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

TİCARİ GAYRİMENKUL VE AVM HUKUKU

AVM Mağazasının Devri ve Alt Kiraya Verilmesi

MAKALE ÖZETİ

AVM mağazasının kira ilişkisinin başka bir işletmeye devri ile mağazanın alt kiraya verilmesi farklı hukuki işlemlerdir. Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 323 uyarınca kira ilişkisinin devrinde kural olarak kiraya verenin yazılı rızası gerekir; işyeri kiralarında kiraya veren haklı sebep olmadan rıza vermekten kaçınamaz. TBK m. 322 kapsamında çatılı işyerinin alt kiraya verilmesi için de yazılı rıza gerekir, fakat m. 323'teki özel haklı sebep kuralı burada aynen yer almaz.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

AVM mağazasının kira ilişkisinin başka bir işletmeye devri ile mağazanın alt kiraya verilmesi farklı hukuki işlemlerdir. Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 323 uyarınca kira ilişkisinin devrinde kural olarak kiraya verenin yazılı rızası gerekir; işyeri kiralarında kiraya veren haklı sebep olmadan rıza vermekten kaçınamaz. TBK m. 322 kapsamında çatılı işyerinin alt kiraya verilmesi için de yazılı rıza gerekir, fakat m. 323'teki özel haklı sebep kuralı burada aynen yer almaz.

Ayrıca yalnızca kira ilişkisinin devri ile ticari işletmenin bütün olarak devri ve kiracı şirketin hisselerinin satılması aynı işlem değildir. Özellikle Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 1 Ekim 2025 tarihli kararı, Türk Ticaret Kanunu (TTK) m. 11/3 kapsamında gerçek ticari işletme devrinde kiracılık hakkının geçişi açısından önemli bir ayrım ortaya koymaktadır.

AVM mağazasının kira ilişkisinin devri nedir?

Kira ilişkisinin devrinde mevcut kiracı, sözleşmedeki kiracı sıfatını devralan kişiye bırakır. TBK m. 323'e göre bu işlem kural olarak kiraya verenin yazılı rızasını gerektirir; rıza üzerine devralan kiracı sözleşmede devredenin yerine geçer. Yalnızca mağaza anahtarlarının veya stokların teslimi, kendiliğinden kira ilişkisi devrini kanıtlamaz.

Devir protokolünde kira bedeli, ciro kirası, ortak giderler, birikmiş borçlar, mevcut tadilatlar, depozito ve varsa banka teminat mektubu açıkça düzenlenmelidir. Devir tarihi ile mağazanın fiilî teslim tarihi farklıysa dönemsel kira ve ortak gider borçlarının hangi döneme ait olduğu ayrıca belirlenmelidir.

Kiraya veren kira devrine hangi şartlarla rıza vermek zorundadır?

TBK m. 323 uyarınca işyeri kiralarında kiraya veren, haklı bir sebep olmadıkça devir rızasını esirgeyemez. Ancak devralanın ödeme gücü, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan amaca uygun kullanıp kullanamayacağı ve kiraya verenin korunmaya değer somut menfaatleri haklı sebep değerlendirmesinde önem taşıyabilir.

AVM'nin kiracı karması ve mağazanın faaliyet türü de somut olay bakımından değerlendirilebilir; ancak bu gerekçeler yönetime sınırsız bir ret yetkisi vermez. Yalnızca daha yüksek kira istemek veya herhangi bir gerekçe göstermeden bekletmek, kendiliğinden haklı sebep kabul edilmez. Devir talebi ve varsa ret gerekçesi yazılı olarak kayda geçirilmelidir.

Kiraya veren rıza vermezse mağaza devredilebilir mi?

Haklı neden bulunmadığı ileri sürülüyorsa öncelikle devir talebi, devralanın mali yeterliliği ve faaliyet planıyla birlikte yazılı şekilde sunulmalı, ret gerekçesi istenmelidir. Rıza uyuşmazlığı devam ederse talebin niteliğine göre yargısal koruma ve gerekiyorsa zarar iddiaları değerlendirilebilir.

Ancak kiraya verenin sessiz kalması otomatik yazılı rıza anlamına gelmez. Hukuki durum belirlenmeden mağazanın doğrudan üçüncü kişiye teslim edilmesi, akde aykırılık ve tahliye iddiaları doğurabilir. Bir mahkemenin mutlaka 'rıza yerine geçen devir izni' kararı vereceği de önceden vaat edilmemelidir.

