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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Önalım Davası Sonrası Geçmiş Kullanım İçin Ecrimisil İstenebilir mi?

MAKALE ÖZETİ

Önalım davasının kabulü tek başına dava tarihinden itibaren ecrimisil sağlamaz. Yargıtay, kural olarak önalım kararının kesinleşmesinden sonraki dönemi esas alır; önceki paydaşlık için intifadan men incelenir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Önalım (şufa) davası kazanıldıktan sonra, koşulları varsa taşınmazın haksız kullanımı için ecrimisil istenebilir; ancak ecrimisil her durumda payın ilk satıldığı tarihten başlamaz. Önalım hakkı **yenilik doğuran (inşai) bir hak** olduğundan Yargıtay uygulamasında, önalım yoluyla kazanılan pay bakımından **mahkeme kararının kesinleştiği tarihten sonraki haksız kullanım** esas alınır. **Payın satış tarihi, önalım davasının açıldığı tarih ve mahkemeye bedel yatırıldığı tarih** kendiliğinden aynı başlangıç sayılmaz.

Özellikle taşınmazı kullanan kişinin **önalım kararı kesinleşmeden önce de başka paylar üzerinde malik olup olmadığı** önemlidir. Bu kişi paydaşsa geçmiş dönem ecrimisili bakımından **intifadan men** koşulu ve istisnaları ayrıca araştırılabilir. Dolayısıyla "Şufa davasını kazandım, geçmiş beş yılın kirasını alırım" şeklindeki genel bir sonuç doğru değildir.

Önalım davasını kazanan kişi neden satış tarihinden itibaren ecrimisil isteyemez?

Yasal önalım hakkı, üçüncü kişiye satılan payın önalım hakkı sahibi tarafından dava yoluyla edinilmesini sağlayan yenilik doğuran bir haktır. Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 732–734. maddeleri bu hakkı düzenler.

Payı üçüncü kişiden satın alan alıcı, **önalım davası sonuçlanana kadar** tapu kaydına ve o tarihteki hukuki konumuna dayanabilir. Önalım hakkı sahibinin dava açması, satın alan kişinin geçmişteki bütün kullanımını kendiliğinden **kötüniyetli işgal** hâline getirmez.

Bu nedenle **payın satın alındığı gün ile önalım kararı sonucu payın edinildiği gün** aynı hukuki tarih değildir. Ecrimisil isteminde bu fark, eski alıcıdan hangi dönemin bedelinin istenebileceğini etkiler.

Ecrimisil önalım kararının kesinleştiği tarihten mi başlar?

Yargıtayın ilgili içtihadında kural olarak evet. Yargıtay **8. Hukuk Dairesinin 2018/9143 E. ve 2021/749 K. sayılı kararı**, önalım hakkının **inşai niteliğine** dayanarak ecrimisilin **önalım kararının kesinleştiği tarihten** sonraki dönem için değerlendirilmesi gerektiğini belirtir.

Kararda özellikle önalım davası sonunda payı edinen kişinin, **önceki dönemdeki mülkiyet ve kullanım ilişkisini geriye doğru değişmiş gibi kabul ederek** otomatik ecrimisil istememesi gerektiği açıklanmıştır. Bununla birlikte kararın kesinleşmesinden sonra da ecrimisil doğması için **davalının fiilî kullanımının, hukuki dayanağın bulunmamasının ve talep edilen dönemlerin** ortaya konması gerekir.

Örneğin payın 2021'de üçüncü kişiye satıldığı, önalım davasının 2023'te açıldığı ve tescil hükmünün **2025'te kesinleştiği** varsayılsın. **Yalnız önalım davasının kazanılmış olması**, 2021–2025 arasının tamamına yeni edinilen pay yönünden ecrimisil hesaplanmasını haklı kılmaz.

Önalım bedeli mahkemeye yatırıldığı gün alıcı kötüniyetli hâle gelir mi?

Bedelin depo edilmesi ile önalım kararının kesinleşmesi aynı işlem değildir. Kaynak kitabın önalım bölümünde bu başlangıç tarihiyle ilgili **farklı değerlendirmeler** yer alır: Bedelin mahkeme veznesine yatırılmasını dikkate alan açıklama yanında, **Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 2021/749 K. sayılı kararından hareketle kesinleşme tarihini esas alan sonuç** da bulunur.

