

*Araştırma Makalesi*

## **ALIŞVERİŞ MERKEZLERİNDE YER ALAN İŞYERİ KİRALARINA KORONA VİRÜS (KOVİD-19) SALGINININ ETKİSİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

**Ayşe ARAT\***

**ORCID: 0000-0001-8261-4302**

### **ÖZ**

Korona virüs salgını, hayatımızı beklemediğimiz bir şekilde etkilemiştir. Bir hastalığın küresel ölçekte salgına dönüşmesi, sık karşılaşılan bir durum değildir. Üstelik günümüz dünyasının birbiriyle olan yakın teması, ulaşımın, iletişimin, tedarik ağının bağlantılı, hızlı ve kolay olması salgının yayılmasını hızlandırmıştır. Buna, sağlık hizmetlerinin her ülkede aynı düzeyde olmaması eklenince durum karmaşık bir hale dönmüştür. Ülke sınırları kapatılmış, uçuşlar durmuştur. Devletler kendi içlerinde sokağa çıkma kısıtlamaları, bazı ticari faaliyetleri sınırlandırma veya tamamen kapatma şeklinde tedbirler almışlardır. Çalışma hayatı ve sosyal hayat neredeyse durmuş, ticari hayat pek çok alanda durma noktasına gelmiştir. İşyerleri kapanmış, insanlar işsiz kalmıştır. Eğitim-öğretime ara verilmiş, adli faaliyetler bile son derece yavaşlamıştır. Hayatımızı etkileyen bu tedbirlerin bir takım hukuki sonuçları olması da kaçınılmazdır. Çalışmada alışveriş merkezlerindeki işyerlerine ilişkin kira sözleşmelerinin salgın sebebiyle alınan tedbirlerden nasıl etkilendiği, bu etkinin sonuçları ve çözüm önerileri değerlendirilmiştir.

*Anahtar Kelimeler: alışveriş merkezi, işyeri kirası, ortak giderler, korona virüs salgını*

*Research Article*

## **THE EFFECT OF THE CORONA VIRUS (COVID-19) OUTBREAK ON THE RENT OF BUSINESS PREMISES AT THE MALLS AND SOLUTION PROPOSALS**

### **ABSTRACT**

The corona virus outbreak has affected our lives in an unexpected way. The transformation of a disease into an pandemic on a global scale is not a common occurrence. Moreover, the close contact between today's world and transportation, communication, supply network being connected, fast and easy have accelerated the spread of the pandemic. When this is added to the fact that health services are not at the same level in every country, the situation has become complicated. It is inevitable that these measures affecting our lives have some legal consequences. In the study, how related to the rent of business premises in the shopping centers were affected by the measures taken due to the pandemic, the results of this effect and the solution suggestions were evaluated.

*Keywords: shopping center, the rent of business premises, common expenses, corona virus outbreak*

---

\* Doç. Dr., Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Roma Hukuku Anabilim Dalı Öğretim Üyesi, aysearat@akdeniz.edu.tr, Received/Geliş Tarihi: 5.6.2020, Accepted/Kabul Tarihi: 26.6.2020.

## I. GİRİŞ

Korona virüsün yol açtığı küresel salgına bağlı olarak alınan tedbirler, pek çok hukuki ilişkiyi kaçınılmaz biçimde etkilemiştir. İşyeri kiralari, salgın tedbirlerinden en çok etkilenen sözleşmelerin başında gelmektedir. Bu etki kapatılan veya sınırlandırılan sektörler açısından daha belirgin bir şekilde ortaya çıkmaktadır. Alışveriş merkezi (AVM)'ndeki işyerleri bakımından ise AVM'lerin kapatılmasının etkileri yanında, AVM'ler açıldıktan sonraki durumun ne olacağı, işyerlerinden alınan ortak giderlerin bu süreçte nasıl değerlendirileceği sorularının cevaplanması da önem taşımaktadır.

Küresel salgının bir sözleşme üzerinde doğurabileceği hukuki sonuçlar olarak, ilk akla gelenler mücbir sebep niteliğinden dolayı imkânsızlık, edimin gereği gibi ifa edilememesinden dolayı ayıp ve edimin ifasının güçleşmesinden dolayı aşırı ifa güçlüğü hükümlerinin uygulanmasıdır. Bu sonuçlar somut sözleşme bakımından ayrı ayrı değerlendirilebilecek hususlardır. Ancak özellikle işyeri kiralari göz önüne alındığında, salgının yol açtığı aşırı ifa güçlüğü sebebiyle sözleşmenin yeni şartlara uyarlanması, kiracıların daha çok talepte bulunacakları bir ihtimal olarak görülmektedir. Bu sebeple, çalışmada sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması için aranan şartlar ve bu şartların oluşup oluşmadığı değerlendirilmiş, AVM'lerde yer alan işyerleri bakımından uyarlamanın nasıl yapılabileceği ile ilgili çözüm önerileri sunulmuştur.

## II. UYARLAMA KAVRAMI

### 1. Genel Olarak

Taraflar sözleşmeyi kurarken mevcut olan ve öngörülen şartları esas alırlar. Bu şartlar sonradan değiştiğinde, sözleşmenin kuruluşunda sağlanmış olan denge bozulur ve edimin ifası güçleşebilir. Edim imkânsız olmamasına rağmen ifasının güçleştiği durumlarda, aşırı ifa güçlüğü doğar. Aşırı ifa güçlüğü, TBK. m. 138'de düzenlenmiştir.

TBK. m. 138 “Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmemeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır.

*Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır.”*

Bu hüküm 6098 sayılı TBK. ile hukukumuzda girmiştir. 818 sayılı BK. yürürlükte iken konu dürüstlük kuralı (MK. m. 2) çerçevesinde değerlendiriliyor ve bir sözleşme için şartlar oluşmuşsa sözleşmenin uyarlanabileceği kabul ediliyordu. TBK. m. 138'e göre

bir sözleşmenin değişen şartlara uyarlanabilmesi için gereken şartlar; öngörülemeyen olağanüstü bir durumun sonradan ortaya çıkması, mevcut olguların kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değişmesi, borçlunun borcunu ifa etmemiş veya çekince koyarak ifa etmiş olmasıdır. Bu şartların hepsi gerçekleştiğinde sözleşme değişen şartlara uyarlanabilir. Uyarılama borçlunun edimi ifasını kolaylaştıracak, aşırı ifa güçlüğünden kurtaracak, karşı tarafın da haklı beklentilerine olabildiğince yaklaşacak şekilde yapılır<sup>1</sup>. Genellikle borçlunun talebine bağlı olarak edimde indirim, vadenin uzatılması, sözleşme şartlarında değişiklik yapılması gibi uyarılama Ancak uyarılama mümkün olmuyorsa, sözleşmeden dönülebilir. Sürekli edimli sözleşmelerde ise dönmenin yerini fesih alır.

