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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Ecrimisil Davasında İstinaf ve Temyiz Süresi Nedir? 2026 Parasal Sınırları

MAKALE ÖZETİ

Ecrimisil kararlarında istinaf ve temyiz süresi kural olarak tebliğden itibaren iki haftadır. 2026 davaları için 50.000 TL istinaf, 682.000 TL temyiz sınırı ve HMK 362/3 istisnası incelenmelidir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Ecrimisil davasında ilk derece mahkemesi kararına karşı istinaf, bölge adliye mahkemesinin temyize açık kararına karşı temyiz süresi kural olarak tebliğden itibaren iki haftadır. Ancak her ecrimisil kararı kanun yoluna açık değildir. **2026 yılında açılan davalar için istinaf kesinlik sınırı 50.000 TL, genel temyiz kesinlik sınırı 682.000 TL'dir.** Bunun yanında **31 Temmuz 2026'da yürürlüğe giren HMK 362/3**, istinaf mahkemesinin yeniden esas hakkında karar verdiği bazı dosyalarda genel temyiz sınırının altındaki kararlar için de temyiz olanağı tanımaktadır.

Ecrimisilde kanun yolu hesabı yalnızca dava dilekçesindeki toplam tutara bakılarak yapılamaz. **Davanın açıldığı yıl, hangi tarafın ne kadarlık kısmı kaybettiği, alacağın bir kısmının mı tamamının mı dava edildiği ve ecrimisille birlikte başka istem bulunup bulunmadığı** belirlenmelidir. İstinaf veya temyiz dilekçesinin süresinde verilmesi de tek başına kararın icrasını durdurmaz.

Ecrimisil davasında istinaf yoluna hangi kararlar için başvurulabilir?

İlk derece mahkemesinin kesin olmayan nihai kararları, HMK 341 çerçevesinde istinafa götürülebilir. Ecrimisil, taşınmazın geçmişteki haksız kullanımından doğan parasal bir istem olduğundan, miktar bakımından **kesinlik sınırının** aşılıp aşılmadığı değerlendirilir.

İstinaf incelemesini **bölge adliye mahkemesi** yapar. Dosyada kullanımın başlangıç tarihi, bilirkişi hesabı, intifadan men, hükmedilen faiz veya taraf sıfatı konusunda hukuki ve maddi hata bulunduğu

ileri sürülebilir. Ancak başvurunun kapsamı, istinaf dilekçesinde belirtilen sebepler ve kamu düzeni denetimi ile ilişkilidir.

Mahkemenin kararında yanlışlıkla "istinaf yolu açıktır" yazması, kanunen kesin olan parasal bir kararı istinafa açık hâle getirmez.

2026 yılı ecrimisil davalarında istinaf ve temyiz sınırı kaç TL?

2026 yılında açılan hukuk davaları için istinaf sınırı 50.000 TL, genel temyiz sınırı 682.000 TL'dir. Bu tutarlar her takvim yılı yeniden değerleme kurallarına göre değişebilir.

Kanun yolu	2026'da açılan dava için genel parasal sınır	İlk inceleme mercii
İstinaf	**50.000 TL**	Bölge adliye mahkemesi
Temyiz	**682.000 TL**	Yargıtay

Tablodaki parasal sınırlar, **HMK 362/3'teki 2026 tarihli özel temyiz imkânı** ve diğer kanuni istisnalar saklı tutularak verilmiştir. Sınırı **geçmeyen** talepler bakımından kesinlik kuralları devreye girebilir.

Hüküm 2027 yılında verilse bile, davanın 2026 yılında açıldığı bir dosyada kural olarak **dava tarihindeki yılın sınırları** esas alınır. Bunun dayanağı **4 Haziran 2025'te değiştirilen HMK Ek Madde 1/2'dir**. Değişiklikten önce kanun yolu hakkı doğmuş kararlar ve geçiş sorunları ise kendi tarihleriyle ayrıca incelenmelidir.

2025'te açılan ecrimisil davası 2026'da karara bağlanırsa hangi sınır uygulanır?

Güncel HMK Ek Madde 1/2'ye göre istinaf ve temyiz parasal sınırlarında davanın açıldığı tarihteki miktar esas alınır. Bu nedenle **2025 yılında açılan**, 2026 yılında hükme bağlanan bir dava için kural olarak 2025'e ait **40.000 TL istinaf ve 544.000 TL temyiz sınırları** değerlendirilir.

Ancak 2025 değişikliğinden **önce verilmiş nihai kararlar** bakımından kesinlik hakkının doğduğu tarihe ilişkin yargısal yorum ve geçiş sorunu ayrıca incelenmelidir. Eski kanun yolu tarihlerini, sonradan yürürlüğe giren düzenlemeye göre kendiliğinden yeniden hesaplamak doğru değildir.

