Kira Sözleşmelerinin Başlangıç ve Bitişinde Anahtar Teslim Tutanağı Hazırlanması

Anahtar teslim tutanağı, kira ilişkisinde sona gelindiği zaman kiracının evi boşaltması ve ardından kiraya verene anahtarı teslim etmesi gerekmektedir. Kiracının, ev sahibi ile birlikte anahtar teslim ettiğine dair imzaladıkları belge anahtar teslim tutanağıdır.

Anahtar teslim tutanağının içeriği her olayın özelliğine göre farklı olabilir. Bu özelliklere göre bir tutanak düzenlenmelidir.

Bu durumda anahtar teslim tutanağının içeriğini zorunlu ve ihtiyari içerik olarak iki şekilde düşünmek gerekmektedir.

1) ZORUNLU İÇERİK

Her anahtar teslim tutanağında bulunması gereken içeriktir.

“… tarihli kira sözleşmesi uyarınca … adresindeki taşınmazın kiracısı olan … İle aynı yerin kiraya vereni aşağıdaki hususları tespit etmişler ve bu hususlarda anlaşmaya varmışlardır.”

Yukarıda adresi belirtilen taşınmaz … günü saat … itibariyle kiracı tarafından boş olarak kiraya verene teslim edilmiş ve aynı anda kiracıda bulunan anahtar ve/veya anahtarlar kiraya verene teslim olunmuştur.

Yukarıda da belirtilen gün ve saatten itibaren kiracının anılan yerde kiracılık hakkı sona ermiştir.

2) İHTİYARİ İÇERİK

Kira sözleşmesinin içeriğine göre anahtar teslim tutanağına eklenebilecek unsulardır. “Kiracının kullanımı süresince kiralanan yerde normal bir kullanımdan kaynaklanan eskime, yıpranma vs. dışında herhangi bir hasar bulunmadığından; bu nedenle kiraya verenin kiracıdan herhangi bir kötü kullanma tazminatı isteme hakkı doğmadığı hususlarında mutabık kalınmıştır.”

(VEYA KİRALANA YERDE HOR KULLANMADAN DOLAYI … TL’LİK hasar meydana saptanmış; bu nedenle kiracı kiralayana … TL tazminatı peşinen ödemiş veya … tarihine kadar ödemeyi üstlenmiştir.)

(DEPOZİTO alınmış ise): kira sözleşmesi nedeniyle kiracı tarafından kiraya verene ödenmiş olan … TL depozito kiraya veren tarafından peşinen kiracıya ödenmiştir. (VEYA … tarihine kadar ödenecektir.)

(DEPOZİTO için bankada hesap açtırılmış ise): Bu kira sözleşmesinin teminatı olmak üzere … bankası … şubesinde açtırılan … sayılı depozito hesabındaki … TL’yi kiracıya iadesi için kiraya veren en geç 3(üç) iş günü içerisinde bankaya talimat vermeyi üstlenmiştir.

(ERKEN FESİH durumunda): Sözleşmede yazılı veya sözleşme sonunda uzayan birer yıllık sürelerin bitiminden önce yani erken fesih nedeniyle kiracı kiraya verene … TL ödeyecek ve kiraya verenin bu nedenle başkaca bir talep hakkı kalmayacaktır. (VEYA erken fesih nedeniyle kiraya veren herhangi bir talepte bulunmayacaktır.)

Kiracının ilk olarak evi boşaltırken kontratta evi nasıl teslim aldıysa o şekilde teslim etmesi gerekmektedir. Olağan eskimeler dışında eve verilen her türlü zarar depozito bedelinden düşülmektedir.

Kiracılık durumunun sona ermesi halinde, sonradan çıkabilecek problemlere karşı, anahtar teslim tutanağının imzalanması gerekiyor. Böylece, anahtar tesliminin yapıldığı konut, tarih, saat bilgileri kayıt altına alınmış olmaktadır.