## **2. Uyarılamanın şartları**

### **a) Şartlardaki Değişiklik**

Sözleşmenin kurulması sırasında mevcut olan şartların, sonradan değişmesi gerekir. Bu değişiklik sözleşme kurulduktan sonra ancak ifa edilmeden önce ortaya çıkabileceği gibi ifa başladıktan sonra fakat edim sona ermeden de meydana gelebilir<sup>2</sup>.

Şartlardaki değişikliğin olağanüstü nitelikte olması gerekir. Olağanüstü nitelikteki olaylar, toplumun tümünü veya çoğunluğunu etkileyen ve şahsi özellik taşımayan olaylardır<sup>3</sup>. Sel, deprem, salgın hastalık, savaş, ekonomik krizler gibi olaylar böyledir.

Uyarılama için şartlardaki değişikliğin aynı zamanda öngörülemez nitelikte olması aranmaktadır. Öngörülebilir bir olay taraflar için beklenmedik değildir. Taraflar öngördükleri olaylar için ya tedbir alırlar ya da olayın sonuçlarını göze alırlar. Öngörülemezlik unsuru olayın kendisinden ziyade sonuçlarının öngörülemezliğini ifade eder<sup>4</sup>. Tarafların öngördükleri veya öngörmeleri gereken olaylar uyarılmaya yol açmazlar. O halde beklenmedik her olay değil, iş hayatının normal sınırları içinde hesaba katmakla yükümlü olunmayan olaylar, öngörülmezdir<sup>5</sup>. Aynı şekilde tarafların öngörülerini aşan durumlarda da uyarılama yapılabilir. Taraflarca öngörülmekle birlikte sonuçlarının bu derece olacağı tahmin edilmeyen durumlar böyledir.

Bu başlıkta değerlendirilecek bir başka unsur ise değişikliğin borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkmasıdır. Borçlunun aynı zamanda öngörülmesi gereken bir durumu öngörmemesi, alınabilecek tedbirler varken bunların alınmaması onun açısından kusur teşkil eder ve uyarılama yapılmasına engel olur<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> Bischoff, s. 235; Kaplan, s. 157; Arat, s. 192.

<sup>2</sup> Arat, s. 95.

<sup>3</sup> Bischoff, s. 184; Gürsoy, s. 106; Jaggi/Gauch, Art. 18, N. 629.

<sup>4</sup> Eren, s. 583.

<sup>5</sup> Kaplan, s. 153; Arat, s. 106; Baysal, s. 235 vd.

<sup>6</sup> Oğuzman/Öz, s. 206; Arat, s. 135; Baysal, s. 260 vd.

**b) İfanın Dürüstlük Kurallarına Aykırı Düşecek Derecede Borçlu Aleyhine Değişmesi**

Tek başına şartlardaki değişiklik uyarlama için yeterli değildir. Aynı zamanda bu değişikliğin edimin ifasını dürüstlük kuralına aykırı düşecek şekilde bir taraf aleyhine değiştirmesi gerekir. Söz konusu durum, değişen şartlar sebebiyle ağır ve açık bir dengesizlik şeklinde ortaya çıkmalıdır. Ağır dengesizlik, tarafların taşımak zorunda olduğu sözleşme riskinin katlanılması beklenilmeyecek şekilde aşılması, açık dengesizlik ise bunun gözle görülür nitelikte olması anlamına gelir<sup>7</sup>.

**c) Edimin İfa Edilmemiş Olması**

Edimin ifa edilmesi, borçlunun aşırı ifa güçlü içerisinde olmadığını göstergesidir. Bu sebeple kanunkoyucu edimin ifa edilmemiş olmasını aramaktadır. Ancak TBK. m. 138 uyarınca, borçlunun edimini, ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak yerine getirmiş olması da uyarlama için bir engel teşkil etmemektedir.

**3. Korona Virüs Salgınının Uyarlamanın Şartları Bakımından Değerlendirilmesi**

Korona virüs salgını ile birlikte hem dünya hem de ülkemiz olağanüstü günler yaşamaya başlamıştır. İşyerleri kapatılmış, eğitim öğretime ara verilmiş, çalışma hayatı, ulaşım hatta sokağa çıkış sınırlandırılmıştır. Salgının ortaya çıkardığı ve daha önce pek de karşılaşmadığımız bu sonuçlar, basiretli davranmakla yükümlü olan tacirler de dahil olmak üzere kimse için öngörülebilir nitelikte değildir. Ülkelerin hatta Dünya Sağlık Örgütü'nün bile bu boyuta ulaşacağını tahmin etmediği sonuçlar, herkes için öngörülebilirlik sınırlarını aşmıştır.

Kovid-19 salgınının ortaya çıkardığı sonuçlarının öngörülemezliği, öncelikle salgından önce yapılan sözleşmeler açısından ortaya çıkar. Salgın başladıktan sonra taraflardan artık bunu öngörerek tedbir almaları beklenir. Bununla birlikte salgının başında yapılan sözleşmeler bakımından bu sonuçların, öngörülerini aşan bir durum olarak değerlendirilebilmesi mümkündür.

Salgına rağmen tüm sözleşmelerin bu durumdan olumsuz etkilendiği söylenemez. Örneğin internet üzerinden alışveriş şirketleri açısından kârlı bir tablo ortaya çıkmıştır. Ancak özellikle kapatılan ve sınırlandırılan sektörlerdeki işyeri kiralaları bu etkiye maruz kalmışlardır. AVM'lerde yer alan işyerleri açısından da durum böyledir.

Uyarlama için salgının olağanüstü ve öngörülemez nitelik taşıması yeterli değildir, aynı zamanda bunun somut sözleşmede ifayı borçlu aleyhine dürüstlük kuralına aykırı olarak değiştirmesi gerekir. AVM kiralaları bakımından bu şart da gerçekleşmiştir. Zira AVM'ler bir süre kapalı kalmış, üstelik açıldıktan sonraki dönemin ekonomik olarak nasıl bir seyir izleyeceği de belirsizdir.

---

<sup>7</sup> Akyol, s. 83; Arat, s. 114, 115; Baysal, s. 266 vd.

Edimin ifa edilmemiş veya aşırı ifa güçlüğü'nün oluştuğuna ilişkin bir çekince konularak ifa edilmiş olması gerekir. Bu durumun her somut sözleşme bakımından ayrıca incelenmelidir.

Şartlardaki değişikliğin borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkması ve borçlunun alması gereken tedbirleri almış olmasına rağmen bu sonuçların doğmuş olması gerekir. Her somut sözleşme bakımından ayrı değerlendirme yapmak gerekmele birlikte genel olarak kimsenin salgının bu boyutta etki doğuracağını öngöremediği bir durumda, bu unsurun da AVM işyeri kiralari için oluştuğu kabul edilebilir.

Uyarılama, öncelikle sözleşmeyi ayakta tutmanın asıl olmasına binaen, edimin yeni şartlara uygun hale getirilmesi yoluyla, bu mümkün olmuyorsa sözleşmenin sona erdirilmesi şeklinde yapılabilir. Kira sözleşmesi sürekli edimli bir sözleşme olduğu için sona erme, sözleşmesinin feshi ile gerçekleşir. Ancak çoğu olayda fesih yerine kira bedelinin uyarlanması borçlu açısından daha çok talep edilen bir yol olacaktır.

