter GmbH & Co. KG, 2011), Vor § 535, Rn. 8; Klaus Lützenkirchen, Mietrecht Kommentar (Köln: Verlag Dr. Otto Schmidt, 2015), Vor § 535 BGB, Rn. 29.
- ⁶ Claire Huguenin, Obligationenrecht (Allgemeiner und Besonderer Teil) (Zürich-Basel-Genf: Schulthess Juristische Medien AG, 2019), Rn. 2896c; Richard Permann, Kommentar zum Mietrecht (Zürich: Orell Füssli Verlag AG, 2007), Art. 253b, Rn. 2; Honsell, Kurzkommentar, Art. 253a/253b, Rn. 4; Lachat ve Roncoroni, Mietrecht, 82; Fikret Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Ankara: Yetkin Yayınları, B.10, 2022), 405; Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Ankara: Yetkin Yayınları, B.15, 2022), 333; Gümüş, Kira Sözleşmesi, 23; Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)", Aydın Zevkliler'e Armağan (Cilt II), Journal of Yaşar, 8 (2003): 1217.
- ⁷ Permann, Mietrecht, Art. 253b, Rn. 2; Eren, Borçlar Özel, 405; Aral ve Ayrancı, Borçlar Özel, 333.

şüncesinden hareketle kalıcı olmaksızın yapılan hafif yapıların TBK 339 vd. hükümlerine tabi olması ve konut kapsamına girmesi gerekir⁸. Bu çerçevede ilgili yapıların, turizm amacıyla kiralanması da mümkündür.

Kanun ve Yönetmelik'teki konut tanımlaması aynıdır. Buna göre konut, tapu sicilinde konut amaçlı kayıtlı olan veya üzerinde konut amaçlı kat irtifakı ya da kat mülkiyeti bulunan her türlü bağımsız bölümü ifade eder. İlgili tanıma bakıldığında özellikle konut amaçlı olması kaydıyla kat irtifakı veya kat mülkiyeti bulunan her türlü bağımsız bölümde turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinin yapılabilmesi görülmektedir.

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesi yapılmadan önce ilgili konutların kiralanabilmesi için izin belgesi alınması zorunludur⁹. Kanun'un 3. maddesinin 5. fıkrası uyarınca izin belgesi alma yükümlülüğü kiraya verene aittir. Kiraya veren haricinde turizm amaçlı kiralama faaliyetinin yürütülmesi halinde bu kiralamalar, münhasıran 14/9/1972 tarihli ve 1618 sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanunu uyarınca belgelendirilmiş (A) grubu seyahat acentaları aracılığıyla yapılabilir¹⁰. Ayrıca turizm amaçlı konut kirası sözleşmelerine konu olacak konutların Yönetmeliğin 9. maddesinde belirtilen şartları da taşınması gerekir. Yönetmeliğin 9. maddesinin 1. fıkrasında izin belgesi için başvurulacak konutların taşınması gereken özellikler sayılırken; 2. fıkrasında ise izin belgesinin düzenlenmesinden sonra 1. fıkraya ek olarak sağlanması gereken diğer şartlar belirtilir¹¹.

⁸ İnceoğlu, Kira Hukuku, 11-12; Gümüş, 24; Gökyayla, Uygulama Alanı, 1215 vd.

⁹ Madde gereğince "Turizm amaçlı kiralanacak konutların belgelendirilerek kayıt altına alınabilmesini teminen turizm amaçlı kiralama sözleşmesi yapılmadan önce izin belgesi alınması ve bu konutların Bakanlıktan belgeli olduğunun bilinebilirliğini sağlamak adına Bakanlıkça hazırlanacak plaketin konutun girişine asılması zorunluluğu düzenlenmiştir." ifadelerine yer verilmiştir.

¹⁰ (A) grubu seyahat acentaları, tüm seyahat acentalığı hizmetlerini görürler.

¹¹ **Yönetmelik Madde 9:** "(1) İzin belgesi için başvurulacak konutların aşağıdaki nitelikleri sağlaması zorunludur:

a) En az bir yatak, tuvalet-banyo, yaşam alanı ile mutfak düzenlemesi.

b) Konutta soğuk ve sıcak su, yatak odalarında nitelikli yatak, kişi başı bir yastık, yastık kılıfı, çarşaf, iklim koşullarına göre pike veya yorgan, banyoda kişi başı yüz ve banyo havlusu.

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesindeki konut kavramı ile TBK'deki konut kavramı, kişinin hayatını devam ettirmesi ve barınma ihtiyacını karşılaması noktalarında kanaatimizce farklılık gösterir. Her iki düzenlemede *konut* kavramı kullanılıyor olsa da turizm amaçlı kiralamalarda konutun daha sınırlı süreli ve turizm amacıyla kiralanması TBK'deki konut kavramına nazaran ek koşulları bünyesinde barındırır.

c) Kimyevi yangın söndürücüler ile banyo-tuvalet hariç sabit ayrımı olan tüm bölümlerde yangına karşı duman dedektörü, kapı arkalarında kaçış merdiveninin yerini gösteren kroki.

ç) Konutta kullanılan tefriş, dekorasyon, donanım ve cihazların standartlara uygun, temiz ve bakımlı ve çalışır durumda olması.

d) Konutun kapasitesi; her yatak odası iki kişilik olacak şekilde hesaplanır, yatak odası sayıları haricinde en fazla iki kişilik kapasite ilave edilir. Bu şartları sağlayan oda sayısı daha fazla olsa dahi, aynı konutta konaklayabilecek kişi sayısı, üç yaşından küçük çocuklar hariç en fazla on iki kişidir. Belirlenen konut kapasitesi üzerinde kullanıcı alınamaz. Konutun bu koşullara aykırı olarak kiralanması durumunda izin belgesi sahibi hakkında Kanunun 4'üncü maddesinin ikinci fıkrasının (ç) bendi uyarınca idari para cezası uygulanır.

