

UYGULAMA BAKIMINDAN ZORUNLU GEÇİT HAKKI DAVASI

The Case of Mandatory Crossing Right in Application and Its Conditions

Mustafa Hayri TACIN*

ÖZET

Yasal dayanağını 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 747 ve devamı maddelerinden alan ve esas itibarıyla komşuluk hukukuna dayanan zorunlu geçit hakkı davaları, ülkemizde arazi düzenlenmesinin sağlıklı bir yapıya kavuşmaması ve her taşınmazın yol ihtiyacına cevap verilmemesi nedeniyle zorunlu olarak açılmaktadır.

Bir taşınmazdan, ekonomik amacına uygun olarak yararlanmak için, o taşınmazın mutlaka genel yol ile bağlantısı bulunmalıdır. Ülkemizde kadastro çalışmalarının çok eskiye dayanması, o dönemdeki ihtiyaçlar ve kullanım şekli ile şimdiki ihtiyaç ve kullanım şekillerinin değişiklik arz etmesi geçit hakkı davalarının öneminin günümüzde de devam etmesine neden olmaktadır.

Çalışmanın ilk bölümünde zorunlu geçit hakkı davasının tanımı ve hukuki niteliğinden kısaca bahsedilmiş, ardından zorunlu geçit hakkı davalarında görevli ve yetkili mahkeme ile davanın taraflarının kimler olabileceği izah edilmeye çalışılmış olup, bu kapsamda uygulamada karşılaşılan sorunlar ele alınmıştır. Öte yandan, geçit hakkı davasının genel ve özel şartlarının yanısıra uygulama ile getirilen ve somut olaya göre değişiklik arz eden şartlarına değinilmiş, mesele Yargıtay'ın güncel içtihatları ile birlikte okuyucuya sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Geçit Hakkı, Komşuluk Hukuku, Taşınmaz, İrtifak, Mülkiyet Kısıtlamaları.

ABSTRACT

The cases of mandatory crossing whose legal basis from the 4721 Turkish Civil Code, Article 747 and its continued articles and which based on neighbourhood law essentially are opened compulsory in our country due to the arrangement of land in our country couldn't be achieved a healthy structure and the road need of each immovable properties couldn't be responded.

That immovable property must be necessarily real connection with public roads to benefit from it according to its economic purpose. Because the cadastral work in our country based on very old times, the needs and usage types at that time and the current needs and usage types have been varied, it has caused that the cases of crossing rights haven't still lost its importance today.

* Aksaray Adliyesi, mtacin@hotmail.com

In the first part of the study, a brief description of the mandatory crossing right and its legal nature have been mentioned, then it has tried to explain who might take part as the attendant and authorized court and the parties of the proceeding in the cases of the mandatory crossing and also it is considered the problems encountered in practice in this context. Finally, the general conditions and the special conditions of the case of the crossing right and the requirements that vary according to the specific incident with the application have been presented to the reader with the current jurisprudence of the Supreme Court.

Keywords: The Crossing Right, Neighborhood Law, Immovable Property, Easements, Property Restrictions.



GİRİŞ

Genel yola çıkmak için uygun bir yolu olmayan taşınmaz maliki, komşu taşınmaz maliklerinden uygun bir geçit verilmesini isteyebilir. Komşu taşınmaz malikleri de kural olarak bu isteği yerine getirmekle yükümlüdür. Ancak, fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi gereğince lehine geçit hakkı tesis edilecek taşınmaz maliki tarafından, aleyhine geçit hakkı tesis edilecek taşınmaz malikine uygun bir bedel ödenmelidir.

Zorunlu geçit hakkı, mülkiyet hakkını kısıtlayan veya engelleyen bir irtifak hakkı olup, mutlak veya nisbî geçit ihtiyacına dayanmaktadır. Lehine geçit hakkı istenen taşınmazın genel yol ile hiç bağlantısının bulunmaması durumunda mutlak; objektif ihtiyaçlar bağlamında genel yol ile bağlantıyı sağlayan mevcut yolun yetersiz kalması durumunda nisbî geçit ihtiyacının varlığından söz edilir.

I- ZORUNLU GEÇİT HAKKI KAVRAMI VE HUKUKİ NİTELİĞİ

A- Kavram

Genel yol ile bağlantısı bulunmayan veya genel yola çıkmak için yeterli yolu olmayan taşınmaz malikine, bir bedel karşılığında, komşu taşınmazların bir veya birkaçının üzerinde genel yola ulaşabilmesi için kurulan aynı hakka geçit hakkı denmektedir.¹

Zorunlu geçit hakkı, Türk Medeni Kanunu'nun "Komşu Hakkı" başlığını taşıyan üçüncü bölümünde 747. maddede düzenlenmiştir.²

¹ SURLU, Mehmet Handan / ÖZTÜRK, Gülay. Öğreti ve Uygulamada Geçit Hakkı (1. Baskı). 2003, Ankara: Seçkin Yayıncılık, s.21

² Madde 747: "Taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik, tam bir bedel karşılığında bir geçit hakkı tanınmasını komşularından isteyebilir. Bu hak, ilk önce kendisinden bu geçidin istenmesi önceki mülkiyet ve yol durumuna göre en

B- Hukuki Niteliği

Mülkiyet hakkını, kanundan dolayı sınırlayan bir irtifak hakkı olan zorunlu geçit hakkı, komşuluk hukukunun konusu içerisinde yer almaktadır.³ Zorunlu irtifak türü olan zorunlu geçit hakkı, kurulma zorunluluğunu kanundan almaktadır.⁴ Ancak bu hakkın kurulması talebe bağlı olup, kanun ile kendiliğinden doğmamaktadır. O yüzden dolayı mülkiyet kısıtlamaları içerisinde yer almaktadır. Dolaylı mülkiyet kısıtlamalarının, tapu siciline tescil edilmesi ve kısıtlamanın gerçekleşmesi için uygun bir tazminatın ödenmesi gerektiği savunulmaktadır.⁵ 747. maddede zorunlu geçit hakkının tescil edilmesi gerekeceği belirtilmemiştir. Ancak aynı kanunun 748/3. maddesinde,⁶ doğrudan kanundan doğan geçit haklarının tapu kütüğüne tescil edilmeksizin doğacağı belirtilmiş olmakla, bu hükmün karşıt anlamından zorunlu geçit haklarının tescil ile kurulacağı savunulmaktadır.⁷ Yargıtay da bir kararında, zorunlu geçit hakkının tescil edilmesi gerektiğini belirtmiştir.⁸

Zorunlu geçit hakkı, aynı zamanda eşyaya bağlı aynı bir hak olup⁹, lehine ve aleyhine geçit hakkı kurulan taşınmaz malikleri sonradan değişse bile, bu hakka dayalı talep; lehine geçit hakkı tesis edilen taşınmazın yeni maliki tarafından, aleyhine geçit hakkı tesis edilen taşınmazın yeni malikine karşı ileri sürülebilecektir.¹⁰

Zorunlu geçit hakkı, yenilik doğuran bir hak olup¹¹, bu hak, lehine geçit hakkı kurulmak istenen taşınmazın malikine aittir.¹² Yenilik doğuran haklar, sahibine

uygun düşen komşuya karşı ve daha sonra bundan en az zarar göreceğe olana karşı kullanılır. Zorunlu geçit iki tarafın menfaati gözetilerek belirlenir.”

³ ERTAŞ, Şeref. Eşya Hukuku. 2012, İzmir: Barış Yayınları, s.395.

⁴ KIRCA, Çiğdem. Zorunlu İrtifakların Hukuki Niteliği, 2005, AÜHF, Cilt 54, Sayı 4, 65-76, s.69

⁵ KIRCA, s.70

⁶ Madde 748/3: “Doğrudan doğruya kanundan kaynaklanan geçit hakları, tapu kütüğüne tescil edilmeksizin doğar. Ancak, bunlardan sürekli nitelikte olanlar beyanlar sütununda gösterilir. “

⁷ KIRCA, s.71; SURLU / ÖZTÜRK, s.62

⁸ “... Diğer yandan, Türk Medeni Kanununun 748/son maddesine kanundan kaynaklanan geçit haklarının tapu kütüğüne tescilli zorunlu olduğundan...” YARGITAY 14. HD. E. 2437, K 3443, T. 29/03/2007. UYAP.

⁹ OĞUZMAN, M. Kemal / SELİÇİ, Özer / OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe. Eşya Hukuku (12. Baskı). 2009, İstanbul: Filiz Kitabevi, s.467.

¹⁰ SURLU / ÖZTÜRK, s.39

¹¹ ERTAŞ, s.395.

¹² “... genel yola çıkmak için yeterli bir geçidi bulunmayan taşınmaz sahibi, tam bir bedel karşılığında komşularından kendisine geçmek için geçit hakkı tanınmasını isteyebilir. Kanun koyucu bu düzenleme ile şartların gerçekleşmesi halinde ihtiyaç sahibine irtifak hakkı kurulmasını isteme hakkı sağlamıştır.

tek taraflı bir hukuki işlem ile bir hukuki ilişkiyi kurma, değiştirme veya sona erdirmeye yetkisi vermektedir.¹³ Yenilik doğuran haklar, sahibi lehine olağan dışı hukuki güçler sağladığı için bu gücün özel bir yetkiye dayanması gerekmektedir. Bu yetki bir hukuki işlemde doğabileceği gibi kanundan da kaynaklanabilmektedir. Kanunun, bunun gibi olağan dışı yetki tanımının mutlaka bir amacı olup, zorunlu geçit haklarında bu amacın, taraflardan birinin, diğerine oranla daha fazla korunmaya ihtiyacının bulunması olduğu söylenebilir.¹⁴

II- ZORUNLU GEÇİT HAKKI DAVALARINDA GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME İLE DAVANIN TARAFLARI

A- Görevli Mahkeme

6100 sayılı HMK'nın 1. maddesine göre görev, kamu düzenine ilişkin olup, kanunla düzenlenmektedir. Bu yüzden, tarafların görevli mahkemenin tayini hususunda tasarruf yetkileri bulunmamaktadır.¹⁵ Eğer bir dava görevsiz mahkemede açılmışsa HMK'nın 114/1-c maddesi gereğince, mahkemenin görevli olması dava şartı olduğundan, hâkim tarafından re'sen dikkate alınıp görevsizlik kararı verilmektedir. Daha doğru bir ifadeyle davanın görevsizlik sebebiyle usulden reddine karar verilmektedir.

HMK'nın 2. maddesine göre malvarlığına ilişkin davalarda, dava konusunun değerine ve miktarına bakılmaksızın; şahıs varlığına ilişkin davalarda ise aksine bir düzenleme olmadıkça asliye hukuk mahkemelerinin görevli olduğu belirtilmiştir. Zorunlu geçit hakkı davaları da TMK'nın 747. maddesinin ilk fıkrasına göre "*tam bir bedel karşılığında*" talep edilebileceğinden, konusu malvarlığı olan bu davaların çözümünde görevli mahkeme asliye hukuk mahkemeleri olacaktır.¹⁶

6100 sayılı HMK'nın yürürlüğe girdiği 01/10/2011 tarihinden önce açılmış davalar açısından ise görevli mahkeme, HUMK'un 2. maddesine göre, geçit hakkı bedeli dikkate alınarak asliye hukuk veya sulh hukuk mahkemesi ola-

Geçit hakkı, yenilik doğuran bir hak olup, bu hak, geçit ihtiyacı bulunan taşınmazın mülkiyetine bağlıdır..." YARGITAY HGK. E. 14-1524 K 1041, T. 18/03/2015. UYAP.

