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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Ecrimisil Faizi Hangi Tarihten Başlar? Geçmiş Dönem Faizi Nasıl Hesaplanır?

MAKALE ÖZETİ

Ecrimisilde her dönemin faiz başlangıcı kural olarak o dönemin sonudur; ancak bunun dava dilekçesinde açıkça istenmesi gerekir. Dava tarihi, kademeli faiz ve artırılan talep ayrıdır.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Ecrimisil faizinin başlangıcı, talebin nasıl kurulduğuna bağlıdır. Haksız işgal nedeniyle geçmiş dönemler için ecrimisil istenirken **her dönemin sonunda tahakkuk eden tutara, o dönem sonundan itibaren kademeli yasal faiz** talep edilebilir. Bunun için dava dilekçesinde **dönem sonlarından itibaren faiz istendiğinin açıkça belirtilmesi gerekir**. Yalnızca dava tarihinden itibaren faiz istenmişse mahkeme kendiliğinden geçmiş dönem sonlarından faiz yürütemez.

Örneğin 2023, 2024 ve 2025 yıllarına ait ecrimisil için dava açılmışsa, her yılın alacağının faiz başlangıcı aynı olmak zorunda değildir. Ancak **işgalin başladığı ilk güne toplam beş yıllık ecrimisilin tamamını bağlamak** da doğru bir yöntem değildir. Hesabın yapılabilmesi için önce her dönemin tutarı ve son günü belirlenmelidir.

Ecrimisile faiz istenebilir mi?

Evet. Ecrimisil, kötüniyetli haksız kullanımın parasal karşılığıdır. Türk Medeni Kanunu'nun 995. maddesindeki sorumluluk ve haksız eyleme ilişkin ilkeler çerçevesinde, koşulları varsa ecrimisil alacağı için **yasal faiz** talep edilebilir.

Fakat faiz asıl alacağa bağlı bir yan taleptir. Mahkemenin ecrimisile hükmetmesi, dilekçede talep edilmeyen faize de mutlaka karar vereceği anlamına gelmez. Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) **26. maddesindeki taleple bağlılık ilkesi** nedeniyle, faiz talebinin kapsamı önem taşır.

Ecrimisil faizi dönem sonundan mı, dava tarihinden mi başlar?

Her kullanım döneminin sonunda doğan ecrimisil tutarı için dönem sonundan itibaren kademeli faiz istenebilir. Ancak dilekçede yalnız **dava tarihinden itibaren faiz** talep edilmişse hâkim, talebi aşarak geçmiş dönemler için kademeli faiz başlangıcı belirleyemez.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **28 Kasım 2019 tarihli, 2017/1053 E. ve 2019/1236 K. sayılı kararı**, bu ayrımı açıkça ortaya koyar. Kararda ecrimisilin her dönem sonundan itibaren kademeli yasal faiziyle istenebileceği kabul edilmiş; buna karşılık davacının yalnız dava tarihinden itibaren faiz istemesine rağmen mahkemenin daha eski tarihlerden faiz başlatması taleple bağlılık ilkesine aykırı bulunmuştur.

Bu yüzden faiz hesaplamasında **"hangi tarihten faiz işler?"** sorusuyla **"davacı hangi başlangıcı talep etti?"** sorusu birlikte cevaplanmalıdır.

Kademeli faiz ne demektir?

Kademeli faiz, geçmiş dönem ecrimisil tutarlarının her biri için **ayrı başlangıç tarihi** esas alınarak faiz hesaplanmasıdır. Tek bir toplam tutara aynı tarihten faiz yürütülmesinden farklıdır.

Örneğin yalnız yöntemi göstermek için, her biri bir takvim yılına ait olduğu kabul edilen üç ayrı ecrimisil alacağı düşünelim:

Kullanım dönemi	Dönem ecrimisili	Açıkça istenmişse faiz başlangıcı
2023 yılı	12.000 TL	31.12.2023
2024 yılı	18.000 TL	31.12.2024
2025 yılı	25.000 TL	31.12.2025

Bu örnekte **55.000 TL'nin tamamına 31 Aralık 2023'ten itibaren faiz işlemez**. Her dönem için belirlenen tutar kendi son tarihinden itibaren değerlendirilir. Yasal faiz oranı, ilgili tarihlerde yürürlükteki düzenlemeye göre dönemsel olarak ayrıca hesaplanır.