Yayımlanmış Yargıtay kararının açık yaklaşımı, **önalım kararı kesinleşmesinden sonraki dönemin** ecrimisil açısından değerlendirilmesidir. Bu nedenle **bedel yatırıldığı anda eski alıcının mutlaka kötüniyetli hâle geldiği** gibi kesin bir genelleme yapılamaz.

25 Aralık 2025'te yürürlüğe giren TMK 734 değişikliği, önalım bedelinin belirlenmesi ve mahkemede depo edilmesi koşullarını da değiştirmiştir. Bu yeni usulün varlığı, **ecrimisilin başlangıcını her olayda depo gününe çeken yeni bir maddi hukuk kuralı** olarak yorumlanmamalıdır.

Önalım davası kesinleşince eski alıcı taşınmazı hemen boşaltmak zorunda mı?

Yeni edinilen pay üzerinde önceki alıcının hak sahipliği sona erse de, taşınmazın fiilî kullanımına ilişkin durum ayrıca incelenmelidir. Eski alıcı yalnız önalım konusu payın sahibi idiyse, karar kesinleşmesinden sonra kullanımını hangi hukuki sebeple sürdürdüğü araştırılır.

Ancak eski alıcı **başka bir payı koruyorsa** taşınmazda hâlâ paydaş olabilir. Bu durumda **"Önalım kararını kaybettin, artık tüm taşınmazı hiç kullanamazsın"** sonucuna otomatik gidilemez. Paydaşın

yararlanma yetkisi ve diğer paydaşların kullanımının engellenip engellenmediği değerlendirilmelidir.

Taşınmazın fiilî kullanımının sona erdirilmesi veya düzenlenmesi talebi ile **geçmiş dönem ecrimisil** de birbirinden ayrıdır.

Davalı önalım davasından önce de paydaşsa intifadan men şartı aranır mı?

Paydaşlar arasındaki haksız kullanım iddiasında kural olarak intifadan men koşulu ve içtihattaki istisnalar gündeme gelir. İntifadan men, davacı paydaşın yararlanmak istediğinin diğer paydaşa bildirildiğinin veya başka somut olgularla anlaşıldığının ispatına ilişkindir.

Yargıtay **8. Hukuk Dairesinin 2018/9143 E., 2021/749 K. sayılı kararıyla** kaynak kitapta yer verilen önalım uyuşmazlığında da bazı parseller bakımından davalının **önalım kararı öncesindeki paydaşlığı** üzerinde durulmuş; bu dönem için **intifadan men gerçekleşip gerçekleşmediğinin** araştırılması gerektiği belirtilmiştir.

Bu yüzden taşınmazda bir payın önalımla edinilmiş olması, davacının daha önce zaten sahip olduğu paya ilişkin **ayrı bir ecrimisil hakkı bulunmadığı** veya mutlaka bulunduğu anlamına gelmez. Her payın ve kullanım döneminin hukuki dayanağı ayrı incelenmelidir.

İntifadan men ve istisnaları Hisseli Taşınmazı Bir Paydaş Tek Başına Kullanabilir mi? yazısında açıklanmıştır.

Önalım kararı sonrası paydaş olan kişiden kira mı, ecrimisil mi istenir?

Taraflar arasında geçerli bir kira sözleşmesi kurulmamışsa, yalnız taşınmazın kullanılması kira borcu doğurmaz. Kullanımın paydaşların haklarını ihlal ettiği koşullarda **ecrimisil** talebi gündeme gelebilir. Ancak paydaşın tek başına kullanımının her zaman haksız sayılamayacağı unutulmamalıdır.

Örneğin önalım kararıyla payını kaybeden eski alıcı, taşınmazın tamamını kullanmaya devam ederken başka bir paya hâlâ sahipse **bu paya ilişkin kullanım hakkının kapsamı** ayrıca değerlendirilir.

Bir paydaşın ortak taşınmazdan tüm gelirleri toplaması, fiilî taksim veya paydaşlar arasında kullanım anlaşması bulunması da sonucu etkileyebilir. **Sözleşmesel kira ile haksız kullanım tazminatı aynı alacak değildir**.

