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

Ev Sahibi Anahtarı Teslim Almaktan Kaçınırsa Ne Yapılır? Sulh Hukuk Mahkemesinden Tevdi Mahalli Tayini (TBK m. 107)

MAKALE ÖZETİ

Kiracı evi boşaltsa bile anahtar usulünce teslim edilmedikçe kira işlemeye devam eder. Ev sahibi anahtarı almaktan kaçınırsa noter ihtarı ve Sulh Hukuk Mahkemesinden tevdi mahalli tayini (TBK m. 107) şarttır. Yargıtay 3. HD'nin 2021/5851 K. ilamına göre kira borcunun bittiği an anahtarın tevdi edildiği gün değil, tevdi tutanağının ev sahibine tebliğ edildiği andır.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Kiracı taşınmazı tamamen boşaltmış ve eşyalarını taşımış olsa dahi, **anahtar kiraya verene usulünce teslim edilmediği sürece hukuken tahliye gerçekleşmiş sayılmaz ve kiracının kira ödeme borcu işlemeye devam eder.** Ev sahibi *"Evde hasar var, boya yapılmamış, anahtarı almıyorum"* diyerek teslimden kaçınırsa, kiracı derhal noterden ihtarname çekerek anahtarı teslim alması için gün ve saat vermeli; gelmezse taşınmazın bulunduğu yer **Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak tevdi mahalli tayini (TBK m. 107)** yaptırmalıdır. Ancak en kritik yargısal kural şudur: **Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 01.06.2021 tarihli, 2020/3046 E., 2021/5851 K. sayılı yerleşik içtihadı uyarınca kiracının kira borcu anahtarın mahkemeye teslim edildiği tarihte DEĞİL; anahtarın tevdi edildiğinin ev sahibine TEBLİĞ EDİLDİĞİ TARİHTE sona erer!** Bu sebeple kiracı tevdi tutanağını derhal ev sahibine tebliğ ettirmelidir.

Kira ilişkisinin feshinde en sinsi tehlikelerden biri anahtar tesliminde yaşanır. Kötü niyetli bazı mülk sahipleri, kiracının evden çıktığını bildikleri halde anahtarı elden teslim almaktan bilerek kaçınır; aylar sonra da *"Kiracı bana anahtarı vermedi, taşınmaz hala onun zilyetliğinde, geçen ayların kiralarını ödesin"* diyerek icra takibi başlatır.

Yargıtay'ın Katı Kuralı: Anahtar Teslim Edilmedikçe Tahliye Yoktur

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi ve Hukuk Genel Kurulu kararlarında değişmez prensip şudur:

- Kiralananın tahliye edildiğini ve anahtarın kiraya verene teslim edildiğini **ispat yükü kiracıya aittir**.
- Yıllık kira bedeli HMK m. 200 sınırını aşıyorsa bu ispat tanıkla yapılamaz; ancak **yazılı bir anahtar teslim tutanağı veya tevdi mahalli kararı ve tebligatıyla** kanıtlanabilir.
- Anahtar usulünce teslim edilmedikçe kiracının evi fiilen boşaltmış olması onu kira ödeme borcundan kurtarmaz. Ev boş kalsa dahi ev sahibi kira bedelini talep etmeye devam edebilir.

Kapıcıya veya Emlakçıya Anahtar Bırakmanın Hukuki Geçersizliği

Kiracıların en büyük yanılgısı, ev sahibi gelmeyince anahtarı apartman kapıcısına, site güvenliğine veya evin tutulmasına aracılık eden emlakçıya teslim etmektir:

- Yargıtay içtihatlarına göre, sözleşmede veya sonradan verilmiş açık bir vekaletname bulunmadıkça **emlakçıya veya kapıcıya yapılan anahtar teslimi kiraya verene yapılmış sayılmaz**.
- Ev sahibi *"Benim kapıcıya anahtar teslim alma yetkisi verdiğim bir vekaletim yok"* diyerek kiracıyı sorumlu tutmaya devam edebilir ve geçen ayların kirasını tahsil eder.

Ev Sahibi Kaçındığında 3 Aşamalı Kurtuluş Prosedürü

Ev sahibi anahtarı teslim almaktan kaçındığında (alacaklı temerrüdü - TBK m. 106) kiracının zaman kaybetmeden şu yasal prosedürü işletmesi şarttır:

1. Noterden İhtarname Gönderilmesi

Kiracı noter kanalıyla kiraya verene bir ihtarname keşide eder. İhtarda; taşınmazın tahliye edildiği, boş durumda olduğu, anahtarı teslim almak üzere belirli bir gün ve saatte taşınmazın başında veya noterde hazır bulunması, aksi takdirde mahkemeden tevdi mahalli tayini isteneceği ihtar edilir.

2. Sulh Hukuk Mahkemesinden Tevdi Mahalli Tayini (TBK m. 107)

Ev sahibi ihtarnamede belirtilen gün ve saatte gelmezse veya anahtarı almayı reddederse, kiracı aynı gün taşınmazın bulunduğu yer **Sulh Hukuk Mahkemesine "Değişik İş" talebiyle başvurur**:

- Dilekçede ev sahibinin anahtarı almaktan kaçındığı belirtilerek anahtarın teslim edileceği bir tevdi mahalli tayini istenir.
- Mahkeme çok kısa sürede (genellikle birkaç gün içinde) dosya üzerinden karar vererek anahtarın **mahkeme kalemine/kasasına veya belirli bir notere** teslim edilmesine hükmeder.

3. Anahtarın Teslimi ve Kiraya Verene Tebligat Şartı

Kiracı mahkeme kalemine veya tayin edilen notere giderek anahtarı teslim eder ve resmi **"Tevdi Tutanağı"** düzenlettirir.

Kritik Yargıtay Kararı (Kira Borcunun Bittiği An): Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 01.06.2021 tarihli, 2020/3046 E., 2021/5851 K. sayılı kararı ve yerleşik içtihatları uyarınca:

- Kiracının kira ve aidat ödeme yükümlülüğü anahtarın mahkemeye veya notere fiilen bırakıldığı gün değil; **anahtarın tevdi mahalline teslim edildiğinin kiraya verene tebliğ edildiği tarihte sona erer!**
- Çünkü ev sahibinin anahtarın teslim edildiğinden haberdar olmadığı bir dönemde taşınmazda tasarrufta bulunması beklenemez. Bu nedenle kiracı, anahtarı teslim ettiği gün mahkeme kaleminden tebligat masrafını yatırarak tevdi tutanağının kiraya verene **derhal tebliğe çıkarılmasını sağlamalıdır**.

Erken Tahliyede Makul Süre Tazminatı Saklıdır

Anahtarın tevdi mahalline bırakılıp ev sahibine tebliğ edilmesi kiracının akdi cari kira borcunu ve fuzuli işgal riskini sona erdirir. Ancak eğer tahliye sözleşme süresinden önce ve haksız bir fesihle gerçekleşmişse; ev sahibinin TBK m. 325 gereğince taşınmazın benzer koşullarla yeniden kiraya verilebileceği **makul süre tazminatını** talep etme hakkı saklı kalır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki açıklamalar; Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 01.06.2021 tarihli (2020/3046 E., 2021/5851 K.) emsal kararından, Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında 3. baskısı yayımlanan Orhan Eroğlu'nun Gayrimenkul Davaları (Cilt 1) adlı eserinden ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 106, 107 ve 325. maddelerinden yararlanılarak hazırlanmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.