¹³ BUZ, Vedat. Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar. 2005 Ankara: Yetkin Yayınevi, s.183

¹⁴ BUZ, s.190

¹⁵ UMAR, Bilge. Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi. 2011, Ankara: Yetkin Yayınevi, s.13

¹⁶ "... Dava, TMK'nın 747. maddesi gereğince geçit hakkı kurulması isteğine ilişkindir... ... Somut olaya gelince; dava, 6100 sayılı HMK'nın yürürlüğe girdiği 01.10.2011 tarihinden sonra 09.05.2013 tarihinde açıldığından asliye hukuk mahkemesi görevlidir. Mahkemece görevsizlik kararı verilmesi gerekirken işin esasının incelenerek karar verilmesi doğru görülmemiş, bu sebeple hükmün bozulması gerekmiştir..." YARGITAY 14. HD. E. 103, K 2308, T. 03/03/20015. UYAP.

caktır.¹⁷ Nitekim 6100 sayılı HMK'nın "*Zaman bakımından uygulanma*" başlıklı 448/1. maddesinde de kanunun tamamlanmış işlemleri etkilememek şartıyla derhal uygulanacağı açıkça belirtilmekle birlikte; aynı kanunun geçici 1. maddesinde sadece yargı yolu ve göreve ilişkin hükümlerin 6100 sayılı kanunun yürürlüğe girmesinden önce açılan davalar için uygulanmayacağı belirtilmiştir.

B- Yetkili Mahkeme

Mahkemelerin yetkisi, belli bir coğrafi bölge ile sınırlı olup, bu yargı çevresinin sınırları kanunla düzenlenir.

HMK'nın 12. maddesinin 2. fıkrasında, irtifak haklarına ilişkin davaların, üzerinde irtifak hakkı kurulan taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılacağı belirtilmiştir. İlgili fıkra da açıkça yetkinin kesin olduğu belirtilmemişse de, aynı maddenin birinci fıkrasında, taşınmazın aynına ilişkin uyuşmazlıklarda taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinin kesin yetkili olduğu belirtilmiş olup, yine ilgili maddenin gerekçesinde açıkça irtifak hakkı kurulan taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinin yetkisinin kesin olduğu belirtilmiştir.¹⁸ Kesin yetki, HMK'nın 114/1-ç maddesi gereğince dava şartlarından olup, aynı kanunun 115. maddesinin ilk fıkrası uyarınca, tıpkı görevsiz mahkemede açılan davalar da olduğu gibi, yetkisiz mahkemede açılmış geçit hakkı davası da, mahkemece her aşamada re'sen dikkate alınabilecek ve taraflarca da her aşamada ileri sürülebilecektir.

HMK m. 12/f. 2 hükmünde yer alan "*üzerinde irtifak hakkı kurulan taşınmazın*" ifadesinden, aleyhine irtifak tesis edilecek olan taşınmazın; başka bir deyişle yükümlü taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi anlaşılmalıdır.¹⁹

Kanunun 12. maddesinin 3. fıkrasına göre aleyhine irtifak tesis edilecek taşınmaz birden fazla ise dava, bu taşınmazların bulunduğu yerlerden birindeki mahkemede açılacaktır.

¹⁷ "... Somut olayda; dava dilekçesinde davanın zorunlu geçit hakkı tesis talebiyle açıldığı, dava değerinin 1.000 TL olarak belirtildiği ancak yapılan keşifte geçit hakkı tesis edilecek yerin değerinin 439, 44 TL olarak belirlendiği, davacının davasını, aynı yer için tapu iptali ile buranın yol olarak terkini istemi şeklinde ıslah ettiği, tapu kaydında iptali istenen taşınmazın değerinin 439, 44 TL olduğu anlaşılmasıyla, 1086 Sayılı HUMK yürürlükte iken açılmış olan uyuşmazlığın, dava değerine göre Sulh Hukuk Mahkemesinde görülüp, sonuçlandırılması gerekmektedir..." YARGITAY 17. HD. E. 14516, K 15413, T. 07/11/2014. UYAP.

¹⁸ T.C. Adalet Bakanlığı Kanunlar Genel Müdürlüğü Yayın İşleri Daire Başkanlığı, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunundan Hukuk Muhakemeleri Kanununa. 2011, Ankara: T.C. Adalet Bakanlığı, s.60

¹⁹ SURLU / ÖZTÜRK, s.109-110

C- Taraflar

1- Davacı

Zorunlu geçit hakkı davasında davacı, lehine geçit hakkı kurulmak istenen taşınmazın tapu kaydındaki malikidir. Tapu maliki, gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilir.²⁰

Lehine geçit hakkı tesis edilecek taşınmaz paylı mülkiyete tâbi ise, paydaşlardan bir veya bir kaçının bu davayı açıp sonlandırması mümkündür.²¹ Zira her bir paydaş, paylı mülkiyete konu taşınmazın kullanılması ve değerinin korunması için zorunlu olan yönetim işlerini yapmaya yetkilidir. Böylece paydaşlardan her birinin ortak menfaatler için diğer paydaşları temsil edebileceği öngörülmüştür.²² Ancak taşınmaz, elbirliği mülkiyeti hükümlerine tâbi ise bu durumda zorunlu dava arkadaşlığı söz konusu olacağından lehine geçit hakkı tesis edilecek taşınmazın tüm maliklerinin dava açması gerekecektir. Paydaşın ölmesi durumunda da ilgili pay açısından elbirliği ile mülkiyet söz konusu olduğundan, murisin payına istinaden mirasçılarının bir veya birkaçının geçit hakkını kullanmaları söz konusu olamayacaktır. Bu durumda kural, tüm mirasçılarının birlikte dava açmalarıdır. Ancak uygulamada, bazen mirasçılardan yalnızca biri veya bir kaç dava açabilmektedir. Bu gibi durumlarda 11/10/1982 tarihli ve 3/2 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'nda da ifade edildiği üzere, açılan davanın tereke adına açıldığı kabul edilerek diğer mirasçılarının da davaya katılmaları veya onay vermeleri suretiyle, usulden reddedilmeden davaya devam edilmesi amaçlanmalıdır²³. Eğer ortaklardan tamamı onay vermezse,

²⁰ SURLU / ÖZTÜRK, s.113

²¹ "... Geçit hakkı verilmesine ilişkin davalarda, bu hak taşınmaz leh ve aleyhine kurulacağından leh ve aleyhine geçit istenen taşınmaz maliklerinin tamamının davada yer alması zorunludur. Ancak, yararına geçit istenen taşınmaz paylı mülkiyete konu ise dava paydaşlardan biri veya birkaçı tarafından açılabilir..." YARGITAY 14. HD. E. 15779, K 3896, T. 31/03/2016. UYAP.

²² TURAN, Ahmet Uğur. Taşınmaz Hukukundan Kaynaklanan Tapu İptal ve Tescil Davaları, (2. Cilt). 2007, Ankara: Seçkin Yayıncılık, s.1523; YAVUZ, Nihat. Uygulamada Taşınmaz Davaları ve Sular Hukuku. 2007, Ankara: Adalet Yayınevi, s.7

²³ "... Dava, zorunlu geçit hakkı istemine ilişkindir. Elbirliği halinde mülkiyette mirasçılar arasında ortaklık bağı vardır. Bu kişiler mirasçı sıfatı ile bir mala veya hakka birlikte malik olmak durumundadırlar. Medeni Kanunun 701-703.maddeleri uyarınca bu tür mülkiyetin (ortaklığın) tüzel kişiliği bulunmadığından ortaklardan herbirinin eşya üzerinde doğrudan bir hakkı da yoktur. Bu anlatımın doğal sonucu olarak da mülkiyet bütünüyle ortakların tümüne aittir. Elbirliği mülkiyetinde malikler mülkiyet payını ayırmadığından eşya üzerinde paydaş değil ortaktır. Yine bu tür mülkiyette işin özelliği gereği ortaklar arasında zorunlu dava arkadaşlığı vardır. Şayet davalı olacaklarsa davanın ortakların tümü aleyhine açılması gerekir. Medeni Kanunumuzda bir ortağın tek başına dava açabileceği, ne var ki açtığı bu davanın devam edebilmesi için öteki ortakların açılan davaya olur vermeleri, ya da davanın miras şirketine atanacak temsilci aracılığı ile sürdürülebileceği kural olarak benimsenmiştir ve dava ehliye-

bu durumda davacıya, terekeye temsilci tayini için yetki ve süre verilmelidir. Terekeye temsilci atanması durumunda, eğer temsilci davacı dışında bir kişi ise artık davacı sıfatı tereke temsilcisine geçeceğinden bu durum re'sen dikkate alınmalıdır.

Uygulamada özellikle davacı kendisini vekil ile temsil ettirdiğinde, ilgili vekil, terekeye temsilci atanması durumunda sanki tereke temsilcisinin de vekiliymiş gibi devam eden yargılamayı onun adına takip etmektedir. Oysa bu durum açıkça, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 77. maddesinde düzenlenen vekaletnamesiz işlem yapılması haline girmekte olup, bu gibi durumlarda, tereke temsilcisinin vekili olduğunu iddia eden kişiye, vekaletnamesini sunması için ilgili madde uyarınca davanın açılmamış sayılacağı ihtarı içerken kesin süre verilmelidir. Yine yargılama sonucu verilecek hüküm de tereke adına olmalıdır.²⁴

tinin varlığı mahkemece resen araştırılması gereken hususlar arasındadır.

Somut olaya gelince; lehine geçit hakkı istenen 130 parsel sayılı taşınmazı 1/3'er pay itibarıyla Necip çocukları Hüseyin Sarıkaya, Vade Gedik ve Cemafer Başat adına kayıtlı olup, beyanlar hanesinde maliklerin tümünün ölü olduğuna dair şerh mevcuttur. Davacı, bunlardan Hüseyin Enginsarıkaya'nın kızıdır. 12.7.1971'de vefat etmiş olan Hüseyin Enginsarıkaya'nın davacı haricindeki mirasçıları ise davanın dışında kalmışlardır.

Bu durumda, mahkemece adı geçen tapu malikinin veraset ilamı celbedilerek mirasçılarının kimler olduğu kesinlikle belirlenerek, davanın dışında kalan ortakların oluru alınmaksızın veya Medeni Kanununun 640. maddesi uyarınca miras şirketine atanacak temsilci aracılığı ile davanın sürdürülebileceği hususu gözardı edilerek çekişmenin esası incelenip dava kabul edildiğinden hüküm bozulmalıdır...." YARGITAY 14. HD. E. 1901, K 2841, T. 19/03/2007. UYAP.

