

ECRİMİSİL (HAKSIZ İŞGAL TAZMİNATI) NEDİR? NASIL TALEP EDİLİR?

Ecrimisil (haksız işgal tazminatı) kişiye ait bir taşınmazın, mülkiyet hakkına sahip olmayan bir kişi tarafından, mülkiyet hakkına sahip olan kişinin izni olmadan kullanılması nedeniyle talep edilebilen bir tazminat çeşididir. Ecrimisil yanında ayrıca, haksız işgalin sona erdirilmesi için el atmanın önlenmesi davası da açılabilir. Ecrimisil tazminatı talep edebilmek için malik olmayan ve taşınmazı kullanan kişinin haklı bir nedeninin olmaması, taşınmaz üzerinde hak ve yetkisinin bulunmaması ve kötü niyetli olması gerekir. Ecrimisil talep edebilmek için haksız bir işgal olmalı, işgal eden kişi kötüniyetli olmalı ve işgal nedeniyle de bir zarar meydana gelmelidir.

Burada unutulmaması gereken konu ecrimisilin bir kiralama bedeli olmadığıdır. Ecrimisil hesaplanırken taşınmazın kullanıldığı döneme ilişkin, elde edilebilecek muhtemel gelir bir başka deyişle haksız işgal nedeniyle meydana gelen zarar geçmişe dönük olarak hesaplanarak talep edilir. Yargıtay kararları uyarınca malın kullanılmasından doğan olumlu zararlar, mal sahibinin yoksun kaldığı fayda yani olumsuz zarar ve kullanma sonucu oluşan eskime ecrimisil tazminatı olarak talep edilebilir. Ayrıca bir kişinin taşınmazı kullanması o kişiye mülkiyet hakkı da sağlamaz.

Ecrimisil talepleri genel dava zamanaşımı süresinden farklı bir değerlendirilmeye tabi olup, zamanaşımı 5 yıl olarak belirlenmiştir ve dava tarihinden geriye dönük olarak uygulanır. Ancak bu zamanaşımı süresi hakim tarafından resen değerlendirilmez ve davalı tarafından zamanaşımı defileri sürülmediği takdirde zamanaşımı uygulanmaz.

Ecrimisil bedeli belirlenirken, taşınmazın imar durumu, büyüklüğü, konumu,, verimliliği, işgalden önceki haliyle kullanıldığında sağlayacağı gelir, emsal taşınmaz durumları, kira bedelleri gibi tüm hususlar dikkate alınır.

Ecrimisil davaları genel yetkiye göre davalının yerleşim yeri Asliye Hukuk Mahkemesi'nde görülür.

İNTİFADAN MEN KOŞULU

Ecrimisile konu taşınmazın paylı ya da elbirliği mülkiyete konu olması ve taşınmazı kullanan kişinin paydaşlardan biri olması halinde yukarıda açıklanan genel koşullar yanında bir de intifadan men koşulunun gerçekleşmesi gerekir. İntifadan men koşulunun gerçekleşmediği durumlarda ecrimisil davası reddedilmektedir.

İntifadan men ise, taşınmazı kullanmayan paydaş ya da paydaşların, taşınmazı kendi payını aşacak şekilde kullanan paydaşın kullanımına itiraz etmesi ile oluşur. İntifadan men koşulu için belirli bir şekil şartı olmayıp yararlanma talebi her türlü delille ispat edilebilir ancak ispat açısından yazılı olması ve özellikle noter kanalı ile gönderilecek bir ihtarnameye konu edilmesi önemlidir.