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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Boş Arsa veya Binanın Haksız Kullanımında Ecrimisil Nasıl Hesaplanır?

MAKALE ÖZETİ

Boş arsa veya binanın haksız kullanımında ecrimisil, taşınmazın ilk işgal dönemindeki emsal kira rayiciyle değerlendirilir. Kullanılan alan, geçmiş dönem artışları ve bilirkişi karşılaştırması belirleyicidir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Boş arsanın veya binanın haksız kullanılmasında ecrimisil, koşulları oluşmuşsa taşınmazın ilk işgal döneminde mevcut hâliyle serbest koşullarda getirebileceği kira bedeli esas alınarak hesaplanabilir. Bunun için karşılaştırılabilir emsal kira sözleşmeleri araştırılır; taşınmazın konumu, yüzölçümü, niteliği ve fiilî durumu değerlendirilir. Ecrimisil hesabında **sonradan belirlenen yüksek bir güncel kirayı geçmiş bütün yıllara aynen uygulamak** doğru değildir.

Özellikle boş arsa, depo, dükkân veya bina bakımından bedelin hangi tarihten başlatıldığı, fiilen hangi bölümün kullanıldığı ve emsal taşınmazların gerçekten benzer olup olmadığı sonucu doğrudan etkiler. Haksız kullanımın varlığı ile tazminatın miktarı ise ayrı ayrı ispatlanmalıdır.

Boş arsa işgal edilmişse ecrimisil istenebilir mi?

Evet. Malikin kullanma ve yararlanma yetkisini hukuka aykırı biçimde engelleyen üçüncü kişinin taşınmazı işgal etmesi, koşulları varsa ecrimisil talebine konu olabilir.

Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesi mülkiyet hakkının korunmasını, 995. maddesi ise iyiniyetli olmayan zilyedin sorumluluğunu düzenler. Ecrimisil, kural olarak haksız kullanımdan doğan parasal karşılıktır. Bunun için geçerli bir kira, irtifak veya başka kullanım hakkı bulunup bulunmadığı ve kullanıcının hukuki konumu araştırılmalıdır.

Örneğin malikin boş arsasına üçüncü kişi tarafından araç park edilmesi, malzeme istiflenmesi veya ticari amaçla kullanım yapılması hâlinde taşınmazın tamamının mı yoksa yalnız belirli kısmının mı

işgal edildiği incelenir. Boş arsanın kendiliğinden kiraya verilmiş sayılması ya da her müdahalenin otomatik aynı tutarda ecrimisil doğurması söz konusu değildir.

Bu makale, **özel kişiler arasındaki ecrimisil bedelinin hesaplanmasına** odaklanır. Hazine tarafından düzenlenen idari ecrimisil ihbarnamesine itiraz, farklı bir yol izler; bu konu Hazine Ecrimisil İhbarnamesine Nasıl İtiraz Edilir? yazımızda açıklanmıştır.

Arsa ve binalarda ecrimisil hesabının temel yöntemi nedir?

Kira gelirine dayalı yöntem uygulanacaksa ilk adım, işgalin başladığı dönemde taşınmazın mevcut hâliyle getirebileceği emsal kira tutarını belirlemektir. Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 2024/121 E., 2024/1180 K. sayılı kararında da arsa ve binalarda kira esasına göre hesap yapılırken emsal kira sözleşmelerinin ve dönemsel rayicin araştırılması gerektiği vurgulanmıştır.

Emsallerle dava konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, niteliği ve çevre özellikleri somut biçimde karşılaştırılmalıdır. Özellikle ilk dönem için **serbest koşullarda elde edilebilecek kira bedeli** belirlenir. Sonraki dönemler, Yargıtayın uyguladığı artış ilkeleri ve somut rayiç değişiklikleri dikkate alınarak değerlendirilir.

Hesapta bilirkişinin ulaştığı tutardan daha önemlisi, **o tutara hangi verilerle ve hangi düzeltmelerle ulaşıldığının denetlenebilir olmasıdır**.

