

Burak KÖROĞLU

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



**FİLİZ KİTABEVİ
İSTANBUL
2025**

Şubat 2025

ISBN: 978-625-5957-22-1

BASKI - CİLT

Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Matbaacı Sertifika Numarası: 77398

YAYINLAYAN



Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım
Petrol Ürünleri Sanayi ve Tic. Ltd. Şti.
Cemal Yener Tosyalı Cad. No: 57/A (113)
Vefa-Fatih/İSTANBUL
Tel: (212) 527 0 718
(850)441 0 359
Faks: (212) 519 20 71

www.filizkitabevi.com
bilgi@filizkitabevi.com
Yayıncı Sertifika Numarası: 77398

Copyright© Bu kitabın Türkiye'deki yayın hakları Filiz Kitabevi Basım Yayın Dağıtım Petrol Ürünleri San. ve Tic. Ltd. Şti.'ne aittir. Her hakkı saklıdır. Hiçbir bölümü ve paragrafı kısmen veya tamamen ya da özet halinde, fotokopi, faksimile veya başka herhangi bir şekilde çoğaltılmaz, dağıtılamaz. Normal ölçüyü aşan iktibaslar yapılamaz. Normal ve kanunî iktibaslarda kaynak gösterilmesi zorunludur.

ÖNSÖZ

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

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

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

Burak Köroğlu

İstanbul, 2025

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	III
İÇİNDEKİLER.....	V
KISALTMALAR	IX
ÇALIŞMANIN KAPSAMI VE KONUSUNUN SINIRLANDIRILMASI.....	1
GİRİŞ	3

BÖLÜM 1

AİRBNB PLATFORMU, AİRBNB PLATFORMU’NUN HUKUKİ NİTELİĞİ VE BU PLATFORM ARACILIĞI İLE YAPILAN KULLANDIRMAYA YÖNELİK SÖZLEŞMELERDE TARAFLARIN ARASINDAKİ HUKUKİ İLİŞKİNİN NİTELİĞİ İLE TARAFLARIN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

1.1. Airbnb Platformu Nedir?	5
1.1.1. Airbnb Platformu’nun Kuruluşu	6
1.1.2. Airbnb Platformu’nun Gelişim Süreci	8
1.1.3. Airbnb Platformu’nun Fonksiyonları	9
1.1.4. Airbnb Platformu’nun Globalleşmesindeki Faktörler	10
1.1.5. Airbnb Platformu’nun İş Modelinin Temeli - Paylaşım Ekonomisi	13
1.1.6. Ev Sahibi ve Misafir Açısından Airbnb Platformunun Kullanım Adımları ve Bu Platformdaki Bazı Süreçler	14
1.2. Airbnb Platformu Aracılığıyla Kurulan Konut Kullanımına Yönelik Sözleşmenin Unsurları ve Airbnb Platformunun Elektronik Ticaret Aracı Hizmet Sağlayıcılığına İlişkin Hükümler Yönünden Değerlendirilmesi	17

1.2.1. Airbnb Platformu ile Diğer Taraflar Arasındaki Sözleşmenin Unsurları.....	18
1.2.2. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ile Kiracı (Misafir) Arasındaki Sözleşmenin Unsurları.....	18
1.2.3. Airbnb Platformunun Elektronik Ticaret Aracı Hizmet Sağlayıcılığına İlişkin Hükümler Yönünden Değerlendirilmesi	22
1.3. Airbnb Platformu Aracılığıyla Kurulan Konut Kullanımına Yönelik Sözleşmenin Tarafları Arasındaki Hukuki İlişkinin Niteliği.....	28
1.3.1. Airbnb Platformu ile Sözleşmenin Diğer Tarafları Arasındaki Hukuki İlişkinin Niteliği	28
1.3.2. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracı (Kullanıcı) Arasındaki İlişkinin Hukuki Niteliği.....	33
1.3.2.1. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracı (Kullanıcı) Arasındaki İlişkinin 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesindeki Hukuki Niteliği.....	36
1.3.2.2. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracı (Kullanıcı) Arasındaki İlişkinin 7464 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelik Çerçevesindeki Hukuki Niteliği	40
1.3.3. Airbnb Platformu Aracılığıyla Kurulan Konut Kullanımına Yönelik Sözleşme ile Otel Konaklama Sözleşmesinin Kıyası	41
1.4. Airbnb Platformu Aracılığıyla Kurulan Konut Kullanımına Yönelik Sözleşmenin Taraflarının Hak ve Yükümlülükleri.....	50
1.4.1. Airbnb Platformu ve Diğer Tarafların 6563 Sayılı Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ve İlgili Yönetmelik Çerçevesinde Karşılıklı Hak ve Yükümlülükleri	50
1.4.2. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracının (Kullanıcının) Karşılıklı Hak ve Yükümlülükleri	55
1.4.2.1. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracının (Kullanıcının) 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesindeki Hak ve Yükümlülükleri	55
1.4.2.2. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracının (Kullanıcının) 7464 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelik Çerçevesindeki Hak ve Yükümlülükleri	64
1.4.2.3. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracının (Kullanıcının) 6563 Sayılı Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun ve İlgili Yönetmelik Çerçevesindeki Hak ve Yükümlülükleri	66

