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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Ecrimisil Kararında Hüküm Fıkrası Nasıl Kurulmalıdır?

MAKALE ÖZETİ

Ecrimisil kararında her davalının borcu, kabul edilen dönem ve tutarlar, faiz başlangıcı, ret miktarı ve yargılama giderleri açıkça yazılmalı; kısa ve gerekçeli karar uyumlu olmalıdır.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Ecrimisil davasında hüküm fıkrası, hangi davalının hangi dönem için ne kadar ecrimisil ödeyeceğini, kabul ve ret miktarlarını, istenmişse faiz başlangıçlarını ve yargılama giderlerini açıkça göstermelidir. Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) **297/2. maddesi**, mahkemenin hüküm sonucunda **şüphe ve tereddüt yaratmayacak biçimde** karar vermesini gerektirir.

Özellikle birkaç yıl için ecrimisil talep edilmişse **her dönemin alacağıyla toplam tutarın uyumu** önem taşır. Mahkeme yalnızca "bilirkişi raporundaki bedelin ödenmesine" demekle yetinmemelidir. **Hüküm sonucu icra edilebilir olmalı; icra dairesi bilirkişi yerine geçip yeni bir alacak belirlememelidir.**

Ecrimisil kararında hüküm fıkrası neden önemlidir?

Hüküm fıkrası, borçluya yüklenen para borcunun ve davacıya tanınan hakkın somut karşılığıdır. Gerekçeli kararın açıklama kısmında uzun bir ecrimisil hesabının bulunması, hüküm sonucunda **tutar ve sorumluların gösterilmesi** gereğini ortadan kaldırmaz.

HMK 297/2'ye göre her talep hakkında verilen hüküm ayrı ve anlaşılır biçimde belirtilmelidir. Bu açıklık **icra takibi, faiz hesabı ve kanun yolu denetimi** açısından da önemlidir.

Kaynak kitabın *Ecrimisil Davalarında Hüküm* kısmında, **gerekçe ile hüküm arasındaki bağlantı ve infaza elverişli karar** ilkeleri incelenmektedir.

Ecrimisil hangi yıllar için kabul edilmişse ayrı mı yazılmalıdır?

Haksız kullanımın kabul edilen dönemleri ve parasal karşılıkları anlaşılmalıdır. Davacı dört yıllık ecrimisil istemiş, mahkeme yalnız iki yıl için işgal tespit etmişse hangi dönemlerin kabul, hangilerinin ret kapsamında olduğu açıklanmalıdır.

Örneğin 2022 döneminde kullanım bulunmadığı, 2023 ve 2024 yıllarında ise haksız kullanımın kanıtlandığı durumda **her dönem için hükmedilen miktarın** anlaşılır olması gerekir.

İşgalin ve kullanım süresinin delillerle tespiti Ecrimisil Davasında İşgal ve Kullanım Süresi Nasıl İspatlanır? makalesinde açıklanmıştır.

Ecrimisilin dönemleri ve faiz başlangıçları nasıl gösterilir?

Ayrı dönem alacakları için kademeli faiz istenmişse hükümde her tutarın faiz başlangıcı belli olmalıdır. Yalnız yöntemi göstermek için şu varsayımsal örnek verilebilir:

Haksız kullanım dönemi	Kabul edilen tutar	Dönem sonunda faiz açıkça istenmişse
2023 yılı	20.000 TL	31.12.2023
2024 yılı	30.000 TL	31.12.2024
2025 yılı	40.000 TL	31.12.2025
Toplam	**90.000 TL**	**Dönemler ayrı**

Bu değerler **gerçek dava veya yargı kararı değildir**. Kullanım dönemleri her zaman takvim yılıyla örtüşmez. Mahkeme, **davacının hangi tarihten faiz talep ettiğini** dikkate almalıdır; dilekçede yalnız dava tarihinden faiz istenmişse geçmiş dönem sonlarından kendiliğinden faiz yürütülmesi doğru değildir.

İlgili ayrım Ecrimisil Faizi Hangi Tarihten Başlar? makalesinde açıklanmıştır.

Bilirkişi raporuna atıf yapmak hüküm için yeterli midir?

Hüküm sonucu yalnız bilirkişi raporuna atıfla belirsiz bırakılmamalıdır. Birden fazla rapor veya ek rapor bulunabilir; hangi hesaplamanın benimsendiği gerekçede açıklanmalı, **borcun miktarı ve diğer sonuçlar hükümde açıkça belirtilmelidir**.

Örneğin raporda 130.000 TL hesaplanmış, fakat davacı yalnız 100.000 TL talep etmişse **HMK 26'daki taleple bağlılık ilkesi** uygulanır. Rapordaki miktar nedeniyle davacının talebi hiçbir usul işlemi yapılmadan kendiliğinden yükselmez.

Birden fazla davalı varsa hüküm her biri için ne söylemelidir?

Hangi davalının hangi dönemden ve hangi miktardan sorumlu olduğu anlaşılmalıdır. Farklı yıllarda taşınmazı kullanmış kişilerin sorumlulukları ve varsa birlikte sorumluluk nedenleri gösterilmelidir.

Örneğin A yalnız 2023'te, B ise 2024 ve 2025'te kullanmışsa **her ikisinin bütün ecrimisilden sorumlu olduğu** varsayılamaz. **Müteselsil sorumluluk** kabul edilirse bunun hukuki dayanağı ve kapsamı belirtilmelidir.

Davalı sıfatı ve kullanımın kim tarafından gerçekleştirildiği Ecrimisil Davasını Kim Açabilir, Kime Karşı Açılır? makalesinde ele alınmıştır.

