

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

MÜLKİYET HAKKI SINIRLAMALARINDAN ZORUNLU GEÇİT HAKKI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Göksu Duygu CANTEPE HAKYEMEZ

1004010052

Anabilim Dalı: Özel Hukuk

Programı: Özel Hukuk

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Cem AKBIYIK

HAZİRAN 2023

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

MÜLKİYET HAKKI SINIRLAMALARINDAN ZORUNLU GEÇİT HAKKI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Göksu Duygu CANTEPE HAKYEMEZ
1004010052

Anabilim Dalı: Özel Hukuk

Programı: Özel Hukuk

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Cem AKBIYIK
Jüri Üyesi: Dr. Öğr. Üyesi M.Cahit GÜNEL
Jüri Üyesi: Dr. Öğr. Üyesi Cüneyt BELLİCAN

HAZİRAN 2023

ÖNSÖZ

“Mülkiyet Hakkı Sınırlamalarından Zorunlu Geçit Hakkı” konulu tez çalışması İstanbul Kültür Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü bünyesinde, Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı çerçevesinde, *“Yüksek Lisans Tezi”* olarak hazırlanmıştır.

Bu tez çalışması kapsamında, zorunlu geçit hakkı tarihsel sürecinden başlayarak, niteliği, tarafları, kurulmasının şartları, kurulma yolları, sona ermesi ve geçit bedelinin belirlenmesi ve iadesi bölümleri akademik olarak ve uygulamadan örneklerle incelenmiştir.

Öncelikle, tez konusunun belirlenmesinde ve tezin hazırlanma sürecinin her aşamasında bilgilerini, tecrübelerini ve değerli zamanlarını esirgemeyerek bana her zaman yardımcı olan değerli hocam Doç.Dr. Cem Akbıyık’a en içten saygılarımı ve teşekkürlerimi sunarım.

Tüm eğitim-öğretim hayatım boyunca benden maddi ve manevi desteklerini esirgemeyen sevgili aileme, her zaman yanımda olan dostlarıma, layıkıyla yapmaya çalıştığım onurlu mesleğim hakimliğe geçmem ve yüksek lisans eğitimine başlamam için beni teşvik ve motive eden, bütün başarılarımın arkasındaki canım eşim İbrahim Hakyemez’e teşekkürlerimi bir borç bilirim.

Haziran 2023

Göksu Duygu Cantepe Hakyemez

Hakim

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	iv
KISALTMALAR	vii
ÖZET.....	viii
ABSTRACT	ix
GİRİŞ.....	1

I. BÖLÜM

ZORUNLU GEÇİT HAKKININ TARİHSEL SÜRECİ, ZORUNLU İRTİFAK HAKLARININ HUKUKİ NİTELİĞİ VE ZORUNLU GEÇİT HAKKININ BENZER MÜESSESELERLE KIYASLANMASI

1.1 Zorunlu Geçit Hakkının Tarihsel Süreci	3
1.1.1 Roma Hukuku'ndaki Düzenlemeler.....	3
1.1.2 Mecelle-i Ahkam-i Adliyye'de Yer Alan Düzenlemeler.....	5
1.1.3 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi Dönemindeki Düzenlemeler.....	7
1.2 Zorunlu İrtifak Haklarının Hukuki Niteliği.....	8
1.2.1 Genel Olarak	8
1.2.2 İrtifak Hakkı Kavramı	12
1.2.3 İrtifak Haklarının Çeşitleri	13
1.3 Zorunlu Geçit Hakkının Benzer Durumlar ile Kıyaslanması.....	17
1.3.1 Kamulaştırma Müessesesi ile Kıyaslanması	17
1.3.2 Zorunlu Mecra Hakkı ile Kıyaslanması	19
1.3.3 Zorunlu Su Hakkı İle Kıyaslanması.....	21
1.3.4 Diğer İrtifak Hakları İle Kıyaslanması.....	23

II. BÖLÜM

ZORUNLU GEÇİT HAKKI KAVRAMI, HUKUKİ NİTELİĞİ, TARAFLARI, TARAFLARIN HAK VE BORÇLARI İLE YARARLANAN VE YÜKÜMLÜ TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ

2.1 Zorunlu Geçit Hakkı Kavramı.....	25
2.2 Zorunlu Geçit Hakkının Hukuki Niteliği.....	26
2.2.1 Mülkiyet Hakkını Sınırlayıcı Olması.....	26
2.2.2 Kanuni İrtifak Olması	28
2.2.3 Eşyaya Bağlı İrtifak Olması.....	29
2.2.4 Ayni Borç Olması	29
2.3 Zorunlu Geçit Hakkının Tarafları, Tarafların Hak ve Borçları	30
2.3.1 Genel Olarak	30
2.3.2 Yükümlü (Hadim/Katlanan) Taşınmaz	31
2.3.3 Yararlanan (Hakim/Katlandırın) Taşınmaz.....	36
2.4 Yararlanan ve Yükümlü Taşınmazın Bölünmesi.....	38
2.4.1 Yararlanan Taşınmazın Bölünmesi.....	37
2.4.2 Yükümlü Taşınmazın Bölünmesi.....	38

III. BÖLÜM

GEÇİT HAKKININ KURULMASININ ŞARTLARI VE KURULMA YOLLARI

3.1 Geçit Hakkının Kurulmasının Şartları	40
3.1.1 Genel Şartlar	41
3.1.2 Özel Şartlar	46
3.1.3 Uygulamada Tespit Edilen Şartlar	47
3.2 Geçit Hakkının Kurulma Yolları.....	50
3.2.1 Genel Olarak	50
3.2.2 Mahkeme Kararı ile Kurulma	52
3.2.3 Sözleşme ile Kurulma	53

IV. BÖLÜM

GEÇİT HAKKININ SONA ERME HALLERİ ve GEÇİT BEDELİ HUSUSU

4.1 Terkin ile Sona Erme	57
4.2 Terkin Dışı Sona Erme	58
4.2.1 Mahkeme Kararı ile Sona Erme.....	58
4.2.2 Yararlanan veya Yükümlü Taşınmazın Kamulaştırılması ile Sona Erme	62

4.2.3 Yararlanan veya Yükümlü Taşınmazın Yok Olması ile Sona Erme.....	63
4.3 Geçit Bedeli Hususu	64

V. BÖLÜM

ZORUNLU GEÇİT HAKKINA İLİŞKİN USULİ HÜKÜMLER

5.1 Görevli ve Yetkili Mahkeme.....	67
5.1.1 Görevli Mahkeme	67
5.1.2 Yetkili Mahkeme.....	67
5.2 Davanın Tarafları.....	68
5.2.1 Genel Olarak	68
5.2.2 Davacı	69
5.2.3 Davalı	70
5.3 Toplanması Gereken Deliller ve Geçit Hakkı Bedelinin Belirlenmesi	71
5.4 Yargılama Giderleri ve Vekalet Ücreti	72
5.5 Kurulacak Hüküm ve Niteliği	73
SONUÇ.....	75
KAYNAKÇA	78

KISALTMALAR

AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
Bkz	: Bakınız
C	: Cilt
DÜHFD	: Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
E.	: Esas
E.T.	: Erişim Tarihi
HD.	: Hukuk Dairesi
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUMK	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
m.	: Madde
s.	: Sayfa
İÜHDF	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
TKM	: Türk Kanunu Medenisi
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TST	: Türk Sicil Tüzüğü
vd	: Ve devamı
Y.	: Yargıtay
YİBHKG	: Yargıtay İçtihatı Birleştirme Genel Kurulu
YKAB	: Yargı Kararı Arama Bölümü

Üniversite	: İstanbul Kültür Üniversitesi
Enstitüsü	: Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Dalı	: Özel Hukuk
Programı	: Özel Hukuk
Tez Danışmanı	: Doç. Dr. Cem Akbıyık
Tez Türü ve Tarihi	: Yüksek Lisans – Haziran 2023

ÖZET

MÜLKİYET HAKKI SINIRLAMALARINDAN ZORUNLU GEÇİT HAKKI

Göksu Duygu CANTEPE HAKYEMEZ

Çalışmamızda zorunlu geçit hakkının kurulma amacını, kurulma yollarını, niteliğini, sona erme hallerini ve geçit bedelini açıklamaya çalıştık. Çalışmamız 5 ana bölümden oluşmakta olup, çalışmamızın birinci bölümünde geçit hakkının tarih boyunca kullanım biçimi ve tarihsel süreci incelenerek geçit hakkı ile benzerlik arz eden diğer hukuki müesseselerle karşılaştırması yapılmış ve genel olarak irtifak hakları açıklanmış ve irtifak haklarının hukuki niteliği incelenmiştir. İkinci bölümde ise zorunlu geçit hakkının tanımı yapılarak hukuki niteliği ve tarafların hak ve borçları açıklanmış ve yararlanan ve yükümlü taşınmazın bölünmesi haline ne olacağı incelenmiştir. Üçüncü bölümde geçit hakkının kurulması şartlarına ilişkin inceleme yapılarak geçit hakkının kurulma yolları açıklanmıştır. Nihayet çalışmamızın dördüncü bölümünde geçit hakkının sona erme halleri ile birlikte geçit bedelinin iadesi hususları incelenmiş ve son olarak uygulamada geçit hakkına ilk derece mahkemesi kararları ve yüksek mahkeme kararları ışığında değinilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Zorunlu Geçit Hakkı, Zorunlu İrtifak Hakları, Sınırlı Ayni Haklar, Zorunlu Geçit Hakkın Kurulma ve Sona Erme Halleri.

University : Istanbul Kultur University
Institute : Institute of Graduate Education
Department : Private Law
Programme : Private Law
Supervisor : Asst. Prof. Cem Akbıyık
Degree Awarded and Date : Master's Degree – June 2023

ABSTRACT

COMPULSORY RIGHT OF WAY AS RESTRICTIONS OF PROPERTY RIGHTS

Göksu Duygu CANTEPE HAKYEMEZ

This study describes the purpose of establishing the compulsory right of way, the ways of establishment, its quality, the expiration and the costs. The study consists of five main parts: In the first section, the use of the right of way throughout history and the historical process are examined and compared with other legal muesses that have similarity with the right of way, and the rights of easement are generally explained. Moreover, the legal nature of easement rights are studied. In the second part, the definition of the compulsory right of way and the legal nature of the parties and the rights and debts of the litigants are explained. Moreover, the possible consequences of division of the obligatory immovable property are examined. In the third section, the ways of establishing the right of way are explained by examining the conditions for the establishment of the right of way. In the fourth part of our study, the issue of the return of the right of way costs, along with the expiration of the right of way, are examined. Lastly, the right of way is reviewed and addressed in the light of judgement of court of first instance and high court judgements.

Keywords: Mandatory Gateway Right, Mandatory Alliance Rights, Limited In-kind Rights, Mandatory Gateway Rights Establishment and Termination.

GİRİŞ

Anayasa tarafından koruma altına alınmış mülkiyet hakkının sınırlamalarından zorunlu geçit hakkı 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 744 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. 1982 Anayasamızın 35. Maddesinde yer alan mülkiyet hakkı, anayasamızda yer aldığı şekliyle ‘*bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlandırılabilir.*’¹ Bu düzenleme ile birlikte toplumsal fayda ve kamu yararının gözetilmesi şartıyla mülkiyet hakkının kanun ile sınırlandırılabilceğı hüküm altına alınmıştır. Görüldüğü üzere mülkiyet hakkı ancak kamunun yararı amacıyla kanun ile sınırlandırılabilmekte ve hiçbir şekilde keyfi olarak sınırlandırılmasına izin verilmemektedir. Modern yaşamın gelişmesi, ülke çapındaki kadastral çalışmaların yaygınlaşması, belediyecilik ve alt yapı gibi konuların gittikçe gelişmesi ile birlikte toplu olarak yoğun yerleşmenin bulunduğu yerlerde her ne kadar geçit hakkına ihtiyaç istisnai olarak var olsa da aslen tarımcılığın yaygın olduğu ve korunmaya çalışıldığı yerlerde, tarım topraklarının birden fazla parsele bölünerek birden fazla malikin mülkiyetinde bulunduğu yerlerde yolların yetersiz olması sebebiyle ana yola çıkmak için yolu bulunmayan araziler, tarım alanları ve yerleşim yerleri bulunmakta olup kamunun bu ihtiyacının giderilmesi gerekmektedir.

Geçit hakkı TMK’nın 747 vd. maddelerinde düzenlenmekle birlikte, geçit ihtiyacı Roma hukukundan, Mecelle dönemine kadar tarihin her döneminde var olmuştur. Ana yola çıkmak tarih boyunca önem arz etmiş, ana yola çıkmak için geçit yolu verilmesinin zorunlu olduğu alanlar da tarih boyunca farklılık göstermiştir. Zorunlu geçit hakkı, ana yola çıkmanın zaruri olduğu hallerde geçit ihtiyaçlısına tanınan bir hak olup belirlenirken de hem geçit hakkı olan hem geçit yükümlüsü için adil olacak bir yolun seçilmesi için kanunen bazı kurallar öngörülmüş, uygulamada da kanuni düzenlemeye ek olarak bazı kurallar belirlenmiştir. Zorunlu geçit yolu belirlenirken her iki tarafında menfaati gözetilerek belirlenir ve bu hak öncelikli mülkiyet ve yol

durumuna göre en uygun düşen komşuya karşı ve daha sonra da en az zarar görecekt olana karşı kullanılır. Zorunlu geçit hakkının hangi parsellerden ve hangi durumlarda geçeceği içtihatlarla ayrıntılı olarak belirlenmiş olup, devletin tasarrufu altındaki mecra gibi yerlerden geçit hakkı kurulamayacağı gibi geçit hakkı kurulurken, geçit hakkı yükümlüsü parselin diğer seçeneklere göre büyük olması, geçit hakkının parsel sınırından verilerek taşınmazı bölmemesi ve tarımsal veriminin düşmemesinin sağlanması ve mümkünse yalnızca bir taşınmazdan verilmesi ve maliyetinin düşük olması gibi uygulamada meydana çıkan bazı durumlar da değerlendirilir.

Çalışmamız 5 ana bölümden oluşmakta, ilk bölümde zorunlu geçit hakkının tarihteki görünümü ile benzer hukuki müesseselerle karşılaştırması yapılmış, ikinci bölümünde zorunlu geçit hakkının hukuki niteliği, tarafları ve tarafların hak ve borçları üzerinde durulmuş, üçüncü bölümde geçit hakkının kurulmasının şartları ve yollarına değinilmiş, dördüncü bölümde sona erme halleri ve geçit bedeli irdelenmiş ve son olarak uygulamada geçit hakkı konusu açıklanmıştır.

I. BÖLÜM

ZORUNLU GEÇİT HAKKININ TARİHSEL SÜRECİ, İRTİFAK HAKLARININ HUKUKSAL NİTELİĞİ VE ZORUNLU GEÇİT HAKKININ BENZER MÜESSESELERLE KARŞILAŞTIRILMASI

1.1 Zorunlu Geçit Hakkının Tarihsel Süreci

1.1.1 Roma Hukuku'ndaki Düzenlemeler

Roma Hukuku'nda zorunlu geçit hakkına geçmeden önce günümüzün modern hukukunun temelleri kabul edilen Roma Hukuku'nda '*hak*' kavramını tanımlamak ve özel hukuk-kamu hukuku ayrımını yapmakta fayda bulunmaktadır.

Öznel anlamıyla *ius*(hak) hukuk sisteminde menfaatlerinin korunması için bireylere tanınan bir haktır.² Roma hukukunda hakkın tanımı yapılmamakla birlikte vatandaşlara tanınmış bu haklar, mutlak haklar ve nispi haklar olarak ayrılmaktaydı. Mutlak haklar da kendi içinde eşya üzerindeki mutlak haklar ve şahıs üzerindeki mutlak haklar olarak ayılıyordu. İrtifaklar (*servitutes*) ise mülkiyet dışında kalan aynı haklar olarak düzenlenmişti.³

Roma hukukunda mülkiyet hakkı (*dominium proprietatis*) maddi bir eşya üzerinde malikine en geniş yetkileri veren haktır ve bu hak adeta sınırsız bir hakka benzemektedir. Kural olarak hukuk, bireylerin mallarını yönetme tarzına karışmaz ve hatta devlet bireylerin mallarından vergi almaya veya kamulaştırma gibi yollara başvurama yoluna gitmeye cesaret edemezdi.⁴

²TAHİROĞLU, Bülent/ERDOĞMUŞ, Belgin; Roma Hukuku Dersleri Tarihi Giriş Hukuk Tarihi Genel Kavramlar Usul Hukuku, Der Yayınları, 5.Basım, İstanbul, 2009, s.126.

³TAHİROĞLU/ERDOĞMUŞ, s.128.

⁴VILLEY, Michel; Roma Hukuku Güncelliği, Çeviren Bülent Tahiroğlu, Der Yayınları, İstanbul, 2007, s.108

Zorunlu irtifak haklarının ilk düzenlemelerine Roma Hukuku'nda rastlanılmakla birlikte Roma Hukuku'nda mülkiyetin kanundan doğan kısıtlamaları kısmen kamunun yararından kısmen de komşuluk yararından kaynaklanmakta idi. Diğer irtifak haklarının yanında komşuluk hukukundan kaynaklanan mülkiyet hakkı kısıtlaması ve bir istisna niteliğinde olan mezarlar için geçit hakkı⁵ Roma'da yasa ile eyaletlerde ise İmparator Hukuku ile tanınmıştı.⁶ Bunun dışındaki diğer irtifak hakları ise doğrudan komşu maliklerinin izin vermelerine bağlıydı ve yararlanma hakkının özelliklerine göre farklı başlıklar ve tipler altında geliştirilmişti. Roma'da düşmandan alınan araziler kamunun malı olarak görülmekle birlikte bireylerin kullanımına bırakılabilmekteydi ve bireyler kendilerine sağlanan bu kullanım hakkı sayesinde arazilerde fiili hakimiyet kurmaktaydı. Praetorlarca bireylere kullanım hakkı verilen bu arazilere üçüncü kişilerin müdahalesinin engellenmesi yasaklanabilmekteydi⁷. Praetor tarafından *ius eundi* (komşunun tarlasından geçit hakkı), *ius aquam ducendi* (gayrimenkulünden geçen su kaynağını kullanma hakkı), *ususfructus* (başkasının mallarını kullanmak ve semelerinden faydalanma hakkı) gibi hakları talep edebilmek için dava hakkı mevcut olmakla birlikte⁸ yine Praetor tarafından *interdictum*⁹ verilirdi. Görüldüğü üzere, Roma hukukunda vatandaşların mülkiyetine sahip oldukları taşınmazlar ile kullanım hakkı kendilerine bırakılmış taşınmazlar olmak üzere iki farklı arazi kullanımı mevcuttu. Praetor tarafından verilen *interdictum*lardan geçit hakkına ilişkin örnek vermek gerekirse; '*Praetor*

⁵ "Bir kimsenin yakınlarından birinin gömüldüğü yere giden yol eğer bir gayrimenkul tarafından kesilmiş bulunuyorsa, mezar sahibi komşu malikten, uygun bir tazminat karşılığında kendisine zaruri bir geçit verilmesini *extra ordinem* usulüyle isteyebilirdi." Bkz.ÖZSUNAY, Ergun; Zaruri Geçit Hakkı (Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta), İstanbul Üniversitesi Yayınları, No:1338 Hukuk Fakültesi No:290, Cezaevi Matbaası, İstanbul, 1968, s.6, bkz. GÜNVEREN, Güzide Burcu; Türk Hukukunda Zorunlu Mecra Kavramı Ve Zorunlu Mecra İrtifakının Doğumu İçin Gerekli Olan Şartlar, s. 221, <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1462493>> E.T: 15.04.2023.

⁶ ÖZSUNAY, s.6.

⁷ ÖCAL APAYDIN, Bahar; Roma Hukukundan Günümüze İrtifak Hakları, T.C. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Roma Hukuku) Ana Bilim Dalı Doktora Tezi, Ankara, 2013, s.25 (<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>) E.T: 15.04.2023.

⁸ VILLEY, s.113.

⁹ *Interdictum*; preatorun veya valilerin egemenliklerine dayanarak bazı durumlarda konuyu hakimnin karar vermesine gerek kalmayacak şekilde bir şeyin yapılmasının engellenmesi veya yasaklaması.

*şöyle demektedir: “Bu yıl nec vi nec clam nec precario kullandığın yürüyerek ya da sürüyle geçme hakkının kullanılmasının engellenmesini yasaklıyorum”*¹⁰

Görüldüğü üzere bu şekilde çeşitlendirilmiş sınırlamalar ile taşınmaz malikleri Roma döneminde de bazı hak ve yetkilerini komşular lehine kullanmaktan çekinme ya da komşu maliklerin bazı yükümlülüklerle katlanmak zorunda kalmasını gerektirebiliyordu.¹¹

1.1.2 Mecelle-i Ahkam-i Adliyye’de Yer Alan Düzenlemeler

Osmanlı İmparatorluğu’nun son dönemlerinde Osmanlı vatandaşları ile yabancı vatandaşların özel hukuktan kaynaklanan ilişkilerinin tek bir uygulamaya tabi tutulmasının gerekmesi nedeniyle özel hukuk ilişkilerinin düzenlendiği bir kanunun yapılmasına gerek duyulmuştur. Bunun için Fransız Kanunlarının iktisap edilmesi hakkındaki düşüncelere karşı çıkılması nedeniyle “Mecelle-i Ahkam-ı Adliye komisyonu kurularak günümüzde ismini kısaltmak suretiyle ‘Mecelle’ olarak adlandırdığımız bin sekiz yüz elli bir maddeden oluşan ‘Mecelle-i Ahkam-i Adliye’” düzenlenmiştir.¹² Mecelle’de günümüzde ayrı ayrı kanunlar olarak gördüğümüz, Türk Medeni Kanunu, Türk Borçlar Kanunu, Hukuk Muhakemesi Usulü Kanununda yapılan düzenlemelere ilişkin özel hukuktan kaynaklanan sorunlar hüküm altına alınmıştır.

Mecelle hakkındaki bu kısa bilgiden sonra zorunlu geçit hakkının düzenlemelerine geçmek gerekirse; Mecelle’nin 10.Kitap, 3. Bölüm, 4.Faslı’nın 1224 vd¹³ maddelerinde, eski hukukumuzda “*hakk-ı mürrur*” adıyla zorunlu geçit hakkı, bir başkasının taşınmazından su alarak kendi taşınmazının sulanması “*hakk-ı şirb*”, bir

¹⁰ ÖCAL APAYDIN, s. 28.

¹¹ GÜNVEREN, s.220.

¹² İLHAN, Cengiz; Günümüz Türkçesiyle Mecelle, Yetkin Yayınları, 1.Basım, Ankara, 2011, s.7.

¹³ “Madde 1224; Yolda, su akıtmada ve su geçirmede kідeme itibar edilir.

Yani bunlar eskiden beri gelen şekil üzerine bırakılır.

Zira 6. Maddeye göre eski olan şey olduğu gibi bırakılır. Aksine delil olmadıkça değiştirilemez. Fakat şeriata aykırı olan eskiliğe itibar edilmez. Yani aslı şeriata uygun olmayarak yapılmış olan şey eski olsa da itibar edilmez. Aşırı zarar veriyorsa bertaraf edilir.” URAL İbrahim/ ÖZCAN Salih; Sadeleştirilmiş Mecelle (Mecelle-i Ahkam-i Adliyye), Fey Vakfı, İstanbul, 1995, s.255, İLHAN, s.373.

başka taşınmazdan yalnızca içme ve kullanma için alınıyorsa ‘*hakk-ı şefe*’ ve fazla ve artık suların bir başka taşınmazdan akması için kullanılıyorsa ‘*hakk-ı mesil*’, bir komşunun diğer komşularına ölçüyü aşacak şekilde zarar vermesinden imtina etmesinin zorunlu olduğu ‘*hakk-ı civar*’ adıyla zorunlu zorunlu irtifak hakları düzenlenmiştir.¹⁴

Zorunlu geçit hakkına, zorunlu su hakkına ve zorunlu mecra hakkına sahip olabilmek kıdem esasına dayalı idi. Kıdemin ölçütü ise günümüzde ‘*kadimden beri*’ olarak adlandırdığımız ve başlangıç tarihi bilinmeyen bir zaman olarak tanımlanabilmekle birlikte Mecelle’nin 166. Maddesinde de ‘*evveliyatını kimsenin bilmediği şey*’ olarak tanımlamıştır.¹⁵ Ancak bir yolun kadimden beri kullanılmasının da hukuka uygun olması (şariat hükümlerine göre) gerekmektedir, yani başkasının taşınmazından hukuka aykırı olarak geçen birinin sırf geçme eylemi nedeniyle geçit hakkı veya zorunlu su hakkı kazanması mümkün değildi.

Mecelle’nin 1225. Maddesi gereğince hukuka uygun bir şekilde taşınmazdan geçit yolu verilmesine ilişkin geçit hakkına sahip olan birinin bu geçit hakkı, taşınmaz maliki tarafından engellenemezdi. Öte yandan Mecelle’nin 1226. Maddesi gereğince geçit hakkı yükümlü taşınmaz maliki tarafından ihtiyaç içinde bulunan yararlanan taşınmaz lehine rızaen de verilebilmekteydi ve rızaen verilen geçit hakkı daha sonra rıza veren tarafından yararlanan taşınmaz aleyhine geri alınabiliyordu. Bu geri alma açık beyan suretiyle olabileceği gibi herhangi bir beyanda bulunmadan zımnen de olabiliyordu. Geçit veren taşınmaz üzerinde geçiş yapılan yere bir bina yapılırsa, geçit hakkı verilenin geçiş hakkı ortadan kalkıyordu.¹⁶

Karşılaştırmak gerekirse Mecelle’nin su hakkına ilişkin düzenlemeleri ise geçit hakkı düzenlemelerine göre daha katıdır. 1228 vd maddeleri gereğince su yolu veya ark geçiyorsa veya artık su yolu için izin veren taşınmaz sahibi, geçit hakkında olduğu gibi artık izin vermiyorum diyerek bu hakkı engelleyemezdi. Hatta eğer bu su yolu

¹⁴ **ÖZSUNAY**, s.22-23; **BİLGİN**, Ahmet; İslam Hukukunda İrtifak Haklarının Mahiyeti, Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Sayı:5, 1992, Diyarbakır, s.87, <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/269725>> E.T:20.04.2023.

¹⁵ **ÖZSUNAY**, s. 23; **URAL/ÖZCAN**, s.48; **İLHAN**, s.66.

¹⁶ Mecelle 1227. Maddesi, **URAL/ÖZCAN**, s. 255; **İLHAN**, s.374; **ÖZSUNAY**, s.23.

veya arkda meydana gelen bir hasar varsa ve tamir edilmesi veya düzeltilmesi gerekiyorsa su hakkı veren taşınmaz sahibi hasarın düzeltilmesine izin vermemezlik yapamazdı.¹⁷

1.1.3 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi Dönemindeki Düzenlemeler

743 sayılı Türk Kanunu Medenisi, İsviçre Medeni Kanunu iktisap edilmek suretiyle, 17 Şubat 1926'da TBMM'de kabul edilmiş ve 4 Ekim 1926 tarihinde yürürlüğe konulmuş, 1 Ocak 2002'de TBMM'de kabul edilen 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle yürürlükten kalkmıştır.

Türk Kanunu Medenisi'nin, Ayni Haklar başlıklı Dördüncü Kitap'ın Gayrimenkul Mülkiyeti Başlıklı 18. Bab, İkinci Fasl'da geçit hakkı (mürur hakkı), lüzumlu geçit¹⁸ve mürur hakkının tescili¹⁹ olarak iki başlıktan oluşmaktaydı.

743 sayılı kanun döneminde de geçit hakkının kurulabilmesi için gerekli bazı şartlar bulunmaktaydı, bu şartları kısaca, geçit hakkı talep eden taşınmazın genel yola ulaşmak için yolunun bulunmamasının gerekmesi yani geçide muhtaç olması,²⁰ geçit hakkı talep edilen taşınmazdan usulüne uygun şekilde yararlanılması, geçit isteyen taşınmaz sahibinin kendi fiil ve eylemleri ile bu zarurete sebep olmaması, zorunlu geçit hakkı karşılığında tam bir tazminat bedelinin ödenmesi olarak sayabiliriz. 743 sayılı yasa ile yükümlü taşınmaz malikine ödenecek bedelin ivaz denilmek suretiyle tazminat olarak adlandırıldığı görülmekle yeni Medeni Kanunumuzda "tam bir bedel"den söz edilmiştir. Zira yükümlü taşınmaz maliki geçit yolunun ortaya çıkış

¹⁷ URAL/ÖZCAN, s. 255-256; İLHAN, s.374.

¹⁸ 743 sayılı Türk Medenisi Kanunu'nun 671. Maddesi; "Tariki ame çıkmak için kafî bir yolu bulunmiyan gayrimenkul sahibi tam bir ivaz mukabilinde komşularından kendisine geçmek için münasip bir yerin terkin talebedebilir. Bu hak mülklerin ve onlara giden yolların evvelki hallerine göre bu yolun nereden geçmesi lazım geliyorsa oranın malikine ve icabında bu yolun açılmasından en az mutazarrır olan kimseye karşı kullanılır. Bu yolun tayininde iki tarafın menfaatleri gözetilir." ŞENGÜL, Kani; Sözlüklü Türk Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu ile Tatbikat Kanunu, 1.Basım, Yasa Yayınları, İstanbul, 1997, s.208.