**ANAHTAR TESLİM TUTANAĞI VE DEPOZİTO İADESİ – İBRANAME**

Kira sözleşmesinin sonunda kiracı, kiralananı teslim aldığı halde kiraya verene iade etmekle yükümlüdür. ( 6098 sayılı TBK m.334) İade borcu kapsamında kiracı, kiralananı tahliye etmeli ve sonrasında anahtarı kiraya verene teslim etmelidir. Birden fazla kiracı var ise fiili boşaltmayı her kiracının gerçekleştirmiş olması gerekir.[1](https://www.forahukuk.com/Makaleler/anahtar-teslim-tutanagi-ve-depozito-iadesi-ibraname" \l "sdfootnote1sym) **Kira sözleşmesi, anahtar tesliminin kiraya verene karşı gerçekleştirildiği tarihte son bulmuş olacaktır.** Yargıtay içtihatları da bu doğrultudadır.

Yargıtay içtihatları uyarınca, anahtar teslim tarihinde bir uyuşmazlık olması halinde ispat yükü kiracıdadır. Anahtar teslimi Yargıtay tarafından bir hukuki işlem olarak kabul edilmektedir ve buna göre 6100 sayılı HMK m.200’de belirtilen yasal sınırın ( 2020 yılı için 4.480 TL) aşıldığı takdirde yazılı delille ispat şartı aranmaktadır.[2](https://www.forahukuk.com/Makaleler/anahtar-teslim-tutanagi-ve-depozito-iadesi-ibraname" \l "sdfootnote2sym) Kira sözleşmelerinde yasal sınır yıllık kira bedeline göre belirlenir.[3](https://www.forahukuk.com/Makaleler/anahtar-teslim-tutanagi-ve-depozito-iadesi-ibraname" \l "sdfootnote3sym)

“*Davada dayanılan ve hükme esas alınan 01.08.2013 başlangıç tarihli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı, kiracı sözleşmesinin bitiminden bir ay önce daireyi boşaltacağını kiraya verene bildirdiğini, 2014 yılının Ocak ayında taşınmazı tahliye ettiğini bildirmiş, dava dilekçesinde ve oturumlarda anahtarı kiralayana verdiğini, temyize cevap dilekçesinde ise evin anahtarını da apartman görevlisi ile yöneticiye verdiğini beyan etmiştir. Davacı tarafça; anahtar teslimine ilişkin yazılı belge sunulamamış ancak, davacı tarafça tahliyenin davalı tarafın bilgisi ve onayı ile gerçekleştiği ileri sürülmüştür.****Mahkemece, tahliye tarihini ve anahtar teslimini yazılı belge ile kanıtlayamayan ve ispat yükü kendisine düşen davacı tarafa, anahtar teslim tarihi hususunda yemin teklif etme haklarının hatırlatılması ve hasıl olacak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken ,ispat yükünün davalı tarafa yükletilmesi doğru görülmemiş ve bu husus bozmayı gerektirmiştir.***