(2) İzin belgesi düzenlendikten sonra birinci fıkrada belirtilenlere ek olarak aşağıdaki niteliklerin de sağlanması zorunludur:

a) Konutun tanıtım ve pazarlamasının yapıldığı her türlü ortamda konutun izin belgesinin örneği okunaklı bir şekilde yayımlanır. Bu tanıtımlarda aşağıdaki bilgilerin yer alması zorunludur:

1) Konutun konumu, kişi kapasitesi, kaçınıcı katta yer aldığı, balkon/teras bulunup bulunmadığı, yatak odası, salon/yaşam alanı ve banyo-tuvalet sayısı, odalarda yer alan yatakların iki kişilik, tek kişilik bilgileri, tefriş malzemeleri, pişirme, yemek hazırlama, soğuk saklama, sıcak/soğuk içecek hazırlama, servis malzemeleri, çamaşır, bulaşık makinası, televizyon, saç kurutma makinesi gibi donanımlar ile ısıtma-soğutma sistemleri, şahsi veya ortak kullanımda olan spor üniteleri, spa, yüzme havuzu, otopark imkanı bulunup bulunmadığı, konuta erişimde ve konut dahilinde yer alan erişilebilirlik düzenlemeleri, evcil hayvan kabul edilip edilmediği, kablo- lu/kablosuz internet imkanının bulunup bulunmadığı gibi bilgiler ve sunulan diğer hizmetlere ilişkin bilgilendirme.

2) Site veya apartman yönetimi tarafından alınan kurallara ilişkin bilgilendirme.

3) Konutu teslim alma ve kullanım süresi sonunda boşaltılma saatleri ile temizlik hizmeti verilip verilmediğine ilişkin bilgilendirme.

(3) Aynı sitede, binada veya yüksek nitelikli konutta aynı gerçek veya tüzel kişi adına birden fazla konut için başvuru yapılması durumunda tek izin belgesi düzenlenir; ancak her konut için ayrı plaket düzenlenir.

(4) Yüksek nitelikli konutlarda tüm konutların konut işletmesi tarafından kiraya verilmesi durumunda konut işletmesi adına tek izin belgesi ve plaket düzenlenir; aksi halde üçüncü fıkra hükümleri uygulanır."

b. Yüksek Nitelikli Konutlar

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinin konusunu, yüksek nitelikli konutlar da oluşturabilir. Diğer adı rezidans olan bu tür konutlar, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19. maddesinde belirtilen yerlerde yapılabilen, en az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin en az ikisinin verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden konut binaları olarak tanımlanabilir. Yüksek nitelikli konutlarda, farklı hizmetlerin bir arada bulunduğu ve bu hizmetlerden en az ikisinin sağlanması gerektiği söylenebilir¹².

Yüksek nitelikli konutların turizm amacıyla kullanılabilmesi için yine izin belgesi alınması gerekir. Bu tür konutlar açısından Yönetmeliğin 5. maddesinin 3. fıkrasında başvuruda sağlanması gereken asıl belgeler dışında bir takım ek belgeler de istenmektedir¹³.

2. Tiny House

Tiny house, tekerlek üzerindeki küçük ev yapıları ile belirli şartları taşıyan sabit yapıları da içine alır şekilde değerlendirmeye tabi tutulan

¹² Türk Hukuku'nda TBK 339 ve devamında bu tür bir ayırım olmamakla birlikte İsviçre Borçlar Kanunu'nun (OR) 253b/II hükmüne göre bazı özelliklere sahip olan konutlara, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı düzenlenmektedir. Buna göre lüks nitelikteki ve mutfak hariç altı ya da daha fazla odası bulunan konutlar (bağımsız bölüm/apartman dairesi) ile müstakil evler hakkında konut ve işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanmaz. Ayrıca bkz., Das schweizerische Mietrecht Kommentar (SVIT-Kommentar) (Zürich-Basel-Genf: Schulthess Juristische Medien AG, 2008), 44; Huguenin, Allgemeiner und Besonderer Teil, Rn. 2896f; Permann, Mietrecht, Art. 253b, Rn. 4.

¹³ **Yönetmelik Madde 5/3:** "Yüksek nitelikli konut başvurularında ikinci fıkranın (d) bendi hariç ikinci fıkrada sayılan belgelere ek olarak aşağıdaki bilgi ve belgeler sunulur:

a) Konutun Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesinde belirtilen yerlerde yapıldığını gösterir resmî belge.

b) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında düzenlenmiş tapu kütüğüne şerh edilen yönetim planı.

c) Başvurunun konut işletmesi tarafından yapılması durumunda ikinci fıkranın (b) bendinde sayılan belgeler ile kiraya verenin onayını gösterir belge.

ç) Başvurunun pazarlama işletmesi tarafından yapılması durumunda, ayrıca yönetim işletmesinin muvafakatini gösterir belge ile seyahat acentası belgesi."

bir kavramdır¹⁴. Tiny house'ların hangi çeşidi olursa olsun hepsinin belirli kriterler çerçevesinde kayıt altına alındığı görülmektedir¹⁵.

Tiny house'ların turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinin konu edilip edilememesi değerlendirilmelidir. Bunun için aslında tiny house'ların konut sayılıp sayılmamasına bakılmalıdır. Kanaatimizce tiny house'larda insanlar hayatlarını normal şekilde devam ettirebilirler ve buna ilişkin teknik donanım ve alt yapı bu tür yapılarda bulunmaktadır¹⁶. Tiny house'ların konut vasfı taşımaları, onların turizm amaçlı kira sözleşmesinin konusunu oluşturması açısından yeterli olur. Ancak hemen belirtilmelidir ki özellikle geçici nitelikte olan tiny house'ların Yönetmeliğin 9. maddesindeki şartları taşıyıp taşımadığı dikkate alınarak bir değerlendirme yapılmalıdır.

3. Yapı Kayıt Belgesi Alan Yapılar

İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde ile hukuka aykırı yapıların kayıt altına alınabilmesi ve "İmar Barışı"nın sağlanabilmesi amacıyla verilen belge, yapı kayıt belgesi adını almaktadır¹⁷. Bu belgenin alınmasıyla imar barışından yararlanmak amacıyla idareye başvuruda bulunulmuş olur. Yapı kayıt belgesinin alınmasına ilişkin usul ve esaslar, 30443 Sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği"yle belirlenmiştir.

İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi ile hedeflenen amaç, afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanmasıdır¹⁸. Bu açıdan yapı kayıt belgesi almış olan yapılar, hukuka uygun yapılar addedilir.

¹⁴ Seda Baş, Gonca Kozanoğlu ve Sezgin Baş, "Hukuki Boyutlarıyla Tiny House", Adalet Dergisi, 2/71 (2023): 1002; Hasan Gök, "Küçük Ev (Tiny House) ve Ağaç Evlerin (Bungalov) İmar Hukukundaki Yeri", Kırklareli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1/2 (2023): 560; Aysu Süzer ve Ruşen Yamaçlı, "Barınma Sorununa Sürdürülebilir Bir Çözüm Olarak Tiny House", Journal of Architecture, Engineering & Fine Arts, 5/1 (2023): 23.

¹⁵ Baş, Kozanoğlu ve Baş, Tiny House, 1008.

¹⁶ Baş, Kozanoğlu ve Baş, Tiny House, 1027.

¹⁷ Ilgın Özkaya Özlüer, "İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım", İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 9/2 (2018): 323; Hakkı Mert Doğu, "Yapı Kayıt Belgesinin Yalan ya da Yanlış Beyanlarla Düzenlenmesinden Doğan Hukuki Sorumluluk", Terazi Hukuk Dergisi, 14/153 (2019): 986.

¹⁸ E. Saba Özmen vd., İmar Barışı ve Sonrasında Doğacak Uyuşmazlıklarda Çözüm Yolları (İstanbul: Aristo Yayınevi, 2019), 23.

Yapı kayıt belgesi almış yapıların, turizm amaçlı konut kirası sözleşmelerine konu olup olmaması noktasında gerek Kanun gerek Yönetmelik'te herhangi düzenleme yoktur. Ancak kanaatimizce Kanun ve Yönetmelik'teki şartları taşıyan yapı kayıt belgesi almış yapıların da turizm amaçlı konut kirası sözleşmesine konu olmaları mümkündür. Bu durumu destekler düzenleme Yönetmeliğin 5. maddesinin 6. fıkrasında yer almaktadır¹⁹. İlgili fıkrada İmar Kanunu ile Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'da yer alan bazı hükümlerin saklı kalacağı ortaya koyulmaktadır. Saklı tutulan hükümlerde yapı kayıt belgesinin, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olduğu; yapı kayıt belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükteki imar mevzuatı hükümlerinin uygulandığı; yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususlarından yapı malikinin sorumlu olduğu düzenlenmektedir. Bütün bunlardan hareketle yapı kayıt belgesi düzenlenmiş konutların turizm amaçlı kullanıldığı ve kira sözleşmesine konu olduğu söylenir.

C. Sözleşme Konusunun Kapsamı Dışında Kalan Yerler

1. İşyerleri

İşyeri, kişinin ticari, ekonomik, sınai ve mesleki faaliyetlerini yürüttüğü, mesleğini icra ettiği yer olarak ifade edilebilir²⁰. İşyerinden bahsedilebilmesi için baskın amacın ticari veya mesleki faaliyetin o yerde yürütülüyor; kiralama ile ticari ya da mesleki faaliyet arasında bağlantının bulunuyor olması gerekir²¹.

¹⁹ **Yönetmelik Madde 5/6:** "3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi uyarınca yapı kayıt belgesi düzenlenmiş konutlarda, aynı maddenin onuncu fıkrası ile 6/6/2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 9 uncu maddesinin birinci fıkrası hükümleri saklıdır."

²⁰ Permann, Mietrecht, Art. 253b, Rn. 10; Gauch ve Higi, Obligationenrecht, Art. 253a-253b, Rn. 21; Lachat ve Roncoroni, Mietrecht, 89-90; Gümüş, Kira Sözleşmesi, 24.

²¹ Rainer Burbulla, Aktuelles Gewerberaummietrecht (Berlin: Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, 2017), Rn.3; Lachat ve Roncoroni, Mietrecht, 90; Huguenin, Allgemeiner und Besonderer Teil, Rn. 2896i; Aral ve Ayrancı, Borçlar Özel, 334; Gümüş, Kira Sözleşmesi, 25; Aydoğdu ve Kahveci, Borçlar Hukuku, 559. "...İçtihat ve doktrin, kiralanan bir mülkün, kâr amacı gütmeyen bir faaliyet, yarı zamanlı kullanım veya ticari olmayan bir amacın peşinde olması durumunda, yasanın anlamı dahilinde bir işyeri olarak nitelendirilebileceğini haklı olarak göz ardı etmemektedir." BGE 118 II 40, www.bger.ch, Erişim Tarihi: 7.09.2023. Kiralama ile ticari ya da mesleki faaliyet arasında doğrudan

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinin konusunu Kanun ve Yönetmelik düzenlemelerinden hareketle sadece konutlar oluşturabilir. Bu nedenle işyerlerinin, turizm amaçlı kiraya verilmeleri mümkün değildir.

2. Arsalar

Arsa, parsellenmiş halde bulunan, üzerine bina yapılabilen ve belediye sınırları içinde yer alan toprak parçasıdır. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 4. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendinde arsa, “*İmar planı ve imar mevzuatına göre oluşmuş imar parseli*”; Emlak Vergisi Kanunu’nun 12. maddesinin 2. fıkrasında ise belediye sınırları içinde belediyece parsellenmiş araziler olarak ifade edilmektedir. Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinin konusunu arsalar oluşturulamaz. Bu tür sözleşmelerin konusu konut niteliğindeki taşınmazlar olduğundan arsaların kapsam dışı kaldığı açıktır.

3. Karavanlar

Karavanlar açısından da ayrı bir başlık açılmalıdır. Karavanlar hayatın minimum şekilde devam ettirilebildiği hareketli yaşam mekânlarıdır. Karavanlar, çekme karavan ve motokaravan olmak üzere ikiye ayrılır. Karavanların, konut kirası sözleşmesine konu olması mümkün değildir²². Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinin konusunu konutlar oluşturduğundan dolayı karavanlar bu kapsamda da değerlendirilmez.