²⁴ *"... yararına geçit istenen taşınmazın muris adına kayıtlı olduğu, elbirliği mülkiyetine konu taşınmazda diğer paydaşların da davada yer alması gerektiği, verilen kesin süre içinde bu hususun yerine getirilmediği gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir.*

Öncelikle mahkemece verilen kesin hükmün amacına uygun olup olmadığının saptanabilmesi gerekmektedir. TMK'nın 640/2 maddesi, "Mirasçılar terekeye elbirliğiyle sahip olurlar ve sözleşme veya kanundan doğan temsil ya da yönetim yetkisi saklı kalmak üzere, terekeye ait bütün haklar üzerinde birlikte tasarruf ederler." hükmünü içermektedir. Anılan maddeye göre mirasçılar terekeye ait bütün haklar üzerinde birlikte tasarrufta bulunacaklardır. Dava açılması da bir tasarruf işlemi olduğundan mirasçılar arasında zorunlu dava arkadaşlığı bulunmamaktadır. Zorunlu dava arkadaşları da birlikte hareket etmek durumunda olduklarından, elbirliği mülkiyeti hükümlerine tabi bir taşınmaz lehine geçit hakkı tesisi istemini, iştirakçilerin birlikte ileri sürmeleri gerekir. Mahkemenin bu yöndeki saptaması ve diğer mirasçıların davaya olurlarının sağlanması için davacıya önel vermesinde bir usulsüzlük yoktur. Davacı da mirasçılar adına davetiye çıkartılması için 9.9.2005 tarihinde dilekçe vermiş mirasçıların adreslerini bildirmiştir. Ancak, bu bildirime rağmen yeniden davacı vekiline kesin süre verilerek bu süre içinde mirasçıların davada yer almadığı gerekçesiyle dava reddedilmiştir. Burada verilen kesin sürenin kurumun amacı ile bağdaşmadığı açıktır. Şöyle ki, Öncelikle davacı vekili mirasçıların isim ve adreslerini bildirerek davetiye çıkartılmasını istemiştir. Mirasçılara bu aşamada, açıklamalı olarak davaya olurlarının olup olmadığını

Yargılama sırasında davacı kısıtlanmışsa bu durumda vasisine tebligat çıkartılarak davaya devam edilmesi gerekmektedir.²⁵

Elbirliği mülkiyetine tâbi paya istinaden açılmış olan, zorunlu geçit hakkı davasının görülmesi sırasında taşınmaz paylı mülkiyete dönüşebilir. Bu durumda yukarıdaki paragrafta bahsedilen kuralların geçerli olup olmayacağı, tereke temsilcisi atanmış ise görevinin devam edip etmeyeceği soruları ortaya çıkmaktadır. Taşınmazın sonradan paylı mülkiyete dönüşmesi durumunda tereke temsilcisinin görevinin artık sona ereceği davacının artık tek başına davaya devam edebileceği düşünülmektedir. Nitekim Yargıtay, önalım davası ile ilgili önüne gelen bir uyuşmazlıkta dava şartı eksikliğinin sonradan kalkması sebebiyle davaya devam edilebileceğini belirtmiştir.²⁶

bildirmek üzere davet edilmeleri gerekmektedir. Bu yöntemle olurun sağlanamaması halinde ise yine TMK 640/3 maddesi hükmü uyarınca miras şirketine temsilci atanması yoluyla davanın dinlenme olanağı üzerinde durulmalıdır..." YARGITAY 14. HD. E. 11681, K 1342, T. 15/02/2016. UYAP.

²⁵ "... Somut olaya gelince, aleyhine geçit hakkı kurulan dava konusu 117 ada 10 parsel sayılı taşınmazın paylı maliki Mustafa Çelik'in yargılama sırasında Manyas Sulh Hukuk Mahkemesinin 29.02.2011 tarihli 2011/451 E-2012/39 K. sayılı karar ile hükümlü olması nedeniyle kısıtlanarak kendisine Selami Acar'ın vasi olarak tayin edildiği anlaşılmıştır. TMK'nın 448. maddesi hükmüne göre kısıtlının tüm hukuki işlemlerinde vasisi tarafından temsil edilmesi zorunlu olup duruşma davetiyesinin kısıtlyı temsilen vasisine tebliğ edilmesi ve davanın vasi huzuruyla görülmesi gerekir. Mahkemece davalı Mustafa Çelik'in vasisi tarafından temsil edilmesi sağlanmadan kısıtlı hakkındaki yargılamanın yürütülmesi doğru değildir. Kısıtlı Mustafa Çelik hakkındaki davanın vasisi Selami Acar'a yöneltilerek, taraf teşkili sağlandıktan sonra esasının incelenmesi gerekirken..." YARGITAY 14. HD. E. 275, K 5441, T. 28/04/2014. UYAP.

²⁶ "... Dava, önalım hakkına dayalı olarak tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir Davacı Gebze 1. Sulh Hukuk Mahkemesinde 27.10.2011 tarihinde elbirliği halinde mülkiyetin paylı mülkiyete dönüştürülmesi davası açmış ve 24.11.2012 tarihli kesinleşen ilam ile davacı paylı malik olmuştur. Mahkemece davacıya bu hükmün infazı için uygun süre verilerek payın davacı adına tescili sağlandıktan sonra işin esasının incelenmesi gerekirken yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş hükmün bu nedenle bozulması gerekmiştir..." YARGITAY 14. HD. E. 7124, K 8162, T. 18/06/2014. UYAP.

"... Önalım hakkının kullanılmasında davacının dayandığı pay elbirliği mülkiyetine konu ise tüm ortakların birlikte dava açması veya birinin açtığı davaya diğerlerinin muvafakat etmesi gerekir. Çünkü bu gibi hallerde 11.10.1982 tarihli ve 3/2 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca davanın tereke adına açıldığının kabulü gerekir...

...Ancak, dava konusu 926 sayılı parselde İbrahim Oral ve Ali Kayacıklı'nın payları yargılama sırasında paylı mülkiyete dönüştürülmüştür. İbrahim Oral ve Ali Kayacıklı payı, mirasçılar adına paylı olarak tescil edildiğinden tereke temsilcisinin görevi sona ermiştir. Bu durumda, tapuda paylı malik haline gelen İbrahim Oral ve Ali Kayacıklı mirasçılarının önalım hakkını kullanıp kullanmayacakları sorularak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir..." YARGITAY 14. HD. E. 6064, K 6058, T. 02/06/2015. UYAP.

4721 sayılı Medeni Kanun'un 704. maddesine göre taşınmaz mülkiyetinin konusu; araziler, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerden oluşmaktadır. Tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar bakımından geçit hakkının kullanılıp kullanılmayacağı sorunu ortaya çıkmaktadır. Doktrinde üst, kaynak ve intifa hakkı sahiplerinin geçit hakkı davası açabileceğine dair görüş vardır.²⁷

2- Davalı

Zorunlu geçit hakkı davasının davalısı, aleyhine geçit hakkı tesis edilecek taşınmaz veya taşınmazların tapudaki malikleridir. Taşınmazın paylı veya elbirliği mülkiyetine tâbi olması durumunda tüm maliklerin davada yer alması gerekmektedir.

Dava açıldıktan sonra aleyhine geçit hakkı tesis edilecek taşınmazın değişmesi durumunda husumet yeni taşınmaz maliklerine yöneltilerek davaya devam edilmelidir. Uygulamada genelde davacı taraf, bir dahili dava dilekçesi vererek yeni malikleri davaya dahil ettirmektedir. Bu gibi durumlarda davacı taraftan yeniden harç alınması gerekip gerekmeyeceği sorunu ortaya çıkmaktadır. Yargıtay, son kararlarında, bu gibi durumlarda sonradan davaya dahil edilen maliklere başta husumet yöneltilmemesinin kabul edilebilir bir yanılığa dayanması sebebiyle HMK 124 maddesi gereğince harç alınmaması gerektiğini belirtmektedir.²⁸

Aleyhine geçit hakkı tesis edilecek taşınmazda aynı hak sahipleri varsa bu kişilerin de davaya dahil edilmesi gerekir.²⁹

²⁷ SURLU / ÖZTÜRK, s.122; ÖZSUNAY, Ergun. Zaruri Geçit Hakkı Kavramı ve Kanuni Şartları, 1952, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt 18, Sayı 3-4, 751-789, s.767

²⁸ "... Geçit tesisi davalarında başlangıçta davacı tarafından öngörülemediğinden dava dilekçesinde talep edilen yer dışındaki güzergahlardan da geçit kurulması gerekebilir. Bu güzergah üzerindeki taşınmazların maliklerine dava dilekçesi ile husumet yöneltilmemiş olması kabul edilebilir bir yanılığa dayandığından 6100 sayılı HMK'nun 124. maddesi gereğince dürüstlük kuralına aykırı olmayan bu taraf değişikliği talebi kabul edilerek davacının bu kişilerin harçsız olarak davaya katılmalarını sağlamasına imkan verilmelidir...." YARGITAY 14. HD. E. 4001, K 6100, T. 19/04/2013. UYAP.

²⁹ "... Aleyhine geçit hakkı kurulan 1901 parsel numaralı taşınmaz tapuda Orta Doğu Teknik Üniversitesi adına tarla niteliği ile kayıtlı olup Orta Doğu Teknik Üniversitesi Geliştirme Vakfı lehine 49 yıl süre ile intifa hakkı ile yükümlüdür. İntifa hakkının niteliği gereğince bu hakkın sahibi olan vakfın da davada yer alması gerektiğinin düşünülmemesi..." YARGITAY 14. HD. E. 13204, K 14837, T. 12/12/2006. UYAP.

III- ZORUNLU GEÇİT HAKKI DAVASININ ŞARTLARI

A- Genel Şartlar

1- Geçit Hakkı Kurulacak Taşınmazın Tapuya Kayıtlı ve Özel Mülkiyete Tabi Olması

Zorunlu geçit hakkının kurulabilmesinin ilk şartı lehine geçit hakkı tesis edilecek taşınmaz ile aleyhine geçit hakkı tesis edilecek taşınmazların tapuya kayıtlı ve özel mülkiyete konu olması gerekmektedir.

Tapusuz taşınmazı malik sıfatıyla kullanan zilyedin dava açması durumunda veya aleyhine geçit hakkı tesis edilecek taşınmazın tapusuz olması durumunda, dava hemen reddedilmemeli³⁰, davacıya gerekirse tapusuz taşınmazın tapulu hale getirilmesi için yetki ve süre verilmelidir.³¹

Zorunlu geçit hakkı, özel mülkiyete tabi taşınmazlar açısından söz konusu olacağından TMK'nın 715. maddesinde düzenlenen sahipsiz yerler ve yararı kamuya ait yerlerin geçit hakkına konu olmayacağı açıktır. Ancak Yargıtay, bir kararında taşınmazın genel yola ulaşabilmesi için özel mülkiyetten geçme imkanı bulunmaması durumunda fiili imkansızlık sebebiyle kamuya ait araziden geçit hakkı tesis edilebileceği hükmüne varmıştır.³²

³⁰ KILIÇ, Billur. Zorunlu Geçit Hakkı. Yüksek Lisans Tezi, 2010, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, s.41

³¹ "... Mahkemece, aleyhine geçit kurulması talep edilen taşınmazın orman sınırları dışına çıkarılma nedeni, vasfı ve özel mülkiyete konu olup olamayacağı araştırılarak, özel mülkiyete konu olabilecek yerlerden ise, yukarıda açıklandığı üzere aleyhine geçit kurulması talep edilen taşınmazın ilgisi adına tapuya tescilinin sağlanması için davacıya yetki ve süre verilmeli, taşınmazın tapuya tescili sağlandıktan sonra geçit istemi incelenmelidir. Dava konusu taşınmazın özel mülkiyete konu olamayacak yerlerden olduğunun saptanması halinde ise; davacıya ait 131 yararına geçit hakkı kurulabilecek diğer tapulu taşınmazlar incelenmek ve alternatif geçit güzergahları belirlenmek suretiyle geçit ihtiyacının karşılanması için bir karar verilmelidir..." YARGITAY 14. HD. E. 11904, K 13035, T. 19/11/2009. UYAP.

