

Türk Hukukuyla Karşılaştırmalı Olarak KKTC Hukukunda Zorunlu Geçit Hakkı

Rabia Binnur Karasaç

Lisansüstü Eğitim, Öğretim ve Araştırma Enstitüsüne Hukuk Yüksek
Lisans Tezi olarak sunulmuştur.

Doğu Akdeniz Üniversitesi
Haziran 2022
Gazimağusa, Kuzey Kıbrıs

Lisansüstü Eğitim, Öğretim ve Araştırma Enstitüsü onayı

Prof. Dr. Ali Hakan Ulusoy
L.E.Ö.A. Enstitüsü Müdürü

Bu tezin Hukuk Yüksek Lisans derecesinin gerekleri doğrultusunda hazırlandığını onaylarım.

Prof. Dr. Murat Turgut Turhan
Hukuk Fakültesi Dekanı

Bu tezi okuyup değerlendirdiğimizi, tezin nitelik bakımından Hukuk Yüksek Lisans derecesinin gerekleri doğrultusunda hazırlandığını onaylarız.

Yrd. Doç. Dr. Emine Koçano Rodoslu
Tez Danışmanı

Değerlendirme Komitesi

1. Prof. Dr. Nuri Erişgin

2. Prof. Dr. Ahmet Mithat Kılıçoğlu

3. Yrd. Doç. Dr. Emine Koçano Rodoslu

ÖZ

Zorunlu geçit hakkı, kamu yoluna yeterli bağlantısı bulunmayan taşınmaz malikinin, taşınmazının kamu yoluna bağlanması için komşu taşınmaz malikine tazminat ödemek koşulu ile kendisine geçit sağlanmasını talep etme hakkı veren zorunlu bir haktır. Geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz maliki ile komşu taşınmaz malikinin anlaşarak ihtiyaç içinde olan taşınmaza geçit verilmesi, geçit sağlanmasının en doğal yoludur. Ancak tarafların anlaşarak bu hakkı kurması her zaman mümkün değildir. Yaşadığımız çağda kapitalizmin de etkisiyle mülkiyet hakkı günbegün önemini artırmaktadır. Bu nedenle kişilerin en çok değer verdiği haklardan olan mülkiyet hakkına yapılacak müdahalelerin titizlikle yapılması gerekmektedir. Bu noktada hukuk düzenlerinde de bir tarafın mülkiyet hakkını etkin bir şekilde kullanması sağlanırken, diğer tarafın mülkiyet hakkına müdahale etmeyi zorunlu kılan düzenlemeler yapılmaktadır. Çalışmada, KKTC Hukukunda zorunlu geçit hakkının; hukuki niteliği, kuruluşu, koşulları, taraflara getirdiği hak ve yükümlölükler ile sona ermesi Türk Hukuku ile karşılaştırmalı olarak incelenecektir.

Anahtar Kelimeler: Mülkiyet Hakkı, İrtifak Hakkı, Zorunlu Geit Hakkı.

ABSTRACT

Compulsory right of way is a compulsory right that gives the right to owner of the immovable property that does not have sufficient connection to the public road, to demand that his immovable property be connected to the public road, on the condition of paying compensation to the owner of the neighboring immovable property. Agreement between the owner of the property in need of a pass and that of the neighboring property is the most appropriate means of securing a passage for he property in need. However, it is not always possible for the parties to establish this right by agreement. Recently, the importance of the right to property has increased due to the influence of capitalism. For this reason, it is necessary to interfere meticulously with the right to property, which is one of the most valued rights of individuals. Therefore law while regulating the right of property must establish a balance between the one's peaceful enjoyment of the right and others' rights limitations. In the study, the compulsory right of way in TRNC Law; its legal nature, establishment, conditions, rights and obligations of the parties and its termination will be examined in comparison with Turkish Law.

Keywords: Property Right, Easement, Compulsory Right of Way.

TEŞEKKÜR

Yüksek lisans eğitiminin boyunca beni her konuda geliőtirmeye çalışan sayın hocam Yrd. Doç. Dr. Emine Koçano Rodoslu'ya, bana azmi, sabrı öğreten, attığım her adımda destek ve sevgilerini kalbimde hissettiğim annem Hayriye, babam Gürsel Karasaç'a, meslektaşı olmaktan gurur duyduğum sevgili ablam Eda Gülsüm Karasaç'a, mesafelere inat her koşulda yanımda olan kıymetli arkadaşım Av. Müge Ceylan'a ve hayallerimi, mutluluklarımı, üzüntülerimi paylaşan, sevgisini, anlayışını ve desteğini benden bir an olsun esirgemeyen, yol arkadaşım Münür Teyarecioğlu'na en içten sevgi ve teşekkürlerimle...

