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

MİRAS VE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ HUKUKU

Muris Muvazaasıyla Tapu Geri Alınırsa Geçmiş Kullanım İçin Ecrimisil İstenebilir mi?

MAKALE ÖZETİ

Muris muvazaasıyla iptal edilen tapuda ecrimisil, koşulları varsa kararın kesinleşmesinden değil mirasbırakanın ölümünden itibaren istenebilir; beş yıllık zamanaşımı ve miras payı önemlidir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Muris muvazaası nedeniyle tapu iptal ve tescil davası kazanıldıktan sonra, geçmiş haksız kullanım için ecrimisil istenebilir. Yargıtay uygulamasına göre, murisin mirasçılardan mal kaçırmak amacıyla yaptığı **muvazaalı devir baştan itibaren geçersizdir**. Bu nedenle tapu iptal kararının **kesinleşme tarihi**, ecrimisil talebinin her durumda başlayabileceği ilk tarih değildir. Koşulları varsa **mirasbırakanın ölüm tarihinden itibaren**, beş yıllık zamanaşımı sınırı da gözetilerek ecrimisil talep edilebilir.

Ancak bu sonuç **her tapu iptal davasında otomatik** uygulanmaz. Muvazaalı işlemin gerçekten kanıtlanması, davalının kullandığı veya gelirini aldığı alanın tespiti, mirasçının payı ve özellikle paydaşlık ilişkisi bulunan durumlarda **intifadan men** tartışması ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

Muris muvazaası nedeniyle tapu iptali ecrimisil hakkı doğurur mu?

Koşulları varsa evet. Muris muvazaasında mirasbırakan, mirasçısından mal kaçırma amacıyla gerçekte bağışlamak istediği taşınmazı tapuda satış veya başka bir ivazlı işlem gibi gösterebilir.

Muvazaa kanıtlanıp tapu iptaline karar verildiğinde, **muvazaalı işlemin geçersizliği** mirasçının geçmişteki hak sahipliğinin de değerlendirilmesini sağlar. Ancak ecrimisil için yalnız tapu iptal kararı yeterli değildir: **haksız kullanımın varlığı, süresi, davalının konumu ve talep edilen miktar** ayrıca ele alınmalıdır.

Muris muvazaasının unsurları ve tapu iptal davası Muris Muvazaası Nedeniyle Tapu İptal ve Tescil Davası başlıklı yazıda ayrıntılı incelenmiştir. Burada odak, **tapu geri alındıktan sonra geçmiş kullanıma yönelik parasal taleptir**.

Ecrimisil tapu iptal kararının kesinleştiği tarihten mi başlar?

Kural olarak hayır. Muris muvazaasına dayalı tapu iptal ve tescil davasının kabulü, uygulamada **yenilik doğuran değil, açıklayıcı nitelikte** kabul edilir. Muvazaalı tasarrufun geçersizliği kararın kesinleştiği gün başlamaz.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin **14 Haziran 2016 tarihli, 2014/10778 E. ve 2016/7261 K. sayılı kararı**, muris muvazaası nedeniyle iptal edilen tapuya ilişkin ecrimisilin yalnız iptal kararının kesinleşmesinden başlatılmasını isabetli bulmamıştır. Mirasçının hakkının **mirasbırakanın ölümüyle** doğduğu ve ecrimisilin bu tarih esas alınarak incelenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Dolayısıyla örneğin **2022'de ölüm, 2025'te tapu iptal kararının kesinleşmesi** gerçekleşmişse, ecrimisilin ancak 2025'ten başlayacağı varsayımı doğru değildir. **2022 sonrası haksız kullanım dönemleri**, koşulları varsa talep konusu olabilir.

Mirasbırakanın ölümünden önceki kullanım için mirasçı ecrimisil isteyebilir mi?

Muris muvazaası nedeniyle mirasçının kendi miras payına dayanan ecrimisil talebi bakımından temel başlangıç noktası mirasbırakanın ölümüdür. Çünkü mirasçılık sıfatına bağlı mülkiyet hakkı bu tarihte doğar.

Örneğin taşınmazın 2015'te muvazaalı biçimde devredildiği, mirasbırakanın 2020'de öldüğü ve tapu iptal davasının 2025'te sonuçlandığı varsayılsın. Mirasçı kendi miras payına dayanarak **2015'ten itibaren** otomatik ecrimisil isteyemez; talep, koşullarına göre **ölümden sonraki kullanım** bakımından değerlendirilir.

