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

MİRAS VE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ HUKUKU

Miras Kalan Evi Bir Mirasçı Kiraya Verirse Kira Geliri Nasıl Paylaşılır?

MAKALE ÖZETİ

Miras kalan evi kardeşlerden biri kiraya verip bütün kirayı alıyorsa diğer mirasçıların gelir üzerindeki hakkı ortadan kalkmaz. Kira sözleşmesinin kimi bağladığı, miras payları ve tahsil edilen bedeller ayrı ayrı incelenir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Miras kalan ev bir mirasçı tarafından kiraya verilmiş ve kira bedelleri yalnızca onun hesabına yatırılmışsa **diğer mirasçılar gelir üzerindeki haklarını kaybetmez**. Ev henüz paylaşılmamışsa kira geliri miras ortaklığını ilgilendirir; kime ne kadar ödeme yapılacağı, mirasçılık belgesindeki haklar ve tahsil edilen gelir dikkate alınarak belirlenir.

Ancak iki soru birbirinden ayrılmalıdır: Bir mirasçının imzaladığı kira sözleşmesi **diğer mirasçıları bağlar mı** ve o mirasçının **aldığı kira parasını paylaşması gerekir mi**? İlk soruya verilecek cevap, ikincisini ortadan kaldırmaz.

Miras kalan ev bütün mirasçıların izni olmadan kiraya verilebilir mi?

Türk Medeni Kanunu (TMK) m. 640 uyarınca mirasın açılmasıyla birlikte miras ortaklığı oluşur. Tereke paylaşılıncaya kadar mirasçılar, terekeye giren ev üzerinde kural olarak **elbirliği mülkiyeti** sahibidir. Bir mirasçının miras payının dörtte bir olması, dairenin belirli odasını tek başına kiraya verebildiği anlamına gelmez.

TMK m. 702'ye göre kanunda veya ortaklığı doğuran sözleşmede farklı bir hüküm yoksa elbirliği mülkiyetinde yönetim ve tasarruf için ortakların oybirliği gerekir. Dolayısıyla miras kalan evin ortaklık adına kiraya verilmesinde kural bütün mirasçıların rızasıdır. Usulüne uygun yetkilendirilmiş temsilci, yetkisinin kapsamı içinde işlem yapabilir.

Bir mirasçı tek başına kira sözleşmesi imzaladıysa sözleşme geçersiz mi?

Her durumda bütünüyle geçersiz demek doğru değildir. Kiraya verenin mutlaka malik olması gerekmez. Mirasçının kendi adına yaptığı kira sözleşmesi, kendisi ile kiracı arasında borç ilişkisi doğurabilir. Fakat gerekli rıza veya temsil yetkisi bulunmuyorsa bu sözleşme kendiliğinden diğer mirasçıları bağlamaz; mirasçı kiracıya vaat ettiği kullanım imkânını sağlayamazsa kendi sözleşmesinden kaynaklanan sorumlulukla karşılaşabilir.

Pınar Ağca Toplandı'nın *Birlikte Mülkiyette Ortak Menfaati Koruma Yetkisi* başlıklı doktora tezinde de özellikle **sözleşmeyi kurmak ile ortak taşınmazın kullanımını diğer hak sahiplerine karşı sağlayabilmek** arasındaki ayrım açıklanır. Sözleşme bütün mirasçılar adına, temsil yetkisi olmadan imzalanmışsa bu kez yetkisiz temsil ve sonradan onay hükümleri ayrıca değerlendirilir (Türk Borçlar Kanunu m. 46-47).

Bu nedenle önce sözleşmenin kimin adına imzalandığı, diğer mirasçıların onayı ve varsa vekâletnamenin kapsamı incelenmelidir.

Miras kalan evin kira geliri mirasçılar arasında eşit mi bölünür?

Hayır. Kira geliri mirasçı sayısına göre kendiliğinden eşit bölünmez. Hak oranları belirlenirken mirasçılık belgesi, gerekiyorsa tapu kaydı ve terekenin hukuki durumu esas alınır.