"...Bu nedenle zorunlu geçit gereksinimi duyan ve taşınmazı tapuda kayıtlı olmayan davacıya talep ettiği takdirde mahkemece taşınmazının tapuya tescilini sağlamak amacıyla dava açması için yetki ve süre verilmelidir.

Aleyhine geçit kurulması talep edilen taşınmazların da tapulu olmaması halinde bunların tapuya tescilinde hukuki yararı bulunduğundan davacıya yine dilediği ve istediği takdirde mahkemece davalıya ait taşınmazın da tapuya tescilini sağlamak amacıyla yetki ve süre verilmeli ve bu davaların sonucu beklenmeli, bu işlemler tamamlandıktan sonra geçit istemi incelenmelidir..." YARGITAY 14. HD. E. 15355, K 211, T. 19/01/2009. UYAP.

³² "...Bu durumda mahkemece, dava konusu taşınmazları ve çevresindeki tüm yolları gösteren geniş pafta suretleri getirtilerek genelyollara ulaşacak şekilde alternatif geçit güzergahlarının belirlenmesi, tüm alternatiflerin araştırılmasına karşılık davacının taşınmazından kadastral yola ulaşabilmesi için dere yatağından geçilmesinde zorunluluk bulunduğu takdirde davacının batıda bulunan dereden masrafını karşılayarak köprü yapmak suretiyle geçit hakkı tesisini kabul ettiği de gözetilerek talep etmiş olduğu güzergahtan geçit kurulması

Tescil harici bırakılmış taşınmazlardan da geçit hakkı tesisi mümkün değildir.³³

Yargıtay, tapu tahsis belgesine istinaden açılan geçit hakkı davalarını da kabul etmemektedir. Gerekçe olarak tapu tahsis belgesinin mülkiyet ilişkisini belgelemediği, yalnızca fiili kullanma durumunu belirttiği ifade edilmektedir.³⁴

Mera üzerinden de geçit hakkı kurulması mümkün değildir.³⁵

2- Geçit İhtiyacının Olması

Geçit hakkı kurulabilmesi için geçit ihtiyacı duyulan taşınmazın ya genel yola hiç bağlantısının olmaması veya yeteri kadar bağlantısının bulunmaması gerekmektedir.³⁶ İlk halde mutlak; ikinci halde nisbî geçit ihtiyacı söz konusudur.³⁷ Yargıtay uygulamasında da geçit ihtiyacı mutlak ve nisbî olarak ikiye ayrılmaktadır.³⁸ Geçit ihtiyacı baştan itibaren olabileceği gibi sonradan gerçekleştirilen kadastro, imar uygulamaları veya kamulaştırma işlemi sonucu da doğabilir.

Mutlak geçit ihtiyacının olduğu durumlarda geçit hakkının kurulması zo-

gerekir..." YARGITAY 14. HD. E. 595, K. 777 T. 22/01/2015. UYAP.

³³ "...Bu durumda mahkemece, tescil harici bırakılan taşınmazdan geçit hakkı tesis edilemeyeceği gözetilerek özel mülkiyete konu civardaki taşınmaz malikleri de davaya dahil edilerek..." YARGITAY 14. HD. E. 15145, K. 2201 T. 20/02/2014. UYAP.

³⁴ "...Lehine geçit hakkı istenen 4196 sayılı parsel tapuda Hazine adına kayıtlı olup taşınmaz üzerindeki gecekondusu nedeniyle davacıya tapu tahsis belgesi verilmiştir. Ancak, Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 04.12.1996 tarihli ve 1996/14-763-864 sayılı kararında da belirtildiği gibi, tapu tahsis belgesi bir mülkiyet belgesi olmayıp yalnızca fiili kullanmayı belirleyen ve ilgisine kişisel hak sağlayan bir zilyetlik belgesidir. Davacı mülkiyet hakkı sahibi olmadığından geçit kurulması talebinde bulunamaz. Bu nedenle davacının dava açma sıfatı bulunmadığından davanın reddi gerekir..." YARGITAY 14. HD. E. 13678, K. 73 T. 17/01/2011. UYAP.

³⁵ "...Yöresel halkın yararlandırılmasına sunulan meralardan geçit hakkı verilemez ise de, mahkemece, taşınmazların ana yola çıkışını gösterir şekilde krokisi getirtilip, mahallinde keşif yapılarak 103 parsel dışında uygun geçit alternatifleri araştırılıp, bilirkişiden Yargıtay denetimi yapabilmesi için gerekçeli taşınmazlar ile etrafını gösterir harita ve rapor alınmalı..." YARGITAY 14. HD. E. 5270, K. 6486 T. 06/06/2006. UYAP.

³⁶ OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s.468.

³⁷ DEMİR, s.195; ÖZTÜRK, s.2

³⁸ "...Bu tür davalar ülkemizde arazi düzenlenmesinin sağlıklı bir yapıya kavuşmamış olması ve her taşınmazın yol ihtiyacına cevap verilmemesi nedeniyle zorunlu olarak açılmaktadır. Geçit hakkı verilmesiyle genel yola bağlantısı olmayan veya yolu bulunsa bile bu yol ile ihtiyacı karşılanamayan taşınmazın genel yolla kesintisiz bağlantısı sağlanır. Uygulama ve doktrinde genellikle bunlardan ilkinde "mutlak geçit ihtiyacı" veya "geçit yoksunluğu", ikincisine de "nispi geçit ihtiyacı" ya da "geçit yetersizliği" denilmektedir..." YARGITAY 14. HD. E. 15779, K. 3896 T. 31/03/2016. UYAP.

runludur. Nisbî geçit ihtiyacının olduğu durumlarda ise geçit hakkı tesis edilip edilmeyeceği somut olaydaki durum ve şartlar dikkate alınarak hukuka ve hakkaniyete uygun bir şekilde değerlendirilmelidir.³⁹ Burada dava konusu taşınmazın niteliği, kullanım amacı, geçit ihtiyacının nasıl ve hangi araçlarla giderileceği objektif kriterler dikkate alınarak belirlenmeli ve fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi göz ardı edilmemelidir.⁴⁰ Mevcut bir yolun objektif ölçülere göre taşınmazın ekonomik ihtiyaçlarına cevap vermemesi veya taşınmazın yararlanma biçiminde zaman içinde değişiklik olması durumunda nisbî geçit ihtiyacının varlığından söz edilebilir.⁴¹

Bir aracın geçemeyeceği kadar dar bir yolun olması durumunda geçit ihtiyacının varlığı kabul edilmelidir.⁴² Yukarıda açıklanan ilkeler ışığında her somut olay, objektif ihtiyaçlara göre irdelenmelidir.⁴³ Bu konuda Yargıtay'ın görüşü de aynı doğrultudadır.⁴⁴

Yargıtay bir olayda, davacının genel yol ile bağlantısı olan evinin arka tarafında bulunan ve aynı parsel içerisinde yer alan ancak, genel yol ile bağlantısı bulunmayan garajına, arabasının geçebilmesi için talep ettiği geçit hakkının reddi gerektiği kanaatine varmıştır.⁴⁵

³⁹ DEMİR, Mehmet. Zorunlu Geçit Hakkı Kurulmasının Koşulları ve Tazminatın (Tam Bedelin) Belirlenmesi sorunu, 2003, AÜHFD, Cilt 52, Sayı 4, 187-210, s.196

⁴⁰ Demir, s.199; ÖZTÜRK, Recai. Geçit Hakkı. 4 Mayıs 2016, <http://www.istanbulbarosu.org.tr/proje/dergi/10/files/assets/basic-html/page243.html>, s.2

⁴¹ SURLU / ÖZTÜRK, s.216

⁴² *"...Somut olayda, mahkemece davacının geçit yoksunluğu ve geçit yetersizliği sebebine dayalı olarak davalıların parseline yol istemesi için haklı sebebi olmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş ise de dosya içerisindeki pafta örneğine göre davacı adına kayıtlı 22 parsel sayılı taşınmazın zeminde yol olarak kullanılan alana cephesi nokta şeklinde gözükmektedir. Bu nokta şeklindeki bağlantının yola giriş ve çıkışı sağlayacak genişlikte olmadığı açık olduğundan davacı adına kayıtlı taşınmaz nispi geçit ihtiyacı içinde bulunmaktadır. Davacı adına kayıtlı taşınmazın nispi geçit ihtiyacını karşılayacak şekilde yola cepheleli olan kısım genişletilmek ve davacıya ait kümes kaldırılmak suretiyle..."* YARGITAY 14. HD. E. 3016, K. 7139 T. 29/05/2014. UYAP.

⁴³ SİRMEN, Lale. Eşya Hukuku. 2013, Ankara: Yetkin Yayınevi, s.472.

⁴⁴ *"...Somut olayda; mahkemece davacıların maliki oldukları taşınmaza ulaşmak için 3 ve 4 parseller arasında bulunan bu patika yolu kullanabilecekleri belirtilerek davanın reddine karar verilmiş ise de dosya içerisindeki bilirkişi raporundan söz konusu patika yolun araçların geçebileceği genişlikte olup olmadığı anlaşılacaktır. Mahkemece patika yolun genişliği ölçülerek davacının nispi geçit ihtiyacı olup olmadığı araştırılarak yolun geçit ihtiyacını karşılamayan bölümlerinin ihtiyaca cevap verecek şekilde genişletilecek tarzda hüküm kurulması gerekirken..."* YARGITAY 14. HD. E. 2793, K. 4008 T. 25/03/2014. UYAP.

⁴⁵ *"...geçit hakkı kurulmasına karar verilmiştir. Ancak, dosyaya sunulan tapu kayıt örneği, pafta örneği ve bilirkişi raporunda da belirtildiği üzere 2946 sayılı parsel lehine 2949 parsel üzerinde akdi geçit irtifakı tesis edilmiş olup davacının evinin konumu nedeniyle parselinin arka kısmına araç girişinin olanaklı olmaması geçit isteminin kabulünü gerektirmez.*

Yola bağlantısı olan parselin içerisindeki evin konumu nedeniyle, aynı parsel içerisindeki diğer binalara araç girememesi de Yargıtay'a göre geçit ihtiyacını doğurmamaktadır⁴⁶

Geçit hakkı davalarında dile getirilen "genel yol" dan kasıt, halkın ortak kullanılmasına ayrılan ve olağan ölçülerde herkes tarafından kullanılan yollardır. Yani halkın ortak kullanımına tahsis edilmiş yol olmalıdır.⁴⁷ Dolayısıyla özel bir yolun söz konusu olması durumunda o parsel açısından geçit ihtiyacının ortadan kalkmadığı açıktır.⁴⁸

Geçit hakkı, TMK'nın 747. maddesinden de anlaşılacağı üzere ancak genel yola ulaşmak için öngörüldüğünden, bir kişinin farklı iki parseline bağlantı amacıyla geçit hakkının tesisi mümkün değildir.⁴⁹

Taşınmazın genel yola bağlantısı, haksız işgal sebebiyle kesilmiş veya ihtiyaca cevap veremeyecek şekilde daralmışsa, taşınmaz malikinin geçit hakkı davası açıp açamayacağı sorunu ortaya çıkmaktadır. Uygulamada, bu gibi durumlarda yola yapılan el atmanın önlenmesi ve üzerindeki yapıların yıkılması davası açılması mümkün olduğundan geçit ihtiyacının doğmadığı kabul edilmektedir.⁵⁰ Bu

Yukarıda da açıklandığı üzere geçit ihtiyacının varlığından söz edilebilmesi için yararına geçit hakkı istenilen parselin yola cephesinin bulunmaması veya mevcut yolun yetersiz olması gereklidir. Açıklanan nedenle davanın reddi yerine..." YARGITAY 14. HD. E. 4123, K. 4770 T. 29/04/2010. UYAP.

