

# ¶ ECRİMİSİLİN HUKUKİ NİTELİĞİ

(THE LEGAL NATURE OF MESNE PROFITS)

Av. Alparslan ÖZALTUĞ, LL.M.\*\*

## ÖZ

Bir kimsenin eşyası üzerinde hukuka aykırı zilyetlik kurarak ondan yararlanmak Türkiye’de çok görülen bir durumdur. Yasa koyucu, gerek ceza hukuku gerekse medeni hukuk yönlerinden bu haksız davranışa sessiz kalmamıştır. Diğer bir ifadeyle kötü niyetli zilyetlerin başkasının eşyası üzerindeki haksız tasarrufları kimi yaptırımlara bağlanmıştır. Buradan hareketle ecrimisil de bu kapsamda kötü niyetli haksız zilyedin eşyayı herhangi geçerli bir hukuki ilişkiye dayanmadan kullanması dolayısıyla istenen tazminat olarak karşımıza çıkmaktadır. Ecrimisil kavramı ve onun hukuki niteliği doktrinde ve yargı kararlarında oldukça tartışmalıdır. Her ne kadar yasada açıkça düzenlenmese de doktrin ve yargı kararlarında bu şekilde ifade edilen ecrimisilin hukuki niteliği tartışmalıdır. Bu çalışma ecrimisil kavramına alternatif bir tanım getirmeyi ve kavramın hukukiliği Türk hukukuna göre değerlendirmeyi amaçlamaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Ecrimisil, kötü niyetli zilyet, kullanma bedeli, tazminat, zama-  
naşımı

## ABSTRACT

*Utilizing from any person’s property by means of unlawful possession is widely seen in Turkey. Turkish legislator did not keep silent before such violations in terms of criminal law and civil law. In other words, an unlawful disposition of mala fide possessor over the property is sanctioned. With this regard, mesne profits appear to be the sort of damages where the possessor mala fide unlawfully utilizes from the rightful owner’s property. The concept itself and the legal nature of mesne profits are widely discussed in jurisprudence and doctrine. The concept of mesne profits has never been defined in any private law instruments, despite the fact that the concept of mesne profits is named and defined by doctrine and judicial authorities’ decisions. This study aims to provide an alternative definition to mesne profits and argue its legitimacy according to Turkish law.*

**Keywords:** mesne profits, mala fide possessor, utilization price, damages, lapse of time

\*\*\*

---

¶ Eserin dergimize geliş tarihi: 01.06.2019. İlk hakem raporu tarihi: 09.02.2021. İkinci hakem raporu tarihi: 09.03.2021. Onaylanma tarihi: 31.03.2021.

\* Avukat, İstanbul Barosu, LL.M. Europa-Institut ve Galatasaray Üniversitesi Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Öğrencisi.

\*\* Yazarın ORCID belirleyicisi: 000-0002-2346-927X.

**Esere Atf Şekli:** Alparslan Özaltuğ, "Ecrimisilin Hukuki Niteliği", YÜHFD, C.XVIII, 2021/2, s. 1407-1422.

## I. Ecrimisil Kavramı

Ecrimisil, Arapça ‘ecr’ ve ‘misil’ sözcüklerinin birleşiminden oluştuğu için bu sözcüklerin de incelenmesi kanaatimizce gerekli ve yararlıdır. Buna göre: ‘ecr’ sözcüğü ‘bir is, bir hizmet mukabilinde verilen şey’, ‘ücret’<sup>1</sup> olarak tanımlanırken ‘misil’ sözcüğü ‘eş, benzer’ ‘miktar’, ‘defa, kez, kat’<sup>2</sup> olarak tanımlanmaktadır.

‘Ecrimisil’ sözcüğünün sözlük anlamı “Bir malın kullanılmasından doğan menfaatin para ölçüleriyle takdiri (kira bedeli tayin edilmeden bir yerin kiralananı halinde vasıf, mevki ve kullanma tarzı bakımlarından kiralanan yere benzeyen yerlerin kira bedelleri o yerin de ecr-i misil’idir.)<sup>3</sup>” olarak ifade edilmektedir. Bir diğer anlam olarak ise “ Bigaraz ehl-i vukufun takdir ettiği ücret<sup>4</sup>” ifade edilmiştir. Esasen bu tanım, Mecelle 414.maddenin ifadesidir.

Ecrimisilin tanımı başta Türk Medeni Kanunu (“TMK”) olmak üzere mevzuatımızda doğrudan yer almamaktadır. Ancak kavramın uygulamada çok kullanılır olması tanımlanması gereğini de beraberinde getirmiştir. İşte bu noktada kavramın tanımlanması ve içeriğinin oluşturulması doktrin ve yargı kararları ile mümkün olmuştur.

Her ne kadar kamu hukuk kapsamındaki (ve bu kapsamda kamu alacakları) mevzuat hariç kalmak üzere yürürlükte olan mevzuatta ecrimisil kavramına doğrudan yer verilmesi de ecrimisil eski hukukumuzdan gelen bir kavramdır. Öyle ki kavrama Mecelle Kitab-ül İcarat bölümünde Kitab-ı Sani başlığı altında yer verilmiştir.

Kitab-ül İcarat genel itibarıyla kira ilişkilerini düzenlemektedir. Kitab-ül İcarat 414 ve 415.maddelere göre kira bedelleri; ecrimisil ve ecrimüsemma olmak üzere 2 türden oluşmaktadır<sup>5</sup>. Mecelle’nin 414.maddesinde ecrimisil “*Bi garaz ehli vukufun takdir ettikleri ücretdir*” olarak tanımlanmıştır. Mecelle 415.madde “*Ecri-i müsemma, hün-i akidde zikr ve tayin olunan ücretdir.*” ifadesiyle ecrimüsemmayı tanımlamıştır. İlk ifade bilirkişinin benzerlerine bakarak belirlediği ücret olarak çevrilebilecekken<sup>6</sup> ikinci ifade kiraya verilenin benzerlerine göre ederi ya da kiracının kiralananı kullanımı karşılığını teşkil eden değer, ücret olarak çevrilebilir.

Ecrimisil ayrıca doktrin tarafından da çeşitli biçimlerde tanımlanmıştır. Doktrinde genel olarak ecrimisil; kötü niyetli zilyedin kiralananı elverişli eşyayı alkoyması ve haksız olarak kullanması dolayısıyla hak sahibinin uğradığı zararların tazmini olarak ifade edilmektedir<sup>7</sup>. Ancak kimi yazarlarca ecrimisilin eski hukukta geçerlilik koşullarından biri olmayan kira sözleşmelerine uygulanan emsal bedel olduğunu ifade etmiştir<sup>8</sup>.

<sup>1</sup> [http://tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5bbc9b41\\_02\\_2298.45981296](http://tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5bbc9b41_02_2298.45981296), (Çevrimiçi: 09.10.2018).

<sup>2</sup> **A.g.e.**, [http://tdk.gov.tr/index.php?option=com\\_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5b\\_bc9b43d629e3.39768932](http://tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5b_bc9b43d629e3.39768932) (Çevrimiçi: 09.10.2018); Ferit Devellioğlu, **Osmanlıca – Türkçe Ansiklopedik Lûgat**, Yayına Hazırlayan: Aydın Sami Güneşçâl, 21. Baskı, Ankara: Aydın Kitabevi, 2004, s.202.

<sup>3</sup> Devellioğlu, **a.g.e.**, s.202.

<sup>4</sup> **A.g.e.**

<sup>5</sup> Kemal Tahir Gürsoy, **Türk Eşya Hukukunda Zilyedlik ve Tapu Sicili**, Ankara, Sevinç Matbaası, 1970, s.122.

<sup>6</sup> Ali Himmet Berki, **Açıklamalı Mecelle (Mecelle-i Ahkam-ı Adliye)**, İstanbul, Hikmet Yayınları, 1990, s.78.

<sup>7</sup> M.Kemal Oğuzman / Özer Seliçi / Saibe Oktay – Özdemir, **Eşya Hukuku**, 22.Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2020, s.139. Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, **Zilyedlikte İadenin Mevzuu ve Şümûlü (Husûsiyle “Ecrimisil” Meselesi)**, İstanbul: Bahara Matbaası, 1958, s.288. Selahattin Sulhi Tekinay / Sermet Akman / Haluk Burcuoğlu / Atilla Altop, **Eşya Hukuku Cilt I Zilyedlik – Tapu Sicili – Mülkiyet**, 5. Baskı, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1989, s.215. Ernest Hırş, **Medeni Kanununun XV. Yıldö-**

01.11.2000 Tarih ve 2000 – 3 – 1341 – 1584 sayılı Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararında ecrimisil; haklı zilyedin, kötü niyetli haksız zilyetten isteyebileceği tazminat olarak ifade edilmiştir<sup>9</sup>.

Kanaatimizce ecrimisil; geçerli herhangi bir hukuki ilişkiye dayanmaksızın hak sahibine ait eşya üzerinde zilyetlik kuran kötü niyetli haksız zilyedin ödemesi gereken tazminatı ifade etmektedir.

## II. Ecrimisilin Hukuki Niteliği

Ecrimisilin hukuki niteliğine ilişkin görüşlere yer vermeden önce bir örnek üzerinden ecrimisile dayanak oluşturan haksız işgal üzerinden konunun aktarılmasını uygun görüyoruz. Buna göre; annelerinden miras kalmış, içinde farklı meyve ağaçlarının da yer aldığı bir çiftlik evi üzerinde muris kardeşlerin nasıl tasarruf edebilecekleri hususunda anlaşamadıklarını farz edelim.