İÇİNDEKİLER

ÖZ.....	iii
ABSTRACT.....	iv
TEŞEKKÜR.....	v
KISALTMALAR	x
GİRİŞ	1
1 ZORUNLU GEÇİT HAKKI KAVRAMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE BENZER KAVRAMLARLA KARŞILAŞTIRILMASI.....	4
1.1 Zorunlu Geçit Hakkı Kavramı ve Ortaya Çıkış Nedenleri.....	4
1.1.1 Zorunlu Geçit Hakkı Kavramı.....	4
1.1.2 Zorunlu Geçit Hakkı Kavramının Ortaya Çıkış Nedenleri.....	7
1.2 Zorunlu Geçit Hakkının Hukuki Niteliği	9
1.2.1 Zorunlu Geçit Hakkının Mülkiyet Hakkı ile İlişkisi	9
1.2.1.1 Mülkiyet Hakkı	9
1.2.1.2 Mülkiyet Hakkının Kısıtlaması Olarak Zorunlu Geçit Hakkı.....	12
1.2.2 İrtifak Niteliği	15
1.2.2.1 Kanundan Doğan İrtifak Hakkı Oluşu	15
1.2.2.2 Eşyaya Bağlı İrtifak Hakkı Oluşu	16
1.3 Zorunlu Geçit Hakkı Talebi	20
1.3.1 Zorunlu Geçit Hakkı Talebinin Hukuki Niteliği	20
1.3.1.1 Yenilik Doğurucu Hak Niteliği ve Kanuni Talep Hakkı Niteliği .	20
1.3.1.2 Eşyaya Bağlı Borç Niteliği.....	22
1.3.2 Talep Hakkı Sahibi ve Yükümlüsü.....	24
1.3.2.1 Talep Hakkı Sahibi.....	24

1.3.2.2 Talep Hakkı Yükümlüsü	26
1.4 Zorunlu Geçit Hakkının Benzer Kavramlarla Karşılaştırılması.....	28
1.4.1 Kamulaştırma.....	28
1.4.2 Su Hakkı	30
1.4.3 Mecra Hakkı	31
1.4.3.1 Genel Olarak	31
1.4.3.2 KKTC Hukukunda Mecra Hakkı	32
1.4.3.3 Türk Hukukunda Mecra Hakkı	33
1.4.4 Rızaya Dayanan Geçit İrtifakı	34
2 ZORUNLU GEÇİT HAKKININ KURULMASI VE KOŞULLARI.....	36
2.1 Zorunlu Geçit Hakkının Kurulması.....	36
2.1.1 KKTC Hukukunda Zorunlu Geçit Hakkının Kurulması	36
2.1.1.1 Talep ile Kurulması.....	36
2.1.1.2 Mahkeme Kararı ile Kurulması.....	39
2.1.2 Türk Hukukunda Zorunlu Geçit Hakkının Kurulması	40
2.1.2.1 Sözleşme ile Kurulması	40
2.1.2.1.1 Sözleşmenin Tarafları	40
2.1.2.1.2 Sözleşmenin Şekli.....	41
2.1.2.1.3 Tescil.....	42
2.1.2.2 Mahkeme Kararı ile Kurulması.....	43
2.1.3 Zorunlu Geçit Hakkının Zamanaşımı Yolu ile Kazanılmasının Mümkün Olup Olmadığı Sorunu.....	46
2.1.3.1 Türk Hukukunda	46
2.1.3.2 KKTC Hukukunda	47
2.2 Zorunlu Geçit Hakkı Kurulabilmesinin Koşulları.....	49

