

ZARURİ GEÇİT HAKKI KAVRAMI VE KANUNİ ŞARTLARI

Asistan Dr. Ergun ÖZSUNAY

I. Zaruri geçit hakkı kavramı.

A. Kavram

1. Bütün gayrimenkuller, iktisadi bakımdan işletilmelerine ve kullanılmalarına yetecek oranda genel bir yola bağlı bulunmak zorundadırlar. Genel yola çıkmak için hiç bir yolu olmayan veya mevcut geçidi yetersiz bulunan bir gayrimenkulün işletilmesi ve kullanılması çok güç olduğu gibi; bazen mümkün de değildir. Bu bakımdan, herşeyden evvel *mülkiyet hakkına ilişkin özel menfaatler* bir gayrimenkulün genel bir yola bağlı olmasını gerekli kılmaktadır. Bununla beraber, gayrimenkullerin elverişli bir yol bağıyla genel yol ağlarına bağlanmasında, sadece özel menfaatin değil, fakat *toplumsal menfaatlerin* de önemi mevcuttur. Zira toplum menfaati de çok defa meselâ yangın, toplumun güvenliğini sağlama, suçlu kovalama vs. maksatlarla bir gayrimenkule girmeyi gerekli kılar. Bütün bu düşüncelerden dolayıdır ki, hemen hemen bütün modern hukuk sistemlerinin geçit zarureti içinde bulunan gayrimenkul mâlikine zaruri bir geçit hakkı tanıdığı görülür¹.

2. Zaruri geçit hakkı, *genel yola çıkmak için hiç bir yolu bulunmayan veya yeterli yolu olmayan* gayrimenkullerin mâliklerine bahşedilmiştir. Bu gibi «*geçit zarureti*» durumlarında, geçide muhtaç gayrimenkul mâlikî, komşu gayrimenkullerden kendisini genel yola ulaştıracak bir geçidin verilmesini isteyebilir. Burada, geçitten mahrum bulunan bir gayrimenkulün işletilmesindeki yüksek menfaatten dolayı komşu gayrimenkullerin mülkiyet haklarına «yapılması

[1] Baumgartner, § 1 I; Waldis, s. 169; Wieland, Art. 694, N. 1; Staudinger/Seufert, Komm. zum BGB, § 917 I 1.

gerekli ve zaruri bir tecavüz» bahis konusu olduğundan; bu tecavüzden doğan zararları gidermek düşüncesiyle zaruri geçit karşılığında tam bir tazminatın ödenmesi icap etmektedir (Krş. MK. 671; ZGB. 694; BGB. § 917/2; Cc. Art. 1051, 1053; Ccfr. Art. 682). Diğer taraftan geçide muhtaç gayrimenkulü genel yol ağlarına bağlayan yolun yeri ve yönü bakımından da gelişigüzel hareket edilemez. Bu hususta, mülkiyet ve yol münasebetlerinin eski durumlarına bakılır ve ayrıca, her somut olayda da, gerek yolun verilmesi, gerekse tazminatın takdiri bakımlarından tarafların menfaatlerini itinalı bir şekilde gözönünde bulundurmak icap eder².

3. Zaruri geçit hakkı, bir «zaruret hakkı» olduğu için mülkiyet hakkının kanundan doğan bir tahdidini teşkil eder. *Gayrimenkul mülkiyetinin kanunî tahditleri* çok değişik tiplerde görünür: Bunlardan bazıları, mâlikin gayrimenkulü üzerindeki tasarruf ve elden çıkarma yetkisini daraltıp, sınırladıkları halde³; büyük bir kısmı da mülkiyet hakkından çıkan yararlanma hakkının daraltılması amacını güderler⁴. Her iki tip tahdidin ortak yönü, bunların, tapu kütüğüne bir tescil yapılmaksızın varlıklarını doğrudan doğruya kanun dolayısıyla kazanmalarındır (MK. 657).

Bu tahditlerin yanbaşında, mülkiyet hakkının yine kanundan doğan başka bir tip tahdidi daha mevcuttur ki, hukuk düzeni bunları doğrudan doğruya tesis etmeyip, bu hususta sadece bir talep (dâva) hakkı bahsetmek suretiyle onların kuruluşunu caiz görmekle yetinir. Bu bakımdan, bu tip tahditler, ancak hak sahibinin talep hakkını kulanmasıyla ve genel olarak da tapu siciline yapılan bir tescille doğarlar⁵. İşte, zaruri geçit hakkı, mülkiyet hakkının kanundan doğan bu sonuncu kategori tahditlerine dahildir⁶.

B. Zaruri geçit hakkı kavramının tarihî gelişimi

1. Roma hukuku

Bugün bütün modern mevzuatlarda yer alan zaruri geçit hakkının ilk örneğine Roma hukukunda tesadüf ediyoruz. Roma hukuku

[2] Baumgartner, § 5 I.

[3] Tuor, § 92 II a.

[4] Tuor, § 92 II a.

[5] Tuor, § 92 II a.

[6] Alman hukukunda da zaruri geçit hakkı, mülkiyet hakkının kanundan doğan bir tahdidi sayılır. Bak. Staudinger-Seufert, Komm. zum BGB. §917 I 2; Wolff-Raiser, § 56; Figge, Arch Ziv. Pr. 160, 411.

mülkiyet hakkının kanundan doğan tahditlerini başlıca iki kısma ayırmaktaydı: *Toplum yararı düşüncesinden doğan mülkiyet hakkı tahditleri* ve *iyi komşuluk münasebetlerinden doğan mülkiyet hakkı tahditleri*⁷. Bu sonuncu kategori tahditler arasında, özellikle modern zarurî geçit hakkı kavramının ilk çekirdeğini teşkil eden şu durum göre çarpıyordu: Bir kimsenin yakınlarından birinin gömüldüğü yere giden yol, şayet başka bir gayrimenkul tarafından kesilmiş bulunuyorsa, bu takdirde geçit zarureti içinde bulunan mezar sahibi komşu gayrimenkulün mâlikinden uygun bir tazminat karşılığında kendisine *mezar için zarurî bir geçit* (iter ad sepulchrum) vermesini isteyebilirdi⁸. Mezarlar için zarurî geçit talebi Roma'da bir kanunla (FIRA III nr. 84 a, b)⁹, eyaletlerde ise İmparator hukuku (Kaiserrecht) ile tanınmıştı (Ulp. D. 11, 7, 12 pr)¹⁰.

2. Ortak hukuk

Sonradan Roma hukukunun bu istisnası Ortak hukuk uygulamasında genişletildi ve sadece, istisnaen mezarlar için zarurî bir geçit (iter ad sepulchrum) hakkı verilmekle yetinilmeyip; bir gayrimenkulün işletilmesi ve o gayrimenkulden iktisadi bakımdan yararlanılması düşüncesiyle, geçit zaruretlerinin bahis konusu olduğu bütün durumlarda da geçide muhtaç gayrimenkulün mâlikine zarurî geçit talebi bahşedildi¹¹.

[7] Jörs-Kunkel-Wenger, Römische Privatrecht, § 69 2 d.

[8] Bu geçit extra ordinem usuluyla talep edilirdi. (Sev. Ant. in D. 11, 7, 12 pr.; Paul. D. 8, 1, 14, 1). Bk. Jörs-Kunkel-Wenger, Römische Privatrecht, § 69 2 d.

[9] Kaser, Das Römische Privatrecht, § 98 III; Di Marzo, § 55.

[10] Zarurî geçit hakkının bir istisna teşkil etmesine karşılık, Roma hukukunda geçit ihtiyacını doğrudan doğruya mâliklerin rızalarına dayanan geçit irtifaklarıyla (iura itinerum) gidermek te mümkündü. Bunlardan «via» en sümullü geçit irtifakı idi, hem geçmeğe, hem hayvan geçirmeğe ve hem de malzeme nakikine imkân verirdi. Daha basit bir geçit irtifakı olan «iter» de ise, irtifak hakkı sahibi kaşkasının gayrimenkulünden kendi gayrimenkulüne ancak yaya olarak veya atla gidebilirdi. Bunlardan başka bir de «actus» adı verilen bir irtifak hakkı mevcuttu ki, bu da başkasına ait bir gayrimenkul üzerinden hayvanların geçirilmesi imkânını sağlardı. İter irtifakı actus'u gerekli kılmadığı halde; actus'a sahip olanın bir de iter irtifakı tesis etmesi lâzımdı. Bu konuda daha geniş bilgi ve teferruat için bak. Jörs - Kunkel - Wenger, Römische Privatrecht, § 82 2; Di Marzo, § 63, 2; Zürcher, § 3 I 1/3.

[11] Weiss, Institutionen des römischen Privatrechts, § 62 I; Staudinger-Seufert, Komm. zum BGB, § 917 I 1; Figge, Arch Ziv Pr. 160, 410.

C) Zarurî geçit hakkının modern mevzuatlardaki yeri

1. Alman hukuku

Roma hukukunun tanıdığı zarurî geçit hakkı örneğinin Ortak hukukta kavramsal bakımdan işlenip, geliştirilmesine rağmen, BGB. §§ 917, 918 de düzenlenen zarurî geçit hakkı (Notwegrecht) eski Cermen hukukundan gelen bir kavramdır¹². Alman hukukunda zarurî geçit hakkı mülkiyet hakkının kanunî bir tahdidini teşkil eder¹³. Bu kavramı düzenleyen BGB. § 917 hükmü aşağı yukarı MK. 671 (ZGB. 694) hükmüne paralel bir hüküm sevketmiştir. Bu hükme göre, şayet bir gayrimenkulün usulüne *uygun bir işletme ve yararlanma* (ordnungsmaessige Benutzung) bakımından genel yol ağına olan bağlılığı yetersiz bulunuyorsa; bu gayrimenkulün mâliki, komşu gayrimenkullerden kendisine zarurî bir geçit verilmesini talep edebilir¹⁴.

BGB. § 918 ise zarurî geçit talebiyle ilgili bazı özel durumları tesbit etmektedir: Bu hükme göre, eğer geçit zarureti, geçit isteyen gayrimenkul mâlikinin *iradî bir fiilinden* (willkürliche Handlung) doğmuş bulunuyorsa; komşu mâlikler bakımından artık bir geçide katlanma mükellefiyeti bahis konusu olamaz (BGB. § 918/1)¹⁵. Bundan başka, şayet gayrimenkulün bir kısmı devredilmiş ve bu devir sonucunda; devrolunan veya kalan kısmın genel yola olan bağlılığı ortadan kalkmış olursa, yine komşu gayrimenkullerden zarurî bir geçit isteyebilmek mümkün değildir. Bu durumda, BGB. § 918/2 hükmüne göre, geçidin bulunduğu kısım mâliki, geçitsiz kalan kısmın genel yola bağlılığını sağlamak maksadıyla zarurî geçide katlanmakla mükellef tutulmuştur¹⁶.

Alman hukukunda, zarurî geçit hakkı, kanunî şartların gerçekleşmesi halinde geçit yetkilisinin talebiyle doğar¹⁷. Bu bakımdan

[12] Wolff - Raiser, § 56.

[13] Johannsenn - Kregel - Pritsch, BGB-RGRK, § 917, Anm. 7-4; Staudinger - Seufert, Komm. zum BGB, § 917 I 2; Wolff - Raiser, § 56.

[14] Johnnsen-Kregel-Pritsch, BGB-RGRK, § 917, Anm. 1 vd.; Staudinger-Seufert, Komm. zum BGB, § 917 II vd.; Westerman, § 65 II vd.; Lent, § 25 VI; v. Gierke, § 24 VI; Wolff-Raiser, § 56 I vd.; Baur, § 25 III 3; Hedemann, § 19 III c 1; Cosack - Mittels, § 51 IV.

[15] Staudinger-Seufert, Komm. zum BGB, § 918 I; Johannsen-Kregel-Pritsch, BGB-RGRK, § 918, Anm. 1; Westermann, § 65 II 3; Wolff-Raiser, § 56 I 2.

[16] Johannsen-Kregel-Pritsch, BGB-RGRK, § 918, Anm. 4; Staudinger-Seufert, Komm. zum BGB, § 918 II.

[17] Westermann, § 65 III 1.

tapu siciline herhangi bir tescilde bulunmaya lüzum yoktur. Bu hak, doğumu bakımından tescile muhtaç bulunmadığı gibi (nicht eintragungsbefähigt); esasen mahiyet itibariyle, tescile elverişli değildir (nicht eintragungsfähig) ¹⁸.

Geçit karşılığı tazminat meselesinde ise, BGB. § 917/2 hükmü taşkın yapıya (Überbau) ilişkin § 912/Abs. 2 Satz. 2 ve §§ 913, 914, 916 hükümlerine yollama yapmaktadır. Gerek tazminatın miktarının tayini, gerekse ödeme suret ve şekilleri bakımından bu hükümler kıyasen uygulanır ¹⁹.

2. Fransız ve Belçika hukukları

Fransız hukukunda zarurî geçit hakkı (le passage nécessaire, passage en cas d'enclave) Ccfr. nin, 20 Ağustos 1881 tarihli kanunla değiştirilmiş bulunan 682/685. maddelerinde düzenlenmiştir ²⁰. Teferuat ve uygulanan hükümler bakımından önemli ayrılıklar mevcut olmakla beraber Fransız hukukunun zarurî geçit kavramı da Alman hukukunda olduğu gibi yine geçit zarureti fikrinde temellenir ²¹. Ccfr. Art. 682 ye göre geçide muhtaç gayrimenkul mâliki, *uygun bir tazminat karşılığında* (indemnité proportionnée) komşu gayrimenkullerden kendisini *genel yola* (voie publique) bağlayacak zarurî bir geçit talebinde bulunabilir. Zarurî geçit kavramı bakımından Fransız hukukunun başlıca özelliği hem geçit zaruretinin *gayrimenkulün işletilmesi* (exploitation du fonds) esasında temellendirmesi; hem de somut durumlarda tazminatın ödeme suret ve şekli bakımından menfaatler durumu için daha elverişli çözümler getirmesidir ²². Bu noktalarda zengin bir kazüistik teşekkül etmiştir.

Aynı fikir, Fransız örneğini izleyen *Belçika hukuku* için de söylenebilir ²³. Belçika Medenî Kanununun 682/685. maddelerinde düzenlenen zarurî geçit hakkı kavramının Belçika'daki uygulanması da geniş ölçüde Fransız hukukundan mülhemdir ²⁴.

[18] Johannsen-Kregel-Pritsch, BGB-RGRK, § 917, Anm. 10; Lent, § 25 VI; Palandt, BGB, § 917 1.

[19] Johannsen-Kregel-Pritsch, BGB-RGRK, § 917, Anm. 13; v. Gierke, § 24 VI.

[20] Planiol-Ripert, N. 924; Ripert-Boulanger, N. 3113.

[21] Planiol-Ripert, N. 926; Carbonnier, p. 169.

[22] Planiol-Ripert, N. 928-929; Carbonnier, p. 169-170.

[23] Dekkers, N. 1377 vd.

[24] Civil law sistemine karşılık Common Law'da zarurî geçit hakkının gelişimi bir hayli farklıdır. İngiliz hukukunda zarurî geçit hakkı (right of way of necessity) easement üst-kavramında yer alır. Easement gayrimenkul mülkiyetine

3. İtalyan hukukunda

Medeni Kanununun 1051/1055. maddeleri *zarurî geçit hakkından* (passaggio coattivo) bahseder. Ccitt. Art. 1051'e göre *genel yola* (via pubblica) çıkışı olmayan bir gayrimenkulün mülki *uygun bir tazminat* (indennita proporzionata) karşılığında komşu mülklerden kendisine elverişli bir geçidin verilmesini isteyebilir. Tazminatla ilgili meseleler Ccitt. Art. 1053'te düzenlenmiştir. Alman ve Fransız/Belçika hukukları gibi, İtalyan hukukunda da zarurî geçit hakkı geçit zarureti fikrinde temellenir ve bu temel düşünce bakımından da zarurî geçit hakkı bir zaruret hakkı olarak tezahür eder. Hakka temel teşkil eden fikir geçit zarureti olduğundan, bu zaruretin ortadan kalkması halinde zarurî geçit hakkının da sona ermesi gerekir. Diğer hukuk çevrelerinde, geçit hakkının temel fikrinden çıkarılan bu çözüm, İtalyan hukukunda açık bir kanun hükmüyle düzenlenmiştir.