Kira ilişkisinin devri ile alt kira arasındaki fark nedir?

Kira devrinde devralan kişi kiraya veren karşısında yeni kiracı olur. Alt kirada ise asıl kiracı ana kira sözleşmesinin tarafı olarak kalır ve üçüncü kişiyle ayrıca alt kira ilişkisi kurar. İki işlem bakımından yazılı rıza önemli olmakla birlikte rızanın reddedilmesindeki kanuni sistem ve devredenin sorumluluğu aynı değildir.

TBK m. 323'te işyeri kirasını devreden kiracı için en fazla iki yıllık özel müteselsil sorumluluk düzenlenmiştir. Alt kirada ise asıl kiracı kendi sözleşmesel borçlarından genel olarak sorumlu kalmaya devam eder. Bu nedenle 'mağaza devredildi' ifadesinin sözleşmede hangi işlemi anlattığı somut biçimde belirlenmelidir.

AVM mağazası alt kiraya verilebilir mi?

TBK m. 322'ye göre konut ve çatılı işyeri kiralarında kiralananın tamamen veya kısmen alt kiraya verilmesi ya da kullanım hakkının devri için kiraya verenin yazılı rızası gerekir. Mağazanın bir bölümünü başka işletmeye bağımsız satış alanı olarak kullandırmak alt kira niteliğinde olabilir; ancak her marka iş birliği veya ürün satış ilişkisi otomatik alt kira değildir.

Örneğin mevcut mağazanın kendi kasası ve personeliyle başka bir markanın ürünlerini satması ile mağazanın bir bölümünün tamamen farklı işletmenin bağımsız kullanımına bırakılması farklıdır. TBK m. 323'teki 'haklı sebep olmadan rızadan kaçınamama' kuralını alt kiraya doğrudan uygulamak doğru değildir; yine de genel dürüstlük kuralı ve sözleşme koşulları önem taşır.

Alt kiracı ödeme yapmazsa kira borcunu kim öder?

Alt kirada ana kira sözleşmesinin tarafı olan kiracı, kiraya verene karşı kira ve ilgili geçerli yan gider ödeme yükümlülüklerinden kendiliğinden kurtulmaz. Alt kiracının asıl kiracıya ödeme yapmaması, asıl kiracının kiraya verene olan borcunu otomatik olarak sona erdirmez.

TBK m. 322 ayrıca alt kiracının kiralananı asıl kiracıya tanınandan başka biçimde kullanması durumunda asıl kiracının kiraya verene karşı sorumluluğunu düzenler. Bu nedenle alt kira sözleşmesinin çalışma saatleri, faaliyet konusu, yangın ve güvenlik kuralları ile ana sözleşmeyle uyumu önemlidir.

Ticari işletmenin tamamı satılırsa kira sözleşmesi de devredilmiş olur mu?

TTK m. 11/3, ticari işletmenin bir bütün olarak devrine imkân tanır ve aksi öngörülmedikçe devrin kiracılık hakkını da kapsadığını belirtir. Gerçek bir ticari işletme devri, yalnızca kira sözleşmesinin başka kişiye geçirilmesinden farklıdır. İşletmenin malvarlığı, işletme değeri, devam eden faaliyeti ve devir sözleşmesinin kapsamı birlikte incelenir; kanunda yazılılık, ticaret siciline tescil ve ilan da düzenlenmiştir.

Ancak sadece stok ve demirbaş satışı, mağaza adına yeni tabela asılması veya iki şirket arasında yapılan herhangi bir anlaşma otomatik olarak TTK m. 11/3 kapsamındaki bütüncül işletme devri değildir. İşlemin gerçek kapsamı ve uygulanabilir özel hükümler belirlenmelidir.

Yargıtayın 1 Ekim 2025 tarihli ticari işletme devri kararı ne diyor?

Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 01.10.2025 tarihli, E. 2025/3400, K. 2025/4478 sayılı kararında, çok sayıda süpermarket işletmesinin kira sözleşmeleri ve sabit değerleriyle birlikte bir bütün olarak devri ele alınmıştır. Uyuşmazlıkta kiraya veren taraf, yazılı onayı bulunmadan kiracılık hakkının el değiştirdiğini ileri sürerek tahliye ve başka taleplerde bulunmuştur.

