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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Tarlayı İzinsiz Ekip Biçen Üçüncü Kişiden Ecrimisil Nasıl Hesaplanır?

MAKALE ÖZETİ

Başkasının tarlasını izinsiz ekip biçen kişiden ecrimisil istenebilir. Bedel, yalnız emsal kira üzerinden değil; tarım arazisinin niteliği, münavebe, nadas, ürünün yıllara göre verimi, fiyatı ve üretim giderleri incelenerek hesaplanır.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Başkasına ait bir tarlayı izinsiz ekip biçen üçüncü kişiden, koşulları oluştuğunda ecrimisil (haksız işgal tazminatı) istenebilir. Tarla tarımsal üretim amacıyla kullanılmışsa bedel, kural olarak o arazinin sağlayabileceği **net tarımsal gelir** esas alınarak hesaplanır. Yalnızca tarlanın yüzölçümünü bölgedeki arsa kirasıyla çarpmak veya hasat edilen ürünün satış bedelinin tamamını tazminat saymak doğru bir hesaplama değildir.

Hesapta, arazinin kuru ya da sulu olması, işgal edilen alan, o yöredeki ürün deseni, münavebeli ekim ve nadas uygulaması, talep edilen yıllardaki dekar başına verim, ürün fiyatları ve üretim giderleri araştırılır. Üstelik **tapu kaydında "tarla" yazması tek başına yeterli değildir**; taşınmazın fiilî niteliği ve haksız kullanım biçimi de belirlenmelidir.

Tarlayı izinsiz ekip biçen kişi hangi şartlarda ecrimisil öder?

Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesi, malike mülkiyet hakkına yönelen haksız müdahaleye karşı korunma imkânı tanır. Ecrimisil ise haksız kullanımdan doğan parasal taleptir. Bir kimsenin başkasına ait araziyi geçerli bir kira sözleşmesi, kullanım izni veya başka bir hukuki dayanak olmadan ve kötüniyetli biçimde işlemesi ecrimisil sorumluluğu doğurabilir.

Ancak bir tarlanın ürün vermiş olması, o ürünü yetiştiren herkesin otomatik olarak haksız işgalci olduğunu göstermez. Kullanıcının gerçekten üçüncü kişi olup olmadığı, kullanım yetkisi, önceki

izinler ve fiilî işgal süresi araştırılmalıdır. Ayrıca davacının hangi hakka dayanarak tazminat istediği belirlenmelidir.

Üçüncü kişinin haksız işgali ile hisseli tarlanın paydaşlardan biri tarafından kullanılması aynı uyuşmazlık değildir. Paydaşlar arasındaki taleplerde intifadan men ve bunun istisnaları gibi ayrı koşullar gündeme gelebilir. Bu ayrım Hisseli Taşınmazı Bir Paydaş Tek Başına Kullanabilir mi? başlıklı yazıda incelenmiştir. Buradaki hesaplama ise araziyi kullanma hakkı bulunmayan üçüncü kişinin tarımsal işgaline ilişkindir.

Tarla ecrimisili ürün gelirine göre mi, emsal kira üzerinden mi hesaplanır?

Tarımsal üretim amacıyla haksız kullanılan arazide temel yöntem, ürün esasına dayalı zirai net gelir hesabıdır. Çünkü böyle bir taşınmazdan beklenen ekonomik fayda, yalnızca arsa veya bina kirasıyla açıklanamaz.

Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 6 Şubat 2024 tarihli, 2023/1050 E. ve 2024/627 K. sayılı kararında da tarım arazisi için yalnız tek bir ürün varsayımına dayanılarak yapılan hesaplama yeterli görülmemiştir. Kararda, ilgili yıllara ait resmî ürün, verim ve fiyat verileri ile yöredeki münavebe düzeninin araştırılması gerektiği vurgulanmıştır.

Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 15 Mayıs 2025 tarihli, 2024/4795 E. ve 2025/2661 K. sayılı kararında ise tarla niteliğindeki taşınmaz için arsalarda kullanılan emsal kira yaklaşımının esas alınması isabetli bulunmamış; tarımsal gelir yöntemiyle yeniden inceleme yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Bu kararlar, hesaplamada taşınmazın ekonomik kullanım biçimini ve bilimsel verileri merkeze almanın önemini gösterir. **Tarla vasfında olmayan veya tarımsal üretim dışında kullanılan taşınmazlarda aynı yöntemin koşulsuz uygulanacağı söylenemez.**

Net tarımsal gelir nasıl bulunur?

Ürün gelirine dayalı hesaplamada, önce taşınmazdan ilgili dönemde elde edilmesi beklenebilen **brüt üretim değeri** belirlenir. Ardından üretime ilişkin giderler değerlendirilerek net gelir bulunur.

