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

TİCARİ GAYRİMENKUL VE AVM HUKUKU

İşyeri Kiracısından Kira Dışında Ek Ödeme İstenebilir mi?

MAKALE ÖZETİ

Çatılı işyeri kiracısına kira bedeli ve hukuken geçerli yan giderler dışında zorunlu ek ödeme yükümlülüğü getirilmesi, Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 346 tarafından sınırlandırılmıştır. Sözleşmede 'pazarlama katkısı', 'giriş bedeli', 'yönetim payı' veya 'yatırım fonu' yazılması, bu talebin kendiliğinden hukuka uygun olduğunu göstermez. Ancak ayrı bir hizmet karşılığı, güvence, olağan kullanma gideri ve gerçek kira borcu aynı hukuki nitelikte değildir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Çatılı işyeri kiracısına kira bedeli ve hukuken geçerli yan giderler dışında zorunlu ek ödeme yükümlülüğü getirilmesi, Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 346 tarafından sınırlandırılmıştır. Sözleşmede 'pazarlama katkısı', 'giriş bedeli', 'yönetim payı' veya 'yatırım fonu' yazılması, bu talebin kendiliğinden hukuka uygun olduğunu göstermez. Ancak ayrı bir hizmet karşılığı, güvence, olağan kullanma gideri ve gerçek kira borcu aynı hukuki nitelikte değildir.

Ödeme talebine itiraz edilmeden önce bedelin gerçekte neyi karşıladığı, kimin tarafından istendiği, hangi sözleşme hükmüne dayandığı ve kira ilişkisi içinde mi yoksa bağımsız bir ticari işlemden mi kaynaklandığı belirlenmelidir. Aksi hâlde hem yanlış borç değerlendirmesi hem de yanlış mahkemede dava açılması riski doğar.

TBK m. 346 hangi ek ödemeleri yasaklar?

TBK m. 346'ya göre konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle kiranın zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödenmesi veya sonraki kiraların muaccel olması anlaşmaları geçersizdir. Kiracının tacir olması bu korumayı bugün kendiliğinden kaldırmaz.

Bununla birlikte her ödeme 'yasak ek bedel' değildir. Geçerli elektrik, su ve ısınma gideri, kanuni güvence veya kiracının gerçekten ayrıca satın aldığı hizmetin bedeli, kendine özgü hükümlerle incelenir. Sadece isme değil, işlemdeki gerçek edime ve ödeme zorunluluğunun hukuki dayanağına bakılır.

İşyeri kiracısından hangi giderler talep edilebilir?

TBK m. 341 gereğince sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa veya aksine yerel âdet bulunmuyorsa ısıtma, aydınlatma ve su gibi kullanma giderleri kiracıya aittir. TBK m. 317 ise kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve küçük bakım giderini düzenler. Kiracının tükettiği elektrikle binanın ana tesisatının bütünüyle yenilenmesi aynı gider değildir.

Plaza ve kat mülkiyetine tabi işyerlerinde yönetimce talep edilen ortak giderin malike ait pay mı, kiracının sözleşmesel kullanma gideri mi olduğu ayrıca belirlenmelidir. AVM'lerde ise 6585 sayılı Kanun m. 11'deki özel ortak gider sınırlamaları uygulanır.

Hava parası veya mağazaya giriş bedeli alınabilir mi?

Kira sözleşmesinin kurulması veya sürdürülmesi için kiracının kiraya verene ayrıca zorunlu ve karşılıksız 'hava parası' ya da 'giriş ücreti' ödemesini öngören kayıt, TBK m. 346 bakımından ciddi geçerlilik sorunu taşır. Sözleşmedeki başlık yerine gerçekte kiraya verenin yalnızca kira ilişkisinin karşılığı olarak ek para isteyip istemediği incelenmelidir.

Ancak mevcut mağaza işletmecisinin ticari işletmesini, stokunu, müşteri çevresini veya demirbaşlarını üçüncü kişiye devretmesi karşılığında aldığı gerçek işletme devir bedeli, kiraya verenin kira ilişkisini kurmak için kiracıdan aldığı ek ücretle aynı şey değildir. Bu işlemlerin tamamını 'hava parası' sayarak otomatik geçersiz kabul etmek doğru olmaz.

AVM reklam ve pazarlama katkısı ortak gider olarak alınabilir mi?

6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun m. 11/4, AVM ortak giderlerinin kapsamını belirler ve reklam, pazarlama, danışmanlık gibi ortak gider niteliği taşımayan harcamaların kiracılara ortak gider katılım payı olarak tahsilini kural olarak yasaklar. Bu yasağı aşmak için 'tanıtım fonu' veya 'hizmet geliştirme bedeli' adı kullanılması tek başına sonucu değiştirmez.