Ölümden önce mirasbırakana ait olduğu ileri sürülen bağımsız bir alacak varsa, bunun terekede bulunup bulunmadığı ve miras yoluyla geçişi **ayrı bir hukuki meseledir**. Bu olasılık, mirasçıların doğrudan kendi paylarına dayanarak ölüm öncesinden ecrimisil isteyebileceği anlamına gelmez.

Muvazaalı tapuyu alan kişi iyiniyetli zilyet olduğunu savunabilir mi?

Muvazaalı işlemin tarafı olarak gerçek amacı bilen kişinin, yalnız tapuda malik göründüğü gerekçesiyle iyiniyetli sayılması beklenmez. Muvazaalı tasarrufun geçersizliğini bilen kişi bakımından, taşınmazı kendi hakkıymış gibi kullanmanın hukuki sonucu bu bilgiyle değerlendirilir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **21 Mart 2019 tarihli, 2017/1271 E. ve 2019/327 K. sayılı kararı**, 7 Şubat 1990 tarihli **1989/3-602 E., 1990/56 K.** sayılı Hukuk Genel Kurulu ilkesini uygulayarak, muvazaalı işlemin tarafı olan kişinin iyiniyetli sayılamayacağını ve **muris ölümünden başlayan dönem için ecrimisil** talebinin mümkün olduğunu açıklamıştır.

Ancak taşınmazın daha sonra **üçüncü kişiye devredilmesi** durumunda sonraki kişinin iyiniyeti, tapu siciline güven ilkesi ve kullanımın kime ait olduğu ayrı değerlendirilir. Her sonraki kayıt malikinin ilk muvazaalı işlemi bildiği varsayılamaz.

Muris muvazaasında intifadan men şartı aranır mı?

Davalının hukuki konumuna göre farklı sonuçlar doğabilir. Muvazaalı devir nedeniyle haksız işgalci sayılan kişinin durumu ile iptal sonrasında paydaşlar arasındaki **normal ortak kullanım uyuşmazlığı** aynı değildir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **2017/1271 E., 2019/327 K.** sayılı kararında, muvazaalı işlemin tarafı olarak iyiniyetli sayılamayan kişiden geçmiş dönem ecrimisili talep edilebileceği kabul edilmiştir. Bu tür bir durumda sırf paydaşlar arasındaki genel intifadan men kuralı ileri sürülerek, muvazaalı temlikin yarattığı haksız kullanımın tümü dışlanamaz.

Buna karşılık **mirasçıların kendi aralarındaki kullanım anlaşmazlığında** intifadan men koşulu ve istisnaları ayrıca araştırılabilir. Kitabın muris muvazaası ile ilgili kararları arasında, tapu iptali sonrasında oluşan **paydaşlık durumunda kullanılabilir bölüm bulunup bulunmadığının** ve intifadan men olgusunun araştırılmasını isteyen kararlar da yer almaktadır.

Bu özel ayrım Miras Kalan Evde Oturan Mirasçıdan Ecrimisil İstenebilir mi? makalesinde ayrıca ele alınmıştır.

Muris muvazaasında ecrimisil kaç yıllık dönem için istenebilir?

Özel kişiler arasındaki ecrimisil taleplerinde yerleşik uygulama, dava tarihinden geriye doğru beş yıllık zamanaşımıdır. Bununla birlikte ecrimisilin murisin ölümünden önceki dönemden başlatılması veya ispatlanmayan kullanım yıllarının hesaba katılması doğru değildir.

Örneğin **7 Kasım 2026** tarihinde dava açıldığını, murisin **2020 yılında** vefat ettiğini varsayalım. Davalı süresinde zamanaşımı def'i ileri sürmüşse ve süreyi kesen başka durum yoksa, **7 Kasım 2021'den önceki dönem** zamanaşımı bakımından sorunlu olabilir. 2021 sonrasındaki dönemler için de davalının gerçekten haksız kullanımda bulunduğu ispatlanmalıdır.

Beş yıllık süre ve zamanaşımı def'inin sonuçları Ecrimisil Geriye Dönük Kaç Yıl İstenebilir? yazısında ayrıntılı açıklanmıştır.

Ecrimisil tüm taşınmaz için mi, miras payı kadar mı istenir?