D. Sözleşmenin Tarafları

1. Kiraya Veren

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinin taraflarından biri kiraya verendir. Kanun ve Yönetmeliğe bakıldığında her iki düzenlemede de aynı şekilde kiraya veren tanımı yapıldığı görülmektedir. Buna göre turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinde kiraya veren, konutun mülkiyetine sahip olan veya konutu intifa hakkı ya da üst hakkı tesis edilmek suretiyle tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişidir. İlgili tanımdan hareketle turizm amaçlı konut kirası sözleşmelerinde kiraya verenin

bir bağlantının varlığının zorunlu olmadığı; dolaylı bir bağlantının varlığının da yeterli olacağı hususunda bkz., İnceoğlu, Kira Hukuku, 15.

²² Gökyayla, Uygulama Alanı, 1218; Gümüş, 24; Permann, Mietrecht, Art. 253a-b, Rn. 1.

malik, intifa ile üst hakkı sahibi gerçek veya tüzel kişiler olabilir. Bu durum madde gerekçesinde de *“Konutun mülkiyetine sahip olanlar ile mülkiyet hakkı sahibinin intifa hakkı ya da üst hakkı tesis edilerek konut üzerindeki tasarruf haklarının bir kısmının devri durumunda, konutun öncelikli olarak kullanım hakkına sahip sınırlı aynı hak lehtarları da kiraya veren kapsamında değerlendirilmiştir.”* şeklinde ortaya koyulmuştur.

a. Konutun Maliki

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinde konutun mülkiyetine sahip kişi yani malik, kiraya veren sıfatına sahip olabilir. TBK hükümleri çerçevesinde yapılan konut kirası sözleşmelerinde kiraya verenin malik olması gerekmez²³. Ancak kanun koyucu, turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinde farklı değerlendirmede bulunur. İntifa ve üst hakkı sahipleri dışında sadece konutun maliki bu kira sözleşmesini yapabilir. Bu açıdan malik veya intifa ya da üst hakkı sahipleri dışında bir kişinin turizm amaçlı konut kirası sözleşmesi yapması mümkün olmadığından, ilgili Kanun ve Yönetmelik kapsamında, kiraya veren sıfatının kapsamı daraltılmıştır.

Kanun ve Yönetmelik'te kiraya verenin malik olması gerektiği hususunun açıkça ortaya koyulması bu tür kira sözleşmelerinde alt kiranın mümkün olup olmaması tartışmasını doğurur. Alt kira, kiracının kiralananın kısmen veya tamamen başka kişiye kiraya vermesidir²⁴. Turizm amaçlı konut kiralamalarında kiraya verenin, intifa ve üst hakkı sahipleri dışında, sadece malik olabileceği dikkate alındığında burada alt kira sözleşmesinden bahsedilmesi söz konusu olmaz. Nitekim Kanun'un 3. maddesinin 7. fıkrasında bu durum açıkça ifade edilmektedir²⁵.

²³ Yavuz, Acar ve Özen, Borçlar Hukuku, 421; Aral ve Ayrancı, Borçlar Özel, 325; Acar, Kira Hukuku, 77; Eren, Borçlar Özel, 325; Zevkliler ve Gökyayla, Özel Borç İlişkileri, 197; Aydoğdu ve Kahveci, Borçlar Hukuku, 347.

²⁴ Nalan Kahveci, Alt Kira ve Kiranın Devri (İzmir: Güncel Yayınevi, 2005), 69; Yasemin Erol Durak, Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri (Ankara: Adalet Yayınevi, 2017), 43-44; İpek Yücer, “Alt Kira”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 57/3 (2008): 796.

²⁵ **Kanun Madde 3/7:** *“İzin belgesi sahibinden kiralanan konutun kullanıcılar tarafından kendi nam ve hesabına üçüncü kişilere kiralanması veya kendi adına mesken olarak kullanılmak amacıyla kiralanan konutun kiracısı tarafından kendi nam ve hesabına turizm amaçlı olarak üçüncü kişilere kiralanması yasaktır. Ancak kullanıcı tüzel kişilerin turizm amaçlı kiraladıkları konutu, kendi personeline kullandırması bu fıkra kapsamı dışındadır.”*

Konut üzerinde birlikte mülkiyet varsa maliklerin birlikte hareketi paylı ve elbirliğiyle mülkiyet durumlarında farklıdır. Paylı mülkiyete tabi konutun, turizm amaçlı konut kirası sözleşmesine konu olabilmesi için pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması gerekir. Kanaatimizce burada Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 691. maddesinin uygulanması mümkündür. Nitekim Yönetmeliğin "İzin Belgesi Başvurusu" başlığını taşıyan 5. maddesinin 2. fıkrasının (ç) bendinin 1 numaralı alt bendinde de "Paylı mülkiyet durumunda, pay ve paydaş çoğunluğunu sağlayacak şekilde başvuruya onay veren maliklere ilişkin..." ifadeleri benzer durumu ortaya koymakta ve söz konusu düzenleme, TMK'nin 691. maddesinin tekrarından ileri gidememektedir. Elbirliği mülkiyetine tabi konutta ise ancak tüm maliklerin onayıyla turizm amaçlı konut kirası sözleşmesi yapılabilir.

Konut birden fazla bağımsız bölüm içeren binada bulunuyorsa turizm amaçlı konut kirası için diğer kat maliklerinin oy birliği aranır (Yönetmelik Md. 5/2-(d-1)).

b. İntifa veya Üst Hakkı Sahibi

İntifa hakkı, hak sahibine intifa konusunu kullanma ve yararlanma yetkisi veren sınırlı ayni haktır²⁶. İntifa hakkı, TMK'nin 794. maddesinin 1. fıkrasına göre taşınırlar, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde kurulabilir. Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinde Kanun ve Yönetmelik hükümlerinde belirtildiği gibi intifa hakkı sahibi, kiraya veren sıfatına sahip olabilir. Başka ifadeyle intifa hakkı sahibi, turizm amaçlı konutu kiraya verebilir. Çünkü kira sözleşmesinde kiracıya sadece kullanım imkânı bırakılır; mülkiyetin devri gündeme gelmez²⁷.