¹⁹ 743 sayılı Türk Medenisi Kanunu'nun 672. Maddesi; "Daimî olarak tesis olunan mürur hakkının tapu siciline kaydı lazımdır. ŞENGÜL, s.208.

²⁰ Bu muhtaciyet de mutlak zorunluluk ve nispi zorunluluk olarak değerlendirilmekteydi. Mutlak zorunluluk genel yola hiçbir yolunun bulunmaması, nispi zorunluluk genel yola ulaşımın iktisadi amaçlar için yeterli olmaması idi. Bu hususta bkz. ÖZSUNAY s.38-40.

şekli ve şartları gereğince Borçlar Hukuku anlamında bir zarara uğramadığından ödenecek tutarın bir tazminat olarak nitelendirilmesi düşüncesinden yeni kanun döneminde kanımca da haklı olarak dönülmüş ve tam bir bedelin ödenmesi şeklinde yasalaşmıştır.

TMK dönemindeki zorunlu geçit hakkına ilişkin şartları, kurulma yolları, sona erme halleri gibi hususları aşağıda ayrıntılı şekilde açıklayacağız ancak burada da kısaca değinmek gerekirse, uygulamada ve yasada zorunlu geçit hakkı kurulması için gerekli bulunan şartlara ek olarak 743 sayılı yasa dönemindeki şartlardan farklı bir ekleme yapılmamış, temel düzeyde kanunun dilinin sadeleşmesi dışında kanuni bir değişiklik olmamıştır.

Geçit hakkının kurulmasının şartları, genel şartlar ve özel şartlar olarak ayrılmakta ve kısaca; geçit hakkı talep eden (yararlanan taşınmaz/hakim taşınmaz) ve geçit hakkı talep edilen taşınmazın (yükümlü taşınmaz/hadim taşınmaz) tapuda kayıtlı bir taşınmaz olması, genel yola ulaşmak için bir yolunun bulunmaması, geçit ihtiyacının bulunması, geçit ihtiyacını yararlanan taşınmaz sahibinin sebep olmamış olması, geçit hakkı karşılığında tam bir bedel ödenmesi, iki komşu taşınmazdan yüz ölçümü daha büyük olan taşınmazın seçilmesi, genel yola kadar bağlantı kurulması, en az zarar verecek şekilde geçit hakkı kurulması koşulu olarak sayabiliriz. Genel olarak saydığımız bu koşullara aşağıda ayrıntılı olarak değinilecek olup bir kısım ek koşullara da yer verilecektir.

Ancak hemen belirtmek gerekir ki 743 sayılı yasada madenler de taşınmaz olarak sayılmışken TMK'nın 715. Maddesinde madenler taşınmaz olarak sayılmaktan çıkarılmıştır.

1.2 Zorunlu İrtifak Haklarının Hukuki Niteliği

1.2.1 Genel Olarak

Zorunlu irtifak hakları sınırlı bir ayni haktır. Ayni hak kavramı ile ilgili birden fazla görüş bulunmakta ve görüşler *Klasik Görüş*, *Modern Görüş* ve *Karma Görüş* olmak üzere üçe ayrılmakla birlikte bizimde katıldığımız ve kanunun benimsediği karma görüşe göre, “bir şey üzerinde doğrudan egemenlik sağlayan ve hak sahibi olan dışındaki kimselere karşı da ileri sürülebilen” bir hak olarak ayni hak

tanımlanmaktadır.²¹ Aynı haklar da hak sahibine sağladığı yetkiye göre mülkiyet hakkı ve sınırlı aynı hak olarak ikiye ayrılmaktadır.

a. Mülkiyet Hakkı

1982 Anayasamızda ve 4721 s. Türk Medeni Kanunumuzda mülkiyet tanımına tanım olarak ayrıca yer verilmemiş ise de TMK'nın 683. maddesi kendi içerisinde bir tanım yapmıştır.²² Kanun maddesine göre mülkiyet kavramını kısaca tanımlamak gerekirse, mülkiyet, bir eşya üzerinde malikine en kapsamlı en geniş yetkiyi sağlayan aynı haktır diyebiliriz. Mülkiyet hakkı da kendi içinde paylı mülkiyet (müşterek mülkiyet) ve elbirliği halinde mülkiyet (iştirak halinde mülkiyet) olarak ikiye ayrılmaktadır. Paylı mülkiyet ile elbirliği mülkiyetinin kısaca bu tanımını yapacak olursak;

Paylı mülkiyet (müşterek mülkiyet); TMK'nın 688. maddesinde, maddi olarak bölünmemiş bir şeyin bütününe, tamamına, birden fazla kişinin malik olması şeklinde tanımlanmıştır. Bir başka anlatımla somut/maddi veya somut/maddi olmayan ve bölünmeye uygun bir şey (mal, eşya)²³ üzerindeki mülkiyet hakkından doğan yetki ve ödevlerin, tasarruf edilmesi mümkün paylara bölünmüş şekilde birden fazla kimseye ait olmasıdır.²⁴ Örneğin taşınmazın birden fazla kişi tarafından satın

²¹ OĞUZMAN, M. Kemal / SELİÇİ, Özer / OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe; Eşya Hukuku, Güncellenmiş ve Eklmeler Yapılmış 23.Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021, s.3, AYAN, Mehmet; Eşya Hukuku I. Cilt (Zilyetlik ve Tapu Sicili), 13.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Meram, 2016, s. 29, ANTALYA, O. Gökhan /TOPUZ, Murat; Eşya Hukuku I.Cilt, Genişletilmiş 3.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019, s.90, ÖZKAYA, Eraslan (Yargıtay Onursal Başkanı); Eşya Hukuku Cilt: I-A, Birinci Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022, s. 33.

²² 4721 sayılı TMK m. 683; “ Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir” <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.4721.pdf> E.T:15.04.2023.

²³ Eşya hukuku terminolojisindeki eşya kavramına ilişkin ayrıntılı açıklama için bkz. AKİPEK, Jale/ AKINTÜRK, Turgut/ ATEŞ, Derya; Eşya Hukuku, İkinci Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2018, s.26-30; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, s.5-22., HAVUTCU, Ayşe/ AKINCI, Müslüm/ DİNÇ, Mutlu; Gayrimenkul Davaları Cilt I, İkinci Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2021, s.65-74.

²⁴ AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.389; AYAN, Mehmet; Eşya Hukuku II Cilt (Mülkiyet), Güncelleştirilmiş 9.Baskı, Seçkin Hukuk, Meram, 2016, s.57; OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY ÖZDEMİR, s. 346; HAVUTCU/ AKINCI/ DİNÇ, s. 135.

alınması durumunda tapu kaydında satın alan herkesin satın aldığı payının 2/3, 1/3, 5/6 gibi gösterilmesi halinde paylı mülkiyet söz konusudur.

Elbirliği mülkiyeti (iştirak halinde mülkiyet); TMK'nın 701. maddesinde, yasa veya yasada belirlenen akit uyarınca meydana gelen topluluk nedeniyle mallara birlikte malik olanların mülkiyeti olarak tanımlanmıştır. Elbirliği mülkiyetinde yasadan ve yasanın belirlediği akitlerin yapılması sonrası meydana gelen kişisel bir ilişki nedeniyle, mülkiyet hakkının tamamı aynı anda birden fazla kişiye ait olup, bu hak pay ve payda olacak şekilde kesirli olarak belirlidir ve bu paylarla bir şeyin (eşya, mal) tamamı üzerinde birden fazla kişi aynı anda hak sahibi olmaktadır.²⁵

b. Sınırlı Ayni Hak

Hukukumuzda ve yasada yer alan mülkiyet hakkı, sahibine en geniş hakları veren bir hak olmakla birlikte, hukuk düzeninin izin verdiği ölçütlerde sahibine, sahip olduğu eşya üzerinde her çeşit tasarrufta bulunma hakkı veren ve bu geniş yetkiler nedeniyle bazen asli ayni hak olarak da tanımlanabilen haktır.²⁶

Sınırlı ayni haklar, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda Eşya Hukuku'nun düzenlendiği Dördüncü Kitabının, İkinci Kısımında düzenlenmiş olup üç çeşit sınırlı ayni hak hüküm altına alınmıştır. Sınırlı ayni haklar da yasada üç farklı başlıkta düzenlenmiş olmakla bu sınırlı ayni haklar, aynı yasanın 779-838. maddeleri arasında düzenlenen irtifak hakları, 850-972. maddeleri arasında düzenlenen rehin hakları ve son olarak 839-849. maddeleri arasında düzenlenen taşınmaz yüküdür.

Roma Hukukundan günümüz modern hukukuna kadar bilindiği üzere, mülkiyet hakkı sahibine kullanma (*usus*), yararlanma (*fructus*) ve tasarrufta bulunma (*abusus*) hak ve yetkisini sağlarken, sınırlı ayni hak, mülkiyet hakkı sahibinin bu hakkına sınırlama getirmekle birlikte sınırlı ayni hak sahibine de bu hakların bir ya da bir bölümüne sahip olma imkanını sağlamaktadır. Mülkiyet hakkının sağladığı kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkilerin tamamının kullanıldığı tek sınırlı ayni hak intifa hakkıdır. Ancak bu sınırlı ayni hak mülkiyet hakkının sağladığı yetkilerin tümüne yani kullanma, faydalanma ve tasarrufta bulunmaya sahip olma

²⁵ AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ. s. 409, ESENER, Turhan/GÜVEN, Kudret; Eşya Hukuku, Genişletilmiş ve 6750 Sayılı Kanun Eklenmiş 8.Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s.221.

²⁶ AKİPEK/AKINTÜRK/ ATEŞ, s. 611; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.879.

hakkı vermez.²⁷ Bir eşya üzerinde sınırlı ayni hak tanınması, mülkiyet hakkı sahibinin serbest iradesine bırakılmamıştır ve yalnızca Türk Medeni Kanunumuzun kurulmasına izin verdiği ve kurulma şekil ve şartlarını açıkladığı şekilde kurulabilmektedir. Ancak kanunumuzda tanınan sınırlı ayni hakkın içeriğinden çok sınırlı ayni hak türlerine yer verilmesinden dolayı kanunen sınırlı ayni hakkın içeriğinden ziyade, türü bakımından bir sınır olduğunu söylemek mümkündür.²⁸

c. Sınırlı Ayni Haklar ve Mülkiyet Hakkı Arasındaki İlişki

Sınırlı ayni haklar ile mülkiyet hakkı arasındaki ilişki hususunda doktrinde bölünme görüşü ve yüklenme görüşü olarak iki görüş savunulmuştur.²⁹

Sınırlı ayni haklar ile mülkiyet hakkı arasındaki ilişki hususundaki birinci görüş olan bölünme görüşüne göre, mülkiyet hakkının hak sahibine sağladığı yetkiler (kullanma, yararlanma, tasarrufta bulunma) mülkiyet hakkından ayrılıp bağımsızlaşarak bir başkasına aktarılmakta ve böylece bir sınırlı ayni hak ortaya çıkmaktadır.³⁰

Sınırlı ayni haklar ile mülkiyet hakkı arasındaki ilişki hususunda doktrinde de hakim olarak benimsenen ikinci görüş olan yükleme görüşüne göre ise, mülkiyet hakkının bizzat kendisinin bölünmesi söz konusu olmayıp, kurulan sınırlı ayni hak ile orantılı bir şekilde mülkiyet hakkının sağladığı yetkileri kısıtlanmış olur. Mülkiyet hakkının bulunduğu eşya üzerinde kurulan sınırlı ayni hakkın ortadan kalkması ile birlikte, sınırlandırılan mülkiyet hakkı yeniden eşya üzerinde tam hakimiyete dönüşür. Mülkiyet hakkının sınırlandıktan sonra yine eski haline dönerek tam hakimiyet sağlamasına ‘‘mülkiyet hakkının esnekliği ilkesi’’ denir.³¹

²⁷ KILIÇOĞLU, M. Ahmet; Eşya Hukuku, Turhan Kitabevi, 1.Baskı, Ankara, 2021, s.472; ESENER/GÜVEN, s.409; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 611.

²⁸ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.880.

²⁹ SİRMEN, Lale; Eşya Hukuku, 10.Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, s.574; KÖPRÜLÜ, Bülent/ KANETİ, Selim; Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul Üniversitesi Yayınlarından No: 1821, Hukuk Fakültesi No:408, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1972-1973, s. 3-4; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.883-884.

³⁰ KARABACAK FURUNCI, Semra; Sınırlı Ayni Haklar Arasındaki Sıra İlişkisi, (İÜHF C. LXXIV, S.2016), s.774, <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/292466> E.T:29.04.2023; SİRMEN, 575; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.884.

³¹ ESENER/GÜVEN, s.412; AYAN, Mehmet; Eşya Hukuku III (Sınırlı Ayni Haklar), Gözden Geçirilmiş 8.Baskı, Seçkin Hukuk, Meram, 2017, s. 24; SİRMEN, s. 575; HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, s.83, ANTALYA/TOPUZ, s. 108-109.

1.2.2 İrtifak Hakkı Kavramı

İrtifak hakkı Türk Medeni Kanunu'nun 779. maddesinde düzenlenmekle birlikte³² madde hükmünde yalnızca taşınmaz lehine irtifak hakları düzenlenmesi nedeniyle Esener ve Güven hoca irtifak haklarının sadece taşınmazlar üzerinde kurulmaması karşısında bu düzenlemeyi eleştirmektedir.³³ Ancak Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir hoca da Türk Medeni Kanunumuzun intifa hakkı ve üst hakkı gibi hakları da aynı bölüm altında düzenlemesi karşısında irtifak hakkı kavramının genişletildiği görüşünü savunmaktadır³⁴.

Türk Medeni Kanunun Sınırlı Ayni Haklar başlıklı İkinci Kısımının, İrtifak Hakları ve Taşınmaz Yükü başlıklı Birinci Bölümün, Birinci Ayrımı her ne kadar kanun koyucu tarafından "*Taşınmaz Lehine İrtifak Hakkı*" olarak düzenlenmiş ise de bir bütün olarak kanun metnine bakıldığında, irtifak hakların TMK'nın 779-794. maddeleri arasında irtifak haklarının kuruluş , sone erme gibi genel hükümlerinin düzenlendiği görülmekle biz de irtifak haklarının kurulma yöntemi olarak yalnızca taşınmaz üzerinde kurulmaması, taşınır mallar ve haklar üzerinde de sınırlı ayni hakkın kurulabilmesi nedeniyle Esener ve Güven hocanın sınırlı ayni hakların yalnızca taşınmazlar üzerinde kurulmaması görüşüne katılıyoruz.

Kanuni düzenlemeden sonra irtifak hakkının tanımını yapmak gerekirse, aslen mülkiyet hakkı sahibinin hak ve yetkisi olan kullanma ve yararlanma yetkilerinden birini veya her ikisini, irtifak hakkı sahibinin kullanmasını sağlayan sınırlı bir ayni hak olarak tanımlayabiliriz.³⁵ Bu özelliği gereğince irtifak hakkı, mülkiyet hakkı sahibi olan yüklü taşınmazın yetkilerinden kullanma ve yararlanma yetkisinin bir kısmını veya tamamını kısıtlar ve mülkiyet hakkı sahibine eşyayı istediği şekilde

³² TMK 779. Maddesi; *'Taşınmaz lehine irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olup, yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar.*

Yapma borçları, irtifaka başlı başına konu olamaz; ona ancak yan edim olarak bağlanabilir.'
<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.4721.pdf> E.T:30.04.2023.

³³ ESENER/GÜVEN, s.417.

³⁴ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.895.

³⁵ KARAHASAN, Mustafa Reşit; Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku II.Cilt; Beta Yayınları, İstanbul, 2002, s.65; SİRMEN, 585; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.636-637.

kullanmaktan imtina etmesini, sınırlı ayni hak sahibinin irtifak hakkı edindiği bu eşya üzerinde kullanma ve yararlanma hakkına katlanmasını gerektirir.³⁶

1.2.3 İrtifak Haklarının Çeşitleri

Türk Medeni Kanunumuzda irtifak hakları 779-838. maddeleri arasında sınırlı sayıda düzenlenmiştir. O halde kanunumuzda belirlenen irtifak hakları dışında bir irtifak hakkının düzenlenmesi sınırlı sayıda olma ilkesi gereğince mümkün değildir.³⁷

İrtifak haklarının doktrinde gruplandırılması çok geniş olup, biz irtifak haklarını sağladığı yararlanma yetkisinin kapsamı, yararlanma yetkisinin şekli ve hak sahibinin saptanması açısından gruplara ayırarak inceleyeceğiz. Tez konumuz olan zorunlu geçit hakkı da bir irtifak hakkı olduğundan, burada yapmış olduğumuz açıklamalar “geçit hakkının hukuki niteliği” başlığı altında yapacağımız açıklamalara da temel teşkil edecektir.

1.2.3.1 İrtifak Hakkının Sağladığı Yararlanma Yetkisinin Kapsamı Açısından

a. Tam Yararlanma

Bilindiği üzere sınırlı ayni haklar hak sahibine kullanma ve yararlanma yetkisinden birini veya her ikisini de vermektedir. *Usus-fructus* yetkisi olarak modern hukukumuzun temeli Roma Hukukunda yer alan kullanma ve tasarrufta bulunma yetkisine haiz olan ve eşya üzerinde tam yararlanma yetkisi veren tek irtifak hakkı “*intifa hakkı*”³⁸ olup diğer irtifak haklarının hak sahibine sağladığı yararlanmalar sınırlı yararlanmadır.³⁹ Hak sahibine intifa hakkı tanınması ile birlikte, mülkiyet hakkı sahibinin elinde yalnızca eşyanın çıplak mülkiyeti kalmakta olup, intifa hakkı sahibi mülkiyet hakkı sahibinin yetkilerinden kullanma ve yararlanma yetkilerinin tamamına sahip olur ve bu haliyle irtifak hakkının tam yararlanması durumu karşımıza çıkar.

³⁶ AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.636-637; KARAHASAN, s.66; KILIÇOĞLU, s.486, HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, s. S.851.

³⁷ KARAHASAN, s.67; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 896; AYAN, s.40.

³⁸ İntifa hakkı TMK’nın 794-822. Maddeleri arasında düzenlenmiş olup ayrıntılı için bkz.

³⁹ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.897; SİRMEN, s.585; ANTALYA/TOPUZ, s. 112; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.644; AYAN, 43; KILIÇOĞLU, s.487-488.

b. Sınırlı Yararlanma

Yukarıda da değinildiği üzere, Türk Medeni Kanunumuzda düzenlenmiş ve intifa hakkı dışında kalan tüm irtifak hakları sınırlı yararlanma yetkisine haizdir.⁴⁰ Bu şekildeki irtifak hakları sahibine *usus-fructus* yetkilerini tam yararlanmada olduğu gibi bir arada vermez.⁴¹ Taşınmazlar üzerinde farklı irtifak hakları tanınması mümkündür, bu yönüyle, irtifak hakkının muhtevasını belirlemek hususu tarafların serbest iradesine bırakılmıştır.

1.2.3.2 İrtifak Hakkından Yararlanma Yetkisinin Şekli Açısından

a. Olumlu İrtifaklar

Olumlu irtifaklarda, irtifak hakkı sahibi bu hak kapsamında aktif olarak hak konusu eşyayı kullanma yetkisine sahiptir.⁴² Hak sahibinin bu şekilde eşya ile arasında aktif bir bağ kurulmakta ve hak sahibi eşya üzerinde doğrudan kullanma yetkisine sahip olmaktadır. Bu irtifak türünde mülkiyet hakkı sahibi pasif durumdadır ve mülkiyet hakkı sahibinin bu pasif yapısı karşısında irtifak hakkı sahibinin kullanma yetkisinin varlığı bu irtifak türünü katlanma borcu yükleyen irtifak olarak da tanımlama imkânı vermektedir.⁴³

b. Olumsuz İrtifaklar

Olumsuz irtifaklar eşya malikinin, eşyasını istediği gibi kullanması özgürlüğüne bir sınırlama getirmekte, hak sahibine ise aksi şekilde bir yarar sağlamaktadır. Bu irtifaklar malikin eşya üzerinde belirli haklarını kullanmaktan hak sahibi yararına imtina etmesini gerektiren haklar olup, bu irtifak hakkında malike olumsuz bir davranışta bulunma, belli bir davranışı gerçekleştirmek imtina etme, mülkiyet hakkından doğan yetkilerinden bir veya birden fazlasını yapmaktan kaçınma

⁴⁰ SİRMEN, s.586; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 897-898; ESENER/GÜVEN, s. 419-420; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.644.

⁴¹ KILIÇOĞLU, s.487.

⁴² KARAHASAN, s. 69; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 898-899; SİRMEN, s. 587; ESENER/GÜVEN, s. 421, ÖZKAYA, s.62.

⁴³ ANTALYA/TOPUZ, s.113; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 642; Katlanma borcu yükleyen irtifaklar konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. KILIÇOĞLU, s. 488.

yükümlülüğü verilmektedir.⁴⁴ Bu haliyle kaçınma görevi yükleyen bir irtifak hakkı olarak da tanımlayabiliriz. Hemen belirtmek gerekir ki, olumsuz irtifak hakkını TMK 2. maddesi gereğince dürüstlük kuralı gereğinin yerine getirilmesi ile hukuki işlem yapma serbestisinin sınırlanması hususlarından ayırmak gerekir. Bu kaçınma eylemi tasarrufta bulunma hukuki işlemi değil, bir eşyanın fiziki durumunu, duruşunu ilgilendirmelidir.⁴⁵ TMK m. 2 gereğince kaçınma davranışı yan edim iken, olumsuz irtifakta bu kaçınma eylemi asli edimdir.⁴⁶

1.2.3.3 İrtifak Hakkı Sahibinin Saptanması Açısından

a. Eşyaya Bağlı İrtifaklar

İrtifak hakkı sahibi olabilmek için hakkın talep edildiği eşyaya sahip olmanın gerekmesi, hakkın aslında eşya üzerinde kurulması olarak tanımlayabileceğimiz bu irtifaklar, yasada şahsın bizzat kendisine bağlı olarak kurulması gerekenler dışında kalan irtifaklardır diyebiliriz.⁴⁷ Kısaca hak sahipliğinin bizzat şahsa değil, hakkın kurulması istenen/ kurulan eşyanın sahibi olma kavramına bağlandığı irtifak hakkıdır.⁴⁸ eşyaya tabi olan irtifaklarda daha önce sınırlı sayıda irtifak hakkı olduğundan ve kanunda yer alanlar haricinde başka bir irtifak hakkının kurulamayacağından bahsetmiştik. Bu nedenle eşyaya bağlı irtifaklar yasamızda 779 vd. maddelerinde düzenlenmiş olup yalnızca taşınmazlar üzerinde kurulabilir.⁴⁹ Yasamızda taşınmaz dışında başka bir eşyaya bağlı olarak kurulabilecek bir irtifak bulunmamaktadır.

Eşyaya bağlı irtifakın kurulabilmesi için yasa gereği iki tane taşınmazın mevcut olması gerekmektedir birlikte bu hak taşınmazlardan birinin üstünde diğer taşınmazın yararına kurulmalıdır. Bu taşınmazlardan üzerinde irtifak hakkının kurulduğu taşınmaza ‘*yüklü taşınmaz*’ veya ‘*hadim taşınmaz*’, irtifak hakkından yararlanan

⁴⁴ KARAHASAN; s. 70; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.642; SİRMEN, s.588; AYAN, s.42.

⁴⁵ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 899; AYAN, s.43.

⁴⁶ ESENER/GÜVEN, s. 421.

⁴⁷ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 902-903.

⁴⁸ SİRMEN, s.588; AYAN, s.43; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.33.

⁴⁹ KARAHASAN, s.67,

yani lehine irtifak hakkı kurulan taşınmaza ise ‘*yararlanan taşınmaz*’ veya ‘*hakim taşınmaz*’ denilmektedir.⁵⁰

Hemen belirtmek gerekir ki, irtifakın eşyaya bağlı olmasının sonucu olarak, yükümlü veya yararlanan taşınmazın mülkiyetinin başka bir şahsa geçmesi halinde kurulan irtifak hakkı sona ermez, yararlanan taşınmaz (*hakim taşınmaz*) yükümlü taşınmazda (*hadim taşınmaz*) kurulan irtifaktan faydalanmaya devam eder.⁵¹

Geçit hakkı nedeniyle kurulan irtifak da eşyaya bağlı bir irtifak olup, geçit hakkı kurulacak olan taşınmaz yükümlü(*hadim*), lehine geçit hakkı kurulan taşınmaz ise yararlanan(*hakim*) taşınmazdır.

b. Kişisel İrtifaklar

Kişisel irtifaklar, eşyaya bağlı irtifaklardan farklı olarak bir kimsenin yararına, bir taşınmaza, bir eşyaya sahip olmasından dolayı değil, bizzat kendi şahsiyeti ve kendi gereksinimleri dikkate alınmak suretiyle kurulan irtifaklardır.⁵² Öyle ki irtifak hakkı sahibi, özel hukuk kişisi, tüzel hukuk kişisi ve hatta bir topluluk dahi olabilir.⁵³ Yasamızda bir kısım irtifak hakları kişiye sıkı sıkıya bağlı olmak suretiyle kurularak, irtifak hakkının var olması şahsın varlığına bağlı olmaktadır. Bu türden kişisel haklar, başka bir kimseye devredilemez, miras yoluyla mirasçılara intikal edemez. Kişisel irtifak haklarını da başkasına devredilemeyen ve başkasına devredilebilen kişisel irtifaklar olarak ayırarak tanımlayabiliriz.

Başkasına devredilemeyen kişisel irtifak haklarını tanımlamak gerekirse şahsın varlığına sıkı sıkıya bağlı olan, irtifak hakkının kurulma amacının o kişinin bizzat kendisine, o kişinin şahsiyetine bağlı olduğu irtifak haklarıdır. Bu tür irtifak hakları, doğrudan o kişinin varlığına sıkı sıkıya bağlı olduğu için, lehine irtifak hakkı kurulan kişinin hukuki ve fiilli varlığının ortadan kalması ile birlikte sona erer. Hukukumuzda bu şekilde iki farklı irtifak hakkı bulunmakta olup, bunlardan biri

⁵⁰OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 903; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.643; HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, s.851; ESENER/GÜVEN, s.418, Ayrıca tanım için bkz. TMK 784. Maddesi.

⁵¹KILIÇOĞLU, s.487; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 903; AYAN, s.44.

⁵²AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.643.

⁵³SİRMEN, s. 589; KARAHASAN, s.68; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ; 644; ESENER/GÜVEN, s.419.

sahibine hem kullanma hem yararlanma yetkisi veren intifa hakkı, bir diğeri ise sükna hakkıdır.⁵⁴

Başkasına devredilebilen kişisel irtifak haklarını tanımlamak gerekirse bu haklar kişisel bir irtifak hakkı olduğu için, yine bir kimsenin yararına kurulmaktadır fakat artık burada kişinin şahsiyeti, kendi gereksinimleri dikkate alınmamaktadır. Yani kısaca tanımlamak gerekirse başkasına devredilebilen kişisel irtifaklar, kişiye sıkı sıkıya bağlı olmayan ancak yine de şahsa kurulmuş irtifak haklarıdır diyebiliriz. Yasamızda belirlenen üç adet kişiye bağlı devredilebilen irtifak hakkı düzenlenmiştir ki bunlar, kaynak hakkı, üst hakkı ve mecra hakkıdır.

Burada hemen belirtmek gerekir ki, devredilemeyen irtifak hakları, taraflarca aksi kararlaştırılarak devredilebilir ve hak sahibinin mirasçılara geçebilir hale getirilebilirken, devredilebilen irtifak hakları da taraflarca devredilemez ve irtifak hakkından faydalananın mirasçılara geçemez hale getirilebilir. İrtifak tarafları bu konuda anlaşabilirler.⁵⁵

1.3 Zorunlu Geçit Hakkının Benzer Durumlar ile Kıyaslanması

1.3.1 Kamulaştırma Müessesesi ile Kıyaslanması

Anayasal bir hak olarak düzenlenmiş mülkiyet hakkının kanunla sınırlandırılması mahiyetinde olan kamulaştırma, kamunun gücüne dayalı ve kamu yararı gereğince, özel hukuk kişisine ait mülkiyet hakkının gerçek parasal karşılığının hak sahibine ödenmesi suretiyle, kamu tüzel kişileri veya kurumları tarafından yani idarece zorla iktisabıdır.⁵⁶

⁵⁴ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.902; KARAHASAN, s. 68; SİRMEN, s.589; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 644; KILIÇOĞLU, s.486; ANTALYA/TOPUZ, s.115.

⁵⁵ AYAN, s. 44; KARAHASAN, s.69; ESENER/GÜVEN, s.419; KILIÇOĞLU, s. 486.

⁵⁶ ÖZSUNAY, s.184; KUTLU GÜRSEL, Meltem; Kamulaştırma Hukuku, Genişletilmiş ve Gözden Geçirilmiş 3.Baskı, Seçkin Hukuk, Ankara, 2019, s.26; KILIÇ, Billur; Zorunlu Geçit Hakkı, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010, s.23, <<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>> E.T:01.05.2023; ÖZDEMİR, Feride Bahar; Türk Medeni Hukukunda Zorunlu Geçit Hakkı, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Medeni Hukuk) Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2010, s.5, <<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>> E.T:01.05.2023.

