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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Ecrimisil Davasında İşgal ve Kullanım Süresi Nasıl İspatlanır?

MAKALE ÖZETİ

Ecrimisil davasında işgalin varlığını ve kullanım dönemini kural olarak davacı ispatlar. Tapu kaydı tek başına geçmiş işgali kanıtlamaz; tanık, görüntü, kayıt, keşif ve bilirkişi birlikte değerlendirilir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Ecrimisil davasında taşınmazın davalı tarafından haksız kullanıldığını ve bu kullanımın hangi dönemde gerçekleştiğini kural olarak davacı ispatlar. Tapu kaydı mülkiyet hakkını gösterebilir; ancak tek başına davalının belirli bir tarihten itibaren taşınmazı kullandığını kanıtlamaz. Geçmiş kullanım için tanık anlatımları, sözleşmeler, tutanaklar, tarihli görüntüler ve gerektiğinde keşif ile bilirkişi incelemesi birlikte değerlendirilir.

Özellikle **işgalin başlangıç tarihinin yanlış belirlenmesi**, gerçekte kullanılmayan aylar için de ecrimisil hesaplanmasına yol açabilir. Bu nedenle davacı açısından önemli soru yalnız "Taşınmaz benim mi?" değil, **"Davalı hangi yeri, hangi tarihler arasında, hangi hakka dayanarak kullandı?"** sorusudur.

Ecrimisil davasında kim neyi ispatlamak zorundadır?

Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 6. maddesi ve Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 190. maddesi uyarınca ispat yükü, kanunda farklı bir düzenleme bulunmadıkça iddia ettiği vakıadan lehine hak çıkaran tarafa aittir.

Ecrimisil isteyen davacı, somut olaya göre özellikle şu hususları ortaya koymalıdır:

- Ecrimisil talebini ileri sürmesini sağlayan **mülkiyet veya başka hak sahipliği**.
- Davalının taşınmazı **fiilen kullandığı ya da kullanımından yararlandığı**.
- Kullanımın **geçerli bir hukuki dayanağının bulunmadığı** ve ecrimisil sorumluluğunun şartlarının oluştuğu.

- Kullanımın **hangi bölümde ve hangi tarihler arasında** gerçekleştiği.

Davalı ise kullanımın kira sözleşmesine, izin veya başka bir hakka dayandığını ileri sürüyorsa bu savunmasını destekleyen belgeleri sunmalıdır. Böyle bir savunma yapılması, davacının ileri sürdüğü işgalin ve dönemlerin ispat yükünü ortadan kaldırmaz.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **6 Mayıs 2026 tarihli, 2025/553 E., 2026/301 K.** sayılı kararında da ecrimisil davasında ispat yükünün kural olarak davacıda olduğu vurgulanmıştır.

Tapu kaydı, geçmiş beş yıllık işgali kanıtlamak için yeterli midir?

Hayır. Tapu kaydı malikin kimliğini ve hakkın kapsamını gösterir; buna karşılık davalının belirli bir dönemde taşınmazdan gerçekten yararlandığına ilişkin ayrı delil gerekebilir.

Örneğin bir kişinin 2026 yılında taşınmazına gittiğinde içeride başka bir işletme bulunduğunu görmesi, o işletmenin **2021 yılından beri** aynı yerde faaliyette olduğunu tek başına ispatlamaz. İşletmenin ne zaman açıldığı, kullanımın hangi tarihte başladığı ve önceki dönemlerde kim tarafından sürdürüldüğü ayrıca araştırılmalıdır.

Aynı durum konut, depo, arsa ve tarım arazisi bakımından da geçerlidir. **Bugünkü işgalin varlığı geçmişteki bütün yılların otomatik olarak işgal edildiği anlamına gelmez.**

İşgalin başlangıç ve bitiş tarihi nasıl belirlenir?

İşgal süresi belirlenirken yalnız dava tarihindeki fiilî duruma değil, uyuşmazlık konusu **her döneme ilişkin somut bulgulara** bakılmalıdır. Kullanımın başlangıcı ve sona ermesi, haksız kullanım tazminatının kapsamını doğrudan etkiler.

Örneğin bir depoya ilişkin ecrimisil isteniyorsa teslim tutanakları, kira veya alt kira belgeleri, işyeri açılış kayıtları, kullanım için yapılan abonelik işlemleri, tarihli fotoğraflar ve depo faaliyetini gösteren ticari kayıtlar önem taşıyabilir.

Bu belgelerin hiçbiri tek başına her olayda kesin sonuç doğurmaz. **Elektrik aboneliğinin belirli tarihte başlaması**, abonelik sahibinin o tarihten itibaren bütün taşınmazı bizzat kullandığını her durumda kanıtlamaz. Abonelik, diğer delillerle birlikte değerlendirilmelidir.

Davalı kullanımını belli tarihten önce de sürdürmüş olabilir mi?

