

CİRO MANİPÜLASYONU VE DENETİMİ

Genel itibarıyla ciro, bir işletmenin belirli bir dönemdeki ticari faaliyetinden elde ettiği brüt geliri ifade eder. Ancak ciro kiralarda kira bedeli, genellikle brüt gelir yerine net satış veya net kâr gibi vergi ve diğer giderlerden arındırılmış tutarlara göre belirlenir. Bu nedenle ciroya ilişkin hesaplama usulünün ve hesaplamada hangi kalemlerin dikkate alınacağına sözleşmede açık ve eksiksiz şekilde düzenlenmesi gerekir. Çünkü ciro, döneme ve faaliyetin seyrine bağlı olarak değişebildiğinden, bu hususun belirsiz bırakılması uyumsuzluk riskini artırır.

Ciro manipülasyonu, kiracının kira bedelini azaltmak amacıyla gerçek satış gelirini olduğundan düşük göstermesi veya ciro hesaplamasına esas verileri yanıltıcı şekilde sunması gibi sözleşmeye aykırı uygulamalardır. Bu riski azaltmanın en etkili yolu, kiracı tarafından beyan edilen cironun denetime tabi tutulmasıdır. Uygulamada en yaygın denetim mekanizması, ciroya ilişkin ticari belgeler ve muhasebe kayıtlarının incelenmesidir. Ayrıca kiraya verenin, kiracının cirosunu bağımsız denetim firmaları aracılığıyla denetleyebilme hakkı da sıklıkla kira sözleşmelerine eklenmektedir. AVM kiralarda ise bu denetim biraz daha kapsamlıdır; AVM yönetiminin mağazalardaki satış verilerine doğrudan erişimini sağlayan entegrasyonlarla yapılır. Kiracının POS sistemlerine, satış yazılımlarına veya ERP altyapısına sınırlı ve kontrollü erişiminin sağlanması suretiyle, ciro verilerinin gerçek zamanlı veya periyodik olarak izlenmesi oldukça güçlü bir denetim yoludur.

Ciro denetimine ek olarak, kiraya veren eksik ödendiğini düşündüğü ciro kirası alacağına tespiti ve tahsili için her zaman yargı yoluna başvurabilir. Yargıtay bir kararında¹, kiraya verene sözleşmesel olarak bağımsız denetim firması aracılığıyla ciroyu denetleme yetkisi tanınmış olmasının, bu denetim yolu tüketilmeden doğrudan dava açılmasına engel olmadığı vurgulanmıştır.

Ciro kiralarda kiracının ticari belgeler ve muhasebe kayıtlarını kiraya verene şeffaf biçimde sunma yükümlülüğü, kira ödeme borcunun ayrılmaz ve tamamlayıcı bir unsur olarak değerlendirilir. Cironun belirlenmesine esas teşkil eden bu yükümlülüklerin kira borcunun ifasıyla doğrudan bağlantılı olduğunun ve bu yükümlülüklere uymamanın, kira sözleşmesinin esaslı unsurlarına aykırılık oluşturacağına sözleşmede açıkça ve ayrıntılı biçimde düzenlenmesi, kiraya vereni ileride doğabilecek uyumsuzluklarda koruyacaktır.

Ciro manipülasyonunun sözleşmenin esaslı unsurlarına aykırılık teşkil ettiğinin sözleşmede açıkça kararlaştırılmış olması hâlinde kiraya veren,



¹ Bknz. Yargıtay Kararı - 3. HD., E. 2017/272 K. 2017/5909 T. 25.4.2017

kiracının bu yola başvurusu karşısında sözleşmede öngörülen bildirim sürelerine uymak kaydıyla sözleşmeyi haklı nedenle feshedebilecektir.

Buna ek olarak, ciro manipülasyonu sonucunda eksik hesaplanan ve bu suretle ödenmeyen kira alacakları bakımından kiraya veren, mahkemeden ödenmemiş kira alacaklarının tespitini ve sözleşmenin feshine hükmedilmesini talep edebileceği gibi kiracının temerrüdüne dayanarak icra takibi yoluna da başvurabilecektir.

Yazarlar



Av. Büşra Özden
bozden@kolcuoglu.av.tr



Av. Yankı Tosyalı
ytosyali@kolcuoglu.av.tr