



**TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR  
BİRLİĞİ BAŞKANLIĞINA**

Dumlupınar Bulvarı No:252 (Eskişehir Yolu  
9. Km.) 06530 /ANKARA

Tarih : 07/07/2020

Sayı : 73933390-045.02-1- 6192

Konu : Hukuki Görüş

Malumlarınız olduğu üzere, yeni tip Koronavirüs (COVID-19) pandemisi turizm ve seyahat alanında müşteri/tatilci tercihlerini etkilemiş, böylece izole bir tatil anlayışı içerisinde olan taticilerin günlük, haftalık, aylık veya sezonluk olmak suretiyle villa, daire vb. kiralama gibi taleplerinde 2020 yaz sezonu başlangıcı itibariyle geçen yıla oranla yoğun artış yaşanmıştır.

Bu noktada yukarıda anılan villa, konut kiralama sektöründe yaşanan yoğun taleple beraber, söz konusu kiralama faaliyetinin hangi meslek mensupları(seyahat acenteleri ve emlakçılar arasında) tarafından yapılabileceği hususunda sektörde sorunlar yaşanmış ve çözüme kavuşamamıştır. Nitekim TURSAB'ın konu hakkında ilgili Valilik ve Kaymakamlıklara gönderdiği yazı ilişiktir.

Bu kapsamda günlük, haftalık, aylık veya sezonluk olarak villa, daire vb. kiralama faaliyetinin, yürürlükteki mevzuat hükümleri doğrultusunda hangi sektör/ sektörlerin mensupları tarafından yapılabileceği hususundaki mütalaanızın ve/veya ilgili Bakanlıkların görüşünün Odamıza iletilmesini arz ederim.

Saygılarımla,

Osman ÇIRALI  
Yönetim Kurulu Başkanı

Ek : Villa ve Daire Kiralama Hk. (3 sayfa)

07/07/2020 Ar-Ge ve Uluslar Arası İlişkiler

Sorumlusu

07/07/2020 Genel Sekreter

: İrem KARACAN

: Ezgi KULLUKÇU

Ayrıntılı Bilgi İçin: İrem Karacan

E-posta: irem.karacan@fto.org.tr

Dahili Telefon No: +90 252 614 11 15/117

**Sayı:**

**Konu:** Villa ve Daire Kiralama Hk.

10.06.2020

**T.C.**  
**..... VALİLİĞİ**  
**İl Kültür ve Turizm Müdürlüğüne**

Münhasıran seyahat acentalarınınca gerçekleştirilebilecek olan turizm amaçlı villa, oda, daire vb. kiralama faaliyetleri, aşağıda açıklanan mevzuat kesitleri ışığında (Belgesiz seyahat acentalığı denetimine dair ekte yer alan diğer veriler gibi) yaptırım altına alınmış olmasına rağmen birçok farklı kişi ve kuruluş tarafından söz konusu kuralın ihlal edilmeye devam edildiği yönünde bilgi ve şikayetler gelmeye devam etmektedir.

Malumlarınız olduğu üzere; 1618 Sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanunu'nun 4'üncü ve 32'nci maddeleri gereğince Türkiye'de seyahat acentalığı faaliyetinde bulunulabilmesi için T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan işletme belgesi alınması ve TÜRSAB'a üye olunması zorunludur.

Seyahat Acentaları Yönetmeliği 5/1 maddesi "*Seyahat Acentalığı faaliyetleri kanuna göre kurulmuş seyahat acentalarınınca yerine getirilir. Tüketicilere yönelik olarak bir bedel karşılığında seyahat acentacılığına münhasır faaliyet olarak tanımlanan hizmetlerin seyahat acentası olmayan kişi ve kuruluşlar tarafından yapılması yasaktır.*" hükmüne amirdir.

Adı geçen Yönetmeliğin 5. maddesinin devamında seyahat acentasına münhasır hizmetler belirtilmiş olup, *kar amacı ile **konaklama**, ulaşım, gezi, yeme-içme, eğlence sağlayan sportif faaliyetler, kongre, konferans, dini, sağlık, eğitim, kültürel, bilimsel ve mesleki inceleme, teşvik veya destek, seyahat ve bunun içinde yer alan hizmetleri organize etmeyi, sağlamayı, pazarlamayı, gerçekleştirmeyi içeren münferit veya gruplar için bir programa bağlı ya da programsız geceleme veya gecelemez yurt içi-yurt dışı tur veya paket turları tanıtmak, oluşturmak, pazarlamak, satmak, transfer yapmak* seyahat acentalarına münhasır hizmetler olarak yer almıştır. Resmi Gazete'nin 30440 sayılı nüshasında, 3 Haziran 2018 tarihinde yayınlanan Seyahat Acentaları Birliği Yönetmeliği'nin Birliğin Görevleri konulu 5. Maddesinin (d) bendi; "*Belgesiz faaliyetleri önlemek amacıyla*

*gerekli tespitleri yapmak, tespit ettiği belgesiz faaliyetler hakkında suç duyurusunda bulunmak ve ilgililere karşı diğer hukuki yollara başvurmak,”* hükmünü amirdir.

