AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

TİCARİ GAYRİMENKUL VE AVM HUKUKU

AVM Kira Sözleşmelerinde Kiracı Aleyhine Hükümler Geçerli midir?

MAKALE ÖZETİ

AVM kira sözleşmesinde kiracı aleyhine düzenlenen her hüküm geçerli değildir. Kira gecikmesine cezai şart bağlayan, gelecek kiraları sırf gecikme nedeniyle muaccel kılan, kanunen kiracıya yüklenemeyecek giderleri ödeten veya standart sözleşmede sınırsız tek taraflı değişiklik yetkisi veren hükümler hukuki denetime tabidir. Kiracının tacir olması ve sözleşmeyi imzalaması, emredici kanunlara aykırı kayıtları kendiliğinden geçerli kılmaz.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

AVM kira sözleşmesinde kiracı aleyhine düzenlenen her hüküm geçerli değildir. Kira gecikmesine cezai şart bağlayan, gelecek kiraları sırf gecikme nedeniyle muaccel kılan, kanunen kiracıya yüklenemeyecek giderleri ödeten veya standart sözleşmede sınırsız tek taraflı değişiklik yetkisi veren hükümler hukuki denetime tabidir. Kiracının tacir olması ve sözleşmeyi imzalaması, emredici kanunlara aykırı kayıtları kendiliğinden geçerli kılmaz.

Öte yandan AVM'nin çalışma saatleri, ciro bildirimi, ortak alan kullanım düzeni ve mağazanın işletilmesine ilişkin her yükümlülük de sırf kiracıya külfet getiriyor diye geçersiz sayılamaz. Doğru değerlendirme için sözleşme hükmünün amacı, nasıl kararlaştırıldığı ve hangi emredici kuralla ilişkili olduğu belirlenmelidir.

AVM kira sözleşmesinde en çok hangi hükümler sorun yaratır?

Kira bedeli geciktiğinde ayrıca para cezası ödenmesi ve sonraki kiraların muaccel olması TBK m. 346; zorunlu reklam ve pazarlama katkısı 6585 sayılı Kanun m. 11 ve geçici 3; esaslı onarımın kiracıya bırakılması TBK m. 301; tek taraflı sözleşme değişikliği TBK m. 24; kira artışı TBK m. 344; erken çıkışta bütün kalan kiraların koşulsuz istenmesi TBK m. 325 kapsamında değerlendirilir.

Bunların hepsi aynı hukuki nedenle hükümsüz olmaz. Bir hüküm emredici kurala aykırı olduğu için kesin hükümsüz olabilir; önceden hazırlanmış bir sözleşme kaydı genel işlem koşulu olarak yazılmamış sayılabilir; başka bir hüküm ise geçerli kalıp dar yorumlanabilir.

AVM'nin tip kira sözleşmesi genel işlem koşulu sayılır mı?

TBK m. 20'ye göre çok sayıda benzer sözleşmede kullanılmak üzere önceden tek taraflı hazırlanan maddeler genel işlem koşulu olabilir. AVM'nin standart kira sözleşmesi, ortak alan kullanım kuralları, işletme yönetmeliği ve ek protokolleri bu açıdan ayrı ayrı incelenebilir.

TBK m. 21, karşı tarafın menfaatine aykırı genel işlem koşullarının sözleşmeye dahil edilmesi için açık bilgilendirme, içeriği öğrenme imkânı ve kabul şartlarını öngörür. Sözleşmenin niteliğine yabancı bir kayıt da yazılmamış sayılabilir. TBK m. 23 belirsiz hükmün düzenleyenin aleyhine yorumlanmasını; m. 25 ise dürüstlük kuralına aykırı ağırlaştırıcı genel işlem koşullarını düzenler.

Sözleşme metninde 'bütün hükümler tek tek müzakere edilmiştir' yazması, tek başına genel işlem koşulu denetimini ortadan kaldırmaz. Ancak her standart hüküm de otomatik olarak geçersiz değildir. Hükmün gerçekten önceden hazırlanıp hazırlanmadığı ve somut olayda hangi denetim şartlarının gerçekleştiği önemlidir.

AVM yönetimi işletme yönetmeliğini tek taraflı değiştirebilir mi?

