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

Kira Bedelinin Elden Ödenmesi ve İspat Külfeti: Senetle İspat Sınırı (HMK m. 200), İstisnalar ve İki Kez Ödeme Riski

MAKALE ÖZETİ

Kira bedelinin ödendiğini ispat yükü kiracıya aittir. HMK m. 200 senetle ispat kuralı gereğince yasal sınırı aşan kira ödemelerinde tanık dinletilemez; ancak HMK m. 202 delil başlangıcı ve HMK m. 203 yakın hısımlık halleri istisnadır. İcra mahkemesinin dar yetkisi (İİK m. 269/c), son çare yemin teklifi (HMK m. 225) ve vergi cezaları rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Kira hukukunda yerleşik ispat kuralı uyarınca; kira ilişkisinin varlığını ispat yükü kiraya verene, **kira bedellerinin ödendiğini ispat yükü ise münhasıran kiracıya aittir**. Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 200. maddesi gereğince yasal senetle ispat parasal sınırını aşan kira ödemeleri **kural olarak yalnızca yazılı belgeyle (banka dekontu, imzalı tahsilat makbuzu veya ibraname) ispatlanabilir; tanık dinlenmesi yasaktır**. Ancak bu kural mutlak değildir: Ev sahibinden sadır olmuş bir mesaj veya el yazısı notu varsa **yazılı delil başlangıcı (HMK m. 202)** kapsamında veya taraflar arasında ana-baba, çocuk, kardeş gibi yakın hısımlık bağı bulunuyorsa **(HMK m. 203/1-a)** tanık dinlenebilir. Hiçbir belgesi bulunmayan kiracının genel mahkemedeki son çaresi ise ev sahibine **yemin teklif etmektir (HMK m. 225)**.

Uygulamada pek çok kiracı, ev sahibinin vergi ödememek, banka masrafından kaçınmak veya icra hacizlerini savuşturmak amacıyla *"Bana bankadan yatırma, her ay parayı elden nakit ver"* talebini iyi niyetle kabul etmektedir. Ancak tarafların arası bozulduğunda veya taşınmaz el değiştirdiğinde ev sahibi *"Kiracı bana aylardır hiç kira ödemedi"* iddiasıyla icra takibi başlattığında, elden ödeme yapan kiracı vahim bir ispat külfeti ve iki kez ödeme tehlikesiyle karşı karşıya kalır.

İspat Külfeti ve Senetle İspat Kuralı (HMK m. 200)

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 200. maddesi gereğince:

- Bir hakkın doğumu, düşürülmesi, devri veya itfası amacıyla yapılan hukuki işlemlerin, yapıldıkları zamanki miktar veya değerleri yasal sınırı aşıyorsa **senetle (kesin yazılı delille)** ispat edilmesi zorunludur.
- Türkiye'deki güncel konut ve işyeri kiralarının neredeyse tamamı bu yasal parasal sınırın çok üzerindedir.
- Karşı tarafın açık muvafakati bulunmadıkça mahkemece **tanık dinlenemez**. Kiracının *"Parayı verirken komşum yanımdaydı"*, *"Apartman görevlisi parayı teslim ettiğimi gördü"* şeklindeki tanık dinletme talepleri mahkemelerce ve Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nce usulden reddedilir.

Senetle İspat Zorunluluğunun İstisnaları

Uygulamada kiracıların lehine olan ve hakkın zayi olmasını engelleyen yasal istisnalar şunlardır:

1. Yazılı Delil Başlangıcı ve Tanık Dinletme (HMK m. 202)

İddia konusu hukuki işlemin tamamen ispatına yeterli olmamakla birlikte, söz konusu işlemi muhtemel gösteren ve kendisine karşı ileri sürülen taraftan (ev sahibinden) sadır olmuş bir belge varsa, bu belge **delil başlangıcı** sayılır.