Özel hukuk kişinin veya özel hukuk tüzel kişinin başka bir özel hukuk kişinin veya başka bir özel hukuk tüzel kişinin mülkiyet hakkını kamulaştırması mümkün değildir, bu yetki yalnızca devlete ve kamu tüzel kişilerine aittir. Öte yandan geçit hakkı, özel hukuk kişisi tarafından bir başka özel hukuk kişinin taşınmazı üzerinden talep edilebilir. Ayrıca özel hukuk veya özel hukuk tüzel kişisi, kamu malı sayılan yerlerde geçit hakkı tesisi talep edemez.⁵⁷ Ancak kamu tüzel kişisi bir başka tüzel kişinin mülkiyet hakkını kamulaştırabilir.

Kamulaştırmada kamu yararı ve kamu gücünden kaynaklanan bir zorla iktisap türü iken, yani kaynağını kamu yararı ve kamu gücünden almaktayken, geçit hakkı kaynağını komşuluk hukukundan almakta olup burada artık kamunun sahip olacağı yarar değil özelin sahip olacağı yarar güdülmemektedir ve geçit hakkı kurulacak yükümlü taşınmazın yararlanan taşınmaz lehine geçit hakkına katlanma ödevi söz konusudur.⁵⁸

Kamulaştırmada taşınmazın gerçek parasal karşılığının ödenmesi karşılığında mülkiyet hakkında değişiklik gerçekleşerek mülkiyet kamu tüzel kişisine geçmekte iken, geçit hakkında, hakkın kurulacağı taşınmaz bölümünün uygun görülecek tam bir bedel karşılığında yalnızca kullanma hakkı geçit hakkı sahibine geçmekte, mülkiyet hakkı yükümlü taşınmaz sahibi üzerinde devam etmektedir.⁵⁹

Kamulaştırma sonucu mülkiyet kamulaştırma yapan idarenin mülkiyetine geçmekle birlikte tapu siciline tescil edilmektedir. ⁶⁰ TMK'nın 705. maddesi gereğince kamulaştırmalarda mülkiyet tescilden önce kazanılmakta olup tapuya yapılan tescil yasa hükmünden de anlaşılacağı üzere açıklayıcı tescil olmaktadır. Buna karşın geçit hakkının kurulması sonucu tapuya yapılan tescili ikiye ayırmak gerekir. Birincisi sözleşme ile kurulan geçit hakkı, diğeri kanundan kaynaklanan geçit hakkıdır.

⁵⁷ “Geçit hakkı tesisine ilişkin davalardan amaç, genel yolla bağlantısı bulunmayan taşınmazların genel yola bağlantısını sağlamaktır... Ormanlar üzerinde özel mülkiyet tesisi mümkün olmadığı gibi, kamu malı niteliğindeki bu tür yerler kişisel hak sebebiyle bir kişi veya kişiler topluluğunun yararlanmasına bırakılamaz” **Y.13.HD., 2011/7678E., 2011/8746K., 04.07.2011,** <<https://www.corpus.com.tr/#!/Yargitay>>E.T:01.05.2023.

⁵⁸ **ÖZSUNAY**, s.184; **KILIÇ**, s.23.

⁵⁹ **SURLU**, Mehmet Handan/**ÖZTÜRK**, Gülay; Öğreti ve Uygulamada Geçit Hakkı, Birinci Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2003, s. 85; **ÖZSUNAY**, s.185; **KILIÇ**, s.23; **ÖZDEMİR**, s.5,

⁶⁰ **KUTLU GÜRSEL**, s.27

Sözleşmeden doğan geçit hakkında tescil kurucu tescil iken, kanundan kaynaklanan geçit hakkında geçit hakkı mahkeme kararı ile kurulduğundan artık tapuya yapılan tescil açıklayıcı tescildir.⁶¹

1.3.2 Zorunlu Mecra Hakkı ile Kıyaslanması

Bilindiği üzere TMK'nın 718. maddesi gereğince bir taşınmaza malik olan kimse o taşınmazın üstü ile taşınmazın alt kısımlarına da malik olmaktadır. Zorunlu mecra hakkı veya kanun maddesine göre mecra geçirilmesine katlanma yükümlülüğü gereğince, hak talep edilen bir gayrimenkul sahibi, gayrimenkulünün üzerinden yahut alt kısmından, ekonomik karşılığı önceden ve tek seferde ödenmek suretiyle ve ayrıca bu mecranın başka bir gayrimenkulün üstünden veya alt kısmından geçmesinin hak sahibine çok fazla ekonomik külfet yüklemesi veya başka bir gayrimenkulden geçmesinin mümkün olmaması halinde, kendi gayrimenkulünden mecra geçirilmesine izin vermek zaruretinde olup, günümüzde hali hazırda bu durumlar gayrimenkulün alt kısmından borular döşenmek suretiyle veya gayrimenkulün üstünden aktarılacak istenen kaynağa ait telleri veya üstünden geçebilecek herhangi bir materyali geçirmek suretiyle başka bir yere aktarılacak istenen, elektrik, doğalgaz, su gibi aktarılabilen enerji veya kaynaklardır.⁶²

Ayrıca mecra hakkı sahibinin talep etmesi ve bu talebe ilişkin yapılacak giderlerin bizzat kendisi tarafından karşılanması durumunda kurulan zorunlu mecra hakkının tapu kütüğüne tescil edilmesini istenebilir, yoksa mecra hakkının tapu kütüğüne tescil edilmesi gibi bir zaruret mevcut değildir.⁶³ Zorunlu geçit hakkında ise uygulamada geçit hakkı kararının kesinleşmesi ile birlikte mahkemece resen geçit hakkının tescil edilmesi için tapu müdürlüğüne müzekkere yazmaktadır.⁶⁴

Aynı yasanın 745. maddesi gereğince yükümlü gayrimenkulün sahibinin, beklenmedik ve öngörülmedik aşırı güç durumların meydana gelmesi durumunda,

⁶¹ **ÖZSUNAY**, Ergun; Zaruri Geçit Hakkı Kavramı ve Kanuni Şartları, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt:28, Sayı:3-4, 1962, s.758; **ÜNAL**, Mehmet; Sınırlı Ayni Haklar, Savaş Yayınevi, Ankara, 2021, s.76; **KÖPRÜLÜ/KANETİ**, s. 40.

⁶² **KARAHASAN**, s.1183; **ÖZSUNAY**, s.192

⁶³ 4721 sayılı TMK'nın 744/2. Maddesi, **ÖZSUNAY**, s.198.

⁶⁴ **ÖZSUNAY**, s. 196.

mecranın üzerinden veya altından kurulacağı gayrimenkulün o bölümünün, mecranın sebep olduğu kötü sonucun veya çıkarının yitirilmesinin tam karşılığının ödenmesi suretiyle hak sahibi tarafından satın alınmasını talep edebilir. Zorunlu geçit hakkında ise yükümlü gayrimenkul sahibinin yasadan kaynaklanan böyle bir talep hakkı yoktur.

Mecranın geçirilmesi komşuluk hukukuna ve esasına bağlıdır, hak talep eden gayrimenkule komşu olmayan yerden mecra geçirilemez.⁶⁵ Aynı şekilde uygulamada da geçit hakkı kurulurken ana yola çıkmak için öncelikle geçit hakkı talep edilen taşınmazın komşu parsellerinden geçirilmesi, yalnızca komşu parselinden geçmesinin ana yola ulaşmak için yeterli olmaması halinde ana yola çıkana kadar diğer parsellerden geçilmesi durumu söz konusudur.⁶⁶ Bu konu da mecra hakkı ile geçit hakkı benzetilmektedir.

Mecra hakkında yasa tarafından bir başka yetki ise 746. maddesi gereğince, mecra hakkının geçirilmesi için gerçekleşen halin değişmesi durumunda yükümlü gayrimenkul sahibi, kurulan mecranın bir başka gayrimenkul üzerinden veya alt kısmından geçirilmesini, giderleri yararlanan gayrimenkul sahibince karşılanmak suretiyle talep edebilmesidir. Hakkaniyetin gerektirmesi halinde yükümlü gayrimenkul sahibinin de belirli bir gidere ortak olmasına karar verilebilir. Zorunlu geçit hakkında ise yükümlü gayrimenkul sahibinin başka bir gayrimenkul üzerinden, değişen şartlar nedeniyle geçit hakkı verilerek kendi gayrimenkulü üzerindeki geçit hakkının kaldırılmasını talep etme yetkisi kanunda açıkça düzenlenmemiş ise de irtifak haklarına ilişkin genel kuralların belirlendiği eski hukukumuzda 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi'nin 714. Maddesi karşılığı olan 4721 s. Türk Medeni Kanunu'nun 791. Maddesinin kıyasen uygulanması ile yükümlü gayrimenkul sahibi

⁶⁵ **SALTUKLU ÖZDEMİR**, Beyza; Zorunlu Mecra İrtifakı, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2020, s.4, <<http://carsiv.cankaya.edu.tr:8080/xmlui/bitstream/handle/20.500.12416/4935/Thesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y>> E.T: 02.05.2023.

⁶⁶ “...geçit isteği en uygun komşuya, bu şekilde ihtiyacın karşılanamaması halinde geçit tesisinden en az zarar göreceği olana yükletilmelidir. Zira geçit hakkı taşınmaz mülkiyetini sınırlayan bir irtifak hakkı olmakla birlikte, özünü komşuluk hukukundan alır. Bunun doğal sonucu olarak yol saptanırken komşuluk hukuku ilkeleri gözetilmelidir...” Y.14.HD., 2011/2495 E., 2011/3799K. 24.03.2011, <<https://www.corpus.com.tr/#!/CorpusWeb>> E.T:02.05.2023.

yararlanan gayrimenkul sahibinden bu talepte bulunabilir. Bu yönüyle zorunlu geçit hakkı ve zorunlu mecra hakkı birbirine benzeyebilmektedir.⁶⁷

Son olarak zorunlu mecra hakkı ile zorunlu geçit hakkın benzeyen aynı zamanda da benzemeyen bir özelliği olarak, hak karşılığı parasal bedelinin ödenmesi hususuna değinmek gerekir. Zorunlu mecra hakkında, hakkın karşılığı bedel tek seferde peşin olarak ve tam parasal karşılığı ödenmek suretiyle kurulmakta, zorunlu geçit hakkında da yine tam parasal karşılığı ödenmek suretiyle hak kurulmaktadır.⁶⁸ Bu yanıyla her iki irtifak hakkı da birbirine benzemekte ise de, geçit hakkında parasal karşılığın taksitler halinde ödenmesine de karar verilebilir ancak uygulamada ehil bilirkişilerce belirlenen geçit hakkı bedelinin mahkeme veznesine depo edilmesine karar verilmektedir.⁶⁹

1.3.3 Zorunlu Su Hakkı İle Kıyaslanması

İnsanların ve dünyadaki tüm varlıkların yaşamlarını devam ettirebilmesi kafi derecede suya ulaşmasına bağlıdır. Su yalnızca içmek için değil, aynı zamanda temizlenmek, gerekli mahsullerin alınması için toprağın sulanması gibi durumlar içinde zaruret arz eder.⁷⁰ Zorunlu su hakkında da tıpkı mecra hakkında olduğu gibi konutuna, arazi niteliğindeki gayrimenkulüne veya ticarethanesine normal bir gayretten fazlasını sarf etmeksizin veya normalden daha fazla bir masrafa maruz kalmaksızın suya ulaşamayan gayrimenkul sahibi, komşusu olan gayrimenkulden tam bir parasal karşılığını ödemek suretiyle, su hakkı talep edilen gayrimenkul sahibinin gereksinimden fazla olan su için irtifak hakkı kurulmasını talep edebilir.⁷¹

⁶⁷ ÖZSUNAY, s. 197; SURLU/ÖZTÜRK, s.90.

⁶⁸ KILIÇ, s. 28; ZENGİN, Hüseyin Kağan, Zorunlu Mecra Hakkının Dava Yoluyla Kurulması, Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Sayı 2, 2021, s.789, <<https://www.jurix.com.tr/article/23705>> E.T:02.05.2023; SURLU/ÖZTÜRK, s.89.

⁶⁹ “Geçit hakkı kurulmasına ilişkin davalarda yükümlü taşınmaz malikinin bedelin tahsili gibi ek külfetlerle karşılaşmaması bakımından saptanan bedelin yükümlü taşınmaz malikine ödenmek üzere karardan önce mahkeme veznesine depo ettirilmesi gerekir.” Y.14.HD., 2008/3282E., 2008/4474K., 02.04.2008, <www.corpus.com.tr> E.T:02.05.2023.

⁷⁰ TOPÇU, Erol; Bir İnsan Hakkı Olarak Su Hakkı, İnsan Hakları Yıllığı, Cilt 26, 2008, s.16, <<https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/1734110>> E.T:02.05.2023.

⁷¹ 4721 s. TMK’nın 761. Maddesi; ÖZSUNAY, s.188, SURLU/ÖZTÜRK, s. 87; KARAHASAN, Mustafa Reşit; Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku I.Cilt; Beta Yayınları, İstanbul, 2002, s.942.

Zorunlu su hakkı da geçit hakkı gibi hukuki dayanağını komşuluk hukukundan almaktadır.⁷² Tıpkı geçit hakkı gibi zorunlu su hakkı da eşyaya bağlı olan bir irtifak olup aynı zamanda her iki irtifak hakkı da zorunlu bir irtifak ve yenilik doğurucu bir haktır.⁷³

Yükümlü olan gayrimenkulün su gereksiniminin, kendisine yetmesi ve ayrıca kullanacağından da daha fazla olması yani su verildiği zaman kendisinin su gereksiniminin olmaması gerekir.⁷⁴ Buna karşılık zorunlu geçit hakkında, yükümlü gayrimenkulün kullanacağından fazla bir bölüme sahip olması gibi bir durum söz konusu değil ise de geçit irtifakı kurulurken mahkemece bu durum göz önünde bulundurulur.⁷⁵

İrtifakın tesis edileceği yükümlü gayrimenkul sahibine, zorunlu geçit hakkında olduğu gibi tam parasal değeri verilir. Bu konuda bedelin belirlenmesi esasları her iki zorunlu irtifakta da aynıdır.⁷⁶

TMK'nın 761. maddesinde yer alan koşulların gerçekleşmesi ile ihtiyaç içinde olan gayrimenkul sahibinin talebi üzerine zorunlu su irtifakı resmi senet yapılmak suretiyle kurulabileceği gibi dava açılarak mahkemenin vereceği karar ile birlikte de kurulabilir.⁷⁷ Bu yönüyle tapuya yapılacak tescil açıklayıcı tescil hükmünde olup buna karşılık mahkemenin vereceği geçit hakkı kararı gereğince yapılacak tescil kanımca kurucu tescil niteliğindedir.⁷⁸

Son olarak zorunlu su irtifakı kurulurken öncelikli şart kaynak sahibinin yararları olup öncelikle kaynak sahibinin faydası düşünülmekte, faydasına halel getirmeyecek

⁷² ÖZSUNAY, s.191.

⁷³ HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, s.812; YANIK, Ercüment; Zorunlu Su Hakkı, İstanbul Barosu Dergisi, Sayı 5, 2021, s.59, < <https://www.jurix.com.tr/article/23781>> E.T:02.05.2023, SURLU/ÖZTÜRK, s.87.

⁷⁴ KARAHASAN, s.942; SURLU/ÖZTÜRK, s.87; ÖZSUNAY, s.189; HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, s.12.

⁷⁵ ‘‘Bu tür davalarda fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesi gereğince öncelikle yüzölçümü daha büyük olan parsellerden geçit kurulması tercih edilmelidir’’ Y.14.HD., 2015/851E., 2016/4699K., 18.04.2016, < www.corpus.com.tr > E.T:02.05.2023.

⁷⁶ ÖZSUNAY, s. 191; SURLU/ÖZTÜRK, s. 87; YANIK, s.66.

⁷⁷ HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, s. 812, SURLU/ÖZTÜRK, s.87; YANIK, s.68.

⁷⁸ Zorunlu su irtifakının açıklayıcı tescil olduğu hususunda bkz. HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, s. 812.

bir durum olduğunun anlaşılması halinde talep eden lehine hak tanınacakken, zorunlu geçit irtifakında böyle bir durum söz konusu değildir.

1.3.4 Diğer İrtifak Hakları İle Kıyaslanması

TMK'nın 838. maddesi ile belli bir kimse veya grup/camia yararına tanınabilecek farklı içerikli diğer irtifak hakları adı altında, farklı şahsa bağlı irtifak haklarına yer verilmiştir.⁷⁹ Öteki irtifak hakları doktrinde ayrıca “*karışık kişiye bağlı irtifak hakları*”⁸⁰, “*düzensiz kişisel irtifaklar*”⁸¹ olarak da adlandırılmaktadır. Nitekim Tekinay Hoca da diğer irtifakların, şahsi irtifakların özel bir görünümü olduğunu söylemektedir.⁸²

Yasanın 838. maddesinde düzenlenen irtifak hakları, şahsi irtifaklar olabileceği gibi eşyaya bağlı olarak da tahsis edilebilen irtifak hakları olmakla birlikte, miras hukuki yoluyla veya taraflar arasında yapılacak bir akitle başka bir kimseye aktarılamaz ise de bunun aksi yönünde anlaşmalar da yapılabilir.⁸³ Zorunlu geçit irtifakı ise daha önce belirttiğimiz üzere eşyaya tabi bir irtifak hakkıdır ve hakkın kurulduğu kişiden bağımsız olarak mülkiyet hakkının devri ile birlikte kendisi de devrolur.

Aynı yasanın 838/3. maddesi gereğince gayrimenkul yararına kurulan irtifak hükümlerinin bu çeşit irtifaklara da uygulanacağı belirlenmiş olup, taraflar arasındaki sözleşmede herhangi bir süre belirlenmiş ise, kararlaştırılan sürenin sona ermesi ile birlikte bu tür şahsi irtifaklarda sona ermektedir.⁸⁴ Her ne kadar yasa ile maksimum bir sona erme zamanı belirlenmemiş ise de Esener-Güven hoca yasanın 836. Maddesinin kıyasen uygulanması gerektiğini ve en çok yüz yıl için bu irtifakların da kurulabileceğini bildirmiştir.⁸⁵ Kanımca şahsa bağlı olan ve kural olarak miras yolu

⁷⁹ Ayrıntılı bilgi için bkz. 4721 s. TMK, 838. Maddesi; **SİRMEN**, s.635; **OĞUZMAN/SELÇİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s.1007; **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s.719; **SURLU/ÖZTÜRK**, s. 92

⁸⁰ **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s.719.

⁸¹ **OĞUZMAN/SELÇİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s.1007.

⁸² **TEKİNAY**, Selahattin Sulhi; Eşya Hukuku, Kurutulmuş Matbaası, İstanbul, 1970, s.487.

⁸³ **SİRMEN**, s.635; **SURLU/ÖZTÜRK**, s.93.

⁸⁴ **OĞUZMAN/SELÇİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s.1009.

⁸⁵ **ESENER/GÜVEN**, s.511.

ile dahi başkasına geçemeyen bu irtifaklar açısından hakkın kullanılabileceği bir son sürenin belirlenmesi hukuka uygun olacaktır.



II. BÖLÜM

ZORUNLU GEÇİT HAKKI TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ, TARAFLARI, TARAFLARIN HAK VE BORÇLARI İLE YARARLANAN VE YÜKÜMLÜ TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ

2.1 Zorunlu Geçit Hakkı Kavramı

Zorunlu geçit hakkı TMK'nın 747. maddesinde düzenlenmiş olup, yasa maddesine göre zorunlu geçit hakkı, ana yola/ genel yola çıkması için herhangi bir yolu bulunmayan gayrimenkul malikinin, kanunda belirtilen sınırlar çerçevesinde tayin edilecek yoldan, belirlenen tam bir bedeli, kendi arazisinden yol geçmesi gereken gayrimenkul malikine ödemesi karşılığında, ana yola ulaşması için yararlanan taşınmaza verilen yoldur. Geçit hakkı taşınmaz mülkiyetini sınırlayan bir irtifak hakkı olmakla birlikte, kanuni dayanağını komşuluk hukukundan almakta ve bu nedenle geçit yolu belirlenirken de mahkemece komşuluk hukuku kaidelerine uymak gerekmektedir.

Zorunlu geçit hakkı bir sınırlı ayni hak olup, eşyaya bağlı irtifak haklarından biridir. Kanunen irtifak haklarının şahsa bağlı bir şekilde kurulması da mümkündür ancak kanunen sayılan bu gibi haller dışında kurulan irtifak hakları genellikle eşyaya bağlı olarak kurulmakta olup bu durumlarda şahsın eşyaya malik olması onun şahıs üzerinden kurulan bir irtifak hakkı sahibi olduğu anlamına gelmemektedir. Zira burada kurulan irtifak hakkı taşınmaz lehine kurulmakta ve malikin kişiliği bu irtifakın kurulmasında herhangi bir öneme sahip olmamaktadır. Kanunda belirtilen ve şahıs üzerinden kurulabilecek irtifak hakları dışındaki irtifak hakkının eşya namına kurulması mümkündür.⁸⁶

⁸⁶ ANTALYA/TOPUZ, s.116; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.903.

2.2 Zorunlu Geçit Hakkının Hukuki Niteliği

2.2.1 Mülkiyet Hakkını Sınırlayıcı Olması

Mülkiyet hakkının unsurları TMK'nın 683. maddesinde düzenlenmiştir. Madde hükmünü taşınmaz eşya yönünden yorumlamak gerekirse, bir gayrimenkule sahip olan kimse, kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma haklarına sahiptir. Ancak bu haklarını yalnızca hukuk düzenin izin verdiği, belirlenen sınırlar içerisinde kullanabilir.⁸⁷ Nitekim 1982 Anayasamızın 35. maddesinde mülkiyet hakkının anayasal bir hak olduğu, mülkiyet hakkının yalnızca yasa ile sınırlandırılabilceği düzenlenmiştir.

Gerekli ana yola ulaşmak her insanın hakkı olup, vatandaşlarının yola ulaşmasını sağlamak esasen devletin görevidir. Ancak kadastro çalışmalarının günümüzde hala devam ediyor olması, parselleme işlemleri yapılırken gerekli yol hakkının sağlanamamış olması, parsellerin bölünememesi gibi sebepler yol hakkı olarak bir başka gayrimenkul üzerinden geçit hakkı verilmesini gerektirmiş ve bu hak mülkiyet hakkının kanun ile sınırlandırılması ile mümkün hale getirilmiştir. Geçit hakkı verilmesi, gayrimenkul sahibinin ihtiyacının yanında ayrıca kamu güvenliğinin sağlanması kolluk görevlilerinin huzur ve sükununun sağlanması, suçlu kovalanması, yangına müdahale gibi sebeplerle de elzemdir.⁸⁸

Bu nedenle zorunlu geçit hakkı, mülkiyet hakkı sahibinin kendi gayrimenkulü üzerindeki mülkiyet hakkının, kanun gereğince sınırlandırılmasıdır.⁸⁹ Bir gayrimenkulden kullanım amacına uygun olarak yararlanılabilmesi için, bu gayrimenkul sahibine TMK'nın 747. maddesi ile kendisi için kullanılması zorunlu olan bir yetki verilmekte ve geçit hakkının isteneceği komşu gayrimenkul sahiplerine de bir yükümlülük yüklenmektedir.⁹⁰

⁸⁷ Ayrıca ayrıntılı bilgi için bkz. 1.Bölüm, s.17 vd.

⁸⁸ SAYMEN, Ferit H./ELBİR, Halid K.; Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar), İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1954, s. 382.

⁸⁹ TEKİNAY, s.430; ÖZSUNAY, 155.vd.; KILIÇOĞLU, s. 423; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 883; SİRMEN, s.574.

⁹⁰ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.164-165.

Mülkiyet hakkının sınırlandırılması meydana gelme şekillerine göre, yasadan doğan veya sözleşmeden doğan, yasadan doğan sınırlamalar da kamu hukukundan doğan veya özel hukuktan doğan sınırlamalar olabilir.⁹¹

Mülkiyet hakkının kısıtlanması, yasadan kaynaklanan dolaysız kısıtlamalar ve yasadan kaynaklanan dolaylı kısıtlamalar olarak ayrılmaktadır.⁹²

Mülkiyet hakkının dolaysız kısıtlaması, mülkiyet hakkının kısıtlanmasını öngören yasa hükmü sebebiyle kendiliğinden meydana gelir ve TMK 731. maddesi gereğince de tapu siciline tescil edilmeden doğar.⁹³ Dolaysız kısıtlama doğrudan doğruya mülkiyet hakkının içeriğinden doğan yükümlülük olduğu kabul edildiği için, bütün gayrimenkul sahipleri aynı oranda yetkili ve yükümlü olduğundan, yükümlü/katlanana/hadim gayrimenkul sahibine ayrıca bir tazminat ödenmesi gerekmediği gibi tapu siciline kaydedilmeden doğarlar.⁹⁴ Örnek vermek gerekirse, ebeveynlerin çocuklarının malları üzerindeki kullanma yetkisi bir doğrudan kanuni irtifak hakkı olarak sayılabilir.⁹⁵

Mülkiyet hakkının dolaylı sınırlandırılmasında ise, yasada kendiliğinden doğan bir hak olmamakla birlikte, yasada var olan düzenleme gereğince hak sahibine talep hakkı tanımakta olup bu hakkın bir bedel karşılığında, tapu siciline kaydedilmeleri ile kurulur.⁹⁶ O halde dolaysız mülkiyet hakkının kısıtlanmasında, yükümlü taşınmaza kanunen bir katlanma görevi yüklenmekte iken dolaylı mülkiyet hakkının kısıtlanmasında ihtiyaçlı yararlanan taşınmaz malikinin faydasına olmak suretiyle yükümlü gayrimenkul sahibine, talep edilen hakkı talep eden yararlanan taşınmaz malikine tanınması bakımından bir yükümlülük yüklemektedir.

Bizim de katıldığımız doktrindeki hakim görüşe göre, geçit hakkı niteliği gereğince dolaylı mülkiyet hakkı kısıtlaması olan, özel hukuk sınırlandırmaları içinde yer alan

⁹¹ SAYMEN/ELBİR, s.373 vd.

⁹² KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 32; SURLU/ÖZTÜRK, s. 36; ÖZSUNAY, s.158 vd., ÖZSUNAY, İHFM, s. 759; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.630-631.

⁹³ NOMER, Haluk Nami/ ERGÜNE, Mehmet Serkan; Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 9. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, Beyazıt, 2022, s. 479; SURLU/ÖZTÜRK, s.34; KILIÇ, s.19.

⁹⁴ SURLU/ÖZTÜRK, s.34;

⁹⁵ ESENER/GÜVEN, s.422.

⁹⁶ SURLU/ÖZTÜRK, s. 34; ÖZSUNAY, s.172; KILIÇ, s.19; NOMER/ERGÜNE, s.480.

kamulaştırma gibi kamunun yararı gereğince değil komşuluk hukuku gereğince yasadan kaynaklanan bir sınırlamadır.⁹⁷

2.2.2 Kanuni İrtifak Olması

İrtifak hakları, yasadan, idari bir karardan ve taraflar arasında akdedilen sözleşmeden kaynaklanan haklar olarak ayrılmaktadır.⁹⁸ Yasadan doğan irtifaklar, kaynağını taraflar arasında yapılmış sözleşme veya bir idari karardan değil, kanundan almaktadır.

İrtifak hakları ile dolaylı mülkiyet hakkı sınırlanması arasındaki en önemli fark, mülkiyet hakkının dolaylı sınırlandırılması yasadan kaynaklanan bir kanuni zorunluluğa dayanmaktayken irtifak haklarının kaynağının tarafların serbest iradesine dayanmasıdır.⁹⁹

Kanuni irtifak haklarında kanun koyucu, ihtiyaçlı yararlanan taşınmaz malikine ihtiyaçlının kullanma amacına, hakkaniyetli ve en rasyonel sonuç ortaya çıkacak şekilde bir hak talep etme yetkisi vermişken, bu hakkın istenebileceği kanunda sınırları çizilmiş en uygun taşınmaz malikine de bu hakka katlanma sorumluluğu vermiş olup, bu hak ve yükümlülük kanundan kaynaklandığından bu duruma irtifak haklarının kanuniliği denmiştir.¹⁰⁰

Doktrinde kabul edilmiş görüşe göre, geçit hakkı dolaylı kanuni bir irtifaktır.¹⁰¹ Zorunlu geçit hakkı, ana yola ulaşması için ihtiyaçlıya sağlanmadığı takdirde ihtiyaçlının bu durumdan kötü etkileneceği, ana yola çıkamadığı için zor durumda kalacağı bu nedenle ihtiyaçlıya ihtiyacı için komşusundan geçit talep etme hakkı veren dolaylı kanundan doğan özel bir irtifak hakkıdır.¹⁰² Zorunlu geçit hakkının dolaylı kanundan doğan bir hak olması nedeniyle de, ihtiyaçlı olan taşınmaz maliki,

⁹⁷ ÖZSUNAY, s.172; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.37; ÖZSUNAY, s. 155 vd.; NOMER/ERGÜNE, s.480; ÖZDEMİR, s.56-57.