Mirasçının hakkının kapsamı ve talebin hukuki dayanağı önemlidir. Muris muvazaası nedeniyle tapu iptal ve tescil kararı mirasçının belirli payı oranında verilmişse, ecrimisil hesabında **davacının hak sahibi olduğu pay** ve kullanımın kapsamı dikkate alınmalıdır.

Örneğin tek başına kullanılan bir taşınmazın tamamı için hesaplanan bedel, davacı yalnızca **dörtte bir paya** sahipse her durumda bütünüyle ona ödenecek bir alacak değildir. Davanın tarafları ve talebin terekeye mi, paya mı yöneltildiği ayrıca araştırılır.

Hukuk Genel Kurulunun muris muvazaasına ilişkin kararlarında da mirasçının ecrimisil istemiyle payının ve muvazaalı devri alan kişinin kullanımının birlikte incelendiği görülür.

Taşınmaz başkasına kiraya verilmişse geçmiş kira gelirleri de istenebilir mi?

Evet, koşulları varsa haksız kullanım kapsamında başkasına kiralanan taşınmazdan elde edilen gelirler de değerlendirmeye alınabilir. Ancak ecrimisil ile taraflar arasında gerçekten kurulmuş bir kira sözleşmesinden doğan **kira alacağı** aynı talep değildir.

Örneğin muvazaalı devirle tapuyu alan kişi, taşınmazdaki dükkânı üçüncü kişiye kiralamış ve bütün kira gelirini kendisi tahsil etmiş olabilir. Bu durumda **hangi dönemlerde kimden ne kadar gelir elde edildiği**, davacının payı ve bu gelirlerin ecrimisil hesabındaki yeri araştırılmalıdır.

Davalının bizzat oturduğu daireyle başkasına kiraladığı bağımsız bölüm için **aynı kullanım biçimi ve aynı hesap** otomatik olarak uygulanamaz.

Muris muvazaası davasıyla ecrimisil birlikte istenebilir mi?

Koşulları oluşmuşsa tapu iptali ve tescil talebiyle geçmiş kullanım bedeli aynı uyuşmazlık kapsamında birlikte ileri sürülebilir. Ancak her istemin tarafları, ispatı ve talep sonucu ayrı kurulmalıdır.

Tapu iptali yönünden muvazaa olgusunun araştırılması, haksız işgal edilen dönemlerin ve ecrimisil miktarının kendiliğinden ispatlandığı anlamına gelmez. Birden fazla bağımsız bölüm varsa **her bölümün hangi tarihte kim tarafından kullanıldığı veya kiraya verildiği** belirlenmelidir.

Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **2017/1271 E., 2019/327 K.** sayılı kararı, muris muvazaasına dayalı tapu iptaliyle birlikte **ecrimisil talebinin** de ileri sürüldüğü uyuşmazlığa ilişkindir.

Geçmiş kullanım için hangi belgeler ve deliller önemlidir?

Muris muvazaası kararının gerekçesi, mirasbırakanın ölüm belgesi, tapu kayıtlarının tarihçesi, davalının kullanım süresi, kiracı kayıtları, emsal kira belgeleri ve ödeme dekontları incelemede önem taşır.

Davalı taşınmazı kendisinin kullanmadığını, başka kişilerin kullandığını veya davacının yararlanabileceği ayrı bir bölüm bulunduğunu ileri sürüyorsa bu savunmalar da somut delillerle değerlendirilmelidir. Kullanımın hangi yıllarda gerçekleştiği, hangi bölümlerin kullanıldığı ve ecrimisil tutarı birbirinden ayrı araştırma konularıdır.

İşgalin başlangıç ve bitişinin ispatı Ecrimisil Davasında İşgal ve Kullanım Süresi Nasıl İspatlanır? başlıklı yazıda açıklanmıştır.

Sonuç: Tapunun geri alınması geçmiş ecrimisil için yeterli mi?

Muris muvazaası nedeniyle verilen tapu iptal ve tescil kararı, geçmiş ecrimisil talebinin önünü açabilir; fakat kendiliğinden miktar ve sorumluluk belirlemez. Tapu iptal hükmünün açıklayıcı niteliği nedeniyle **mirasbırakanın ölüm tarihi** esas alınabilir; **kararın kesinleşme tarihi** zorunlu başlangıç değildir.

Bununla birlikte miras payı, işgalin gerçekten hangi yıllarda gerçekleştiği, davalının iyiniyeti, sonraki alıcıların durumu, gerektiğinde intifadan men koşulu ve **beş yıllık zamanaşımı** 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.