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

TİCARİ GAYRİMENKUL VE AVM HUKUKU

Çatılı İşyeri Kiralarında Yan Giderler: Kiracı Hangi Giderleri Öder?

MAKALE ÖZETİ

Çatılı işyeri kiracısı, kira bedelinin yanında işyerinin kullanımından kaynaklanan belirli giderleri de öder. Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 341'e göre, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderleri kiracıya aittir. Buna karşılık taşınmazın esaslı onarımı ve kiraya verenin kullanıma elverişli durumda bulundurma yükümlülüğüne ilişkin harcamalar, yalnızca 'yan gider' diye adlandırılarak kiracıya aktarılamaz.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Çatılı işyeri kiracısı, kira bedelinin yanında işyerinin kullanımından kaynaklanan belirli giderleri de öder. Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 341'e göre, sözleşmede aksi öngörülmemişse veya aksine yerel âdet yoksa ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderleri kiracıya aittir. Buna karşılık taşınmazın esaslı onarımı ve kiraya verenin kullanıma elverişli durumda bulundurma yükümlülüğüne ilişkin harcamalar, yalnızca 'yan gider' diye adlandırılarak kiracıya aktarılamaz.

Uyuşmazlıkta ilk bakılması gereken şey fatura toplamı değil; giderin türü, gideri istemeye yetkili kişinin sıfatı, kira sözleşmesi ve varsa kat mülkiyeti ilişkisidir. Geçerli ve muaccel yan giderin ödenmemesi TBK m. 315 uyarınca fesih ve tahliye riski de doğurabildiğinden, itiraz ile ödeme sürecinin birbirinden ayrılması gerekir.

Çatılı işyeri kiralarında yan gider nedir?

Yan gider, kiralananın kullanımıyla bağlantılı olup kira bedelinden ayrı olarak karşılanması gündeme gelen masraftır. TBK m. 303, kiraya veren veya üçüncü kişi tarafından yapılan kullanımla ilgili yan giderlere genel olarak kiraya verenin katlanacağını düzenler. Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin

özel hüküm olan m. 341 ise ısıtma, aydınlatma, su gibi kullanma giderleri için kiracıyı esas alır; aksine sözleşme veya yerel âdet olabileceğini de belirtir.

Bu nedenle mağazanın kendi elektriği ile binanın ana elektrik tesisatının yenilenmesi aynı gider değildir. Her iki harcama aynı 'işletme gideri' dökümünde gösterilse bile kiracıya ait olup olmadıkları ayrı değerlendirilir.

Kiracı hangi giderleri ödemekle yükümlüdür?

Kiracının kendi işyerinde tükettiği elektrik, su ve ısınma gibi giderler, TBK m. 341 kapsamında kural olarak onun sorumluluğundadır. İşyerinin olağan kullanımı için gereken temizlik ve küçük bakım ise TBK m. 317 kapsamındadır. İnternet ve telefon gibi işyeri için ayrıca edinilen hizmetlerin bedeli de ilgili hizmet ilişkisi ve sözleşmeye göre ödenir.

Ortak alan temizliği, güvenliği, asansör işletimi, yönetim ve bina aidatı gibi giderler bakımından ise otomatik bir cevap yoktur. Kat mülkiyetine tabi bir yapıda yönetimin maliklerden istediği pay, kiracının sözleşmesel kullanma giderinden farklı hukuki dayanağa sahiptir. Önce hangi masrafların olağan kullanım gideri olduğu, hangilerinin taşınmazın korunması veya mülkiyet yatırımıyla ilgili olduğu ayrılmalıdır.

Elektrik, su, doğalgaz ve merkezî ısıtma giderleri nasıl paylaştırılır?

Mağazanın kendi tüketimi ile binanın ortak alan tüketimi birbirine karıştırılmamalıdır. Özellikle merkezî sistemlerde hangi faturanın hangi hizmeti karşıladığı, tüketimin nasıl ölçüldüğü ve giderin hangi hesap yöntemine göre bölündüğü incelenmelidir.

Merkezî ve bölgesel ısıtma ile sıhhî sıcak su sistemleri için özel bir gider paylaştırma Yönetmeliği vardır. Kapsamına giren merkezî ısıtma sistemlerinde ısıtma giderinin %70'i ölçülen ısı tüketimine, %30'u ortak alanlar, sistem kayıpları ve işletme giderleri için bağımsız bölümlerin kapalı kullanım alanına göre paylaştırılır. Ölçüm cihazları, gider paylaşım belgeleri ve Yönetmelik'teki istisnai hesap hâlleri ayrıca kontrol edilmelidir.

