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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Hazine Ecrimisil İhbarnamesine Nasıl İtiraz Edilir? Hangi Mahkeme Görevlidir?

MAKALE ÖZETİ

Hazine ecrimisil ihbarnamesine 30 gün içinde düzeltme başvurusu yapılabilir; iptal davasında idare mahkemesi görevlidir. Dava süresi, indirim, ödeme emri ve tahliye ayrı değerlendirilir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Hazine ecrimisil ihbarnamesine karşı tebliğden itibaren 30 gün içinde ilgili Millî Emlak birimine düzeltme başvurusu yapılabilir. Bu başvuru zorunlu değildir; ihbarnamenin iptali için doğrudan **idare mahkemesinde dava açılması** da mümkündür. İdare mahkemesinde genel dava açma süresi 60 gündür. Ancak idareye yapılan itirazın bu süreye etkisi, başvurunun ve cevabın tarihlerine göre ayrıca hesaplanmalıdır.

En sık yapılan hata, **30 günlük itiraz süresini, 60 günlük dava süresini ve ecrimisilin ödeme vadesini aynı şey sanmaktır.** Bir diğer hata ise ihbarnameye karşı dava açılınca ödeme ve tahsil işlemlerinin kendiliğinden duracağını düşünmektir. Hazine tarafından ecrimisil istenen kişinin hem işgal tespitini hem de ecrimisil bedelinin nasıl hesaplandığını incelemesi gerekir.

Hazine ecrimisil ihbarnamesi nedir, kimlere gönderilir?

Hazine ecrimisil ihbarnamesi, Hazinenin özel mülkiyetindeki veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazın hukuki yetki olmaksızın kullanıldığı iddiasıyla düzenlenen idari işlemdir. İhbarname, idarenin işgalci saydığı kişiye belirli bir dönem ve bedel göstererek haksız kullanım karşılığı ödeme talebini bildirir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75. maddesine göre bu talep için idarenin ayrıca zarara uğradığını kanıtlaması veya işgalcinin kusurunu ortaya koyması gerekmez. Buna karşılık **işgalin gerçekleşmiş olması, doğru kişinin muhatap seçilmesi, işgal edilen alanın ve dönemin somut olarak belirlenmesi** gerekir.

Bir kişinin taşınmazın yakınında işyeri işletmesi, yan parseli kullanması veya mülkiyet kayıtlarında adının geçmesi, tek başına ihbarnamede belirtilen bütün alanı işgal ettiğini göstermez. İdarenin dayandığı tespit tutanağı bu nedenle önemlidir.

Ecrimisil ihbarnamesine kaç gün içinde itiraz edilir?

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik'in 86. maddesine göre **ihbarnamenin tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde** ilgili idareye dilekçeyle müracaat edilerek düzeltme istenebilir.

Bu, mahkemeye yapılacak bir itiraz değildir. Başvuru, ihbarnameyi düzenleyen ilgili Millî Emlak idaresine yöneltilir. Dilekçede taşınmazın ada-parsel bilgileri, ihbarname tarihi ve sayısı, tebliğ tarihi ile hukuka aykırılık nedenleri açıkça gösterilmelidir.

Yönetmeliğe göre komisyon düzeltme talebini en geç 30 gün içinde karara bağlar; sonuç, karar tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde **ecrimisil düzeltme ihbarnamesi** ile ilgilisine bildirilir. İdare, kişi, işgal edilen alan, yüzölçümü veya diğer maddi hataları hangi aşamada olursa olsun kendiliğinden de düzeltebilir.

30 günlük düzeltme başvurusu zorunlu dava şartı değildir. Muhatap, koşulları varsa ilk ecrimisil ihbarnamesine karşı doğrudan iptal davası açabilir.

İtirazın en önemli gerekçeleri nelerdir?