Yargıtay, TTK m. 11/3 kapsamında gerçek ticari işletme devrinin kiracılık hakkını da içerdiğini, somut dosyada kiraya verenin devir yönünden haklı bir sebep ileri sürüp kanıtlamadığını dikkate alarak, kiracılık hakkının ayrıca rıza aranmadan geçebileceği sonucunu benimseyen kararı onamıştır.

Bu kararın etkisi önemlidir, fakat 'AVM mağazasının her satışında kiraya verenin onayı gereksizdir' şeklinde genişletilmemelidir. Ticari işletmenin bütün olarak devredilip devredilmediği, devrin kapsamı, varsa özel sözleşme hükümleri ve ilgili somut uyuşmazlık koşulları dikkatle değerlendirilmelidir.

Kiracı şirketin hisseleri devredilirse kira ilişkisi de devredilmiş sayılır mı?

Kural olarak hayır. Örneğin kira sözleşmesinin tarafı ABC Perakende A.Ş. ise ve bu şirketin hisselerinin %75'i başka yatırımcıya satılırsa, şirketin tüzel kişiliği devam ettiği sürece kira sözleşmesinin tarafı yine ABC Perakende A.Ş.'dir. Şirket paylarının devri, yalnızca bu sebeple TBK m. 323 anlamında kiracı sıfatının başka bir kişiye geçmesi değildir.

Bununla birlikte AVM sözleşmelerinde şirketin kontrolünün veya belirli oranın üzerindeki hisselerinin el değiştirmesini bildirim, izin veya fesih sebebi yapan hükümler bulunabilir. Bu kayıtlar her durumda otomatik olarak geçerli veya geçersiz sayılmaz; emredici kira hükümleri, sözleşmenin gerçek amacı ve önceden hazırlanmış genel işlem koşulları bakımından değerlendirilir. Şirket hissesi devrinin doğrudan kira devri sayılmaması, geçerli olabilecek bütün kontrol değişikliği yükümlülüklerinin yok sayılacağı anlamına gelmez.

Şirket birleşmesi veya bölünmesinde AVM kirası ne olur?

Şirket birleşmesi, bölünmesi, tür değiştirmesi, pay devri ve ticari işletme devri hukuken farklı işlemlerdir. Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili birleşme ve bölünme hükümlerindeki malvarlığı ve borç geçişi kuralları ile kira sözleşmesindeki geçerli kontrol değişikliği hükümleri birlikte değerlendirilmelidir. Yalnızca şirket unvanının değişmiş olması kira sözleşmesinin otomatik olarak sona erdiği anlamına gelmez.

Mağazayı devreden eski kiracı ne kadar süre sorumludur?

TBK m. 323'e göre işyeri kira ilişkisinin devrinde devreden kiracı, sözleşmenin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur. Örneğin devir anında kira sözleşmesinin sona ermesine sekiz ay kalmışsa bu kanuni sorumluluk, sözleşmenin kalan süresi bakımından değerlendirilir; iki yıllık tavan her durumda iki yıl boyunca borç ödeneceği anlamına gelmez.

Devirden önceki kira ve ortak gider borçlarının hangi tarafça üstlenildiği ayrıca düzenlenmelidir. Tarafların kendi aralarındaki borç paylaşımı, kiraya verenin kanuni veya sözleşmesel haklarını her

durumda ortadan kaldırmaz. TTK m. 11/3 kapsamındaki işletme devrinde de somut işlemin kendine özgü borç geçişi hükümleri incelenmelidir.

Mağaza devrinde depozito ve banka teminat mektubu ne olur?

Nakit depozito, bankadaki güvence ve banka teminat mektubu aynı araçlar değildir. Devir protokolünde güvencenin kime ait olduğu, eski borçları hangi kapsamda karşıladığı, yeni kiracının güvence verip vermeyeceği ve varsa banka tarafından ayrıca onaylanması gereken değişiklikler açıkça düzenlenmelidir.

Çatılı işyeri kiralarında TBK m. 342'deki güvence sınırı ve bankaya ilişkin koruma kuralları da gözetilmelidir. Devredenin TBK m. 323 uyarınca devam edebilecek sorumluluğu, güvence iadesi ve teminatların geçerliliğiyle birlikte ele alınmalıdır.

AVM yönetimi kira devri için ayrıca devir bedeli isteyebilir mi?

