İmar Parselinde Ecrimisil Tarihi

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Danıştay 4. Daire	12.01.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/2029	2026/11	2886 s. DİK 75, 5393 s. Belediye K. 15, 336 s. Milli Emlak Genel Tebliği 5/8

ÖZET

Belediye, tescil harici yol alanının otopark ve güvenlik kulübesi olarak kullanılması nedeniyle 60 ay için 426.458,93 TL ecrimisil istedi; BİM tutarı 77.290,51 TL'ye indirdi. Danıştay, parsel imar uygulamasıyla oluştuğundan alanın hangi tarihten ecrimisile konu olabileceğini araştırmayı istedi.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/imar-uygulamasi-parselde-ecrimisil-baslangici-danistay-2026-11/ →

Karar metni

Adalet Bakanlığı Bedesten sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

Danıştay 4. Daire Başkanlığı 2025/2029 E. , 2026/11 K.

"İçtihat Metni"

T.C.

DANIŞTAY

DÖRDÜNCÜ DAİRE

Esas No : 2025/2029

Karar No : 2026/11

TEMYİZ EDEN TARAFLAR : 1- (DAVACI) ... Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi

VEKİLİ : Av. ...

2- (DAVALI) ... Büyükşehir Belediye Başkanlığı

VEKİLİ : Av. ...

İSTEMİN KONUSU : ... Bölge İdare Mahkemesi ... İdare Dava Dairesinin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararının temyizen incelenerek aleyhlerine olan kısımlarının bozulması istenilmektedir.

YARGILAMA SÜRECİ :

Dava konusu istem: İstanbul ili, Tuzla ilçesi, ... Mahallesi, ... ada ... parsel sayılı taşınmazın 435,7 m²'si üzerine güvenlik kulubesi (kapalı alan), otopark (açık alan) yapılmak suretiyle fuzulen işgal edildiğinden bahisle 2016/11 - 2021/10 (60 ay) dönemi için toplam 426.458,93 TL ecrimisil bedeli istenilmesine ilişkin ... tarih ve ... sayılı ecrimisil ihbarnamesinin iptali istenilmiştir.

İlk Derece Mahkemesi kararının özeti: ... İdare Mahkemesince verilen ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararda; dosyada bulunan bilgi ve belgeler ile bilirkişi raporu ile tespit edilen hususlar birlikte değerlendirildiğinde; İstanbul ili, Tuzla ilçesi, ... Mahallesi, ... ada ... parsel sayılı taşınmazın kuzeyinde bulunan ana artere (D-... Kara Yolu) cepheli tescil harici yol vasıflı alanın üzerinde otopark, araç sergileme alanı ve güvenlik kabini şeklinde kullanılmak suretiyle davacı tarafından işgal edildiği, bu nedenle ecrimisil alınması gerektiği açık olmakla birlikte, dava konusu taşınmazın davacının kullanımında olduğu (tespit tarihinden geriye doğru 5 yıllık süreyi geçmeyecek şekilde) süre boyunca her yıl için kaç m² alanın işgal edildiğinin yürürlükteki imar planlarındaki mevcut durumlarına da bakılmak suretiyle tek tek işgalli alanların tespiti ve buna bağlı olarak ecrimisil hesabının yapılması gerekirken, bu yapılmayarak 2021 yılındaki tespitten yola çıkılarak 435,7 metrekaresi üzerinde güvenlik kulubesi (kapalı alan), otopark (açık alan) yapılmak suretiyle fuzulen işgal edildiğinden bahisle düzenlenen dava konusu ecrimisil ihbarnamesinde hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Bölge İdare Mahkemesi kararının özeti: İdare Dava Dairesince; ecrimisil başlangıç