Olabilir; fakat davacının böyle bir iddiayı ileri sürmesi ile o dönemi ispatlaması farklıdır.

Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin **20 Mayıs 2026 tarihli, 2026/2477 E., 2026/2812 K.** sayılı kararında, davalının taşınmazda tapuda pay edinmeden önce de haksız kullanımı bulunduğuna ilişkin iddianın ispatı tartışılmıştır. Karar, ecrimisil istenen dönemin **hak sahipliği kayıtlarından veya mevcut durumdan otomatik olarak çıkarılamayacağını** gösterir.

Bu karar paydaşlar arasındaki bir uyuşmazlığa ilişkindir. Bununla birlikte geçmiş kullanımın ayrıca ispatlanması gerektiği yönündeki ayrım, üçüncü kişi işgalinin değerlendirilmesinde de önem taşır.

Tanık beyanıyla işgal süresi ispatlanabilir mi?

Evet. Hukukun belirli delillerle ispatı zorunlu kıldığı durumlar saklı kalmak üzere, ecrimisile konu fiilî kullanım tanık anlatımlarıyla da ortaya konabilir.

Ancak "Davalı yıllardır oradaydı" biçimindeki genel bir ifade yerine, tanığın **hangi tarihten itibaren neyi bizzat gördüğü** önemlidir. Tanığın taşınmazın bulunduğu yerde ne zamandır bulunduğu, işgalciyi nasıl tanıdığı ve hangi kullanım faaliyetlerini gözlemlediği açıklığa kavuşturulmalıdır.

Örneğin tanık, davalının 2022 yılında arsaya malzeme getirdiğini, 2024 yılında malzemeyi kaldırdığını bizzat görmüşse bu anlatım belirli dönemleri aydınlatabilir. Buna karşılık yalnız çevreden duyduğu sözleri aktaran tanığın bilgisi aynı ağırlıkta olmayabilir.

HMK'nın 194. maddesi gereğince tarafların, hangi delili hangi somut vakıayı kanıtlamak için gösterdiğini açıklaması gerekir. **Tanık listesinin süresinde ve usulüne uygun sunulması** da önemlidir.

Fotoğraf, kamera görüntüsü ve uydu kayıtları geçmiş işgali gösterir mi?

Tarihi belirlenebilen görüntüler, özellikle açık arsa, tarla, otopark ve bina kullanımlarında güçlü yardımcı delil olabilir. Bununla birlikte bir fotoğraf yalnız çekildiği andaki durumu gösterebilir; çekim öncesindeki bütün dönemin aynı şekilde geçtiği ayrıca ispatlanmalıdır.

İncelemede görüntünün **hangi tarihte, hangi yerden ve hangi alanı gösterecek şekilde** elde edildiği araştırılır. Tarihsiz fotoğraflar veya bağlamı belirsiz ekran görüntüleri, kullanım süresini kesinleştirmek bakımından sınırlı kalabilir.

Uydu ve hava görüntüleri özellikle **taşınmazın sınırları, yapılaşma veya kullanımın zaman içindeki değişimi** hakkında bilgi verebilir. Teknik çözümleme gereken durumlarda bilirkişiden görüntüleri kadastro krokisiyle karşılaştırması istenebilir.

Keşif yapılması geçmiş kullanımın tamamını ispatlar mı?

Keşif, öncelikle keşif tarihindeki fiilî durumu ortaya koyar. Mahkemenin veya bilirkişinin bugün gördüğü duvar, çit, depo ya da yapı, bunun kaç yıldır bulunduğunu tek başına göstermez.

Örneğin keşif sırasında bir binanın faal olduğu saptanabilir. Ancak binanın 2020'de mi yoksa 2025'te mi kullanılmaya başlandığı, eski tarihli kayıtlarla desteklenmelidir.

Bilirkişi incelemesi teknik sınırları, kullanılan alanı ve taşınmazın niteliğini belirleyebilir. Buna karşılık bilirkişi, **dayanak delil bulunmadan geçmiş işgal tarihini varsayamaz**.

Kullanımın varlığı ve süresi ispatlandıktan sonra tazminat miktarı ayrıca araştırılır. Arsa ve bina için emsal kira yöntemi Boş Arsa veya Binanın Haksız Kullanımında Ecrimisil Nasıl Hesaplanır? başlıklı yazımızda incelenmiştir.

İşgal edilen alanın büyüklüğü nasıl ispatlanır?

Taşınmazın tamamı ile haksız kullanılan bölüm her zaman aynı değildir. Davacı, 1.000 metrekarelik parselin tamamının kullanıldığını ileri sürüyorsa işgalin gerçekten hangi sınırlar içinde bulunduğunu göstermek durumundadır.

Kadastro paftası, aplikasyon krokisi, fen bilirkişisi ölçümü ve gerekirse eski görüntüler birlikte değerlendirilir. Bir işletmenin arsanın yalnız 200 metrekarelik kısmında faaliyet göstermesi, diğer 800 metrekare üzerinde mutlaka aynı kullanımın bulunduğunu göstermez.