Yıllar içinde gerek çiftlik evi gerekse arazinin boya, badana, tesisat, bahçe işleri gibi olağan işlerini yapmaktan imtina etmiş olan murisler yaklaşık taşınmazın iktisabından yaklaşık on beş yıl sonra bir gün popüler hale gelen bir müzik klbinde çiftlik evinin çekim mekanı olarak kullanıldığını fark ederler. Klibin yapımcısı ile irtibat kurup taşınmazın kullanımını karşılığında bedel talep ettiklerinde yapımcı; taşınmazda daha önce çekim yapmış diğer yapımcılar vasıtasıyla haberdar olduğunu, metruk halde olan bu binanın terk edildiğini ve çevrede ikamet edenlerin de bu durumu doğruladığını bu duruma dayanarak klibi çekmiş olduğunu ve dolayısıyla kendilerine ödeme yapmayacağını ifade eder.

İşte bu durum; ecrimisil isteminin gündeme gelebileceği bir durumdur. Taşınmazın malikleri hâlihazırda çiftlik evinin hangi kullanıma tahsis edileceği hususunda anlaşamamışlar, taşınmazdan bahçesindeki meyveler dâhil olmak üzere yararlanmaktan imtina etmişlerdir. Bu halde; yapımcının zaten kullanılmayan ve kullanılması yönünde de bir emaresi olmayan taşınmazdan karşılıksız ve herhangi bir hukuki ilişkiye dayanmadan yararlanması hukuken nasıl değerlendirilmelidir? Malikler taşınmazı daha önce kullanmış olan diğer yapımcılara karşı, varsa bir hakları, bu hakkı ne zaman kadar ileri sürebileceklerdir? Maliklerin aralarındaki uyumsuzluk dolayısıyla atıl halde kalan taşınmazdan yararlanan yapımcıların haksız davranışına hukuk nasıl bir değer vermelidir?

Bu soruların yanıtı; taşınmazın haksız işgaline dayalı ecrimisil istemine hangi hukuki niteliğin atfedildiğine göre değişecektir.

---

**nümü için: Fuzuli İşgalden Doğan Tazminat Talepleri**, İstanbul: Kenan Matbaası, 1944, s. 777. Şeref Ertaş / Emre Cumalıoğlu / İlkur Serdar, **Eşya Hukuku**, İzmir: Fakülteler Kitabevi, 2017, s.80.

<sup>8</sup> Hasan Erman, **Eşya Hukuku Dersleri**, İstanbul: Der Yayınları, 2013, s.31. Safa Reisoğlu, **Türk Eşya Hukuku Cilt.1 Giriş – Zilyetlik – Tapu Sicili ve Kadastro ve Tahriri Kanunu – Tapula Kanunu**, Beşinci Bası, Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi, 1997, s.81, dn.168.

<sup>9</sup> Benzer yönde bkz. Yargıtay 1. HD'nin 03.06.2013 Tarih ve 2013/6344 E., 2013/9133 sayılı kararına göre ecrimisil; *“Ecrimisil; kötü niyetli zilyedin geri vermekle yükümlü olduğu bir şeyi haksız olarak alkoyması nedeniyle kayıt malikine ödemekle yükümlü olduğu en azı kira geliri, en çoğu ise mahrum kalan gelir kaybı olan bir tür haksız kullanım tazminatıdır. Açıklanan bu tanıma göre, bir taşınmazı haksız olarak kullanan ya da başkasına kullandıran kişinin ecrimisille sorumlu olacağı açıktır.”* şeklinde tanımlanmıştır. Benzer yönde; İstanbul BAM 2. HD'nin 25.04.2017 Tarih ve 2017/435 E. ve 2017/445 sayılı kararında ise ecrimisil; *“Ecrimisil, malikinin rızası dışında taşınmazının gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle ödenen tazminattır.”* olarak tanımlanmıştır.

### 1. Haksız Fiil Olduğu Görüşü

Ecrimisil kimi yazarlarca haksız fiil olarak nitelendirilmiştir<sup>10</sup>. Haksız fiile dayanarak tazminat istememin temel şartlarından biri de tazminat isteyenin zarara uğramış olmasıdır. Ecrimisil için de aynı şekilde zarar koşulunun aranması kimi yazarlarca savunulmuştur<sup>11</sup>.

Öte yandan; *Tekinay* ecrimisili TMK 995.madde ile beraber değerlendirerek özellikle zarar noktasında haksız fiilin genel esaslarının ecrimisilde uygulanmaması gerektiğini savunmaktadır. Zira *yazara* göre ecrimisile dayanak teşkil eden kötü niyetli haksız zilyedin eylemi, niteliği itibariyle haksız fiildir. Ancak gerek TMK 995. maddede kötü niyetli haksız zilyedin eşyayı geri vermesine ilişkin ağırlaştırılmış geri verme borcunun öngörülmesi gerekse hukuk düzeni dışına çıkan kullanımı itibariyle hak sahibinin ayrıca zarar görmesi aranmalıdır. Bu noktada hak sahibinin eşyadan yararlanma niyetinde olması aranacak olsa dahi prensip itibariyle hak sahibinin böyle bir niyette olduğu kabul edilmeli ve bu kabulün aksini ispat, kötü niyetli haksız zilyedin üzerinde olmalıdır<sup>12</sup>. Görüldüğü üzere; haksız fiil sorumluluğuna dayanarak tazminat isteminde bulunacak kişinin zarara uğramış olması ve bu zararını ispat etmesi koşulları burada geçerli olmayacaktır<sup>13</sup>. *Yazar* bu halde ecrimisil istemine uygulanacak zamanaşımı süresi haksız fiillere uygulanan iki ve on yıllık zamanaşımı sürelerine tâbi olması gerektiğini savunmaktadır<sup>14</sup>.

Öte yandan; Yargıtay'ın 08.03.1950 Tarih ve 22/45 sayılı İBK'de ecrimisil istemine dayanak teşkil eden eylem haksız fiil olarak nitelendirilmiştir. Yargıtay'ın müstekâr hale gelen kararlarında da eylemin haksız fiil olarak nitelendirildiği söylenebilir<sup>15</sup>. Yargıtay ecrimisil istemine dayanan haksız işgali haksız fiil olarak değerlendirmeye devam etmekte-

<sup>10</sup> İsmail Doğanay, Ali Himmet Berki ve Ahmet Akgündüz'ün benzer yöndeki görüşleri için bkz.: Ceren Yavuzaslan, *Ecrimisil*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2017, s.10. *Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, a.g.e.*, s.217. *Ertaş / Cumaloğlu / Serdar, a.g.e.*, s.80.

<sup>11</sup> *Ertaş / Cumaloğlu / Serdar, a.g.e.*, s.80. Bunun yanında ecrimisil talebine konu olan eşya kiralalanabilir, nemalandırılabilir nitelikte değilse hak sahibi ecrimisil isteyememelidir

<sup>12</sup> *Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, a.g.e.*, s.217.

<sup>13</sup> Ancak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 25.02.2004 tarih ve 2004/1-120-96 sayılı kararında ecrimisil isteminde bulunan davacının zararını ispat etmesi gerektiğini ifade etmiştir.

<sup>14</sup> **Türk Borçlar Kanunu - MADDE 72:** "Tazminat istemi, zarar görenin zararı ve tazminat yükümlüsünü öğrendiği tarihten başlayarak iki yılın ve her hâlde fiilin işlendiği tarihten başlayarak on yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar."

<sup>15</sup> Yargıtay 3.HD. 19.01.2009 Tarihli ve 2008/20403 E., 2009/91 sayılı kararında "8.3.1950 gün ve 22/4 sayılı İçtihadı Birleştirme kararına göre ecrimisil haksız fiil niteliğinde olup, haksız fiilin vuku bulduğu yerde de dava açılabilir. HUMK. 21. Maddesi de birlikte değerlendirildiğinde, davaya haksız eylemin (haksız kullanım) meydana geldiği yer mahkemesi olan Ankara Mahkemeleri de bakmaya yetkilidir." değerlendirmesinde bulunmuştur. Buna göre; eylemin haksız fiil niteliğinde olması dolayısıyla HMK'nin haksız fiile ilişkin yetki kuralları uygulanabilecektir. Yargıtay 1. HD., 03.7.2013 Tarih ve 2013/8130 E., 2013/11155 sayılı kararında ise "Haksız fiil alacağı niteliğindeki ecrimisilin varlığı ve miktarı alınan bilirkişi raporu ve yapılan yargılama ile saptandığına ve dolayısıyla alacak likit olmadığına göre mahkemece icra inkar tazminatı isteğinin kabulüne karar verilmiş olması isabetsizdir." tespiti yapılarak ecrimisilin haksız fiil teşkil ettiği ve haksız fiile dayalı alacakların likit alacak teşkil etmemesi nedeniyle icra inkar tazminatına hükmedilmesi yasaya aykırı bulunmuştur.

dir<sup>16</sup>. Buna mukabil olarak Yargıtay kimi kararlarında ecrimisil için zararın oluşmasını ayrıca aramaktadır<sup>17</sup>.

Bu açıklamalar ışığında yukarıda verdiğimiz farazi örneğe dönecek olursak; maliklerin yirmi yıldır taşınmazla ilgilenmemesi, onu kullanmaması ya da kısa süreli de olsa kiraya verme girişimlerinin olmaması dolayısıyla taşınmazdan kiraya vererek yararlanma düşüncelerinin olmadığı ve dolayısıyla ortada zarar olmadığı için yapımıcılardan ecrimisil istemeleri mümkün olmayacaktır.