1618 Sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanunu ve Seyahat Acentaları Yönetmeliği uyarınca, seyahat acentalığı faaliyetleri kapsamına giren tüm hizmetlerin; T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan işletme belgesi almış seyahat acentaları vasıtası ile gerçekleştirilmesi yasa gereğidir.

Yukarıda açıklanan hükümler yanı sıra konunun, Türk Borçlar Kanunu kapsamında da değerlendirilmesi zorunluluğu bulunmaktadır. Borçlar Kanunu'nun konut kiralama ile ilgili 339'uncu maddesi; *“Konut ve çatılı işyeri kiralama ile ilgili hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz.”* hükmünü amirdir. Görüldüğü üzere TBK düzenlemelerinde bir taşınmazın kiralanmasında hukuki anlamda kira ilişkisi kurulabilmesi için bu taşınmazın geçici kullanıma özgülenmiş otel, pansiyon, yazlık vb. olmaması gerekecektir. Bir başka deyişle Kanun “otel, pansiyon, yazlıkların bedeli karşılığı maliki dışındaki kişilerce kullanımlarında kira ilişkisi olmayacağını hüküm altına almıştır. Mevcut durumda konutların turistik amaçlı seyahat edenlere bedeli karşılığında kısa süreli kullandırılması faaliyetinin hukuken kira ilişkisi sayılması mümkün değildir. (Boğaziçi Üniversitesi Turizm İşletmeciliği Bölümü Öğretim Üyesi Avukat Ferhat İlker Ünsever'in, “Turizm'de Haksız Rekabet” başlıklı makalesi)

Sonuç olarak TBK anlamında konut kirası hükümleri uygulanamayacak olan otel, pansiyon, villaların günlük, haftalık, aylık veya sezonluk yani kısa süreli olarak maliki dışındaki kişilere turizm amaçlı satış, tanıtım ve pazarlama faaliyetlerinin seyahat acentalarının münhasır hizmetleri arasında olduğu ve aksi durumun tespiti halinde, kısa süreli turizm amaçlı satış, tanıtım ve pazarlamasını yapan kuruluşlar ile ilgili 1618 Sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanunu'nun 30. Maddesi kapsamında işlem yapılacağı ve mevzuata aykırı bu hareketin TTK kapsamında haksız rekabet teşkil edeceği açıktır.

Ekte yer alan ve Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından 03.07.2019 tarihinde tutulmuş olunan, emsal niteliğindeki her iki tutanakta da anlaşılacağı üzere, haksız rekabet halinin başka bir versiyonu olan **turizm amaçlı villa vb. kiralama faaliyetleri** tespit edilerek

idari yaptırım altına alınmış olup Kaş Kaymakamlığı Turizm Danışma Bürosu tarafından toplamda 7.650,00 TL idari yaptırım karar tutanağı düzenlenmiştir. Ege ve Akdeniz şeridi başta olmak üzere anılan haksız rekabet suçu her geçen gün daha fazla işlenmeye çalışılmakta ve internet üzerinden yayınlanan reklamlar vasıtasıyla, seyahat acentası olmayan oluşumlar tarafından bu faaliyetler mevzuata aykırı olarak gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır.

Yukarıda açıklanan ve ekte yer alan yasal belgeler ve uygulamaya dair her türlü veri esas alınmak kaydıyla COVID-19 pandemisi sürecinde daha açık şekilde istismara açık hale gelen her türlü "Turizm Amaçlı Konut Kiralama" faaliyetinin tespit edilerek hakkında belgesiz seyahat acentalığı faaliyetine ilişkin işlem uygulanması hakkında, denetime dair her türlü işbirliğine hazır olduğumuzu bilmenizi ister, gereğinin yapılmasını arz ederiz.

Saygılarımızla,

**Melike ERTEKİN**  
Genel Sekreter

**Ek-1:** Makale (Av. Ferhat İlker Ünsever)

**Ek-2:** Muğla İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tutanak ve ekleri