



## ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN KURULMASI VE UYGULANACAK HÜKÜMLER •

### Establishment Of Shopping Centers Leasing Agreements And Applicable Provisions

Tayfun TÜRE\*

#### ÖZ

Alışveriş merkezlerinde faaliyet göstermek isteyen işletmeler, alışveriş merkezleri ile kira sözleşmesi akdeder. Alışveriş merkezi ile perakende işletmeler arasındaki kira sözleşmeleri diğer kira sözleşmeleri gibi kurulur. Fakat alışveriş merkezleri büyük yatırım ile kurulan kendilerine has özellikleri olan işletmelerdir. Dolayısıyla, burada kurulacak kira sözleşmelerinin, bu sözleşmeler her ne kadar Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tâbi olsa bile, kendine has özellikleri vardır. Alışveriş merkezleri ile kurulan kira sözleşmelerinin hukuki niteliğinin tespiti bu sözleşmelere uygulanacak hükümlerin belirlenmesi açısından önemlidir. Alışveriş merkezleri ile kurulan kira sözleşmelerinde, kira bedeli açısından da bazı farklılık söz konusudur. Buna göre, kira bedelinin konut ve çatılı işyeri kiralarından farklı yönlerinin de belirlenmesi gerekir. Son olarak makalemizde, alışveriş merkezlerinde ortak giderlerin neler olduğu belirlenecek, alışveriş merkezi ile perakende işletme arasında kurulan kira sözleşmesine uygulanacak hükümler incelenecektir.

**Anahtar Kelimeler:** Alışveriş merkezi, Kira, AVM kirası, İşletme kirası.

• **Gönderi:** 06.06.2022 - **Kabul:** 03.08.2022 | **Received:** 06.06.2022 - **Accepted:** 03.08.2022.

\* LLM, Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Özel Hukuk Anabilim Dalı Doktora Öğrencisi, Ankara, Türkiye  
✉ tayfunoztas@gmail.com • ORCID 0000-0003-1431-2374.

**Atıf Şekli / Cite As:** TÜRE, Tayfun (2022). Alışveriş Merkezleri Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Uygulanacak Hükümler. ÇÜHAD, (2), 1-20.

**İntihal / Plagiarism:** Bu makale bir intihal engelleme yazılımı aracılığıyla denetlenmiş ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. / This article has been checked via a plagiarism prevention software and reviewed by at least two referees.



Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır.  
This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

## **ABSTRACT**

Businesses that want to operate in shopping centers conclude a lease agreement with shopping centers. Rental agreements between the shopping mall and retail businesses are established like other rental agreements. However, shopping malls are businesses with their own unique features, which were established with large investments. Therefore, the lease agreements to be established here have their own characteristics, even if these agreements are subject to the provisions of the Turkish Code of Obligations. The determination of the legal nature of the lease agreements established with shopping malls is important in terms of determining the provisions to be applied to these agreements. There are some differences in terms of rental price in the lease agreements established with shopping malls. Accordingly, different aspects of the rental price from residential and roofed workplace rents should also be determined. Finally, in our article, the common expenses in shopping centers will be determined, and the provisions to be applied to the lease agreement between the shopping center and the retail business will be examined.

**Keywords:** Shopping mall, Rent, Shopping mall rental, Operating lease.

## **I. ALIŞVERİŞ MERKEZİ KİRALARININ KURULMASI VE HUKUKİ NİTELİĞİ**

### **A. Genel Olarak**

Alışveriş merkezlerinde işyeri sahibi ile kiracı arasındaki hukuki ilişkinin belirlenmesi uyuşmazlığa uygulanacak hükümler açısından önem arz etmektedir. Alışveriş merkezleri hakkında, 6585 sayılı Perakende Satışın Düzenlenmesi Hakkında Kanun<sup>1</sup> ile Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelikte<sup>2</sup>, hüküm bulmak mümkündür. Perakende Satışın Düzenlenmesi Hakkında Kanun m. 3 hükmünde alışveriş merkezleri; *“Bir yapı veya alan bütünlüğü olan, içinde büyük mağaza ve/veya beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzeri ihtiyaçların bir kısmının veya tamamının karşılandığı diğer işyerleri bulunan, merkezi bir yönetime ve ortak kullanım alanları ile yönetmelikle belirlenen diğer niteliklere sahip işletme”* şeklinde ifade edilmektedir. Bu ifadeyle paralel şekilde, Alışveriş Merkezleri Hakkında yönetmelik m. 4’te<sup>3</sup>; alışveriş merkezlerine yönelik olarak, bir alan ve yapı

---

<sup>1</sup> 29.01.2015 tarihli ve 29521 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır.

<sup>2</sup> 26.02.2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır.

<sup>3</sup> Anılan madde hükmü; *“(1) Alışveriş merkezinin; a) Bir yapıya veya alan bütünlüğü içinde yapılar topluluğuna, b) En az beş bin metrekare satış alanına, c) İçinde en az biri büyük mağaza niteliğini taşımak şartıyla beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzeri ihtiyaçların bir kısmının veya tamamının karşılandığı en az on işyerine ya da büyük mağaza niteliği taşıyan işyeri bulunmasa dahi beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzeri ihtiyaçların bir kısmının veya tamamının karşılandığı en az otuz*

bütünlüğüne sahip, en az beş bin metre kare satış alanı olan, içinde beslenme, eğlenme en az bir büyük mağaza olmak şartıyla en az on, ya da büyük işyeri olmaması halinde otuz işyeri bulunan merkezi yönetime sahip yapılar topluluğu olduğu ifade edilmiştir.

Alışveriş merkezlerinin böyle detaylı düzenlenmesinin sebebi; alışveriş merkezlerinin, büyük yatırım gerektiren işletmeler olmasıdır. Alışveriş merkezlerinin bu denli büyük olması neticesinde, alışveriş merkezi maliki ya da malikleri alışveriş merkezinin yönetimini, profesyonel yöneticilere bırakmaktadır ve alışveriş merkezleri bu yönetim tarafından idare edilmektedir<sup>4</sup>.

Alışveriş merkezleri, pek çok işletmeyi bünyesinde barındırmakta olup, temizlik, güvenlik bakım veya reklam gibi işlerin düzenli olarak yapılması amacı güden büyük ticaret alanlarını ifade eder. Bu denli büyük alanların maksimum verimi barındırmasını gerekir. Yatırımların büyük olmasının amacı; büyük kira gelirlerinin elde edilmesidir. Bu nedenle, alışveriş merkezlerinin yönetimi de bu kapsamda önem arz etmektedir. Doğal olarak, bu denli büyük çaplı kurulan alışveriş merkezlerinin kendine özgü yönetim tarzı, kira ilişkisi ve mekanizmasının olması gerekir<sup>5</sup>.

Alışveriş merkezleri, kira sözleşmesi yaparken doğru hesaplamalar yaparak olabildiğince kâr elde etme amacı güder. Hal böyleyken, alışveriş merkezi yönetimleri iki tarafı da zor durumda bırakmayacak koşullar üzerinde sözleşme kurmaya çalışmalıdır. Bu nedenle alışveriş merkezi yönetimi, en az risk ve en iyi kiracı karmasını oluşturmaya çalışır. Kira yoksa kazanç da olmayacağından, yönetimin uzlaşma sağlaması hedeflenir<sup>6</sup>.

Taraflar arasında akdedilen alışveriş merkezi kiraları kendine has özellikleri de sözleşmede içermelidir. Daha net bir ifadeyle taraflar arasında akdedilen sözleşmelerde, özellikle inşaat, dekorasyon, tadilat, bakım gibi borçlar ayrıntılarıyla yer almak zorundadır<sup>7</sup>.

Alışveriş merkezlerinin bu derece önemli olması, çoğu kez onları kira sözleşmesinde düzenlenen hükümlerden farklı şekilde hareket etmeye sevk etmiştir. Gerçekten, alışveriş merkezi kiralarında, kiracı olmak isteyenler, öncelikle faaliyet alanını ve yapacağı işi ve hatta hangi ürünleri satacağını, bir dosya hazırlayarak alışveriş merkezi yönetimine sunacaktır.

---

*işyerine, ç) Bu Yönetmelikte belirtilen ortak kullanım alanlarına, d) Merkezi bir yönetime, sahip olması gerekir” şeklindedir.*

<sup>4</sup> ARAT, s. 108; BOZTEPE, s. 71.

<sup>5</sup> BOZTEPE, s. 71.

<sup>6</sup> KONYALIOĞLU, s. 50.

<sup>7</sup> KONYALIOĞLU, s. 51

Alışveriş merkezi yönetimi ise kiracının yapacağı işi, alışveriş merkezinin uygunluğu açısından değerlendirecektir. Detaylı bir inceleme yapan yönetim, kiracı adayının alışveriş merkezi açısından uygun olup olmadığına karar verecek, öneriyi kabul edecek ya da reddedecektir<sup>8</sup>.