*Tekinay*'ın kabulü ile olaya yaklaştığımızda ise; haksız işgalin içinde zararı da barındırması dolayısıyla bedelsiz kullanım dolayısıyla malikler yapımıcılardan ecrimisil talep edebileceklerdir. Bu halde maliklerin ayrıca zararı ispat etmeleri aranmayacak, haksız işgal olgusunu ortaya koymaları ecrimisil istemi yönünden yeterli olacaktır. Malikler, haksız işgal olgusunu en son çekim yapan yapımçı vasıtasıyla öğrendikleri içinde diğer yapımıcılara karşı ancak geçmiş on yıla yönelik ecrimisil talebinde bulunabileceklerdir.

*Kanaatimizce*, bir kimsenin taşınmazında meydana gelen haksız işgal eylemi hukuka aykırı fiil niteliğindedir. Ancak daha sonra da ifade edeceğimiz üzere ecrimisil, haksız fiilin genel esaslarından ayrılarak kendine has bir hukuki niteliğe sahip olmuştur. Bu hukuki niteliğin dayanağı ise TMK'nin 995.maddesi olup zarar, hakkın ispatı ve zamanaşımı yönleriyle haksız fiilden ayrılmaktadır. Dolayısıyla bu halde haksız fiilin genel esaslarının ecrimisil istemine uygulanmasının isabetli olmadığı kanaatindeyiz. Zira haksız fiile dayalı tazminat taleplerinde failin kusurlu fiiliyle beraber bu fiilin zararı meydana getirmesi aranmaktadır. Zarar ise; dar anlamıyla malvarlığında istem dışı meydana gelen eksilmeyi ifade etmektedir<sup>18</sup>. İlk bakışta, ecrimisil istemlerinde bu şartın gerçekleşmediği zira taşınmazını kiralamayacak ya da başka şekilde onun üzerinde tasarruf etmeyecek kimsenin zararının olmadığı savunulabilir hale gelecektir. Bu durum da mülkiyet hakkı ihlallerine adeta kapı aralayacaktır. Öte yandan; devletin, mülkiyet hakkını koruma yükümlülüğü olduğu ve bunu yaparken mülkiyet hakkı ihlallerine karşı etkin müeyyideler öngörmesi (ecrimisil gibi haksız fiil teşkil eden hallerde ispat yükünün, zamanaşımının başlangıcının ve haksız fiil esaslarının esnetilmesi ve zarar göreni tatmin edecek ve zarar verene de ihlali özletmeyecek tazminat düzenlemesi gibi) gerekmektedir<sup>19</sup>.

<sup>16</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 25.02.2004 tarih ve 2004/1-120-96 sayılı kararı. Ayrıca Yargıtay 8.Hukuk Dairesi 09.09.2020 tarih ve **E.2020/2238 K.2020/4983 sayılı kararı bu yöndedir.**

<sup>17</sup> İrem Durğun Şanlı, Haksız İşgal – Ecrimisil Tazminatı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, 2019, s.103-104.

<sup>18</sup> Mehmet Ayan, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 11. Baskı, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016, s.275.

<sup>19</sup> H.Burak Gemalmaz, **Anayasa Mahkemesi Bireysel Başvuru Usulünde Mülkiyet Hakkının Uygulanabilirliği Meselesi: AYM Kararlarının Mülkiyet Hakkının Mevcudiyetinin Dayanağı Olarak Uluslararası Hukuka Açıklık Açısından Eleştirel Değerlendirilmesi**, Anayasa Yargısı, 31 (1), 379-401, 2015, s.398. Buna göre; her ne kadar ecrimisile dair uyumsuzluk iki özel hukuk kişisi arasında geçse de devletin Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek Protokol 1, 1.maddeden doğan mülkiyet hakkına saygıya yönelik pozitif yükümlülükleri uyarınca mülkiyet hakkına yönelen ihlalleri önleme yükümlülüğü vardır. Aida Grgić, Zvonimir Mataga, Matija Longar ve Ana Vilfan, **Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Kapsamında Mülkiyet Hakkı**, Numara 10, Avrupa Konseyi, s.10-11. Bu yükümlülüğün bir görünümü olarak anılan ihlallere karşı devlet mahkemeleri önünde hak aramak da sayılabilir.

## 2. TMK 995. Madde Kapsamında Haksız Zilyedin Sorumluluğu Görüşü

Doktrinde kimi yazarlara göre ecrimisil istemine dayanak düzenleme TMK 995.maddesidir<sup>20</sup>. Her ne kadar hukuka aykırı bir eylem de olsa da bu eylemi haksız fiilin genel hüküm ve koşullarına tabii tutmak mümkün değildir. Zira TMK 995. madde gerek kusur yönünden gerek zarar koşulu bakımından gerekse kimi yazarlara göre kusurun ispatı bakımından haksız fiil esaslarından ayrılmaktadır. İşte bu noktada ecrimisili TMK 995.madde uyarınca kötü niyetli haksız zilyedin sorumluluğu olarak değerlendirmek yerinde olacaktır. Ecrimisilin dayanağını haksız zilyedin sorumluluğuna dayandıran görüşteki yazarların ayrıştığı noktalar; hak sahibinin malvarlığı bakımından zarara uğramış olması, bu zararın ispatı, haksız işgale konu olan eşyanın kiralalanabilir oluşu, haksız zilyedin eşyanın sağladığı ürünlerden kaynaklanan sorumluluğu ve ecrimisil istemlerine uygulanacak zamaşımındadır.

Ecrimisil talebinde bulunan hak sahibinin, haksız işgal dolayısıyla zararının var olması gerekmediği doktrinde pek çok yazar tarafından ileri sürülmüştür<sup>21</sup>. Buna göre; ecrimisil istemi *sui generis* bir niteliği haizdir ve haksız fiil ya da sebepsiz zenginleşmeden bu yönü ile ayrılır<sup>22</sup>. Haksız işgalin meydana gelmesi ile hak sahibinin ecrimisil istemi doğmaktadır. Zira bu istemin dayanağı TMK 995.maddesi olmakla beraber<sup>23</sup> ecrimisil isteminin temelinde ise TMK 683.maddede yer alan mülkiyet hakkı bulunmaktadır. Bununla beraber doktrinde kimi yazarlar ecrimisile konu eşyanın kiraya verilebilir olmasını ecrimisil istemi için bir önkoşul olarak değerlendirmektedirler<sup>24</sup>. Zira eşya zaten kiraya verilebilir nitelikte olmadığı takdirde haksız işgal meydana gelmeseydi bile malvarlığı yönünden bir eksilmenin yer almayacak olmasıdır. Ancak bu halde hak sahibinin elde etmeyi düşünmediği ürünü eden veya elde etmeyi düşündüğünden fazla bir ürün elde edenin tazminat yükümlülüğü

<sup>20</sup> Fezyioğlu, **a.g.e.**, s.261; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, **a.g.e.**, s.140; Hırş, **a.g.e.**, s.794-795; Mehmet Ünal/ Veyssel Başpınar, **Şekli Eşya Hukuku Giriş Zilyetlik Tapu Sicili**, 11.Baskı, Ankara: Savaş Yayınevi, 2020, s.266; Jale Akipek, **Türk Eşya Hukuku (Aynı Haklar) Birinci Kitap Zilyetlik ve Tapu Sicili**, Ankara: Ajans - Türk Matbaası, 1965, 247; Gökhan Antalya, **Eşya Hukuku Cilt II Zilyetlik**, İstanbul: Legal Yayıncılık, 2018, s.340-341. Antalya, bu sonuca varırken ecrimisil ile ilgili kanunda örtülü boşluk olduğunu ancak TMK 2.maddenin amaçsal yorumu ile meselenin TMK 995.madde dahilinde değerlendirilmesini savunmaktadır. Yazar, ecrimisilin hesabında ise bir kira sözleşmesi ile eşyanın kiralanaacağı bedelin dikkate alınması gerektiğini savunmaktadır. Burak Özen, **Haksız Zilyetlikte İade**, İstanbul: Beta Yayıncılık, 2003, s.271.

<sup>21</sup> Reisoğlu, **a.g.e.**, s.79. A. Lale Sirmen, **Eşya Hukuku**, Ankara: Yetkin Hukuk Yayınları, 2020, s.109.

<sup>22</sup> Ünal/ Başpınar, **a.g.e.**, s.266. Yazarlar benzer şekilde tazminat isteminde zararın aranmadığı hallere; gerçek olmayan vekâletsiz iş görme, TBK 563.madde kapsamında saklayanın saklama sözleşmesine aykırı bir şekilde eşyayı kullanması karşılığında zarar doğmasa dahi tazminat yükümlüsü olması (TBK 563) ve para borçlarında temerrüt faizi istenmesi (TBK 120) hallerini örnek vermektedir. Ecrimisil yönünden de ayrıca zarar şartı aranmalıdır.

<sup>23</sup> Hırş, **a.g.e.**, s.794. Zira elde edilmesi ihmal edilen kavramı esasen kötü niyetli haksız zilyedin malvarlığında artış meydana getirmemektedir. Bu yönü ile eylem, sebepsiz zenginleşme olarak nitelendirilemez. Yazar 995.maddede yer bulan ‘ elde edilen ve elde edilmesi ihmal edilen ürün kavramının’ ise esasen bir zararı ifade etmediğini ve bu durumun ancak menfaatlerin iadesi olarak değerlendirilebileceğini savunmaktadır.

