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

GAYRİMENKUL HUKUKU

İhaleden Alınan Taşınmaz Boşaltılmazsa Ecrimisil Ne Zaman Başlar?

MAKALE ÖZETİ

İcra ihalesi kesinleşmişse eski borçlunun haksız kullanımı için ecrimisil ihale tarihinden istenebilir. Üçüncü kişi işgalinde İİK 135 tahliye emri ve 15 günlük süre ayrı değerlendirilir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

İcra ihalesinden alınan taşınmaz boşaltılmazsa ecrimisilin başlangıcı, içeride kimin bulunduğuna göre değişir. İhale kesinleşmişse, taşınmazı kullanmaya devam eden **ihalenin tarafı eski malik veya borçludan**, koşulları varsa **ihale tarihinden itibaren ecrimisil** istenebilir. Buna karşılık taşınmazı kullanan kişi **ihale dışındaki üçüncü bir kişiyse**, İcra ve İflas Kanunu'nun (İİK) 135. maddesindeki **15 günlük tahliye emri**, bu kişinin haksız işgal sorumluluğunun başlangıcı bakımından ayrıca önem taşıyabilir.

Bu ayrım, **"Tapu üzerime geçmedi", "Tahliye emri yeni tebliğ edildi" veya "İhale tarihinde zaten evdeydim"** savunmalarının neden her dosyada aynı sonucu doğurmadığını açıklar. Ecrimisil istemi hazırlanırken **ihale tarihi, ihalenin kesinleşmesi, taşınmazı kimin kullandığı, mevcut kullanım hakkı ve fiilî tahliye tarihi** ayrı ayrı belirlenmelidir.

İhale alıcısı taşınmazın mülkiyetini hangi tarihte kazanır?

Cebrî icra ihalesinde mülkiyet, ihale kesinleşmesi koşuluyla ihale tarihinden itibaren kazanılır. Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 705/2. maddesi, cebrî icrayı tescilden önce mülkiyet kazanılan hâller arasında sayar. İİK 134 de ihale alıcısının taşınmazın mülkiyetini kazanmasını düzenler.

Bu nedenle **ihale tarihiyle tapuya tescil tarihi aynı olmak zorunda değildir**. Örneğin taşınmaz 3 Mart'ta ihale edilmiş, ihale kesinleşmiş ve tapuda alıcı adına tescil 20 Haziran'da yapılmış olabilir. Eski borçlu taşınmazı izinsiz kullanmaya devam etmişse **yalnız tescil geç yapıldığı için 3 Mart–20 Haziran dönemi otomatik olarak ecrimisil hesabından çıkarılmaz**.

Bununla birlikte **ihale henüz kesinleşmemişse**, sonuç kesinleşmiş gibi kabul edilemez. İhalenin feshi yargılaması ve icra dairesinin ihale kesinleşinceye kadar taşınmazın korunması ile idaresine ilişkin işlemleri ayrıca incelenmelidir.

Eski malik veya borçlu evi boşaltmıyorsa ecrimisil hangi tarihte başlar?

İhalenin kesinleşmesi ve eski malik veya borçlunun haksız kullanımının ispatlanması hâlinde, ecrimisil ihale tarihinden itibaren istenebilir. İhalenin tarafı olup taşınmazı elinde tutan kişinin durumunu, ihaleden habersiz üçüncü kişinin durumuyla aynı değerlendirmek doğru değildir.

Yargıtay **7. Hukuk Dairesinin 11 Mart 2025 tarihli, 2024/3790 E. ve 2025/1414 K. sayılı kararı** bu ayrımı açıkça ortaya koymuştur. Karara konu olayda taşınmaz **2 Mart 2012'de** ihale edilmiş, alıcı adına tescil daha sonra yapılmış ve borçlular kullanımını sürdürmüştür. Mahkemenin ecrimisili tahliye emrinden sonraki tarihte başlatması doğru bulunmamış; **ihale tarihinden itibaren hesap yapılması gerektiği** belirtilmiştir.

Kararda önemli olan yalnız yeni malikin tapuda ne zaman göründüğü değil, **davalıların ihalenin tarafı ve borçlusu olmaları, kullanımın devam etmesi ve ihalenin kesinleşmesidir**.

