

T.C

BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

ZORUNLU GEÇİT HAKKI

Yüksek Lisans Tezi

BİLLUR KILIÇ

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Özer Seliçi

İSTANBUL, 2010

ÖZET

ZORUNLU GEÇİT HAKKI

KILIÇ, Billur

Özel Hukuk

Tez Danışmanı: Prof.Dr. Özer Seliçi

09/06/2010,90

Çalışmamızda incelemiş olduğumuz zorunlu geçit hakkının tanımına bakacak olursak; zorunlu geçit hakkı, genel yola bağlantısı olmayan bir taşınmaz malikinin bu yola ulaşabilmesi için diğer bir taşınmaz üzerinde kurulan bir ayni haktır.

Zorunlu geçit hakkı kavramını incelerken öncelikle bu kavramın hukuki niteliği, hukukumuzdaki hangi müesseselerle benzediği ve hangi yönleriyle kendine benzer müesseselerden ayrıldığı; bununla birlikte hak sahibi ile geçit yükümlüsüne sağladığı hak ve borçlara değinilmiştir.

Çalışmamızın amacı, söz konusu kavramın tüm detaylarıyla irdelenmesi sonucu hukumuzda zorunlu geçit hakkının önemini ve kullanım alanlarının belirlenmesidir.

Zorunlu geçit hakkı, hukukumuzda komşuluk ilişkilerine dayanan ve katlanma borcuna dayalı zaman içerisinde ortaya çıkan ihtiyaçların bir çözümü olarak karşımıza çıkmaktadır.

Anahtar sözcükler: Komşuluk hukuku, mülkiyetin kısıtlamaları, geçit hakkı

ABSTRACT

FORCED RIGHT OF WAY

KILIÇ, Billur

Private Law

Supervisor: Prof.Dr. Özer Seliçi

09/06/2010, 90

The following research; we explained forced right of way. The definition of this conception is, you will have a right in neighbor's real estate. Because of way requirement.

In our research we especially, expressed juristic character , differances from similar consepts and which rights have rightfuls.

The aim of this study to understand the right of way with all details.

Right of way gets its basis from law of neighbors and needs to make sacrifices.And its very important for solving problems about lack of way.

Key Words:Law of neighbors, limitation of ownership, right of way

İÇİNDEKİLER

ÖZET	i
ABSTRACT	ii
İÇİNDEKİLER	iii
KISALTIMA CEVTELİ.....	vi
GİRİŞ.....	6

BİRİNCİ BÖLÜM

ZORUNLU GEÇİT HAKKI KAVRAMI, YASAL DAYANAĞI, HUKUKİ NİTELİĞİ ve DİĞER MÜESSELERLE KARŞILAŞTIRILMASI

1-GEÇİT HAKKI ve ZORUNLU GEÇİT HAKKI.....	8
a. Genel Olarak.....	8
b.Zorunlu Geçitin Ortaya Çıkma Sebepleri.....	14
2- ZORUNLU GEÇİT HAKKININ TARİHSEL GELİŞİMİ.....	15
a.RomaHukukunda.....	15
b.İsviçre Hukukunda.....	17
3- ZORUNLU GEÇİT HAKKI KAVRAMININ HUKUKİ NİTELİĞİ.....	18
a. Mükiyet Hakkının Kanundan Doğan Sınırlamaları ve Zorunlu Geçit Hakkı.....	18
b. Kanuni İrtifak olarak Zorunlu Geçit Hakkı.....	19
c. Eşyaya Bağlı Bir Borç Olarak Zorunlu Geçit Hakkı.....	20
4- ZORUNLU GEÇİT HAKKININ BENZER MÜESSELERLE KARŞILAŞTIRILMASI.....	22
a. Zorunlu geçit hakkının kamulaştırma ile karşılaştırılması.....	23
b. Zorunlu geçit hakkının diğer geçit hakları ile karşılatırılması.....	24
c. Zorunlu geçit hakkının zorunlu su hakkı ile karşılaştırılması.....	25
d. Zorunlu geçit hakkının zorunlu mecra hakkı ile karşılaştırılması.....	26

İKİNCİ BÖLÜM

ZORUNLU GEÇİT HAKKININ KURULMASI VE ŞARTLARI

A-GEÇİT HAKKININ KURULMA YOLLARI.....	30
1- GEÇİT HAKKININ SÖZLEŞME İLE KURULMASI.....	31
a. Sözleşmenin Tarafları.....	31
b. Sözleşmenin Şekli ve Niteliği.....	33
c. Tescil.....	35
2- GEÇİT HAKKININ DAVA YOLU İLE KURULMASI.....	36
3-ZORUNLU GEÇİT HAKKININ ZAMANAŞIMI İLE KAZANILMASI.....	38
B- GEÇİT HAKKININ KURULABİLME ŞARTLARI.....	39
1- GENEL KOŞULLAR.....	39
a- Hakkın Üzerinde Kurulacağı Taşınmazın Özel Mülkiyet Konusu ve Tapuya Kayıtlı Olması Koşulu.....	40
b- Geçit İhtiyacının Zorunlu Olması.....	41
c- Tam Bedelin Ödenmesi Koşulu.....	46
2- ÖZEL KOŞULLAR.....	50
a- Taşınmazların Önceki Durumlarına ve Mevcut Yollara Değer Verme Koşulu.....	50
b- Geçitin En Az Zarar Verecek Biçimde Kurulmuş Olması.....	52
c- Taraf Çıkarlarının Dengelenmesi Koşulu.....	56
3- GEÇİT HAKKININ KURULMASI İÇİN UYGULAMADAKİ ÖRNEKLER.....	59
a- Genel Yola Kadar Bağlantının Olmaması Koşulu.....	59
b- Uygun Genişliğin Belirlenmiş Olması Koşulu.....	60
c- Taşınmazın Niteliğinin İmar Planında Gösterilmesinin Yeterli Olmaması Koşulu.....	61
d- Daha Önceden Üzerinde Geçit Hakkı Kurulmuş Olan Taşınmazdan Yararlanılması Koşulu.....	62
e- Külfetin İki Komşu Parşele Paylaştırılması Koşulu.....	63

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ZORUNLU GEÇİT HAKKINDAN DOĞAN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZELLİK ARZEDEN HALLER

A-GEÇİT HAKKINDAN DOĞAN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	66
1- GENEL OLARAK.....	66
2- GEÇİT HAKKI SAHİBİ YÖNÜNDEN.....	66
a. Hakları.....	66
b. Borçları.....	67
3- GEÇİT YÜKÜMLÜSÜ YÖNÜNDEN.....	68

a. Hakları.....	68
b. Borçları.....	69
B-ZORUNLU GEÇİT HAKKINDA ÖZELLİK ARZEDEN HALLER.....	70
1- GEÇİT HAKKI SAHİBİNİN ÜÇÜNCÜ KİŞİLER KARŞISINDAKİ DURUMU.....	70
2- TAŞINMAZIN BÖLÜNMESİ HALİNDE DURUM.....	71
a. Yararlanan Taşınmazın Bölünmesi.....	71
b. Yüklü Taşınmazın Bölünmesi.....	72
3- GEÇİT HAKKI KURULDUKTAN SONRA EL DEĞİŞTİRMESİ VE GENİŞTİLMESİ.....	72

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ZORUNLU GEÇİT HAKKININ SONA ERME NEDENLERİ VE SONUÇLARI

A-ZORUNLU GEÇİT HAKKININ SONA ERME NEDENLERİ.....	75
1- SONA ERME NEDENLERİ.....	75
a. Terkin.....	75
b. Taşınmazın Yok Olması.....	76
c. Taşınmazların Birleşmesi Sonucu Sona Erme.....	77
d. Kamulaştırma.....	77
e. Rehinli Bir Taşınmazda Sonradan Zorunlu Geçit Hakkı Kurulması Durumunda Geçit Hakkının Kaldırılması Sorunu.....	77
2- KAZAİ TERKİNLE SONA ERME NEDENLERİ.....	78
a. Yarar Kaybı Koşulu.....	79
b. Yüke Göre Yararda Azalma Koşulu.....	81
3- KAZAİ TERKİN DAVASI	82
B-GEÇİT HAKKININ SONA ERMESİNDE DENKLEŞTİRME BEDELİNİN İADESİ SORUNU.....	84
SONUÇ.....	86
KAYNAKÇA.....	88

KISALTMALAR

AÜHF : Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi

Bkz. :Bakınız

C :Cilt

E. :Esas

H.D. :Hukuk Dairesi

K. :Karar

m :Madde

MK :Medeni Kanun

s :Sayfa

sy. :Sayılı

TST :Tapu Sicil Tüzüğü

vd. :Ve devamı

GİRİŞ

Medeni Kanun taşınmaz malikine, taşınmazdan genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan komşu maliklerin tam bir bedel karşılığında kendi arazisinden bir geçit hakkı istemelerine katlanma ödevini yükler.

Zorunlu geçit hakkı esasında taşınmazların rasyonel ve verimli işletilmesi amacına uygun kullanılması düşüncesine hizmet etmektedir. Taşınmazdan rasyonel yararlanmanın yanında ayrıca toplum menfaati de tüm taşınmazların genel yol ağlarına bağlı bulunmasını gerektirebilir.

İşte böyle bir durumda genel yola çıkmak için bir yola ihtiyacı olan taşınmaz maliki, Medeni Kanunun m.747 ve devamındaki hükümlerinden faydalanmak suretiyle komşu taşınmazdan kendisine uygun bir geçit vermesini isteyebilir. Ancak, bu geçitin verilmesi halinde geçit isteyen taşınmaz maliki komşu taşınmaz malikine bu fedakarlığı karşısında tam bir denkleştirme bedeli ödemek zorundadır.

Aslında kanun bir kişiye, taşınmaz malikine karşı bir yenilik doğuran hak tanımakta ve söz konusu hakkın kullanılması ile malik, o kişi lehine mülkiyeti devir veya sınırlı bir ayni hak kurma borcu altına girmektedir. Bu nedenle zorunlu geçit hakkı mülkiyetin dolayısıyla kısıtlaması olarak karşımıza çıkar.

Geçit zorunluluğu iki farklı şekilde karşımıza çıkabilir. Geçit isteyen taşınmaz, genel yol ağlarına birleştiren hiç bir geçit bağının bulunmaması mutlak geçit; diğeri de mevcut geçit bağının yetersiz kalması durumudur bu da nisbi geçit zorunluluğu olarak adlandırılmaktadır.

Aşağıda detaylı olarak ele almaya çalıştığımız "Zorunlu Geçit Hakkı"nın daha net ve anlaşılır bir biçimde açıklanabilmesi amacı ile öncelikle; irtifak hakkı üzerinde durulacak; geçit hakkının tanımı akabinde zorunlu geçit kavramı, geçit hakkının tarihsel gelişimi ile hukuki niteliği ve nitelikleri incelenecek; benzer müesseselerle karşılaştırılması yapılacaktır. Daha sonra zorunlu geçit

hakkının kurulma yolları ve şartları irdelenecek, ardından geçit hakkından doğan hak ve yukumllkler ele alınacak ve daha sonra da sırası ile zorunlu geçit hakkının sona erme nedenleri, kaldırılma Şekli, tazminat sorunu incelenecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM

GEÇİT HAKKI KAVRAMI YASAL DAYANAĞI HUKUKİ NİTELİĞİ ve DİĞER MÜSESSELERLE KARŞILAŞTIRILMASI

1. GEÇİT HAKKI ve ZORUNLU GEÇİT HAKKI

a. Genel olarak

İrtifak hakkı, eşyayı kullanma ya da yararlanma yetkisi tanıyan sınırlı ayni haktır¹. İrtifak hakları; taşınmaz lehine irtifak hakları, intifa hakkı, sükna hakkı, üst hakkı, kaynak hakkı ve diğer irtifak hakları olmak üzere sınırlı sayıda kanunumuzda belirlenmiştir². Bunlardan intifa hakkı, kişi lehine kurulan devir ve intikal kabiliyeti olmayan bir irtifak hakkı olup, diğer irtifaklardan sağladığı yetki ve konusunun geniş oluşu bakımından diğer irtifaklardan ayrılmaktadır³. Cansel'e göre ise en geniş kullanma ve yararlanma sağlayan ve irtifak haklarından bu yönüyle ayrılan intifa hakkının tanımı da şu şekilde yapılmıştır: 'Hak sahibinden başkasına ait olan ve ekonomik değeri bulunan bir malvarlığı unsuru üzerinde kurulan en geniş kullanma ve yararlanma sağlayan irtifak hakkıdır⁴.'

Ertaş'a göre ; 'İrtifak hakları , sahibine konusu olan eşyayı doğrudan doğruya kullanma veya ondan yararlanma yetkileri veren veya malike bir çekinme borcu yükleyen sınırlı bir ayni haktır.'⁵ Sınırlı ayni hak sahibine, tanınmış yetkiler, sınırlı ayni hakkın herhangi bir sebep yüzünden sona ermesiyle birlikte tekrar mülkiyetin muhtevasına dönerler⁶.

¹ KARAHASAN Mustafa Reşit, Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, C.II, İstanbul 2009, s.66.

² KARAHASAN, s.67.

³ ÖZEN Burak, Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2008, s.20.

⁴ GÜRSOY Kemal Tahir/EREN Fikret/CANSEL Erol, Türk Eşya Hukuku, Ankara 1984, s. 814.,AYİTER, Nuşin, Eşya Hukuku, Ankara,1987,s.157, SAYMEN Ferit Hakkı/ELBİR Halid Kemal,Türk Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1963, s.424.

⁵ ERTAŞ Şeref, Eşya Hukuku, Ankara 2008, s.510.

⁶ ESENER,Turhan/GÜVEN,Kudret; Eşya Hukuku,Ankara,1990,s.184.

Taşınmaz lehine irtifak haklarının tanımlanmış olduğu Medeni Kanunumuzun m.779 maddesinde irtifak hakkı, bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olarak belirtilmiş ve yüklü taşınmaz malikini mülkiyet hakkının sağlamış olduğu bazı yetkileri kullanmaktan kaçınma veya yararlanan taşınmaz malikinin, yüklü taşınmazı belirli bir biçimde kullanmasına katlanmaya zorunlu kılar demek suretiyle irtifak hakkının sahibine tanıdığı yetkileri belirlemiştir⁷.

Sağladığı yararlanmanın şekli bakımından; irtifak haklarını olumlu, olumsuz olmak üzere ikiye ayırabilmemiz mümkündür.

Şöyle ki; hak sahibinin eşyadan yararlanması bizzat doğrudan doğruya onu kullanmak suretiyle gerçekleşiyorsa olumlu irtifak; buna karşılık yüklü taşınmaz malikinin kendisine tanınan yetkileri kullanmaması suretiyle gerçekleşiyorsa olumsuz irtifaktan söz edebiliriz⁸. Birinci halde eşyanın maliki kendisine ait eşyanın başkası tarafından kullanılmasına katlanmak, ikinci halde ise kendisine tanınan yetkileri kullanmaktan kaçınmaktadır. Yani, irtifak hakkı sahibine kullanma ya da yararlanma yetkisi verirken, malike de katlanma ya da kaçınma ödevi yükler⁹.

Normal geçit irtifakları karşısındaki farklı birtakım yönleri nedeniyle, zorunlu geçit hakkı, özel bir sınırlı aynî hak türü olarak eşya hukuku alanında önemli bir yer tutmaktadır. Zira bu hak, doğrudan doğruya taraflar arasında kurulmuş olan bir sözleşmeye dayanmayıp; mülkiyet hakkına dolaylı bazı sınırlar getiren bir yasal kısıtlama hükmünden kaynaklanmaktadır.

Bu kısıtlamalar Medeni Kanunun 731. ve devamı maddelerinde taşınmaz mülkiyetinin kısıtlanmaları başlığı altında yer almaktadır.

MK m.731 ve devamı maddelerinde yer alan kısıtlamalar; doğrudan doğruya kısıtlama ve dolaylı kısıtlama ayrımı, sınırlandırılan yetkiye göre ayrım ve son olarak korunan kişiler bakımından ayrım olmak üzere 3 ana başlık altında incelenebilir.

⁷ KARAHASAN, s.66.

⁸ ÜNAL Mehmet/BAŞPINAR Veysel, Şekli Eşya Hukuku, Ankara 2008, s.97.

⁹ KARAHASAN, s.66.

Mülkiyetin doğrudan doğruya kısıtlamaları adı verilen kısıtlamalar tıpkı irtifak hakları gibi, maliki; mülkiyete ait bazı yetkileri kullanmama veya başkasının kullanmasına müsaade etme yükümlülüğü altına sokar¹⁰.

Taşınmaz mülkiyetinin doğrudan doğruya kısıtlamalarının karşısında dolayısıyla kısıtlamalar yer alır. Bu kısıtlama türünde kanun bir kişiye taşınmaz malikine karşı bir yenilik doğuran hak tanımakta ve bu hakkın kullanılması halinde malik o kişi lehine mülkiyeti devir veya bir sınırlı aynı hakkı kurma borcu altına girmektedir. Zorunlu irtifak haklarının kurulmasına ilişkin talebin yenilik doğuran bir hak mı, yoksa kanundan doğan bir talep hakkı mı olduğu da tartışmalıdır.

Doktrinde bazı yazarlar¹¹ bu kısıtlama türünde yenilik doğuran bir hak yerine kanuni bir talep hakkının söz konusu olduğunu savunurlar. İsviçre hukukunda bugün hâkim olan görüş kanundan doğan bir talep hakkı olduğunu yönünde ise de, Türk hukukunda konu tartışmalı olup, yenilik doğuran hak görüşü ağır basmaktadır¹². Çünkü yasal koşulların gerçekleşmesi üzerine zaruret halindeki taşınmaz malikine tanınan talep hakkının kabulü, diğer taşınmaz malikinin kabulüne bağlı olmadığından bu talep hakkı yenilik doğurucu bir hak niteliğindedir.

Ancak her iki görüşün ortak noktası vardır ki o da şudur; bu hakkın kullanılmasıyla-yenilik doğuran hak ya da kanuni talep hakkı- malikin hak sahibi lehine sınırlı aynı hak kurma borcu altına girdiğini kabul edilmektedir. Bu nedendir ki, kurulan irtifak mülkiyetin dolayısıyla kısıtlanması olarak adlandırılmakta, terim olarak da kanuni irtifak deyimini kullanılmaktadır ve kaynağını tarafların irade serbestisinde bulan normal (adî, iradî) irtifaklardan farklı olarak, komşuluk hukuku kökenli bir yasal zorunluluğa dayandırılmaktadır. Mülkiyet hakkına ilişkin dolaylı yasal sınırlamaların söz

¹⁰OĞUZMAN, Kemal/SELİÇİ, Özer /OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, İstanbul 2009, s.448.

¹¹AKİPEK J./AKINTÜRK T., s.548. ÖZSUNAY Ergun, Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta Zaruri Geçit Hakkı, İstanbul 1968, s.181.

¹² OĞUZMAN K./SELİÇİ Ö./OKTAY-ÖZDEMİR S., s.467., HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ ARPACI, Abdulkadir, Eşya Hukuku, İstanbul 1991 ,s.665.

konusu olduğu durumlarda, yük altına giren taşınmazın maliki, bir başka kimse yararına yapma - verme şeklindeki olumlu bir edimi yerine getirme ya da bu yönde bir sınırlı aynî hak kurma yükümlülüğü altında bırakılır.

Özellikle de, komşuluk hukukundan doğan zorunlu irtifak haklarının (taşkın yapı, mecra geçirme, zorunlu su, geçit ve kaynak irtifakları) kurulmasında olduğu gibi, taşınmazdaki mülkiyet hakkı sınırlanan malik ile yararına zorunlu irtifak hakkı kurulan hak sahibi arasında bir eşyaya bağlı borç ilişkisinin doğduğu kabul edilir¹³. Bu nedenle bu hak sadece malike karşı değil sınırlı aynı hak sahiplerine karşı da ileri sürülebilir. Bu sınırlamalar, sözleşme ya da tapu siciline kayıt zorunluluğu olmaksızın herkese karşı ileri sürülebilir.

Taşınmaz mülkiyetinin kısıtlamalarını, korunan kişiler bakımından da bir ayrıma tabi tutmak mümkündür. Bu ayrıma göre de özellikle komşuları korumaya yönelik kısıtlamalar önemli yer tutar.

MK m.737 ye göre ; taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel adete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü ve sarsıntı yaparak rahatsız etmek yasaktır.

MK m.737'de maliklerin özellikle taşınmazları kullanırken birbirlerini rahatsız etmelerini önleme amacı güder. Madde metninde maliklerin taşınmaz mülkiyetleri üzerindeki yetkilerini kullanırken komşularını olumsuz etkileyecek taşkınlıklardan kaçmakla yükümlü olduğundan bahseder.

Madde metninde de anlaşıldığı üzere malike yüklenen bu yükümlülük, kendi taşınmazını kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken komşusuna zarar verecek taşkınlıklardan kaçınması gerektiğine işaret eder. Bu bağlamda madde metninde geçen komşu kavramından anlaşılması gereken taşınmazlardan birinde yapılan taşkın fiillerin, etkilerini hissettirebilecekleri alan içindeki taşınmazların tümüdür¹⁴. Ayrıca komşu kavramı nisbi bir kavramdır. Her somut olayda yapılmış olan fiillerin etkilerini

¹³ ÇÖRTOĞLU, İ.Sahir, Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etki ve Sonuçları (MK. 661) Ankara 1982, s.74.

¹⁴AKİPEK/AKINTÜRK,s.557.

hissettirebileceği alan göz önünde tutularak, hangi taşınmazların komşu kabul edilebileceğini tespit etmek gerekir¹⁵. Zira , komşuluk ilişkisinin varlığı için taşınmazların mutlak surette birbirlerine bitişik olmaları şart değildir¹⁶. MK m.744 ve sonrası maddeleri, taşınmaz maliklerine kanundan dolayısıyla doğan bazı katlanma ödevleri yükler. Bu ödevlerin özelliği, kanundan dolayısıyla doğmaları ve tam bir bedel karşılığı olmalıdır.

Bu bağlamda geçit hakkını, komşuluk ilişkilerinden doğan katlanma borcuna dayalı ve yararlanan taşınmaz mal sahibine, kendi mülkünün sınırları dışında kalan bir yer (komşu taşınmaz) üzerinde zorunluluk durumunun devamını boyunca tasarrufta bulunmak imkânı sağlayan bir hukuki müessese şeklinde tanımlayabiliriz¹⁷.

Bir başka tanıma göre ; geçit hakkı, genel yola bağlantısı olmayan bir taşınmaz malikinin bu yola ulaşabilmesi için diğer bir taşınmaz üzerinde kurulan bir ayni haktır¹⁸. Ayrıca MK 747. maddede geçit hakkının tanımı şu şekilde yapılmıştır: genel yola çıkmak için yeterli bir geçiti bulunmayan taşınmaz maliki komşularından, kendisine tam bir bedel karşılığında geçmek için geçit hakkı tanınmasını isteyebilir¹⁹. Madde metninden de anlaşılacağı üzere genel yola bağlantısı olmayan taşınmaz malikinin komşu taşınmaz malikinden ihtiyacı sebebiyle kendisine bir irtifak hakkı kurulmasını istemiş olur. Nitekim bu yönde Yargıtay kararı mevcuttur²⁰.

¹⁵Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Yargıtay 1.H.D 1978/ 4975 E. 1978/5150 K 05.05.1978 tarihli karar ; '...Bir kişinin mülkünü kullanmasının etki alanı içinde bulunan kimseler komşu sayılır'.

¹⁶Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Yargıtay 1.H.D 1981/ 14350 E. 1981/14955 K. 25.12.1981 tarihli karar ; '..Komşuluk hukukuna konu olan davalarda taraflara ait taşınmazların birbirine bitişik olmaları, taşınmazları malik sıfatı ile ellerinde bulundurmaları gerekmez.'

¹⁷ TIRPAN, Sabri Medeni Kanuna Göre Lüzumlu Geçit Hakkı, İmran Öktem'e Armağan, Ankara 1970, s.243-267.

¹⁸YILMAZ, Ejder Hukuk Sözlüğü B.5, Ankara 1996, s.282.

¹⁹ OĞUZMAN K. /SELİÇİ Ö. /OKTAY-ÖZDEMİR S. , s.467.

²⁰ Yargıtay 14.H.D 1995/ 319 E. 1995/1684 K 24.02.1995 tarihli karar ; '...Mahkemece, somut olayda koşulları bulunmayan MK.nun 653. maddesine dayanılarak hüküm kurulması doğru değildir. Ne var ki, dava dilekçesinde MK.nun 668.(YMK m.744) maddesine de dayanıldığına ve olayda MK.nun 668. maddesinde öngörülen koşulların gerçekleştiği saptandığına göre; anılan madde uyarınca, bedeli

Geçit ihtiyacı somut olaya göre farklılık gösterebilen bir kavramdır. Yani zorunluluk hali taşınmazın ortam ve durumuna göre farklılık gösterebilmektedir.

Özsunay ise geçit irtifakını; 'Genel yol ağlarına ulaşmak için hiç yolu bulunmayan veya mevcut geçit bağı yetersiz durumda olan taşınmaz malikine, komşu malike ödeyeceği tam bir tazminat karşılığında, taşınmazını genel yola birleştirecek bir geçit bağı sağlamak imkanı veren bir zaruret hakkıdır.' diye tanımlamaktadır²¹.

Genel yoldan anlaşılması gereken; yetkili makamlarca kamunun kullanmasına tahsis edilen ve kamudan her bir ferden başlı başına yararlanmaya yetkili olduğu yollardır²². Yargıtay ise genel yol tanımını şu şekilde yapmıştır²³: '...umumi yol, yetkili kamu idareleri tarafından umumun kullanılmasına tahsis edilen ve herkesin yararlanmaya hakkı olduğu yollardır...'. Taşınmaz paylı mülkiyete tabi ise, paydaşlardan her biri, birbirinden bağımsız olarak zorunlu geçit hakkının kullanılmasını talep edebilir zira bu hak geçit ihtiyacı bulunan taşınmazın mülkiyetine bağlıdır²⁴. Paylı mülkiyette paydaşlardan birinin zorunlu geçit isteminde bulunması, diğer paydaşların yararına ve paylı mülkiyetin kullanılabilirliğini artıran bir tasarruftur²⁵. Bu nedenle bu koşullarda paylı mülkiyette, paydaşlardan her biri de bu hükümden yararlanabilecektir. Hak sahibi bu hakkını kullanarak irtifak hakkı kurulmasını talep edince, yükümlü taşınmaz maliki irtifak hakkı tesisi borcu altına girmektedir. İşte bu borçla yükümlü olma durumu

peşin ödenmek kaydıyla ve bilirkişi krokisinde işaretlenen yerden davacı taşınmazı lehine davalı taşınmazı aleyhine mecrâ hakkı kurulmasına karar vermek gerekir...' Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

²¹ ÖZSUNAY Ergun, Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta Zaruri Geçit Hakkı, İstanbul 1968, s.1.

²² ÖZSUNAY, s.34.

²³ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 1980/ 64- 20833 E.- 1983/601 K. 01.06.1983 tarihli karar.Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

²⁴ KAÇAK Nazif, Emsal İçtihatlarla Yeni Türk Medeni Hukukunda Eşya Hukukuna İlişkin Hükümler, Ankara 2006, s.487.