*[…]*

*Borçlar Kanununun 266. (TBK 334.) maddesi uyarınca, kiracının, kiralananı iade borcunu yerine getirdiğinin kabul edilebilmesi için, kiralananın fiilen boşaltılması yeterli olmayıp, anahtarın usulen kiralayana teslim edilmeside gerekir. Kiracının bildirdiği tahliye tarihinin kiralayan tarafından kabul edilmemesi; başka bir ifadeyle, tahliye tarihinin taraflar arasında çekişmeli olması halinde; kiralananın fiilen boşaltıldığını ve anahtarın teslim edildiğini, böylece kira ilişkisinin kendisince ileri sürülen tarihte hukuken sona erdirildiğini ispatlama yükümlülüğü kiracıya aittir. Kiracı, kiralananı kendisinin ileri sürdüğü tarihte tahliye ettiğini ispatlayamazsa, kiralayanın bildirdiği tahliye tarihine itibar olunmalıdır. Anahtarın kiralayana teslimi, hukuki işlemin içerisinde yer alan bir maddi vakıa olmakla birlikte, sözleşmenin feshine yönelik bir hukuki sonuç doğurduğundan, bunun ne şekilde ispat edileceği hususu yıllık kira bedelinin tutarı esas alınmak suretiyle 01.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 Sayılı HMK'nın 200 ve 201.maddeleri çerçevesinde değerlendirilmelidir. Eş söyleyişle, yıllık kira bedelinin tutarı senetle ispat sınırının üzerindeyse ve kiralayanın açık muvafakati yoksa bu yön kiracı tarafından ancak yazılı delille ispatlanabilir; tanık dinlenemez. Kiralayan anahtarı almaktan kaçınırsa, kiracının yapması gereken, mahkemeden bu yolda tevdi mahalli tayinini isteyip, tayin edilecek yere anahtarı teslim etmek ve durumu kiralayana bildirmektir. Kiracının kiralananı iade borcu, ancak bu şekilde, durumun kiralayana bildirildiği tarihte son bulur. Aksi takdirde, kiracının, kira parasını ödemek de dahil olmak üzere, sözleşmeden kaynaklanan yükümlülükleri devam eder.’*[4](https://www.forahukuk.com/Makaleler/anahtar-teslim-tutanagi-ve-depozito-iadesi-ibraname" \l "sdfootnote4sym)

Sonuç olarak sonradan ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkları bertaraf etmek amacıyla taraflar arasında veyahut kiraya veren anahtarı teslim almaktan kaçınırsa tayin edilen kişiyle kiracı arasında yazılı bir anahtar teslim tutanağı yapılması yerinde olacaktır.

Kiracının, kiralananın anahtarını kiraya verene teslim ettiğine dair düzenlenen tutanağa anahtar teslim tutanağı denir. Anahtar teslim tutunağında;

* Kiralanan taşınmazın adresi,
* Kiracı ve kiraya verenin bilgileri,
* Kira sözleşmesinin başlangıcı, süresi ve sona erdirilişi gibi esaslı özellikleri,
* Kiralananın ne şekilde (ayıplı veya ayıpsız) teslim edildiği,
* Anahtarın teslim edildiğine dair madde ve teslim tarih ve saatinin yazılı olarak belirtilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde düzenenlenen tutanak, uyuşmazlıkların çözümüne yeterli bir belge niteliği taşımayabilir.[5](https://www.forahukuk.com/Makaleler/anahtar-teslim-tutanagi-ve-depozito-iadesi-ibraname" \l "sdfootnote5sym)

Ayrıca kira ilişkisinde depozito ilişkisi mevcut ise depozitonun kira sözleşmesinin sona ermesinden sonraki akıbetine ilişkin maddeler de anahtar teslim tutanağına eklenebilir. Ya da kira sözleşmesinden kaynaklanan hak ve alacaklar için ayrıca bir ibraname düzenlenebilir.

Burada bahsedilen ibraname borçlar hukuku anlamında bir ibranamedir: *“Borcu doğuran işlem kanunen veya taraflarca belli bir şekle bağlı tutulmuş olsa bile borç, tarafların şekle bağlı olmaksızın yapacakları ibra sözleşmesiyle tamamen veya kısmen ortadan kaldırılabilir.”*(TBK m.132) Her ne kadar hükümde şekil şartı aranmamış olsa da ispat açısından ibranamelerin yazılı yapılması faydalı olacaktır.

Depozito TBK m. 342’de “*Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz. Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo eder. Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir. Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe giriştiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür.”*şeklinde düzenlenmiştir. Kanun hükmünde depozitonun vadeli banka hesabına yatırılması ve bankanın da ancak belirli şartlar gerçekleştiğinde iadede bulunması öngörülmesine rağmen depozitonun ibraname konusu yapılmasının sebebi uygulamada hala daha tarafların elden teslim vb yollar ile depozitoyu gerçekleştirmeleridir.