Eski borçluya mutlaka 15 günlük tahliye emri gönderilmeli mi?

Tahliye işlemiyle ecrimisil borcunun başlangıcı ayrı meselelerdir. İİK 135, icra yoluyla satılan taşınmazın belirli koşullarla boşaltılarak alıcıya teslimini düzenler. Ancak **ihalenin tarafı olan eski borçlunun ecrimisil sorumluluğunun başlaması için mutlaka tahliye emrinin tebliğini ve on beş günün geçmesini beklemek gerektiği söylenemez**.

Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin **2024/3790 E., 2025/1414 K.** sayılı kararında, ihalenin tarafı olan borçluların **ihale tarihinden itibaren ecrimisilden sorumlu tutulabilecekleri** kabul edilmiştir. Dolayısıyla **tahliye emri fiilî boşaltma yoludur; her zaman ecrimisilin başlangıç tarihi değildir**.

Örneğin ihale 10 Ocak'ta yapılmış, kesinleşmiş ve eski borçluya tahliye emri ancak mayısta tebliğ edilmiş olsun. Eski borçlunun ocaktan itibaren izinsiz kullanımının kanıtlandığı dosyada, **ecrimisil yalnız mayıstan başlatılmak zorunda değildir**.

Evi ihaleden önce kullanan üçüncü kişi için kural değişir mi?

Evet. İhale tarafı olmayan üçüncü kişi işgalci bakımından İİK 135'teki tahliye emrinin tebliği ve 15 günlük süre önem taşıyabilir. Kaynak kitap, kayıt maliki dışındaki kişilerin kullanımında bu usulün ecrimisil başlangıcına etkisini eski yargı kararları üzerinden özellikle inceler.

Örneğin icra ihalesinden alınmış bir dairede önceki malik değil, onun taşınmazı kullandırdığı başka bir kişi bulunuyorsa **bu kişinin kim olduğu, hangi belgeye dayandığı ve ne zamandan beri oturduğu** belirlenmelidir. Hukuki dayanağı bulunmayan üçüncü kişiye İİK 135 kapsamında tahliye emri tebliğ edilip verilen süre dolduktan sonra kullanımın sürmesi, haksız işgalin başlangıcı bakımından önem taşır.

Ancak bütün üçüncü kişileri otomatik olarak haksız işgalci saymak mümkün değildir. Hacizden önceye dayanan ve kanunun aradığı şekilde belgelenmiş bir kira veya başka kullanım ilişkisinin varlığı, İİK 135'in uygulanışını değiştirebilir.

İİK 135'e göre taşınmazın tahliyesi nasıl istenir?

İİK 135/2'ye göre taşınmaz borçlu veya kanunda belirtilen nitelikte hukuki dayanağı bulunmayan başka bir kişi tarafından işgal ediliyorsa, icra dairesi aracılığıyla 15 gün içinde tahliye emri tebliğ edilmesi ve süresinde tahliye yapılmazsa zorla çıkarma gündeme gelir.

Bu usul, **malikin her durumda ayrı bir tahliye davası açması** zorunluluğunu doğurmaz. Ancak tahliye talebinden önce **ihalenin kesinleşmesi, taşınmazın kim tarafından kullanıldığı ve o kişinin dayandığı belgenin niteliği** kontrol edilmelidir.

İİK 135'teki 15 günlük süre ile özel hukuk ecrimisil alacağının beş yıllık zamanaşımı birbirinden tamamen farklıdır. Biri taşınmazın fiilen teslimine ilişkin icra usulü, diğeri geçmiş parasal alacağın süresine ilişkindir.

Hacizden önce yapılmış kira sözleşmesi varsa alıcı doğrudan ecrimisil isteyebilir mi?

Kira ilişkisinin geçerliliği ve yeni malike karşı ileri sürülebilirliği incelenmeden kiracı doğrudan işgalci sayılamaz. İİK 135, hacizden önceki tarihte yapılmış olduğu **resmî belgeyle belgelenen** sözleşmeye dayalı kullanım bakımından özel bir sınır getirir.