²⁵ Yargıtay 14.H.D. 22.09.2003 tarih 2003/5991 E. 2003/6197 K. Sayılı kararı.KAÇAK , s.486.

mülkiyetin bir dolayısıyla kısıtlamasını teşkil etmektedir. Bu borç yerine getirilince, ortaya bir geçit irtifakı çıkar²⁶.

b. Zorunlu geçit hakkının ortaya çıkma sebepleri

Taşınmazlarından gerekli şekilde yararlanabilmek için, taşınmaz sahipleri karşılıklı olarak taşınmazlarını işlemek, toprağı islah etmek, üzerine yapı yapmak, yapıyı tamir etmek bakımından komşu taşınmaza girmek zorunda kalırlar²⁷. Bu durum aslında bir çeşit ekonomik sebeplerden ötürü yola ihtiyacıdır . Bu sebeplere örnek verecek olursak:

- Köy ve şehirlerde nüfusun çoğalmasıyla tarla, bağ ve arsaların değerlerinin artması sonucu arazilerin bütün olarak alınıp satılmalarının güçleşmesi,
- Küçük parçalara ayrılarak satılması için yapılan ifrazlarda ise, her taşınmaz için yeterli yol bırakılmaması,
- Tarım alanlarında ziraat çeşidinin değişerek büyük ve modern tarım araçlarının kullanılması,
- Ayrıca ekonomik çalışma sahalarında kuruluşların büyüyüp gelişmesi ve kadastro çalışmalarının tamamlanması ile taşınmazların sınırlarının belirlenmesi sonucu yol ihtiyacı artmış ve mevcut yollar yetersiz hale gelmesi,
- Toplu yaşama düzenine ilişkin yangın, güvenliği sağlama gibi ihtiyaçlarda kamu yararı açısından, tüm taşınmazların girilebilir bir durumda olmasını gerekli kıldığından mevcut gelişmeler karşısında var olan yollar yetersiz kalmıştır²⁸.

²⁶SURLU, H./ÖZTÜRK, G. Zorunlu Geçit Hakkı ve Diğer Geçit Hakları, Ankara 2007,s.37.

²⁷ SURLU, H./ÖZTÜRK, G. s.24

²⁸ ÖZSUNAY, s.3.

2. ZORUNLU GEÇİT HAKKININ TARİHSEL GELİŞİMİ

a. Roma Hukukunda

Roma Hukukunda mülkiyet hakkı, kanunlarla yasaklanmış bir şekilde kullanılmadıkça eşya üzerinde en geniş tasarruf ve yararlanma hakkı olarak kabul edilirdi. Bu hakkın kısıtlanması sadece kanuna, örf ve adet hukukuna dayanabilirdi ve bu gibi sınırlamalara özellikle taşınmazlarda rastlanırdı. Komşular arasında müşterek hayat karşılıklı sınırlamaları gerektiğinden, bu şekilde sınırlamalar nitelikleri gereği özel hukuka dayanabilecekleri gibi kamu düzenini sağlayıcı da olabilirdi²⁹.

Roma arazilerinin arasında bırakılması gereken belirli bir mesafe vardı. Bu şekilde arazilerin yola çıkışı sağlanıyordu. Şehirlerde araziler belli metotlarda ve dini merasimlerle taksim edilirdi. Önce birbirleri batıdan doğuya, güneyden kuzeye doğru dik olarak kesen iki ana yol çizilir, sonra da bu yollara paralel daha dar yollar tespit edilirdi. Bu şekilde yapılan uygulama sonucunda her arazinin ana yola çıkışı sağlanırdı. Önceleri Roma'da etrafı kapalı arazi olmadığından zorunlu geçit hakkı sadece istisnai durumlarda ortaya çıkardı. Başka bir istisnai durum ise; sel baskını veya toprak kayması ya da yol kenarındaki taşınmaz maliklerinin kusurları yüzünden ulaşım kapandığında, komşu araziden tekrar yol ulaşım açılincaya kadar kapanan yoldan yararlanan taşınmazlar lehine bir geçit hakkı tesis ederlerdi³⁰. İmparatorluk sonlarında Roma hukukunda taksim kuralları tam olarak uygulanmaması ve eyalet arazilerinde satış veya bölünme dolayısıyla mülkiyetin el değiştirmesi sonucu tamamen kapalı küçük arazilerin meydana gelmesiyle komşuluk ilişkilerinin yeniden düzenlenmesi gerekliliği başlangıçta istisnai mahiyetteki haklar dışındaki diğer irtifak haklarının doğumuna neden olmuştur. Bunlar³¹;

- Via: Bir şahsa ait mülk üzerinde mevcut bir yoldan herhangi bir surette yararlanma hakkı,

²⁹ERDOĞMUŞ, BELGİN ; Roma Eşya Hukuku, 2.Bası,İstanbul 1994, s.35.

³⁰ SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.46.

³¹ SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.47.

- Aque Ductus: Başkasının mülkü üzerinden suyolu geçirme hakkı,
- İter: Bir kimsenin veya bir hayvanın diğer bir şahsa ait taşınmazdan geçmesi hakkı,
- Actus: Yük ve çeki hayvanlarını geçirilme hakkıdır.

Bu haklardan via en geniş olanıdır. Actus irtifakına sahip olanın aynı zamanda iter irtifakına da sahip olması gerekmektedir. Ayrıca bu irtifakların kurulabilmesi için bazı şartlar mevcuttur. Bu şartlardan ilki; yararlanan ve yükümlü taşınmazların birbirlerine yakın olması diğeri fayda unsurunun bulunması ve bir diğeri de kamu yararının ihlal edilmemesi ve daimi bir sebebin bulunması zorunluluğuydu³².

Taşınmaz lehine sağlanan bu irtifaklar uygun bir bedel karşılığı, ya malikle yapılan bir işlemle ya hâkim kararıyla ya da zamanaşımı ile tesis edilirlerdi. Yükümlü veya yararlanan taşınmazın ortadan kalkması, iki taşınmazın aynı kişinin mülkiyetine geçmesi, tarafların anlaşarak irtifaktan vazgeçmesi, iki yıl süreyle köy irtifaklarının kullanılmaması hallerinde irtifak hakları hukuken sona ererdi³³.

³² KÜÇÜKGÜNGÖR Erkan, Roma Hukukunda İntifa Hakkı, Ankara 1998, s.96 vd.

³³ ERDOĞMUŞ, s.113.

b. İsviçre Hukukunda

Zorunlu geçit hakkı İsviçre Hukukunda, medeni hukukun bir müessesesi olarak gayrimenkul mülkiyetinin sınırlamaları komşuluk bölümünde düzenlenmiş olup, bu konuya üç madde ayrılmıştır.

Zorunlu geçit hakkının düzenlendiği hükümlere göre, umumi yola ulaşmak için hiç veya kafi yolu bulunmayan taşınmaz malikleri tarafından taşınmazlarının iktisadi ihtiyaçları ve tahsis edildikleri amaca göre, komşu taşınmaz maliklerinden yol istenebileceği ve bu hakların tarafların anlaşması veya mahkeme hükmü ile kurulabileceği belirtilmiştir. Geçit bedeli olarak tayin edilecek tazminatın miktarının tarafların yararları göz önünde tutularak serbestçe tayin edileceği ve bu bedelin geçit kurulmadan önce veya geçit tesis edilirken aleyhine geçit tesis edilen tarafa ödeneceği kabul edilmiştir.

İsviçre Medeni Kanununda zorunlu geçit hakkı, mülkiyetin komşuluk hukukundan doğan bir sınırlaması olarak kabul edilmiştir. Aynı irtifak haklarına ilişkin hükümlerin makul ve geçerli görüldüğü oranda zorunlu geçit hakkına da uygulanabileceği kabul edilmiştir³⁴. Bunun sonucu olarak da geçide ihtiyacı olan malik, komşu taşınmaz malikinden yol talebinde bulunabileceği gibi bu taşınmaz üzerindeki bütün aynı hak sahiplerinden de aynı istemde bulunabilir. Geçit ihtiyacının ortadan kalkması halinde yükümlü taşınmaz maliki terkin isteyebilir³⁵.

³⁴ SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.50.

³⁵ ÖZSUNAY, s.17.

3. ZORUNLU GEÇİT HAKKI KAVRAMININ HUKUKİ NİTELİĞİ

Zorunlu irtifakların hukukî niteliği uzun süreli tartışmalara konu olmuştur. Önceden Türk hukukunda hâkim olan bir görüşe³⁶ göre, zorda kalan taşınmaz malikinin hakları, ayrıca bir hukukî işlem yapılması gerekmeksizin, kanun gereğince vardır. Söz konusu bu haklar, sınırlı bir aynî hak, bir irtifak hakkıdır³⁷. Burada diğer irtifak haklarından farklı olarak irtifak hakkını kurma zorunluluğu vardır. Ancak bu istisna dışında zorunlu irtifakların diğer irtifak haklarından bir farkı yoktur. Kurulma zorunluluğunu kanundan aldığı için mülkiyet hakkının kanundan doğan dolaylı kısıtlaması niteliğindedir. Diğer taraftan, hakkın kurulmasına ilişkin talep (ve bunun karşılığında yükümlülük), bir aynî hak değil, taşınmaza malik olmaya bağlı bir kişisel hak, dolayısıyla eşyaya bağlı borç niteliğindedir³⁸.

a. Mülkiyet Hakkının Kanundan Doğan Sınırlamaları ve Zorunlu Geçit Hakkı

Medeni Kanunun m.683: '*Bir şeye malik olan kimse hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir...*' demek suretiyle mülkiyet hakkının unsurlarını belirtmektedir. Yani mülkiyet hakkı eşya üzerinde geniş bir hak sağlamaktadır. Ancak mülkiyet hakkı sadece tanınan geniş yetkilerden ibaret değildir bu hak aynı zamanda yükümlülükleri de içerir.

Nitekim hukukumuzda mülkiyet hakkına konulmuş bir takım sınırlamalar vardır. Taşınmaz mülkiyetinin sınırlamaları ortaya çıkış şekillerine göre ayrılır yani bu sınırlamalar sözleşmeden ve ya kanundan doğabilir. Kanundan doğan sınırlamalar özel hukuktan ya da kamu hukukundan kaynaklanabilir. Özel hukuktan kaynaklanan en önemli sınırlama komşuluk

³⁶ ÖZSUNAY, s. 158 vd. , 171, 172 vd. 181, 182; KÖPRÜLÜ Bülent. /KANETİ Selim, Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul 1982, s. 47.

³⁷ AKİPEK J./AKINTÜRK T., s.20.

³⁸ AKİPEK J./AKINTÜRK T., s.21.

hakkına ilişkindir³⁹.Zorunlu geçit hakkı da komşuluk ilişkisine dayanan kanundan doğan yasal bir sınırlamadır. Ancak kendiliğinden değil talebe bağlı olarak ortaya çıkar.

b. Kanuni İrtifak Olarak Zorunlu Geçit Hakkı

Türk hukukunda hâkim olan, bizim de katıldığımız görüşe göre⁴⁰, zorunlu irtifaklar, kurulma zorunluluğunu kanundan alan irtifak haklarıdır ve aynı zamanda dolaylı olarak kanundan doğan mülkiyet hakkı kısıtlaması niteliğindedir. Doğrudan mülkiyet hakkı kısıtlamaları gerçek anlamda mülkiyet hakkı kısıtlamaları olup, taşınmaz malikini özel bir hukukî işleme gerek kalmaksızın doğrudan kanun hükmü gereği katlanma veya kaçınma ile yükümlü kılar⁴¹.

Mülkiyet hakkı kısıtlamalarla birlikte doğduğu zaman, bunların tescil edilmesi gerekmez ve tescile elverişli de değildir (MK 731). Bu tür kısıtlamalar sebebiyle taşınmaz malikine bir bedel ödenmesi gerekmez. Oysa zorunlu geçit hakkında kanun, öngördüğü belli şartların gerçekleşmesi halinde ihtiyaç sahibi taşınmaz malikine bu hakkı vermemekte, hakkın meydana gelmesine katılması için komşu taşınmaz malikine başvurma konusunda bir hak tanımaktadır.

Bu talep ile karşılaşan taşınmaz maliki, bu hakların kurmak ile yükümlü olmaktadır. Hakkın kurulması (diğer taraf açısından mülkiyet hakkının kısıtlanması), kanun tarafından, kendiliğinden gerçekleşmez. Sınırlamanın gerçekleşmesi için, yüklü taşınmaz malikinin katılımı, bu hakkın verilmesine ilişkin bir irtifak sözleşmesi kurulması⁴² veya mahkeme kararı ve (kural olarak) tapu siciline tescil gerekir.

Dolaylı olarak kanundan kaynaklanan kısıtlamalarda kanun, bir kişiye malike karşı ileri sürebileceği bir talep hakkı tanımakta ve hakkın kullanılmasıyla

³⁹ŞAHİNİZ, Salih; Türk Medeni Hukukunda Zaruri Mecra İrtifakı, İstanbul 2001, s.635.

⁴⁰ÖZSUNAY, s. 158 vd., 171, 172 vd. 181, 182; s. 47.

⁴¹ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR; s. 448.

⁴² ÖZSUNAY, s.146.

malik o kişi yararına bir yapma veya verme borcu ya da aynî hak kurma borcu altına girmektedir⁴³. Dolaylı mülkiyet kısıtlamalarını doğrudan mülkiyet kısıtlamalarından ayıran en belirgin özellik, bunların doğması için tapu siciline tescil edilmeleri ve kısıtlamanın gerçekleşmesi için tam bir denkleştirme bedeli ödenmesi zorunluluğunun bulunmasıdır⁴⁴. Bütün bu özellikler göstermektedir ki, zorunlu geçit irtifakı doğrudan değil, dolaylı olarak kanundan doğan mülkiyet kısıtlaması niteliğindedir.

Bu çözüm menfaatler dengesine en uygun olan çözümdür. Kanun zaruret haklarının denkleştirme bedeli karşılığı verileceğini açıkça öngörmüştür. Böylece yüklü taşınmaz maliki irtifak hakkının içeriğinin, kapsamının belirlenmesine katılabilecek, bunun için gereken denkleştirme bedeli miktarında söz sahibi olabilecektir. Türk Medenî Kanunu kanunî irtifak kavramını kullanmamıştır ve dolaylı mülkiyet kısıtlamalarını doğrudan mülkiyet kısıtlamaları gibi mülkiyet kavramı içerisinde düzenlemiştir. Ancak dolaylı mülkiyet kısıtlamalarını doğrudan mülkiyet kısıtlamalarından ayırmış ve bunların tapu siciline tescil ile meydana geleceğini kabul etmiştir⁴⁵.

Bu sonuç genel bir kuralda düzenlenmemiş, dolaylı mülkiyet kısıtlamalarından sadece zorunlu geçit hakkında açıkça ifade edilmiştir. Buna karşılık, zorunlu kaynakta ve taşkın yapı irtifakında açık bir düzenleme bulunmamakta, zorunlu mecra hakkında ise farklı bir düzenleme yer almakta olup, hakkın doğumu için tescil aranmamaktadır.

c. Eşyaya Bağlı Bir Borç Olarak Zorunlu Geçit Hakkı

Aynı haklar, bir kimseye bir mal üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet veren ve bu nedenle herkese karşı ileri sürülebilen haklardır. Aynı haklar hem belirli bir kişiye hem de belirli bir taşınmaza bağlanabilirler. Belirli bir kişiye bağlanan aynı hakların el değiştirmesi mümkün iken belirli bir taşınmaza bağlı olan aynı hakların taşınmazın bir başkasına devri ile buna

⁴³TIRPAN, Sabri ; Medeni Kanuna Göre Lüzumlu Geçit Hakkı, İmran Öktem'e Armağan,Ankara 1970,s.247.

⁴⁴ ÖZSUNAY, s.166.

⁴⁵ OĞUZMAN K./SELİÇİ Ö. /OKTAY-ÖZDEMİR s.447.

bağlı hak da yeni malike geçer⁴⁶. Bir hakkın eşyaya bağlı sayılabilmesi için, mülkiyetin unsurları çerçevesine girmemesi gerekir. Yani malikin sahip olduğu şahsi talepler ve yenilik doğuran haklar aynı hak olan mülkiyetin dışındadır⁴⁷.

Medeni Kanunumuzun komşuluk ilişkilerini düzenleyen hükümler açısından bir taşınmaz malikin komşu taşınmaz maliklerine karşı sahip olduğu haklar ister yenilik doğuran hak-ister talep hakkı olarak adlandırılınsınlar- birer eşyaya bağlı hak niteliğindedir⁴⁸.

Eşyaya bağlı hakları kanunumuz çerçevesinde üçlü bir sınıflandırmaya tabi tutmak mümkündür şöyle ki; eşyaya bağlı aynı haklar, eşyaya bağlı alacak hakları, eşyaya bağlı yenilik doğuran haklar. Eşyaya bağlı borçlarda, borçlu veya çoğu kez alacaklı ismen belirlenmemiş olmayıp, eşya üzerindeki bir yetkiye bağlı olduğundan borç ile alacak ve talep hakları aynı hakkın veya zilyetliğin devri ile birlikte yeni hak sahibine geçer. Komşuluk hukukundan doğan edim yükümlülüklerinde çoğunlukla hak sahipliği bir taşınmaz malikine, yükümlülük ise, başka bir taşınmaz malikine ait olacaktır⁴⁹.

Mülkiyetin dolayısıyla kanundan doğan sınırlamaları niteliğindeki zorunlu geçit hakkında, söz konusu olan eşyaya bağlı borçta, borç ilişkisinin eşyaya bağlı borç ilişkisi yasadan doğmaktadır. Söz konusu zaruret durumunda, zaruret içinde bulunan taşınmaz malikine aynı hakkın tanınmasına ilişkin müspet bir edimin gerçekleşmesi yönünde yasal bir talep hakkı tanımıştır. Diğer bir taşınmaz maliki de, bu müspet edimin ifası için yükümlülük altına sokulmuştur. Diğer bir taraftan yükümlü taşınmaz maliki zararlarının giderilmesine yönelik uygun bir tazminata ilişkin bir karşı talep hakkına

⁴⁶ SİRMEN, Lale; Eşya Hukuku Dersler, Ankara 1995, s.29-30. OĞUZMAN K./SELİÇİ Ö /OKTAY-ÖZDEMİR S., s.21.

⁴⁷ SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.39.

⁴⁸Yargıtay 14.H.D 2004/8208 E. 2004/1350 K sayılı 01.03.2004 tarihli kararında geçit hakkının taşınmaza bağlı bir hak olduğundan ve taşınmaz yararına kurulması gerektiğini belirtmiştir.

⁴⁹ SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.40

sahip kılınırken ihtiyaç içindeki taşınmaz maliki de, bu edimin ifası için yasal yükümlülük altına sokmuştur⁵⁰.

Bu durumda zorunlu geçit hakkında her iki tarafında yükümlülük altına girdiği eşyaya bağlı bir borç ilişkisi söz konusudur. Taraflardan her biri aynı anda hem borçlu hem de alacaklıdır⁵¹.

4. ZORUNLU GEÇİT HAKKININ BENZER MÜESSESELERLE KARŞILAŞTIRILMASI

a.Zorunlu geçit hakkının Kamulaştırma ile karşılaştırılması

Kamulaştırma, kamu yararı nedeniyle ve kamu gücüne dayanarak idarenin bir taşınmazı bedeli karşılığında sahibinden zorla almasıdır⁵².Şengül 'e göre; kamulaştırma, bir taşınmazın malikinin rızası olmaksızın onun ellinden alınıp, kamu yararına özgülenmek suretiyle kamuya mal edilmesi' demektir⁵³.

Kamulaştırma, mülkiyet hakkının kamu yararı ile sınırlandırılmasından öte, kamu yararı amacıyla özel hukuk kişilerinin taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının gerçek bedelinin ödenmesi koşuluyla idareye geçirilmesine yönelik kamu gücüne dayanarak yasaya uygun olarak gerçekleştirilen idari ve adli aşamadan oluşan bir süreci ifade eder⁵⁴.

MK m.705 'de tescilsiz iktisap hali olarak yer verilen kamulaştırma, 24.04.2001 tarih 4650 sy. Kanunla 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda yapılan değişiklik sonrasında sadece malikin kamulaştırmaya razı olmaması halinde mahkeme kararı ile taşınmazın tesciline karar verildiği durumda tescilsiz iktisap hali teşkil etmektedir⁵⁵. Kamulaştırma, kamu yararı düşüncesiyle devlet veya bir tüzel kişinin, hükümlerlik hakkı uyarınca ve

⁵⁰ SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.40

⁵¹ ÜNAL /BAŞPINAR, s.95.

⁵² ÖZSUNAY, s.185.

⁵³ ŞENGÜL Mehmet, Taşınmazların Kamulaştırılması,İstanbul 2004, s. 38.

⁵⁴ KUTLU GÜRSEL Meltem, Kamulaştırma Hukuku, Ankara 2009, s.12.

⁵⁵ ÖĞÜZMAN K./SELİÇİ Ö /OKTAY-ÖZDEMİR S. s.339.

bedeli peşin verilmek suretiyle tek taraflı bir idari karara dayanarak bir taşınmazın mülkiyetini kazanmasıdır⁵⁶.

Oysa zorunlu geçit hakkında, bir taşınmazın ihtiyaç nedeni ile bir diğer taşınmazdan yararlanma söz konusudur. Geçit olarak verilen kısmın mülkiyeti yine aynı kişidedir. Yararlanan kişiye verilmez. Her iki kurumda da bir bedel karşılığı işlem yapılması ilk başta karışıklığa sebep olsa da her ikisi farklı kavramlardır.

Kamulaştırmada asıl olan kamu yararadır. Zorunlu geçit hakkında ise zaruret içinde bulunan taşınmaz malikinin yararı yani kamu yararı değil özel kişinin yararı söz konusudur.

Ayrıca kamulaştırmada zorla iktisap söz konusudur. Ama zorunlu geçit hakkında başka birinin taşınmazın bir kısmını geçit olarak kullanmasına katlanma söz konusudur.

Kamulaştırmada kamulaştırılan taşınmazın mülkiyeti idareye geçmekte, zorunlu geçit hakkında ise komşu taşınmaz lehine geçit olarak bırakılan kısmın mülkiyeti yararlanan taşınmaz malikine geçmemekte sadece bu kısım üzerinde yararlanan taşınmaz lehine bir yararlanma hakkı tanınmaktadır. Mülkiyet yine yükümlü taşınmaz malikine ait olmaktadır⁵⁷.

Kanımızca öğretide böyle bir karşılaştırma yapılması nitelikleri itibariyle birbirinden çok farklı olması nedeniyle eleştiriye açıktır. Zira kamulaştırma mülkiyet el değiştirirken zorunlu geçit hakkında böyle bir durum söz konusu değildir.

b- Zorunlu geçit hakkının diğer geçit irtifakları ile karşılaştırılması

Diğer geçit hakları MK m.748' de düzenlenmiş olan haklarıdır. Bu haklar taşınmaz malikinin taşınmazını işletme veya iyileştirme ya da taşınmazı üzerinde yapı yapma amacıyla komşu taşınmaza geçici olarak girme hakkı ile tarla yolu, hayvan sulama yolu, kış geçidi, tomruk kaydırma yolu ve

⁵⁶OĞUZMAN K./SELİÇİ Ö /OKTAY-ÖZDEMİR S. s.339.

⁵⁷OĞUZMAN K./SELİÇİ Ö /OKTAY-ÖZDEMİR S. s.339.

oluğu ve bunlara benzer diğer geçitler özel kanun hükümlerine tabidir⁵⁸. Özel bir kanun yok ise, yerel adet uygulanır. Diğer geçit hakları doğrudan doğruya kanundan doğan haklardır ve tapu kütüğüne tescil edilmeleri gerekmemektedir. Sürekli olanlar tapu kütüğünde beyanlar hanesinde gösterilir (MK m.748).Oysa zorunlu geçit hakkı mülkiyetin kanundan dolayısıyla doğan bir sınırlaması olduğundan tapu kütüğüne tescil edilmeleri gerekir. Diğer geçit hakları için bir bedel ödenmesi gerekmez, kanunda bedel konusunda hüküm olması halleri saklıdır, nk onlar doğrudan doğruya kanundan doğan haklardır⁵⁹. Zorunlu geçit hakkında durum farklıdır, zorunlu geçit hakkı karşılığında bir bedel ödenmesi gerekir.

c- Zorunlu geçit hakkının zorunlu kaynak hakkı ile karşılaştırılması

Medeni Kanunumuzun 761. maddesi tıpkı zorunlu geçit hakkındaki gibi, su ihtiyacı bulunan komşu lehine bir su (kaynak) irtifakı kurma yükümlülüğünü kabul etmiřtir⁶⁰.

MK m.761 uyarınca; Evi, arazisi veya işletmesi için gerekli sudan yoksun olup, bunu aşırı zahmet ve gidere katlanmaksızın başka yoldan sağlayamayan taşınmaz maliki, komşusundan, onun ihtiyacından fazla olan suyu tam bir bedel karşılığında almasını sağlayacak bir irtifak kurulmasını isteyebilir. Zorunlu kaynak irtifakının kurulmasında öncelikle kaynak sahibinin menfaati gözetilir. Durum değişirse, kurulmuş irtifak hakkının değiştirilmesi veya kaldırılması istenebilir. şeklindeki hüküm ile su ihtiyacı bulunan komşu lehine bir kaynak irtifakı tesis yükümlülüğünü kabul etmiřtir⁶¹. Bu hak da tıpkı zorunlu geçit hakkı gibi yenilik doğuran bir haktır ve su ihtiyacı bulunan taşınmazın mülkiyetine bađlıdır⁶². Hak sahibi bu irtifakını kullanarak kaynak irtifakı kurulmasını talep edince, yükümlü taşınmaz maliki bu irtifakı kurma borcu altına girer. İşte bu borçla yükümlü

⁵⁸ SURLU/ÖZTÜRK, s.89.

⁵⁹ SURLU/ÖZTÜRK, s.89.

⁶⁰ OĞUZMAN K./SELİÇİ  /OKTAY-ÖZDEMİR S. s.472.

⁶¹ ÖZSUNAY, s.223.

⁶² OĞUZMAN K./SELİÇİ  /OKTAY-ÖZDEMİR S. s.473.

olma durumu, mülkiyetin bir dolayısıyla kısıtlamasını teşkil etmektedir. Bu borç yerine getirilince ortaya bir kaynak irtifakı çıkar. MK m.761 maddesine göre; zorunlu kaynak hakkı tesisinin istenebilmesi için;

- Yükümlü taşınmazın kaynak suyu kendi ihtiyacından fazla olmalıdır⁶³.
- İhtiyaç sahibi taşınmaz malikinin evine veya arazisine gerekli olan suyu başka yerden temin etmesi çok masraflı ve zahmetli olmalıdır.
- İrtifak tesis edilecek taşınmaz malikine tam bir bedel verilmelidir. Ancak bu bedel verilirken kaynaktan şimdiki ve ilerideki menfaatleri gözönünde tutularak bedelin tayini gerekir⁶⁴.

İhtiyaç sahibi taşınmaz malikinin su ihtiyacının taşınmazın işletilmesi, oturulması veya besin işinin sağlanmasından doğması gerektiği kabul edilir. Bu koşullar gerçekleşince kendisinden su irtifakı talep eden malik, borcunu rızası ile ifa etmek isterse, yapılacak resmi senette irtifakın şartları ve bedelinin miktarı tayin edilmeli ve malik irtifakın tescilini talep etmelidir. Bu talep üzerine yapılan tescil ile kaynak irtifakı doğmuş olur.