### **III. AVM'DE YER ALAN İŞYERİ KİRALARI**

#### **1. Genel Olarak**

AVM'ler şehir hayatının önemli bir parçası haline gelmiştir. İnsanlar günlük ihtiyaçlarını karşılamak ve eğlenceli vakit geçirmek için buraları tercih etmektedir. Alışveriş merkezi, Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun<sup>8</sup>'de "*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*" ( m. 3) olarak tanımlanmıştır. Bu kanuna bağlı olarak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından çıkarılan Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik<sup>9</sup>'te ise alışveriş merkezinin nitelikleri "*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 işyerine, ç) Bu Yönetmelikte belirtilen ortak kullanım alanlarına, d) Merkezi bir yönetime, sahip olmak*" (m. 4) şeklinde düzenlenmiştir.

Korona virüs salgınıyla virüsün yayılma hızının kalabalık ortamlarda yükselmesi, sosyal mesafe kurallarına riayet edilmemesi halinde bulaşıcılığın artma ihtimaline karşı AVM'ler için çeşitli tedbirle alınmış önce çalışma saatleri azaltılmış, 12 saatten 8 saate indirilmiş, kısa bir süre sonra da tamamen kapatılmıştır. AVM'lerin kapanması

---

<sup>8</sup> 6585 sayılı bu Kanun, 14.01.2015 tarihinde kabul edilmiş, 25.01.2015 tarihli ve 29251 sayılı Resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

<sup>9</sup> Bu yönetmelik 26.02.2016 tarihli ve 29636 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanmıştır.

ile birlikte, AVM içerisinde yer alan market ve eczaneler hariç diğer mağazalar da kapanmış, hatta bazı mağazalar içinde buldukları AVM'den önce kapanma kararı almışlardır. Salgının ülkemizde kontrol altına alınmaya başlamasıyla normalleşme adımları çerçevesinde 11 Mayıs 2020 tarihi itibarıyla AVM'lerin kademeli, 1 Haziran itibarıyla tam olarak açılmasına karar verilmiştir. Böylece AVM'ler salgının etkilerinin yoğun olduğu süre kapalı kalmıştır. Aynı süreçte 7226 sayılı Kanun'la<sup>10</sup> işyeri kiralarında kiralar için sınırlayıcı bir hüküm getirilmiştir. Bu kanunun geçici 2. maddesine göre “ (1) 1/3/2020 tarihinden 30/6/2020 tarihine kadar işleyecek iş yeri kira bedelinin ödenmemesi kira sözleşmesinin feshi ve tahliye sebebi oluşturmaz.” Bu düzenleme ile kiraya verenin salgın sebebiyle oluşan olağanüstü durumdan yararlanarak sözleşmeyi sona erdirmesi veya tahliye yoluna gitmesinin önlenmesi amaçlanmıştır. Böylece kiracının kira parasının ödenmemesi sebebiyle sahip olduğu yasal haklarını kullanmasına üç ay süreyle sınırlama getirilmiştir.

AVM'ler büyük yatırım gerektiren işletmelerdir. Burada bulunan yerlerin kira, satış ve işletmesi genellikle AVM maliki (yatırımcısı) tarafından yetkilendirilen profesyonel şirketlere bırakılmaktadır. Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik'te (m. 3) “Alışveriş merkezi maliki: Alışveriş merkezinin mülkiyetine sahip gerçek ve/veya tüzel kişi”, “alışveriş merkezi yönetimi: Alışveriş merkezinin maliki tarafından alışveriş merkezinin yönetimi konusunda yetkilendirilen gerçek veya tüzel kişilerden oluşan birim”, olarak tanımlanmıştır.

AVM'de yer alan işyerleri için yapılan kira sözleşmeleri 6098 sayılı TBK.'nin konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerine tabidir. Taraflar arasında öncelikle sözleşme hükümleri, burada hüküm bulunmayan hallerde çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanır. Bu çerçevede kira bedeli ile ilgili olarak, kira tespiti ve uyarlama davaları açılmaktadır. Kira tespiti davası, yenilenen kira sözleşmesindeki kira parasının hakim tarafından belirlenmesini ifade etmektedir<sup>11</sup>. Uyarlama davası ise TBK. m. 138 de düzenlenen aşırı ifa güçlüğüne ilişkin şartlar oluştuğunda kira bedelinin yeni duruma uygun hale getirilmesini sağlamayı amaçlamaktadır. Kiracı genellikle yüksek kira parasının makul bir miktara indirilmesi, kiraya veren ise düşük kira parasının makul düzeye yükseltilmesi için uyarlama davası açmaktadır. Kira parası uyarlanırken kiracının niteliği, bulunduğu yer, ticari değişiklikler emsal kiralar, ülkedeki ekonomik durumlar ve doğal afetler gibi mevcut şartları öngörülemez biçimde sonradan değiştiren hususların meydana gelip gelmediği araştırılmaktadır<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup> 25.03.2020 kabul tarihli “Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair” bu Kanun, 26.03.2020 tarihli ve 31080 (Mükerrer) sayılı Resmî Gazete’de yayınlanmıştır.

<sup>11</sup> Yavuz, s. 637; Eren, Özel, s. 409; İnceoğlu, C.II, s. 122 vd.; Aydoğdu/Kahveci, s. 602 vd.; Gümüş, s. 301; Zevkliler/Aydoğdu, s. 228.

<sup>12</sup> “kira parasının uyarlanması için her zaman “uyarlama“ davası açılabilir. Bozmaya uyularak yapılan yargılamada, Mahkemece uyarlama koşullarının oluşup oluşmadığı yeteri kadar irdelenmediği gibi, yukarıda belirtilen ilkeler dikkate alınmadan hüküm kurulduğu görülmektedir. O halde Mahkemece yapılacak iş; az yukarıda açıklanan uyarlama davalarında uygulanması gereken kurallar, belirtildiği şekilde tek tek ortaya konulmalı ve konularında uzman üç kişilik bilirkişi kurulundan, tüm bu veriler, kiracının niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgedeki kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki

Neredeyse mart ayının ikinci yarısından itibaren kapanmış olan AVM'lerin 11 Mayıs 2020 tarihi itibarıyla kademeli olarak açılmaya başlamasıyla birlikte iki önemli soru ortaya çıkmaktadır. Birincisi AVM'nin kapalı olduğu dönem ve sonrasına ilişkin kira bedeli ne olmalı, ikincisi AVM işletmesinin aldığı ortak giderler bu dönemde de ödenmeli mi sorusudur.

## **2. Kira bedeli**

### **a) Genel Olarak**

AVM işyeri kira sözleşmeleri incelendiğinde, kira parasının belirlenmesi konusunda çeşitli yöntemlerin benimsendiği görülmektedir: Belirli bir rakam üzerinde anlaşmak, ciro üzerinden belirli bir oranı kira bedeli olarak belirlemek veya her ay için bunlardan hangisi daha yüksekse o rakamı kira bedeli olarak kabul etmek genellikle karşılaşılan yöntemlerdir.