Gerçekten, Ccitt. Art. 1055/1'e göre, geçit zarureti sona erdiği zaman, geçit mükellefi veya geçit yetkilisi zarurî geçit hakkına son verilmesini isteyebilirler. Ccitt. Art. 1055/2 de ise hakkın sona ermesi halinde, geçit karşılığı tazminatın iadesine ilişkin bazı problemler düzenlenmektedir. Özellikle bu sonuncu hüküm bakımından İtalyan hukukunun diğer hukuklara nazaran daha ileri olduğu ve getirdiği çözümlerin de menfaatler durumu itibariyle daha tatminkâr bulunduğu söylenebilir.

4. İsviçre hukuku

a) *Hususî hukuk düzeni*

İsviçre hukukunda zarurî geçit hakkı federal hukuka ait bir

ilişkin bir hak olarak, bir gayrimenkul mülkine başka bir gayrimenkulden belli bir şekilde faydalanmak ve o gayrimenkul mülkünü de bazı yararlanmaları yapmaktan ölemek yetkisini verir. Easement kavramının özel tiplerinden birini teşkil eden geçit hakları İngiliz hukukunda ikiye ayrılır: *açık bir anlaşmayla kurulan geçit hakları* (rights of way created by express grant) ve *kanundan doğan geçit hakları* (rights of way arising by implication of law). İşte, zarurî geçit hakkı (right of way of necessity) bu sonuncu kategoride yer alır ve diğerlerinden de ayırt edilir.

Gelişimi ve Common law içindeki yerinin çok farklı olmasına rağmen, zarurî geçit hakkı İngiliz hukukunda dahil geçit zarureti fikrinde temellenmektedir. Bu hak ancak, genel yola bağlılığın mevcut olmadığı ve bir gayrimenkulün diğer bir gayrimenkul tarafından tamamen çevrildiği durumlarda istenebilir (It comes into existence where a land is entirely surrounded by other land). Bu konuda daha geniş bilgi ve teferruat için bk. Halsbury, Laws of England, Vol. 12, N. 1123, 1242, 1245-1246; Vol. 19, N. 9, 11.

kavram olarak düzenlenmiştir (ZGB. 694 vd.). Bugün, zaruri geçit hakkını düzenleyen hükümler, eski hukukta²⁵ genel olarak Alman hukukunun etkisi altında kalan kanton hukuklarından gelmektedir²⁶.

ZGB. de Eşya Hukuku kitabının «Gayrimenkul Mülkiyetinin Muhtevası ve Tahditleri» başlığını taşıyan ikinci kesimindeki 694. madde hükmü bize zaruri geçit hakkının kanuni şartlarını gösterir. Bu hükme göre, genel yola çıkmak için yeter yolu olmayan bir gayrimenkul mülki, komşu gayrimenkullerden tam bir tazminat karşılığında kendisine zaruri bir geçit vermelerini talep edebilir (ZGB. 694/6)²⁷.

Genel yolla geçit isteyen gayrimenkul arasında sadece bir tek gayrimenkul yer alıyorsa zaruri geçit hakkıyla ilgili meseleler bir hayli basittir. Buna karşı, birden fazla gayrimenkulün ilişkin bulunduğu bir geçit hakkı tesisinde ise, komşu gayrimenkullerden hangisinin geçit vermesi gerektiği meselesini ZGB. 694/2 uyarınca mülkiyet münasebetlerinin ve yol bağılıklarının eski durumuna göre çözümlenmek icap eder. Bunu tayin etmek mümkün olmadığı takdirde,

[25] Bugünkü federal hukukla eski kanton hukukları arasındaki bağıntı Federal Mahkemenin şu kararında tafsilatlı bir şekilde açıklanmıştır: BGE 80 II 866.

[26] Daha geniş tarihî bilgi ve teferruat için bk. Huber, SPR, IV, s. 729; III, s. 315 vd.; Zürcher, § 13 e.

Zaruri geçit hakkıyla ilgili kanuni şartların tesbiti hususunda kanton hukukları önemli noktalarda birbirinden ayrılıyordu. Meselâ, bugünkü federal hukukta (ZGB. 694) olduğu gibi, zaruri geçit hakkını, gayrimenkulü genel yola bağlayacak «yeter bir yol» un bulunmaması halinde tanıyan bazı kantonların yanında; Züriç (PG § 139), Schaffhausen (PG § 515) ve genel olarak Fransız hukukunun etkisi altında kalan diğer kantonlarda (Waadt, Freiburg, Wallis, Neuenburg ve Tessin) zaruri geçit talebi gayrimenkulün «hiç bir yolu olmaması», yani genel yola olan bağılılığın kesin olarak mevcut bulunmaması halinde kabul ediliyordu. Diğer taraftan, geçit karşılığı tazminat talepleri bakımından da kanton hukukları arasında önemli farklar mevcuttu. Meselâ, Züriç (PG § 141) ve Schaffhausen (PG § 517) kantonlarında, önceden mevcut bir yolu kendi kusuruyla kaybederek geçit zaruretiyle düşen bir gayrimenkulün mülki, geçit mükellefine ancak iki misli tazminat ödemek suretiyle kendisine zaruri bir geçit verilmesini isteyebilirdi. Buna karşı Solothurn (CG § 789) ve Wallis'te (Cc. 527) ise, bir gayrimenkul çeşitli parçalara bölündüğü takdirde, üzerinde geçit bulunan kısmın mülki, geçitsiz kalan kısım için bir tazminat talep edemeden gerekli geçidi vermekle mükellefti. Bu konuda daha geniş bilgi için bk. Baumgartner, § 1 III.

[27] Wieland, Art. 694, N. 1 vd.; Leemann, Art. 694, N. 1 vd.; Haab, Art. 694, N. 2; Waldis, s. 169 vd.; Baumgartner, § 3-6; Zürcher, § 13 vd.

ikinci sırada gözönünde tutulması gereken kural şudur: zarurî geçit talebi geçidin verilmesinden en az zarar görecektir komşuya karşı yöneltilir²⁸. Zarurî geçidin tahsisinde ayrıca her iki tarafın menfaatlerini de daima gözönünde bulundurmak icap eder (ZGB. 694/3)²⁹.

İsviçre hukukunda zarurî geçit hakkı tapu kütüğüne yapılan *kurucu bir tescille* gerçekleşir. Tescilin lüzumu prensibi, doğrudan doğruya kanundan doğan geçit haklarıyla ilgili ZGB. 695 ve 696/1 hükümlerinden çıkarılmaktadır³⁰.

Zarurî geçit hakkının tescili GBV.'un 34. maddesi uyarınca, irtifak haklarının tesciline ilişkin hükümlere göre (GBV. Art. 35) yapılır.

Zarurî geçit hakkı, hususi hukuk bakımından federal hukuka ait bir kavram olarak düzenlenmesine rağmen, İsviçre'de, kanton medeni kanunları lehine yine de iki kaydın saklı bırakıldığı göze çarpmaktadır³¹:

aa) Bir defa, ZGB. 695 hükmüne göre, mâliklerin gayrimenkullerini işletmek, tamir ve ıslah etmek vs. maksatlarla komşu gayrimenkullerden faydalanmak hususundaki yetkilerini tayin bakımından kanton hukukları özel hükümler sevkedebilirler³². Bunun gibi yalak hakkı, ölü mevsimde geçit hakkı, tomruk nakli hususundaki haklar ve diğer benzer hakların düzenlenmesi de yine kanton hukuklarına aittir. Bu maddede bahis konusu olan haklar, ZGB. 694 hükmündeki zarurî geçit hakkından farklı olarak *doğrudan doğruya kanun tarafından* (ex lege) tesis olunurlar. Bununla beraber, doğrudan doğruya kanton hukuklarından doğan bu hakların (ZGB. 695), Federal Medeni Kanununun (ZGB. 694) zarurî geçit hakkına (Notwegrecht) olan yakınlığı o derece fazladır ki, ZGB. 695'te «*diğer geçit hakları*» (andere Wegrechte) adı verilen bu hakları da *Leemann*'la³³ beraber zarurî geçit hakkının çeşitli neveleri olarak nitelendirmek herhalde isabetli olacaktır³⁴.

[28] Waldis, s. 175; Tour, § 94 5; Baumgartner, § 5 I 2 a; Wieland, Art. 694, N. 5.

[29] Baumgartner, § 3 IV.

[30] Leemann, Art. 694, N. 41; Wieland, Art. 694, N. 9; Zürcher, § 10 I 1.

[31] Baumgartner, § 2 I 1.

[32] Leemann, Art. 695, N. 1 vd.; Wieland, Art. 695, N. 1 vd.; Waldis, s. 181 vd.; Zürcher, § 9.

[33] Leemann, Art. 695, N. 4.

[34] Aynı fikirde Baumgartner, § 2 I 1.

ZGB. 696 hükmü da doğrudan doğruya kanun tarafından kurulan bu gibi haklarla ilgilidir. ZGB. 696 hükmünü tafsil eden doktrin bu hükümden başlıca iki esas çıkarmaktadır:

α) Bir defa ZGB. 696/1 hükmüne göre³⁵ kanunun doğrudan doğruya tesis ettiği geçit hakları aynı etkilerini tapu kütüğüne tescil yapılmaksızın gösterirler. Bununla beraber, şayet bunlar sürekli bir nitelikte ise ZGB. 696/2 ve GBV. 79 uyarınca tapu kütüğüne *beyan* edilirler³⁶. Burada özellikle kanton hukuklarının *Köy ve Orman Kanunlarıyla* (Flur und Forst) tesis ettiği geçit hakları bahis konusudur.

β) Buna karşı, bir kanun hükmüyle doğrudan doğruya tesis olunmayan diğer geçit hakları ise aynı varlıklarını ancak kütüğe yapılan bir tescille kazanırlar³⁷. Bu şekilde *kanunî bir talep hakkına* (gesetzliche Anspruch) dayanılarak (hukukî muamele veya mahkeme hükmüyle) tesis edilen geçit haklarına ise her şeyden evvel ZGB. 694 te düzenlenen zarurî geçit hakkı dahildir³⁸.

bb) Kanton hukukları lehine saklı tutulan ikinci kayıt ta ZGB. 664 hükmüyle konulmuştur. İsviçre hukukunda, maden hukuku sadece kamu hukuku hükümleriyle değil, ayrıca kantonal hususi hukuk hükümleriyle de düzenlenir. Bu bakımdan, saklı tutulan bu kayıt uyarınca kanton kanun koyucularının, *maden ocağı sahipleriyle* (Bergwerkseigentümer) komşu mâlikler arasındaki münasebetleri düzenleyen komşuluk hukukuna ilişkin hükümler sevkedebilmesi mümkündür. Bununla beraber kantonal hükümlerin konulmaması halinde yine federal hükümleri uygulanır³⁹.

b) *Kamu hukuku düzeni*

İsviçre'de kantonal kamu hukuku, Federal Medeni Hukuka ait

[35] ZGB 695 hükmü gibi ZGB 696-1 hükmü de bizim hukukumuzda alınmamıştır.

[36] Waldis, s. 185 vd.; Leemann, Art. 696, N. 2; Wieland, Art. 696, N. 1. Wieland'ın ZGB. 696-2 ye uygun olarak burada açık olarak beyandan (Ammerkung) bahsetmesine karşılık eseri türkçeye çeviren Karafaki'nin (Kanunu Medenide Aynı Haklar, Mad. 696, N. 1 de) *serh'ten* (Vormerkung) söz açması hatalıdır.

[37] İsviçre hukukunda tescilin lüzumu prensibi ZGB 696 hükmünün tesekkül tarihinde de açıkça anlaşılmaktadır. Bu hususta daha geniş bilgi için bk. Wieland, Art. 696, N. 1.

[38] Waldis, s. 186.

[39] Baumgartner, § 2 I 2.

zaruri geçit hakkını değiştiren hükümler koyamayıp, ZGB. 6/1, 664 ve 702 hükümleri uyarınca sadece bu hakkı düzenleyici ve tamamlayıcı hükümler sevkedebilir. Konumuzla ilgili olarak zaruri geçit hakkını düzenleyen belli başlı federal ve kantonal kamu hukuku hükümlerini aşağıdaki şekilde sıralamak mümkündür:

aa) Bir defa kamu hukukuna göre, hiç bir gayrimenkulün genel yola olan bağılılığı kesilecek şekilde parsellenmesi caiz değildir⁴⁰. Bu anlamdaki çeşitli koruyucu hükümlere özellikle Yapı (= İmar) Kanunlarında (Baugesetz) ve Yapı (= İmar) Tüzüklerinde (Baureglemente) tesadüf edilir. Bu hükümlere göre, her yapının mutlaka genel bir yola veya genel bir meydana bağlı olacak bir şekilde inşası icap eder. Somut durumlarda eğer, bu şart gerçekleştirilmemişse, yapı (= imar) makamları (Baupolizeibehörde) yapı iznini vermemekle mükelleftirler. Bu gibi yasaklayıcı hükümler İsviçre'de, gayrimenkul mülkiyetinin ZGB. 702 anlamında kamu hukukundan doğan bir tahdidini teşkil ederler⁴¹.

bb) Bundan başka, toprağın ıslahı ve özellikle köy arazisi parçalarının birleştirilmesi bakımından da 3 Ekim 1951 tarihli *Çiftçiliğin Teşviki ve Köylülerin Sosyal Durumlarının Korunması hakkındaki Federal Kanun*'un (BG über die Förderung der Landwirtschaft und die Erhaltung des Bauernstandes = Landwirtschaftsgesetz)⁴². 121. maddesiyle değiştirilen ZGB. 703 ün 3. fıkrasına göre, kanton kanun koyucuları bu işlerin yapılmasını kolaylaştıracak kantonal hükümler de sevkedebilirler. Bugün, İsviçre'de gerek modern yapı kanunları; gerekse bölgesel yapı tüzükleri sayesinde toprak dağılışı ve arazi kullanımının yol bağılılığı bakımından çok elverişli ve son derece rasyonel bir duruma getirildiğinden bahsedilmektedir⁴³.

cc) Diğer taraftan, bazı federal ve kantonal mevzuata göre genel yola bağılılığı olmayan gayrimenkul mülklerinin elverişli bir geçidi kamulaştırma (Enteignung) yoluyla elde edebilmeleri de mümkündür. Bu konuda özellikle 11 Ekim 1902 tarihli eski bir

[40] Bk. Baselstadt EG. § 175/Abs 2; Baselland EG. § 96 (Waldis, s. 189; Baumgartner, § 2 II 1).

[41] Baumgartner, § 2 II 1.

[42] Bu kanun 1 Ocak 1954 ten beri yürürlüktedir. Bk. Oser-Schönenberger, Schweizerisches ZGB, Textausgabe, 24. Auflage, Zürich, 1956.

[43] Baumgartner, § 2 II 2 a.

kanun zikredilebilir⁴⁴. Bu kanuna göre, genel yola çıkışı olmayan bir orman mülîkinin tomruk nakli için kendisine zarurî bir geçit verilmesini kamulaştırma suretiyle talep edebilmesi mümkündür⁴⁵.

dd) Bundan başka kanton kamu hukuklarında, bir de *kamu hukukundan doğan bir zarurî geçit hakkına* (öffentlich-rechtlich Notweg) rastlanmaktadır⁴⁶. Meselâ Züriç kantonunda EG. § 181⁴⁷ ve Schwayz kantonunda da EG. § 168⁴⁸ hükümlerine göre, şayet bir genel yolun kaldırılması veya yerinin değiştirilmesi sonucunda bir gayrimenkul geçitsiz kalacak olursa, bu gayrimenkulü genel yola bağlayan yeni bir geçit ivassız olarak verilmediği takdirde, geçitsiz kalan gayrimenkulün terkedilen yol kısmı üzerinde zarurî bir geçit hakkına sahip olduğu kabul edilir.