Örnek rakamlar gerçek bir taşınmazın değerini veya gerçek bir faiz oranını göstermemektedir. Kullanım dönemleri takvim yılıyla örtüşmüyorsa faiz başlangıcı da **dosyada belirlenen dönem sonlarına** göre değişir.

Ecrimisilde faiz için ihtarname çekmek şart mı?

Kural olarak hayır. Ecrimisil, haksız işgalden doğan tazminat niteliği taşıdığı için Yargıtay uygulamasında dönem sonu faizi bakımından ayrıca temerrüt ihtarı aranmaz.

Ancak **ihtar gerekmemesi**, faiz başlangıcının mahkemece davacının talebinden bağımsız seçileceği anlamına gelmez. Davacı her dönem sonundan kademeli faiz istiyorsa bunu dilekçesinde belirgin biçimde göstermelidir.

Paydaşlar arasındaki bazı ecrimisil uyuşmazlıklarında **intifadan men** koşulunun ispatı için ihtar veya başka bir bildirim önem taşıyabilir. Bu ise faiz için ihtar şartından **ayrı bir hukuki meseledir**. Paydaşların kullanımına ilişkin özel durumlar Hisseli Taşınmazı Bir Paydaş Tek Başına Kullanabilir mi? başlıklı makalede incelenmiştir.

Dava dilekçesinde yalnız “yasal faiziyle” denmişse ne olur?

Faiz talebinin **başlangıç tarihi, talep sonucu ve dilekçenin tamamı** birlikte değerlendirilmelidir. Davacı dönem sonlarından itibaren kademeli faiz istediğini açıklamamışsa, mahkemenin bunu kendiliğinden kabul ederek daha eski tarihlerden faiz yürütmesi taleple bağlılık sorununa yol açabilir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 2017/1053 E., 2019/1236 K. sayılı kararında da mesele yalnız **ecrimisile faiz işletilebilmesi** değil, **talep edilmeyen kademeli faize hükmedilip hükmedilemeyeceği** üzerinden çözülmüştür.

Bu nedenle dilekçe hazırlanırken yalnız “faiziyle birlikte” ifadesine güvenmek yerine **hangi dönem tutarı için hangi tarihten faiz istendiği** açıkça belirlenmelidir.

Faizin başlangıcı işgalin ilk günü olabilir mi?

Toplam geçmiş dönem alacağı bakımından otomatik olarak hayır. Haksız işgal zaman içinde sürmüşse ecrimisil de çeşitli dönemler için hesaplanır. Sonraki yıllara ait ecrimisil henüz doğmamışken o tutarların tamamına ilk işgal gününden faiz işletilmesi dönemsel hesaplama mantığıyla bağdaşmaz.

Örneğin 2022'de başlayan işgal için 2025 yılının ecrimisil alacağı da isteniyorsa, 2025 yılına ait tutarın faizi doğrudan 2022'den başlatılamaz. Somut kullanım dönemi, bu dönemin sonu ve faiz talebi dikkate alınmalıdır.

Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin **9 Ekim 2023 tarihli, 2022/3540 E. ve 2023/4552 K. sayılı kararı** da hükümde hangi döneme ait ne kadar ecrimisil bulunduğunun ve faiz başlangıcının açıkça gösterilmesinin önemini ortaya koyar.

Sonradan artırılan ecrimisil için faiz nasıl işler?

İlk dava tutarı ile sonradan artırılan kısma ilişkin faiz istemi ayrı ayrı incelenmelidir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 28 Kasım 2019 tarihli kararında, dava dilekçesinde yalnız dava tarihinden faiz istenmiş, ıslahla artırılan miktar için başlangıç açıkça belirtilmemiş olduğundan **ilk miktara dava**

tarihinden, ıslahla artırılan miktara ıslah tarihinden itibaren faiz yürütülmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

Bununla birlikte bu kararın **eski kısmi dava ve ıslah usulü** içindeki koşulları göz ardı edilemez. **31 Temmuz 2026'da HMK 107 yürürlükten kaldırılmış ve HMK 109/4'te kısmi davanın artırılmasına ilişkin yeni hüküm getirilmiştir.** Bu hüküm artırılan miktar için zamanaşımının dava tarihinde kesilmesini düzenler; ancak **zamanaşımının kesilmesiyle faiz başlangıcı aynı kavram değildir**.