Taraflar belirli bir rakam üzerinde anlaşmışta, bu rakamı da genellikle bir parametreye bağlamaktadırlar. Ancak bu husus inceleme konumuz dışındadır. Belirli bir rakam üzerinde anlaşılan kira bedelinde uyarılama, salgının ortaya çıkardığı sonuçlar göz önüne alındığında indirim yapılması suretiyle gerçekleşecektir. Kira parasından belirli oranda indirim yapılması ise hakkaniyetli bir çözümdür. Ne oranda indirim yapılacağına, her somut sözleşme bakımından ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekir. Bununla birlikte salgın sebebiyle açılacak, işyeri kiralarında uyarılama davalarının hızlı bir şekilde çözüme kavuşturulabilmesi ülke ekonomisinin normale dönüşünü kolaylaştırmak açısından da önemlidir<sup>13</sup>. Bu sebeple belirli bir oran kabul edilebileceği ve bu oranın tamamen kapalı kalınan dönem için %40 olabileceği kanaatindeyim<sup>14</sup>.

Ciro üzerinden yapılan sözleşmelerde, işyerinin aylık cirosunun belirli bir oranı üzerinden (örneğin %4'e tekabül eden kısım) kira bedeli belirlenmektedir<sup>15</sup>. AVM'nin kapalı olduğu sürede işyeri ciro yapamayacağından, ortalama ciro veya önceki yılın aynı ayının cirosu temel alınarak kira bedelinin uyarlanması düşünülebilir.

Kararlaştırılan kira bedeli ile cirodan hangisi yüksekse ona göre kira bedelinin belirleneceğinin kabul edildiği durumlarda ise kararlaştırılan kira bedeli üzerinden

---

*imar ve ticaret değişiklikleri, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar, döviz kurlarındaki ani ve aşırı iniş ve çıkışlar ile ülkeyi sarsan ciddi ekonomik kriz veya doğal afetlere bağlı ödeme esaslarının yeniden düzenlenmesini gerektirecek olayların varlığı araştırılıp değerlendirilmek suretiyle bir rapor alınmalı ve hasıl olacak sonucuna göre karar verilmesi gerekir” 3. Hukuk Dairesi 2018/5741 E. , 2019/7695 K. Aynı yönde 3. Hukuk Dairesi 2017/14157 E. , 2019/6526 K.; 3. Hukuk Dairesi 2017/12987 E, 2019/6575 K. (<https://karararama.yargitay.gov.tr>).*

<sup>13</sup> İşletmelerin devamlılığının ülke ekonomisi açısından önemi ve işletmelerin kazanç sağladığı işyeri kiralarında, kiracı açısından bir değerlendirme için bkz. Akıncı, s. 36 vd.

<sup>14</sup> Bu konuda genel olarak işyeri kiralarına ilişkin değerlendirmeler için bkz. Arat, İşyeri, 432.

<sup>15</sup> Kira parası ciro üzerinden kararlaştırıldığında, alışveriş mağazasının aynı zamanda işletilmesi yükümlülüğü varsa, kira ilişkisinin ürün kirası olarak nitelendirileceği yönünde Altaş, s. 79. Kira bedelinin, ciro üzerinden kararlaştırılabileceği konusunda, Zevkliler/Gökayla, s. 227.

uyarlama amacıyla indim yapılması, ortada somut bir rakam olduğu için daha pratik bir çözüm olarak görünmektedir.

AVM’de yer alan işyerlerinin AVM’nin kapalı olduğu süre boyunca kira vermemesi yönünde bir talep ise haklı değildir. Korona virüs salgınının yol açtığı sonuçlar sadece kiracıları değil kiraya verenleri de etkilemiştir. AVM işletmeleri açısından da zor bir durum ortaya çıkmıştır. Sözleşmenin uyarlanması sadece borçlunun değil alacaklının da menfaatinin korunmasını gerektirir. Bu sebeple kapalı kalınan süre için hiç kira verilmemesi değil kira bedelinin uyarlanması taraf menfaatleri yönünden daha isabetli bir yoldur. Öte yandan işyerinin kapalı olması sadece AVM’de bulunmayla ilgili değildir. Dışarıdaki işyerleri de sokağa çıkma kısıtlamaları, çalışanlarının sağlığını korumak gibi sebeplerle bu süreçte zaten kapanmıştır. Örneğin zincir mağazalar hem cadde hem de AVM mağazalarını kapatmışlardır. Spor merkezi, güzellik merkezi ve kuaför gibi işyerleri ise zaten yayınlanan genelgelerle tüm ülkede kapatılmıştır. Aynı işyeri dışarıda olsaydı uyarlanmış da olsa bir kira bedeli ödeme ihtimali çok yüksek olduğuna göre işyerinin AVM’de olması sebebiyle kira ödememesi söz konusu olmamalıdır.

AVM’lerin kapalı olduğu dönemde işyerlerinin kira parasının uyarlanması ile ilgili olarak hukuki açıdan böyle bir değerlendirme yapmak mümkün olmakla birlikte Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği’nin yaptığı açıklamaya baktığımızda Mart, Nisan ve Mayıs aylarında işletmecilerin, AVM’de yer alan işyerlerinden kira parası almadıkları anlaşılmaktadır<sup>16</sup>. Bu durumda asıl mesele aşağıda uyarlamanın kapsamı başlığı altında ayrıca değerlendirileceği üzere 1 Haziran 2020’den sonra ne olacaktır? Bir başka deyişle normalleşme adımları ile birlikte açılan AVM’lerde kira paralarının eski haliyle mi ödeneceği yoksa uyarlama taleplerinin asıl bu nokta üzerinde mi yoğunlaşacağıdır.

AVM’de yer alan işyeri kiralarında pek fazla karşılaşılmamakla birlikte kira bedeli peşin ödendiye uyarlama yapılabilir mi sorusuna TBK. m. 138’in lafzi yorumu olumsuz cevap vermeyi gerektirir. Ancak ortaya çıkan sonuçlar, salgının ülkemizi ve dünyayı bu denli etkilemesi karşısında, kanunun ruhu gözetilerek peşin ödenmiş olsa bile bu sürece yönelik kira bedelinde uyarlama yapılabilirdir<sup>17</sup>. Aslında TBK. m. 138 ani edimli sözleşmeler esas alınarak düzenlemiştir, kira sözleşmeleri sürekli edimli sözleşmelerdir ve sürekli edimli sözleşmelerde peşin ödemenin varlığı halinde uyarlama yapılabilmesi hususunun daha esnek değerlendirilmesi, özellikle yaşadığımız bu olağanüstü durumda önem kazanmaktadır.

