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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Ecrimisil Geriye Dönük Kaç Yıl İstenebilir? Zamanaşımı Nasıl Hesaplanır?

MAKALE ÖZETİ

Özel kişiler arasındaki ecrimisil davalarında kural olarak beş yıllık zamanaşımı dava tarihinden geriye doğru hesaplanır. Noter ihtarı, kısmi dava, ıslah ve Hazine ecrimisili farklı sonuçlar doğurabilir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Ecrimisil alacağı özel kişiler arasındaki haksız işgal uyuşmazlıklarında, Yargıtayın yerleşik içtihadına göre kural olarak beş yıllık zamanaşımına tabidir. Bu süre **dava tarihinden geriye doğru** hesaplanır. Ancak beş yıllık sınır, taşınmazın o dönemde mutlaka haksız kullanıldığını veya mahkemenin zamanaşımını kendiliğinden uygulayacağını göstermez.

Örneğin **7 Kasım 2026'da** açılan bir ecrimisil davasında geçmiş kullanım bakımından temel başlangıç tarihi **7 Kasım 2021** olur. Bu örnekte daha eski yılların durumu, zamanaşımı def'inin usulüne uygun ileri sürülüp sürülmediği, sürenin kesilmesi ve somut olayın özelliklerine göre değerlendirilir. Bu nedenle yalnız “beş yıl geriye gidebilirim” demek doğru dava hesabı için yeterli değildir.

Ecrimisil davasında zamanaşımı süresi neden beş yıldır?

25 Mayıs 1938 tarihli, 29/10 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı ve bu kararı izleyen yerleşik yargı uygulaması, özel kişiler arasındaki ecrimisil taleplerinde **beş yıllık zamanaşımı** kabul etmektedir.

Ecrimisil, haksız işgal nedeniyle malikin veya hak sahibinin uğradığı kullanımdan yoksun kalma sonucuna ilişkin tazminat talebidir. Taraflar arasında kira sözleşmesi kurulmuş olması gerekmez. Ecrimisilin hukuki niteliğinin kira bedeliyle aynı olmaması, yerleşik içtihatla kabul edilen beş yıllık süreyi ortadan kaldırmaz.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin **23 Ekim 2019 tarihli, 2019/619 E., 2019/17063 K.** sayılı kararı ile Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin **2024/287 E., 2024/1123 K.** sayılı kararındaki değerlendirmeler de bu esasın uygulama örnekleridir.

Beş yıllık süre hangi tarihten geriye doğru hesaplanır?

Başlangıç noktası kural olarak ecrimisil davasının açıldığı tarihtir. Beş yıl, kullanımın ilk tespit edildiği veya mülkiyetin kazanıldığı tarihten rastgele başlatılmaz.

Örneğin dava **7 Kasım 2026** tarihinde açılmış, davacı **1 Ocak 2019'dan beri** haksız kullanım bulunduğunu ileri sürmüş olsun. Süresinde zamanaşımı def'inde bulunulmuş ve kesilme veya durma gibi farklı bir hukuki durum yoksa **7 Kasım 2021'den önceki dönem** zamanaşımı nedeniyle talep kapsamının dışında kalabilir.

Buna karşılık davalının yalnızca **2024 yılından beri** taşınmazı kullandığı ispatlanabiliyorsa, beş yıllık sınır bulunması 2021–2023 yılları için kendiliğinden tazminat doğurmaz.

Zamanaşımı hesabı ile işgal süresinin ispatı ayrı değerlendirilir. İşgalin hangi yıllarda gerçekleştiği Ecrimisil Davasında İşgal ve Kullanım Süresi Nasıl İspatlanır? yazımızda açıklanmıştır.

Ecrimisil beş yıldan daha uzun süre için hiç istenemez mi?

Beş yıl **zamanaşımı süresidir; hak düşürücü süre değildir.** Bu fark önemlidir. Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 161. maddesine göre **zamanaşımı ileri sürülmedikçe hâkim bunu kendiliğinden dikkate alamaz**.

Bu nedenle davalı zamanaşımı def'ini usulüne uygun şekilde ileri sürmezse, yalnız beş yıl geçmiş olduğu gerekçesiyle hâkimin her durumda geçmiş döneme ilişkin talebi kendiliğinden reddetmesi beklenmez. Bununla birlikte ecrimisilin diğer koşullarının ve gerçekten kullanılmış dönemlerin ispatlanmış olması yine gerekir.

Zamanaşımı def'i, alacağın esasıyla ilgili ve süresinde ileri sürülmesi gereken bir savunmadır. Dava açma süresiyle karıştırılmamalıdır.

Davalı zamanaşımı def'ini ne zaman ileri sürmelidir?

Davalı zamanaşımı savunmasını **usulüne uygun ve zamanında**, kural olarak cevap dilekçesinde ileri sürmelidir. Bu savunmanın sonradan ileri sürülebilmesi, karşı tarafın açık muvafakati ve ıslah gibi usul hükümleri çerçevesinde ayrıca değerlendirilir.