Bu yöntem bütün bina giderleri için genel bir 70/30 kuralı değildir. Örneğin her VRF, fancoil veya soğutma giderinin yalnızca bu Yönetmelik'e dayanılarak aynı oranla dağıtılması doğru olmaz. Teknik sistemin türü, uygulanabilir mevzuat ve sözleşme ayrı ayrı incelenmelidir.

Kiracı olağan temizlik, boya ve küçük tamirat giderini öder mi?

TBK m. 317, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini kiracıya yükler. Bu kapsamda günlük temizlik ve kullanım sırasında ortaya çıkan küçük bakım işleri kiracıya ait olabilir.

Ancak aynı hüküm, taşınmazın ana tesisatının değiştirilmesini veya bütün binanın yapısal onarımını kiracının borcu hâline getirmez.

Örneğin musluk contasının değiştirilmesi ile binadaki bütün su tesisatının yenilenmesi aynı tür masraf değildir. Boya giderlerinde de olağan eskime, kiracının verdiği zarar ve taşınmazın teslim anındaki durumu ayrıştırılır. Önce yapılan işin nedenine ve kapsamına bakılmalıdır.

Bina aidatının tamamını işyeri kiracısı mı öder?

Hayır. Özellikle kat mülkiyetine tabi yapılarda aidat, kiracının kullanım giderinin yanı sıra maliklere ait koruma, sigorta, güçlendirme veya yenileme giderlerini de içerebilir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) m. 20, kat maliklerinin ortak gider ve avans borcunu düzenler; bu düzenleme kira sözleşmesindeki yan gider hükmüyle aynı değildir.

KMK m. 22'ye göre bağımsız bölümden kira ilişkisine dayanarak sürekli yararlanan kiracı, malik ile birlikte bazı ortak gider ve avans borçlarından kanunen sorumlu tutulabilir. Ancak bu sorumluluk ödemekle yükümlü olduğu kira miktarıyla sınırlıdır ve yönetim adına bu kapsamda yaptığı ödeme kira borcundan düşülür.

Örneğin kiracı, malikin KMK m. 20 kapsamındaki borcu için yönetim tarafından 10.000 TL ödemeye zorlanmış ve bunu m. 22 kapsamında ödemişse kira mahsubu gündeme gelir. Buna karşılık kiracının kendi üstlendiği 10.000 TL'lik olağan kullanım giderini ayrıca ödemesi, her durumda ikinci kez kira borcundan düşme hakkı vermez. Ödemenin hangi borcu karşıladığı belgelendirilmelidir.

Binanın ana tesisat yenilemesi veya güçlendirme gideri kiracıdan istenebilir mi?

TBK m. 301'e göre kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan kullanıma elverişli durumda teslim etmek ve sözleşme boyunca bu durumda tutmakla yükümlüdür. Konut ve çatılı işyeri kiralarında bu borç kiracı aleyhine değiştirilemez. Bu nedenle taşıyıcı sistem güçlendirmesi, esaslı yapı onarımı veya ana tesisat yenilemesi gibi giderlerin yalnızca aidat içinde gösterilmesi, onları olağan kullanma giderine dönüştürmez.

Bununla birlikte yapılması gereken onarımın kiracının verdiği zarardan veya onun talep ettiği değişiklikten kaynaklanması farklı hukuki sonuçlara yol açabilir. Her yatırım gideri için soyut bir hüküm kurmak yerine masrafın nedeni, sözleşme ve ilgili emredici hükümler birlikte değerlendirilmelidir.

Emlak vergisi ve bina sigortası kiracıya yüklenebilir mi?

TBK m. 302, kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerin, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemişse kiraya verene ait olduğunu belirtir. Dolayısıyla bu

masrafların kiraya verene ait olması genel kuraldır; ancak kanun hükmü aksinin kararlaştırılabilmesini de tanır.

Bununla birlikte çatılı işyeri sözleşmelerindeki gider kaydı TBK m. 301'deki kullanıma elverişli tutma borcu ve m. 346'daki ek ödeme yasağı bakımından ayrıca değerlendirilir. 'Sözleşmede vergi kiracıya aittir' veya 'hiçbir durumda kiracı ödeyemez' biçimindeki iki mutlak ifade de somut sözleşme incelenmeden isabetli değildir.

Sözleşmede bütün giderler kiracıya ait yazıyorsa geçerli mi?

Çatılı işyeri kira sözleşmelerinde genel ve kapsamı belirsiz ödeme hükümleriyle karşılaşılabilir. Ancak TBK m. 346, kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilmesini sınırlar; TBK m. 301'deki asli teslim ve elverişli tutma borcu ise kiracı aleyhine değiştirilemez.

Taraflardan birinin önceden hazırladığı standart kira hükümleri, şartları varsa TBK m. 20-25'teki genel işlem koşulları denetimine de tabi olabilir. Ancak her standart gider hükmü kendiliğinden geçersiz değildir. Hükmün kapsamı, karşı tarafın bilgilendirilmesi, somut edim ve emredici kurallara uygunluk incelenmelidir.

