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

TİCARİ GAYRİMENKUL VE AVM HUKUKU

AVM Ortak Gider Borcu Ödenmezse Ne Olur?

MAKALE ÖZETİ

AVM ortak gider borcunun ödenmemesi, alacağın niteliğine ve izlenen hukuki yola göre icra takibine, temerrüde ve bazı durumlarda kiracının tahliyesine yol açabilir. Ancak alışveriş merkezi yönetiminin talep ettiği her harcama geçerli bir ortak gider veya kira hukukunda yan gider değildir. Kiracının önce borcun dayanağını, alacaklının sıfatını ve kendisine gönderilen belgenin türünü belirlemesi gerekir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

AVM ortak gider borcunun ödenmemesi, alacağın niteliğine ve izlenen hukuki yola göre icra takibine, temerrüde ve bazı durumlarda kiracının tahliyesine yol açabilir. Ancak alışveriş merkezi yönetiminin talep ettiği her harcama geçerli bir ortak gider veya kira hukukunda yan gider değildir. Kiracının önce borcun dayanağını, alacaklının sıfatını ve kendisine gönderilen belgenin türünü belirlemesi gerekir.

Özellikle tahliye talepli icra ödeme emri gönderilmişse yedi günlük itiraz süresi ile çatılı işyeri kiralarındaki en az otuz günlük ödeme süresi karıştırılmamalıdır. Sırf faturanın yanlış olduğunu belirterek AVM yönetimine e-posta göndermek icra müdürlüğünde itiraz etmek yerine geçmez.

AVM ortak gider borcu ne zaman hukuken geçerli olur?

6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun m. 11/4 uyarınca ortak kullanım alanlarına ilişkin elektrik, su, doğalgaz, güvenlik, temizlik ve yenileme niteliğinde olmayan bakım-onarım giderleri ile alışveriş merkezinde fiilen çalışan bordrolu yönetim personelinin göreviyle ilgili giderler ortak gider niteliğinde olabilir. Reklam, pazarlama ve danışmanlık gibi ortak gider kapsamına girmeyen harcamalar ile belgelendirilmeyen giderler kural olarak kiracıdan ortak gider katılım payı olarak tahsil edilemez. Kanunun geçici 3. maddesindeki eski sözleşme istisnası saklıdır.

Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik m. 11/1'in 18 Ağustos 2022 tarihinde değiştirilen düzenlemesine göre ortak giderler, perakende işletmelerin satış alanlarının AVM'nin satış alanına

oranı ölçüsünde paylaştırılır. Eski düzenlemelerdeki oy birliğiyle farklı paylaşım usulü belirleme yaklaşımı, güncel hüküm gibi uygulanmamalıdır. Kiraya verilmemiş mağazalara ait ortak gider paylarının malik tarafından karşılanması ve ortak gelirlerin giderlerin karşılanmasında kullanılması da hesaba etki eder. Bu nedenle geçerli gider türü, doğru hesaplama ve borcun muaccel olması ayrı ayrı incelenmelidir.

AVM yönetimi ortak gider borcu için icra takibi başlatabilir mi?

Muaccel bir ortak gider alacağı bulunduğunu ileri süren yetkili alacaklı genel haciz yoluyla ilamsız icra takibi yapabilir. Takip başlatılması, faturanın doğru olduğunu veya borcun hukuken mevcut olduğunu kendiliğinden kanıtlamaz. Genel haciz yolundaki takip yalnızca para alacağının tahsiline yöneliktir; doğrudan tahliye talebi içermez.

Diğer taraftan kira ilişkisinden doğan geçerli ve muaccel kira ya da yan gider borcunun ödenmemesi nedeniyle, şartları varsa tahliye talepli kira takibi gündeme gelebilir. AVM yönetim şirketinin yalnızca işletme hizmetini sunması, kendisini otomatik olarak kiraya veren yapmaz. Takibin hangi sıfatla başlatıldığı, kira sözleşmesinin tarafları ve alacağın kaynağı kontrol edilmelidir. Kiraya veren de her durumda taşınmazın maliki olmak zorunda değildir.

AVM ortak gideri ödenmezse kiracı tahliye edilir mi?

TBK m. 315, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira veya yan gider borcunu ödemeyen kiracıya karşı temerrüt nedeniyle fesih imkânı öngörür. Çatılı işyeri kiralarında kiraya veren yazılı bildirimle en az otuz günlük süre vermeli ve borç bu sürede ödenmezse sözleşmenin feshedileceğini açıkça bildirmelidir.