TBK'nın 161. maddesi gereği hâkim zamanaşımını kendiliğinden uygulamaz. Ancak zamanaşımı def'inin yapılması da otomatik olarak davanın tamamen reddedileceği anlamına gelmez; talep edilen dönemler ile süreyi kesen veya durduran olgular birlikte incelenir.

Zamanaşımına dayanacak davalı bakımından savunmanın **hangi yıllara ve hangi parasal talebe** yöneltildiğinin açıklanması, özellikle sonradan artırılan ecrimisil bedellerinde önem taşır.

Noter ihtarnamesi göndermek zamanaşımını keser mi?

Tek başına hayır. Malik tarafından "Taşınmazımı boşaltın, ecrimisil ödeyin" şeklinde gönderilen bir noter ihtarı, TBK'nın 154. maddesinde sayılan zamanaşımını kesen sebepler arasında yer almaz.

TBK'nın 154. maddesine göre borçlunun borcu ikrar etmesi, dava veya def'i yoluyla mahkemeye başvurma ve icra takibi gibi işlemler zamanaşımını kesebilir. **Yalnız alacaklının ödeme istemesi veya ihtar çekmesi**, bu işlemlerden farklıdır.

Burada sık karıştırılan ikinci konu **intifadan men** şartıdır. Paydaşlar arasındaki bazı ecrimisil davalarında ihtar, davacı paydaşın kullanım isteğini bildirdiğini kanıtlamak açısından önemli olabilir. Fakat **intifadan meni kanıtlaması, aynı ihtarın zamanaşımını kestiği anlamına gelmez**.

Paydaşlar arasındaki kullanım ve ihtar koşulları Hisseli Taşınmazı Bir Paydaş Tek Başına Kullanabilir mi? başlıklı yazımızda ayrıntılı açıklanmıştır.

Ecrimisil davası açılması zamanaşımını nasıl etkiler?

TBK'nın 154. maddesi uyarınca **dava açılması zamanaşımının kesilmesi sebeplerinden biridir**. Ancak dava ile hangi dönem ve miktarın talep edildiği; bakiye için aynı davada talep artırımı mı yapıldığı, yoksa ayrı bir ek dava mı açıldığı önemlidir.

31 Temmuz 2026'da yürürlüğe giren HMK 109/4'e göre, alacağın yalnız bir kısmı dava edilmişse **talep aynı davada bir defaya mahsus olmak üzere, tahkikatın sona ermesine kadar artırılabilir**. Düzenleme, bu usulle **artırılan kısım bakımından da zamanaşımının dava tarihinden itibaren kesilmiş sayılacağını** açıkça belirtir.

Bununla birlikte, davanın açılmasından **önce zamanaşımına uğramış dönemler**, sonradan talep artırımı yapıldığı için kendiliğinden yeniden talep edilebilir duruma gelmez. İşgalin ve kullanım süresinin ispatı ayrıca gerekir.

Kısmi davada fazlaya ilişkin hakları saklı tutmak yeterli mi?

Tek başına yeterli değildir. Yalnız "fazlaya ilişkin haklarım saklıdır" ibaresi, dava konusu edilmemiş bütün muhtemel alacakların zamanaşımını kendiliğinden kesmez. Ancak **HMK 109/4'teki özel talep artırımı** bakımından yeni bir istisna vardır: Aynı kısmi davada kanuni koşullarla artırılan tutar için zamanaşımı da **dava tarihinde kesilmiş sayılır**.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin **2019/619 E., 2019/17063 K.** sayılı kararında, ecrimisil için açılan ilk kısmi davada istenen tutar ile **sonradan ayrı ek davayla** talep edilen bölümün zamanaşımı etkileri

incelenmiştir. Bu karar, **2026'daki HMK 109/4 değişikliğinden önceki usule** ilişkindir; yeni hükümde düzenlenen **aynı dava içindeki tek seferlik artırım** bakımından hiçbir ayrım yapmadan uygulanamaz.

Bu nedenle işlemin **ıslah mı, HMK 109/4 uyarınca özel talep artırımı mı, yoksa ayrı ek dava mı** olduğu somutlaştırılmalıdır.

Islahla talep artırımı ve HMK 109/4 aynı işlem midir?

Hayır. HMK 109/4, **bir defaya mahsus**, iddianın genişletilmesi yasağına tabi olmadan ve **tahkikatın sona ermesine kadar** yapılabilecek özel bir talep artırımı düzenler. Bu artırımla istenen bölümün zamanaşımı **dava tarihinde kesilmiş sayılır**. Islahın koşulları ve sonuçları ise kendi usul hükümlerine göre ayrıca değerlendirilir.

Belirsiz alacak davasını düzenleyen HMK 107, 31 Temmuz 2026'da kaldırılmıştır. Fakat bu tarihten **önce açılmış belirsiz alacak davaları**, geçiş hükmü gereği eski HMK 107'ye tabi olmaya devam eder. Yeni açılacak ecrimisil davalarında mülga HMK 107'yi geçerliymiş gibi kullanmak doğru değildir.