5. Türk hukuku

a) Evvelki hukukumuz

İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ DEVLETLER HUKUKU ENSTİTOSU

aa) Eski hukukumuzda *hakk-ı mürur* adıyla anılan zarurî geçit hakkı Mecellenin 1224 vd. maddelerinde yer alır. Mecellenin «Hıytân⁴⁹ ve cirana⁵⁰ müteallik mesail beyanında olup dört faslı havidir» başlığını taşıyan üçüncü babının dördüncü faslı «*Hakk-ı Mürur ve Mecra ve Mesil beyanındadır*»⁵¹.

Mecellede, hakk-ı mürur başkasının gayrimenkulün gelip geçmeyi ifade eder⁵² ve hakk-ı mecra ve hakk-ı mesil'de olduğu gibi hakk-ı mürurda da daima *kıdeme itibar* olunurdu. (Mecelle, m. 1224). Kıdemden ise bir kimsenin başkasının gayrimenkulünden beş on seneden beri gelip geçmesi değil, fakat çok uzun bir zamandanberi bir yerin geçit olarak kullanılması anlaşılırdı. Kıdem, *menşei bilinemeyen bir eskiliği* ifade ediyordu. Nitekim, kıdemi tarif eden 166. maddeye göre «*kadim odur ki, evvelini bilir kimse olmaya*» denili-

[44] BG betreffend die eidgenössische Oberaufsicht über die Forstpolizei.

[45] Baumgartner, § 2 II 2 b.

[46] Baumgartner, § 2 II 3.

[47] Waldis, s. 197.

[48] Waldis, s. 203.

[49] Hıytân, hâit'in çoğuludur. Hâit, tahta perde, duvar, çit vs. anlamlara gelir. (Bk. Mecelle, s. 297).

[50] Cirân, câr'ın çoğuludur, komşular anlamına gelir. (Bk. Mecelle, s. 292).

[51] Hakk-ı mesil, Mecellenin 144. m. de tarif edilmiştir. Buna göre «Hakk-ı mesil, bir hanenin harice suyu ve seli akmak ve damlalık hakkıdır.»

[52] Mecelle, m. 144.

yordu. Şayet bir kimse başkasının gayrimenkulünden çok eskiden beri gelip geçiyorsa, artık onun bu hakk-ı müruru «kadimden ola geldiği vech üzere terk ibka olunur» du (Mecelle, m. 1224/2) ⁵³.

Bununla beraber, şer'a muhalif olan kadime itibar edilmezdi. Bu bakımdan başkasının gayrimenkulünden hukuka aykırı bir şekilde gelinip geçilmesi bir hakk-ı mürur bahşetmez ve bu halde şayet «zarar-ı fâhiş varsa izale olunurdu» (Mecelle, m. 1224/3, ayrıca m. 27) ⁵⁴.

Buna karşı bir kimsenin geçit hakkı bir kere hukuken kurulmuş ise, artık geçit mükellefi de onu gelip geçmekten menedemezdi (Mecelle, m. 1225).

Ancak, bir kimsenin geçit hakkı olmadığı halde, şayet komşu gayrimenkulün mâliki onun arazisinden gelip geçmesine izin vermişse, bu iznini sonradan geri alabilirdi. Bu hususta Mecelle (m. 1226) son derece açık bir hüküm koyuyordu: «Mübihin ibahesinden rücu salâhiyeti vardır» ⁵⁵.

Hakk-ı mürurun sona ermesi bakımından da şu durumlar ayırt ediliyordu: Şayet bir arsada geçit hakkı olan kimse, «ben hakk-ı mürurumu ibtâl ve ıskât ettim» derse, artık bununla hakk-ı mürur sona erer ve geçit yetkilisinin de komşu gayrimenkulden geçmeye hakkı kalmazdı ⁵⁶.

Bundan başka, bir gayrimenkulde hakk-ı mürura sahip olan kimse, komşu mâlikin o gayrimenkulde yolu kapatacak şekilde inşaat yapmasına izin verirse, yine «ol kimsenin hakk-ı müruru sakıt olup, sahib-i arsa ile artık muhasamaya (da) hakkı kalmazdı» (Mecelle, m. 1227). Bu takdirde, sona eren hakkı yeniden kurmak mümkün değildi: Zira, sakıt olan şey bir daha avdet edemezdi (Mecelle, m. 51).

bb) Medenî Kanununun kabulünden önce eski hukukumuzda göre kurulmuş bulunan bu haklar, Tatbikat Kanununun 22. maddesi uyarınca bugünkü hukukumuzda da intikal etti. Gerçekten, sözü geçen 22. m. ye göre «Kanunu Medeninin mer'iyetinden evvel müesses, gayrimenkule müteallik irtifak hakları gayrimenkul sicillerinin teşkilinden sonra teşkil ettirilmemiş olsalar dahi baki» kalacaklardı ⁵⁷.

[53] Bilmen, Hukukî İslâmiyye ve İstılâhatı Fıkhiyye Kamusu, No. 397.

[54] Bilmen, Hukukî İslâmiyye ve İstılâhatı Fıkhiyye Kamusu, N. 397.

[55] Çünkü İbahe (Mecelle, m. 836) teberrüdur, teberruat ise gayri lâzımdır. Bk. Bilmen, Hukukî İslâmiyye ve İstılâhatı Fıkhiyye Kamusu, N. 399.

[56] Bilmen, Hukukî İslâmiyye ve İstılâhatı Fıkhiyye Kamusu, N. 400.

[57] Bununla beraber, bu hakların iyi inanlı üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi ancak tescillerinden itibaren mümkündür. Tatbikat Kanunu, m. 22.

Bugünkü uygulamamızda, eski hukukumuzdan gelen geçit haklarının şu bakımdan önemli bir rol oynadıkları müşahede ediliyor. Çok defa geçide muhtaç gayrimenkul mâlikleri tarafından fiilen kullanılan bir geçit yüzünden komşu mâliklerin açtıkları müdahalenin önlenmesi dâvalarında (MK. 618), geçidi kullanan kimselerin orada kadimen teessüs eden bir mürur hakkında bahsettikleri görülmektedir. Eski hukukumuzdan gelen bu gibi hakların tescili doğrudan doğruya istenebileceği için (Tatbikat Kanunu, m. 22), durum özellikle geçit veren gayrimenkul bakımından son derece önemlidir. Yargıtayımız bu konuyla ilgili çeşitli içtihatlarında özellikle kıdem üzerinde itinayla durmuştur. Yüksek Mahkememize göre, «kıdem mebdei bilinemeyen bir eskiliği ifade eder»⁵⁸, bu bakımdan bir yerden 20 yıl⁵⁹ veya 50 yıl⁶⁰ gelinip geçilmesi orada kadimen teessüs eden bir mürur hakkının mevcudiyetine delil olamayacağı gibi; bir «yolun Yunan işgalinden beri kullanılması da» yine MK. dan önceki bir irtifak hakkının mevcudiyetine delil olamaz⁶¹.

Bu bakımdan, bir geçit şayet çok eski bir zamandanberi kullanılıyorsa MK. nun yürürlüğünden önce kurulan bu hakkın Tatbikat Kanununun 22. maddesi uyarınca doğrudan doğruya tescili istenebilir⁶². Yüksek Mahkememizin kararlarına göre geçidi kullanmakta eskiliğin tanıkla ispat edilebilmesi mümkündür⁶³. Buna karşı, eğer kıdem ispatlanamayacak olursa, geçide muhtaç bir gayrimenkulü genel yola bağlamak hususunda başvurulacak çare, ya MK. 703 vd. uyarınca bir geçit irtifakı tesisine çalışmak; yahut ta şayet kanuni şartları mevcutsa MK. 671 anlamında bir zaruri geçit talebinde bulunmaktan ibarettir.

b) *Bugünkü hukukumuz*

aa) Bugünkü hukukumuzda, zaruri geçit hakkı Medeni Kanununun 671. maddesinde düzenlenmiştir. ZGB. nin 694. maddesini karşılayan bu hüküm, bize zaruri geçit hakkının kanuni şartlarını⁶⁴ ve hakkın kurulmasına ilişkin diğer genel kuralları vermektedir.

[58] Yargıtay HGK. 13.9.1944. 59 E. 1231 K. (Olgac. N. 1109). Daha yeni olarak Yargıtay HGK. 7.2.1962; 5-2 E. 11 K. (Ank. BD. Sayı 3, 1962, Yıl 19, s. 330).

[59] Yargıtay 5. HD. 5.11.1954. 5196 E. 6420 K. (Olgac. N. 1112).

[60] Yargıtay 1. HD. 15.2.1938 (Tepeci, C. II, s. 141).

[61] Yargıtay HGK. 7.2.1962; 5-2 E. 11 K. (Ank. BD. Sayı 3, 1962, Yıl 19, s. 330).

[62] Saymen - Elbir, s. 383

[63] Yargıtay 1. HD. 31.3.1944; 924-20 E., 1231 K. (Olgac. No. 1109).

[64] Bk. aşağıda II 1-6.

Medenî Kanunumuzda, incelediğimiz konuyu düzenleyen diğer bir hüküm de 672. madde hükmüdür. MK. 672 hükmü, İsviçre Medenî Kanununun 696. maddesinin 2. fıkrasını karşılar. İsviçre'de federal hukuka ait bir kavram olarak ZGB. 694 'te düzenlenen *zarurî geçit hakkının* yanında bir de *doğrudan doğruya kanundan doğan bazı geçit hakları* (Wegrechte, die das Gesetz unmittelbar begründet) yer alır. ZGB. 695 hükmünde düzenlenen bu tip geçit hakları, ZGB. 696/1 hükmüne göre, zarurî geçit hakkından farklı olarak, tapu siciline *tescil yapılmaksızın* (ohne Eintragung) kurulurlar. Ancak, ZGB. 696/2 hükmüne göre de, şayet bunlar *sürekli bir nitelikte ise* (wenn sie von bleibendem Bestande) *tapu siciline beyan edilirler*⁶⁵. İmdi, İsviçre hukuku için ZGB. 695 hükmüyle olan ilgisi bakımından anlam taşıyan ZGB. 696/2 hükmünün, 695. maddeyi almamış bulunan Türk hukuku bakımından tamamen anlamsız kaldığı görülmektedir. Durum bu kadar açık olmakla beraber, bizde zarurî geçit hakkının kurulması hususunda ZGB. 696/2 hükmünden yersiz olarak alınan MK. 672 hükmüne zorla bir anlam verilmeye çalışılmakta ve hakkın kurulmasında, tescilin lüzumu prensibi de bu hükümden çıkarılmaktadır⁶⁶. Fikrimizce, MK. 672 hükmü, bizim hukukumuzda sadece hiç bir anlam taşımayan faydasız bir hüküm olarak kalmakta, ayrıca kavramların karışmasına sebep olması ve uygulamayı yanıltması bakımından zarrlı bir rol de oynamaktadır. Bu bakımdan, bizim hukukumuzda alınmayan ZGB. 695 ve ZGB. 696/1 hükümleri gibi, ex lege kurulan geçit haklarının sürekli nitelikte olmaları halinde tapu siciline beyan olunacağından bahseden ZGB. 696/2 (MK. 672) hükmü ile bu beyanın yapılmasına ilişkin TSN. 86. hükmünde (GBV. Art. 79) bizim hukukumuzda bir yeri olmaması icap eder⁶⁷.

MK. 671 den başka zarurî geçit hakkına ilişkin diğer bir hüküm de TSN. nin 35. maddesi hükmüdür. Bu hüküm zarurî geçit hakkının tescilinden bahseder. Tescil, irtifak haklarının tesciline ilişkin hükümler (TSN. 36) uyarınca yapılır⁶⁸.

[65] Bu beyan, tevsike (Ausweis) lüzum olmaksızın doğrudan doğruya ilgili mülklerin yazılı talebi üzerine yapılır. Tescilden farklı olarak, bu beyan sırf bildiri (deklarative) mahiyettedir. Bk. Waldis, s. 186; Leemann, Art. 696, N. 1-5; Zürcher, § 10 I 1.

[66] Saymen - Elbir, s. 382; Velidedeoğlu - Esmer, s. 285; Sireli, s. 149.

[67] Bu görüşte Sungurbey (Ataay - Sungurbey, Açıklamalı Medenî Kanun ile Borçlar Kanunu, m. 672 altındaki not, İstanbul, 1959).

[68] Waldis, s. 180; Saymen - Elbir, s. 383; Sireli, s. 80.

bb) Kullanılan terimler bakımından MK. 671 in dili bir hayli eskidir. Bir defa, ZGB. 694 'ün matlabında 7. Wegrechte, a. Notwegrecht (Yol hakları, Zarurî geçit hakkı) denildiği halde, MK. 671 de 6. Mürur hakkı, a. Lüzumlu geçit deyimleri kullanılmıştır. Diğer taraftan, mehzaz kanunda *genel yol* veya *kamu yolu* anlamına gelen öffentliche Strasse (Alman hukukunda öffentliche Wege, BGB. § 917) karşılığı, bizde tariki âm teriminin kullanılması da yine çevirinin dil bakımından çok eski olduğunu ortaya koymaktadır.

Bu konunun doktrinde işlenmemesi sebebiyle zarurî geçit hakkı ile ilgili terminoloji ne yazık ki çok aydınlık değildir⁶⁹. İlk olarak, kavramın adı hususunda tek şekil bir terime ulaşılmadığı göze çarpmaktadır. Konuyu daha ziyade genel kitaplarda ele alan doktrin, genel olarak MK. 671 in matlabında kullanılan «Lüzumlu Geçit» terimini tercih eder⁷⁰. Uygulamada ise, zarurî geçit hakkını ifade etmek için kullanılan terimler çok değişiktir. MK. 671 deki kanunî terimi kullanan içtihatların⁷¹ yanında, eski hukuktan gelen bir alışkanlıkla hakkı mürur veya mürur hakkı terimlerini kullanan içtihatlara da⁷² tesadüf olunur. Kavramın adlandırılmasındaki bu terminolojik keşmekeş, hakkın sahibi bakımından da ortaya çıkmaktadır. Geçit yetkisi için bazen «ıztırar halinde bulunan arazi sahibi»⁷³, «kâfi yolu bulunmayan gayrimenkulün sahibi» veya kısaca «mâlik» terimleri kullanıldığı halde bazen de kısaca «dâvacı» denmekle yetinilmektedir. Aynı durum, geçit mükellefi bakımından da bahis konusudur. Bu hususta uygulama daha ziyade «dâvalı» terimini tercih ettiği halde, doktrin «geçit veren arazi sahibi»⁷⁴, «komşu»⁷⁵ mâlik veya «mülk sahibi»⁷⁶ terimlerini kullanır. Kavramların açık ve seçik olarak belirlenmesi ve birbirinden ayırt edlimesi terminoloji problemiyle yakından ilgili olduğu için zarurî geçit hakkına ilişkin terminolojinin de kesin olarak tesbiti icap eder. Bu bakımdan biz bu etüdümüzde, İsviçre (ZGB. 694) ve Alman hukuklarının *Notwegrecht*

[69] Aynı şikâyete Federal Mahkemenin bir kararında da tesadüf ediliyor. Bak. BGE. 43 II 292.

[70] Saymen - Elbir, s. 381 vd.; Velidedeoğlu - Esmer, s. 285, 479.

[71] Misâl olarak bak. Yargıtay HGK. nun 11.2.1959 tarihli ve 14 E., 13 K. sayılı kararı (RG. 5.6.1959, sayı 10223).

