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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Ecrimisil Davasında Görevli ve Yetkili Mahkeme Nasıl Belirlenir?

MAKALE ÖZETİ

Bağımsız ecrimisil davasında kural olarak asliye hukuk mahkemesi görevlidir. Ecrimisil salt para talebi olduğundan taşınmazın bulunduğu yer kesin yetkili değildir; HMK 6 ve 16 değerlendirilir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Özel kişiler arasında bağımsız ecrimisil (haksız işgal tazminatı) davasında görevli mahkeme kural olarak asliye hukuk mahkemesidir. Yetki bakımından ise **taşınmazın bulunduğu yer her durumda tek ve kesin yetkili mahkeme değildir**. Salt ecrimisil istemi taşınmazın aynına ilişkin olmadığından, davalının yerleşim yeri yanında **HMK 16'daki haksız fiil yetkisi seçenekleri** de değerlendirilir.

Ancak bu cevap, **kira ilişkisine dayalı uyuşmazlık**, **Hazine ecrimisil ihbarnamesinin iptali** veya ecrimisille birlikte **elatmanın önlenmesi ve tapu talebi** söz konusuysa değişebilir. Doğru mahkeme, dilekçenin yalnız başlığına değil **talebin dayandığı hukuki ilişkiye ve istenen sonuca** göre belirlenmelidir.

Ecrimisil davasında kural olarak hangi mahkeme görevlidir?

Özel hukuk ilişkisinden doğan bağımsız ecrimisil alacağında kural olarak asliye hukuk mahkemesi görevlidir. Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 2. maddesi, aksine düzenleme bulunmadıkça malvarlığına ilişkin davaları asliye hukuk mahkemesine bırakır.

Örneğin bir kişinin kendisine ait depoyu herhangi bir hukuki hakkı olmaksızın kullanan üçüncü kişiden geçmiş dönem ecrimisili istemesi, genellikle **asliye hukuk mahkemesinin görev alanına** girer.

Buna karşılık davalının kiracı, paydaş, aile bireyi veya kamusal bir işlem muhatabı olması, talebin hukuki niteliğinin ayrıca değerlendirilmesini gerektirebilir. **Yalnız “ecrimisil” kelimesinin kullanılması**

görev kuralını otomatik belirlemez.

Sulh hukuk mahkemesi hangi ecrimisil uyuşmazlıklarında gündeme gelir?

Uyuşmazlık gerçekten kira ilişkisinden kaynaklanıyorsa sulh hukuk mahkemesinin görevi gündeme gelir. HMK 4. maddesi, kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklarda özel görev kuralı getirir.

Örneğin kira sözleşmesinin devam edip etmediği, kiralananın geri verilmesi ve kira ilişkisinin sona ermesinden sonraki kullanım bedelinin hukuki niteliği tartışmalıysa mahkeme, taraflar arasındaki **kira sözleşmesini ve ileri sürülen talepleri** inceler.

Konut veya çatılı işyerindeki sözleşme süresinin dolması, TBK 347 uyarınca her durumda kira ilişkisini bitirmediği için salt bu tarihten sonra "ecrimisil" yazılması görev konusunu çözüme kavuşturmaz.

Bu ayrım Kira Sözleşmesi Sona Erdiği Hâlde Kiracı Çıkmazsa Kira mı, Ecrimisil mi İstenir? başlıklı yazımızda incelenmiştir.

Ecrimisil davası mutlaka taşınmazın bulunduğu yerde mi açılır?

Hayır. Salt ecrimisil davasında taşınmazın bulunduğu yer HMK 12 anlamında her zaman kesin yetkili değildir. Çünkü ecrimisil, taşınmazın tapusunu veya ayni hak sahipliğini değiştirmeye değil, **geçmiş haksız kullanımın para karşılığını** istemeye yöneliktir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin **9 Mart 2026 tarihli, 2025/13736 E. ve 2026/4286 K. sayılı kararı**, ecrimisilin haksız fiil tazminatı niteliğine dayanarak **HMK 12'deki kesin yetki kuralının bağımsız ecrimisil istemine uygulanamayacağını** açıkça belirtmiştir.

Taşınmazın bulunduğu yerde dava açılabilmesi ile **yalnız o yer mahkemesinde dava açılmasının zorunlu olması** birbirinden farklıdır. Taşınmazın bulunduğu yer çoğu olayda haksız fiilin gerçekleştiği yer olduğundan yetkili olabilir, ancak tek seçenek değildir.

HMK 6 ve 16'ya göre hangi yer mahkemeleri yetkilidir?