#### **b) Uyarlama Kaydı**

Kira sözleşmesine taraflarca uyarlamaya ilişkin kayıtlar konulmuş olabilir. Taraflar sözleşmelerine uyarlama yapılmasına veya yapılmamasına ilişkin hükümler koyabilirler. Bu tür hükümlerle, ileride meydana gelebilecek riskin nasıl paylaşılacağı

---

<sup>16</sup> <http://www.ayd.org.tr/media/hii1254/ayd-bas%C4%B1n-a%C3%A7%C4%B1klamas%C4%B1-06052020-rev.pdf>

<sup>17</sup> Arat, İşyeri, s. 430



belirlenmiş olur. Böylece taraflar ortaya çıkabilecek bazı olayları dikkate alma, riskleri sınırlama ve şartlar değiştiğinde hukuki durumunu bilme şansına kavuşurlar<sup>18</sup>. Uyarılama kaydı olarak genellikle savaş, deprem, salgın, ekonomik kriz gibi somut örnekler verilen kayıtlar veya ekonomik şartların değişmesi, beklenmeyen olayların ortaya çıkması gibi daha genel ifadeler içeren kayıtlar konulduğu görülmektedir. Bu durumlara bağlanan hukuki sonuçlar ise fesih, dönme, sözleşme süresinin uzaması, kısılması, yükümlülük dağılımındaki değişiklik gibi yine taraflarca belirlenen sonuçlar olmaktadır.

AVM işletmecisi ile yapılan sözleşmede bir uyarılama kaydı varsa bu kaydın kapsamına bakmak gerekir. Bu kayıtlarda genellikle klasik mücbir sebep halleri olarak görülen deprem, savaş, salgın hastalık, ekonomik kriz halleri sayılmaktadır. Eğer kayıt olumsuz nitelikteyse, bu hallerde bile edimin ifa edileceğini düzenliyor, öngörülenin çok üstünde bir durumla karşı karşıya olduğumuz için böyle bir kayda rağmen uyarılama yapılmalıdır. Olumsuz uyarılama kayıtlarını, borçlu açısından sınırsız bir sorumluluk hali olarak görmemek gerekir. Bu kayda rağmen olağanüstü durumun ortaya çıkardığı sonuçlar ağır ise uyarılama yapılabilir. Aksi düşünce dürüstlük kuralına aykırıdır (MK. m. 2). Nitekim Yargıtay da aynı görüştedir<sup>19</sup>.

Sözleşmede olumlu bir uyarılama kaydı varsa ancak uyarılmaya yol açabilecek haller arasında salgın hastalık sayılmadıysa, kaydın geniş yorumlanması ve korona virüs salgınının bu kapsamda bir olağanüstü hal olarak değerlendirilmesi de dürüstlük kuralının bir gereğidir.

### **c) Uyarılamanın Kapsamı**

Salgının etkilerinin en fazla hissedildiği Mart, Nisan ve Mayıs ayları, tedbirlerin en yoğun uygulandığı aylardır. Haziran ayıyla birlikte tedbirlerin gevşetildiği, “yeni normal” denilen bir döneme girilmiştir. Salgın sebebiyle alınan tedbirlerden AVM kiralarının en yoğun etkilendiği zaman, bu üç ay olmuştur. İlk akla gelen uyarılamanın bu aylarla sınırlı kalması, bu süre için daha yüksek oranda bir indirim uygulanması, ancak sonraki dönemin de mutlak bir normalleşmeyi hemen sağlayamayacağının göz önünde tutulması idi<sup>20</sup>.

Alışveriş Merkezleri Birliği'nin ve AVM'de işyeri kiracısı olan çok sayıda firmanın oluşturduğu Birleşik Markalar Derneği'nin açıklamalarına bakıldığında üç aylık dönem için AVM işletmelerinin kira almadığı anlaşılmaktadır<sup>21</sup>. Yine açıklamalara baktığımızda AVM işletmeleri, Haziran ayından itibaren normal kira dönemine geçilmesini beklemektedir. Buna karşılık Birleşik Markalar Derneği yaptığı

---

<sup>18</sup> Kaplan, s. 119; Bischoff, s. 95; Arat, s. 140.

<sup>19</sup> “bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtlarla birlikte aynen uygulanmasını talep etmek MK. M. 2/II hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması manasına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir nispetlilik çıkmışsa uyarılama yine yapılmalıdır. HGK. 07.05.2003, 13-332 E., 340. K. (Karar için bkz. Arat, s. 152, dpn. 106).

<sup>20</sup> Arat, İşyeri, 432.

<sup>21</sup> Bkz. dpn. 7.

açıklamalarda<sup>22</sup>, AVM'lerin açılmasına rağmen hemen normal piyasa şartlarının ortaya çıkmayacağı, ciroların ciddi düşüş yaşayacağı, turizmin salgından etkilenmesinin de işleri zorlaştıracağı gerekçesiyle ilk üç ay kirasız, sonraki 1 yıl boyunca kira parasının ciro üzerinden ödenmesini, bu talepleri AVM işletmeleri tarafından kabul edilmediği takdirde tazminatsız şekilde AVM mağazalarını kapatmak istediklerini ifade etmektedirler.

Bu talepleri, uyarlama hükümleri çerçevesinde değerlendirdiğimizde şu sonuçlara varabiliriz. AVM'ler açıldıktan sonra ilk üç ay kira alınmaması, uyarlamanın yapılması bakımından riski taraflardan birinin üzerine tamamen bırakmak anlamına gelir. Uyarlamada esas olan şartların değişmesiyle ortaya çıkan riski, tarafların menfaat dengesini gözeterek paylaşmaktır. Şüphesiz taraflar anlaşarak bu konuda bir çözüme varabilirler. AVM işletmecileri ilk üç ay kira parası almamayı kabul edebilir. Ancak böyle bir anlaşma olmadığında belirli süre de olsa hiç kira ödenmemesi şeklinde bir uyarlama yapılamayacağı kanaatindeyim

Kira sözleşmelerinde bedel indirimi şeklinde uyarlama yapılırsa belirlenen bedel, yeni kira parası olarak kabul edilir<sup>23</sup>. Bununla birlikte tek uyarlama biçimi bedel indirimi değildir. Tarafların taleplerine bağlı olarak hâkim, kira sözleşmesinin şartlarının değiştirilmesi, süresinin uzatılması, kısaltılması veya sözleşmenin sona erdirilmesi gibi uyarlama biçimlerine de karar verebilir<sup>24</sup>. Bu çerçevede, taleple bağlı olmak üzere, 1 Haziran 2020 itibarıyla başlayacak yeni dönem için belirli bir rakam olarak belirlenmiş kira sözleşmelerinin de ciro üzerinden kiraya dönüştürülmesi, menfaat dengelerini gözetilen bir uyarlama biçimi olarak değerlendirilebilir. Zira kira parasının, ciro üzerinden verilecek bir oran olarak belirlenmesi, uyarlamanın her iki tarafının da menfaatinin gözetilerek yapılması gerekliliğine uygundur. Böyle bir uyarlama, yeni normal denilen dönem için hakkaniyetli bir geçiş sağlar. Böylece salgının ortaya çıkardığı risk taraflar arasında paylaşılmış olur. Yargıtay uygulamasına baktığımızda kira bedelinin uyarlanmasında cirodaki düşüşün dikkate alındığı görülmektedir. Van depreminden sonra açılan işyeri kirası ile ilgili bir davada, bu konudaki olumlu bakış açısı ortaya konulmuştur<sup>25</sup>.