Yeni usul döneminde talep artırımı ve faiz talebinin kapsamı ayrıca değerlendirilmelidir. Dava türündeki değişiklik Ecrimisil Davası Belirsiz Alacak Davası Olarak Açılabilir mi? yazısında açıklanmıştır.

Mahkeme kararında faiz başlangıcı nasıl gösterilmelidir?

Hüküm, hangi dönem için hangi tutara hangi tarihten itibaren faiz uygulanacağını tereddütsüz göstermelidir. Örneğin üç döneme ait bedel tek toplamda belirtilmişse, her dönem için faiz başlangıcının hükümden anlaşılamaması icra aşamasında uyuşmazlık yaratabilir.

Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 2022/3540 E., 2023/4552 K. sayılı kararı, hükmün **açık ve infaza elverişli** olması gerektiğini vurgular. Özellikle birden fazla dönem söz konusu olduğunda bilirkişi raporu ve hüküm fıkrasında tutarların ayrı gösterilmesi yararlıdır.

Ecrimisilin hesaplandığı dönem yanlışsa faizi de değişir mi?

Evet. Kullanım dönemi ve ecrimisil tutarı doğru belirlenmeden isabetli faiz hesabı kurulamaz. Örneğin işgalin 2021'de başladığı kabul edilmiş, fakat belgeler 2023'te başladığını gösteriyorsa hem ecrimisil alacağı hem de ona bağlı faiz hesabı etkilenebilir.

Davanın **hangi tarihler arasındaki kullanım için açıldığı**, davalının gerçekten hangi taşınmaz bölümünü kullandığı ve hangi yıllara ait bedelin kanıtlandığı bu nedenle önemlidir.

İşgal süresinin delillerle belirlenmesi Ecrimisil Davasında İşgal ve Kullanım Süresi Nasıl İspatlanır? başlıklı yazıda incelenmiştir.

Ecrimisil faizinde hangi yasal oran kullanılır?

Ecrimisilde kural olarak **yasal faiz** gündeme gelir. Oran ise 3095 sayılı Kanun ve ilgili dönemlerde yürürlükte bulunan düzenlemeler çerçevesinde belirlenir.

Tek bir güncel yıllık faiz oranını geçmiş bütün yıllara uygulamak doğru değildir. Özellikle uzun süren işgal dönemlerinde faiz oranları zaman içinde değişmiş olabilir. Hangi tarihten hangi tarihe kadar hangi oranın uygulanacağı ayrıca hesaplanmalıdır.

Bunun yanında **ticari temerrüt faizi veya başka tür faiz** talebinin koşulları, taraflar arasındaki ilişkinin ve talebin niteliğine göre farklı değerlendirme gerektirebilir. Ecrimisilin haksız işgal tazminatı niteliği nedeniyle ticari faaliyet bulunması tek başına her durumda ticari temerrüt faizi uygulanacağı anlamına gelmez.

Sonuç: Ecrimisil faizi nasıl talep edilmeli?

Ecrimisilin her dönemine ait tutar ve dönem sonu belirlenmeli; kademeli yasal faiz isteniyorsa bu talep dilekçede açıkça gösterilmelidir. Faiz için ayrıca temerrüt ihtarı aranmadığı durumlarda dahi taleple bağlılık ilkesi uygulanır.

Dava tarihinden faiz istemi, dönem sonlarından kademeli faiz istemi ve sonradan artırılan tutarın faizi aynı şey değildir. **Doğru hesap, somut kullanım dönemleri, dilekçedeki talep sonucu ve ilgili tarihlerdeki yasal faiz oranlarının birlikte incelenmesine bağlıdır.**

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.