İhbarnameye itiraz yalnızca “bedel yüksek” demekten ibaret değildir. İşlemin sebebi ve hesabı farklı yönlerden denetlenebilir:

- **İşgal yokluğu:** Muhatap taşınmazı hiç kullanmamış veya fiilî kullanım başka bir kişiye ait olabilir.
- **Yanlış işgalci:** Bir işletmenin faaliyetinden veya başkasının yaptığı yapıdan, gerçekte işgalci olmayan kişi sorumlu tutulmuş olabilir.
- **Alan hatası:** Parselin tamamı yerine yalnız belirli bir bölümü kullanılmış olabilir.
- **Dönem hatası:** İdarenin başlangıç veya bitiş tarihi, fiilî kullanıma ilişkin kayıtlarla uyuşmayabilir.
- **Hukuki dayanak:** Geçerli bir kira sözleşmesi, izin, tahsis veya başka kullanım hakkı bulunabilir; bu hakkın süresi ve kapsamı ayrıca incelenir.
- **Bedel hatası:** Uygun olmayan emsal, yanlış yüzölçümü, kullanım niteliğiyle uyuşmayan değerleme veya tekrar hesaplanan dönemler bulunabilir.

Örneğin idare 800 metrekarelik taşınmazın tamamı için bedel çıkarmış, ancak kullanım 180 metrekarelik kapalı alanla sınırlı kalmışsa işgal sınırının teknik belgelerle ortaya konması gerekir. Bu örnekte sonuç, işgalin somut kapsamının araştırılmasına bağlıdır; idareye gönderilen dilekçenin tek başına bedeli düşürmesi garanti değildir.

Ecrimisil bedeline itiraz ederken hangi hesaplar denetlenir?

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik'in 85. maddesi uyarınca değerlemede taşınmazın **fiilî ve hukuki durumu, kullanım şekli, bulunduğu yer, emsal kira veya ecrimisil bedelleri ve varsa kullanımdan elde edilen gelir** dikkate alınır.

Arsa, tarla, otopark ve üzerinde ticari işletme bulunan taşınmaz aynı yöntemle değerlendirilemez. Konum, yüzölçümü, kullanım biçimi ve emsalin gerçekten karşılaştırılabilir olup olmadığı açıklanmalıdır. İtirazda, bedelin hangi veriye göre yanlış hesaplandığı belirtilmeli; mümkünse emsal sözleşmeler, tarihli fotoğraflar, ölçüm ve kullanım belgeleri eklenmelidir.

Hazine tarafından 2886 sayılı Kanun kapsamında istenen ecrimisil, iki özel kişi arasındaki haksız işgal tazminatıyla aynı usule tabi değildir. Özel mülkiyetteki arsa ve binalar için emsal kira hesabını ayrıca Boş Arsa veya Binanın Haksız Kullanımında Ecrimisil Nasıl Hesaplanır? başlıklı yazıda inceliyoruz.

Düzeltme başvurusu 60 günlük dava açma süresini durdurur mu?

İdareye itiraz eden kişi, her durumda kendisine sıfırdan 60 gün verildiğini varsaymamalıdır. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca idare mahkemesinde genel dava süresi 60 gündür ve usulüne uygun tebliği izleyen günden itibaren işlemeye başlar.

Düzeltme başvurusunun dava süresine etkisine ilişkin Danıştay kararlarında farklı hukuki yaklaşımlar bulunmaktadır. Bazı kararlarda, süresinde yapılan itiraz sonrasında düzenlenen **ecrimisil düzeltme ihbarnamesi** yeni dava konusu işlem olarak değerlendirilmiş ve süre bu işlemin tebliğinden başlatılmıştır.

Buna karşılık Danıştay 4. Dairesinin **2025/4849 E., 2025/5481 K.** sayılı kararında, idareye yapılan başvurunun 2577 sayılı Kanun'un 11. maddesi uyarınca süreyi durdurduğu; idarenin cevap vermemesi üzerine zımni ret sonrasında kalan sürenin işlemeye devam ettiği yaklaşımı uygulanmıştır. Bu kararda, daha sonra yapılan ikinci başvurunun süresi geçmiş dava hakkını canlandırmayacağı da değerlendirilmiştir.

Dolayısıyla **idareye 30 gün içinde itiraz edildi, o hâlde cevap gelince her koşulda yeni bir 60 gün vardır** şeklinde kesin bir hesap güvenli değildir. Dava tarihi belirlenirken ilk tebliğ, düzeltme başvurusu, varsa düzeltme ihbarnamesinin tebliği ve idarenin cevapsız kalması ayrı ayrı incelenmelidir. Süre konusunda tereddüt varsa ilk tebliğden başlayan 60 günlük sınır göz ardı edilmeden hukuki değerlendirme yapılmalıdır.