Bu tescil tıpkı zorunlu geçit hakkında olduğu gibi TST m.30'a göre; hem yüklü hem de yararlanan taşınmazın sayfalarına yapılacaktır.

Taşınmaz maliki kaynak irtifakını kurma borcunu yerine getirmez ise, ihtiyaç sahibi, irtifak hakkının mahkemece kurulması için dava açar. Mahkemenin kararının kesinleşmesi ile irtifak doğar⁶⁵.

Bir görüşe göre; diğer zorunlu irtifak haklarında olduğu gibi kendisinden önce kurulmuş olan diğer sınırlı aynı haklardan önce gelir ve mülkiyetin yasal sınırlamalarına ilişkin özel hükümler yanında irtifak haklarına ilişkin hükümler kıyasen uygulanır⁶⁶. Zorunlu kaynak ve zorunlu geçit hakkı, zorunlu haklardandır. Bu nedenle zaruret içinde bulunanlara kanun koyucu bu ihtiyaçlarını ve zorunluluğunu gidermek için bir imkan tanımıştır. Her iki hakta da mülkiyetin dolayısıyla kanundan doğan sınırlamalarından olup

⁶³ ÖZSUNAY, s.219.

⁶⁴ ÖZSUNAY, s.226 vd.

⁶⁵ OĞUZMAN K./SELİÇİ Ö /OKTAY-ÖZDEMİR S. s.473.

⁶⁶ OĞUZMAN K./SELİÇİ Ö /OKTAY-ÖZDEMİR S. s.473.

yenilik doğuran haklardandır. Her iki hak da belli bir bedel karşılığında kurulur. Zorunlu geçit hakkı gibi, zorunlu kaynak hakkı da tapu kütüğüne yapılacak tescil ile kurulur. Bu haklar arasında, hakkı sona erdiren nedenler ve kaldırılma şekilleri yönünden de benzerlikler vardır. Zaruret halinin ortadan kalkması ile terkinine ilişkin işlemler yine iki kurumdan da birbirinden farklı değildir⁶⁷.

Zorunlu kaynak hakkına ilişkin bazı düzenlemeler zorunlu geçit hakkında yoktur.Örneğin, MK m.761/3 'de belirtilen durumun değişmesi halinde irtifak hakkının değiştirilmesi veya kaldırılabilceği şeklindeki hüküm zorunlu geçit hakkında yoktur. Ancak zorunlu geçit hakkında, koşullar değişirse yükümlü taşınmaz maliki tarafından irtifak hakkının yerinin değiştirilmesinin istenmesi irtifak haklarına ilişkin genel hükümlerin düzenlendiği MK m.791' e göre istenir.

d-Zorunlu geçit hakkının zorunlu mecra hakkı ile karşılaştırılması

Zorunlu mecra hakkı MK m.744, m.745, m.746. maddelerinde düzenlenmiştir. MK m.744; Her taşınmaz maliki, uğrayacağı zararın tamamının önceden ödenmesi koşuluyla, suyolu, kurutma kanalı, gaz ve benzerlerine ait boruların, elektrik hat ve kablolarının, başka yerden geçirilmesi olanaksız veya aşırı ölçüde masraflı olduğu takdirde, kendi arazisinin altından veya üstünden geçirilmesine katlanmakla yükümlüdür.

Mecraların, yapı niteliğine sahip olmaları gerektiğinden doğal olanaklar sonucu meydana getirilen basit bir yapıya sahip olan bir tesisat bile mecra olarak kabul edilir⁶⁸. Başkasının taşınmazından mecra geçirilmesine imkan veren bu hak; sahibinin yükümlü taşınmazdan yararlanma yetkisi sağlaması ve böylelikle taşınmaz malikinin yetkisini mecra geçiren şahıs lehine sınırlaması bakımından irtifak hakları arasında yer alır⁶⁹.Mecra geçirilmesinin

⁶⁷ÖZSUNAY, s.190.

⁶⁸ ÖZAKMAN Cumhuriyet, Türk Hukukunda Mecra İrtifakları, İstanbul 1978, s.9.

⁶⁹ SURLU Mehmet Handan/ÖZTÜRK Gülay,Öğreti ve Uygulamada Mecra Hakkı, Ankara 2005, s.48.

kamulaştırma kurallarına bağlı olması hâlinde, bu Kanunun mecralara ilişkin komşuluk hükümleri uygulanmaz. Gerçek kişilere ait gayrimenkullerden bir mecra geçirmek için en basit ve normal yol bu şahıslarla bir sözleşme yapmaktır zira gayrimenkul malikiyle anlaşmak, onu, komşuluk ilişkilerini ileri sürerek mecranın irtifakının kurulmasını sağlamak tercih edilmelidir⁷⁰. Bu suretle her iki tarafın menfaatlerini daha iyi nazara almak ve istimlâke gidildiği takdirde yapılacak masrafları önlemek mümkündür. Mecrayı geçirme hakkı, hak sahibinin istemi üzerine ve giderleri ödemesi koşuluyla tapu kütüğüne tescil edilir.

Bu kanun hükmüne göre; bir taşınmaz malikinin arazisinin altından veya üstünden mecra geçirilmesine katlanma yükümlülüğü altına girebilmesi için;

- Mecra geçirecek şahsın mecra ile iletilmek istenen su, elektrik gibi madde ve enerjiyi iletecek mecraya gerçekten ihtiyacı bulunmalıdır.
- Mecranın başka yerden geçirilmesinin olanaksız veya aşırı ölçüde masraflı olması gerekir⁷¹.
- Mecra geçirecek şahıs, yükümlü taşınmaz malikinin uğramayacağı zararı tamamıyla ve peşin olarak ödenmelidir⁷².
- Mecranın geçirilmesi gereği komşuluk ilişkilerine dayanmalıdır.

Bu şartların gerçekleşmesi halinde , ihtiyaç sahibi lehine kanunen bir mecra irtifakı doğar.

⁷⁰ TANDOĞAN Haluk, Türk Hukukunda Mecralar, AUHF Dergisi, Ankara 1952, s.137.

⁷¹Yargıtay 14.H.D 04.03.1999 tarihli 1999/946 E. 1999/1602 K. sayılı kararında; 'Davalıya ait taşınmazdan davacının taşınmazı lehine su geçit hakkı verilebilmesi için; başka yerden su yolu geçirmenin ya tamamen imkansız olması ya da çok fazla masrafı gerektirmesi lazımdır. Ayrıca su geçit hakkının davalı taşınmazını ikiye bölmeyecek şekilde geçirilmesi gerekir.' Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

⁷²Yargıtay 14.H.D 24.02.1995 tarihli 1995/319 E. 1995/1684 K. sayılı kararında; 'Mahkemece, somut olayda koşulları bulunmayan MK.nun 653. maddesine dayanılarak hüküm kurulması doğru değildir. Ne var ki, dava dilekçesinde MK.nun 668. maddesine de dayanıldığına ve olayda MK.nun 668. maddesinde öngörülen koşulların gerçekleştiği saptandığına göre; anılan madde uyarınca, bedeli peşin ödenmek kaydıyla ve bilirkişi krokisinde işaretlenen yerden davacı taşınmazı lehine davalı taşınmazı aleyhine mecra hakkı kurulmasına karar vermek gerekir.' Kazancı İçtihat Bilgi Bankası. ÖZAKMAN, s.175.

Zorunlu geçit ve kaynak irtifakından farklı olarak kanun, ihtiyaç sahibine bir irtifak kurulmasını isteme hakkı değil, doğrudan doğruya bir irtifak hakkı tanımaktadır.Mecranın geçirilmesi yükümlü taşınmazın değerini büyük lde düşürüyorsa veya işletilmesi bu yüzden olanaksız hale gelmişse yükümlü taşınmaz maliki irtifak hakkı sahibinden yükümlü taşınmazı satın almasını isteyebilir. Ancak ancak böyle bir durumda hakim yükümlü taşınmaz malikine en az zarar verecek zm tercih etmelidir⁷³. Taşınmazın bir kısmı veya tamamını satın almasını isteyebilir.

Ayrıca durumun değişmesi sonucu yükümlü taşınmazı maliki mecranın kendi yararına olarak başka bir yere nakledilmesini isteyebilir. Nakil masrafları mecra hakkı sahibine aittir. Zorunlu geçit hakkı ile benzer noktası ise; her iki irtifak hakkında da zaruret durumunun söz konusu olmasıdır. Her iki hak da aynı zamanda komşuluk hukukundan doğan bir sınırlamadır.

Burada kanun her iki hak çeşidinde de ihtiyaç sahibine bu zarureti giderme hakkı verir. Yine benzer bir diğer noktaları da her iki hakkın da tam bir bedel karşılığı kurulmasıdır.

Ancak burada zorunlu geçit hakkından farklı olarak peşin olarak ödeme kuralı getirilmiştir. Menfaatlerin dengelenmesi açısından zorunlu mecra hakkı ile zorunlu geçit hakkı arasında fark vardır. Örneğin; MK m.745 uyarınca;’ yükümlü taşınmaz maliki, kendi menfaatinin hakkaniyete uygun bir biçimde gözetilmesini isteyebilir.

Arazinin üzerinden geçecek mecralarda olağanüstü durumlar varsa malik, bu mecraların üzerinden geçirileceği arazi parçasının uygun bir kısmının, zararını tam olarak karşılayacak bir bedelle satın alınmasını isteyebilir’ hükmü yer alır.

⁷³Yargıtay 14.H.D 10.05.2002 tarihli 2002/3152 E. 2002/3661 K. sayılı kararında; 743 s. MK hükümlerine dayanarak su yolu geçit hakkı istemiyle açılan bir davada; yararına mecra irtifakı kurulan taşınmazın başka yerden veya motopomla sulama olanağının bulunup bulunmadığı araştırılmadan, tüm alternatifler değerlendirilmeden hüküm kurulması ve kullanılan sulama borularının genişliği ile orantılı olmayacak şekilde 5 m. eninde mecra irtifakına karar verilmesi doğrudur. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

Oysa zorunlu geçit hakkında böyle bir zorlayıcı hüküm mevcut değildir. İki kurum arasındaki bir diğer farklılık ise hakkın doğuşundan kaynaklanır. Zorunlu geçit hakkı ister resmi sözleşme ile isterse mahkeme kararı ile kurulmuş olsun hak ancak tapu kütüğüne tescille doğar. Oysa zorunlu mekra hakkı doğrudan kanundan doğan bir sınırlama olduğundan tapuya tescil edilmeksizin doğar. Taraflar dilerlerse tapuya tescil yaptırabilirler bu tescilin mahiyeti açıklayıcı olur.

İKİNCİ BÖLÜM

ZORUNLU GEÇİT HAKKININ KURULMASI VE ŞARTLARI

A- GEÇİT HAKKININ KURULMA YOLLARI

MK m.747 hükmünden anlaşıldığı üzere, şartların gerçekleşmesi ile doğrudan doğruya bir irtifak hakkı değil, ihtiyaç sahibine irtifak hakkı kurulmasını isteme hakkı sağlamıştır⁷⁴. Bu aynı hak tarafların anlaşmasıyla mahkeme dışında sözleşmeyle kurulabileceği gibi, yükümlü taşınmaz malikinin irtifak tesisi borcunu yerine getirmekten kaçınması veya tarafların hakkın kurulmasına ilişkin şartların gerçekleşip gerçekleşmediği konusunda ihtilafa düşmeleri hallerinde mahkeme kararı ile de kurulabilir. Daha önce de belirttiğimiz üzere bu hak yenilik doğuran bir hak olup, geçit ihtiyacı bulunan taşınmazın mülkiyetine bağlıdır⁷⁵. Hak sahibi tarafından bu hakkını kullanarak irtifak hakkı talep eder, yükümlü taşınmaz maliki de bu irtifak hakkını kurma borcu altına girer⁷⁶. Daha önce bahsettiğimiz üzere bu borçla yükümlü olmak mülkiyetin dolayısıyla kısıtlanmasının bir örneğini teşkil eder⁷⁷. Kanunda sınırlı aynı hakların tip yönünden sınırlı sayıda olduğu kabul edilmekle birlikte seçilen türdeki irtifak hakkının içeriğinin somut olarak saptanmasında yasa geniş bir sözleşme serbestisi öngörmektedir. İntifa, oturma ve üst hakkının içeriği yasadaki hükümlerle belirlenmesine rağmen, bunların dışındaki irtifaklarda taşınmazlardan ne şekilde yararlanılacağı belirlenmesi tarafların iradelerine bırakılmaktadır. İrtifak hakları kural olarak sözleşmeden doğarlar. Malikin sahip olduğu tasarruf yetkisi, taşınmaz üzerinde aynı veya şahsi hak kurma konusunda onu serbest kılar. Üçüncü kişinin iradesi ile malikin yetkilerinden bir kısmından üçüncü kişi lehine

⁷⁴OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.467.

⁷⁵Yargıtay HGK 7.05.2002 tarih 3187/3559.Sinerji Mevzuat Bilgi Bankası.

⁷⁶ÖZSUNAY, s.165.

⁷⁷OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.468.

vazgeçme yolunda özgür iradesinin bir araya gelmesi sonucu irtifak sözleşmesi kurulur. Taşınmaz mülkiyetinin özel hukuka ilişkin komşular lehine konulan sınırlamalarında, mülkiyetin içeriğindeki bazı yetkiler kısıtlanmakta ve malike bazı kaçınma ve katlanma mecburiyeti getirmektedir. Ancak yasadan doğan sınırlamalar söz konusu olduğunda, tarafların anlaşarak bu irtifakı kurmaları dahi mümkün görülür⁷⁸.

Taşınmaz irtifaklarından biri olan geçit hakkı, bir taşınmaz üzerinde hak sahibine sınırlı bir yararlanma yetkisi malike ise bir katlanma yükümü getirir. Yükümlü taşınmaz üzerinde irtifak hakkı sahibinin hangi şartlar ve kapsamda kullanma yetkisinin söz konusu olduğu bellidir. Bu kullanma yetkisi, taşınmaz üzerinde olan yararlanma ve tasarruf yetkisini kapsamayan bir yetkidir.

Geçit konusunda tarafların anlaşması durumunda sözleşme ile; aksi durumda ise dava yolu ile zorunlu geçit hakkı kurulabilmektedir.

1- GEÇİT HAKKININ SÖZLEŞME İLE KURULMASI

Zorunlu geçit hakkının yasal koşulları veya rızai irtifak olarak geçit hakkının koşulları gerçekleştiğinde, ihtiyaç içinde bulunan taşınmaz maliki, bu isteğini komşu taşınmaz malikine yöneltecektir. Yükümlü taşınmaz maliki irtifak hakkı tesisi borcunu yerine getirmeye hazır olduğunu bildirdiğinde, bu hakkın kurulması için yapılması gereken bütün işlemleri yapmak zorundadır. Bir başka deyişle tapu memuru önünde eşyaya bağlı irtifak sözleşmesinin kuruluşuna katılmak ve bunun tapu memuruna tescilin yapılması için yazılı talepte bulunmak gibi işlemleri yapmak zorundadır⁷⁹.

a. Sözleşmenin Tarafları

Bu sözleşme, sözleşmenin yapıldığı tarihte tapuda malik olarak gözüken yükümlü taşınmaz malikleri ile yararlanan taşınmaz maliki arasında yapılır.

⁷⁸KÖPRÜLÜ, B. /KANETİ, S. , s.14-15.

⁷⁹ÖZSUNAY, s.89.

Sözleşmeyi yapan tarafların elbette ki tasarruf ve temsil⁸⁰ yetkilerini haiz olmaları gerekmektedir.

Şayet, yükümlü taşınmaz maliki ile yararlanan taşınmaz maliki aynı kişi ise ve bu malikinin taşınmazlarından biri yol kenarında ise diğeri de ona bitişik olup yola bağlantısı yoksa, yola bağlantısı olmayan taşınmazı yararına diğerk taşınmazı üzerinde geçit hakkı kurmak isterse bu durumda resmi bir senet düzenlenmesine gerek yoktur. Bu durumda malikin tapu sicil müdürlüğüne yazılı bir talepte bulunması ve bu talep üzerine tescil yapılması mümkündür. Yükümlü taşınmaz üzerinde kurulu başka bir sınırlı aynı hak bulunması durumunda ne olacağı ise şu şekilde çözüme ulaşmıştır; diğerk sınırlı aynı haklar kurulacak olan irtifak hakkı karşısında kendi kuruluş sıralarına göre durumlarını koruyacaklarına göre diğerk sınırlı aynı hakların geçit irtifakı kurulması aşamasında onaylarına gerek yoktur⁸¹. İrtifak hakkı ister borçlunun rızası ile kurulmuş olsun ister mahkeme kararıyla kurulmuş olsun kendinden önce kurulmuş bütün sınırlı aynı haklardan önce yer alır⁸².

Ancak Özsunay'a göre, zorunlu geçit hakkı sahibi daha önce kurulmuş sınırlı aynı haklardan kendisi için önde gelecek bir zorunlu geçit irtifakı isterse bu durumda diğerk sınırlı aynı hak sahiplerinin onayının olması aranır⁸³. Ancak bu onay zorunlu irtifakın kurulması için bir şart olmayıp sadece sıralama konusunda geçerlidir. Onay veren sınırlı aynı hak sahipleri bir zararları olması durumunda bu zararı tazmin etme hakkına sahip olurlar. Şayet zararları

⁸⁰ Şayet sözleşme temsilci aracılığı ile yaptırılıyorsa, TST m.13/4 uyarınca Noterlik Kanununa göre düzenlenmiş ve istem konusu işlemleri yapmaya yetkili olduğunu içeriri vekaletname olması gerekir.

⁸¹ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s.472.

⁸² Yargıtay İBK 29.04.1968 tarih, 1966/22 E.1968/8 K. (RG 1.6.1968, sayı 12913) Luzumlü geçit hakkı niteliği itibariyle diğerk irtifak haklarından tamamen aykırıdır. Bu hak yalnız mülkiyet hakkının değil hizmet eden arazi üzerindeki tüm aynı hakların tazyidini teşkil eder. Böylece rehin hakkından, aynı irtifak haklarından önce gelen bir haktır. Kazancı Bilgi Bankası

⁸³ ÖZSUNAY, s.86; KÖPRÜLÜ, B. /KANETİ, S. , s.17.

tazmin edilmesine rağmen diğer sınırlı aynı hak sahipleri buna onay vermezse hak sahibin dava açma hakkı söz konusu olur⁸⁴.

b. Sözleşmenin Şekli ve Niteliği

Zorunlu ve rizai geçit hakkının kurulması esnasında iki işlem karşımıza çıkar bunlardan ilki borçlandırıcı işlem diğeri ise tasarrufi işlemdir. Zorunlu geçit hakkını kuran sözleşmeler, MK m.779 ve devamında düzenlenen rizai geçit hakkının kurulmasını sağlayan sözleşmeler ile aynı niteliktedirler. Ancak elbette ki sözleşmenin kapsamının belirlenmesi açısından bazı farklılıklar mevcuttur.

Rizai geçit hakkının kurulması için yükümlü taşınmaz maliki ile yararlanan taşınmaz maliki arasında düzenlenen irtifak sözleşmesi borç ilişkisi doğuran bir işlemdir. Başka bir deyişle, irtifak sözleşmesi mahiyeti itibariyle borçlandırıcı bir işlemdir. Bu sözleşme ile geçitle yükümlü taşınmaz maliki hakkın tesisi için tescil isteminde bulunmak, yararlanan taşınmaz maliki ise geçit karşılığı belirlenen belirli bedeli ödemek yükümlülüğü altına girmektedir⁸⁵.

Karşılıklı edimleri içeren bir sözleşme olduğundan, taraflar edimlerini aynı anda yerine getirmekle yükümlüdürler. Bu nedenle yükümlü taşınmaz malikinden tescil beyanında bulunulmasının istenebilmesi için, yararlanacak taşınmaz malikinin geçit karşılığı olarak belirlenen bedeli ödemiş olması veya ödemeyi teklif etmiş olması gerekir⁸⁶.

Taşınmaz lehine sözleşme ile irtifak hakkının kazanılması için, aynen mülkiyet hakkının kazanılmasında olduğu gibi geçerli bir iktisap nedeninin,

⁸⁴ ÖZSUNAY, s.86; KÖPRÜLÜ, B. /KANETİ, S. , s.17; Aksi görüş, OĞUZMAN K. /SELİÇİ Ö. /OKTAY-ÖZDEMİR s.471 :Kanuni zorunlu irtifak tesisinin zorunlu durumlarda yükümlü taşınmaz üzerinde daha önceden kurulmuş sınırlı aynı hak sahipleri ve şerh edilmiş kişisel hak sahiplerinin böyle bir talep halinde gerekli onayı vermek zorunda oldukları çünkü ister mahkeme kararı ile ister sözleşme ile kurulsun, zorunlu irtifakların kendisinden önce kurulan bütün sınırlı aynı haklardan önce geldiğini savunurlar.

⁸⁵ SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.60.

⁸⁶ ÖZSUNAY, s.142.

tescil talebinin ve tescilin yapılmış olması gerekir. Tapuya yapılacak olan tescilin geçerli olabilmesi için bu tescilin dayanağı olan hukuki sebebin geçerli olması gerekir⁸⁷. Buradaki hukuki sebep taşınmaz malikinin irtifak yükümlülüğü altına sokan irtifak sözleşmesidir. Dolayısıyla eğer yapılan sözleşme geçersiz ise tescil de geçersiz olur.

İrtifak sözleşmesinde yükümlü ve yararlanan taşınmazların hangisi olduğu açıklanarak, yükümlü taşınmazda geçit yeri olarak kullanılacak yer tespit edilip yükümlü taşınmaz malikinin yan borçları⁸⁸ ve yararlanan taşınmaz malikinin geçit karşılığı ödeyeceği bedel açıkça belirtilmelidir⁸⁹.

İsviçre Medeni Kanununda, irtifak sözleşmesinin yazılı şekilde yapılması yeterli görülmüştür. Ancak bazı istisnai durumlarda resmi şekil şartını aramaktadır. Bu istisnalar; mülkiyetin doğrudan doğruya kanundan doğan sınırlamalar ile daraltılması, kaldırılması ve irtifak hakkının bağışlanması gibidir⁹⁰. Medeni Kanunumuzda ise m.781 deki hükümlerle, irtifak sözleşmesinin resmi şekilde yapılması aranmıştır. Zorunlu geçit hakkının ya da rızai geçit hakkının sözleşme ile kurulması durumunda irtifak sözleşmesi resmi şekilde yapılmalıdır. Bu resmi senetler tapu sicil müdürlüğünde tapu memurları tarafından tanzim edilmelidir.

Genel kural gereği bir işlemin kanunda belirtilen şekilde yapılmamasının yaptırımını hükümsüzlüktür. Ancak doktrinde⁹¹ bazı yazarlar tapuda

⁸⁷Yargıtay 1.H.D 04.05.1990 tarih 1990/5966 E. 1990/6122 K sayılı kararında aynı hakların tapuya tescil ile doğduğunu ve Türk Hukukunda mülkiyet hakkının doğumunun nedene bağlı bir hukuksal işlem kabul edildiği ve mülkiyet hakkının doğabilmesi için tescil işleminin geçerli olması gerektiğinden bahsetmiştir.

⁸⁸ MK m.779/2 maddesinde, bir yapma borcunun asıl irtifak hakkına bağlı bir yan hak olarak ortaya çıkabileceği kabul edildiğinden, yükümlü taşınmaz maliki ve sonradan malik olanlar böyle bir sözleşmede kurulacak yan borcu yerine getirmekle yükümlü olacaklardır. Yan borç sözleşme ile kurulan irtifak yükümlülüğüne bağlı bir borçtur.

⁸⁹ ÖZSUNAY, s.82.

⁹⁰ SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s. 62.

⁹¹ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR; ÖZSUNAY :İrtifak hakkı sözleşmelerinin resmi şekilde yapılması gerektiği ancak, tapuda yapılmamış olmakla beraber noterlerce tanzim edilen irtifak sözleşmelerinin tahvil yolu ile irtifak kurulması vaadi olarak geçerli sayılması görüşündedir.

yapılmamış olmakla beraber noterlerce tanzim edilen irtifak sözleşmelerinin tahvil yolu ile irtifak kurulması vaadi olarak geçerli sayılması görüşündedir.

c. Tescil

Sözleşme yapıldıktan sonra hakkın doğumu için sözleşmenin tapu kütüğüne tescili gerekmektedir. Bu tescil yapılmaksızın geçit hakkı aynı bir hak olarak doğmaz. Bu tescil tasarrufa konu olan taşınmaz malikinin yazılı talebi üzerine yapılır⁹². Sözleşme geçersiz ise yapılan tescil de yolsuz olur. Kural olarak yazılı istem olmadıkça tapu sicili üzerinde işlem yapılamaz. İşlemler hak sahibinin talebi üzerine yapılır. Geçit irtifakının tescilinde mülkiyet hakkından farklı olarak çifte tescil usulü vardır. Yani lehine geçit hakkı tesis edilen yararlanan taşınmazın kütük sayfasının irtifak hakkı sütununa hak anlamına gelen H harfi; yükümlü taşınmazın kütük sayfasına M harfi ile gösterilir⁹³. Tapu kütüğünde yapılacak tescille zorunlu geçit hakkının tarihi, yükümlü ve yararlanan arazilerin numaraları, tescil edilen geçit yeri ve miktarı gösterilir. Tescil talebi yapılırken bu talebe hukuki sebep ve plan eklenir. Hukuki sebep bir mahkeme hükmü olabileceği gibi, taraflar arasında düzenlenen bir sözleşme olabilir. Çifte tescil dışında geçit hakkının tescilinde aranan koşullar -beyan, tasarruf yetkisinin ispatı ve hukuki sebebin ispatı- mülkiyet hakkının tescilinden farklı değildir⁹⁴.

Üzerinde durulması gereken bir diğer konu ise tescilin mahiyetidir. Tescil kurucu mu yoksa açıklayıcı mı niteliktedir? Hâkim görüş yükümlü taşınmazın tapu kütüğü sayfasına yapılan tescille geçit hakkının geçerli bir şekilde doğduğudur çünkü, yükümlü taşınmazın kütüğüne yapılan tescilin kurucu nitelikte olduğunu, yararlanan taşınmazın tapu kütüğü sayfasına yapılan tescilin ise sadece bildirici nitelikte olduğunu ve yararlanan taşınmaz ile yükümlü taşınmazların tapu kütüklerinde yapılan tescillerin birbirlerini

⁹² ALBAY AYDIN/HÜSEYİN HATEMİ, EŞYA HUKUKU, İSTANBUL 2009, s.84.

⁹³ SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.64, OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR s. 470.

⁹⁴ SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.64.

tutmaması halinde yükümlü taşınmazın tapu kütüğü sayfasındaki tescilin esas alınması gerektiği şeklindedir⁹⁵.

Ancak uygulamada ise, irtifak hakkının her iki taşınmazda tapu kütüğü sayfasına yazılması gerektiği kabul edilmiştir⁹⁶. Şayet irtifak hakkının kurulması konusunda anlaşılmasına rağmen taşınmaz maliki taahhüdünü yerine getirmekten kaçınıyorsa, o zaman ona karşı MK m.716/1 uyarınca tescile zorlama davası açılabilir.

2- ZORUNLU GEÇİT HAKKININ DAVA YOLUYLA KURULMASI

MK m.747 koşullarının gerçekleşmesi halinde ihtiyaç sahibi taşınmaz malikinin geçit isteme hakkının kullanılması halinde, hak sahibinin yükümlü taşınmaz malikinden istemde bulunmasıyla hem geniş anlamda eşyaya bağlı borç ilişkisi doğmuş hem de sınırlı aynı hak kurmaktan ibaret olan asli edim borcu muacceliyet kazanmış olur⁹⁷.

