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

TİCARİ GAYRİMENKUL VE AVM HUKUKU

AVM Ortak Giderlerine Nasıl İtiraz Edilir?

MAKALE ÖZETİ

AVM yönetiminin talep ettiği ortak giderin hukuka aykırı veya hatalı olduğunu düşünen kiracı, öncelikle gider dökümünü ve dayanak belgeleri yazılı olarak istemeli, ardından hangi kalemlere ve hangi hesaplama yöntemine itiraz ettiğini somutlaştırmalıdır. Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik uyarınca ortak gelir ve gider raporunun dayanağı olan gelir-gider belgeleri ile hizmet sözleşmelerinin örnekleri, ortak gider katılım payı alınan perakende işletmeye talep üzerine 15 gün içinde verilmelidir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

AVM yönetiminin talep ettiği ortak giderin hukuka aykırı veya hatalı olduğunu düşünen kiracı, öncelikle gider dökümünü ve dayanak belgeleri yazılı olarak istemeli, ardından hangi kalemlere ve hangi hesaplama yöntemine itiraz ettiğini somutlaştırmalıdır. Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik uyarınca ortak gelir ve gider raporunun dayanağı olan gelir-gider belgeleri ile hizmet sözleşmelerinin örnekleri, ortak gider katılım payı alınan perakende işletmeye talep üzerine 15 gün içinde verilmelidir.

Yazılı itiraz, borcun kendiliğinden silinmesini sağlamaz. Özellikle usulüne uygun tahliye talepli icra takibi başlatılmışsa yedi günlük itiraz ve çatılı işyeri kiralarında otuz günlük ödeme süreleri önem kazanır. Bu nedenle belge incelemesi, ödeme kararı, icra takibi ve dava yolları birlikte ele alınmalıdır.

AVM ortak giderlerine hangi nedenlerle itiraz edilebilir?

Ortak gider adıyla tahakkuk ettirilmiş bir kalemin, mevzuata göre gerçekten ortak gider sayılıp sayılmadığı değerlendirilir. 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'un 11/4. maddesi ve Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik'in 11. maddesi, katılım payı alınabilecek harcamaları sınırlandırmaktadır.

İtiraz konusu olabilecek durumlar arasında reklam, pazarlama ve danışmanlık gibi ortak gider niteliğinde olmayan masrafların tahsil edilmesi; yenileme veya yatırım giderlerinin ortak gider olarak gösterilmesi; belgesiz giderler; yanlış satış alanı hesabı; boş mağazaların gider payının başka kiracılara yüklenmesi ve ortak alan gelirlerinin hesaba katılmaması yer alır.

Ancak reklam, pazarlama ve danışmanlık giderlerinde eski sözleşmeler yönünden özel bir istisna bulunmaktadır. 6585 sayılı Kanun'un geçici 3. maddesi uyarınca, 7435 sayılı Kanun'la getirilen düzenlemenin tarih şartlarını taşıyan ve bu giderlerin kiracılardan istenmesine imkân veren sözleşme hükümleri mevcut sözleşme süresi boyunca uygulanabilir. Sözleşme yenilenir veya süresi uzatılmış sayılırsa bu kalemler için katılım payı alınamaz. Dolayısıyla sözleşmenin tarihi ve uzama durumu kontrol edilmeden kesin sonuca varılmamalıdır.

AVM yönetiminden hangi belgeler istenebilir?

Yönetmelik m. 11/5'e göre ortak gider katılım payı yazılı olarak talep edilmeli; gider türleri ve tutarları ayrı ayrı belirtilmelidir. Aynı maddenin 11/6. fıkrası uyarınca, önceki yıla ilişkin ortak gelir ve gider raporu her yıl nisan ayı sonuna kadar perakende işletmelere gönderilir.