Örneğin üç mirasçının hakları 1/2, 1/4 ve 1/4 ise paylaşılması gereken 40.000 TL'lik net tutarın karşılıkları sırasıyla 20.000 TL, 10.000 TL ve 10.000 TL olur. Dört mirasçı bulunması da her birinin mutlaka dörtte bir hak sahibi olduğu anlamına gelmez. Sağ kalan eşin veya farklı dereceden mirasçıların bulunduğu durumlarda yasal paylar değişebilir.

Zorunlu onarım, taşınmazın korunması veya ortak giderler için yapılan harcamalar ayrıca hesaplaşma konusu olabilir. Bununla birlikte parayı tahsil eden mirasçı, belge göstermeden istediği masrafı kira gelirinden kesemez.

Kiraları tek başına alan kardeşten geçmiş kira gelirleri istenebilir mi?

Evet, hukuki koşulları varsa istenebilir. Önemli olan, mirasçının üçüncü kişiden hangi dönemlerde ne kadar gelir elde ettiği ve diğer mirasçıların bu gelirdeki hakkıdır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **23.09.2020 tarihli, E. 2017/1257, K. 2020/661** sayılı kararı özellikle önemlidir. Hukuk Genel Kurulu, elbirliği mülkiyetindeki taşınmazı diğer ortakların yetkisi olmadan üçüncü kişiye kiraya veren ortağın elde ettiği yararın, somut olaya göre **gerçek olmayan vekâletsiz iş görme** hükümleri kapsamında talep edilebileceğini açıklamıştır. Sözleşmeye onay vermemiş ortakların hukuki korunması ile kiraya verenin elde ettiği menfaatin iadesi birbirinden ayrı değerlendirilmiştir.

Bu kararın pratik sonucu şudur: Dava dilekçesine yalnızca “ecrimisil” yazmak veya yalnızca “kira alacağı” demek yeterli değildir. **Kirayı alan kişi, taşınmazı kullanan kişi ve talep edilen parasal karşılık** doğru belirlenmelidir. Hâkim olaylara uygulanacak hukuku kendiliğinden nitelendirse de dilekçedeki maddi vakıalar ve talep sonucu açık olmalıdır.

Ecrimisil ile tahsil edilen kira parasının iadesi aynı şey mi?

Hayır. Ecrimisil, taşınmazdan haksız yararlanılmasına ilişkin tazminat istemidir. Evin içine yerleşip diğer mirasçıların kullanımını engelleyen kişi hakkında farklı, evi üçüncü kişiye kiralayıp bedelleri kendinde toplayan kişi hakkında farklı hukuki nedenler gündeme gelebilir.

Örneğin:

- Mirasçı evi **kendisi kullanıyor** ve diğerlerini yararlanmaktan dışlıyorsa ecrimisilin şartları araştırılır.
- Mirasçı evi **üçüncü kişiye kiralamış ve tahsil ettiği parayı paylaşmamışsa** elde edilen menfaatin devri veya ilgili alacak hükümleri araştırılır.
- Kiracı sözleşmeye dayanarak evi kullanıyorsa kiracıya yöneltilecek talebin dayanağı da ayrıca değerlendirilir.

Mirasçının bizzat evde oturması hâlindeki koşulları miras kalan evde ecrimisil yazımızda ele aldık.

Kira geliri kaç yıl geriye dönük talep edilebilir?

Tek bir süre söylemek yanıltıcıdır. Kira sözleşmesinden doğan dönemsel kira alacağı, ecrimisil ve gerçek olmayan vekâletsiz iş görmeden kaynaklanan istemler **aynı hukuki nitelikte değildir**. Zamanaşımı ve başlangıcı da talebin hukuki sebebiyle birlikte değerlendirilir.

“Babam beş yıl önce öldü, beş yılın kirasını kesin alırım” veya “on yıl geçti, hiçbir hak kalmadı” gibi otomatik sonuçlara gidilemez. Gelirin hangi tarihte alındığı, alacak hakkının ne zaman doğduğu, zamanaşımı itirazı ve kesilme nedenleri somut dosyada incelenmelidir.

Kirayı hangi mirasçının aldığı nasıl ispatlanır?