⁴⁶ "...Somut olayda; mahkemece, dava konusu 36 sayılı parsel yararına, 39 sayılı parselden geçit hakkı kurulmasına karar verilmiştir. Ancak, dosyaya sunulan pafta örneği ve bilirkişi raporunda da belirtildiği üzere 36 sayılı parselin doğusu yola cephelidir. Davacının evinin konumu nedeniyle parselinin arka kısmında bulunan diğer binalara (pansiyon) araç girişinin olanaklı olmaması geçit isteminin kabulünü gerektirmez..." YARGITAY 14. HD. E. 817, K. 1608 T. 16/02/2010. UYAP.

⁴⁷ ÖZSUNAY, s.770

⁴⁸ "...Davacı 2368, 2367 ve 2362 parsel sayılı taşınmaz maliklerini davalı göstermiş ise de 2678 parsel sayılı taşınmaz dava dışı Hasan Erdem adına özel yol vasfıyla tescilli olup davacı tarafından kullanılması için bu taşınmaz üzerinde de davacı parseli lehine geçit tesisine ihtiyaç vardır. Mahkemece kurulan geçit, davacı parseli ile bağlantılı olmadığından kesintisizlik ilkesi ihlal edilmiştir. Bu nedenle 2678 parsel sayılı taşınmazın maliki harçlı dahili dava dilekçesi ile bu davaya dahil ettirilerek veya hakkında ayrıca dava açılarak bu davayla birleştirilmek suretiyle taraf teşkili sağlanmalıdır..." YARGITAY 14. HD. E. 6072, K. 6763 T. 14/05/2012. UYAP.

⁴⁹ SURLU / ÖZTÜRK, s.210

⁵⁰ "...Somut olayda; lehine geçit hakkı tesisi istenilen davacıya ait 23 parsel sayılı taşınmazın, dosya içerisindeki 05.03.2013 tarihli bilirkişi raporunun ekindeki krokiye göre kuzeyden yola cephesi bulunduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle, davacı taşınmazının mutlak geçit ihtiyacı içinde bulunduğu söylenemez. Her ne kadar kuzeydeki kadastral yola 3 parsel sayılı taşınmazda yapılan binanın tecavüzlü olması nedeniyle yolun daraltıldığı ve araç geçişine imkan vermediği görülmekte ise de, davacının, yararlanma hakkına dayanarak yola elatmanın önlenmesi ve kal davası açması suretiyle yola tecavüzün ortadan kaldırılması ve yolun geçişe uygun hale getirilmesi mümkündür. Mahkemece, yukarıda belirtilen

tür durumlarda Hazine'nin bile her zaman el atmanın önlenmesi davası açabileceği kabul edilmektedir.⁵¹

Taşınmazın genel yol ile sınırı olmasına rağmen arada kot farkı olması durumunda somut olayın özelliklerine göre geçit hakkının tesisi mümkündür. Bunun için kot farkının, yolu kullanmayı elverişli hale getirecek seviyeye indirilmesinin mümkün olup olmayacağı üzerinde durulmalıdır.⁵²

3- Geçit Hakkı Bedelinin Ödenmesi

Kendisine geçit hakkı tesis edilecek taşınmaz maliki, zorunlu geçide katlanma yükümlülüğü altında bulunan taşınmaz malikine, bu nedenle uğradığı zararı, fedakarlığın dekletirilmesi ilkesi gereğince mahkemenin belirleyeceği miktar kadarıyla ödemekle yükümlüdür.⁵³

Zorunlu geçit hakkı bedeli, mahkemece yapılacak keşif sonucu, teknik birlişikilerin sundukları rapor ile belirlenecektir.

Geçit hakkı bedeli hesaplanırken, yalnızca yolun geçeceği alanın rayiç değeri değil; aynı zamanda aleyhine geçit hakkı tesis edilecek taşınmazın bu nedenle uğramış olduğu değer kaybı ve taşınmazın gelirindeki azalma da dikkate alınmalıdır.⁵⁴ Yine geçit hakkı kurulacak alanın üzerinde ağaç veya bina varsa ve sökülüp yıkılması gerekiyorsa, bunların değerleri de geçit hak-

hususlar gözardı edilerek, davanın reddi gerekirken..." YARGITAY 14. HD. E. 12819, K. 461 T. 09/01/2014. UYAP.

⁵¹ ÖZKAYA, Eraslan. *Elatmanın Önlenmesi Davaları* (2. Baskı). 2005, Ankara: Seçkin Yayıncılık, s.868

⁵² "...Davacı, 628 ada 67 parsel sayılı taşınmazı yararına 07.06.2006 tarihinde, 628 ada 22 parselden geçit hakkı kurulduğunu, kendi taşınmazının yola cephesi olduğunu ancak 10 m yükseklikteki kot farkı nedeniyle yararlanamadığı geçiti kullanabilmek için davalıya ait 23 parsel sayılı taşınmazdan geçit hakkı kurulmasını istemiştir.

Davalı, davacı taşınmazının yola cephesi bulunduğunu savunmuştur.

Mahkeme davayı red etmiştir.

Mahkemece, mahallinde keşif ve davacı iddiası doğrultusundan araştırma ve inceleme yapılmamış davalı tarafından açılan 2008/19 Esas sayılı menî müdahale dosyasında alınan bilirkişi raporu ile yetinilmiştir. Gerçekten davacı taşınmazı sınırında olan yol geçit ihtiyacını karşılamamakta ise, davacıya ait 67 parselin nisbi geçit ihtiyacı içinde olduğunun kabulü gerekir.

Bu nedenle, mahkemece davacı taşınmazı sınırında bulunan yolun, davacının ihtiyacına cevap verip vermediği kot farkı nedeniyle yolun kullanılması mümkün olamıyorsa, onarılmak suretiyle geçite elverişli duruma gelip gelmeyeceği, yerinde keşif yapılarak incelenmeli..." YARGITAY 14. HD. E. 9984, K. 10854 T. 25/09/2008. UYAP.

⁵³ DEMİR, s.197; SİRMEN, s.473; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s.469.

⁵⁴ DEMİR, s.197

ki bedeline eklenmelidir.⁵⁵ Nitekim Yargıtay'ın uygulaması da bu yöndedir⁵⁶

Zorunlu geçit hakkı bedelinin tespitinde dikkate alınacak temel ilke, geçit hakkı talep eden taşınmaz malikinin geçitten sağlayacağı yararın değil, aleyhine geçit hakkı tesis edilecek taşınmaz malikinin bu nedenle uğrayacağı zararın dikkate alınması yönündedir.⁵⁷

Uygulamada bazen çeşitli nedenlerden dolayı zorunlu geçit hakkı davaları uzun sürebilmektedir. Bu gibi durumlarda yargılamanın belli aşamasında depo edilmiş olan zorunlu geçit hakkı bedeli, karar aşamasına gelindiği tarihte gerçek değerini yitirebilmektedir. Bu gibi durumlarda Yargıtay, karar tarihine en yakın bedelin bulunması gerektiğini belirtmektedir.⁵⁸

Tespit edilen geçit hakkı bedeli, mahkemenin belirlediği süre içerisinde mahkeme vizesine veya başkaca belirlenen yere depo edilmelidir. Yargıtay, şarta bağlı kararı kabul etmediğinden, hükümden önce geçit hakkı bedelinin mutlaka depo edilmesi istenmelidir.⁵⁹ Uygulamada genelde davacıya

⁵⁵ KILIÇ, s.47-48

⁵⁶ "...Somut olaya gelince; dosya içerisindeki 09.07.2012 tarihli bilirkişi raporu ve ekindeki krokilere göre, 48 sayılı parselin (A) harfi ile gösterilen kısmında geçit kurulması nedeniyle bu yerin batısında kalan kısmın artık kullanılamayacağı ve bu sebeple 48 sayılı parselin değerinde ayrıca azalma meydana geleceği anlaşılmaktadır. Mahkemece, taşınmazın geneli itibari ile değer azalışı yanında bu yönden de meydana gelecek değer azalışı bilirkişilerle hesaplattırılarak bu tutarın geçit bedeline eklenmesi suretiyle mahkeme vizesine depo edilmesinden sonra geçit kurulmasına karar verilmesi gerekirken..." YARGITAY 14. HD. E. 2631, K. 4363 T. 21/03/2013. UYAP.

"...Kabule göre de hükme esas alınan bilirkişi raporunda belirlenen 1.839, 16 TL ağaç bedelinin geçit bedeline dahil edilmemesi de doğru değildir..." YARGITAY 14. HD. E. 15639, K. 1556 T. 08/02/2016. UYAP.

⁵⁷ ÖZSUNAY, s.785-786

⁵⁸ "...Somut olaya gelince; mahkemece 17.04.2002 tarihinde yapılan keşif sonucu düzenlenen 07.06.2002 havale tarihli fen ve zirai bilirkişi raporları esas alınarak geçit bedeline hükmedilmiş ise de 24.02.2011 tarihli keşif sonucu alınan 31.05.2011 tarihli zirai bilirkişi raporunda taşınmazın değerinde önemli derecede artış olduğu belirlenmiştir.

Bu durumda mahkemece, hükme esas alınan bilirkişi raporlarında tespit edilen geçit bedellerinin ekonomik olarak yetersiz kaldığı anlaşıldığından önceki bozma ilamlarında da belirtildiği üzere yeniden belirlenen geçit irtifak bedelleri gözletilmek suretiyle bir karar verilmesi gerekirken..." YARGITAY 14. HD. E. 2899, K. 6087 T. 18/04/2013. UYAP.

"...Somut olaya gelince; dosya içerisindeki 15.02.2013 tarihli bilirkişi kurulu raporuna göre, davanın açıldığı 18.06.2009 tarihinde 18.483, 65 TL olan geçit bedelinin 11.12.2012 tarihi itibarıyla 22.907, 55 TL olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda taşınmazın değerinin önemli ölçüde arttığı anlaşılmaktadır. Ancak mahkemece dava tarihindeki geçit bedeli hükme esas alınmış ve yükümlü taşınmaz malikinin mağduriyetine neden olunmuştur. Bu itibarla mahkemece bilirkişilerden ek rapor alınarak geçit bedelinin hüküm tarihine yakın bir şekilde yeniden belirlenmesi zorunludur..." YARGITAY 14. HD. E. 2988, K. 7086 T. 28/05/2016. UYAP.