Üst hakkı, hak sahibine başkasının arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak ya da mevcut yapıyı korumak yetkisi veren sınırlı ayni haktır²⁸. Üst hakkı, yapı yapma düşüncesi içerisinde olup da bunun için arsa almaya maddi gücü yetmeyenlerin arsa sahibi olması-

²⁶ M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku (İstanbul: Filiz Kitabevi, B.23, 2021), 947; Burak Özen, Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008), 20.

²⁷ Acar, Kira Hukuku, 77; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, 948; Aydoğdu ve Kahveci, Borçlar Hukuku, 347. Ayrıca bkz., Özen, İntifa Hakkı, 297 vd.

²⁸ Osman Berat Gürzumar, Türk Medeni Hukuku'nda Üst Hakkı (İstanbul: Beta Basım Yayım Dağıtım, 1998) 31; Ağâh Kürşat Karauz, Üst Hakkının Süresinin Sona Ermesi (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022), 22.

zın inşa yapma imkânına ulaşmasını sağlar²⁹. Üst hakkı sahibinin, turizm amaçlı konutu kiraya vermesi mümkündür. Genel hükümler çerçevesinde zaten kiraya verme hakkı olan üst hakkı sahibinin turizm amaçlı konutu kiraya verebilmesi ayrıca yine Kanun ve Yönetmelik'te de belirtilmiştir. Üst hakkı sahibinin, turizm amaçlı konut kirası sözleşmesini yapması, üst hakkının süresiyle sınırlıdır. Üst hakkının kurulduğu süre içerisinde üst hakkı sahibi turizm amaçlı konut kirası sözleşmesi yapabilir. Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalacağı için üst hakkı sahibinin turizm amaçlı konut kirası sözleşmesi akdedebilmesi mümkün olmaz.

2. Kullanıcı

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinin diğer tarafını kullanıcı oluşturmaktadır. Bu sözleşmede kullanıcıdan maksat kiracıdır. Ancak hem Kanun hem de Yönetmelik'te "kiracı" yerine "kullanıcı" ifadesi tercih edilmiştir. Kanun ve Yönetmelik'te kullanıcı, kiraya verenle turizm amaçlı kirası sözleşmesi yapan gerçek veya tüzel kişilerdir. Kanaatimizce kiracı yerine kullanıcı ifadesinin tercih edilmesinden maksat, konutun turizm amacıyla kiralınması ve kullanılmasının vurgulanmasıdır. Burada TBK anlamında konut kiracısından bahsedilemez. Çünkü bu tür kira sözleşmesinde, diğer konut kiralardan farklı olarak kısa süreli kullanım söz konusudur; turizm amacı ön plandadır. Ayrıca gerçek veya tüzel kişiyi birlikte kapsar şekilde kullanıcı ifadesi tercih edilmiştir. Bu kapsamda örneğin bir şirketin de turizm amaçlı kira sözleşmesinin tarafı olması mümkündür ve şirketin personeli ya da diğer ilgilileri bu konuda kalabilecektir. Bununla birlikte turizm amaçlı konut kirası sözleşmesindeki kiracı, barınma ya da işyeri ihtiyacını karşılayan TBK'deki kiracılar gibi korunmamaktadır. Çünkü konut ya da işyeri ihtiyacı, yaşamın devamı için zorunludur fakat turizm keyfidir. Bütün bunlardan hareketle *kullanıcı* ifadesinin tercih edilmesi yerinde olmuştur.

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesi kapsamında birden fazla kullanıcı olabilir. Yönetmeliğin 9. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendine göre konut kapasitesinden hareketle aynı konutta konaklayabilecek kişi sayısı, üç yaşından küçük çocuklar hariç en fazla on iki kişidir ve konut kapasitesi üzerinde kullanıcı alınmaz. Alınırsa idari para cezası gündeme gelir.

²⁹ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, 991.

E. Kira Bedeli

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesi ivazlıdır. Kira bedeli, kullanımın karşılığıdır. Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinde kira bedelinin ne olacağı ve nasıl ödeneceğinin belirlenmesi gerekir. Bu tür kira sözleşmesinde kira bedeli belirlenirken emsal kiralardan faydalanmak mümkündür. Bununla birlikte kira süresi yüz günden fazla olamayacağı için günlük kira bedeli belirlenebilir ve kullanılan güne göre hesaplama ile kira bedeli ortaya koyulabilir.

Kira bedelinin ödeme zamanına ilişkin Kanun ve Yönetmelik'te düzenleme bulunmamaktadır. TBK'nin 314. maddesinde kira bedelinin ödeme zamanı ortaya koyulur. Buna göre kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür. Konutların turizm amacıyla kiralanmasında kira bedelinin kanaatimizce toptan sözleşmenin başında ya da sonunda ödenmesi mümkündür. Ödemenin banka aracılığıyla yapılması gerekir. 29.07.2008 tarih ve 26951 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 268 seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği'ne göre 1/7/2017 tarihinden itibaren tutarı ne olursa olsun haftalık, günlük veya benzeri şekilde kısa süreli konut kiralalarının kiraya ilişkin tahsilat ve ödemelerinin banka veya Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunluluğu getirilmiştir. Bu düzenleme turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinden elde edilen gelirin vergilendirilmesi hususunda önem arz etmektedir³⁰.

F. Sözleşmenin Süresi

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesi, tek sefer için yüz gün veya yüz günden daha kısa süreli olabilir. Sözleşmenin süresi açısından sınırlama getirilmiş; alt süre sınırı belirtilmeden üst süre sınırı öngörülmüştür. Kanun'un 1. maddesinin 3. fıkrasında tek seferde yüz günden fazla süreli yapılan kiralarda ilgili Kanun'un hükümlerinin uygulanmaması esastır. Yönetmeliğin 1. maddesinde de konutların tek seferde yüz gün veya yüz günden daha kısa süreyle kiralanması yinelenmiştir.

³⁰ Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz., Erol Demir, "Kısa Süreli (Saatlik, Günlük, Haftalık) Konut Kiralama Faaliyetinden Elde Edilen Gelirin Vergilendirilmesi", Ordu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi, 5/11 (2015): 53 vd.