Son dönemlerde AVM sayılarının artması ciro üzerinden yapılan kira sözleşmelerini artırmıştır. AVM'lerin ülkemizde ilk açılmaya başladığı dönemlerde belirli kira

---

<sup>22</sup> <http://www.birlesmismarkalar.org.tr/basin#349>

<sup>23</sup> İnceoğlu, C. II, s. 176; Zevkliler/Aydoğdu, s. 240.

<sup>24</sup> Eren, Özel, s. 415; Yavuz, s. 564; İnceoğlu, C. II, s. 175.

<sup>25</sup> 6. Hukuk Dairesi 2014/8505 E. , 2014/11919 K. 14/03/2014 "...Olayımızda ise, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin yukarıda açıklanan kural ve yöntemler ile dava konusuna ilişkin hukuki nitelendirmenin hâkime ait olduğu gözetildiğinde asıl davada davacının talebi kira parasının tespitinden çok kira parasının uyarlaması olup, bu haliyle mahkemece Van depremi sonrasında deprem nedeniyle kira bedelinin düşürülmesini gerektirir bir durum olup olmadığı incelenerek talep konusu dönemde bölge nüfusunun azalıp azalmadığı, işlem temelinin çöküp çökmediği, ticaretin durma noktasına gelip gelmediği tespit edilerek sonucuna göre asıl dava hakkında bir karar verilmesi gerekir. Uyarlama koşulları yoksa asıl davanın reddine, birleşen dava yönünden de inceleme yapılarak bir önceki ödenen kira bedelinin ÜFE artış oranında artırılmasıyla elde edilecek bedelden daha az olmayacak şekilde kira bedelinin belirlenmesi gerekirken eksik inceleme her iki dava hakkında yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır." (<https://karararama.yargitay.gov.tr>).

paraları hatta döviz üzerinden sözleşmeler yapılırken, günümüzde sayının artmasına bağlı olarak AVM'lerin, kendi bünyelerinde bulunmasını istedikleri markalarla ciro üzerinden anlaşma yaptıkları görülmektedir. Aslında ekonomik anlamda bu daha verimli bir yoldur.

Sözleşmenin sona erdirilmesi de bir uyarlama şeklidir. TBK. m. 138, "...borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır." düzenlemesini getirmektedir. Kira sözleşmeleri sürekli edimli sözleşmeler olduğu için kiracı bir uyarlama biçimi olarak sözleşmenin feshini talep edebilir. Birleşik Markalar Derneği'nin açıklamalarına bakıldığında sözleşmelerin feshedilebileceğinden de söz edildiği görülmektedir. Bu talep hem sözleşmenin uyarlanması olarak, hem de TBK. çerçevesinde kiracının sahip olduğu bir fesih imkânı olarak yorumlanabilir<sup>26</sup>. Ancak bu hükümlerin uygulanması halinde dahi kiracı bir miktar tazminat veya en azından belirli süre kira parası ödemek durumundadır. Uyarlama yoluyla sözleşmenin feshinde<sup>27</sup> ise tazminat olarak isimlendirilmese de bir denkleştirmeden söz edilmektedir<sup>28</sup>. Bu denkleştirme, borçlunun sözleşmeden kurtulmasının karşılığı olarak değil ama alacaklı ile riski paylaşmasının bir sonucu olarak kabul edilmektedir<sup>29</sup>. Bu çerçevede denkleştirme bedeli sözleşmenin sona erdirilmesinden doğan tüm riskin diğer taraf üzerinde kalmasını engellemek amacı taşıdığından, alacaklının zararının tamamının tazmini söz konusu olmaz<sup>30</sup>. Aksi hal aşırı ifa güçlüğünden doğan riskin yine borçlu üstünde kalması anlamına gelir<sup>31</sup>. Sonuç olarak uyarlama yoluyla veya değil, AVM'de bulunan işyeri kiracısı, sözleşmenin feshini talep ettiğinde, bir tazminat ödemediği takdirde bunun gerçekleşmesi hukuki olarak pek mümkün görünmemektedir.

### **3. Ortak Giderler**

AVM'de bulunan işyerleri, kira dışında AVM yönetimine ortak gider bedeli ödemektedirler. Salgın sebebiyle ortaya çıkan sonuçlara bağlı olarak kira

---

<sup>26</sup> Burada kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesini düzenleyen TBK. m. 325 ve önemli sebeplerle olağanüstü feshi düzenleyen TBK. m. 331 aklı gelmektedir. Bu hükümlerin uygulanması 04.07.2012 tarihli ve 6353 sayılı kanunla ticari işyeri kiralarında 01.07.2020 tarihine kadar ertelenmiştir. Bu durumda taraflar arasındaki ilişkide öncelikle kira sözleşmesi hükümleri, hüküm bulunmayan hallerde 818 sayılı BK. hükümleri uygulama alanı bulur. Söz konusu hükümler (eBK. M. 252, eBK. M. 264) ve Yargıtay uygulaması da belirli süre (özellikle eBK. m. 252 bakımından) kira parası ve tazminat ödenmesini kabul etmektedir

<sup>27</sup> TBK. m. 138 de uyarlama yoluyla sözleşmenin feshi için açık bir tazminat düzenlemesi yapılmamıştır. Bu sebeple doktrinde kira sözleşmeleri bakımından tazminatın açıkça düzenlendiği TBK. m. 331 in özel bir düzenleme olarak uygulama alanı bulacağı ifade edilmekte, aksi görüş ise bu iki talebin yarıştığını savunmaktadır. Konuya ilişkin geniş bilgi için bkz. İnceoğlu, C.II, s. 178.

<sup>28</sup> Bischoff, s. 232; Arat, s. 195. Serozan bu durumu hakkaniyet ödencesi olarak isimlendirmektedir. Serozan, s. 382.

<sup>29</sup> Serozan, s. 382.

<sup>30</sup> Serozan, s. 382.

<sup>31</sup> Bischoff, s. 232.

sözleşmelerinin uyarlanması yanında bu giderlerin ödenip ödenmeyeceği de konuya ilişkin diğer bir problemi oluşturmaktadır.

