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

AVM ve İşyeri Kiralarında Ciro Kirası Sözleşmesi: Ciro Tespiti, Muhasebe Denetimi ve Uyarlama Davası

MAKALE ÖZETİ

AVM ve çatılı işyeri kiralarında ciroya bağlı kira bedelinin kapsamı, denetimi, eksik ciro bildiriminin sonuçları ve TBK m. 138 kapsamında uyarlama şartları.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

AVM ve mağaza kiralarında kira bedeli yalnız sabit bir tutar olarak değil, kiracının satış cirosunun belirli oranına göre de kararlaştırılabilir. **Ciro kirası kararlaştırılması, kira sözleşmesini kendiliğinden ürün kirasına dönüştürmez.** Kiralanan yerin niteliği, sözleşmeyle neyin kullanımının bırakıldığı ve tarafların üstlendiği borçlar birlikte değerlendirilir.

Kiracının eksik ciro bildirmesi sözleşmeye aykırılık oluşturabilir; ancak bu durum her dosyada **kendiliğinden tahliye** sonucu doğurmaz. Aynı şekilde ciro kirasında uyarlama davasının her durumda kabul veya reddedileceğine ilişkin genel bir kural yoktur.

Ciro kirası nedir, nasıl hesaplanır?

Ciro kirasında kira bedeli, sözleşmede tanımlanan satış hasılatı üzerinden belirlenen bir orana bağlanır. Taraflar yalnız ciroya dayalı bir bedel öngörebileceği gibi asgari sabit kira ile değişken ciro bedelini birlikte de kararlaştırabilir.

Ancak sabit kira ile ciro payının ilişkisi her sözleşmede aynı değildir. Örneğin bazı sözleşmelerde **asgari kira ile ciro üzerinden hesaplanan tutardan yüksek olanı** ödenir. Bazılarında ise sabit bedelin üzerine ayrıca belirli koşullarla ciroya bağlı ödeme eklenir. Hangi yöntemin geçerli olduğu, kira hesaplama maddesinin ifadesinden anlaşılır; iki model birbirine karıştırılmamalıdır.

Cironun brüt mü net mi olduğu; KDV, iadeler, iskontolar, iptal edilen işlemler ve kampanya satışlarının hesaba nasıl katılacağı sözleşmede açıkça belirtilmelidir.

Ciro kirası ürün kirası mı, çatılı işyeri kirası mı?

Yalnız kira bedelinin ciroya bağlanması, kiralananı ürün (hasılat) kirası yapmaz. Boş bir AVM mağazasının işletilmek üzere kiracıya bırakılması ile faal bir işletmenin bütün unsurlarıyla kiralanması farklı işlemlerdir.

Çukurova Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi'nde 2022 yılında yayımlanan çalışmada incelenen **Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 22.01.2007 tarihli, E. 2006/11947, K. 2007/94 sayılı kararı** da ciro üzerinden kira bedeli kararlaştırılmasının tek başına hasılat kirası oluşturmayacağı ayrımını ele alır.

Bu nedenle çatılı işyerine ilişkin TBK m. 339 ve devamındaki koruyucu hükümler, kiralamanın gerçek niteliğine göre uygulanır. Bununla birlikte faal işletmenin malvarlığı ve işletme hakkıyla birlikte kiralandığı farklı sözleşmelerin hukuki niteliği ayrıca belirlenmelidir.

İnternet ve mağazadan teslim edilen satışlar ciroya girer mi?

İnternetten sipariş edilip mağazadan teslim alınan ürünler, mağazada görülüp çevrimiçi satın alınan mallar veya mağazada iade edilen internet satışları bakımından **her sözleşmeye uygulanabilecek tek bir ciro hesaplama formülü bulunmaz.**

Önce sözleşmedeki 'satış', 'ciro', 'mağaza satışı' ve varsa çevrimiçi satış tanımları incelenmelidir. Satışın hangi şirket adına, hangi kanaldan ve hangi tarihte kaydedildiği ile ürünün mağaza üzerinden teslim edilip edilmediği farklı sonuçlar doğurabilir.