tarihi olan 2016 yılı için yıllık 30 TL/m² ecrimisil bedeli belirlendiği, bunun makul bir miktar olduğu, her ne kadar emlak vergi değerinin %3'ünün aynı yıl için 19,28-TL/m²'ye tekabül etmekte ise de, söz konusu kullanımın ticari nitelikte olması nedeniyle emlak vergi değerinin % 3'ünün üzerinde bir bedel öngörülmesinin fahiş olmadığı, 353,70 m² işgal edilen alanın 09/11/2016 - 31/10/2021 tarihleri arasındaki işgal dönemi için taşınmazın 77.290,51 TL ecrimisil getirisi olabileceği anlaşıldığından, davacı ve davalı idarenin istinaf başvurularının kabulüne, İdare Mahkemesi kararının kaldırılmasına, dava konusu ecrimisil ihbarnamesinin 349.168,42-TL'lik kısmının iptaline, 77.290,51-TL'lik kısmı yönünden ise davanın reddine karar verilmiştir.

TEMYİZ EDEN DAVACININ İDDİALARI: Ecrimisile konu taşınmazın kiracısı oldukları, taşınmaz malikinin dava dışı şirket olduğu, bu sebeple ecrimisil taraf olmadıkları, diğer taraftan idarelerin imar uygulamaları neticesinde malik ve paydaşı oldukları taşınmazlardan ecrimisil alamayacakları, ihbarneminin de hangi kriterlere göre düzenlendiği belli olmadığı, o nedenle denetlenebilir nitelikte bulunmadığı, bir çok yönden hatalı ve usule aykırı olarak tanzim edildiği, nihayet bedelin de aşırı yüksek hesaplandığı ileri sürülmektedir.

TEMYİZ EDEN DAVALININ İDDİALARI : Söz konusu alanın tasarrufunun belediyeye ait olduğu, davacının burada hiçbir akdi bağı bulunmadığı, işlemin hukuka uygun olduğu ileri sürülmektedir.

DAVACININ SAVUNMASI : Cevap verilmemiştir.

DAVALININ SAVUNMASI : Cevap verilmemiştir.

TETKİK HÂKİMİ : ...

DÜŞÜNCESİ : Eksik inceleme ve araştırma sonucunda verilen temyize konu kararın bozulması gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Dördüncü Dairesince, Tetkik Hâkiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüşüldü:

İNCELEME VE GEREKÇE :

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75. maddesinde, "Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz malların, gerçek ve tüzelkişilerce işgali üzerine, fuzuli şagilden, bu Kanunun 9. maddesindeki yerlerden sorulmak suretiyle, idareden taşınmaz ve değerleme konusunda işin ehli veya uzmanı üç kişiden oluşan komisyonca tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere tespit ve takdir edilecek ecrimisil istenir. Ecrimisil talep edilebilmesi için, Hazinenin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şagilin kusuru aranmaz." kuralı yer almıştır.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Belediyenin yetkileri ve imtiyazları" başlıklı 15. maddesinde; "2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75 inci maddesi hükümleri belediye taşınmazları hakkında da uygulanır." hükmüne yer verilmiştir.

2886 sayılı Kanun'un 74. maddesine dayanılarak Maliye Bakanlığınca çıkartılan ve işlem tarihinde yürürlükte bulunan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliği'nin "Tanımlar" başlıklı 2. maddesinde; "Ecrimisil: Bir malın, sahibinin rızası dışında ve onun bu malı kullanmamakla bir zarara uğrayıp uğramayacağı söz konusu edilmeksizin bu maldan işgal, tasarruf veya her ne şekilde olursa olsun yararlanılması sebebiyle şagil tarafından ödenen veya idarece talep edilen tazminat; fuzuli şagil ise, kusuru aranmaksızın kendisine ait olmayan ve sahibinin de rızası veya muvafakatı bulunmayan bir malın zilyetliğini eline geçiren, elinde tutan veya her ne şekilde olursa olsun bu maldan tasarrufta bulunan kimseler" olarak tanımlanmıştır.