<sup>24</sup> Oğuzman/ Seliçi/ Oktay - Özdemir, **a.g.e.**, s.145. Yazarların görüşünün dayanağını ise İsviçre Medeni Kanununun Almanca metninde kötü niyetli zilyedin sorumluluğu noktasında iyi niyetli zilyetlerden farklı olarak yalnızca ‘ürünlerden’ söz etmesidir. Dolayısıyla kiraya verilebilirliğe bağlı olan kira bedeli de ‘elde edilmesi ihmal edilen ürün’ olarak telakki edilmektedir. Aynı yönde bkz.: Haluk Nami Nomer/ Mehmet Serkan Ergüne, **Eşya Hukuku Zilyetlik Tapu Sicili Rehin Hakları**, 8.Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020, s.110-111, Sirmen, **a.g.e.**, s.108 vd.

TMK 995.maddeden ayrı olarak Türk Borçlar Kanunu(“TBK”) 530.madde çerçevesinde değerlendirilecektir<sup>25</sup>.

*Biz de ecrimisil isteminin dayanağının TMK 995.maddesi olduğu görüşüne katılmaktayız. Bu istemin kaynağında mülkiyet hakkı yer almaktadır<sup>26</sup>. TMK 995.maddesinde yer alan istem kalemlerini haksız fiil ve sebepsiz zenginleşme hükümlerinden ayrı olarak değerlendirmek gerekir. Zira kanun koyucu, bu kalemleri ayrı olarak haksız işgal için özel olarak düzenlemiştir. Nitekim burada yer alan tazminatın bir amacı hakkı ihlal edilen hak sahibinin mülkiyet hakkının korunmasına hizmet etmektedir. Yani haksız işgalin gerçekleşmesi karşısında hak sahibine kötü niyetli zilyet tarafından ödenmesi gereken bir işgal tazminatına karşılık gelir<sup>27</sup>. Bu halde; kanunun öngörmediği ve aslında haksız fiil ve sebepsiz zenginleşmeden ayrılarak mülkiyet hakkının ihlali noktasında özel bir tazminat teşkil eden ecrimisilde ayrıca eşyanın kiraya verilebilir olmasını aramak yerinde değildir<sup>28</sup>. Haksız işgalle beraber, mülkiyet hakkı ihlal edilerek zarar da bu ihlalle beraber meydana gelmiştir. Ecrimisilin de mülkiyet hakkının ve onun korunmasının bir ifadesi olarak kanunda yer aldığını düşünüyoruz. Ancak haksız fiil ve sebepsiz zenginleşmenin koşullarının da aynı zamanda varlığı halinde ecrimisil istemi ile haksız fiil ve sebepsiz zenginleşmeye dayalı tazminat istemlerinin yarışması da mümkün olacaktır<sup>29</sup>. Bu takdirde zarar gören için TMK 995.maddeye dayanarak ecrimisil istemek hem tazminatın kapsamı hem ispat koşulları hem de zamanasını bakımından daha yararlı olacaktır.*

Bu açıklamaların yanında eşyanın sağlamış olduğu doğal ve hukuki ürünlerin ve bu ürünlerin toplanmaması karşısında haksız zilyedin sorumluluğunu da TMK 995.maddesi kapsamında değerlendirmek gerekmektedir<sup>30</sup>. Nitekim haksız işgalin gerçekleştiği eşya üzerinde elde edilen ürünler veya elde edilmesi ihmal edilen ürünler yönünden haksız zilyedin hangi kapsamda sorumlu olacağı da bir başka tartışmayı gündeme getirmektedir. Yukarıda verdiğimiz örnekte olduğu gibi arazi üzerindeki ağaçların vermiş olduğu meyveler doğal ürünleri oluşturmaktadır. Bu halde haksız zilyedin zilyetliği süresince bu ürünlerden yararlanması TMK 995.madde kapsamında elde edilen ürün kapsamına girecektir. Bununla beraber haksız zilyedin bu ürünleri toplamaktan imtina etmesi ve çürümeye bırakması ya da ağaçların bakımını yapmayarak daha az ürünün verilmesine sebep olması ne şekilde değerlendirilmelidir? Kanaatimizce bu halde haksız zilyet ürünleri elde etmekten imtina ederek ürünleri elde etmekten imtina etmiştir ve dolayısıyla TMK 995.madde uyarınca bir zarara

<sup>25</sup> Oğuzman/ Seliçi/ Oktay - Özdemir, **a.g.e.**, s.148.

<sup>26</sup> Feyzioğlu, **a.g.e.**, s.267.

<sup>27</sup> Özen, **a.g.e.**, s.271. Nitekim iyi niyetli zilyet için böyle bir tazminat sorumluluğu kanunda açıkça yüklenmiş ve bu istisna iyi niyetli zilyete özgülenmiştir. Dolayısıyla kötü niyetli zilyet için haksız işgalden ötürü tazminat sorumluluğu kabul etmek gerekecektir.

<sup>28</sup> Reisoğlu, **a.g.e.**, s.83.

<sup>29</sup> Hirş, **a.g.e.**, s.799.

<sup>30</sup> Hirş, **a.g.e.**, s.795; ecrimisil adı altında istenebilecek tazminat kalemleri TMK 995.maddede ‘seme-re’ olarak adlandırılmıştır. Ancak bu kavramı taşınmazdan elde edilebilecek her tür yarar anlamında yorumlamak gerekir. Buna göre; taşınmazdan elde edilebilecek hem doğal hem de hukuki yararlar semereyi oluşturacaktır. Feyzioğlu, **a.g.e.**, s.267-269. Buna karşın Feyzioğlu, elde edilmesi ihmal edilen ürünler için haksız fiil esaslarına tabi kılınmasını önermektedir. Zira elde edilen ürünler, ana şeyden ayrılıp haksız zilyedin malvarlığına karışmadıkça zaten gerçek hak sahibinin mülkiyetinde olup bunlara ilişkin istemler istihkak talebinden kaynaklanıyor olacaktır. Ancak elde edilmeyen ürünler yönünden gerçek hak sahibinin isteminin aynı hakka dayalı bir tazminat olduğunu da ifade etmektedir.

sebeplere olmuştur<sup>31</sup>. Bu halde haksız zilyedin elde edilmesi ihmal edilen ürünler dolayısıyla doğan zararlardan ötürü ayrıca tazminat sorumluluğu gündeme gelecektir. Bu takdirde gerçek hak sahibinin eşya üzerinde kendi imkân ve araçlarıyla elde edebileceği ürünler<sup>32</sup> tazminat için bir ölçü kabul edilmelidir<sup>33</sup>. Bunun yanında hak sahibinin o ürünleri elde etme iradesinin olup olmadığı önem taşımazdır<sup>34</sup>. Peki, bu halde haksız zilyedin, kendisi zilyet olmasaydı dahi hak sahibinin ilgisizliği dolayısıyla ürünlerin akıbetinin aynı olacağı yönünde kurtuluş kanıtı getirmesi mümkün müdür? *Kanaatimizce* bu soruya verilen yanıt olumsuz olmalıdır. Daha önce de ifade edildiği üzere TMK 995.maddede düzenlenen haksız zilyedin tazminat sorumluluğu ayrıca düzenlenmiş ve haksız fiil, sebepsiz zenginleşme esaslarından ayrı olarak *sui generis* bir niteliğe sahiptir<sup>35</sup>. Bu hüküm, devletin mülkiyet hakkına saygı yükümlülüğünün bir görünümü<sup>36</sup> olarak bu hakkı ihlal eden haksız zilyetlere tazminat sorumluluğu getirmektedir. Diğer bir ifadeyle; ecrimisil, mülkiyet hakkı ihlal edilen hak sahibine tazminat imkânı sunarken haksız zilyedin ihlali dolayısıyla cezalandırılmasını da içermektedir. Bu noktada haksız zilyedin yalnızca haksız işgal ve zarar arasındaki illiyet bağının kalktığını ispatla tazminat sorumluluğunun kalkacağı görüşüdeyiz<sup>37</sup>. Haksız zilyet; don, aşırı yağış, kuraklık gibi sebeplerle hak sahibi gereken ilgi ve özeni gösterseydi dahi ürünlerin elde edilemeyeceğini ispat ederek elde edilemeyen ürünlerden ötürü tazminat sorumlusu olmayacaktır.

Bir diğer husus ise; haksız zilyedin kendi emek, gayret ve araçlarıyla haksız işgale konu eşya üzerinden menfaat elde etmesi halidir. Bu durumda, çiftlik arazisi üzerine haksız zilyedin gelir getirisi yüksek zeytin ağaçları diktiğini ve bu ağaçların verdiği zeytinlerden yararlanarak kazanç elde ettiğini düşünelim. Bu takdirde, yeni dikilen zeytin ağaçları yönünden haksız zilyedin yine de bir tazminat sorumluluğu gündeme gelecek midir? *Kanaatimizce* bu soruya olumlu yanıt verilmelidir. Bu takdirde; haksız zilyedin tazminat sorumluluğunun TMK 995.madde kapsamında olmadığı söylenebilir<sup>38</sup>. Zira anılan maddede yer alan ürünler ifadesi hak sahibinin sahip olduğu eşyadan kaynaklanan menfaatleri kapsamak-

<sup>31</sup> **A.g.e.**, s.795. *Hırş* bu noktada elde edilmesi ihmal edilen ürünlerin zarar teşkil etmeyeceğini, haksız zilyedin malvarlığında artışın meydana gelmemesine dayandırır. Ancak yine de TMK 995.madde hükmü elde edilmesi ihmal edilen ürünleri karşısında hak sahibine ecrimisil isteme hakkı vermektedir.