Ancak AVM'den gelen her 'işletme gideri' veya 'katılım payı' faturası TBK m. 315 anlamında geçerli yan gider borcu oluşturmaz. Reklam gideri, kişiye özgü ayrı hizmet bedeli, hukuka aykırı paylaştırma veya dayanağı belirsiz borç iddiasında faturanın gerçek hukuki niteliği ayrıca incelenir. Tahliye de sürenin dolmasıyla fiilen ve kendiliğinden gerçekleşmez; gerekli hukuki yolun işletilmesi gerekir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 2 Temmuz 2025 tarihli kararı ne söylüyor?

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 02.07.2025 tarihli, E. 2024/785, K. 2025/426 sayılı kararında çatılı işyeri kirasına ilişkin tahliye talepli icra takibini incelemiştir. Kira sözleşmesinde elektrik, su ve ortak gider gibi borçların da düzenlendiği olayda kiracı ödeme emrine süresinde itiraz etmemiş; otuz günlük sürede asıl kira bedelini ödemiş fakat takipteki yan giderleri ödememiştir.

Kurul, sözleşme ve itiraz edilmeyen takip koşullarını değerlendirerek, yan giderlerin ödenmemesinin somut olayda temerrüt nedeniyle tahliye sonucu doğurabileceğini oy çokluğuyla kabul etmiştir. Karardan çıkarılacak sonuç, 'kira ödendiyse yan giderden tahliye olmaz' düşüncesinin güvenilir

olmadığıdır. Buna karşılık karar, her tartışmalı AVM faturasının hukuken geçerli sayılmasını veya kendiliğinden tahliyeyi gerektirmez.

Örnek 7 ve Örnek 13 takipleri arasında ne fark var?

Genel haciz yoluyla ilamsız takipte kullanılan ödeme emrine karşı kural olarak tebliğden itibaren yedi gün içinde itiraz edilir. Süresinde usulüne uygun itiraz, takipteki para alacağı yönünden sonuç doğurur. Bu takip türü kendi başına kiracının tahliyesine ilişkin değildir.

Kira veya şartları bulunan yan gider borcunun ödenmemesine dayanılarak İİK m. 269 kapsamında tahliye talepli takip başlatılmışsa yine kural olarak yedi günlük itiraz süresi söz konusudur. Çatılı işyeri kirasında en az otuz günlük ödeme süresi ise bundan farklıdır. Tebliğ edilen belgenin türü ve içerdiği ihtarlar kontrol edilmeden yalnızca 'otuz günüm var' düşüncesiyle hareket edilmemelidir.

Ortak gider faturasına itiraz icra takibini durdurur mu?

Yalnızca AVM yönetimine veya kiraya verene gönderilen itiraz mektubu, ödeme emrine icra müdürlüğünde yapılması gereken süreli itirazın yerine geçmez. İcra takibi başlamışsa tebliğ tarihini kaydedin, takibin alacak kalemlerini ayırın ve ilgili ödeme emrine karşı kanuni süreyi kaçırmayın.

Örneğin reklam giderinin ortak gider adıyla tahsil edildiğini veya boş mağaza payının kiracıya yüklendiğini ileri sürüyorsanız bu gerekçeleri somut gider dökümü ve sözleşme hükümleriyle destekleyin. Alacağın yanlış hesaplandığının iddia edilmesi, ödeme emrini yanıtsız bırakmak için güvenli bir gerekçe değildir.

İki haklı ihtar nedeniyle tahliyede ortak gider borcu sayılır mı?

TBK m. 352/2, belirli koşullarda bir kira yılı içinde kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle iki haklı yazılı ihtara sebebiyet verilmesini ayrı bir tahliye nedeni olarak düzenler. Madde lafzı 'kira bedelini ödemediği için' ifadesini kullanmaktadır. Bu nedenle yalnızca ortak gider veya yan gider gecikmesinin, hiçbir ek hukuki değerlendirme yapılmaksızın iki haklı ihtar sebebi olacağı söylenemez.

TBK m. 315'teki yan gider temerrüdü ile m. 352/2'deki iki haklı ihtar sebebi birbirine karıştırılmamalıdır. Özellikle alacak kalemleri aynı ihtarda birlikte isteniyorsa hangi kira bedelinin ve hangi yan giderin ödenmediği ayrı ayrı gösterilmelidir.

Kiraya veren ortak gider borcu için mağazadaki malları hapsedebilir mi?

TBK m. 336, taşınmaz kiralarında kiraya verene işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi için, kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan ve haczi mümkün belirli taşınırlar üzerinde hapis hakkı tanır. Bu hak da kanundaki eşya, süre ve üçüncü kişi hakları sınırlarına tabidir.

Madde hapis hakkını açıkça kira bedelinin güvencesi olarak düzenlediğinden, yalnızca AVM ortak gider faturasına dayanılarak bütün mağaza stokları ve demirbaşları üzerinde otomatik hapis hakkı bulunduğu sonucuna varılamaz. Ayrıca fiilî olarak mallara kendiliğinden el koyma yetkisi ile kanundaki hapis hakkı aynı değildir. Somut olayda gerçekten kira alacağı bulunup bulunmadığı ve hangi taşınırların bu hak kapsamına girebileceği ayrıca incelenmelidir.

