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

Sözleşme Bitmeden Evi Boşaltan Kiracının Makul Süre Tazminatı ve Anahtar Teslimi İspatı

MAKALE ÖZETİ

Kira sözleşmesi bitmeden taşınmazı haksız tahliye eden kiracı, taşınmazın benzer koşullarla yeniden kiraya verilebileceği makul süre boyunca TBK m. 325 uyarınca tazminattan sorumludur. Anahtar teslimi cari kira borcunu durdurur ancak makul süre tazminatını ortadan kaldırmaz. HMK m. 200 senetle ispat kuralı, tevdi mahalli tayini ve Yargıtay 3. HD 2024/1036 K. kararı rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Kiracı, sözleşme süresi veya fesih bildirim dönemi sona ermeden taşınmazı tek taraflı olarak boşaltırsa sözleşmeden doğan mali sorumluluğu derhal bitmez. Türk Borçlar Kanunu'nun 325. maddesi uyarınca kiracı; kiralananın aynı veya benzer koşullarla **yeniden kiraya verilebileceği makul bir süre boyunca** kira kaybı tazminatını ödemekle yükümlüdür. Anahtarın kiraya verene usulünce teslim edilmesi, kiracının cari kira borcunu ve fuzuli işgal riskini sona erdirir; ancak **erken tahliye haksız ise makul süre tazminatı yükümlülüğünü ortadan kaldırmaz**. Yargıtay uygulamasına göre bu makul süre sabit bir 2-3 ay olmayıp somut olayın piyasa şartlarına göre bilirkişi marifetiyle belirlenir. Yıllık kira bedeli HMK m. 200 senetle ispat sınırını aşıyorsa anahtar teslimi tanıkla değil, ancak **yazılı bir anahtar teslim tutanağı** veya mahkemeden alınacak **tevdi mahalli kararı ve bildirimiyle** kanıtlanabilir.

Uygulamada kiracılar genellikle *"Evden çıktım, anahtarı da kapıcıya veya emlakçıya bıraktım, artık hiçbir sorumluluğum kalmadı"* düşüncesiyle hareket eder. Ancak Türk Borçlar Kanunu her iki tarafın menfaatlerini dengeleyen bir sistem kurmuştur. Kiraya veren haklı sebep olmaksızın kiracıyı çıkaramayacağı gibi, kiracı da sözleşme süresi dolmadan dilediği gün evi terk edip ev sahibini ansızın gelirsiz bırakamaz.

Erken Tahliyede Makul Süre Tazminatı Nedir? (TBK m. 325)

Türk Borçlar Kanunu'nun 325. maddesi erken tahliye durumunu açıkça hükme bağlamıştır:

*"Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, sözleşmeden doğan borçları, **kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için** devam eder."*

Buradaki makul süre tazminatı şu hukuki ilkeler dairesinde belirlenir:

1. **Sabit Bir Süre Yoktur (Yargıtay 3. HD 2024/1036 K.):** Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 06.03.2024 tarihli (2023/2841 E., 2024/1036 K.) yerleşik içtihadına göre, makul süre kanunen sabit bir 2 veya 3 ay değildir. Taşınmazın mevkii, cinsi (konut, dükkân, fabrika), kullanım amacı, mevsimsel faktörler ve o bölgedeki rayiç kiralama hızı gözetilerek mahkemece bilirkişi incelemesiyle somut olarak tespit edilir.
2. **Erken Kiralanma Halinde Sorumluluğun Sona Ermesi:** Eğer ev sahibi taşınmazı makul süreden daha kısa sürede (örneğin 20 gün içinde) yeni bir kiracıya kiralamayı başarırsa, eski kiracının tazminat sorumluluğu taşınmazın boş kaldığı bu 20 günle sınırlı kalır; ev sahibi mükerrer (çifte) kira elde edemez.
3. **Ev Sahibinin Zararı Azaltma Külfeti (TBK m. 325/2):** Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderleri ve kiralananın başka suretle kullanılmasından elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları tazminattan mahsup etmek zorundadır. Ev sahibinin taşınmazı piyasanın çok üzerinde fahiş bir bedelle ilana çıkararak boş kalmasına kasten sebebiyet vermesi halinde kiracı sorumlu tutulamaz.