[72] Misâl olarak bak. Yargıtay 1. HD. nin 25.4.1955 tarihli ve 2892-2367 sayılı kararı (TGH., s. 669).

[73] Saymen - Elbir, s. 382.

[74] Saymen - Elbir, s. 384.

[75] Velidedeoğlu - Esmer, s. 285.

[76] Güçlün, s. 179.

kavramını karşılamak üzere *zarurî geçit hakkı* terimini kullanacağız. Aynı şekilde tariki âm teriminin fazla eski olması yüzünden de yine İsviçre hukukunda kullanılan *öffentliche Strasse* ve Alman hukukunda (BGB. § 917) kullanılan *öffentliche Weg* karşılığı olarak «genel yol» terimini teklif ediyoruz. Hakkın sahibi bakımından, İsviçre doktrinine⁷⁷ uygun olarak *geçit yetkilisi* veya *geçit hakkı sahibi* veya kısaca *hak sahibi* (Der Berechtigte) terimlerinin kullanılmasının daha isabetli olduğu muhakkaktır. Zarurî geçit hakkının kanunî şartları gerçekleştiği takdirde, hak sahibinin komşu mâliklere karşı yönelteceği talebe ise yine İsviçre doktrinine uygun olarak⁷⁸ «zarurî geçit verilmesi talebi» (Der Anspruch auf Einräumung eines Notweges) adını vereceğiz. Aynı şekilde, geçit vermekle mükellef olan kimselere «*geçit mükellefi*» (Der Verpflichtete, Der Belastete)⁷⁹ ve bunların, geçide muhtaç gayrimenkul mâlikinin kendi gayrimenkullerinden gelip geçmesine müsamaha etmek borçlarına da «*geçide katlanma mükellefiyeti*» (Die Duldungspflicht) diyeceğiz⁸⁰.

II. Zarurî geçit hakkının kanunî şartları.

1. Bir «gayrimenkul» ün geçit zarureti içinde bulunması

Zarurî geçit hakkının tesisinde her şeyden önce, bir *gayrimenkulün* geçit zarureti içinde bulunması icap eder. *Geçit zaruretinden* maksat, bir gayrimenkulün genel bir yola çıkmak için gerekli yol bağıntısından ya tamamen mahrum olması veya mevcut bağıntı, gayrimenkulün iktisadî ihtiyaçları bakımından yetersiz bulunmasıdır.

Zarurî geçit talebi bakımından, geçit isteyen gayrimenkul üzerinde bir yapı olup olmaması veya gayrimenkulün özel mülkiyet altında bulunup bulunmaması önemli değildir⁸¹.

Gayrimenkul kavramı MK. 632 (ZGB. 655, ayrıca krş. MK. 911; ZGB. 943) hükmüne göre tayin edilir: Bu hüküm uyarınca, *arazi, tapu kütüğüne bağımsız ve sürekli olmak üzere kaydedilen haklar ve madenler* gayrimenkul sayılırlar⁸².

[77] Baumgartner, § 4 I; Zürcher, § 15 I.

[78] Meselâ Baumgartner, § 4 II; § 7 I.

[79] Baumgartner, § 4 II; Zürcher, § 15 II.

[80] Nitekim Alman hukukunda da BGB § 918-1 zarurî geçide katlanma mükellefiyetinden (Die Verpflichtung zur Duldung des Notwegs) bahsediyor.

[81] Baumgartner, § 3 I 2.

[82] Zarurî geçit, ancak geçit zarureti içinde bulunan bir gayrimenkul için istenebilir. Bu bakımdan, «gemi yolcuları için lüzumlu geçit talebine ilişkin bir

a) Geçit zarureti içinde bulunan toprak parçalarının iktisadi ihtiyaçları çok defa genel bir yola bağlılığı gerekli kıldığından geçit hakkının tesisi bakımından fazla bir açıklamaya lüzum yoktur⁸³. Genel yola bağlılığı mevcut olmayan veya yetersiz olan bir arazinin mâliki MK. 671 de sayılan diğer kanuni şartların gerçekleşmesi halinde geçit mükellefi komşu gayrimenkullerin mâliklerinden kendisine zaruri bir geçidin verilmesini isteyebilir. MK. 671 (ZGB. 694) anlamında, geçide muhtaç gayrimenkul kavramına özel mülkiyet altında bulunan göller de girer. Bu göllerin mâlikleri de kendilerine zaruri bir geçidin verilmesini talep edebilirler⁸⁴.

b) Bununla beraber, zaruri geçit hakkı sadece arazi mâliklerine değil, fakat *tapu kütüğüne bağımsız ve sürekli olarak ayrıca kaydedilen hakların sahiplerine* de tanınmıştır. Bu tip haklar arasında, zaruri geçit hakkı bakımından özellikle *yapı hakkı* (= Baurecht, üst hakkı, MK. 652, 751; ZGB. 675, 779) ile *«kaynak hakkını* (MK. 679, 752; ZGB. 704/2, 780) belirtmek icap eder. Bir yapı hakkına dayanılarak, bir gayrimenkul üzerinde bir yapı eseri veya bir tesisat vücuda getirildiği zaman, gayrimenkulü genel yola bağlayan geçit çok defa yapı hakkı sahibinin ihtiyaçlarına yetmeyebilir. Bu takdirde, MK. 671 hükmü uyarınca, yapı hakkı sahibinin de, yapı hakkına dayanarak komşu gayrimenkullerden zaruri bir geçit isteyebilmesi mümkündür.

Bunun gibi, suyun alınması ve akıtılması⁸⁶ maksadıyla tesisat

dâvada, gemi gayrimenkulden olmamasına ve lüzumlu geçit ise MK. 671 uyarınca ancak gayrimenkul mal için istenebileceğine göre talebin kabul edilmemesi lazımdır. Bak. Yargıtay 1. HD. nin 26.3.1943 tarihli ve 8 E., 13 K. sayılı kararı (Olgac, N. 1110).

[83] Wieland, Art. 655, N. 3.

[84] İsviçre'de özel mülkiyet altında bulunan göllere örnek olarak Lüzern kantonundaki Baldeggersee ve Rotsee ile, Züriç kantonundaki Katzensee gösterilebilir. (Baumgartner, § 3 I 1 de dip notu 2).

[85] Yapı hakkı (üst hakkı) için en yeni olarak bak. Stoecklin, Die Begründung von Baurechten unter Bedingungen und Auflagen sowie Beschränkungen des Inhalts und der Übertragbarkeit, s. 31 vd. Keza Aral, İnşaat (üst) Hakkı, s. 1-5. Aynı çözüme Alman hukukunda da varılır. İrsal yapı hakkını (Erbbaurecht) düzenleyen 15.1.1919 tarihli ErbbauRV, § 11 hükmüne göre yapı hakkı sahibi de zaruri geçit talebinde bulunabilir. Bak. Johannsen-Kregel-Pritsch, BGB-RGRK. § 917 Anm. 5; Staudinger - Seufert, Komm. zum BGB. § 917 I 3; Wolff - Raiser, § 56 II de dip notu 15; Baur, § 29 C II.

[86] ZGB 780-1 de «kaynak sularının alınması ve akıtılması»ndan bahsedildiği

yapılması gereken durumlarda, zarurî geçit istemek hakkını bir kaynak hakkı sahibine de tanımak icap eder (MK. 679, 752) ⁸⁷.

c) MK. 632 uyarınca *madenler* de gayrimenkul sayılır. Bizim hukukumuzda, madenler 3 Mart 1954 tarihli ve 6309 sayılı *Maden Kanunu* ile ⁸⁸ tarif edilmiştir. Bu kanunun 1. maddesine göre «tabiatta saf, mürekkep veya mahlût halde bulunan (ve) yeraltı veya yerüstü işletmesiyle elde edilebilen maddeler» le, yine «bu kanuna göre maden sayılan maddeler» maden adını taşır. Maden Kanununun 1. maddesinde maden olarak sayılan petrol ve müştaklarının nelerden ibaret olduğu ise 7 Mart 1954 tarihli ve 6326 sayılı *Petrol Kanunu'* nun ⁸⁹ 3. maddesinde bildirilmiştir ⁹⁰. Türkiyede gerek madenler, gerekse petrol kaynakları, içinde buldukları arzın mülkiyetine tâbi olmayıp, devletin hüküm ve tasarrufu altındadır ⁹¹. Bunların arama ve işletilmesi devletin, ruhsatına bağlı tutulmuştur ⁹². İmdi, şayet bir maden veya petrol arama veya işletme sahibi bu ameliyelerin yapılması için bir geçit zarureti içinde bulunacak olursa maden veya petrol alanını genel yola bağliyacak elverişli bir geçidin verilmesini geçit mükellefi komşu gayrimenkullerden isteyebilmelidir ⁹³.

haide, bu hükmü karşılayan MK. 752-1 de «suyun alınması veya «kıtılması» ndan bahsedilir. Çeviri esasında gözden kaçan bu noktanın, İsviçre metnine uygun olarak anlaşılması daha isabetlidir.

[87] Baumgartner, § 3 I 1.

[88] RG. 11.3.1954, sayı 8655.

[89] RG. 7.3.1954, sayı 8659.

[90] Bu hükme göre, «a) yerden çıkarılan veya çıkarılabilen mayı veya gaz halindeki biçümle tabii hidrokarbonlarla; b) mayı petrol veya gaz istihsaline elverişli bulunan asfalt ve diğer sulp hidrokarbonlara ve c) bu iki fıkrada yazılı maddelerden müştak hidrokarbon ürünlerine» petrol adı verilir.

[91] Bak. Maden K. m. 4; Petrol Kanunu m. 1.

[92] Bak. Maden Kanunu m. 3; Petrol Kanunu m. 87.

[93] Nitekim Petrol Kanununun 87. maddesinin 1. bendine göre, «bir petrol hakkı sahibi arama, işleme veya belge sahasında veya civarında petrol ameliyatı için lüzumlu olan arazinin kullanma hakkını, arazi hususi mülkiyet mevzuu ise anlaşma veya istimlak suretiyle iktisap edebilir.» Bunun gibi m. 88 hükmü uyarınca, «arayıcı, işletmecî veya belge sahibi; arama işletme, veya belge sahası içindeki ve civarındaki arazide, üzerindeki kullanma hakkını iktisap ve diğer kanunların hükümlerine irayet etmek şartıyla 1) sondaj vesair suretlerle su aramak ve bulunan suları kullanmak; 2) mevcut diğer suların ameliyeleri için lüzumlu miktarını, baskalarının bu su üzerindeki haklarına hâlel getirmemek kaydıyla kullanmak hak ve salâhiyetlerini de haizdir.»

2. Gayrimenkulün geçit zaruretinin, o gayrimenkulle «genel bir yol» arasındaki geçit bağılığının yetersizliğinden ileri gelmesi

a) Zarurî bir geçit isteyebilmek için aranan ikinci şart, geçit isteyen gayrimenkul ile *genel bir yol* arasındaki geçit bağığının yetersiz olmasıdır. Bu nokta, MK. 671 (ZGB 694) hükmünden açıkça anlaşılmaktadır: «*tariki âme* çıkmak için kâfi bir yolu bulunmayan gayrimenkul sahibi...» (Hat ein Grundeigentümer keinen genügenden Weg von seinem Grundstück auf eine öffentliche Strasse...).

Aynı şart Alman hukukunda da aranır⁹⁴. Nitekim, Alman hukukunda zarurî geçit hakkını düzenleyen BGB. § 917 hükmü açıkça, geçit isteyen gayrimenkulle *genel bir yol* arasında zarurî bağığın bulunmamasından bahsetmektedir: «Bir gayrimenkulden usulüne uygun şekilde yararlanmak için genel bir yolla olan zarurî bağıklık noksan bulunuyorsa.....» (Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmaessigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege ...).

b) Alman hukukunda *yol* (Weg), toprağın bir kısmının insanlar tarafından düzeltilerek kullanılmaya tahsis edildiği bir arazi seridi olarak tarif edilir⁹⁵. Bu bakımdan, ırmaklar, yedek çekmeye mahsus kıyı yolları (Leinpfade), sedler (Deiche) ve demiryolları zarurî geçit hakkını düzenleyen BGB. § 917 anlamındaki yol kavramına dahil değildir. *Yol* (Weg) üst-kavramı içinde yer alan *genel yol* veya *kamuya ait yol* (öffentliche Strasse) ise, bir yolun kamu amacına ve genelin kullanmasına tahsis edilip edilmediğine göre tayin edilir ve halkın ortak yararlanmasına tahsis olunan yola da genel yol adı verilir⁹⁶. Genel olarak, yetkili makamların, yani yol emniyeti ve yol bakımıyla mükellef olanların ve bakım mükellefi gayrimenkul mâliklerinin rızasıyla açıkça veya zımnen herkesin yararlanmasına tahsis olunan yollar genel yol veya kamu yolu sayılır^{97, 98}.

c) İsviçre hukukunda da, *genel yol kavramı* (öffentliche

[94] Westermann, § 65 II; Staudinger - Seufert, Komm. zum BGB. § 917 II 1; Wolff-Raiser, § 56 II; Figge, Arch Ziv Pr. 160, 412.

[95] Staudinger - Seufert, Komm. zum BGB. § 917 II 2 1 a.

[96] Bu konuda 6.8.1953 tarihli Bundesfernstrassengesetz ile çok önemli bazı kurallar getirilmiştir.

[97] Staudinger - Seufert, Komm. zum BGB. § 917 II 2 1 b.

[98] Federal hükümlerin bulunmaması halinde, bir yolun genele tahsis edilip edilmediği Land hukuklarına göre tayin edilir. Bak. Johannsen - Kregel - Pritsch, BGB-RGRK, § 917, Anm. 4.

Strasse) federal hukuka ait bir kavramdır⁹⁹. Bu bakımdan bir yolun genel yol olup olmadığı, ancak federal hukuka ilişkin hükümlerin bulunmaması halinde, kanton hukuklarınca tayin edilir (MK. 641; ZGB. 664). İsviçre hukukunda da, genel yol denilince, bundan halkın ortak kullanmasına tahsis edilen ve halk tarafından kullanılan yollar anlaşılmaktadır. Bir yola genellik veren husus, o yolun doğrudan doğruya *halkın ortak yararlanmasına tahsis edilmesi* niteliğidir¹⁰⁰. Bu anlamda, genel yol, duruma göre bir *devlet* veya *komün yolu* (Staats-oder Gemeinde Strasse) olabileceği gibi, yayalar için yapılan bir *yaya yolu* (Fussweg) bir araba yolu veya tarlalar arasından açılan ve köyleri birbirine veya büyük devlet yollarına bağlayan bir *köy yolu* (Feldweg) da olabilir^{101, 102}.

d) MK. 671 de adı geçen *tarikî âm* terimi de, bizim hukukumuzda İsviçre ve Alman hukuklarının genel yol kavramını karşılamaktadır. Osmanlıcada, *tarik*, yol anlamına gelir, *âm* da genel ait olan demektir¹⁰³. Böylece, *tarikî âm* herkesin geçebilmesine tahsis olunan genele mahsus bir yol olarak tarif edilir¹⁰⁴.

Bizim hukukumuzda, çeşitli kanunlarda yoldan ve bazı yol nevelerinden bahsedilmişse de, yolun hukuki bir tarifi yapılmamıştır. Meselâ 10 Haziran 1933 tarihli ve 2290 sayılı *Belediye Yapı ve Yollar Kanunu*¹⁰⁵ müstakbel şehir plânlarının düzenlenmesinde teknik bakımdan çıkmaz sokak, yol ve caddelerden bahsettiği halde, yol kavramının hukukî bir tarifini vermemiştir (m. 4/D, H-K). Aynı şekilde, 2 Haziran 1929 tarihli ve 1525 sayılı *Şose ve Köprüler Kanunu* da¹⁰⁶ 1. maddesinde «şose» den, 2. maddesinde de «milli şose» den bahsettiği halde, her iki kavramı da tarif etmiş değildir¹⁰⁷.

