Tahliye Olmadan Depozito İadesi

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	24.03.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/3426	2026/1556	TBK 342, İİK 72, HMK 371, HMK 373

ÖZET

Otel kirasında kiracı 300.000 USD depozitonun iadesi için mirasçılara takip başlattı. Yargıtay, sözleşme ve mirasçıların protokolündeki açık beyan nedeniyle ödemeyi sabit saydı; ancak kiralanan tahliye edilip teslim edilmedikçe iade borcu doğmayacağından tahliye olgusunun araştırılması için bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/kiraci-tahliye-etmeden-depozito-iadesi-2026-1556/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

3. Hukuk Dairesi 2025/3426 E. , 2026/1556 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : ... Bölge Adliye Mahkemesi 55. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/... E., 2025/1309 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : ... 16. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2021/... E., 2023/798 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacılar vekili tarafından duruşma istemli temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, 24.03.2026 tarihinde duruşma yapılmasına ve duruşma gününün taraflara davetiye ile bildirilmesine karar verilmiştir.

Belli edilen günde gelen davacılar vekili Avukat ... ile davalı vekili Avukat ...'in sözlü açıklamaları dinlenildikten sonra, işin incelenerek karara bağlanması için uygun görülen saat 14.00'te Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlenerek dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacılar vekili; müvekkillerinin murisi ... ile davalı arasında 15.02.2008 tarihli kira sözleşmesi düzenlendiğini, kiraya veren ...'ın ayırt etme gücünü kaybetmiş olması nedeniyle 08.12.2009 tarihli mahkeme kararı ile kısıtlandığını, 2010 yılında davalının kira sözleşmesinin yenilenmesi talebinde bulunması üzerine yeni bir kira sözleşmesi yapılmasına yönelik işlemlere vasi olarak atanan ...'ın katıldığını, davalının beyan ve yönlendirmeleri sonucunda 19.07.2010 tarihli "Sözleşme" başlıklı belge ve yine 19.07.2010 tarihli ve 10 yıl süreli yeni bir kira sözleşmesi düzenlendiğini, daha sonra 14.07.2012 tarihinde aynı otele ilişkin olarak dokuz yıl süreli ... Şirketinin (...) kiracı olduğu sözleşmenin düzenlendiğini ve davalının sözleşmeyi kefil sıfatıyla imzaladığını, böylece davalı ile muris arasındaki kira sözleşmesinin sona erdiğini, 20.04.2016 tarihinde murisin vefat ettiğini, taraflar arasındaki kira sözleşmelerinin ve bu sözleşmelere ilişkin olarak düzenlenen protokollerin hükümsüz olduğunu, 14.07.2012 tarihli kira sözleşmesinin tarafı olmayan, sözleşmeyi kefil olarak imzalayan davalının 14.07.2012 tarihli sözleşmeye dayanarak talepte bulunamayacağını, ... tarafından vasi sıfatıyla akdedilen kira sözleşmesinin vesayet makamınca onaylanmaması nedeniyle geçerli olmadığını, sözleşmedeki depozito düzenlemesi ve depozito bedelinin iadesi yükümlülüğünü doğurabilecek bütün belge, taahhüt, protokol ve sözleşmelerin 14.12.2020 tarihli ihtarname ile iptal edildiğini, depozito bedeline ilişkin hükmün davalının 2008 yılında murise 300.000 USD verdiği yönündeki iradeyi ifsat edici beyan ve yönlendirmesi nedeniyle yer aldığını ancak 15.02.2008 tarihli kira sözleşmesinin aslına ulaşıldığında, bu sözleşmede depozito olarak ödenen bir bedel olmadığının tespit edildiğini, davalı tarafından müvekkillere veya müvekkillerinin murisine depozito bedeli olarak herhangi bir ödeme yapılmadığını, kabul anlamına gelmemek kaydıyla, taraflar arasındaki sözleşme ve protokolün hâlen geçerli olduğu varsayılsa dahi müvekkillerinin davalıya depozito bedelini iade etme zorunluluğunun ortadan kalkmış olduğunun kabul edilmesi gerektiğini, kiralananın 20.07.2020 tarihinde tahliye ve teslim edilmediğini, davalının 19.07.2010 kira başlangıç tarihli kira sözleşmesinin 19.07.2020 tarihinde sona erdiğini iddia ederek, 300.000 USD depozito bedelinin iadesi talebiyle müvekkilleri aleyhine icra takibi başlatıldığını ileri sürerek; müvekkillerinin davalıya 300.000 USD depozito bedeli iadesi borcunun bulunmadığının tespitine, davalı aleyhine kötü niyet tazminatına hükmedilmesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; 15.08.2008 yılında kira ilişkisi doğmakla dava konusu 300.000 USD depozito bedelinin 19.08.2008 tarihinde