AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

TİCARİ GAYRİMENKUL VE AVM HUKUKU

İşyeri Kira Sözleşmesinde Depozitonun İadesi ve Güvence Uyuşmazlıkları

MAKALE ÖZETİ

Çatılı işyeri kira sözleşmesinde alınan depozito, kira ilişkisi sona erdiğinde güvence kapsamında bulunan geçerli bir alacak yoksa iade edilmelidir. Kiraya veren, yalnızca taşınmazın yıllarca kullanılmış olmasını, boyanın eskimesini veya yeni kiracı için tadilat yaptırmak istemesini gerekçe göstererek depozitonun tamamını kendiliğinden alıkoyamaz.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Çatılı işyeri kira sözleşmesinde alınan depozito, kira ilişkisi sona erdiğinde güvence kapsamında bulunan geçerli bir alacak yoksa iade edilmelidir. Kiraya veren, yalnızca taşınmazın yıllarca kullanılmış olmasını, boyanın eskimesini veya yeni kiracı için tadilat yaptırmak istemesini gerekçe göstererek depozitonun tamamını kendiliğinden alıkoyamaz.

Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 342. maddesi güvence tutarı ve bankada korunması; 334. maddesi olağan eskime; 335. maddesi ise kiralananın geri verilmesinde hasarların incelenip bildirilmesi bakımından önemlidir. Depozito uyuşmazlığında para kadar, anahtarın teslim edildiği tarih ve taşınmazın teslim anındaki durumu da belirleyici olabilir.

İşyeri kiralarında depozito en fazla kaç aylık olabilir?

TBK m. 342 uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmeyle güvence kararlaştırılmışsa güvence tutarı üç aylık kira bedelini aşamaz. Örneğin aylık 80.000 TL kira bedelli bir ofiste üç aylık sınır 240.000 TL'dir. Bu sınır, kiracının şirket veya tacir olması nedeniyle kendiliğinden ortadan kalkmaz.

Ancak tutarın kira bedeli karşısındaki hesabı, güvence türü ve farklı adla istenen bedellerin gerçekte depozito niteliğinde olup olmadığı ayrıca incelenir. Üç aylık üst sınır, bütün depozitoların tahliye tarihinde kendiliğinden güncel üç aylık kira üzerinden geri ödeneceği anlamına da gelmez.

Depozito bankaya nasıl yatırılır?

TBK m. 342'ye göre güvence olarak para kararlaştırılmışsa kiracı bu parayı, kiraya verenin onayı olmadan çekilemeyecek bir vadeli tasarruf hesabına yatırır; kıymetli evrak ise bankaya depo edilir. Banka, tarafların birlikte rızası, kesinleşmiş icra takibi veya kesinleşmiş mahkeme kararı bulunmadıkça güvenceyi serbest bırakamaz.

Uygulamada güvence doğrudan kiraya verenin hesabına gönderilmiş olabilir. Bu durum, paranın güvence niteliğini ve iade yükümlülüğünü kendiliğinden ortadan kaldırmaz; fakat bankadaki kanuni koruma mekanizmasıyla kiraya verenin uhdesindeki paranın geri istenmesi farklı fiilî ve hukuki sorunlar doğurabilir. Ödeme dekontunda 'depozito/güvence' açıklaması bulunması ve sözleşme kaydının korunması önemlidir.

Depozito banka hesabından ne zaman geri alınır?

TBK m. 342, güvencenin iki tarafın rızası, kesinleşmiş icra takibi veya kesinleşmiş mahkeme kararına göre serbest bırakılması yollarını öngörür. Ayrıca kiraya veren, sözleşmenin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili dava açtığını veya icra ya da iflas takibine giriştiğini bankaya yazılı bildirmezse banka, kiracının talebi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür.

Bu 'üç ay', kiraya verene her durumda bedeli üç ay tutma yetkisi veren bir bekleme hakkı değildir. Taraflar daha önce birlikte rıza gösterebilir. Öte yandan kiraya verenin yalnızca şikâyette bulunması veya kiracıya e-posta göndermesi, m. 342'de bankaya bildirilmesi gereken dava veya takip şartının otomatik karşılığı değildir.

Kiraya veren depozitodan hangi alacakları düşebilir?

Güvence, sözleşme kapsamında kalan ve hukuken mevcut olan kira, geçerli yan gider veya kiracının sorumlu bulunduğu hasar alacakları bakımından önem taşıyabilir. Ancak zarar iddiası ileri sürülmesi, bu tutarın her durumda depozitodan tek taraflı olarak alınabileceği anlamına gelmez. Bankadaki güvence bakımından TBK m. 342'nin çözülme koşulları ayrıca uygulanır.

