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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Ecrimisil Davasında Harç ve Vekâlet Ücreti Nasıl Hesaplanır?

MAKALE ÖZETİ

Ecrimisil parasal alacak davasıdır; 2026 nispi karar harcı binde 68,31'dir. 3 Kasım 2026 AAÜT'de asliye maktu vekâlet ücreti 62.000 TL; kabul-ret ve tutar sınırları ayrıca uygulanır.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Ecrimisil davasında para olarak talep edilen alacak üzerinden nispi karar ve ilam harcı hesaplanır. 2026 yılında bu harcın oranı binde 68,31'dir ve kural olarak dörtte biri dava açılırken peşin alınır. **Vekâlet ücreti ise harç değildir**: Mahkemece karşı tarafa yükletilecek avukatlık ücreti, hüküm tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi'ne (AAÜT) ve davanın kabul-ret sonucuna göre belirlenir.

3 Kasım 2026'da yürürlüğe giren AAÜT'de asliye mahkemeleri için maktu tutar 62.000 TL, para ile ölçülebilen davalarda ilk 800.000 TL için nispi oran %16'dır. Ancak her davada bu iki rakamdan biri doğrudan uygulanmaz; **maktu asgari sınır, kabul ve reddedilen tutarı aşmama kuralı ve diğer tarife hükümleri** birlikte incelenir.

Ecrimisil davasında nispi harç mı, maktu harç mı alınır?

Ecrimisil alacağı parayla ölçülebilen bir taleptir ve kural olarak nispi karar ve ilam harcına tabidir. 492 sayılı Harçlar Kanunu'na bağlı (1) sayılı tarife uygulanır.

Ecrimisille birlikte elatmanın önlenmesi, yıkım veya eski hâle getirme isteniyorsa **her istemin değer ve harç bakımından niteliği ayrıca değerlendirilmelidir**. Birden fazla talep bulunduğu hâlde yalnız ecrimisil miktarını harca esas almak eksikliğe yol açabilir.

Kaynak kitaptaki **Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 13 Mart 2023 tarihli, 2023/835 E. ve 2023/1450 K. sayılı kararı**, elatmanın önlenmesi, eski hâle getirme ve ecrimisil istemlerine ilişkin değerlerin ayrı dikkate alınmasının önemini göstermektedir.

2026'da asliye hukuk mahkemesi başvurma harcı ne kadar?

2026 yılı asliye hukuk mahkemesi başvurma harcı 732,00 TL'dir. Bu, dava değerine göre hesaplanan **nispi karar ve ilam harcından ayrı** bir kalemdir.

Gider avansı, bilirkişi incelemesi, keşif, tebligat, vekâletname veya diğer işlemler için yapılacak harcamalar bu iki harca dahil değildir. Dava öncesi toplam maliyet hesaplanırken **mahkemeye yatırılacak harçlarla tahmini yargılama giderleri** birbirine karıştırılmamalıdır.

Bu tutarlar **2026 yılı tarifesine** aittir; sonraki yıllarda değişebilecek maktu harçlara aynı rakamlar otomatik uygulanmamalıdır.

200.000 TL ecrimisil için peşin harç nasıl hesaplanır?

200.000 TL dava değeri üzerinden 2026 yılı nispi harç hesabı şöyledir:

Harç kalemi	Örnek tutar
Ecrimisil dava değeri	200.000,00 TL
Nispi karar ve ilam harcı: binde 68,31	13.662,00 TL
Dava açılışında peşin alınan dörtte biri	**3.415,50 TL**
Asliye hukuk başvurma harcı	**732,00 TL**
Bu iki peşin harcın toplamı	**4.147,50 TL**

Bu tablo **yalnız örnek hesaplamadır**; davanın sonunda hangi miktarın kabul edildiği harç hesabını etkileyebilir. Başvurma ve peşin karar harcı toplamına **gider avansı, keşif, bilirkişi veya akdi avukatlık ücreti eklenmemiştir**.

Ecrimisil talebi artırılırsa harç tamamlanır mı?

Evet. Dava konusu edilen miktarın usulüne uygun artırılması hâlinde artırılan değer bakımından gereken harcın tamamlanması gerekir. Bilirkişi raporunda daha yüksek miktar çıkması, davacının talebinin kendiliğinden artması anlamına gelmez.

31 Temmuz 2026'da yürürlüğe giren HMK 109/4, kısmi davada **bir defalık özel talep artırımı** imkânı getirmiştir. Artırımın tahkikat bitmeden yapılması, hangi alacağı kapsadığı ve gerekli harcın yatırılması ayrıca önemlidir. Bu düzenleme Ecrimisil Davası Belirsiz Alacak Davası Olarak Açılabilir mi? yazısında incelenmiştir.

Ecrimisil davasında karşı vekâlet ücreti nasıl hesaplanır?

Mahkeme, hüküm tarihinde yürürlükteki AAÜT'yi uygular. 3 Kasım 2026'da yürürlüğe giren tarifenin üçüncü kısmına göre para davalarında ilk **800.000 TL için %16** oranı söz konusudur. Asliye hukuk mahkemeleri için ikinci kısımda gösterilen **62.000 TL maktu tutar**, ilgili hesapta kural olarak asgari sınır oluşturur.

AAÜT'nin 13. maddesi uyarınca **hükmedilen ücret kabul veya reddedilen miktarı geçemez**. İstemin kısmen reddi ve tamamının reddi gibi durumlarda tarifenin tazminat davalarına ilişkin diğer hükümleri de önem taşır.

Bu nedenle yalnız dava değerini %16 ile çarparak her dosya için kesin vekâlet ücreti söylemek doğru değildir.