336 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği'nin 5. maddesinin 8. fıkrasında, "Hazinenin paydaşı olduğu taşınmazlarda, taşınmazın paydaşı ya da paydaşlarınca kullanılması halinde, kullanılan miktar paydaş/paydaşların kendi payına düşen miktardan fazla olmadıkça ecrimisil istenmez. Hazinenin paydaş olduğu taşınmazlarda, taşınmazın üçüncü kişilerce kullanılması halinde, Hazinenin payı oranında ecrimisil takibatı yapılır. Ancak, evveliyatında kişiler adına kayıtlı iken, imar uygulaması nedeniyle Hazinenin sonradan paydaş olduğu taşınmazların üzerinde yapı bulunması halinde, yapının bulunduğu alan paydaş/paydaşların paylarına isabet eden yüzölçümden daha fazla olsa dahi ecrimisil takibatı yapılmaz, tahakkuk etmiş ecrimisiller tahsil edilmez, tahsil edilmiş olanlar iade edilmez. Ancak, bu nitelikteki taşınmazlardaki Hazine payları, koşulları mevcut ise öncelikle 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine göre

paydaşına/paydaşlarına doğrudan veya genel hükümlere göre satılır ya da bu taşınmazlar hakkında 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre işlem yapılır. " hükmü yer almaktadır.

2886 sayılı Kanun'un 75. maddesine göre, fuzuli şagilden ecrimisil istenebilmesi için Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malların, gerçek veya tüzel kişiler tarafından herhangi bir hukuki ilişki olmaksızın işgal edilmiş olması gerekmektedir.

Dosyanın incelenmesinden; İstanbul ili, Tuzla ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazın 435,7 metrekaresi üzerinde güvenlik kulubesi (kapalı alan), otopark (açık alan) yapılmak suretiyle fuzulen işgal edildiğinden bahisle 2886 sayılı Kanun'un 75. maddesi uyarınca 2016/11-2021/10 (60 ay) dönemi için toplam 426.458,93 TL ecrimisil tahakkuk ettirilmesine dair İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak Yönetim Dairesi Başkanlığı Emlak Şube Müdürlüğü'nün ... tarih ve ... sayılı ecrimisil ihbarnamesinin iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Bakılan uyuşmazlıkta; davacının temyiz dilekçesinde, ecrimisil ihbarnamesine konu taşınmazda kiracı sıfatıyla bulunduğu, ayrıca imar uygulaması öncesinde taşınmazın ... Paz. San. ve Tic. Ltd. Şti.'nin mülkiyetinde olduğu, dolayısıyla fuzuli şagil olmadıkları için ecrimisil ihbarnamesinin düzenlenemeyeceğini ileri sürdüğü, Danıştay Dördüncü Dairesinin E:2025/99 sayılı esasına kayıtlı olan dosyada yer alan bilgi ve belgeler incelendiğinde de davacının iddia ettiği doğrultuda bilgilere rastlandığı (söz konusu dosyada fuzuli şagil olan davacı, ... Kim. Ürn. Oto Paz. San. ve Tic. Ltd. Şti'dir.), davacı şirket tarafından kullanılan ... ada ... parselde bulunan taşınmazı da kapsayan alanda yapılan imar uygulaması sonucu ve yargı kararları üzerinde son olarak yapılan parselasyon işlemiyle, geri dönüş işlemleri ile plan tadilatlarına göre yeniden ... ada ... parsel oluşturularak ... tarih ve ... yevmiye numarası ile tescil edildiği, bu itibarla, ecrimisile konu edilen .. ada ... parselin imar uygulaması sonucunda oluşturulduğu hususunun sabit olduğu, dolayısıyla tescil harici yol vasıflı kamu malı sahanın hangi tarihten itibaren ecrimisile konu olabileceğinin tam olarak araştırılmadığı, eksik inceleme ile karar verildiği anlaşılmaktadır.

Bu durumda, eksik inceleme sonucu verilen temyize konu İdare Dava Dairesi kararında hukuki isabet bulunmamaktadır.

KARAR SONUCU :

Açıklanan nedenlerle;

1. Temyiz istemlerinin kabulüne,

2. Temyize konu ... Bölge İdare Mahkemesi ... İdare Dava Dairesinin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararının BOZULMASINA,

3. Yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın İdare Dava Dairesine gönderilmesine, 12/01/2026 tarihinde oybirliğiyle kesin olarak karar verildi.