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

Kira Depozitosu (Güvence Bedeli) İadesi: Banka Vadeli Hesabı Şartı, Muayene Külfeti ve Haksız Kesintiler

MAKALE ÖZETİ

Kira depozitosu en fazla 3 aylık kira tutarında olabilir ve vadeli bir banka hesabına yatırılmalıdır. Sözleşmenin sona ermesinden itibaren 3 ay içinde dava veya icra bildirimi yapılmazsa banka depozitoyu kiracıya öder (TBK m. 342/3). Teslim anında yazılı bildirim yapılmazsa ev sahibi muayene külfeti gereği talep hakkını kaybeder (TBK m. 335). Olağan eskime kesintisi yasağı ve depozito alacağı davası rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Türk Borçlar Kanunu'nun 342. maddesi gereğince konut ve çatılı işyeri kiralarında depozito (güvence bedeli), **en fazla üç aylık kira bedeli tutarında** olabilir ve bu paranın **vadeli bir tasarruf hesabına yatırılması** zorunludur. Ev sahibinin taşınmaz tahliye edildikten sonra *"evi boyatmadın", "duvarda çivi deliği var" veya "parke eskimiş"* gibi gerekçelerle depozitodan kesinti yapması hukuka aykırıdır; zira TBK m. 334 uyarınca kiracı, kiralananın sözleşmeye uygun olağan kullanımından doğan eskime ve yıpranmalardan sorumlu tutulamaz. Dahası **TBK m. 335 uyarınca kiraya veren, teslim alma sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu açık ayıpları ona derhal/gecikmeksizin yazılı olarak bildirmek zorundadır; aksi takdirde kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur**. Kanuni banka hesabında tutulan depozitolarda ise banka, **kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen 3 ay içinde** ev sahibinin kiracıya karşı dava açtığını veya icra takibi yaptığını yazılı olarak bildirmemesi halinde parayı tek taraflı taleple kiracıya ödemekle yükümlüdür (TBK m. 342/3).

Kira ilişkisinin sona ermesiyle birlikte uygulamada en çok karşılaşılan uyuşmazlıklardan biri, ev sahibinin depozitoyu iade etmekten kaçınması veya çeşitli bahanelerle paranın tamamına el koymasıdır. Uygulamada çoğu zaman elden nakit olarak alınan veya ev sahibinin şahsi hesabına

yatırılan depozitolar, kanunun emredici güvence mekanizmasını devre dışı bırakmaktadır. Oysa Türk Borçlar Kanunu hem depozitonun nemalandırılmasını hem de haksız kesintilere karşı kiracının korunmasını emredici kurallara bağlamıştır.

Depozito Miktarı ve Banka Hesabı Şartı (TBK m. 342)

TBK m. 342 konut ve çatılı işyeri kiralarında depozitoyu katı emredici sınırlara tâbi tutmuştur:

1. **Üst Sınır:** Güvence bedeli hiçbir koşulda **üç aylık kira bedelini aşamaz**.
2. **Ortak Vadeli Hesap Zorunluluğu:** Güvence olarak para verilmesi kararlaştırılmışsa, kiracı bu parayı kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere **vadeli bir tasarruf hesabına** yatırır. Kıymetli evrak (senet, teminat mektubu vb.) verilmişse bir bankaya depo edilir.
3. **Nemalanma Kiracıya Aittir:** Vadeli hesapta nemalanan faiz veya getiri kiracının hakkıdır; paranın enflasyon karşısında erimesini önleme gayesi taşır.

Bankanın Parayı İade Etme Kuralı (TBK m. 342/3)

Kanun koyucu, ev sahibinin keyfi oyalamalarını engellemek için bankaya doğrudan ödeme yapma yükümlülüğü getirmiştir (TBK m. 342/3):

- Banka; kiraya verenin, **kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde** kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas takibinde bulunduğunu yazı ile bildirmemiş olması hâlinde, kiracının tek taraflı istemi üzerine güvenceyi **kiracıya derhal geri vermekle yükümlüdür**.
- Dikkat edilmelidir ki kanun bu 3 aylık sürenin başlangıcını anahtar teslimi veya fiili boşaltma anına değil, **kira sözleşmesinin hukuken sona ermesi anına** bağlamıştır. Ev sahibi 3 ay içinde açılmış dava veya icra takibini resmi evrakla bankaya bildirmezse banka depozitoyu kiracıya ödemekten imtina edemez.

Kiraya Verenin Muayene ve Bildirme Külfeti (TBK m. 335)

Depozito uyuşmazlıklarında ev sahiplerinin en çok gözden kaçırdığı, kiracıların ise en güçlü savunma dayanağı **TBK m. 335 hükmüdür**: *"Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona **hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır**. Bu bildirim yapılmazsa, **kiracı her türlü sorumluluktan kurtulur**. Ancak, teslim alma sırasında olağan incelemeyle tespit edilemeyecek olan eksiklik ve ayıplar bakımından kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren, bu tür eksiklik ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır."*

Bu emredici kural uyarınca:

- Ev sahibi anahtarı teslim alırken veya teslimin hemen ardından taşınmazı incelemeli, olağan gözle görülebilecek hasarlar varsa bunları **hemen yazılı olarak (anahtar teslim tutanağında**

şerh düşerek veya noter ihtarıyla) kiracıya bildirmelidir.
- Taşınmazı hiçbir itirazi kayıt düşmeksizin teslim alan ev sahibi; haftalar veya aylar sonra *"Evi inceledim, boyası bozulmuş, kapısı çizilmiş, depozitoyu vermiyorum"* diyemez; zira taşınmazı olduğu gibi kabul etmiş sayılır.