Örneğin taşınmazda oturan kişinin gerçekten geçerli bir kira sözleşmesi bulunuyorsa, bu kişinin sırf taşınmaz ihale edildi diye ertesi gün **kötüniyetli işgalciye dönüştüğü** varsayılamaz. Kiraya verenin değişmesi, sözleşmenin devamı ve kira bedelinin kime ödeneceği Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili hükümleriyle birlikte değerlendirilir.

Sözleşmenin **sonradan sona ermesi** ve kullanıcının taşınmazı iade etmemesi ise başka bir durumdur. Bu ayrım Kira Sözleşmesi Sona Erdiği Hâlde Kiracı Çıkmazsa Kira mı, Ecrimisil mi İstenir? başlıklı makalede ayrıca açıklanmıştır.

İhale kesinleşene kadar taşınmazın kira veya kullanım bedeli nasıl korunur?

İİK 134, ihale kesinleşene kadar taşınmazın korunması ve idaresi bakımından ayrıca bir yol öngörür. İhale alıcısının talebi üzerine icra dairesi, kiracıya **kira bedelini**; diğer kullanıcıya ise bilirkişiyle belirlenen **aylık kullanım bedelini icra dairesine yatırmasını** emredebilir. Bu tutar, ihalenin sonucuna göre hak sahibine ödenir.

Bu imkân, **henüz kesinleşmemiş ihalede doğrudan kesinleşmiş malik gibi davranmakla** karıştırılmamalıdır. Örneğin ihalenin feshi davası sürerken, taşınmazdan elde edilen ekonomik yararın korunması için icra dosyasındaki depo mekanizması değerlendirilir.

Ayrıca aynı döneme ilişkin **icra dosyasında yatırılan kira veya kullanım bedeli** varsa, sonradan istenen parasal tutarın hesabında mükerrer tahsilat yapılmaması gerekir.

Tapuya tescil yapılmadan ecrimisil davası açılabilir mi?

Cebrî icrada mülkiyetin ihale kesinleşmesi koşuluyla ihale tarihinde kazanılması nedeniyle, tescilin henüz gerçekleşmemiş olması her durumda ecrimisil talebini engellemez. Ancak davacının ihale yoluyla hak sahibi olduğunu **ihale tutanağı, kesinleşme ve icra dosyası kayıtlarıyla** göstermesi gerekir.

İhale geçersiz hâle gelir veya feshedilirse, **mülkiyet ve buna dayalı ecrimisil talebinin hukuki zemini** yeniden değerlendirilir. Bu nedenle ihalenin hukuki akıbeti belirsizken tarihler ve hak sahipliği kesinleşmiş gibi ileri sürülmemelidir.

Tapu tesciliyle fiilî teslimin ayrı tarihlerde olması da mümkündür. **Tescil, tahliye ve ecrimisil başlangıcı üç farklı hukuki olgudur.**

Ortaklığın giderilmesi ihalesiyle icra ihalesi aynı mıdır?

Her ihale aynı usule tabi değildir. İpotek veya haciz nedeniyle yapılan cebrî icra satışı ile **ortaklığın giderilmesi kararının uygulanması için gerçekleştirilen satış** farklı bir dosya ve işlem sürecinden doğabilir. Ayrıca kamu taşınmazlarının ihale ile satışı da kendi kurallarına tabidir.

Bu makalenin **ihale tarihinden itibaren ecrimisil** konusundaki temel içtihadı, **İİK 134–135 kapsamındaki cebrî icra satışı** hakkındadır. Başka tür satışlara, satış işleminin kesinleşme ve mülkiyet kazanma rejimi incelenmeden otomatik uygulanmamalıdır.

Mirasçılar arasında ortaklığın giderilmesi yoluyla satışın koşulları Miras Kalan Taşınmazın İhalesine Kimler Katılabilir? yazısında ele alınmıştır. **İhaleye kimlerin katılabildiğiyle, ihale sonrasında kimin hangi dönemden ecrimisil ödeyeceği ayrı sorulardır.**

Ecrimisil tutarı nasıl hesaplanır?

Önce gerçekten haksız kullanılan süre ve alan belirlenir; sonra taşınmazın niteliğine uygun parasal hesap yapılır. Konut ve dükkânda emsal kira, tarım arazisinde ürün ve net gelir verileri gündeme gelebilir.