HMK 6 uyarınca genel yetkili mahkeme davalının dava tarihindeki yerleşim yeri mahkemesidir. Ecrimisil haksız işgal tazminatı olduğundan **HMK 16'daki özel yetki seçenekleri** de gündeme gelir.

HMK 16 çerçevesinde somut olayın şartlarına göre:

- **Haksız fiilin işlendiği yer** mahkemesi.
- **Zararın meydana geldiği veya gelme ihtimalinin bulunduğu yer** mahkemesi.
- **Zarar görenin yerleşim yeri** mahkemesi.

Yetkili olabilir. Birden fazla yetkili mahkeme varsa davacı, yasal koşullara uygun seçimlik hakkını kullanabilir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 2025/13736 E., 2026/4286 K. sayılı kararında, taşınmaz başka ilde bulunmasına rağmen **davacının yerleşim yeri mahkemesinde** açılan bağımsız ecrimisil davası bakımından yetki kabul edilmiştir.

Davacı başka şehirde oturuyorsa ecrimisil davasını orada açabilir mi?

HMK 16'nın koşulları oluşuyorsa evet. Ecrimisilin haksız fiil tazminatı niteliği nedeniyle **zarar gören davacının yerleşim yeri mahkemesi** yetkili olabilir.

Örneğin taşınmaz Giresun'da, davacı Tekirdağ'da yaşıyor ve yalnız geçmiş haksız kullanımın parasal karşılığını istiyor olsun. Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 9 Mart 2026 tarihli kararına konu olayda da bu tür bir yetki ayrımı incelenmiş; **davacının yerleşim yeri seçimi** geçerli kabul edilmiştir.

Bu, ecrimisil uyuşmazlığına başka bir ayni hak talebi eklenmesi hâlinde bütün yetki kurallarının kendiliğinden aynı kalacağı anlamına gelmez.

Ecrimisille birlikte elatmanın önlenmesi istenirse yetki değişir mi?

Değişebilir. Tek başına ecrimisil, salt para istemidir; elatmanın önlenmesi ise taşınmaz üzerindeki hakka yönelen müdahalenin giderilmesini amaçlar. Bu taleplerin birlikte ileri sürülmesi hâlinde **HMK 12'nin taşınmazın aynına ilişkin kesin yetki düzenlemesi** ve davaların birlikte görülme koşulları ayrıca değerlendirilir.

Örneğin yalnız geçmiş beş yıllık işgal bedeli istenmesiyle, aynı taşınmazın üzerindeki yapının kaldırılması ve elatmanın önlenmesinin de talep edilmesi aynı usul problemi değildir.

Bu nedenle **bağımsız ecrimisil davasındaki seçimlik yetki sonucunu**, elatmanın önlenmesi veya tapu iptali talepleriyle birlikte açılacak her davaya olduğu gibi uygulamak doğru değildir.

Elatmanın Önlenmesi Davası: Şartları, Görevli Mahkeme ve Arabuluculuk yazısında ayni talebe ilişkin koşullar ayrıca açıklanmıştır.

Yetki itirazı ne zaman ve nasıl yapılır?

Yetkinin kesin olmadığı ecrimisil davalarında davalı, yetki itirazını kural olarak cevap dilekçesinde ileri sürmelidir. HMK 19 uyarınca yetki itirazı yaparken **yetkili mahkemenin belirtilmesi** de gerekir.

Süresinde ve usulüne uygun yetki itirazı yapılmazsa mahkemenin yetkisi kabul edilmiş sayılabilir. Bu nedenle tarafların yetkiyi **görevle karıştırmaması** önemlidir.

Görev kamu düzenine ilişkindir ve mahkemece yargılamanın her aşamasında resen değerlendirilir. **Kesin olmayan yetki** ise aynı şekilde kendiliğinden ve süre sınırlaması olmadan incelenmez.

Hazine ecrimisil ihbarnamesine karşı hangi mahkeme görevlidir?

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75. maddesi uyarınca kamu gücüyle düzenlenen Hazine ecrimisil ihbarnamesinin iptali için kural olarak idare mahkemesine başvurulur. İhbarname, özel kişiler arasındaki parasal ecrimisil alacağından farklı bir **idari işlemdir**.

Bu nedenle Hazine tarafından gönderilen ihbarnameye karşı **asliye hukuk mahkemesinde sıradan ecrimisil davası açmak** doğru yol değildir. İdari işlemin iptali, başvuru süreleri ve varsa tahsil aşaması kendi hükümlerine tabidir.

Süreler ve başvuru usulü Hazine Ecrimisil İhbarnamesine Nasıl İtiraz Edilir? başlıklı makalemizde açıklanmıştır.