Alışveriş merkezi kiralari ise uygulamada iki farklı yöntemle yapılmaktadır. İlk yöntem, metrekare bazlı kira sözleşmesidir. İkinci yöntem ise metrekare ve ciro kirası sözleşmesidir<sup>9</sup>. Taraflar arasında metrekare ve ciro kirası olduğu durumda, alışveriş merkezi kirasına uygulanacak hukuk açısından bazı sorunlar yaşanmaktadır. Bu sorun kendisini, sözleşmeye ürün (hasılat) kirası hükümleri mi yoksa konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri mi uygulanacağı noktasında kendini göstermektedir. Bu durum aşağıda incelenecektir.

### **B. Alışveriş Merkezlerinde Kira Sözleşmesinin Kurulması**

Alışveriş merkezi kiralari da diğer sözleşmeler gibi kurulur. Kira sözleşmesi genel olarak, TBK m. 299'da düzenlenmiştir. Anılan kanun maddesinde, *“Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir”* şeklinde tanımlanmıştır. Alışveriş merkezlerinin sözleşmeleri incelendiğinde, belirli bir alanın kullanmasının ve yararlanılmasının kiracıya bırakıldığı görülür.

Alışveriş merkezlerinde bulunan bağımsız işyerleri, kullanılma ve yararlanma amacıyla kira bedeli alınarak perakende işletmelere kiraya verilmektedir. O halde, kurulan sözleşmenin kira sözleşmesi olduğu kuşkusuzdur. Fakat bu kiralari konut ve çatılı işyeri olması durumunun incelenmesi gerekir. Konut ve çatılı işyeri kavramı, TBK m. 339'da düzenlenmiş olup, anılan madde hükmü; *“Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz”* şeklindedir. Fakat kanun hükmü konut ve çatılı işyeri kavramını açıklamış değildir. Çatılı işyeri kavramı doktrinde, insan tarafından yapılan ve bir meslek yahut sanatın icrası için ya da ticari veya sınai veya tarımsal bir işletmenin faaliyetleri için ayrılmış üstü kapalı

---

<sup>8</sup> BOZTEPE, s. 72.

<sup>9</sup> KONYALIOĞLU, s. 50. Yargıtay ise bir kararında böyle bir duruma işaret etmiş ve metrekare ve ciro kirası alınmasını şu şekilde ifade etmiştir; *“Taraflar arasında 30.12.2009 başlangıç tarihli 10 yıl süreli alışveriş merkezinde bulunan mağazanın kiralmasına dair sözleşme imzalanmış, sözleşmede asgari kira bedeli ile ciro kirası ayrı ayrı belirlenmiştir. Sözleşme konusunda taraflar arasında bir uyumsuzluk bulunmamaktadır. Her ne kadar ilk derece mahkemesi ve bölge adliye mahkemesince gerekçe olarak kira sözleşmesinin davacı tarafça feshinin haksızlığı üzerinde durulup buna göre değerlendirme yapılmış ise de uyumsuzluk davacının davalıdan, kiralanana yaptığı masrafları talep edip edemeyeceği ve depozito bedelinin iadesi gerekip gerekmediği noktalarındadır”* Y. 3 HD. T. 26.12.2019, E. 2019/2519, K. 2019/10678, karararama.yargitay.gov.tr, (E. T. 15.05.2022).

yapı ve eserleri ifade etmektedir. Bir yerin konut ve çatılı işyeri olduğunun kabulü için ayrıca özgüleme amacına da dikkat edilmelidir. Kaldı ki, kanun maddesi dikkate alındığında kiralama süresinin altı aydan az olmamasının da konut ve çatılı işyeri kirasının uygulanması için bir diğer neden olduğu görülmektedir<sup>10</sup>.

Bazı hallerde ise kiralanan, karma kira biçiminde kullanılabilir. Uygulamada home office=konut işyeri, olarak adlandırılan bu durumda kullanım amacı dikkate alınmalıdır. Netice itibariyle, konut ve çatılı işyeri olarak hangi kullanım amacı ağır basıyorsa, uyumsuzluk, kullanım amacı açısından ağır basan durum dikkate alınarak çözümlenmelidir<sup>11</sup>.

Alışveriş merkezlerinde, işyeri kirası ile birlikte bazı eşyalar bırakılmış olabilir. Örneğin, alışveriş merkezi tarafından, işyerleri kiracılara içindeki satışa ve ürün bulundurmaya yarayan eşyalar yapılmış şekilde devredilmiş olabilir. Bu durumda da TBK m. 339/1’de belirtilmiş olan “*bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır*” hükmü dikkate alınmalıdır<sup>12</sup>.

Netice itibariyle, doktrinde ağırlıklı olarak kabul edilen görüşe göre alışveriş merkezlerinde yer alan işyeri kiralarının konut ve çatılı işyeri kirası olduğunun kabulü gerekir<sup>13</sup>. Doğal olarak doktrinde, AVM’ler hakkında uygulanan hükümlerin ürün kirası olmadığı da bu kapsamda ifade edilmiştir<sup>14</sup>.

Tarafların, alışveriş merkezi sözleşmesi akdederken, pek çok konuyu gündeme getirmesi mümkündür. Genelde, bu tür sözleşmeler tek taraflı olarak ileri sürülse de taraflar şartlar üzerinde müzakere edebilirler. Bununla birlikte, çoğu zaman alışveriş merkezlerinin sözleşme akdedilirken sınırlamalar getirdiği de görülebilir. Bu sınırlamalara; kiracının satacağı ürünlerin listesini alışveriş merkezi yönetimine vermesi ve verilen listeye bağlı kalınması, iç dizayn, vitrin düzeni gibi durumlarda sınırlama getirilmesi, kiracının alışveriş merkezine uygun renkler kullanması örnek olarak verilebilir<sup>15</sup>. İşte, alışveriş merkezi yönetimleri tarafından ileride birçok kişiye uygulanması için tek taraflı olarak getirmiş olan bu sözleşmelerin, genel işlem şartı niteliğinde olduğunu ifade etmek gerekir<sup>16</sup>.

<sup>10</sup> EREN, s. 394-396; GÖKYAYLA, s. 1219.

<sup>11</sup> EREN, s. 396. Aynı yönde bkz. KESER, s. 820.

<sup>12</sup> Kullanımı kiracıya bırakılmış eşya hakkında bkz. GÖKYAYLA, s. 1226.

<sup>13</sup> ARAT, s. 109; DEMİRCİOĞLU, s. 68.

<sup>14</sup> DARCAN, s. 83.

<sup>15</sup> BOZTEPE, s. 72.

<sup>16</sup> İNCEOĞLU, C. 2 s. 44-45; BOZTEPE, s. 72; ERÇİN, s. 59.

### **C. Alışveriş Merkezi Kiralarının Ürün Kirasından Farklı Yönleri**

Alışveriş merkezi kiralarının, her ne kadar konut ve çatılı işyeri kirası olduğunu ifade etmek gerekse de bazı hallerde ürün kirası ile benzer yönleri olduğunu da belirtmek gerekir. Bu benzerliklerin alışveriş merkezi kiralarına ürün kirası hükümlerinin uygulanmasına neden olacağını söylemek yanlış olur. Neticede, aşağıda ifade edilecek temel farklar alışveriş merkezi kiralarının ürün kirası olması açısından incelenmiştir.

Alışveriş merkezi kiralarının ürün kirası olarak düşünülebilmese neden olan temel durum belki de alışveriş merkezi kiralarının metrekare ve ciro üzerinden yapılmasıdır. Kira sözleşmelerinde kira bedeli genellikle para olarak belirlenmektedir<sup>17</sup>. Para dışında bir bedelin belirlenmesi halinde ise karma sözleşmeden bahsedilir. Kira sözleşmelerinin karma şekilde yapılmasının mümkün olduğu kabul edilmektedir<sup>18</sup>. Uygulama açısından durum incelendiğinde de işyeri kirasının maktu bir bedelin haricinde; cironun belli bir kısmının bedel olarak kararlaştırıldığı görülmektedir. Bu durumda, kiracının kâr etmesi halinde ciro üzerinden kararlaştırılan oran ödenecek ve fakat kiracı bir kâr elde edemezse kararlaştırılan maktu ücreti ödeyecektir<sup>19</sup>.

Tarafların aralarında maktu ücretin yanı sıra cirodan belirli bir oran belirlemesi durumunda ürün kirasının söz konusu olup olmadığının üzerinde durmak gerekir. Konu ile ilgili olarak Yargıtay bir kararında<sup>20</sup>, kira sözleşmesinin aylık ciro üzerinden belirlenmesinin, hasılat kirası hükümlerinin uygulanıp uygulanmayacağı üzerinde durulmuştur. Fakat Yargıtay, aylık kiranın cironun belli bir bölümü olarak ödenmesinin hasılat kirası değil, adi kira olduğu yönünde hüküm kurmuştur. Yargıtay kararı ile yukarıda detaylıca incelenen doktrindeki

<sup>17</sup> TOKMAK, s. 208; ÖZDEMİR, s. 37.

