Paylı Dükkânda Ecrimisil ve İspat

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	06.05.2026	Kısmen Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/553	2026/301	TMK 693, TMK 995, TMK 6, HMK 190, HMK 371

ÖZET

Paydaşlar arası ecrimisil davasında kiraya verildiği davalılarca kabul edilen dükkân için ecrimisil, fiili kullanım alanı ve ticari emsallerle belirlenmelidir; konut kirası esas alınamaz. Kiraya verildiği ispatlanamayan mesken vasıflı bölümler için ret onandı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/paydaslar-arasi-ecrimisilde-ticari-emsal-hgk-2026-301/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

Hukuk Genel Kurulu 2025/553 E. , 2026/301 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Gaziantep Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/2461 E., 2025/180 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 09.10.2024 tarihli ve

2024/2937 Esas, 2024/4396 Karar sayılı BOZMA kararı

Taraflar arasındaki ecrimisil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın kabulüne karar verilmiştir.

Kararın taraf vekilleri tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince davacı vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine, davalılar vekilinin istinaf başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak yeniden hüküm kurulmak suretiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 7. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Bölge Adliye Mahkemesi tarafından Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davacı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçelerinin kabulüne karar verildikten sonra Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan gündem ve dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; tarafların paylı malik oldukları Malatya ili, ... ilçesi Kavaklıbağ Mahallesi 2 96... parsel sayılı taşınmazda yer alan 1, 3, 5, 7 ve 9 numaralı bağımsız bölümlerin davalılarca uzun yıllardır kiraya verilerek kullanıldığını ancak kira gelirlerinden müvekkiline pay verilmediğini belirterek fazlaya dair hakları saklı kalmak kaydıyla dava tarihinden geriye doğru beş yıllık ecrimisilin yasal faiziyle davalılardan payları oranında tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalılar vekili; davanın zamanaşımı süresi içerisinde açılmadığını, mesken niteliğindeki bağımsız bölümlerin davalılar tarafından kiraya verilmediğini, 1 numaralı bağımsız bölümde bulunan dükkanın 2018 yılı Ekim ayında şu anda kullanan kiracıya yıllık 40.000,00 TL bedelle kiralandığını, kiracının taşınmaza yaptığı yaklaşık 100.000,00 TL masrafın ilk yıl ve sonraki yıllar ödenecek kiralardan mahsup edileceğini belirtilerek davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

Malatya 5. Asliye Hukuk Mahkemesinin 03.11.2020 tarihli ve 2018/98 Esas, 2020/261 Karar sayılı kararı ile; davaya konu bağımsız bölümlerin davalılar tarafından kiraya verilmek sureti ile kullanıldığı gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar
İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde taraf vekilleri istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 26.04.2024 tarihli ve 2021/281 Esas, 2024/588 Karar sayılı kararı ile; yapılan keşifler ve bilirkişi raporlarıyla tespit edildiği üzere davaya konu 9 numaralı bağımsız bölümün boş olduğu, davalılar tarafından kiraya verilmek suretiyle gelir elde edilip edilmediği ispatlanmadan bu taşınmaz yönünden davanın kabulüne karar verilmesinin yerinde olmadığı; tanık deliline dayanmakla birlikte tanık listesi sunmayan ve ispat yükü kendisinde olan davacı tarafın, 1, 3, 5 ve 7 numaralı bağımsız bölümlerin hâlen kirada olup olmadığı kirada ise kim ya da kimlerin kira gelirinden yararlandığını usulünce ispatlayamadığı bu nedenle davanın reddine karar verilmesi gerekirken kabulüne karar verilmesinin isabetsiz olduğu gerekçesiyle davacı vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine, davalılar vekilinin istinaf başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak yeniden hüküm kurmak suretiyle davanın reddine karar verilmiştir.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1. Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 09.10.2024 tarihli ve 2024/2937 Esas, 2024/4396 Karar sayılı kararı ile;

"... Dava değeri 35.000,00 TL olarak gösterilmek suretiyle belirsiz alacak davası olarak açılmış olup yargılama aşamasında alınan bilirkişi raporuna göre mahkemece harcın tamamlanması yönünde süre verilmiş, davacı tarafından bilirkişi raporuna itiraz edilerek taşınmazların ticari kullanıma haiz olduğu belirtilerek yeniden bilirkişi incelemesi yapılması istenmiştir. Bu halde fazlaya ilişkin haklar saklı tutulduğu için kararın temyizi kabil olmadığından söz edilemeyeceği için temyiz isteğinin reddine yönelik ek kararın kaldırılmasına karar verilmiştir.