Depozito yalnızca konut ve çatılı işyeri kiraları için düzenlenmiş olsa da, diğer kira ilişkilerinde de sözleşme serbestisi gereği taraflar arasında kararlaştırılabilir. Bu durumda hükümde geçen sınırlar diğer kira ilişkilerindeki depozitoya uygulanmasa da genel hükümlerce hukuka uygunluk denetimi yapılabilmektedir. [6](https://www.forahukuk.com/Makaleler/anahtar-teslim-tutanagi-ve-depozito-iadesi-ibraname" \l "sdfootnote6sym)

Uygulamada genellikle kira sözleşmesi sona erdikten sonra, kiracının kiralananda olağan kullanım dışında bir eskitme, zarar oluşturmadığının görülmesi üzerine tarafların rızasıyla depozitonun iadesi yoluna gidilmektedir.[7](https://www.forahukuk.com/Makaleler/anahtar-teslim-tutanagi-ve-depozito-iadesi-ibraname" \l "sdfootnote7sym) Aksi bir zarar oluşumda ise kiraya veren bu zararları gidermek için depozitoyu kullanmaktadır.

Tüm bu iadelerin yapılması veya depozitonun kiraya verende kalması gibi konular üzerinde anlaşıldıktan sonra taraflar arasında yazılı olarak söz konusu kira ilişkisinden karşılıklı herhangi bir alacak hakkının kalmadığına yönelik bir ibraname düzenlemeleri ortaya çıkabilecek uyuşmazlıkları engellemek açısından faydalı olacaktır.

İbranamede;

* kiraya veren ve kiracının bilgileri,
* kira sözleşmesinin esaslı özellikleri,
* sözleşmenin başlangıç ve bitiş tarihleri,
* taraflar arasında kararlaştırılan depozitonun miktarı ve kimde kaldığı, ne şekilde ve ne zaman ödendiği,
* kira sözleşmesinden kaynaklanan başkaca alacaklarının kalmadığının açık bir şekilde belirtilmesi sözleşmenin ispat gücünü kuvvetlendirecektir.

[1](https://www.forahukuk.com/Makaleler/anahtar-teslim-tutanagi-ve-depozito-iadesi-ibraname" \l "sdfootnote1anc) *Prof. Dr. Murat Aydoğdu / Dr. Öğr. Üyesi Nalan Kahveci*, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara, 2017, 557

[2](https://www.forahukuk.com/Makaleler/anahtar-teslim-tutanagi-ve-depozito-iadesi-ibraname" \l "sdfootnote2anc) *Aydoğdu/Kahveci*, 507

[3](https://www.forahukuk.com/Makaleler/anahtar-teslim-tutanagi-ve-depozito-iadesi-ibraname" \l "sdfootnote3anc) Ar. Gör. Ozan Tok, Ar. Gör. Harika Koltaş, ‘*Senetle İspat Kuralının Tesis Ediliş Amacı Bakımından Bazı Vakıaların İspatına İlişkin Değerlendirmeler’*, (Cevdet Yavuz’a Armağan, syf. 2680), dergipark.org.tr

[4](https://www.forahukuk.com/Makaleler/anahtar-teslim-tutanagi-ve-depozito-iadesi-ibraname" \l "sdfootnote4anc) Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 5.12.2018 tarihli, 2017/4599 E., 2018/12416 K. sayılı ilamı, Kazancı İçtihad Bilgi Bankası

[5](https://www.forahukuk.com/Makaleler/anahtar-teslim-tutanagi-ve-depozito-iadesi-ibraname" \l "sdfootnote5anc) Kiralanan Taşınmazın Anahtar Teslim Tutanağı, av-saimincekas.com, e.t.: 29.11.2020

Kira Sözleşmelerinin Başlangıç ve Bitişinde Anahtar Teslim Tutanağı Hazırlanması, anil-antonetti.com, e.t.: 29.11.2020

[6](https://www.forahukuk.com/Makaleler/anahtar-teslim-tutanagi-ve-depozito-iadesi-ibraname" \l "sdfootnote6anc) *Aydoğdu/Kahveci*, 534-535

[7](https://www.forahukuk.com/Makaleler/anahtar-teslim-tutanagi-ve-depozito-iadesi-ibraname" \l "sdfootnote7anc) *Aydoğdu/Kahveci*, 549