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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Ecrimisil Davasını Kim Açabilir, Kime Karşı Açılır?

MAKALE ÖZETİ

Ecrimisil davasında malik, mirasçı, paydaş ve intifa hakkı sahibinin talep hakkı; işgalci, kira geliri toplayan kişi ve şirketin davalı sıfatı somut hak ve kullanım dönemine göre belirlenir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Ecrimisil davasını, taşınmaz üzerindeki yararlanma hakkı haksız kullanımla ihlal edilen ve bu dönem için ecrimisil isteme hakkı bulunan kişi açabilir. Kural olarak malik, koşulları varsa paydaş veya mirasçı ile yararlanma yetkisi ihlal edilen intifa hakkı sahibi davacı olabilir. **Davalı ise tapuda adı geçen herhangi biri değil, haksız kullanımdan sorumlu olan kişidir.**

Bu nedenle davadan önce yalnız tapu malikine bakmak yeterli değildir: **Kim hangi dönemde yararlanma hakkına sahipti, kim kullandı veya gelir elde etti, bu kullanım hangi hukuki temele dayanıyordu?** Yanlış davacı ya da yanlış davalı seçimi, ecrimisil bedeli doğru hesaplansa bile davanın reddine yol açabilir.

Ecrimisil davasını tapu maliki açabilir mi?

Malik, taşınmazının haksız kullanıldığı dönem için kural olarak ecrimisil isteyebilir. Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 683 ve 995. maddeleri, mülkiyet hakkının korunması ve kötüniyetli zilyedin sorumluluğu bakımından temel hukuki dayanaklardır.

Ancak mülkiyetin hangi tarihte kazanıldığı, taşınmaz üzerinde başkasına tanınmış intifa veya kira hakkı bulunup bulunmadığı ve kullanımın gerçekten ne zaman gerçekleştiği araştırılmalıdır. Örneğin taşınmazın 2024'te haksız kullanıldığını ileri süren kişi tapuyu ancak 2026'da edinmişse, **2024 yılına ait parasal alacağı sırf yeni malik olduğu için otomatik kazanmaz**.

Taşınmazın yeni maliki eski dönem ecrimisilini isteyebilir mi?

Kural olarak geçmiş dönem ecrimisil alacağı, o dönemde alacak hakkı bulunan kişiye aittir. Tapu devriyle birlikte geçmişte doğmuş tüm haksız kullanım alacaklarının hiçbir ek işleme gerek kalmadan yeni malike geçtiği varsayılamaz.

Örneğin A'nın mülkiyetindeki bina 2023'te işgal edilmiş, A binayı 2025'te B'ye satmış olsun. **2023 dönemine ait alacak ile B'nin malik olduktan sonraki dönem için doğabilecek alacağı ayrı değerlendirilir.** Geçmiş parasal alacağın devredilip devredilmediği de araştırılmalıdır.

Dava sırasında devir gerçekleşirse HMK 125'in davanın taraf ve konusuna ilişkin hükümleri ayrıca gündeme gelebilir. Mülkiyetin devri ile belirli geçmiş dönemlere ait alacağın devri aynı işlem değildir.

Hisseli tapuda paydaş tek başına ecrimisil davası açabilir mi?

Paydaş, koşulları oluşmuşsa kendi payına karşılık gelen ecrimisil istemini ileri sürebilir. Ancak davalı da paydaşsa ortak taşınmazdaki kullanım her durumda haksız işgal sayılmaz. **İntifadan men**, fiilî taksim, tarafların kullanım anlaşması ve yargısal istisnalar değerlendirilmelidir.

Kaynak kitapta yer verilen **Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 11 Ocak 2023 tarihli, 2021/7353 E. ve 2023/110 K. sayılı kararında**, paydaşların yararlanmaya engel olma hâlinde dava açabilmesi, buna karşılık paydaşın çekişmesiz biçimde kullanabileceği ayrı bir bölümün bulunmasının etkisi üzerinde durulmuştur.

Paydaşın taşınmazdan nasıl yararlanabileceği Hisseli Taşınmazı Bir Paydaş Tek Başına Kullanabilir mi? yazısında ayrıntılıdır. Burada asıl sorun, **hangi paydaşın hangi parasal alacağın davacısı olduğu** sorusudur.

Mirasçı tek başına ecrimisil davası açabilir mi?

Mümkün olabilir; ancak mirasçının kendi hakkına dayalı talebiyle terekeye ait bir alacağın miras ortaklığı adına istenmesi birbirinden ayrılmalıdır. TMK 640 ve 702 çerçevesinde terekenin elbirliği mülkiyetine tabi olması, temsil ve birlikte hareket etmeye ilişkin usul sorunlarını gündeme getirebilir.

Örneğin miras kalan evde tek başına yaşayan kardeşe karşı dava açılmadan önce **talebin tüm tereke adına mı yoksa mirasçının kendi yararlanma hakkına mı dayandığı** açıklanmalıdır. Terekenin temsil edilmesi gerekip gerekmediği ve diğer mirasçıların davadaki konumu somut olaya göre belirlenir.

Mirasçılar arasındaki **intifadan men** koşulu da ayrı önem taşır. Bu şartın uygulaması Miras Kalan Evde Oturan Mirasçıdan Ecrimisil İstenebilir mi? yazısında incelenmiştir.

İntifa hakkı sahibi ecrimisil isteyebilir mi?

İntifa hakkı sahibinin taşınmazdan yararlanma yetkisi haksız işgalle ihlal edilmişse, koşulları varsa kendisine ait parasal talep doğabilir. Ancak çıplak mülkiyet ile kullanma ve gelir elde etme yetkisi birbirine karıştırılmamalıdır.

