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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Haksız İşgalci Taşınmaza Yaptığı Masrafları Malikinden İsteyebilir mi?

MAKALE ÖZETİ

Kötüniyetli işgalci yalnız malik için de zorunlu giderleri talep edebilir. İyiniyetli zilyet ise zorunlu ve yararlı giderler ile geri vermekten kaçınma hakkı bakımından farklı hükümlere tabidir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Haksız işgalci taşınmaza yaptığı bütün masrafları malikinden isteyemez. Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 995. maddesi uyarınca **iyiniyetli olmayan zilyet, yalnız hak sahibi için de zorunlu olan giderleri** talep edebilir; yararlı ve lüks giderleri aynı şekilde isteyemez. Buna karşılık **iyiniyetli zilyet**, TMK 994 kapsamında zorunlu ve yararlı giderlerinin tazminini talep edebilir.

Bu nedenle hesaplaşmada ilk soru harcanan paranın miktarı değildir. **Taşınmazı kullanan kişi hangi hukuki konumdaydı, gider ne zaman yapıldı ve bu gider malik açısından gerçekten gerekli miydi?** Masraf iadesi ile geçmiş haksız kullanım nedeniyle istenebilecek **ecrimisil** de ayrı taleplerdir.

Haksız işgalci masraf iadesi isteyebilir mi?

Kötüniyetli işgalci, ancak malik için de zorunlu olan giderlerin iadesini isteyebilir. TMK 995'in ikinci fıkrası bu sınırı açıkça koyar.

Örneğin binanın ciddi su sızıntısından zarar görmesini önlemek için zorunlu bir onarım yapıldığını düşünelim. Bu giderin gerçekten taşınmazın korunması için kaçınılmaz olduğu ve bedelinin makul bulunduğu kanıtlanırsa malikten istenmesi gündeme gelebilir.

Buna karşılık yalnız işgalcinin faaliyetini kolaylaştırmak için yaptırılan pahalı bir dekorasyon veya kendi tercihine göre yapılan yenileme, **harcamanın faturası bulunduğu gerekçesiyle** malike yüklenemez.

İyiniyetli ve kötüniyetli zilyet nasıl ayırt edilir?

Zilyedin haksız kullanımı bildiği veya gerekli özeni gösterse öğrenebilecek durumda olduğu hâllerde iyiniyet iddiası korunmaz. TMK 3'ün iyiniyet ve özen ilkesi burada önemlidir.

Taşınmazı geçerli kullanım yetkisi bulunduğunu düşünerek kullanan kişiyle, malikin hakkını bildiği hâlde taşınmazı açık itiraza rağmen elinde tutan kişinin konumu farklıdır. Ancak yalnızca "bilmiyordum" demek yeterli değildir; tapu kayıtları, sözleşmeler, izinler, yazışmalar ve kullanımın hangi tarihte başladığı değerlendirilir.

Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin **15 Şubat 2024 tarihli, 2023/538 E., 2024/891 K.** sayılı kararında, kötüniyetli zilyedin **yalnız malik için de zorunlu giderleri isteyebileceği**, yararlı ve lüks giderleri isteyemeyeceği ve iyi niyetli zilyede tanınan geri vermekten kaçınma hakkından yararlanamayacağı açıklanmıştır.

Hangi masraflar zorunlu gider sayılır?

Zorunlu gider, taşınmazın korunması veya daha büyük zararın önlenmesi için yapılması gereken harcamadır. Kötüniyetli zilyet açısından bu zorunluluk **malik bakımından da** mevcut olmalıdır.

Örneğin çökme tehlikesi nedeniyle acilen onarılması gereken bir taşıyıcı unsur veya taşınmaza zarar veren ciddi tesisat arızası, olayın özelliklerine göre zorunlu gider sayılabilir. Bunun için işin gerçekten yapıldığı, gerekli olduğu ve makul bedelle gerçekleştirildiği ispatlanmalıdır.

Yalnız harcamaya "onarım" adı verilmesi, onu zorunlu gider yapmaz. Bir binanın estetik açıdan tamamen yenilenmesi, kullanıcının ihtiyaç duyduğu özel donanımın kurulması veya gereksiz büyüklükte iş yapılması farklı değerlendirilebilir.

Yararlı gider ve lüks gider nedir?

Yararlı gider, taşınmazın değerini veya ekonomik kullanımını artırabilen; fakat korunması için yapılması şart olmayan giderdir. **Lüks gider** ise ağırlıklı olarak kişisel tercih, süsleme veya olağan ihtiyaçların ötesindeki konfor amacıyla yapılır.