Kiracı ile görüşmeleri tek başına yürüten mirasçının elinde birçok belge olabilir. Buna rağmen diğer mirasçı delilsiz kalmış sayılmaz. Başlıca belgeler şunlardır:

1. Mirasçılık belgesi ile güncel tapu kaydı.
2. Kira sözleşmesi ve varsa uzatma veya artış anlaşmaları.
3. Banka hesap hareketleri, dekontlar ve ödeme açıklamaları.
4. Kiracı ile yapılan yazışmalar ve varsa makbuzlar.
5. Gerektiğinde kiracı açıklamaları, vergi kayıtları ve diğer belgeler.
6. Ortak masraf olarak ileri sürülen giderlerin faturaları.

Sözleşmede yazılı kira ile gerçekten tahsil edilen kira aynı olmayabilir. Hangi tutarın istenebileceği, kurulan hukuki talebe göre belirlenir. Bu nedenle yalnızca bölgedeki güncel emsal kiraya bakılarak geçmiş yılların tahsilatı varsayılmamalıdır.

Miras kalan evin kira gelirini almak için hangi mahkemeye gidilir?

Görevli mahkeme yalnızca taşınmazın kirada olmasına bakılarak belirlenmez:

- Kiracı ile kiraya veren arasındaki **kira sözleşmesinden doğan** uyuşmazlıklarda HMK m. 4 gereğince sulh hukuk mahkemesi görevli olabilir.
- Mirasçıların **kendi aralarındaki, tahsil edilen gelir veya vekâletsiz iş görmeye dayalı genel alacak** uyuşmazlığında kural olarak asliye hukuk mahkemesi gündeme gelir.
- **Miras ortaklığına temsilci atanması** ve **ortaklığın giderilmesi** talepleri ise başka usul ve görev kurallarına tabidir; bu işlemlerde sulh hukuk mahkemesi öne çıkar.

Talep mirasın paylaşılmasına, tereke yönetimine veya kira ilişkisine dayanıyorsa dava şartları ve yetki de farklılaşabilir. Dava açmadan önce istemin hukuki niteliği belirlenmelidir.

Mirasçılar kiralamaya devam etmek istiyorsa nasıl anlaşmalı?

En az uyuşmazlık çıkaran yöntem, kimin kiraya veren sıfatıyla işlem yapacağını, kira bedelinin hangi hesaba yatacağını, giderleri ve mirasçılara ödeme dönemlerini **yazılı olarak belirlemektir**. Anlaşma yoksa TMK m. 640 çerçevesinde miras ortaklığına temsilci atanması değerlendirilebilir.

Taşınmaz elbirliği mülkiyetinden **paylı mülkiyete geçmişse** karar alma ölçütü de değişir. TMK m. 691 uyarınca kira sözleşmesi yapılması, önemli yönetim işidir; kural olarak **hem pay hem paydaş çoğunluğu** aranır. İki paydaşın onayı üç kişilik toplulukta sayı çoğunluğu sağlasa bile toplam payları yarıyı geçmiyorsa gerekli çoğunluk bulunmayabilir.

Kira uyuşmazlığı çözülse bile evin ortak mülkiyeti sürer. Ortaklığın sona ermesi isteniyorsa ortaklığın giderilmesi davasının süresi ve masrafları ayrıca değerlendirilmelidir.

Sık sorulan sorular

Kardeşim kiracıdan bütün parayı alıyorsa sadece kendi payımı isteyebilir miyim?

Koşulları varsa evet. Ne kadar isteyebileceğiniz, hak oranınıza, tahsil edilen gelire ve hukuki talebinizin niteliğine bağlıdır.

Kira kontratında sadece kardeşimin adı yazıyorsa hakkım biter mi?

Hayır. Sözleşmenin kimin adına kurulduğu önemlidir, fakat yalnızca bir kişinin imzası diğer mirasçıların taşınmazdan doğan haklarını kendiliğinden ortadan kaldırmaz.

Kira gelirini almak için evi sattırmak zorunda mıyım?

Hayır. Gelir üzerindeki alacak istemi ile ortaklığın giderilmesi birbirinden ayrı hukuki yollardır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. 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” bölümü.
2. Pınar Ağca Toplandı'nın Yeditepe Üniversitesinde 2016 yılında hazırladığı *Birlikte Mülkiyette Ortak Menfaati Koruma Yetkisi* başlıklı doktora tezi (YÖK Ulusal Tez Merkezi, tez no. 431386).

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