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

Kiracının Ölümü Halinde Kira Sözleşmesinin Akıbeti (TBK m. 333, 356): Mirasçıların ve Birlikte Yaşayanların Hakları

MAKALE ÖZETİ

Kiracının ölümüyle kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez; mirasçılara geçer. Konut ve çatılı işyerlerinde ölen kiracıyla birlikte aynı konutta yaşayanlar ve mirasçılar sözleşmeye taraf olarak kiracılık ilişkisini sürdürebilir (TBK m. 356). Kiracının ölümü kiraya verene doğrudan tahliye hakkı vermez. Mirasçıların fesih hakları ve mirasın reddi rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Kiracının ölümü halinde kira sözleşmesi **kendiliğinden sona ermez**; Türk Medeni Kanunu'nun külli halefiyet ilkesi (TMK m. 599) gereğince sözleşmeden doğan hak ve borçlar yasal mirasçılara intikal eder. Kiraya veren, yalnızca ölüm olgusuna dayanarak geride kalan aile fertlerini tahliye ettiremez veya evi boşaltmalarını isteyemez. Türk Borçlar Kanunu'nun 356. maddesi uyarınca; **ölen kiracıyla birlikte aynı konutta oturan mirasçılar ve aynı işyerinde meslek yürütenler**, sözleşmeye ve kanuna uydukları sürece **sözleşmenin doğrudan tarafı olarak kiracılık ilişkisini sürdürme hakkına sahiptir**. Mirasçılar evi boşaltmak isterlerse TBK m. 333 gereğince yasal fesih sürelerine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler.

Kiracının vefatı sonrasında mülk sahipleri çoğu zaman kira sözleşmesinin son bulduğunu düşünerek geride kalan eş veya çocuklardan mülkü derhal tahliye etmelerini istemektedir. Oysa kanun koyucu, geride kalan ailenin aniden barınma hakkından yoksun bırakılmasını engellemek amacıyla Türk Borçlar Kanunu'nda özel güvenceler düzenlemiştir.

Genel Kural: Ölüm Sözleşmeyi Sona Erdirmez

Borçlar hukukunun temel prensiplerine göre kira sözleşmesi kişiye sıkı sıkıya bağlı bir akit değildir:

- Kiracının vefatı durumunda kira sözleşmesi yürürlükte kalır ve haklar ile borçlar mirasçılara intikal eder.
- Mirasçılar, ölen kiracının geçmiş dönem kira borçlarından ve sözleşme devam ettiği sürece doğacak yeni kiralardan tereke kapsamında **müteselsilen sorumlu** olurlar.
- Kiraya veren, sırf kiracı vefat etti diye *"Ben sözleşmeyi merhumla yapmıştım, sizinle akdim yok"* diyerek aile fertlerini fuzuli şagil (haksız işgalci) ilan edemez.

Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Özel Koruma (TBK m. 356)

Kanun koyucu çatılı taşınmazlar bakımından Türk Borçlar Kanunu'nun 356. maddesinde özel bir devam mekanizması öngörmüştür: *"Ölen kiracının ortakları veya bu ortakların mirasçıları ile **ölen kiracıyla birlikte aynı konutta oturan mirasçıları** ve bu kuruluşların ortakları veya bu kuruluşların mirasçıları ile aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları, sözleşmeye ve kanun hükümlerine uydukları sürece, **sözleşmenin tarafı olarak kira ilişkisini sürdürebilirler**."*

Bu hükmün sağladığı korumalar şunlardır:

1. **Birlikte Yaşayanların Güvencesi:** Kanunun gerekçesinde belirtildiği üzere, mirasçılar zaten külli halefiyetle sözleşmenin tarafı olurlar; TBK m. 356 ise ölen kiracıyla aynı çatı altında fiilen yaşayan aile bireylerinin konut güvencesini pekiştirir.
2. **Yeni Sözleşme Yapma Zorunluluğu Yoktur:** Konutta oturmaya devam eden eş ve çocuklar, kiraya verenle yeni bir sözleşme yapılmasına veya kira bedelinin fahiş biçimde güncellenmesine gerek olmaksızın mevcut sözleşmenin hak ve yükümlülüklerine halef olurlar.

İspat Hukuku: "Birlikte Oturma" Olgusu Nasıl Kanıtlanır?

TBK m. 356'daki korumadan yararlanabilmek için salt akrabalık veya mirasçılık bağı tek başına yeterli değildir; vefat anında **fiilen aynı konutta birlikte ikamet edildiğinin ispatı** gerekir:

- **Resmi Kayıtlar:** MERNİS yerleşim yeri (ikametgâh) kaydı ve nüfus kayıt örnekleri.
- **Fiili Kullanım:** Adrese gelen tebligatlar, elektrik-su-doğalgaz veya internet abonelikleri, banka ve kredi kartı ekstreleri, apartman yönetimi ve komşu tanıklarının beyanları. Vefat anında başka bir şehirde veya başka bir evde yaşayan bir mirasçı, sonradan gelerek TBK m. 356 kapsamında konuta yerleşme hakkını kiraya verene karşı ileri süremez.

Mirasçıların Sözleşmeyi Feshetme Hakkı (TBK m. 333)

Ölen kiracının mirasçıları kiralananda oturmaya devam etmek istemiyorlarsa, kanun onlara olağanüstü fesih imkânı tanımıştır:

- **TBK m. 333 Hükmü:** Mirasçılar, yasal fesih bildirim sürelerine uyarak **en yakın fesih dönemi sonu için** sözleşmeyi feshedebilirler.

- Örneğin 3 yıllık sözleşmenin henüz ilk aylarında kiracı vefat etmişse, mirasçılar 3 yıl boyunca kira ödemek zorunda kalmazlar; yasal fesih süresine uyarak bildirimde bulunup taşınmazı kiraya verene teslim edebilirler.

Mirasın Reddi (TMK m. 605) Halinde Durum

Eğer ölen kiracının tüm yasal mirasçıları mirası kayıtsız şartsız reddederse:

- TMK m. 605 vd. uyarınca tereke Sulh Hukuk Mahkemesince iflas hükümlerine göre tasfiye edilir.
- Kiraya veren, ödenmeyen kira alacaklarını tereke tasfiye masasına kaydettirir ve tasfiye memurluğu marifetiyle taşınmazın tahliyesini sağlar.
- Ancak konutta fiilen oturan ve mirası reddeden bir yakının durumu söz konusu olduğunda, bu kişi TBK m. 356 uyarınca ölümden sonraki kira bedellerini bizzat üstlenerek sözleşmeyi sürdürme iradesini ortaya koyabilir; zira bu edim terekeden değil, kendi kullanımından doğan şahsi borcudur.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi'nin 2017 tarihli 23. cilt, 2. sayısında yayımlanan “Kiracının Ölümünün Her Türlü Kira İlişkisine Etkisi ve Bu Etkinin Özellikle Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Bakımından Gösterdiği Özellikler” başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.