2.2.1 Genel Koşullar	49
2.2.1.1 Taşınmazların Tapuya Kayıtlı Özel Mülkiyete Konu Olması	49
2.2.1.2 Geçit İhtiyacının Zorunlu Olması	52
2.2.1.2.1 Geçit Yetersizliği	52
2.2.1.2.2 Geçit Yetersizliğinin Malikten Kaynaklanmamış Olması	56
2.2.1.3 Tam Bir Tazminatın Ödenmesi	58
2.2.2 Özel Koşullar	60
2.2.2.1 Taşınmazların Önceki Durumlarına ve Mevcut Yol Durumuna Değer Verme	60
2.2.2.2 En Az Zarar ve Rahatsızlık ile Geçit Hakkı Kurulması	62
2.2.2.3 Tarafların Menfaatlerinin Dengelenmesi	65
2.2.3 Uygulamanın Getirdiği Koşullar	67
2.2.3.1 Kesintisiz Olarak Kamu Yoluna Bağlantı Kurulması	67
2.2.3.2 Uygun Genişliğin Belirlenmesi	68
2.2.3.3 İmar Planında Yol Bulunmasının Yeterli Olmaması	69
2.2.3.4 Daha Önceden Üzerinde Geçit Hakkı Kurulmuş Olan Taşınmazdan Yararlanılması	70
2.2.3.5 Külfetin İki Komşu Parsele Paylaştırılması	71
3 TARAFLARIN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE ZORUNLU GEÇİT HAKKININ SONA ERMESİ	72
3.1 Tarafların Hak ve Yükümlülükleri	72
3.1.1 Tarafların Hakları	72
3.1.1.1 Yararlanan Taşınmaz Malikinin Hakları	72
3.1.1.2 Yüklü Taşınmaz Malikinin Hakları	75

3.1.2 Tarafların Yükümlülükleri.....	77
3.1.2.1 Yararlanan Taşınmaz Malikinın Yükümlülükleri	77
3.1.2.2 Yüklü Taşınmaz Malikinın Yükümlülükleri.....	80
3.2 Geçidin Yerinin Değiştirilmesi	81
3.3 Zorunlu Geçit Hakkının Sona Ermesi	84
3.3.1 Terkin.....	84
3.3.2 Geçit İhtiyacının Ortadan Kalkması	87
3.3.3 Yük-Yarar Dengesinin Bozulması.....	90
3.3.4 Yüklü Taşınmazın Kamulaştırılması	92
3.3.5 Hakkın Otuz Yıl Süre ile Kullanılmaması.....	93
3.3.6 Taşınmazın Yok Olması	94
3.3.7 Rehinli Taşınmaz Üzerinde Sonradan Zorunlu Geçit Hakkı Kurulması Durumunda Zorunlu Geçit Hakkının Kaldırılması Sorunu	95
3.3.8 Yüklü ve Yararlanan Taşınmaz Mülkiyetinin Aynı Kişide Birleşmesi....	99
3.3.9 Yüklü veya Yararlanan Taşınmazın Bölünmesi.....	99
3.3.9.1 Yararlanan Taşınmazın Bölünmesi.....	100
3.3.9.2 Yüklü Taşınmazın Bölünmesi.....	101
3.4 Zorunlu Geçit Hakkının Sona Ermesinde Tazminat Konusu.....	101
SONUÇ	104
KAYNAKLAR	108

KISALTMALAR

ařđ.	Aşağıda
AÜHFD	Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
Bkz./bkz.	Bakınız/bakınız
D.	Dava
E.	Esas
E.T.	Erişim Tarihi
GVT	Taşınmaz Mal (Geçit Verme) Tüzüğü
HD	Hukuk Dairesi
HFY	Haksız Fiiller Yasası
HMK	Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İK	İcra İflas Kanunu
İTEMY	İskân Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası
K.	Karar
KKTC	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
m.	Madde
No.	Numarası
s.	Sayfa
TC	Türkiye Cumhuriyeti
TDK	Türk Dil Kurumu
TK	Tapu Kanunu
TMDİY	Taşınmaz Malların Devredilmesi, İpotek Edilmesi ve İpotekli Taşınmaz Malların Satımına İlişkin Yasaları Değiştiren ve Birleştiren Yasa

TMK	Türk Medeni Kanunu
TMY	Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt Ve Kıymet Takdiri) Yasası
TST	Tapu Sicili Tüzüğü
vd.	ve devamı
Y	Yargıtay
YHGK	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİBK	Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı
YİM	Yüksek İdare Mahkemesi
yuk.	Yukarıda

GİRİŞ

Geçmişte olduğu gibi günümüz dünyasında da mülkiyet hakkı önemini korumuş, hatta günbegün artırmıştır. Mülkiyet kavramı tarih boyunca devleti ve toplumu biçimlendiren; ekonomik, sosyal ve siyasal gelişmeleri belirleyen önemli bir kavramdır. Mülkiyet hakkı kişiye eşya üzerindeki en geniş yetkileri tanırsa da bu yetkiler sınırsız ve sonsuz değildir.