AVM yönetimi ortak gider borcu için elektriği kesebilir veya mağazayı kapatabilir mi?

Sırf ortak gider uyuşmazlığı bulunması, AVM yönetimine kendiliğinden fiilî tahliye yapma, mağazayı kilitleme veya kiracıyı çıkarmak amacıyla elektrik ve diğer hizmetleri keyfî biçimde kesme yetkisi vermez. Alacağın tahsili için kanuni yollar kullanılmalıdır.

Ancak hizmet sözleşmesinin tarafı, elektrik tedarik ilişkisi ve uygulanabilir teknik düzenlemeler farklı sonuçlar doğurabileceğinden her kesinti olayının hukuki niteliği ayrı incelenir. Kiralananın kullanımının engellenmesi, kiraya verenin TBK m. 301 kapsamındaki yükümlülüğü açısından da önemli olabilir.

Ortak gider hesabını kontrol etmek için hangi belgeler istenebilir?

AVM Yönetmeliği m. 11/5 ortak gider katılım payının yazılı ve tür-tutar ayrımı yapılarak istenmesini düzenler. Aynı maddenin altıncı fıkrasına göre ortak gelir-gider raporuna dayanak olan gelir-gider belgeleri ve hizmet sözleşmesi örnekleri, ortak gider katılım payı ödeyen işletmenin talebi üzerine on beş gün içinde verilmelidir.

Kiracı kira sözleşmesini, gider hesap cetvelini, faturaları, mağaza ve AVM satış alanlarını, ilgili dönemde uygulanacak kanuni paylaşım yöntemini, ortak gelir kalemlerini, boş işyerlerinin malik paylarını, yıl içi avansları ve mahsup tablosunu karşılaştırmalıdır. Belgelerin talep edilmiş olması, ödeme emrindeki itiraz süresini kendiliğinden durdurmaz.

Haksız ortak gider ödemesi nasıl geri alınır?

Sözleşmeye aykırı hesaplamadan doğan fazla ödemenin iadesi ile hukuki sebepten yoksun ödemenin sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca geri istenmesi farklı değerlendirmelere tabidir.

TBK m. 77, 78 ve 82 ile icra takibi nedeniyle ödemede İİK m. 72'nin özel hükümleri gündeme gelebilir.

Ödeme ihtirazi kayıtla yapılmış olsa dahi geri alma hakkı otomatik değildir. İhtirazi kayıt, ödemenin hukuki etkisinin değerlendirilmesinde önemli olabilir, ancak tahliye tehlikesini kesin biçimde önleyen veya tek başına iade hakkı sağlayan bir işlem değildir. Talebin dayanağına göre zamanaşımı ve dava süresi de değişir.

Arabuluculuk ve görevli mahkeme nasıl belirlenir?

Kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda 6325 sayılı Kanun m. 18/B gereği, kiralanan taşınmazın ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin istisna saklı olmak üzere, dava şartı arabuluculuk gündeme gelir. Kira ilişkisinden doğan davalarda HMK m. 4 uyarınca sulh hukuk mahkemesi kural olarak görevlidir. Ancak AVM yönetiminin bağımsız bir hizmet alacağı ile kiraya verenin kira alacağı aynı hukuki ilişkinin ürünü olmayabilir; doğru taraf ve görev buna göre değerlendirilmelidir.

Sık sorulan sorular

AVM aidatını ödemezsem doğrudan tahliye olur mu?

Hayır. Borcun geçerli yan gider sayılması ve fesih ya da tahliye takibinin kanuni şartlarının gerçekleşmesi gerekir.

Kira bedelini ödemem ortak gider nedeniyle tahliyeyi engeller mi?

Her durumda engellemez. Yargıtay HGK'nin 2025 tarihli kararı, sözleşmede düzenlenmiş ve takipte itiraz edilmemiş yan giderlerin ödenmemesinin riskini göstermektedir.

İcra ödeme emrine kaç günde itiraz edilir?

Bu tür ilamsız takiplerde kural olarak tebliğden itibaren yedi gün içinde itiraz gerekir. Çatılı işyerindeki otuz günlük ödeme süresi ayrı bir süredir.

Ortak gider borcu için hapis hakkı otomatik olarak doğar mı?

TBK m. 336'daki hapis hakkı kira bedelinin güvencesine ilişkindir. Bunun salt ortak gider alacağına otomatik olarak uygulanacağı söylenemez.

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. 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
2. Çukurova Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi'nin 2022 tarihli 2. sayısında (s. 1-20) yayımlanan “Alışveriş Merkezleri Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Uygulanacak Hükümler” başlıklı makale

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