Ortak gider katılım payı ödeyen kiracı, raporun hazırlanmasına esas olan gelir ve gider belgeleri ile hizmet sözleşmelerinin örneklerini isteyebilir. Bu belgelerin talep üzerine 15 gün içinde verilmesi gerekir. Talep; faturaları, ilgili hizmet sözleşmelerini, personel ve sayaç giderlerine ilişkin dayanakları, satış alanı dağıtım tablosunu, ortak gelirleri ve avans-mahsup kayıtlarını açıklığa kavuşturmayı amaçlamalıdır.

Yönetmelik m. 11/7 ayrıca, ortak gider katılım payı tahsil edilen AVM'lerde hesaplama ve paylaşım işlemlerinin Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumunca yetkilendirilmiş bağımsız denetim kuruluşunca denetlenmesini öngörür. Bağımsız denetim raporu her yıl temmuz ayı sonuna kadar ilgili perakende işletmelere gönderilir. Bu denetimin gideri kiracılardan tahsil edilemez.

Raporun veya belgelerin hiç sunulmaması mevzuat yükümlülüklerinin ihlali bakımından önemlidir. Bununla birlikte, sadece raporun bulunmamasından bütün ortak gider taleplerinin kendiliğinden hükümsüz veya henüz muaccel olmadığı sonucuna ulaşılamaz. İlgili borcun varlığı ve ispatı ayrıca incelenmelidir.

AVM ortak gider hesabında hangi hatalar araştırılmalıdır?

Yönetmelik m. 11/1'e göre paylaştırma, perakende işletmenin satış alanının AVM'nin satış alanına oranıyla yapılır. Satış alanı, mevzuatta tanımlanmış özel bir kavramdır; her durumda 'brüt kiralanabilir alan' ile eş anlamlı kabul edilmemelidir.

Örneğin mağazanın satış alanı 150 metrekare, AVM'nin satış alanı 30.000 metrekare ise mağazanın paylaştırma oranı yüzde 0,5'tir. Paylaştırmaya esas hukuken kabul edilebilir ortak gider toplamı 2.000.000 TL ise örnek mağazanın bu toplam içindeki payı 10.000 TL olarak hesaplanır. Ancak önce

bu gider toplamının doğru belirlenmesi, ortak gelirlerin hesaba katılması ve boş mağazaların paylarının ayrılması gerekir.

Yönetmelik m. 11/10 uyarınca kiraya verilmemiş işyerlerine düşen ortak gider katılım payları ilgili işyerinin maliki tarafından karşılanır. Mağazaların bir kısmının boş olması, bu payların diğer kiracılara aktarılmasını haklı kılmaz. Ayrıca önceki yıla ait avansların izleyen şubat ayı sonuna kadar mahsup edilip edilmediği kontrol edilmelidir.

Çatı, dış cephe ve yenileme giderlerine itiraz edilebilir mi?

8 Mayıs 2025 tarihli Yönetmelik değişikliğiyle, doğrudan kullanıma açık olmayan dış cephe ve çatı gibi alanların bu Yönetmelik bakımından ortak kullanım alanı sayılmayacağı açıkça düzenlenmiştir. Bu nedenle çatı yalıtımı veya dış cephe yenilemesi gibi harcamaların 'ortak kullanım alanı gideri' olarak paylaştırılması hukuken sorgulanabilir.

Binanın aynına yönelik yatırım ve esaslı yenileme giderleri de olağan işletme, temizlik ve yenileme niteliğinde olmayan bakım-onarım giderlerinden ayrılmalıdır. Bununla birlikte dış cepheyle bağlantılı bütün harcamaların, giderin gerçek niteliği ve talebin hukuki dayanağı incelenmeden kategorik biçimde yasak olduğunu söylemek isabetli olmaz.

AVM ortak giderine yazılı itiraz nasıl yapılır?

