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

MİRAS VE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ HUKUKU

Miras Kalan Evde Bir Mirasçı Oturuyorsa Diğerleri Kira veya Ecrimisil İsteyebilir mi?

MAKALE ÖZETİ

Miras kalan evde mirasçılardan biri tek başına oturuyorsa diğer mirasçılar her durumda otomatik kira bedeli isteyemez. Ancak evin kullanımından dışlandıklarını ve ecrimisilin şartlarının oluştuğunu gösterebiliyorlarsa **haksız kullanım tazminatı (ecrimisil)** talep edebilirler. Kiracı-kiraya veren ilişkisi kurulmamışsa hukuki talebin adı çoğunlukla kira alacağı değil ecrimisildir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Miras kalan evde mirasçılardan biri tek başına oturuyorsa diğer mirasçılar her durumda otomatik kira bedeli isteyemez. Ancak evin kullanımından dışlandıklarını ve ecrimisilin şartlarının oluştuğunu gösterebiliyorlarsa **haksız kullanım tazminatı (ecrimisil)** talep edebilirler. Kiracı-kiraya veren ilişkisi kurulmamışsa hukuki talebin adı çoğunlukla kira alacağı değil ecrimisildir.

Bu uyuşmazlıkta en önemli sorular şunlardır: Diğer mirasçılar evi kullanmak istediklerini bildirmiş mi, kullanım konusunda anlaşma var mı, evi kullanan kişi diğerlerinin haklarını inkâr ediyor mu ve tazminat hangi dönem için isteniyor?

Miras kalan evde oturan kardeş kira ödemek zorunda mı?

Mirasbırakanın ölümünden sonra terekeye giren ev kural olarak mirasçıların elbirliği mülkiyetine konu olur. Bir mirasçının evde yaşamaya devam etmesi, tek başına diğerleriyle arasında kira sözleşmesi doğurmaz. Bu nedenle diğer mirasçıların evin piyasa kirası kadar tutarı hiçbir koşul aramadan isteyebileceği söylenemez.

Ancak diğer mirasçıların ortak taşınmazdan yararlanmasının engellenmesi ve haksız kullanma koşullarının ortaya çıkması durumunda **ecrimisil** gündeme gelir. Ev gerçekten üçüncü kişiye kiraya verilmişse bu defa alınmış kira gelirinin paylaşılması gibi ayrı bir talep de söz konusu olabilir.

Ecrimisil nedir, mirasçılar arasında hangi şartlarda istenir?

Ecrimisil, taşınmazın haklı dayanak olmaksızın kullanılması nedeniyle uğranılan zarara ilişkin tazminattır. Türk Medeni Kanunu'nun mülkiyet ve kötüniyetli zilyedin sorumluluğuna ilişkin hükümleri ile Yargıtayın paydaşlar arasındaki kullanıma ilişkin içtihatları çerçevesinde değerlendirilir.

Ortak taşınmazda mirasçıların hepsi yararlanma hakkına sahip olduğundan, yalnızca bir kişinin evde bulunduğu olgusu yeterli değildir. Diğer mirasçının bu haktan yararlanamadığının, kullanımın hangi koşullarda sürdüğünün ve varsa önceki rızanın ne zaman sona erdiğinin ortaya konulması gerekir.

İntifadan men şartı nedir? İhtarname göndermek gerekir mi?

Yargıtay uygulamasında paydaşların birbirlerinden ecrimisil istemesinde kural olarak **intifadan men** koşulu aranır. Bu, tazminat istenen dönemden önce davacı mirasçının taşınmazdan veya gelirinden yararlanma isteğini diğerine bildirmiş olmasıdır. Örneğin evin birlikte kullanılmasını veya hakkına karşılık yararlanma imkânı sağlanmasını istediğinin ispatlanması önem taşır.

Noter ihtarı bu iradeyi belgelendirmenin güçlü bir yoludur; ancak intifadan menin yalnızca noter ihtarıyla ispatlanabileceği şeklinde genel bir kural yoktur. Yazışmalar, önceki dava veya icra işlemleri ve diğer somut deliller de önem taşıyabilir.

İhtarın gönderilmiş olması tazminatı kendiliğinden doğurmaz. İçerik, muhatap, tebliğ ve sonrasındaki kullanım değerlendirilmelidir.

Hangi durumlarda intifadan men şartı aranmayabilir?

İntifadan men kuralının Yargıtay uygulamasında istisnaları vardır. Taşınmazın doğal veya hukuki ürün getirmesi, kullanıcının tamamı üzerinde hak iddia ederek diğer paydaşların hakkını inkâr etmesi, paydaşlar arasında belirlenmiş kullanım düzeninin ihlali ya da daha önce ilgili taşınmaz için dava veya takip yapılması gibi olgular somut olayda önem taşıyabilir.

Özellikle evin **kiraya verilerek gelir getirir nitelikte olması** içtihatlarda anılan istisnalar arasındadır. Ancak bu ifade, herhangi bir konutun sırf kiraya verilebilir olması nedeniyle bütün mirasçılar arasında ihtarsız ve sınırsız ecrimisil doğacağı şeklinde geniş yorumlanmamalıdır. Taşınmazın gerçek kullanım ve gelir durumu incelenmelidir.

Kullanma ve yararlanma hakkının engellenmesi bakımından genel kural ve istisnalar somut delillerle değerlendirilmelidir.