Türk Borçlar Kanunu'nun 339. maddesinin 1. fıkrasında konut kirasından bahsedilebilmesi ve konut kirasına ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulabilmesi için birtakım kriterler öngörülür. Buna göre ilgili hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulama alanı bulmaz. Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinin konusunu da konutlar oluşturmakla birlikte Kanun ve Yönetmelik'le kira süresi açısından farklı uygulamaya gidildiği görülmektedir. Aşağıda kısaca incelendiği gibi söz konusu düzenlemeler ve yapılan ayrımlar, özellikle sözleşmenin sona ermesi hususunda uygulanacak hükümler açısından farklılıkların doğmasına sebep olur.

G. Sözleşme Kapsamında Doğan Yükümlülükler

1. Genel Olarak

Sözleşme kapsamında doğan yükümlülükler Yönetmelik'te izin belgesi sahibi açısından ele alınmaktadır. Yönetmeliğin 10. maddesinin 1. fıkrası uyarınca kiraya verenin ilgili konutu yasal düzenlemelerde belirtilen nitelikleri sağlar şekilde kullanıcıya teslim etmek, her kullanıcının değişmesinden sonra konuta ilişkin temizlik ve bakım işlerini yapmak; site ya da bina yönetimi tarafından alınan kurallar hakkında kullanıcıları bilgilendirmek; Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve ilgili düzenlemeler doğrultusunda mevcut yükümlülükleri yerine getirmek ve Bakanlıkça hazırlanan plaketi konutun girişine asmak bu yükümlülüklerin başlıcalarını oluşturmaktadır³¹.

Yönetmelik'in 10. maddesinin 2. fıkrasında izin belgesi konutun odalarının ayrı ayrı sözleşmeye konu edilerek farklı kişilere kiraya

³¹ **Yönetmelik Madde 10/1:** "İzin belgesi sahibinin yükümlülükleri aşağıda sayılmaktadır:

a) Kiralanan konutu 9 uncu maddede belirtilen niteliklerini sağlar şekilde kullanıcıya teslim etmek.

b) Asgari olarak, her kullanıcı değişiminde konutun temizlik ve bakımını düzenli olarak yapmak/yaptırmak, haşere ile düzenli olarak mücadele etmek ve buna ilişkin kayıtları muhafaza etmek.

c) Site veya bina yönetimi tarafından alınan kuralları yazılı olarak veya çevrim içi ortamda kullanıcılara bildirmek.

ç) 26/6/1973 tarihli ve 1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanunu ile 24/3/2016 tarihli ve 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu ve bu Kanunlara dayanılarak yürürlüğe konulan mevzuat kapsamında yükümlülükleri yerine getirmek.

d) Bakanlıkça hazırlanacak plaketi konutun girişine asmak."

verilemeyeceği belirtilmektedir. Benzer şekilde Yönetmeliğin 6. maddesinin 6. fıkrasında da kiraya verenin mesken amaçlı kullanımında olan belgesiz konutun bir ya da birkaç odasının turizm amacıyla konu edilmesi için izin belgesi düzenlemesine izin verilmemiştir.

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinde izin belgesi sahibi kiraya verenin, tıpkı diğer kira sözleşmelerinde olduğu gibi, kira sözleşmesi kapsamında konutu kullanıma uygun temiz olarak hazır bulundurması ve konuta ilişkin bakım işlerini yapması gerekir. Bununla birlikte turizm amaçlı konut kirası sözleşmelerine özgü birtakım yükümlülüklerden de bahsedilebilir. Bunlardan bir tanesi, Yönetmeliğin 10. maddesinin 1. fıkrasında da belirtildiği üzere plaket düzenlenmesi ve asılmasıdır.

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesi kapsamında her bir konut için plaket hazırlanması gerekir. Plaketin hazırlanması Yönetmeliğin 8. maddesinde düzenlenmektedir. Maddenin 1. fıkrasına göre Kültür ve Turizm Bakanlığınca hazırlanarak soğuk damga ile işaretlenmiş bir plaketin hazırlanması ve bu plaketin turizm amaçlı kiralanacak konutların girişine asılması zorunludur. Maddenin 2. fıkrasında da bu plaketin yer verilmesi gereken bilgilerin neler olduğu belirtilmiştir. Buna göre plaketin turizm amaçlı konut ibaresi ile konutun Bakanlık denetimine tabi olduğuna ilişkin bilgilerin yanı sıra izin belgesi tarihi, konutun bulunduğu ilin plaka kodu ile başlayan belge numarası, izin belgesi sahibinin irtibat numarası ve konutun adres bilgileri yer almalıdır.

2. Tanıtım ve Bilgilendirme Yükümlülüğü

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinde kiraya verenin tanıtım ve bilgilendirme yükümlülüğü söz konusudur. Tanıtım ve bilgilendirme yükümlülüğü, tüketici hukuku kapsamında gündeme gelir. Tanıtım ve bilgilendirme, sözleşmenin tarafları arasındaki dengesizliği ortadan kaldırırken; zayıf konumda olan tüketicinin (kiracının) pozisyonunu güçlendirir³².

³² Ayrıca bkz., Seda Kara Kılıçarslan, "Tüketici Sözleşmelerinde Bilgilendirme Yükümlülüğü", Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, 5/2 (2015): 198; Pelin Işıktan, "Bankacılık İşlemlerinde Tüketicinin Aydınlatılması Yükümlülüğü", içinde Tüketici Hukukunun Güncel Sorunları, ed. Gözde Zeytin Çağrı (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020): 246.

Yönetmeliğin 11. maddesinde tanıtım ve bilgilendirme başlığı altında bir düzenlemeye gidilmiştir. Buna göre konut tanıtımında tüketici hakları açısından doğru bilgilere yer verilir; yanıltıcı olabilecek veya ülke turizmini zedeleyecek tanıtımlarda bulunulamaz. Burada sözleşme öncesi bilgilendirme yükümlülüğü akla gelir. Taraflar, sözleşmeyi akdetmeden önce, kiraya verenin, konut hakkında doğru bilgiler vermesi gerekir.