Örneğin taşınmazın kullanım kapasitesini artıran bir teknik yenileme yararlı gider, kişisel tercihe dayalı özel dekorasyon ise lüks gider niteliğinde olabilir. Ancak kalemin adı veya bedeli tek başına kesin ölçüt değildir; işin niteliği araştırılır.

İyiniyetli zilyet TMK 994 gereğince zorunlu ve yararlı giderleri isteyebilir. İyiniyetli olmayan zilyet için TMK 995'in daha dar kuralı uygulanır: **yalnız malik için de zorunlu giderler**. Lüks giderler yönünden tazminat talebi kural olarak kabul edilmez.

Gider ödenene kadar taşınmazı geri vermemek mümkün mü?

TMK 994, iyiniyetli zilyede zorunlu ve yararlı giderleri ödeninceye kadar şeyi geri vermekten kaçınma imkânı tanır. Bu, kanunda belirli koşullarla kabul edilmiş özel bir güvencedir.

Kötüniyetli işgalci bu haktan yararlanamaz. Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 2023/538 E., 2024/891 K. sayılı kararında da, kötüniyetli zilyedin zorunlu giderleri isteyebilmesine rağmen **giderler ödenene kadar malı elinde tutma hakkı olmadığı** belirtilmiştir.

Bu nedenle "Çatıyı yaptırdım, paramı almadan binayı tahliye etmem" savunması, kişinin iyiniyeti ve ilgili kanuni şartlar belirlenmeden kabul edilemez.

Ecrimisil borcundan yaptığı masraflar otomatik düşülür mü?

Hayır. Ecrimisil ve gider alacağı ayrı hukuki taleplerdir. Ecrimisil geçmiş haksız kullanımın karşılığıdır; gider alacağı ise harcamanın zorunlu veya yararlı niteliği, zilyedin iyiniyeti ve diğer koşullara bağlıdır.

Örneğin bir kişi üç yıllık haksız kullanım için ecrimisil borçlusu olabilir. Bu sırada malik için de zorunlu bir gider yaptığını savunması mümkündür. Ancak bunun ileri sürülmesi **ecrimisilin ortadan kalktığı** anlamına gelmez.

Giderlerin karşı alacak olarak ileri sürülmesi, takas veya mahsup imkânları ile usule uygun talep gerekliliği somut olaya göre ayrıca incelenir. **TMK 994'te iyiniyetli zilyedin elde ettiği ürünlerin, gider alacaklarına mahsup edilmesi** yönünde özel bir düzenleme de vardır. Her dosyada tek tip "fatura tutarı ecrimisilden düşülür" hesabı yapılamaz.

Başlangıçta iyiniyetli olan kişi sonradan kötüniyetli olabilir mi?

Evet. İyiniyetin varlığı kullanımın bütün süresi için sabit kabul edilemez. Kişi başlangıçta kullanma yetkisi bulunduğunu düşünmüş, daha sonra bu yetkinin sona erdiğini öğrenmiş olabilir.

Örneğin malikin rızasıyla kullanılan taşınmazda bu rızanın sonradan geri alındığı iddia ediliyorsa **masrafın hangi dönemde yapıldığı**, kullanıcının ne zaman ve nasıl bilgilendirildiği, varsa sözleşme veya izin hükümleri önem kazanır.

Bu durumda iyiniyetli dönemdeki zorunlu ve yararlı giderlerle kötüniyetli dönemde yapılan giderleri aynı kurala tabi tutmak doğru değildir. **Bir ihtarın gönderilmiş olması**, tek başına her dosyada aynı tarihte aynı hukuki sonucu doğurmaz; tebliğ ve ilişkinin niteliği değerlendirilir.

Malik taşınmazdaki tadilata izin verdiyse masrafları kim öder?

Malikin tadilata izin vermiş olması, bütün giderlerin kendisine ait olduğu anlamına gelmez. Önce taraflar arasında sözleşme, izin veya başka bir hukuki ilişki olup olmadığına bakılır.

Örneğin kira sözleşmesindeki tadilat hükümleri ve kiracının giderlere ilişkin hakları, haksız işgalciye uygulanan TMK 995 kuralından farklı olabilir. Kullanımın baştan beri haksız olması ile geçerli bir sözleşmenin sona ermesinden sonra devam etmesi de ayrı değerlendirilmelidir.