⁹⁸ ÜNAL, s.76.

⁹⁹ KÖPRÜLÜ/KANETİ, S. 32; SURLU/ÖZTÜRK, S.36; ÖZSUNAY, S.174; KILIÇ, S.19.

¹⁰⁰ ÖZSUNAY, s.174; ÜNAL, s.79; KILIÇ, s.20; ÖZDEMİR, s.62.

¹⁰¹ ÖZSUNAY, s.172; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.32; NOMER/ERGÜNE, s. 497; ÜNAL, s.76; SURLU/ÖZTÜRK, s.36; TEKİNAY, 450.

¹⁰² OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, S. 662.; HATEMİ, Hüseyin; Eşya Hukuku, 1.Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, s.136.

geçit hakkı karşılığında yükümlü taşınmaz malikine tam bir bedel ödeme borcuna girmekte, yükümlü/katlanmış taşınmaz maliki de kanundan doğan yararlanan taşınmazın ana yola çıkması için tanınan bu geçit hakkına izin verme, katlanma borcu içine girmektedir.

2.2.3 Eşyaya Bağlı İrtifak Olması

İrtifak haklarının eşyaya bağlı olmasını yukarıda ayrıntılı açıklamıştık.¹⁰³ Geçit hakkı kurulmasında amaç, ana yola çıkacak yolu olmayan taşınmazın ana yola çıkmasını, ana yolla bağlantısını sağlamaktır. Geçit hakkının eşyaya bağlı bir irtifak olmasının en önemli sonucu ise mülkiyetin el değiştirmesi ile geçit hakkının sona ermemesi, yeni malikin bu geçit hakkından faydalanmaya devam etmesidir. Çünkü geçit hakkı şahsa bağlı değil, eşyaya bağlı bir kanuni irtifaktır.¹⁰⁴ Zira geçit hakkının kurulmasında yükümlü ve yararlanan taşınmaz malikinin şahsi özellikleri, karakteri önem arz etmemektedir.

Geçit hakkının eşyaya bağlı bir hak olmakla birlikte, ihtiyaçlı olan yararlanan (*hakim/katlandırılan*) taşınmaz ile yükümlü (*hadim/katlanmış*) taşınmaz bulunmaktadır. Geçit hakkının eşyaya bağlı bir borç olmasının doğal sonucu olarak, geçit hakkının kurulmasından sonra, yararlanan taşınmaza kim malik olursa olsun, geçit hakkını kullanma hakkı da ona ait olacak yine yükümlü taşınmaz maliki kim olursa olsun geçit hakkının sebep olduğu katlanma ödevine yeni malik katlanacaktır ve söz konusu bu durum kanundan kaynaklanmaktadır. Zira kanun geçit ihtiyacı sahibine, komşu parsellerden kendisine geçit hakkı verilmesini talep etme yetkisi ve hakkını vermiştir.

2.2.4 Ayni Borç Olması

Ayni hak, malikine eşya üzerinde dolaysız egemenlik sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen haktır. Ayni hakkın bir kişiye veya bir taşınmaza bağlanması mümkün

¹⁰³ Bkz. s.15

¹⁰⁴ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.34; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 903; ÜNAL, s.95; KILIÇ, s.20; ÖZDEMİR, s. 65; TEKİNAY, 480; SAYMEN/ELBİR, s.480; HATEMİ, Eşya Hukuku 2020 Eki, s.18; ESENER/GÜVENER, s.423.

olmakla birlikte, belli bir kişiye bağlı olan aynı hakkın el değıştirmesi daha kolay olacakken, belirli bir taşınmaza, eşyaya bağlı olan aynı hakkın el değıştirmesi ancak taşınmazın mülkiyetinin el değıştirmesi halinde söz konusu olabilecektir.¹⁰⁵ Bir taşınmaza bağlı olarak kurulan aynı hakların, taşınmazdan bağımsız devredilmesi olanaklı olmamakla birlikte, hakkın bulunduğu taşınmazın devri ile bu hak da yeni malike devredilmiş olur.¹⁰⁶ Aynı hak malikine sınırsız bir yetki veriyorsa bu hak mülkiyet hakkı, malikine kısmi bir yetki veriyorsa sınırlı aynı haktır. Sınırlı aynı hak sahibine, herkese karşı ileri sürülebilme yetkisi tanımıştır ve sınırlı aynı hakların iç kapsamı mülkiyet hakkına göre sınırlı olsa da dış kapsamı bakımından aynı hak ile herhangi bir farkı yoktur.¹⁰⁷

Aynı borç ise, yasa gereğı veya yasadan kaynaklanan durumlarda sözleşme ile kurulan borç ilişkisi olup, bu ilişkilerin konusunu edimin ifası ile edimin borçlusunu ve alacaklısının veya her ikisinin birden bir şey üzerindeki hak sahipliğı oluşturur.¹⁰⁸ Aynı borç, eşyaya bağlı bir borç olduğundan borcun doğduğu aynı hakkın devredilmesi ile birlikte taraf olma sıfatı da ortadan kalkmaktadır. O halde, geçit hakkında yükümlü taşınmaz ile yararlanan taşınmaz arasında aynı borç doğuran bir hukuki ilişki mevcuttur ve bu durumda yararlanan taşınmaz maliki ‘‘alacaklı’’ yükümlü taşınmaz maliki ise ‘‘borçludur.’’¹⁰⁹

2.3 Zorunlu Geçit Hakkının Tarafları ve Tarafların Hak ve Borçları

2.3.1 Genel Olarak

Taşınmaza bağlı irtifaklar, bir taşınmazda diğer taşınmazın yararına kurulan irtifaklardır. Zorunlu geçit hakkının eşyaya (*taşınmaza*) bağlı dolaylı kanuni irtifak olduğunu söylemiştik.¹¹⁰ Geçit hakkından faydalanacak ve geçit hakkına katlanacak

¹⁰⁵ SURLU/ÖZTÜRK, s. 37.

¹⁰⁶ SURLU/ÖZTÜRK, s.37; SAYMEN/ELBİR, s.480.

¹⁰⁷ AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.613; ÖZSUNAY, s. 175.

¹⁰⁸ AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, S.614.

¹⁰⁹ ÖZSUNAY, s.180; ESENER/GÜVENER, s.423; SURLU/ÖZTÜRK, s.40.

¹¹⁰ SİRMEN, s. 590; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.33; HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, s.851; SURLU/ÖZTÜRK, s. 34.

bu iki taşınmaz yararlanan/katlandıran/hakim taşınmaz eski kanunumuzdaki ismiyle ‘irtifak hakkından istifade eden taşınmaz’ ve yükümlü/katlanana/hadim taşınmaz eski kanunumuzdaki adı ile ‘irtifak hakkı ile mukayyed olan taşınmaz’ olarak adlandırılmaktadır.¹¹¹

2.3.2 Yükümlü (Hadim/Katlanana) Taşınmaz

Kanunun kullandığı ismiyle yükümlü taşınmaz (*hadim/katlanana*), geçit hakkının üstünden kurulacağı, geçit hakkı talep eden bu taşınmazın yararına geçit hakkına katlanan, adeta diğer taşınmazın hizmetine özgülennmiş, geçit hakkının yükletildiği taşınmazdır.¹¹²

2.3.2.1 Yükümlü Taşınmazın Malikinin Sahip Olduğu Haklar

a. Yükümlü taşınmaz malikine verilen en önemli haklardan biri, kendi taşınmazından geçit talep eden lehine vereceği taşınmaz bölümünün karşılığında bedelin ödenmesini talep etme hakkıdır.¹¹³ Türk Medeni Kanunumuzun 747. maddesinde de hüküm altına alına alındığı üzere, geçit verilecek gayrimenkul bölümünün tam bir ekonomik karşılığının yükümlü taşınmaz malikine ödenmesi gerekmekte olup, bunu talep etme hakkı da yükümlü taşınmaz malikine tanınmıştır.¹¹⁴

Ancak uygulamada mahkeme kararı ile kurulan zorunlu geçit hakkı bedeli mahkemece hüküm kurulmadan önce geçit ihtiyacı olan yararlanan taşınmaz malikine, mahkeme vevnesine depo ettirilmektedir. Yükümlü taşınmaz maliki kararın kesinleşmesine müteakip, bu bedelin kendisine ödenmesini talep etme hakkına sahiptir.

b. Yükümlü taşınmaz maliki TMK 2. maddesi gereğince dürüstlük kurallarına uygun olacak şekilde, kendisi için mümkün olduğu kadar az zarar verecek biçimde

¹¹¹ SAYMEN/ELBİR, s.479.

¹¹² AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.643; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.33; SİRMEN, 590; KILIÇOĞLU, 487.

¹¹³ KILIÇ, s.68; ÖZSUNAY, s.206; SURLU/ÖZTÜRK, s. 561; ÜNAL, s.159.

¹¹⁴ DEMİR, Mehmet; Zorunlu Geçit Hakkı Kurulmasının Koşulları ve Tazminatın (Tam Bedelin) Belirlenmesi Sorunu, AHFD, Cilt:52, Sayı:4, 2003, s.203, <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/628752>> E.T: 06.05.2023.

kullanılmasını ve uygunsuz durumların bertaraf edilmesini isteyebilir.¹¹⁵ Yararlanan taşınmaz maliki bu yükümlülüğünü yerine getirmezse yükümlü taşınmaz maliki el atmanın önlenmesi davası açma hakkına ve hakkın kötüye kullanılması nedeniyle meydana gelen zararların tazminini talep etme hakkı bulunur.¹¹⁶ Örneğin yararlanan taşınmaz malikinin aşırı kullanmasından ve uygun kullanmamasından kaynaklı olarak geçit hakkı verilen taşınmaz bölümünde çökmeler mevcutsa, veya bu hakkı kullanan taşınmaz maliki örneğin bir inşaat molozlarını dökmek için bu yolu kullandığı sırada molozları yükümlü taşınmaza döke döke gidiyorsa hakkın kötüye kullanılması nedeniyle zararının tazminini talep edebilecektir.

c. Yükümlü taşınmaz maliki geçit hakkının tamamen veya kısmen terkinini talep edebilir.¹¹⁷ Zorunlu geçit hakkı, geçit ihtiyacı içinde bulunan taşınmaz lehine kurulan bir sınırlı ayni haktır. Burada önemli olan husus yararlanan taşınmazın ihtiyaç içinde olması ve bu ihtiyacın zaruret teşkil etmesidir. Yani yararlanan taşınmazın geçit hakkı kurulmasında yararının bulunması gerekmektedir. TMK 785/1. maddesi, artık kurulan irtifak hakkının, hak sahibine bir faydası kalmamış ise, yüklü taşınmaz malikinin bu hakkın terkinini talep edebileceğini hüküm altına almıştır.¹¹⁸ Geçit hakkının kurulmasından sonra, artık geçit hakkının kullanılmasında bir faydanın kalmadığının anlaşılması halinde yükümlü taşınmaz maliki bu hakkın terkinini yararlanan taşınmaz malikinden talep edebilecektir. Yararlanan taşınmaz malikinin terkine yanaşmaması halinde, yükümlü taşınmaz maliki hak sahibinin geçit hakkının terkinine zorlanmasını dava edebilecektir. Örneğin geçit hakkının kurulmasından sonra yararlanan taşınmazın ana yola bağlantısını sağlayacak yolun yapılması durumunda artık yarar ortadan kalkmıştır.

Geçit hakkı tümünden yararsız hale gelebileceği gibi kısmen de yararsız hale gelebilir. Bu durumda da yükümlü taşınmaz maliki, geçit hakkının tamamen ortadan

¹¹⁵ ÖZSUNAY, s.207; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.57; SURLU/ÖZTÜRK, s.561; ÜNAL, s.164; ÖZDEMİR, s.123; KILIÇ, s.68; Ayrıca yükümlü taşınmaz malikinin bu hakkı TMK 786/2 maddeleri uyarınca sahip olduğu bir haktır.

¹¹⁶ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.55; SURLU/ÖZTÜRK, s.561; ÜNAL, s.165; KILIÇ, s.68; ÖZDEMİR, s.123.

¹¹⁷ ÖZSUNAY, s.207; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.943.

¹¹⁸ NOMER/ERGÜNE, s.529; ÖZSUNAY, s.207.

kaldırılması yerine bu hakkın sınırlandırılmasını talep edebilir.¹¹⁹ Örneğin bir traktörün geçebileceği kadar yerde kurulan geçit hakkının, daha sonra yalnızca bir yayanın geçmesinin gerekeceği durumlarda, yani yararlanmanın değişmesi durumunda kısmi terkin talep edilebilecektir.

d. Yükümlü taşınmaz malikinin sahip olduğu bir diğer hak ise, hal ve koşulların değişmesi nihayetinde, geçit yerinin değiştirilmesini isteme hakkıdır. Bu hak kaynağını zorunlu geçit hakkının düzenlendiği TMK 747. maddesinde düzenlenmemiş olmakla birlikte irtifak haklarının düzenlendiği TMK 791. maddesinin kıyasen uygulanması sonucu ortaya çıkan bir haktır ve uygulanırken de 791. maddedeki şartların uygulanması gerekmektedir.¹²⁰ Hemen belirtmek gerekir ki Medeni Kanunumuzun 791. maddesi gereğince bu değiştirilme talebi, geçit hakkının yükümlü taşınmaz üzerinde başka bir yere taşınmasını veya yükümlü taşınmaz malikinin mülkiyetinde bulunan bir başka taşınmaza aktarılmasını ifade etmektedir.¹²¹ Ayrıca geçidin yerinin değiştirilmesini yalnızca yükümlü taşınmaz maliki talep edebilir. Bu hak yararlanan taşınmaz malikine tanınmamıştır ve yükümlü taşınmaz malikinin aşağıda ayrıntılı anlatılacak şartların gerçekleşmesine müteakip geçit yerinin değiştirilmesi talebini yararlanan taşınmaz malikine iletilmesine rağmen bu talebin yerine getirilmemesi halinde yükümlü taşınmaz malikinin yer değişikliğini mahkemeden talep etme hakkı vardır.¹²²

aa. *Geçit hakkının üzerinde kurulduğu yerin değiştirilebilmesi gerekir.*¹²³

Örneğin geçit hakkının kurulduğu taşınmazın geçit hakkı kurulabilecek diğer alanlarında veya yükümlü taşınmaz malikinin mülkiyetinde bulunan bir başka taşınmaz üzerinde bir yapının bulunması veya başka bir gayrimenkul yararına kaynak hakkı, su hakkı veya mecra hakkı gibi geçit hakkı ile aynı anda kullanılamayacak irtifak haklarının bulunması durumunda, geçit hakkının kurulduğu yerin değiştirilebilmesi mümkün olmayacaktır.

¹¹⁹ NÖMER/ERGÜNE, s.533; ÖZSUNAY, s.207; SURLU/ÖZTÜRK, s.561; HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, s.912; ÖZDEMİR, s.125.

¹²⁰ ÖZSUNAY, s.209.

¹²¹ ÜNAL, s.167; SURLU/ÖZTÜRK, 560; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.61; SİRMEN, s.603.

¹²² HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, s.907; ÜNAL, s.167.

¹²³ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.61.

bb. *Yükümlü taşınmaz malikinin, geçit yerinin değiştirilmesi halinde menfaatinin bulunması gerekir.*¹²⁴ Yüklü taşınmaz malikinin yerin değiştirilmesi halinde elde edeceği menfaat genellikle iktisadidir. Ancak iktisadi çıkarın yanında korunmaya değer manevi menfaatler veya estetik nitelikli menfaatler de yükümlü taşınmaz malikinin menfaati olarak yeterli görülmektedir.¹²⁵ Ancak hemen belirtmek gerekir ki bu yarar, geçit hakkı kurulduktan sonra ortaya çıkmalıdır.¹²⁶

cc. *Geçit yerinin değiştirilmesi gerekli masrafların yükümlü taşınmaz maliki tarafından karşılanması gerekir.*¹²⁷ Örneğin geçit yerinin taşınacağı taşınmaz bölümünde kot farkı bulunabilir, ancak bu kot farkının ortadan kaldırılması için toprakların taşınması masraflarının veya geçidin taşınacağı yerde bulunan ve ekonomik değeri bulunmayan ağaçların kesilmesi gibi masrafların yükümlü taşınmaz maliki tarafından karşılanması gerekir

dd. *Geçidin yerinin değiştirilmesi yararlanan taşınmazın geçidi kullanma hakkını zorlaştırmaması gerekir.*¹²⁸ Geçit yerinin değiştirilmesi halinde yükümlü taşınmaz malikinin elde edeceği menfaat çok yüksekse, artık bu durumda yararlanan taşınmaz malikinin menfaatinin ufak zedelenmelere uğraması önem arz etmeyecek ve yükümlü taşınmaz maliki geçidin yerinin değiştirilmesini talep edebilecektir. Geçit hakkının terkin edilmesinin talep edildiği durumda hakim, TMK 785/2. maddesi gereğince uygun bir bedel karşılığında zarar fayda dengesi de gözetilmek suretiyle TMK 791/1. maddesine göre terkin yerine geçit yerinin değiştirilmesine karar

¹²⁴ ÖZSUNAY, s.209; KÖPRÜLÜ/ KANETİ, s.61; NOMER/ERGÜNE, s.524; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.940; ÜNAL, s.166; SURLU/ÖZTÜRK, s. 561; KARAHASAN, s.105.

¹²⁵ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.60; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.940; KARAHASAN, Cilt II, s.105; NOMER/ERGÜNE, s.524.

¹²⁶ ÜNAL, s.166.

¹²⁷ ÖZSUNAY, s.209; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.60; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.940; KARAHASAN, Cilt II, s.106; SİRMEN, s.603; SURLU/ÖZTÜRK, s.561; AKİPEK/AKINTÜRK/ ATEŞ, s.655-656; HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, s.906.

¹²⁸ ÖZSUNAY, s.209; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.60; SİRMEN, s.603; AKİPEK/AKINTÜRK/ ATEŞ, s.655; KARAHASAN, Cilt II, s.106; NOMER/ERGÜNE, s. 524; HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, s.903.

verebilecektir.¹²⁹ Kanımca bu durum çokun içinde az da vardır ilkesinden kaynaklanmaktadır. Zira geçit hakkının terkin edilmesi neticesinde geçit hakkı ortadan tamamen kalkmakta iken geçit hakkının yerinin değiştirilmesi ile geçit hakkı sona ermemekte yalnızca yeri değiştirilmektedir.

2.3.2.2 Yükümlü Taşınmaz Malikine Yüklenen Borçlar

Yükümlü taşınmazın borcu bir içtinap, kaçınma borcudur yani edimi menfidir. Yani kendisinden belirli bir davranışta bulunması istenmemekte aksine mülkiyet hakkının yetkilerinden kullanma ve semerelerinden faydalanma yetkilerini kullanamamakta, kullanma yetkisini yararlanan taşınmaz malikine bırakmaktadır.¹³⁰

a. Yükümlü taşınmaz malikinin geçit hakkının kullanılmasını engelleyecek veya zorlaştıracak tavırlardan kaçınması gerekmektedir. Esasen yükümlü taşınmaz malikinin, hak sahibinin bu hakkını kullanabilmesi için bir *katlanma* ve *kaçınma* yükümlülüğü bulunmaktadır.¹³¹ Örneğin geçit hakkı verilen taşınmazın etrafını çitlerle örmesi ve kapı yaparak bu kapının kilitlenmesi durumunda, hak sahibi ana yola ulaşmak için yükümlü taşınmazdan geçemeyecek kendisine tanınan yararlanma hakkını kullanamayacaktır. Öte yandan kapının anahtarını geçit hakkı sahibine ve bu haktan yararlananlara vermesi durumunda artık yükümlü taşınmaz malikinin, hakkın kullanılmasını engellediğinden veya zorlaştırdığından bahsedilemeyecektir.

Yükümlü taşınmaz malikinin, hak sahibinin hakkını kullanmasına engel olması halinde, yararlanan taşınmaz maliki, genel hükümlere göre açacağı bir dava ile, yükümlü taşınmaz malikinin bu davranışlarından kaçınmasını veya ortadan kaldırılmasını isteme hakkı olduğu gibi bu davranışların sebep olduğu zararların bulunması durumunda borçlar hukuku hükümlerine göre zararın giderilmesini talep etme hakkı da bulunmaktadır.¹³² Aynı şekilde hak sahibi hakkını koruyucu davaları sınırlı aynı hak sahibi olduğu için, hakkını kullanmasına engel olan veya hakkı

¹²⁹ HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, s.906.

¹³⁰ SAYMEN/ELBİR, s.479; HATEMİ, Ek, s.19.

¹³¹ ÜNAL, s.168; SURLU/ÖZTÜRK, s.564; HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, s.910; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.943; SİRMEN, s.601.

¹³² NOMER/ERGÜNE, s. 521.

kullanmasını zorlaştıran herkese karşı açabilir ve bu kişilere karşı haksız fiil hükümlerine göre tazminat davası yöneltebilir.¹³³

b. Geçit hakkının kurulmasında yükümlü taşınmaz malikinin de yararı bulunmaktaysa, geçit hakkının bakım giderine yükümlü taşınmaz maliki de yararı ile orantılı bir şekilde katılmakla yükümlüdür.¹³⁴Örneğin yükümlü taşınmazın da ana yola çıkacak yolu bulunmuyorsa ve yola çıkmak için kurulan geçidi kullanıyorsa (geçidin birden fazla parsel üzerinde kurulması halinde) bu durumda bakımdan sorumludur.

2.3.3 Yararlanan (Hakim/Katlandıran) Taşınmaz

Lehine geçit hakkı kurulan ve bu kurulan geçit hakkından faydalanan ihtiyaçlı taşınmaz da yararlanan (hakim/katlandıran) taşınmaz olarak tanımlanmaktadır.¹³⁵

2.3.3.1 Yararlanan Taşınmaz Malikinin Sahip Olduğu Haklar

a. Yararlanan taşınmaz maliki geçit hakkının tapuya tescil edilmesini yükümlü taşınmaz malikinden isteme hakkına sahiptir.¹³⁶ Ancak zorunlu geçit hakkı mahkeme kararı ile kurulduğundan geçit hakkının tapuya tescilini, kararın kesinleşmesine müteakip mahkeme isteyecektir.

b. Geçit sahibinin bu hakkını kullanabilmesi için yol inşa etmesi, toprağın ihyası işlemlerinin yapılması, geçit yolu üzerinde ağaç varsa bu ağaçların kesilmesi gibi işlemlerin yapılması gerekebilir.

Yararlanan taşınmaz maliki, yükümlü taşınmaza girerek bu işlemleri yapma hakkına sahiptir.¹³⁷ Yararlanan taşınmaz malikinin bu hakka sahip olmaması durumunda geçidi kullanamayacağı göz önünde bulundurulduğunda en zaruri haklardan biri olduğunu söyleyebiliriz.

¹³³ ÜNAL, s.169; NOMER/ERGÜNE, s. 521; SURLU/ÖZTÜRK, s.621-623.; KILIÇ, s.70-71.

¹³⁴ ÖZSUNAY, s.207; NOMER/ERGÜNE, s. 521; HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, s.910.

¹³⁵ KILIÇOĞLU, s. 487; SİRMEN, sç 590; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 937; HATEMİ, Ek, s.19; SAYMEN/ELBİR, s.470.

¹³⁶ ÖZSUNAY, s. 206.

¹³⁷ ÜNAL, s.141; NOMER/ERGÜNE, s. 515-516; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.937; SİRMEN, s.600; KILIÇ, s.66.

c. Zorunlu geçit hakkı tescille birlikte kurulduğundan, tescil edilene kadar yararlanan taşınmaz malikinin geçitten yararlanması mümkün olmamakla birlikte, tescil sonrası tıpkı yükümlü taşınmaz maliki gibi TMK 981-984. maddeleri arasında düzenlenen zilyetliğin korunması davalarından faydalanabilmektedir.¹³⁸ Ayrıca TMK 683/2. maddesi kıyasen uygulanabilir ve mülkiyet hakkı sahibinin açabileceği istihkak davası ile birlikte el atmanın önlenmesi davalarını da açabilir.¹³⁹

2.3.3.2 Yararlanan Taşınmaz Malikine Yüklenen Borçlar

a. Geçit hakkından yararlanan taşınmaz maliki kendisine verilen geçit hakkını kullanırken, yükümlü taşınmaza en az zararı verecek şekilde kullanmalıdır.¹⁴⁰ Burada geçit hakkından yararlanan taşınmaz malikine, yükümlü taşınmaza en az zararı verecek şekilde kullanma yükümlülüğü yanında ayrıca dürüstlük kurallarının gereğine uygun şekilde hakkın kullanılması da beklenilmektedir.¹⁴¹

b. Geçit hakkından yararlanan taşınmaz malikinin bir diğer borcu da, kendisine tanınan bu geçit hakkından üçüncü kişileri yararlandırmamaktır.¹⁴² Kurulan geçit hakkı yalnızca yararlanan taşınmaz lehine kurulmuş olup üçüncü kişilerin bu haktan yararlanabilmeleri için aynı şekilde geçit hakkı kurulması için mahkemeye başvurusu veya yükümlü taşınmaz maliki ile geçit hakkının verilmesi için sözleşme yapması gerekir. Aksi takdirde üçüncü kişinin bu geçit hakkından faydalanması mümkün değildir.

c. Geçit hakkından yararlanan taşınmaz maliki, bu hakkın mahkemeden talep edilmesi ile mahkemece kurulması neticesinde mahkeme masraflarına ve vekalet

¹³⁸ ÖZSUNAY, s. 203; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.54; Ayrıca geçit hakkının korunmasına ilişkin davalar yönünden ayrıntılı bilgi için bkz. KOCABAŞ, Gediz; Sözleşmeden Doğan Geçit Hakkı, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Anabilim Dalı Doktora Tezi, İstanbul, 2011, s.144-169, <<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>> E.T: 07.05.2023.

¹³⁹ HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, s.899; ÜNAL, s.141; ÖZSUNAY, s.205; Geçit hakkı sahibi yararlanan taşınmaz malikinin açabileceği el atmanın önlenmesi davaları hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. SURLU/ÖZTÜRK, s.621-643.

¹⁴⁰ ÖZSUNAY, s.201; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 54; ÜNAL, s. 147; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 937; SİRMEN, s.600; SURLU/ÖZTÜRK, s. 560.

¹⁴¹ ÖZSUNAY, s.202.

¹⁴² ÜNAL, s.156.

ücretine kendisi katlanmalıdır.¹⁴³ Geçit hakkının kurulmasından faydalanan olan yararlanan taşınmaz olduğuna göre, burada artık yargılama masraf ve giderlerini yükümlü taşınmaz malikine yüklemek hakkaniyete uygun olmayacaktır. Bu nedenle geçit hakkının kurulması için gerekli olan mahkeme giderlerinden yararlanan taşınmaz maliki sorumlu tutulmaktadır.

2.4 Yararlanan ve Yükümlü Taşınmazın Bölünmesi

Tek bir parsel olarak tapuda kayıtlı olan taşınmaz çeşitli sebeplerle birden fazla ayrı parsellere bölünebilir. Bu sebepler ortaklığın aynen taksimi ile giderilmesi, miras, temlik, imar veya kamulaştırma gibi hukuki sebeplerden doğabilir.¹⁴⁴ Yararlanan veya yükümlü taşınmazın bölünmesi durumunda TMK'nın irtifak haklarının bölünmesine ilişkin 792 ve 793. maddesi uygulama alanı bulacak olup sırasıyla yararlanan ve yükümlü taşınmazın bölünmesi durumlarına değineceğiz.¹⁴⁵

2.4.1 Yararlanan Taşınmazın Bölünmesi

Yararlanan taşınmazın bölünmesi TMK 792. maddesinde düzenlenmiştir. Yararlanan taşınmazın bölünmesi ile birlikte ortaya çıkan her bir taşınmaz, tapu kütüğünün yeni sayfalarına yazılarak eski yararlanan taşınmazın bölünen yeni parçaları olarak yeni birer bağımsız taşınmaz halini alır.¹⁴⁶

Geçit hakkının eşyaya bağlı bir borç olmasının sonucu olarak, geçit hakkı sahibi olan yararlanan taşınmaz lehine kurulan geçit hakkı, yararlanan taşınmazın bu bölünmesi sonucu ortaya çıkan yeni bağımsız nitelikli taşınmazların tapu kütüğünde yer alan sayfalarına da kaydedilir ve ortaya çıkan bu yeni taşınmazlar da bölünmeden önceki taşınmaza sağlanan geçit hakkından faydalanırlar.¹⁴⁷ Ancak bölünme ile kurulan yeni

¹⁴³ ÖZSUNAY, s. 201; "Geçit davalarında davanın niteliği gereği yargılama giderlerinin davacı üzerinde bırakılması gerekir." Y.14.HD., 2017/3037E., 2021/752K., 09.02.2021 T.

¹⁴⁴ SAYMEN/ELBİR, s.497.

¹⁴⁵ ÖZSUNAY, s.209; ÖZDEMİR, s.127.