Sözleşmede açık hüküm yoksa yalnız POS cihazı veya fişin düzenlendiği yere bakılarak bütün çevrimiçi satışların otomatik olarak ciroya dâhil olduğu ya da hariç tutulduğu söylenemez. Bu konuda tarafların sözleşmesi, işlem akışı ve ticari kayıtları önem taşır.

Kiraya veren ciroyu denetleyebilir mi?

Ciroya bağlı bedelin doğru hesaplanabilmesi için kiracıdan dönemsel ciro bildirimi ve belirli belgeler istenmesi sözleşmeyle düzenlenebilir. Ancak **her kiraya verenin, sözleşme veya başka hukuki dayanak olmadan kiracının bütün ticari defterlerini, ERP sistemini ya da müşteri verilerini sınırsız inceleme hakkı vardır** denilemez.

Denetim yapılacaksa kapsam, dönem, yöntem, gizlilik ve maliyetin kime ait olacağı belirlenmelidir. Muhasebe kayıtlarının incelenmesiyle kişisel verilerin ve ticari sırların korunması birlikte değerlendirilir. Denetim yetkisinin somut sözleşmede kararlaştırılmış olması da bu yetkinin sınırsız kullanılabileceği anlamına gelmez.

Kiracı ciroyu eksik bildirirse tahliye edilir mi?

Gerçeğe aykırı ciro bildirimi, eksik kira ödenmesine ve sözleşmedeki bildirim yükümlülüğünün ihlaline yol açabilir. Ancak **eksik bildirimin tespiti tek başına otomatik tahliye kararı değildir.**

Önce eksik bildirimin kira borcuna etkisi, davranışın kasıtlı olup olmadığı, sözleşmedeki denetim ve bildirim hükümleri ve uygulanacak hukuki yol incelenir. Muaccel kira bedelinin ödenmemesi bakımından **TBK m. 315**; kiralananın özenle kullanılması ve komşulara saygı borcunun ihlali bakımından **TBK m. 316**, kendi şartları içinde değerlendirilebilir. Bu iki hükmün ihtar, süre ve fesih şartları birbirinin yerine kullanılamaz.

Ciro bildirimine bağlanan bir cezai şartın geçerliliği de özellikle çatılı işyeri kiralarında TBK m. 346 ve genel işlem koşulları dâhil olmak üzere ayrıca incelenmelidir.

Ciro kirasında uyarlama davası açılabilir mi?

Evet, koşulları varsa TBK m. 138 kapsamında uyarlama istenebilir; sırf kira bedeli ciroya bağlı diye dava kategorik olarak reddedilmez. Ancak ciro kirasının ekonomik dalgalanmalara ilişkin riski taraflar arasında nasıl paylaştırdığı, uyarlama değerlendirmesinde önemlidir.

TBK m. 138 bakımından sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan olağanüstü ve öngörülemeyen bir değişiklik, bu değişikliğin borçludan kaynaklanıp kaynaklanmadığı, ifanın dürüstlük kuralına aykırı derecede güçleşmesi ve kanundaki diğer şartlar incelenir. Sadece satış cirosunun düşmesi veya işletmenin beklenen kârı sağlayamaması, her olayda uyarlama için yeterli sayılmaz.

Asgari sabit kira ile ciro kirasının birlikte kararlaştırıldığı sözleşmelerde sabit tutarın, işyerinin kapanma nedeninin ve değişen koşulların sözleşmedeki risk paylaşımına etkisi ayrıca değerlendirilir. Uyarlamanın mutlaka yalnızca kapanma dönemiyle sınırlı olduğu da önceden söylenemez.

Sonuç

Ciro kirası uyuşmazlıklarında ilk iş, kira bedelinin hesaplanma yöntemini ve 'ciro' tanımını belirlemektir. **Ürün kirası–çatılı işyeri kirası ayrımı, çevrimiçi satışların kapsamı, denetim hakkı, eksik bildirimin yaptırımı ve uyarlama koşulları** birbirinden ayrı hukuki sorulardır. Tek bir ciro yüzdesinden hareketle tahliye veya uyarlama sonucuna varılamaz.

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 Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2025 tarihli 29. cilt, 2. sayısında (s. 535-580) yayımlanan “Kira Sözleşmelerinde Uyarlama Davası” başlıklı makale

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