[99] Waldis, s. 169.

[100] Baumgartner, § 3 II.

[101] Waldis, s. 170; Baumgartner, § 3 II.

[102] Durum İngiliz hukukunda da aynıdır. Halkın ortak kullanmasına tahsis edilen yollara, İngiliz hukukunda da genel yol (Highway) adı verilir. Bak. Halsbury, Laws of England, Vol. 19, N. 9.

[103] Ali Rıza Alp - Sabahat Alp, Büyük Osmanlı Lûgati, tarik ve âm terimleri, (Basım yeri belli değil), 1958-1961.

[104] Türk Hukuk Lûgati, tarikî âm terimi, Ankara, 1944.

[105] Bu kanun, 9.7.1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 60. maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır.

[106] RG. 12.6.1929, sayı 1214. Bu kanunla, ek ve değişikliklerinin 5539 sayılı kanuna aykırı olan hükümleri adı geçen kanunun 38. maddesiyle kaldırılmıştır.

[107] Bu kanuna göre Türkiye'deki bütçen şoselerin yapım, onarılma ve iyi bir halde bakılmalarına ait görevlerin düzenlenmesi Bayındırlık Bakanlığına aittir (m. 1).

Aynı şey, 26.5.1939 tarihli ve 3611 sayılı *Nafia Vekâleti Teşkilât ve Vazifelerine Dair Kanun*¹⁰⁸ için de söylenebilir. Bu kanun da, 1. maddesinde «şose» den ve 4. maddesinde de «milli şose» den bahsettiği halde, her iki kavram için de herhangi bir tarif vermemiştir. Bundan başka, köylünün mecburî işleri arasında köyün bir başından öbür başına kadar çaprazlama iki yol yapmak mecburiyetinden bahseden 12 Şaban 342 - 17 Mart 340 tarihli ve 442 sayılı *Köy Kanunu*'nda da hukuki bir tarif bulmak mümkün değildir (m. 13, N. 10).

Türk hukukunda, trafik yönünden yolun hukuki tarifini yapan tek mevzuat 11 Mayıs 1953 tarihli ve 6085 sayılı *Karayolları Trafik Kanunu*¹⁰⁹ ile «6085 sayılı *Karayolları Trafik Kanununun bazı maddelerinin değiştirilmesi, bazı maddelerinin kaldırılması ve bu kanuna geçici dört madde eklenmesi hakkında* (ki 5.1.1961 tarihli ve 232 sayılı) *Kanun*» un 2. maddesidir¹¹⁰. Bu hükme göre, «bu kanunun uygulanmasında trafik için umumun faydalanmasına açık olan arazi şeridi ve sahaları» *karayolu* olarak tarif edilir.

Türk hukukunda yol neveleriyle ilgili açıklamalar ise başka bir kanunda yapılmıştır. Bu da, 11 Şubat 1950 tarihli ve 5539 sayılı «*Karayolları Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun*» dur¹¹¹. Bu kanunun 14. maddesine göre yollar üç sınıfa ayrılır: Devlet Yolları, İl Yolları ve Köy Yolları.

5539 sayılı kanunun 15. maddesinde tarif edilen «*devlet yolları, önemli bölge ve il merkezlerini, demir yolu istasyonlarını, iskele ve limanları ve hava alanlarını birbirine bağlayan birinci derecede yollardır.*»¹¹².

İl yolları ağları ise, bir il sınırı içindeki ikinci derecede önemli olan yolları ihtiva eder. İl yolları ağlarına giren yollar; şehir, kasaba, ilçe ve bucak merkezlerini birbirine, il merkezine ve komşu ildeki yakın ilçe merkezlerine, devlet yolları ağlarına, yakın demiryolu

[108] RG. 3.5.1939, sayı 4219. Bu kanunun 5539 sayılı kanuna aykırı olan hükümleri adı geçen kanunun 38. maddesiyle kaldırılmıştır.

[109] RG. 18.5.1953, sayı 8411.

[110] RG. 12.1.1961, sayı 10705.

[111] RG. 16.2.1950, sayı 7434. Bu kanunun bazı hükümleri sonradan 5889 sayılı kanunla kaldırılmıştır.

[112] Bu yol ağı Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından tesbit ve Bayındırlık Bakanlığı Yüksek Fen Heyetinde incelenip Bakanın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca onandıktan sonra uygulanır. Düzeltmeler, değiştirmeler ve eklemeler de aynı usule tâbidir (m. 15-2).

istasyonlarına, limanlara, hava alanlarına ve kamu ihtiyacının gerektirdiği diğer yerlere bağlayan yollardır (m. 16) ¹¹³.

Devlet ve il yollarına girmeyen diğer bütün yollar ise *köy yolu* sayılır (m. 17) ^{114, 115}.

Geçit hakkında geçit tesisinin gayesi, yol zarureti içinde bulunan bir gayrimenkulle genel bir yol arasında, gayrimenkulün yararlanması şekline ve iktisadi ihtiyaçlarına uygun bir yol bağının kurulmasıdır. Mülkiyetin aidiyeti meselesi, zaruri geçidin tahsisi bakımından önemli değildir ¹¹⁶. MK. 671 hükmüne göre, zaruri geçit hakkı ile kurulmak istenen bağlılığın gayesi, geçit ihtiyacı içinde bulunan bir gayrimenkulü hukuki anlamda bir yola, bir genel yola ulaştırmak olduğundan ¹¹⁷, genel bir yola esasen elverişli bir şekilde bağlı bulunan, fakat aynı mâlikin diğer bir gayrimenkülüyle uygun şekilde bağlılığı bulunmayan bir gayrimenkul lehine geçit tesisi talep edilemez. Aynı şekilde, bir gayrimenkulün kamuya ait bir *su yolu* (Wasserstrasse) veya bir *demiryoluyla* birleştirilmesi de mümkün değildir. Alman hukukunda EGBGB. Art. 123, bu hususta Land'lar hukuklarını serbest bıraktığı halde, böyle bir bağlılığı sağlayan bir

[113] Herhangi bir il yolları ağına girecek yollar, kamu faydası, millî savunma ve bu ağların gelişmesine etki eden iktisadi etkenler gözönünde tutulmak suretiyle, il genel meclislerince kabul ve Karayolları Genel Müdürlüğünün teklifi üzerine Bayındırlık Bakanı tarafından onandıktan sonra il özel idarelerince yapılır. İl yolları ağlarında yapılacak düzeltme, değiştirme ve eklemeler de aynı usule tâbidir (m. 16-2).

[114] Bu yolların yapım ve bakım işleri Köy Kanunu hükümlerine tâbidir (m. 17-2). Bak. Köy Kanunu, m. 13, N. 10.

[115] 5539 sayılı kanunun 2. maddesine göre, A) Devlet yolları ağına giren yol ve köprüleri seçip teklif etmek, yol güzergâhlarını tayin ve tesbit eylemek veya değiştirmek, yolları inşa ve islah etmek, onarmak, güvenlikle kullanılmasını sağlayacak şekilde sürekli bakım altında bulundurmak; B) İl yolları ağlarının yapım, islah ve bakım programlarını inceleyerek onanmasını Bayındırlık Bakanlığına teklif etmek ve denetlemek; C) Bütün yol ağlarının yapımı, onarımı, bakımı ve diğer hususlar hakkında teknik esaslarla, vasıf ve şartları tesbit etmek; D) Yol ağlarıyla ilgili diğer bütün işleri yapmak Karayolları Genel Müdürlüğüne aittir. Bu Genel Müdürlük Bayındırlık Bakanlığına bağlıdır, katma bütçeyle idare edilir ve tüzel kişiliği vardır (m. 1).

[116] Bazen, mâlikin rızasıyla halkın kullanmasına tahsis edilen özel mülkiyet altındaki bir yolun da genel bir yol olması mümkündür. Bak. Leemann, Art. 664, N. 10, 37; Baumgartner, I 3 II; Waldis, s. 170.

[117] «Mürur hakkında maksat bir yola vasıl olmaktır. Yol olan bir yerin muntazam bir yol olması bahis konusu değildir». Yargıtay 1. HD. 26.7.1955; E. 1048, K. 1102, Olgac, N. 1082.

geçit tesisi hakkını İsviçre'de kanton hukukları dahi kabul etmemişlerdir¹¹⁸.

3. Geçit isteyen gayrimenkulü genel yola bağlayan «yeter bir geçit» in bulunmaması: Geçit zarureti

Zarurî bir geçit talebinde bulunabilmek için geçit isteyen, gayrimenkulün bir *geçit zarureti* içinde bulunması icap eder. *Geçit zarureti* nisbî bir kavramdır: Burada, geçit isteyen gayrimenkulle genel yol arasında hiç bir yol bağının mevcut olmadığı çok kesin zaruret durumları bahis konusu olabileceği gibi; mevcut yol bağının o gayrimenkulün iktisadî ihtiyaçları bakımından yeterli ve elverişli olmadığı daha az önemli zaruret halleri de bahis konusu olabilir. Bununla beraber, ihtiyacın şiddet ve şümulü ne olursa olsun zarurî bir geçit talebinde bulunabilmek için, her halde bir geçit zaruretinin mutlak mevcut olması icap eder¹¹⁹. Bu husus MK. 671 (ZGB. 694) hükmünden açık olarak anlaşılmaktadır. Gerçekten bu maddede, genel yola çıkmak için «kâfi bir yolun bulunmaması» ndan bahsedilmiştir¹²⁰.

Geçit zarureti bakımından zarurî bir geçit verilmesini gerekli kılan bütün zaruret hallerini önceden teferruatıyla saymaya imkân yoktur. Bu sebeptendir ki, kanun koyucu sadece «yeterli bir geçit» ten (ein genügender Weg) bahsetmiş, buna karşı zaruret hallerinin çeşitli görünümelerini doktrine ve özellikle içtihatlarla bırakmıştır. Bununla beraber, çeşitli hukuk çevrelerindeki geçit zarureti durumlarının mukayeseli tetkiki sonucunda, benzer nitelikler gösteren bazı tipik zaruret durumlarını geçit zarureti üst-kavramı altında bir sıralamaya tâbi tutmak mümkündür. Burada, «*geçit zarureti*» bakımından, *Baumgartner*'le beraber aşağıdaki ayrımlar izlenecektir:

a) Genel yola bağlılığın hiç mevcut olmaması¹²¹

Geçit isteyen gayrimenkulle, genel bir yol arasında hiç bir yol

[118] *Johannsen-Kregel-Pritsch*, BGB-RGRK. § 917; Anm. 4; *Figge*, Arch. Ziv. Pr. 160, 413. İsviçre hukuku için bak. *Leemann*, Art. 691, N. 6; *Baumgartner*, § 3 II (s. 16) ve orada dip notu. 6.

[119] BGE. 80 II 311; 85 II 392. Sayet gayrimenkulün genel yola varmak için yeter ve elverişli bir çıkışı mevcutsa, ortada bir zaruret halli bahis konusu olmadığından artık bir zarurî geçit talebinde bulunulamaz (BGE, 84 II 614 vd.). Bu hususta, Türk uygulamasının da çok açık olduğu görülmektedir. Bak. Yargıtay HGK. nun 31.1.1951 tarihli ve E. 3-8-2, K. 23 sayılı kararı (TİK (1951), C. I, N. 325).

[120] *Leemann*, Art. 694, N. 7; *Wieland*, Art. 694, N. 3 a-b.

[121] *Baumgartner*, § 3 III 1; *Zürcher*, § 14 1. Ayrıca bak. Eri. 2, 101 deki açıklamalar.

bağlılığı bulunmuyorsa, tam bir geçit zaruretinden bahsedilir. Bu durum, özellikle şu şekillerde ortaya çıkmaktadır:

aa) Bazı defa, bir gayrimenkulün bir kısmının devredilmesi sonucunda, bu gayrimenkulü genel yol ağına bağlayan geçidin diğer kısımda kalması sebebiyle, kalan veya devredilen kısmın genelle yola olan bağlılığı tamamen kalkabilir. Bu gibi durumlarda, taraflar gayrimenkulün devredilen kısmıyla beraber geçit münasebetlerini de çok defa kendi aralarında çözümlerler. Ancak, ihmal sebebiyle bu münasebetler düzenlenmemiş bulunuyorsa, devreden ve devralanın, bir geçit zaruretinden bahsederek MK. 671 uyarınca zaruri bir geçit talebinde bulunabilmesi mümkündür¹²².

bb) Bundan başka, bir gayrimenkulle genel bir yol arasında öteden beri mevcut bulunan yol bağı, fiili veya hukukî bazı değişiklikler sonunda kalkmış olabilir. Meselâ genel bir yolun eski yerden başka bir yere alınması¹²³, bir toprak kayması veya bir su baskını sonucunda bir gayrimenkulün genelle yola olan bağlılığı sürekli bir şekilde kesilebilir. Bu halde, *yol bağıının fiilen kaybolması* bahis konusudur¹²⁴.

Bazen, gayrimenkulün genelle yola olan bağlılığı *hukuken* de kaybolabilir. Meselâ, gayrimenkulü genelle yola birleştiren geçidin dayandığı bir geçit irtifakı hakkı (Wegrecht) tapu kütüğü memurunun hatası veya hak sahibinin (Berechtigte) yanılarak terkin beyanında bulunması üzerine terkin edilmişse ve irtifak hakkının yeniden tesisi talebinin de (MK. 933/1; ZGB. 975/1), mükellef gayrimenkulün iyi inanlı bir şahıs tarafından iktisap edilmesi sonucunda (MK. 933/2, 931; ZGB. 975/2, 973) yerine getirilmesine artık imkân kalmamışsa böyle bir durum bahis konusudur^{125, 126}. Bu

[122] Daha farklı bir çözüm için bak. Baumgartner, § 3 III 1 a.

[123] Baumgartner, § 2 II 3.

[124] Leemann, Art. 694, N. 13. Fiilen kaybolma sürekli olmalıdır. Bu bakımdan «arazisine umumî yoldan gidebilen dâvacının umumî yola çıkan geçidi bazen sel basması dolayısıyla dâvalının tarlasından geçit istemeğe hakkı yoktur.» Yargıtay 5. HD. 5.10.1950; 3433 E., 3226 K. (Olgac, N. 1106).

[125] Tapu kütüğünün usulsüz olarak yönetilmesi sonucunda bir irtifak hakkı terkin edilmiş olursa, bundan hakkı zarara uğrayan şahıs Hazine (İsviçre'de kanton) tazminat talep edebilir. Zira MK. 917 (ZGB. 955) hükmüne göre, Hazine (İsviçre'de kantonlar) tapu kütüğünün yönetiminden doğan zararlardan sorumludur. Bununla beraber Hazine de, tazminat bakımından kusurlu memura müracaat edebilir. Bu hususta ZGB. 955-2 hükmü, MK. 917-2 ye göre daha açıktır. Bu hükme göre «kantonlar, tapu kütüğü idaresinin kusuru bulunan memurlarına, müs-

gibi durumlarda da, bir geçit zarureti ortaya çıktığından geçide muhtaç gayrimenkulün mâliki, komşu gayrimenkul mâliklerinden kendisine elverişli bir geçit verilmesini talep edebilir.

cc) Genel yola bağlılığın hiç mevcut olmadığı diğer bir hal de, yeni bir gayrimenkulün teşekkülüdür. Burada, özellikle bir madenin tapu kütüğüne kaydedildiği durumlar bahis konusudur¹²⁷. Bunun gibi, başkasına ait bulunan bir sahilden doldurma suretiyle toprak kazanılması halinde de yine benzer bir durum mevcuttur¹²⁸.

b) Genel yola bağlılığın yetersiz olması

Bir gayrimenkulün genel yola hiç bir bağlılığının bulunmaması halinde tam bir geçit zarureti bahis konusu olduğu için mesele basittir. Buna karşı, mevcut geçit münasebetinin yetersiz olduğu durumlarda ise bir takım hukukî meseleler ortaya çıkar. Bilindiği gibi, MK. 671 de «tariki âme çıkmak için kâfi bir yolu un bulunmamasından bahsedilmektedir. Kanunun kullandığı «yeterli yol» (= kâfi yol) veya daha doğru olarak «yetersiz yol» kavramı, üst bir kavram olarak bazı tahlilleri gerekli kılar. Kanun koyucu, burada kazüistik bir çözüm getirmekten kaçınmış ve genel bir ifade kullanarak sadece *takdire dayanan bir kavram* (Würdigungsbegriff) koymakla yetinmiştir¹²⁹. Bu bakımdan, somut durumlarda, yolun yeterli olup olmadığı takdir yetkisine dayanarak hukuk ve hakkaniyet kuralları gereğince bizzat yargıç tarafından tayin edilecektir¹³⁰.