Örneğin kiraya verenin kiracıdan hukuken talep edemeyeceği bir yenileme gideri veya geçersiz ceza koşulu, yalnızca 'mahsup edildi' açıklamasıyla geçerli alacağa dönüşmez. Her kesintinin dayanağı, tutarı ve teslim anındaki olgularla ilişkisi açıklanmalıdır.

Boya, eskime ve olağan kullanım için depozito kesilir mi?

TBK m. 334'e göre kiracı kiralananı aldığı durumda geri vermekle yükümlüdür; ancak sözleşmeye uygun kullanımın doğurduğu olağan eskime ve bozulmalardan sorumlu değildir. Günlük faaliyetten kaynaklanan normal boya eskimesi, zeminin olağan matlaşması veya kullanımla uyumlu yıpranma, kiracının gerçek zarar sorumluluğundan ayrılır.

Örneğin on yıl kullanılmış ofisin bütün duvarlarının yeni kiracı için yeniden boyatılması, fatura bedelinin doğrudan eski kiracıya yüklenmesini her durumda haklı kılmaz. Buna karşılık sözleşmeye aykırı ve olağan kullanımı aşan hasar varsa gerçek zarar hesabı yapılabilir. TBK m. 334/2, kiracının sözleşmeye aykırı kullanımdan doğan zararı gidermesi dışında önceden başka tazminat ödemeyi üstlenmesine ilişkin anlaşmaları geçersiz sayar.

Kiralananın tesliminde hasar ne zaman bildirilmelidir?

TBK m. 335 uyarınca kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirip kiracının sorumlu olduğunu düşündüğü eksiklik ve ayıpları hemen yazılı olarak bildirmelidir. Bu bildirim yapılmazsa olağan incelemeyle anlaşılabilecek eksikliklere ilişkin kiracının sorumluluğu ortadan kalkabilir.

Teslim anında olağan incelemeyle fark edilemeyecek gizli eksiklikler için farklı kural bulunur: Bunlar sonradan saptandığında da gecikmeksizin yazılı bildirim yapılmalıdır. Bu nedenle 'kiraya veren bir ay içinde istediği kadar hasar bulabilir' veya 'teslimde bildirmediği hiçbir gizli hasarı ileri süremez' gibi iki mutlak önerme de doğru değildir.

Anahtar teslim tutanağı olmadan depozito istenebilir mi?

Kiralananın eşyadan boşaltılması ile anahtarların ve fiilî hâkimiyetin kiraya verene geri verilmesi farklı hususlardır. Anahtar teslim tarihi tartışmalıysa kira borcunun devam ettiği dönem ve güvence alacağının muacceliyeti de uyuşmazlık konusu olabilir. Anahtarların teslimi ve teslim anındaki durum olabildiğince yazılı belgeye bağlanmalıdır.

Teslim tutanağında tarih, teslim edilen anahtar ve kartlar, sayaç rakamları, görünen hasarlar, karşılıklı çekinceler ve demirbaş listesi bulunması yararlıdır. Taraflardan biri teslim almaktan kaçınırsa noter aracılığıyla tespit veya uygun başka hukuki teslim/tevdi yöntemleri somut olaya göre değerlendirilebilir. Hiçbir yöntem bütün davalarda otomatik ispat garantisi oluşturmaz.

Depozito güncel kira bedeline göre artırılarak iade edilir mi?

Burada depozitonun nasıl verildiği belirleyicidir. TBK m. 342'ye uygun vadeli hesapta tutulan para bakımından banka hesabındaki tutar ve getirisi önemlidir. Kiraya verene doğrudan verilmiş, yıllarca elde tutulmuş bir depozitoda ise iade edilecek miktarın güncel değerine ilişkin ayrı bir uyuşmazlık doğabilir.

Yargıtay (kapatılan) 6. Hukuk Dairesinin 29.05.2013 tarihli, E. 2012/15914, K. 2013/9504 sayılı kararında, 1989 başlangıçlı bir AVM kirasına ilişkin depozitonun güncelleştirilerek iadesi istenmiştir. Yargıtay, somut sözleşmede başlangıçtaki depozitonun başlangıç kira bedeline oranı belirlenip aynı oranın sözleşmenin sona erdiği tarihteki kira bedeline uygulanması suretiyle güncel depozitonun hesaplanması gerektiğini kabul ederek eksik inceleme nedeniyle bozma kararı vermiştir.

Bu karar, kiraya verenin elinde tutulan eski depozitoda güncelleme talebinin hukuki dayanak bulabileceğini gösterir. Ancak her depozitoya, her sözleşmeye ve TBK m. 342 uyarınca bankada tutulan her güvenceye otomatik olarak aynı formülün uygulanacağı sonucu çıkarılamaz. Sözleşmenin tarihi, güvenceye ilişkin irade, ödeme para birimi ve ilgili hukuki rejim ayrıca incelenir.