davacıların murisi ...'a teslim edildiğini, tarafların bu ödemeye dair aralarında bir tutanak düzenledikleri, 19.07.2010 tarihli kira sözleşmesinin düzenlenmesinin nedeninin kiralananın otel ruhsatının iptal edilmesi nedeniyle 7 ay kapalı kalması, kapalı kaldığı süre ile tadilat döneminde kira bedellerinin ödenmesi olduğunu, 14.07.2012 tarihli ... ile düzenlenen sözleşmenin müvekkilinin aile olarak işlettikleri otelin şirketleşmesine dair aldıkları karar neticesinde yapıldığını, sözleşmenin devri veya alt kiracı sözleşmesi olmadığını, sözleşmenin resmi kurumlara sunulmak amacıyla yapıldığını, her ne kadar 2012 tarihli kira sözleşmesi düzenlenmiş ise de 2016 tarihli protokolde 2010 tarihli kira sözleşmesinin geçerliliğinin açıkça kabul edildiğini, otelin faaliyetine 19.07.2020 tarihi itibariyle son verildiğini savunarak; davanın reddini, davacılar aleyhine tazminata hükmedilmesini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; taraflar arasında 19.07.2010 tarihli kira sözleşmesinin yapıldığı, bu kira sözleşmesine göre davalı tarafından davacılara depozito ödemesi yapıldığının kabul edildiği gerekçesiyle; davanın reddine, davacıların icra takibine konu alacak üzerinden %20 kötü niyet tazminatına mahkum edilmesine karar verilmiş; karara karşı, davacılar vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; davacıların murisi ... vekili ... ile davalı arasında 19.07.2010 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesi düzenlendiği, sözleşmenin hususi şartlar (9.) maddesinde, "Kiracı depozito olarak 300 bin USD mal sahibine vermiştir" hükmünün yazıldığı, yine 19.07.2010 tarihli ve "protokol" başlıklı belgede, davalının ödemiş olduğu 300.000 USD depozito bedelinin kira sözleşmesinin 10 yıl süreyle devam etmesi ve protokolde belirtilen diğer şartların gerçekleşmesi durumunda iade edilmeyeceğinin kararlaştırıldığı, her ne kadar depozito bedelinin ödendiğine dair banka dekontu, makbuz v.s belge sunulmamış ise de gerek kira sözleşmesinde gerekse ekindeki belgelerde 300.000 USD depozito bedelinin ödendiğinin açıkça yazılı olması karşısında depozito bedelinin ödendiğinin kabul edilmesi gerektiği, davacılar vekilince 19.07.2010 tarihli kira sözleşmesinin geçersizliği ileri sürülmüş ise de, sözleşme geçersiz dahi olsa, sözleşmenin sona ermesi halinde davalı kiracının, ödediği depozito bedelinin iadesini talep etme hakkının bulunduğu, dava dışı yeni kiracı ile 14.07.2012 başlangıç tarihli ve 9 yıl süreli kira sözleşmesi düzenlendiği, kiraya verenler tarafından yeni bir kiracı ile yeni bir kira sözleşmesinin düzenlenmesiyle, davalı ile düzenlenen 19.07.2010 tarihli kira sözleşmesinin sona erdirildiğini, kiralananın ayıplı olarak iade edildiği veya kira borcu bulunduğuna dair herhangi bir iddiada bulunulmadığı, buna göre davacıların, davalı kiracı tarafından ödenen depozito bedelini iade etmekle yükümlü oldukları gerekçesiyle, istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davacılar vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacılar vekili; davalının 2008 yılında yaptığı kira sözleşmesi kapsamında murise elden depozito olarak 300.000 USD verdiği yönünde, iradeyi ifsat edici beyan ve yönlendirmede bulunarak belirli şartlarda anlaşmaları durumunda bu parayı talep etmeyeceğini belirterek, vasi ...'ı yeni bir kira sözleşmesi ve bir takım protokoller imzalamak durumunda bıraktığını, 15.02.2008 kira başlangıç tarihli sözleşmenin aslına, 01.12.2020 tarihinde ulaşıldığını ve peşinat veya depozito olarak herhangi bir bedelin davalı tarafından ödenmediğinin anlaşıldığını, bu nedenle yasal süre içerisinde ihtarname keşide edilerek depozitoya ilişkin hüküm, şart ve taahhütlerin iptal edildiğinin ihtaren bildirildiğini, Mahkemece takibin durması yönünde bir tedbir kararı verilmediği halde kötü niyet tazminatına hükmedilmesinin hatalı olduğunu, yeni kiracı ile davalı arasında organik bağ bulunduğunu, kiralanan 20.07.2020 tarihinde tahliye ve teslim edilmediğinden müvekkillerinin depozitoyu iade etme borcunun sona erdiğini, vasi tarafından imzalanan kira sözleşmesinin

vesayet makamı tarafından onaylanmaması nedeniyle geçerli olmadığını ileri sürerek, kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, depozito bedelinin tahsili için başlatılan icra takibi nedeniyle borçlu olunmadığının tespiti istemine ilişkindir.