Yeni ve eski dava türleri arasındaki ayrım Ecrimisil Davası Belirsiz Alacak Davası Olarak Açılabilir mi? başlıklı yazımızda ayrıntılı açıklanmıştır.

İşgal devam ediyorsa zamanaşımı hiç işlemez mi?

Hayır. İşgalin devam etmesi, geçmişte doğmuş ecrimisil taleplerinin süresiz biçimde korunmasını sağlamaz.

Davalı hâlen taşınmazı kullanıyor olsa bile 2017 yılındaki kullanımın tazminatını istemek ile 2025 yılındaki kullanımı talep etmek ayrı dönemlerin alacağına ilişkindir. Devam eden bir müdahalenin sona erdirilmesi talebiyle geçmiş dönem ecrimisil bedelinin zamanaşımı da aynı hukuki sorun değildir.

Bu nedenle malik, hem mevcut müdahalenin durdurulmasını hem de geriye dönük kullanım bedelini düşünüyorsa iki talebin koşullarını ayrı ayrı incelemelidir. Müdahalenin durdurulması Elatmanın Önlenmesi Davası yazısında ele alınmıştır.

Her yıl için ecrimisil tutarı ayrı mı hesaplanır?

Kural olarak talep edilen dönemlerin fiilî kullanım ve değerleme koşulları ayrı değerlendirilir. Beş yıllık süre, bütün yılların aynı bedelle çarpılacağı anlamına gelmez.

Taşınmaz arsa veya bina ise ilk dönemin emsal kira rayici ve sonraki dönem artışları, tarımsal arazi ise ilgili yılların ürün-verim-fiyat-gider verileri önem taşıyabilir. İlgili dönemin tespit edilememesi veya bedelin denetlenebilir biçimde hesaplanmaması, yalnız zamanaşımı hesabıyla giderilemez.

Arsa ve bina için değerleme yöntemi Boş Arsa veya Binanın Haksız Kullanımında Ecrimisil Nasıl Hesaplanır? yazımızda incelenmiştir.

Hazine ecrimisil ihbarnamesindeki beş yıllık sınır aynı mı?

Hayır. Aynı sayısal süre farklı hukuki işlevler görüyor olabilir.

Özel kişiler arasındaki ecrimisil davasında anlatılan **beş yıllık zamanaşımı**, Yargıtay içtihadıyla ve TBK'nın zamanaşımı hükümleriyle bağlantılıdır; kural olarak dava tarihinden geriye doğru değerlendirilir.

Buna karşılık Hazine tarafından 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75. maddesi kapsamında düzenlenen ecrimisil ihbarnamesinde, idarenin **tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere** ecrimisil istemesine ilişkin özel düzenleme uygulanır. İhbarnameye itiraz, iptal davası ve kamu alacağının tahsili ise ayrıca kendi idari usullerine tabidir.

Bu nedenle **"Hazine ihbarnamesi" ile "malikin özel kişiye açtığı ecrimisil davası"** aynı zamanaşımı hesabıyla değerlendirilmemelidir. İdari başvuru yolları Hazine Ecrimisil İhbarnamesine Nasıl İtiraz Edilir? yazısında açıklanmıştır.

Dava açmadan önce zamanaşımı bakımından hangi tarihler kontrol edilmeli?

Sağlıklı bir hesap için yalnız dava açma tarihi değil, **işgalin iddia edilen başlangıcı ve bitişi, her talep dönemi, varsa önceki dava veya icra takibi, kısmi dava miktarı, ıslah tarihi, borç ikrarı ve zamanaşımı def'inin ileri sürüldüğü aşama** birlikte incelenmelidir.

Özellikle önceki bir ecrimisil davasının bulunması, yeni davanın bütün dönemlerini otomatik korumaz. Önceki dava hangi tarihler ve tutarlar için açılmışsa kesilme ve kesin hüküm etkisi de o kapsam üzerinden değerlendirilir.

Süre hesabı yapılmadan yalnız güncel ecrimisil miktarına odaklanılması, geçmiş dönemler bakımından gereksiz hak kaybına yol açabilir.

Sonuç: Ecrimisilde beş yıllık süre nasıl değerlendirilir?

Özel kişiler arasındaki ecrimisil alacağı kural olarak dava tarihinden geriye doğru beş yıllık zamanaşımına tabidir. Bunun mahkemece dikkate alınması için zamanaşımı def'inin usulüne uygun ileri sürülmesi gerekir. İhtarname göndermek tek başına süreyi kesmez. **31 Temmuz 2026'da yürürlüğe giren HMK 109/4 uyarınca aynı kısmi davada usulüne uygun artırılan tutar bakımından zamanaşımı dava tarihinde kesilmiş sayılır**; ıslah ve ayrı ek dava ise kendiliğinden aynı kurala tabi değildir.

Sonuçta hangi dönem için ne kadar ecrimisil istenebileceği, yalnız takvim hesabına değil, **o dönemde haksız kullanımın gerçekten bulunmasına, dava türüne ve zamanaşımı savunmasına** 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.