En Çok Karşılaşılan Uyuşmazlık: Olağan Eskime vs. Hor Kullanma

Ev sahiplerinin depozitodan haksız mahsup yaparken en sık sığındığı gerekçe "olağan eskime"dir.

1. Olağan Kullanım Eskimesi (Kiracı Sorumlu Değildir - TBK m. 334)

Türk Borçlar Kanunu'nun 334. maddesi açıktır: *"Kiracı, kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak,* ***kiralananın sözleşmeye uygun olarak kullanılmasından dolayı meydana gelen eskime ve bozulmalardan sorumlu değildir.****"*

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin yerleşik içtihatlarına göre şu haller olağan yıpranma sayılır ve depozitodan mahsup edilemez:

- Duvar boyasının güneş, zaman ve olağan oturma neticesinde matlaşması veya solması (sözleşmede kiracının tahliyede yeniden boyatacağına dair açık ve geçerli bir yükümlülük bulunmadıkça kiracı evi boyatıp vermek zorunda değildir),
- Tablo veya ayna asmak amacıyla duvara açılan birkaç çivi/vida deliği,
- Parkelerin normal basma ve yürüme neticesinde cilasının aşınması,
- Bataryalarda suyun kirecine bağlı doğal matlaşmalar,
- Panjur iplerinin veya kapı kilitlerinin zamanla gevşemesi.

2. Hor Kullanma ve Gerçek Hasar (Kiracı Sorumludur)

Kiracının sözleşmeye ve özen borcuna aykırı davranışından doğan hasarlar depozitodan karşılanabilir:

- Parkelerin su basması veya üzerine ağır cisim düşürülmesi sonucu kırılması, şişmesi veya derin yarıklar açılması,
- Duvarların çocuk tarafından boyanması, sigara dumanından ağır şekilde sararması veya kırılması,
- Kapı kanatlarının, camların, mutfak tezgahının kırılması veya yanması,
- Vitrifiye ve gömme rezervuarların kırılması.

Elden veya Havaleyle Ödenen Depozitonun İadesi Yolları

Depozito elden kiraya verene teslim edildikten sonra kiralanan satılmışsa, yeni malike geçmiş sayıldığı varsayılmamalıdır. İade borcunun hangi kiraya verene ait olduğu, depozitonun yeni malike devredilip devredilmediği ve buna ilişkin deliller değerlendirilerek belirlenir.

Depozito bankada vadeli hesap yerine ev sahibinin şahsi hesabına gönderilmişse ve ev sahibi parayı iade etmiyorsa izlenecek yollar şunlardır:

1. **Yazılı İhtarname:** Noterden gönderilecek ihtarla; taşınmazın tahliye edilerek anahtarının teslim edildiği, TBK m. 335 uyarınca süresinde bir hasar bildirimi yapılmadığı belirtilerek depozito tutarının yasal/avans faiziyle derhal iadesi talep edilir.
2. **İlamsız İcra Takibi (Örnek No: 7):** Kiracı, genel haciz yoluyla ev sahibi aleyhine depozito alacağı için icra takibi başlatabilir.
3. **Zorunlu Arabuluculuk ve Alacak / İtirazın İptali Davası:** Ev sahibinin icra takibine itiraz etmesi durumunda, 7445 sayılı Kanun ile HUAK m. 18/B gereğince **dava şartı arabuluculuğa başvurulması zorunludur**. Masada anlaşılamazsa Sulh Hukuk Mahkemesinde *"İtirazın İptali ve Depozito Alacağı"* davası açılır. Mahkemede hasar iddiasında bulunan kiraya veren, bu iddiasını tahliye sırasında düzenlenen **hasar tespit tutanağı veya sulh hukuk mahkemesinden aldırdığı delil tespiti bilirkişi raporuyla** ispatlamak zorundadır.

Dövizli Depozitolarda İade Esası

Depozito döviz (Amerikan Doları, Euro) veya altın olarak kararlaştırılmış ve ödenmişse; sözleşmede Türk lirasına çevrileceğine dair bağlayıcı bir şart bulunmadıkça kural olarak aynen aynı döviz cinsinden veya iade tarihindeki fiili kur üzerinden iade edilmelidir. Kiraya veren yıllar önce aldığı döviz tutarını o günkü TL karşılığı üzerinden ödeyerek kur farkına tek taraflı el koyamaz.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Türk-Alman Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2025 tarihli 7. cilt, 2. sayısında (s. 637-666) yayımlanan “Kiralananın El Değiştirmesi Durumunda Güvence Bedelinin Akıbeti” başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.