Boş arsa ile bina için aynı emsal kira kullanılır mı?

Hayır. Taşınmazın tapudaki niteliği ile fiilî kullanım durumu birlikte dikkate alınmalıdır.

Boş arsada konum, yola cephe, erişim, imar ve kullanım özellikleri, arazi zemini, fiilî kullanım sınırı ve benzer arsaların kira değerleri önemlidir. Aynı semtteki dükkân kirasının boş arsaya doğrudan uygulanması doğru bir karşılaştırma olmaz.

Binada ise kullanım amacı, kapalı alan, yapı durumu, bakım ve tesisat özellikleri, kat, cephe, erişim imkânı ve benzer nitelikteki yapıların ilgili tarihteki kira bedelleri araştırılır.

Bir deponun kullanımıyla konutun kullanımı aynı ekonomik karşılığı doğurmaz. Aynı binanın yalnız bir katı kullanılmışsa bütün bina için kira hesabı yapılıp yapılamayacağı ayrıca değerlendirilmelidir.

Emsal kira sözleşmeleri nasıl seçilmelidir?

Emsal sözleşme, **benzer ve aynı dönem bakımından anlamlı bir karşılaştırma** sunmalıdır. Yalnız komşu taşınmazın kira bedelinin yüksek olması, onun uygun emsal olduğunu göstermez.

İncelenmesi gereken başlıca hususlar şunlardır:

- Emsal sözleşmenin **başlangıç tarihi** ile işgalin ilk döneminin uyumu.

- Emsalin büyüklüğü, konumu, ulaşım ve çevre özellikleri.
- Taşınmazın **arsa, depo, konut, dükkân veya başka bir nitelikte** olması.
- Emsal taşınmazda mevcut yapı, tesisat, altyapı ve diğer kullanım kolaylıkları.
- Emsalin hangi koşullarla kiraya verildiği; olağandışı bir ilişki veya özel fiyat bulunup bulunmadığı.
- Dava konusu taşınmaz ile emsal arasındaki **üstün ve eksik yönlerin** açıkça açıklanması.

Yargıtay uygulamasında tarafların emsal kira sözleşmelerini sunmaları istenebilir ve gerektiğinde mahkemece emsal araştırması yapılabilir. İnternet ilanları karşılaştırma için yardımcı bilgi sağlayabilir; ancak ilan edilen fiyatın gerçekten gerçekleşmiş kira bedeliyle aynı olduğu varsayılamaz.

Emsaller hiç değerlendirilmeden yalnız takdirî bir metrekare bedeli üzerinden sonuç çıkarılması, bilirkişi raporunun denetlenebilirliğini zayıflatır.

İlk işgal yılı ile sonraki yılların ecrimisili nasıl ayrılır?

İlk dönem için taşınmazın o tarihteki fiziki ve ekonomik koşullarıyla getirebileceği serbest piyasa kira değeri araştırılır. **Sonraki dönemler için** ise ilk dönem tutarına Yargıtay uygulamasında esas alınan **ÜFE artış oranının tamamı** yansıtılarak belirlenen değerin altına düşülmemesi ilkesi gözetilir.

Bununla birlikte ÜFE oranı, somut olaydaki bütün değerleme incelemesinin yerine geçen tek ve mutlak bir formül değildir. Taşınmazın bulunduğu yerde imar durumu, sanayileşme, yerleşim, ulaşım veya benzeri nedenlerle kira rayicinde belirgin değişim oluşmuşsa somut verilerle yeniden değerlendirme gerekebilir.

Önemli olan, hesaplamanın her dönem bakımından ayrı ve açıklanabilir olmasıdır. **2026 yılındaki kira değerinin hiçbir gerekçe gösterilmeden 2022 yılının bedeli sayılması**, gerçek dönem koşullarını yansıtmaz.