<sup>32</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 31.03.2010 tarih E.2010/3-146, K.2010/184 sayılı kararında ecrimisil isteminde taşınmazın ekonomik gelir elde etmeye elverişli olmasını ecrimisil için bir ön koşul olarak aramıştır.

<sup>33</sup> Feyzioğlu, **a.g.e.**, s.261.

<sup>34</sup> **A.g.e.**, s.272; Yazar, Yargıtay'ın gerçek hak sahibinin ecrimisil talebinde bulunabilmesi için eşyadan ürün elde etme iradesini aramasını eleştirir. Zira gerçek hak sahibi o eşyadan hiç yararlanmayacak olsa bile herkesin ihlal etmeme yönünde kişilerin mülkiyet hakkına saygı duyma yükümlülüğünü ihlal etmiş olması doğrudan sorumluluğu doğurur. Dolayısıyla gerçek hak sahibinin eşyadan yararlanıp yararlanmama iradesi tazminat isteminde bulunması noktasında önem taşımamalıdır. Tazminatı gerektiren davranış doğrudan mülkiyet hakkını hukuka aykırı şekilde ihlal etmektedir.

<sup>35</sup> Akipek, **a.g.e.**, s.250.

<sup>36</sup> *Hırş*, **a.g.e.**, s.795. Yazara göre, ecrimisil isteminin istihkak talebine dayalı fer'i bir taleptir. Bunun dayanağını ise TMK 995.maddesi oluşturmaktadır.

<sup>37</sup> **A.g.e.**, s.79.

<sup>38</sup> Feyzioğlu, **a.g.e.**, s. 269-271.Yazar bu takdirde kötü niyetli zilyedin kendi imkan ve araçlarıyla elde ettiği ürünlerin de mülkiyetinin gerçek hak sahibine ait olduğunu, mülkiyetin asıl şeye tabii olmasından ötürü savunmaktadır. Bu halde gerçek hak sahibinin isteminin konusunu kötü niyetli zilyedin elde etmiş olduğu bu ürünler olduğunu savunmaktadır.



tadır<sup>39</sup>. Bu durumda haksız zilyedin kendi dikmiş olduğu ağaçlar üzerinden hak sahibinin arazisini kullanarak kazanç elde etmesi söz konusudur. Bu halde haksız zilyedin TBK 530.madde kapsamında tazminat sorumluluğunun gerçek olmayan vekâletsiz iş görmeden doğduğu kanaatindeyiz<sup>40</sup>.

Son olarak, TMK 995.maddeye dayalı ecrimisil istemine uygulanacak zamanaşımı sorusu gündeme gelmektedir. Bu takdirde, kanun koyucunun ayrıca bir zamanaşımı düzenlemesi yapmadığı açıktır<sup>41</sup>. Doktrindeki baskın görüş TBK 146.maddede yer alan on yıllık zamanaşımının TMK 995.maddeden doğan ecrimisil istemine uygulanmasını kabul etmektedir<sup>42</sup>. Bu görüş *bizce* de isabetlidir. Zira gerek kanunda ayrı bir düzenleme olmaması gerekse ecrimisilin kira alacağı<sup>43</sup>, haksız fiil ya da sebepsiz zenginleşme istemlerinden ayrı *sui generis* bir niteliğe sahip olması dolayısıyla on yıllık genel zamanaşımı süresinin uygulanması yerindedir<sup>44</sup>.

### 3. Sebepsiz Zenginleşme Görüşü

Ecrimisilin hukuki niteliğinin sebepsiz zenginleşmeye uygun olduğu ve sebepsiz zenginleşme olarak değerlendirilmesi gerektiği de doktrinde savunulmaktadır<sup>45</sup>. Bu görüşü savunan *Serozan'a* göre; kötü niyetli haksız zilyet, elde edilmesi ihmal edilen ürünler kapsamına dâhil edilemeyen haksız kullanımdan ötürü ecrimisil adında bir tazminattan sorumlu tutulamaz<sup>46</sup>. Yazara göre, malikin malvarlığında istek dışı herhangi bir eksilme olmadığı gözetildiğinde kötü niyetli haksız zilyedi sırf eşyayı kullandığı için TMK 995.maddeyi geniş yorumlayarak tazminat yükümlülüğü altına almak doğru değildir<sup>47</sup>. Bu halde kötü niyetli zilyedin eşyadan yararlanması karşılığında istenecek tazminat sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayandırılmalıdır. Öte yandan yazar, vekâletsiz iş görme hükümlerine dayanmayı kötü niyetli haksız zilyet yönünden adeta cezai şart etkisi yaratacağından kabul etmemektedir. Bu noktada haksız zenginleşme hükümlerinin ruhu fakirleşmeyi değil zenginleşmeyi gidermeyi amaçladığından bu hükümlere dayanmak doğru olacaktır<sup>48,49</sup>.

Bu görüşün kabulü halinde; malikler, taşınmazda çekim yapmış yönetmenlerden herhangi bir kira ödememeleri dolayısıyla malvarlıklarında meydana gelmeyen eksilmeyi

<sup>39</sup> Hirş, **a.g.e.**, s.795

<sup>40</sup> Aynı yönde bkz. Sirmen, **a.g.e.** s.109.

<sup>41</sup> Akipek, **a.g.e.**, s.250. Yazar bu durumu yasal boşluk olarak değerlendirmektedir.

<sup>42</sup> Hirş, **ag.e.**, s.795. Oğuzman/ Selici/ Oktay - Özdemir, **a.g.e.**, s.148. Akipek, **a.g.e.**, s.250. Ünal/Başpınar, **a.g.e.**, s.267. Buna karşın Ünal/Başpınar; ecrimisil istemine TBK 72.maddede yer alan haksız fiillere uygulanan zamanaşımının uygulanması gerektiği görüşündedir.

<sup>43</sup> **A.g.e.**, s.796.

<sup>44</sup> Aynı yönde bkz. Durğun Şanlı, **a.g.e.**, s.121.

<sup>45</sup> Rona Serozan, **Taşınır Eşya Hukuku Eşya Hukukunun Temel Kavramları ve İlkeleri Zilyetlik, Mülkiyet, İntifa ve Rehin Uygulama Çalışmaları**, 2.Bası, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2007, s.190.

<sup>46</sup> **A.g.e.**

<sup>47</sup> **A.g.e.**, s.192.

<sup>48</sup> **A.g.e.**, s.193.

<sup>49</sup> TBK 77.maddesi: “*Haklı bir sebep olmaksızın, bir başkasının malvarlığından veya emeğinden zenginleşen, bu zenginleşmeyi geri vermekle yükümlüdür.*” Buna göre; Serozan sebepsiz zenginleşme için yasanın fakirleşme koşulu aramadığını dolayısıyla gerçek hak sahibinin eşyayı kullanma niyeti olmasa dahi sebepsiz zenginleşmeye dayanabileceğini ileri sürmektedir. Ancak Oğuzman / Öz'e göre; burada yasa koyucunun zarar sözcüğünü yasa metninde kullanmamasının sebebi sebepsiz zenginleşme kurumuna uygun olmaması dolayısıyladır. Bkz. M. Kemal Oğuzman / Turgut Öz, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt II**, 15.Bası, İstanbul: Vedat Yayıncılık, 2020, s.334 vd.

ecrimisil olarak talep edebileceklerdir. Yönetmenlerin malvarlığında meydana gelmeyen eksilmeyi, diğer bir ifadeyle ne kadar kullanım bedeli ödemediklerini, ispat yükümlülüğü de maliklere ait olacaktır. Bu durumda, ecrimisil istemine TBK 82.maddede yer alan zamanaşımı süresi uygulanacaktır.

Kanaatimizce ecrimisile dayanak teşkil eden haksız işgal, TMK hükümleri içerisinde açık bir şekilde düzenlenmiş olup ecrimisil istemini de haksız işgal bağlamından koparmak yerinde değildir. Dolayısıyla ecrimisilin sebepsiz zenginleşme teşkil ettiği görüşüne katılmamaktayız.

#### 4. Gerçek Olmayan Vekâletsiz İş Görme Görüşü

Doktrinde bir takım yazarlarca ecrimisil talepleri bakımından gerçek olmayan vekâletsiz iş görme hükümlerinin uygulanması gerektiği savunulmaktadır<sup>50</sup>. Bu görüşteki yazarların ayrıldığı noktalar; TMK 995.maddesi hükümlerinin gerçek olmayan vekâletsiz iş görme ile beraber uygulanabilirliği, iyi niyetli zilyede karşı ileri sürülebilecek ecrimisil talebi ve ecrimisil taleplerine uygulanacak zamanaşımı noktasında toplanmaktadır.

*Tandoğan* ecrimisil talepleri yönünden TMK 995 ile beraber TBK 530.madde vekâletsiz iş görme hükümlerinin uygulanabileceğini savunur. Gerçek olmayan vekâletsiz iş görme isteminin hem ecrimisil talebinin ileri sürüleceği kötü niyetli haksız zilyede hem de iyi niyetli haksız zilyede karşı ileri sürülebileceği kabul edilmiştir<sup>51</sup>. Ancak iyi niyetli zilyet sadece elinde kalanlar yönünden ve şey üzerinde tasarruf etmesi neticesinde elde ettiği ivazlar oranında vekâletsiz iş görme hükümleri dâhilinde sorumlu olmalı, elinde bulunmayanlar bakımından sorumlu tutulmamalıdır. Aksi tutum hakkaniyete aykırı olacaktır. Bu görüşe göre; iyi niyetli zilyet ile kötü niyetli zilyedin iade yükümlülükleri aynı olmayacağı için kötü niyetli zilyedin kendi imkân ve araçlarıyla elde ettiği ürünler de kendisinden istenebilecektir. Yazar, gerçek olmayan vekâletsiz iş görmenin hukuka aykırı fiil olmasından ötürü haksız fiil zamanaşımı uygulanmasını yerinde bulmaktadır<sup>52</sup>. Yazar bir başka eserinde gerçek olmayan vekâletsiz iş görme halinde haksız fiil zamanaşımının uygulanması kanaatinde olsa da konunun tartışmalı olduğunu ve Yargıtay'ın on yıllık genel zamanaşımı süresini uyguladığını belirtir<sup>53</sup>.