<sup>18</sup> EREN, s. 350-351; ARAL, AYRANCI, s. 297; İNCEOĞLU, C. 1, s. 12-13; DARCAN, s. 72.

<sup>19</sup> DARCAN, s. 72.

<sup>20</sup> Anılan Yargıtay kararı; “Sözleşmede kiralanan yer C... S... Ticaret Merkezi A.Ş. Merkezinde 890 m2 sözleşmeye ekli konumda gösterilen TM01 nolu işyeri olarak belirtilmiştir. Sözleşmede kira parası asgari 71.200 dolar olup, bu bedelin üzerine çıkılması halinde cironun % 51 olarak ödeneceği kararlaştırılmış, sözleşmenin ödeme planı başlıklı maddesinde de her yıl dolar üzerinden KDV’si ile ödenmesi gereken asgari aylık kira bedeli gösterilmiştir. C... S... Ticaret Merkezi A.Ş. alışveriş merkezindeki boş işyeri, oyuncak ve çocuk mağazası olarak kullanılmak üzere davalıya kiralanmıştır. Borçlar Kanunu’nun 270 ve devamı maddelerinde düzenlenen hasılat kirasından söz edilebilmesi için hasılat getiren bir taşınır ya da taşınmaz mal, ticari işletme ya da hakkın kira ilişkisinin konusunu oluşturması ve kiralananın demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmesi gerekir. Oysa taraflar arasında düzenlenen sözleşmede boş işyerinin mağaza olarak kullanılmak üzere kiraya verildiği, bir demirbaş devrinin söz konusu olmadığı işletme ruhsatıyla kiralanmadığı anlaşılmaktadır. Sözleşmede kira parasının aylık cironun bir bölümü olarak ödeneceğinin kararlaştırılması taraflar arasındaki kira ilişkisinin hasılat kirası olduğunu göstermez. Sözleşmenin kira bedeli ve ödeme şekli başlıklı 5. maddesindeki bu düzenleme sadece kira parasının belirlenmesine yöneliktir. Bu halde taraflar arasındaki kira ilişkisinin temerrüt açısından Borçlar Kanunu’nun adi kiraya ilişkin hükümlerine tabi olduğunun kabulü gerekir” şeklindedir. Y. 6 HD. T. 22.01.2007, E. 2006/11947, K. 2007/94, karararama.yargitay.gov.tr, (E. T. 15.05.2022).

görüşler değerlendirildiğinde, alışveriş merkezlerinde mevcut işyeri kiralarının ciro üzerinden belirlenmesi durumunun ürün (hasılat) kirasına vücut vermeyeceğini belirtmek gerekir.

Ürün kirası ile benzer bir diğer durum ise alışveriş merkezindeki işyerinin boş bırakılması, kullanılmaması, durumunda kendini gösterir. Konut ve çatılı işyeri kiraları değerlendirildiğinde, kanun, kiralananın kullanılıp kullanılmamasını hükme bağlamamıştır. Ürün kiraları açısından kanun koyucu, verim kabiliyetinin olumsuz şekilde etkileneceğini düşünerek kiralananın kullanılmasını hükme bağlamıştır<sup>21</sup>. Buna göre, alışveriş merkezi kiralananın belirli saatlerde açık olmasını ve çalışma saatlerinin buna uygun düzenlenmesini kararlaştırabilir. Fakat sırf böyle bir hükmün getirilmesi alışveriş merkezi kiralarına ürün kirası hükümlerinin uygulanmasına neden olmaz. Alışveriş merkezi kira sözleşmesine böyle bir hüküm getirmesinin amacı, kiracıların kiralananı özenle kullanarak alışveriş merkezleri açısından olumsuz sonuçlara yol açmasını önlemektir. Dolayısıyla, kira sözleşmesinde böyle bir hüküm var ise kiracıların bu hükme uygun davranması gerekir. Kiracının bu yükümlülüğünü ihlal etmesi halinde, alışveriş merkezi yönetiminin TBK m. 316 hükmü çerçevesinde hareket etmesi mümkündür<sup>22</sup>. Anılan madde hükmü, “(1) Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür. (2) Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren, konut ve çatılı işyeri kirasında, en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir” şeklindedir. Dolayısıyla, özen yükümlülüğüne aykırı böyle bir kullanımın TBK m. 316 çerçevesinde çözülmesi gerekir<sup>23</sup>.

<sup>21</sup> DARCAN, s. 64-65; YILMAZ, s. 3072-3073.

<sup>22</sup> İNCEOĞLU, C. 2, s. 44-45; BOZTEPE, s. 73; DARCAN, s. 63

<sup>23</sup> DARCAN, s. 64-65. Yargıtay konuyla ilgili bir kararında, “Davacı vekili dava dilekçesinde, davalının müvekkiline ait işyerinin kiralayıcı olduğunu, dava konusu yerin süpermarket mağazası olarak kullanılmak üzere kiralandığını kira bedelinin aylık net satışın %3'üne tekabül eden rakam olarak belirlendiğini, kira bedelinin ciro esasına dayandığı için tüm taşınmazın ekleri ile birlikte faal kullanımının ciroyu arttıracığını ancak davalının toplam 1750 metrekare olan taşınmazın 500 metrekare olan teras katını boş ve atıl bıraktığını davaya Antalya 3. noterliğinin 15.12.2010 tarih, 25407 yevmiye numaralı ihtarıyla ihtarname gönderilerek akde aykırılığın giderilmesinin istendiğini, davalının boş bırakılan yer nedeniyle müvekkilinin kira gelirinden mahrum kaldığını ve maddi zararı olduğunu akde aykırılık nedeniyle akdin feshine ve davaya konu yerin tahliyesine, ayrıca fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydı ile 5000 TL kira bedelinin 15.07.2010 tarihinden itibaren ticari faizi ile birlikte tahsilini istemiştir. (...) Borçlar Kanunu'nun 256.maddesi hükmü uyarınca kiracı kiralananı kira süresi boyunca tam bir ihtimam dairesinde kullanmak zorundadır. Anılan madde hükmü gereğince akde aykırılıktan dolayı kiracının tahliyesine karar verilebilmesi için kiracıya akde aykırı davranışına son vermesi hususunda kiralayıcı tarafından süreli bir ihtar tebliği ettirilmesi ve tanınan bu süre içerisinde de akde aykırılığın giderilmemiş olması gerekir. Kiralananın açıktan fena kullanılması durumunda akde aykırılığın giderilmesi amacıyla kiracıya ihtar gönderilmesine gerek yoktur” şeklinde hüküm kurmuştur. Bu hükümden Yargıtay'ın, âtil durumda bırakmanın özen yükümlülüğü

Diğer bir fark ise aşağıda daha detaylı olarak incelenecek olan bağlantılı sözleşmeler açısından kendini gösterecektir. Bağlantılı sözleşmeler TBK m. 340'da düzenlenmiştir. Madde hükmü “*Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir*” şeklindedir. Alışveriş merkezi açısından bu durum, rekabet sözleşmesi veya belli bir ürün satmamaya yönelik sözleşme hükümlerinde kendini gösterecektir<sup>24</sup>. Doktrinde kabul edilen görüş, rekabet etmeme yasağının TBK m. 340 kapsamında bağlantılı sözleşme sayılmayacağıdır<sup>25</sup>.

## **II. ALIŞVERİŞ MERKEZİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ**

### **A. Genel Olarak**

Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin genel hükümler TBK m. 343'te düzenlenmiştir. Fakat 6217 sayılı kanunun geçici ikinci maddesi ile TBK m. 343 ve m. 344'ün uygulanması sekiz yıl ertelenmiştir<sup>26</sup>. Bununla birlikte, bu erteleme süresinde dahi, kira bedelinin belirlenmesi açısından sözleşme özgürlüğünün mutlak suretle uygulanmayacağı ifade edilmekteydi<sup>27</sup>. 01.07.2020 tarihinde erteleme süresi dolduğu için artık bu hükümler konut ve çatılı işyeri kiralalarında uygulanmalıdır.

Alışveriş merkezlerinde, kira bedelinin belirlenmesi durumunda yukarıda ifade ettiğimiz gibi konut ve çatılı işyeri kirası hükümleri dikkate alınmalıdır. O halde, kanun hükümleri değerlendirildiğinde, alışveriş merkezi yönetimi ile kiracı arasında, kira bedelinin belirlenmesi noktasında dört ihtimal söz konusu olabilir. Alışveriş merkezi yönetimi ile kiracı arasında bir kira bedeli belirlenmiş olabilir. Alışveriş merkezi yönetimi ile kiracı arasında bedel konusunda bir anlaşma olmayabilir. Yönetim ile kiracı arasında, kira bedeli yabancı para

---

kapsamında değerlendirildiği çıkarılmak mümkündür. Y. 6 HD. T. 15.01.2015, E. 2014/11322, K. 2015/313, *karararama.yargitay.gov.tr*, (E. T. 15.05.2022).