Eşya üzerinde sınırlı yetki sağlayan aynı haklara sınırlı aynı haklar denir¹. Sınırlı aynı hakların niteliği mülkiyetten çok farklı değildir, burada sınırlı olan hakkın aynı niteliği değil, egemenlik sağlayan yetkililerdir². Başka bir deyişle sınırlı aynı haklar da mülkiyet hakkı gibi eşya üzerinde doğrudan hakimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen mutlak haklardır³. Sınırlı aynı haklar mülkiyet hakkının sağladığı kullanma, yararlanma ve tasarruf yetkilerinden birini veya ikisini ya da verilen yetkilerin yalnızca bir kısmını sağlamaktadır⁴. Sınırlı aynı hak ile mülkiyet hakkının verdiği yetkilerin çatışması durumunda sınırlı aynı haklara öncelik verilir⁵. Başka bir deyişle, malik mülkiyet hakkını sınırlı aynı hakkın hak sahibine sağladığı yetkilerin izin verdiği ölçüde kullanabilmektedir⁶. Sınırlı aynı haklar, doğrudan itibaren

¹Oğuzman M. K. ve Barlas N. (2016), *Medeni Hukuk*, 22. Bası, İstanbul: Vedat Kitapçılık, s. 149; Kılıçoğlu A. M. (2021), *Eşya Hukuku*, Ankara: Turhan Kitabevi, s. 471; Sirmen A. L. (2021), *Eşya Hukuku*, 9. Bası, Ankara: Yetkin Yayınları, s. 560; Akipek J./Akıntürk T. ve Ateş D. (2018), *Eşya Hukuku*, 2. Bası, İstanbul: Beta Yayıncılık, s. 611; Aral V. (1963), *Kanuni İrtifaklar*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 29 (4), s. 1038.

²Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 611; Gürsoy K. T./ Eren F. ve Cansel E. (1984), *Türk Eşya Hukuku*, 2. Bası, Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi, s. 693; Oğuzman M. K./ Seliçi Ö. ve Oktay Özdemir S. (2020), “*Eşya Hukuku*”, 22. Bası, İstanbul: Filiz Kitabevi, s. 884 Köprülü B. ve Kaneti S. (1982), *Sınırlı Aynı Haklar*, 2. Bası, İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, s. 4; Esener/Güven, s. 410.

³Tekinay S. S. (1994), *Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Aynı Haklar*, İstanbul: Filiz Kitabevi, s. 28.

⁴Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 471, 475; Esener T. ve Güven K. (2019), *Eşya Hukuku*, 8. Bası, Ankara: Yetkin Yayınları, s. 409; Ünal M. (2021), *Sınırlı Aynı Haklar*, Ankara: Savaş Yayınevi, s. 2.

⁵Gürsoy/Eren/Cansel, s. 697.

⁶Sirmen, s. 560.

mülkiyet hakkından bağımsızlaştığından mülkiyet hakkının sona ermesi ile sona ermezler⁷. Sınırlı ayni hakların konusu genellikle taşınır veya taşınmaz eşyalardır⁸.

Sınırlı ayni haklardan olan irtifak hakkı, bir eşya üzerinde doğrudan doğruya kullanma veya yararlanma veya hem kullanma hem yararlanma hakkı veren ayni haklardır⁹. Bazı durumlarda ise irtifak hakları malikin mülkiyet hakkına dayanan eşya üzerindeki bir kısım yetkilerin kullanılmasını irtifak hakkı sahibi lehine yasaklar¹⁰. KKTC hukukunda irtifak hakkının verdiği yetkiler Yüksek Mahkeme tarafından şu şekilde açıklanmaktadır: “*sahibine mal üzerinde tasarrufta bulunma ve bu bağlamda satma yetkisi vermemekte, sadece kullanma veya faydalanma yetkisini vermektedir*”¹¹.

Zorunlu geçit hakkı mülkiyet hakkının kısıtlaması niteliğinin yanı sıra irtifak hakkı ve buna bağlı olarak sınırlı ayni hak niteliğindedir. Zorunlu geçit hakkı, bir taşınmazın kamu yoluna yeterli bağlantısının bulunmaması durumunda geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz malikinin, malik olduğu taşınmazı etkin bir şekilde kullanamaması durumunda söz konusu olur. Zorunlu geçit hakkı arazi düzenlemesinin sağlıklı yapılmaması ve tüm taşınmazların kamu yoluna ulaşımının bu düzenlemeler sırasında sağlanamaması sebebiyle ortaya çıkmaktadır. Aslına bakıldığında temelde iki tarafın da birbiriyle çatışan hakkı, mülkiyet hakkıdır. Hukuk düzenleri, mülkiyet hakkının hiç kullanılamamasındansa, mülkiyet hakkı sahibinin taşınmazı üzerinden

⁷Gürsoy/Eren/ Cansel, s. 699; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 882; Ertaş Ş. (2020), *Eşya Hukuku*, 15. Bası, İzmir: Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, s. 457; Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, s. 476.