TBK m. 24, düzenleyene genel işlem koşulu içeren sözleşmeyi karşı taraf aleyhine tek taraflı değiştirme veya yeni hüküm getirme yetkisi veren kayıtların yazılmamış sayılmasını öngörür. Örneğin AVM yönetiminin bütün kiracılara yeni ve sınırsız mali yükümlülükler yükleyebileceğini belirten standart kayıt bu kapsamda incelenmelidir.

Bununla birlikte binanın güvenliği, teknik organizasyonu ve ortak kullanım alanlarının düzenlenmesi bakımından hukuka uygun işletme kararları alınması ile kira sözleşmesindeki temel ödeme borçlarının tek taraflı değiştirilmesi aynı değildir. Değişikliğin dayanağı, konusu ve kiracıya etkisi denetlenir.

Kiracı ortak gider hesabına itiraz etmeyeceğini kabul etmişse ne olur?

Bir sözleşmede yönetimin ortak gider hesabının kesin olduğu veya kiracının hiçbir şekilde dava ve itiraz yoluna başvuramayacağı yazılabilir. Ancak bu kayıt, mevzuattaki ortak gider sınırlarını ya da mahkemeye başvurma hakkını tek başına kaldırmaz. Hüküm, TBK m. 20-25 ve ilgili emredici düzenlemeler bakımından incelenir.

Öte yandan sözleşmede gider bildirimine ilişkin makul mutabakat veya belge ibraz usulü düzenlenmesi, baştan tüm itiraz haklarının kaldırılmasıyla aynı değildir. Kiracı, hesapta hata

bulduğunda hangi gider ve döneme itiraz ettiğini belgelemeli; icra ödeme emri gelmişse ayrı süreleri takip etmelidir.

Kira bedeli ve yan giderler dışında ek ödeme istenebilir mi?

Çatılı işyeri kiralarında TBK m. 346, kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka ödeme yükümlülüğü getirilmesini yasaklar. Kira sözleşmesinde bedelin 'operasyon katkısı', 'pazarlama hizmeti', 'ceza' veya 'idari bedel' olarak adlandırılması, hukuki niteliğini tek başına belirlemez.

Örneğin AVM'nin genel reklam kampanyasının maliyetini bütün mağazalara ortak gider diye dağıtması, 6585 sayılı Kanun m. 11/4'e aykırılık oluşturabilir. Ancak 6585 sayılı Kanun'un geçici 3. maddesindeki eski sözleşme koruması ve gerçekten bağımsız, isteğe bağlı bir hizmet sözleşmesinin bulunup bulunmadığı ayrıca değerlendirilir.

Reklam ve pazarlama katkı payı hükmü geçerli midir?

6585 sayılı Kanun m. 11/4 reklam, pazarlama ve danışmanlık gibi ortak gider niteliğinde olmayan harcamaların kiracılara ortak gider olarak yansıtılmasını kural olarak yasaklar. Kanunun geçici 3. maddesi, 1 Şubat 2023 öncesinde kurulmuş ve bu giderlere katılımı öngören belirli sözleşme hükümlerini mevcut süre boyunca koruyabilir.

Ancak sözleşmenin yenilenmesi veya süresinin uzatılmış sayılması durumunda geçiş istisnasıyla tahsilata devam edilemez. Dolayısıyla yalnızca eski imza tarihine veya 'reklam fonu' ifadesine bakılarak ödeme yükümlülüğünün geçerli olduğu sonucuna varılamaz.

Bütün bakım, yenileme ve güçlendirme giderleri kiracıya yüklenebilir mi?

TBK m. 301'e göre kiraya veren, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda teslim etmek ve bu durumda bulundurmakla yükümlüdür; çatılı işyeri kiralarında bu borç kiracı aleyhine değiştirilemez. Binanın ana tesisatının değiştirilmesi, taşıyıcı sistem güçlendirmesi ve esaslı onarımlar bu nedenle olağan tüketim gideriyle karıştırılmamalıdır.

Kiracının olağan temizlik ve küçük bakım borcu TBK m. 317 kapsamında devam eder. Kiracının sebep olduğu zarar veya kiracının talep ettiği özel değişiklikler de farklı hukuki sonuçlar doğurabilir. Bütün bakım giderlerini tek kalemde kiracıya bırakan genel sözleşme hükümleri bu ayrımlar üzerinden denetlenmelidir.