Tarafların kanunda belirlenen koşulların oluşup oluşmadığı geçit bedelinin tespiti gibi konularda anlaşamamaları ve yükümlü taşınmaz malikinin çeşitli nedenlerle tapu memuru önünde beyanda bulunmaktan kaçınması hallerinde ihtiyaç sahibi taşınmaz maliki bu ihtiyacının giderilmesi ve geçit hakkı kurulması için mahkemeye başvurulmasını isteyebilir.

Uygulamada genellikle zorunlu hakkının aşağıdaki nedenlerle ileri sürüldüğü görülmektedir;

⁹⁵ KÖPRÜLÜ, B. /KANETİ, S., s.61.

⁹⁶ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR s. 470.,Yargıtay 8. HD. 1978/8297 E. 1978/10409 K. Sayılı ve 13.12.1978 tarihli kararında özetle İrtifak hakkının, yararlanan (hakim) ve yararlanılan (hadim) taşınmazların sahifelerine yazılması gerekir denilmektedir.

⁹⁷Yargıtay'ın 08.04.2002 tarihli 2002/2287 E. 2002/2636 K sayılı kararında özetle; Geçit hakkı davalarını, genel yola bağlantısı olmayan (geçit yoksunluğu - mutlak geçit zarureti) ya da yolu bulunmasına rağmen bu yol ihtiyacını karşılamayan (geçit yetersizliği - nispi geçit ihtiyacı) taşınmaz maliki açabilir. Denilmektedir.Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

MK m.780 c.2 uyarınca ; İrtifak hakkının kazanılmasında ve tescilinde, aksi öngörölmüş olmadıkça taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümler uygulanır.

MK m.716/1 maddesinin kıyasen uygulanması esnasında karşımıza 2 hal çıkar,

- Yükümlü taşınmaz malikinin irtifak sözleşmesinin kurulmasına razı olmasına rağmen herhangi bir nedenle tapu memuru önünde yazılı tescil talebinde bulunmaya ilişkin tasarruf işlemini yapmaktan kaçınması durumudur.
- Yükümlü taşınmaz malikinin borç doğurucu işlemi yani irtifak sözleşmesini yapmaktan kaçındığı, hak sahibinin MK m.716/1 anlamında bir kazanma sebebine sahip olmadığı durumlarda tescile zorlama davası açabilmesidir. Bu durumda talebin hukuki sebebi olarak kabul edilen kanun hükmüdür. Sözleşmeye dayanan bir talep MK m.716/1' deki sonuçları gerçekleştirdiğine göre, kanuna dayanan bir talebinde bu sonuçları öncelikle gerçekleştirdiği kabul edilir. Bu durumda açılacak dava sonucunda verilen mahkeme kararı hem yükümlü taşınmaz malikinin tescile ilişkin irade beyanının yerine hem de borç doğurucu temel hukuki işleminin yerine geçer.

İlk durumda mahkeme, geçerli bir hukuki sebebin varlığına bakarken ikinci halde talep hakkını doğuran kanuni sebeplerin gerçekleşip gerçekleşmediğine bakar.

Her iki durumda verilecek olan karar yenilik doğurucu bir karardır. Bu kararın kesinleşmesiyle geçit hakkı kurulmuş olur. Bu aşamadan sonra yapılacak tescil açıklayıcıdır⁹⁸. MK m.716 uyarınca açılacak olan tescile zorlama davasında geçite ihtiyacı olan taşınmaz maliki, BK m.81' de düzenlenen karşılıklı ve aynı zamanda ifa kuralı gereğince, kendi karşılık edimi olan tazminatı ödemeli veya ödemeyi teklif etmiş olmalıdır. Aksi takdirde yükümlü taşınmaz maliki davalının BK m.82' den doğan ödemezlik

⁹⁸KÖPRÜLÜ, B. /KANETİ, S., s.63.OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR s. 471.

defi ile karşılaşır. Çünkü hakkının kullanılmasıyla meydana gelen eşyaya bağlı borç ilişkisinde, taraflardan yükümlü taşınmaz malikinin borcu geçit hakkının tanınmasına ilişkin irade beyanında bulunma, yararlanan taşınmaz malikinin borcu ise, geçit karşılığı bedelin ödenmesidir. Bu nedenle mahkemece karar verilmeden önce belirlenen bedelin ödenmesi veya belli bir yerde depo edilmesi gerekir⁹⁹. MK m.716 /1 uygulanması ancak genel yola bağlantısı olmayan ihtiyaç sahibi taşınmaz maliki ile yükümlü taşınmaz maliki arasında bu hakkın kurulması yönünde bir irtifak sözleşmesi yapılmasına rağmen yükümlü taşınmaz malikinin tapuda tescile yanaşmaması halinde söz konusu olur.

3- ZORUNLU GEÇİT HAKKININ ZAMANAŞIMI YOLUYLA KAZANILMASI

MK m.747 maddesinde düzenlenen zorunlu geçit hakkı genel yola çıkmak için yeterli yolu bulunmayan taşınmaz sahibinin, tam bir bedel karşılığında komşularından kendisine uygun bir yerin terkinini talep etmesidir. Zorunlu geçit hakkının MK m. 780 de düzenlenen ve geçit irtifakını da içeren hakların kazandırıcı zaman aşımı yoluyla kazanılmasıyla bir ilgisi yoktur.

Zira İBK¹⁰⁰ da genel yola çıkmak için yeterli yolu bulunmayan zilyed eğer o gayrimenkulü tescil ettirmek hakkını kazanmışsa, önce o gayrimenkulü

⁹⁹Yargıtay 14.H.D14.02.2006 tarih 2006/11050 E. 2007/13333 K. sayılı kararında özetle ; Mahkemece uygun geçit yeri saptanırken öncelikle taraf yararlarının gözetilmesi gerekir. Zira, geçit hakkı taşınmaz mülkiyetini sınırlayan bir irtifak hakkı olmakla birlikte, özünü komşuluk hukukundan alır. Bunun doğal sonucu olarak yol saptanırken komşuluk hukuku ilkeleri gözetilmelidir. Geçit gereksiniminin nedeni, taşınmazın niteliği ile bu gereksinimin nasıl ve hangi araçlarla karşılanacağı davacının sübjektif arzularına göre değil objektif esaslara uygun belirlenmeli, taşınmaz mülkiyetinin sınırlandırılması konusunda genel bir ilke olan fedakarlığın denkleştirilmesi prensibi dikkatten kaçırılmamalıdır. Geçit hakkı davalarında geçit ile yükümlendirilen taşınmaz maliklerinin daha fazla külfete katlanmamaları için geçit bedelinin onlara ödenmek üzere hükümden önce depo ettirilmesi gerekir. Denilmektedir.Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹⁰⁰ YİBK 11.02.1959 tarih 1958/14 E. 1959/13 K sayılı kararda ;Leh veya aleyhine lüzumlu geçit hakkının tanınması istenen gayrimenkullerin tapuda kayıtlı olması gerekir.MK. 671 inci maddesi, tapu kütüğünde kayıtlı taşınmaz mallara uygulanır. Denilmektedir.Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

tapuya tescil ettirecek.Geçit hakkına konu olacak komşu taşınmaz da adına tapuda kayıtlı olmayıp o gayrimenkul zilyedi lehine iktisap şartları oluşmuş olacak, zorunlu geçit hakkına ihtiyacı olan şahsın hukuki menfaati dolayısıyla sözü geçen bu gayrimenkulün zilyed adına tescilini talep ve temin ettikten sonra zorunlu geçit isteme hakkını kullanabileceği açıklanarak kanuna göre geçit leh ve aleyhine geçit kurulacak taşınmazların tapuda kayıtlı olması gerektiğini belirtmiştir.

Rızai geçit hakkının zaman aşımı ile kazanılmasında ise yararlanan ve yükümlü taşınmazların tapuda kayıtlı olması aranmaz. İrtifak zilyetliğinin korunması ve zamanaşımına esas olabilmesi için tapuda herhangi bir tescile gerek yoktur. Oysa yukarıda belirtilen İBK' de m.747 'ye göre leh ve aleyhine geçit kurulacak taşınmazların tapuda kayıtlı olmaları gerektiği belirtmiştir.

Sonuç olarak m.780/3 maddesinde düzenlenen ve rızai geçit irtifakını da içeren, irtifak haklarının kazandırıcı zaman aşımı yoluyla kazanılması kuralının zorunlu geçit hakkı için söz konusu olmadığını söyleyebiliriz¹⁰¹.

B. GEÇİT HAKKININ KURULABİLME ŞARTLARI

Zorunlu geçit hakkının kurulabilmesi için bulunması gerekli koşulları, başta genel ve özel yasal koşullar olmak üzere, yargı uygulamalarında somut olay gruplarına özgü aranılan koşullar şeklinde üç ana grupta ele almak mümkündür. Ancak, bu koşulların tamamının gerçekleştiği durumlarda mahkeme tarafından zorunlu geçit hakkı kurulabilir. Bu nedenle, bu koşulların tamamının bir arada bulunduğu olaylarda zorunlu geçit hakkının varlığından söz edilebilecektir. Aşağıda, bu koşullar sırasıyla, hem teorik ve hem de uygulamalı açılardan, özellikle Yargıtay'ın önüne gelen somut olaylara ilişkin olarak verdiği kararları da dikkate alınmak suretiyle, ana hatlarıyla ele alınmaya çalışılmıştır.

¹⁰¹SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s. 73.

1- GENEL KOŞULLAR

Zorunlu geçit hakkı kurulması isteminin kabul edilebilir olması için, yasal açıdan gerekli genel koşulların ne olduğunu belirlerken, MK. m. 747 hükmüne başvurulmalıdır. Gerçekten de, anılan maddenin "Taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik, tam bir bedel karşılığında geçit hakkı tanınmasını komşularından isteyebilir" biçimindeki ikinci fıkra hükmü, öncelikle bulunması gerekli genel koşulların ortaya konulmasında yardımcı olmaktadır. Bu ve ilgili diğer maddeler (MK. m. 704, 715, 747 ve 748) çerçevesinde, genel koşullar, sırasıyla aşağıda belirtilenlerden ibarettir:

a. Hakkın üzerinde kurulacağı taşınmazın özel mülkiyet konusu ve tapuya kayıtlı olması koşulu:

Zorunlu geçit hakkının varlığı için gerekli ilk genel koşul, yararına geçit yeri istenen yararlanan (hâkim) taşınmaz ile üzerinde geçit hakkı kurulacak yüklü (hadim) taşınmazların tamamının özel mülkiyete konu ve tapuya kayıtlı arazi olmasıdır. O halde, sadece zilyetliğinin elinde bulunduğu taşınmazlar ile arazi niteliğinde olmayan ancak, taşınmaz mülkiyetine konu olan haklar ve yerler (örneğin, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kayıtlı bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler) yararına zorunlu geçit hakkı kurulamaz. Bu hususta çıkan anlaşmazlıkların Yargıtay'ın vermiş olduğu İçtihadı Birleştirme Kararıyla açıklığa kavuşmuştur¹⁰².

¹⁰²Yargıtay'ın bu konuya ilişkin İBK için bkz.: 11.2.1959 t. ve 1958/14 E. , 1959/13 K. (SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s. 220) ; Y. 14. HD. 14. 09. 1998, E. 5495 / K. 5995 (Yayımlanmamış olan bu kararında Yargıtay 14. Hukuk Dairesi aynen «..Tarafların taşınmazları tapuda kayıtlı değildir. Davacının iddiasına göre, evveliyatından bir bütün olan taşınmaz paylaşılırken davalı tarafından kapatılan yer yol olarak bırakılmıştır. Bu durumda taraflar arasında bir yararlanma anlaşması söz konusu olabilir. Yerel mahkemenin taşınmazların tapusuz olması nedeniyle davanın reddine karar dair verdiği ilk karar böyle bir olasılık nedeniyle bozulmuştur. Mahkemece, Dairemizin taksimde taraflar arasında yararlanma anlaşması olup olmadığının araştırılması ve var ise yol olarak ayrılan yere el atmanın önlenmesine karar verilmesi gerektiği yönündeki bozma ilamı Mahkemece yanlış değerlendirilerek tapusuz taşınmazda geçit hakkı kurulmasına karar verilmiştir. Bir davada olayları anlatmak taraflara, hukuki nitelemeyi yapmak ise hâkime aittir. Bu ilke

Yani buradan Şu anlaşılıyor ki taşınmaz tapuya kayıtlı değilse üzerinde geçit hakkı kurulamaz bu sebeple eğer geçit kurulacak taşınmazlarda mülkiyet sorunu mevcutsa bu durumda mülkiyet sorunu ön sorun sayılmalı öncelikle bu husus açıklığa kavuŐturulmalıdır¹⁰³.Öncelikle taşınmazın tapuya kaydı yapılmalı mülkiyetin kime ait olduğu araştırılmalı bu sorun çözüldükten sonra geçti irtifakı kurulması yönünde karar verilmelidir.

b. Geçit İhtiyacının Zorunlu Olması

Geçit ihtiyacındaki zorunluluk, somut durumun koşullarına göre belirlenmesi gereken bir durumdur¹⁰⁴. Bu nedenledir ki, geçit zorunluluğu, duruma göre mutlak ya da nispi bir nitelik gösterebilir. Yani bir taşınmazın geçit ihtiyacı olabileceği gibi geçit yetersizliği de söz konusu olabilir. Bu ise, geçit gereksinimi duyan taşınmazın hiç ya da yeteri kadar bağlantısının bulunmaması nedeniyle genel yola çıkamayacak durumda olup olmamasına bağlıdır. Zorunlu geçit hakkı tanınmak suretiyle, geçit gereksinimi içinde bulunan taşınmazın genel yolla birleŐtirilmesini talep yetkisi sağlanmış olmaktadır. Burada, genel yol terimi ile kastedilen ise, kısaca, kamusal kullanıma özgülenmiŐ ve olağan ölçülerde herkes tarafından gelip geçilmek suretiyle kullanılmakta olan yollardır¹⁰⁵.

Örneğin, devlet yolları, il yolları ve köy yolları biçiminde yetkili kamu tüzel kiŐilięi tarafından kamunun kullanımına özgülenerek her bir bireyin başlı

doğrultusunda davacının isteminin, geçit hakkı kurulması değil anlaşarak bıraktıkları yola el atmanın önlenmesi ise buraya el atmanın önlenmesine karar verilecek yerde eksik araştırma ve inceleme yapılarak yazılı olduğu Şekilde tapusuz taşınmazların leh ve aleyhine geçit hakkı tesisi Şeklindeki hüküm kurulması doğru görülmemiştir..» demek suretiyle, tapusuz taşınmazlarla ilgili geçit hakkı uyumsuzluğını el atmanın önlemesi bağlamında çözmek gerektiği sonucuna varmıŐtır.Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹⁰³ AYAN Mehmet, EŞya Hukuku, C.3,Konya 1994, s.4.

¹⁰⁴Yargıtay 14.H.D 23.06.2005 tarih 2005/3972 E. 2005/6348 K. sayılı kararında özetle;Geçit hakkı kurulması istenen taşınmaz, tapulama harici bırakılan; tapuda kayıtlı olmayan yerlerden olup, bu tür taşınmaz üzerinde geçit hakkı kurulması mümkün olmadığından davanın reddi gerekir. Diğer taraftan, malik taşınmazı üzerine bina inşa ederken geçit durumunu hesaba katması gerekir. Taşınmazın tamamına bina inşa edip sonra komŐudan geçit hakkı verilmesini talep etmek hüsnüniyet kuralları ile baędaŐmaz. Denilmektedir. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹⁰⁵ ÖZSUNAY, s.32 vd.

başına yararlanabileceği türden yollar genel yol niteliği taşır. Geçit gereksinimindeki zorunluluğun mutlak mı yoksa nispi mi olduğu o taşınmazın geçitten tamamen ya da kısmen yoksun kalması noktasına bakılarak belirlenecektir. Kısaca, geçit yoksunluğu olarak da belirtilen mutlak geçit zorunluluğunda, geçide ihtiyacı olan taşınmazın genel yolla hiçbir bağlantısı yoktur. Yani, herhangi bir ara yol, sokak veya özel bir yoldan ana (genel) yola çıkamama hali söz konusudur. Mutlak geçit ihtiyacı baştan beri olabileceği gibi, bir taşınmazın parsellere bölünmesi sonucu da ortaya çıkabilir. Kaldı ki; dağ toprak kayması çığ veya su baskını gibi bazı doğal olaylar neticesinde, bir gayrimenkulün genel yola olan bağlılığı kaybolabilir¹⁰⁶ .

Mutlak geçit zorunluluğunun bulunup bulunmadığını ortaya çıkarma amacıyla yapılacak keşifte o taşınmazın genel yola hiçbir cephesinin olmaması anlaşıldığı takdirde, artık geçit ihtiyacının mutlak bir zorunluluk gösterdiği kabul edilir¹⁰⁷. Ancak kural olarak yola cephesi olan taşınmazlar yararına geçit hakkı istenemez ise de bazı durumlarda yola cephesi bulunan bir taşınmazın bir kısmı için yol gereksinimi bulunursa zorunlu geçit istemi haklı görülebilir. Bu hususla ilgili Yargıtay'ın 14.H.D 2003/6317 E. 2003/8221 K. 18.11.2003 tarihli¹⁰⁸ kararı da mevcuttur. Ayrıca lehine geçit

¹⁰⁶ ÖZSUNAY, s.39.

¹⁰⁷Yargıtay'ın 14.H.D 17.10.2006 tarih 2003/6317 E. 2003/8221 K. tarihli kararında özetle; Geçit hakkı taşınmaz mülkiyetini sınırlayan bir irtifak hakkı olmakla birlikte, özünü komşuluk hukukundan alır. Bunun doğal sonucu olarak yol saptanırken komşuluk hukuku ilkeleri gözetilmelidir. Geçit gereksiniminin nedeni, taşınmazın niteliği ile bu gereksinimin nasıl ve hangi araçlarla karşılanacağı davacının sübjektif arzularına göre değil objektif esaslara uygun belirlenmeli, taşınmaz mülkiyetinin sınırlandırılması konusunda genel bir ilke olan fedakarlığın denkleştirilmesi prensibi dikkatten kaçırılmamalıdır. Denilmektedir.Kazancı İctihat Bilgi Bankası.

¹⁰⁸Yargıtay'ın 14.H.D 18.11.2003 2003/6317 E. 2003/8221 K. tarihli kararında özetle; Kural olarak yola cephesi bulunan taşınmazlar yararına geçit hakkı kurulması istenemez ise de, somut olayda başlangıçta onaylanan projedeki durum itibariyle meskenlerin yola cephesi mevcut olmakla birlikte daha sonra yapılan imar uygulaması neticesinde bu olanaktan yoksun kaldıkları, ayrıca öncesinde bütün olan taşınmazların yine imar uygulaması sonucunda değişikliğe uğradığı anlaşıldığına

istenen taşınmaz şayet meraya, kumsala ya da tescil harici bir yere cepheli ise durumun ne olacağı Yargıtay kararlarında cevap bulmuştur; ` ..Dava konusu 1353 parsel sayılı taşınmaz, kadastro paftası, imar planı ve keşifte düzenlenen bilirkişi raporuna göre, güneyde kumsala ve gezi yoluna sınırdır. Bu durumda kamunun kullanımına açık kumasala ve gezi yoluna cepheli taşınmaz için geçit hakkı verilemeyeceğinden davanın reddine karar verilmesi gerekir¹⁰⁹ diyerek kumsal ve gezi yoluna cepheli olmada geçit istenemeyeceğini öngörmüştür. Öte yandan, nispi geçit zorunluluğunun söz konusu olduğu durumlarda ise, genel yola geçit için bir bağlantı vardır; ancak, bu bağlantı taşınmazdan ekonomik gerekler ve verimli işletme doğrultusunda yararlanma bakımından yetersiz kalmaktadır¹¹⁰.

Nispi ihtiyaç, kanun maddesinde de yeterli geçitin bulunmaması denilmek suretiyle yer almaktadır¹¹¹. Özsunay nispi geçit ihtiyacını şu şekilde tanımlamıştır: ` ..geçit isteyen gayrimenkulü genel yol ağlarına bağlayan bir geçit mevcut ise de; bu bağ gayrimenkulün iktisadi ihtiyaçları, rasyonel şekilde işletilmesi ve gayrimenkulünden gereği gibi yararlanılması bakımından yeterli bulunmamak¹¹². Geçit yetersizliği olarak da ifade edilen bu zorunluluk nispilek gösterir. Bu yüzden bir takdir konusudur. Dolayısıyla öncelikle geçit yetersizliği kavramın değerlendirilmesi zorunludur. Bu yetersizlik çeşitli nedenlere dayanabileceği gibi çeşitli incelemeler sonucu da

göre bağımsız bölüm maliki olan davacıların geçit hakkı istemekte hukuki yararları vardır.Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹⁰⁹ Yargıtay 14.H.D 24.11.1997 tarih 1997/7398 E.1997/8394 K. sayılı kararı.Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹¹⁰Yargıtay 14.H.D 23.12.2003 tarih 2003/7301 E. 2003/8996 K. sayılı kararında özetle; Geçit hakkı tesisi , hiç yolun bulunmaması veya mevcut yolu bu ihtiyacı karşılamaya yeterli olmaması hallerinde istenebilir. Mevcut bir yol var olmasına rağmen taşınmazların kullanım amacına göre yetersizse nispi geçit ihtiyacı söz konusu olur. Çay üretimi yapılan ve aynı zamanda konut olarak kullanılan davacı taşınmazı lehibe gelişen koşullarda nazara alınarak taşıt ulaşımının sağlanması için 2,5-3 metre genişliğinde yol tesisi gerekir.Denilmektedir.Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹¹¹Yetersizlik kıstası olarak ekonomik ihtiyaçlar ve taşınmazın kullanılması ve işletilmesi kabul edilmektedir. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR s. 468.

¹¹² ÖZSUNAY, s.41.

ortaya çıkabilir¹¹³. Nisbîliğin ölçüsünü belirlemekle yükümlü olan hâkim, hukuka ve hakkaniyete uygun bir şekilde somut olaydaki durum ve koşulları dikkate alan takdiri bir karar verecektir.

Dava konusu edilen her bir somut olayda, geçit yetersizliği içindeki komşu taşınmazın, ekonomik gereksinimin ölçüsü, mevcut geçidi sağlayan ara bağlantı yollarının dolambaçlı oluşu, tarımsal veya sınaî niteliği olup olmadığı gibi hususlar birer değerlendirme kıstası olarak dikkate alınacaktır¹¹⁴. O halde, geçit ihtiyacındaki zorunluluk nedeni, taşınmazın niteliği ile gereksinimin nasıl ve hangi araçlarla giderileceği tarafların sübjektif görüşüne göre değil, objektif esaslara göre belirlenmeli ve bu yapılırken, fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesi gözetilmelidir¹¹⁵. Nispi geçit gereksinimi bağlamında olmak üzere, zorunlu geçit gereksiniminin gelecekte de ortaya çıkabileceği belirtilmektedir. Gerçekten de, özellikle yakın bir gelecekte üzerinde bir bina inşa edilecek durumda bulunan bir arsa niteliğindeki taşınmazla ilgili olarak yararlanma şeklindeki değişme nedeniyle zorunluluk durumu olabilir. Ancak, bunun kabul edilebilir olabilmesi için, sadece bir niyet açıklaması yeterli olmayıp, inşaata ilişkin somut projelerle iddia konusu yararlanmanın değişmesi nedeniyle duyulacak zorunluluğun güvenilir bir biçimde kanıtlanması gerekir¹¹⁶.

İhtiyacın belirlenmesinde bazı önemli noktalar mevcuttur;

- Geçit ihtiyacının değerlendirilmesi yapılırken arz ettiği 'değişkenlik' özelliği dikkatten kaçırılmamalıdır. Bu husus unutulmazsa geçit istemlerini ve özellikle nispi geçit taleplerini sonuca bağlarken daha sağlıklı çözümler üretilebilir¹¹⁷. Çünkü geçit zorunluluğu izafi bir

¹¹³ SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.247.

¹¹⁴Federal Mahkemeye göre ihtiyaç taşınmazın rasyonel işletilmesinden doğmalıdır.İhtiyacın gerçek bir fiili ihtiyaç olması gerekmektedir.Genel yola çıkış mevcutsa bu bu yolun iyi olmadığı, rahat olmadığı dolaşık ve virajlı olduğu gerekçesiyle geçit istenemez. OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR s. 468.

¹¹⁵ SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.249.

¹¹⁶ ÖZSUNAY, s.42, KARAHASAN, s.311.

¹¹⁷ ÖZSUNAY, s.154.

kavramdır¹¹⁸. Zorunluluk hali gayrimenkullerin ortam ve durumlarına göre değişiklik gösterebilir. Her taşınmazın bulunduğu yer, yüzölçümü ve arz üzerindeki konumu diğerlerinden farklı olabileceğinden, geçit istemini sonuçlandırmada tüm bunlar göz önüne alınmalıdır. Değişkenlik özelliğine örnek olarak Yargıtay 14. H.D 16.09.1999 tarih 1999/4339 E. 1999/5364 K. sayılı kararını örnek gösterebiliriz. Kararda özetle;' ...Davalılar dilekçelerinde 379 sayılı parselin davacı tarafından satın alındığı, bu nedenle artık geçite ihtiyacı bulunmadığını belirtmişlerdir. Getirtilerek incelenen tapu kaydından 379 sayılı parselin, yeni satın alındığı anlaşılmıştır. Davacının geçit talep ettiği 370 sayılı parsel, yeni satın aldığı ve yola cephe 379 sayılı parsel ile sınır komşusudur. Böylece davacı kendine ait 379 sayılı parselden yola çıkabilecek konuma gelmiş olduğundan ve dilerse akdi olarak taşınmazı yararına diğer taşınmazdan geçit kurması da mümkün olduğundan artık beliren bu durum karşısında geçit külfetinin davalılara yükletilmesi hakkaniyete uygun görülmemiştir.'demek suretiyle değişkenlik hususunda örnek bir karar vermiştir¹¹⁹.

- Geçit ihtiyacının belirlenmesinde üzerinde durulacak bir diğer husus da objektiflik ölçütüdür. Geçit istemi; istem sahibinin özel düşünceleri gereksinimleri göz önünde tutularak değil taşınmazın durumunun gerçekten m.747 anlamında bir zaruret olup olmadığı araştırılmalıdır¹²⁰.
- Ayrıca geçit istenen taşınmazın kullanım şekli de talebin değerlendirilmesinde önem taşır. Esas olarak taşınmazın mahiyetine bağlı ekonomik ihtiyaç dikkate alınmalıdır¹²¹.

¹¹⁸ ÖZSUNAY, s.154.

¹¹⁹SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.250.

¹²⁰ÖZSUNAY, s.55.

¹²¹Yargıtay'ın 14. H.D 22.4.1999 tarihli 1999/2410 E. 1999/2989 K. sayılı kararında özetle;Davacı şirket üzerinde iplik fabrikası kurduklarından söz ederek maliki olduğu 1 numaralı parseli için, davalıların 1/3 ve 2/3 oranında müştereken malik

Özetle; geçit ihtiyacı taşınmazın usulüne uygun ve rasyonel biçimde yararlanma ihtiyacından doğmalıdır. Rasyonel yararlanmayı da taşınmazın durumuna, büyüklüğüne, mahiyetine ve ortamına göre en elverişli şekilde işletilmesi olarak tanımlamak mümkündür¹²².