<sup>24</sup> Alışveriş merkezi kiralalarında bağlantılı sözleşmelerin diğer görünümleri hakkında detaylı bilgi için bkz. İNCEOĞLU, C. 2, s. 39-47.

<sup>25</sup> İNCEOĞLU, C. 2, s. 43.

<sup>26</sup> Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 6217 sayılı ve 14.04.2011 tarih ve 27905 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmış ve 31.03.2011 tarihinde kabul edilmiştir. Anılan madde “*Kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır*” şeklindedir.

<sup>27</sup> TÜRKMEN, s. 356.



cinsinden belirlenebilir. Beş yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi söz konusu olabilir. Aşağıda bu olasılıklar sırasıyla incelenecektir.

## B. Alışveriş Merkezlerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi

TBK m. 343 “Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz” hükmünü haizdir. TBK m. 344/1 hükmü ise tarafların kararlaştırdıkları kira bedelini nasıl artıracaklarını düzenlemiştir. Alışveriş merkezi kiralarda ise tarafların kira bedelini farklı yöntemler kullanarak belirlediği görülmektedir.

İlk yöntem metrekare bazlı kira sözleşmesidir. Bu yöntem ile alışveriş merkezi yönetimi, kiracılara kiralananı metrekare bazlı olarak kiralar. Yönetim, kiralanan işyeri için metrekare cinsinden bir ücret belirler ve kiralanan kaç metrekare ise ona göre kira bedeli belirlenmiş olur<sup>28</sup>.

Diğer yöntem ise alışveriş merkezinin kira bedelinin metrekare ve ciro kirası olarak belirlenmesidir. Bu tip bir durumda alışveriş merkezi yönetimi, kiranın alışveriş merkezinin cirosu üzerinden ödenmesini kararlaştırabilmektedir<sup>29</sup>.

Son olarak alışveriş merkezleri yönetimi, kira bedelini belirli bir miktar olarak belirleyebilir. Bu halde, tıpkı diğer konut ve işyeri kiralama gibi sabit bir bedel belirlenecektir<sup>30</sup>.

<sup>28</sup> Yargıtay konu ile ilgili bir kararında; “Davacı, davalı ile 13.09.2010 tarihinde imzalanan kira sözleşmesine göre işletmecisi olduğu alışveriş merkezinde davalının aylık m2 başına 20,48TL + KDV kira bedeli karşılığı ..., ... nolu standları 31,78TL +KDV kira bedeli karşılığı da ... nolu standları kiraladığını, dava konusu kiralananların kira bedelinin aynı yerdeki emsallerinden dahi düşük olduğunu belirterek yeni kira döneminden itibaren kira bedelinin aylık aidat dahil m2 başına 60TL +KDV olarak tespitine ve bu süre içerisinde eksik kalan kira bedellerinin faizi ile birlikte tahsiline karar verilmesini istemiştir” şeklinde karar vermiştir. (Y. 3 HD. T. 15.01.2019, E. 2018/7986, K. 2019/130, karararama.yargitay.gov.tr, E. T. 21.05.2022).

<sup>29</sup> Yargıtay bir kararında ciro kirasının uygulanmasına yer verilmiştir. Kararda geçen “Alışveriş Merkezinde yer alan G blok 25-26-27 nolu işyerinin 16.04.2010 tarihli kira sözleşmesi ile davalıya kiralandığını, sözleşmenin 5. maddesinde kira bedelinin hüküm altına alındığını, buna göre kiracının sözleşmede düzenlenen diğer kalemlerle birlikte garanti edilen asgari kira olarak adlandırılan sabit bir tutar ya da ciro kirası olarak adlandırılan değişken tutardan hangisi daha yüksek ise onu ödemekle yükümlü olduğunu, 5. maddenin 6. bendinde bilirkişinin yaptığı gerçekleştirme ve kontrol sonucunda ortaya çıkan net satış rakamının kiracının beyan ettiği net satış rakamından %2 veya daha yüksek oranda fazla olduğu tespit edilirse kiracının kiraya verene bir yıllık kiraya eşit para cezası ödemek zorunda olduğunu belirlendiğini, 24.11.2011 tarihinde yapılan ciro denetiminde bildirilen net satış rakamı ile fiili net satış rakamı arasında 247.927,39 TL fark olduğunun ortaya çıktığını, bu oranın %2 'nin üstünde olması nedeniyle cezai şart talep etme hakkının doğduğunu” ifadesi, alışveriş merkezlerinde metrekare ve ciro kirasının uygulanmasına örnek oluşturmaktadır (Y. 3 HD. T. 04.07.2019, E. 2017/5628, K. 2019/6277, karararama.yargitay.gov.tr, E. T. 21.05.2022).

<sup>30</sup> Yargıtay kararlarına yansıyan bir olayda ise tarafların belirli bir kira bedeli belirledikleri de görülmüştür. Anılan Yargıtay kararında “Davacı; 01/03/2008 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile davalıya ait ...deki 24 ve 25 nolu bağımsız bölümleri kiraladığını, aylık net kira bedelinin 4.250,00 EURO+KDV olarak belirlendiğini, kira sözleşmesinin 8.maddesine göre, alışveriş merkezinin doluluk oranının en az %80 olmak

### **C. Tarafların Kira Bedeli Konusunda Anlaşmış Olmaları Durumunda Kira Bedelinin Artırılması**

6217 sayılı kanunda öngörülen sürenin sona ermesiyle birlikte artık TBK m. 343 ve 344 hükmünün uygulama bulacağını ifade etmek gerekir. Buna göre, TBK m. 344/1 hükmü ile birlikte taraflara kira bedelinin artırılması konusunda bir kural getirilmiştir. Anılan kanun maddesi, *“Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır”* hükmünü haizdir. Madde hükmü kapsamında, taraflar arasındaki artış oranını belirleyen hükümlerin yalnızca ilk uzama yılında değil, aksine kira sözleşmesinin devamı süresince uygulama alanı bulacağı kuşkusuzdur<sup>31</sup>.

Kira bedelinin artış oranının üst sınırı ise TBK m. 344/1’de belirtildiği gibi, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranıdır. Artış oranının üretici fiyat endeksinden daha yüksek olması ile daha düşük olması arasında bir ayırım yapmak gerekir. Tarafların, üretici fiyat endeksinden daha düşük bir bedel belirlemesi durumunda, belirlenen bu oran geçerli olmalıdır. Fakat tarafların üretici fiyat endeksinden daha fazla bir oran belirlemesi halinde, kira bedelindeki artış oranının üretici fiyat endeksine çekileceği ifade edilmiştir. Bu durumda kısmi butlan yaptırımını söz konusu olmaktadır<sup>32</sup>.

Zaman içinde, üretici fiyat endeksinde düşüş yaşanması da söz konusu olabilir. Bu halde, tarafların sözleşmeye koydukları hükümlerden hareket etmek gerekir. Buna göre, taraflar kira bedelinin azaltılması konusunda anlaşmışlarsa, kira bedelinin bu oranda azaltılması mümkündür. Fakat sözleşmede yalnızca artış yapılması kararlaştırıldı ise; artık üretici fiyat endeksindeki düşüş kira bedeline yansımacaktır<sup>33</sup>.

### **D. Kira Bedeline İlişkin Bir Anlaşmanın Bulunmaması**

TBK m. 344/2’de kira bedeline ilişkin bir anlaşmanın olmaması durumunu düzenlemiştir. Anılan madde *“Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını*

---

*zorunda olduğunu”* şekline bir hüküm vermiştir. Hüküm incelendiğinde, tarafların uygulamada belirli bir bedel ile de kira sözleşmesi kurdukları görülmektedir. (Y. 3 HD. T. 17.01.2018, E. 2017/3360, K. 2018/263, [karararama.yargitay.gov.tr](http://karararama.yargitay.gov.tr), E. T. 21.05.2022).

<sup>31</sup> KILIÇ ÖZTÜRK, s. 244; İNCEOĞLU, C. 2, s. 127. Önceki kanun döneminde Yargıtay’ın farklı yönde vermiş olduğu kararlar açısından bkz. İNCEOĞLU, C. 2, s. 127, dn.417.

<sup>32</sup> İNCEOĞLU, C. 2, s. 128; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 255; EREN, s. 425.

<sup>33</sup> İNCEOĞLU, C. 2, s. 135-136; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 247.

geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir” hükmünü haizdir<sup>34</sup>.

Bu hüküm kapsamında taraflar, kira bedelinde artış oranını düzenlememektedirler. Tarafların kira bedelinin artışı konusunda bir anlaşma yapmamış olması halinde, yine üst sınır üretici fiyat endeksidir. Fakat hâkimin hakkaniyete göre, üretici fiyat endeksinden daha az bir miktar belirlemesi de mümkündür<sup>35</sup>.