TBK. 'nun kira ile ilgili hükümlerinde ortak gider kavramı yer almamakla birlikte bazı ödeme yükümlülükleri düzenlenmiştir<sup>32</sup>. Bunlar; aksi kararlaştırılmamışsa kiraya verenin vergi ve benzeri yükümlülükleri (TBK. m. 302), kiraya verenin kiralananın kullanımıyla ilgili olarak katlanacağı, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderler (TBK. m. 303), kiralananın olağan bakımı için gereken ve kiracının ödeyeceği temizlik ve bakım giderleri (TBK. m. 317), konut ve çatılı işyeri kiralalarında aksi kararlaştırılmamışsa veya aksine adet yoksa kiracının katlanacağı ısıtma, aydınlatma, su gibi kullanma giderleridir (TBK. m. 341). Bunlardan TBK. m. 302 ve TBK. m. 317 de düzenlenen giderler ile tamirat ve tadilat giderleri, genellikle<sup>33</sup> yan gider olarak kabul edilmemektedir<sup>34</sup>. Yan giderlere ilişkin TBK. 'da yer alan esas hükümler TBK. m. 303 ve TBK. m. 341 'dir. Söz konusu hükümlerde bahsi geçen kullanma giderleri ile yan giderler aslında aynı tür giderlerdir<sup>35</sup> ve AVM de yer alan işyerlerinin ödemesi gereken ortak giderlerin de bu nitelikte olduğu kabul edilmektedir<sup>36</sup>. Ancak AVM ortak giderleri TBK. anlamında yan giderlere göre daha kapsamlıdır<sup>37</sup>.

Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik'te ortak giderler tanımlanmıştır. Yönetmeliğin 11. maddesine göre "*Ortak kullanım alanlarına ilişkin elektrik, su, ısınma, yenileme niteliğinde olmayan bakım-onarım, güvenlik ve temizlik gibi belirli dönemlerde tekrarlanan ve alışveriş merkezinin aynına ilişkin olmayan*" (m. 11/I) giderler ortak giderlerdir. Bu giderlerin nasıl hesaplanacağı Yönetmelik ekinde gösterilmiş daha sonra bu usulle ilgili değişikliğe gidilmiştir<sup>38</sup>. Bundan başka taraflar

<sup>32</sup> Konuya ilişkin AVM kiralaları çerçevesindeki geniş değerlendirme için bkz.; Demircioğlu, s. 70 vd.; İnceoğlu, C. I, s. 100 vd.; Öktem Çevik, s. 218 vd.; Yan gider kavramı ile ortak gider kavramının karşılaştırılması konusunda bkz. Çapkinoğlu, s. 35 vd.

<sup>33</sup> Doğan, yan giderleri bir üst kavram kabul ederek, temizlik, bakım, kullanma, koruma ve onarım giderlerini de bu kapsamda değerlendirmektedir. Doğan, s. 508. Yan giderleri daha geniş ve daha dar tanımlayan görüşlerin değerlendirilmesi için bkz. Acar, s. 171-172, N. 7, N. 8. Zevkliler/Gökyayla'ya göre olağan kullanım için gerekli temizlik ve bakım giderlerinin dışında kalan ve kiralananın kullanımıyla ilgili bulunan giderler, yan giderdir. Zevkliler/Gökyayla, s. 293.

<sup>34</sup> İnceoğlu, C. I, s. 94 vd.; Aydoğdu/Kahveci, s. 470; Acar, s. 174, N. 14, s. 176, N. 19; s. 177, N. 20; Gümüş, s. 311.

<sup>35</sup> Aydoğdu/Kahveci, s. 470; Demircioğlu, s. 71; İnceoğlu, C. I, s. 89.; Eren, Özel, s. 405; Öktem Çevik, s. 219. Bunların birbir aynı anlama gelmediği yönünde Yavuz, s. 429. Bu iki hükmün bağlantısının kanundaki ifade farklılığı sebebiyle anlaşılacağı yönünde, Gümüş, s. 310. Kiraya verenin sorumluluğundaki giderlere yan gider, kiracının sorumlu olduğu giderlere işletme gideri veya kullanım gideri denilerek kavram kargaşasının giderilebileceği yönünde, Zevkliler/Gökyayla, s. 294. Konunun masraf ve yan gider ayrımı yapılarak incelenmesi için bkz. Öktem Çevik, s. 210. Yan gider kavramının OR. Art. 257a/1 göz önünde bulundurularak tanımlanması yönünde İnceoğlu, C. I, s. 90; Demircioğlu, s. 72.

<sup>36</sup> Demircioğlu, s. 71.

<sup>37</sup> İnceoğlu, C. I, s. 100 vd.

<sup>38</sup> 26.02.2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmelikte ortak giderlerin, "*bu Yönetmelik ekindeki usul ve esaslara göre hesaplanarak paylaştırılacağı*" düzenlenmişti. 30.12.2016 tarihli ve 29934 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (RG. 29934) ile bu usul şöyle değiştirilmiştir: "*ortak giderler, alışveriş merkezindeki perakende işletmeler ile alışveriş merkezi yönetimi tarafından oy birliğiyle bir gider paylaşım*

arasındaki sözleşmede belirtilmiş olmak kaydıyla “*pazarlama ve yönetim gibi ortak faydaya yönelik hizmetler için*” de katılım payı talep edilebilir (m. 11/II). Bu giderlere yönelik katılım payı da taraflarca başka türlü kararlaştırılmadıkça ortak giderlerle aynı şekilde hesaplanır. Ortak gider katılım paylarının, Türk Lirası üzerinden hesaplanıp, ödenmesi gerekir (m. 11/V). Bu giderler dışında kiracı işyerlerinden ortak gider adı altında herhangi bir bedel talep edilemez (m. 11/III). Ortak gider katılım paylarının, her bir işletmeden yazılı şekilde talep edilmesi ve giderlerin, tür ve tutarlarının ayrı ayrı belirtilmesi gerekir (m. 11/VI). Alışveriş merkezi yönetimince her yıl Mart ayı sonuna kadar bir rapor hazırlanır ve bu raporda “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.” (m. 11/VII). Ortak gider katılım payları, sadece tahsilat amacına uygun olarak kullanılabilir. Ortak kullanım alanlarından elde edilen gelirler de ortak giderlerin karşılanmasına tahsis edilir (m. 11/VIII). Ortak giderler için “*bir önceki yılın kesinleşen giderlerinin yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle hesaplanacak muhtemel gider tutarı üzerinden avans talep edilebilir. Bu giderler için avans alınması halinde, avansın ait olduğu yılın sonuna kadar mahsup işlemi gerçekleştirilir*” (m. 11/IV).

Düzenlemeden anlaşıldığı üzere ortak giderlerin kapsamına ilk olarak ortak kullanım alanlarının giderleri girmektedir. Bunlar elektrik, su, ısınma, havalandırma, temizlik, güvenlik gibi belirli dönemlerde tekrarlanan ve yenileme niteliğinde olmayan bakım onarım giderlerdir<sup>39</sup>. Bundan başka sözleşmede kararlaştırılmışsa ortak faydaya yönelik pazarlama ve yönetim gibi giderler de ortak gider kabul edilir. O halde AVM’lerin kapalı olduğu süre boyunca ortak gider olarak belirlenen bu hizmet ve faaliyetler yerine getirilmediğine göre bunlara ilişkin bir talepte bulunulması da söz konusu olamaz. Zira ortak giderler, doğrudan bir hizmete veya faaliyete bağlı giderlerdir. Aksi hal AVM işletmesi açısından bir sebepsiz zenginleşme teşkil eder. 1 Hazirandan itibaren ise AVM’lerin açılmasıyla birlikte ortak giderler, verilen hizmet ve yapılan faaliyetlere bağlı olarak talep edilebilir. AVM’ler açık olduğu sürece bu hizmetler verilmeye devam edecektir. Ortak alanlarında su, elektrik, ısıtma havalandırma bulunmayan, temizlenmeyen, güvenliği sağlanmamış bir AVM düşünülmemeyeceğine göre bu giderlerle ilgili yeni normal döneminde bir değişiklik olacağı kanaatinde değilim. Hatta salgın tedbirleri çerçevesinde maske dağıtımı, havalandırma sisteminin daha etkin çalıştırılması, el dezenfektanı bulundurulması ve AVM’nin daha sık ve detaylı temizlenmesi gerekliliği karşısında ortak giderlerde bir artış bile olabileceği düşünülebilir.