İzin belgesi sahibi kiraya veren, konut hakkında bilgilendirmede bulunurken kullanıcıları yanıltıcı ve aldatıcı ifadelerden kaçınmalıdır. Konutun özellikleri ne ise, bu özellikler çerçevesinde doğru bilgilerin verilmesi şarttır. Konut hakkında doğru bilgilerin verilmemesi, kiracının sözleşme yapma iradesini olumsuz yönde bozar. Bununla birlikte yapılacak yanıltıcı ve aldatıcı tanıtımlar ve bilgilendirmeler, ülke turizm açısından da istenmeyen sonuçlar doğurabilir. Çünkü yabancıların da turizm amaçlı konut kirası sözleşmeleri yapmaları mümkündür ve konut hakkında yanlış bilgilerin verilmesi, ülke turizmini etkiler.

H. Sözleşmenin Sona Ermesi

Kanun'un 3. maddesinin 9. bendinde sözleşmenin sona ermesi düzenlenir. Buna göre turizm amaçlı konut kirası sözleşmesi, sözleşmede belirtilen sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Söz konusu düzenleme özellikle kiracının sürenin sona ermesiyle birlikte tahliye-yi gerçekleştirmesini gerektirir. Bu düzenleme TBK'nin 327. maddesinin 1. fıkrasının tekrarıdır. Ancak kiracının konutu tahliye etmemesi ne Kanun'da ne de Yönetmelik'te yer alır. Elbette tahliyeye zorlama TBK ile İcra ve İflas Kanunu (İİK) çerçevesinde gerçekleşir.

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinde, konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler, TBK'nin 339. maddesinden hareketle uygulanmaz. Çünkü ilgili maddenin 1. fıkrasında altı ay ve daha uzun süreli kiralar için TBK 339 vd. hükümlerinin uygulama alanı bulacağı açıktır. Kanaatimizce sözleşmenin sona ermesi ve sonuçlarına ilişkin - özellikle taraflar arasında bir uyuşmazlık çıkarsa- adi kira hükümlerine başvurulabilir. Örneğin TBK'nin 334 ve 335. maddelerinin turizm amaçlı konut kirasından da uygulanması makuldür. Geri verme davası turizm amaçlı konut kirasının amacına uygundur³³. Turizm amaçlı

³³ Geri verme davası hakkında ayrıntılı bilgi için bkz., Hicret Doğu, Kira Sözleşmesinde Kiralananın Geri Verilmesi (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2024), 139 vd.

konut kirası sözleşmesinin süresinin sona ermesine rağmen konutu teslim etmeyen kiracıya karşı, kiralananın kendisine verilmesi için kiraya veren geri verme davası açabilir³⁴. Benzer şekilde kiraya verenin, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirmesi gerekir³⁵.

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinin sona ermesinde taraflar arasında bir uyuşmazlık çıkarsa bu noktada arabuluculuk sürecinin işleyip işlemeyeceği meselesi gündemde yerini bulur. 7445 Sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 37. maddesi ile 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun (HUAİK) 18/A maddesinden sonra gelmek üzere 18/B maddesi eklenmiş ve maddenin 1. fıkrasının (a) bendinde kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurulması dava şartı olarak kabul edilmiştir. Taraflar arasında geçerli kira ilişkisinin ve bu kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıkların varlığı halinde öncelikle arabuluculuk süreci işletilmelidir³⁶. Turizm amaçlı konut kirası sözleşmeleri de özü itibarıyla kira sözleşmesi olduğundan, uyuşmazlığa ilişkin dava ikamesinden önce arabuluculuk sürecinin işlemesi zorunludur.

SONUÇ

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesi, konutların gerçek veya tüzel kişilerce, turizm amaçlı kullanılması imkânını sağlayan sözleşmedir. Bu tür kira sözleşmesine ilişkin usul ve esaslar çıkarılan Kanun ve Yönetmelik ile sağlanmaktadır. Konutların turizm amacıyla kiralanmasına özgü düzenlemelerle aslında otel, pansiyon vb. işletme sahiplerinin ödedikleri vergilerin, konutlarını günlük ya da kısa süreli

³⁴ Doğu, Geri Verme, 139.

³⁵ Aziz Erman Bayram, "Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu", Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 21/4 (2017): 157 vd.; Esra Dursun, "Kiralananın Geri Verilmesi Kapsamında Kiraya Verenin Gözden Geçirme ve Kiracıya Bildirme Külfetleri", Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 11/1 (2023): 412 vd.

³⁶ Aytakin Çelik ve Hakkı Mert Doğu, "Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri", Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 32/2 (2024): 815; Süleyman Burak Gündoğdu, "Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler", Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 6/2 (2023): 853.

olarak kiraya verenler tarafından ödenmemesi nedeniyle gündeme gelen haksızlıkların önüne geçilmesi amaçlanmıştır.

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinin konusunu konutlar oluşturmaktadır. Bu kapsamda şartları sağlayan tiny houselar ve yapı kayıt belgesi almış yapıların da sözleşmenin konusu olabilecektir. İşyerleri ve arsalar ve karavanlar ise bu sözleşmeye konu teşkil etmez.

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinin taraflarını kiraya veren ve kullanıcı oluşturur. Kanun ve Yönetmelik'te kiracı yerine kullanıcı ifadesinin seçilmesi dikkat çekicidir. Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinde kira bedeli belirlenirken emsal kiralardan faydalanılabilir. Ayrıca, kira süresi yüz günden fazla olamayacağı için günlük kira bedeli belirlenebilir ve kullanılan gün sayısına göre hesaplama ile kira bedeli ortaya koyulabilir.

Turizm amaçlı konut kirası sözleşmesi, sözleşmede belirtilen sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Ancak Kanun ve Yönetmelik'te kiracının konutu tahliye etmemesi durumunda nasıl bir yol izleneceğini düzenlenmemiştir. Bu durumda TBK'nin adi kiraya ilişkin hükümleri uygulama alanı bulmalı ve özellikle geri verme davası gündeme gelmelidir. Ayrıca turizm amaçlı konut kirası sözleşmesinde taraflar arasında ortaya çıkan uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce dava şartı arabuluculuğun dikkate alınması ve uygulanması gerekmektedir.

