Ecrimisilde Emsal Kira Sözleşmesi

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Danıştay 4. Daire	19.01.2026	Kısmen Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/5708	2026/175	2886 s. DİK 75, İYUK 31, 49, HMK 266, 282, 336 s. MEGT 5/3

ÖZET

Hazine taşınmazının 552 m²'si iskele ve bahçe olarak kullanıldığı için 613.760,48 TL ecrimisil istendi. Bölge idare mahkemesi ek rapora göre 327.209,59 TL'yi aşan kısmı iptal etti. Danıştay ret kısmını onadı; idarenin emsal kira sözleşmesini gözetmeyen rapora dayanan iptal kısmını bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/yali-bahcesi-ecrimisilinde-emsal-kira-danistay-2026-175/ →

Karar metni

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

Danıştay 4. Daire Başkanlığı 2025/5708 E. , 2026/175 K.

"İçtihat Metni"

T.C.

DANIŞTAY

DÖRDÜNCÜ DAİRE

Esas No : 2025/5708

Karar No : 2026/175

TEMYİZ EDEN TARAFLAR : 1- (DAVACI) ... Anonim Şirketi

VEKİLİ : Av. ...

2- (DAVALI) ... Valiliği

VEKİLİ : Av. ...

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

YARGILAMA SÜRECİ:

Dava konusu istem: İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, ... Mahallesi, ... Mevkiinde bulunan ... ada, ... parsel sayılı ve tamamı Hazineye ait 409.640,00 m² yüzölçümlü taşınmazın, 552,00 m²'si üzerinde bahçe (iskele+bahçe) yapılmak suretiyle davacı tarafından fuzulen işgal edildiğinden bahisle 29/07/2012 - 28/07/2017 tarihleri arasındaki dönem için 613.760,48-TL ecrimisil bedeli istenilmesine ilişkin ... tarih ve ... sayılı ecrimisil ihbarnamesinin iptali istenilmiştir.

Bölge İdare Mahkemesi kararının özeti: İdare Dava Dairesince, Danıştay bozma kararı üzerine verilen kararda; dava konusu taşınmaza en yakın özellikleri taşıyan, benzer amaçla (ticari) kullanılan, emsal oluşturabilecek yerlerin kira bedeli (bakılan davada idarece belirtilen emsal) ve varsa önceki dönem ecrimisil bedelleri, ticari sirkülasyon, kullanımın amacı, şekli ve niteliği itibariyle civardaki emsalleri, taşınmazın konumu, mevkii, metrekare değeri, çevre koşulları ve davacının taşınmazın işgali ile elde ettiği yarar ve 336 Sıra No'lu Milli Emlak Genel Tebliği'nin 5/3. maddesi ile varsa kesinleşen yargı kararları da gözetilmek suretiyle Danıştay kararında belirtilen hususlar dikkate alınarak bilirkişilerden ek rapor alınmasına karar verilmiş olup, düzenlenen ek bilirkişi raporunda, işgal dönemi için 327.209,59-TL ecrimisil hesaplandığı görüldüğünden, dava konusu ecrimisil ihbarnamesinin 327.209,59-TL'lik kısmında hukuka aykırılık, bu tutarı aşan kısmında ise hukuka uygunluk bulunmadığı gerekçesiyle, davalı idare istinaf başvurusunun kısmen reddine, kısmen kabulüne, İdare Mahkemesi kararının iptale ilişkin kısmının kaldırılmasına, netice itibarıyla dava konusu ecrimisil ihbarnamesinin 286.550,89-TL'lik kısmının iptaline, 327.209,59-TL'lik kısmı yönünden ise davanın reddine karar verilmiştir.

TEMYİZ EDEN DAVACININ İDDİALARI: Ecrimisil alacağının zaman aşımına uğradığından bahisle dava konusu işlemin iptali gerektiği, fuzuli işgalin söz konusu olmadığı, bilirkişi raporunda ifade edilen denize girme şeklinde kullanılabileceği yönündeki tespitin hatalı olduğu, bu rapora dayanılarak verilen kararın redde ilişkin kısmının da bozulması gerektiği ileri sürülmektedir.
TEMYİZ EDEN DAVALININ İDDİALARI: Dava konusu işlemde belirtilen ecrimisil bedelinin, ... ada, ... sayılı komşu parseldeki 60 m2'lik taşınmazın kira bedelinin emsal alınarak belirlendiği, anılan taşınmazın 2011 yılı kira birim m2 bedeli olan 175 TL'nin ÜFE verilerine göre güncellenerek uyarlanması suretiyle 2012 yılı birim bedelinin tespit edildiği, ayrıca 2012 yılı birim bedeli belirlenirken emlak vergisine esas asgari değerin %3'nün altında kalmamasına dikkat edildiği, 2014 yılı emlak vergisine esas asgari değer güncellendiğinden bilirkişilerce yapılan birim bedeli tespitinin bu yıldan sonraki yıllarda bu değerin altında kaldığı, bu sebeple daha düşük hesaplama yapıldığı, hükme esas alınan bu hesaplamanın ise hatalı olduğu belirtilerek temyize konu kararın iptale ilişkin kısmının bozulması gerektiği ileri sürülmektedir.