Kiracı, hangi dönemin hangi tahakkukuna itiraz ettiğini, uyuşmazlık konusu kalemleri, neden hukuka aykırı veya hatalı bulduğunu ve talep ettiği belgeleri açıkça belirten yazılı bir başvuru yapmalıdır. Başvurunun yönetim tarafından alındığının ispatlanabilmesi gerekir. Noter ihtarı, uygun koşullarda KEP veya teslimi kanıtlanabilen başka bir yazılı yöntem kullanılabilir; her itiraz için noter başvurusu zorunlu değildir.

Yönetmelik, her ortak gider faturası için genel ve tek bir itiraz hak düşürücü süresi öngörmez. Ancak bu durum, icra ödeme emrine itiraz süresinin veya dava ve zamanaşımı kurallarının bulunmadığı anlamına gelmez. Başvurunun geciktirilmemesi ispat açısından da önemlidir.

AVM ortak gideri ihtirazi kayıtla ödenebilir mi?

Kiracı, tartışmalı bir tutarı ödemeye karar verirse uyuşmazlık konusu bedeli kabul etmediğini ve haklarını saklı tuttuğunu ayrıca bildirebilir. İhtirazi kayıt, özellikle ödemenin hangi iradeyle yapıldığını gösterebilen bir delildir. Ancak tek başına iade hakkı yaratmaz ve gelecekteki bütün tahliye veya icra risklerini ortadan kaldırmaz. Sebepsiz zenginleşmeye dayanan iade taleplerinde TBK m. 78'in koşulları ayrıca değerlendirilir.

Örnek ifade: '... dönemi ortak gider bedeline ilişkin hesaplama ve gider kalemlerine itirazlarımız ile fazla veya haksız tahsil edilen tutarların iadesi için başvuru ve dava haklarımız saklı tutularak ödeme yapılmaktadır.' Bu ifade yalnızca örnektir; her uyuşmazlığa aynı şekilde uygulanması uygun olmayabilir.

AVM ortak gider borcu ödenmezse kiracı tahliye edilebilir mi?

Hukuken geçerli bir kira veya yan gider borcunun ödenmemesi, şartları gerçekleştiğinde Türk Borçlar Kanunu m. 315 kapsamında temerrüt ve fesih sonuçları doğurabilir. Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıya verilen ödeme süresi en az otuz gündür. Ancak AVM yönetiminin talep ettiği her bedel kendiliğinden geçerli yan gider borcu sayılamaz; sözleşme, kanuni gider sınırları ve borcun muacceliyeti incelenmelidir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 2 Temmuz 2025 tarihli, E. 2024/785, K. 2025/426 sayılı kararında; çatılı işyeri kirasına ilişkin tahliye talepli takipte sözleşmede düzenlenen elektrik, su ve ortak gider borçları tartışılmıştır. Kiracının ödeme emrine itiraz etmediği ve takipte istenen yan giderleri yasal ödeme süresinde karşılamadığı somut koşullar yönünden temerrüt nedeniyle tahliye konusu değerlendirilmiştir. Karar, bütün AVM ortak gider faturalarının itiraz edilmezse otomatik olarak tahliye doğurduğu şeklinde genelleştirilemez.

İcra takibi başlatılırsa kaç gün içinde itiraz edilmelidir?

İlamsız icra ödeme emrine kural olarak tebliğden itibaren **yedi gün içinde** itiraz edilmelidir. Ancak genel para alacağı takibi ile kiraya verenin tahliye talepli kira takibi farklı sonuçlar doğurur; çatılı işyeri kiralarındaki en az otuz günlük ödeme süresi ayrıca dikkate alınır.

Genel haciz yoluyla takip (Örnek No: 7)

Alacaklı yalnızca para alacağının tahsilini amaçlayan genel haciz yoluyla ilamsız takip başlatmışsa, ödeme emrine itiraz için kural olarak tebliğden itibaren yedi gün bulunur. Süresinde usulüne uygun itiraz takip işlemlerini durdurur. Bu takip türünde tek başına para alacağı takibi yapılması, kiralananın tahliyesi kararı anlamına gelmez.

