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

TİCARİ GAYRİMENKUL VE AVM HUKUKU

AVM Yönetimi Kiracıdan Reklam ve Tanıtım Bedeli İsteyebilir mi?

MAKALE ÖZETİ

AVM yönetimi reklam, tanıtım, pazarlama ve danışmanlık giderlerini kural olarak ortak gider adı altında kiracıdan tahsil edemez. 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun m. 11/4, ortak gider olarak alınabilecek masrafları sınırlandırmıştır. Ancak 1 Şubat 2023 öncesinde kurulan ve kanuni şartları taşıyan bazı sözleşme hükümleri, mevcut sözleşme süresince korunabilir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

AVM yönetimi reklam, tanıtım, pazarlama ve danışmanlık giderlerini kural olarak ortak gider adı altında kiracıdan tahsil edemez. 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun m. 11/4, ortak gider olarak alınabilecek masrafları sınırlandırmıştır. Ancak 1 Şubat 2023 öncesinde kurulan ve kanuni şartları taşıyan bazı sözleşme hükümleri, mevcut sözleşme süresince korunabilir.

Kiracıya 'tanıtım fonu', 'pazarlama katkısı' veya 'reklam hizmet bedeli' başlıklı bir fatura gönderilmişse yalnızca faturanın adına bakılmamalıdır. Talebin neyi karşıladığı, hangi sözleşme hükmüne dayandığı, sözleşmenin yenilenip yenilenmediği ve gerçekten ayrı bir hizmet sunulup sunulmadığı kontrol edilmelidir.

AVM reklam ve pazarlama giderleri ortak gider midir?

Hayır. 6585 sayılı Kanun m. 11/4, ortak kullanım alanlarının elektrik, su, doğalgaz, yenileme niteliğinde olmayan bakım-onarım, güvenlik ve temizlik gibi taşınmazın aynına ilişkin olmayan giderleri ile AVM'de fiilen çalışan bordrolu yönetim personelinin göreviyle ilgili giderlerini ortak gider sayar. Reklam, pazarlama ve danışmanlık gibi bu niteliği taşımayan giderler için ortak gider katılım payı alınamayacağını da açıkça belirtir.

Bu nedenle AVM'nin genel bilinirliği için yürütülen medya kampanyası, sosyal medya tanıtımı veya ortak etkinlik pazarlaması maliyeti, sırf bütün mağazaların satışına katkı sağlayabileceği düşüncesiyle ortak gider hâline gelmez.

Eski AVM kira sözleşmelerinde reklam bedeli istisnası nedir?

6585 sayılı Kanun'un geçici 3. maddesi, 7435 sayılı Kanun'un yürürlüğünden önce reklam, pazarlama ve danışmanlık gibi giderler için perakende işletmelerden katılım payı talebine imkân veren ve 1 Şubat 2023 öncesinde kurulmuş sözleşme hükümlerini mevcut sözleşme süresi boyunca korur.

Bu koruma sınırsız değildir. Sözleşmenin sona ermesinden önce veya sonra yenilenmesi ya da süresinin uzatılmış sayılması hâlinde bu giderler için katılım payı tahsil edilemez. Yalnızca sözleşmenin eski tarihli olması yetmez; gerçekten ilgili giderin talep edilmesine imkân veren bir hüküm bulunmalı ve sözleşmenin korunan süre içinde kaldığı gösterilebilmelidir.

Geçici 3. maddenin kapsamındaki giderlerin paylaştırılması bakımından aynı maddenin üçüncü fıkrası satış alanı oranını esas alır. Hesap yönteminin doğru olması, sözleşmenin geçiş korumasından yararlandığını kendiliğinden kanıtlamaz.

Sözleşmedeki reklam fonu ve tanıtım katkısı hükümleri geçerli mi?

Kira sözleşmesine reklam fonu veya zorunlu tanıtım katkısı yazılması, bedelin mutlaka geçerli olduğu anlamına gelmez. Özellikle bütün mağazalara dağıtılan genel reklam harcamasının yalnızca isminin 'hizmet bedeli' olarak değiştirilmesi, kanunun yasakladığı giderin hukuki niteliğini değiştirmez.

Buna karşılık kiracının gerçekten özgür iradesiyle ayrıca satın aldığı, somut karşı edimi bulunan bir reklam hizmeti farklı bir sözleşme ilişkisi doğurabilir. Hizmetin isteğe bağlı olup olmadığı, kira sözleşmesini sürdürmenin zorunlu koşulu hâline getirilip getirilmediği ve emredici hükümlerin dolanılıp dolanılmadığı incelenmelidir. Çatılı işyeri kiralarında TBK m. 340 ve 346 ile tip sözleşmelerde TBK m. 20-25 önem kazanır.

