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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Ecrimisil Davası Belirsiz Alacak Davası Olarak Açılabilir mi?

MAKALE ÖZETİ

31 Temmuz 2026'da HMK 107 yürürlükten kaldırıldı. Yeni ecrimisil davalarında HMK 109/4'e göre kısmi dava ve talep artırımı; önceki davalarda ise geçiş hükmü uygulanıyor.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

31 Temmuz 2026'dan sonra açılan bir ecrimisil davası, HMK 107'ye dayanılarak belirsiz alacak davası olarak açılamaz. Çünkü 7589 sayılı Kanun bu maddeyi yürürlükten kaldırdı. Yeni davalarda alacağın bölünebilir nitelikte olması hâlinde **HMK 109 kapsamında kısmi dava** açılması ve **109/4 uyarınca talebin aynı davada bir defaya mahsus artırılması** değerlendirilebilir. Ancak **31 Temmuz 2026'dan önce açılan belirsiz alacak davaları** geçiş hükmü sayesinde eski düzenlemeye tabi olmaya devam eder.

Ecrimisil miktarı genellikle taşınmazın niteliği, haksız kullanım süresi ve bilirkişi incelemesiyle belirlenir. Fakat **bedelin davanın başında kesin olarak bilinmemesi**, yürürlükten kaldırılmış bir dava türünün bugün hâlâ kullanılabileceği anlamına gelmez. Özellikle eski içtihatlara ve 2026 öncesi hukuk kitaplarına dayanarak hazırlanan dilekçelerde bu tarih ayrımı önemlidir.

Belirsiz alacak davası neden artık açılamıyor?

7589 sayılı Kanun'un 19. maddesiyle Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 107. maddesi kaldırıldı. Değişiklik 31 Temmuz 2026 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdi.

Kaldırılan 107. madde, alacağın değerini dava tarihinde tam ve kesin olarak belirleyebilmesinin davacıdan beklenemeyeceği veya bunun imkânsız olduğu durumlarda **asgari bir miktarla belirsiz alacak davası** açılmasına imkân tanıyordu. Ecrimisil hesabının çoğu kez keşif ve bilirkişi incelemesi gerektirmesi nedeniyle bu dava türü uygulamada kullanılıyordu.

Yeni düzenleme, ecrimisil isteme hakkını ortadan kaldırmadı. Yalnızca **parasal talebin hangi usulle ileri sürüleceğini** değiştirdi. Bugün dava hazırlarken eski HMK 107'yi yürürlükteymiş gibi esas almak doğru değildir.

31 Temmuz 2026'dan önce açılan ecrimisil davası ne olacak?

Eski dava devam eder. 7589 sayılı Kanun'un geçici 1. maddesinin onuncu fıkrası, yürürlükten kaldırılan HMK 107'nin kaldırılma tarihinden **önce açılmış davalarda uygulanmaya devam edeceğini** düzenler.

Örneğin 2025 yılında asgari bedel belirtilerek belirsiz alacak davası olarak açılmış bir ecrimisil dosyası, sırf 2026 değişikliği nedeniyle kendiliğinden kısmi davaya dönüşmez.

Eski HMK 107/2 kapsamındaki bir davada karşı tarafın verdiği bilgi veya tahkikatla miktar tam ve kesin belirlenebilir duruma geldiğinde, mahkemenin **tahkikat sona ermeden vereceği iki haftalık kesin süre** içinde talep tam olarak belirlenir. Bu sürenin kaçırılması, davanın ilk talep tutarı üzerinden sonuçlandırılması riskini doğurur.

Yeni kısmi davadaki bir defalık artırım ile **eski belirsiz alacak davasındaki iki haftalık kesin süre** birbirine karıştırılmamalıdır.

Yeni açılacak ecrimisil davasında kısmi dava kullanılabilir mi?

Alacak bölünebilir nitelikteyse ve yalnız bir kısmı dava ediliyorsa, HMK 109 kapsamında kısmi dava mümkündür. Davacı talep ettiği haksız kullanım dönemlerini, davalıyı, taşınmazı ve dava konusu ettiği parasal miktarı açıkça göstermelidir.