⁸Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, s. 473; Ertaş, s. 457.

⁹KKTC, D.14/2014, Yargıtay/Hukuk No. 106/2013, Lefkoşa Dava No. 5389/2009, 12.05.2014 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararara3.aspx>, E.T. 28.12.2021); Aybay A. Hatemi H. (2012), *Eşya Hukuku*, 3. Bası, İstanbul: Vedat Kitapçılık, s. 254; ; Hatemi H./Serozan R. ve Arpacı A. (1991), *Eşya Hukuku*, İstanbul: Filiz Kitabevi, s. 669; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 737; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 636; Sirmen, s. 559; Yılmaz E. (2003), *Hukuk Sözlüğü*, Ankara: Yetkin Yayınlar, s. 321; Tekinay, Sınırlı Ayni Haklar, s. 29; Köprülü/Kaneti, s. 41; Esener/Güven, s. 417; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 897.

¹⁰Köprülü/Kaneti, s. 41; Ertaş, s. 460; Sirmen, s. 559.

¹¹KKTC, D.17/2020, Birleştirilmiş YİM: 119/2015, 130/2015, 21.09.2020 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararara3.aspx>, E.T.: 28.12.2021).

geçit vermesini genel hukuk ilkeleri ve komşuluk hukuku ilkeleri bakımından uygun görmüştür.

Gelişmiş ülkelerde önemini kaybetmekte olan zorunlu geçit hakkı, sağlıklı arazi düzenlemesinin tam anlamıyla yapılamaması sebebiyle Türkiye’de ve özellikle Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti’nde yaygın olarak görülmekte ve önemini korumaktadır. KKTC kadastro çalışmaları çok yeni bir tarihte 2021 yılının sonunda tamamlanmıştır¹².

Çalışmanın birinci bölümünde zorunlu geçit hakkı kavramı, zorunlu geçit hakkının hukuki niteliği ve benzer kavramlarla karşılaştırılması; ikinci bölümde zorunlu geçit hakkının kurulması ve koşulları; üçüncü bölümde ise zorunlu geçit hakkında tarafların hak ve yükümlülükleri ile zorunlu geçit hakkının sona ermesi, Türk Hukuku ve KKTC Hukuku karşılaştırmalı olarak incelenmiştir.

¹²[https://www.tkgm.gov.tr/projeler/kktc-kadastro-yenileme-projesi#:~:text=KKTC%20de%20yap%C4%B1lacak%20Kadastro%20Yenileme,parcel\)%20kadastro%20yenileme%20C3%A7al%C4%B1%C5%9Fmalar%C4%B1%20tamamlanm%C4%B1%C5%9Ft%C4%B1r.](https://www.tkgm.gov.tr/projeler/kktc-kadastro-yenileme-projesi#:~:text=KKTC%20de%20yap%C4%B1lacak%20Kadastro%20Yenileme,parcel)%20kadastro%20yenileme%20C3%A7al%C4%B1%C5%9Fmalar%C4%B1%20tamamlanm%C4%B1%C5%9Ft%C4%B1r.)

Bölüm 1

ZORUNLU GEÇİT HAKKI KAVRAMI, HUKUKİ NİTELİĞİ VE BENZER KAVRAMLARLA KARŞILAŞTIRILMASI

1.1 Zorunlu Geçit Hakkı Kavramı ve Ortaya Çıkış Nedenleri

1.1.1 Zorunlu Geçit Hakkı Kavramı

Eşya üzerinde sınırlı yetki sağlayan aynı haklara sınırlı aynı haklar denir¹³. Sınırlı aynı haklar, içeriğine göre irtifak hakları, teminat hakları ve taşınmaz yükü olarak üçe ayrılmaktadır¹⁴. Sınırlı aynı haklardan olan irtifak hakkı, bir eşya üzerinde doğrudan doğruya kullanma ve yararlanma veya hem kullanma hem yararlanma hakkı veren aynı haklardır¹⁵. Zorunlu geçit hakkı irtifak haklarındandır.

Taşınmaz¹⁶ bir malın tahsis edildiği amaca uygun kullanılması ve rasyonel bir şekilde işletilmesi için kamu yoluna¹⁷ bağlantısını sağlayan bir geçidin bulunması oldukça önemlidir¹⁸.