Örneğin tapuda A çıplak malik, B intifa hakkı sahibi ise kullanımın ekonomik karşılığının talep edilebilmesi için **hangi hakkın gerçekten ihlal edildiği ve ilgili dönemde gelirden yararlanma yetkisinin kimde olduğu** incelenmelidir. Aynı ekonomik zarar için iki ayrı kişiye mükerrer ecrimisil ödenmesi sonucu doğurulmamalıdır.

Kiracı işgalciye karşı malik gibi ecrimisil davası açabilir mi?

Kiracının hukuki koruması vardır; fakat bütün durumlarda malike ait ecrimisil alacağını isteyebileceği söylenemez. Kiracının sözleşmeden doğan kullanım hakkı, zilyetliğin korunması, üçüncü kişinin müdahalesi ve varsa zarar talebi farklı hukuki esaslara bağlıdır.

Taşınmazın kiraya verilmiş olması nedeniyle malikin ecrimisil talebi de **hangi hakkının ihlal edildiği** araştırılmadan kesin biçimde kabul edilmemelidir. Kira sözleşmesinin sona ermesinden sonraki kullanıma ilişkin ayrım Kira Bittikten Sonra Kiracı Çıkmazsa Kira mı, Ecrimisil mi? başlıklı yazımızda açıklanmıştır.

Ecrimisil davasında davalı kimdir?

Davalı, haksız kullanımın sorumlusu olan kişi veya kişilerdir. Kullanım doğrudan işgalci tarafından gerçekleştirilebilir veya taşınmaz başkasına kullandırılıp kira veya başka gelir elde edilmiş olabilir. Bu durumda kullanımın hukuki ve fiilî sorumluluğu belirlenmelidir.

Örneğin arsayı otopark olarak işleten kişiyle, yalnız komşu parselin tapusunda adı bulunan kişi aynı konumda değildir. **Tapu kaydında görünmemek sorumluluğu mutlaka ortadan kaldırmaz; tapuda görünmek de her işgale ilişkin sorumluluk yaratmaz.**

İşgalin ve kullanım süresinin hangi delillerle ortaya konulacağı Ecrimisil Davasında İşgal ve Kullanım Süresi Nasıl İspatlanır? makalesinde incelenmiştir.

Taşınmazı şirket işgal etmişse ortağa mı, şirkete mi dava açılır?

Fiilî kullanımı hangi gerçek veya tüzel kişinin yaptığı araştırılmalıdır. Bir şirket taşınmazda mal depoluyor, otopark işletiyor veya kira geliri topluyorsa şirketin kira, ticaret sicili, vergi ve kullanım kayıtları incelenebilir.

Şirket ortağı veya müdürü olmak, şirketin her haksız kullanım borcundan şahsen sorumlu olmak anlamına gelmez. Buna karşılık bir kişinin sadece şirket unvanını kullanması da kendi eylemine ilişkin sorumluluğun her zaman şirket üzerinde kalacağını göstermez.

Birden fazla haksız işgalci varsa kim ne kadar öder?

Birden fazla kişinin sorumluluğu doğabilir; ancak herkesin hangi döneme ve hangi eyleme ilişkin sorumlu olduğu belirlenmelidir. Birlikte işgal ve koşulları oluşmuş müteselsil sorumluluk ile birbirini izleyen farklı kullanıcılar aynı şey değildir.

Örneğin bir depoyu 2022–2023'te A, 2024–2025'te B kullanmışsa, iki kişinin bütün yılların alacağından **otomatik biçimde birlikte sorumlu tutulması** doğru olmaz. Dönemler, kullanım alanları ve varsa birlikte sorumluluk sebepleri açıklanmalıdır.

Yanlış kişiye dava açılırsa taraf değiştirilebilir mi?

HMK 124 belirli şartlarla taraf değişikliğine izin verir; fakat bu yol sınırsız değildir. Karşı tarafın açık rızası, maddi hata veya dürüstlük kuralına aykırı olmayan kabul edilebilir yanılgı gibi kanuni şartlar önem taşır.

Kitabın davanın tarafları bölümünde özellikle **taraf ehliyeti, dava ehliyeti, dava şartları ve taraf değişikliği** üzerinde durulmaktadır. Yanlış hasma karşı açılan davada bu eksikliklerin her koşulda düzeltilebileceği varsayılmamalıdır.

Davacı ve davalı sıfatına ilişkin uyuşmazlık, mahkemenin görev ve yetkisinden de farklıdır. Görev ve yetki Ecrimisil Davasında Hangi Mahkeme Görevli ve Yetkili? başlıklı yazıda ele alınmıştır.

Ecrimisil istemi birden fazla taşınmazı kapsıyorsa nasıl kurulmalıdır?

Her taşınmaz bakımından hak sahipliği, kullanım ve sorumlu kişi ayrı gösterilmelidir. Birden fazla bağımsız bölüm veya parsel bulunduğu hâllerde, davalının bütün bölümleri aynı tarihlerde kullandığı varsayılamaz.

Hangi davacı için hangi dönem, hangi alan ve hangi miktarın istendiği açıklanmalı; böylece mahkemenin farklı talepler için ayrı hüküm kurması mümkün olmalıdır.

Sonuç: Davacı ve davalı belirlenirken ilk hangi kayıtlar incelenir?

Davacının hak sahipliği dönemiyle davalının kullanım dönemi çakışmalı ve talebin hangi hakka dayandığı açıklanmalıdır. Malik, intifa hakkı sahibi, paydaş ve mirasçı aynı hukuki sıfata sahip değildir.

Davalı bakımından gerçek işgalci, kullanımından gelir elde eden kişi, şirketin tüzel kişiliği ve varsa birden fazla kullanıcının dönemleri araştırılır. **Doğru taraflar belirlenmeden yalnız bedel hesabına odaklanılması**, davanın esasını zayıflatabilir.

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.