Kamu kurumları birbirinden ecrimisil istediğinde hangi yol uygulanır?

Kamu kurumlarının birbirleriyle olan her para uyuşmazlığı otomatik olarak özel kişi davası şeklinde görülmez. 3533 sayılı Kanun kapsamına giren kurumlar arasındaki bazı uyuşmazlıkların **hakem sıfatıyla çözümlenmesi** öngörülmüştür.

Kitabın ecrimisil davalarında görevli mahkeme bölümünde de **3533 sayılı Kanun kapsamındaki kurumlar arasında çıkan uyuşmazlıklar** özel olarak ele alınır.

Ancak bir tarafın kamu kuruluşu olması, bu özel usulün bütün davalara uygulanacağı anlamına gelmez. **Tarafların 3533 sayılı Kanun kapsamına girip girmediği** ve uyuşmazlığın hangi hukuki işlemden doğduğu ayrı araştırılmalıdır.

Ecrimisil davasından önce arabuluculuk zorunlu mu?

Her bağımsız ecrimisil davası için geçerli tek bir zorunlu arabuluculuk kuralı yoktur. Dava şartı arabuluculuk, uyuşmazlığın dayandığı hukuki ilişkiye göre belirlenir.

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun **18/B maddesi**; kira ilişkisinden, taşınmazların paylaştırılmasından, kat mülkiyetinden ve komşu hakkından kaynaklanan belirli uyuşmazlıklarda dava öncesi arabuluculuğu zorunlu tutar.

Buna karşılık **üçüncü kişinin hukuki yetki olmadan taşınmazı kullanması** nedeniyle açılan bağımsız ecrimisil davasında, sırf taşınmaz uyuşmazlığı bulunduğu için bu başlıkların birine otomatik olarak girildiği varsayılamaz.

Ayrıca uyuşmazlık gerçekten ticari nitelikte bir para talebinden kaynaklanıyorsa ilgili ticari dava şartı düzenlemeleri de ayrıca incelenmelidir.

Ecrimisil davasında yanlış mahkemede dava açılırsa ne olur?

Görevli olmayan mahkemede dava açılması, görevsizlik kararı verilmesi ve dava süresinin uzaması riskini doğurur. Kesin olmayan yetki bakımından ise davalının süresinde usulüne uygun itiraz edip etmediği belirleyicidir.

HMK 20 uyarınca görevsizlik veya yetkisizlik kararının kesinleşmesinden sonra dosyanın gönderilmesinin istenmesine ilişkin **iki haftalık** usulî süre ayrıca dikkate alınmalıdır. Ancak adli yargıdan idari yargıya geçiş gibi farklı yargı kollarını ilgilendiren durumlar aynı dosya gönderme yöntemiyle çözülemez.

Bu nedenle dava dilekçesi hazırlanırken önce **özel hukuk mu idare hukuku mu**, ardından **görevli mahkeme** ve **yetkili yer** belirlenmelidir.

Dava açmadan önce hangi belgeler ve bilgiler incelenmeli?

Davalının kimliği ve yerleşim yeri, taşınmazın yeri, hak sahipliğine ilişkin kayıtlar, kullanım dönemi ve istenen talep türleri birlikte incelenmelidir.

Varsa kira sözleşmesi, kullanım izni, idari ihbarname, paydaşlık ilişkisi, önceki dava kararları ve dava şartı arabuluculuğa ilişkin belgeler doğru mahkemenin tespitini etkileyebilir.

İşgalin varlığının hangi delillerle ortaya konulacağı Ecrimisil Davasında İşgal ve Kullanım Süresi Nasıl İspatlanır? yazısında açıklanmıştır.

Sonuç: Ecrimisil davası hangi yerde açılmalıdır?

Bağımsız özel hukuk ecrimisil davasında asliye hukuk mahkemesi kural olarak görevlidir. Yetkili mahkeme için yalnız taşınmazın bulunduğu yere bakılmaz; **HMK 6 ve 16 kapsamındaki seçenekler** değerlendirilir. **9 Mart 2026 tarihli Yargıtay 5. Hukuk Dairesi kararı** da bu ayrımı açıkça doğrulamıştır.

Ancak **kira ilişkisinden doğan uyuşmazlık, Hazine ecrimisil ihbarnamesi veya ayni hak talebiyle birlikte açılan dava** farklı usul sonuçları doğurabilir. Bu nedenle mahkemenin görev ve yetkisi, davanın adıyla değil **hukuki ilişki ve talep sonucu** esas alınarak belirlenmelidir.

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.