¹³Oğuzman/Barlas, s. 149; Sirmen, s. 560; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 611; Aral, s. 1038.

¹⁴Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 883-884.

¹⁵KKTC, D. 14/2014, 12.05.2014, Yargıtay/Hukuk No. 106/2013, Lefkoşa Dava No. 5389/2009 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararara3.aspx>, E. T.: 03.01.2022); Aybay/Hatemi, s. 254; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 669; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 737; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 636; Sirmen, s. 559; Yılmaz, s. 321; KKTC, D.17/2020, 21.09.2020, Birleştirilmiş, YİM:119/2015 ve 130/2015 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E.T.: 03.01.2022); Tekinay, Sınırlı Aynı Haklar, s. 29; Köprülü/Kaneti, s. 41; Esener/Güven, s. 417; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 897.

¹⁶Türk Hukukunda TMK m. 704 ve TMK m. 998 hükümlerine göre, araziler, taşınmaz üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilir. KKTC Hukukunda Türk Hukukunun aksine taşınmaz mülkiyetinin konusu yasada düzenlenmemiştir.

¹⁷KKTC Hukuku “genel yol” kavramı yerine “kamu yolu” kavramını kullanmaktadır. Biz de çalışmamızda “kamu yolu” kavramını kullanacağız.

¹⁸Gürsoy/Eren/Cansel, s. 608; Eren F. (2016), *Mülkiyet Hukuku*, 4. Bası, Ankara: Yetkin Yayınları, s. 400.

KKTC Hukukunda Taşınmaz Mal Yasası¹⁹ m. 2’de kamu yolu kavramı, “*kamu yolu, kamunun geçit hakkı olan herhangi bir yol, meydan, patika, açık yer veya alanı anlatır ve yetkili makam tarafından veya rızasıyla kamu yolu olarak ayrılan herhangi bir araziyi de içerir*” şeklinde tanımlanmaktadır²⁰. YHGK kararına göre ise kamu yolu, “*Umumî yol, yetkili kamu idareleri tarafından umumun kullanmasına tahsis edilen ve herkesin yararlanmaya hakkı olduğu yollardır*” şeklinde tanımlanmaktadır²¹.

Geçit kavramı “*geçmeye yarayan yer, geçecek yer*” olarak tanımlanır²². Hukuki anlamda geçit kavramı ise insan, hayvan ve eşyanın kamu yoluna çıkmasını sağlayan doğal veya yapay yoldur²³. Zorunlu geçit hakkı kurulduğu takdirde, komşu arazinin²⁴ kullanılması ile kamu yoluna ulaşılır²⁵. Zorunlu geçit hakkı, taşınmaz eşyalardan biri olan araziler üzerinde kurulan bir haktır²⁶.

¹⁹Kıbrıs adası, 1571 yılında Osmanlı İmparatorluğu tarafından fethedilmiş ve Osmanlı topraklarına dahil olmuştur. Osmanlı döneminde adada yaşayan tüm Kıbrıslı Türkler etnik kökenlerine bakılmaksızın Müslüman kabul edilmiş ve İslam Hukukuna tâbi olmuşlardır (Ayrıntılı bilgi için bkz. Turhan T. M. (2008), *Tarihsel Bakış Açısıyla Kıbrıs Türk Hukuk Sistemi*, AÜHFD, 57(2), s. 253-286). Bu dönemde başta Rumlar olmak üzere diğer gayrimüslimlere kendi yargı kurumlarını oluşturmalarına izin verilmiştir (Turhan, s. 257). 1571 sonrası Kıbrıs adasında Osmanlı İmparatorluğu’nun Medeni Kanunu kabul edilen ve eşya hukuku ilişkilerini de düzenleyen mecelle yürürlükteydi (Turhan, s. 265; KKTC, D. 7/2011, Yargıtay/Hukuk 83/2010, Mağusa Dava No: 3722/2009, 10.05.2011, (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararara3.aspx>, E.T.: 15.05.2022). Kıbrıs adası 1878 tarihinde İngilizlere kiralınmış ve daha sonra Birinci Dünya Savaşı sırasında İngilizler tarafından 1915 yılında tek taraflı olarak ilhak edilmiştir (Turhan, s. 264). 1878 tarihinden 1946 tarihine kadar Eşya Hukukuna ilişkin konularda Mecelle uygulanmaya devam etmiştir. 1946 yılında İngiliz sömürge döneminde Fasıl 224 olarak da bilinen Taşınmaz Mal Yasası’nın ilk hali yürürlüğe girmiştir. Taşınmaz Mal Yasası’ndaki zorunlu geçit hakkına ilişkin düzenleme Kıbrıs Türk Federe Devleti döneminde, 1978 yılında, değişikliğe uğrayarak büyük ölçüde günümüzdeki halini almıştır.