İşin esası yönünden yapılan incelemede; mahkemece yapılan keşifte dava konusu bağımsız bölümlerin fiili olarak ticari kullanımının olduğunun belirlenmiş olması karşısında, davacı vekilinin bu yöndeki itirazları da dikkate alınıp taraflardan ticari kullanımla ilgili emsaller istenmek suretiyle gerekli görüldüğü takdirde uzman bilirkişiler eşliğinde keşif yapılarak rapor alınması ve ecrimisil miktarının belirlenmesi gerekirken konut amaçlı kira geliri üzerinden hesaplanan ecrimisile hükmedilmesi doğru görülmemiştir..." gerekçesiyle karar bozulmuştur.

B. Bölge Adliye Mahkemesince Verilen Direnme Kararı

Bölge Adliye Mahkemesinin ilâm başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; önceki gerekçeye ek olarak, davacının iddiasını kanıtlayamadığı, taraflar arasında daha önce görülüp sonuçlanan aynı hukuksal nedene dayalı dava sonucu verilen kararın eldeki dava yönünden kesin hüküm ya da kesin delil teşkil etmeyeceği gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Direnme kararına karşı süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri
Davacı vekili; bilirkişi raporlarında hatalı hesaplama yaptıldığını, davanın belirsiz alacak davası olarak açıldığını, keşifte taşınmazların kiralanarak kullanıldığı sabitken kirada olup olmadığının tanık delili ile ispatlanamadığı şeklindeki gerekçenin hukuki olmadığını, aynı yerle ilgili Malatya 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2007/7 Esas sayılı dosyası üzerinden de ecrimisile hükmedildiğini, dava konusu 1 numaralı bağımsız bölümün kiraya verildiğinin dava aşamasında ve istinaf dilekçelerinde kabul edildiğini ileri sürerek, direnme kararının bozulmasını talep etmiştir.

C. Uyuşmazlık

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; ecrimisil talebiyle açılan eldeki davada, dava konusu bağımsız bölümler yönünden davanın kanıtlanıp kanıtlanmadığı, buradan varılacak sonuca göre taraflardan ticari kullanımla ilgili emsaller istenmek suretiyle gerekli

görüldüğü takdirde uzman bilirkişiler marifetiyle keşif yapılarak rapor alınması ve ecrimisil miktarının belirlenmesinin gerekip gerekmediği noktalarında toplanmaktadır.

D. Gerekçe

1. İlgili Hukuk

1. 4721 sayılı Türk Medenin Kanunu'nun (TMK) 6., 683., 693., 995. maddeleri.

2. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 187., 188., 189.,190., 191., 192. maddeleri.

2. Değerlendirme

A. Dava Konusu 1 Nolu Bağımsız Bölüm Yönünden

1. Uyuşmazlığın çözümü için konu ile ilgili kavram ile yasal mevzuatın incelenmesinde fayda bulunmaktadır.

2. Dava, paydaşlar arasında ecrimisil isteğine ilişkindir. Dava konusu bağımsız bölümler üzerinde tarafların müşterek mülkiyeti bulunmaktadır. Paylı mülkiyette taşınmazdan yararlanamayan paydaş, engel olan öteki paydaş veya paydaşlardan her zaman payına vaki elatmanın önlenilmesini ve/veya ecrimisil istiyebilir. Paydaşlardan biri öteki paydaşların olurlarını almadan tek başına ortak taşınmazdan yararlanmasına engel olan ortaklar aleyhine ecrimisil ve/veya elatmanın önlenmesi davası açabilir.

3. Ecrimisil davasında ispat, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 190. maddesi ve Türk Medeni Kanunu'nun 6. maddesi gereğince kural olarak davacı tarafa aittir. Bu nedenle dava konusu taşınmaza hukuken geçerli herhangi bir hakka dayanılmaksızın davalı tarafından el atıldığının davacı tarafça ispatlanması gerekmektedir. Hemen belirtilmelidir ki, ecrimisil hesabı uzmanlık gerektiren bir husus olup, taşınmazın niteliğine uygun bilirkişi marifetiyle keşif ve inceleme yapılarak ve taleple bağlı kalınarak haksız işgal tazminatı miktarı belirlenmelidir. Alınan bilirkişi raporu, somut bilgi ve belgeye dayanmalı, tarafların ve hâkimin denetimine açık, değerlendirme gerekçeleri bilimsel verilere ve HMK'nın 266 vd. maddelerine uygun olmalıdır.