Zarurî geçit talebi genel olarak bir gayrimenkulün genel yolla hiç bir bağlılığının bulunmadığı gerçek zaruret hallerinde istenebilirse de; bunun yanında mevcut bir yol bağının, mahiyeti veya büyüklüğü, durumu veya çevresi bakımından bir gayrimenkulün iktisadi ihtiyaçlarını karşılayamadığı durumlarda da yine bir zaruret

taahdemlerine ve keza doğrudan doğruya gözetimle görevli olan organlara başvuru-bilirler.»

[126] Buna benzer bir hâl de, bir geçit irtifakının tapu kütüğüne hiç tescil edilmemiş olduğu (Tatbikat Kanunu, m. 38; Schlusstitel, Art. 44-1) durumlarda ortaya çıkar. Bak. Baumgartner, § 3 III 1 b.

[127] Baumgartner, § 3 III 1 c. Bu halde, zarurî geçit verilmesine ilişkin talep, kanton hukukuna göre yöneltilir.

[128] Leemann, Art. 694, N. 13 ve Art. 695, N. 18.

[129] Baumgartner, § 3 III 2.

[130] Baumgartner, § 3 III 2.

halinin bulunduğunu kabul etmek ve bu sebeple de yine bir geçit talebine cevaz vermek icap eder¹³¹.

Alman hukukunda, zarurî geçit hakkını düzenleyen BGB. § 917 hükmü daha genel bir ifade kullanarak «gayrimenkulden usulüne uygun şekilde yararlanabilmek için genel yola olan zarurî bağlılığın bulunmaması» ndan bahsetmiştir. «Zarurî bağlılık» (notwendige Verbindung) kavramı, daha şümüllü bir kavram olarak hem gayrimenkulle genel yol arasında hiç bir bağlılığın mevcut olmadığı durumları; hem de bu bağlılığın yetersiz bulunduğu halleri içine alır¹³².

Mevcut yol bağının yeterliliği hususunda *Fransız ve Belçika hukuklarında* zengin bir kazüistik mevcuttur¹³³. Bu çevrede, geçitten mahrumiyet nisbî bir kavram olarak ele alınır. Bu bakımdan, sadece geçit münasebetinin hiç bulunmadığı durumlarda değil; fakat bu bağlılığın çeşitli sebeplerle fiilen kesildiği veya gayrimenkulün işlenmesi (exploitation) ve iktisadî ihtiyaçları için yetersiz olduğu durumlarda da yine zarurî bir geçit talebinde bulunulabilir¹³⁴.

Gayrimenkulü genel yola bağlayan geçidin yeterliliği konusuyla ilgili olarak *İsviçre ve Türk doktrin ve içtihatlarında* şu durumlar tesbit edilmiştir:

aa) Bazen bir gayrimenkul genel yola bir geçitle bağlı bulunduğu halde, bu bağlılık gayrimenkulün iktisadî ihtiyaçlarına yetmediği ve yolun, iktisadî bakımdan gayrimenkulün ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde düzenlenmesi de o gayrimenkulün değerine oranla aşırı derecede masraflı olduğu takdirde, yine bir geçit zaruretinden bahsedilir. Bu gibi durumlarda, gayrimenkul mâlikinin zarurî bir geçit talebinde bulunmasına yine cevaz verilmelidir¹³⁵.

bb) Bunun gibi, geçide muhtaç gayrimenkul mâlikinin, genel

[131] Bir gayrimenkulden usulüne uygun şekilde yararlanmak için zarurî olan yol bağının eksikliği, sadece genel yola bağlılığın hiç mevcut olmadığı durumlarda değil, mevcut bağlılığın bu gayrimenkulün iktisadî ihtiyaçları bakımından yetersiz olduğu durumlarda da bahis konusudur. Bak. BGH. 11.6.1954 (NJW, 7. Jahrgang, 2. Halbband, 1954, s. 1321).

[132] Bak. Staudinger-Seufert, Komm. zum BGB. § 917 II 1; Johannsen-Kreel-Pritsch, BGB-RGRK, § 917, Anm. 3.

[133] Planiol - Ripert, N. 926 ve oradaki kararlar; Dekkers, N. 1379.

[134] Planiol - Ribert, N. 928; Dekkers, N. 1378.

[135] Saymen - Elbir, s. 382; Baumgartner, § 3 III 2 e. Geçit için yapılacak masraflar gayrimenkulün değeriyle oranlı olmasa Belçika hukukunda da bir geçit zaruretinden bahsedilir. Bak. Dekkers, N. 1379. Aynı çözüm Alman hukuku tarafından da benimsenmiştir. Bak. Figge, Arch Ziv Pr. 160, 414.

yola çıkmak için komşu mâlikin müsamahasıyla bir geçide fiilen sahip olduğu durumlarda da yine MK. 671 anlamında bir geçit zarureti mevcuttur. Fiili yol münasebetlerinin hukukî bir temelden mahrum bulunduğu bu gibi durumlarda mevcut geçitten fiilen faydalanan gayrimenkul mâliki, herkese karşı yöneltilebilecek aynı etkili bir geçit bağılığının tesisi için zarurî geçit talebinde bulunabilir¹³⁶.

cc) Bazen mevcut yol insan ve hayvanlar için tehlike doğuracak derecede dar, meyilli veya bataklık olabilir. Bunun gibi, öteden beri mevcut olan geçidin bir su baskını veya toprak kayması sebebiyle uzun bir süreden beri kullanılmaz bir durumda bulunması da mümkündür. Bu durumlarda, mevcut geçit gayrimenkulün ekonomik ihtiyaçları için yetersiz olduğundan gerçek bir geçit zarureti bahis konusu olup, geçide muhtaç gayrimenkulün mâliki genel yola çıkmak için kendisine uygun bir geçidin verilmesini talep edebilir¹³⁷. Belçika hukukunda da, mevcut geçidin dik bir yamaçta bulunduğu, etraftan akan suların biriktiği tabii bir su mecrasından veya bir bataklıktan geçtiği yahut ta yılın bir çok aylarında kullanılmasına imkân olmadığı durumlarda bir geçit zaruretinin mevcudiyeti kabul edilmektedir¹³⁸.

Zarurî geçit hakkı, ancak gerçek zaruret durumlarında kullanılabilirliği için¹³⁹, mevcut yolun uzun ve fazlasıyla dolambaçlı olduğu ileri sürülerek zarurî bir geçit talebine cevaz verilmemelidir^{140, 141}. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bir kararında «arabasıyla geçebilecek bir yola sahip bulunan kimsenin, bu yolun kısmen dolaşık ve keskin virajlı olmasını» ileri sürerek zarurî bir geçit talebinde bulunamayacağını içtihat etmiştir¹⁴². Bununla beraber bu noktada

[136] Baumgartner, § 3 III 2 c. Aynı çözüm Belçika hukuku tarafından da kabul edilmiştir. Bak. Dekkers, N. 1379.

[137] Baumgartner, § 3 III 2 a. Buna karşı «umumî yola çıkan geçidi bazen sel basması dolayısıyla» dâvacı, dâvalının tarlasından kendisine zarurî bir geçit verilmesini isteyemez. Bak. Yargıtay 5. HD. 5.10.1950; 3433 E., 3226 K. (Olgac, N. 1103).

[138] Dekkers, N. 1379.

[139] BGE. 85 II 392; 80 II 311.

[140] Zürcher, § 14 2; Baumgartner, § 3 III 2 a.

[141] Alman hukukunda da, mevcut yolun sırf kullanışsız olması ileri sürülerek zarurî bir geçit talebinde bulunulamaz. Bak. Westermann, § 65 II 1; Standinger - Seufert, Komm. zum BGB, § 917 II 3; Palandt, BGB, § 917 2 b.

[142] Yargıtay HGK. 31.1.1951; E. 3-18-2, K. 23 (Olgac, N. 1102).

pek fazla ileri gitmemek te icap eder. Zira, yolun fazla dolambaçlı olmasından ötürü gayrimenkulün iktisadi bakımdan rasyonel bir şekilde işletilmesi mümkün olamıyorsa, bu halde dahi bir geçit zaruretinden bahsetmek¹⁴³ ve dolayısıyla da zarurî bir geçit talebine cevaz vermek lâzımdır¹⁴⁴.

dd) Bazı durumlarda, arazi münasebetleri dolayısıyla bir gayrimenkulün sadece bir kısmı genel yola elverişli bir şekilde bağlı bulunduğu halde, diğer kısmın yol bağıntısı bu gayrimenkulden iktisaden faydalanmaya imkân vermeyecek derecede yetersiz olabilir. Bu takdirde de, gayrimenkulden usulüne uygun ve rasyonel bir şekilde yararlanabilmek için zarurî bir geçit istenebilmesi mümkündür¹⁴⁵. Bazen de, gayrimenkulü genel yola bağlayan geçit gayrimenkulün iktisadi gayesinin gerçekleşmesi bakımından elverişli değildir. Mevcut yol bağıyla gayrimenkulün iktisadi gayesinin gerçekleşmesi ya tamamen imkânsızlaşmış veyahut ta son derece zorlaşmış bulunabilir. Bu gibi durumlarda, gayrimenkulün rasyonel bir şekilde işletilmesi ve iktisadi fonksiyonunu görebilmesi için acaba ikinci bir geçit tahsisine istisnaen cevaz verilmeli midir? Bu soru doktrinde *Rüdenberg*, *Meisner* ve *Baumgartner* tarafından olumlu bir şekilde cevaplandırılmıştır¹⁴⁶. Bununla beraber bu gibi durumlarda, zarurî geçit tahsisi şartlarının ağırlaştırılması icap eder. Bir defa, ikinci bir zarurî geçit talebinde bulunabilmek için herşeyden önce gayrimenkulün esaslı bir kısmının bir geçitten mahrum olması ve ikinci olarak ta, verilecek zarurî geçidin gayrimenkulün iktisadi ihtiyaçları ve gayrimenkulden yararlanma bakımından çok lüzumlu ve zarurî bulunması lâzımdır. Bu duruma örnek olarak İsviçre uygulamasında şu misali bulmak mümkündür: Son derece meyilli bir durumda bulunan bir arazinin tepesindeki bir ilıca için bir sanator-

[143] «Şayet yol bağı, gayrimenkulden rasyonel bir şekilde yararlanmaya imkân vermiyorsa, mevcut geçit elverişsiz sayılır» ve zarurî bir geçit verilmesi istenebilir. Basel-Stadt, ZivG, 27.11.1939 (SJZ., 37, 219). Bu bakımdan mevcut bir yolun sırf gayrimenkul mülki bakımından elverişsiz olması şeklindeki kişisel düşünceler zarurî geçit verilmesinde önemli değildir. *Zürcher*, § 14 2.

[144] 7.7.1896 tarihli Zarurî Geçit Hakkı Verilmesine Dair Avusturya Kanununun § 2-2 hükmüne göre, «mevcut yol bağından daha kısa bir yol bağıının sağlanması maksadıyla, zarurî bir geçit verilmesi istenilemez». Bu mesele Alman hukukunda çekışmelidir. Bak. *Baumgartner*, § 3 III 2 a (s. 21) ve orada dip notu 1.

[145] *Waldis*, s. 172; *Zürcher*, § 14 2.

[146] *Baumgartner*, § 3 III 2 b ve orada dip notu 2 de adı geçen yazarlar.

yom binası yapılmıştı. Gayrimenkulün eteğinde küçük bir yol mevcut bulunmasına rağmen, ılıcaı genel yola bağlayan bu geçit sarp bir bayırda yer aldığı için araçların geçmesine çok elverişsiz bulunuyordu. İmdi, bu bayırdan çok güç şartlar altında geçilebileceğini ve mevcut yolun da gayrimenkulün iktisadi gayesi bakımından kullanılmaya elverişli bir duruma getirilmesinin son derece masraflı olacağını gözönünde bulunduran mahkeme burada bir geçit zarureti kabul etmiş ve gayrimenkulü genel yola bağlayan ikinci bir geçit tahsisine cevaz vermiştir¹⁴⁷. Buna karşı başka bir olayda ise Federal Mahkeme, köy yoluna varmak için elverişli bir yolu bulunduğu halde, binasının arkasına yaptırmış olduğu bir garaja gitmek için diğer bir geçit talep edilmesini gayrimenkulden rasyonel bir şekilde yararlanmak hususunda zarurî görmemiş ve geçit tahsisine karar veren ilk derece mahkemesinin hükmünü bozmuştur¹⁴⁸. Aynı sonuca Alman hukukunda da varıldığını görüyoruz. Nitekim, Reichsgericht'in bir kararına göre «bir gayrimenkulün büyüklüğü, durumu, çevresi ve tarımsal tipi şayet genel bir yolla daha geniş bir bağıntı kurmak ihtiyacını ortaya koyuyorsa, o gayrimenkule ikinci bir zarurî geçit tahsisi mümkündür»¹⁴⁹.

ee) Bazen gayrimenkulden yararlanma şeklinin değiştirilmesi de bir geçit zarureti doğurabilir. Meselâ, genel olarak ormanlık bir gayrimenkulün tarımsal maksatlarla işletilmesi, bağlık bir yerin otlak haline getirilmesi veya öteden beri tarımsal maksatlarla işletilen bir arazide taşocakları açılması çok defa mevcut yol bağının yetersiz kalmasına sebep olur. Bu gibi durumlarda, genellikle gayrimenkulü öteden beri genel yola bağlayan geçidin genişletilmesi zarureti doğmaktadır¹⁵⁰. İmdi, şayet gayrimenkulün yeni ihtiyaçları bakımından eski yol bağının genişletilmesi zarureti doğmuşsa; bu takdirde geçit isteyen gayrimenkulün mahiyetine, durumuna, büyüklüğüne ve yararlanma şekline uygun olarak yetersiz durumda bulunan geçidin düzenlenmesi veya genişletilmesi istenebilir¹⁵¹.

[147] Bu karar için bak. Baumgartner, § 3 II 2 b (s. 23) te dip notu 1.

[148] BGE, 48 II 614 vd.

[149] RGE, 79, 120 (Baumgartner, § 3 III 2 b (s. 23) te dip notu 1.

[150] Leemann, Art. 694, N. 16; Wieland, Art. 694, N. 3 b.

[151] Baumgartner, § 3 III 2 f.