Kiracının ticari işletmesini satarken devralandan aldığı gerçek işletme satış bedeli ile kiraya verenin devir onayı vermek için talep ettiği ek ücret farklıdır. Çatılı işyeri kiralarında TBK m. 346'nın ek ödeme sınırlaması ve m. 323'teki haklı sebep olmadan rızadan kaçınamama kuralı birlikte önem taşır.

Sırf izin verilmesi karşılığında zorunlu ek ücret istenmesinin geçerliliği tartışılabilir. Gerçekten ayrı bir hizmet veya farklı hukuki edim bulunduğu iddia ediliyorsa bedelin dayanağı ve emredici hükümlere uygunluğu incelenmelidir. Sözleşmede 'devir hizmet bedeli' yazması tek başına ödeme borcunun geçerli olduğunu kanıtlamaz.

İzinsiz devir veya alt kira tahliye sebebi midir?

Gerekli yazılı rızanın bulunmaması sözleşmeye aykırılık iddiasına yol açabilir; ancak her olayda otomatik ve derhâl tahliye sonucu doğmaz. Önce işlemin gerçekten TBK m. 322 anlamında alt kira mı, m. 323 anlamında kira devri mi, yoksa TTK m. 11/3 kapsamında bütüncül ticari işletme devri mi olduğu belirlenmelidir.

Sözleşmeye aykırılık ve gerekli fesih bildirimi bakımından TBK m. 316 ile ilgili diğer kira hükümleri değerlendirilir. Gerçek bir ticari işletme devrinde 2025 tarihli Yargıtay kararı da gözetilmelidir. Yargısal süreç ve tahliye koşulları atlanarak kiraya veren tarafından fiilî tahliye yapılamaz.

AVM mağazası devredilmeden önce hangi belgeler kontrol edilmeli?

Kira sözleşmesi ve işletme yönetmeliği, kiraya verenin yazılı rızası veya ret açıklaması, işletme devri veya kira devri protokolü, ticaret sicili kayıtları, ciro kira mutabakatı, ortak gider avans ve borçları, depozito ve banka teminat mektubu, ruhsat ve marka kullanım belgeleri ile anahtar-demirbaş teslim kayıtları birlikte hazırlanmalıdır.

Kira ilişkisine dayalı uyuşmazlıklarda 6325 sayılı Kanun m. 18/B kapsamında dava şartı arabuluculuk ve HMK m. 4 uyarınca sulh hukuk mahkemesinin görevi gündeme gelir. Ancak doğrudan ticari işletme veya pay satış sözleşmesinden doğan uyuşmazlık, farklı görev ve usul kurallarına tabi olabilir; dava konusu ve doğru taraflar buna göre saptanmalıdır.

Sık sorulan sorular

AVM mağazası kiraya verenin yazılı rızası olmadan devredilebilir mi?

Olağan kira ilişkisi devrinde TBK m. 323 gereğince kural olarak yazılı rıza aranır. Gerçek bütüncül ticari işletme devrinin TTK m. 11/3 kapsamındaki sonuçları ayrı değerlendirilir.

Kiraya veren devir talebini hiçbir gerekçe olmadan reddedebilir mi?

İşyeri kira ilişkisinin devrinde TBK m. 323 gereği haklı sebep olmadan rızadan kaçınılamaz; ret gerekçesi somut olayda denetlenir.

Mağazanın bir bölümünün başka markaya verilmesi alt kira mıdır?

Her durumda değil. Fiilî kullanımın kime bırakıldığı, bağımsız işletme bulunup bulunmadığı ve tarafların yükümlülükleri önemlidir.

Hisselerin yüzde 50'den fazlası satılırsa otomatik kira devri mi olur?

Hayır. Kiracı tüzel kişilik aynı kaldığı sürece pay devri kendiliğinden TBK m. 323 anlamında kira devri sayılmaz. Ancak geçerli kontrol değişikliği hükümleri ayrıca incelenir.

Mağazayı devreden kiracının sorumluluğu hemen biter mi?

Olağan işyeri kira devrinde TBK m. 323 uyarınca sözleşme sonuna kadar ve en fazla iki yıl devam edebilen müteselsil sorumluluk vardır.

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. Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2020 tarihli 2. cilt, 2. sayısında (s. 504-550) yayımlanan “Kira İlişkisinin Devri” başlıklı makale
3. Adalet Dergisi'nin 2023 tarihli 71. sayısında (s. 225-253) yayımlanan “Türk Borçlar Hukuku’ndaki Gelişimiyle Alt Kira” başlıklı makale

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