DAVACININ SAVUNMASI : Cevap verilmemiştir.

DAVALININ SAVUNMASI : Cevap verilmemiştir.

TETKİK HÂKİMİ : ...

DÜŞÜNCESİ : Davacının temyiz isteminin reddi ile temyize konu kararın redde ilişkin kısmının onanması, davalının temyiz isteminin kabulü ile temyize konu kararın iptale ilişkin kısmının

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 :

Davacının temyiz istemi yönünden yapılan değerlendirme;

Bölge idare mahkemelerinin nihai kararlarının temyizen bozulması, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 49. Maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı halinde mümkündür.

Temyiz incelemesi yapılan karar usul ve hukuka uygun olup, dilekçede ileri sürülen temyiz nedenleri kararın redde ilişkin kısmının bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.

Davalı idarenin temyiz istemi yönünden yapılan değerlendirme;

2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 75/1. maddesinde: "Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları, özel bütçeli idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz malların, gerçek ve tüzelkişilerce işgali üzerine, fuzuli şagilden bu kanunun 9 uncu 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, idarelerin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şagildin kusuru aranmaz." hükmüne yer verilmiştir.

Hazine Taşınmazların İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 85/2. maddesinde; "Ecrimisilin tespit ve takdirinde; İdarenin zarara uğrayıp uğramadığına ve işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalci tarafından kullanım şekli, fiili ve hukuki durumu ile işgalden dolayı varsa elde ettiği gelir, aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri veya ecrimisillller, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası,borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsarlar göz önünde bulundurulur." hükmüne yer verilmiştir.
336 sıra nolu Milli Emlak Genel Tebliği 5/3. maddesinde: "Hazine taşınmazlarının gerçek veya tüzel kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi halinde; tespit tarihinden itibaren onbeş gün içinde taşınmaz tespit tutanağına dayanılarak bedel tespit komisyonunca tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere, tarımsal amaçlı kullanımlar ile belediye ve mücavir alan sınırları dışında gelir getirice unsur taşımayan kullanımlar için taşınmazın emlak vergisine esas asgari değerinin yüzde birbuçuğundan; belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve planlı alanlarda tarım dışı kullanımlar için ise taşınmazın emlak vergisine esas asgari değerinin yüzde üçünden az olmamak üzere ecrimisil tespit ve takdir edilir." hükmüne yer verilmiştir.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 31. maddesi ile "bilirkişi" konusunda atıfta bulunan 6100 sayılı Kanun'un 266. maddesinde, "Mahkeme, çözümü hukuk dışında özel veya teknik bilgiyi

gerektiren hallerde, taraflardan birinin talebi üzerine yahut kendiliğinden, bilirkişinin oy ve görüşünün alınmasına karar verir..." hükmü yer almaktadır.

6100 sayılı Kanunun 282. maddesinde; "Hakim, bilirkişinin oy ve görüşünü diğer delillerle birlikte serbestçe değerlendirir." hükmü yer aldığından; sunulan bilirkişi raporunun hükme esas alınabilecek yeterlilikte olmaması veya taraflarca yapılan itirazları karşılamaması halinde bilirkişilerden ek rapor istenilebileceği veya yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılabileceği gibi verilen rapor dikkate alınmadan uyuşmazlığın çözümüne engel bir düzenlemenin de bulunmadığı açıktır.

İşgal nedeniyle alınan bir tazminat olan ecrimisilin tutarının hesaplanmasında öncelikle taşınmazın mevkii, kullanım şekli, elde edilen gelir, altyapı, ulaşım kolaylığı, varsa önceki dönem kira ve emsal ecrimisil bedelleri gibi tüm faktörlerin etkili olduğu, ayrıca 336 sıra nolu Milli Emlak Genel Tebliği'nin 5. maddesinin 3. fıkrasında yer alan belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve planlı alanlarda tarım dışı kullanımlar için taşınmazın emlak vergisine esas asgari değerinin % 3'ünden az olmamak üzere ecrimisil tespit ve takdir edileceği kuralı ile tespit edilecek bedelin alt sınırının belirlendiği kuşkusuzdur.