²⁰Yollar ve Binalar Yasası (Fasıl 96) başlangıç kuralarına göre, “*Yol” herhangi bir sokak, hayvan yolu, patika, çıkmaz sokak, geçit, yaya yolu veya yaya geçidi, kaldırım veya kamuya ait meydanı kapsar*”.

²¹YHGK, 01.06.1983, E. 1980/2083, K. 1983/601 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-1980-2083-k-1983-601-t-01-06-1983> E. T.: 06.01.2022).

²²TDK Sözlükleri (<https://sozluk.gov.tr>).

²³Akipek /Akıntürk/Ateş, s. 563.

²⁴Arazi toprak parçasıdır. İmar uygulaması, kadastrosu yapılmış ve parsel numarası almış olan toprak parçasına arsa, imar uygulaması yapılmamış toprak parçasına tarla denir. Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 315.

²⁵Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 423.

²⁶Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 423; Olgaç S. C. (2020), *Yargıtay Uygulamasında Zorunlu Geçit Hakkı (TMK m. 747)*, Terazi Hukuk Dergisi, 15 (171), s. 2348.

Geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz maliki ile komşu herhangi bir taşınmazın malikinin anlaşarak ihtiyaç içinde olan taşınmaza geçit verilmesi, geçit sağlanmasının en normal yoludur. Ancak tarafların anlaşarak bu hakkı kurması her zaman mümkün olmamaktadır. Geçit verme, geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaza komşu taşınmaz maliklerinin iyi niyetine ve anlayışına bırakılırsa uygulamada geçit verilmemesi veya geçit için yüksek tazminat istenmesi gibi sorunlar ortaya çıkabilecektir²⁷. Bu nedenle hem KKTC Hukukunda hem de Türk Hukukunda zorunlu geçit hakkı kanunda düzenlenmiş, geçit hakkı tanınması komşu taşınmaz maliklerinin iradesine bırakılmamıştır.

Zorunlu geçit hakkı, KKTC Hukukunda TMY’de Geçit Verme Zorunluluğu başlıklı m. 11A’da düzenlenmiştir. İlgili madde uyarınca,

“Bu Yasa kurallarında bakılmaksızın, bir taşınmaz malın herhangi bir sebepten dolayı bir kamu yoluna çıkmak için gerekli olan geçitten mahrum olacak şekilde kapalı olması, veya mevcut geçidin, bir taşınmaz malın uygun şekilde kullanılması, inkişafı veya işletilmesi için yeterli olmaması halinde, o taşınmaz malın sahibi, makul bir tazminat ödemek koşulu ile civarındaki taşınmaz mallar üzerinden geçit talep etmek hakkına sahiptir”.

Türk Hukukunda zorunlu geçit hakkı TMK m. 747’de düzenlenmiştir. İlgili hüküm uyarınca, *“Taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik, tam bir bedel karşılığında bir geçit hakkı tanınmasını komşularından isteyebilir”.*

Zorunlu geçit hakkı, bir taşınmaz malikinin kamu yoluna hiç veya yeterli bağlantısı bulunmayan taşınmazının kamu yoluna bağlanması için komşu taşınmaz malikine tazminat ödemek koşulu ile kendisine geçit sağlanmasını talep etme hakkı

²⁷Tekinay S.S. (1988), *Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri*, İstanbul: Filiz Kitabevi, s. 93; Özsunay, E. (1968), *Zaruri Geçit Hakkı*, Yayınlanmamış Doçentlik Tezi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi, s. 1.

veren zorunlu bir haktır²⁸. Türk Hukukunda zorunlu geçit hakkı, hak sahibinin talebi ile komşu taşınmaz maliki arasında yapılacak sözleşme veya mahkeme kararı ile kurulurken²⁹, KKTC Hukuku'nda Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürlüğü'ne yapılan talep sonrası müdürün kararı üzerine kurulur³⁰.

1.1.2 Zorunlu Geçit Hakkı Kavramının Ortaya Çıkış Nedenleri

Zorunlu geçit hakkının ortaya çıkışı, ekonomik ve sosyal nedenlere dayanmaktadır³¹. Zorunlu geçit hakkının temelinde taşınmazın, tahsis olduğu amaca uygun ve rasyonel bir şekilde işletilmesini sağlama amacı yatmaktadır³². Kamu yoluna bağlantısı bulunmayan veya taşınmazı kamu yoluna bağlayan geçidi yetersiz olan taşınmazdan rasyonel bir şekilde yararlanılması oldukça zor, bazı durumlarda ise imkansızdır³³.