1.Davacıların murisi ile davalı arasında 15.02.2008 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesi düzenlenmiş olup, akabinde aynı taşınmaz için davalı ile kiraya veren sıfatıyla muris ...'a vekaleten ... arasında 15.07.2010 başlangıç tarihli ve 10 yılı süreli yeni bir sözleşme imzalanmasına, kiraya veren ...'ın 08.12.2009 tarihinde kısıtlanması nedeniyle sözleşmeyi vekaleten imzalayan ...'ın vasi olarak atanmış olmasına, söz konusu 15.07.2010 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde ve 19.07.2010 tarihli protokolde davalı tarafından 300.000 USD depozito bedeli verildiği açıkça hüküm altına alınmasına, davacılar kira sözleşmesinin vesayet makamından izin alınmadan düzenlenmesi nedeniyle geçersiz olduğu ileri sürmekte ise de; kiraya veren ...'ın vefatından sonra tüm mirasçılar adına vekilleri ile davalı arasında düzenlenen 08.08.2016 tarihinde protokolde, kiracı tarafından 300.000 USD depozito bedeli ödendiği açıklanarak depozito bedelinin iadesi şartlarına ilişkin hükümlere yer verilmesine, buna göre Mahkemenin, davalı kiracı tarafından 300.000 USD depozito bedelinin ödendiğine ilişkin kabulünde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, davacılar vekilinin deposito bedelinin ödenmediği yönündeki temyiz itirazlarının reddine karar verilmiştir.

2.Depozito bedelinin kiracıya iade edilebilmesi için, kira sözleşmesinin sona ermesi gerekir. Kiralanan tahliye edilerek kiraya verene teslim edilmediği müddetçe, kiraya verenin depozito bedelini iade borcu doğmayacaktır.

Somut olayda; davacılar kiralananın tahliye ve teslim edilmediği ileri sürmekte olup İlk Derece Mahkemesince, kiralananın tahliye edilip edilmediği hususun değerlendirilmemiştir. Bölge Adliye Mahkemesince, yeni kiracı ile sözleşme düzenlenmesi nedeniyle davalı ile yapılan 19.07.2010 tarihli kira sözleşmesinin sona erdiği belirtilmiş ise de, dava dışı kiracı ile 14.07.2012 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin düzenlenmesinden sonra, taraflar arasında 08.08.2016 tarihli protokol düzenlenerek depozito bedelinin iadesi koşullarının belirlendiği, davalı vekilinin cevap dilekçesinde, yeni kiracı ile düzenlenen sözleşmenin resmi kurumlara sunulmak için düzenlendiğini, bu durumun kira sözleşmesinin devri veya alt kira sözleşmesi olmadığını, taraflar arasındaki kira ilişkisinin 19.07.2020 tarihinde son bulduğunu beyan ettiği görülmektedir.

Bu itibarla, İlk Derece Mahkemesince; öncelikle taraf beyanları ve delilleri değerlendirilerek, kiralananın tahliye edilip edilmediğinin tespit edilmesi, 08.08.2016 tarihli protokol hükümleri de değerlendirilerek depozito bedelinin iadesi koşullarının oluşup oluşmadığı belirlenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ve yanılgılı değerlendirmeyle yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.
3.Bozma sebebine göre, davacılar vekilinin kötü niyet tazminatına ilişkin temyiz itirazlarının şimdilik incelenmesine gerek görülmemiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeple;

1. Davacılar vekilinin sair temyiz itirazlarının reddine,

2. Temyiz olunan İlk Derece Mahkemesi kararına karşı istinaf başvurusunun reddine ilişkin Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 373/1 maddesi uyarınca ORTADAN KALDIRILMASINA,

3. İlk Derece Mahkemesi kararının aynı Kanun'un 371. maddesi uyarınca davacılar yararına BOZULMASINA,

4.Bozma sebebine göre, davacılar vekilinin kötü niyet tazminatına ilişkin temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik yer olmadığına,

40.000,00 TL Yargıtay duruşması vekalet ücretinin davalıdan alınıp davacılara verilmesine,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek halinde temyiz edene iadesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

24.03.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.