Kiracı yan gider faturalarını ve hesap dökümünü isteyebilir mi?

Evet. TBK m. 341'in ikinci fıkrası, giderlere katlanan tarafın bunları ispat eden belgelerin örneklerini istem üzerine diğer tarafa vermesini öngörür. Kiracıya hesap çıkarılırken fatura, sayaç kaydı, hizmet sözleşmesi ve paylaştırma tablosu gibi belgeler, giderin niteliğine göre önem taşıyabilir.

Belge talebinde dönemi ve uyuşmazlık konusu kalemi belirtin. Örneğin '2026 Eylül ayı merkezî ısınma bedeli için toplam faturayı, sayaç veya pay ölçer verisini ve bağımsız bölümüme uygulanan dağıtım tablosunu istiyorum' şeklindeki bir başvuru, soyut 'aidatı açıklayın' talebinden daha kolay denetlenir. Belgenin bulunması tek başına giderin hukuken kiracıya ait olduğunu kanıtlamaz.

Yan gider borcu ne zaman ödenir?

TBK m. 314'e göre, aksi sözleşme ve yerel âdet bulunmadıkça kira bedeli ve gerekiyorsa yan giderler her ayın sonunda, en geç kira süresinin bitiminde ödenir. Ancak somut tüketimin hangi döneme ait olduğu, sözleşmedeki ödeme tarihi ve faturanın hangi tarihte kesinleştiği de belirlenmelidir. Borcun muacceliyetinin tespiti, temerrüt bakımından önemlidir.

Kiracı yan gider ödemezse tahliye edilebilir mi?

Evet, hukuken geçerli ve muaccel yan gider borcunun ödenmemesi TBK m. 315'teki şartlar gerçekleştiğinde fesih ve tahliye riski doğurur. Çatılı işyeri kiralarında kiraya veren yazılı bildirimle en az otuz gün süre vermeli ve bu sürede ödeme yapılmazsa sözleşmenin feshedileceğini bildirmelidir. Ancak yönetimin gönderdiği her aidat veya ek hizmet faturası kendiliğinden geçerli yan gider borcu sayılamaz.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 2 Temmuz 2025 tarihli, E. 2024/785, K. 2025/426 sayılı kararında, kiracı sözleşmeyle üstlendiği ortak gider, elektrik ve su bedellerini içeren tahliye talepli icra ödeme emrine yedi günlük sürede itiraz etmemiş; otuz günlük süre içinde kira bedelini ödemesine rağmen yan giderleri ödememiştir. Hukuk Genel Kurulu bu somut şartlarda yan giderin ödenmemesinin temerrüt nedeniyle tahliyeye yol açabileceğini oy çokluğuyla kabul etmiştir.

Bu karar, yalnızca asıl kirayı ödemenin her durumda yeterli olmadığını gösterir. Buna karşılık mahkemenin kabulü, hukuka aykırı bütün aidat kalemlerinin sırf faturaya yazıldığı için geçerli olacağı veya otuz gün geçince kendiliğinden tahliye gerçekleşeceği anlamına gelmez.

Yan gider için icra takibi açılırsa kaç gün içinde itiraz edilmeli?

Genel haciz yoluyla ilamsız takipte ödeme emrine itiraz için kural olarak tebliğden itibaren yedi gün bulunur. Kiraya verenin İcra ve İflas Kanunu m. 269 kapsamında tahliye talepli kira takibi başlatması hâlinde de kural olarak yedi günlük itiraz süresi önemlidir. Bu takipte çatılı işyeri için öngörülen en az otuz günlük ödeme süresi, yedi günlük itiraz süresinden farklıdır.

Kiracı yalnızca bina yönetimine veya kiraya verene itiraz yazısı göndererek icra takibini durdurmuş olmaz. Ödeme emrinin türünü, hangi borcun istendiğini ve tebliğ tarihini hemen tespit etmek gerekir. İtiraz süresinin kaçırılması, özellikle sözleşmede düzenlenmiş yan giderler bakımından ciddi sonuç doğurabilir.

Fahiş veya hukuka aykırı yan giderlere nasıl itiraz edilir?

Önce kira sözleşmesindeki gider maddelerini ve varsa yönetim planını inceleyin. Giderleri üç gruba ayırın: işyerinin tüketimi; olağan işletme ve küçük bakım; esaslı onarım, yatırım ve malike ait yükümlülükler. Ardından ilgili dönemin faturalarını, tüketim verilerini ve hesaplama yöntemini yazılı isteyin.