Ecrimisile, gerçek olmayan vekâletsiz iş görmenin uygulanmasını savunan *Hatemi*'ye göre; ecrimisil, Mecelle'de prensip itibariyle kullanmak üzere edinilmiş bir eşyanın kötü niyetli zilyedin hâkimiyetine girmesi neticesinde kötü niyetli zilyetten istenebilecek bir tazminattır<sup>54</sup>. Dolayısıyla *Tandoğan*'dan farklı olarak iyi niyetli zilyede karşı ecrimisil isteminin ileri sürülememesi gerektiğini savunmaktadır. Ancak yine de gerçek hak sahibinin eşyasında meydana gelen haksız işgalden ötürü zararı doğmadığı takdirde<sup>55</sup> dahi hukuka

<sup>50</sup> Hüseyin Hatemi, "Türk Hukuku'nda Gerçek Olmayan Vekâletsiz İş Görme Kurumuna İlişkin Düşünceler", **Prof.Dr. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan**, İstanbul: Beta Yayıncılık, 2000, s.386. Haluk Tandoğan, **Mukayeseli Hukuk ve Hususiyle Türk - İsviçre Hukuku Bakımın Vekâletsiz İş Görme**, İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1957, s.316-317.

<sup>51</sup> Hatemi, **a.g.e.**, 385; Tandoğan, **a.g.e.**, 316-317.

<sup>52</sup> Tandoğan, **a.g.e.**, s.317.

<sup>53</sup> Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt:II İstisna (Eser) ve Vekâlet Sözleşmeleri Vekâletsiz İş Görme Kefalet ve Garanti Sözleşmeleri**, 4.Basım, Ankara: Evrim Basım - Yayım - Dağıtım, 1989, s.683. Vekâletsiz iş görmede on yıllık zamanaşımını kabul eden Yargıtay kararları için bkz. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi Karar Tarihi: 13.03.2018 E.2016/19119 K.2018/3022; Yargıtay 15. Hukuk Dairesi Karar Tarihi: 05.04.2011 E.2011/1381K.2011/2061

<sup>54</sup> Hatemi, **a.g.e.**, s.385.

<sup>55</sup> Hatemi, **a.g.e.**, s.385, Yazara göre zararın oluşması halinde TMK 995'e de dayanılabilecektir.

aykırı bir eylemden ötürü tazminat isteyebilmelidir. Bu halde gerçek hak sahibinin TBK 530.madde uyarınca gerçek olmayan vekâletsiz iş görme hükümleri uyarınca kötü niyetli zilyetten kullanma tazminatı isteyebilecektir. Ancak bu kabul karşısında dâhi *Hatemi Yargıtay*'ın 25.05.1938 22/10 sayılı İBK'si uyarınca kira alacaklarına uygulanan beş yıllık zamanaşımının uygulanması gerektiğini savunmaktadır<sup>56</sup>.

Kanaatimizce; gerek iyi niyetli gerekse kötü niyetli zilyedin tazminat sorumlulukları bakımından TMK 992 vd. maddeleri ihtilafları giderecek nitelikte açıktır. Bu sebeple; eşya hukuku hükümlerinden ayrılarak Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen vekâletsiz iş görme hükümlerine gidilmesini yerinde bulmuyoruz.

## 5. Kanun Boşluğu Görüşü

Doktrinde ecrimisil hususunda kanuni boşluk olduğu da savunulan diğer görüşler arasında yer almaktadır<sup>57</sup>. Zira ecrimisil istemini haksız fiil, sebepsiz zenginleşme ve TMK 995.madde çerçevesinde elde edilen veya elde edilmesi ihmal edilen semere kavramı ile açıklamak uygun değildir<sup>58</sup>. Zira ecrimisil yönünden haksız fiil sorumluluğu anlamında 'zarar' doğmadan da talepte bulunulabileceği gibi TMK 995.madde kapsamında haksız işgale dayalı istenebilecek tazminat kalemleri sebepsiz zenginleşmeye nazaran daha fazladır. Bu görüşü savunan yazarlara göre ecrimisil kavramı bakımından zarar koşulunu aramak doğru değildir. Kaldı ki zarar koşulu arandığı takdirde bu zarar ispata elverişli olmadığı için tazmini olanaklı olmayacak ve kötü niyetli haksız zilyet yönünden hukuka aykırı hareketini yanına kâr olarak bırakmak olacaktır<sup>59</sup>. Diğer yandan Alman Medeni Yasasında ecrimisil bahsine karşılık gelen kısımda kullanılan ifade zarar olarak değil "faydalanma karşılığı" ("*Nutzungen*") olarak ifade edilmiştir. Hemen belirtilmelidir ki bu kavram aynı zamanda ürün (semere) kavramından da ayrıdır. İşte bu nedenle yazarlar, TMK 995.maddenin ecrimisil istemini karşılayacak nitelikte bir hüküm olmadığını da ileri sürerler. Netice itibarıyla, yazarlara göre ecrimisil yönünden TMK'de boşluk vardır<sup>60</sup> ve bu boşluk ancak TMK 1.madde yardımıyla doldurulabilir<sup>61</sup>. Bu görüşü savunan yazarlara göre; zamanaşımı noktası da kanun boşluğu kapsamındadır. Buna göre; genel zamanaşımı olan on yıl doğrudan tatbik edilmemeli ecrimisile hukuken daha uygun düştüğünü düşündükleri haksız fiillere ilişkin zamanaşımı süresinin TMK 1.maddenin vasıtasıyla uygulanması gerektiğini savunmaktadır<sup>62</sup>.

Ecrimisille ilgili kanunda boşluk olduğu görüşüne katılmamaktayız. Zira daha önce de ifade ettiğimiz üzere TMK 995.maddesi kötü niyetli zilyedin iade yükümlülüğünü açık bir şekilde ortaya koymaktadır. Kanaatimizce ecrimisil isteminin kanun hükmünde yer alan ve tazmin edilmesi öngörülen zararlar ve elde edilen ya da elde edilmesi ihmal edilen ürünler noktasında toplanmaktadır. Kanun boşluğu görüşünü savunan yazarların, zararlar hususunda yaptıkları değerlendirme ise önemlidir. Zira ecrimisil bakımından zarar şartının

<sup>56</sup> Hatemi, a.g.e., s.289.

<sup>57</sup> Ferit H. Saymen / Halid K. Elbir, *Türk Eşya Hukuku Dersleri*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1963, s.122.

<sup>58</sup> A.g.e.

<sup>59</sup> A.g.e., s.121.

<sup>60</sup> Aynı yönde bkz.: Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku I Zilyetlik ve Tapu Sicili*, 13. Baskı, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016, s.183 vd.

<sup>61</sup> A.g.e., s.123; Yazarlara göre; bu yol ile TMK 995.maddenin gayesi tespit edilerek kötü niyetli zilyedin hiçbir şekilde korunmaması ve elde ettiği tüm menfaatleri gerçek hak sahibine iadesi amaçlanmalıdır. Bu itibarla; ecrimisil borcu kanuni borç olarak telakki edilmelidir.

<sup>62</sup> A.g.e., s.123 - 124.

aranması zilyetlik ve mülkiyet hakkının ihlali karşısında ispata elverişli değildir. Zira zarar, malik ve/veya haklı zilyedin mülkiyet ve zilyetlik haklarının ihlali içinde bizatihi bulunmaktadır. Ayrıca zarar koşulu aramanın hak sahiplerine haklarını ne şekilde kullanmaları gerektiği yönünde orantılı olmayan ve mülkiyet hakkına haksız ve orantsız bir müdahale teşkil ettiği kanaatindeyiz. Bu durum ise adeta haksız zilyedin haksız işgalinden ötürü ödülendirilmesine sebebiyet vermektedir.<sup>63</sup>

## 6. Kira Alacağı Görüşü

Son olarak ecrimisil isteminin hukuki niteliği ile ilgili bu istemin kira alacağına dayandığı da doktrinde ileri sürülmektedir<sup>64</sup>. Bu görüşte olan yazarlar Alman hukukunda ecrimisil kavramının “kullanma tazminatı” (“*Nutzungsentschädigung*”) olarak adlandırılmasından yola çıkmaktadırlar. Buna göre; “*elde edilemeyen kira bedeli*” olarak değerlendirilen ecrimisil istemi için eşyanın kiraya verilebilir olması da aranmalıdır<sup>65</sup>. Yazarlar her ne kadar ecrimisil istemini kira bedeli olarak değerlendirmişlerse de ecrimisil istemine uygulanacak zamanaşımının TBK 72.maddesi uyarınca iki ve on yıllık zamanaşımı olması gerektiğini ileri sürmektedirler. Ancak uyuşmazlığın aradaki sözleşmesel ilişkiden veya mirasçılar arasındaki kötü niyetli zilyetlikten ötürü çıkması durumunda genel zamanaşımı süresi veya miras sebebine dayanan 20 yıllık zamanaşımı uygulanmalıdır<sup>66</sup>. Bu noktada belirtilmelidir ki Yargıtay’ın ecrimisille ilgili vermiş olduğu 25.05.1938 Tarih ve 29 E. 10 sayılı kararında ecrimisilin hukuki niteliği kira alacağı olarak değerlendirilmiştir ve kira alacaklarına uygulanan beş yıllık zamanaşımının uygulanması kabul edilmiştir.