Basitleştirilmiş hesap mantığı şöyledir:

Dekar başına beklenen ürün miktarı × ilgili dönemin birim satış fiyatı − dekar başına üretim giderleri = dekar başına net tarımsal gelir.

Elde edilen net gelir, haksız kullanılan alan ve talep edilen dönem bakımından değerlendirilir. Ancak ürün değişimi, nadas, sulama imkânı ve her yılın koşulları hesaplamayı etkilediğinden bu işlem her dosyada tek bir çarpma formülüne indirgenemez.

Varsayımsal hesap örneği

Bir kişinin 8 dekarlık tarım arazisini izinsiz kullandığı ve ilgili üretim dönemi için resmî verilere dayalı olarak dekar başına 300 kilogram ürün alınabileceği, ürünün birim değerinin 12 TL, üretim giderinin ise dekar başına 2.400 TL olduğu varsayılsın.

Bu varsayımda dekar başına brüt üretim değeri 3.600 TL, gider düşüldükten sonraki net gelir 1.200 TL, 8 dekar için net gelir ise **9.600 TL** olur.

Bu rakam **gerçek bir yılın veya bölgenin ecrimisil tarifesi değildir**; yalnız hesap yöntemini göstermek içindir. Mahkeme önündeki tutar, dosyadaki kullanım dönemi ve resmî tarımsal veriler esas alınarak bilirkişi incelemesiyle belirlenir.

Tarım arazisinin sulu veya kuru olması ecrimisili değiştirir mi?

Evet. Sulama imkânı, tarlada yetişebilecek ürünleri, verim miktarını ve üretim maliyetini değiştirebilir. Bu nedenle kuru tarım arazisi için kullanılan verilerin sulu tarım arazisine doğrudan uygulanması doğru değildir.

Bilirkişi incelemesinde taşınmazın gerçekten sulanıp sulanmadığı, sulama altyapısı, arazinin fiziksel niteliği ve ilgili yıllardaki kullanım şartları değerlendirilmelidir. Yalnızca tapu kaydındaki vasfa veya taraflardan birinin beyanına dayanılması yeterli olmayabilir.

Münavebeli ekim ve nadas neden araştırılır?

Münavebe, aynı tarım arazisinde ürünlerin belirli bir sıra veya dönem düzeni içinde yetiştirilmesidir. **Nadas** ise arazinin tarımsal koşullar gereği belirli bir süre ekilmeyerek dinlendirilmesidir.

Örneğin bir bölgede aynı tarlaya her yıl aynı ürün ekilmiyorsa, beş yıllık ecrimisil hesabında tek bir ürünün beş yıl boyunca aynı verimle yetiştirildiği varsayılamaz. Arazinin nadasa bırakıldığı dönemler de araştırılmalıdır.

Burada önemli olan yalnız davalının fiilen hangi ürünü yetiştirdiği değildir. Taşınmazın niteliğine ve yerel tarımsal koşullara göre hangi ürünlerin mutat biçimde yetiştirilebildiği, ilgili dönemdeki münavebe ve nadas düzeniyle birlikte incelenmelidir. Davalının gerçek üretimine ilişkin belgeler bulunuyorsa bunlar da diğer delillerle değerlendirilir.

İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğünden hangi bilgiler istenir?

Tarımsal ecrimisil hesabında **resmî ve dönemsel veriler** temel önemdedir. Taşınmazın bulunduğu İl veya İlçe Tarım ve Orman Müdürlüğünden, talep edilen yıllar bakımından özellikle şu bilgiler araştırılabilir:

- Bölgede yetiştirilen ve münavebeye giren ürünler.
- Arazinin kuru veya sulu tarım niteliğine göre dekar başına ortalama verim.
- Ürünlerin ilgili yıllardaki çiftçi satış fiyatları veya uygun resmî fiyat verileri.
- Ürün bazında üretim giderleri.
- Bölgede uygulanan münavebe ve nadas düzeni.

Ürün türüne göre ilgili dönem fiyatları için hâl müdürlüğü kayıtları veya diğer resmî tarımsal veriler de önem taşıyabilir. Esas olan, hesaplamanın **hangi yıl için hangi veriye dayandığının açıkça gösterilmesidir**.

Ecrimisil bütün tarla üzerinden mi, yalnız işgal edilen kısım üzerinden mi hesaplanır?

Bedel hesabının dayandığı alan, fiilen haksız kullanılan bölümle ilişkilendirilmelidir. Bir parselin tapuda 20 dekar görünmesi, üçüncü kişinin parselin yalnızca 6 dekarını kullandığı bir olayda kendiliğinden 20 dekar üzerinden hesap yapılabileceği anlamına gelmez.

İşgalin sınırları tartışmalıysa kadastro paftası, aplikasyon krokisi, uydu veya hava görüntüleri, fotoğraflar ve keşif sırasında yapılacak teknik ölçümler önem taşır. Davalının kullanımına elverişli hâle getirdiği veya malik tarafından kullanılamayan alanın kapsamı somut olayın özelliklerine göre değerlendirilmelidir.