### E. Beş Yıldan Uzun Süreli veya Beş Yıldan Sonra Yenilenen Kira Bedeli

TBK m. 344/3 hükmüyle birlikte, tarafların kira bedelinin belirlenmesi hususunda anlaşma yapmamış olmaları durumunda dahi, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira bedeli hâkim tarafından belirlenebilir. Bununla birlikte, tarafların yeni sözleşme yapmaları halinde dahi, sözleşmenin taraflarının aynı kalması durumunda, yaptıkları sözleşme önceki sözleşmenin devamı niteliğinde olacağından beş yıllık süre ilk kira sözleşmesinden itibaren hesaplanmalıdır<sup>36</sup>.

### F. Kira Bedelinin Yabancı Para Üzerinden Belirlenmesi

Kira bedelinin yabancı para üzerinden, bilhassa dolar üzerinden belirlenmesine uygulamada sıkça rastlanmaktadır.<sup>37</sup> Tarafların yabancı para üzerinden belirlemiş oldukları kira bedeline uygulanacak hüküm ise TBK m. 344/4’te düzenlenmiştir. Anılan hüküm, “Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl

<sup>34</sup> Yargıtay’da yıllık artış oranıyla ilgili bir kararında “Bozma ilamlarının iki nolu bendinde uyuşmazlığın ek sözleşme hükümlerine göre, 01.11.2011 tarihi ile 30.10.2012 tarihleri arasında aylık net 9.500 TL olarak ödenmesinin kararlaştırıldığı ve yine ek sözleşmeye göre kira bedelinin 01.11.2012 tarihinden itibaren belirlenen bu net 9.500 TL’lik bedelin her yıl TÜİK’in belirlediği Tefe-Tüfe yıllık artış oranlarının aritmetik ortalaması oranında arttırılacağına düzenlendiği belirtilmiştir. Ek sözleşme ile açık bir şekilde kira bedelinin ek sözleşmeden itibaren Türk Lirası olarak ödeneceği ve sonraki dönemlerde de bu şekilde TL üzerinden ÜFE ve TÜFE ortalaması oranında arttırılacağı açıkça düzenlenmiştir. Önceki malik-kiraya veren ile kiracının ortak ve özgür iradesi ile düzenlenen bu şart geçerli olup tarafları bağlar, ayrıca TBK 310. Maddesi gereğince yeni malik de kira sözleşmesinin tarafı haline geldiğinden yeni malik davacı da sözleşme ile bağlıdır. Bu durumda ek sözleşmenin bu hükmü de dikkate alınarak 2012 yılı Kasım ayı yönünden, ek sözleşme ile belirlenen bedel üzerinden ÜFE-TÜFE ortalamasına göre yapılacak artışa göre, davalının eksik ödemesinin bulunup bulunmadığının tespit edilip sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, bu düzenleme dikkate alınmadan yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir” Y. 3 HD. T. 08.10.2019, E. 2019/2807 K. 2019/7591, karararama.yargitay.gov.tr, (E. T. 21.05.2022).

<sup>35</sup> İNCEOĞLU, C. 2, s. 138; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 248.

<sup>36</sup> İNCEOĞLU, C. 2, s. 144; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 249.

<sup>37</sup> Örneğin Yargıtay kararına konu olmuş bir örnekte “Davacı, dava dilekçesinde özetle; 30/08/2008 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile davalıya ait işyerini restoran olarak işletmek amacı ile aylık 11.000,00-USD+KDV bedeli ile kiraladığını, davalı şirket tarafından “... Alışveriş Merkezi” nin (...)” şeklinde karar verilmiştir (Y. 3 HD. T. 15.06.2020, E. 2020/111 K. 2020/2967, karararama.yargitay.gov.tr, E. T. 23.05.2022).

geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır” şeklindedir. Bu düzenleme nispi emredici bir düzenleme olup sözleşmede aksinin kararlaştırılması durumunda dahi, beş yıl boyunca kira bedelinde artış yapılamayacaktır<sup>38</sup>.

Doktrinde beş yıldan sonraki durumun nasıl olacağı ise tartışmalıdır. Bu konuda bir görüş, maddede geçen, “beş yıl boyunca” ifadesinden, kira bedelinde artış yasağının sona erdiği tarih, olarak görülmesinin hatalı olduğunu ifade etmektedir<sup>39</sup>. Diğer görüş ise, tarafların beşinci yılın bitiminden itibaren yeni kira bedelinin tamamını belirleyebilecekleri gibi ne oranda artacağını da belirlemelerinin mümkün olduğunu ifade etmektedir<sup>40</sup>.

Yabancı para borçları ile ilgili TBK m. 344/4 hükmü kapsamında diğer bir istisna ise TBK m. 138’de düzenlenen aşırı ifa güçlüğü konusunda kendini gösterir. Taraflardan biri, aşırı ifa güçlüğüne şartlarının oluştuğu durumlarda kira bedelinin tespitini isteyebilecektir<sup>41</sup>.

Son olarak tarafların, yabancı para üzerinden bir kira bedeli kararlaştırmaları durumunda hâkimin hangi para birimi üzerinden kira bedelini belirleyeceği tartışmalıdır<sup>42</sup>. Konuyla ilgili olarak, Yargıtay alışveriş merkezleri ile ilgili bir uyuşmazlıkta tarafların kira bedelinin yabancı para cinsinden talep etmesinin söz konusu olabileceğini ifade etmiştir<sup>43</sup>.

<sup>38</sup> İNCEOĞLU, C. 2, s. 149; KILIÇ ÖZTÜRK, s. 251.

<sup>39</sup> İNCEOĞLU, C. 2, s. 153.

<sup>40</sup> KILIÇ ÖZTÜRK, s. 251

<sup>41</sup> İlgili durumlar Yargıtay kararlarına da konu olmuştur. Yabancı para üzerinden kararlaştırılan kira bedelinde uyarılma ile ilgili olarak Yargıtay, “Somut olayda davacı, davalı şirket ile aralarında arasında akdedilen 01.07.2001 tarihli kira sözleşmesi ile iş yeri olarak kullanılacak taşınmazın müvekkili şirkete 5 yıllık olarak kiralamış olduğunu şu an aylık 7170,00 Amerikan Doları kira bedeli ödenmekte olduğunu, dolayısı ile müvekkili davacının aylık m2 birim fiyatının yaklaşık olarak 140 Amerikan Dolarına tekabül ettiğini, bu bedelin çevredeki diğer alışveriş merkezlerine ve aynı alışveriş merkezinde bulunan diğer işyerlerine göre oldukça yüksek bir meblağ olduğunu, günün ekonomik koşulları ve işyerinin bulunduğu yerin çok yakınında alışveriş merkezlerinin açılması neticesinde kiralanan yerin müşterisinin azalmış ve müvekkili şirketin ticari faaliyetini devam ettirmeye çalıştığı koşulların değişmiş olduğunu, karşılıklı çıkar dengesinin davacı müvekkili kiracı yönünden kullanılmayacak derecede bozulduğunu ileri sürerek kira bedelinin aylık 2650 Amerikan Doları (m2 birim fiyatı aylık 50 Amerikan Doları) olarak uyarlanmasına karar verilmesini talep etmektedir” şeklinde karar vermiştir. Y. 20 HD. T. 15.10.2015, E. 2015/2079, K. 2015/9491, karararama.yargitay.gov.tr, (E. T. 23.05.2022).

<sup>42</sup> İlgili tartışma için bkz. KILIÇ ÖZTÜRK, s. 252.

<sup>43</sup> Yargıtay ilgili kararında; “Davacı vekili dava dilekçesinde; alışveriş merkezindeki 113 nolu bağımsız bölümün 15.10.2012 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi ile davalı şirkete kiraya verildiğini, davalı şirket hakkında 19.12.2013 tarihinde iflas kararı verildiğini ve taşınmazın iflas idaresi tarafından 30.04.2014 tarihinde tahliye edildiğinden, iflasın açılma tarihi 19.12.2013 ile tahliye tarihi 30.04.2014 tarihinde kadar olan kira bedelleri toplamı 36.521 Euro ve bu döneme ilişkin ortak gider alacağı 35.536 TL’nin davalıdan tahsilin istemiştir. (...) Davacı vekilinin kira bedelinin Euro olarak belirlenmesine ilişkin temyiz itirazlarının incelenmesinde; 6098 sayılı Borçlar Kanunu’nun 99 hükmüne göre, yabancı para borcunun vadesinde ödenmemesi halinde alacaklı, bu borcu vade veya fiili ödeme günündeki rayice göre

### III. ALIŞVERİŞ MERKEZİ KİRALARINDA ORTAK GİDERİN BELİRLENMESİ

#### A. Genel Olarak

Alışveriş merkezlerinde en sık karşılaşılan uyuşmazlığın, ortak giderler konusunda olduğunu söylemek mümkündür. Ortak giderlerin tespiti ve kiracıları arasında nasıl bölüşüleceğinin belirlenmesi hakkında Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik m. 11 hükmü bir düzenleme getirmiştir.