Önalım davası sonunda kazanılan pay için geçmiş beş yılın tamamı istenebilir mi?

Hayır. Beş yıllık zamanaşımı, davacının hak sahibi olmadığı veya kullanımın haksız olduğunun ispatlanamadığı dönemler için yeni bir alacak yaratmaz. Önce **ecrimisil isteme hakkının hangi**

tarihte doğduğu, sonra talep edilen geçmiş sürenin zamanaşımı bakımından durumu belirlenir.

Örneğin önalım hükmü **1 Haziran 2025'te kesinleşmiş**, ecrimisil davası **1 Kasım 2026'da açılmış** olsun. Yeni edinilen pay bakımından sırf zamanaşımı beş yıl olduğu için **2021'den itibaren ecrimisil** istenebileceği söylenemez. Önce **Haziran 2025 sonrası haksız kullanımın** kanıtlanması gerekir.

Buna karşılık davacı zaten taşınmazın bir paydaşıydıysa, önceki payından kaynaklanabilecek farklı bir alacağın koşulları ayrıca incelenebilir. Zamanaşımı savunması ve kesilme sebepleri Ecrimisil Geriye Dönük Kaç Yıl İstenebilir? yazısında yer almaktadır.

2025'teki önalım değişikliği ecrimisilin başlangıç tarihini değiştirdi mi?

7571 sayılı Kanun ile TMK 733 ve 734'te yapılan düzenlemeler önalım hakkının kullanılma süresi, kullanılamayacağı satışlar ve bedelin depo edilmesi gibi konulara ilişkindir. Bu değişiklikleri, **önalım kararı geçmişe etkili biçimde her kullanım dönemini haksız işgale dönüştürür** şeklinde yorumlamak doğru değildir.

25 Aralık 2025'te yürürlüğe giren hükümler, önalım için **bildirimden itibaren üç ay ve kural olarak satıştan itibaren bir yıllık üst süreyi** düzenler; daha önce yapılmış satışlar yönünden geçiş hükümleri ayrıca uygulanır. **Cebrî artırmayla satış ve 2886 sayılı Kanun kapsamındaki satışlar** bakımından yasal önalım hakkının kullanılamayacağı açıkça öngörülmüştür.

Önalım davasının açılma şartları Yasal Önalım Hakkı Nasıl Kullanılır? yazısında ele alınmıştır. Buradaki ayrı sorun, **önalım yoluyla kazanılan pay nedeniyle geçmiş kullanım tazminatının hangi tarihte başlayabileceğidir**.

Anayasa Mahkemesinin 6 Kasım 2026'da yayımlanan iptal kararı neyi değiştirdi?

Anayasa Mahkemesi, 16 Temmuz 2026 tarihli, E.2026/23, K.2026/162 sayılı kararıyla TMK 734/2'deki rayiç bedel düzenlemesini ve bağlantılı hükümleri iptal etti. Karar **6 Kasım 2026 tarihli Resmî Gazete'de** yayımlandı. Ancak iptal hükümlerinin yürürlüğü **dokuz ay ertelendi**: **6 Ağustos 2027**.

Bu nedenle **14 Kasım 2026 itibarıyla** mevcut bedel belirleme ve depo düzenlemesinin yürürlükten kalktığı söylenemez. Mahkemenin belirlediği rayiç bedel ve yatırma usulü bakımından **bugün yürürlükte bulunan hüküm** ile **2027'de yürürlüğe girecek iptal sonucu** birbirinden ayrılmalıdır.

Daha önemlisi, bu Anayasa Mahkemesi kararı **ecrimisilin önalım kararının kesinleşmesinden mi yoksa payın satıldığı tarihten mi doğacağına ilişkin doğrudan bir karar değildir**. Esas mesele önalım bedelinin belirlenmesine ilişkindir.

Önalım sonrası ecrimisil için hangi belgeler gerekir?

Önalım davasının dilekçesi, mahkeme kararı, kesinleşme şerhi, tapu kayıtlarının tarihçesi, bedelin depo edildiğini gösteren kayıtlar, pay oranları ve davalının kullanım belgeleri birlikte incelenmelidir.