¹⁴⁶ SURLU/ÖZTÜRK, s. 565; ÜNAL, s. 254; NOMER/ERGÜNE, s. 536; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 62

¹⁴⁷ SAYMEN/ELBİR, s.497; ESENER/GÜVEN; s. 440; AKİPEK/AKINTÜRTK/ATEŞ, s.660.

taşınmazların geçit hakkından faydalanabilmeleri için, yükümlü taşınmaz malikinin yükünün ağırlaşmaması gerekir.¹⁴⁸

Geçit hakkı niteliği itibariyle bölünemeyen irtifak hakkıdır ancak bölünebilir nitelikte olan örneğin su hakkında bir taşınmaz için 500 metreküp su hakkı verildiyse bu taşınmazın beşe bölünmesi halinde her bir taşınmaza 100'er metreküp su hakkı düşecektir ve bu durumda irtifak hakkının bölünebilir olması nedeniyle tapu kütüğüne bu bölünmüş hali ile kaydedilecektir.

Geçit hakkında ise, yararlanan taşınmaz bir bütün olarak geçitten yararlanırken yükümlü taşınmazın yalnızca bir kısmından geçit yolu geçirildiğinden, bölünebilir bir irtifak niteliğinde olmayan bu haktan, bölünen diğer taşınmazlar da faydalanmaya devam edecektir. Ancak bölünme ile birlikte geçit hakkından yararlanmaya gerek kalmadıysa örneğin bölünme ile birlikte ana yola çıkan bir parsel haline geldiyse yükümlü taşınmaz malikinin, faydalanmada hukuki yararı kalmayan bölünen parsel lehine kurulan geçit hakkının terkinini talep edebilir.¹⁴⁹

Terkin tapu müdürlüğüne kendiliğinden göz önünde bulundurulamaz. Geçit hakkının terkinini, bölünme esnasında veya bölünmeden sonra tapu müdürlüğünden yükümlü taşınmaz malikinin talep etmesi üzerine tapu müdürlüğü bu talebi terkin talep edilen taşınmaz malikine tebliğ etmesi, geçitten yararlanan ve bölünen taşınmaz malikinin 1 aylık sürede itiraz etmemesi üzerine mümkündür.¹⁵⁰

2.4.2 Yükümlü Taşınmazın Bölünmesi

Yükümlü taşınmazın bölünmesi de TMK'nın 793. maddesinde düzenlenmiştir. Yükümlü taşınmazın bölünmesi durumunda da kural olarak geçit hakkı bölünen taşınmazlar yönünden de devam eder.¹⁵¹

Oluşan bu yeni taşınmazlar için tapu sicilinde yeni birer sayfa açılır ve bu geçit hakkı da bölünen taşınmazların tapu sicilindeki beyanlar sütununda gösterilir.¹⁵²

¹⁴⁸ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 62; ÜNAL, s. 255; SAYMEN/ELBİR, s.496.

¹⁴⁹ NÖMER/ERGÜNE, s.538; ÖZSUNAY, 210; SAYMEN/ELBİR, s.497; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.63; KARAHASAN, Cilt II, s. 107; TEKİNAY, s.483; AKİPEK/AKINTÜRTK/ATEŞ, s.661.

¹⁵⁰ Bu hususta ayrıca bkz. TMK, m.792/3, TKM, m.716/1. Cümle, TST, m.66.

¹⁵¹ SURLU/ÖZTÜRK, s.566; ÜNAL, s.216; ESENER/GÜVEN, s.438; HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, s.914.

Geçit hakkında, geçidin sınırları bellidir. İrtifak haklarında kural, kurulan irtifakın taşınmazın tamamını kapsaması iken geçit hakkı kurulmasında geçit hakkının mahiyeti gereği ve fiili kullanım nedeniyle bu kullanım alanı taşınmazın tamamı üzerinde kurulmaz, sınırlıdır ve taşınmazın belirlenen sınırlar çerçevesinde bir bölümünde kurulur. Bu nedenle, bölünen yeni taşınmazlar yönünden, bölünmeden önce taşınmazın geçit hakkının geçmesine karar verilen bölümünün bu diğer taşınmazlarda kalmaması yani fiilen bölünen taşınmazlar üzerinde geçit hakkının kullanılmasının mümkün olmaması halinde, bölünmüş ancak geçit sınırı kendi taşınmazlarında kalmayan taşınmaz maliklerinin her birinin tapu müdürlüğünden geçit hakkının terkinini talep etmesi halinde, geçit hakkı terkin edilir.¹⁵³

Geçit hakkının terkinini talep eden malikinin tapu müdürlüğüne başvurusu üzerine, bu talep geçit hakkı sahibi yararlanan taşınmaz malikine tebliğ edilir ve tebliğden itibaren bir aylık sürede herhangi bir itiraz olmazsa, geçit hakkı tapu sicilinden silinir.¹⁵⁴ Bir aylık süre içinde yararlanan taşınmaz maliki geçit hakkının terkinine itiraz ederse, yükümlü taşınmaz maliki, geçit hakkının terkin için dava açar, hakim somut olayın özelliklerine göre geçit hakkının terkin edilmesinin gerekip gerekmediği yönünde yargılama yaparak karar verir.¹⁵⁵

¹⁵² ANTALYA/TOPUZ, s.680.

¹⁵³ NORMEN/ERGÜNE s.539; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.65; ÖZSUNAY, s.210; ÜNAL, s. 257; TEKİNAY, s.484; ESENER/GÜVEN, s.439; SURLU/ÖZTÜRK, s.567.

¹⁵⁴ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.65; ÖZSUNAY, s.210; SAYMEN/ELBİR, s.498; TEKİNAY, s.484; ESENER/GÜVENER, s.440; HAVUTCU/AKINCIDİNÇ, s.915; ÜNAL, 257; NOMER/ERGÜNE, s.540; SURLU/ÖZTÜRK, s.567; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 660; KARAHASAN, s.107.

¹⁵⁵ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.65; ESENER/GÜVENER, s.440; NOMER/ERGÜNE, s.540.

III. BÖLÜM

GEÇİT HAKININ KURULMASININ ŞARTLARI VE KURULMA YOLLARI

3.1 Geçit Hakkının Kurulmasının Şartları

Zorunlu geçit hakkı TMK'nın 747. maddesinde düzenlenmiş olup, maddenin ilk fıkrasında geçit hakkı kurulmasının genel şartları ikinci ve üçüncü fıkrasında ise özel şartları düzenlenmiştir. Biz genel ve özel şartları açıkladıktan sonra bir de uygulamada belirlenen koşullara değineceğiz.

3.1.1 Genel Şartlar

3.1.1.1 Genel Yola Çıkmak İçin Geçit Hakkı Kurulmasının Zorunluluk Olması Şartı

a. Genel Yol

Geçit hakkı ancak eski yasamızda tariki am'e olarak adlandırılan genel yola ulaşmak amacıyla istenebilecek bir hak olup 743 sayılı yasada da TMK'da genel yol tanımına yer verilmemiştir.¹⁵⁶ Ancak doktrinde genel yolun tanımı üzerinde durulmuş ve bu konu tartışılmıştır.¹⁵⁷ 6047 sayılı yasada, karayolları, tanımlanmış, 6001 sayılı yasa ile de yollar, devlet yolları, il yolları, karayolu, otoyol ve toplayıcı yol olarak yolları kategorilere ayırarak tanımlamıştır.¹⁵⁸

Bütün bu bilgiler ışığında genel yol ile ilgili bir tanım yapmak gerekirse, umumun kullanmasına ve faydasına özgülenmiş herkesin kullanma hakkı bulunan kamunun kullanmasına ayrılmış bir yerden başka bir yere ulaşmamızı sağlayan yoldur

¹⁵⁶ ÖZSUNAY, s. 34; SURLU/ÖZTÜRK, s. 208.

¹⁵⁷ Genel yol tanımına ilişkin bkz. ÖZSUNAY, s.31-36; KARAHASAN, Cilt I, s. S.1202.

¹⁵⁸ Bkz. 6047 s. Karayolları Trafik Kanunu, madde 3/3 ve 6001 s. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Hizmetleri Hakkında Kanunu, madde 2/1-d, h, i, k, l.

diyebiliriz. O halde geçit hakkı kurulurken ihtiyaçlı taşınmazın genel yola ulaşma imkanının bulunup bulunmadığı araştırılacaktır.

Kurulacak geçit yolunun Devlet Karayoluna bağlanması durumunda, karayollarında transit trafiğin bulunması, araçların azami hız sınırının 130 km, bazı yerlerde ise en az 80 km olması gibi nedenlerle, bu yolun trafik güvenliği bakımından güvenli olup olmadığının Karayolları Genel Müdürlüğü’nden görüş sorulmak suretiyle, güvenli olduğunun bildirilmesi halinde kurulması gerekmektedir.¹⁵⁹

b. Mutlak Geçit İhtiyacı ve Nispi Geçit İhtiyacı

Kanun koyucu, geçit ihtiyacından bahsederken, genel yola çıkmak için yeterli yolu olmayana bu hakkı tanımıştır. O halde geçit ihtiyalısının genel yola çıkmak için ya hiç yolunun olmamasını ya da yeterli yolunun olmaması gerekir.¹⁶⁰

Mutlak geçit ihtiyacı; ihtiyaçlı taşınmazın genel yola ulaşabilecek hiçbir yolunun bulunmaması, genel yola hiçbir şekilde ulaşamaması halinde mutlak geçit ihtiyacının varlığından söz edilir.¹⁶¹ Mutlak geçit ihtiyacının en baştan beri mevcut olması gibi ayrıca genel yola bağlantısı bulunan bir taşınmazın daha sonra parsellere bölünmesi sonucunda, genel yola hiçbir bağlantısının kalmaması sonucu da mutlak geçit ihtiyacı oluşabilir.¹⁶²

Nispi geçit ihtiyacı; ihtiyaçlı taşınmazın genel yola çıkmak için yolu bulunmasına karşılık bu yolun, çeşitli sebeplerle iktisadi amacını yerine getiremediği ve rasyonel

¹⁵⁹ ‘Mahkemece, kurulan geçit yeri paftasına işaretlenerek Karayolları Genel Müdürlüğüne, gönderilmeli çıkışın karayolu bağlantısı nedeniyle gerek ilgili mevzuat ve gerekse can güvenliği açısından tehlike oluşturup, oluşturmadığı veya davacının katlanabileceği boyuttaki harcama ile varsa sakıncalarının giderilip giderilemeyeceği ve bunun için ne yapılması gerektiği sorulmalı, geçidin karayoluna çıkış engeli bulunduğu saptanırsa ve bunun giderilme olanağı da yok ise bilirkişi raporunda belirtilen diğer alternatifler ile gerekirse belirlenecek başkaca alternatifler üzerinde durulmalı, bu da mümkün değilse dava reddedilmelidir.’ Y.14.HD., 2013/12778E., 2014/237K, 07.01.2014 T., <<https://www.corpus.com.tr/#!/Yargitay>> E.T:12.05.2023.

¹⁶⁰ KILIçOğLU, s.424; HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, Cilt I, s. 809; SAYMEN/ELBİR, s. 382; SİRİMEN, 492; ‘ ‘ Uygulama ve doktrinde genellikle bunlardan ilkinde ‘ ‘mutlak geçit ihtiyacı’ veya ‘ ‘geçit yoksunluğu’ , ikincisine de ‘ ‘nispi geçit ihtiyacı’ ya da ‘ ‘geçit yetersizliği’ ’ denilmektedir.’ Konya Blėe Adliye Mahkemesi, 1. HD., 2023/355E., 2023/687K., 04.04.2023T. <UYAP Hakim Yüksek Mahkeme Kararı Arama Ekranı> E.T: 12.05.2023.

¹⁶¹ ÖZSUNAY, s.38; SURLU/ÖZTÜRK, s. 211; KARAHASAN, Cilt I, s. 1205; OğUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.662; GÜNAY, Erhan; Zorunlu Geçit Hakkı, 1.Bası, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2022, s. 97.

¹⁶² ÖZSUNAY, s.39; SURLU/ÖZTÜRK, s.212; KARAHASAN, Cilt I, s.1206; KILIÇ, s.42.

olarak faydalanamadığı yolunun olması durumunda nispi geçit ihtiyacından söz edilir.¹⁶³ Nispi geçit ihtiyacı mutlak geçit ihtiyacına kıyasla takdiri bir durum benimsenmiştir. Örneğin geçit yolu bulunmakla birlikte bu geçit yolunda Devlet Su İşleri tarafından su kuyusu açılması, yolda geçişi engelleyecek kadar çukurların bulunması, doğal su kaynağı ile yolun yer yer kesilmesi gibi durumlarda, kendi yolundan faydalanamayan taşınmaz malikinin geçit ihtiyacının nispi olduğundan söz edebiliriz.¹⁶⁴

c. Geçit İhtiyacının İhtiyaçlı Tarafından Oluşturulmamasının Gerekmesi

Geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz malikinin geçit hakkı istemesinin kanunen de korunduğu açıktır. Ancak hukukumuzda TMK'nın 2. maddesinde düzenlenmiş dürüstlük ilkesi hakimdir. Anılan madde gereğince kimse hakkını kullanırken veya borçlarını ifa ederken dürüstlük kurallarına aykırı hareket edemeyeceği, ikinci fıkrasında ise hakkın kötüye kullanılmasının hukuk düzenimiz tarafından korunmayacağı hüküm altına alınmıştır. Dürüstlük ilkesinin bir sonucu ve TMK'nın 641. maddesi gereğince geçit ihtiyacının, ihtiyaçlının kendi fiil ve eylemleri ile ortaya çıkması halinde geçit hakkı kurulamaz. Yani geçit hakkı kurulması için geçit ihtiyacının, ihtiyaçlı tarafından yaratılmamış olması gerekmektedir.¹⁶⁵ Örnek vermek gerekirse, bir taşınmazın ana yola sınırı varken yani ana yola ulaşımı varken, parselin bu cephesine bin yapması dürüstlük kurallarına aykırılık teşkil edeceği gibi, geçit ihtiyacı, ihtiyaçlının kendi fiilinden kaynaklandığı için artık bu durumda geçit hakkı kurulması dürüstlük kurallarına aykırılık teşkil edecektir.

3.1.1.2 Taşınmazın Tapuda Kayıtlı Olması

Geçit hakkı tapuya yapılacak bir tescil ile kurulacağından, geçit hakkı ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar için talep edilebilir.¹⁶⁶ Özsunay, geçit hakkı talep eden taşınmaz

¹⁶³ KARAHASAN, Cilt I, s. 1206-1207; SURLU/ÖZTÜRK, s. 216; TEKİNAY, s. 448; ÖZSUNAY, s. 41; ÖZDEMİR, s.74.

¹⁶⁴ TEKİNAY, s. 448.

¹⁶⁵ ÖZSUNAY, s.64; SURLU/ÖZTÜRK, s. 222; ayrıca bkz. TMK m.61.

¹⁶⁶ ÖZSUNAY, s.30; Türk Medeni Kanunumuz taşınmaz mülkiyetinin konusunu 704. maddesinde üç başlık halinde sıralamıştır. Kanun maddesine göre, '*tapu kütüğünde kendisine açılmış ayrı sayfaya*

malikinin özel hukuk tüzel kişisi, kamu tüzel kişisi veya özel hukuk kişisi olmasının ise bir önemi bulunmadığını belirtmiştir.¹⁶⁷ TMK 715. maddesi gereğince özel mülkiyete tabi olmayan yükümlü taşınmazlar geçit hakkı kurulmasına konu olamayacaktır zira devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların herhangi bir ayni veya kişisel hak ile sınırlandırılmayacakları düşünüldüğünde bu taşınmazlar üzerinde geçit hakkının kurulması da mümkün değildir.¹⁶⁸

Belirtmekte fayda bulunan bir diğer husus ise, geçit hakkının en az zarar gören komşu taşınmazdan geçirilmesi şartı sebebiyle, kadastro çalışmalarının günümüzde hala devam ettiği bazı bölgelerde, kadastro çalışmaları tamamlanmadan tapuya tescil edilmeleri mümkün olmayacağından, geçit hakkı kurulmasına karar vermeden önce bu taşınmazların kadastro işlemlerinin sonlanması beklemekte de fayda vardır.

Günümüzde çok örneği bulunmamakla birlikte eğer ki tapusuz bir geçit hakkı talebinde bulunursa, mahkemece YİBHKG'nun 11.02.1959 tarihli 1958/14E.-1959/13K. sayılı İBK gereğince, tapusuz taşınmazın tapusunun tescili için görevli mahkemede dava açması için süre verilmesi ve bu davanın bekletici mesele yapılması gerekir.¹⁶⁹

3.1.1.3 Tam Bir Bedelin Ödenmesi (Fedakarlığın Denkleştirilmesi) Şartı

Geçit hakkının kurulması için gereken koşullardan tam bir bedelin ödenmesi hususuna geçmeden önce fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesini açıklamakta fayda bulunmaktadır.

kaydedilen araziler, ayrı sayfaya kaydedilmiş bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilmiş bağımsız bölümler'' taşınmazın konusu oluşturur.

¹⁶⁷ ÖZSUNAY, s. 29.

¹⁶⁸ SURLU/ÖZTÜRK, s. 193; ‘‘ 6831 sayılı Orman Kanunu’nun 1.maddesi uyarınca, orman sayılmayan sazlık, funda veya makilerle örtülü orman ve toprak muhafaza karakteri taşımayan yerler; devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerdir. **Sazlık niteliğindeki bir yer kamuya ait yer olup geçit hakkı kurulamaz.** Dolayısıyla, bu nitelikteki bir yer, kişinin özgülenmesine tahsis edilemez. Kısaca mutlak geçit ihtiyacı içinde olan davacı parselinin geçit ihtiyacı başka alternatifler üzerinden karşılanmalıdır.’’ Y.14.HD., 2016/13709E., 2019/4979K., 30.05.2019, <<https://www.corpus.com.tr/#!/Yargitay>> E.T:12.05.2023.

¹⁶⁹ SURLU/ÖZTÜRK, s.194; Ayrıca YİBHKG’nun İçtihatı Birleştirme Kararının tam hali için bkz. <<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/ictihatleri-birlestirme-hgk-e-1958-14-k-1959-13-t-11-02-1959>> E.T:12.05.2023.

Taraflar arasında meydana gelen bazı hukuki anlaşmazlıklarda, taraflardan birinin yararı diğerinin yararından daha üstün görülmekle birlikte, taraflar arasındaki yarar dengesinin bozulması nedeniyle sağlayacağı hukuki yararı daha az olduğu düşünülen tarafın uğradığı zararın, sağlayacağı hukuki yararı daha üstün tutulan, daha üstün olduğu düşünülen hak sahibi tarafından hukuk düzeninin belirlediği şekilde giderilmesi, taraflar arasındaki menfaat dengesizliği sonucu oluşan zararın tamamen giderilmesi mümkün olmasa dahi bu zararın en az hissedilecek hale getirilmesi gerekmektedir. İşte taraflar arasında bozulan bu dengenin sağlanmasının, zarar görenin zararının ortadan kaldırılmasının, ortadan kaldırılamaması halinde ise azaltılmasının amaçlandığı düzenlemeye fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi denilmektedir.¹⁷⁰

TMK 747. maddesinde belirtilen ve bir kısmından bahsettiğimiz bir kısmından ise aşağıda bahsedeceğimiz geçit hakkının kurulmasına ilişkin şartların oluşması ile birlikte geçit hakkının kurulabilmesi için taşınmazın bir bölümünden geçecek geçit yerinin tam bedelinin fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi gereğince yararlanan taşınmaz maliki tarafından yükümlü taşınmaz malikine ödenmesi gerekir.¹⁷¹ Örneğin geçidin geçirilmesi için gerekli taşınmaz m2'sinin, karar tarihine en yakın rayiç bedelinin hesaplanarak, mahkeme vizesine depo edilmesi gerekmektedir.¹⁷² Kanundan doğan dolaylı mülkiyet hakkının sınırlandırılması niteliğindeki geçit hakkı sonucu yükümlü taşınmazda doğacak zarar ile yararlanan taşınmazın ekonomik ve zirai yönden önem arz eden hakkı arasındaki dengesizlik denkleştirilmeye çalışılmaktadır.¹⁷³

¹⁷⁰ Fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesinin ayrıntılı açıklaması için bkz. **ULUSAN**, İlhan; Medeni Hukukta Fedakarlığın Denkleştirilmesi İlkesi ve Uygulama Alanı, Ek Bölüm ile Güncelleştirilmiş 2. Tıpkı Baskı, Vedat Yayıncılık, İstanbul, 2012, s.1-56.

¹⁷¹ **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s.664; **HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ**, s.811; **KILIÇOĞLU**, s.424; **SİRMEN**, s.494; **SAYMEN/ELBİR**, s.383.

¹⁷² **ALBAYRAK**, Adem; 6100 Sayılı HMK'ya Göre Hazırlanmış Asliye Hukuk Davaları, Güncelleştirilmiş ve Genişletilmiş 4.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s.1102; ‘‘ Geçit hakkı kurulması davalarında, taraf yararlarının gözetilmesi ve fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi uyarınca hareket etmek temel kurallardan birisidir. Mahkemece geçit bedeli depo ettirilirken, bunun karar tarihine en yakın ve gerçek bedel olması gerektiği kuşkusuzdur. ’’Y.14.HD., 2006/2116E., 2006/3531K., 27.03.2006T., < <https://www.corpus.com.tr/#!/Yargitay> > E.T.:12.05.2023.

¹⁷³ **ULUSAN**, s.127; **TEKİNAY**, s.449.

3.1.2 Özel Şartlar

3.1.2.1 Taşınmazların Önceki Durumlarına Değer Verilmesi Şartı

Aslında en az zarar veren yolun tercih edilmesi ilkesi, geçit ihtiyacına kendisinin sebep olmamasının gerekmesi ve dürüstlük kuralının bir sonucu olan bu özel şartı kısaca, ihtiyaçlı taşınmazın ihtiyacının doğmasına neden olan olayların irdelenip araştırılarak en uygun yolun bulunması amaçlanmaktadır.

Eğer bir taşınmaz tek parselken genel yola bağlantısı bulunmaktayken, miras, ortaklığının giderilmesi gibi durumlarda paylaştırılarak birden fazla parsel bölünürse ve bölünen parsellerin, geçit ihtiyacı ortaya çıkarsa öncelikle, paydaşlar/malikler arasında bu sorunun çözülmesi ve daha önce genel yola bağlanan yoldan geçit hakkının verilmesi gerekir.¹⁷⁴ Aksi durumda üçüncü kişinin taşınmazından geçit hakkı kurulmasına karar verilemez. Burada karıştırılmaması adına belirtmekte fayda var ki, bölünmeden önce üçüncü kişinin taşınmazından geçit hakkının tesis edilmesi halinde, parseller bölünse dahi bu geçit hakkı tüm parsellerin tapu kütüğünde sayfasına işlenmekteyken bu durumda bölünen taşınmaz lehine daha önce kurulmuş bir geçit hakkı mevcut olmayıp, aksine doğal haliyle genel yola ulaşımı mevcuttur.

Bir başka durum ise, daha önce genel yola ulaşımı olan taşınmazın, genel yolun başka bir yere taşınması, değiştirilmesi, kaldırılması halinde ihtiyacın ortaya çıkması halinde, bu genel yolun ortadan kalkmasından en çok fayda sağlayan taşınmaz hangisi ise geçit hakkı o taşınmaz üzerinden geçirilmelidir.¹⁷⁵

3.1.2.2 En Az Zararın Verilmesi Şartı

Kanun maddesinde geçit hakkı talebinin, öncelikle en uygun komşuya karşı, en uygun komşunun bulunmaması halinde ise geçitten en az zarar görececek olana karşı yönlendirilmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır.¹⁷⁶

¹⁷⁴ KARAHASAN, Cilt I, s.1216, TEKİNAY, s.449.

¹⁷⁵ SURLU/ÖZTÜRK, s.321.

¹⁷⁶ SİRMEN, s.493; GÜNAY, s.102.

Saymen/Elbir, bazen kısa olan bir yoldan, niteliği veya üzerindeki mahsuller gibi nedenlerle geçit yolunun verilmesinin uzun olan yoldan daha fazla zarara uğrayacağını ve böyle bir durumda da uzun yolun seçilmesi gerektiğini söylemektedir.¹⁷⁷ Nitekim uygulamada da bu görüşe göre yargılama yapılmakta ve hüküm verilmektedir. Örneğin, daha kısa olan bir geçit yolunun üzerinde zirai ve ekonomik olarak çok değerli ağaçlar ve mahsuller bulunurken, daha uzun bir geçit yolunun üzerinde hiçbir ağacın olmaması veya bulunan ağaçların hiçbir ekonomik değerinin bulunmaması gibi zirai ve ekonomik açıdan malikine zarar vermeyecek durumda olması halinde daha uzun olan bu yol tercih edilmelidir. Aslında bu durum doktrinde taraflar arasındaki çıkar dengesinin sağlanması olarak da görülmektedir.¹⁷⁸ O halde geçit hakkı talebinin öncelikle en uygun komşudan talep edilmesi daha sonra en uygun komşunun bulunmaması halinde ise geçit yolu verilmesinden en az zarar görecektir. Ondan talep edilmesi, mahkemece de bu öncelik sırasına göre yargılama yapılması gerekir.¹⁷⁹

Geçit hakkının ve kurulmasının koşullarının hüküm altına alındığı TMK 747. maddesi ihtiyaçlı taşınmazın, ihtiyaç içine düşmeden önce, geçit sorununun nasıl giderildiği hususlarında araştırma yapılması gerektiğini belirtmiştir.

3.1.3 Uygulamada Tespit Edilen Şartlar

Kanun koyucu TMK 747. maddesi ile geçit hakkı kurulmasının genel ve özel koşullarını belirlemiştir. Ancak uygulamada belirlenen bu genel özel koşullara bağlı olarak birtakım koşullarda tespit edilmiştir.

a. Genel Yola Kadar Bağlantı Kurma ve Kesintisizlik Şartı

İhtiyaçlı taşınmazın geçit ihtiyacını karşılamak üzere kurulacak geçit hakkında, genel yola ulaşmak bazen uzun mesafeleri gerektirebilir ve bu mesafe çoğunlukla tek parselin büyüklüğüne denk gelmemekle birlikte genel yola ulaşmak için birkaç parselin sınırından geçmek gerekebilir. Birden fazla parselin bölünmesi durumunda, geçit hakkını genel yola ulaşana kadar tüm parsellerden geçerek kurmak gerekir,

¹⁷⁷ SAYMEN/ELBİR, s.382.

¹⁷⁸ TEKİNAY, s.449; KARAHASAN, Cilt I, s.1215; KILIÇOĞLU, s.425; ÖZSUNAY, s.117.

¹⁷⁹ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.664.

geçit hakkını genel yola ulaşmadan bir parselde sonlandırmak mümkün değildir.¹⁸⁰ Öyle ki, uygulamada genel yola ulaşmak için gereken son parselin maliki ihtiyaçlı olsa dahi, geçit hakkı için gereken tam bedel bu parsel için de hesaplanmakta, ancak ihtiyaçlı taşınmaz malikine, tek malik kendisi ise bu kısım mahsup edilmek suretiyle geçit bedeli depo ettirilmekte, çizilen krokide ise bu taşınmaz üzerinden de geçirilen yol sınırları ile birlikte belirlenmekte ve tapuya bu şekilde tescil edilmektedir. Genel yola ulaşana kadar geçilen parsellerden birinin malikinin devlet olması durumunda bu parsel atlanarak geçit hakkı kurulması, arada başka bir parselin atlanması suretiyle geçit hakkı kurulmasının mümkün olmaması sebebiyle seçenekler arasında yer alamayacaktır.¹⁸¹

Birkaç parseli bölerek genel yola ulaşılması durumunda, geçilen her parselin genel yola ulaşmak için sınırlarının birbirine bitişik olması gerekmektedir. Arada parsel atlamak suretiyle genel ulaşılması mümkün değildir.¹⁸² Bu durum uygulamada “*kesintisizlik ilkesi*” olarak adlandırılmaktadır.¹⁸³

b. İhtiyaca Uygun Genişlikte Geçit Hakkı Kurulması Şartı

Geçit hakkının uygun genişlikte verilmesi, aslında her somut olayın özelliklerine göre değerlendirilmesi gereken bir konudur. Yani geçit hakkı kurulurken aslında yola ne için ihtiyaç duyuluyorsa bu amaca uygun olarak bir yol verilmelidir. Ancak uygulamada her ihtiyacın ortak şekilde çözüme kavuşabileceği şekilde, bir tarım aracının ve bir yangın aracının geçebileceği genişlikte olması gerekmekte birlikte, bu genişlik en 2.5-3 metre olarak belirlenmiştir.¹⁸⁴

Genişliğin 5 metre olarak belirlendiği bir olayda Yargıtay 7. Hukuk Dairesi fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesine aykırı olduğu gerekçesi ile kararın kaldırılmasına karar vermiştir.¹⁸⁵ Eğer belirlenecek yolun genişliğinin 3 metreden

¹⁸⁰ SURLU/ÖZTÜRK, s. 373.

¹⁸¹ SURLU/ÖZTÜRK, s.372.

¹⁸² SURLU/ÖZTÜRK, s.s.377.

¹⁸³ “Bundan dolayı, geçit kurulurken ihtiyaç içinde olan taşınmaz kesintisiz olarak genel yola bağlanmalıdır. Buna uygulamada “kesintisizlik ilkesi” denilir.” Y.14.HD., 2014/10174E., 2015/1344K., 09.02.2015 T.