⁵⁹ "...Kabule göre de; 6100 sayılı HMK'nun 297/2. maddesinde kararda iki tarafa yükletilen

bu bedeli yatırması için kesin süre verilmekte olup, bu bedel kesin süre içerisinde yatırılmadığında davanın reddine karar verilmektedir. Bu nedenle kesin sürenin ihtarları gereği gibi yapılmalı ve geçit bedelinin yatırılması için⁶⁰ davacı tarafa makul bir süre verilmelidir.⁶¹

Yargıtay, geçit hakkı bedeline, ayrıca faiz ilave edilmesini kabul etmemektedir.

Daha önce, aleyhine geçit hakkı tesis edilmiş taşınmaz üzerine yeniden başka bir taşınmaz lehine geçit hakkı tesis edilecek ise, aleyhine ikinci kez geçit hakkı tesis edilecek taşınmaz malikine, artacak geçit yükünden dolayı uygun bir tazminat verilmelidir.⁶²

görev ve verilen hakların şüphe ve tereddütü gerektirmeyecek biçimde açık olarak yazılması öngörülmüştür. Hüküm fıkrasında mahkemenin neye karar verdiği açıkça yazılmalı, hüküm fıkrası çok açık ve infazı mümkün olmalıdır. Şarta bağlı ve terditli olarak hüküm kurulmamalıdır. Mahkemece, açıklanan madde hükmü göz ardı edilerek "geçit bedeli depo edilip karar kesinleştiği taktirde tapuya tesciline" şeklinde hüküm kurulması da doğru görülmemiştir..." YARGITAY 14. HD. E. 6902, K. 8694 T. 10/06/2013. UYAP.

⁶⁰ "...Öte yandan belirlenen geçit bedeline faiz ilavesinde doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir..." YARGITAY 14. HD. E. 5524, K. 7123 T. 20/06/2016. UYAP.

⁶¹ "...Bu nedenlerle de hâkim tarafından kesin süre verilirken;

1-Kesin süreye konu işlemin gerekli ve tarafların yerine getirebileceği bir işlem olması,
2- Verilen sürenin işlemin yapılması için yeterli ve makul bir süre olması, duruşma gününe kadar kesin süre nedeniyle yapılacak işlem sonrası başka bir işleme gerek yok ise bu sürenin takip eden duruşma gününe kadar verilmesi,
3- Yapılacak işlem veya işlemler teker teker, varsa masrafinin miktarıyla birlikte açıkça gösterilmesi,
4- Sürenin kesin olduğu ve sonuçlarının tarafa açıklanması zorunludur.

Somut olaya gelince; mahkemece, 16.04.2014 tarihli celsede, davacı tarafa 26.11.2013 tarihli bilirkişi raporunda belirtilen geçit bedelini mahkeme vizesine depo etmek üzere iki haftalık kesin süre verildiği ve kesin sürenin sonuçları ihtar edilmiş ise de yatırılması gereken geçit bedeli belirtilmediğinden 16.04.2014 tarihli ara kararı usulüne uygun değildir. Zira, kesin süreye ilişkin ara kararında, yatırılması gereken geçit bedelinin miktarı açıkça yazılmak suretiyle net bir şekilde belirtilmemiştir..." YARGITAY 14. HD. E. 14722, K. 10749 T. 24/11/2015. UYAP.

⁶² "... Ayrıca 939, 940, 941 ve 948 sayılı parselin geçit yükü artacağından bu parsel maliklerine de uygun bir tazminat ödenmelidir..." YARGITAY 14. HD. E. 1100, K. 1679 T. 20/11/2014. UYAP.

"... Bir taşınmaz yararına geçit hakkı tesis edilirken önceden kurulan geçit yollarına bağlanma durumunda önceki geçit bedellerinin tesbit edilecek geçit bedelinden düşülmesi gerekir. Bilirkişi raporunda, önceden hükmen tesis edilen geçit yoluna davacı taşınmazının getireceği artı külfete göre geçit bedelinin hesaplandığı, ancak lehine önceden geçit tesis edilen taşınmaz maliklerinin ödeyeceği değerlerinde toplam geçit bedeline dahil edildiği gözükmektedir..." YARGITAY 14. HD. E. 14613, K. 625 T. 01/06/2010. UYAP.

B- Özel Şartlar

1- Taşınmazın Önceki Durumlarına ve Mevcut Yola Değer Verme Şartı

Bu şartın arandığı haller özellikle, geçit hakkı kurulacak taşınmazın ifraz ve taksim gibi uygulamaya tabi tutulması sonucu oluşan durumlarda kendini göstermektedir. Buna göre daha önce genel yola bağlantısı olan taşınmazın, ifraz veya taksim işlemi neticesinde iki ayrı parsel dönüşmesi sonucu parsellerden birinin genel yol ile bağlantısı tamamen veya kısmen ortadan kalkmışsa, yeni oluşan bu parsel ile ilişkin kurulacak geçit hakkı tesisinde, ifraz veya taksim işleminden önce genel yola çıkış için kullanılan yerin, öncelikli olarak değerlendirilmesi gereklidir.⁶³ Yargıtay'ın uygulaması da bu yöndedir.⁶⁴

Zorunlu geçit hakkı davasına yönelik bir uyuşmazlık mahkeme önüne geldiğinde, mahkemece, lehine geçit hakkı isteyen taşınmaz malikinin uyuşmazlığın doğumundan önce genel yola nasıl ve nereden çıktığı da araştırılıp, daha önceki kullanım şekli dikkate alınmalıdır.⁶⁵

2- Geçitin En Az Zarar Verecek Şekilde Kurulma Şartı

Geçit hakkı tesis edilecek taşınmaz ile ilgili olarak, taşınmazın önceki durumu ve mevcut yola öncelik verme koşulları uygulanmadığı takdirde dikkate alınacak ilke, en az zarar verme koşuludur.⁶⁶ Nitekim zorunlu geçit hakkını düzenleyen TMK m. 747/f. 2 hükmünde bu durum açıkça belirtilmiştir.⁶⁷

Uygulamada mahkemece, genel yola bağlantısı olmayan taşınmazın çevresindeki yolları gösteren geniş paftası, ilgili kadastro biriminden istenmektedir. Ardından yapılacak keşif ile, lehine geçit hakkı kurulmak istenen taşınmazın

⁶³ DEMİR, s.198

⁶⁴ "... Türk Medeni Kanununun 747/2. maddesi gereğince geçit isteği, önceki mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun komşuya, bu şekilde ihtiyacın karşılanmaması halinde geçit tesisinden en az zarar göreceği olana yöneltilmelidir...

... İmar uygulaması yapılan yerlerde inşaat yapmaya elverişli ve yolu da mevcut olan parsellerin oluşturulması gerekir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 20. maddesinde ifraz yolu ile cephesi olmayan parsel ihdasının ancak imara müsait hale getirildiği parsel şuyulandırılarak yapılabileceği belirtilmektedir. Ne var ki; somut olayda, imar uygulaması yapılırken dava konusu parseller için imar mevzuatına aykırı şekilde imar yolu bırakılmadığı anlaşılmaktadır. Bu nedenle dava konusu 7 ve 8 parsel sayılı taşınmazlar mutlak geçit ihtiyacı içinde bulunduğu mahkemece, Dairemizin yukarıda belirtilen ilkeleri doğrultusunda gerekli araştırma ve inceleme yapılarak..." YARGITAY 14. HD. E. 10286, K. 12270 T. 30/10/2012. UYAP.

⁶⁵ SURLU / ÖZTÜRK, s.333

⁶⁶ SİRMEN, s.474; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s.472.

⁶⁷ Madde 747/2: "Bu hak, ilk önce kendisinden bu geçidin istenmesi önceki mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun düşen komşuya karşı ve daha sonra bundan en az zarar göreceği olana karşı kullanılır."

genel yola bağlantısı alternatifli bir şekilde tespit edilmeye çalışılır. Bu alternatifler içerisinde en az zarar verecek şekilde en kısa ve en az giderli güzergahtan geçit hakkı tesisi sağlanır. Burada, en az zarar görecektir yükümlü taşıyıcı adına, alternatifler arasında daha uzun güzergahın geçit hakkı olarak tesisi mümkündür. Zira buradaki öncelikli amaç birden fazla seçeneğin olması durumunda, lehine geçit hakkı tesis edilecek taşınmaz maliki açısından en kısa ve en az giderli olanı değil; aleyhine geçit hakkı tesis edilebilecek taşınmaz malikleri açısından objektif olarak en az zarar görecektir olanın tercih edilmesidir.⁶⁸ Alternatifli güzergahlar gerçek anlamda yapılacak keşif ile ortaya çıkacağından, gerekirse başta davalı olarak gösterilmeyen taşınmaz maliklerinin davaya dahil edilmesi istenebilir.

3- Uygulamanın Getirdiği Diğer Şartlar

- Geçit hakkı, genel yola ulaşacak şekilde “kesintisiz” bir biçimde kurulmalıdır. Lehine geçit hakkı tesis edilecek taşınmaz ile genel yol arasında birden fazla parsel varsa veya arada tescil harici bölümler varsa bu ilke mutlaka gözetilmelidir. Yine aleyhine geçit hakkı tesis edilecek tüm taşınmaz malikleri davada davalı sıfatı ile yer almalıdır.⁶⁹ Kesintisizlik ilkesi, geçit güzergahında yer alan taşınmazların bir veya birkaçının davalı tarafa ait olması durumunda da geçerlidir. Yani geçit hakkı tesis edilirken davalıya ait olan bu parseller atanmamalıdır. Unutulmamalıdır ki eşyaya bağlı olan geçit hakkına konu olan taşınmazın malikinin değişmesi her zaman mümkündür.

- Geçit hakkı yalnızca fiilen geçerli olan yola değil; aynı zamanda hukuken mevcut olan genel yola bağlanacak şekilde tesis edilmelidir.⁷⁰ Yine yalnızca

⁶⁸ SURLU / ÖZTÜRK, s.334

⁶⁹ “... Kabule göre de; lehine geçit hakkı kurulan 603 parsel sayılı diğer taşınmaz ile yol arasında aleyhine geçit hakkı kurulan 591 parsel sayılı taşınmazın haricinde 600, 601 ve 611 parsel sayılı taşınmazlar bulunduğu halde, anılan bu parsel malikleri davaya dahil edilerek bu parseller aleyhine de geçit hakkı kurulması gerekirken kesintisizlik ilkesine aykırı olarak hüküm kurulması da yerinde değildir...” YARGITAY 14. HD. E. 6524, K. 8100 T. 28/05/2013. UYAP.

“... Açıklanan nedenlerle mahkemece, öncelikle çevredeki genel yolları gösterir şekilde geniş ölçekteki pafta örneği getirtilerek Dairemizin yukarıda açıklanan ilkeleri doğrultusunda genel yola kesintisiz şekilde ulaşımı sağlayacak tüm alternatifler belirlenerek en uygun alternatif üzerinden geçit tesisine karar verilmesi gerekirken...” YARGITAY 14. HD. E. 29, K. 3093 T. 10/03/2016. UYAP.