Bu bölümde son olarak söylenecek husus da geçit ihtiyacının istem sahibinden kaynaklanmamış olması gerektiğidir. Çünkü m.747 de zorunlu geçitten söz etmesine karşılık kendi eylemiyle taşınmazın genel yol bağlantısının kaybına neden olan bir taşınmazı malikinin geçit istemesine imkân yoktur¹²³. Burada karşımıza iradi fiil kavramı çıkmaktadır. Geçit isteyen taşınmaz maliki doğrudan doğruya kendi fiili sebebiyle geçit zorunluluğuna sebep olmuşsa artık geçit istemesi uygun değildir¹²⁴. Yani var olan yol bağı, gerekli özeni göstermemekten dolayı sadece isteğe bağlı bir

buldukları 6 parselden 8 metre genişliğinde geçit hakkı kurulmasını istemiş, mahkeme davanın kabulüne karar vermiş; hükmü davalılar temyiz etmişlerdir. Medeni Kanununun 671. maddesi "tankı Amme çıkmak için kafi bir yolu bulunmayan gayrimenkul sahibi tam bir ivaz mukabilinde komşularından kendisine geçmek için münasip bir yerin terkinini talep edebilir. Bu hak mülklerin ve onlara giden yolların evvelki hallerine göre bu yolun nereden geçmesi lazım geliyorsa oranın malikine ve icabında bu yolun açılmasından en az mutazarrır olunan kimseye karşı kullanılır. Bu yolun tayininde iki tarafın menfaatleri gözetilir." hükmünü içermektedir. Bir irtifak niteliği arzetmekle birlikte, Medeni Kanununun bu hükmünün komşuluk ilişkilerinden kaynaklandığını söylemek yanlış olmaz (Dr. Suad Bertan, Aynı Haklar, Ankara 1976 C.1 , Sh. 858/1; Dr. Wieland, Kanunu Medenide, Aynı Haklar, İ. Hakkı Karafakı tercümesi, Ankara 1946, Sh. 290/4). Bunun içindir ki çözümünde de bu hususun gözönünde tutulması zorunludur. Bir başka anlatımla, " (Geçit hakkı isteyen) Geçit ihtiyacının nasıl ve hangi araçlarla karşılanacağı, taşınmaz malikinin (istem sahibinin) subjektif durumuna ve kişisel arzularına göre değil, objektif esaslara göre belirlenmelidir. Federal Mahkemeye göre de, taşınmazın kullanım veya işletme tarzı malik tarafından değiştirilirken, yerel şartlardaki değişikliğe ve o bölgedeki genel gelişmeye uyum sağlanmışsa, zorunluluk şartı ancak o takdirde doğmuş sayılır (Prof. Dr. Selahattin Sulhi Tekinay, Taşınmaz Mülkiyetimin Takyitleri, II/I, İstanbul 1988 Sh. 96). Taşınmaz mülkiyetinin sınırlandırılması konusunda genel bir hukuk ilkesi olan fedakarlığın denkleştirilmesi kuralı da bunu gerektirir.' denilmektedir. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹²²SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.252.

¹²³ÖZSUNAY s.64., SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.252.

¹²⁴ÖZSUNAY s.64.

hareketle kaybeden taşınmaz maliki daha sonra komşu taşınmazdan zorunlu geçit isteminde bulunamaz¹²⁵.

c. Tam Bedelin Ödenmesi Koşulu

Zorunlu geçit hakkının kurulmasında gerekli genel koşullardan üçüncüsü, bu hakkın tam bir bedel karşılığında kurulabilmesidir.

Önceki Medeni Kanunumuzda tam bir ivaz şeklinde yer alan bu koşul Yeni Medeni Kanunumuzda tam bir bedel olarak sadeleştirilmiş ve gerekçesinde de malikin ödemesi gereken karşılık için bilinçli bir şekilde tazminat olarak adlandırmamıştır. Zira tazminat bir zarar karşılığıdır burada ise zarar söz konusu değil denkleştirme bedeli söz konusudur. Ancak öğretilerde bazı yazarlar buradaki bedeli farklı şekillerde ifade etmişlerdir.

Örneğin Özsunay¹²⁶ **tam bir tazminat** demektedir Karahaslan¹²⁷ ise **karşılığın tam olarak ödenmesi** demektedir.

Tırpan'a¹²⁸ göre tam ivazdan anlaşılması gereken 'geçit hakkının kurulmasından ötürü yükümlü taşınmazın maliki ve öteki aynı hak sahiplerinin uğradıkları zararların tümünü karşılamak için hâkim tarafından tespit edilen bir miktar paradan ibarettir'. Çünkü yükümlü taşınmaz mal üzerinde geçit hakkı tanınması sebebiyle, malikin geçit kurulan yer üzerindeki tasarruf yetkisi kısıtlanmaktadır. Malik eskisi gibi taşınmazını kullanamamakta ve katlanma yükümlülüğü altına girmektedir. Kaldı ki; taşınmazın değerinde de düşüş meydana gelmiş olabilir. İşte tüm bu sebeplerden ötürü burada tam ivaz deyimi kullanılmıştır ki fedakarlığın karşılığını en iyi anlatan terim budur.

Yargıtay kararlarına¹²⁹ göre; geçit kurulacak yerin tam ivaz bedeli, yol olarak verilecek yerin uzman bilirkişilerce belirlenecek değeri, bu yerde bulunan ağaç, ürün, bina vb muhtesatın değeri ile aleyhine geçit kurulacak

¹²⁵ KARAHASLAN, s.317.

¹²⁶ ÖZSUNAY, s.121.

¹²⁷ KARAHASLAN, s.317.

¹²⁸ TIRPAN, s.257.

¹²⁹ Yargıtay 14.H.D 2001/1643 E. 2001/2210 K. Sayılı 3.04.2001 tarihli kararı.Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

taşınmazda geçit nedeniyle meydana gelecek değer düşüklüğü toplamından oluşur.

Bu esaslı koşulun anlamı, zorunlu geçide katlanmak yükümlülüğü altında kalan yüklü taşınmaz malikinin yapmış olduğu fedakarlığı belirlenen denkleştirilme bedeli ödenerek karşılığının verilmesidir. Kendisine yasa ile zorunlu geçit hakkı kurulmasını isteme yetkisi tanınmış olan yararlanan taşınmaz maliki, hukuka uygun ancak zarar veren müdahalesi karşılığında mahkemece belirlenecek olan tam bedeli ödemekle yükümlüdür. Zorunlu su ve zorunlu kaynak hakkı gibi diğer zorunlu irtifak haklarında olduğu gibi, bu esaslı koşulun bir gereği olarak bedeli mahkeme dışında taraflar aralarında serbestçe kararlaştırabilirler. Ancak, böyle bir kararlaştırmanın olmadığı durumlarda ise, artık zorunlu geçit hakkı kurulması davasını hükme bağlayacak olan mahkeme, geçide katlanan yüklü taşınmaz maliki için ne kadar bir bedelin ivaz olarak ödeneceğini belirleyecektir¹³⁰. Esasen bu belirleme bir tazminat hesaplaması olmaktan öte, bir fedakârlıkların denkleştirilmesi işlemidir. Bu bağlamda, geçit olarak bırakılmak suretiyle yola tahsis edilen yerin değeri, yolun geçmesiyle birlikte taşınmazın uğradığı değer kaybı, yolun geçtiği taşınmazdaki gelir azalması gibi hususlar hep birlikte değerlendirilmelidir. Geçit gereksiniminin belirlenmesinde olduğu gibi, mahkemece kurulan geçit nedeniyle yüklü taşınmaz malikine ödenmesi gereken tam bedel, tamamen somut ve objektif ölçütlerden hareketle ve taşınmazın niteliğine göre seçilecek teknik bilirkişiler yardımıyla saptanır¹³¹.

¹³⁰Yargıtay 14. H.D.9.12.2002 tarih 2002/8522 E. 2002/8306 K. sayılı kararında geçit bedeline ilişkin özetle; Saptanan geçit nedeniyle yükümlü taşınmaz malikine ödenmesi gereken bedel de yine objektif kriterlere, taşınmazın niteliğine göre seçilecek bilirkişiler aracılığı ile saptanmalıdır. Saptanan bu bedel hükümden önce depo ettirilmelidir. Ülkemizdeki yüksek enflasyon nedeniyle, hükümden sonra bedelin ödenmesine olanak sağlamak geçit hakkı sahibinin yıllar sonra bu bedeli ödemesi sonucunu doğurabilir ki bu da maddenin amacıyla çelişir. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹³¹Yargıtay 14. H.D. 30.01.2006 tarih 2005/10509 E. 2006/433 K. sayılı kararında özetle; Dava, geçit hakkı kurulması istemine ilişkindir. Yararına geçit kurulacak taşınmazın tapuda kayıtlı niteliği ve kullanım amacı nazara alınarak, özellikle tarım

Yargıtay, ilk derece mahkemelerinden, kararlaştırılan geçit bedelinin, - bu bedel üzerinden ayrıca bir yasal faiz işletilmeksizin¹³²- sermaye olarak mahkeme veznesine ödenmesine veya mahkemenin belirleyeceği bir yere tevdiine ve ancak, kararın kesinleşmesinden sonra davanın tarafı olan ilgili yüklü taşınmaz malik(ler)ine, ödenmesini öngörecek şekilde; özellikle de, "Geçit hakkının TMK. m. 748 gereğince tapu kaydının irtifak sütununa tesciline" tümcesini de açıkça yazmak suretiyle hüküm kurulmasını istemektedir¹³³.

Geçit karşılığı olan denkleştirme bedelinin bir seferde sermaye olarak mı yoksa belli aralıklarla ivaz şeklinde mi ödenmesi gerektiği hususu da bir başka tartışma konusu olmuştur. Çünkü bu konuda kanunda herhangi bir hüküm mevcut değildir. Özsunay'a¹³⁴ göre sermaye şeklinde tek seferde ve peşin olarak ödenmesi gerektirir.

Ayrıca zorunlu geçit hakkı kurulan taşınmazda bütün aynı hak sahipleri de bundan etkileneceğinden diğer aynı hak sahiplerinin de zararlarının tazmin edilmesi gerekir. Ancak bu kişilerinin zararları, uğradıkları zarar nispetinde giderilecektir.

Ancak uygulamada zaman zaman geçit bedelinin belirlenmesi için ortaya çıkan sorunlarda birisi de yargılama aşamasının uzun süresi ve bu zaman zarfında taşınmazın değerinde önemli sayılabilecek değişikliklerin bulunması halinde genel kural uyarınca geçit bedelinin dava tarihine göre belirlenmesi halinde yükümlü taşınmaz maliklerinin mağdur olmalarıdır.

alanların nihayet bir tarım aracının geçeceği genişlikte (emsaline göre 2,5-3 m.) geçit hakkı tesisine karar vermek gerekir. Bu miktarı aşan bir yol verilecekse bunun gerekçesi kararda dayanakları ile birlikte gösterilmelidir. Saptanan geçit nedeniyle yükümlü taşınmaz malikine ödenmesi gereken bedel taşınmazın niteliğine uygun atanacak bilirkişiler aracılığı ile objektif kriterler esas alınarak belirlenmelidir. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹³² KAÇAK, s. 488.

¹³³ Yargıtay 14. HD. 1977/4663 E. 1977/5903 K. Sayılı ve 29.11.1977 tarihli kararı.

¹³⁴ ÖZSUNAY, s.149.

Usul kanunu hükümleri uyarınca her dava açıldığı tarihteki koşullara göre değerlendirilmelidir. Bu nedenle geçit hakkı tesis davalarında gerçek bedelinin dava tarihine göre belirlenmesi genel kuraldır¹³⁵.

Ancak böyle bir davanın yıllarca sürmesi karşısında, bu tür davalarda dikkate alınması gereken fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesi uyarınca da geçit bedelinin dava tarihine göre belirlenmesi mülkiyet hakkı kısıtlanan taşınmaz malikinin mağdur edilmesine yol açacağından, dava tarihi ile hüküm tarihi arasında taşınmaz değerinde önemli derecede değişim yaratabilecek bir sürenin geçmesi halinde yeniden değer tespiti yapılması ve bu bedel üzerinde hüküm kurulması gerekir.

2- ÖZEL KOŞULLAR

MK zorunlu geçit hakkı kurulmasını isteme yetkisine sahip olunabilmesi için bazı özel yasal koşulların da bulunmasını aramaktadır. Bu özel koşullar MK m.747/2 ve m.747/3 de şu şekilde yer almaktadır: *' 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 görecektelana karşı kullanılır. Zorunlu geçit iki tarafın menfaatleri gözetilerek belirlenir.'* Aşağıda üzerinde sırasıyla duracağımız bu özel koşullar, genel koşullar ve somut uygulamaya bağlı olan diğer koşullarla birlikte gerçekleşikten sonra, mahkemece saptanan çerçevede zorunlu geçit hakkının tapu kütüğünün irtifaklar sütununa tescili yapılabilecektir¹³⁶.

¹³⁵Yargıtay 14 H.D.18.10.2005 tarih 2005/7499 E. 2005/9154 K. sayılı kararında ; *'Davanın açıldığı tarih ile hükmün verildiği tarih arasında uzunca bir süre geçmiş olmasına, değişen ekonomik yapı ve enflasyon ve paranın alım gücüne göre geçit bedelinin objektif kriterlere göre belirlenmesi gerekirken dava tarihine göre belirlenmiş olması da doğru görülmemiştir.'*denilmektedir.Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹³⁶ SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.399.

a.Taşınmazların Önceki Durumlarına ve Mevcut Yollara Değer Verme Koşulu

Medeni Kanun m.747/2 ve m.747/3 de öngördüğü ve özel koşullar olarak adlandırılan bu koşulların başında önceki taşınmazın değerine önem verme koşulu gelir. Geçit hakkı istemlerinde ilk olarak taşınmazların önceki durumları dikkate alınıp değerlendirilmesi gerekir. Bu özel koşulun önemi, üzerinde geçit hakkı kurulacak olan taşınmazın taksim ve ifraz gibi işlemlere tâbi tutulması sonucunda oluşacak olan yeni parseller karşısında ortaya çıkmaktadır.

Örneğin, bir bölünmeye (taksime) uğrayan taşınmaz bunun sonucunda genel yolla bağlantısı tamamen (mutlak geçit yoksunluğu) ya da kısmen (nisbî geçit yetersizliği) kesilince bu taşınmazın hangi parsel üzerinden genel yola çıkacağıının belirlenmesinde daha önceden genel yola neresinden çıkış yapıyorsa oradan zorunlu geçit hakkı kurulması yönünde uygulama yapılacaktır¹³⁷. Başka bir deyişle, bir bölünme sonucunda bir parselin yolla bağlantısı kesildiğinde; önceden bu parseli de içine alan taşınmazın genel yola çıkışı nereden ise, geçit olarak buranın verilmesi doğru olur. Eğer bir genel yolun geçtiği yer değiştirilmiş ve bu yüzden bu parselin genel yola bağlantısı kesilmişse, geçit yeni yolun açılmasından, yani eski durumun değişmesinden en fazla yararlanan parselden istenmelidir¹³⁸.

¹³⁷ Y. 14. HD. 19.4.2001 tarih 2001/2233 E. 2001/2804 K sayılı kararında taşınmazın taksim öncesi kullanım şekline değer verme koşulunu öne çıkaran uygulamaya örnek vermektedir. Kararda özetle.: «..Kadastro öncesi 34 ve 35 sayılı parseller bir bütün olarak davacının murisi Osman 'm zilyet ve tasarrufunda iken ölümünden sonra mirasçıları arasında yapılan rızai taksim sonucu 35 sayılı parselin yerinin davacıya, 34 sayılı parselin yerinin ise mirasçılardan K.'va isabet ettiği, K'nın sonradan bu yerin davalı H'ye satarak zilyetliğini devrettiği, kadastro gelince de 34 sayılı parselin bu şekilde davalı H. Adına tespit ve tescil edildiği anlaşılmaktadır.I Bir taşınmazın paydaşları onu taksim ederken yeni oluşan parsellerin yollarını da sağlamak zorundadırlar. Bu hususu taksim sırasında yerine getirmezlerse üçüncü kişilerin taşınmazlarından geçit isteyemezler. Bu itibarla 41 ve 34 sayılı parsellerin müşterek sınırı boyunca tesis edilecek geçitin tamamının 34 sayılı parsel aleyhine ve bu parselin batısından kurulması gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir.» denilmiştir. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹³⁸ TEKİNAY,Selahattin Sulhi; Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri, II/I, İstanbul 1988,s.99.

Aynı şekilde, bir ifraz işlemi sonucunda kazanılan taşınmaz mal söz konusu olduğunda yine, aynı esas uygulanacak ve zorunlu geçit hakkı ifrazen oluşan yeni taşınmaz üzerinde kurulabilme olanağı araştırılarak, genel yolla bağlantıyı sağlayan mevcut yolları da dikkate alan bir uygulamaya gidilecektir¹³⁹.

Daha önceden taşınmazların genel yolla bağlantısını kuran bir yerin yol olarak kullanılmış olup olmadığı hususu da dikkate alınması gerekli bir durumdur. Geçit zorunluluğu içerisinde bulunan ve bu nedenle zorunlu geçit istemi ile mahkemeye başvuran bir taşınmaz maliki, mahkemeye zorunlu geçit kurulması için başvuruyu yapmadan önce, geçit sorununu hangi yoldan geçerek fiilen çözümlenmiş olup olmadığına bakılarak; ancak, diğer genel ve özel koşulların gerçekleşmiş olduğu ölçüde, zorunlu geçit hakkı bu mevcut yolun üzerinde bulunduğu taşınmazı yük altına bırakır¹⁴⁰.

Önceki yolun varlığına ilişkin Yargıtay'ın kararında¹⁴¹ '*Diğer yönden, MK m.671 hükmünce geçit hakkı kurulurken mülklerin ve onlara giden yolların evvelki halleri göz önünde tutulması icap eder. Davacının dava açılıncaya kadar genel yolla bağlantıyı nasıl sağladığı araştırılmamıştır. Bu nedenle eksik araştırma sonucu verilen hüküm bozulmuştur.*' denilmiştir.

b.Geçitin En Az Zarar Verecek Biçimde Kurulması Koşulu

Zorunlu geçit kurulabilmesi için gerekli bu özel koşul, zorunlu geçidin kurulmasında «en az zarar» kavramının anlamının ortaya konulmasını gerektirmektedir¹⁴². Maddede de bu husus özellikle belirtilmiştir. Yani geçit ihtiyacı duyan taşınmazın, genel yola bağlanması için, zorunlu geçidi verme

¹³⁹ TIRPAN, s.254.

¹⁴⁰ SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.417.

¹⁴¹ 14.H.D.'nin 18.09.2003 tarih 1982/4825 E. 1982/6858 K. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹⁴² 14.H.D.'nin 30.11.1982 tarih 2003/6054 E. 2003/6115 K. sayılı kararında özetle; 'Geçit hakkı tesis edilirken tüm güzergahlar incelenerek, tercih edilme ve edilmeme nedenleri belirlenip en az zarar göreceği yer tesbit edilerek, parsel sınırlarını takip edecek şekilde geçit hakkı kurulması gerekir.' denilmektedir. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

yükümü, yasanın öngördüğü belli taşınmaz veya taşınmazlara yükleme olanağı yoksa mahkemece, bu kere en az yolun geçirilmesi mümkün olan taşınmaz veya taşınmazlar aranıp bulunarak sonuca gidilmesi gerekir¹⁴³.

Tekinay'a göre ise bu koşul:'Geçide ihtiyacı olan malikin genel yola çıkmak için, birkaç komşuya ait arsaların herhangi birinden geçmesi mümkün ise, bunlardan en az zarar görecektir olan tercih edilmelidir¹⁴⁴.' Şeklinde açıklanmıştır

Öncelikle belirtmelidir ki, diğer seçenekler arasından seçilen yolun sadece en kısa oluşu veya en düşük masrafı gerektirmesi gibi durumlar en az zarar verme koşulunun gerçekleşmiş olduğunun kabulünü zorunlu kılmamaktadır¹⁴⁵.

Geçit hakkının yük altına alınacak olan taşınmazın ekonomik ve geometrik bütünlüğünü bozucu bir şekilde tamamen ikiye bölünerek kurulmaması gerekir¹⁴⁶. Çizimi yapılan yol güzergâhının izleyeceği sınırlar itibariyle

¹⁴³ SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.418.

¹⁴⁴ TEKİNAY, a.g.e , s.100.

¹⁴⁵Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 15.02.1995 tarih 1994/848 E. 1995/75 K sayılı kararında özellikle istemin ne için olduğu hususunun irdelenmesi gerektiğine dikkat çekmektedir. Kararda özetle; 'Geçit hakkı isteminin ileri sürülmesi halinde mahkemece öncelikle bu iki halden hangisinin söz konusu olduğuna bakılmalıdır.İstemin mutlak geçit yoksunluğuna dayalı olması durumunda, hiç yolun bulunmaması sebebiyle, çekişmenin çözümü sadece en uygun yolun neresi olacağına belirlenmesi noktasında düşümlenir.Geçit yetersizliğine dayalı olarak bir istemde bulunulması halinde ise, konu daha karmaşık ve çok boyutludur. Çünkü, öncelikle geçit yetersizliği kavramının değerlendirilmesi zorunludur. Yani mevcut yolun kafi olup olmadığının mahkemece takdiri gerekmektedir. Bu yetersizlik, çeşitli nedenlere dayandırılabilirdiğinden çözümde ancak dayanılan bu neden veya nedenlerin kabul edilebilir olup olmadığının etraflıca tartışılıp irdelenmesinden sonra ortaya çıkabilir. Bu sebeptendir ki, geçit yetersizliğine dayalı olarak bir istemde bulunulduğu, mahkemece öncelikle bu yetersizliğin gerçekten söz konusu olup olmadığı üzerinde durulmalı, bu husus her yönüyle incelenip araştırılmalı, gerekli görülürse uzman bilirkişi veya bilirkişilerin düşüncelerinde de yararlanılmak suretiyle bir sonuca ulaşılmalıdır. Böylece bir geçit zarureti yetersizliğinin mevcut olduğu kabul edilirse, ondan sonra en uygun yolun neresi olacağına araştırılmasına geçilmelidir.'denilmektedir.

¹⁴⁶Yargıtay 14.H.D 30.10.2003 tarih 2003/4577 E. 2003/7622 K. sayılı kararında bu duruma ilişkin bir karar vermiştir.Kararda özetle; 'Dava, açıldığı tarihte yürürlükte bulunan Türk Medeni Kanunu'nun 747 inci maddesi uyarınca geçit hakkı kurulması isteğine ilişkindir. Dava konusu 12 parsel numaralı taşınmazın geçit gereksiniminin

elverişsizliği; üzerinden yolun geçirileceği taşınmazın hizmet ettiği bir tarımsal ya da sınaî işletmeye özgü faaliyet alanına girmemesi de önemlidir. Yüklü taşınmazın yapısal durumu ve üzerinde ekili bulunan şeylerin niteliği ile birlikte bu arazinin kullanımı ve işletilmesinde uzun dönemde ortaya çıkması olası değişikliklerin önceden görülememesi gibi diğer bütün seçenekli durumlar çerçevesinde, yüklü taşınmazın somut ve objektif kullanım amacı da dikkate alınmalıdır. Bu bağlamda en az zarar verme koşulunun gerçekleşip gerçekleşmediği belirlenecektir¹⁴⁷. Yargıtay'ın kararları da bu yöndedir. Yargıtay en az zarar verme koşulunu değerlendirirken, genel yola çıkmak için davacının ihtiyacını karşılayacak birden fazla seçenek varsa, mutlaka ona en yararlı ve en az masraflı olacak yerden değil, geçit hakkı vermekle yükümlü olanlardan en az zarar göreceğ olanın veya olanların da durumu dikkate alınarak bir sonuca gidilmelidir¹⁴⁸. Bunun içinde bu tür davalarda; 'genel yola bağlantısı olmayan taşınmazın bulunduğu çevredeki genel yollar saplanır, bu yollara ulaşabilmek için geçit hakkı ile yükümlü kılınacak yerler belli edilir, bu yerlerin ayrı ayrı değerlendirmeleri yapılır, en kısa ve en az giderle nereden geçit hakkı tesis edilebilecek ise, o yer tercih olunur. Geçit tesis edilecek yer, o taşınmazın

bulduğu açıktır. Mahkemece davanın kabulü ile 12 parsel numaralı taşınmaz yararına davalı Ali'ye ait 13 parselden geçit hakkı kurulmasına karar verilmiştir. Ancak geçit kurulurken yükümlü taşınmazın ekonomik, geometrik ve kullanım bütünlüğünün bozulmaması gerekir. Mahkemece geçit kurulurken bu kural ihlal edilerek 13 parseli ikiye bölecek şekilde yol verilmesi doğru görülmemiştir.' Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹⁴⁷YHGK 22.05.2002 tarih 2002/14-416 E. 2002/424 K.sayılı kararında ; 'Genel yola ulaşmak için yeterli yolu bulunmayan taşınmaz maliki komşularından kendisine uygun bir yerin terkinini isteyebilir. Bu hak taşınmazların ve onlara giden yolların önceki hallerine göre yol nereden geçmesi gerekiyorsa oranın maliklerine karşı yöneltilir ve en az zarar gören kişiye karşı kullanılır. Yol saptanırken iki tarafın yararları gözetilir. Bu tür davalarda ayrıca leh ve aleyhine geçit kurulan taşınmaz maliklerinin tamamı davada yer alır.' demek suretiyle en az zarar verme hususunda örnek bir karar vermiştir. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹⁴⁸ Yargıtay 14. HD.30.03.1982 tarihli 1982/875 E. 1982/2018 K. sayılı kararı.Sinerji İçtihat Bilgi Bankası.

maliki için külfetli olacak ise, geçit yerinin uzun olmasına bakılmasızın en az zarar görecektir taşınmazın malikine husumet yöneltilir¹⁴⁹.'

Yani bu koşulda, taşınmazların yapı durumunun, ekilenlerin niteliğinin ve ilerde bu taşınmazların kullanılmasında meydana gelecek değişikliklerin de göz önünde tutulması gerekir¹⁵⁰.

Uygulamada, en az zarar verme ilkesinin geçit hakları kurulurken, yükümlü taşınmazın içerisinden yol verilerek, taşınmazın ekonomik ve geometrik kullanma bütünlüğü bozulmak suretiyle ihlal edildiğine rastlanmaktadır¹⁵¹.

Hukuk Genel Kurulu ve Özel Daire, içerisinden yol verilmek suretiyle yükümlü taşınmazın iki parçaya bölünmesini, böylece sanki iki ayrı sınırlı taşınmaz doğumuna neden olacak şekilde geçit kurulmasını doğru görmemekte, bu suretle en az zarar verme koşulunun göz ardı edildiğini kabul etmektedir¹⁵². Yargıtay'ın bu yönde vermiş olduğu örnek kararları mevcuttur¹⁵³.

Üzerinde geçit kurulacak taşınmazın ekonomik ve geometrik bütünlüğünün ikiye bölünerek bozulmamasını isteyen Yargıtay; bunu yerine en az zarar verme koşulunun gereği olarak geçidin olanaklar ölçüsünde sınır çizgisinin izlenmesi suretiyle verilmesinin uygun olacağını öngörmektedir¹⁵⁴.