Hazine ecrimisil ihbarnamesine karşı hangi mahkemede dava açılır?

Görevli mahkeme idare mahkemesidir. Çünkü 2886 sayılı Kanun'un 75. maddesine göre düzenlenen ihbarname, kamu gücüne dayanılarak oluşturulan ve hukuki sonuç doğuran idari işlemdir.

2577 sayılı Kanun'un 34. maddesindeki özel yetki kuralı gereğince taşınmazla ve kamu mallarıyla ilgili bu tür davalarda yetkili mahkeme, kural olarak **taşınmazın bulunduğu yer idare mahkemesidir**. İdarenin merkez teşkilatının başka ilde bulunması bu kuralı kendiliğinden değiştirmez.

Buradaki dava, iki özel kişi arasındaki ecrimisil alacağı davasıyla karıştırılmamalıdır. Ayrıca idarenin özel mülkiyetteki taşınmaza kamulaştırma yapmadan el atması hâlinde açılabilecek dava da farklıdır; bu konu Fiilî Kamulaştırmasız El Atmada Tazminat yazısında ele alınmıştır.

Ecrimisil iptal davasında mahkeme neyi inceler?

İdare mahkemesi yalnızca talep edilen paranın yüksek olup olmadığına bakmaz. 2577 sayılı Kanun'un 2. maddesi çerçevesinde işlemin **yetki, şekil, sebep, konu ve maksat** yönlerinden hukuka uygunluğunu denetler.

İşgal tespit tutanağı, taşınmazın niteliği, işgalcinin kimliği, işgalin başlangıcı ve sona ermesi, yüzölçümü, bedel takdir komisyonu işlemleri ve emsal veriler inceleme konusu olabilir. Teknik uyuşmazlıklarda keşif ve bilirkişi değerlendirmesi gerekebilir.

İşlemin bütününü sakatlayan bir hukuka aykırılıkla yalnızca belirli dönem veya tutara ilişkin hata aynı şey değildir. Bu nedenle talep ve deliller, hangi kısmın neden hukuka aykırı olduğunu gösterecek biçimde kurulmalıdır.

Ecrimisil ihbarnamesine dava açmak ödemeyi durdurur mu?

Hayır. İptal davası açılması, kural olarak idari işlemin yürütülmesini kendiliğinden durdurmaz.

2577 sayılı Kanun'un 27. maddesi kapsamında açık hukuka aykırılık ile uygulanması hâlinde telafisi güç veya imkânsız zarar koşulları birlikte bulunuyorsa mahkemeden **yürütmenin durdurulması** istenebilir. Mahkemenin bu konuda ayrıca karar vermesi gerekir.

Yürütmenin durdurulması, davanın esasının kazanıldığı anlamına gelmez. Mahkeme, yargılama sonunda ihbarnameyi tamamen veya kısmen iptal edebilir ya da davayı reddedebilir.

Ecrimisil kaç gün içinde ödenir, ödeme yapılmazsa ne olur?

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik'in 87. maddesine göre ecrimisil, **ecrimisil ihbarnamesinin; düzeltme talebi yapılmışsa düzeltme ihbarnamesinin tebliğinden itibaren kural olarak 60 gün içinde** ödenir. Bu ödeme süresi, idareye itiraz için öngörülen 30 gün ve iptal davasındaki genel 60 günlük süreden farklı bir hukuki aşamadır.

Rızaen ödenmeyen ecrimisilin 2886 sayılı Kanun'un 75. maddesi uyarınca **6183 sayılı Kanun hükümlerine göre tahsili** mümkündür. Tahsil aşamasında düzenlenen **ödeme emri**, ilk ecrimisil ihbarnamesinden farklı bir işlemdir.

Ödeme emrine karşı 6183 sayılı Kanun'un 58. maddesinde **tebliğden itibaren 15 günlük** özel dava süresi öngörülür. Bu aşamadaki ileri sürülebilir iddialar, ilk ecrimisil ihbarnamesinin esasına karşı açılabilecek iptal davasından daha dar bir çerçeveye sahiptir. İhbarnameye ilişkin esaslı itirazların ödeme emrine bırakılması bu nedenle hak kaybına yol açabilir.

Hazine ecrimisilinde yüzde 20 ve yüzde 15 indirim nasıl uygulanır?