Bu sebeple kanun yolu dilekçesinden önce **dava açılış tarihi, ilk derece hüküm tarihi, varsa bölge adliye mahkemesi kararının tarihi ve kararın tebliği** ayrı ayrı kontrol edilmelidir.

50.000 TL'nin altında ecrimisile hükmedilirse hiç istinafa gidilemez mi?

Kesinlik hesabı yalnız hükmedilen miktara göre yapılmaz; başvuran tarafın hangi kısmı kaybettiği ve alacağın tamamının mı bir kısmının mı dava edildiği de önemlidir. HMK 341/3–4 bu ayrımı düzenler.

Örneğin **2026'da açılmış**, tamamı **100.000 TL** olan ecrimisil davasında **60.000 TL kabul, 40.000 TL ret** kararı verildiğini varsayalım. Davacı yönünden reddedilen **40.000 TL**, 2026 istinaf sınırını geçmediğinden davacının bu bölüm için istinaf hakkı bulunmayabilir. Buna karşılık davalı yönünden aleyhe hükmedilen **60.000 TL**, sınırı geçtiğinden davalının istinaf imkânı gündeme gelebilir.

Alacağın yalnız bir kısmı dava edilmişse HMK 341/3 uyarınca kesinlik sınırının uygulanmasında **alacağın tamamı** dikkate alınır. Bu nedenle dava değerinin ve taleplerin nasıl kurulduğu doğru belirlenmelidir.

Ecrimisille birlikte elatmanın önlenmesi istenirse kanun yolu sınırı nasıl hesaplanır?

Birlikte açılan davadaki her istem, parasal sınır bakımından otomatik olarak tek bir toplam alacağa dönüşmez. Elatmanın önlenmesi, yıkım ve ecrimisil farklı hukuki sonuçlar doğurur. İstemin ayni hakla mı, geçmiş kullanım bedeliyle mi ilgili olduğu ve objektif dava birleşmesinin özellikleri ayrı incelenir.

Kaynak kitaptaki *Ecrimisil Davalarında Kanun Yolları* bölümünde de elatmanın önlenmesi ve ecrimisil istemlerinin **bağımsız nitelikleri** nedeniyle her talebin kanun yolu değerlendirmesinin ayrı yapılması gerektiği açıklanır.

Örneğin ecrimisilin parasal bölümü kesinlik sınırının altında kalırken taşınmazın aynına ilişkin başka bir talep yönünden farklı sonuç doğabilir. **Bir istemin kanun yoluna açık olması, diğer istem için parasal kesinlik sınırını kendiliğinden ortadan kaldırmaz.**

İstinaf dilekçesi kaç gün içinde ve nereye verilir?

HMK 345'e göre istinaf süresi iki haftadır ve ilamın usulüne uygun tebliğiyle işlemeye başlar. Özel kanunlardaki farklı düzenlemeler saklıdır.

İstinaf dilekçesi kural olarak **kararı veren ilk derece mahkemesine** verilir; başvuru usulüne göre ilgili bölge adliye mahkemesine gönderilir. Elektronik tebligatta **tebliğ edilmiş sayılma tarihi** ayrıca doğru hesaplanmalıdır. Kararın duruşmada öğrenilmesi, genel HMK 345 süresinin her olayda o gün başladığı anlamına gelmez.

Dilekçede yalnız “kararı istinaf ediyorum” denmesiyle yetinilmemeli; **hangi dönem, hangi delil, hangi hesap ve hangi hukuki değerlendirme yönünden hata ileri sürüldüğü** gösterilmelidir.

Ecrimisil davasında temyize ne zaman başvurulabilir?

HMK 361 uyarınca temyize açık bölge adliye mahkemesi nihai kararına karşı tebliğden itibaren iki hafta içinde temyiz yoluna başvurulabilir. İncelemeyi Yargıtay yapar.

Genel kuralda **HMK 362/1-a** uyarınca parasal temyiz kesinlik sınırı uygulanır. Ancak **BAM'ın istinaf başvurusunu kabul ederek yeniden esas hakkında karar vermesi** ile **istinaf başvurusunu esastan reddetmesi** aynı hukuki durumda değildir. 2026 yılında eklenen özel hüküm nedeniyle bu ayrım temyiz hakkını etkileyebilir.

Temyiz yolu, istinaf incelemesinin baştan aynen tekrarlanması değildir. Yargıtay esas olarak **hukukun doğru uygulanıp uygulanmadığını ve kanunun aradığı inceleme şartlarını** denetler.

31 Temmuz 2026'da eklenen HMK 362/3 neyi değiştirdi?

HMK 362/3, bölge adliye mahkemesi istinaf başvurusunu kısmen veya tamamen kabul ederek yeniden esas hakkında karar vermişse, belirli koşullarda genel temyiz sınırının altında kalan kararların da temyiz edilebilmesini sağlar. Bu durumda kabul veya reddedilen bölümün **HMK 341/2'deki istinaf sınırını aşması** aranır.