Örneğin malikin 2023–2026 yılları arasında kullanılan bir depo için ecrimisil istediği, ancak karşılaştırılabilir kira sözleşmelerinin ve kullanım alanının bilirkişi incelemesi gerektirdiği düşünülsün. Malik, koşulları varsa alacağın belirli bir kısmını talep konusu yapabilir. **Alacağın tamamı baştan belirlenebiliyorsa tam miktarlı eda davası açılması** da mümkündür.

Kısmi dava, yalnız düşük harçla dava açmak için her dosyada zorunlu bir yol değildir. Dava konusu edilen alacakla sonradan ileri sürülmek istenen ek dönemler veya farklı taşınmaz bölümleri arasında fark bulunabilir. Bu nedenle yalnız bir miktar yazmak yerine **hangi haksız kullanımın tazminatının istendiği** somutlaştırılmalıdır.

HMK 109/4 ile talep kaç defa ve ne zamana kadar artırılır?

HMK 109/4, kısmi davada talebin aynı dava içinde bir defaya mahsus ve tahkikatın sona ermesine kadar artırılmasına izin verir. Bu artırım, iddianın genişletilmesi yasağına tabi değildir.

Bilirkişi raporuyla ilk döneme ilişkin emsal kira veya tarımsal gelir hesabı ortaya çıktıktan sonra talep miktarının artırılması gündeme gelebilir. Ancak rapordaki hesap hataları giderilmeden yapılan erken bir artırım, **bir defalık imkânın kullanılmasına** yol açabilir.

Artırılan miktarın mahkemeye usulüne uygun bildirilmesi ve gerekli harcın tamamlanması gerekir. HMK 109/4'teki özel imkân kapsamında **artırım için ayrıca ıslah zorunlu değildir**. Bununla birlikte ilk talep, artırımın kapsamı ve davanın hangi aşamada bulunduğu kontrol edilmelidir.

Yeni kısmi davada artan tutarın zamanaşımı nasıl hesaplanır?

HMK 109/4'e göre artırım yapılan bölüm için de zamanaşımı dava tarihinde kesilmiş sayılır. 2026 değişikliğinin en önemli sonuçlarından biri budur.

Örneğin 2026'da açılan davada ilk olarak 20.000 TL ecrimisil istendiği ve bilirkişi incelemesi sonrasında aynı talebin 120.000 TL'ye çıkarıldığı varsayılsın. Kanundaki şartlara uygun **tek seferlik artırım** yapıldığında, artırılan **100.000 TL** bakımından da zamanaşımı dava tarihinde kesilmiş sayılır.

Ancak dava tarihinden önce zamanaşımına uğramış dönemler, bu hüküm nedeniyle kendiliğinden yeniden talep edilebilir hâle gelmez. Özel kişiler arasındaki ecrimisil taleplerinde yerleşik beş yıllık zamanaşımı uygulaması ve davalının def'i ayrıca önemini korur.

Zamanaşımının dönemsel hesabı Ecrimisil Geriye Dönük Kaç Yıl İstenebilir? yazısında ele alınmıştır. **Kısmi davada sonradan artırılan miktar açısından ise 31 Temmuz 2026'da yürürlüğe giren HMK 109/4 esas alınmalıdır.**

Bilirkişi incelemesi ecrimisil tutarını neden etkiler?

Ecrimisil tutarı, taşınmazın yalnız tapuda yazan yüzölçümüyle belirlenmez. **Fiilen işgal edilen bölüm, kullanım dönemi, taşınmazın ekonomik niteliği ve o dönemin değerleri** değerlendirilir.

Arsa veya binada karşılaştırılabilir emsal kira bedelleri; tarla ve bahçede ise ürün deseni, verim, fiyat, üretim giderleri ve nadas gibi tarımsal koşullar önem kazanır. İncelemenin nasıl yapılacağı Boş Arsa veya Binanın Haksız Kullanımında Ecrimisil Nasıl Hesaplanır? ve Tarlayı İzinsiz Ekip Biçen Üçüncü Kişiden Ecrimisil Nasıl Hesaplanır? başlıklı yazılarımızda açıklanmıştır.