4. Geçit zaruretinin gayrimenkulden usule uygun ve rasyonel bir şekilde yararlanma ihtiyacından doğması

a) Gayrimenkulü genel yola bağlamak hususunda geçit zarureti, bu *gayrimenkulden rasyonel ve usulüne uygun bir şekilde yararlanma ihtiyacından* doğmalıdır. Bu nokta, MK. 671 hükmünden açık olarak anlaşılammakta ise de, bunu zarurî geçit hakkına temel teşkil eden ana düşünceden çıkarmak mümkündür. Zarurî geçit hakkı ancak gerçek zaruret hallerinde tanınan bir haktır¹⁵². Bu hak, komşu gayrimenkuller üzerindeki mülkiyet hakkını önemli bir şekilde sınırladığı için, geçit isteyen gayrimenkul mâlikinin kişisel ve spekülatif ihtiyaçlarına göre değil, fakat rasyonel bir şekilde işletilmesi ve iktisadî bakımdan en elverişli şekilde yararlanılması bakımından gayrimenkulün ihtiyaçlarına göre tayin edilir¹⁵³. Bu sebeple de, gayrimenkulün iktisadî ihtiyaçlarının gerekli kılmadığı durumlarda zarurî geçit hakkını şümulü olarak yorumlamamak icap eder.

b) *Fransız hukukunda* zarurî geçit hakkı *gayrimenkulün işletilmesi* (exploitation du fonds) düşüncesinde temellenir (Ccf. Art. 682)¹⁵⁴. Gayrimenkulün işletilmesinden bahsederken, bundan sadece tarımsal bir işletmeyi anlamamak lâzımdır. Şayet, gayrimenkulün ticarî veya sınaî maksatlarla işletilmesi yahut ikamet maksadıyla kullanılması gayrimenkulle genel yol arasında bir yol bağının kurulmasını gerekli kılıyorsa, zarurî bir geçit talep edilebileceği gibi, mevcut geçidin genişletilmesi de istenebilir¹⁵⁵. Aynı sonuçlar Belçika uygulamasında da kabul edilmiştir¹⁵⁶.

c) Geçit zaruretinin gayrimenkulden gereği gibi yararlanmak ve gayrimenkulü usule uygun olarak kullanmak ihtiyacından doğması özellikle *Alman hukukunda* belirtilir¹⁵⁷. Gerçekten, BGB. § 917 hükmü, açıkça *usule uygun şekilde yararlanmadan* (ordnungsmaessige Benutzung) bahseder. *Gayrimenkulden yararlanma*, BGB. §§ 99 ve 100 hükümlerindeki gibi, bir gayrimenkulün kullanılması ve işletilmesi anlamına gelir. *Yararlanmanın* (Benutzung) ölçüsü nesneldir. Bu bakımdan yararlanmanın doğrudan doğruya mâlik veya bir

[152] Waldis, s. 170.

[153] Baumgartner, § 3 III 2 I; Zürcher, § 14 2.

[154] Planiol - Ripert, N. 928; Ripert - Boulanger, N. 3114.

[155] Planiol - Ripert, N. 928 ve oradaki kararlar.

[156] Belçika hukuku için bak. Dekkers, N. 1381.

[157] Westermann, § 65 II 2; Lent, § 25 VI; Johannsen - Kregel - Pritsch, BGBI RGRK, § 917, Anm. 2; Staudinger-Seufert, Komm. zum BGB. § 917 II 2; Figge, Arch Ziv Pr. 160, 412-413.

hasılat kiracısı yahut gayrimenkul üzerindeki diğer herhangi bir hak sahibi tarafından yapılması önemli değildir¹⁵⁸. Burada, gayrimenkul mülkînin öznel ve sırf kişisel olan ihtiyaçları değil, fakat geçit isteyen gayrimenkulün iktisadî ihtiyaçları gözönünde bulundurulur¹⁵⁹. *Usule uygun olarak yararlanma*, bir gayrimenkulün nevine göre en elverişli şekilde kullanılmasıdır¹⁶⁰. Bir gayrimenkulün büyüklüğüne, ortamına, araziyi işleme şekline ve iktisadî münasebetlerine göre rasyonel bir şekilde işletilmesi bahis konusu ise usule uygun yararlanmadan bahsedilir¹⁶¹. Meselâ, tarımsal bir gayrimenkulden usule uygun olarak yararlanmanın ölçüsü, aynı nevi gayrimenkullerden mutad olarak yapılan yararlanma şekline göre tayin edilir¹⁶². Bu bakımdan, şayet geçit isteyen gayrimenkulün genel bir yola bağlanması, bu gayrimenkulün rasyonel bir şekilde işletilmesi ve usulüne uygun olarak kullanılması ihtiyacından doğuyorsa, bu gayrimenkulün mülki geçit mükellefi gayrimenkullerden kendisine zarurî bir geçit verilmesini talep edebilir¹⁶³.

d) ZGB. 694 hükmünden açıkça anlaşılacakla beraber geçit zaruretinin gayrimenkulün usulüne uygun olarak kullanılması ve rasyonel bir şekilde işletilmesi ihtiyacından doğması *İsviçre uygulamasında* da kabul edilir. Bu nokta, 27.11.1939 tarihli bir *Basel-Stadt ZivG.* kararından açıkça anlaşılmaktadır: «Şayet yol bağılılığı, gayrimenkulden rasyonel bir şekilde yararlanmaya imkân vermiyorsa bu bağılılık *elverişsiz* sayılır» ve «eğer bir geçit verilmediği takdirde, o gayrimenkulden rasyonel bir şekilde yararlanmak mümkün olmayacaksa» bu gayrimenkulü genel yola bağlayacak bir geçit istenebilir¹⁶⁴. Aynı görüş, *Federal Mahkeme* tarafından da benimsenmiştir¹⁶⁵. Zarurî geçit hakkını, mülkiyet hakkının önemli bir sınırı

[158] Johannsen - Kregel - Pritsch, BGB-RGRK, § 917, Anm. 2.

[159] Staudinger - Seufert, Komm. zum BGB, § 917 II 2 a; Zürcher, § 14 2; Leemann, Art. 694, N. 16; Baumgartner, § 3 III 2 f.

[160] Palandt, BGB § 917 2 b; Staudinger - Seufert, Komm. zum BGB § 917 II 2 c.

[161] Johannsen - Kregel - Pritsch, BGB-RGRK, § 917, Anm. 7.

[162] Staudinger - Seufert, Komm. zum BGB § 917 II 2 c.

[163] BGH, 11.6.1954 (NJW, 7, Jahrgang, 2, Halbband, 1954, s. 1321).

[164] SJZ, 37, 218-219.

[165] Bir dâvada, köy yoluna çıkmak için yeter bir yolu olduğu halde, bir gayrimenkulün mülki, binasının arkasına yaptırdığı bir garaja gitmek için de ayrı bir geçit istemişti. İlk derece mahkemesinin bu isteği olumlu olarak karşılamasına rağmen, Federal Mahkeme olayda otomobil için istenen geçit talebini gayrimenkul-

olarak ele alan ve «ancak âcil bir iktisadi ihtiyacın karşılanması maksadıyla» bu imkânı kabul eden Federal Mahkeme gayrimenkulün rasyonel bir şekilde kullanılması bakımından lüzum ve zaruret olmayan hallerde zarurî geçit talebini reddetmektedir ¹⁶⁶.

e) Geçit zaruretinin geçit isteyen gayrimenkul mülîkinin kişisel ihtiyaçlarından değil de, doğrudan doğruya bir gayrimenkulden usulüne uygun olarak ve rasyonel bir şekilde yararlanma ihtiyacından doğması şartının *bizim hukukumuzda* pek aydınlık olmadığı göze çarpar. Genel olarak zarurî geçit hakkına ilişkin doktrin bu noktaya temas etmemiştir ¹⁶⁷. Diğer taraftan, mahkeme kararlarının da, «gayrimenkulden rasyonel ve usulüne uygun olarak yararlanma» kavramına temas etmediği görülmektedir. Doktrin ve uygulamanın bu sükûtuna rağmen, fikrimizce aynı prensibin bizim hukukumuzda da uygulanması icap eder. Bu bakımdan, kanaatimizce, zarurî geçit hakkı verilmesi için «zaruret halinin usulen tesbiti» ni arayan Yargıtay 7. HD. nin 21.1.1955 tarihli bir içtihadını (5097 E, 575 K) geniş olarak yorumlamak ¹⁶⁸ ve geçit zaruretinin gayrimenkulün usulüne uygun ve rasyonel bir şekilde işletilmesinden doğmuş olması şartını işbu «zaruretin tesbiti» işine ithal etmek mümkündür.

5. Geçit zaruretinin geçide muhtaç gayrimenkul mülîkinin iradî bir fiili sonucunda doğmamış olması

a) *Alman hukukunda*, zarurî bir geçit talebinde bulunabilmek için geçit zaruretinin mülîkin iradî bir fiili sonucunda doğmamış olması lâzımdır ¹⁶⁹. BGB. § 918/1 hükmüyle konulan bu şart ayrıca Avusturya hukukunda da yer alır. Gerçekten, Avusturya'da zarurî geçit hakkını düzenleyen 7 Haziran 1896 tarihli *Zarurî Geçit Kanunu*-nun (Notweggesetz) 2. paragrafı açık olarak bu şartı koymaktadır ¹⁷⁰. Zarurî geçit hakkı bakımından geçit zaruretinin *mülîkin iradî bir*

den rasyonel bir şekilde yararlanmak bakımından lüzumlu görmemiş ve diğer sebeplerle birlikte ilk derece mahkemesinin hükmünü bozmuştur. Bak. BGE. 84 II 614 vd.

[166] Federal Mahkemenin bu noktadaki içtihadının yerleşmiş olduğu söylenebilir. Bak. Weiss, N. 4807. Bundan başka bak. BGE. 80 II 311; 85 II 392.

[167] Bak. Velidedeoğlu - Esmer, s. 285; Saymen - Elbir, s. 381-384.

[168] TGH. s. 670.

[169] Staudinger - Seufert, Komm. zum BGB 918 I 1; Westermann, § 65 II 3; Johannsen - Kregel - Pritsch, BGB-RGRK, § 918, Anm. 1 vd.; Palandt, BGB, § 918; Baumgartner, § 3 V 1.

[170] Baumgartner, § 3 V 1 (s. 27) de dip notu 3.

fiili sonucunda doğmamış olması (willkürliche Handlung des Eigentümers) şartı Alman hukukunda özel bir önem taşır. Bu kavramın tam bir tarifini vermek ve sınırlarını tesbit etmek oldukça güçtür. Zira kanun koyucu bu terimi sadece BGB. § 918/1 de kullanmış ve kanunî bir tarif te yapmamıştır¹⁷¹. Bu bakımdan doktrin, uygulamadan da faydalanarak, «genel yola bağlılığın mâlikin iradi fiiliyle kesilmesi» nin ne olduğunu tesbit etmeye çalışmaktadır. Genel olarak doktrinde, «*mâlikin iradi fiili*» denilince, gayrimenkulün usulüne uygun şekilde kullanılma ve işletilmesinden ileri gelmeyip te, doğrudan doğruya mâlikin serbest irade ve kararı sonucunda yapılan fiiller anlaşılır¹⁷². «İradi fiil» kavramının kusurlu fiil kavramıyla bir ilgisi yoktur. Bu bakımdan, bir gayrimenkulü genel yola bağlayan yol bağı, kusuru olsun olmasın, geçit isteyen mâlikin iradi bir fiili sonucunda ortadan kalkacak olursa, artık komşu mâliklerden zarurî bir geçit mükellefiyetine katlanmaları talep edilemez¹⁷³. Genel olarak, yol üzerine bir duvarın çekilmesi veya mâlikin gerekli özeni göstermemesi yüzünden gayrimenkulü genel yola bağlayan bir köprüünün yıkılması gibi durumlarda mevcut yol bağı mâlikin iradi bir fiili sonucunda ortadan kalkmış olduğundan artık zarurî bir geçit talebine cevaz verilmeyecektir¹⁷⁴. Buna karşı, gayrimenkulü genel yola bağlayan yol bağı doğal olaylar sonucunda kalkacak olursa BGB. § 918/1 hükmü uygulanmaktadır. Aynı şekilde, genel yola bağlılığın, meselâ gayrimenkulde yeni bir bina inşa edilmesi gibi yeni durumlar karşısında, fakat gayrimenkulden usulüne uygun yararlanma çerçevesinde kalkmış olması halinde de yine BGB. § 918/1 anlamında bir iradi fiilden bahsedilemez¹⁷⁵.

BGB. § 918/1 de gayrimenkulü genel yola bağlayan mevcut yol bağıнын mâlikin iradi bir fiili (eine willkürliche Handlung des Eigentümers) sonucunda kalkmasından bahsediliyorsa da, uygulamada bu ifade geniş olarak yorumlanmaktadır. Bu bakımdan, birlikte mülkiyet durumlarında birlikte mâliklerden sadece birinin iradi bir fiili dahi BGB. § 918/1 in uygulanması için kâfidir¹⁷⁶. Doktrin,

[171] Staudinger - Seufert, Komm. zum BGB, § 918 I 1.

[172] Johannsen - Kregel - Pritsch, BGB-RGRK, § 918, Anm. 1; Westermann, § 65 II 3.

[173] Staudinger - Seufert, Komm. zum BGB, § 918 I 1 d.

[174] Westermann, § 65 II 3; Johannsen - Kregel - Pritsch, BGB-RGRK, § 918, Anm. 1.

[175] JW, 1925, 745.

[176] Gayrimenkul mâlikinin iradi bir fiiliyle mevcut yol bağı kalkacak

genel olarak mevcut yol bağıının irsî bir yapı hakkı sahibinin (= üst hakkı sahibinin) iradî bir fiiliyle kaldırıldığı durumlara da yine BGB. § 918/1 hükmünü uygulamıştır¹⁷⁷.

Böylece Alman hukukunda gayrimenkul mâlikinin veya hukukî durumu bakımından mâlike benzetilen bazı hak sahiplerinin iradî bir fiili sonucunda mevcut yol bağı kalkacak olursa, artık komşu mâliklerden zarurî bir geçit talebinde bulunmağa imkân olmadığı görülmektedir¹⁷⁸.

b) *İsviçre/Türk hukukunda* ise BGB. § 918/1 hükmüne benzer bir hüküm mevcut değildir. Bu bakımdan, bizim hukukumuzda, mâlikin serbest irade ve kararıyla gayrimenkulden yararlanma şeklinin değiştirilmesi sonucunda bir zaruret hali ortaya çıkarsa, yeni yararlanma şeklinden ötürü o gayrimenkulün yeri iktisadî ihtiyaçlarının gerekli kıldığı ölçüde zarurî bir geçit talebinde bulunulabilir¹⁷⁹. Bununla beraber, geçit zarureti doğal sebeplerden (meselâ bir fırtınada geçit veren köprüünün yıkılması) veya gayrimenkulden yararlanma şeklinin değiştirilmesinden ileri gelmeyip te mâlikin sırf iradî bir fiili yüzünden doğmuş bulunuyorsa, BGB. § 918/1 le varılan çözüme bizim hukukumuzda MK. 2 (ZGB. 2) vasiyasıyla ulaşılabilir. Gerçekten, mevcut bir yol bağını gerekli özeni göstermemekten ötürü sırf iradî bir fiiliyle kaybeden gayrimenkul mâlikinin sonradan komşu gayrimenkullerden zarurî bir geçit talebinde bulunması MK. 2 deki dürüstlük kuralına aykırıdır¹⁸⁰. Bu gibi durumlarda, çok defa mâlikin iradî fiiliyle sebep olduğu durumu eski hale getireceği kabul olunur. Meğer ki, eski hale getirme geçit isteyen için imkânsız veya çok masraflı olsun¹⁸¹.

olursa, kendisinden başka, daha sonraki mâlikler de artık zarurî bir geçit isteyemezler. Staudinger - Seufert, Komm. zum BGB. § 918 I 1 b.

[177] *Johannsen - Kregel - Pritsch*, BGB-RGRK. § 918, Anm. 2.

[178] İspat yükü bakımından mevcut yol bağıının, geçit isteyen gayrimenkul mâlikinin iradî bir fiili sonucunda ortadan kalktığını ve geçit zaruretinin de bu sebepten ortaya çıktığını ispat etmek geçit mükellefine aittir. Bak. *Johannsen - Kregel - Pritsch*, BGB-RGRK. § 918, Anm. 1.

[179] *Baumgartner*, § 3 V 1; *Leemann*, Art. 694, N. 18.