---

*usulü belirlenmemiş olması durumunda perakende işletmelerin satış alanlarının alışveriş merkezinin satış alanına oranı ölçüsünde paylaşılır. Müştereken belirlenen gider paylaşım usulü en fazla beş yıl süreyle uygulanır.*”

<sup>39</sup> Bu giderlerin ayrıntılı değerlendirilmesi konusunda bkz. Demircioğlu, s. 81 vd.; Çapkinoğlu, s. 16 vd.

#### IV. SONUÇ

Korona virüs salgını ülkemizde ve dünyada beklenmedik etkiler doğurmuştur. Bunun sonuçları her alanda hissedilmekte, hukuki ilişkiler de aynı şekilde etkilenmektedir. Bu karmaşık sürecin hukuki sonuçlar doğurması da kaçınılmazdır. AVM'lerde bulunan işyerlerine ilişkin kira sözleşmeleri, durumdan en fazla etkilenen sözleşmelerdendir. Zira salgın için alınan tedbirler çerçevesinde AVM'ler bir süre kapalı kalmıştır.

Uyarılama için TBK. m. 138'de aranan şartlar AVM'de yer alan işyeri kiraları bakımından oluşmuştur. Bu sebeple talebe bağlı olarak kira parasında uyarılama yapılarak kira bedeli indirilebilir. İndirim oranı belirlenirken sadece AVM'lerin kapalı kaldığı süre düşünülmemeli, "yeni normal" denilen dönemin getirebileceği ekonomik durgunluk da hesaba katılmalıdır. Aynı şekilde belirli bir kira parası üzerinden yapılan anlaşmaların, yine talebe bağlı olarak ciro üzerinden kira sözleşmelerine uyarlanması da mümkündür. Bu ihtimal, AVM'lerin tam olarak açıldığı, 1 Haziran 2020 sonrasını göz önünde tutan hakkaniyetli bir çözüm olarak düşünülebilir.

Ortak giderler, verilen bir hizmetin karşılığında kiracılardan alınmaktadır. Bu sebeple hizmetin verilmediği, AVM'lerin kapalı olduğu süre için ortak gider talep edilemez. AVM'ler açıldıktan sonra verilen hizmet ve yapılan faaliyetlere bağlı olarak ortak giderler de kiracılardan istenebilecektir.

AVM'de yer alan işyeri kiracılarının tacir sıfatı, kira sözleşmesinin uyarlanması taleplerinde bir farklılık oluşturmaz. Zira Covid-19 salgınının ortaya çıkardığı sonuçlar, basiretli tacir kavramıyla açıklanabilecek nitelikte değildir.

Kira sözleşmesinde uyarılama kaydı yer alabilir. Bu kayıtlar olumlu veya olumsuz nitelikte olabilir. Olumlu kayıtlar, belirlenen durumların gerçekleşmesi halinde sözleşmenin uyarlanabileceğini kabul eden kayıtlardır. Covid-19 salgını, bu kayıtlarda belirlenen durumlara genellikle dahil olacaktır. Olumsuz kayıtlar ise, her halde edimin ifa edileceğini düzenleyen kayıtlardır. Böyle bir kayıt kural olarak uyarılama yapılmasına engel olsa da öngörülenin çok üstünde olağanüstü bir durumla karşı karşıya bulunduğumuz için sözleşme yine uyarlanabilir. Aksi hal dürüstlük kuralına aykırılık teşkil eder (TMK. m. 2).

## **KAYNAKÇA**

Acar, Faruk: Kira Hukuku Şerhi (TBK. m. 299-312), İstanbul 2013.

Akıncı, Şahin: İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi, AÜHFĐ. C. 57, S. 3, Y. 2008, s. 33-50.

Akyol, Şener: Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, İstanbul 1995.

Altaş, Hüseyin: Hasılat ve Şirket Kirası, İstanbul 2008

Arat, Ayşe: Küresel Salgının İşyeri Kiralarına Etkisi ve Çözüm Önerileri, Covid-19 Salgınının Hukuki Boyutu, İstanbul 2020.

.Arat, Ayşe: Sözleşmenin Değişen şartlara Uyarlanması, Ankara 2006.

Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Ankara 2014.

Baysal, Başak: Sözleşmenin Uyarlanması, TBK. m. 138 Aşırı İfa Güçlüğü, İstanbul 2017.

Bischoff, Jacques: Vertragsrisiko und clausula rebus sic stantibus, Zürich 1983.

Çapkinoğlu, Gülenay: Alışveriş Merkezi Kira Sözleşmelerinde Ortak Gider, İstanbul 2019.

Demircioğlu, Huriye Reyhan: Türk Hukukunda Alışveriş Merkezi Kiracılarının Ortak Giderlerden Sorumluluğu, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi C. XX, Y. 2016, Sa. 1, s. 65-99.

Doğan, Murat: 6098 sayılı TBK.'na göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi, 6098 sayılı Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu, MÜHFHAD Özel Sayısı, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, İstanbul 2012, s. 505-523.

Eren, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2017.

Eren, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara 2019 (Eren, Özel).

Gürsoy, Kemal Tahir: Hususi Hukukta Clausula Rebus Sic Stantibus (Emprevizyon Nazariyesi), Ankara 1950.

Gümüş, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. I, İstanbul 2012.

İnceoğlu, Murat: Kira Hukuku, C.I, C. II, İstanbul 2014.

*Ayşe ARAT*

---

Jaggi, Peter/ Gauch, Peter: Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Art. 1-529 OR. Teilband V 1b, Zürich 1980.

Kaplan, İbrahim: Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi, Ankara 1987.

Oğuzman, Kemal/Öz, Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. I, İstanbul, 2013.

Öktem Çevik, Seda: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri ve Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Kiracının Kira Bedeli Dışındaki Giderlere Katılma Borcunun Değerlendirilmesi, BATİDER Haziran 2012, C. 28, S. 2, s. 203-226.

Serozan, Rona: Sözleşmeden Dönme, İstanbul 1975.

Yavuz, Cevdet: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Faruk Acar ve Burak Özen'le birlikte), İstanbul 2014.

Zevkliler, Aydın/Gökyayla, Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2016.