Taraflar masrafların kim tarafından karşılanacağını açıkça kararlaştırmışsa, bu düzenleme ve uygulanacak özel hükümler incelenmeden doğrudan zilyetlik hükümleriyle sonuca gidilmemelidir.

Geçersiz harici satıştan sonra yapılan masraflar geri istenebilir mi?

Resmî şekle uyulmadan yapılan taşınmaz satışı, hem **satış bedelinin iadesi** hem de **taşınmazı elinde tutan kişinin iyiniyeti** bakımından özel sorunlar doğurabilir.

Yargıtayın eski içtihatlarında geçersiz harici satışta satış bedeli iade edilmeden taşınmazın geri verilmesi ve ecrimisil sorumluluğu bakımından farklı sonuçlar tartışılmıştır. Bu nedenle her kullanıcıyı **ilk günden itibaren kötüniyetli işgalci** kabul etmek doğru değildir.

Ancak **satış bedelinin iadesi ile taşınmaza yapılan zorunlu veya yararlı giderlerin tazmini farklı alacaklardır**. Hangi dönemde hangi hukukî durumun mevcut olduğu ve hangi giderin yapıldığı ayrı tespit edilmelidir.

Sökülebilir eklemeler geri alınabilir mi?

TMK 994'e göre iyiniyetli zilyet, diğer giderleri için tazminat önerilmezse, taşınmaza kendisinin eklediği ve zarar vermeden ayrılabilen unsurları geri vermeden önce söküp alabilir.

Bu kural, binanın taşıyıcı unsurunun veya taşınmazın bütünleyici parçasının her durumda sökülmesine izin vermez. Eklenen şeyin hukuki niteliği, zarar vermeden çıkarılıp çıkarılamayacağı ve zilyedin konumu ayrıca değerlendirilmelidir.

Taşınmaz üzerine **yeni bir bina yapılması**, TMK 722 ve devamındaki haksız yapı kurallarını da gündeme getirebilir. Bu farklı mesele Tapulu Arsaya Başkasının Bina Yapması Halinde Ne Olur? başlıklı makalemizde incelenmiştir.

Masraf talebini hangi delillerle ispatlamak gerekir?

Fatura veya banka dekontu tek başına yeterli olmayabilir. Giderin gerçekten yapıldığı, hangi tarihte yapıldığı, hangi taşınmaza ilişkin olduğu ve neden gerekli olduğu da belirlenmelidir.

Özellikle onarım sözleşmesi, teknik rapor, tarihli fotoğraflar, malikin yazılı izni, ödeme belgeleri ve gerektiğinde keşif ile bilirkişi incelemesi önemlidir. Kötüniyetli zilyet açısından bilirkişiden **hangi kalemlerin malik için de zorunlu olduğu** sorusunun açıklığa kavuşturulması istenebilir.

Örneğin 200.000 TL'lik bir tadilat faturası sunulmuş olması, bütün kalemlerin malikçe karşılanacağını göstermez. Zorunlu onarım, yararlı iyileştirme ve lüks dekorasyon giderleri ayrıştırılmalıdır.

Haksız işgalcinin masraf alacağında zamanaşımı var mı?

Gider talebinin hangi hukuki nedene dayandığı, zilyedin iyiniyeti, alacağın ne zaman doğduğu ve muaccel olduğu, **uygulanacak zamanaşımı rejimini etkileyebilir**.

Bu nedenle ecrimisil alacağındaki **beş yıllık zamanaşımı**, taşınmaza yapılan bütün giderlerin iadesine kendiliğinden uygulanamaz. Gider tazmini ile işgal tazminatının hukuki sebepleri birbirinden ayrıdır.

Ecrimisilin geçmiş dönem sınırı Ecrimisil Geriye Dönük Kaç Yıl İstenebilir? başlıklı yazımızda ayrıca incelenmiştir.

Sonuç: Haksız işgalci hangi masrafları isteyebilir?

Kötüniyetli işgalci yalnız malik için de zorunlu olan giderlerin tazminini isteyebilir. Yararlı ve lüks giderler için aynı hak tanınmaz; zorunlu gider alacağı ileri sürmesi de ona taşınmazı geri vermekten kaçınma hakkı sağlamaz.

İyiniyetli zilyet ise TMK 994 uyarınca zorunlu ve yararlı giderlerini talep edebilir; kanuni koşullarla bunlar ödenene kadar geri vermekten kaçınabilir. Bu nedenle masraf hesabına başlamadan önce **iyiniyetin hangi dönemde mevcut olduğu, giderin zorunluluğu ve bedelin ispatı** netleştirilmelidir.

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.