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

Ev Sahibinin Ölümü Halinde Kira Kime Ödenir? Elbirliği Mülkiyeti ve Tevdi Mahalli Tayini (TMK m. 640, TBK m. 111)

MAKALE ÖZETİ

Ev sahibinin vefatıyla kira sözleşmesi sona ermez; tereke üzerinde elbirliği mülkiyeti kurulur. Yargıtay HGK kararlarına göre kira borcu ancak mirasçıların tamamına veya yetkili tereke temsilcisine ödenerek söner; tek bir mirasçıya veya pay oranında yapılan ödemeler kiracıyı borçtan kurtarmaz. Alacaklı belirsizliğinde Sulh Hukuk Mahkemesinden tevdi mahalli tayini rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Ev sahibinin (kiraya verenin) vefat etmesi halinde kira sözleşmesi kendiliğinden sona ermez; Türk Medeni Kanunu m. 599 uyarınca sözleşmeden doğan haklar ve taşınmazın mülkiyeti **bütün mirasçılara elbirliği mülkiyeti (tereke) olarak intikal eder**. **Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 11.05.2011 tarihli, 2011/6-165 E., 2011/298 K. sayılı ilke kararı** uyarınca; kiracı kira borcunu ancak **mirasçıların tamamına birlikte veya miras ortaklığını temsile yetkili tereke temsilcisine ödeyerek** borçtan kurtulabilir. Mirasçılardan yalnızca birine veya miras payları oranında bölünerek yapılan ödemeler, kiracı iyi niyetli olsa dahi borcu sona erdirmez ve diğer mirasçılar yönünden temerrüt riski doğurur. Mirasçılar arasında uyuşmazlık varsa veya ortak hesap bildirilmemişse, kiracının yapması gereken tek hukuki işlem **Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak tevdi mahalli (ödeme yeri) tayini istemektir** (TBK m. 111 vd.).

Ev sahibinin vefatı sonrasında kiracılar sıklıkla mirasçılar arasındaki veraset ve tereke ihtilaflarının ortasında kalır. Kardeşlerden birinin *"Kira bana ait, benim hesabıma yatır"*, diğerinin *"Ona sakın ödeme, bana yatıracaksın"* şeklindeki ihtarları kiracıyı iki kez ödeme yapma veya temerrüt sebebiyle tahliye edilme tehlikesiyle karşı karşıya bırakır.

Vefat Sonrası Hukuki Durum: Tereke ve Elbirliği Mülkiyeti (TMK m. 640)

Kiraya verenin ölümüyle birlikte tereke üzerinde elbirliği mülkiyeti (iştirak halinde mülkiyet) doğar:

- TMK m. 640 uyarınca mirasçılar terekeye elbirliğiyle sahip olurlar ve sözleşmeden doğan hakları kural olarak **birlikte (oybirliğiyle)** kullanmak zorundadırlar.
- Miras paylaşılmadığı sürece hiçbir mirasçı terekedeki belirli bir mal veya alacak üzerinde bağımsız tasarruf hakkına sahip değildir.
- **Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin 2025/7725 E., 2025/7528 K. sayılı ilamında** vurgulandığı üzere; kira ilişkisine dayalı takip ve talep hakkı sözleşmenin tarafı olma konumuyla ilgilidir ve ölümle birlikte bu taraf sıfatı miras ortaklığına geçer.

En Yaygın Hukuki Hata: Mirasçılardan Birine veya Pay Oranında Ödeme Yapmak

Uygulamada kiracıların düştüğü en büyük yanılgı şudur:

- *"Veraset ilamında kimin ne kadar payı olduğu yazıyor, ben de payları oranında ayrı ayrı hesaplara yatırırım."*
- Oysa Türk Medeni Kanunu ve Yargıtay içtihatları elbirliği mülkiyetinde alacağın mirasçılar arasında kendiliğinden bölünmesini kabul etmez:

  [!IMPORTANT] **Yargıtay HGK Kararı (11.05.2011, 2011/6-165 E., 2011/298 K.):** Kiraya verenin ölümünden sonra kiracı, kira borcunu mirasçıların tamamına veya tereke temsilcisine ödeyerek borçtan kurtulabilir. Mirasçılardan yalnızca birine veya yetkisiz bir kişiye yapılan ödeme, kiracının iyi niyetli olması halinde dahi borcu söndürmez. Diğer mirasçılar ödenmeyen kısımlar için temerrüt ihtarı gönderebilir.

  Benzer şekilde **Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 26.01.2015 tarihli, 2014/13370 E., 2015/732 K. sayılı kararında** da belirtildiği üzere; elbirliği mülkiyetine tabi taşınmazda mirasçılardan biri diğerlerinin onayı olmaksızın yalnız kendi payına düşen kira alacağını icraya koyamaz veya tahliye davası açamaz.

Eski Banka Hesabına Ödemeye Devam Etmek Güvenli midir?

Kiracıların *"Ben eskisi gibi merhumun banka hesabına yatırmaya devam edeyim"* yaklaşımı son derece risklidir:

- Vefat bildirilince bankalar merhumun hesaplarını bloke eder ve hesap otomatik olarak kapanabilir.

- Paranın hesaba geçmesi halinde dahi mirasçılardan birinin hesaptan haksız çekim yapması durumunda diğer mirasçılar kiracıyı usulüne uygun ödeme yapmamakla itham edebilir.
- Bu nedenle kiraya verenin ölümünün öğrenilmesiyle birlikte eski hesaba doğrudan ödeme yapılması güvenli bir ifa yolu değildir.

Kesin Çözüm: Tevdi Mahalli Tayini (TBK m. 111 vd.)

Alacaklının kimliğinde tereddüt doğduğunda, mirasçılar arasında anlaşmazlık çıktığında veya mirasçılar ortak bir hesap bildirmekten kaçındığında kiracıyı temerrüt ve tahliye riskinden koruyan yegane hukuki yol **Tevdi Mahalli Tayini** davasıdır:

1. **Sulh Hukuk Mahkemesine Başvuru:** Kiracı, taşınmazın bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesine başvurarak kiraya verenin vefat ettiğini, mirasçılar arasında ihtilaf çıktığını ve kira bedelinin yatırılacağı güvenli bir yerin belirlenmesini talep eder.
2. **Mahkemenin Hesap Açması:** Hâkim, T.C. Vakıflar Bankası adliye şubesinde bir tevdi emanet hesabı açılmasına karar verir.
3. **Borcun İtfa Edilmesi:** Kiracı her ay kirasını mahkemenin açtığı bu resmi hesaba yatırır. Paranın hesaba yatırıldığı andan itibaren kiracı **borcundan tamamen kurtulmuş sayılır**; hiçbir mirasçı kiracıyı temerrüt gerekçesiyle tahliye ettiremez.

Mirasçıların Kiracıyı Tahliyesinde "Birlikte Hareket" Şartı

Mirasçılar ihtiyaç, iki haklı ihtar veya tahliye taahhütnamesi sebebiyle kiracıyı tahliye etmek istiyorlarsa:

- TMK m. 640 uyarınca davanın **bütün mirasçılar tarafından birlikte açılması** veya dava açan mirasçıya diğerlerinin yazılı onay vermesi ya da mahkemeden terekeye temsilci atanması zorunludur.
- Tek bir mirasçının tek başına açtığı tahliye davası, taraf teşkili sağlanamazsa usulden reddedilir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında 3. baskısı yayımlanan Gayrimenkul Hukuku Davaları, Cilt 1 adlı eserin Orhan Eroğlu tarafından kaleme alınan “Birlikte Mülkiyet - El Birliği Mülkiyeti” bölümünden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.