Reklam bedeli ayrı faturayla istenirse ödenmesi gerekir mi?

Ayrı fatura düzenlenmesi, hukuken yasak bir ortak gideri geçerli borca dönüştürmez. Faturanın dayandığı faaliyet, hizmet sözleşmesi, ödeme hükmü ve gerçek ekonomik içerik araştırılmalıdır.

Ticari faturalar bakımından TTK m. 21/2, faturayı alan kişinin sekiz gün içinde içeriğe itiraz etmemesinin sonuçlarını düzenler. Bu süre bakımından hak kaybını önlemek için faturaya vakit

geçirmeden ve ispatlanabilir şekilde itiraz etmek önemlidir. Bununla birlikte fatura içeriğinin kabul edilmiş sayılması, kanunun emredici hükmüne aykırı bir borcu kendiliğinden geçerli kılmaz. Faturaya itiraz süresi ile ilamsız icra ödeme emrine itiraz süresi birbirinden farklıdır.

AVM ortak alanlarından elde edilen reklam gelirleri nasıl değerlendirilir?

6585 sayılı Kanun m. 11/5, ortak kullanım alanlarından elde edilen reklam, pazarlama, kiralama ve diğer faaliyet gelirlerini ortak gelir sayar. Bu gelirler ortak giderlerin karşılanmasında kullanılır. Dolayısıyla reklam giderinin kiracıya ortak gider olarak yansıtılamaması ile ortak alandan elde edilen reklam gelirinin giderleri azaltması farklı iki hukuki sonuçtur.

Her pano, cephe veya benzeri alandan elde edilen gelir, niteliğine bakılmaksızın otomatik ortak gelir sayılamaz. Özellikle 8 Mayıs 2025 değişikliğinden sonra doğrudan kullanıma açık olmayan çatı ve dış cephelerin Yönetmelik kapsamında ortak kullanım alanı sayılmaması kuralı değerlendirilmelidir.

Yasak reklam bedeli tahsil edilirse idari para cezası uygulanır mı?

Evet. 6585 sayılı Kanun m. 18/1-f uyarınca Kanun'un 11/4. maddesine aykırı davranılması hâlinde, perakende işletmelerden haksız olarak tahsil edilen tutarın iki katı tutarında idari para cezası öngörülür. Aynı bent, 11/5'e aykırı olarak ortak giderlerin karşılanmasında kullanılmayan ortak gelir tutarı üzerinden de yaptırım düzenler.

Örneğin kanuni geçiş istisnası veya ayrı hukuki dayanak bulunmadığı hâlde 100.000 TL reklam gideri ortak gider adıyla haksız tahsil edilmişse m. 18/1-f kapsamındaki iki katlık yaptırım tutarı 200.000 TL'dir. Bu örnek genel hesaplamayı gösterir; yaptırımın somut fiile uygulanması idarenin incelemesine ve kanuni koşullara bağlıdır. İdari para cezası, kiracının alacağının otomatik olarak kendisine iadesi değildir.

Ticaret Bakanlığına yapılacak başvuruda sözleşme, ek protokoller, faturalar, ödeme belgeleri ve gider dökümü sunulabilir. İdari denetim ve özel hukukta iade talebi birbirinden bağımsız değerlendirilmelidir.

Kiracı reklam gideri faturalarına ve tahsilata nasıl itiraz edebilir?

Önce sözleşmenin 1 Şubat 2023 öncesinde kurulup kurulmadığı, ilgili reklam veya pazarlama bedeli hükmü ve sözleşmenin yenileme/uzama durumu kontrol edilir. Ardından giderin gerçekten genel AVM reklamı mı, yoksa ayrıca kararlaştırılmış hizmet mi olduğu belirlenir.

Kiracı, sözleşme hükmünü, giderin dönemini, faturalarını, hizmet sözleşmesini ve paylaştırma hesabını yazılı olarak isteyebilir. Yönetmelik m. 11/5'e göre ortak gider katılım payının türleri ve

tutarları yazılı talepte ayrı ayrı gösterilir; m. 11/6 uyarınca ortak gelir-gider raporuna dayanak belgeler ve hizmet sözleşmelerinin örnekleri, ortak gider katılım payı alınan perakende işletmeye talep üzerine 15 gün içinde verilir.

Tartışmalı ödeme yapılırken ihtirazi kayıt ileri sürülmesi, ödemenin kabul anlamına gelmediğini gösterme açısından yararlı olabilir; ancak tek başına iade hakkını garanti etmez. Hukuki dayanağı tartışmalı her reklam faturası için mutlaka ödeme yapılması veya mutlaka ödeme kesilmesi önerilemez. Temerrüt ve tahliye değerlendirmesi, istenen bedelin gerçekten kira veya geçerli yan gider olup olmamasına bağlıdır.