- Ev sahibinin kiracıya gönderdiği *"Bu ayki kirayı elden aldım, teşekkürler"*, *"Kalan 5.000 TL'yi haftaya getirirsin"* şeklindeki WhatsApp yazışmaları, SMS mesajları, e-postalar veya gayriresmi el yazılı notlar delil başlangıcı oluşturur.
- Delil başlangıcı sunulduğu takdirde mahkemece **tanık dinlenebilir** ve kiracı ödemesini tanık beyanlarıyla da kanıtlayabilir.

2. Yakın Hısımlar Arasındaki İşlemler (HMK m. 203/1-a)

Altsoy ve üstsoy (anne, baba, büyükanne, büyükbaba, çocuklar, torunlar), kardeşler veya karı-koca arasındaki kira ilişkilerinde senet düzenlenmesi hayatın olağan akışına aykırı görüldüğünden; HMK m. 203/1-(a) uyarınca **kira ödemeleri senet olmaksızın tanıkla ve her türlü delille ispatlanabilir**.

İcra Mahkemesinde Dar Yetki Tehlikesi (İİK m. 269/c)

Kiracıya karşı kira borcundan dolayı Örnek No: 13 icra takibi başlatıldığında durum daha da katıdır:

- Kiracı takibe itiraz ettiğinde ev sahibi İcra Hukuk Mahkemesinde *"İtirazın Kaldırılması ve Tahliye"* davası açarsa; İcra Mahkemesi dar yetkili bir mahkemedir.
- İİK m. 269/c uyarınca kiracı, ödeme iddiasını ancak **noterlikçe resen tanzim edilmiş veya imzası ev sahibince ikrar edilmiş bir makbuz ya da banka dekontuyla** ispatlamak zorundadır.

- İcra Mahkemesinde tanık dinlenemez, delil başlangıcı incelenemez ve yemin teklif edilemez! Bu belgeleri sunamayan kiracının itirazı kaldırılır; kiracı kirayı icraya ikinci kez ödemek zorunda kalır ve 30 günlük ödeme süresi geçtiği için taşınmazdan **tahliye edilir**.

Genel Mahkemede Son Çare: Yemin Teklifi (HMK m. 225)

Sulh Hukuk Mahkemesinde açılan alacak veya itirazın iptali davalarında elinde hiçbir yazılı belge veya delil başlangıcı bulunmayan kiracının son çaresi **yemin deliline dayanmaktır**:

- Kiracı mahkemeden, *"Ev sahibine kiraları elden nakit olarak bizzat tahsil ettiğine dair yemin teklif ediyorum"* talebinde bulunur.
- Ev sahibi duruşmaya gelip namusu ve vicdanı üzerine *"Kiracının iddia ettiği paraları almadım"* diye yemin ederse dava kesin olarak kiracı aleyhine sonuçlanır.
- Ancak ev sahibi duruşmaya mazeretsiz gelmez veya yemin etmekten kaçınırsa (yemini reddederse), ödemeyi hukuken ikrar etmiş sayılır ve dava kiracı lehine sonuçlanır.

Gelir İdaresi Başkanlığı Tebliğleri ve Vergi Cezaları

Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğleri uyarınca; konut ve işyerlerinde tüm kira tahsilat ve ödemelerinin **banka veya PTT aracı kılınarak yapılması yasal zorunluluktur**.

- Tutarı ne olursa olsun kirayı elden ödeyen kiracıya ve tahsil eden kiraya verene her bir işlem için işlem tutarının %10'u oranında (kanuni asgari maktu tutardan az olmamak üzere) **özel usulsüzlük cezası** kesilmektedir.
- Kiracı ödemeyi elden yaptıktan sonra durumu kendiliğinden vergi dairesine ihbar ederse adına özel usulsüzlük cezası kesilmez.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Ankara Barosu Dergisi'nin 2018 tarihli 76. cilt, 3. sayısında (s. 151-191) yayımlanan “Medenî Usûl Hukukunda Tanık ve Tanıklık” başlıklı makale
2. Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi'nin 2016 tarihli 22. cilt, 3. sayısında (s. 83-110) yayımlanan “Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları” başlıklı makale

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