Ancak aynı fıkranın istisnaları da vardır. **Genel temyiz sınırının altında kalan BAM kararında, ilk derece kararı ile yeni karar arasındaki fark istinaf sınırını geçmiyorsa temyiz mümkün değildir.** Karar yalnız yargılama gideri veya vekâlet ücretine ilişkinse de kanundaki özel engel uygulanır.

Örneğin genel temyiz sınırının altında kalan bir uyuşmazlıkta ilk derece **300.000 TL**, BAM yeniden değerlendirmeyle **150.000 TL** ecrimisile karar vermişse aradaki **150.000 TL fark**, 2026 istinaf sınırını aşar. Diğer şartlar da mevcutsa **HMK 362/3 kapsamında temyiz imkânı** araştırılır. Buna karşılık BAM yalnız istinaf başvurusunu esastan reddetmişse aynı özel kural otomatik uygulanmaz.

“682.000 TL'nin altındaki hiçbir ecrimisil kararı temyiz edilemez” ifadesi 2026 değişikliğinden sonra eksiktir.

İstinaf veya temyiz başvurusu ecrimisil ilamının icrasını durdurur mu?

Kural olarak hayır. HMK 350 ve 367 uyarınca istinaf veya temyiz yoluna başvurulması kararın icrasını kendiliğinden durdurmaz. Ecrimisil yalnız parasal alacak olarak hüküm altına alınmışsa, koşulları varsa **kesinleşme beklenmeksizin ilamlı icra** gündeme gelebilir.

Borçlu, kanuni şartları varsa **İcra ve İflas Kanunu'nun 36. maddesi kapsamında icranın geri bırakılmasını** isteyebilir. Bu, sırf kanun yolu dilekçesi sunmakla sağlanan otomatik durma değildir; teminat ve usul koşulları ayrıca yerine getirilmelidir.

Ancak aynı ilamda **taşınmaz üzerindeki ayni haklara ilişkin** hüküm de varsa kesinleşmeden icra edilebilirlik bakımından ayrıca değerlendirme gerekir. Salt para alacağı ile ayni hak hükmü birbirine

karıştırılmamalıdır.

İstinaf dilekçesinde hangi hatalar ileri sürülmelidir?

Somut karardaki hata belirlenmelidir. Ecrimisil davalarında özellikle işgalin başlangıç tarihi, kullanılan alan, intifadan men, emsal kira veya tarımsal gelir hesaplaması, bilirkişi raporuna itirazların karşılanması ve faiz başlangıcı tartışma konusu olabilir.

Örneğin mahkeme **2022 yılındaki işgali ispatlanmış kabul etmiş**, ancak dosyadaki tüm kullanım belgeleri 2024 tarihli olabilir. Bu durumda hangi delilin hangi yıl bakımından eksik olduğu açıkça gösterilmelidir.

Bilirkişi hesabı veya hüküm sonucundaki eksiklikler Ecrimisil Kararında Hüküm Fıkrası Nasıl Kurulmalıdır? yazısında, işgal süresine ilişkin deliller ise Ecrimisil Davasında İşgal ve Kullanım Süresi Nasıl İspatlanır? yazısında ele alınmıştır.

Kararda yalnız vekâlet ücreti yanlışsa temyiz yolu açık mıdır?

Yalnız gider veya vekâlet ücretine ilişkin fark için kanun yolunun açık olduğu varsayılamaz. Parasal kesinlik ve HMK 362/3'teki özel istisna birlikte değerlendirilir. Özellikle genel temyiz sınırının altındaki BAM kararlarında **yalnız yargılama gideri veya vekâlet ücretine ilişkin değişiklik**, HMK 362/3'teki özel temyiz yolunu açmaz.

Ayrıca miktarın ve kabul-ret oranının yanlış belirlenmesi ile yalnız tarife hesabında hata yapılması aynı şey değildir. Vekâlet ücreti ve yargılama giderleri Ecrimisil Davasında Harç ve Vekâlet Ücreti Nasıl Hesaplanır? yazısında ayrıca açıklanmıştır.

Sonuç: Ecrimisil kararı için kanun yoluna başvurmadan önce ne kontrol edilmeli?

Önce dava açılış yılına göre parasal sınır, ardından başvuran taraf bakımından aleyhe kalan miktar ve tebliğ tarihi kontrol edilmelidir. 2026 yılında açılan davalarda genel sınırlar **50.000 TL istinaf ve 682.000 TL temyiz** olmakla birlikte, **HMK 362/3'ün 2026 tarihli özel temyiz düzenlemesi** göz ardı edilmemelidir.

Kanun yoluna başvuru süresi kural olarak iki haftadır. Birlikte ileri sürülen ayni hak ve ecrimisil talepleri ayrı değerlendirilir; başvuru da kural olarak kararın icrasını durdurmaz. Kesinlik, süre ve icranın geri bırakılması, aynı dosyada birbirinden farklı hukuki meselelerdir.

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.