¹⁸⁴ SURLU/ÖZTÜRK, s.408, Y.14.HD., 2015/1336 E., 2016/5038 K., 25.04.2016 T.

¹⁸⁵ Y., 7. HD., 2022/3174E., 2022/5879 K., 06.10.2022 T., <<https://www.corpus.com.tr/#!/Yargitay>> E.T:13.05.2023.

daha fazla olması gerekiyor ise de bu durum mahkemece gerekçesinde açıkça belirtilip tartışılmalıdır.¹⁸⁶

c. Daha Önce Kurulan Geçit Hakkından Faydalanılması Şartı

Aynı genel yola ihtiyaç duyan birden fazla taşınmaz bulunabilir. Örneğin genel yola çıkmak için yolu olmayan ve ihtiyaçlı olan bir A taşınmazının, daha kısa bir geçit yolu olan D taşınmazından geçebileceği bir seçenek varken, başka bir komşu parsel olan B parselinin genel yola sınırı ve ulaşımı olması nedeniyle, taşınmazını herhangi hukuki işlem ve ilişki olmaksızın ihtiyaçlı taşınmaz malikine kullandırıldığı durumlar olabilir. Kullandırma sebebi ihtiyaçlı taşınmaz maliki ile taşınmazını kullandıran malikin akraba olması, yıllardan beri süregelen dostluklarının olması gibi durumlardan kaynaklanabilir. Bu sırada iyi niyetle taşınmazını kullandıran taşınmazın üstünden daha önce başka bir ihtiyaçlı taşınmaz olan C lehine geçit hakkı kurulduğunu varsayalım. A taşınmaz malikinin taşınmazı başka birine devretmesi neticesinde B taşınmaz malikinin artık yolunu A taşınmazının faydalanmasına kapattığı durumda, mahkemece D taşınmazından mı B taşınmazından mı geçit hakkı verileceği hususunda duraksama olabilir. Örneğimizde, B taşınmazından daha önce C taşınmazı lehine bir geçit hakkı kurulduğundan artık A taşınmazı yönünden de B taşınmazı üzerinden geçit hakkı kurmak gerekecektir. Tabii ki bu durumda genişlik, kesilmezlik ilkesi, fedakarlığın denkleştirilmesi gibi diğer ölçütlere de bakmak gerekir. Yani geçit yolu geçirilebilecek seçenekler arasında, daha önce başka bir taşınmaz lehine geçit hakkı geçirilmiş bir taşınmaz bulunuyorsa bu taşınmazın değerlendirilmesi gerekmektedir.¹⁸⁷

d. İmar Planında Bulunan Yolun Yeterli Kabul Edilmemesi Şartı

Geçit ihtiyacı içinde bulunan yararlanan taşınmazın bulunduğu yerde ilgili idare tarafından bir imar planı düzenlenerek, imar parselleri ve imar yollarının oluşturulduğu durumlarda, gerekli tescil yapılmadıkça ve fiilen imar yolları

¹⁸⁶ Y., 14.HD., 2016/17244 E., 2020/6387K., 19.10.2020 T., <<https://www.corpus.com.tr/#!/Yargitay>> E.T: 13.05.2023.

¹⁸⁷ SURLU/ÖZTÜRK, s. 434; DEMİR, s. 202; KILIÇ, s.63, “..daha önce geçide konu olan alan üzerinden de yeniden geçit hakkı tesis etmek gereklidir.” Y.14.HD., 2005/5379E., 2005/8292K., 13.09.2005T., <<https://www.corpus.com.tr/#!/Yargitay>> E.T: 13.05.2023.

kullanıma açılmadıkça geçit ihtiyacı olan taşınmazın, ana yola çıkmak için geçit ihtiyacının bulunmadığından bahsedilemez.¹⁸⁸ Yukarıda da değindiğimiz üzere, birden fazla parselden geçilmek suretiyle geçit hakkının kurulmasında henüz tescil edilmemiş imar yolunun bulunduğu yerden geçit yolu belirlenmesi parsel atlayarak geçit yolu kurmak anlamına geleceğinden bu durumda imar yolunun tescil edilip edilmediği yani hukuki olarak fiilen kullanım hazır edilip edilmediği hususu araştırılmalıdır.

İmar planında yol olarak belirlenmiş ancak idare tarafından gerekli tescil ve idari işlemlerin tamamlanmaması nedeniyle hukuken açılmamış bir yol, fiilen yol olarak kullanılsa dahi hukuk alanında var olan bir resmi bir yol bulunmadığından, ana yola ihtiyacı olan taşınmazın fiilen yolunun bulunduğu bahisle geçit ihtiyacının olmadığına karar verilemeyecektir.¹⁸⁹ İmar yolunun tescil edilmesi ve idari işlemlerin tamamlanmasına müteakip artık hukuken bir yol bulunduğundan ihtiyaçlı taşınmaz genel bir yola kavuşacağından, üzerinden geçit yolu geçirilen yükümlü taşınmaz malikleri, geçit hakkının terkinini talep edebilecektir. Zira ihtiyaçlı yararlanılan taşınmaz genel yola kavuştuğundan artık bir geçit zorunluluğundan bahsedilmesi mümkün değildir.¹⁹⁰

3.2 Geçit Hakkının Kurulma Yolları

3.2.1 Genel Olarak

İrtifak haklarının kurulma yolları olarak, mahkeme kararı ile sözleşme ile ve kazandırıcı zamanaşımı yolu ile kurulmayı sayabiliriz.

TMK'nın 780/3. (TKM. m.704) maddesi gereğince irtifak hakkının zamanaşımı ile kazanılması ancak mülkiyeti zamanaşımı yolu ile kazanılması mümkün olan taşınmazlarda söz konusu olabilir.¹⁹¹ O halde TMK 712 ve 713. maddeleri gereğince

¹⁸⁸ SURLU/ÖZTÜRK, s. 421; DEMİR, s. 202; GÜNAY, s.52.

¹⁸⁹ Örnek Yargıtay kararları için bkz., Y.14.HD., 2016/17244E., 2020/6387K., 19.10.2020T., Y.14.HD., 2016/16803E., 2020/5539K., 28.09.2020 T., <<https://www.corpus.com.tr/#!/Yargitay>> E.T: 13.05.2023.

¹⁹⁰ SURLU/ÖZTÜRK, s. 421.

¹⁹¹ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 41; SAYMEN/ELBİR, s.485.

mülkiyet hakkının kazanılması hususu önemli olup, Türk Medeni Kanunu'nun 712. maddesi olağan zamanaşımı ile mülkiyetin kazanılmasını Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesi olağanüstü zamanaşımı ile mülkiyet hakkının kazanılmasını düzenlemiştir. TMK 712. maddesi gereğince olağan zamanaşımı ile mülkiyetin kazanılması için, geçerli bir hukuki sebep olmaksızın tapuya malik olarak kaydedilen kişinin, bu taşınmazdaki zilyetliğini davasız aralıksız iyi niyetle 10 yıl boyunca sürdürmesi gerekmekte, TMK 713. maddesi gereğince olağanüstü zamanaşımı ile mülkiyetin kazanılmasında ise, mülkiyet hakkı talep eden kişinin, tapuda kayıtlı olmayan bir taşınmazı veya maliki tapu kütüğünden anlaşılmayan bir taşınmazı veyahut hakkında 20 yıl önce gaiplik kararı verilmiş kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazı, davasız aralıksız 20 yıl süreyle malik sıfatıyla zilyet olarak elinde bulundurması gerekmektedir.¹⁹²

Daha önce değindiğimiz üzere YİBHKG'nun 11.02.1959 tarihli 1958/14E.-1959/13K. sayılı İBK gereğince ana yola çıkmak için yeterli yolu bulunmayan zilyedin, o gayrimenkulün tapuya tescil edilmesi hakkını kazanması durumunda, öncelikle o taşınmazı tapuya tescil ettirmesi, daha sonra da geçit hakkını talep ettiği gayrimenkulün tapuya kayıtlı olmayan bir taşınmaz olması halinde o taşınmazın zilyedi adına tapuya tescil edilmesi için dava açması ve davanın kazanılması ile en sonunda geçit hakkını talep etmesi mümkün olacaktır. İçtihatı Birleştirme kararı ve

¹⁹² TMK 713/2. Maddesindeki ‘yirmi yıl önce ölmüş’ kişilerin taşınmazlarının olağanüstü zamanaşımı ile kazanılmasına ilişkin düzenleme Anayasa Mahkemesi’nin 17/03/2011 tarihli 2009/58 E., 2011/52K. Sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararından önce 20 yıl önce ölmüş kimse adına tescil edilmiş taşınmazlarında olağanüstü zamanaşımı ile kazanılması mümkündü. **HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ**, s. 650, Yargıtay madde hükmünün iptal kararının verildiği tarih olan 17.03.2011’e kadar zamanaşımı süresi dolarak diğer hak kazanma şartlarının da oluşması durumunda, hak sahiplerinin dava açmaya yönelik kazanılmış haklarının olduğunu benimsemiştir. Yani olağanüstü zamanaşımı ile mülkiyet hakkının kazanılması şartlarının 17.03.2011 tarihinden önce gerçekleşmiş olması halinde 2011 yılından sonra da dava açılabilir. Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz. **HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ**, s.643-713. ‘TMK’nun 713/1 ve 2. fıkralarına dayalı olarak açılan tapu iptal ve tescil davalarında, koşullarına uygun olarak 20 yıllık zilyetlik süresinin tamamlandığı anda mülkiyetin kazanıldığı ve zilyet lehine kazanılmış (müktesep) hak doğduğunun kabulü gerekmektedir. Şu halde, Anayasa Mahkemesince yürürlüğün durdurulması kararının verildiği 17.3.2011 tarihi ya da davanın açıldığı tarihten hangisi önce ise, o tarihe kadar kazanma koşulları tamamlanmışsa, tapunun iptaliyle zilyet adına tesciline karar verilmesi gerekmektedir.’ Y.14.HD., 2017/5274E., 2018/254K., 15.01.2018 T., <<https://www.corpus.com.tr/#!/Yargitay>> E.T: 14.05.2023.

tüm açıklamalar ışığında irtifak haklarının kazandırıcı zamanaşımı ile kazanılmasının düzenlendiği TMK 780/3. maddesi, zorunlu geçit hakkı için uygulanamayacaktır.¹⁹³

3.2.2 Mahkeme Kararı ile Kurulma

TMK 780/2. maddesi gereğince irtifak haklarının kazanılmasında ve tescilinde, aksine bir hüküm bulunmadıkça taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümler uygulanır. TMK'nın 780. maddesi göndermesiyle TMK'nın 716. maddesinin kıyasen irtifak haklarına uygulanacağı kabul edilmektedir.¹⁹⁴ Yükümlü taşınmaz maliki ile yararlanan taşınmaz malikinin, genel yola bağlantısı olmayan yararlanan taşınmaz malikinin faydalanması için geçit hakkının kurulması yönünde bir irtifak sözleşmesi yapması ancak yükümlü taşınmaz malikinin bu durumun tapuda tesciline yanaşmaması durumunda, yararlanan taşınmaz malikinin TMK 716. maddesi gereğince zorunlu geçit hakkının tescilini talep etmesi ve bu madde hükmünün uygulanması ile söz konusu olabilir.¹⁹⁵ Yükümlü taşınmaz maliki ile yararlanan taşınmaz maliki arasında hiçbir irtifak sözleşmesi yapılmamış olması durumunda TMK 716/1. madde hükmü uygulanamayacaktır. Ancak şartlarının oluşması halinde ihtiyaçlı taşınmaz maliki TMK 747. maddesi gereğince geçit hakkının kurulması talepli dava ikame edebilecektir.¹⁹⁶ Tez konumuz olan TMK 747. maddesine göre geçit hakkı kurulması için açılacak davaya ilişkin uygulamada zorunlu geçit hakkı başlığı altında ayrıntılı açıklamaya yapılacağından tekrara düşmemek için bu kısımda kısaca değiniyoruz.

Yararlanan taşınmaz malikinin 716/1. maddesine dayalı olarak kullanacağı hakkı dolayısıyla, hakimın vereceği karar yenilik doğurucu bir karar niteliğinde olacaktır ve aynı zamanda hakimın kararını vermesi sonucu kesinleşmesi ile tescile gerek olmaksızın sınırlı ayni hak kurulacak ve tapu siciline yapılan bildirim kurucu

¹⁹³ SURLU/ÖZTÜRK, s. 71.

¹⁹⁴ ESENER/GÜVEN, s.430; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.42; NOMER/ERGÜNE, s.497; TEKİNAY, s.481; ÖZSUNAY, s. 147.

¹⁹⁵ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.42; ÜNAL, s.208; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 917; NOMER/ERGÜNE, s. 497.

¹⁹⁶ SURLU/ÖZTÜRK, s. 65.

nitelikte değil açıklayıcı nitelikte olacaktır.¹⁹⁷ Ayrıca belirtmek gerekir ki, TMK 716/1. maddesi gereğince kullanılan hak dolayısıyla doğan yenilik doğurucu hak doktrinde tescilden önce kazanım olarak geçmektedir.¹⁹⁸

3.2.3 Sözleşme ile Kurulma

a. Genel Olarak

Tez konumuz olan zorunlu geçit hakkı ile irtifak haklarından biri olan geçit irtifakı sözleşmesi birçok yönden birbiri ile benzetilmektedir. Zorunlu geçit hakkı TMK'nın 747. maddesinde düzenlenmiş, irtifak hakkı olarak geçit hakkı ise TMK'nın 779. maddesinde düzenlenmiştir. Her iki hakta da genel yola ulaşmak için yolu bulunmayan ihtiyaçlı taşınmazın komşu gayrimenkulden yararlanması söz konusudur. Zorunlu geçit hakkına da uygun düştüğü ölçü de irtifak haklarının düzenlendiği TMK hükümleri uygulanmaktadır.

Öte yandan zorunlu geçit hakkı ile geçit irtifakı arasındaki en büyük fark, geçit irtifakı, yükümlü taşınmaz malikinin doğrudan kendi iradesi ile rızaen yapmış olduğu sözleşmeye dayanırken, zorunlu geçit hakkı, zorunlu bir kanuni irtifak hakkı olduğu için kanunda belirtilen koşulların oluşması halinde, yükümlü taşınmaz maliki geçit hakkını tesis etmek mecburiyetinde olmasıdır.¹⁹⁹ Hemen belirtmek gerekir ki geçit hakkı kurulmasına ilişkin sözleşme tarafların serbest iradesiyle, zorunlu geçit hakkı kurulması şartlarına tabi olmaksızın kurulabileceği gibi, zorunlu geçit hakkının kurulması koşullarının oluşması halinde de kanuni irtifakın kurulması için taraflar arasında sözleşme akdedilebilir.²⁰⁰

Zorunlu geçit hakkının kurulma koşulları veya irtifak olarak geçit hakkı kurulma koşullarının oluşması halinde, ihtiyaçlı taşınmaz maliki geçit hakkı talep hakkını komşu taşınmaz malikine iletmesi halinde, yükümlü taşınmaz malikinin de geçit hakkı kurulması borcunu yerine getireceğini taahhüt etmesi ile bu hakkın kurulması için gereken iş ve işlemleri yapmak mecburiyetinde olacaktır.

¹⁹⁷ SİRMEN, 593; SURLU/ÖZTÜRK, s. 65.

¹⁹⁸ İrtifak haklarının tescille ve tescil dışı kazanılmasına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.911-919; SİRMEN, s. 591-594; ÜNAL, s.178-212.

¹⁹⁹ SURLU/ÖZTÜRK, s. 55.

²⁰⁰ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 39, ikinci paragraf.

b. Sözleşmenin Tarafları

Daha önce geçit hakkı kurulabilmesi için yükümlü taşınmaz ile yararlanan taşınmazın TMK 715. maddesi gereğince tapuya kayıtlı olan taşınmazlardan olması gerektiği hususuna değinmiştik.²⁰¹ Aynı şekilde sözleşme ile kurulacak zorunlu veya rızai geçit hakkında da yükümlü ve yararlanan taşınmazın tapuya kayıtlı taşınmazlar olması gerekmekte olup, sözleşmenin tarafı yükümlü taşınmaz maliki/malikleri ile yararlanan taşınmaz maliki/malikleri olacaktır. Geçit hakkı sözleşmesinin bir sözleşme olması nedeniyle, sözleşme yapan tarafların sözleşme yapma ehliyetine sahip olmaları gerekmektedir. Yükümlü veya yararlanan taşınmaz maliki/maliklerinin bu sözleşmeyi TBK 40-48 maddeleri gereğince temsilci vasıtasıyla yaptırmak istemesi halinde ise TST 13/4. maddesi gereğince, Noterlik Kanunu'na göre düzenlenmiş ve temsil edilmek istenen konuda yetki verilmiş bir vekaletnamenin bulunması gerekmektedir.²⁰² Hemen belirtmek gerekir ki bu temsil ilişkisi kanundan da kaynaklanabilir. Örneğin, veli, vasi, tereke tasfiye memuru, vasiyeti yerine getirme görevlisi gibi. Bu kişilere verilen temsil yetkisi kanundan kaynaklandığından, tasarruf yetkisine sahiptirler ve yetkileri gereğince tescil talebinde bulunabilirler.²⁰³

Yararlanan ve yükümlü taşınmaz malikinin aynı olması durumunda ise, borçlandırııcı hukuki işlem yapmasına gerek bulunmamaktadır.²⁰⁴ Yani yola bağlantısı bulunmayan taşınmaz malikinin, yola bağlantısı bulunan ve kendisine komşu kendi taşınmazı üzerinden geçit yolu geçirmek isteyebilir. Bu durumda, kendisi ile sözleşme yapmasına gerek yoktur, Tapu Sicil Müdürlüğü'ne bir dilekçe ile başvurması yeterlidir.

c. Sözleşmenin Şekli, Niteliği ve Tescili

Zorunlu geçit hakkı veya rızai geçit hakkına ilişkin sözleşmenin Borçlar Hukuku anlamında bir sözleşme ve niteliği gereği borçlandırııcı bir işlem olduğunu söylemek gerekir.

²⁰¹ Bkz. s.51 vd.

²⁰² SURLU/ÖZTÜRK, s.56.

²⁰³ ÜNAL, s.85.

²⁰⁴ NOMER/ERGÜNE, s.494; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 39.

Geçit hakkının kurulması için birbirini izleyen borçlanma işlemi ile tasarruf işlemi bulunmaktadır.²⁰⁵

Sözleşmelerin borç altına giren taraf bakımından yapılan ayrımında, sözleşmenin iki tarafına da borç yükleyen, sözleşmenin taraflarından her birinin borcunun diğer tarafın borcunu oluşturduğu yani bir edim değişikliği söz konusu olduğu durumlarda *‘tam iki tarafa borç yükleyen’*, *‘tam iki taraflı akitler’* denilmektedir.²⁰⁶ Geçit hakkı sözleşmesi ile de yükümlü taşınmaz maliki geçit hakkı kurulması için tescil talebinde bulunmak, yararlanan taşınmaz maliki ise kurulan geçit karşılığında tam bir bedel ödemek borcu içine girmektedir.²⁰⁷ O halde zorunlu veya rızai geçit hakkı sözleşmesinin kural olarak tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğunu söylemek gerektiği kanısındayım. Ancak hemen belirtmek gerekir ki, geçit hakkının kural olarak tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğunu düşünmekteyssek de kendi taşınmazı üzerinden yine kendisine ait diğer taşınmazı lehine geçit hakkı kuran taşınmaz malikinin fedakarlığın denkleştirilmesi kapsamında geçit bedeli ödeme borcu bulunmayacağından burada artık tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğunu söyleyemeyiz.

Yalnızca taraflar arasında geçerli bir zorunlu veya rızai bir geçit sözleşmesinin yapılmış olması, geçit hakkının doğması için yeterli değildir.²⁰⁸ Bu geçit hakkının tapuya tescil edilmesi gerekmektedir.

Türk Medeni Kanunumuz geçit hakkının tescilinin tapudan tescilini isteme görevini yükümlü taşınmaz malikine vermiştir.²⁰⁹ Borçlar Hukuku anlamında sözleşme niteliği taşımayan, sözleşmenin kurucu unsurları bulunmayan ancak taraflar arasında akdedilen zorunlu veya rızai geçit hakkı sözleşmesinin kurulmasında geçit hakkını

²⁰⁵ SURLU/ÖZTÜRK, s.58.

²⁰⁶ OĞUZMAN, M.Kemal/ ÖZ, M. TURGUT; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilip Güncelleştirilmiş Sekizinci Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010, s.42; KILIÇOĞLU, Ahmet; Borçlar Hukuku Genel Hükümler (Yeni Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış), 14.Bası, Turhan Kitabevi Yayınları, Ankara, 2011, s.47.

²⁰⁷ ÖZSUNAY, s.142.

²⁰⁸ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.40; KILIÇOĞLU, s.490.

²⁰⁹ Bkz. TMK'nın 780, 781 ve 1013.(TKM'nin 704, 705 ve 922) maddeleri; NÖMER/ERGÜNE, s.495; SİRMEN, s.592; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.40; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.652; AYAN, Sınırlı Ayni Haklar, s.51; KARAHASAN, Cilt II, s.81.

kuran hukuki sebep geçerli olmayacağı için, yapılması halinde tapudaki tescilde yolsuz olacaktır.²¹⁰

Türk Medeni Kanunumuz, geçit hakkının tescilini de mülkiyet hakkının tescili hükümlerine bağlı tutmakla birlikte, geçit hakkının tapuya tescili hususunda çifte tescil yoluna gitmiştir. Yani geçit hakkı kurulduğu hem yükümlü taşınmazın tapudaki sayfasına hem de yararlanılan taşınmazın tapudaki sayfasına tescil edilecektir.²¹¹ Bu hak TST 30. Maddesi gereğince yararlanılan taşınmazın tapu kütüğünde ‘‘H’’ harfi ile yükümlü taşınmazın tapu kütüğünde ise ‘‘M’’ harfi ile gösterilir.²¹² Yararlanan taşınmaz ile yükümlü taşınmazın tapu kütüğündeki sayfalarındaki bilgilerin birbiriyle uyuşmaması halinde doktrindeki hakim görüşe göre, yüklü taşınmaza yapılacak tescilin kurucu tescil, yararlanılan taşınmaza yapılacak tescilin bildirici tescil olması nedeniyle, yükümlü taşınmazdaki kayıtların esas alınması gerektiği yönündedir.²¹³

²¹⁰ SURLU/ÖZTÜRK, s.60; ÖZSUNAY, s.144; KILIÇOĞLU, EH s.490; SAYMEN/ELBİR, s.485; SİRMEN, s.591.

²¹¹ TEKİNAY, s.482; ÜNAL, s.187; NOMER/ERGÜNE, s.496.

²¹² TST 30/3. Maddesi ‘‘..taşınmaz lehine kurulan irtifak hakları, lehine irtifak hakkı kurulan taşınmazın kütük sayfasında hak anlamına gelen ‘‘h’’ harfi ile aleyhine irtifak hakkı kurulan yüklü taşınmazın kütük sayfasında ise ‘‘m’’ harfi ile gösterilir.’’

²¹³ ÜNAL, s.189; NOMER/ERGÜNE, s. 496; SURLU/ÖZTÜRK, s.63.

IV. BÖLÜM

GEÇİT HAKKININ SONA ERME HALLERİ ve GEÇİT BEDELİ HUSUSU

4.1 Terkin ile Sona Erme

İrtifak haklarının sona ermesinin düzenlendiği TMK 783. Maddesindeki düzenleme gereğince tıpkı irtifak haklarında olduğu gibi, zorunlu geçit hakkı da tapudaki tescilinin terkin ile sicildeki kaydın üstünün çizilerek sona erdirilerek hükümsüz hale getirilir.²¹⁴ TMK'nın 1014. Maddesi gereğince terkin talebinde bulunması gereken, geçit hakkından yararlanan taşınmaz malikidir. Ancak yararlanan taşınmaz üzerinde bu geçit hakkından yararlanan başka irtifak hakkı sahipleri de varsa bunlarında yazılı muvafakati gerekir.²¹⁵ Zira bu kimselerin kazandıkları hakların, geçit hakkı irtifakını da kapsamaktadır. Bu hakka sahip kimselerin bu hakkı geçit hakkının tescilinden önce veya sonra kazanması da önem arz etmemektedir.²¹⁶ Yararlanan taşınmazın terkin talebi hem bir başvuru hem de yararlanan taşınmazın sahip olduğu bu geçit hakkından feragatidir. ²¹⁷ Terkinin tıpkı tescil gibi hem yararlanan hem yükümlü taşınmazın sayfalarında yapılması gerekir. ²¹⁸ Geçit hakkının terkininin hukuki dayanağı sözleşme olabileceği gibi, ölüme bağlı bir tasarrufta olabilir.²¹⁹ Geçit hakkının terkin için, geçerli bir hukuki sebep, terkin talebi ve terkin işlemlerinin sırasıyla var olması gerekir.

²¹⁴ SAYMEN/ELBİR, s.500; ÖZSUNAY, s.214; SURLU/ÖZTÜRK, s. 579; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 43; ÜNAL, s.218.

²¹⁵ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 43.

²¹⁶ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.43; SURLU/ÖZTÜRK, s.580; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 920.

²¹⁷ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.919; NOMER/ERGÜNE, s. 500.

²¹⁸ ÖZSUNAY, s.215, ÜNAL, s.219;

²¹⁹ SURLU/ÖZTÜRK, s. 580; ÖZSUNAY, s. 214; SİRMEN, s.594.

Sözleşme ile tapuda kurulan geçit hakkının terkin için, sözleşmede terkin isteminde bulunulması talebinin yükümlü taşınmaz malikine verilmesi de mümkündür. Böyle bir durumda yararlanan taşınmaz malikinin de bu hususa muvafakat etmesi gerekir zira TMK 1014. Maddesi gereğince asıl olan yararlanan taşınmaz malikinin terkin isteminde bulunmasıdır. Böyle bir durumda yükümlü taşınmaz maliki tapu sicil müdürlüğüne yazılı başvuruda bulunarak geçit hakkının terkinini talep edebilir.²²⁰

Geçit hakkının yolsuz bir şekilde terkin sonrası, yükümlü taşınmazın üçüncü bir kişiye satılması durumunda, geçit hakkı üçüncü kişiye karşı ileri sürülemeyecektir.

²²¹

Son olarak değinmek gerekir ki, yararlanan taşınmaz ile yükümlü taşınmaz sahipliğinin daha sonra tek bir kişide birleşmesi halinde, geçit hakkı kendiliğinden ortadan kalkmaz. Terkin edilmedikçe geçit hakkı son bulmaz.²²²

4.2 Terkin Dışı Sona Erme

Terkin dışı sona erme sebepleri olarak mahkeme kararı ile sona erme Kazai Terkin), vazgeçme, kamulaştırma, sürenin dolması, yükümlü veya yararlanan taşınmazın yok olması doktrinde ve kanunda yer almıştır. Sürenin dolması nedeniyle terkin sebebinin Tapu Sicil Tüzüğü'nün 30. Maddesi gereğince kişiye bağlı irtifaklarda kabul edilmesine karşılık, eşyaya bağlı irtifaklarda da uygulanacağı kabul edilse de eşyaya bağlı irtifaklarda yer alabilmesi için bunun kanundan veya sözleşmeden doğması gerekir. Tez konumuz zorunlu geçit hakkı olduğu ve kanunda zaruri geçit hakkının süre ile sınırlandırılacağına ilişkin bir hüküm bulunmaması sebebiyle bu terkin sebebine değinmeyeceğiz.

4.2.1 Mahkeme Kararı ile Sona Erme

Medeni Kanunumuzun irtifak haklarına ilişkin hükümlerin, uygun olduğu ölçüde zorunlu geçit hakkı içinde uygulanacağını daha önce vurgulamıştık. TMK'nın 785.

²²⁰ SURLU/ÖZTÜRK, s.580; ÜNAL, s.224.

²²¹ ÖZSUNAY, s.214; ÜNAL, s. 226.