Öte yandan giriş yolunun kapatılması gibi bir müdahale kalan bölümlerin kullanılmasını da etkiliyorsa, bu fiilî sonuç ayrıca incelenmelidir. **Yalnız metrekare hesabı, müdahalenin kapsamını her zaman açıklamaz.**

Kiraya verme iddiasında kiracıyı ve kira gelirini kim kanıtlar?

Bir taşınmazın başka kişilere kiraya verildiği ileri sürülüyorsa **kiraya verilip verilmediği, hangi dönemde kirada kaldığı ve kira gelirinin kimin tarafından tahsil edildiği** önem taşır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **2025/553 E., 2026/301 K.** sayılı kararında, bir bağımsız bölümün ticari amaçla kiraya verildiği yönündeki beyanın dosyada bulunması ile başka bağımsız bölümlerin geçmiş dönemlerde kullanıldığının veya kiraya verildiğinin ispat edilememesi ayrı değerlendirilmiştir.

Bu örnek, bütün taşınmazlara aynı kullanım dönemini uygulamanın neden sakıncalı olduğunu gösterir. **Bir bölümde işgalin kanıtlanması, diğer bağımsız bölümlerde de işgalin kanıtlandığı anlamına gelmez.**

Paydaşlar arasındaki ecrimisilde hangi ek koşul araştırılır?

Davalı, taşınmazı kullanan üçüncü kişi değil de diğer bir paydaşsa **intifadan men** koşulu ve bunun yargısal uygulamada kabul edilen istisnaları ayrıca önem kazanabilir.

Bu durumlarda yalnız kullanım tarihi değil, davacı paydaşın taşınmazdan yararlanmak istediğini karşı tarafa gösterip göstermediği de uyuşmazlık konusu olabilir. Noter ihtarı dışında somut olaya uygun diğer delillerle de bu husus ispatlanabilir.

Paydaşlar arasındaki özel hukuki koşulların ayrıntıları Hisseli Taşınmazı Bir Paydaş Tek Başına Kullanabilir mi? başlıklı yazımızdadır. **Üçüncü kişi işgalinde paydaşlar için geliştirilen koşulların**

kendiliğinden uygulanması doğru değildir.

Dava açılmadan önce delil tespiti istenebilir mi?

Koşulları varsa evet. Özellikle taşınmazdaki kullanımın hızla değişmesi, yapı veya eşyaların kaldırılması ya da mevcut durumun daha sonra ispatının güçleşmesi söz konusuysa HMK'nın 400 ve devamı maddeleri çerçevesinde **delil tespiti** değerlendirilebilir.

Delil tespiti, ileride açılacak ecrimisil davasının tamamının kazanıldığı anlamına gelmez. Amaç mevcut delilin kaybolmadan veya incelenmesi zorlaşmadan kayıt altına alınmasıdır. Önceden gerçekleşmiş işgalin tarihi yine mevcut diğer belgelerle birlikte değerlendirilir.

İşgalin belirli yıllar için ispatlanamaması davayı nasıl etkiler?

Davanın açıldığı tarihte işgalin bulunması, geçmişte talep edilen **bütün yıllar için** tazminata hükmedilmesini gerektirmez. İspatlanamayan ay veya dönemler açısından talebin reddi gündeme gelebilir.

Örneğin davalıya ait bir şirketin 2023 yılından itibaren depoyu kullandığı kanıtlanmış; ancak 2021 ve 2022 yıllarındaki kullanım ortaya konamamışsa, sırf dava dilekçesinde bu yıllar da yazdığı için hesaplamaya dahil edilemez.

Bunun yanında talep edilen dönemlerin **zamanaşımına tabi olup olmadığı** ayrı bir meseledir. Bu konu Ecrimisil Geriye Dönük Kaç Yıl İstenebilir? Zamanaşımı Nasıl Hesaplanır? başlıklı yazıda incelenmiştir.

Sonuç: Ecrimisilde delil dosyası nasıl kurulmalı?

Ecrimisil için hazırlanacak dosyada tapu ve hak sahipliği kayıtlarıyla yetinilmemelidir. **Kim, hangi taşınmazın hangi bölümünü, hangi tarihler arasında ve hangi hukuki dayanakla kullandı?** soruları ayrı ayrı cevaplanmalıdır.

Tarihli belge, tanık, görüntü, kullanım ve ödeme kaydı, keşif ile bilirkişi incelemesinin her biri farklı bir olguyu kanıtlayabilir. Bu delillerin birbirini tamamlaması ve özellikle geçmiş işgal dönemini somutlaştırması, yanlış yıllar ve yanlış yüzölçümü üzerinden ecrimisil hesaplanmasını önlemeye yardımcı 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.