Teminat Mektubu Nakde Çevrilince

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	31.03.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/4990	2026/1756	HMK 31, HMK 128, HMK 169, HMK 171, HMK 371

ÖZET

Kiraya verenin kira teminat mektubunu nakde çevirebilmesi için kiracıdan mahsup edilebilir bir alacağı bulunmalıdır. Davaya cevap vermeyen kiraya veren isticvap edilerek alacak araştırılmadan anahtar teslimi gerekçesiyle davanın reddi eksik incelemedir.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/kira-teminat-mektubu-nakde-cevrilmesi-isticvap-2026-1756/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/4990 E. , 2026/1756 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : ... Bölge Adliye Mahkemesi 54. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2022/... E., 2025/1808 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ: ... ... 12. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2020/... E., 2022/432 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; taraflar arasında düzenlenen tarihli kira sözleşmesini müvekkilinin sözleşmeye uygun olarak 25.06.2020 tarihli ihtarname ile feshederek kiralananı tahliye ettiğini, davalının müvekkilinin borcu bulunmamasına rağmen müvekkili tarafından kira ilişkisi kapsamında verilen

teminat mektubunu nakde çevirmek adına bankaya başvuru yaptığını ileri sürerek; müvekkilinin davalıya borcunun bulunmadığını tespitine, 10.502 USD bedelli teminat mektubunun nakde çevrilmesinin önlenmesi adına ihtiyati tedbir karar verilmesine, davanın görülmesi sırasında teminat mektubunun nakde çevrilmesi halinde bedelinin istirdatına karar verilmesini talep etmiş; davacı vekili yargılama devam ederken 10.502 USD bedelli teminat mektubunun nakde çevrildiğini beyan ederek, teminat mektubu bedelinin davalıdan tahsilini istemiştir.

II. CEVAP

Davalı, davaya cevap vermemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; taraflar arasında 01.11.2011 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin düzenlendiği, sözleşmenin süresinin sonunun 31.12.2016 olarak kararlaştırıldığı, kira ve diğer borçların teminatı olarak kiracının KDV dahil 2 aylık kira bedeli tutarı kadar teminatı (nakit veya banka teminat mektubu) kira sözleşmesinin imzası anında kiraya verene makbuz karşılığı teslim etmek zorunda olduğuna dair sözleşmede hüküm bulunduğu, davacı kiracı tarafından davalıya keşide edilen ihtarname ile kiralananın 30.09.2020 tarihinde tahliye edileceğinin ihtar edildiği, davacının anahtarları teslim ettiğine ilişkin tutanağı dosyaya ibraz edemediği, bu nedenle kira ilişkisinin sonlandırılmadığı, sonlanmayan kiracılık ilişkisinden dolayı davacının kira sözleşmesinden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesi gerektiği, ödenmeyen kira bedellerinin tahsili bakımından davalının elindeki teminat mektubunu işleme koyma hakkının bulunduğu gerekçesiyle, davanın usulden reddine karar verilmiş; karara karşı, davacı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; süresinde cevap dilekçesi vermeyen davalının, davacının dava dilekçesinde ileri sürdüğü vakıaların tamamını (davayı) inkar etmiş sayıldığı, davaya konu teminatın kira ve diğer borçların teminatı olarak verildiği, anahtarların teslim edildiğini ispat yükü altında bulunan davacının anahtarları teslim ettiğine ilişkin tutanağı dosyaya ibraz edemediği, bu nedenle kira ilişkisinin sonlandırılmadığı, sonlanmayan kiracılık ilişkisinden dolayı davacının kira sözleşmesinden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesi gerektiği, ödenmeyen kira bedellerinin tahsili bakımından davalının elindeki teminat mektubunu işleme koyma hakkının bulunduğu, yargılamada usule aykırılık bulunmadığı ve Mahkeme gerekçesinin yeterli olduğu, istirdat davasının şartlarının oluşmadığı ancak davanın esastan reddine karar verilmesi gerekirken usulden reddine karar verilmesinin doğru olmadığı gerekçesiyle, istinaf talebinin değişik gerekçeyle kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, yeniden davanın reddine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili; müvekkilin 30.06.2020 tarihi itibarıyla sadece 2.300,64 TL bakiye borcu kaldığının taraflarca yazılı mutabakatta belirlendiğini, bu tutarın da müvekkili tarafından ödenerek borç ilişkisinin sonlandırıldığını, anahtar tesliminin taraflar arasında bir uyuşmazlık konusu olmadığını, davalının yargılamanın hiçbir aşamasında anahtarın teslim edilmediğini veya kira ilişkisinin devam ettiğini iddia etmediğini, uyuşmazlığın kira ilişkisi bittikten sonra, geçmiş dönem mutabakatlarına aykırı olarak haksız faturalar düzenlemesinden kaynaklandığını, asıl uyuşmazlık olan borcun varlığının tartışmamasının usul kurallarına aykırı olduğunu ileri sürerek; kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, kira sözleşmesi kapsamında borçlu olmadığının tespiti ve depozito olarak verilen teminat mektubunun nakde çevrilmesi nedeniyle bedelinin tahsili istemine ilişkindir.