²²² KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 44; NÖMER/ERGÜNE, s. 501.

maddesi (TKM 709. madde) de zorunlu geçit hakkı ve zorunlu mecra hakkının kanundan doğan mülkiyet hakkı kısıtlamaları çeşidi olmaları sebebiyle uygulama alanı bulacaktır.²²³ İrtifak haklarının sona ermesinin düzenlendiği TMK 783 vd. maddelerinden ‘‘mahkeme kararı’’ başlıklı 785. Maddesi gereğince kurulan irtifak hakkının artık hiçbir faydası kalmamış ise veya yüklenilen borç ile sağlanan fayda arasında artık dengesizlik meydana gelmişse tamamen terkinini istenebilir. Birinci durumda kanun koyucu herhangi bir bedel ödeme borcu yüklememişken ikinci durumda uygun bir bedel karşılığında terkinin talep edilebileceği düzenlenmiştir. ²²⁴ Yükümlü taşınmaz maliki TMK 785. Maddesinde belirtilen şartlar gerçekleştiğinde geçit hakkının terkinini yararlanan taşınmaz malikinden talep edebilecektir. Yararlanan taşınmaz maliki tapu sicil müdürlüğünden geçit hakkının terkinini talep edebilir. Ancak uygulamada çoğunlukla bir kısım şahsi meseleler sebebiyle yararlanan taşınmaz maliklerinin terkine yanaşmaması sebebiyle yükümlü taşınmaz maliki geçit hakkının terkinini hakimden talep etmektedir.²²⁵ Geçit hakkının terkinini talebi hakkı, sağlanan hakkın kötüye kullanılmasına engel olmak amacıyla düzenlenmiştir.²²⁶ Geçit hakkı sahibinin, geçit hakkının devam etmesinde menfaatinin devam etmesi durumunda geçit hakkının terkinini söz konusu olamayacaktır. Hakimin terkine ilişkin vereceği karar ise yenilik doğurucu sona erdirici bir karardır. ²²⁷

a. Geçit Hakkının Kurulmasındaki Yararın Ortadan Kalkması

Geçit hakkının kurulmasındaki yarar genel yola çıkmak için yolu bulunmayan taşınmaz malikinin genel yola ulaşmasını sağlamaktır. Elde edilecek faydanın katlanılacak külfetten daha fazla olması sebebiyle yükümlü taşınmaz malikinin mülkiyet hakkı kısıtlanarak yararlanan taşınmazın faydalanması sağlanmaktadır. O halde yarar, irtifak hakkı sahibinin bu hakkını içeriğine ve kapsamına uygun olarak kullanabilmesindeki yarardır²²⁸. Geçit hakkı kurulurken mevcut olan ihtiyacın ve

²²³ ÖZSUNAY, s.212.

²²⁴ SAYMEN/ELBİR, s.500; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 664.

²²⁵ SURLU/ÖZTÜRK, s. 585.

²²⁶ AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 663; SURLU/ÖZDEMİR, s. 585.

²²⁷ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 47; NOMER/ERGÜNE, s. 507;

²²⁸ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 926; SİRMEN, s. 597; ÜNAL, s. 236.

dolayısıyla elde edilecek yararın daha sonra ortadan kalkması halinde, örneğin ihtiyaçlı taşınmazın ulaşabileceği genel yolun parselin yanından geçmesi halinde, su hakkında kaynağın kuruması halinde, artık yükümlü taşınmazın bu geçit hakkı ile yükümlü olmasına gerek olmayacaktır. Geçit hakkı sahibinin genel yola ulaşmak dışında bir yararının bulunması halini hukuk korumaz çünkü geçit hakkının kurulma amacı, genel yola yolu bulunmayan taşınmazın genel yol ile bağlantısını sağlamaktır. Hemen belirtmek gerekir ki yarar belirlenirken geçit hakkının kurulması anındaki yarar göz önünde bulundurulmalıdır.

Yararlanan taşınmaz malikinin, yararlanmasının kısa bir süreliğine sona ermesi ancak uzun vade de ihtiyacının devam etmesi durumunda ise geçit hakkının terkin edilmesi mümkün olmayacaktır. Terkini talep eden yükümlü taşınmaz malikinin, yararlanan taşınmazın yararın geçici olarak değil uzun vadede sona erdiğini ispat etmesi gerekmektedir. Öte yandan yararlanan taşınmaz maliki yararının devam ettiğini ispat ederse bu durumda yükümlü taşınmaz malikinin terkin talebinin hakim tarafından reddedilmesi gerekecektir.²²⁹

Açılacak davayı ancak yükümlü taşınmaz maliki açabilir ve davalılar da geçit hakkının kendisine yarar sağladığı herkes olmalıdır.²³⁰ Verilen terkin kararı uyarınca TMK 1013. Maddesine göre mahkeme kararı yerine getirilir.²³¹

b. Geçit Hakkının Kurulmasındaki Yararın Katlanılan Külfet Karşısında Azalması

Geçit hakkını sona erdiren sebeplerden biri olan yarar-külfet arasındaki dengesizlik sebebiyle terkin hususu TMK'nın 785/2. Maddesinde düzenlenmiştir. Madde hükmüne göre sağladığı yararın, sebep olduğu külfetten daha az olması halinde, yükümlü taşınmaz malikinin belirlenecek bedel karşılığında, geçit hakkının kısmen veya tamamen terkinini talep etme hakkı bulunmaktadır.

Bu hükme göre yarar geçit hakkının ilk kurulduğu anda mevcut olan yarardır ve geçit hakkından sağlanan yararın zamanla katlanılan külfete oranla azalması gerekir.²³²

²²⁹ SURLU/ÖZTÜRK, s. 586.

²³⁰ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 48.

²³¹ TMK 1013/2. Maddesi; ‘‘... edinen kimse, kanun hükmüne, kesinleşmiş mahkeme kararına veya buna eşdeğer bir belgeye dayanıyorsa bu beyana gerek yoktur.’’; ÜNAL, s.239-240.

Geçit hakkının sağladığı yararın kısmen ortadan kalkması tek başına yeterli değildir. Geçit hakkı sahibinin sağladığı yarar ile yükümlü taşınmaz malikinin katlandığı külfetin karşılaştırılarak, terkin sebebinin varlığı belirlenmelidir.²³³ TMK 785/2. Maddesindeki yarar geçit hakkının kurulduğu esnada mevcut bulunan yarardır. Geçit hakkının kurulduğu esnada mevcut olan yararın sabit kalması ile birlikte yükümlü taşınmazın katlandığı külfetin artması durumunda geçit hakkının terkinine karar verilip verilmeyeceği hususunda doktrinde görüş birliği yoktur.²³⁴ Geçit ihtiyaçlısına geçit hakkı en başta kamu yararı düşüncesi ile verilmektedir. Geçit hakkının kurulmasının amacı geçit ihtiyacı içinde olan taşınmazın genel yola ulaşmasını sağlamak olup sağlanan yarar da budur ve geçit hakkı kurulurken, içinde en az zarar verme koşulunu da barındıran geçit hakkı kurulma şartları irdelenerek en uygun taşınmaz geçit ile yükümlendirilmektedir. Geçit ihtiyaçlısının ihtiyacı ve dolayısıyla elde ettiği yarar devam ederken, yükümlü taşınmazda meydana gelecek külfetin artması nedeniyle geçit hakkının terkinine karar verilmesi, ihtiyaçlı taşınmazı yeniden ihtiyaçlı hale getirerek, sağladığı yararın elinden alınması ve yeniden ihtiyaçlı hale getirilmesi olacaktır ki bu durum TMK 2. Maddesindeki dürüstlük kuralına kanımca uygun değildir. Nitekim TMK 785. Maddesi esasen TMK 2. Maddesi gereğince dürüstlük kuralına uygunluğa dayanmaktadır.²³⁵ Dürüstlük kuralının bir gereği olarak da meydana gelen külfetin, yükümlü taşınmaz maliki tarafından arttırılmaması, külfetin artmasına yükümlü taşınmaz malikinin sebep olmaması gerekir.²³⁶

TMK 785/2. Maddesi gereğince terkinde, aynı yasanın 785/1. Maddesinin aksine yükümlü taşınmaz maliki tarafından yararlanan taşınmaz malikine bir bedel ödenmesine karar verilmesi düzenlenmiştir. Yararlanan taşınmaz malikinin yararının

²³² SURLU/ÖZTÜRK, s. 588; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s. 663.

²³³ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 48; NOMER/ERGÜNE, s. 531; ÜNAL, s. 241; KARAHASAN, Cilt II, s. 92; ÖZSUNAY, s.212; SURLU/ÖZTÜRK, s.588; SİRMEN, s.598.

²³⁴ Örneğin, AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, yararlanan taşınmazın en başta bulunan yararının azalmamasına karşılık yükümlü taşınmazın külfetinin artması durumunda terkin sebebinin oluşmadığını, ÜNAL ve KARAHASAN ise külfetin artmasına rağmen yararın aynı kalması durumunda terkin sebebinin oluşacağını belirtmektedir.

²³⁵ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s.48; SAYMEN/ELBİR, s.500.

²³⁶ ÜNAL, s. 243; SURLU/ÖZTÜRK, s. 589.

ortadan kalması nedeniyle uğradığı zararın giderilmesi için yükümlü taşınmaz malikinin bir bedel ödemesi gerekir ve bu bedel hesaplanırken geçit bedelinin terkinini nedeniyle oluşacak zarar göz önünde bulundurulur, yükümlü taşınmazın kazanacağı yarar göz önünde bulundurulmaz.²³⁷

c. Mahkeme Kararı

Mahkeme TMK 785/1 veya 2. Maddesi gereğince geçit hakkının tamamen veya kısmen terkinine karar verebilir. Hakimin vereceği kararın kurucu mu açıklayıcı mı olduğu hususunda doktrinde ayrılık bulunmaktadır. Birinci görüşe göre, hakkın sahibine sağladığı yararın ortadan kalktığı andan itibaren hakkı sona erdirdiği için açıklayıcı niteliktedir.²³⁸ Diğer bir görüşe göre ise hakimin kararı kurucu niteliktedir.²³⁹ Hakimin kararının açıklayıcı nitelikte olduğunun savunulduğu birinci görüşe göre, hakimin verdiği karar bir tespit hükmü taşımaktadır. Ancak mahkemece hüküm kurulurken yararın ortadan kalktığı tespit edilmesi sebebiyle, geçit hakkının terkinine karar verilmesi yönünde hüküm kurulmaktadır.²⁴⁰ Bu nedenle kanımca ikinci görüş olan hakimin kararının kurucu nitelikte olduğunun kabulü hukuka daha uygun olacaktır. Nitekim doktrindeki baskın görüşte bu yöndedir.²⁴¹

4.2.2 Yararlanan veya Yükümlü Taşınmazın Kamulaştırılması ile Sona Erme

Kamulaştırma Kanunu'nun birinci maddesine göre bir tanım yapmak gerekirse, kamulaştırma, kamu yararının gerektirdiği durumlarda, mülkiyeti özel hukuk gerçek ve tüzel kişilerinde bulunan taşınmazların, devlet ve kamu tüzel kişilerinince taşınmazın tam karşılığı ödenmek suretiyle zorla iktisabıdır.

Daha önce geçit hakkının devletin ve kamu tüzel kişilerininin hüküm ve tasarrufunda bulunan taşınmazlarda kurulamayacağını belirtmiştik.²⁴² Kamulaştırma ile birlikte yükümlü taşınmazdaki mülkiyet ve sınırlı aynı hakların tamamı son bulacak ve geçit

²³⁷ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 930; ÜNAL, s.244; HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, Cilt I, s.892; SİRMEN, s. 598; KARAHASAN, Cilt II, s.93; SURLU/ÖZTÜRK, s.591.

²³⁸ NÖMER/ERGÜNE, s.240.

²³⁹ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.930.

²⁴⁰ Y. 14. HD., 2016/13937E., 2019/5399 K. 18.08.2019 T.

²⁴¹ KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 49; SURLU/ÖZTÜRK, s. 592; KARAHASAN, s. 93.

²⁴² Bkz. s.51. vd.

hakkı da tıpkı mülkiyet hakkı gibi bedele dönüşecek ve bu bedel hak sahibine ödenecektir.²⁴³ Hemen belirtmek gerekir ki, kamulaştırma ile birlikte taşınmaz üzerindeki bütün yükümlülüklerden arı olarak mülkiyet kamulaştıran devlet veya kamu tüzel kişisi adına tescil edildiğinden, yararlanan taşınmaz lehine kurulan geçit hakkı da kamulaştırma ile sona erer , yani geçit hakkı kamulaştırma ile birlikte devredilmez.²⁴⁴

Kamulaştırmanın taşınmazın tamamı üzerinde değil de bir kısmı üzerinde yapılması halinde ne olacaktır? Yükümlü taşınmazın bir kısmının kamulaştırılması ile, geçit hakkının kullanılması artık imkânsız ve yararsız olursa bu durumda geçit hakkını dolaylı olarak sona ermesi, kamulaştırma sonrası geçit hakkından hiç etkilenme olmaması halinde yükümlü taşınmazın kamulaştırılmayan kısmından devam etmesi, kamulaştırmanın direk geçit hakkının bulunduğu güzergahtan yapılması halinde ise tamamen sona ermesi gerekir.²⁴⁵

4.2.3 Yararlanan veya Yükümlü Taşınmazın Yok Olması ile Sona Erme

TMK 783. Maddesi (TKM m.707) gereğince irtifak hakkının sona erme nedenlerinden biri yararlanan veya yükümlü taşınmazın yok olmasıdır. Geçit hakkının kurulmasından sonra yararlanan veya yükümlü taşınmazın kesin ve sürekli olarak ortadan kalkması durumunda mülkiyet hakkı sona ereceği için mülkiyet hakkının bir uzantısı olan sınırlı ayni haklar da sona erecektir.²⁴⁶

Yararlanan taşınmazın tamamen yok olması durumunda, üzerindeki mülkiyet hakkı ile birlikte tüm ayni haklar da sona erecektir. Yararlanan taşınmazın yok olması ile birlikte geçit hakkı kendiliğinden sona erecektir. Yararlanan taşınmazın kesin ve sürekli olarak ortadan kalkması halinde tapu sicilindeki sayfası kapatılır. Yükümlü

²⁴³ ÖZSUNAY, s.213; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 45; SURLU/ÖZTÜRK, s. 582; SİRMEN, s. 595; KARAHASAN, Cilt II, s. 89; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 922; ESENER/GÜVEN, s.448; HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, Cilt I, s.881; AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ, s.662.

²⁴⁴ ESENER/GÜVEN, s. 448; SURLU/ÖZTÜRK, s. 582; HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, Cilt I, s.52.

²⁴⁵ ÜNAL, s.248-249.

²⁴⁶ ÖZSUNAY, s.212; KÖPRÜLÜ/KANETİ, s. 44; KARAHASAN, Cilt II, s.89, SAYMEN/ELBİR, s. 499; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 919; ÜNAL, s. 252-254; NOMER/ERGÜNE, s.504.

taşınmaz malikinin, TMK 1026/1. Maddesi gereğince tapuya başvurarak geçit hakkını terkin ettirmesi artık açıklayıcı nitelik taşıyacaktır.²⁴⁷ Yararlanan taşınmazın kısmen yok olması durumunda ise kalan kısım için geçit hakkından yararlanma devam edebiliyorsa bu durumda geçit hakkının sona erdiği söylenemez, kullanılabilirdiği kısmıyla geçit hakkı devam edecektir.²⁴⁸

Yükümlü taşınmazın tamamen yok olması durumunda, yararlanan taşınmazın yok olması durumunda olduğu gibi mülkiyet hakkı ile birlikte buna bağlı olarak kurulan geçit hakkı da kendiliğinden sona erecektir. ²⁴⁹ Yükümlü taşınmazın kısmen yok olması durumunda ise geçit hakkı kalan kısımda kullanılabiliriyorsa bu durumda kalan kısımda geçit hakkı devam edecektir. Yükümlü taşınmazın tamamen yok olması hakeinde tapu sicilindeki kapanacağından ayrıca terkin işlemine gerek yoktur ancak kısmen yok olması ile birlikte geçit hakkı da kendiliğinden sona ereceğinden TMK 1026/1. Maddesi gereğince yükümlü taşınmaz malikinin talebi ile kayıt silinecektir ve tapudan terkin işlemi açıklayıcı bir nitelik taşıyacaktır. ²⁵⁰

4.3 Geçit Bedeli Hususu

Türk Kanunu Medenisi döneminde, yararlanan taşınmaz maliki tarafından “*tam bir ivaz*” ödenmek suretiyle lüzumlu geçit hakkı kurulacağı ön görülmüş iken, Türk Medeni Kanunumuzda “*tam bir bedel*” karşılığında geçit hakkı tesisi öngörülmüştür.

Doktrinde ve uygulamada TKM dönemindeki geçit bedeli karşılığının bir tazminat olduğu belirlenmiş iken TMK döneminde tazminat teriminden kaçınılmış ve tam bedel karşılığının ödenmesi öngörülmüştür.²⁵¹ Tam bedelin ödenmesi ayrıca geçit hakkı kurulmasının şartlarından biri olduğu için bu hususu yukarıdaki “*geçit*

²⁴⁷ HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, Cilt I, s.880; ÜNAL, s. 252; SURLU/ÖZTÜRK, s. 581; SİRMEN, s.595.

²⁴⁸ SAYMEN/ELBİR, s. 499; SURLU/ÖZTÜRK, s. 581.

²⁴⁹ HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, Cilt I, s.880.

²⁵⁰ HAVUTCU/AKINCI/DİNÇ, Cilt I, s. 880; SURLU/ÖZTÜRK, s. 582.

²⁵¹ Ödenecek bedelin tam bir bedel olmamasına ilişkin Yargıtay kararı “...geçit yeri bedeli saptanırken hesaplanacak bedel hiçbir zaman tam bedel değil, geçit yerinin irtifak bedelidir.” Y.14.HD., 2006/11002E., 2006/14234K., 01.12.2006 T.;

*hakkının kurulmasının şartları'' bölümünde ayrıntılı olarak açıkladığımız için tekrara düşmemek adına yeniden açıklamıyoruz.*²⁵²

Geçit hakkı bedeli yükümlü taşınmazın fedakarlığı karşısın tam bir bedel olarak yararlanan taşınmaz maliki tarafından, yükümlü taşınmaz malikine ödenmelidir.²⁵³ Yükümlü taşınmaz paylı mülkiyete tabii ise paydaşların payları oranında, elbirliği mülkiyetine tabi ise -elbirliği mülkiyetinin miras hukukundan kaynaklanması durumunda- miras payları oranında geçit bedeli ödenmesine karar verilir. Zira paylı mülkiyette her malik payı oranında taşınmaza malik olacakken, elbirliği mülkiyetinde ise taşınmazın tamamına tüm mirasçılar eşit payda malik olacağından, paylı mülkiyette her bir paydaşın payı oranında geçit hakkı bedeli ödenmesi gerekirken, elbirliği halinde mülkiyette ise mirasçıların miras payları oranında ödenecektir.²⁵⁴

Geçit hakkı bedeli belirlenirken, yararlanan taşınmazın sağladığı yarara göre değil yükümlü taşınmazın geçit nedeniyle uğradığı zarara göre belirlenir.²⁵⁵ Hemen belirtmek gerekir ki geçit hakkı belirlenirken, belirlenecek tam geçit bedeli, yükümlü taşınmazdaki geçidin geçeceği yerin edeli ve varsa üzerindeki muhdesatın karar tarihine en yakın olan tam bedelidir.²⁵⁶

Geçit hakkının sona ermesi ile birlikte geçit bedelinin iade edilip edilmeyeceği veya akıbetinin ne olacağı hususunda kanunumuzda bir düzenleme yer almamaktadır.²⁵⁷ Geçit hakkı bedelinin esasen irat şeklinde veya peşinen ödenmesine karar verilebilir. Ancak uygulamada yüksek mahkeme Yargıtay'ın ve Bölge Adliye Mahkemeleri'nin oturmuş içtihatlarında geçit hakkı bedelinin peşin olarak karar verilmeden önce mahkeme vazinesine depo edilmesi öngörülmüştür.

²⁵² Bkz. s. 51 vd.

²⁵³ **OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR**, s. 664; **DEMİR**, s.205.

²⁵⁴ Paylı mülkiyet ile elbirliği halinde mülkiyetin açıklandığı 18. ve 19. Sayfalara bakınız. Elbirliği mülkiyeti TMK'nın 701. Maddesinde düzenlenmiş olmakla birlikte tek elbirliği ortaklığı miras ortaklığı değildir. Miras ortaklığının yanında, adi ortaklık, edinilmiş mallardaki ortaklık ile aile malları ortaklığı gibi mülkiyetin tek bir kişiye değil de bir topluluğa ait olduğu ortaklıklar vardır. Ancak uygulamada davacı ve davalı olarak karşılaşılan en yaygın ve neredeyse tek elbirliği mülkiyeti hali miras ortaklığı olduğu için yalnızca miras ortaklığı açısından konuyu açıkladık.

²⁵⁵ **SURLU/ÖZTÜRK**, s.619; **ÖZSUNAY**, İUHFD, s.786.

²⁵⁶ Y.14.HD.; 2001/7486 E., 2001/7642K., 08.11.2001 T.

²⁵⁷ **ÖZSUNAY**, s.214; **SURLU/ÖZTÜRK**, s. 618.

Geçit hakkının irat şeklinde yatırılmış olması halinde, taksitler devam ederken geçit hakkının sona ermiş olması halinde, kalan taksitlerin ödenmeyeceği hususunda doktrinde görüş ayrılığı bulunmamaktadır.²⁵⁸ Geçit hakkının peşin ödenmiş olması durumunda ise çeşitli görüşler mevcuttur. Geçit bedelinin iadesine dair kanunda bir düzenleme olmadığı için geçit hakkı bedelinin iade edilmemesi gerektiği düşüncesi ile geçit hakkı bedelinin yükümlü taşınmaz malikinin uğradığı zararın karşılığında verilmesi nedeniyle hakim tarafından belirlenecek uygun bir bedelin iadesi düşüncesi mevcuttur.²⁵⁹ Günümüz ekonomik koşulları ve taşınmaz fiyatlarının her geçen gün artması sebebiyle, geçit yükümlüsüne karar tarihinde ödenen geçit bedelinin belirlenmesinde tespit edilen maddi karşılık ile geçit hakkının terkinin sırasında belirlenecek maddi karşılık arasında çok büyük bir fark olacaktır. Ancak çözüm sunarken, o günün koşullarından ziyade genel olarak her zaman ve her olay için uygulanabilecek çözümler bulmak gerekir. En nihayetinde geçit hakkının terkinin ile birlikte hakimce belirlenecek uygun bir bedelin yararlanan taşınmaz malikine iadesinin hakkaniyete daha uygun olacağını düşünüyorum.

²⁵⁸ **ÖZSUNAY**, s.217; **SURLU/ÖZTÜRK**, s. 518; **KILIÇ**, s. 84.

²⁵⁹ Ayrıntılı bilgi ve açıklama için bkz. **ÖZSUNAY**, s. 214-218.

V. BÖLÜM

ZORUNLU GEÇİT HAKKINA İLİŞKİN USULİ HÜKÜMLER

5.1 Görevli ve Yetkili Mahkeme

5.1.1 Görevli Mahkeme

Görev hususu 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununda düzenlenmiş olup, birden fazla alanda farklı görevli mahkeme bulunmaktadır. HMK'nın 2. Maddesinde Asliye Hukuk Mahkemeleri'nin görevi düzenlenmiş olup madde hükmüne göre değer ve miktara bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarda aksine düzenleme bulunmadığı takdirde Asliye Hukuk Mahkemeleri görevlidir. Geçit hakkının eşyaya bağlı bir hak olması ve malvarlığından kaynaklanması sebebiyle görevli mahkemenin Asliye Hukuk Mahkemesi olacağı açıktır.²⁶⁰ 1086 sayılı eski Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu (HUMK) döneminde ise görevli mahkeme dava değeri ve miktarına göre belirlenmekte, belli bir parasal sınırın altında kalan davalarda Sulh Hukuk Mahkemeleri, üstünde kalan davalarda ise Asliye Hukuk Mahkemeleri görevliydi.²⁶¹ Dava konusunun değeri ise geçit hakkı bedeli üzerinden belirlenmekteydi. ²⁶²6100 s. HMK bu ikiliğe yerinde bir düzenleme getirerek aksine düzenleme bulunmadıkça malvarlığından kaynaklanan davalarda Asliye Hukuk Mahkemeleri'nin görevli olmasını öngörmüştür.

5.1.2 Yetkili Mahkeme

Yetkili mahkeme hususu HMK 5-19. maddeleri arasında düzenlenmiş olup, genel yetki ve kesin yetki halleri düzenlenmiştir. HMK'nın 12. Maddesi taşınmazın

²⁶⁰ ALBAYRAK, s. 1100.

²⁶¹ PEKCANITEZ, Hakan/ ÖZEKES, Muhammet/ TAŞ KORKMAZ, Hülya/ AKKAN Mine; Medeni Usul Hukuku, Cilt 1, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 235, eski düzenlemeye ilişkin örnek kararlar için bkz; Yargıtay 14.HD., 2014/1115 E., 2014/4646 K., 28.03.2014 T.; Yargıtay 14.HD., 2000/3647 E., 2000/4170 K., 12.06.2000 T.

²⁶² KARAHASAN, Cilt I, s. 1224-1225.

aynından doğan davalarda yetkiyi düzenlemiş ve madde hükmüne göre taşınmaz üzerindeki ayni hakka ilişkin veya ayni hak sahipliğinde değişikliğe sebep olabilecek davalarda taşınmazın bulunduğu mahkemenin kesin yetkili olduğunu düzenlemiştir. Geçit hakkı sebebiyle açılan davaların, taşınmazdaki ayni hakka ilişkin olduğu, taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hakkın kurulmasına ilişkin bir dava olduğu için taşınmazın aynından kaynaklandığı hususunda tereddüt bulunmamaktadır. Bu nedenle geçit hakkı sebebiyle açılan davalarda yetki kesin olup, yetkili mahkeme taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir. Birden fazla taşınmaz için geçit hakkı talep edilmiş ise dava konusu taşınmazların bulunduğu her yerde dava açabilir. ²⁶³Kesin yetkinin öngörüldüğü hallerde kanunda belirlenen yer veya yerler dışında davanın açılması mümkün değildir.²⁶⁴ Yetkinin kesin olduğu hallerde, hakimin yargılamanın her aşamasında yetkiyi resen göz önünde bulundurması gerekmekte birlikte, taraflarda yargılamanın her aşamasında kesin yetki itirazında bulunabilirler.²⁶⁵ Yetkinin kesin yetki olması sebebiyle, HMK 17. Maddesi gereğince yetki sözleşmesi de yapılamayacaktır. ²⁶⁶

5.2 Davanın Tarafları

5.2.1 Genel Olarak

Geçit hakkının kurulması için açılacak davada tarafları açıklamakta fayda vardır. Bir davada hukuki koruma talep eden davacı ve hukuki koruma talep edilen davalı olmak üzere iki taraf bulunmaktadır. Davacı veya davalının birden fazla olması durumlarında ise dava arkadaşlığı söz konusudur ve dava arkadaşlığı da zorunlu dava arkadaşlığı ile ihtiyari dava arkadaşlığı olarak ayrılmaktadır. Zorunlu dava arkadaşlığı birden fazla kişinin davacı olarak dava açması gereken ve bir hukuki sebepten dolayı yine hepsine karşı dava açılması gereken dava arkadaşlığı, ihtiyari dava arkadaşlığı ise dava açarken birden fazla kişinin ortak menfaati olmasına karşın herkesin tek tek dava açabildiği, kendilerine karşıda tek tek dava açılabilen dava

²⁶³ ALBAYRAK, s.1100; GÜNAY, s..54.

²⁶⁴ PEKCANITEZ/ÖZEKES/TAŞ-KORKMAZ/AKKAN, Cilt I, s. 293.

²⁶⁵ ALBAYRAK, s.1100; PEKCANITEZ/ÖZEKES/TAŞ-KORKMAZ/AKKAN, Cilt I, s. 320.

²⁶⁶ KARAHASAN, Cilt I, s. 1225.

arkadaşlığıdır.²⁶⁷ Davaya müdahale açısından ise, asli müdahale halinde de feri müdahale halinde de müdahale talebinde bulunan, talep edilen davanın tarafı değildir. Zira feri müdahalede, feri müdahil davacı veya davalı yanında yer alarak onlara yardımcı konumunda olup asli müdahale de ise, asli müdahil yeni bir dava açarak davacı tarafından asli müdahil davalı tarafta ile asli müdahale talep ettiği davadaki davacı ve davalı bulunmaktadır.²⁶⁸ Dava açarken ihtiyaçlı tarafından geçit yolunun verilebileceği en uygun taşınmaz malikine karşı dava yöneltilmektedir. Ancak yargılama sırasında yapılan keşif ile en uygun geçit yolu verilebilecek taşınmaz/taşınmazların farklı taşınmazlar olduğu görülebilir. Dava açılırken yöneltilecek husumetin yanlışlığı, kabul edilebilir bir hataya dayandığından mahkemece keşif sırasında ortaya çıkan taşınmaz maliklerinin davacı tarafından davaya dahil edilmesine imkan vermek gerekir.²⁶⁹

5.2.2 Davacı

Geçit hakkı davalarında davacı, genel yola bağlantısı bulunmayan ve geçit ihtiyacı içinde olan kişi/kişilerdir.²⁷⁰ Genel usul kuralları gereğince davacı olabilmek için taraf ehliyetinin varlığı yeterli değildir ayrıca dava ehliyetinin bulunması gerekir.²⁷¹ Paylı mülkiyet halinde TMK 693/3. maddesi gereğince her bir paydaşın bölünemeyen ortak menfaatleri gereğince dava açma hakkının bulunduğu, TMK 747. maddesindeki malik düzenlemesinin geniş anlamda paylı mülkiyetteki paydaşları da kapsayacak şekilde geniş olması karşısında paylı mülkiyetteki paydaşlardan her birinin geçit hakkı davası açabileceği kabul edilmiştir.²⁷²

²⁶⁷ PEKCANITEZ, Hakan/ ATALAY, Oğuz/ ÖZEKES, Muhammet; Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, 12.Bası, Ankara, 2011, s. 223.

²⁶⁸ PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES, s. 204.