200.000 TL ecrimisil tamamen kabul edilirse 2026 vekâlet ücreti kaç TL olur?

200.000 TL üzerinden %16 nispi hesap 32.000 TL'dir. Ancak 3 Kasım 2026 tarihli AAÜT kapsamında asliye mahkemesi için belirtilen **62.000 TL maktu taban**, kural olarak bu tutarın altında karar verilmesini engeller. Diğer koşullar saklı kalmak üzere **62.000 TL karşı vekâlet ücreti** gündeme gelir.

Bu rakam, avukatla müvekkil arasında kararlaştırılan **akdi vekâlet ücreti** değil, mahkemece karşı tarafa yükletilebilecek vekâlet ücretidir. Ayrıca karşı vekâlet ücretinin **kabul edilen miktarı aşmaması** gerekir.

Tarife karar tarihine göre değişebilir. Dava açılırken geçerli tarifenin tutarının, yıllar sonra verilecek hükümde mutlaka uygulanacağı varsayılmamalıdır.

Dava kısmen kazanılırsa vekâlet ücretini iki taraf da alabilir mi?

Vekille temsil edilen taraflar lehine, kabul ve ret miktarları için ayrı vekâlet ücreti hesabı yapılabilir. Örneğin 200.000 TL talebin 130.000 TL'si kabul, 70.000 TL'si reddedilmişse **130.000 TL kabul ve 70.000 TL ret** bakımından tarife hükümleri değerlendirilir.

Ancak bu sonuç, iki taraf lehine mutlaka aynı miktarda ücret belirleneceği anlamına gelmez. **Kabul-ret tutarını aşmama sınırı**, davanın tazminat niteliği ve ilgili diğer AAÜT hükümleri uygulanır.

Karşı vekâlet ücreti ile **yargılama giderlerinin taraflara paylaştırılması** da aynı işlem değildir.

Ecrimisil davası tamamen reddedilirse ne olur?

Davalı avukatla temsil ediliyorsa, davanın ret sebebi ve konusu dikkate alınarak AAÜT uygulanır. AAÜT 13/4, **maddi tazminat istemli davanın tamamının reddi** hâlinde ikinci kısım ikinci bölümdeki maktu ücret hükümlerini öngörmektedir.

Davanın **usulden veya esastan reddi**, birden fazla talebin bir arada bulunması ve ilgili tarifedeki özel kurallar hesaba katılmalıdır. Tam ret hâlinde her zaman bütün dava değeri üzerinden nispi ücret hesaplanacağı varsayılmamalıdır.

Yargılama giderlerini hangi taraf karşılar?

HMK 326'ya göre giderler kural olarak davada haksız çıkan tarafa yükletilir. Kısmen haklı çıkan taraflar varsa giderler **haklılık oranına göre paylaştırılır**.

Tebligat, bilirkişi, keşif ve kanunen gider sayılan diğer harcamalar bu kapsamda değerlendirilebilir. Kullanılmayan gider avansının iadesi de hükümde yer almalıdır.

Davanın yüksek ecrimisil tutarıyla açılmış olması, bütün masrafların karşı tarafa yükletileceği anlamına gelmez; **kabul ve ret sonucu** belirleyicidir.

Kalan karar harcının ödeme süresi nedir?

492 sayılı Kanun'un 28. maddesinin genel rejiminde, karar ve ilam harcının dörtte biri peşin alınır; kalan tutarın **kararın tebliğinden itibaren bir ay içinde** ödenmesi öngörülür.

Bazı kamulaştırmasız el atma tazminatı davaları yönünden Anayasa Mahkemesinin iptal kararları bulunduğu için bu özel durum **bağımsız ecrimisil alacağıyla karıştırılmamalıdır**.

Kamu harcı olarak ödenecek bakiye ile karşı tarafa yükletilen yargılama giderinin özel hukuk ilişkisi bakımından sonucu aynı değildir.

Elatmanın önlenmesi, yıkım ve ecrimisil birlikte istenirse harç değişir mi?

Birden fazla istem varsa her istemin ayrı dava değeri ve harç etkisi araştırılmalıdır. Elatmanın önlenmesi, yapının yıkımı ve geçmiş kullanım tazminatı farklı hukuki sonuçlardır.

Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin **2023/835 E., 2023/1450 K.** sayılı kararı, birlikte ileri sürülen taleplerin dava değeri ve vekâlet ücreti yönünden ayrıştırılmasının önemini gösterir.

Bu uyuşmazlıkların talepleri Elatmanın Önlenmesi Davası: Şartları, Görevli Mahkeme ve Arabuluculuk yazısında, hükümde nasıl gösterilecekleri ise Ecrimisil Kararında Hüküm Fıkrası Nasıl Kurulmalıdır? makalesinde açıklanmıştır.

Sonuç: Ecrimisilde dava açmanın maliyeti nasıl belirlenir?

Ecrimisil tutarı, nispi harç, başvurma harcı, gider avansı ve karşı vekâlet ücreti ayrı ayrı hesaplanmalıdır. 2026 yılında **binde 68,31 nispi harç**, **732 TL asliye başvurma harcı** ve **3 Kasım 2026 AAÜT'deki 62.000 TL asliye maktu ücret tabanı** temel verilerdir.

Toplam maliyet **talep miktarına, davanın sonucuna, teknik inceleme giderlerine ve hüküm tarihinde yürürlükteki tarifeye** göre değişir. Özellikle düşük tutarlı ecrimisil taleplerinde karşı vekâlet ücreti riski baştan değerlendirilmelidir.

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.