Taraflar arasında düzenlenen 01.11.2011 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde, kira ve diğer borçların teminatı olarak iki aylık kira bedeli tutarı kadar teminatın kiraya verene teslim edileceği düzenlemiş olup davacı kiracı tarafından sözleşme uyarınca davalı kiraya verene 10.502 USD değerinde teminat mektubu verildiği anlaşılmaktadır. Söz konusu teminat mektubu; güvence bedeli/depozito alarak verilmiş olup, davacı kiracı, kiralananı tahliye ettiğini ve borcu bulunmadığını iddia ederek depozito bedelinin iadesini talep etmektedir. Bu halde, uyuşmazlık; depozito bedelinin iade edililip edilmeyeceği, davalının depozito bedelinden mahsubu gereken bir alacağın olup olmadığına ilişkindir.

Kira sözleşmelerinde; kiracıdan alınan teminat, kiraya verenin muhtemel zararlarını karşılamak için kiracı tarafından verilen bir tür güvence bedelidir. Teminat bedelinin iadesi hususunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunması halinde, iade edilmemesini haklı kılacak sebeplerin olup olmadığı, iade edilecekse ne miktarda iadesi gerektiğinin mahkemece değerlendirilerek belirlenmesi gerekir.

Bölge Adliye Mahkemesince; kiralananın tahliye edilmediği ve ödenmeyen kira bedellerinin tahsili için davalının teminat mektubunu işleme koyma hakkı bulunduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş ise de, davacı kiracı davalı kiraya verene borcu olmadığını ileri sürerek menfi tespit isteminde bulunmuştur. Davalı kiraya veren ise davaya cevap vermemiştir. Yukarıda açıklandığı üzere, davalı kiraya verenin teminat mektubunu nakde çevrilebilmesi için davacı kiracıdan, kira sözleşmesinden kaynaklanan, teminat mektubundan mahsup edebileceği bir alacağının olması gerekir. Ne var ki Mahkemece, bu yönde bir değerlendirme ve tespit yapılmadığı görülmüştür.

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun) 31. maddesinde, hâkimin davayı aydınlatma ödevi düzenlenmiş olup, anılan madde uyarınca, hâkimin uyuşmazlığın aydınlatılmasının zorunlu kıldığı durumlarda, maddi veya hukuki açıdan belirsiz yahut çelişkili gördüğü hususlar hakkında, taraflara açıklama yaptırabileceği, soru sorabileceği ve delil gösterilmesini isteyebileceği düzenlenmiştir. Yine anılan Kanunun 169 ve devamı maddelerinde isticvap müessesesi düzenlenmiş olup, isticvap; bir tarafın kendi aleyhine olan vakıalar hakkında mahkeme tarafından sorguya çekilmesidir. Bir taraf, ancak kendi aleyhine olan vakıalar hakkında isticvap edilebilir. İsticvap davetiyesi ile, isticvabına karar verilen tarafın, hangi vakıalar hakkında isticvap olunacağı, geçerli özrü olmaksızın gelmediği ya da gelip de sorulan sorulara cevap

vermediği takdirde, sorulan soruları ikrar etmiş sayılacağı kendisine bildirilir. Bu davetiyenin usulüne uygun bir şekilde tebliğ edilmesine rağmen, taraf oturuma gelmez ise, isticvap konusu vakıaları kabul etmiş sayılır.

Bu halde, Bölge Adliye Mahkemesince; hâkimin davayı aydınlatma yükümlülüğü gözetilerek, davalı kiraya veren isticvap edilerek teminat mektubunun nakde çevrilmesine neden olan alacağının bulunup bulunmadığının tespit edilmesi ve sonucuna uygun bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Kanunun 371. maddesi uyarınca davacı yararına BOZULMASINA,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek halinde temyiz edene iadesine,

Dosyanın kararı veren Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

31.03.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.