[180] *Baumgartner*, § 3 V I. Bu bakımdan «bir gayrimenkulün bir cephesi yol bulunduğu takdirde gayrimenkul sahibi yol cephesine bir bina yaparsa, arkada kalan diğer binası için komşusundan zarurî geçit hakkı isteyemez.» Yargıtay 5. HD. 31.1.1952; 5938 E., 405 K. (TGH., s. 672). Bu çözüm Yargıtay HGK. nun 3.10.1962 tarihli ve 1-39 E., 60 K. sayılı kararıyla da açıkça savunulmaktadır (İmî ve Kazai İctihatlar Dergisi, Yıl 2, Ekim 1962, Sayı 22, s. 1587-1588).

[181] *Leemann*, Art. 694, N. 19.

Alman hukukunda özel bir hükümle (BGB. § 918/2) düzenlenen, buna karşı İsviçre hukukunda doktrin tarafından çözümlenen diğer bir problem de şudur: Bir gayrimenkulün sadece bir kısmının devredilmesi sonucunda, devredilen veya kalan kısmın genel yola olan bağlılığı kaybolacak olursa acaba yol münasebetleri nasıl düzenlenecektir? BGB. § 918/2 hükmüne göre, bu durumda, şimdiye kadar genel yola geçit veren kısmın mâliki, geçitsiz kalan kısım için zarurî geçit yüküne katlanmakla mükelleftir. Bunun gibi, aynı mâlike ait bulunan birden fazla gayrimenkullerden birinin devri halinde de, genel yola bağlılığı olan gayrimenkul mâliki geçitsiz kalan gayrimenkule geçit vermekle mükellef tutulmuştur¹⁸².

İsviçre hukuku bu hususta açık bir hüküm taşımamakla beraber doktrin Alman hukukunun çözümünü İsviçre hukuku için de savunur¹⁸³. Fikrimizce, aynı çözümün Türk hukukunda da uygulanması mümkündür.

6. Zarurî geçit karşılığı tam bir tazminatın ödenmesi

a) MK. 671 hükmüne göre zarurî geçit hakkı «tam bir ivaz mukabilinde» istenebilir. «Tam bir ivaz» dan maksat, ZGB. 694 ve BGB. § 917/2 hükümlerinde açıkça ifade edildiği gibi zarurî geçit yüzünden geçit mükellefinin uğramış olduğu zararın tam bir tazminatla giderilmesidir¹⁸⁴. Burada, kanunen bahşedilen bir hakkın kullanılması bahis konusu olduğu halde, bir tazminat ödeme mükellefiyetinin konulması şu esasa dayanır: yüksek bir menfaat dolayısıyla başkasının hakkına bir tecavüz zarureti bulunduğu anda, tecavüz eden kimse ancak bütün hasar ve masrafları ödemek suretiyle bunu yapabilir¹⁸⁵. Medenî hukuk alanında zarurî geçit hakkı bu prensibin tipik bir örneğini teşkil etmektedir¹⁸⁶.

b) Zarurî geçit karşılığı tazminat, geçit isteyen gayrimenkul mâlikinin geçitten sağlayacağı faydalara göre değil, fakat geçit

[182] Standinger - Seufert, Komm. zum BGB. § 917 II 5; § 918 II 1; Johannsen - Kregel - Pritsch, BGB-RGRK, § 918, Anm. 4; Westermann, § 65 II 3.

[163] Baumgartner, § 3 V I.

[184] Baumgartner, § 5 II 1; Wieland, Art. 694, N. 7; Waldis, s. 176-177; Saymen - Elbir, s. 383; Standinger - Seufert, Komm. zum BGB. § 917 I 5; Westermann, § 65 III 3.

[185] v. Tuhr, § 50 II; Baumgartner, § 5 II 1.

[186] Ayrıca Borçlar Hukukunda zaruret halinde işlenen fiillerde, ve Medenî Hukukta da MK. 651-3 ve 668 (ZGB. 674-3 ve 691) hükümlerinde diğer örnekleri bulmak mümkündür.

mükellefinin geçit yüzünden uğrayacağı zarara göre takdir edilir. Burada, geçit zaruretine geçit yetkilisinin doğrudan doğruya iradî bir fiiliyle sebebiyet verilmesi tazminat miktarının hesaplanması bakımından önemli değildir. Bu sebepten, geçit isteyen mâlikin kusurlu olduğu durumlarda tazminat miktarının daha yüksek olmasını savunan Wieland'ın görüşü¹⁸⁷ fikrimizce hem tazminat kavramına aykırılıktan; hem de pozitif bir destekten mahrum olmasından ötürü temelsiz kalmaktadır.

c) Zarurî geçit karşılığı tazminatın miktarı yargıç tarafından tayin edilir (MK. 761; ZGB. 694). Tazminatın şekli bakımından İsviçre/Türk hukukunun durumu Alman hukukundan farklıdır. Alman hukukuna göre tazminat yıllık iratlar şeklinde ödenir (BGB. § 917/2 ve § 913)¹⁸⁸. Buna karşı İsviçre/Türk hukukunda ise bu konuda herhangi bir hüküm mevcut değildir. Bu bakımdan, doktrinde Wieland¹⁸⁹ ve Saymen/Elbir¹⁹⁰ tazminatın *sermaye şeklinde ve peşin* olarak ödenmesini savunurlar. Buna karşı Baumgartner¹⁹¹ ve Zürcher'e¹⁹² göre ise kanunun bu sükûtu karşısında, sadece sermaye şeklinde ödemenin ne sebepten tercih edildiği anlaşılamamaktadır. Bu yazarlara göre, yargıç icabında tazminatın irat olarak ödenmesine karar verebileceğinden, hiç değilse bu gibi durumlarda ödemelerin Alman hukukunda olduğu gibi¹⁹³ yıllık iratlar şeklinde yapılması (BGB. §§ 917/2, 913) daha isabetli olacaktır. Bu sonuncu görüş, menfaatler durumuna uygunluk bakımından *bize de* daha uygun görünmektedir.

d) Zarurî geçit karşılığı tazminat, geçit isteyen tarafından ödenir. Buna karşı tazminat yetkilisi ise, prensip itibariyle geçit veren gayrimenkulün mâlikidir¹⁹⁴. Bununla beraber mâlikten başka geçit veren gayrimenkuldeki irtifak hakkı sahipleri de, geçit veril-

[187] Wieland, Art. 694, N. 7.

[188] Johannsen - Kregel - Pritsch, BGB-RGRK, § 917, Anm. 13 a.

[189] Wieland, Art. 694, N. 7.

[190] Saymen - Elbir, s. 383.

[191] Baumgartner, § 5 II 3.

[192] Zürcher, § 16 II 2.

[193] Staudinger - Seufert, Komm. zum BGB, § 913, Anm. 4.

[194] Baumgartner, § 5 II 1; Leemann, Art. 694, N. 18; Wieland, Art. 694, N. 7. Alman hukuku için Johannsen - Kregel - Pritsch, BGB-RGRK, § 917, Anm. 12 b; Westermann, § 65 III 3.

mesi yüzünden hakları tecavüze uğradığı oranda tazminat isteyebilmek hakkına sahiptirler¹⁹⁵.

Asistan Dr. Ergun ÖZSUNAY

B İ B L İ O G R A F Y A

- Aral, Vecdi, İnşaat (Üst) Hakkı (Tez), İstanbul, 1962.
- Baumgartner, Walter, Das Notwegrecht und das Notbrunnenrecht nach dem schweizerischen ZGB (Tez), Bern, 1930.
- Baur, F., Lehrbuch des Sachenrechts, München und Berlin, 1960.
- Bilmen, Ömer Nasuhi, Hukukî İslâmiyye ve İstilâhatı Fıkhiyye Kamusu, V. Cilt, İstanbul, 1952.
- Carbonnier, Jean, Droit Civil, Tome II: Les biens et les obligations, Première Partie: Les Biens, Paris, 1957.
- Cosack-Mitteis, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, 2. Band, 7. und 8. Neubearbeitete Auflage, Jena, 1924.
- Dekkers, R., Précis de Droit Civil Belge, Tomè I. Bruxelles, 1954.
- Di Marzo, Salvatore, Roma Hukuku (Cev. Dr. Z. Umur), 2. Bası, İstanbul, 1959.
- Erläuterungen zum Vorentwurf eines schweizerischen ZGB, Bern, 1914.
- Figge, R., Der Notweg, Arch Ziv Pr. 160. Band, 4-5. Heft, Januar 1962, s. 409 vd.
- v. Gierke, J., Bürgerliches Recht: Sachenrecht, 3. Umgearbeitete Auflage, Berlin-Göttingen-Heidelberg, 1948.
- Güçün, C. A., Nazari ve Ameli Hukuk Dâvaları, Birinci Kitap, 2. Bası, İstanbul, 1945.
- Haab, Robert, Kommentar zum Schweizerischen ZGB. IV. Band, Das Sachenrecht, Zürich, 1929.
- Halsbury, Laws of England, Vol. 12, 3. edition, London, 1955 ve Vol. 19, 3. edition, London, 1957.
- Hedemann, Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches, Zweite, umgearbeitete Auflage, Berlin, 1950.
- Huber, E., System und Geschichte des schweizerischen Privatrechts, Band 3 ve 4, Basel, 1889-1895 (SPR olarak kısaltılmıştır).
- Huber, E., Zum schweizerischen Sachenrecht, Bern, 1914.
- Johannsen - Kregel - Pritsch, Das Bürgerliche Gesetzbuch, Kommentar herausgegeben von Reichsgerichtsräten und Bundesrichtern, 11. Auflage, III. Band, 1. Teil, Berlin, 1959 (BGB-RGRK olarak kısaltılmıştır).
- Jörs - Kungel - Wenger, Römisches Privatrecht, 3. Auflage, Berlin-Göttingen-Heidelberg, 1949.
- Kaser, M., Das Römisches Privatrecht I, München, 1955.
- Leemann, H., Kommentar zum schweiz. ZGB. Sachenrecht I und II. Abteilung, 2. Halbbände: 1. Halbband, 2. Auflage, Bern, 1920; 2. Halbband, 1. Auflage, Bern, 1925.
- Lent, F., Sachenrecht, München und Berlin, 1958.

[195] Staudinger - Seufert, Komm. zum BGB, § 917 I 5 e; Leemann, Art. 694, N. 18; Baumgartner, § 5 II 1.

- Mecelle**, Mecelle-i Ahkâm-ı Adliyye (Ali Himmet Berki), Ankara, 1959.
- Palandt**, Bürgerliches Gesetzbuch, 21. neubearbeitete Auflage, München und Berlin, 1962.
- Flaniol - Ripert**, Traité pratique de Droit Civil Français, Tome III: Les Biens (par M. Picard), 2. édition, Paris, 1952.
- Ripert - Boulanger**, Traité de Droit Civil, Tome II, Obligations-Droit Réels, Paris, 1957.
- Saymen - Elbir**, Türk Esya Hukuku, İstanbul, 1954.
- Staudinger - Seufert**, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band, III, 1. Teil, Lieferung 3, 11. neubearbeitete Auflage, Berlin, 1955.
- Stoekling, J.**, Die Begründung von Baurechten unter Bedingungen und Auflagen sowie Beschränkungen des Inhalts und der Übertragbarkeit (Tez), Bern, 1956.
- Sireli, Muharrem**, Tatbikatlı Yeni Tapu Sicilli ve İlgili Mevzuat ile Harçlar ve Resimler, İstanbul, 1958.
- v. Tuhr**, Allg. Teil des Schweizerischen OR, Tübingen, 1924-1925 (Türkçesi C. Edege tarafından, İstanbul, 1953).
- Tuor**, Das schweizerische Zivilgesetzbuch, 6. Auflage, Zürich, 1953 (Türkçesi A. Artus tarafından, Ankara, 1956).
- Üstündağ, Saim**, Tapu Kütüğünün Tashihî Dâvası (Tez), İstanbul, 1959.
- Velidedeoğlu - Esmer**, Gayrimenkul Tasarrufları ve Tapu Sicilli Tatbikatı, 2. bası, İstanbul, 1956.
- Waldis, Aloys**, Das Nachbarrecht, 4. Auflage, Zürich, 1953.
- Weiss Egon**, Institutionen des römischen Privatrechts Basel, 1949.
- Weiss, G.**, Sammlung eidgenössischer und kantonaler Entscheidungen zum schweiz. ZGB und OR, Band III, Zürich, 1951.
- Westermann, H.**, Sachenrecht, 3. Auflage, Karlsruhe, 1956.
- Wieland, Carl**, Kommentar zum Sachenrecht des schweiz. ZGB, Zürich, 1909 (Türkçesi Karafaki, Kanunu Medenîde Aynı Haklar, Ankara, 1946).
- Wolff - Raiser**, Sachenrecht, 10. Bearbeitung, Tübingen, 1957.
- Zürcher, E.**, Die Wegrechte des Schweizerischen Privatrechts (Tez), Aarau, 1947.

İÇTİHAAT KİTAP VE DERGİLERİ

Adalet Dergisi

Ankara Barosu Dergisi

Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichtes

İlmî ve Kazal İctihatlar Dergisi

Neue Juristische Wochenschrift

Olgac, S., Kazal ve İlmî İctihatlarla Türk Kanunu Medenisi, Cilt II, İstanbul, 1957

Saymen - Erman - Elbir, Türk İctihatlar Külliyyatı

Schweizerische Juristen Zeitung

Tepeci, Nottu ve İzahlı Türk Kanunu Medenisi, Cilt II, Aynı Haklar, 2. Bası, Ankara, 1955.

Türkmen - Kazancı - Yüksel - Ünsev - Ertem, Türk Gayrimenkul Hukuku ve Alâkalı Mevzuat ve İctihatlar, Cilt I, Ankara, 1956.

K I S A L T M A L A R

| | |
|--------------------|---|
| AD | Adalet Dergisi |
| Ank. B. D. | Ankara Barosu Dergisi |
| Arch Ziv Pr. | Archiv für die Civilistische Praxis |
| Art. | Article, Artikel |
| Bak. (Bk.) | Bakınız |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch (Alman Medenî Kanunu) |
| BGE | Bundesgerichts-Entscheidungen (Amtliche Sammlung) |
| BGH | Bundesgerichtshof |
| Ccfr | Code Civil français (Fransız Medenî Kanunu) |
| Cebelg. | Code Civil belgeique (Belçika Medenî Kanunu) |
| Coit | (Codice Civile italiano 16 Mart 1942 tarihli İtalya Medenî Kanunu) |
| EG | Einführungsgesetz zum ZGB. |
| EGBGB | Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gasetzbuch (18.8.1896). |
| ErbbauRV | Verordnung über das Erbbaurecht (15.1.1919) |
| Erl. | Erläuterungen zum Vorentwurf eines schweizerischen ZGB, Bern, 1914 |
| GBV | Grundbuchverordnung (Isvicre Tapu Sicili Nizamnamesi, 22.2.1910) |
| HD. | Hukuk Dairesi |
| HGK. | Hukuk Genel Kurulu |
| HUMK. | Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu |
| Krs. (krs.) | Karsılastırınız |
| m. | madde |
| MK. | Medenî Kanun |
| N. | Randnote, Numara |
| NJW. | Neue Juristische Wochenschrift |
| RG. | Resmî Gazete |
| RGE. | Entscheidungen des Reichsgerichtes in Zivilsachen |
| s | Sayfa |
| Schlusstitel | Anwendungs-und Einführungsbestimmungen |
| SJZ. | Schweizerische Juristenzeitung |
| TGH. | Türk Gayrimenkul Hukuku (Türkmen-Kazancı-Yüksel-Ünsev-Ertem, Cilt I, Ankara, 1956) |
| TIK. | Türk İçtihatlar Külliyyatı (Saymen-Erman-Elblr) |
| TSN. | Tapu Sicili Nizamnamesi |
| vd. | ve devamı |
| vs. | vesaire |
| WEG. | Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) 15.3.1951 tarihli Kat Mülkiyeti hakkında Alman Kanunu |
| ZGB. | Zivilgesetzbuch |
| ZSR. | Zeitschrift für schweizerisches Recht. |