Kanaatimizce bu görüşü savunmak kabul etmek mümkün değildir. Her ne kadar ecrimisil istemi kira alacağına benzerlik gösterse ve dahi ecrimisilin hesabında emsal kira bedelleri nazara alınsa bile bu durum onun kira alacağı olduğunu göstermez. Zira hak sahibinin ecrimisil kapsamında isteyebilecekleri yönünden kira alacakları emsal teşkil eder. Eğer ki hak sahibinin emsal kira bedellerinden daha yüksek bir zararı var ise bu zararı ecrimisil kapsamında tazmin etmesine mani bir durum da yoktur.

## 7. Yüksek Mahkemelerin Değerlendirmeleri

### i. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

Ecrimisil istemlerine ilişkin İçtihadı Birleştirme Kararları (İBK) aşağıdaki başlık altında açıklanmıştır. 04.06.1958 tarihli İBK’den bu yana herhangi yeni bir içtihadı birleştirme kararı Yargıtay tarafından verilmemiştir ve dolayısıyla anılan içtihadı birleştirme kararı hala geçerliliğini korumaktadır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 31.03.2010 tarih E.2010/3-146, K.2010/184 sayılı kararında ecrimisil isteminde gözetilecek kriterin malikin taşınmazdan ne şekilde yararlanıyor olacağının değil haksız zilyedin taşınmazdan ne şekilde yararlanarak ekonomik menfaat elde ettiğinin olması gerektiğini ifade etmiştir. Buna göre; malikin taşınmazı nasıl kullandığı dikkate alınsaydı ecrimisile hükmedilmeyecekti. Zira malik haksız zilyedin yapmış olduğu gibi taşınmazı çevredeki villa sakinlerinin kullanımını için yol olarak kullanıma tahsis etmeyecekti. Ancak haksız zilyedin kullanım ölçütü dikkate alındığında ecrimisil istemine hükmedilmesi imkanı tanınmıştır. Kanaatimizce bu kararın sonucu doğru olmakla beraber

<sup>63</sup> Reisoğlu, a.g.e., s.83.

<sup>64</sup> Turhan Esener / Kudret Güven, **Eşya Hukuku**, 6.Baskı, Ankara: Yetkin Hukuk Yayınları, 2015, s.109.

<sup>65</sup> A.g.e., s.109.

<sup>66</sup> A.g.e., s.110 - 111.

taşınmazın haksız işgali başlı başına ecrimisili gerektirdiği için Yargıtay'ın taşınmazın ekonomik yarar elde etmeye elverişli olmasının aranması ve ekonomik ölçüt şartı araması yerinde olmamıştır.

Bununla beraber Yargıtay hukuk daireleri arasındaki farklı uygulamalar dolayısıyla 27.10.2016 yılında içtihadı birleştirme kararı isteminde bulunulmuştur<sup>67</sup>. İçtihadı birleştirme istemine temel olan davada Yargıtay 1.Hukuk Dairesi, hak sahiplerinin uzun süreli haksız işgal karşısında sessiz kalmasının muvaffakiyet olarak değerlendirilmesi ve dava açmakla beraber bu muvaffakiyetin geri alındığının kabul edilmesi gerektiğini kabul ederek ecrimisil talebinin reddine karar vermiştir<sup>68</sup>. Öte yandan ecrimisil istemlerine beş yıllık zamanaşımı süresinin uygulanması gerektiği de Yargıtay 1.Hukuk Dairesi'nin kararında yer almaktadır.

Davacı vekilleri, uzun süren haksız işgal karşısında ecrimisil talebinin 'muvaffakiyet' olduğu gerekçesiyle reddi yönünde karar veren dairelerin olduğunu ve bunun karşısında davanın açılması tarihinden itibaren geriye doğru beş yıllık ecrimisil istenebileceğini kabul eden dairelerin kararları ışığında içtihatların birleştirilmesi talebinde bulunmuştur.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu tarafından bu istem, içtihatların birleştirilmesine gerek olmadığı savıyla reddedilmiştir<sup>69</sup>.

Kanaatimizce, uzun süren haksız işgaller neticesinde ecrimisil isteminin 'haksız işgale muvaffakiyet verilmesi' dolayısıyla reddi medeni hukukun mülkiyetin sağladığı tasarruf yetkisi ve eşyadan yararlanmaya ilişkin prensipleriyle bağdaşır yanı yoktur. Kaldı ki hak sahibinin mülkiyetin sağladığı haklardan ne zaman ve ne şekilde yararlanacağını belirleme hakkı yine kendisindedir. Ecrimisil talebinin ne zaman ileri sürüleceği de hak sahibinin kendi tasarrufu içinde yer almaktadır. Nitekim ecrimisil isteminin dava yoluyla ileri sürülmesi, dava sürecinin masraflı ve uzun oluşu da hak sahiplerinin bu hakkı ne zaman ileri sürmesinde etkili olabilmektedir.

Bu sebeplerle, Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin haksız işgalden uzun zaman sonra ecrimisil isteminin ileri sürülmesini kendi oluşturmuş olduğu muvaffakiyet gerekçesiyle reddetmesinin kanuna açıkça aykırı olduğunu ve uygulanagelen bu durum karşısında içtihadı birleştirme isteminin reddini yerinde bulmuyoruz.

## ii. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları

Yargıtay'ın ecrimisille ilgili verdiği ilk İBK'si 09.12.1931 Tarih, 1931/23 E. ve 1931/44 sayılı karardır<sup>70</sup>. Kararda, ecrimisil isteminin haksız fiil teşkil etmediği bu sebeple haksız fiillere ilişkin zamanaşımı süresinin uygulanamayacağı kabul edilmiştir.

Mesele, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu ("İBGK") tarafından tekrar ele alınmıştır. Ancak 25.05.1938 Tarih, 1937/29 E. ve 1938/10 sayılı karar<sup>71</sup> ile fuzuli işgal neticesinde ecrimisil taleplerinin hukuki niteliği sözleşmelerle benzetilmemiş, tarafların anlaşması bulunmasa da daha çok kira sözleşmesine benzer kabul edilip kira alacaklarına uygulanan beş yıllık zamanaşımının uygulanması kabul edilmiştir.

<sup>67</sup> <https://tasinmazdavalari.com/wp-content/uploads/2016/07/S45C-6e16071314240.pdf> (Erişim Tarihi 10.03.2021).

<sup>68</sup> Yargıtay 1.Hukuk Dairesi 10.10.2014 tarih ve E. 2014/8840, K.2014/14053 sayılı kararı

<sup>69</sup> Yargıtay 1.Başkanlık Kurulu 09.06.2016 tarih ve 199 sayılı Kararı.

<sup>70</sup> Resmi Gazete 09.04.1932, Sayı 2072.

<sup>71</sup> Resmi Gazete 15.11.1938, Sayı 4063.

08.03.1950 Tarih 1945/22 E. ve 1950/4 sayılı karar<sup>72</sup> ile Yargıtay İBKG yeni bir İBK içtihadında bulunmuştur. Burada Yargıtay, ecrimisil talebini haksız fiil olarak nitelendirerek kira sözleşmesi görüşünden dönmüştür. Ancak bu kararda ayrıca zamanaşımı hususunda bir belirleme olmaması gerekçesiyle 1937/29 E. ve 1938/10 sayılı İBK'de yer alan kira alacaklarına ilişkin zamanaşımının uygulanması Yargıtay tarafından müstekar hale gelen kararlarda uygulanmaktadır. Buna göre; ecrimisil taleplerinin hukuki niteliği haksız fiil iken bu taleplere uygulanacak zamanaşımı kira alacakları için geçerli olan TBK 147. Madde kapsamında beş yıllık zamanaşımıdır.

Bunun yanında Yargıtay 04.06.1958 Tarih, 1958/15 E. ve 1958/6 sayılı İBK'de<sup>73</sup> ise haksız zilyedin taşınmazı üçüncü bir kimseye kiraya vermesi karşılığında elde ettiği gelirlerin iadesinde bu eylemi gerçek olmayan vekâletsiz iş görme olarak nitelendirmiştir. Ayrıca bu durumda on yıllık genel zamanaşımı süresinin uygulanması gerektiğine hükmetmiştir.

### Sonuç

Yasa koyucu, bir başkasının eşyasından hukuka aykırı olarak yarar sağlamaya cevaz vermiş ve bu durumu gerek özel hukuk gerekse ceza hukuku alanında kimi yaptırımlara tabii tutmuştur. Özel hukuk alanında hukuka aykırı bu davranışın yaptırımı temel olarak ecrimisil olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ecrimisil, yalnızca doktrinde değil aynı zamanda yargı kararlarında da büyük ölçüde yer almış ve yer almaya da devam etmektedir. Ecrimisil kavramı ilk olarak Mecelle'de yer almış ise de kavramın içinin doldurulması yargı kararları ve doktrindeki yaklaşımlarla mümkün olabilmıştır. Bu kadar geniş uygulama alanı olan hukuki kavramın temel yasal düzenlemelerde tanımlanmamış olması ve bunun da ötesinde bu kurumun niteliğine has bir düzenleme olmaması ise ecrimisilin hukuki niteliğinin tespit edilmesi noktasında da temel sorunlara yol açmaktadır.