⁷⁰ “... Kabule göre de; genel yola bağlantısı olmayan taşınmaz hakkında, genel yolla kesintisiz bağlantısı sağlanması suretiyle geçit hakkı kurulması gerekirken, kadastro paftasında yol olarak bırakılmayan ancak fiilen yol olan bölüme bağlantı kurulması ile yetinilmesi, ayrıca aleyhine geçit kurulan 13 sayılı parselin maliki olduğu anlaşılan Emine Gökçe, davada taraf olarak yer almadan davanın esasının karara bağlanması da yerinde değildir. ...” YARGITAY 14. HD. E. 243, K. 1279 T. 06/02/2015. UYAP.

imar planında yol olarak gösterilen ancak henüz fiilen yolun bulunmadığı yer açısından da geçit hakkı tesisi mümkün değildir.⁷¹ Dolayısıyla geçit hakkı tesis edilecek yer için fiili ve hukuki şartların birlikte aranması gerekir.

- Her ne kadar geçit hakkı ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar açısından geçerli olsa da objektif şartlar ve fiili imkansızlık durumlarında tapusuz yerlerden de geçit hakkının tesisi mümkündür.⁷²

- Genel yola çıkmak için davacıya ait başka bir taşınmaz varsa öncelikle bu taşınmaz değerlendirilmelidir.⁷³ Ancak burada davacının açılan davada hukuki yararının olup olmadığı da tartışılmalıdır.⁷⁴

- Aleyhine geçit hakkı tesis edilecek taşınmazın kullanım şekli ve bütünlüğünün bozulmamasına dikkat edilmelidir.⁷⁵ Mümkün oldukça, geçit hakkı, aleyhine geçit tesis edilecek taşınmazın ortasından değil; en az zarar verecek

⁷¹ "... Davacıya ait 51 parselin geçit gereksinimi krokide sarı ile boyanıp (A) işaretli davalıya ait 54 parselindeki güzergahın kuzeydeki imar yoluna bağlanarak karşılanmıştır. Bilirkişi rapor ve krokisinden taşınmazın bulunduğu yörede bir imar çalışması yapıldığı görülmekte ise de imar uygulamasına geçilip geçilmediği bu konuda bir araştırma yapılmadan anlaşılacaktır. İmar uygulaması yapılmamışsa, daha açığı bilirkişi krokisinde işaretlenen imar yolu fiilen açılmamışsa kurulan geçit kesintisizlik ilkesine uygun düşmeyeceğinden..." YARGITAY 14. HD. E. 10463, K. 1582 T. 20/02/2006. UYAP.

⁷² "... Somut olaya gelince, davacı taşınmazlarının mutlak geçit ihtiyacı bulunmaktadır. Mahkemece bu ihtiyaç karşılanmak üzere bilirkişi raporuna itibar edilerek 13.02.2013 tarihli bilirkişi raporunda 3. alternatif güzergah olarak gösterilen yerden, 25 parsel sayılı taşınmaz bölünmek suretiyle genel yola ulaşacak şekilde geçit kurulmuştur. Geçit hakkı kurulması davalarında fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi gereğince geçit kurulması talebi en az zarar göreceği komşuya yöneltilmelidir. Bu şekilde kurulan geçit nedeniyle 25 parsel sayılı taşınmazın kullanım bütünlüğü bozulacağından başka geçit alternatiflerinin de araştırılması gerekirken, krokide taşınmazların batısında yer alan 1 parsel sayılı taşınmazdan geçit kurulup kurulamayacağı hususunun araştırılmadığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda mahkemece, geçit hakkı talep edilen taşınmazların batısında yer alan ve tapu kaydında Hazine üzerine kayıtlı 1 parsel sayılı taşınmaz üzerinden de geçit hakkı kurulup kurulamayacağının araştırılarak..." YARGITAY 14. HD. E. 16614, K. 591 T. 20/01/2016. UYAP.

⁷³ ÖZKAN, Hasan. Asliye Hukuk Davaları ve Tatbikatı (6. Baskı). 2004, Ankara: Seçkin Yayıncılık, s.1424

⁷⁴ "... Dava konusu olan 21 numaralı parsel yönünden de davacının aleyhine geçit hakkı kurulmasını istediği parsel ile bağlı olmaksızın ve öncelikle davacıya ait 22 numaralı parsel değerlendirilerek davacının geçit hakkı isteği ile dava açmış olmasında hukuki yararının bulunup bulunmadığı da irdelenmek suretiyle yukarıda açıklanan yasal düzenleme ve ilkelere uygun olarak yapılacak araştırma ve inceleme sonucu bir karar verilmesi gerekirken..." YARGITAY 14. HD. E. 120, K. 1374 T. 08/02/2011. UYAP.

⁷⁵ "... Uygun güzergah saptanırken önemle üzerinde durulması gereken diğer bir yön ise, aleyhine geçit kurulan taşınmaz veya taşınmazlar bölünerek kullanım şekli ve bütünlüğünün bozulmamasıdır. Şayet başka türlü geçit tesisi mümkün değilse bunun gerekçesi kararda açıkça gösterilmelidir..." YARGITAY 14. HD. E. 29, K. 3093 T. 10/03/2016. UYAP.

şekilde kenarından geçirilmelidir. Bu kapsamda aleyhine geçit hakkı tesis edilen taşınmazda BİRLEŞTİRME işlemi uygulanması sonucu taşınmazın kullanım şekli ve bütünlüğünde oluşacak değişiklikler sebebiyle, varsa geçit hakkının değiştirilmesi talebi dikkate alınmalıdır.⁷⁶

- Geçit hakkı davalarında, alternatifli taşınmazlar arasında geçit güzergahı belirlenirken, öncelikle yüzölçümü en büyük olan taşınmaz üzerinde geçit hakkı kurulup kurulmayacağı değerlendirilmelidir.⁷⁷ Zira bu durum fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesinin doğal bir sonucudur.

- Geçit hakkı kurulurken, daha önce geçit hakkı kurulmuş bir taşınmaz varsa ve lehine geçit hakkı tesis edilen taşınmaz bakımından genel yola ulaşım bu şekilde sağlanabilecek ise eski geçit hakkının bu taşınmaz açısından da değerlendirilmesi mümkündür.⁷⁸

-Taşınmaz ile genel yol arasında kot farkı varsa, kot farkının geçit hakkı tesisini ne şekilde etkileyeceği, geçit hakkı tesisini önemli bir şekilde etkileyip etkilemeyeceği gerekirse jeolog bilirkişi ile birlikte incelenmelidir.⁷⁹

- Geçit hakkı, objektif ayırık ihtiyaçlar dışında kural olarak 2, 5-3 metre genişliğinde kurulmalıdır.⁸⁰ Ancak arazinin durumuna göre, virajlı yerlerde veya

⁷⁶ "... Az yukarıda da değinildiği gibi, kurulan irtifak hakkının kullanılmasın da tarafların hak ve yükümlülüklerine bir takım sınırlandırmalar getirilmiştir. 11 parsel sayılı taşınmazın 9 parsel ile tevhidli 2 parselin birlikte kullanılması sonucunu ortaya çıkarmıştır. Bu durumda yükümlü taşınmaz maliki açısından değişen bir durum sözkonusudur. Tevhid ile geçit güzergahı taşınmazın kullanım bütünlüğünü bozar hale gelmiştir. Davacının taşınmazını tahsis edildiği, amacına uygun olarak kullanılmasını sağlamak amacıyla mahkeme gerekli incelemeyi yapmak durumundadır. Gerçekten, yüklü taşınmaz malikinin mülkiyet hakkı yasanın gösterdiği sınırları aşacak şekilde kısıtlanmış ise yararlanan taşınmaz malikinin bu değişikliğe karşı çıkması hakkın kötüye kullanılması sonucunu doğurur..." YARGITAY 14. HD. E. 6715, K. 8327 T. 26/06/2007. UYAP.

⁷⁷ "... Mahkemece, fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi gereği, yüzölçümü daha büyük olan 113 parsel sayılı taşınmazdan olmak üzere en uygun alternatif araştırılarak sonucuna göre geçit hakkı tesis edilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş..." YARGITAY 14. HD. E. 16507, K. 3526 T. 23/03/2016. UYAP.

⁷⁸ "... Zorunlu geçit istemi değerlendirilirken, genel yola ulaşacak seçenekler arasında, daha önce üzerinde geçit kurulmak suretiyle genel yola bağlanmış bir taşınmaz varsa, diğer koşullarla çelişmediği ölçüde, bu seçenekten yararlanılarak bir sonuca ulaşmak mümkündür..." YARGITAY 14. HD. E. 4780, K. 10271 T. 22/09/2014. UYAP.

⁷⁹ "... Diğer taraftan hükme esas alınan rapor ve krokide (C) ile ve sarı renkle gösterilen seçeneğin aşırı eğim ve kot farkı nedeniyle uygun olmadığı belirtilmişse de eğimin ne kadar olduğu, kot farkının kaç metre olduğu, buradan iş makineleriyle makul sürede çalışma ve masraf yapılarak yol geçirilmesinin uygun olup olmadığı da araştırılmış değildir..." YARGITAY 14. HD. E. 6832, K. 11636 T. 23/10/2014. UYAP.

⁸⁰ "... Bu durumda mahkemece Dairemizin yukarıdaki ilkeleri doğrultusunda gerekli araştırma ve incelemeler yaparak, kurulacak geçitin devamında da 2, 5-3 metre genişliğinde kurulması

ihtiyaç durumuna göre (örneğin geniş bir iş makinesinin geçmesi gerekeceği hallerde) bu genişlik değişebilecektir.

- Aleyhine geçit hakkı tesis edilecek taşınmazlar arasında, davacının eşine veya yakın hısımlarına ait taşınmaz varsa geçit hakkı tesisi için öncelikle bu taşınmaz değerlendirilmelidir.⁸¹ Ancak eşine ait taşınmaz ile zaten genel yola ulaşıyor gerekçesi ile geçit hakkı tesisi talebi reddedilmemelidir. Zira geçit hakkının, eşyaya bağlı aynı haklardan olması sebebiyle bu hak, şahısların leh ve aleyhlerine değil; taşınmazların leh ve aleyhlerine kurulmaktadır.⁸²

- Geçit hakkı kurulacak taşınmazın, Kültür ve Tabiat Varlıkları Kanunu kapsamında olması durumunda, geçit hakkı kurulmasının bir engel oluşturup oluşturmayacağı Kültür ve Tabiat Varlıkları Kurulu'ndan sorulmalıdır.⁸³

IV- ZORUNLU GEÇİT HAKKI DAVALARINDA ÖZELLİK ARZ EDEN DİĞER HALLER

A- Yargılama Giderleri

Yargılama giderlerinin, kural olarak 6100 sayılı HMK'nın 326. maddesi gereğince aleyhine hüküm verilen taraftan alınması gerekir.⁸⁴ Ancak Yargıtay tarafından benimsenen görüşe göre zorunlu geçit hakkı davalarında yargılama giderleri, davacı taraf üzerinde bırakılmaktadır.⁸⁵ Davacı üzerinde bırakılacak yargılama giderleri içerisinde harç ve vekalet ücreti de dahildir.

gerektiği de gözetilerek bir karar verilmesi gerekir...." YARGITAY 14. HD. E. 16278, K. 1788 T. 12/02/2016. UYAP.