ÜFE ile TÜFE aynı hesaplama ölçütü müdür?

Hayır. **ÜFE** ile **TÜFE** farklı fiyat endeksleridir. Yargıtayın emsal kira esasına dayalı ecrimisil hesaplarına ilişkin kararlarında geçen ÜFE artışı, konut ve çatılı işyeri kiralarında Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesi çerçevesinde uygulanan kira artış tavanıyla kendiliğinden aynı şey değildir.

Ecrimisil, kira sözleşmesinden doğan kira alacağı olarak değerlendirilmemelidir. Taraflar arasında geçerli bir kira ilişkisi bulunuyorsa önce talebin hukuki niteliği belirlenir; kira artışı ile ecrimisil hesabı birbirine karıştırılmaz.

İşgal bütün arsada değil, yalnız bir bölümdeyse nasıl hesap yapılır?

Ecrimisil bedeli, **haksız kullanılan alan ve kullanım süresi** ile ilişkilendirilmelidir. Tapuda 1.000 metrekare görünen bir arsanın yalnız 300 metrekarelik bölümünün fiilen işgal edildiği bir olayda, tamamının aynı biçimde kullanıldığı varsayılarak hesap kurulamaz.

Bu ayrım her zaman yüzölçümünü basitçe oranlamak anlamına gelmez. Kullanılan bölümün yola cephesi, giriş çıkışı, ekonomik işlevi ve geri kalan alanın kullanılmasını engelleyip engellemediği sonucu etkileyebilir. Kadastro paftası, aplikasyon krokisi, fotoğraflar, hava görüntüleri ve keşif bulguları bu nedenle önemlidir.

Özellikle **ortak girişin kapatılması** veya parselin kalanını kullanmayı fiilen imkânsızlaştıran bir müdahale varsa yalnız işgal edilen zeminin metrekaresiyle sınırlı düşünmek eksik kalabilir. Bunun dayanağı dosyadaki teknik ve fiilî bulgular olmalıdır.

Bina boş duruyorsa veya kiraya verilmemişse ecrimisil istenebilir mi?

Bir binanın malik tarafından fiilen kiraya verilmemiş olması, haksız kullanım karşılığı talebin her koşulda reddedileceği anlamına gelmez. Kira esasına dayalı hesapta, taşınmazın **ilgili dönemde mevcut hâliyle serbest şartlarda getirebileceği kira bedeli** araştırılır.

Ancak binanın kullanılamaz durumda olduğu, yapı güvenliğinin bulunmadığı veya hukuken kiralamaya elverişli olmadığı gibi iddialar varsa bunlar göz ardı edilerek emsal bir binanın tam kira tutarı otomatik uygulanamaz. Taşınmazın gerçekten hangi durumda ve amaçla kullanıldığı tespit edilmelidir.

Boş arsa bakımından da aynı yaklaşım geçerlidir: **Taşınmazın boş olması, ekonomik özelliklerinin ve somut işgalin araştırılmasını gereksiz kılmaz.**

Bilirkişi raporunda hangi hatalara itiraz edilebilir?

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 266 ve devamı maddeleri kapsamında ecrimisil hesabı için alınan bilirkişi raporu bilimsel ve somut verilere dayanmalı, taraflar ile hâkim tarafından denetlenebilmelidir.

Şu durumlar özellikle araştırılmalıdır:

- İlk dönemin kira değeri yerine yalnız **dava tarihindeki güncel rayicin** kullanılması.
- Emsal sözleşmelerin tarihleri ve taşınmaz nitelikleri yönünden karşılaştırılmaması.
- İşgal edilmeyen alanların veya fiilî kullanım bulunmayan dönemlerin hesaba katılması.
- Arsa, konut, depo ve işyeri emsallerinin aralarındaki fark açıklanmadan birbiri yerine kullanılması.
- Sonraki dönem artışlarının hangi verilere dayandığının gösterilmemesi.