Bilirkişi raporu bedeli belirlemeye yardımcı olur; fakat **işgalin gerçekten hangi dönemde gerçekleştiğini** kendiliğinden kanıtlamaz. Kullanımın ispatı ayrıca Ecrimisil Davasında İşgal ve Kullanım Süresi Nasıl İspatlanır? yazısında incelenmiştir.

Yargıtayın eski belirsiz alacak kararları artık geçersiz mi?

Eski davalar bakımından hâlâ önemlidir; yeni davalarda ise eski dava türünün uygulanmasını sağlamaz. Bu iki sonuç birbirinden ayrılmalıdır.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin **24 Kasım 2022 tarihli, 2022/13726 E., 2022/16870 K.** sayılı kararında ecrimisil talebinin davanın açıldığı tarihte tam ve kesin belirlenebilir olup olmadığı ile yargılama sırasında miktarın artırılması değerlendirilmiştir. Kitapta da bu karar, önceki HMK 107 rejimi içinde ele alınır.

Eski içtihatların anlattığı **bilirkişi hesabı, alacağın belirlenebilirliği ve talebin kapsamı** gibi sorunlar bugün de önem taşıyabilir. Fakat yeni dava açılırken doğrudan HMK 107 uygulanamaz; **HMK 109/4'teki güncel artırım ve zamanaşımı düzenlemesi** dikkate alınmalıdır.

Kısmi dava ile belirsiz alacak davası arasında önceki sistemde ne fark vardı?

2026 öncesinde belirsiz alacak davası, dava tarihinde miktarın objektif olarak belirlenmesinin davacıdan beklenemediği alacaklar için düzenlenmişti. **Kısmi dava** ise bölünebilir alacağın yalnız belirli bir kısmının istenmesine dayanıyordu.

Bilirkişi incelemesi gerektiği için açılan her dava otomatik olarak belirsiz alacak davası sayılamazdı. Davacı, gerekli dikkat ve özeni gösterdiğinde miktarı baştan belirleyebiliyorsa eski HMK 107'nin koşulları da tartışmalı hâle gelirdi.

Bu tarihsel ayrımın önemi, bugün hâlen devam eden **31 Temmuz 2026 öncesi davalarda** hangi usulün uygulanacağını göstermekle sınırlıdır. Yeni dönemde kısmi davaya getirilen ek artırım olanağının uygulanması gerekir.

Ecrimisil davası açmadan önce hangi belgeler gerekir?

Tapu veya hak sahipliği belgesi, kullanımın başlangıcını ve süresini gösteren kayıtlar, varsa ihtarnameler, fotoğraflar, kira emsalleri, ticari kullanım belgeleri ve önceki dönemlere ait kararlar önemlidir.

Dilekçede **talep edilen dönemler, haksız kullanılan alan, hangi kişiye karşı dava açıldığı ve talep edilen ilk miktar** açık gösterilmelidir. İleride bedelin artacağı düşünülse bile, işgalin varlığı ve kapsamı belirsiz bırakılmamalıdır.

Birden fazla bağımsız bölüm ya da farklı kullanım dönemi bulunduğunda tüm talepleri tek ve belirsiz bir meblağla anlatmak, hangi alacağın artırıldığının tespitinde sorun yaratabilir.

Sonuç: 2026'da ecrimisil davası hangi usulle açılır?

7 Kasım 2026 itibarıyla yeni açılan ecrimisil davaları için HMK 107 yürürlükte değildir. Talebin özelliğine göre tam eda davası veya HMK 109 kapsamında kısmi dava değerlendirilebilir. Kısmi davada **bir defalık artırım ve artan tutar için zamanaşımının dava tarihinde kesilmiş sayılması** yeni sistemin temel yeniliğidir.

31 Temmuz 2026'dan **önce açılmış belirsiz alacak davaları** ise geçiş hükmü gereğince eski HMK 107'ye tabi olmaya devam eder. Bu nedenle ecrimisil hesabının bilirkişiye bırakılacağı durumlarda bile **dava tarihi, talep edilen dönemler ve uygulanacak artırım usulü** birlikte incelenmelidir.

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.