Özellikle eski alıcının önalım öncesinde veya sonrasında **başka pay sahibi olup olmadığı** ortaya konmalıdır. Bunun için yalnız güncel tapu kaydı değil, **tedavüllü tapu kayıtları ve ilgili önalım dosyası** önemlidir.

Fiilî kullanımın ispatında tanık, ürün geliri kaydı, kira sözleşmesi, fotoğraf ve gerektiğinde keşif ile bilirkişi incelemesi kullanılabilir. İşgalin hangi yıllarda gerçekleştiği Ecrimisil Davasında İşgal ve Kullanım Süresi Nasıl İspatlanır? makalesinde ayrıca açıklanmıştır.

Önalım sonrası ecrimisil tutarı nasıl hesaplanır?

Ecrimisil ancak ispatlanan haksız kullanım dönemi ve davacının hak sahipliği kapsamı esas alınarak hesaplanır. Tarımsal taşınmazda ilgili yıllara ait ürün, verim, fiyat ve giderler; arsa veya binada ise emsal kira ölçütleri önem taşır.

Örneğin taşınmazdaki iki parselin biri tarla, diğeri depo olarak kullanılıyorsa **aynı metrekare başına tek bedel** uygulanması doğru değildir. Her parselde davalının kullandığı alan, kullanım dönemi ve davacının payı ayrı değerlendirilmelidir.

Ayrıca **önalım kararı sonucu edinilen pay ile davacının önceden sahip olduğu pay** bakımından başlangıç tarihleri veya intifadan men koşulları farklılaşabilir. Bilirkişi hesabı bu hukuki ayrımı göz ardı etmemelidir.

Önalım sonrası ecrimisil davası hangi mahkemede açılır?

Özel kişiler arasındaki bağımsız ecrimisil isteminde kural olarak asliye hukuk mahkemesi görevlidir. Ecrimisilin geçmiş haksız kullanımın parasal karşılığı olması nedeniyle yetki, dava türüne uygun olarak Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 6 ve 16. maddeleri çerçevesinde incelenir.

Ancak **önalım nedeniyle tapu iptal ve tescil istemi** ile **sonradan açılacak bağımsız ecrimisil davası** aynı talep değildir. Önceki önalım kararının kesinleşmesi, ecrimisilin ispatı ve görev-yetki meselelerini kendiliğinden çözmez.

Ayrım Ecrimisil Davasında Görevli ve Yetkili Mahkeme Nasıl Belirlenir? yazısında açıklanmıştır.

Önalım sonrası ecrimisilde en sık yapılan hata nedir?

Önalım kararının geçmişe etkili biçimde satış gününden itibaren yeni maliklik yarattığını varsaymaktır. Bu varsayım, önalım hakkının inşai niteliğini ve Yargıtayın kararın kesinleşmesini esas alan yaklaşımını göz ardı eder.

İkinci önemli hata, eski alıcının **hangi dönemlerde paydaş olduğunun** araştırılmamasıdır. Paydaşlık devam ediyorsa intifadan men ve fiilî yararlanma koşulları ayrıca önem taşıyabilir.

Üçüncü hata ise **beş yıllık zamanaşımını ecrimisil alacağının doğum tarihi gibi görmek** ve davalının gerçekten hangi parseli, hangi tarihlerde kullandığını ispatlamadan hesap yapmaktır.

Sonuç: Önalım davası kazanılınca ecrimisil hangi tarihten istenir?

Önalım sonucunda edinilen pay için ecrimisil, koşulları varsa Yargıtay uygulamasına göre önalım kararının kesinleşmesinden sonraki haksız kullanım dönemi için istenir. Önalım davasının açılması, payın satılması veya bedelin yatırılması tek başına geçmiş bütün kullanım dönemlerini haksız işgale dönüştürmez.

Davalının önceden veya hâlen paydaş olması, intifadan men koşulu ve fiilî kullanımın kapsamı ayrıca incelenmelidir. Doğru başlangıç tarihi, önalım dosyası ve tedavüllü tapu kaydıyla belirlenmeden yalnız geçmiş beş yıl üzerinden ecrimisil hesaplanmamalıdır.

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.