⁸¹ "... Bu durumda mahkemece Dairemizin yukarıdaki ilkeleri doğrultusunda gerekli araştırma ve incelemeler yaparak, kurulacak geçitin devamında da 2, 5-3 metre genişliğinde kurulması gerektiği de gözetilerek bir karar verilmesi gerekir...." YARGITAY 14. HD. E. 6038, K. 7803 T. 21/05/2013. UYAP.

⁸² "... Bu tür davalarda, davacı ve davalı şahısların leh ve aleyhine değil, taşınmazların leh ve aleyhine geçit kurulması gerektiğinden davacının eşine ait 164 ada 17 parsel sayılı taşınmazı da kullanmakta olduğu ve bu taşınmazdan ana yola geçit imkanının bulunduğu gerekçesi ile davanın reddi doğru değildir..." YARGITAY 14. HD. E. 3285, K. 5219 T. 04/04/2013. UYAP.

⁸³ "... aleyhine geçit hakkı kulan 1078 parsel sayılı taşınmazın kültür ve tabiat varlığı olduğu yönünde tapu kaydının beyanlar hanesinde belirtme bulunduğundan, bu durumun geçit kurulmasına engel oluşturup oluşturmayacağı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulundan sorularak alınacak cevaba göre geçit kurulabilecek seçenekler üzerinde yeniden değerlendirme yapılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken..." YARGITAY 14. HD. E. 67, K. 4005 T. 25/03/2014. UYAP.

⁸⁴ YILMAZ, Zekeriya. Hukuk Davalarında Yargılama Harç ve Giderleri ile Vekalet Ücreti (2. Baskı). 2006, Ankara: Seçkin Yayıncılık, s.20

⁸⁵ "...Geçit hakkı kurulmasına ilişkin davalarda davanın niteliği gereği yargılama giderleri davacı üzerinde bırakılmalıdır...." YARGITAY 14. HD. E. 29, K. 3095 T. 10/03/2016. UYAP.

Geçit hakkı davasının reddine karar verilmesi durumunda, kendisini vekil ile temsil ettiren davalı yararına, taşınmazın dava konusu edilen kısmının rayiç değerine göre hesaplanacak nisbî vekalet ücretinin verilmesi gerekeceği belirtilmektedir.⁸⁶

B- Sona Ermesi

Zorunlu geçit hakkı TMK'nın 783. maddesine göre tescilinin terkinin suretiyle veya yüklü (aleyhine geçit hakkı tesis edilen) ya da yararlanan (lehine geçit hakkı tesis edilen) taşınmazın yok olmasıyla sona erer.

Lehine geçit hakkı tesis edilen taşınmaz maliki TMK'nın 1014. maddesinde belirtilen usul çerçevesince yazılı beyan ile Tapu Müdürlüğü'nden bu hakkın terkinini isteyebilir.

Geçit hakkı tesis edilen taşınmazın, sel baskını, heyelan ve benzeri sebeplerle yok olması durumunda ise geçit hakkı kendiliğinden ortadan kalkar. Ancak bu hüküm taşınmazın tamamen ve sürekli yok olma durumlarında geçerli olup; kısmen de olsa geçidin sağlanabileceği bir alan kalmışsa veya ırmak yatağının geçici olarak değişmesi gibi süreklilik arz etmeyen bir durum söz konusu ise geçit hakkının ortadan kalktığı söylenemez.⁸⁷

Aleyhine geçit hakkı tesis edilen taşınmaz maliki de mahkeme yolu ile geçit hakkının kaldırılmasını isteyebilir. Bu durum TMK m. 785/f. 1 hükmünde açıkça düzenlenmiştir. Buna göre geçit hakkı, lehine geçit hakkı tesis edilen taşınmaz malikine artık bir yarar sağlamıyorsa veya yüküne oranla çok az bir yarar sağlıyorsa, geçit hakkının mahkeme yolu ile kaldırılması istenebilecektir.⁸⁸ İkinci halde, TMK m. 785/f. 2 hükmü gereğince davacının, lehine geçit hakkı tesis edilen davalıya karşı uygun bir bedel ödemesi gerekecektir.

SONUÇ

Genel yola bağlantısı bulunmayan veya genel yola çıkmak için yeterli yolu olmayan taşınmaz malikine, uygun bir bedel karşılığında, kanundan dolayı geçit hakkı tanınmaktadır. Zorunlu geçit hakkı, komşuluk hukukunun konusu içerisinde yer almakta olup, Türk Medeni Kanunu m. 748/f. 3 hükmünün kar-

⁸⁶ AYDIN, Murat. Avukatlık Ücreti (4. Baskı). 2007 Ankara: Seçkin Yayıncılık, s.362

⁸⁷ SURLU / ÖZTÜRK, s.581

⁸⁸ "...Bu nedenle tüm dosya kapsamı ile imar yolunun resmi olarak terkininin yapıldığı, davalıların taşınmazına kadar ulaşan 4-5 m. eninde stabilize yol durumunda olduğu ve bu yoldan yaya ve araç geçişinin mümkün olduğu anlaşılmalı kurulan geçit hakkına ihtiyacın sona erdiği ispatlandığından geçit hakkının kaldırılması gerekirken..." YARGITAY 14. HD. E. 5180, K. 9125 T. 08/07/2014. UYAP.

şıt anlamından bu hakkın tapu kütüğüne tescil edilmesi gerektiği kanaatine varılmaktadır.

Zorunlu geçit hakkının kurulabilmesinin ilk şartı lehine geçit hakkı tesis edilecek taşınmaz ile aleyhine geçit hakkı tesis edilecek taşınmazların kural olarak tapuya kayıtlı ve özel mülkiyete tâbi olmalıdır. Tapusuz taşınmazı malik sıfatıyla kullanan zilyedin dava açması durumunda veya aleyhine geçit hakkı tesis edilecek taşınmazın tapusuz olması durumunda, dava hemen reddedilmeyip, gerekirse davacıya tapusuz taşınmazın tapulu hale getirilmesi için yetki ve süre verilmelidir.

İkinci olarak, geçit hakkı kurulabilmesi için, geçit ihtiyacı duyulan taşınmazın ya genel yola hiç bağlantısının olmaması veya yeteri kadar bağlantısının bulunmaması gerekmektedir. İlk halde mutlak; ikinci halde nisbî geçit ihtiyacı söz konusudur. Mutlak geçit ihtiyacının olduğu durumlarda geçit hakkının kurulması zorunlu olmasına rağmen; nisbî geçit ihtiyacının olduğu durumlarda geçit hakkı tesis edilip edilmeyeceği somut olaydaki durum ve şartlar dikkate alınarak objektif ihtiyaçlar çerçevesinde değerlendirilmelidir.

Mahkemece yapılacak keşif sonucu, teknik bilirkişilerin sundukları rapor ile belirlenecek olan geçit bedeli, hüküm verilmeden önce davacı tarafından depo edilmelidir. Geçit hakkı bedeli, yükümlü taşınmazın bu nedenle uğrayacağı zararı ifade etmektedir. Buna göre hesaplanacak bedel, yalnızca geçit kurulacak taşınmazın rayiç değerini değil; aynı zamanda aleyhine geçit hakkı tesis edilecek taşınmazın bu nedenle uğramış olduğu değer kaybı ve taşınmazın gelirindeki azalmayı da kapsamalıdır.

Geçit hakkı tesis edilirken, taşınmazın önceki durumuna ve mevcut yola öncelik tanınmalıdır. Eğer bu şart uygulanamıyorsa, bu durumda geçidin en az zarar verecek şekilde kurulması gerekmektedir. Ancak buradaki öncelikli amaç, alternatifli güzergahlar içerisinde, lehine geçit hakkı tesis edilecek taşınmaz maliki açısından en kısa ve en az giderli olanı değil; aleyhine geçit hakkı tesis edilebilecek taşınmaz malikleri açısından objektif olarak en az zarar göreceği olanın tercih edilmesidir. Bunun dışında Yargıtay kararları ile somut olay bazında çeşitli şartlar ve ilkeler de benimsenmiş olup, uygulamanın bu kararlar ile şekillendiği gözlemlenmektedir.

◆◆◆

KISALTMALAR

AÜHFD	Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
E.	Esas
HGK	Hukuk Genel Kurulu
HMK	Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUMK	Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
K.	Karar
T.	Tarih
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TMK	Türk Medeni Kanunu
UYAP	Ulusal Yargı Ağı Projesi

KAYNAKÇA

- AYDIN, Murat. Avukatlık Ücreti (4. Baskı). 2007 Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- BUZ, Vedat. Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar. 2005 Ankara: Yetkin Yayınevi.
- DEMİR, Mehmet. Zorunlu Geçit Hakkı Kurulmasının Koşulları ve Tazminatın (Tam Bedelin) Belirlenmesi sorunu, 2003, AÜHFD, Cilt 52, Sayı 4, 187-210.
- ERTAŞ, Şeref. Eşya Hukuku. 2012, İzmir: Barış Yayınları.
- KILIÇ, Billur. Zorunlu Geçit Hakkı. Yüksek Lisans Tezi, 2010, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- KIRCA, Çiğdem. Zorunlu İrtifakların Hukuki Niteliği, 2005, AÜHFD, Cilt 54, Sayı 4, 65-76.
- OĞUZMAN, M. Kemal / SELİÇİ, Özer / OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe. Eşya Hukuku (12. Baskı). 2009, İstanbul: Filiz Kitabevi.
- ÖZKAN, Hasan. Asliye Hukuk Davaları ve Tatbikatı (6. Baskı). 2004, Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- ÖZKAYA, Eraslan. Elatmanın Önlenmesi Davaları (2. Baskı). 2005, Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- ÖZSUNAY, Ergun. Zaruri Geçit Hakkı Kavramı ve Kanuni Şartları, 1952, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt 18, Sayı 3-4, 751-789.

ÖZTÜRK, Recai. Geçit Hakkı. 4 Mayıs 2016, <http://www.istanbulbarosu.org.tr/proje/dergi/10/files/assets/basic-html/page243.html>.

SİRMEN, Lale. Eşya Hukuku. 2013, Ankara: Yetkin Yayınevi.

SURLU, Mehmet Handan / ÖZTÜRK, Gülay. Öğreti ve Uygulamada Geçit Hakkı (1. Baskı). 2003, Ankara: Seçkin Yayıncılık.

T.C. Adalet Bakanlığı Kanunlar Genel Müdürlüğü Yayın İşleri Daire Başkanlığı, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunundan Hukuk Muhakemeleri Kanununa. 2011, Ankara: T.C. Adalet Bakanlığı.

TURAN, Ahmet Uğur. Taşınmaz Hukukundan Kaynaklanan Tapu İptal ve Tescil Davaları, (2. Cilt). 2007, Ankara: Seçkin Yayıncılık.

UMAR, Bilge. Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi. 2011, Ankara: Yetkin Yayınevi.

UYAP İçtihat Bilgi Bankası.

YAVUZ, Nihat. Uygulamada Taşınmaz Davaları ve Sular Hukuku. 2007, Ankara: Adalet Yayınevi.

YILMAZ, Zekeriya. Hukuk Davalarında Yargılama Harç ve Giderleri ile Vekalet Ücreti (2. Baskı). 2006, Ankara: Seçkin Yayıncılık.