Dava kısmen kabul edilirse hüküm nasıl kurulmalıdır?

Kabul edilen ve reddedilen miktarlar ayrılmalıdır. Davacı 150.000 TL istemiş, yalnız 90.000 TL haklı bulunmuşsa hükümde **90.000 TL kabul, 60.000 TL ret** sonucu anlaşılmalıdır.

Bu, yalnız ecrimisil alacağı için değil **vekalet ücreti, harç ve yargılama giderlerinin** doğru belirlenmesi için de gereklidir. HMK 326 uyarınca giderlerin haklılık oranına göre dağıtılması gündeme gelir.

Güncel ücret ve harç hesabı Ecrimisil Davasında Harç ve Vekâlet Ücreti Nasıl Hesaplanır? yazısında açıklanmıştır.

Kısa karar ile gerekçeli kararın tutarları farklı olabilir mi?

Hayır. HMK 298/2'ye göre gerekçeli karar, tefhim edilen hüküm sonucuna aykırı olamaz. Kısa kararda 70.000 TL, gerekçeli karar sonucunda 110.000 TL yazılması hukuki sorun yaratır.

Kitabın hüküm bölümünde, **kısa kararla gerekçeli karar arasında tutar çelişkisi oluşmasının bozma sebebi** olabileceğini açıklayan içtihatlar bulunmaktadır. Bu nedenle duruşmada açıklanan hüküm ve sonradan yazılan gerekçeli karar birbirini tutmalıdır.

Hata **salt açık yazım veya hesap hatası** değilse sonradan düzeltilmesi, dava sonucuna yeni bir borç eklenmesiyle karıştırılmamalıdır.

Gerekçede hangi delillerin benimsendiği açıklanmalı mı?

Evet. Mahkeme bilirkişi raporunun hangi kısmını kabul ettiğini, tarafların ilgili itirazlarını neden haklı veya haksız bulduğunu ve hangi döneme ne kadar ecrimisil hesapladığını gerekçede açıklamalıdır.

Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin **19 Ocak 2023 tarihli, 2021/8593 E. ve 2023/371 K. sayılı kararı**, uyuşmazlıkla ilgisi bulunmayan gerekçenin hükme dayanak yapılmasının **HMK 297'deki gerekçelendirme yükümlülüğüyle bağdaşmadığını** göstermektedir.

Gerekçenin denetlenebilir olması ile **hüküm sonucunun icra edilebilir olması** birbirini tamamlayan ayrı şartlardır.

Ecrimisil yanında elatmanın önlenmesi ve yıkım istenirse hüküm nasıl olur?

Birden fazla istem hakkında ayrı hüküm kurulmalıdır. Ecrimisil geçmiş kullanım bedelini; elatmanın önlenmesi müdahalenin sona ermesini; yıkım ise koşulları varsa yapının kaldırılmasını amaçlar.

Ecrimisil kabul edilip yıkım reddedilmiş olabilir. Mahkeme **hangi talebi hangi gerekçeyle kabul veya reddettiğini** ve hükmün her istem bakımından sonucunu göstermek zorundadır.

Yıkımın şartları Elatmanın Önlenmesi Davasında Yıkım (Kal) Kararı Hangi Şartlarda Verilir? makalesinde ele alınmıştır.

Hüküm fıkrasında vekâlet ücreti ve giderler belirtilir mi?

Evet. HMK 297/1-ç uyarınca hükümde **yargılama giderleri, harcanmayan gider avansının iadesi, varsa kanun yolu ve süresi** de yer almalıdır.

Vekille temsil edilen taraflar lehine **kabul-ret sonucu esas alınarak** vekâlet ücreti değerlendirilir. Mahkemenin davacıya ecrimisil vermesi, giderler hakkında hiçbir açıklama yapmamasını haklı kılmaz.

Karardaki açık hata nasıl düzeltilir?

HMK 304, açık yazı ve hesap hatalarının düzeltilmesine imkân tanır. HMK 305 hükmün tavzihini; HMK 305/A ise hakkında karar verilmemiş talep veya karar verilmesi gereken hususlar bakımından **hükmün tamamlanmasını** düzenler.

Ancak **tavzihle hükmün kapsamı değiştirilemez.** Örneğin mahkeme kararda 60.000 TL'ye hükmetmişse, gerekçede daha yüksek miktar anlatıldığı için her olayda tavzih yoluyla yeni bir esas alacak yaratılması mümkün değildir.

Hükümde kanun yolu ve süresi yazılmalı mı?

Kanun yolu ve başvuru süresi bakımından gerekli açıklık bulunmalıdır. Ecrimisil miktarı, birlikte ileri sürülen diğer talepler ve karar tarihinde geçerli parasal kesinlik sınırı; istinaf veya temyiz imkânını etkileyebilir.

Bu nedenle **her ecrimisil hükmüne aynı kanun yolunun açık olduğu** varsayılamaz. Kararın kesinlik ve kanun yolu durumu ayrıca denetlenmelidir.

Sonuç: İcraya elverişli ecrimisil hükmü hangi bilgileri içerir?

Hükümde taraflar, haksız kullanım dönemleri, kabul edilen tutarlar, istenmişse faiz başlangıçları, ret miktarı ve giderler anlaşılır olmalıdır. Hüküm kısa kararla çelişmemeli ve gerekçeli karar, mahkemenin dayandığı delilleri göstermelidir.

Doğru yapılmış ecrimisil hesabı bile eksik veya belirsiz hüküm fıkrasını kendiliğinden düzeltmez. HMK 297'nin öngördüğü açıklık, hem tarafların haklarını bilmeleri hem de kararın infazı için gereklidir.

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.