Yönetmelik m. 11 hükmü, öncelikle ortak gider kavramını açıklamış, hangi gider kalemlerinin ortak gider olduğunu düzenlemiştir. Madde kapsamında ayrıca ortak gider raporunun düzenlenmesi ve denetimi durumu da düzenlenmiştir. Belirlenen ortak giderin taraflarca, nasıl katlanılacağı da bu madde kapsamında düzenlenen diğer bir durumu oluşturur. Bununla birlikte son olarak, kiraya verilmemiş iş yerleri ve kiracılar ile alışveriş merkezi yönetiminin müştereken sorumluluğu madde kapsamında düzenlenmiştir.

Bununla birlikte ortak giderlere ilişkin uygulanacak hükümler yönetmelik dışında Kat Mülkiyeti Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerinde düzenlenmiştir. Alışveriş merkezlerinin kat mülkiyetine tâbi olması halinde, kat maliklerinin kendi aralarındaki ilişkilerde KMK<sup>44</sup> hükümlerine tâbi olacağını ifade etmek gerekir<sup>45</sup>.

#### B. Alışveriş Merkezlerinde Ortak Giderler Kavramı

Ortak giderler, alışveriş merkezleri yönetmeliği m. 11'de düzenlenmiştir. Maddenin ilk fıkrasında da ifade edildiği üzere, “Ortak kullanım alanlarına ilişkin elektrik, su, ısınma,

---

*Türk parası olarak ödenmesini isteyebilir. Yabancı para cinsinden yapılan kira sözleşmesindeki kira alacağı, yabancı para alacağı olarak dava edilebilir ve ödeme günündeki kura göre işlem görür. Davacı kira alacağını Euro cinsinden talep etmiş olup fiili ödeme tarihindeki döviz kuru üzerinden TL karşılığının tahsiline karar verilmesi gerekir. Bu durumda Euro üzerinden hesaplanan kira bedelinin fiili ödeme tarihinde ...'nın efektif satış kuru üzerinden belirlenecek TL karşılığının tahsiline karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde TL'ye çevrilerek hüküm kurulmuş olması isabetli değildir” şeklinde hüküm kurmuştur. Y. 6 HD. T. 21.06.2016, E. 2016/1929 K. 2016/4853, karararama.yargitay.gov.tr, (E. T. 23.05.2022).*

<sup>44</sup> 2.7.1965 tarih ve 12038 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kat Mülkiyeti Kanunu.

<sup>45</sup> DEMİRCİOĞLU, s. 70. Yargıtay benzer bir şekilde bir kararında AVM kirası niteliğindeki bir uyuşmazlıkta “Sözleşmenin 17. maddesinde KMK'nun kiracıya yüklediği SSK elektrik, su, doğalgaz vs. bedellerin kiracıya ait olduğu kararlaştırılmıştır. Özgür irade ile kararlaştırılan bu şart geçerli olup tarafları bağlar. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 20. maddesine göre; kapıcı, kaloriferci, bahçıvan ve bekçi giderlerine ve bunlar için toplanacak avansa eşit olarak; ana gayrimenkulün sigorta primlerine ve bütün ortak yerlerin bakım, koruma, güçlendirme ve onarım giderleri ile yönetici aylığı gibi diğer giderlere ve ortak tesislerin işletme giderlerine ve giderler için toplanacak avansa kendi arsa payı oranında katılmakla yükümlüdür. Kat malikleri ortak yer veya tesisler üzerindeki kullanma hakkından vazgeçmek veya kendi bağımsız bölümünün durumu dolayısıyla bunlardan faydalanmaya lüzum ve ihtiyaç bulunmadığını ileri sürmek suretiyle bu gider ve avans payını ödemekten kaçınmaz” şeklinde hüküm kurmuştur (Y. 6 HD. T. 12.04.2016, E. 2015/12686 K. 2016/2980, karararama.yargitay.gov.tr, E. T. 23.05.2022).

yenileme niteliğinde olmayan bakım-onarım, güvenlik ve temizlik gibi belirli dönemlerde tekrarlanan ve alışveriş merkezinin aynına ilişkin olmayan ortak giderler” yönetmelik hükümleri çerçevesinde paylaşılacaktır. İkinci fıkra ise<sup>46</sup> alışveriş merkezlerinin birinci fıkra dışında kalan ortak faydaya yönelik giderlerinin, taraflar arasındaki sözleşmeye göre belirlenmiş olmasını düzenlemiştir. Bu giderler, yönetmelik eki dikkate alınarak hesaplanacaktır. Madde kapsamı incelendiğinde, alışveriş merkezi kiralarından giderlerin, ortak kullanım alanları giderleri ve ortak faydaya yönelik giderler ile diğer giderler olarak üç kısımda incelenmesi mümkündür<sup>47</sup>.

Ortak kullanım alanlarına ilişkin giderler, alışveriş merkezinin aynına ilişkin olmayan elektrik, su, ısıtma gibi giderlerden oluşur<sup>48</sup>. Bu kapsamda, ortak kullanım giderlerinin, TBK m. 341 hükmü ile paralellik arz ettiğini söylemek mümkündür. Bu kapsamda, TBK m. 341’de tartışmalı olan “işletme giderlerinin” alışveriş merkezleri açısından ortak kullanıma ilişkin giderler kapsamında yer aldığı doktrinde ifade edilmektedir<sup>49</sup>.

Yenileme niteliğinde olmayan bakım ve onarım giderlerinin de bu kapsamda değerlendirilmesi gerekir. Her ne kadar TBK m. 317’nin lafzında temizlik ve bakım giderleri açısından düzenleme olsa da doktrinde bulunan olağan eskimelerinde bu kapsamda değerlendirileceği görüşünün, alışveriş merkezlerinde ortak kullanıma ilişkin giderler açısından da kabul edilmesi gerekmektedir. Tarafların alışveriş merkezinin yenilenmesi kapsamında

---

<sup>46</sup> Anılan madde; “Alışveriş merkezindeki perakende işletmelerden, birinci fıkradaki ortak giderler dışında kalan pazarlama ve yönetim gibi ortak faydaya yönelik hizmetler için katılım payı talep edilebilmesi, bu hususun, taraflar arasındaki sözleşmede belirtilmiş olmasına bağlıdır. Taraflar arasındaki sözleşmede aksi belirtilmedikçe bu giderler de bu Yönetmelik ekindeki usul ve esaslara göre hesaplanır” şeklinde düzenlenmiştir.

<sup>47</sup> DEMİRCİOĞLU, s. 8. Doktrinde ÇAPKINOĞLU, giderleri yalnızca ortak kullanıma ilişkin giderler ile ortak faydaya yönelik giderler olarak iki kısımda değerlendirmiştir (ÇAPKINOĞLU, s. 17). TBK hükümlerinde yan giderlerin düzenlenmesi ile İsviçre Borçlar kanunu açısından karşılaştırılması açısından ayrıca bkz. ÖKTEM ÇEVİK, s. 213 vd.

<sup>48</sup> ARAT, s. 116; DEMİRCİOĞLU, s. 81 vd.; ÇAPKINOĞLU, s. 16 vd. Ortak giderlerin neler olduğu sınırlı sayıda sayılmamıştır. Bir Yargıtay kararında ortak giderler ile ilgili olarak alışveriş merkezi sözleşmesinde sayılan ortak giderler de Yönetmelik m. 11 hükmü ile paralellik göstermektedir. Anılan Yargıtay kararı; “18/10/2010 başlangıç tarihli ve beş yıl süreli kira sözleşmesinin tarafların yükümlülükleri başlıklı 1.4. Maddesinde, iş merkezinin genel alanlarının elektrik, doğalgaz, su, ısıtma ve soğutma, güvenlik, temizlik, teknik ofis ve yönetim giderlerinin kiracılar tarafından ortak karşılanacağı kararlaştırılmıştır. Davacı vekili de dava dilekçesinde; davalının ödemesi gerektiği ortak gider bedelini ödemediğini, m2 birim fiyatı 12 TL olan ortak gider bedelinin tahsiline karar verilmesini istemiş, 05/12/2013 tarihli dilekçesinde ise kiracılık süresi içerisinde ödenmesi gereken 16 aylık toplam 96.000,00 TL ortak gider alacağının da tahsili talep edilmiştir. Mahkemece her ne kadar davanın reddine karar verilmiş ise de, ortak gider alacağına yönelik inceleme yapılmaksızın karar verildiği anlaşılmıştır” şeklindedir (Y. 6 HD. T. 05.09.2016, E. 2015/10063, K. 2016/5106, karararama.yargitay.gov.tr, E. T. 25.05.2022).

<sup>49</sup> DEMİRCİOĞLU, s. 81.

olmayan olağan bakım ve onarım giderlerinin de ortak kullanıma ilişkin giderler içerisinde değerlendirilmesi gerekir<sup>50</sup>.

Ortak faydaya yönelik giderler Yönetmelik m. 11/2'de düzenlenmiştir. Alışveriş merkezi kiracılarının pazarlama ve yönetim gibi ortak kullanıma ilişkin fayda dışında kalan giderleri bu kapsamda değerlendirilmiştir. Ayrıca, bu giderlerin talep edilmesi için sözleşmede bir hüküm olması gerektiği madde metninde açıkça ifade edilmiştir.