Tahliye talepli kira takibi (Örnek No: 13)

İcra ve İflas Kanunu m. 269 kapsamındaki tahliye ihtarlı takipte de itiraz süresi kural olarak yedi gündür. Çatılı işyerinde borcun ödenmesi için verilen süre, TBK m. 315 uyarınca en az otuz gündür. Bu iki süre aynı değildir. İtiraz edilmemesi ve ödeme süresinde hukuken geçerli borcun karşılanmaması durumunda alacaklı, kanuni şartları varsa icra mahkemesinden tahliye talep edebilir. Tahliye icra dairesince kendiliğinden gerçekleşmez.

Ödeme emrindeki talebin gerçekten kira ilişkisinden kaynaklanan yan gider olup olmadığı, kiraya verenin veya takip yapan kişinin sıfatı, kira sözleşmesindeki hükümler ve talep miktarı somut olarak denetlenmelidir. İtirazın süresinde yapılması, sonradan açılabilecek uyuşmazlıkta önemli olabilir.

Haksız ortak giderler için hangi davalar açılabilir?

Alacağın niteliğine ve ödeme durumuna göre **menfi tespit, sözleşmesel iade, sebepsiz zenginleşme veya İİK m. 72 kapsamındaki istirdat** yolları değerlendirilebilir. Davanın türü, borcun doğumu, ödemenin nasıl yapıldığı ve takip aşamasına göre belirlenmelidir.

Borçlu olunmadığının tespiti

Gerçekte borçlu olmadığı bir gider alacağıyla karşılaşan kiracı, uyuşmazlığın niteliğine göre menfi tespit davasını değerlendirebilir. İcra ve İflas Kanunu m. 72, takipten önce veya takip sırasında menfi tespit davasına ilişkin kuralları düzenler. Davanın icra takibini kendiliğinden durdurmadığı ve ihtiyati tedbir koşullarının takibin aşamasına göre değiştiği unutulmamalıdır.

Ödenmiş tutarın geri alınması

Kiracı, hukuki dayanağı bulunmadığını düşündüğü bir bedeli ödemişse sözleşmesel iade veya TBK m. 77 ve devamındaki sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanan talepler söz konusu olabilir. Ancak ödemenin koşulları, ödeme yapılan taraf ve TBK m. 78'deki şartlar ayrı ayrı incelenmelidir. İhtirazi kayıt bulunması, her durumda iade kararı verilmesini garanti etmez.

İcra takibi nedeniyle ödeme sonrası istirdat

İİK m. 72/7, takibe itiraz etmemiş olması veya itirazının kaldırılması nedeniyle borçlu olmadığı bir parayı ödemek zorunda kalan kişi için ödemeden itibaren bir yıllık özel istirdat süresi öngörür. Bu düzenleme, icra takibi dışında yapılan her fazla ödeme için otomatik uygulanamaz. Yanlış dava türü ve süre seçimi hak kaybına yol açabilir.

AVM ortak gideri iade taleplerinde zamanaşımı kaç yıldır?

Bütün AVM ortak gider uyuşmazlıkları için tek bir 'beş yıllık iade süresi' yoktur. Talep sebepsiz zenginleşmeye dayanıyorsa TBK m. 82'deki öğrenmeden itibaren iki yıllık ve her hâlde zenginleşmeden itibaren on yıllık süreler gündeme gelir. Kira alacağı ve dönemsel edimlerle ilgili taleplerde TBK m. 147'nin uygulanıp uygulanmayacağı talebin hukuki niteliğine göre değerlendirilir. İcra takibi nedeniyle yapılan ödemelerde İİK m. 72/7'nin özel bir yıllık süresi ayrıca incelenmelidir.

Arabuluculuk zorunlu mu, hangi mahkeme görevlidir?