¹⁴⁹SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.418.

¹⁵⁰ KARAHASAN, s. 321.

¹⁵¹ YHGK 22.03.1995 tarih 1995/14-9 E. 1995/19 K. sayılı kararında içerisinden yol verilmek suretiyle yükümlü taşınmazın iki ayrı parçaya bölünmesini, böylece sanki iki ayrı sınırlı taşınmaz doğumuna neden olacak şekilde geçit kurulmasını doğru görmemekte, bu suretle en az zarar verme koşulunun göz ardı edildiğini kabul etmektedir. SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.418.

¹⁵² Yargıtay 14. HD. 23.05.1989 tarihli 1989/2110 E. 1989/4993 K. sayılı kararı. SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.419.

¹⁵³Yargıtay 14. HD. 28.04.1998 tarihli 1998/8969 E. 1998/3266 K. sayılı kararında; 'Hakim taşınmazın daha fazla masraf yapılmaması için hadim taşınmazı ikiye böler biçimde karar verilmesi de, geçit isteyen tarafın, bunun gerektirdiği giderlere katlanmak zorunda olması gerekçesiyle en az zarar verme ilkesine uygun bulunmamıştır.' Yargıtay 14. HD. 07.11.1997 tarihli 1997/6318 E. 1997/7788 K. sayılı kararında: 'Koşullarına uygun şekilde tevhit edilmiş iki parselin bu tevhit öncesi durumuna itibar edilerek üzerinde onu ikiye böler tarzda geçit kurulması da, kendisine ait parselleri kurallarına uygun şekilde birleştirmek bir malikin mülkiyet hakkının doğal sonucudur, 'denilerek yerinde görülmemiştir. SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.419.

¹⁵⁴Baknz. 116.dip not.

Ancak önemle belirtelim ki; en az zarar verme ilkesine, ne olursa olsun en kısa yerden geçit verilmelidir şeklinde bir anlam verilerek sonuca gidilmesi yanlış olur. Çünkü her zaman en kısa yerden geçit kurulması en az zarar veren seçenek sayılamayabilir. Eğer geçit kurulacak yer, yükümlü taşınmazın sahibi için külfetli olacak ise, geçit yerinin uzun olmasına bakılmaksızın en az zararı görecektir bir başka taşınmazdan yol verilmelidir¹⁵⁵. Yani bir başka anlatımla her zaman için en kısa yerden geçit verilmesi en az zarar vererek geçit kurulmuştur demek değildir. Bu nedenle en kısa yer ile en az zarar verme kavramları bir arada düşünülmemelidir. Yani geçit, durum ve imkanlar elverişli ise kısa mesafeli olmalıdır. Taşınmazlar en olmadık şekilde bölünüp kalan kısımlar işe yaramaz hale getirilmemesi gerekir¹⁵⁶.

¹⁵⁵ SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.419.

¹⁵⁶ TIRPAN, s.256.

c.Taraf Çıkarlarının Dengelenmesi Koşulu

Zorunlu geçit hakkının kurulmasında, taraf yararlarının dengeli bir biçimde gözetilmesi koşulu, fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesi bağlamında temel belirleyiciliği olan önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Medeni Kanunumuz m.747 uyarınca; Zorunlu geçit iki tarafın menfaatleri gözetilerek belirlenir. Bu bağlamda bu koşul fedakârlığın denkleştirilmesi göz önüne alınarak değerlendirilmelidir¹⁵⁷.

Özellikle, zorunlu geçitlerin komşuluk hukukundan kaynaklanması ve kural olarak bir eşyaya bağlı irtifak türünden olmaları nedeniyle, birbirine komşu taşınmazların nitelikleri, geometrik ve ekonomik bütünlükleri ile zorunluluk içerisinde geçit gereksinimindeki taşınmazdaki doğrudan genel yol bağlantısı oluşturulma gereği bir arada değerlendirilerek hakkaniyetli bir çıkar dengelemesi yapılmalıdır.

Bu özel koşul çerçevesinde, zorunlu geçit irtifakı ile ilgili somut uyuşmazlıkların çözümünde dikkat çeken bazı hususlar vardır. Bunlardan ilki, geçit boyutunun (örneğin, yolun genişlik ve uzunluğu gibi) ağır ve haklı sayılamayacak ölçüde büyük olmaması gereği ve diğer yandan, yararlanan taşınmazın gereksinim sınırını gerçeğe ve hakkaniyete uygun bir belirlemeye dayanarak ödenecek bedelin saptanması ile ilgilidir. İkinci bir durum ise, komşulardan olabildiğince en az sayıda kişiyi rahatsız edip etmeme ile ilgilidir.

Bu gibi durumlarda, zorunlu geçidin yeri, yönü, süresi, fiziksel ve geometrik kapsamı¹⁵⁸ ile birlikte geçit yetkilisi kişiler ve yararlanmanın şekli gibi somut özgülemeye ilişkin konular, tarafların karşılıklı yararları somut olay adaletine uygun bir biçimde tartılmalıdır.

Bu amaçla, geçit yüzünden yüklü taşınmaz malikinin uğrayacağı zarar ile yararlanan taşınmaz malikinin elde edeceği yarar arasında açık bir

¹⁵⁷ÖZSUNAY, s.121.

¹⁵⁸ÖZSUNAY, s.104 vd.

orantısızlığın ortaya çıkıp çıkmayacağı; dava konusu taşınmazın çevre yollarla bağlantısını ve komşu taşınmazlarla olan konumlarını gösteren ayrıntılı paftaların yerel ve teknik (uzman) bilirkişilerle birlikte keşifte zemine aplane edilerek somut olayda belirli bütün alternatif geçitler karşılaştırılıp, ilgili taşınmazların tapu maliklerinin de görüşleri alınarak, en az zarara uğrayacak yüklü taşınmazın hangisi olacağı belirlenecektir¹⁵⁹.

Yargıtay uygulamalarından birkaç örnek verecek olursak;

- Mevcut geçit yerinin yapılan tesisler nedeniyle yetersizliğini ileri sürerek genişletilmesini isteyen davacının bu istemini, fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesinin bir sonucu olarak, çevresinin özelliklerine göre kendi yararı için yükümlenecek taşınmaza böyle bir külfet yüklemesini haklı gösterecek bir neden sayılmayacağı gerekçesiyle kabul etmemiştir¹⁶⁰.
- Daha az zarar görecektir seçeneğin varken, fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesi göz ardı edilerek, istem sahibinin köyüne en yakın ve parseline en yararlı olduğu gerekçesiyle buradan geçit kurulması yerinde görülmemiştir¹⁶¹. Zira fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesi özünde her iki tarafında çıkarlarının gözetilmesini barındırırken yerel mahkeme tek tarafın çıkarını gözetmiş ve bu karar yerel mahkeme tarafından bozularak yerinde bir karar verilmiştir.

¹⁵⁹ÖZSUNAY, s.117 vd.

¹⁶⁰Yargıtay 14. HD. 07.12.1999 tarihli 1999/8156 E. 1999/8769 K. sayılı kararında : '..Geçit hakları kurulurken tarafların yarar ve zarar dengesi, fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesine göre belirlenmeli; genel yola çıkmak için davacının ihtiyacını karşılayacak birden fazla seçenek varsa, mutlaka ona en yararlı ve en az masraflı olacak yerden değil, geçit hakkı vermekle yükümlü olanlardan en az zarar görecektir olanın veya onların da durumu dikkate alınarak ulaşılabilecek sonuçta göre bir karar verilmelidir.' denilmektedir.Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹⁶¹Yargıtay 14. HD.21.03.2001 tarihli 2001/1201 E. 2001/1766 K. sayılı kararında: 'Mevcut geçit yerinin yapılan tesisler nedeniyle yetersizliğini ileri sürerek genişletilmesini isteyen davacının bu istemini fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesinin bir sonucu olarak, çevresinin özelliklerine göre kendi yararı için yükümlenecek taşınmaza böyle bir külfet yüklemesini haklı gösterecek bir neden sayılmayacağı gerekçesiyle kabul etmemiştir.' SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.467.

Tırpan'a göre ise; Mani bir hal yok ise birkaç kişiyi tedirgin etmeksizin komşulardan birinin taşınmaz malı üzerinde geçit sağlanması çaresi aranmalıdır ve geçit, yüklü taşınmazı mümkün olduğunca bölmeden yararlanan taşınmazın kıyılarında verilmelidir¹⁶².

3- GEÇİT HAKKININ KURULMASI İÇİN UYGULAMADAKİ ÖRNEKLER

Özel ve Genel Koşulların yanında bir de uygulamanın belirlediği koşullar ya da uygulamalı koşullar şeklinde adlandırdığımız koşullar mevcuttur. Bu koşullar aşağıdaki gibidir.

a. Genel Yola Kadar Bağlantının Olmaması Koşulu

Medeni Kanun m.747 : ' Taşınmazından gelen yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik, tam bir bedel karşılığında bir geçit hakkı tanınmasını komşulardan isteyebilir.' demek suretiyle zorunlu geçit hakkının genel yola kadar kurulmasını şart koşturur.

Özellikle, geçit hakkının birden fazla taşınmazdan geçilerek kurulmasının söz konusu olduğu durumlarda, bu taşınmazların tamamından yolun geçirilmesi nedeniyle bütünü üzerinden ve kesintiye uğratılmaksızın genel yolla bağlantı kurulmak zorundadır¹⁶³.

Genel yolla bağlantı kurmak amacıyla¹⁶⁴;

- Genel yola giden ulaşımda arada her hangi bir taşınmaz atlanmamalıdır.
- Birbirine bitişik birden fazla taşınmaz sahiplerinin kendilerine ait parseller üzerinde leh ve aleyhlerine geçit hakkı kurulmalı ve tapulama dışında bırakılmış ve paftasında da hukuken geçerli bir yol niteliği olmayan bir yere kadar değil de geçerliliği olan bir genel yolla bağlantılandırılmalıdır.

¹⁶²TIRPAN, s.255., KARAHASAN, s.79.

¹⁶³Yargıtay 14. HD. 14.06.2001 tarihli 2001/4292 E. 2001/4674 K. sayılı kararı.Sinerji İçtihat Bilgi Bankası.

¹⁶⁴ SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.467.

- Son olarak da, yolun güzergâhında devletin hüküm ve tasarrufu altında bir yer niteliğinde olan, orman ve mera gibi bir yer olsa bile, buraların üzerinde dahi zorunlu geçit hakkı kurulabilmelidir.

Ayrıca bağlantı, daha önce de belirttiğimiz üzere muhakkak genel yola yapılmalıdır. Çünkü genel yol sayılmayan bir yola bağlantı kurulması yasanın amacına uygun düşmez. Ancak Yargıtay bazı kararlarında kurulacak geçidin genel yola bağlantısını istemekle birlikte bazı hallerde genel yol ihtiyacını karşılayabilecek yerlere ulaşılması durumunda da amacın gerçekleşmiş olduğunu kabul etmektedir¹⁶⁵.

Bunun yanı sıra geçit ihtiyacı duyan taşınmazın genel yola bağlanması sırasında arada özel mülkiyete konu taşınmazların yanı sıra Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki bir yer, orman veya mera gibi bir yerinde bulunması halinde, buranın atlanması suretiyle geçit hakkı kurulması maddenin koyduğu kurala aykırıdır¹⁶⁶.

b. Uygun Genişliğin Belirlenmiş Olması Koşulu

Zorunlu geçit hakkı kurulurken üzerinde durulması gereken bir diğer koşul da verilecek yolun genişliğinin ne olacağı konusudur.

Uygulamada, geçit hakkına konu edilen yoldan yararlanılacak olan yüklü taşınmazdan kişi ve taşıt ulaşımına olanak sağlayacak genişlikte bir yolun belirlenmiş olması koşulu da aranmaktadır. Bu uygulamalı koşulun somut olayda gerçekleşmiş sayılabilmesi için, zorunlu geçitle yüklü taşınmazların

¹⁶⁵Yargıtay 14. HD. 16.02.2001 tarihli 2001/727 E. 2001/1152 K. sayılı kararında: "...zaruri hallerde ve yol ihtiyacını karşılayabileceği açıkça görülen durumlarda, yol olarak kullanıldığı sabit olan ve bu amaçla kullanılmasında bir sakınca bulunmayan kuru dere yatağına da geçit bağlanmasını mümkün görmektedir." Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹⁶⁶Yargıtay 22.11.1993 tarihli 14. HD. 1993/891 E. 1993/9125 K. sayılı kararında ; "...ancak devlet ormanı içerisinde resmi mercilerce açılmış ve umumun kullanılmasının engellenmediği bir yol varsa bundan yararlanma olanağının düşünülmesi yanlış olmaz.." demek suretiyle bu hususu belirtmiştir. Sinerji içtihat Bilgi Bankası.

nitelik ve kullanım - yararlanma biçimleri dikkate alınarak- yolun en az ne miktar genişlikte olacağı belirlenmesi, duruma göre tarım ve yangın araçlarının da geçebileceği genişliğin uygun ölçülerle yeterli sayılması ve kişilerin yaya yürümesi söz konusu ise, patika yolun buna elverişli görülebilir olması gerekir¹⁶⁷.

c. Taşınmazın Niteliğinin İmar Plânında Gösterilmesinin Yeterli Olmaması Koşulu

Bir taşınmazın geçit zorunluluğu içinde bulunup bulunmadığı değerlendirilirken o an için mevcut yasal mülkiyet durum ve konumu dikkate alınmalı ve istem de taşınmazın bu yasal mülkiyet durum ve konumuna göre sonuçlandırılmalıdır. Bunun içindir ki; bir yerde imar uygulamasına geçilip imar planları yapılmış, imar parselleri oluşturulmuş, imar yolları belirlenmiş olmakla birlikte ilgili yönetimce tescil işlemleri yapılmamış ve imar yolları da fiilen kullanıma açılmamışsa, artık bu taşınmazın geçit zorunluluğunda bulunmadığından söz edilemez¹⁶⁸.

Zorunlu geçit hakkı kurulmasına konu taşınmazların bulunduğu yerde, ilgili yönetim birimi tarafından düzenlenmiş olan bir imar plânı uygulaması sonucunda yeni imar parselleri oluşturulabilir.

Ancak, bu şekilde imar parseli oluşturularak imar plânı doğrultusunda yollar belirlenmiş olmasına rağmen, bu parselasyona göre gerekli tescil işlemleri yapılmadığı gibi, henüz gerçekte yol olarak kamunun kullanımına açılmamış

¹⁶⁷Yargıtay 18.01.2007 tarihli 14. HD. 2006/14859 E. 2007/223 K. sayılı kararında : 'Dava, Türk Medeni Kanunu'nun 747. maddesine dayanılarak açılmış geçit hakkı kurulması istemine ilişkindir. Mutlak geçit ihtiyacı içinde olan davacı yararına geçit kurulacak taşınmazın tapuda kayıtlı niteliği ve kullanım amacı dikkate alınarak özellikle tarım alanlarının nihayet bir tarım aracının geçeceği genişlikte (emsaline göre 2,5-3 metre) geçit hakkı tesisine karar vermek gerekir.' demek suretiyle uygun genişlik için emsal bir karar vermiştir. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹⁶⁸YHGK 01.06.1983 tarih 1980/14-2083 E. 1983/601 K sayılı kararında; 'Her zaman değiştirilmesi mümkün bulunan imar planı belediyece uygulanmak suretiyle davalıya ait taşınmaz kesin olarak genel yola kavuşmuş olmadıkça, henüz plan üzerinde var olan bir yoldan eylemli bir şekilde geçilmekte olması geçit hakkının kuruluş amacının ortadan kalktığını gösteren haklı neden olarak kabul edilemez.' demektedir.Sinerji İçtihat Bilgi Bankası

olabilir. İşte, bu gibi durumlarda ortada fiilen bir geçit zorunluluğu durumu bulunmadığı gerekçesiyle, zorunlu geçit istemi mutlaka reddedilmemelidir¹⁶⁹.

Zira imar plânı her ne kadar fiilen uygulanmamış olsa da, ancak ileride plânın uygulaması yapıldığı takdirde yolla bağlantısı kurulmuş olacağından, daha önceden fiili gereksinim zorunluluğu nedeniyle kurulan geçit hakkının kaldırılması mümkün hale gelebilecektir. O halde, önceden imar plânında öngörülmüş olmakla birlikte, henüz gerekli yönetsel ve hukuksal süreçle ilgili işlemler bitirilmediği için açılmamış olan imar yolunun plânda bulunduğu gerekçesiyle geçit zorunluluğunun bulunmadığından söz edilemeyecektir¹⁷⁰.

Aynı şekilde, henüz uygulanmamış olan bir imar plânında önceden öngörülmüş geçit güzergâhından genel yola çıkılması zorunluluğu bulunduğunun ileri sürülebilmesi kabul edilemez.

Özetle; imar planında öngörülmüş olan fakat henüz gerekli hukuki ve idari işlemlerin tamamlanmaması nedeniyle açılmamış bulunan imar yolunun mevcudiyetinden bahisle geçit ihtiyacının bulunmadığı kabul edilemez¹⁷¹.

d. Daha Önceden Üzerinde Geçit Hakkı Kurulmuş Olan Taşınmazdan Yararlanılması Koşulu

Zorunlu geçit hakkı kurulması istemiyle açılmış bulunan bir davada, diğer gerekli koşulların varlığı araştırılırken, ayrıca bu koşulların kendisi üzerinde daha önceden genel yolla bağlantısı normal geçit hakkı ile kurulmuş bir taşınmaz bulunup bulunmadığına bakılacaktır.

Böyle bir durumun bulunduğu ilgili taşınmazlara ait tapudan getirtilecek kayıtlardan anlaşılınca, artık mahkemece üzerinde zaten geçit hakkı kurulu olan bu taşınmazdan genel yola çıkılabilmekte olduğu sabit görülecektir.

¹⁶⁹SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.556.

¹⁷⁰ SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.555

¹⁷¹Yargıtay 14.H.D 23.03.1999 tarih 1999/431 E. 1999/2220 K. sayılı kararı. SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.556.

Eğer, daha önceden mevcut geçidin genel yolla bağlantıyı sağlamada yetersizliği (nispi geçit gereksinimi olgusu) anlaşılmakta ise, bu takdirde ayrı ve yeni bir geçit hakkı kurulması yoluna gidilecektir¹⁷². Yetersiz kalan önceki geçit hakkı devam etmeyecektir. Komşu taşınmazların içerisinde bulunduğu parsellerden birden fazlası üzerinde daha önceden bir geçit hakkı kurulmuş olabilir. Bu takdirde ise, hangi parselin zorunlu geçitle yüklü taşınmaz olacağına karar verilirken diğer bütün genel, özel ve uygulamalı koşullarla birlikte «en az zarar» verme koşulu bağlamında, somut olanaklar arasında bir karşılaştırma doğrultusunda yapılacak yarar-zarar dengelemesi işlemi sonucuna göre, hakkaniyetli bir çözüm bulunmalıdır.

e. Külfetin İki Komşu Parsele Paylaştırılması Koşulu

Zorunlu geçit hakkı tanınırken tarafların yararlarının dengelenmesinin yanı sıra, bazı durumlarda yükümlenecek taşınmazların konumları dikkate alınarak geçit külfetinin sınırdaş iki taşınmazdan müştereken verilmesi de söz konusu olabilir. Fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesinin sağlam bir dayanak oluşturduğu bütün hukuka uygun müdahalelerden ötürü sorumluluk durumlarında olduğu gibi, bir kişiye ait hukuksal değer daha düşük kabul edilerek, müdahalesi kaçınılmaz bir zorunluluk gösteren bir başka kişinin üstün değer sayılan menfaati ya da kamu yararı karşısında feda edilmektedir¹⁷³. Ancak, feda edilen bu değere tanınmış olan normal hukuksal korunma ortadan kaldırıldığı için, bundan doğan zararlı sonuçtan sorumlu tutulan süje, müdahalesinde kusurlu olup olmadığına bakılmayarak üstün yarar sahibi görülen kişidir. Çünkü, bu kişi, hukuka aykırılık oluşturan bir kusurlu eylemin (haksız fiili) faili ya da tehlikeli olguyu yaratan veya işletmeyi işleten bir kimse olmamakla birlikte; sonuçta, kendisini sebebiyet verdiği zararı giderme (karşı tarafın göstermek zorunda kaldığı fedakârlığı denkleştirme) yükümlülüğü altına sokan hukuka uygun müdahale yine de

¹⁷²SURLU, H./ÖZTÜRK, G, s.572.

¹⁷³ DEMİR Mehmet, Zorunlu Geçit Hakkı Kurulması Koşulları ve Tazminatın (Tam Bedelin) Belirlenmesi Sorunu, AÜHF Dergisi, Ankara 2003, s.189 vd.

ondan kaynaklanmıştır. Fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi burada yükümlenecek iki taşınmaz açısından düşünülebilir. Diğer koşullar da mevcutsa hakkaniyet ölçüsünde bu külfetin sınırdış iki taşınmaza verilmesi doğru olur.

Yargıtay külfetin komşu iki taşınmaz arasında paylaştırılabilmesi için bazı koşullar aramıştır¹⁷⁴:

- Davacının yol ihtiyacının niteliği dikkate alınarak yol genişliğinin belirlenmesi¹⁷⁵,
- Komşu iki taşınmaz arasındaki ortak sınırın toprak yapısı, coğrafi özelliği incelenerek ortak sınırdan yol verilmesine elverişli olup olmadığının saptanması¹⁷⁶,

¹⁷⁴ SURLU/ÖZTÜRK, s.580.

¹⁷⁵Yargıtay 14. HD. 18.01.2007 tarihli 2006/14859 E. 2007/223 K. sayılı kararında : 'Dava, Türk Medeni Kanunu'nun 747. maddesine dayanılarak açılmış geçit hakkı kurulması istemine ilişkindir. Mutlak geçit ihtiyacı içinde olan davacı yararına geçit kurulacak taşınmazın tapuda kayıtlı niteliği ve kullanım amacı dikkate alınarak özellikle tarım alanlarının nihayet bir tarım aracının geçeceği genişlikte (emsaline göre 2,5-3 metre) geçit hakkı tesisine karar vermek gerekir.' demek suretiyle uygun genişlik için emsal bir karar vermiştir. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹⁷⁶Yargıtay 14. HD. 30.03.2006 tarihli 2006/2167 E. 2006/3754 K. sayılı kararında: 'Dava, Türk Medeni Kanununun 747. maddesine dayalı olarak açılmış geçit hakkı istemine ilişkindir. Mahkemece dava parsel malikine de yöneltmeli, bu parsel maliki harçlı dava dilekçesi ile davaya katılmalı veya aleyhine ayrı bir dava açılırsa bu dava dosyası ile birleştirilmeli parselden geçit alternatifi araştırılmalı ya da parselin ortak sınırından geçit verilip, verilemeyeceği üzerinde durulmalı, bu şekilde davacının geçit ihtiyacı` fedakarlığın denkleştirilmesi` prensibine uygun giderilmelidir. Bütün bunların gözetilmemesi bozmayı gerektirir. ` Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

- Ortak sınırdan yol verilmesi halinde yükümlü taşınmazlardan fahiş zarar meydana gelmemesi, tarafların yarar ve zarar dengelerinin eşit şekilde değerlendirilmesi¹⁷⁷,
- Taraf taşınmazlarının kullanım şekilleri ve ekonomik durumlarının tespiti açısından da ayrıntılı inceleme yapılması gerekir¹⁷⁸.

Bu koşullar çerçevesinde ortak sınırdan yol verilmesine karar verilebilir.

¹⁷⁷Yargıtay 14. HD. 02.11.2000 tarihli 2000/5544 E. 2000/6931 K. sayılı kararında: 'Dava, geçit hakkı tesisine ilişkindir. Bu nitelikteki davalarda geçit hakkının taraf taşınmazlarının yarar ve zarar dengeleri gözetilerek en uygun şekilde kurulması gerekir. ' Kazancı İçtihat Bilgi Bankası .

¹⁷⁸Yargıtay 14. HD. 03.04.2008 tarihli 2008/3504 E. 2008/4466 K. sayılı kararında: 'Dava, geçit hakkı kurulması istemine ilişkindir. Bütün alternatiflerin araştırılarak en uygun ve en ekonomik olan güzergahın tespit edilmesi gerekir. Geçit hakkı taşınmaz mülkiyetini sınırlayan bir irtifak hakkı olup, geçit hakkının Medeni Kanununun 748/3. maddesi uyarınca Tapu Siciline kaydı gerekli ve yeterlidir. Mahkemece geçit kurulan yer için tapunun iptaline karar verilmesi doğru değildir.' Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

GEÇİT HAKKINDAN DOĞAN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

A- GEÇİT HAKKINDAN DOĞAN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

1. GENEL OLARAK

Zorunlu geçit hakkı içerik ve kapsam olarak da irtifak haklarıyla benzerlik gösterdiği için tarafların hak ve yükümlülüklerini belirlemek hususunda MK'nın m.786, 787, 790, 791, 792, 793 amacına uygun düştüğü ölçüde zorunlu geçit hakkına kıyasen uygulanır.

2. GEÇİT HAKKI SAHİBİ YÖNÜNDEN

a. Hakları

Yararlanan taşınmaz maliki lehine kurulan geçit hakkından yararlanmak ve bu hakkı muhafaza edebilmek için gerekli tüm tedbirleri almaya yetkilidir. Bu hakkın kullanılmasını mümkün kılacak ve fiilen yararlanmayı sağlayacak işlemler, hakkın muhafazası için amaçlanan işlerdir. Yani, geçit hakkı sahibi hakkını kullanmak amacıyla yükümlü taşınmazda hakkın kurulduğu yerde; kullanıma elverişli yolu yapmak için üzerindeki ağaçları ve otları kesebilir, yolu taşlarla düzelterek kum ve çakıl döşeyebilir, yolu aydınlatmak için direk dikip lamba asabilir¹⁷⁹. Yani geçit hakkı sahibi geçmek için gerekli yolu yapar ve bakımını gerçekleştirir. Yararlanan taşınmaz maliki, geçit hakkını, bu hak için belirlenen sınırlar içerisinde kullanmak yetkisine sahiptir. Bu durumda irtifak hakkı sahibinin yetkilerinin belirlenmesi için tapu sicilindeki mevcut kayıtlar esas alınır.

MK m.787/2 hükmüne göre, yararlanma hakkının kapsamının belirlenmesi için esas alınan tapu kütüğünde tescil ve dayanak belgelere göre, irtifak hakkından doğan yetki ve ödevlerin yeterli açıklıkta belirlenebilme olanağı yoksa bu durumda irtifak hakkının kapsamı tescilin sınırları içerisinde uzun süreden beri çekişmesiz ve iyi niyetle ne şekilde kullanılmışsa ona göre tespit edilir.

¹⁷⁹ÖZSUNAY, s.203.

Geçit hakkı sahibinin, bu hakkını kullanmasına engel olan üçüncü kişiler veya yükümlü taşınmaz malikine karşı Medeni Kanunun ilgili hükümleri uyarınca el atmanın önlenmesi ve eğer bu haksız tecavüz nedeniyle bir zararı söz konusu ise bunun tazmini için dava açma hakkı vardır¹⁸⁰.

Yükümlü taşınmaz üzerindeki her türlü bakım yararlanan taşınmaz maliki tarafından yapılması gerekir. Ancak tüm bunları yaparken yükümlü taşınmaz malikinin yararlarını da gözetmesi gerekmektedir.

b. Borçları

MK m.786/2 uyarınca yararlanan taşınmaz maliki kendisine tanınan bir geçit hakkını kullanırken gereken özeni göstererek yükümlü taşınmaz malikine en az zarar verecek şekilde hareket etmek zorundadır¹⁸¹.