İtiraz yazısında örneğin '2026 Eylül dönemine ait 18.000 TL aidatın 6.000 TL'lik ana tesisat yenileme payının kiracıdan istenmesine, TBK m. 301 ve kira sözleşmesinin ... maddesi yönünden itiraz ediyorum; bu kaleme ilişkin faturayı ve karar dayanağını talep ediyorum' biçiminde dönem, miktar ve sebep somutlaştırılabilir. Bu yalnızca örnek bir açıklamadır; kanuni başvuru veya ispat koşullarını tek başına karşılamaz.

Uyuşmazlık konusu tutarın ihtirazi kayıtla ödenmesi somut olayda değerlendirilebilecek seçeneklerden biridir; her durumda zorunlu değildir ve ödemenin geri alınmasını garanti etmez. İcra takibi veya temerrüt ihtarı tebliğ edilmişse, yazılı gider itirazından bağımsız olarak kanuni süreler takip edilmelidir.

Haksız ödenen yan giderler hangi davayla geri alınır?

Giderin sözleşmeye aykırı fazla hesaplandığı iddiasında sözleşmesel iade talebi; hukuki sebep olmadan yapıldığı iddia edilen ödemelerde TBK m. 77 ve devamındaki sebepsiz zenginleşme hükümleri gündeme gelebilir. Sebepsiz zenginleşmede TBK m. 78'in ödeme koşullarına ilişkin sınırları da dikkate alınmalıdır.

Her iade istemine otomatik beş yıllık zamanaşımı uygulanmaz. Düzenli kira veya dönemsel edim alacaklarında TBK m. 147, sebepsiz zenginleşmede TBK m. 82'nin öğrenmeden itibaren iki ve her hâlde on yıllık süreleri, icra takibi nedeniyle zorunlu ödeme yapılmasında ise İİK m. 72/7'nin özel bir yıllık istirdat süresi talebin türüne göre ayrı değerlendirilir.

Kira ilişkisinden kaynaklanan davalarda, kiralananın ilamsız icra yoluyla tahliyesi istisnası saklı olmak üzere, 6325 sayılı Kanun m. 18/B gereğince dava şartı arabuluculuk söz konusu olabilir. KMK'dan doğan uyuşmazlıklar da aynı maddede ayrıca düzenlenmiştir. Kira ilişkisi kapsamında görevli mahkeme kural olarak HMK m. 4 uyarınca sulh hukuk mahkemesidir; tarafların sıfatı ve talebin dayanağı önemlidir.

Sık sorulan sorular

İşyeri kiracısı elektrik ve su faturasını öder mi?

TBK m. 341 uyarınca sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa veya aksine yerel âdet bulunmuyorsa bu giderler kural olarak kiracıya aittir.

Kiracı büyük bakım ve güçlendirme giderini ödemek zorunda mı?

Esaslı onarım ve binanın kullanıma elverişli tutulması borcunda TBK m. 301 önemlidir. Malikin KMK borcu ile kiracının sözleşmesel gideri birbirinden ayrılır.

Aidatı yönetime ödersem kiradan düşebilir miyim?

KMK m. 22 kapsamında malikin ortak gider borcunu ödüyorsanız kanuni koşullarla kira mahsubu gündeme gelir. Kendi üstlendiğiniz olağan kullanım giderlerinde sonuç otomatik olarak aynı değildir.

İhtirazi kayıtla ödeme yaparsam para kesin geri gelir mi?

Hayır. İhtirazi kayıt iade talebini kendiliğinden haklı hâle getirmez; borcun hukuki dayanağı ve uygulanacak iade hükümleri ayrıca incelenir.

Yan gider ödenmezse kaç günde tahliye edilir?

Geçerli borç ve usulüne uygun bildirim veya takip şartları bulunmalıdır. Çatılı işyerlerinde en az otuz günlük ödeme süresi önemlidir; tahliye kendiliğinden gerçekleşmez.

İlgili yazılar

- Plaza ve ofis aidat sorumluluğu
- İşyeri kiracısından ek ödeme talepleri
- AVM ortak gider borcu ve tahliye

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 20-25, 77-82, 147, 301-303, 314-315, 317, 339-341 ve 346. maddeleri
2. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20 ve 22. maddeleri
3. 14 Nisan 2008 tarihli ve 26847 sayılı 1. Mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Merkezi Isıtma ve Sıhhi Sıcak Su Sistemlerinde Isınma ve Sıhhi Sıcak Su Giderlerinin Paylaştırılmasına İlişkin Yönetmelik'in 5-9. maddeleri
4. Adalet Bakanlığının UYAP içtihat kaynağında yayımlanan Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 2 Temmuz 2025 tarihli, E. 2024/785, K. 2025/426 sayılı kararı
5. 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 62, 72 ve 269 ve devamı maddeleri, 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun 18/B maddesi ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 4. maddesi

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