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 18/B kapsamında, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar bakımından kural olarak dava açmadan önce arabuluculuğa başvurmak gerekir. Kiralanan taşınmazların İİK hükümlerine göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin istisna saklıdır. Kat mülkiyetinden kaynaklanan uyuşmazlıklar için de ayrıca dava şartı düzenlenmiştir.

Kira ilişkisinden doğan davalarda 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 4/1-a uyarınca kural olarak sulh hukuk mahkemesi görevlidir. Bununla birlikte alacağın kaynağı, taraflar arasındaki

sözleşme ve talebin hukuki niteliği kontrol edilmelidir. AVM yönetim şirketinin yalnızca malikin temsilcisi olmasıyla kendi adına borçlandırma veya tahsilat yapması, doğru davalının belirlenmesini etkileyebilir.

Ticaret Bakanlığına şikâyet yapılabilir mi?

Evet. Yönetmelik m. 20 uyarınca Ticaret Bakanlığı, alışveriş merkezleri nezdinde Yönetmelik'in uygulanması ve şikâyetler hakkında denetim yapabilir. Belge sunulmaması ve ortak gider kurallarına aykırılık iddiaları bu kapsamda ileri sürülebilir. Ancak idari şikâyet kiracının özel hukuk kapsamındaki iade davasının veya icra itirazının yerine geçmez.

AVM ortak giderine itirazda pratik yol haritası

1. Yazılı gider bildirimi, kira sözleşmesi ve ilgili dönemin tahakkuklarını toplayın.
2. Ortak gelir-gider raporunu, paylaştırma tablosunu ve belgeleri yazılı isteyin; Yönetmelik m. 11/6'daki 15 günlük belge verme süresini takip edin.
3. Giderlerin hukuki niteliğini, satış alanı oranını, boş işyerlerinin payını ve ortak gelirleri karşılaştırın.
4. Somut kalemlere yazılı itiraz edin; ödemenin nasıl yapılacağını temerrüt riski ve sözleşmeye göre belirleyin.
5. İcra ödeme emri tebliğ edilmişse genel itirazdan bağımsız olarak takip türünü ve yedi günlük itiraz süresini kontrol edin.
6. Talebin niteliğine göre arabuluculuk, idari şikâyet, menfi tespit veya iade yolunu değerlendirin; ilgili zamanaşımı ve özel süreleri ayrı belirleyin.

Sık sorulan sorular

AVM yönetimi faturaları 15 gün içinde vermek zorunda mı?

Ortak gider katılım payı alınan perakende işletmeler, yıllık ortak gelir ve gider raporunun dayanağı olan gelir-gider belgeleri ile hizmet sözleşmelerinin örneklerini talep edebilir. Yönetmelik m. 11/6 uyarınca bunların 15 gün içinde verilmesi gerekir.

Yalnızca itiraz dilekçesi vermek borcu durdurur mu?

Hayır. Yönetim nezdindeki yazılı itiraz, geçerli borcu kendiliğinden ortadan kaldırmaz veya başlatılmış icra takibindeki yasal itiraz süresinin yerine geçmez.

Ortak gider için yedi günlük süre her zaman var mı?

Hayır. Yedi günlük süre, kural olarak ilamsız icra ödeme emrine karşı itiraz içindir. AVM yönetimine yapılan olağan yazılı gider itirazı için Yönetmelik'te aynı nitelikte tek bir genel süre öngörülmemiştir.

İhtirazi kayıtla ödeme geri alma hakkını garanti eder mi?

Hayır. Ödemenin haksızlığı, iade talebinin hukuki temeli ve ilgili şartların gerçekleşmesi ayrıca ispatlanmalıdır.

İlgili AVM hukuku makaleleri

- AVM Ortak Giderleri: Kiracı Hangi Masrafları Ödemek Zorundadır?
- AVM Yönetimi Kiracıdan Reklam ve Tanıtım Bedeli İsteyebilir mi?
- AVM Ortak Gider Borcu Ödenmezse Ne Olur?

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.