Bu çerçevede çalışmamızda da belirttiğimiz üzere uygulama ve doktrinde ecrimisilin hukuki niteliği, hukuki dayanağı ve buna bağlı olarak ispatı, kapsamı, zarar kavramı ve zamanaşımı farklı yaklaşımların benimsenmesine sebep olmuştur. Öyle ki sadece ecrimisil için Yargıtay dört farklı içtihadı birleştirme kararı vermiş olup eski Medeni Kanun döneminde verilen 04.06.1958 tarihli İBK halen geçerliliğini korumakta ve Yargıtay tarafından uygulanmaktadır. Ecrimisili haksız fiil olarak kabul ederek ecrimisile kira alacaklarına uygulanan beş yıllık zamanaşımını uygulamayı uygun bulan bu içtihadı birleştirme kararını doğru bulmamaktayız. Kanaatimizce ecrimisilin dayanağını TMK 995.maddesi oluşturmaktadır. Bu durumda haksız fiil ve sebepsiz zenginleşme gibi borcun kaynaklarından ayrılarak *sui generis* bir tazmin yönteminin öngörüldüğünü düşünüyoruz. Zira TMK 995.madde hükmünün temelde mülkiyet hakkına dayanan ve gerçek hak sahibini ve mülkiyeti koruyarak müşkiyet hakkını ihlal eden davranışları da yaptırma bağladığı kanaatindeyiz. Bu durum karşısında ayrıca zararın aranması yerinde değildir. Zira haksız işgalin vuku bulmasıyla hak ihlalinin ve ecrimisili talep hakkı doğmaktadır. Buna karşın Yargıtay'ın hak sahiplerinden haksız işgale konu eşyayı kullanacaklarını, ondan ürün elde edeceklerini ispat etmeleri karşısında ecrimisile hükmedileceği yaklaşımı hükmün amacına aykırılık teşkil etmektedir. Öte yandan ecrimisil istemine, onu haksız fiil olarak nitelendirdikten sonra kira alacaklarına uygulanan beş yıllık zamanaşımını uygulamak yerinde değildir. Bu halde kanun koyucu ecrimisil için her ne kadar ayrı bir zamanaşımı öngörmemişse de TBK 146.madde uyarınca on yıllık zamanaşımının uygulanması için herhangi bir engel bulunmamaktadır. Kanaati-

<sup>72</sup> Resmi Gazete 09.06.1950, Sayı 7528.

<sup>73</sup> Resmi Gazete 01.19.1958, Sayı 10021.

mizce hak sahiplerinin eşyaları üzerindeki mülkiyet ve buna bağlı haklarını zedeleyen haksız işgal durumuna dayalı ecrimisil istemine dair bir yasal düzenleme yapılması gerekmektedir. Bu açıklamalarımız ışığında, Yargıtay'ın da TMK 995.madde hükmüne ısrarlı muhalefetini de göz önüne aldığımızda ecrimisilin şu şekilde düzenlenmesinin uygulamadaki sorun ve hak ihlallerini çözeceğini düşünüyoruz: *“Haksız işgal neticesinde bir şeyin alıkonulmuş olması karşısında kötü niyetli zilyetten, o şeyin haksız zilyetlikte bulundurulduğu süre boyunca ecrimisil isteminde bulunabilir. Ecrimisil isteminde bulunmak için ayrıca bir zarar koşulu aranmaz. Ancak ecrimisil belirlenirken benzer şeylerin kira bedelleri göz önüne alınır. Bu halde dahi, hak sahibinin ispat etmesi koşuluyla daha yüksek tazminat istemesi hali saklıdır. Haksız işgale konu şey üzerinde elde edilen veya elde edilmesi ihmal edilen ürünler dolayısıyla ayrıca tazminat istenebilir. Ecrimisil de dahil olmak üzere kötü niyetli zilyetten talep edilecek tazminatlara uygulanacak zamanaşımı on yıldır.”*

### KAYNAKÇA

Akipek Jale, **Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar) Birinci Kitap Zilyetlik ve Tapu Sicili**, Ankara: Ajans - Türk Matbaası, 1965.

Antalya Gökhan, **Eşya Hukuku Cilt II Zilyetlik**, İstanbul: Legal Yayıncılık, 2018.

Ayan Mehmet, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 11. Baskı, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016

Ayan Mehmet, **Eşya Hukuku I Zilyetlik ve Tapu Sicili**, 13. Baskı, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016.

Berki Ali Himmet, **Açıklamalı Mecelle (Mecelle-i Ahkam-ı Adliye)**, İstanbul, Hikmet Yayınları, 1990.

Devellioğlu Ferit, **Osmanlıca – Türkçe Ansiklopedik Lûgat**, Yayına Hazırlayan: Aydın Sami Güneşçâl, 21. Baskı, Ankara: Aydın Kitabevi, 2004.

Erman Hasan, **Eşya Hukuku Dersleri**, İstanbul: Der Yayınları, 2013.

Ertaş Şeref / Cumalıoğlu Emre / Serdar İlknur, **Eşya Hukuku**, İzmir: Fakülteler Kitabevi, 2017.

Esener Turhan / Güven Kudret, **Eşya Hukuku**, 6.Baskı, Ankara: Yetkin Hukuk Yayınları, 2015.

Feyzioğlu Feyzi Necmeddin, **Zilyetlikte İadenin Mevzuu ve Şümûlü (Husûsiyle “Ecrimisil” Meselesi)**, İstanbul: Bahara Matbaası, 1958.

Gemalmaz H. Burak, **Anayasa Mahkemesi Bireysel Başvuru Usulünde Mülkiyet Hakkının Uygulanabilirliği Meselesi: AYM Kararlarının Mülkiyet Hakkının Mevcudiyetinin Dayanağı Olarak Uluslararası Hukuka Açıklık Açısından Eleştirel Değerlendirilmesi**, Anayasa Yargısı, 31 (1), 379-401, 2015, s.398.

Grgić Aida, Mataga Zvonimir, Longar Matija ve Vilfan Ana, **Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Kapsamında Mülkiyet Hakkı**, Numara 10, Avrupa Konseyi.

Gürsoy Kemal Tahir, **Türk Eşya Hukukunda Zilyetlik ve Tapu Sicili**, Ankara, Sevinç Matbaası, 1970.

Hatemi Hüseyin, “Türk Hukuku’nda Gerçek Olmayan Vekâletsiz İş Görme Kurumuna İlişkin Düşünceler”, **Prof.Dr. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan**, İstanbul: Beta Yayıncılık, 2000.

Hirş Ernest, **Medeni Kanununun XV. Yıldönümü İçin: Fuzuli İşgalden Doğan Tazminat Talepleri**, İstanbul: Kenan Matbaası, 1944.

Nomer Haluk Nami/ Ergüne Mehmet Serkan, **Eşya Hukuku Zilyetlik Tapu Sicili Rehin Hakları**, 8.Bası, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020.

Oğuzman Kemal / Öz Turgut, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt II**, 15.Bası, İstanbul: Vedat Yayıncılık, 2020.

Oğuzman Kemal / Seliçi Özer / Oktay - Özdemir Saibe, **Eşya Hukuku**, 22.Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2020.

Özen Burak, **Haksız Zilyedlikte İade**, İstanbul: Beta Yayıncılık, 2003.

Reisoğlu Safa, **Türk Eşya Hukuku Cilt.1 Giriş – Zilyedlik – Tapu Sicili ve Kadastro ve Tahriri Kanunu – Tapulama Kanunu**, Beşinci Bası, Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi, 1997.

Saymen Ferit H. / Elbir Halid K., **Türk Eşya Hukuku Dersleri**, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1963.

Serozan Rona, **Taşınır Eşya Hukuku Eşya Hukukunun Temel Kavramları ve İlkeleri Zilyetlik, Mülkiyet, İntifa ve Rehin Uygulama Çalışmaları**, 2.Bası, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2007.

Sirmen A. Lale, **Eşya Hukuku**, Ankara: Yetkin Hukuk Yayınları, 2020.

Şanlı İrem Durgun, **Haksız İşgal – Ecrimisil Tazminatı**, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, 2019.

Tandoğan Halûk, **Mukayeseli Hukuk ve Hususiyle Türk - İsviçre Hukuku Bakımın Vekâletsiz İş Görme**, İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1957.

Tandoğan Halûk, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt:II İstisna (Eser) ve Vekâlet Sözleşmeleri Vekâletsiz İş Görme Kefalet ve Garanti Sözleşmeleri**, 4.Basım, Ankara: Evrim Basım - Yayım - Dağıtım, 1989.

Tekinay Selahattin Sulhi / Akman Galip Sermet / Burcuoğlu Haluk / Altop Atilla, **Eşya Hukuku Cilt I Zilyedlik – Tapu Sicili – Mülkiyet**, 5. Bası, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1989.

Ünal Mehmet / Başpınar Veysel, **Şekli Eşya Hukuku Giriş Zilyetlik Tapu Sicili**, 11.Baskı, Ankara: Savaş Yayınevi, 2020.

Yavuzaslan Ceren, **Ecrimisil**, İstanbul: Filiz Kitabevi, 2017.

#### **ELEKTRONİK KAYNAKÇA**

[www.kazanci.com](http://www.kazanci.com)

[www.legalbank.net](http://www.legalbank.net)

[www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr)

<https://tasinmazdavalari.com/wp-content/uploads/2016/07/S45C-6e16071314240.pdf>