Bilirkişi raporundaki hangi hatalara itiraz edilebilir?

Zirai gelir hesabı uzmanlık gerektirir. Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 266 ve devamı maddeleri kapsamında alınan bilirkişi raporu, tarafların ve mahkemenin denetleyebileceği açıklıkta olmalıdır.

Özellikle şu eksiklikler hesap sonucunu etkileyebilir:

- Kuru tarım arazisine sulu tarım verilerinin uygulanması veya tersinin yapılması.
- Yöredeki münavebe düzeninin araştırılmadan tek ürün üzerinden hesap kurulması.
- Nadas dönemlerinin göz ardı edilmesi.
- İlgili yıllara ait veriler yerine güncel ürün fiyatlarının geçmiş bütün yıllara uygulanması.
- Brüt ürün gelirinden üretim giderlerinin düşülmemesi.
- Gerçekte işgal edilmeyen alanların hesaba katılması.
- Resmî Tarım ve Orman Müdürlüğü verilerinden neden ayrıldığının açıklanmaması.
- Tarımsal kullanım için gerekli inceleme yapılmaksızın arsa kirası yönteminin uygulanması.

Yargıtayın 2024 tarihli kararında, bilirkişinin yetişebilecek ürünleri belirlediği hâlde hesabı tek bir ürün varsayımına dayandırması yeterli bulunmamıştır. Dolayısıyla rapora itirazın yalnızca “bedel yüksek” veya “bedel düşük” şeklinde kurulması yerine, **yanlış ürün, yanlış verim, yanlış dönem veya yanlış gider kaleminin** somut olarak gösterilmesi daha anlamlıdır.

Ecrimisil için kaç yıllık ürün geliri talep edilebilir?

Yargıtay uygulamasında ecrimisil talepleri kural olarak **dava tarihinden geriye doğru beş yıllık zamanaşımına** tabidir. Bununla birlikte beş yıl önceye kadar hesap yapılabilecek olması, bu yılların tamamında haksız kullanım bulunduğunun kabul edileceği anlamına gelmez.

Önce üçüncü kişinin hangi tarihler arasında, hangi bölümü ve hangi hukuki konumda kullandığı belirlenir. Daha sonra zamanaşımı savunması ve talep edilen dönemler değerlendirilir. İşgalin ve kötüniyetin ispatı ile zamanaşımı birbirinden ayrı sorunlardır.

Ürün gelirine dayalı hesaplamada, her yılın ekim, nadas, verim, fiyat ve gider verileri dikkate alınmalıdır. **Her dönemin gerçek tarımsal koşulları araştırılmadan yalnız güncel bedeli geriye doğru uygulamak** sağlıklı bir yöntem değildir.

Ecrimisil ile birlikte tarlanın boşaltılması istenebilir mi?

Koşulları varsa malik, geçmiş haksız kullanım nedeniyle ecrimisil isteminin yanında taşınmaza yönelik devam eden müdahalenin önlenmesini de talep edebilir. Bu iki istemin konusu farklıdır: biri geçmiş kullanımın parasal karşılığına, diğeri müdahalenin sona erdirilmesine yöneliktir.

Davanın tarafları, görevli mahkeme ve varsa dava şartları istemlerin niteliğine göre değerlendirilmelidir. Haksız üçüncü kişi kullanımından doğan bağımsız ecrimisil isteminde kural olarak asliye hukuk mahkemesi görevlidir; ancak uyuşmazlık kira, ortaklık, komşuluk veya başka bir özel hukuki ilişkiden doğuyorsa bu sonuca yalnız dava başlığından hareketle varılamaz.

Müdahaleyi durdurmaya ilişkin dava koşulları ayrıca Elatmanın Önlenmesi Davası: Şartları, Görevli Mahkeme ve Arabuluculuk başlıklı yazıda açıklanmıştır.

Sonuç: Tarla ecrimisilinde belirleyici olan hangi veriler?

İzinsiz ekip biçilen tarlanın ecrimisili, taşınmazın bulunduğu bölgeye ilişkin varsayımsal bir kira bedeliyle değil; **haksız kullanılan alan, gerçek kullanım dönemi ve arazinin sağlayabileceği net tarımsal gelir** üzerinden değerlendirilmelidir.

Kuru veya sulu tarım niteliğinin doğru belirlenmesi, münavebe ve nadasın araştırılması, her dönem için resmî ürün-verim-fiyat ve gider verilerinin kullanılması, bilirkişi raporunun denetlenebilirliğini sağlar. Davalının üçüncü kişi mi yoksa paydaş mı olduğu da tazminat koşullarını değiştirebileceğinden hesaplamaya geçmeden önce tarafların hukuki konumu açıklığa kavuşturulmalıdır.

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.