Eğer bu hususlara dikkat etmezse bu durumda hakkın kötüye kullanılması söz konusu olur ki bu durumda yükümlü taşınmaz malikine karşı sorumlu olur. Bunun yanı sıra taşınmaz üzerinde başka aynı hak varsa onlara karşı da özen göstermek zorundadır.

Yararlanan taşınmaz maliki yolun kullanıma uygun hale gelmesi için gerekli olan masraflara katlanma durumundadır. Şayet bu yoldan yükümlü taşınmaz ile birlikte istifade ediyorsa bu durumda masraflar taraflar

¹⁸⁰ÖZSUNAY, s.204.

¹⁸¹Yargıtay 14. HD. 26.06.2007 tarihli 2007/6715 E. 2007/8327 K. sayılı kararında:' Bilindiği gibi; taşınmazların tahsis amacına uygun kullanılabilmesi için bazı temel ihtiyaçların giderilmesi gerekir. Yol ihtiyacı da bunlardan birisidir. Ülkemizde arazi düzenlenmesinin sağlıklı bir yapıya kavuşmamış olması ve her taşınmazın yol ihtiyacına cevap verilmemesi geçit davalarının nedenidir. Geçit hakkı verilmesiyle genel yola bağlantısı olmayan veya yolu bulunsa bile bu yol ile ihtiyacı karşılanamayan taşınmazın genel yolla kesintisiz bağlantısı sağlanır. Taşınmaz mülkiyeti kullanımına komşuluk ilkeleri gereği getirilen geçit hakkı sahibi, irtifak hakkı sahibi bu hakkını yüklü taşınmaz malikine en az zarar verecek şekilde kullanmak, yüklü taşınmaz maliki bu kullanıma katlanmak zorundadır (TMK m. 786). Ancak, tarafların bu haklarını kullanırken ve yükümlülüklerini yerine getirirken diğer tarafın koşullarının ağırlaşmasına sebebiyet vermemeleri, değişen koşullara göre, hakkın terkinini ya da değiştirilmesi olanaklarından yararlanmaları gerekir. Bu kapsamda Türk Medeni Kanunu'nda sadece yüklü taşınmaz malikine tanınan irtifak hakkının ilişkin olduğu yerin değiştirilmesi için genel bir hüküm olarak 791. maddede düzenleme getirilmiştir. Bu maddeye dayanılarak irtifak yerinin değiştirilmesi isteminde aşağıdaki koşulların birlikte gerçekleşmesi gerekir. 'Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

arasında paylaştırılabilir. Yolun açılması ve kullanılması sırasında yükümlü taşınmazda meydana gelen zararları tazmin yükümlülüğü vardır. Örneğin geçit hakkının yapımı veya kullanımı veya kullanılması sırasında yükümlü taşınmazda ekili ürüne zarar verilmişse bunun karşılanması gerekir. Ayrıca geçit lehtarının bu hakkın, yükümlü taşınmaz malikinin menfaatinin bulunması ve masraflarını karşılaması halinde aynı taşınmazda başka bir yere veya kendisine ait başka bir taşınmaza aktarılmasını istemesi halinde bu isteme uyma zorunluluğu vardır. Bu talebe itiraz mümkündür¹⁸².

3- GEÇİT YÜKÜMLÜSÜ YÖNÜNDEN

a.Hakları

Öncelikle yükümlü taşınmazın maliki, geçit bedeli olarak belirlenen denkleştirme bedelinin ödenmesini talep etme hakkına sahiptir¹⁸³.

Geçit yükümlüsü kurulan geçit hakkının amaç ve belirlenen sınırları içinde kendisi için en az zarar doğuracak şekilde kullanılmasını hak sahibinden isteyebilir. Bu haktan belirlenen sınırlar içinde yararlanmayan ve yararlanma sınırlarını aşan hak sahibine karşı, MK m.693 hükmüne göre el atmanın önlenmesi davası ve bu şekilde kullanılmaktan veya yolun yapılması sırasında bakımı ya da yolun en iyi şekilde kullanılması için yapılan tesislerin yapımı sırasında bir zarar görmüşse bu zararın giderilmesini isteme hakkına sahiptir.

Kurulan geçit hakkından hak sahibinin yanı sıra kendisinin de yararlanma hakkı vardır.

Yükümlü taşınmaz malikinin bir diğer hakkı da irtifak hakkının terkinini istemektir. Eğer geçit hakkından beklenen faydalar tamamen ortadan kalkmış veya geçit hakkının yararlanan taşınmaz malikine sağladığı fayda ile yükümlü taşınmaz malikine yüklediği külfet arasında aşırı bir orantısızlık

¹⁸²Aktarılmak istenen taşınmazın uygun olmaması durumundadır.

¹⁸³ÖZSUNAY, s.206.

bulunması halinde MK m.785 uyarınca bu hakkın kaldırılması isteyebilir¹⁸⁴. Yüklü taşınmaz maliki MK m.791/1 uyarınca; taşınmazı aleyhine kurulan ve taşınmazının bir kısmının kullanılması suretiyle yol olarak yararlanılan yer üzerindeki geçit yerinin değiştirilmesinde yararı olması ve nakil masraflarının kendisi tarafından karşılanması koşuluyla aynı taşınmazda başka bir yere veya kendisine ait başka bir taşınmaza kurulan irtifak hakkının aktarılmasını hak sahibinden isteme hakkına sahiptir¹⁸⁵.

b. Borçları

Yüklü taşınmaz malikinin en önemli borcu; hak sahibinin yararlanma hakkını kullanmasını engelleyecek ve güçleştirecek hareketlerden uzak durmaktır.

Aksi halde yüklü taşınmaz maliki tazminat ödemek zorunda kalır¹⁸⁶.

Ayrıca irtifak hakkı sahibine, yolun açılması, gerekli tesislerin ve yolun bakımının yapılması için yüklü taşınmaz malikinin izin vermesi gerekir. Kaldı ki geçit hakkı mahkeme kararı ile kurulmuşsa ve yüklü taşınmaz davaya karşı çıkmışsa bu durumda tüm mahkeme masraflarını ödemek, sözleşme ile kurulmuşsa tapuda gerekli tescilin yapılması için tapu müdürlüğüne başvurmak yükümlülüğü vardır.

¹⁸⁴Yargıtay 14.H.D 01.03.2002 tarih 2002/899 E. 2002/1401 K. sayılı kararında; 'Zamanın akışı içinde hak sahibi için kesin ve sürekli bir biçimde faydasını yitirmiş ve böylece hakkın kuruluş amacı da ortadan kalkmış ise, irtifak hakkının terkinin istenebilir. İrtifak hakkının kuruluşundaki menfaat devam ettiği sürece bu hakkın korunması zorunludur. Genel yol, yetkili kamu idareleri tarafından umumun kullanılmasına tahsis edilen ve herkesin yararlanmaya hakkı olduğu yollardır. Ancak, kamuya ait bir mal bu niteliğini yetkili idari makamın yapacağı özel bir tahsis kararı sonunda kazanır. Böyle bir tahsis kararı yoksa, bazı kimselerce kurulan fiili yol ilişkisi her türlü hukuki himayeden yoksun olması sebebiyle mevcut geçit hakkını sona erdiren bir neden olmayacağı gibi, bir yerden gelip geçilmekte olması, o yere genel yol vasfını da kazandırmaz. ' Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹⁸⁵Yargıtay 14.H.D 26.06.2007 tarih 2007/6715 E. 2007/8327 K. sayılı kararında; 'Davacı, maliki olduğu taşınmaz üzerinde hükmen tesis edilen geçit hakkının terkinin ve yeniden tesisi isteğinde bulunmuştur. Geçit hakkı kurulduktan sonra, tarafların yararına olarak, irtifak yerinin değiştirilmesi mümkündür.' Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹⁸⁶Yargıtay 14. HD. 23.12.1973 tarihli 1973/951 E. 1973/792 K. sayılı kararı.

B- ZORUNLU GEÇİT HAKKINDA ÖZELLİK ARZEDEN HALLER

1. GEÇİT HAKKI SAHİBİNİN ÜÇÜNCÜ KİŞİLER KARŞISINDA DURUMU

Daha önce de belirttiğimiz üzere taşınmaz üzerindeki diğer sınırlı aynı haklar kuruluş sırasına göre konumlarını korurlar.

Ancak yine de daha önceden kurulan irtifak haklarına yeni irtifak hakkı sahibinin uyması gerekir. Yani hakkını kullanırken kendisinden önce kurulan bütün aynı hak sahiplerine karşı özen göstermek zorundadır. Geçit hakkına tanınan sınırlar aşarak kullanılması durumunda, komşu taşınmaz malikleri ve yükümlü taşınmaz üzerinde kurulu diğer sınırlı aynı hak sahipleri tarafından bu haksız kullanımın önlenmesi MK m.730 çerçevesinde istenebilir¹⁸⁷. Bu tür davranışlardan bir zarar doğmuşsa bu durumda zararın tazmini geçit hakkı sahibinden istenebilir.

Aynı durum yükümlü taşınmaz üzerindeki diğer irtifak hakkı sahipleri için de geçerlidir. Diğer irtifak hakkı sahipleri de geçit hakkı sahibinin bu hakkını kullanmasını engelleyici hareketlerde bulunamazlar¹⁸⁸.

¹⁸⁷Yargıtay 14. HD. 28.06.2006 tarihli 2006/6190 E. 2006/7654 K. sayılı kararı:'Taşınmaz malikinin mülkiyet hakkının sınırlarını aşarak başkalarına zarar vermesi veya zarar verme tehlikesi yaratması halinde, zarara uğrayan kişiler zararlarının parasal olarak giderilmesini ve eski halin yeniden iadesini veya zarar tehlikesi bulunduğu hallerde bunun önlenmesini dava yoluyla talep edebilir. Taşınmaz malikinin sorumluluğu özen borcunun ihlaline dayanan bir kusursuz sorumluluk halidir. Taşınmaz malikinin taşınmazını taşkın olarak kullanıp başkasına bu şekilde zarar verip vermediğini belirlerken malikin komşuluk hukukunun kendisine yüklediği mükellefiyetleri ihlal edip etmediğine, komşular arasında yerel örf ve adetin hoş karşılamayacağı davranışlarda bulunup bulunmadığına bakılmalıdır. Taşınmaz malikinin taşkın kullanım ve komşuluk hukukuna aykırı davranışının tespiti için, taşkın kullanımın kanuna aykırı olması ve taşkın kullanım ile zarar arasında illiyet bağı bulunması gerekir. Komşu taşınmaz maliki olan davalının mülkiyet hakkı sınırlarını aşarak taşınmazına zarar verdiğini iddia eden davacının elatmanın önlenmesini talep ettiği davada, mahkemece, özel ve teknik bilgi gerektiren konu hakkında uzman bilirkişiden rapor alınmalı, sonucuna göre karar verilmelidir.'Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹⁸⁸Yargıtay 14. HD. 28.06.2006 tarihli 2006/6190 E. 2006/7654 K. sayılı kararı: 'Dava, mülkiyet hakkının aşırı kullanılması sonucu oluşan zararın giderilmesi, zarar verme tehlikesi de mevcut olduğundan eski hale getirme istemleriyle açılmıştır. Davacının taşınmazda intifa hakkı sahibi olduğu görülmektedir. Davanın açıldığı

Geçit hakkı sahibi de, kurulan bu yararlanma hakkını kullanmasına engel olunması veya bir zarar verilmesi hallerinde üçüncü kişilere karşı m.730 uyarınca müdahalenin önlenmesi davaları açabileceği gibi uğradığı bir zarar varsa bunu tazminini de isteyebilir¹⁸⁹.

2. TAŞINMAZLARIN BÖLÜNMESİ HALİNDE DURUM

a. Yararlanan Taşınmazın Bölünmesi

Bir taşınmaz bölünerek birden çok taşınmaza ayrılırsa, her biri tapu kütüğünde yeni sayfalara yazılı ve bölünen taşınmazın her parçası bağımsız bir taşınmaz niteliğini kazanır. Önceki sayfadaki kayıtlar yeni sayfasına nakledilerek eski sayfa kapatılır¹⁹⁰.

Yararlanan taşınmaz taksim edilir ve birden çok parsel ayrılırsa lehine kurulan geçit hakkı kural olarak, her parsel yararına açılan yeni sayfalara aktarılır. Yani bölünme sonucu oluşan parsellerden her biri irtifak hakkından yararlanır. Çünkü geçit hakkı taşınmaz yararına kurulan aynı bir haktır¹⁹¹. Aslında bu durum taşınmaz irtifakının bölünmezliğinin bir sonucudur. Yeni oluşan parsel malikleri de bu haktan yararlanma hakkına sahiptirler. Bu bahsettiğimiz genel bir kuraldır.

tarihte kayıt maliki davanın devamı sırasında intifa hakkı sahibi olan davacı, taşınmaza haksız saldırıları giderme yetkisine yani aktif dava ehliyetine sahiptir. Mahkemece, zarar gören taşınmazda davacı kayıt maliki olmadığından aktif dava ehliyeti yokluğu nedeniyle davanın reddine karar verilmesi yasaya aykırıdır. ' Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹⁸⁹ Yargıtay 14. HD. 28.06.2006 tarihli 2006/6190 E. 2006/7654 K. sayılı kararı :'Dava, mülkiyet hakkının aşırı kullanılması sonucu oluşan zararın giderilmesi, zarar verme tehlikesi de mevcut olduğundan eski hale getirme istemleriyle açılmıştır. Davacının taşınmazda intifa hakkı sahibi olduğu görülmektedir. Davanın açıldığı tarihte kayıt maliki davanın devamı sırasında intifa hakkı sahibi olan davacı, taşınmaza haksız saldırıları giderme yetkisine yani aktif dava ehliyetine sahiptir. Mahkemece, zarar gören taşınmazda davacı kayıt maliki olmadığından aktif dava ehliyeti yokluğu nedeniyle davanın reddine karar verilmesi yasaya aykırıdır.'denilmiştir. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

¹⁹⁰TST m.65: Bir taşınmaz malın ayrılmasında her yeni parsel için bir kütük sayfası açılıp re'sen tescil edilir. Önceki sayfadaki kayıtlar, aşağıda hükümlere göre yeni sayfasına nakledilerek eski sayfa kapatılır.

¹⁹¹KÖPRÜLÜ, B. /KANETİ, s., s.82.

Ancak istisnası mevcuttur. Başka bir anlatımla bölünme sonucu oluşan yeni parsellerden bir kısım için bu hakkın bir kısmı geçit hakkından fiilen yararlanmıyorsa, yükümlü taşınmaz maliki yararlanan taşınmazlar dışındaki parsellerden irtifak hakkının terkinini isteyebilir.

Bu terkin tapu sicil müdürlüğüne resen yapılamaz. Tapu müdürü bu istemi irtifak hakkı sahibine tebliğ eder. İrtifak hakkı sahibinin bu terkine 1 ay içinde itiraz etme hakkı vardır. Şayet itiraz söz konusu olmazsa irtifak hakkı terkin olunur. İtiraz edilirse yükümlü taşınmaz maliki irtifak hakkından yararlanmayan taşınmazdaki geçit irtifakının terkinini için dava açmak durumundadır¹⁹².

b. Yükümlü Taşınmazın Bölünmesi

Burada da durum aynıdır. Taksim sonucu birden fazla parselde bölünen yükümlü taşınmaz üzerinde kural olarak her parselde geçit hakkı varlığını korur.

Şayet, bu hak yeni oluşan parsellerden biri veya bir kaç üzerinde fiilen kullanılmaz veya kullanılamazsa o parsel malikleri geçit hakkını silinmesi için tapu idaresine başvurabilirler¹⁹³. Yükümlü taşınmazın kamulaştırılması halinde, irtifak hakkının kamulaştırılan parçaya işlenmesi belli bir hizmetin yerine getirilmesinde ve kullanılmasında kamu yararı bulunması nedeniyle kamulaştırılan kısmın tahsis edildiği amaçla bağdaşmamış olur¹⁹⁴. Şayet irtifak hakkı kamulaştırılan kısımda ise, yükümlü taşınmaz malikinin elinde geri kalan arazi üzerinde irtifak hakkı sona erer ve kamulaştırılan parça ifraz edilince tapu sicilinde geri kalan parça bakımından irtifak hakkı silinir.

Geçit hakkında yükümlü taşınmazın tamamen kullanılması söz konusu değildir. Zira geçit hakkında irtifak sınırları bellidir. İrtifak hakkının kullanma yerinin tüm taşınmazı kapsamaması asıldır ancak geçit irtifakında durum böyle değildir¹⁹⁵. Böyle bir durumda yükümlü taşınmaz maliki, irtifak hakkının

¹⁹²KÖPRÜLÜ, B. /KANETİ, s., s.91.

¹⁹³ SURLU/ÖZTÜRK, s.779.

¹⁹⁴ SURLU/ÖZTÜRK, s.779.

¹⁹⁵ SURLU/ÖZTÜRK, s.779.

kendi taşınmazından terkini talep edebilir. Bu talebi tapu idaresince irtifak hakkı sahibine tebliğ edilir. Tebliğden bir ay içinde itiraz edilmezse, geçit hakkı tapu kütüğünden silinir¹⁹⁶.

3- GEÇİT HAKKI KURULDUKTAN SONRA DEĞİŞTİRİLMESİ VE GENİŞLETİLMESİ

Geçit hakkında diğerlerinin aksine tamamlayıcı bir tazminat ödemek koşulu ile geçit genişletilebilir ayrıca yeni bir geçit istemek de her zaman mümkündür. Ancak yeni gereksinimler irtifakın kullanma tarzını veya kurulma amacını değiştiriyorsa yük ağırlaşmış sayılır.

Zira konuyla ilgili bir Hukuk Genel Kurulu kararı da mevcuttur¹⁹⁷. Söz konusu kararda: *"Davacı traktör ve tarım aletlerinin ana yoldan eve dönebilmesi için mevcut yolun yetmediğini iddia ile geçit hakkının genişletilmesini istemiş; mahkemece verilen davanın kabulüne ilişkin karar, Özel Dairece tapulama tapu tesis edilirken davacının gayrimenkulünün genel yola çıkışını temin eden yol, davacı ve davalının rızasıyla kurulmuştur. Tapu kayıtlarına göre artan ihtiyaçlarını temin için yolun genişletilmesini istemesi MK m.671'e aykırıdır. Davacının kayıta gözüken ve halen kullandığı yolu ihtiyaçlarına yeterli gördüğü ve tapulamada bu gerekçe tesis edilen yolu kullanması sebebiyle artan ihtiyacına göre yolun genişletilmesine karar verilmesi doğru görülmemiştir gerekçesiyle bozmuş mahkeme de direnmiştir. Medeni Kanunda zorunlu geçit hakkı düzenlenirken ana yola çıkmak için yeterli yolu bulunmayan taşınmaz maliki tam bir bedel karşılığında komşu taşınmazlardan kendisine geçmek için uygun bir geçit vermesini talep edebilir denilmiştir. Bu maddenin amacı yolu bulunmayan bir taşınmaz mala gidip gelmek için zorunlu geçidin sağlanmasıdır. Yol denilince kuşkusuz kullanma ihtiyacına göre genişliği sınırlandırılmış olan arazi şeridi akla gelir. Diğer taraftan şu husus da belirtilmelidir ki, medeni kanunun yeterli yolu bulunmayan önceden mevcut olan geçidini ihtiyacına göre genişletmeyi*

¹⁹⁶ TST m.67

¹⁹⁷ HGK 1989/14-62 E. 1989/144 K. Sayılı ve 08.03.1989 tarihli kararı. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

isteme olanağı verir. Oysa kanunda yeterli yolun bulunmaması bahsine değinilmiştir. Bu düzenleme karşısında yetersizliğin objektif olarak var olması gerektiği söz götürmez. O halde yolun yetersiz olması zorunlu geçit isteme hakkı verir. Medeni kanun bu hakkın kullanılmasında bazı şartlar getirmiştir. Kanun zorunlu geçit hakkının en az zarar göreceğ olan kimseye karşı kullanılmasını öngörmekle yetinmemiş ayrıca yolun geçebileceği yer bakımından da tarafların menfaatlerini kollamıştır. Böylece bir taraftan yol geçirerek yük altına girecek gayrimenkul sahibinin haklarının korunması sağlanırken, gayrimenkulü için geçit hakkına ihtiyaç duyan kimse de bu hakkını kullanamayacak duruma sokulmak istenmemiştir. Açıklanan kanun hükümleri gereğince, yetersiz yol nedeniyle geçit hakkı kurulduktan sonra yolun genişlemesini istemek kural olarak mümkündür. Bu nedenle Özel Dairenin bozma kararı aksi yöndeki görüşüne iştirak edilmemiştir. Ancak istek incelenirken mahkemece yapılacak iş, taraflar arasındaki yarar ve zarar durumunu uzman bilirkişiler aracılığı ile tespit ve tayin etmek, hak ve nefaset kuralları çerçevesinde yarar ve zarar dengesi üzerinde durmak sonucu dairesinde bir karar vermekten ibarettir. Bu nedenle eksik inceleme yapılarak kurulan yerel mahkeme kararının usul ve yasaya aykırı olduğu gerekçesiyle bozulması gerekir' diyerek görüşünü ortaya koymuştur.

Yukarıda ayrıntılarıyla yer vermiş olduğumuz kararda söz konusu durumun her somut olaya göre farklılık arzettiğini söyleyebiliriz.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ZORUNLU GEÇİT HAKKININ SONA ERME NEDENLERİ VE SONUÇLARI

A- ZORUNLU GEÇİT HAKKININ SONA ERME NEDENLERİ, KALDIRILMA ŞEKLİ

Geçit zorunluluğu ortadan kalktığı zaman, zorunlu geçit hakkının terkinin talep edilebilir. Zorunlu geçit hakkının sona erme nedenleri kazai olmayan sona erme ve kazai terkinle sona erme olarak 2'ye ayrılmaktadır. Sona erme genel bir anlatımla ihtiyaç sahibi malikinin genel yola ulaşmak için duyduğu zorunluluk sonucu ortaya çıktığından bu zorunluluk ortadan kalktığında geçit hakkının terkinin talep edilebilir.

1.SONA ERME NEDENLERİ

a. Terkin¹⁹⁸

MK m.783 uyarınca; *irtifak hakkı tescilin terkinin ile sona erer*. Terkinin kendisinden beklenen sonuca ulaşabilmesi için öncelikle terkine dayanak teşkil edecek geçerli bir hukuki sebebin var olması gerekir. Yararlanan taşınmaz maliki terkin isteminde bulunması bu hakkı sona erdirme borcunu yükleyen temel bir borç ilişkisine dayanabilir. Bu, yararlanan ve yükümlü taşınmaz malikleri arasında yapılan bir irtifak sözleşmesi olabileceği gibi yararlanan taşınmaz malikinin yükümlü taşınmazın irtifaktan kurtulması için yaptığı bir vasiyet de olabilir. Terkinde talep yeterlidir karşı tarafın onayı aranmaz. Zira terkin tek taraflı bir hukuki işlemdir. Ayrıca terkin talebi yazılı yapılmalıdır aksi halde geçersiz olur.

Yararlanan taşınmazda sınırlı aynı hak sahibi olup da mevcut geçit hakkının terkininden zarar görebilecek kişilerinde bu terkine onay vermeleri gerekir. Yani bu kimselerinde terkin talebinde imzası bulunması gerekir¹⁹⁹.

¹⁹⁸Terkin, tapulu bir taşınmaz üzerinde var olan aynı bir hakkın sona erdirilmesine yönelik bir tapu işlemidir.(SURLU, H./ÖZTÜRK, G., s.791.)

¹⁹⁹SURLU, H./ÖZTÜRK, G., s.792.

Tapu sicilinde akdi olarak kurulan geçit hakkının terkinin tarafların anlaşması üzerine yükümlü taşınmaz maliki tarafından da istenebilir. Tapu memuru önünde yapılacak anlaşmada hak sahibi, yani yararlanan taşınmaz maliki yükümlü taşınmaz malikinin istemesine rıza göstereceğini taahhüt eder ve bu durumda yükümlü taşınmaz maliki terkin için tapu sicil müdürlüğüne yazılı talepte bulunabilir.

Zorunlu geçit hakkı, yolsuz bir şekilde terkin edilmişse ve bu arada da yükümlü taşınmaz iyi niyetli 3. bir şahıs tarafından iktisap edilmişse, artık zorunlu geçit hakkı bu kişiye karşı ileri sürülemez. Çünkü burada 3.kişinin iyiniyeti korunur. Ancak koşulları mevcutsa yeni malike karşı geçide ihtiyacı olan taşınmaz maliki yeniden bedelini ödemek şartıyla geçit talebinde bulunabilir²⁰⁰.

b. Taşınmazın Yok Olması

MK m.783 uyarınca; İrtifak hakkı yüklü ya da yararlanan taşınmazın yok olmasıyla sona erer.

Taşınmazların tamamen ve sürekli olarak yok olmasıyla bunlar üzerindeki mülkiyet hakkı da son bulur. Bu durum irtifak haklarını da etkiler.

Yükümlü taşınmazın bir kısmının sel baskını, toprak kayması ve benzeri nedenlerle yok olması halinde eğer, geri kalan kısımda geçit hakkının kullanılması mümkün ise, geçit hakkı ortadan kalkmaz, bu kısım üzerinde hak kullanılmaya devam edilir.

Ayrıca yararlanan taşınmazın bir kısmının kaybı sonucunda geri kalan kısım için geçit ihtiyacı devam ediyorsa ve yükümlü taşınmaz aleyhine kurulan geçit hakkının kullanımı devam eder. Saydığımız nedenlerle yükümlü ve yararlanan taşınmazların tamamen ve sürekli olarak yok olması durumunda geçit hakkı kendiliğinden son bulur. Bunun için terkinde gerek yoktur. Bu durumda tapu sicilinde yapılacak terkin sadece açıklayıcı niteliktedir²⁰¹.

²⁰⁰ÖZSUNAY, s.214.

²⁰¹ÖZSUNAY, s.212.

c. Taşınmazların Birleşmesi Sonucu Sona Erme

MK m.784 'Yüklü ve yararlanan taşınmazlara aynı kimse malik olursa, bu kişi irtifak hakkını terkin ettirebilir.'

Kural olarak irtifak hakkı terkin edilmedikçe aynı hak varlığını sürdürür. Yararlanan ve yükümlü taşınmazların mülkiyetinin aynı kişide birleşmesi halinde zorunlu geçit hakkının terkinini, taşınmazların mülkiyetinin birleştiği kişi ister. Ancak yararlanan taşınmaz üzerinde başka sınırlı aynı hak varsa, birleşme nedeniyle terkin istenirken bu hak sahiplerinin onayı alınır²⁰².

d. Kamulaştırma

Kamulaştırma, idarenin kamu yararı düşünceleriyle ve kamu gücüyle dayanarak bir taşınmazı bedeli karşılığında zorla iktisap etmesidir²⁰³.