Örneğin dairenin ihale tarihi mart olsa bile eski borçlunun fiilen taşınmazı mayısta terk ettiği kanıtlanıyorsa, **mayıstan sonraki aylar eski borçlunun kullanım dönemi gibi hesaplanmamalıdır**. Aynı şekilde evin bir bölümünü farklı kişi kullanıyorsa sorumlular ve dönemler ayrıştırılmalıdır.

Arsa ve bina bakımından emsal kira hesabı Boş Arsa veya Binanın Haksız Kullanımında Ecrimisil Nasıl Hesaplanır? yazımızda ayrıntılı incelenmiştir.

İhale sonrası ecrimisil kaç yıl geriye dönük istenebilir?

Özel kişiler arasındaki ecrimisil istemlerinde yerleşik uygulama kural olarak beş yıllık zamanaşımıdır. Süre, dava tarihinden geriye doğru değerlendirilir; davalı zamanaşımı def'ini usulüne uygun ileri sürmedikçe hâkim bu süreyi kendiliğinden uygulamaz.

Ancak ihale alıcısı, mülkiyet hakkını kazandığı tarihten **önceki bütün yıllara ilişkin ecrimisil alacaklarını** sırf ihale yoluyla taşınmazı aldığı için isteyemez. **Hak sahipliğinin başlangıcı** ile **beş yıllık zamanaşımı süresi** birlikte incelenmelidir.

İhtarname göndermek tek başına zamanaşımını kesmez. Bu ayrım Ecrimisil Geriye Dönük Kaç Yıl İstenebilir? yazımızda açıklanmıştır.

Ecrimisil davasında hangi kayıtlar toplanmalıdır?

İhale tutanağı, ihalenin kesinleşmesini gösteren kayıt, varsa ihalenin feshi dosyası, tapu tarihçesi, İİK 135 tahliye emri ve tebliğ belgesi, fiilî teslim-tahliye tutanağı ve taşınmazın kullanımını gösteren deliller birlikte incelenmelidir.

Özellikle **eski borçlu mu, ihale dışı üçüncü kişi mi** sorusu başta cevaplanmalıdır. Kullanıcının kira veya başka bir hak iddiası bulunuyorsa sözleşmenin ve tarihinin delilleri dosyaya alınmalıdır.

Keşif, fotoğraf, abonelik ve tanık kayıtları **hangi dönemde kimin fiilen kullandığını** ortaya koyabilir. Bugün evde birinin bulunması, önceki bütün yıllarda da aynı kişinin oturduğunu kanıtlamaz.

Ecrimisil davası hangi mahkemede açılır?

Bağımsız özel hukuk ecrimisil isteminde kural olarak asliye hukuk mahkemesi görevlidir. Yetki, talebin haksız işgal tazminatı niteliği dikkate alınarak Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 6 ve 16. maddeleri çerçevesinde değerlendirilir.

Ancak İİK 135 uyarınca icra dairesinden **tahliye istenmesiyle**, geçmiş ecrimisil alacağı için **para davası açılması** aynı başvuru değildir. İcra işlemine karşı şikâyet ile bağımsız ecrimisil davasının görevli mercileri de farklı olabilir.

Bu konu Ecrimisil Davasında Görevli ve Yetkili Mahkeme Nasıl Belirlenir? yazımızda ayrıntılıdır.

Sonuç: İhaleden alınan taşınmazın ecrimisil başlangıcı hangi tarihtir?

Kesinleşmiş cebrî icra ihalesinde, ihalenin tarafı eski malik veya borçlunun izinsiz kullanımı için ecrimisil ihale tarihinden başlayabilir. İhale dışındaki üçüncü kişinin kullanımında ise İİK 135 kapsamındaki **tahliye emri, 15 günlük süre ve varsa korunabilir sözleşme** ayrıca araştırılır.

İhale tarihi, tescil tarihi, tahliye emri ve fiilî boşaltma tarihleri birbirinin yerine kullanılamaz. Sağlıklı bir talep için önce ihale ve kullanım belgeleri toplanmalı, ardından gerçekten haksız kullanımın gerçekleştiği dönemler için ayrı hesap yapılmalıdır.

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.