YAZAR BEYANI	
Mali Destek/Teşekkür Beyanı:	Bulunmamaktadır.
Yazarların Katkıları	Eserin tamamı yazar tarafından kaleme alınmıştır.
Çıkar Çatışması/Ortak Çıkar Beyanı	Yazar tarafından herhangi bir çıkar çatışması veya ortak çıkar beyan edilmemiştir.
Etik Kurul Onayı:	Gerekmemektedir.

KAYNAKÇA

Acar, Faruk. Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-326). İstanbul: Beta Basım Yayım Dağıtım, B.3, 2016.

Aral, Fahrettin ve Ayrancı, Hasan. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. Ankara: Yetkin Yayınları, B.15, 2022.

Aydoğdu, Murat ve Kahveci, Nalan. Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku). Ankara: Adalet Yayınevi, B.4, 2019.

Baş, Seda, Kozanoğlu, Gonca ve Baş, Sezgin. "Hukuki Boyutlarıyla Tiny House". Adalet Dergisi. 2/71 (2023): 999-1038.

Bayram, Aziz Erman, "Kira Sözleşmesinde Kiracının Kiralananı Geri Verme Borcu", Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 21/4 (2017): 131-181.

Burbulla, Rainer. Aktuelles Gewerberaummietrecht. Berlin: Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, 2017.

Çelik, Aytekin ve Doğu, Hakkı Mert. "Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri". Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. 32/2 (2024): 811-860.

Das schweizerische Mietrecht Kommentar (SVIT-Kommentar). Zürich-Basel-Genf: Schulthess Juristische Medien AG, 2008.

Demir, Erol. "Kısa Süreli (Saatlik, Günlük, Haftalık) Konut Kiralama Faaliyetinden Elde Edilen Gelirin Vergilendirilmesi". Ordu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi. 5/11 (2015): 51-65.

Doğu, Hakkı Mert. "Yapı Kayıt Belgesinin Yalan ya da Yanlış Beyanlarla Düzenlenmesinden Doğan Hukuki Sorumluluk". Terazi Hukuk Dergisi. 14/153 (2019): 985-990.

Doğu, Hicret. Kira Sözleşmesinde Kiralananın Geri Verilmesi. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2024.

Dursun, Esra, "Kiralananın Geri Verilmesi Kapsamında Kiraya Verenin Gözden Geçirme ve Kiracıya Bildirme Külfetleri", Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 11/1 (2023): 403-442.

Emmerich, Volker ve Sonnenschein, Jürgen. *Miete: Handkommentar §§ 535 bis 580a des Bürgerlichen Gesetzbuches*. Berlin-Boston: Walter de Gruyter GmbH & Co. KG, 2011.

Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Ankara: Yetkin Yayınları, B.10, 2022.

Erol Durak, Yasemin. *Kira Sözleşmesinde Alt Kira ve Kira Hakkının Devri*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2017.

Gauch, Peter ve Higi, Peter. *Zürcher Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Teilband V 2b, Erste Lieferung: Art. 253-265 OR*. Zürich: Schulthess Polygraphischer Verlag, 1994.

Gök, Hasan. “Küçük Ev (Tiny House) ve Ağaç Evlerin (Bungalov) İmar Hukukundaki Yeri”. *Kırklareli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 1/2 (2023): 559-574.

Gökyayla, Emre. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)”. *Aydın Zevkliler’e Armağan (Cilt II)*, *Journal of Yaşar*. 8 (2003): 1203-1251.

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

Gündoğdu, Süleyman Burak. “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler”. *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 6/2 (2023): 851-880.

Gürzumar, Osman Berat. *Türk Medeni Hukuku’nda Üst Hakkı*. İstanbul: Beta Basım Yayım Dağıtım, 1998.

Honsell, Heinrich. *Kurzkommentar OR*. Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2014.

Huguenin, Claire. *Obligationenrecht (Allgemeiner und Besonderer Teil)*. Zürich-Basel-Genf: Schulthess Juristische Medien AG, 2019.

Pelin Işıktan, “Bankacılık İşlemlerinde Tüketicinin Aydınlatılması Yükümlülüğü”, içinde *Tüketici Hukukunun Güncel Sorunları*, ed. Gözde Zeytin Çağrı, 245-280, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020.

İnceoğlu, M. Murat. *Kira Hukuku (Cilt 2)*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.

Kahveci, Nalan. Alt Kira ve Kiranın Devri. İzmir: Güncel Yayınevi, 2005.

Kara Kılıçarslan, Seda. “Tüketici Sözleşmelerinde Bilgilendirme Yükümlülüğü”. Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi. 5/2 (2015): 183-222.

Karauz, Ağâh Kürşat. Üst Hakkının Süresinin Sona Ermesi. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022.

Lachat, David ve Roncoroni, Giacomo. Mietrecht für die Praxis. Zürich: Stämpfli AG, 2016.

Lützenkirchen, Klaus. Mietrecht Kommentar. Köln: Verlag Dr. Otto Schmidt, 2015.

Oğuzman, M. Kemal, Seliçi, Özer ve Oktay-Özdemir, Saibe. Eşya Hukuku. İstanbul: Filiz Kitabevi, B.23, 2021.

Özen, Burak. Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008.

Özkaya Özlüer, Ilgın. “İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım”. İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. 9/2 (2018): 313-340.

Özmen, E. Saba vd., İmar Barışı ve Sonrasında Doğacak Uyuşmazlıklarda Çözüm Yolları. İstanbul: Aristo Yayınevi, 2019.

Permann, Richard. Kommentar zum Mietrecht. Zürich: Orell Füssli Verlag AG, 2007.

Süzer, Aysu ve Yamaçlı, Ruşen. “Barınma Sorununa Sürdürülebilir Bir Çözüm Olarak Tiny House”. Journal of Architecture, Engineering & Fine Arts. 5/1 (2023): 17-32.

Tandoğan, Halûk. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Cilt I/2). İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2008.

Yavuz, Cevdet, Acar, Faruk ve Özen, Burak. Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Birinci Cilt). İstanbul: Beta Basım Yayım Dağıtım, B.11, 2022.

Yücer, İpek. “Alt Kira”. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. 57/3 (2008): 791-829.

Zevkliler, Aydın ve Gökyayla, K. Emre. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri. İstanbul: Vedat Kitapçılık, B.21, 2021.