Kira gecikmesine cezai şart ve muacceliyet kaydı konulabilir mi?

TBK m. 346, kira bedelinin zamanında ödenmemesi nedeniyle ceza koşulu uygulanmasını ve sonraki kira bedellerinin muaccel sayılmasını öngören anlaşmaları geçersiz kılar. Kiracının tacir olması bu açık yasağı bugün kendiliğinden bertaraf etmez.

Bununla birlikte sözleşmede mağazayı belirli saatlerde açık tutma, ciro bildirme veya işyerini erken geri verme gibi farklı davranışlara bağlanan ceza koşulları ayrıca incelenir. Kira gecikmesi cezai şartının geçersiz olması, bütün cezai şart türlerinin otomatik hükümsüz olduğu anlamına gelmez; tersine kira dışı her ceza koşulunun kendiliğinden geçerli olduğu da söylenemez.

Kiracının tacir olması koruyucu hükümlerin uygulanmasını engeller mi?

6217 sayılı Kanun'un, 6353 sayılı Kanun'la değişik geçici 2. maddesiyle belirli tacir ve tüzel kişi işyeri kiralarında bazı TBK hükümlerinin uygulanması sekiz yıl ertelenmişti. Bu dönem 1 Temmuz 2020 tarihinde sona ermiştir. Güncel çatılı işyeri kira ilişkilerinde kiracının tacir olması, TBK m. 340, 343, 344 ve 346'nın uygulanmasına genel engel oluşturmaz.

TTK m. 18/2'deki basiretli tacir yükümlülüğü de emredici kira korumasını otomatik olarak ortadan kaldırmaz. Bununla birlikte geçmişte doğmuş alacaklar, 2020 öncesindeki ihlaller ve hukuken geçerli diğer sözleşme yaptırımları somut tarihler üzerinden değerlendirilir.

AVM kiracısına mağazayı açık tutma ve ciro bildirme borcu yüklenebilir mi?

Çalışma saatlerine ve kira hesabına esas cironun bildirilmesine ilişkin yükümlülükler, hukuka uygun ve belirli oldukları ölçüde geçerli olabilir. Ancak işyerinin teknik sebeplerle kullanılamaması, kamu otoritesinin kararı veya tarafların sözleşmesel yetkileri somut olayda önem taşıyabilir.

Kira hesabını doğrulama amacı, kiraya verene müşteri verilerini veya şirketin bütün ticari sırlarını sınırsız inceleme hakkı vermez. Denetimin kapsamı ile varsa sözleşmesel cezai şart, genel işlem koşulları ve emredici ödeme sınırları yönünden ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

Erken tahliyede kalan bütün kira bedelleri istenebilir mi?

TBK m. 325, kiracının sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın işyerini geri vermesi hâlinde, kiralananın benzer koşullarla yeniden kiraya verilebileceği makul süre için sorumluluğun devamını düzenler. Kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu giderler, elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararlar hesaba katılır.

Kiracı ödeme gücü bulunan, devralmaya hazır ve kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek yeni bir kiracı bulursa kanundaki koşullarla borçlarından kurtulabilir. Erken çıkışta koşulsuz olarak sözleşme sonuna kadar bütün kiraları veya ayrı bir cezayı öngören hükümler bu çerçevede ayrıca incelenmelidir. Makul süre, bütün taşınmazlar için sabit iki veya üç ay değildir.

AVM kira sözleşmesinin süresi dolunca otomatik tahliye olur mu?

Belirli süreli çatılı işyeri kiralarında TBK m. 347 gereği, kiracı sürenin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmazsa sözleşme kural olarak bir yıl uzar. Kiraya veren yalnızca sürenin sona erdiğini ileri sürerek kiracıyı doğrudan çıkaramaz. On yıllık uzama süresine ilişkin kanuni sona erdirme imkânı ve diğer özel tahliye sebepleri saklıdır.