- Önceki dönemle ilgili kesinleşmiş karar bulunmasına rağmen bunun etkisinin incelenmemesi.
- Bilirkişinin taşınmazı ilk işgal dönemindeki **mevcut hâliyle** değerlendirmemesi.

Özellikle aynı taşınmaz hakkında daha önce kesinleşmiş dönemsel ecrimisil bedeli varsa sonraki dönem hesabında o kararın ve ilgili artışların etkisi araştırılır. Bununla birlikte çevre ve piyasa koşullarında somut, önemli değişiklikler bulunuyorsa yeni emsal incelemesi gerekebilir.

Birden fazla yıl için ecrimisil hangi tarihten istenir?

Özel kişiler arasındaki ecrimisil davalarında Yargıtay uygulaması bakımından **beş yıllık zamanaşımı** temel bir sınırdır; süre kural olarak dava tarihinden geriye doğru hesaplanır. Ancak geriye dönük beş yılın tamamında haksız işgal bulunduğu ayrıca ispatlanmalıdır.

Örneğin işgalin ilk kez 2024 yılında başladığı anlaşılıyorsa dava 2026 yılında açıldı diye otomatik olarak 2021 yılına kadar ecrimisil hesaplanamaz. Kullanımın başlangıcı, sona ermesi, aradaki kesintiler ve varsa geçerli izinler araştırılmalıdır.

Paydaşlar arasındaki ecrimisilde ayrıca **intifadan men** ve istisnaları gündeme gelebilir. Bu özel durum Hisseli Taşınmazı Bir Paydaş Tek Başına Kullanabilir mi? yazısında açıklanmıştır.

Arsa veya binayı haksız kullanan kişiden hangi talepler ileri sürülebilir?

Ecrimisil, geçmişteki haksız kullanımın parasal karşılığına yöneliktir. Müdahale devam ediyorsa koşulları varsa **elatmanın önlenmesi**, işgalin ortadan kaldırılması veya başka talepler de gündeme gelebilir.

Ancak parasal tazminatla müdahalenin sona erdirilmesi aynı hukuki sonucu doğurmaz. Bu nedenle mevcut işgalin durdurulmasına ilişkin yol, Elatmanın Önlenmesi Davası: Şartları, Görevli Mahkeme ve Arabuluculuk yazısında ayrıca incelenmiştir.

Haksız kullanım iddiasının kira sözleşmesi, ortak mülkiyet veya başka hukuki ilişkiye dayanıp dayanmadığı, hangi mahkemenin görevli olduğu ve dava şartları bakımından değerlendirilmelidir. Talebin yalnızca “ecrimisil” olarak adlandırılması, bütün uyuşmazlıklarda görevli mahkemeyi tek başına belirlemez.

Sonuç: Sağlam bir ecrimisil hesabı için hangi veriler gerekir?

Boş arsa ve binalardaki ecrimisil hesabının güvenilirliği, ilk işgal döneminin kira rayicinin doğru bulunmasına ve taşınmazla emsallerin somut biçimde karşılaştırılmasına bağlıdır. Yalnız metrekare ve güncel kira ilanı üzerinden yapılan hesap, işgalin niteliğini ve geçmiş dönem koşullarını eksik yansıtabilir.

Emsal sözleşmeleri, keşif ve bilirkişi incelemesi, kullanılan alanın tespiti, önceki dönem kararları ve ÜFE artışına ilişkin uygulama bir arada değerlendirilmelidir. Böylece hem haksız işgalin varlığı hem de tazminatın hesaplanabilir ve denetlenebilir miktarı birbirinden ayrılmış olur.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Canan Ruhi ve Ahmet Cemal Ruhi'nin *Elatmanın Önlenmesi (Müdahalenin Men'i), Yıkım (Kal) ve Haksız İşgal Tazminatı (Ecrimisil) Davaları*, 2025, 7. baskı adlı kitabından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.