2886 sayılı Kanun'un 75. maddesine göre **ecrimisile itiraz edilmemesi hâlinde yüzde 20**, **peşin ödenmesi hâlinde ayrıca yüzde 15** indirim imkânı vardır. Yönetmelik'in 86 ve 87. maddeleri, itirazdan vazgeçilmesi, davadan feragat ve ödeme bakımından gerekli süre ve koşulları düzenler.

İndirimden yararlanma kararı verilmeden önce işgalin doğru kişiye yöneltilip yöneltilmediği, alan ve bedel hesabında hata bulunup bulunmadığı değerlendirilmelidir. Örneğin hiç kullanmadığı bir yer için kendisine ihbarname gönderildiğini ileri süren kişinin, yalnızca indirim amacıyla itiraz hakkından vazgeçmesi ciddi sonuçlar doğurabilir.

Ödeme güçlüğü hâlinde Yönetmelik'in 87. maddesindeki koşullar kapsamında yazılı taleple taksitlendirme olanağı da bulunabilir. Taksitlendirme, ecrimisil işleminin hukuka uygun olduğuna ilişkin bir yargı kararı değildir.

Hazine geriye dönük kaç yıllık ecrimisil isteyebilir?

2886 sayılı Kanun'un 75. maddesine göre ecrimisil, **tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere** tespit ve takdir edilir. İdarenin işgalin daha eski bir tarihte başladığını ileri sürmesi, geçmişteki bütün yıllar için sınırsız ecrimisil talep edebileceği anlamına gelmez.

Bu sınır, **özel kişiler arasında açılan ecrimisil davalarında** uygulanan zamanaşımı kurallarıyla veya ihbarnameye karşı dava açma süresiyle karıştırılmamalıdır. İhbarnamedeki her dönem, işgalin varlığı ve ilgili hesaplama ölçütleri yönünden ayrıca incelenir.

Ecrimisil ödeyen kişi Hazine taşınmazını kullanmaya devam edebilir mi?

Hayır. Ecrimisil ödenmesi, taşınmaz üzerinde kira, mülkiyet veya başka bir kullanım hakkı kazandırmaz. Haksız kullanım bedelinin istenmesi ile taşınmazın tahliyesi ayrı işlemlerdir.

2886 sayılı Kanun'un 75. maddesi, idarenin talebi üzerine işgalin sona erdirilmesi ve taşınmazın tahliyesi için özel bir usul öngörür. Ecrimisil borcunun ödenmesi, sonraki dönemde işgal devam ederse yeniden bedel istenmesini de kendiliğinden engellemez.

İtiraz veya dava öncesinde hangi belgeler hazırlanmalı?

İlk olarak **ihbarname ve tebliğ belgesi** incelenmelidir. Sürelerin doğru hesaplanması için bu belgeler belirleyicidir. Dosyanın özelliğine göre taşınmaz tespit tutanağı, takdir komisyonu kararı, tapu ve kadastro kayıtları, kira veya izin belgeleri, ölçüm krokileri, kullanım alanını gösteren fotoğraflar, ödeme dekontları ve emsal veriler gerekebilir.

Belge temin etmek için idareye başvurulması, dava açma süresini kendiliğinden durdurmaz. İşgal edilen alan, kişi veya bedel hesabı tartışmalıysa itirazın dayandığı olgular açıkça belirtilmeli; yalnız genel ve soyut hukuka aykırılık iddialarıyla yetinilmemelidir.

Sonuç: Hazine ecrimisil ihbarnamesinde ilk hangi tarihe bakılmalı?

İlk bakılacak tarih ihbarnamenin tebliğ tarihidir. Düzeltme başvurusu için öngörülen 30 günlük süre, idare mahkemesindeki dava süresi ve ödeme vadesi birbirine karıştırılmadan hesaplanmalıdır.

İhbarnameyi değerlendirirken işgalci olarak doğru kişinin gösterilip gösterilmediği, işgalin sınırları, dönemi ve bedelin dayandığı emsaller ayrı ayrı kontrol edilmelidir. Düzeltme başvurusunun dava süresine etkisine ilişkin yargısal yaklaşımlar nedeniyle somut işlemin tarihleri ve varsa idare cevabı birlikte değerlendirilmelidir.

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.