Kiracıyı Makul Süre Tazminatından Kurtaran İstisna: İkame Kiracı Bulma

Kiracının makul süre tazminatı ödemekten tamamen kurtulmasının kanuni yolu TBK m. 325/1'de düzenlenmiştir:

*"Kiracı, kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, **ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı** bulduğu takdirde, sözleşmeden doğan borçlarından kurtulur."*

Kiracı, mevcut sözleşme koşullarını aynen devralmaya hazır, güvenilir bir üçüncü kişiyi kiraya verene yazılı olarak önerirse ve kiraya veren haklı bir sebep olmaksızın bu kişiyi reddederse, kiracının tazminat sorumluluğu sona erer.

Anahtar Tesliminin Hukuki Niteliği ve İspat Külfeti (HMK m. 200 & HGK 2013/774 K.)

Erken tahliye davalarında en kritik dönüm noktası anahtar teslim tarihidir:

- Anahtar teslimi, kiracının taşınmaz üzerindeki fiili hakimiyetini sona erdirir ve cari kira borcunu durdurur.
- Makul süre tazminatı hesabı da kiracının evi fiilen boşalttığı günden değil, **anahtarın kiraya verene hukuken teslim edildiği günden itibaren** işlemeye başlar.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 27.02.2013 tarihli, 2012/6-1704 E., 2013/774 K. sayılı ilamı uyarınca:

- Yıllık kira bedeli HMK m. 200 uyarınca senetle ispat sınırını aşıyorsa, anahtar tesliminin kiraya verene yapıldığı iddiası **tanıkla ispatlanamaz; yazılı delille (senetle) ispatlanması zorunludur**.
- **Kapıcıya, Güvenliğe veya Emlakçıya Teslim Geçersizdir:** Ev sahibinin yazılı onay veya yetkilendirmesi bulunmadıkça anahtarın apartman görevlisine, site yönetimine veya emlakçıya bırakılması geçerli teslim sayılmaz. Kiracının anahtarı teslim etmediği kabul edilerek kullanımın sürdüğü karinesine varılır.

Ev Sahibi Anahtarı Almazsa: Tevdi Mahalli Tayini ve Bildirim Zorunluluğu

Kiracı taşınmazı tahliye etmek istediğinde ev sahibi hasar iddialarıyla veya erken tahliyeye rıza göstermediği gerekçesiyle anahtarı teslim almaktan kaçınabilir.

Bu takdirde izlenmesi gereken zorunlu usul prosedürü şudur:

1. **Noter İhtarnamesi:** Kiraya verene noterden derhal ihtarname çekilerek taşınmazın tahliye edildiği, anahtarı teslim almak üzere belirli bir gün ve saatte adreste hazır bulunması ihtar edilir.
2. **Sulh Hukuk Mahkemesinden Tevdi Mahalli Tayini:** Kiraya veren anahtarı teslim almaktan imtina ederse, kiracı vakit kaybetmeksizin **Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak tevdi mahalli tayini** (anahtarın teslim edileceği resmi yer) talep etmelidir.
3. **Kiraya Verene Tebliğ Şartı:** Mahkemece belirlenen mercie (noterlik veya mahkeme kalemi) anahtar teslim edildikten sonra işlem tamamlanmış olmaz. **Anahtarın tevdi edildiği hususunun kiraya verene noter veya mahkeme marifetiyle derhal tebliğ edilmesi şarttır.** Hukuken geçerli teslim tarihi, anahtarın tevdi edildiği gün değil; bu tevdiatın kiraya verene tebliğ edildiği tarihtir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Ankara Barosu Dergisi'nin 2015 tarihli 1. sayısında (s. 341-368) yayımlanan “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi” başlıklı makale
2. Ankara Barosu Dergisi'nin 2018 tarihli 76. cilt, 3. sayısında (s. 151-191) yayımlanan “Medenî Usûl Hukukunda Tanık ve Tanıklık” başlıklı makale

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