1.4.2.4. Kiraya Veren (Ev Sahibi) ve Kiracının (Kullanıcının) Mesafeli Sözleşmeler Yönetmeliği Çerçevesindeki Hak ve Yükümlülükleri	67
---	----

BÖLÜM 2

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

2.1. Karşılaştırmalı Hukukta Kısa Süreli Konut Kiralamalarına İlişkin Düzenlemeler ve Tartışmalar	73
2.2. Türk Hukukunda Kısa Süreli Konut Kiralarına İlişkin Düzenlemeler ve Bu Düzenlemelere Yönelik Tartışmalar	81
2.2.1. 7464 Sayılı Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Yapılan Düzenlemeler	84
2.2.2. Konutların Turizm Amaçlı Kiralanması Faaliyetlerinin Düzenlenmesine İlişkin Yönetmelik ile Yapılan Düzenlemeler	89
2.2.2.1. İzin Belgesinin Temin Süreci	91
2.2.2.2. İzin Belgesi Başvurusuna Konu Konutun Nitelikleri ve Başvuru Evrakı	92
2.2.3. 7464 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelik Kapsamında Denetim, Uygulanacak İdari Yaptırımlar ve Bu Yaptırımların Hukuki Niteliği	97
2.2.4. Turizm Amaçlı Konut Kira Sözleşmesine İlişkin Düzenlemelerin Alt Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi	104
2.2.4.1. Alt Kira Sözleşmeleri	104
2.2.4.1.1. Alt Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği, Şartları ve Tarafları Arasındaki Hak ve Yükümlülükler	106
2.2.4.1.2. Alt Kira İlişkisinin Sona Ermesi ve Sonuçları	110
2.2.4.1.2. Turizm Amaçlı Konut Kira Sözleşmesine İlişkin Düzenlemelerin Alt Kira Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirilmesi	116
SONUÇ	119
KAYNAKÇA	123

KISALTMALAR

AYM	Anayasa mahkemesi
AÜHFĐ	Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
EBK	818 Sayılı Mülga Borçlar Kanunu
TBK	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
m.	Madde
Bkz.	Bakınız
TCK	Türk Ceza Kanunu
İBK	İsviçre Borçlar Hukuku
f.	Fıkra
K.	Karar
v.d.	Ve Devamı
TİBBMİHY	Turizm İşletmelerinin Bakanlıkla, Birbirleriyle ve Müşterileriyle İlişkileri Hakkında Yönetmelik
TKHK	Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
R.G.	Resmî Gazete
YHGK	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
AB	Avrupa Birliği
European Commission	Avrupa Komisyonu
KVKK	Kişisel Verilerin Korunma Kanunu
S.	Sayı

X

s.	Sayfa
C.	Cilt
T.	Tarih
Hk.	Hakkında
Bs.	Basım
dp.	Dipnot
Airbnb	AirBed & Breakfast
MERSİS	Merkezi Sicil Kayıt Sistemi
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
KDV	Katma Değer Vergisi
E.	Esas
HD.	Hukuk Dairesi
YD	Yargıtay Dergisi
a.g.e.	Adı Geçen Eser
MGKHK.	6570 Sayılı Mülga Gayrimenkul Kiraları Hak- kında Kanun