Reklam bedeli için icra takibi başlatılırsa ne yapılmalı?

Ayrı reklam bedeli iddiasıyla genel haciz yoluyla ilamsız icra takibi başlatılması mümkündür. Genel haciz ödeme emrine itiraz süresi kural olarak tebliğden itibaren yedi gündür. Süresinde ve usulüne uygun itiraz, takibi durdurur; alacaklı, şartları varsa itirazın iptali veya kaldırılması yoluna başvurabilir.

Ancak talebin fatura başlığına bakılarak her durumda yalnızca 'Örnek 7' takibinin mümkün olduğu söylenemez. Bir bedel geçerli kira veya yan gider borcu olarak ileri sürülüyorsa farklı takip ve tahliye iddialarıyla karşılaşılabilir. Alacağın gerçek niteliği, kiraya verenin sıfatı, ödeme emrinin türü ve tebliğ tarihi incelenmelidir. Yazılı itirazın yalnızca AVM yönetimine iletilmesi icra ödeme emrine süresinde itirazın yerini tutmaz.

Haksız reklam bedeli kimden geri istenir?

İade talebinde doğru muhatabın belirlenmesi önemlidir. Reklam faturasını düzenleyen yönetim şirketi, kiraya veren, malik ve ödemeyi fiilen tahsil eden üçüncü kişi her zaman aynı taraf olmayabilir. Ayrıca taşınmazın maliki ile kira sözleşmesinde kiraya veren olarak yer alan kişi de mutlaka aynı olmak zorunda değildir.

Sözleşmeden doğan alacak taleplerinde taraflar ve üstlendikleri borçlar; sebepsiz zenginleşme taleplerinde ise zenginleşmenin kimin malvarlığında gerçekleştiği ve ödemenin hukuki sebebi değerlendirilmelidir. Sadece 'faturayı kesen şirket' veya her durumda 'malik' aleyhine dava açılacağı yönünde otomatik bir kural yoktur. Yanlış davalıya yöneltilmiş bir talep taraf sıfatı nedeniyle reddedilebilir; bunun her durumda basit bir usulden ret olduğu da söylenemez.

Ödenmiş reklam ve tanıtım bedelleri geri alınabilir mi?

Hukuki dayanağı bulunmayan bir bedelin iadesi, olayın niteliğine göre sözleşmesel hükümler veya TBK m. 77 ve devamındaki sebepsiz zenginleşme kuralları kapsamında istenebilir. Borçlu olmadığını bildiği edimi kendi isteğiyle yerine getirenin geri istemesi bakımından TBK m. 78 önem taşır. İhtirazi kayıt, tek başına iade kararı verilmesini sağlamaz.

Her iade talebine otomatik olarak beş yıllık zamanaşımı uygulanmaz. Sebepsiz zenginleşme istemlerinde TBK m. 82'deki öğrenmeden itibaren iki ve her durumda zenginleşmeden itibaren on yıllık süreler; icra takibi nedeniyle ödeme yapılmışsa İİK m. 72/7'nin özel koşulları gündeme gelebilir. Kira ilişkisinden kaynaklanan dava bakımından 6325 sayılı Kanun m. 18/B kapsamındaki arabuluculuk ve HMK m. 4 uyarınca sulh hukuk mahkemesinin görevi de değerlendirilmelidir.

Sık sorulan sorular

AVM reklam fonu her durumda yasak mı?

Ortak gider adı altında zorunlu reklam katkısı kural olarak yasaktır. Ancak geçici 3. madde kapsamındaki eski sözleşmeler ve gerçekten ayrı hizmet ilişkileri farklı değerlendirilir.

Reklam faturası sekiz günde itiraz edilmezse borç kesinleşir mi?

TTK m. 21/2'nin fatura içeriğine ilişkin sonucu vardır; ancak fatura, kanunen yasak bir borcu tek başına geçerli hâle getirmez. İcra ödeme emri gelmişse ayrıca onun itiraz süresine uyulmalıdır.

Ticaret Bakanlığı şikâyeti bedelin geri ödenmesini sağlar mı?

İdari denetim ve olası para cezası, kiracının özel hukuk kapsamındaki iade talebinden farklıdır. İade için ayrıca hukuki yol gerekebilir.

Sözleşme 2022 tarihli olsa da reklam bedeli istenebilir mi?

İlk imza tarihi tek başına yeterli değildir. Reklam gideri hükmü, mevcut sözleşme süresi ve yenileme veya uzama durumu birlikte incelenir.

İlgili AVM hukuku makaleleri

- AVM Ortak Giderleri: Kiracı Hangi Masrafları Ödemek Zorundadır?
- AVM Ortak Giderlerine Nasıl İtiraz Edilir?
- 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.