Dosyanın incelenmesinden; davalı idarece dava konusu işlemde belirtilen ecrimisil bedeli belirlenirken ecrimisile konu taşınmaz ile aynı mahallede ve aynı konumda bulunan Sarıyer ilçesi, ... Mahallesi, ... ada ... parsel sayılı taşınmazın önünde deniz yönünde bulunan Hazineye ait 60 m²'lik beton zemin alanlı taşınmazın yalı bahçesi olarak kullanılmak üzere özel şahsa kiralanmasına ilişkin 25/04/2011 tarihli kira sözleşmesine esas birim m² kira bedelinin esas alındığı ve buna dayanılarak işgal dönemi için ecrimisil bedelinin hesaplandığı tespit edildiği; İdare Mahkemesi kararına esas alınan bilirkişi raporunda özetle; idarece emsal alınan taşınmazın kira bedelinin yüksek bulunduğunun belirtildiği, ancak sebebinin açıklanmadığı, taşınmazın 2012 yılı emlak vergisine esas asgari değerinin %3'ü olan 54,96-TL'nin düşük olduğu belirtildikten sonra başka dava dosyalarında yapılan bilirkişi incelemelerinde belirlenen emsal değerlerden söz edilerek, 2012 yılı için ecrimisil birim bedelinin 60,00-TL/m² olarak belirlendiği ve bu değere yeniden değerleme oranları uygulanmak suretiyle toplam 199.398,54-TL ecrimisil bedeli hesaplandığı görülmekte olup, İdare Mahkemesince bu doğrultuda karar verildiği, Danıştay Dördüncü Dairesinin 02/12/2024 tarih ve E:2023/5827, K:2024/7366 sayılı kararıyla, anılan kararın iptale ilişkin kısmının bozulmasına karar verildiği, bozma kararında özellikle dava konusu taşınmaza en yakın özellikleri taşıyan, benzer amaçla (ticari) kullanılan, emsal oluşturabilecek yerlerin kira bedeli (bakılan davada idarece belirtilen emsal) dikkate alınarak, taşınmazın emlak vergisine esas asgari değerinin % 3'ünden az olmamak üzere ecrimisil bedelinin hesaplanması gerektiği hususu belirtilmiştir.

İdare Dava Dairesince bilirkişi ek raporunun alındığı, bu raporda ise, sadece 2017 yılı emlak vergisine esas arsa m2 birim değerinin % 3'nün 100,91 TL olduğu, bu değerin düşük bulunması nedeniyle 2017 yılı için m2 birim değeri olarak 110,00 TL belirlenerek, YDO artış oranları uygulanmak suretiyle yapılan hesaplama sonucunda 327.209,59-TL ecrimisil bedelinin hesaplandığı ve bu doğrultuda karar verildiği görülmekte ise de, ecrimisilin işgal nedeniyle alınacak bir tazminat olması, ecrimisile konu taşınmaza en yakın ve aynı amaçla kullanılan taşınmazların kira veya ecrimisil bedellerinin dikkate alınması gerektiğinden, davalı idarece emsal

alınan ve ecrimisile konu olan taşınmaz gibi benzer amaçla kullanılan söz konusu taşınmazın ecrimisil bedelinin neden gözardı edildiği ortaya konulamamıştır.

Bu durumda, dava konusu taşınmaza en yakın özellikleri taşıyan, benzer amaçla (ticari) kullanılan, emsal oluşturabilecek yerlerin kira bedeli (bakılan davada idarece belirtilen emsal) ve varsa önceki dönem ecrimisil bedelleri, ticari sirkülasyon, kullanımın amacı, şekli ve niteliği itibariyle civardaki emsalleri, taşınmazın konumu, mevkii, metrekare değeri, çevre koşulları ve davacının taşınmazın işgali ile elde ettiği yarar ve 336 Sıra No'lu Milli Emlak Genel Tebliği'nin 5/3. maddesi ile varsa kesinleşen idari yargı kararları da gözetilmek suretiyle düzenlenecek ek rapor veya gerekirse yeni bir bilirkişi raporu aldırılmak suretiyle bir karar verilmesi gerekirken, özellikle idarece sunulan emsal niteliğindeki kira sözleşmesi gözetilmeden düzenlenen, eksik incelemeye dayalı bilirkişi raporu hükme esas alınabilecek yeterlilikte olmadığı halde anılan bilirkişi raporuna dayanılarak verilen temyize konu kararın iptale ilişkin kısmında hukuki isabet bulunmamaktadır.

KARAR SONUCU:

Açıklanan nedenlerle;

1.Davacının temyiz isteminin reddine, davalı idarenin temyiz isteminin kabulüne,

2.Temyize konu ... Bölge İdare Mahkemesi.... İdare Dava Dairesinin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararının redde ilişkin kısmının ONANMASINA, iptale ilişkin kısmının BOZULMASINA,

3. Bozulan kısım hakkında yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın İdare Dava Dairesine gönderilmesine, 19/01/2026 tarihinde oybirliğiyle kesin olarak karar verildi.