Konuyla ilgili tartışılması gereken önemli husus TBK m. 346'nın artık uygulanmaya başlaması neticesinde, Yönetmelik m. 11 hükmünün nasıl değerlendirilmesi gerektiğidir<sup>51</sup>. Doktrinde, Yönetmelik ile getirilen bu hükümlerin, TBK anlamında yan gider olmadığı yönündedir. Zira bunlar alışveriş merkezlerine özgü birer harcama kalemidir. Fakat bu hükümleri, kira konusu şeyin kullanımıyla ilgili veya üçüncü kişi tarafından sunulan birer edim olarak kabul etmek ve bunlara ilişkin ödemeleri de söz konusu edimlerin karşılığı olarak nitelenmek zordur. Dolayısıyla, müşteri çevresini artırmaya yönelik, konser, imza günü, reklam faaliyetleri<sup>52</sup>, çekilişle promosyon gibi giderlerin bu kapsamda TBK m. 346'ya aykırılık teşkil edebileceği, ancak bu konuda katı bir yorum yapmamak gerektiği doktrinde ifade edilmiştir<sup>53</sup>. Fakat ortak giderlerin kiracı lehine sonuçlar doğurduğu da kabul edilmelidir. Neticede, Yönetmeliğin, ortak faydaya yönelik hizmetlerinin perakende işletmelerden doğan katılım payını mümkün, fakat özel düzenlemeye tâbi kılan hükmünün TBK m. 340'a aykırı düşmediği ölçüde uygulanması gerektiği ifade edilmiştir<sup>54</sup>.

Doktrinde, ortak faydaya yönelik hükümler, temerrüt hükümleri açısından da incelenmiştir. Ortak faydaya yönelik giderlerin, TBK m. 315 hükmü gereğince tahliye ve feshe imkân vermeyeceği doktrinde kabul edilmiştir. Bu durumun gerekçesi olarak, TBK m. 315'in tahliye ve feshe imkân vermesi için bedel ve yan giderlerin ödenmesiyle sınırlı tutulmuş olmasının, sonucu olduğu ifade edilmiştir<sup>55</sup>.

<sup>50</sup> DEMİRCİOĞLU, s. 81-82; ÇAPKINOĞLU, s. 25.

<sup>51</sup> Doktrinde erteleme süresi boyunca, AVM'lerin ortak gider adı altında ödemelerinin yan gider olup olmadığı meselesi önem arz etmediği hakkında bkz. İNCEOĞLU, C. 1, s. 346; Artık hükümlerin erteleme süresi dolduğundan, erteleme süresi sonunda meydana gelen durumlar uyumsuzluklar için bu tartışmasının artık önemini kaybetmiş ve erteleme süresi dolan hükümlerin uygulanması gerekmektedir.

<sup>52</sup> Reklam faaliyetleri gibi doğrudan ilişkili olmayan yan giderler açısından bkz. İNCEOĞLU, C. 2, s. 43-47.

<sup>53</sup> DEMİRCİOĞLU, s. 83-84; ÇAPKINOĞLU, s. 32. Aynı yönde detaylı bilgi için bkz. ÖZDEMİR, s. 98.

<sup>54</sup> DEMİRCİOĞLU, s. 83-84; ÇAPKINOĞLU, s. 33.

<sup>55</sup> DEMİRCİOĞLU, s. 84-85; ÇAPKINOĞLU, s. 34-35 ve s. 92. Konu hakkında detaylı bilgi için bkz. ÖZDEMİR, s. 103-104.

Diğer giderlerin talep edilmesi ise Yönetmelik m. 11/3'te düzenlenmiştir. Anılan hükme göre, *“Kiracı olarak faaliyette bulunan perakende işletmelerden birinci ve ikinci fıkrada belirtilen nitelikteki giderler dışında ortak gider adı altında herhangi bir bedel talep edilemez”* hükmünü haizdir. Bu hükümden, alışveriş merkezleri yönetiminin ilk iki fıkrada sayılan giderler dışında, başka bir gider istemesinin mümkün olmadığı düzenlenmiştir<sup>56</sup>.

### **C. Ortak Giderlerin Denetimi ve Talep Usulü**

Yönetmelik m. 11/1 ve 2'de sayılan ortak kullanıma ilişkin giderler ile ortak faydaya yönelik giderler hariç diğer giderlerin talep edilmesi mümkün değildir (Yönetmelik m. 11/3). Tarafların, bu şekilde belirlemiş olduğu giderler, alışveriş merkezi perakende işletmelerinden yazılı olarak talep edilecektir. Taraflardan yazılı olarak talep edilen bu giderlerin türü ve tutarı ayrı ayrı yazılacak ve perakende işletmelerden talep edilecektir (Yönetmelik m. 11/4).

Ortak giderlerin talebini ise Yönetmelik m. 11/7 hükmü düzenlemiştir. Alışveriş merkezi yönetiminin perakende işletmelerden ortak giderleri nasıl isteyeceğini düzenleyen madde hükmü şu şekildedir; *“Alışveriş merkezi yönetimince her yıl mart ayı sonuna kadar, bir önceki yılın ortak giderleri ile ortak kullanım alanı gelirlerine ilişkin rapor hazırlanarak alışveriş merkezindeki perakende işletmelere gönderilir. Bu raporda; bu Yönetmelik ekindeki usul ve esaslara göre her bir perakende işletmeden tahsil edilmesi gereken ve tahsil edilen ortak gider katılım paylarına, ortak kullanım alanlarından elde edilen gelirlere ve ortak gider katılım payından yapılan ödemelere ilişkin bilgiler ile her bir gider türü için ortak gider hesaplamalarına yer verilir. Perakende işletmelerce talep edilmesi halinde, ortak kullanım alanlarından elde edilen gelirler ile ortak gider katılım paylarından yapılan ödemelere ilişkin belgelerin birer örneği alışveriş merkezi yönetimince perakende işletmelere verilir”*. Anılan hükmün TBK m. 341/2'de düzenlenen kullanım giderlerine paralel olarak düzenlendiği ifade edilmiştir. Tüm bu hükümler birlikte değerlendirildiğinde, alışveriş merkezleri yönetiminin perakende işletmeleri bilgilendirme yükümlülüğünün olduğu, ayrıca alışveriş merkezinin hesap vermekle yükümlü olduğu sonucu çıkarılmalıdır<sup>57</sup>.

Yönetmelik m. 11/9 hükmü ise perakende işletmelerden fiilen tahsil edilen katılım paylarının usulünce yapılan hesaplama sonucunda, daha az tahsil edilmesini düzenlemiştir. Bu gibi durumlarda anılan hüküm, aradaki farkın işyeri maliki tarafından karşılanmasını düzenlemiştir. Burada amaç, eksik ödemelerin varlığı durumunda, aradaki farkın diğer

---

<sup>56</sup> DEMİRCİOĞLU, s. 84.

<sup>57</sup> DEMİRCİOĞLU, s. 87. Aynı yönde bkz. İNCEOĞLU, C. 1, s. 353.



perakende işletmeciler arasında dağıtılmasını önlemektir. Fakat farkın nihai sorumlusunun kiracı işletme olması halinde, eksik ödeme nedeniyle katılım payındaki farkın TBK'nin yan giderler ile örtüşmesi durumunda, kiracı işletmenin TBK m. 315 hükmü gereğince temerrüt hükümlerine dayanılarak tahliyesi mümkündür<sup>58</sup>.

#### **D. Ortak Giderlere Katılım ve Ödeme Yükümlülüğü**

26.02.2016 öncesi dönemde, tarafların ödeme yükümlülüğüne ilişkin bir hüküm söz konusu değildi. Ortak giderler konusu ise perakende işletmeler ile alışveriş merkezi yönetimi arasında KMK ile TBK hükümleri çerçevesinde yaptıkları sözleşmeler ile çözümlenmeye çalışılmaktaydı. Taraflar, sözleşmeye koydukları hükümlerle ya da "CAP"<sup>59</sup> hükümleriyle bu durumu aşmaya çalışmaktadırlar. CAP hükümleri gereğince fazla metrekareli işletmeler ödeme yükümlülüğü açısından bir üst limit getirilmiş, kalan işletmeler açısından ise metrekare hesabıyla ortak giderlere katılım limiti öngörülmüştür<sup>60</sup>.

Alışveriş merkezi yönetmeliği ile artık perakende işletmelere ortak giderlere katılım için getirilmiş olan hükümler çerçevesinde, ortak giderleri ödemek gerekir. Düzenleme ise Yönetmelik m. 11/1'de düzenlenmiş ve ortak giderler için katılım payının ek-1'de düzenlenen katılım payı esasına göre paylaşılması gerektiği düzenlenmiştir. Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik ek-1 hükümleri dikkate alındığında, perakende işletmelerin metrekare hesabı ve işletmenin faaliyetlerine göre "A-L" arasında bir tipe girdiği görülecektir<sup>61</sup>. Örneğin, alışveriş merkezlerinde bulunan 0-100 metrekare arasındaki işletmeler "A" tipine girecek ve katılım payı 1,275 olarak hesaplanacaktır. Ayrıca, ek-1 incelendiğinde dağıtım katsayısı en yüksek olan işletmenin *Hızlı Yemek Katında bulunan* işletmeler olduğu görülecektir. Buna göre, anılan işletmelerin dağıtım katsayısı, 1,55 olarak belirlenmiştir.