Bununla birlikte 6585 sayılı Kanun'un geçici 3. maddesinin eski sözleşmelere ilişkin sınırlı koruması bulunmaktadır. Ayrıca kiracının gerçekten kendi isteğiyle satın aldığı somut bir reklam hizmeti ile bütün mağazalara zorunlu biçimde dağıtılan genel reklam bütçesi farklı işlemlerdir. Sözleşmenin kurulma tarihi, yenilenme durumu ve gerçek hizmet ilişkisi birlikte incelenmelidir.

Kiracıya bağlantılı hizmet sözleşmesi imzalatılabilir mi?

TBK m. 340, konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmenin kurulması veya sürdürülmesinin, kiracının yararı olmaksızın kiralananın kullanımıyla doğrudan ilgisi bulunmayan başka bir borcu üstlenmesine bağlanması hâlinde bağlantılı sözleşmenin geçersiz olduğunu düzenler.

Örneğin bir AVM'nin mağaza kiralamayı zorunlu ve ilgisiz bir danışmanlık sözleşmesinin imzalanmasına bağlaması, bu madde yönünden değerlendirilebilir. Ancak her temizlik, güvenlik, teknik bakım veya dekorasyon hizmeti kendiliğinden yasak bağlantılı sözleşme değildir. Hizmetin mağazanın kullanımıyla doğrudan ilişkisi, kiracının menfaati ve gerçekten zorunlu tutulup tutulmadığı belirleyicidir.

Yönetim şirketi kira sözleşmesine sonradan yeni ücret ekleyebilir mi?

Önceden hazırlanmış standart kira sözleşmeleri ve işletme yönetmelikleri TBK m. 20-25 kapsamındaki genel işlem koşulları denetimine tabi olabilir. TBK m. 24, düzenleyene karşı taraf aleyhine tek taraflı değişiklik yapma yetkisi veren genel işlem koşullarını yazılmamış sayar.

Bir AVM yönetiminin hukuka uygun ortak alan düzeni oluşturması, sonradan keyfî biçimde yeni aidat veya ek ödeme icat etmesiyle aynı şey değildir. Ayrı bir yönetim hizmetinin gerçekten alınmış olması, ödeme kaleminin TBK m. 346 ve özel mevzuata uygunluğunu denetleme gereğini ortadan kaldırmaz.

Kiracıdan yatırım, yenileme ve esaslı onarım bedeli istenebilir mi?

TBK m. 301, kiraya verene kiralananı sözleşmedeki kullanıma elverişli hâlde teslim etme ve bu durumda bulundurma borcu yükler; bu borç çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemez. Ana tesisatın bütünüyle değiştirilmesi, binanın yapısal güçlendirilmesi veya taşınmazın değerini artıran önemli yatırımlar, kiracının olağan kullanım gideriyle karıştırılmamalıdır.

Buna karşılık kiracının talebiyle yapılan özel mağaza dekorasyonu veya kiracının sebep olduğu zararın giderilmesi farklı değerlendirilebilir. Yönetimin gideri 'yenileme fonu' olarak adlandırması, masrafın gerçekten kiracıya ait olup olmadığını tek başına belirlemez.

Emlak vergisi ve bina sigortası bedeli kiracıdan istenebilir mi?

TBK m. 302'ye göre kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklere, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemişse kiraya veren katlanır. Bu yüzden 'vergi ve sigorta hiçbir durumda kiracıya yüklenemez' demek hükmün metniyle örtüşmez. Fakat çatılı işyeri

kiralarında böyle bir sözleşme hükmü TBK m. 301 ve 346 gibi emredici korumalar bakımından ayrıca incelenmelidir.

Depozito yasak ek ödeme sayılır mı?

Geri verilmesi gereken gerçek bir güvence, iadesiz giriş bedeliyle aynı değildir. TBK m. 342, çatılı işyeri kiralarında kararlaştırılan güvenceyi üç aylık kira bedeliyle sınırlar ve para veya kıymetli evrakın bankada korunmasına ilişkin özel düzenleme getirir. 'Depozito' adıyla kalıcı ve karşılıksız ücret alınması hâlinde işlemin gerçek niteliği ayrıca değerlendirilmelidir.

Sözleşmedeki gecikme cezası veya sonraki kiraların muacceliyeti geçerli mi?

TBK m. 346, kira bedelinin geç ödenmesi hâlinde cezai şart alınmasını ve sonraki kiraların bu gecikme nedeniyle muaccel sayılmasını açıkça geçersiz kılar. Buna karşılık geçerli asıl kira borcu ve koşulları varsa temerrüt faizi devam edebilir. Farklı sözleşme davranışlarına bağlanan cezalar da ayrıca incelenir; hepsini otomatik geçerli veya geçersiz kabul etmek doğru değildir.

Fatura kesilmesi bedelin borç olduğunu ispatlar mı?

Tek başına hayır. TTK m. 21/2, ticari fatura içeriğine sekiz gün içinde itiraz edilmemesinin sonuçlarını düzenler; ancak kanunen geçersiz bir ek ödeme yükümlülüğünü sırf fatura düzenlendi diye geçerli hâle getirmez. Kiracı, kabul etmediği kalemlere vakit geçirmeden ve ispatlanabilir biçimde itiraz etmelidir.