Depozito son ayın kirası yerine sayılabilir mi?

Depozito ile kira borcu farklı niteliktedir. Kiracı, sırf güvence verdiği için son ayın kirasını kendiliğinden ödememe hakkı kazanmaz. Tarafların geçerli mahsup anlaşması, mevcut ve muaccel karşılıklı alacakların hukuki şartları ile TBK m. 342'nin banka güvencesi kuralları ayrı değerlendirilmelidir. Tek taraflı son kira ödemesini kesmek temerrüt ihtilafı doğurabilir.

Kiralanan satılırsa depozitoyu kim iade eder?

TBK m. 310'a göre kiralananın el değiştirmesi durumunda yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Ancak güvenceyi önceki malikin almış olması ve yeni malike aktarılıp aktarılmadığı uygulamada uyuşmazlık yaratabilir. Yargıtayın 29.05.2013 tarihli anılan kararında yeni malikin eski kiraya verenin halefi olduğu ve depozito iadesinden sorumlu tutulduğu değerlendirilmiştir.

Buna karşılık somut güvence işleminin tarafları, banka hesabı, mülkiyet devri ve ilgili sözleşme hükümleri incelenmeden 'yalnız eski malik' veya 'her durumda yalnız yeni malik' sonucuna gidilmemelidir. Kiracı ödeme belgesini, malik değişimi bildirimlerini ve depozito protokollerini saklamalıdır.

Banka teminat mektubu depozitoyla aynı kurala mı tabidir?

Nakit güvenceyle banka teminat mektubu aynı hukuki araç değildir. Banka teminat mektubunda bankanın üstlendiği bağımsız veya bağlantılı ödeme yükümlülüğü, mektubun metni, süresi, azami tutarı ve talep koşulları ayrı önem taşır. Sözleşmede 'depozito ve teminat' ifadelerinin birlikte geçmesi bu ayrımı ortadan kaldırmaz. TBK m. 342'deki güvence sınırı ve niteliğiyle ilgili değerlendirme de somut güvence aracına göre yapılmalıdır.

Depozito iade edilmezse hangi yola başvurulur?

Önce kira sözleşmesinin sona erdiğini, anahtarın hangi tarihte geri verildiğini, güvenceyi kimin tuttuğunu ve kiraya verenin hangi alacağı ileri sürdüğünü belirleyin. Bankadaki güvencede TBK m. 342'nin serbest bırakma usulü; kiraya verenin elindeki parada sözleşmesel iade talebi ve koşulları varsa alacak veya icra yolları değerlendirilir.

Kira ilişkisinden doğan davalarda 6325 sayılı Kanun m. 18/B kapsamındaki dava şartı arabuluculuk ve HMK m. 4 gereğince sulh hukuk mahkemesinin görevi gündeme gelir. Ancak bankanın taraf

olduğu ayrı bir güvencenin çözülmesi veya bağımsız bir teminat sözleşmesi uyuşmazlığı bakımından tarafların sıfatı ve talebin dayanağı ayrıca önemlidir. İade alacağında zamanaşımı da talebin hukuki niteliğine göre belirlenmelidir.

Sık sorulan sorular

İşyeri depozitosu kaç aylık olabilir?

Çatılı işyeri kirasında sözleşmeyle istenen güvence TBK m. 342 gereğince üç aylık kira bedelini aşamaz.

Depozito her durumda üç ay sonra mı geri alınır?

Hayır. Üç ay, kiraya verenin bankaya belirli dava veya takip bildirimini yapmadığı durumda bankanın kiracının talebi üzerine güvencenin iadesiyle ilgili süredir.

Olağan boya eskimesi depozitodan kesilebilir mi?

Sözleşmeye uygun kullanımdan doğan olağan eskime TBK m. 334 gereğince kiracının sorumluluğunda değildir.

Eski depozito güncel kira üzerinden hesaplanabilir mi?

Bazı eski sözleşmelerde buna ilişkin Yargıtay uygulaması vardır; ancak banka güvencesi ve bütün sözleşmeler için otomatik bir güncelleme formülü yoktur.

Kiracı anahtarı teslim etmeden depozito isteyebilir mi?

Kiralananın gerçekten geri verilip verilmediği ve anahtar tesliminin ispatı, depozito ve kira borçları yönünden belirleyici olabilir.

İlgili hukuk yazıları

- Kira depozitosu için genel rehber
- İşyeri kira sözleşmesinde cezai şart
- Plaza ve ofislerde aidat ve ortak gider

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 310, 321, 334, 335, 342 ve 346. maddeleri
2. Yargıtay (kapatılan) 6. Hukuk Dairesinin 29 Mayıs 2013 tarihli, E. 2012/15914, K. 2013/9504 sayılı kararı

3. 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun 18/B maddesi ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 4. maddesi

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.