Kiralananın tesliminden sonra verilen yazılı tahliye taahhüdü gibi durumlar TBK m. 352 kapsamında ayrıca incelenir. Sözleşmede 'süre sonunda kendiliğinden tahliye' yazılması bu özel kuralları ortadan kaldırmaz.

Geçersiz sözleşme maddesi bütün kira sözleşmesini hükümsüz kılar mı?

Kural olarak hayır. TBK m. 27/2 uyarınca sözleşmenin bir kısmının hükümsüz olması, diğer hükümlerinin geçerliliğini etkilemez. Ancak geçersiz bölüm olmasaydı sözleşmenin yapılmayacağı açıkça anlaşılıyorsa bütün sözleşmenin kesin hükümsüzlüğü gündeme gelebilir. Bu istisna göz ardı edilmemelidir.

Genel işlem koşullarında TBK m. 22 daha özel bir sonuç düzenler: Yazılmamış sayılan hükümlerin dışındaki hükümler geçerli kalır ve düzenleyen, bu koşullar olmasaydı sözleşmeyi yapmayacağını ileri süremez. Bu nedenle 'geçersiz cezai şart var, istediğim gün mağazayı hiçbir yükümlülük olmadan terk edebilirim' yaklaşımı doğru değildir. Yazılmamış sayılma, kısmi hükümsüzlük, fesih ve erken geri verme farklı kurumlardır.

Hukuka aykırı sözleşme maddesine nasıl itiraz edilir?

İtiraz için önce sözleşmedeki madde ile dayanak gösterilen fatura, ihtar veya talep yazısı eşleştirilmelidir. Ardından hangi kanun hükmüne aykırılık bulunduğu ve talebin hangi tarihte doğduğu belirlenmelidir. Genel işlem koşulu iddiasında aynı maddelerin başka mağazalara sunulmuş olması, müzakere kayıtları ve sözleşme eklerinin nasıl teslim edildiği önem taşıyabilir.

İcra ödeme emri tebliğ edilmişse yalnızca kiraya verene ihtar göndermek takipteki itiraz süresinin yerine geçmez. Kira ilişkisinden doğan davalarda 6325 sayılı Kanun m. 18/B kapsamındaki dava şartı arabuluculuk ve HMK m. 4 uyarınca sulh hukuk mahkemesinin görevi, kanuni istisnalarla birlikte dikkate alınmalıdır.

Sık sorulan sorular

AVM sözleşmesini imzalayan kiracı bütün hükümlerle bağlı mıdır?

Hayır. Emredici kurallara aykırı hükümler ve genel işlem koşulları denetimini geçemeyen kayıtlar sırf imzalandıkları için geçerli hâle gelmez.

AVM yönetimi yeni aidat veya para cezası ekleyebilir mi?

Sözleşmedeki tek taraflı değişiklik yetkisinin ve istenen bedelin hukuki dayanağının ayrıca değerlendirilmesi gerekir. Genel işlem koşulu olarak sınırsız değişiklik yetkisi TBK m. 24 kapsamına girebilir.

Geçersiz bir hüküm sözleşmeden çıkma hakkı verir mi?

Kural olarak tek bir hükmün geçersizliği sözleşmeden koşulsuz ayrılma hakkı vermez. Kısmi hükümsüzlük ve genel işlem koşulları hakkında farklı kurallar vardır.

Tacir kiracı TBK m. 346'dan yararlanabilir mi?

Evet. İlgili geçiş ertelemesi 1 Temmuz 2020'de sona ermiştir; geçmiş dönem olayları ayrıca değerlendirilir.

İlgili AVM hukuku makaleleri

- AVM Ortak Giderleri: Kiracı Hangi Masrafları Ödemek Zorundadır?
- AVM Ortak Giderlerine Nasıl İtiraz Edilir?
- AVM Yönetimi Kiracıdan Reklam ve Tanıtım Bedeli İsteyebilir mi?

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Çukurova Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi'nin 2022 tarihli 2. sayısında (s. 1-20) yayımlanan “Alışveriş Merkezleri Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Uygulanacak Hükümler” başlıklı makale
2. Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2016 tarihli XX. cilt, 1. sayısında (s. 65-100) yayımlanan “Türk Hukukunda Alışveriş Merkezi Kiracılarının Ortak Giderlerden Sorumluluğu” başlıklı makale

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.