4. Dava konusu 1 numaralı bağımsız bölüm dükkan vasfında olup, tarafların müşterek mülkiyetindedir. Taşınmazlar başında iki kez keşif yapılmış ve her iki keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporlarında 1 numaralı bağımsız bölümün dükkan, diğer taşınmazların ise daire niteliğinde oldukları, bunlardan 9 numaralı bağımsız bölümün boş olduğu tespit edilmiştir. Diğer yandan davalı taraf süresi içinde tanık listesi sunmuş ancak tanıkların beyanları alınmamış, davacı taraf ise tanık deliline dayanmasına rağmen tanık listesi sunmamıştır. Davalılar vekili 02.04.2019 tarihli cevap dilekçesi ile 07.05.2019 tarihli ikinci cevap dilekçesinde 1 numaralı bağımsız bölümde bulunan dükkanın 2018 yılı Ekim ayında aylık 40.000,00 TL bedelle kiraya verildiğini, taşınmadan önce kiracı tarafından taşınmaza yapılan 100.000,00 TL tutarındaki masrafın ilk yıl ve sonraki yıllar ödenecek kiradan mahsup edileceğini açıklamıştır.

5. Görüleceği üzere davalılar vekili 1 numaralı bağımsız bölümde bulunan dükkanın 2018 yılı Ekim ayında kiraya verildiğini beyan etmiş, ancak kiracı tarafından taşınmaza yapılan masrafların kira

bedelinden mahsubuna ilişkin delil sunmamıştır.

6. Bu durumda; mahkemece 1 numaralı bağımsız bölümün fiili kullanım alanı dikkate alınarak, taraflardan ticari kullanımla ilgili emsaller istenmek suretiyle ecrimisil miktarının belirlenmesi gerekirken taşınmazın bürüt alanı ve konut amaçlı kira geliri üzerinden hesaplanan ecrimisile hükmedilmesi doğru görülmemiştir.

7. Hâl böyle olunca direnme kararının yukarıda açıklanan bu değişik gerekçe ve nedenlerden dolayı bozulması gerekmiştir.

B. Dava Konusu Diğer Bağımsız Bölümler Yönünden

1. Bilindiği üzere, ispat yükü kural olarak davacıya düşer; yani, davacı davasını dayandırdığı olguları ispat etmelidir. Kural olarak herkes iddiasını kanıtlamakla yükümlüdür. Kendisine ispat yükü düşen taraf iddiasını ispat edemezse, kendisine ispat yükü düşmeyen diğer tarafın onun iddiasının aksini ispat etmesine gerek yoktur; o olgu ispat edilmemiş sayılır.

2. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 6. maddesinde "İspat yükü" başlığı altında "Kanunda aksine bir hüküm bulunmadıkça, taraflardan her biri, hakkını dayandırdığı olguların varlığını ispatla yükümlüdür" hükmü düzenlenmiştir. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) "İspat yükü" başlığını taşıyan 190. maddesinde de; "(1) İspat yükü, kanunda özel bir düzenleme bulunmadıkça, iddia edilen vakıaya bağlanan hukuki sonuçtan kendi lehine hak çıkaran tarafa aittir. (2) Kanuni bir karineye dayanan taraf, sadece karinenin temelini oluşturan vakıaya ilişkin ispat yükü altındadır. Kanunda öngörülen istisnalar dışında, karşı taraf, kanuni karinenin aksini ispat edebilir" şeklinde benzer bir düzenlemeye yer verilmiştir.

3. Somut olayda, dava konusu 3, 5, 7 ve 9 numaralı bağımsız bölümler tapuda mesken vasfında kayıtlı olup tarafların müşterek mülkiyetindedir. Davacı bu bağımsız bölümlerin kiraya verilmek suretiyle davalılar tarafından müdahalede bulunulduğunu ileri sürerek ecrimisil talep etmiştir. Dava konusu bu bağımsız bölümlerin dava tarihinden geriye doğru beş yıllık dönemde teker teker kim ve/veya kimlerin kullanımında olduğu, kiraya verilip verilmedikleri, verilmeleri hâlinde kim ve/veya kimler tarafından kiraya verildiği, kira dönemi ve kira bedellerinin kim ve/veya kimler tarafından tahsil edildiğinin davacı tarafından usulünce ispatlanamadığı sonucuna varılmıştır.

4. Hâl böyle olunca; mahkemece yukarıda açıklanan hususlara değinilerek verilen direnme kararı bu bağımsız bölümler yönünden usul ve yasaya uygun olup yerindedir.

VII. KARAR

Açıklanan sebeple;

Davacı vekilinin temyiz itirazlarının 1 numaralı bağımsız bölüm yönünden kabulü ile direnme kararının yukarıda açıklanan değişik gerekçe ve nedenlerden dolayı 6100 sayılı Kanun'un 371. maddesi gereğince BOZULMASINA,

Davacı vekilinin temyiz itirazlarının 3, 5, 7 ve 9 numaralı bağımsız bölümler yönünden reddi ile direnme kararının ONANMASINA,

Dosyanın 6100 sayılı Kanun'un 373. maddesinin 2. fıkrası uyarınca kararı veren Gaziantep Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesine gönderilmesine,
06.05.2026 tarihinde yapılan görüşmede oy birliğiyle kesin olarak karar verildi.