Evde kalan mirasçının daha önce rıza almış olması neyi değiştirir?

Diğer mirasçıların ücretsiz kullanım için açık veya örtülü rızası bulunabilir. Örneğin ebeveyne bakmak amacıyla evde yaşayan mirasçının diğerlerinin bilgisi ve onayıyla kullanımını sürdürmesi, baştan beri haksız işgal bulunduğunu göstermeyebilir.

Rızanın ne zaman ve nasıl geri alındığı, hangi tarihten itibaren kullanımın tartışmalı hâle geldiği ve bunun karşı tarafa bildirilip bildirilmediği belirlenmelidir. Sırf mirasçıların ilişkilerinin bozulması, geçmişte izin verilmiş her kullanım dönemi için otomatik tazminat sonucunu doğurmaz.

Ecrimisil geriye dönük kaç yıl istenebilir?

Yargıtay uygulamasında ecrimisil taleplerinde kural olarak **beş yıllık zamanaşımı** değerlendirilir. Ancak bu, mirasbırakanın ölümünden geriye veya ölümünden itibaren otomatik beş yıllık tazminat ödeneceği anlamına gelmez. Öncelikle tazminatın gerçekten doğduğu dönem, intifadan men şartı ve istisnalar incelenmelidir.

Örneğin mirasçı 2026'da ihtar göndermişse bu olgu nedeniyle otomatik olarak 2021'den itibaren ecrimisil doğduğunu söyleyemeyiz. İhtar öncesindeki dönem için ayrı bir intifadan men istisnası veya başka hukuki temel bulunmalıdır.

Ecrimisil tutarı nasıl hesaplanır?

Mahkeme, kullanımın süresi, taşınmazın yeri ve niteliği, kullanım biçimi, emsal kira değerleri ve mirasçıların hak oranları gibi unsurları bilirkişi incelemesiyle değerlendirebilir. Ecrimisil yalnızca taraflardan birinin ileri sürdüğü güncel kira tutarı üzerinden otomatik hesaplanmaz.

Evin belirli odalarını kullanmak, tamamını başkasına kullandırmak veya taşınmazda bir mirasçının karşılık gelen bağımsız kullanım alanının bulunması aynı sonuçları doğurmaz. Ayrıca mirasçılık belgesindeki paylar ile tapudaki mülkiyet durumu doğru okunmalıdır.

Ecrimisil davasını hangi mahkemede açmak gerekir?

Haksız kullanım tazminatı niteliğindeki **ecrimisil davasında asliye hukuk mahkemesinin görevi** kural olarak gündeme gelir. Bu talep, ortaklığın giderilmesi davasından farklıdır. Ortaklığın giderilmesi için görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi olup dava şartı arabuluculuk düzenlemesi de ayrıca değerlendirilir.

Bir mirasçı hem geçmiş haksız kullanıma ilişkin alacak hem de ortaklığın sona ermesini isteyebilir; ancak bu taleplerin görev, dava şartı ve hukuki sonuçları aynı değildir.

Ecrimisil istemek miras kalan evin satışını engeller mi?

Hayır. Ecrimisil, geçmiş veya sürmekte olan kullanımın parasal sonucuna ilişkindir. Ortaklığın giderilmesi ise paydaşlık ilişkisinin aynen paylaşma veya şartları varsa satış yoluyla sona ermesini amaçlar. Birine başvurulması diğerinin sonucunu otomatik olarak belirlemez.

Satışa ilişkin ayrı uyuşmazlıkta payların durumu ve 2026 yılında getirilen, yalnızca belirli miras taşınmazlarında ilk artırmayı malik mirasçılara ayıran kural da ayrıca önem taşır.

Ecrimisil için hangi deliller hazırlanmalı?

Mirasçılık belgesi, tapu kaydı, kullanımın hangi tarihte başladığını gösteren belgeler, taraflar arasındaki yazışmalar, varsa noter ihtarı ve tebliğ belgesi, önceki dava veya icra işlemleri, kira veya gelir kayıtları ile tanık anlatımları değerlendirilmelidir. Hangi mirasçının hangi dönemde hangi kullanım hakkından yoksun kaldığı açıkça anlatılmalıdır.

Sık sorulan sorular

Kardeşim annemden kalan evde oturuyor; hemen kira isteyebilir miyim?

Aranızda kira sözleşmesi yoksa doğrudan kira alacağı doğmayabilir. Ecrimisilin koşulları, intifadan men ve istisnaları ayrıca incelenmelidir.

İhtarname göndermeden ecrimisil davası açılabilir mi?

Bazı olaylarda intifadan men istisnası bulunabilir. Ancak genel kural ve hangi dönem için tazminat istendiği değerlendirilmeden ihtarın gereksiz olduğu söylenemez.

Ecrimisil ile ortaklığın giderilmesi aynı dava mı?

Hayır. Biri kullanım tazminatı, diğeri ortak mülkiyetin sona erdirilmesine ilişkindir; görevli mahkeme ve dava şartları da farklı olabilir.

İlgili makaleler

- Ortaklığın Giderilmesi Davası Ne Kadar Sürer, Masrafları Kim Öder?
- Miras Kalan Taşınmazın İhalesine Kimler Katılabilir? 2026 Yeni Düzenleme
- Miras kalan taşınmazda satışa itiraz

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.