Faturaya itiraz süresiyle icra ödeme emrine itiraz süresi birbirinden farklıdır. Genel haciz yoluyla ilamsız takipte ödeme emrine kural olarak tebliğden itibaren yedi gün içinde itiraz edilmesi gerekir. Yalnızca AVM yönetimine gönderilen e-posta icra takibindeki itirazın yerini tutmaz.

Haksız ek ödemeyi geri almak için kime dava açılır?

Kiraya veren, AVM maliki, fatura düzenleyen yönetim şirketi ve bedeli fiilen tahsil eden kişi farklı olabilir. Sözleşmeye dayalı fazla ödeme talebinde hangi kişinin hangi sözleşmeden borçlandığı; sebepsiz zenginleşme talebinde ise kimin hangi hukuki sebep olmadan zenginleştiği araştırılmalıdır. Sadece faturayı düzenleyene veya her durumda malike dava açılacağı biçiminde otomatik bir kural yoktur.

Kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda HMK m. 4 uyarınca kural olarak sulh hukuk mahkemesi görevlidir ve 6325 sayılı Kanun m. 18/B kapsamında dava şartı arabuluculuk söz konusu olabilir. Ancak kira sözleşmesinin tarafı olmayan bir şirketin bağımsız hizmet veya ticari işleminden doğan alacakta, uyuşmazlığın niteliğine göre asliye hukuk ya da asliye ticaret mahkemesinin görevi

ve ayrı arabuluculuk hükümleri gündeme gelebilir. Sadece davalının 'yönetim A.Ş.' unvanını taşıması, davanın kendiliğinden ticari dava olduğunu göstermez.

Ödenmiş haksız ek bedel hangi süre içinde geri istenir?

Talep sözleşmesel fazla ödeme, sebepsiz zenginleşme veya icra takibine bağlı istirdat niteliğinde olabilir. TBK m. 77, 78 ve 82, hukuki sebep olmadan yapılan ödemeler bakımından; İİK m. 72 ise icra takibine bağlı özel durumlarda uygulanabilir. Bütün iade talepleri için tek bir zamanaşımı veya dava türü yoktur. İhtirazi kayıtla ödeme de tek başına iade hakkını garanti etmez.

Ek ödeme talebinde kiracı hangi belgeleri kontrol etmeli?

Kira sözleşmesinin gider ve ek hizmet maddelerini, işletme yönetmeliğini, faturayı düzenleyen şirketin sıfatını, hizmetin fiilen sunulduğunu gösteren belgeleri, ödeme dekontlarını, varsa AVM ortak gider dağıtım tablolarını ve ihtar veya icra ödeme emrinin tebliğ tarihini karşılaştırın. İtirazın hangi dönem ve tutara ilişkin olduğu açıkça yazılmalı; geçerli kira ve yan giderlerin ödenmemesinden doğabilecek ayrı temerrüt riski göz ardı edilmemelidir.

Sık sorulan sorular

İşyeri kiracısı kira dışında hiçbir şey ödemez mi?

Hayır. Geçerli yan giderler ve kanuni şartlara uygun güvenceler mümkündür. Yasaklanan, kira ve yan giderin dışında kiracıya hukuka aykırı zorunlu ek ödeme getirilmesidir.

Hava parası ve işletme devir bedeli aynı mıdır?

Hayır. Kiraya verenin kira ilişkisinin karşılığı olarak istediği zorunlu ek ücretle eski işletmecinin gerçek ticari işletmesini satması farklı hukuki işlemlerdir.

AVM yönetimi ayrıca hizmet bedeli faturası kesebilir mi?

Fatura kesilebilir; ancak geçerli bir borç doğup doğmadığı, hizmetin niteliğine ve emredici kira/AVM hükümlerine bağlıdır.

Fatura sekiz günde itiraz edilmezse yasak ödeme geçerli olur mu?

Hayır. TTK m. 21/2'nin fatura içeriğine ilişkin sonucu, emredici kanuna aykırı borcu kendiliğinden geçerli kılmaz.

Haksız bedel için hangi mahkemeye gidilir?

Talebin kira sözleşmesinden mi, yoksa bağımsız bir hizmet veya ticari işlemden mi doğduğu belirlenir; görev ve doğru davalı buna göre saptanır.

İlgili yazılar

- Plaza ve ofis aidat sorumluluğu
- Kiracı aleyhine AVM kira sözleşmesi hükümleri
- AVM reklam ve tanıtım bedeli

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 20-25, 77-82, 301-303, 317, 340-342 ve 346. maddeleri
2. 6585 sayılı Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'un 11. maddesi ve geçici 3. maddesi
3. 26 Şubat 2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik'in güncel 11. maddesi
4. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 4, 5, 21/2 ve 11/3. maddeleri
5. 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 62 ve 72. maddeleri, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 4. maddesi ve 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun 18/A ve 18/B maddeleri

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