Ev Satılınca Depozitoyu Kim Öder?

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	12.05.2026	Bozma (KYB)

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/3664	2026/2960	TBK 310, TBK 342, HMK 363

ÖZET

Kira sürerken kiralanan kiracının eşine satılmış, kiracı depozito için önceki malike takip başlatmıştır. Yargıtay, yeni malik sözleşmenin tarafı olsa da depozitoyu alan önceki malikin, devrettiğini ispat edemezse iadeden sorumlu olduğunu belirterek husumet reddini kanun yararına bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/kiralanan-satilinca-depozito-iadesi-onceki-malik-2026-2960/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2026/3664 E. , 2026/2960 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2021/1361 E., 2022/220 K.

İlk Derece Mahkemesince kesin olarak verilen kararın kanun yararına temyizen incelenmesi Adalet Bakanlığı tarafından istenilmiş olmakla; Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; müvekkilinin kiracı olarak oturmakta olduğu dava konusu taşınmaz için davalıya 300 USD depozito ödediğini, kira ilişkisi devam ederken taşınmazın satılması üzerine kira sözleşmesinin sona erdiğini, ancak ödenen depozito bedelinin iade edilmediğini ileri sürerek; depozito iadesi talepli başlatılan takibe vaki itirazın iptalini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; davacının taşınmazı müvekkilinden satın almadan önce kiracı sıfatı ile oturduğunu, son kira bedelini müvekkiline ödemeyen davacının depozito bedelini kira olarak alıkoymasını talep

ettiğini, aralarında bu şekilde anlaşmış olmalarına rağmen davacının kötü niyetle icra takibi başlattığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. MAHKEME KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; dosya kapsamına alınan tapu kayıtları uyarınca, dava konusu taşınmazın 13.07.2020 tarihinde davacının eşi dava dışı ... . tarafından satın alındığı ve yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı haline geldiği, bu durumda davacı tarafından dava konusu depozito alacağının tahsili için yeni malike husumet yöneltilmesi gerekirken, önceki malike karşı husumet yöneltildiği gerekçesiyle; davanın pasif husumet yokluğu nedeniyle usulden reddine karar verilmiştir.

IV. KANUN YARARINA TEMYİZ

A. Kanun Yararına Temyiz Sebepleri

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına yönelik Adalet Bakanlığınca; kiralananın davacı kiracının eşine satılmasıyla birlikte yeni malikin yasa gereği kira sözleşmesinin tarafı haline geldiği, önceki malik ile kiracı arasındaki sözleşme ilişkisi satış tarihi itibarıyla sona erdiğinden, önceki malik olan davalının başlangıçta aldığı güvence bedelini yeni malike devrettiğini ispat edemediği sürece depozitoyu kiracıya iade etmekle yükümlü olduğu, İlk Derece Mahkemesince kira sözleşmesinin devam ettiğinden bahsedilemeyeceği ve dava konusu güvence bedelinin davalı tarafından dava dışı yeni malike teslim edildiği iddiasının da bulunmadığı üzerinde durulması ve sonucuna göre karar verilmesi gerektiği ileri sürülerek, kanun yararına temyiz isteminde bulunulmuştur.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, depozito alacağının tahsili talepli başlatılan icra takibine vaki itirazın iptali istemine ilişkindir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 310. maddesi uyarınca, kiralananın mülkiyetinin kira sözleşmesinin kurulmasından sonra herhangi bir sebeple el değiştirmesi halinde, yeni malik kendiliğinden kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Bu durumda yeni malik, kira sözleşmesinden doğan hak ve borçları kanun gereği devralırken, önceki malik ile kiracı arasındaki sözleşmesel ilişki de satış tarihi itibarıyla sona erer.

Somut olayda; taraflar arasında imzalanan kira sözleşmesi kapsamında, davacı kiracı tarafından davalı kiraya verene güvence bedeli (depozito) ödendiği hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Uyuşmazlığın temelini, kira ilişkisi devam ederken kiralanan davacı kiracının eşine satılması sonrasında depozito bedelinden kimin sorumlu olduğu oluşturmaktadır.

Bu kapsamda, davalı önceki malikin kira ilişkisinin başlangıcında teslim aldığı güvence bedelini yeni malike devrettiğini ispat etmesi gerekir. Zira depozito bedelinin yeni malike devredildiğinin kanıtlanamaması halinde, güvence bedelini teslim alan önceki malik bakımından iade yükümlülüğü devam edecektir.

Hal böyle olunca İlk Derece Mahkemesince; kiralananın davacı kiracının eşine satılması nedeniyle kira sözleşmesinin önceki malik yönünden devam ettiğinden söz edilemeyeceği, davalının dava konusu güvence bedelini dava dışı yeni malike teslim ettiğine ilişkin herhangi bir savunmasının veya bunu doğrulayan bir delilinin de bulunmadığı gözetilerek, depozito bedelinin iadesi hususunda davalının sorumluluğunun değerlendirilmesi ve oluşacak sonuca göre hüküm kurulması gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olduğundan, Adalet Bakanlığının kanun yararına temyiz talebinin kabulüne karar verilmiştir.

V. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Adalet Bakanlığının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 363/1 maddesine dayalı kanun yararına temyiz isteminin kabulü ile kararın sonuca etkili olmamak üzere aynı Kanunun 363/2 maddesi uyarınca KANUN YARARINA BOZULMASINA,

Kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına, dava dosyasının İlk Derece Mahkemesine gönderilmesine,

12.05.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.