Eğer yükümlü ya da yararlanan taşınmazlardan herhangi biri kamulaştırılırsa geçit hakkı ortadan kalkar²⁰⁴. Yükümlü taşınmazın kamulaştırılması, bu taşınmazın mülkiyetini sona erdirdiğinden; üzerinde kurulan geçit hakkı da sona ermiş olur, hak sahibine kamulaştırma bedeli üzerinden tazminat ödenir.

e- Rehinli Bir Taşınmazda Sonradan Zorunlu Geçit Hakkı Kurulması Durumunda Geçit Hakkının Kaldırılması Sorunu

MK m.1022 hükmü: '*Aynî haklar, kütüğe tescil ile doğar; sıralarını ve tarihlerini tescile göre alır. Tescilin etkisi, kanunen öngörülen belgeler isteme eklenmiş veya geçici tescil hâlinde belgelerin uygun zamanda tamamlanmış olması koşuluyla yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden başlar. Bir hakkın içeriği, tescilin sınırları içinde, dayandığı belgelere göre veya diğer herhangi bir yolla belirlenir.*' demektedir. Bir taşınmaz üzerinde birden fazla sınırlı aynı hak kurulması mümkündür.

Peki, bir taşınmaz üzerinde birden fazla sınırlı aynı hak ile birlikte rızai ve zorunlu geçit hakkı bulunması durumunda ne olacak?

²⁰²KÖPRÜLÜ, B. /KANETİ, S., s. 66.

²⁰³ŞENGÜL, s. 39.

²⁰⁴ÖZSUNAY, s.213.

Kural olarak, bir taşınmaz üzerinde rehin hakkının bulunması malikin tasarruf yetkisini kısıtlamaz. Kaldı ki taşınmazı üzerinde başka sınırlı aynı haklar kurmak için rehin hakkı sahibinin onayı da aranmaz. Ancak, rehin alacaklısının onayı olması kendisinden sonra kurulan sınırlı aynı hakların, daha yeni tarihli olmalarına rağmen rehin hakkından önce gelirler ve rehinin paraya çevrilmesi durumunda taşınmaz bu haklarla yüklü olarak paraya çevrilir²⁰⁵. Ama rehin alacaklısının onayı olmadan kuruluna diğer sınırlı aynı haklar rehinden sonra gelir.

Konumuz olan zorunlu geçit hakkı yükümlü taşınmazda kendisinden önce kurulan rehin hakkı sahibinden onay almaksızın kurulmuşsa, rehinin paraya çevrilmesi prosedüründe rehin hakkı sahibi geçit hakkının terkinini isteyebilir. Kural olarak taşınmaz paraya çevrilirken satış bedeli satışı isteyen alacaklının alacağını karşılayacak bir değere eşit olması gerekir. Şayet geçit hakkı sonradan tesis edilmiş ve taşınmazın değerini azaltıyorsa ve bu sebeple alacaklının alacağını karşılamıyorsa rehin alacaklısı satışın bu geçit hakkının terkininden sonra yapılmasını isteyebilir.

Peki, bu durumda satış bedelinden geçit hakkı sahibi pay alır mı? Bu durumda yapılacak şey satış sonucu elde edilen bedelin önce rehin alacaklıları arasında paylaştırılması geriye kalanını da terkin edilen geçit hakkı sahibine ve varsa başka sınırlı hak sahiplerine haklarının değeri oranında paylaştırılır. Eğer halen geriye bir miktar artmışsa bu da malike verilir.

Ancak terkin sonucu yapılan satışta taşınmazın değeri terkin öncesinden fazla değilse yani geçit hakkı taşınmazda herhangi bir değer azalmasına sebep olmuyorsa bu durumda taşınmaz üzerindeki bu yükü satılır²⁰⁶.

Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir'e göre zorunlu geçit hakkı kurulan tüm sınırlı aynı haklardan kuruluş sırasına bakılmaksızın önce gelir²⁰⁷. Çünkü taşınmaz maliki içinde bulunduğu zaruret durumunu gidermek ve böylece

²⁰⁵ SURLU/ÖZTÜRK, s.795.

²⁰⁶ ÖZSUNAY, s.213.

²⁰⁷ OĞUZMAN K./SELİÇİ Ö /OKTAY-ÖZDEMİR S. s.471.

malikin mülkiyet hakkını kullanmasını kolaylaştırmak için getirilmiştir. Bu sebeple rehin hakkı sahibi alacaklının taşınmazın paraya çevrilmesi sırasında taşınmazın değerinin alacak miktarını karşılayamaması durumunda daha yeni tarihli sınırlı aynı hakların terkinini isteyebileceği kuralının zorunlu geçit hakkı için kullanılmaması halinde terkine rağmen halen devam etmekte olan zaruret hali sebebiyle zaruret hakkının yeniden bir bedel karşılığında kurulması gerektiğini savunur. Nitekim İBK²⁰⁸ da da zorunlu geçit hakkının bütün aynı hakların takyidini teşkil ettiğini ve böylece rehin hakkından ve diğer aynı irtifak haklarından önce gelen bir hak olduğunu kabul etmişlerdir.

2. KAZAİ TERKİNLE SONA ERME NEDENLERİ

MK m.785 uyarınca; *'Lehine irtifak kurulan taşınmaz için bu hakkın sağladığı hiç bir yarar kalmamışsa, yüklü taşınmazın maliki bu hakkın terkinini isteyebilir. Yüküne oranla çok az yarar sağlayan bir irtifak hakkının, bedel karşılığında kısmen veya tamamen terkinini istenebilir.'*

Mülkiyet hakkının kanundan doğan sınırlamaları nedeniyle kurulan haklar ile tarafların serbest iradeleriyle kurulan irtifak hakları arasında bir çok yönden benzerlik olduğundan, irtifak haklarının son bulmasını düzenleyen MK m.785 hükmünün mülkiyet hakkının kanundan doğan sınırlanmalarından olan zorunlu geçit hakkı ve mecra haklarında uygulanması gerekir²⁰⁹.

Yararlanan taşınmazın tahsis amacı doğrultusunda kullanılmasını sağlamak amacıyla tesis edilen irtifak hakkının kısmen veya tamamen faydasız hale gelmesi veya yükümlü taşınmazın gereği gibi kullanılmasını ya da işletilmesini engellemesi hallerinde ortadan kaldırılması amacıyla yukarıdaki kanun maddesi konulmuştur.

Kanunda belirtilen şartların gerçekleşmesi halinde yükümlü taşınmaz maliki, geçit hakkı sahibine başvurarak bu hakkın tapudan terkin edilmesini isteme hakkına sahiptir. Hak sahibi yükümlü taşınmaz malikinin bu istemini kabul

²⁰⁸Yargıtay İBK 29.04.1968 tarih, 1966/22 E.1968/8 K. (RG 1.6.1968, sayı 12913)

²⁰⁹SURLU, H./ÖZTÜRK, G., s.796.

ederek tapuda gerekli terkinin yaptırırca hak son bulur. Bu hususu ikiye ayırabiliriz.

a. Yarar Kaybı Koşulu

Geçit hakkının yararlanan taşınmaza sağladığı menfaatlerin tamamen ortadan kalkıp kalkmadığı hususu, bu hakkın kuruluş amacı, içeriği ve kapsamına göre belirlenir.

Zorunlu geçit hakkının, kuruluş amacına ve içeriğine uygun olarak kullanılması, değişen koşullar veya fiili nedenlerle mümkün bulunmuyorsa ve zorunluluk hali bu nedenle sona ermişse hak sahibine sağladığı menfaatleri tamamen kaybettiği kabul edilebilir²¹⁰. Lehine geçit hakkı kurulan taşınmazın önünden, sonradan yol geçmesi nedeniyle geçit hakkının anlamını kaybetmesi bu konuya örnek teşkil eder.

Yani geçit hakkının kurulmasında güdülen amaç ve sağladığı yarar sona ermişse irtifak hakkının kaldırılması gerekir²¹¹. Ancak geçit hakkının geçici olarak kullanılmaması gibi bir durumda menfaatin tamamen kaybolduğundan bahsedilmez. Yükümlü taşınmaz maliki yararlanan taşınmaz malikinin uzun süreden beri bu geçit hakkından faydalanmadığı gerekçesiyle terkin davası açarsa, menfaatin kaybolduğunu ispatlaması gerekir. Eğer bu hususu ispatlayamazsa bu durumda terkin talep eden yükümlü taşınmaz malikinin talebi reddedilir. Menfaatin kaybolup kaybolmadığı istemin yapıldığı tarihteki duruma ve her davanın özelliğine göre hâkim tarafından belirlenir.

MK m.709/1 uyarınca geçit hakkının kaldırılmasını isteyebilmek için geçit hakkının zamanın akışı içinde hak sahibi için kesin ve sürekli biçimde faydasını yitirmiş ve böylece hakkın kuruluş amacı da ortadan kalkmış olmalıdır.

Yargıtay uygulamalarına bakacak olursak;

²¹⁰ SURLU/ÖZTÜRK, s.798.

²¹¹ Yargıtay 14.H.D 10.02.1987 tarihli 1986/7411 E. 1987/994 K. sayılı kararı. SURLU/ÖZTÜRK, s.798.

- Hükmen yararına geçit kurulan taşınmazın başka üç taşınmazla birleştirilmesi sonucu oluşan yeni parselin yola cephele hale gelmesi nedeniyle, birleşen parsel lehine kurulan geçidin kaldırılmasının MK m.709' a göre yerinde olacağı yönünde karar verilmiştir²¹².
- Hükmen yararına geçit kurulan taşınmazın daha sonra fiilen açılan imar yolundan yararlanır hale gelmesi nedeniyle, kurulan geçidin kaldırılmasının doğru olduğu yönünde de karar mevcuttur²¹³.
- Yargıtay akdi irtifak şeklinde kurulan geçidin kaldırılması için 'akden kurulduğu sıradaki şartları ile dava açıldığı sıradaki şartlar arasında bir değişiklik 'bulunup bulunmadığının tartışılmasını öngörmektedir²¹⁴.'

b. Yüke Göre Yararda Azalma Koşulu

MK m.785/2 uyarınca geçit hakkının, hak sahibine sağladığı yararın kısmen ortadan kalkmış olması bu hakkın ortadan kaldırılmasını isteme için yeterli değildir. Hakkın sağladığı yararın azalmasının yanı sıra, yükümlü taşınmaz malikine yüklenen külfetle yararlanan taşınmaza sağlanan fayda arasında zamanla aşırı bir orantısızlığın meydana gelmiş olması gerekir. Bu durumda yüklenen külfetle yarar arasındaki denge bozulmuş olur. Bir başka deyişle hakkın kurulduğu sırada hak sahibine sağlanan menfaatin zamanla azalması sonucu yükümlü taşınmaz malikine yüklenen külfet arasında aşırı bir orantısızlık ortaya çıkmış olur. Ancak bu ölçüsüzlük istem dışı sebeplerden oluşmuş olabilir.

Uygulama görülen davalarda ise, terkinin istenebilmesi için irtifak hakkının kurulduğu tarihteki yararın azalması ve bunun sonucunda yükümlü taşınmaz malikinin külfetinin ağırlaşmış olması koşulları birlikte aranır²¹⁵.

²¹²Yargıtay 14.H.D 23.10.2001 tarihli 2001/5798 E. 2001/6511 K. sayılı kararı.Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

²¹³Yargıtay 14.H.D02.02.1999 tarihli 1998/8623 E. 1999/421 K. sayılı kararı.Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

²¹⁴Yargıtay 14.H.D 02.04.1998 tarihli 1998/2145 E. 1998/2676 K. sayılı kararı.Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

²¹⁵Yargıtay 14.H.D 28.06.1988 tarihli 1987/5103 E. 1988/4904 K. sayılı kararında özetle; Dava, irtifak hakkının kaldırılması istemine ilişkindir. Tapu kayıtlarında

4- KAZAİ TERKİN DAVASI

Dava öncede belirttiğimiz gibi MK m.785/1 uyarınca zorunlu geçit hakkının yararlanan taşınmaz malikine sağladığı yararın bitmesi halinde, yükümlü taşınmaz maliki, yararlanan taşınmaz malikinden bu hakkın terkinine rıza göstermesini ister. Bunun üzerine yararlanan taşınmaz maliki buna rıza gösterirse dava açılmaksızın terkin işlemi yapılır.

Tersi durumda ise MK m.785/2 uyarınca dava açması gerekmektedir. Bu davada yetkili mahkeme, yükümlü taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir. Görevli mahkeme ise miktara göre belirlenir. Miktardan kasıt talep edilen tazminattır.

Davanın taraflarından davacı; geçit hakkının tamamen veya kısmen kaldırılmasını isteyen yükümlü taşınmaz maliki; davalı ise lehine geçit hakkı kurulan yararlanan taşınmaz maliki ile bu taşınmaz üzerindeki diğer sınırlı aynı hak sahipleridir²¹⁶.

hadim taşınmazlar 939 ada 8 ve 10 parsel sayılı taşınmazlar lehlerine, 9 parselden müfrez 939 ada 52 parsel sayılı hadim taşınmaz aleyhine pencere açmak ve balkon yapmak hususunda irtifak hakkı mevcuttur. Dosya kapsamı ve toplanan deliller itibariyle, sözkonusu irtifak hakkının kaldırılması için yeni bir durumun doğduğu ispat edilemediğine göre, tüm davanın reddi gerekirken 939 ada 8 parsel sayılı taşınmazla ilgili irtifak hakkının yazılı olduğu veçhile kaldırılmasına karar verilmesi, usul ve yasaya aykırıdır.' Kazancı İçtihat Bilgi Bankası

²¹⁶Yargıtay 14.H.D 04.05.1998 tarih 1998/2375 E. 1998/3431 K. sayılı kararında bu nu net olarak şu şekilde belirtmektedir; 'Dava, Medeni Kanununun 671 maddesi gereğince kurulan geçit hakkının kaldırılması istemine ilişkindir. Anılan maddeye göre, genel yola ulaşmak için yeterli yolu bulunmayan taşınmaz maliki komşularından tam bir bedel karşılığı kendisine geçmek için uygun bir yerin terkinini isteyebilir. Ancak, bu yer tarafların yararları gözetilerek en az zarar göreceğ komşu taşınmaz sahibinden istenmelidir. Tüm bu koşullar oluştuktan sonra tesis edilen geçit hakkının kaldırılabilmesi için Medeni Kanununun 709/1 maddesi gereğince "irtifak hakkı temin edildiği menfaatleri büsbütün kaybetmiş ise kendisine külfet yüklenen taşınmaz sahibi bu hakkın terkinini isteyebilir." Geçit davacılarında bu taşınmazın genel yola kavuşması yani yetkili kamu idareleri tarafından umumun kullanılmasına tahsis edilen ve herkesin yararlanmaya hakkı olduğu bir yola cephesinin ya da bu yola daha kolay ulaşması ile olabilir. Bu iddialar ile dava açıldığında da leh ve aleyhine geçit kurulan taşınmaz maliklerinin tamamının davada yer almaları gerekir.' Sinerji İçtihat Bilgi Bankası.

Burada mahkemece incelenmesi gereken husus, geçit hakkının sağladığı yararın talep tarihi itibariyle devam edip etmediği; kısmen ya da tamamen yok olup olmadığıdır. Eğer geçit hakkının sağladığı yararın tamamen ortadan kalktığına kanaat getirilirse davacının davası kabul edilir. Bu durumda verilen karar kurucu nitelikte bir karardır ve karar kesinleşince sicilden terkine gerek kalmaksızın geçit hakkı son bulur. Tapudan yapılacak terkin artık bildirici nitelik taşır, bunu da yükümlü taşınmaz maliki talep edebilir.

Yükümlü taşınmaz maliki menfaatin tamamen ortadan kalkmasına dayandığı gibi menfaatler arası aşırı orantısızlık iddiasına da dayanabilir. Başka bir deyişle yükümlü taşınmaz lehine kurulan geçit hakkının, zamanla bu taşınmaza sağladığı yararın azalması sonucu kendi taşınmazına yüklediği külfetin arttığını, yararlar zarar arasında aşırı orantısızlık meydana geldiği gerekçesiyle tazminat karşılığı bir dava açabilir. Burada yükümlü taşınmaz maliki hakkın tamamen ve ya kısmen kaldırılmasını talep edebilir.

Mahkemenin incelemesi gereken husus hakkın kurulduğu tarihteki sağladığı yararlar bir azalma olup olmadığı ile birlikte, sağlanan yararlar yüklenen külfet arasında aşırı bir orantısızlığın bulunup bulunmadığı hususudur. Her iki koşulun da bulunması halinde dava kabul edilir ve kanuna göre davalıya uygun bir tazminat verilir. Bunun sonucunda hak tamamen ve ya kısmen kaldırılır.

Burada verilen tazminatın mahiyeti, geçit hakkının tamamen ve ya kısmen kaldırılması sonucu yararlanan taşınmaz malikinin uğramış olduğu zarardır. MK m.785/2' ye göre açılan davalarda geçit hakkının halen sahibine bir yarar sağladığı kabul edilir. Bu nedenle geçit hakkı sahibinin yoksun kalacağı menfaatin karşılığı olan tazminat mahkemeye depo edilmeksizin hak ortadan kalkmaz.

Mahkeme m.785/2 ye göre açılan davanın sonunda geçit hakkının daraltılmasına tazminat karşılığı veya bazı durumlarda tazminatsız olarak karar verebilir.

Uygulamadan geçit hakkının daraltılmasına birkaç örnek verecek olursak;

- Hakkın kurulduğu sıradaki koşullarla terkin için dava açıldığı zaman içindeki koşullar arasında bir değişiklik yoksa terkin için koşullar oluşmamıştır²¹⁷.
- Lehine irtifak hakkı tesis edilen taşınmazın yararlanabileceği genel yol yapılmışsa zorunlu geçidin bulunduğu taşınmaz üzerindeki irtifak hakkının terkinin gerekir²¹⁸.
- Geçit hakkının kaldırılmasının istenebilmesi için, geçit hakkının zaman içerisine hak sahibi için kesin ve sürekli biçimde faydasını yitirmiş ve böylece hakkın kuruluş amacı da ortadan kalkmıştır. Akdin kurulduğu zaman ile terkin istenen zaman arasında taşınmazlar ve hakkın kuruluş koşullarında değişiklik olmamışsa terkin istenemez²¹⁹.

B- Geçit Hakkının Sona Ermesinde Denkleştirme Bedelinin İadesi Sorunu

Türk hukukunda, zorunlu geçit hakkının kaldırılmasına karar verilmesi halinde, denkleştirme bedelinin iadesi hususunda bir düzenleme bulunmamaktadır. Uygulamada, geçit hakkı kurulurken, tespit edilen bedelin irat şeklinde ödemesi yolu seçilmemiş, bedelin peşin ödenmesi öngörülmüş olduğundan bu hususta herhangi bir görüş bulunmamaktadır²²⁰. Özsunay²²¹ işte bu yönde düzenleme olmayışını denkleştirme bedelinin peşin olarak ödenmesi sisteminin bir sakıncası olarak görmektedir. Zira, peşin verilmiş olan denkleştirme bedelinden sonra geçit zorunluluğunun ortadan kalkması halinde hakkın alınan bedel iade edilmeksizin terkin edilmesi hakkaniyete uygun olduğu söylenemez. Bizce burada yapılması gereken uygun düşen bir meblağın bedelden indirilerek kalanının geçit hakkı isteyen taşınmaz malikine iade edilmesi gerekmektedir. Anlaşma söz konusu olmaz ise olayın mahkeme eliyle çözülmesi gerektiği kanaatindeyiz.

²¹⁷Yargıtay 14.H.D 02.04.1998 tarihli 1998/2145 E. 1998/2676 K. sayılı kararı.

²¹⁸Yargıtay HGK `nun 07.11.1962 tarihli kararı.

²¹⁹Yargıtay 14.H.D 12.06.2003 tarihli 2003/3213 E. 2003/4846 K. sayılı kararı.

²²⁰SURLU, H./ÖZTÜRK, G., s. 834.

²²¹ÖZSUNAY, s.217.

Yargıtay'ın bu husustaki görüşleri ise şu şekildedir;

Davacılar tapuya malik oldukları 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazları aleyhine davalıya ait 53 parsel sayılı taşınmaz lehine kurdukları geçit hakkının kaldırılmasını istemişler, davalı davanın reddini savunmuş, mahkemece davanın kabulü ile bu geçit hakkının kaldırılmasına ve tesis sırasında ödenen 20.000 TL'nin davalıdan alınarak davacıya verilmesine karar vermiştir. Bu hüküm davalı tarafından bedelin azlığını da içeren sebeplerle temyiz edilmiştir. Geçit hakkının ilk tesisinde takdir edilen bedel bu hakkın kullanımına karşılık olarak yükümlü taşınmaz malikine ödenen bir ivazdır. Yolun kuruluş tarihi 1978 ile kaldırılması için açılan bu davanın tarihi olan 1996 yılı arasında geçen 18 senelik süre dikkate alınıp, tarafların karşılıklı yarar ve zarar dengeleri ile kullanma süreleri dikkate alındığında bu geçidin kaldırılması durumunda da artık bir iadenin olması hak ve nefaset kurallarına aykırıdır denilmektedir. Ancak buna ilişkin davacının temyizi bulunmadığından bozma nedeni yapılmamıştır²²².

Dolayısıyla karara göre; geçit hakkının kaldırılmasına karar verilmesi somut olayın koşullarına göre belirlenecektir.

²²²Yargıtay 14.H.D 10.05.1999 tarihli 1999/2902 E. 1999/3465 K. sayılı kararı.Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

SONUÇ

Zorunlu geçit hakkı; kural olarak mülkiyet hakkının komşuluk hukukuna ilişkin, dolayısıyla kanundan doğan sınırlamalarından birini teşkil etmektedir.

Bu hakkın tanınmasındaki amaç geçite ihtiyaç duyan taşınmazın, taşınmazdan rasyonel ve verimli bir şekilde faydalanmasıdır. Hak sahibine bu hak verilirken komşu taşınmaz maliki de bu zorunlu geçite katlanma mükellefiyeti altına sokulmuştur. Ancak burada komşu taşınmaz malikine bu katlanma karşılığında tam bir denkleştirme bedeli verilmesi öngörölmüştür.

Tescile ilişkin farklı görüşler mevcut olsa da ; zorunlu geçit hakkın dolayısıyla kanundan doğan bir sınırlama olduğundan tapu kütüğüne tescil ile doğduğu görüşünü benimsemekteyiz. Zira dolayısıyla kanundan doğan kısıtlamalar sonucu sağlanan her irtifak tapu kütüğüne tescil edilmek zorundadır.

Çalışmamızda bahsettiğimiz üzere burada kanundan doğan aynı bir borç ilişki vardır. Aynı bir borç ilişki olmasının bir takım sonuçları vardır. Bu sonuçlardan biri de bu hakkın kurulabilmesi için hadim taşınmaz malikine tam bir denkleştirme bedeli verilmesi gereğidir. Ayrıca zorunlu geçit ilişkisinde bu borca katlanma mükellefiyeti üzerinde geçit hakkı kurulacak taşınmazın hali hazır malikidir. Yani geçit isteyen gayrimenkulün devri halinde komşu malik artık geçite katlanma yükümlölüğü altında olmayacaktır.

Geçit hakkı kurulurken dikkat edilmesi gerekli bazı hususlar vardır. Bunların başında en az zarar verme koşulu gelmektedir. Ayrıca geçit hakkının yük altına alınacak olan taşınmazın ekonomik ve geometrik bütönlüğünü bozucu bir şekilde tamamen ikiye bölünerek kurulmaması gerekir. Bu hak, Yargıtay uygulamaları ışığında ve kanunun öngördüğü şartlar çerçevesinde tahsis edilemelidir.

Kısacası, zorunlu geçit hakkı, hukukumuzda komşuluk ilişkilerine dayanan ve katlanma borcuna dayalı zaman içerisinde ortaya çıkan ihtiyaçların bir çözümü olarak karşımıza çıkmaktadır.

KAYNAKÇA

AKİPEK Jale G./AKINTÜRK Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul 2009.

ALBAY Aydın/ HATEMİ Hüseyin, EŞYA HUKUKU, İstanbul 2009.

AYAN Mehmet, Eşya Hukuku, C.3,Konya 1994.

AYİTER, Nuşin, Eşya Hukuku, Ankara,1987.

BERTAN Suad, Ayni Haklar, C.1, Ankara 1976.

ÇÖRTOĞLU, İ.Sahir, Komşuluk Hukukunda Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasının Çevreye Etki ve Sonuçları (MK. 661) Ankara 1982.

ESENER, Turhan; Eşya Hukuk, Ankara 1970.

ESENER,Turhan/GÜVEN,Kudret; Eşya Hukuku,Ankara,2008.

DEMİR Mehmet, Zorunlu Geçit Hakkı Kurulması Koşulları ve Tazminatın (Tam Bedelin) Belirlenmesi Sorunu, AÜHF Dergisi,Ankara 2003.

ERDOĞMUŞ, Belgin ; Roma Eşya Hukuku, 2.Bası,İstanbul 1994.

ERTAŞ Şeref, Eşya Hukuku, Ankara 2008.

GÜRSOY Kemal Tahir/EREN Fikret/CANSEL Erol, Türk Eşya Hukuku, Ankara 1984.

HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ ARPACI, Abdulkadir, Eşya Hukuku, İstanbul,1991.

KAÇAK Nazif, Emsal İçtihatlarla Yeni Türk Medeni Hukukunda Eşya Hukukuna İlişkin Hükümler, Ankara 2006.

KARAHASAN Mustafa Reşit, Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, C.II, İstanbul 2009.

KÖPRÜLÜ Bülent. /KANETİ Selim, Sınırlı Ayni Haklar, İstanbul 1982.

KUTLU GÜRSEL Meltem, Kamulaştırma Hukuku, Ankara 2009.

KÜÇÜKGÜNGÖR Erkan, Roma Hukukunda İntifa Hakkı, Ankara 1998.

OĞUZMAN Kemal/SELİÇİ Özer /OKTAY-ÖZDEMİR Saibe, Eşya Hukuk, İstanbul 2009.

ÖZEN Burak, Türk Medeni Hukukunda Eşya Üzerinde İntifa Hakkı, İstanbul 2008.

ÖZSUNAY Ergun, Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta Zaruri Geçit Hakkı, İstanbul 1968.

SAYMEN Ferit Hakkı/ELBİR Halid Kemal,Türk Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1963.

SURLU Mehmet Handan/ÖZTÜRK Gülay,Öğreti ve Uygulamada Mecra Hakkı, Ankara 2005.

SURLU, H./ÖZTÜRK, G. Zorunlu Geçit Hakkı ve Diğer Geçit Hakları, Ankara 2007.

SİRMEN, Lale; Eşya Hukuku Dersler, Ankara 1995.

ŞAHİNİZ, Salih; Türk Medeni Hukukunda Zaruri Mecra İrtifakı, İstanbul 2001.

ŞENGÜL Mehmet, Taşınmazların Kamulaştırılması,İstanbul 2004.

TANDOĞAN Haluk, Türk Hukukunda Mecralar, AÜHF Dergisi, Ankara 1952.

TEKİNAY, Selahattin Sulhi; Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri, II/I, İstanbul 1988.

TIRPAN, Sabri Medeni Kanuna Göre Lüzumlu Geçit Hakkı, İmran Öktem'e Armağan Ankara 1970.

ÜNAL Mehmet/BAŞPINAR Veysel, Şekli Eşya Hukuku, Ankara 2008.

YILMAZ, Ejder Hukuk Sözlüğü B.5, Ankara 1996.

ÖZAKMAN Cumhur, Türk Hukukunda Mecra İrtifakları, İstanbul 1978.

KAZANCI İÇTİHAT BİLGİ BANKASI

SİNERJİ İÇTİHAT BİLGİ BANKASI