²⁶⁹ Konya BAM, 1.HD., 2023/279 E., 2023/618 K., 27.03.2023 T., <UYAP Hakim Ekranı Yüksek Mahkeme Yargı Kararı Arama Bölümü> E.T: 01.06.2023.

²⁷⁰ ALBAYRAK, s.1100; KARAHASAN, s.1221.

²⁷¹ HMK 50. Maddesi gereğince *medeni haklardan yararlanma ehliyetine sahip olan herkesin* taraf ehliyeti vardır. Medeni haklardan yararlanma ehliyeti ise TMK 8. Maddesinde düzenlenmiş olup, doğmakla birlikte herkesin sahip olduğu haktır. HMK 51. Maddesi gereğince *medeni hakları kullanma ehliyetine göre* dava ehliyeti belirlenmektedir. Medeni hakları kullanma ehliyeti ise TMK 9. Maddesine göre fiil ehliyetine sahip olma durumuna göre belirlenir ve kural olarak *ayırt etme gücüne sahip olup, kısıtlanmamış ve ergin olan* herkesin fiil ehliyeti vardır.

²⁷² Samsun BAM, 1. HD., 2022/825 E., 2022/1070 K., 28.04.2022 T., Y.14.HD., 2013/15433 E., 2014/2561 K., 26.02.2013 T., <UYAP Hakim Ekranı Yüksek Mahkeme Yargı Kararı Arama Bölümü> E.T: 01.06.2023.

Elbirliğı mülkiyeti halinde ise, TMK 701. Maddesi gereğince hukuki işleme konu olan mal üzerinde herkes eşit pay ile hak sahibi olduğu, payları bölünmediği için paydaşlar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmaktadır. Bu nedenle elbirliğı mülkiyetine tabi geçit ihtiyacı içinde bulunan yaralanan taşınmaz maliklerinin tamamının aynı anda davada yer alması gerekir. Elbirliğı mülkiyeti halinde malik olunmasına rağmen mülkiyetine sahip paydaşlardan yalnızca birinin davayı açması halinde, mahkemece hemen davanın reddedilmemesi gerekir.²⁷³ Davacıya diğer paydaşların geçit hakkı davasına muvafakat ettiklerine ilişkin muvafakatlerini sunmak üzere süre verilmeli, bunun mümkün olmaması halinde mahkemece diğer paydaşlara muhtıra çıkartılarak geçit hakkı davasına muvafakatlerinin bulunup bulunmadığı sorulmalı, açılan davaya muvafakatlerinin bulunmamasının anlaşılması halinde ise davacı tarafa terekeye temsilci atanması için dava açmak üzere süre verilerek taraf teşkili sağlanmalı ve akabinde davanın esasına girilerek yargılamaya devam olunmalıdır.

5.2.3 Davalı

Geçit hakkı davalarında davalı, geçit ihtiyacı içinde bulunan taşınmazın geçit hakkını talep ettiği komşu taşınmaz maliki/malikleridir. ²⁷⁴Dava ehliyeti ve dava takip ehliyetine ilişkin davacı başlığı altında yaptığımız açıklamalar burada da aynen geçerlidir.

Davacı dava açarken her ne kadar geçit hakkı talep ettiği taşınmaz malikine dava açsa da yargılama esnasında yapılan keşif neticesinde komşuluk hukuku, fedakarlığın denkleştirilmesi, en az zarar verme koşulu, tek bir parseli kesme ve en büyük parselden geçirme koşulu gibi geçit hakkının kurulması koşullarında değindiğimiz koşulların başka parsellerde sağlanması neticesinde en başta davalı olarak belirlenen taşınmaz dışında başka bir taşınmazdan geçit hakkının kurulması gerekebilir. Bu durumda en uygun parsel maliki/maliklerinin davaya katılmaları sağlanmalıdır. Her ne kadar hukukumuzda “dahili davalı” şeklinde bir taraf düzenlemesi bulunmasa da yüksek mahkeme kararları ile hukukumuzda dahili davalı müessesesi girmiştir. Eski uygulamada ek dava açılmak suretiyle en uygun parsel malikinin davaya katılması

²⁷³ Samsun BAM, 1.HD., 2022/2321 E., 2022/2318 K., 04.10.2022 T. <UYAP Hakim Ekranı Yüksek Mahkeme Yargı Kararı Arama Bölümü> E.T: 01.06.2023.

²⁷⁴ ALBAYRAK, s. 1100; KARAHASAN, s. 1222.

sağlanırken, artık en uygun parsel malikinin davaya dahil edilmesi için ‘‘dahili davalı dilekçesi’’ verilmesi için davacıya süre verilerek bu parsel malikinin davaya katılması sağlanmaktadır. Yükümlü taşınmaz üzerinde paylı mülkiyet olması durumunda bütün paydaşların davalı olarak gösterilmesi veya dahili davalı olarak davaya katılmalarının sağlanması gerekmektedir.

Elbirliği halinde mülkiyet halinde ise, elbirliği mülkiyetinin tapu kaydından anlaşılması halinde tüm maliklere karşı dava yöneltilmeli, paydaşların tapuda yer almadığı, intikalin yapılmayarak murisin kaydının devam ettiği durumlarda ise, mahkemece davacıya murisin mirasçılık belgesini almak üzere yetki verilmeli akabinde ise bu mirasçıları davaya dahil etmesi için süre verilmelidir.

5.3 Toplanması Gereken Deliller ve Geçit Hakkı Bedelinin Belirlenmesi

Geçit hakkının kurulmasına ilişkin davalarda geçit ihtiyacı her türlü delille ispatlanabilir. Geçit hakkı istemli davalarda yargılamanın uzamaması için tensip zaptı ile ilgili tapu müdürlüğünden taşınmaza ait tapu kayıtları ile ilgili kadastro müdürlüğünden taşınmazın çaplı krokilerinin getirilmesi gerekir.²⁷⁵ Çaplı krokiler ölçeksiz bir şekilde arsa sınırlarını gösteren belgelerdir. Çaplı krokinin varlığı bu parsellerde kadastro işlemlerinin yapıldığını, yani taşınmazın kadastrosu tamamlanmış tapuya kayıtlı bir taşınmaz olduğunu gösterir. Özellikle kadastro müdürlüğünden, geçit hakkı talep edilen taşınmaza komşu parselleri gösterir şekilde, çaplı krokilerin celbi yargılamaya hız katacaktır. Gerekli belgelerin celbinden sonra ihtiyaçlı taşınmaz başında keşif yapılması gerekir. Keşfe ise taşınmazın mahiyetine göre bilirkişi görevlendirmesi yapılmalıdır. Fen bilirkişisi, gayrimenkul değerlendirme uzmanı mutlaka alınmalı, taşınmaz bir tarım arazi ise ziraat mühendisi ve taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı varsa inşaat mühendisinin alınması gerekir. Keşif ile birlikte tapu kayıtları ve çaplı kroki zemine uygulanarak genel yola çıkmak için en uygun taşınmaz belirlenmeli, birden fazla seçenek oluşturularak ana yola çıkmak için en uygun taşınmazın belirlenmesi hakime bırakılmalıdır. Hakim her ne kadar bilirkişi görüşü ile bağlı değil ise de bilirkişilerin en uygun güzergahı bilirkişi raporunda belirtmesi faydalı olacaktır. Hemen belirtmek gerekir ki her ne kadar geçit ihtiyacının her türlü delil ile tespiti mümkün ise de ihtiyaçlı taşınmazın ihtiyacı ancak

²⁷⁵ ALBAYRAK, s.1107.

keşif ile mümkün olduğundan uygulamada keşif ve bilirkişi incelemesi dışında bir delil çoğunlukla bildirilmemektedir. Tarafların bazen mahalli bilirkişi deliline dayandığı görülmekle, mahalli bilirkişilerin beyanında çoğunlukla taşınmazın m2 değeri, başka bir genel yola çıkma seçeneğinin bulunup bulunmadığı gibi hususlar sorulmaktadır.

En önemli konulardan biri ise geçit bedelinin belirlenmesidir. Her ne kadar geçit hakkının kurulmasının şartları bölümünde ve geçit hakkının kurulması bölümünde ayrıntılı olarak açıklamış isek de kısaca değinmek gerekirse, geçit hakkı belirlenirken yararlanılan taşınmaz ile yükümlü taşınmaz arasındaki fedakarlığın denkleştirilmesi amaçlanmaktadır. Bedel belirlenirken, yükümlü taşınmazın m2 bedeli ile geçit hakkının kurulacağı yerin bedeli ve geçit hakkının geçeceği yerde muhdesat bulunuyorsa bu muhdesatların parasal karşılığı hesaplanarak geçit bedeli belirlenmektedir.²⁷⁶ Herhangi bir ekonomik değeri bulunmayan muhdesatların bedeli ise belirlenmez. Geçit hakkı bedeli karar tarihine en yakın olacak şekilde belirlenir.²⁷⁷ Belirlenen bu bedel hüküm kurulmadan önce mahkeme veznesine depo ettirilmelidir. ²⁷⁸ Kararın kesinleşmesi ile birlikte geçit hakkı bedeli, yükümlü taşınmaz paylı mülkiyete tabi ise paydaşların payları oranında, elbirliği mülkiyetine tabi ise miras payları oranında hak sahiplerine ödenir.

5.4 Yargılama Giderleri ve Vekalet Ücreti

Yargılama giderlerinin neler olduğu HMK'nın 323. Maddesinde sayılmış aynı kanunun 326. Maddesinde ise yargılama giderlerinden kimin sorumlu olacağı düzenlenmiş olup madde hükmüne göre, yargılama giderleri kanunda aksi öngörülmediği sürece mahkemece yapılan yargılamada aleyhine karar verilen taraftan tahsil edilir. ²⁷⁹ Hüküm kurulurken yargılama giderlerinin neler olduğu ve

²⁷⁶ **SURLU/ÖZTÜRK**, s. 619; ayrıca bu hususta ayrıntılı açıklama için Y.14.HD., 2019/2862 E., 2019/7432 K., 07.11.2019 T., Y.14.HD., 2019/1813 E., 2020/847 K., 03.02.2020 T., Konya BAM, 1.HD., 2021/106 E., 2021/263 K., 01.03.2021 T., <UYAP Hakim Ekranı Yüksek Mahkeme Yargı Kararı Arama Bölümü> E.T: 01.06.2023.

²⁷⁷ Konya BAM 1.HD., 2023/279 E., 2023/618 K., 27/03/2023. T., <UYAP Hakim Ekranı Yüksek Mahkeme Yargı Kararı Arama Bölümü> E.T: 01.06.2023.

²⁷⁸ **ALBAYRAK**, s.1101.

²⁷⁹ Bkz.HMK 323. Maddesi ve 326. Maddesi, **SURLU/ÖZTÜRK**, s. 505.

kimlerin yargılama giderlerinden sorumlu olduğunun açıkça hükümde gösterilmesi gerekir.

Yargıtay eski kararlarında, yargılama giderlerinden davalının sorumlu olmasını öngörmüştür. Davalının geçit hakkının kurulmasına izin vermeyerek davanın açılmasına sebebiyet vermiş olması olarak gerekçelendirilmiştir.²⁸⁰ Ancak geçit hakkı kurulması davaları çoğunlukla davalıya başvurulmadan açılan veya davalı olarak gösterilen yükümlü olduğu düşünülen taşınmaz maliki dışında parsellerden geçirilmektedir. Yargıtay'ın yargılama giderlerinin davacının sorumlu olmasına ilişkin gerekçesi ise davacının yasadan kaynaklanan hakkını kullandığı için davalının yargılama giderlerinden sorumlu tutulmaması gerektiğine ilişkindir.²⁸¹ Bu nedenle Yargıtay yargılama giderlerinden davalının sorumlu olması görüşünden zaman içinde vazgeçerek davanın mahiyeti gereği yargılama giderlerine yararlanan taşınmaz maliki davacının katlanmasına karar vermiştir. Vekalet ücreti de HMK 323/1-ğ gereğince yargılama gideri olduğundan yargılama giderine ilişkin açıklamaların hepsi vekalet ücreti için de geçerlidir. Davanın niteliği itibari ile geçit hakkı kurulurken davacı yararına veya davalı yararına vekalet ücretine hükmetmemek gerekir.

5.5 Kurulacak Hüküm ve Niteliği

Dava çeşitleri HMK 103-113. Maddeleri arasında düzenlenmiş olup, eda davası, tespit davası, belirsiz alacak davası ve inşai dava olarak ayrılmaktadır.

Çalışmamız boyunca açıkladığımız üzere zorunlu geçit hakkı kurulması, yenilik doğuran bir hak olup, tapuya yapılacak tescil açıklayıcı tescildir. HMK 105. Maddesinde eda davaları açıklanmış olup, davalının bir şeyi vermeye veya yapmaya/yapmamaya mahkûm edilmesine ilişkin kararların eda davası olduğu, aynı yasanın 108. Maddesi gereğince mahkemeden yeni bir hukuki durum yaratılmasının veya mevcut durumun değiştirilmesinin talep edildiği dava türü olarak inşai dava düzenlenmiştir. Zorunlu geçit hakkı kurulmakla birlikte davalı yükümlü taşınmaz malikinden davacı yararlanan taşınmaz lehine, kendi taşınmazından geçit yolu

²⁸⁰ **SURLU/ÖZTÜRK**, s. 506; Örnek Yargıtay kararı için bkz. Y.14.HD., 2006/14915E., 2007/296 K., 19.01.2007 T.

²⁸¹ Y.14.HD., 2013/8227E., 2013/11990 K., 23.09.2013 T., Y.14. HD., 2006/1607 E., 2006/2826 K., 13.03.2006 T., <UYAP Hakim Ekranı, YKAB> E.T: 02.06.2023

vermesine karar verildiğinden bu davalar hem bir eda davası hem de inşai davalardır.
²⁸² Hüküm kurulurken hüküm yararlanan taşınmaz lehine, yükümlü taşınmaz aleyhine kurulmalı, kurulan hükmün tapuya gönderilerek yükümlü taşınmazın beyanlar hanesinde gösterilmesi istenir. Verilen kararın HMK 341. Maddesi gereğince kesin hüküm mü yoksa istinaf ve temyiz kanun yolu açık bir karar mı olduğu mahkemece belirlenen geçit bedeline göre belirlenecektir.



²⁸² SURLU/ÖZTÜRK, s.480.

SONUÇ

Zorunlu geçit hakkı, tarih boyunca üzerinde düzenlemeler yapılmış, ana yola çıkmak için yolu bulunmayan taşınmaz maliklerinin, Roma hukukunda ayrıca fiili kullanımı kendisine bırakılmış taşınmaz maliklerinin ihtiyaı olmuştur. Bugünün modern hukukunun temeli sayılan Roma Hukuku'ndan, Osmanlı İmparatorluğu'nun ilk kanun metni olan Mecelle-i Ahkam-ı Adliyye'de de zorunlu geçit hakkı dahil olmak üzere diğer zorunlu irtifak düzenlemelerine yer verilmiştir. Zorunlu irtifak haklarının ilk düzenlemelerine Roma Hukuku'nda rastlanılmakla birlikte Roma Hukuku'nda mülkiyetin kanundan doğan kısıtlamaları kısmen kamunun yararından kısmen de komşuluk yararından kaynaklanmakta idi. Diğer irtifak haklarının yanında komşuluk hukukundan kaynaklanan mülkiyet hakkı kısıtlaması ve bir istisna niteliğinde olan **mezarlar için geçit hakkı** Roma'da yasa ile eyaletlerde ise İmparator Hukuku ile tanınmıştı Bunun dışındaki diğer irtifak hakları ise doğrudan komşu maliklerinin icazet vermelerine bağlıydı ve yararlanma hakkının muhtevasına göre farklı tipler altında geliştirilmişti. Eski hukukumuzda zorunlu geçit hakkına sahip olabilme hakkı kıdem esasına dayalıydı. Kıdemin ne olduğu, Mecelle'nin 166. Maddesinde de *'evveliyatını kimsenin bilmediği şey '* olarak tanımlamıştır. Ancak bir yolun kadimden beri kullanılmasının da hukuka uygun olması (şeriat hükümlerine göre) gerekmektedir, yani başkasının taşınmazından hukuka aykırı olarak geçen birinin sırf geçme eylemi nedeniyle geçit hakkı kazanması mümkün değildi. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk kanunlarından biri olan Türk Kanunu Medenisi'nde hakkı mürur adı ile zorunlu geçit hakkı düzenlenmiştir. Günümüzdeki düzenlemeyle neredeyse aynı olan hakkı mrurda geçit bedeline karşılık olarak uygulamada tazminat denilmiş ise de yeni Türk Medeni Kanunumuz tam bir bedel demekle tazminat yaklaşımından ayrılmıştır. Zira tazminatın şartları olan, kusur zarar ve illiyet bağı şartları geçit hakkı belirlenmesinde söz konusu olmayıp, geçit hakkı bedeli borçlar hukuku anlamında bir tazminat değildir.

Zorunlu geçit hakkı zorunlu bir irtifak hakkı olmakla birlikte, sınırlı yararlanma sağlayan, eşyaya bağlı, kanuni, ayni borç doğuran ve olumsuz bir irtifak hakkıdır ve

TMK'nın 747. Maddesinde düzenlenmiş olup, yasa maddesine göre zorunlu geçit hakkı, ana yola/ genel yola çıkması için herhangi bir yolu bulunmayan gayrimenkul malikinin (*yararlanan/hakim taşınmaz*), kanunda belirtilen sınırlar çerçevesinde tayin edilecek yoldan, belirlenen tam bir bedeli, kendi arazisinden yol geçmesi gereken gayrimenkul malikine (*yüklenen/hadim taşınmaz*) ödemesi karşılığında, ana yola ulaşması için yararlanan taşınmaza verilen yoldur. Geçit hakkının taraflara yüklediğ i bazı haklar ve borçlar vardır. Yararlanan taşınmaz malikinin hakları, geçit verilen yolun inşası, toprağın ihyası yani geçit yolunu geçilebilecek bir yer haline getirmesi için gerekli iş ve işlemleri yapma hakkı, geçit hakkının tapuya tescil edilmesini isteme hakkı, zilyetliğ in korunması davalarından faydalanma hakkı olarak sayabilir. Yararlanan taşınmazın yükümlölüklerini ise, yükümlü taşınmaza en az zararı verecek şekilde geçit yolunu kullanma, geçit yolu yalnızca kendisine tanındığ ı için başka üçüncü kişileri bu geçitten yararlandırmama ve geçit hakkı kurulması davasındaki yargılama giderlerinden sorumlu olmasıdır. Yükümlü taşınmazın hakları ise, geçit bedelinin ödenmesini talep etme hakkı, geçit yolunun yükümlü taşınmaza en zarar verecek şekilde kullanılmasını isteme hakkı, şartlarının oluşması ile birlikte geçit hakkının terkinini veya yerinin değ iştirilmesini talep etme haklarıdır. Yükümlü taşınmazın yükümlölükleri ise, yararlanan taşınmazın yararlanmasının etkileyecek hareketlerden kaçınma, geçitten yükümlü taşınmaz da faydalanıyorsa giderlere katılma olarak sayılabilir.

Geçit hakkının kurulması için gerekli olan bazı şartlar vardır. Bunlar özel şartlar, genel şartlar ve uygulamada tespit edilen şartlar olarak ayrılabilir. Genel şartları, genel yola çıkmak için geçit hakkı kurulmasının zorunluluk arz etmesi, geçit ihtiyacı içinde olma, geçit ihtiyacının yararlanan taşınmaz maliki tarafından yaratılmamış olması, taşınmazın tapuda kayıtlı olması, tam bir bedelin ödenmesi şartı olarak, özel şartları ise, taşınmazın önceki durumlarına değ er verilmesi, en az zararın verilmesi olarak, uygulamada tespit edilen koşulları ise genel yola bağ lantı kurma ve kesintisizlik koşulu, ihtiyaca uygun genişlikte geçit hakkı kurulması, daha önce geçit hakkı kurulmuş sa bu kurulan geçit hakkından faydalanılması olarak sayabiliriz. Bu koşulların tamamı yararlanan taşınmaz ile yükümlü taşınmazın sağ ladığ ı yarar ile zararı dengeleme ve dürüstlük kurallarına uygun şekilde geçit yolunun verilmesi amacı ile ortaya çıkmıştır. Geçit hakkının kurulma yollarına gelecek olursak, zaruri geçit hakkının kurulma yolu olan mahkeme kararı ile ve sözleşme ile kurulmayı sayabiliriz. Geçit hakkının kurulmasından sonra bu geçit hakkına ihtiyacın azaldığ ı,

sona erdiği, geçit hakkının artık dürüstlük kurallarına uymadığı veya geçit ihtiyacının kendiliğinden ortadan kalktığı durumlar söz konusu olabilir. Bu durumlarda geçit hakkının sona erdiğinden bahsetmemiz gerekir. Geçin hakkının sona erme hallerini ise, terkin ile sona erme, geçit hakkının kurulmasında artık fayda kalmaması nedeni ile geçit hakkının kurulmasındaki yararın katlanılan külfet karşısında azalması nedeni ile mahkeme kararı ile sona erme, yararlanan ve yükümlü taşınmazın kamulaştırılması nedeniyle sona erme, yararlanan ve yükümlü taşınmazın yok olması ile sona erme olarak sayabiliriz.



KAYNAKÇA

AKİPEK, Jale/ **AKINTÜRK**, Turgut/ **ATEŞ**, Derya; Eşya Hukuku, İkinci Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2018.

ALBAYRAK, Adem; 6100 Sayılı HMK'ya Göre Hazırlanmış Asliye Hukuk Davaları, Güncelleştirilmiş ve Genişletilmiş 4.Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.

ANTALYA, O.Gökhan /**TOPUZ**, Murat; Eşya Hukuku I.Cilt, Genişletilmiş 3.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019.

AYAN, Mehmet; Eşya Hukuku I.Cilt (Zilyetlik ve Tapu Sicili), 13.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Meram, 2016.

AYAN, Mehmet; Eşya Hukuku II Cilt (Mülkiyet), Güncelleştirilmiş 9.Baskı, Seçkin Hukuk, Meram, 2016.

AYAN, Mehmet; Eşya Hukuku III (Sınırlı Ayni Haklar), Gözden Geçirilmiş 8.Baskı, Seçkin Hukuk, Meram, 2017

BİLGİN, Ahmet; İslam Hukukunda İrtifak Haklarının Mahiyeti, DUHFD, Sayı:5, 1992, Diyarbakır <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/269725>> E.T:20.04.2023.

DEMİR, Mehmet; Zorunlu Geçit Hakkı Kurulmasının Koşulları ve Tazminatın (Tam Bedelin) Belirlenmesi Sorunu, AHFD, Cilt:52, Sayı:4, 2003, <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/628752> > E.T: 06.05.2023.

ESENER, Turhan/**GÜVEN**, Kudret; Eşya Hukuku, Genişletilmiş ve 6750 Sayılı Kanun Eklenmiş 8.Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.

GÜNAY, Erhan; Zorunlu Geçit Hakkı, 1.Bası, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2022.

GÜNVEREN, Güzide Burcu; Türk Hukukunda Zorunlu Mecra Kavramı Ve Zorunlu Mecra İrtifakının Doğumu İçin Gerekli Olan Şartlar <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/1462493>> E.T: 15.04.2023

HAVUTCU, Ayşe/ **AKINCI**, Müslüm/ **DİNÇ**, Mutlu; Gayrimenkul Davaları Cilt I, İkinci Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2021.

HATEMİ, Hüseyin; Eşya Hukuku, 1.Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020.

İLHAN, Cengiz; Günümüz Türkçesiyle Mecelle, Yetkin Yayınları, 1.Basım, Ankara, 2011.

KARABACAK FURUNCI, Semra; Sınırlı Ayni Haklar Arasındaki Sıra İlişkisi, (İÜHF C. LXXIV, S.2016), <<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/292466>> E.T:29.04.2023.

KARAHASAN, Mustafa Reşit; Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku II.Cilt; Beta Yayınları, İstanbul, 2002.

KARAHASAN, Mustafa Reşit; Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku I.Cilt; Beta Yayınları, İstanbul, 2002.

KILIÇ, Billur; Zorunlu Geçit Hakkı, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010, <<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>> E.T:01.05.2023;

KILIÇOĞLU, M. Ahmet; Eşya Hukuku, Turhan Kitabevi, 1.Baskı, Ankara, 2021.

KILIÇOĞLU, Ahmet; Borçlar Hukuku Genel Hükümler (Yeni Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış), 14.Bası, Turhan Kitabevi Yayınları, Ankara, 2011, s.47.

KOCABAŞ, Gediz; Sözleşmeden Doğan Geçit Hakkı, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Hukuk Anabilim Dalı Doktora Tezi, İstanbul, 2011, <<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>> E.T: 07.05.2023.

KÖPRÜLÜ, Bülent/ **KANETİ**, Selim; Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul Üniversitesi Yayınlarından No: 1821, Hukuk Fakültesi No:408, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1972-1973

KUTLU GÜRSEL, Meltem; Kamulaştırma Hukuku, Genişletilmiş ve Gözden Geçirilmiş 3.Baskı, Seçkin Hukuk, Ankara, 2019

NOMER, Haluk Nami/ **ERGÜNE**, Mehmet Serkan; Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 9. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, Beyazıt, 2022.

OĞUZMAN, M.Kemal / **SELİÇİ**, Özer / **OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe; Eşya Hukuku, Güncellenmiş ve Eklemeler Yapılmış 23.Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021.

OĞUZMAN, M.Kemal/ ÖZ, M. TURGUT; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilip Güncelleştirilmiş Sekizinci Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010.

ÖCAL APAYDIN, Bahar; Roma Hukukundan Günümüze İrtifak Hakları, T.C. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Roma Hukuku) Ana Bilim Dalı Doktora Tezi, Ankara, 2013, <<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>> E.T: 15.04.2023.

ÖZDEMİR, Feride Bahar; Türk Medeni Hukukunda Zorunlu Geçit Hakkı, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk (Medeni Hukuk) Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2010, <<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>> E.T:01.05.2023.

ÖZKAYA, Eraslan (Yargıtay Onursal Başkanı); Eşya Hukuku Cilt: I-A, Birinci Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022.

ÖZSUNAY, Ergun; Zaruri Geçit Hakkı (Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta), İstanbul Üniversitesi Yayınları, No:1338 Hukuk Fakültesi No:290, Cezaevi Matbaası, İstanbul, 1968.

ÖZSUNAY, Ergun; Zaruri Geçit Hakkı Kavramı ve Kanuni Şartları, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt:28, Sayı:3-4, 1962.

PEKCANITEZ, Hakan/ ÖZEKES, Muhammet/ TAŞ KORKMAZ, Hülya/ AKKAN Mine; Medeni Usul Hukuku, Cilt 1, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017

PEKCANITEZ, Hakan/ ATALAY, Oğuz/ ÖZEKES, Muhammet; Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, 12.Bası, Ankara, 2011, s. 223.

SALTUKLU ÖZDEMİR, Beyza; Zorunlu Mecra İrtifakı, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2020, <<http://earsiv.cankaya.edu.tr:8080/xmlui/bitstream/handle/20.500.12416/4935/Thesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y>> E.T: 02.05.2023.

SAYMEN, Ferit H./ELBİR, Halid K.; Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar), İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1954.

SİRMEN, Lale; Eşya Hukuku, 10.Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.

SURLU, Mehmet Handan/ÖZTÜRK, Gülay; Öğreti ve Uygulamada Geçit Hakkı, Birinci Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2003.

ŞENGÜL, Kani; Sözlüklü Türk Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu ile Tatbikat Kanunu, 1.Basım, Yasa Yayınları, İstanbul, 1997.

TEKİNAY, Selahattin Sulhi; Eşya Hukuku, Kurutulmuş Matbaası, İstanbul, 1970.

TAHİROĞLU, Bülent/ **ERDOĞMUŞ** Belgin, Roma Hukuku Dersleri Tarihi Giriş Hukuk Tarihi Genel Kavramlar Usul Hukuku, Der Yayınları, 5.Basım, İstanbul, 2009

TOPÇU, Erol; Bir İnsan Hakkı Olarak Su Hakkı, İnsan Hakları Yıllığı, Cilt 26, 2008, <<https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/1734110>> E.T:02.05.2023.

ULUSAN, İlhan; Medeni Hukukta Fedakarlığın Denkleştirilmesi İlkesi ve Uygulama Alanı, Ek Bölüm ile Güncelleştirilmiş 2. Tıpkı Baskı, Vedat Yayıncılık, İstanbul, 2012.

URAL İbrahim/ **ÖZCAN** Salih; Sadeleştirilmiş Mecelle (Mecelle-i Ahkam-i Adliyye), Fey Vakfı, İstanbul, 1995.

ÜNAL, Mehmet; Sınırlı Ayni Haklar, Savaş Yayınevi, Ankara, 2021.

VILLEY, Michel; Roma Hukuku Güncelliği, Çeviren Bülent Tahiroğlu, Der Yayınları, İstanbul, 2007.

YANIK, Ercüment; Zorunlu Su Hakkı, İstanbul Barosu Dergisi, Sayı 5, 2021, < <https://www.jurix.com.tr/article/23781> > E.T:02.05.2023

ZENGİN, Hüseyin Kağan, Zorunlu Mecra Hakkının Dava Yoluyla Kurulması, Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Sayı 2, 2021, < <https://www.jurix.com.tr/article/23705> > E.T:02.05.2023.