Ortak gidere katılım payının hesaplama usulü ise aynı şekilde, ek-1'de ifade edilmiştir. Hükümler incelendiğinde ortak giderlerin;

1. İşyeri alanı, alışveriş merkezleri yönetmeliği ek-1'de yer alan dağıtım katsayısı ile çarpılacak ve sonuçlar toplanarak "Toplam Katılım Değeri" bulunacaktır.

<sup>58</sup> DEMİRCİOĞLU, s. 89; ÇAPKINOĞLU, s. 96; İNCEOĞLU, C. 1, s. 349.

<sup>59</sup> CAP hükümleri AVM'lerde kullanılan bir terimdir. CAP hükümleri, birtakım kiracıların ortak giderlere katılımını sınırlayan ticari anlaşmaları ifade etmektedir. CAP hükümleri açısından detaylı bilgi için bkz. ÇAPKINOĞLU, s. 58. CAP hükümlerinin dürüstlük kuralını ihlal edip etmediği açısından bkz. İNCEOĞLU, C. 1, s. 349-350.

<sup>60</sup> ÇAPKINOĞLU, s. 58; İNCEOĞLU, C. 1, s. 350.

<sup>61</sup> Alışveriş Merkezleri Hakkındaki Yönetmelik'te düzenlenen "Ek-1".

2. Usulüne göre hesaplanan ortak giderler, toplam katılım payına bölünerek “Birim Maliyeti” hesaplanacaktır.

3. Hesaplanan birim maliyeti, dağıtım katsayı ile çarpılacak ve “Ortak Gider Katılım Payı” bulunacaktır.

Dolayısıyla tarafların, daha az faydalandığından bahisle daha az katılım payı ödemeleri söz konusu olmayacak ve alışveriş merkezi perakende işletmelerinin bu yükümlülüğe katılmak istememeleri gibi bir durum mümkün olmayacaktır<sup>62</sup>.

## **SONUÇ**

Alışveriş merkezlerinin kendine özgü nitelikleri ve yapılan yatırımın çok büyük boyutlara ulaşması neticesinde Alışveriş Merkezleri Hakkında yönetmelik hükümleri çıkarılmış ve bazı özel düzenlemeler getirilmiştir.

Alışveriş merkezleri hakkında getirilen hükümlerin konut ve çatılı işyeri olarak değerlendirilip değerlendirilmediği de AVM'lere uygulanacak hükümler açısından önem arz etmektedir. Çalışmamız kapsamında AVM ile ilgili özel düzenlemelerin, AVM'lere konut ve çatılı işyeri hükümlerinin uygulanmasına engel olmayacağı sonucuna ulaşılmıştır. Doktrindeki hâkim görüş de bu yöndedir. Bu nedenle özel düzenlemelerin getirilmesi, alışveriş merkezindeki perakende işletme kiralarını, konut ve çatılı işyeri kirası olarak değerlendirmeye engel değildir.

Alışveriş merkezlerinin, metrekare bazında kira yanında ve cirodan kâr uygulaması neticesinde; doktrinde bu kira türünün, ürün kirası olarak kabul edilmesi gerektiği ifade edilmiş olsa da bu görüşe katılmak mümkün değildir. Kanımızca, kira sözleşmesinin, yıllık cironun belli bir kısmının kira bedeli olarak belirlenmesi hasılat kirasına vücut vermez. Dolayısıyla, alışveriş merkezleri hakkında TBK hükümlerinin konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümleri uygulanacaktır. Alışveriş merkezlerinin kendine has durumları nedeniyle farklı düzenlemelerin yapılması, bu durumu değiştirmeyecektir.

Alışveriş merkezleri kirasında bedelin belirlenmesi ise uygulama da genelde üç şekilde düzenlenmektedir. Bunlar, metrekare bazlı kira, metrekare ve cirodan kâr öngören kiralar ve sabit bir kira bedelinin belirlenmiş olmasıdır. Alışveriş merkezlerinde, kira bedeli ise TBK m. 343 ve 344 hükümlerine tâbidir.

---

<sup>62</sup> ÇAPKINOĞLU, s. 71-72.

Uygulamada alışveriş merkezi kiraları sıkça yabancı para cinsinden belirlenmektedir. Bu durumda 344/4 hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Fakat taraflardan biri, aşırı ifa güçlüğü'nün şartlarının oluştuğu takdirde kira bedelinin tespitini isteyebilecektir.

Alışveriş merkezleri konusunda sıkça karşılaşılan diğer bir uyuşmazlık ise ortak giderler konusunda kendini gösterir. Ortak giderlerin tahliye ve feshe imkân verip vermeyeceği konusunda kanımızca doktrindeki hâkim görüşe katılmak gerekir. Buna göre, sırf ortak giderlerin ödenmemesi tahliye ve feshe imkân vermeyecektir. Bunun sebebi ise TBK 315 hükümlerinin bedel veya giderler ile sınırlı tutulmuş olmasıdır.

Son olarak alışveriş merkezlerinde kira ilişkisi kuran perakende işletmelerin, ortak giderlerden ne derece sorumlu olacağı Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik m. 11'de düzenlenmiştir. Buna göre perakende işletmeler ortak giderlerden ve ortak faydaya ilişkin giderlerden sorumlu olacaktır. Ortak giderlerin konusunda ortaya çıkan uyuşmazlıklar kanımızca, alışveriş merkezleri yönetmeliği Ek-1'de belirtilen usullere göre belirlenmelidir.

#### **KAYNAKÇA**

- ARAL, F., AYRANCI, H. (2015). Borçlar Hukuku Özel Hükümler. Ankara: Yetkin Yayınları.
- ARAT, A. (2020). Alışveriş Merkezlerinde Yer Alan İşyeri Kiralarına Korona Virüs (KOVİD-19) Salgınının Etkisi ve Çözüm Önerileri. İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 19(38), 104-119.
- BOZTEPE, M. (2019). Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uygulama Alanı. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: İstanbul Medeniyet Üniversitesi.
- ÇAPKINOĞLU, G. (2019). Alışveriş Merkezi Kira Sözleşmelerinde Ortak Gider. On İki Levha Yayıncılık, İstanbul.
- DARCAN, Ş. (2020). Ürün Kirası Sözleşmesi, Adalet Yayınevi, İzmir.
- DEMİRCİOĞLU, H. (2016). Türk Hukukunda Alışveriş Merkezi Kiracılarının Ortak Gider Sorumluluğu. Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, XX (1), 65-99.
- ERÇİN, F. (2008). Musakkafılık Kavramının Etkisi ve 6570 sayılı Yasanın Uygulanma Zorluğu. İstanbul Barosu Dergisi, 82(1), 59-78.
- EREN, F. (2018). Borçlar Hukuku Özel Hükümler. Ankara: Yetkin Yayınları.

GÖKYAYLA, E. (2013). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK 339). Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, 8 (Özel Sayı), 1203-1251.

İNCEOĞLU, M. (2014). Kira Hukuku Cilt 1. İstanbul: Onikilevha Yayınları (C. 1).

İNCEOĞLU, M. (2014). Kira Hukuku Cilt 2. İstanbul: Onikilevha Yayınları (C. 2).

KESER, Y. (2022). Kira Hukuku Davaları, (ed. H. Özdemir), Ankara: Seçkin Yayıncılık

KILIÇ ÖZTÜRK, G. (2017). Kira Tespit Davası ve Esasları. TBB Dergisi, (129), 229-260.

KONYALIOĞLU, S. (2014). Tüketicilerin Alışveriş Merkezi (AVM) Tercihlerinde AVM Yönetiminin Önemi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: İstanbul Ticaret Üniversitesi.

ÖKTEM ÇEVİK, S. (2012). 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri ve Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Kiracının Kira Bedeli Dışındaki Giderlere Katılma Borcunun Değerlendirilmesi. BATİDER, 28(2), 203-223.

ÖZDEMİR, G. (2022), Kira Hukuku Davaları, (ed. H. Özdemir), Ankara: Seçkin Yayıncılık,

TOKMAK, T. (2009). Kira Bedelinin Tespiti, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 6(1), 207-255.

TÜRKMEN, A. (2015). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi. Ankara Barosu Dergisi, (2015/1), 341-368.

YILMAZ, A. (2016). Ürün Kirası Sözleşmesinde Kiracının Temerrüdü. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, 22(3), 3061-3080.

[http:// www.dergipark.org.tr](http://www.dergipark.org.tr)

<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>

[http:// www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr).

<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>