Taşınmazın ekonomik olarak rasyonel bir şekilde işletilmesinin veya kullanılmasının yanı sıra, toplumsal menfaat de taşınmazın kamu yoluna bağlı olmasını gerektiren zorunlu geçit hakkı nedenidir. Toplum menfaati gereği tüm taşınmazlar ulaşılabilir, girilebilir olmalıdır³⁴. Örneğin yangın, suçluyu kovalama gibi durumlarda taşınmazların girilebilir olması büyük önem taşımaktadır.

Nüfus artışı ile taşınmazların değeri oldukça artmıştır. Bireyler artık hiçbir toprağı boş bırakmamayı ve toprağın tamamından fayda sağlamayı amaçlamaktadır. Bu nedenle toprak sahibi eskiden komşusunun geçmesine izin verdiği topraktan da

²⁸Özsunay, s. 1; Surlu M. H. ve Öztürk G. (2013), *Öğreti ve Uygulamanın Işığında Açıklamalı İctihatlı Zorunlu Geçit Hakkı ve Diğer Geçit Hakları*, 4. Bası, Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 21.

²⁹Gürsoy/Eren/Cansel, s. 609; Kırca, Ç. (2005), *Zorunlu İrtifakların Hukuki Niteliği*, AÜHFD, s. 70.

³⁰GVT m. 7; Ayrıntılı bilgi için bkz; aşğ. "2.1".

³¹Surlu/Öztürk, s. 22.

³²Özsunay, s. 1.

³³Özsunay, s. 1; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 605.

³⁴Özsunay, s. 3.

fayda sağlamayı amaçlayıp, komşusunun geçmesine izin vermemeye başlamıştır³⁵. Gerek köyler gerekse şehirlerde boş toprak parçası kalmamış, eskiden ev, bakara gibi küçük yapıların bulunduğu yerlere artık büyük binalar inşa edilmiş buna bağlı olarak bazı taşınmazlar kamu yoluna bağlantılarını kaybetmişlerdir³⁶.

Arsa değerlerinin artmasıyla arsaların bütün olarak satılması zorlaşmıştır. Ayrıca taşınmazların küçük parçalar halinde satılması hem daha kolay hem de daha karlı hale gelmiştir. Bazı toprak sahipleri daha fazla kazanç elde etme amacıyla topraklarını küçük parçalara bölmüşler ve yeni parsellere geçit yeri bırakmamış veya hayali geçit yerleri göstermişlerdir. Gelişi güzel yapılan bu ifrazlar nedeniyle bazı taşınmazlar kamu yollarına bağlantılarını kaybetmişlerdir³⁷.

Bazı durumlarda taşınmazın mevcut geçidi taşınmazın kullanılış amacının değişmesi ile veya eskiden şehirden uzak bir yerde tarla olarak kullanılan bir taşınmazın şehirlerin gelişmesi sebebiyle mesken veya sanayi bölgesine dönüşmesi durumunda da mevcut geçit yetersiz hale gelmektedir³⁸.

Teknolojinin gelişmesi ile geçitlerin, tarım araçlarının ve taşıtların geçebilmesi için yetersiz kalması da zorunlu geçit hakkının ortaya çıkış nedenlerindedir³⁹. Yer kayması, su basması veya deprem gibi doğa olayları sonrası var olan geçidin ortadan kalkması, bazı yapıların sonradan inşa edilmesi, kamulaştırma yapılması gibi sebepler de geçit ihtiyacının ortaya çıkmasına neden olabilmektedir⁴⁰. Devletin kamu yolunun geçtiği yeri değiştirerek başka bir yere alması da geçit ihtiyacını doğurabilir⁴¹.

³⁵Tırpan S. (1970), *Medenî Kanuna Göre Lüzumlu Geçit Hakkı*, AÜHF, İmran Ökten'e Armağan, s. 245.

³⁶Tırpan, s. 246.

³⁷Tırpan, s. 246.

³⁸Özsunay, s. 52.

³⁹Tırpan, s. 246.

⁴⁰Tekinay, Takyitler, s. 95; Eren, s. 402; Sirmen, s.479; Surlu/Öztürk, s. 204-205.

⁴¹Eren, s. 401.

1.2 Zorunlu Geçit Hakkının Hukuki Niteliği

1.2.1 Zorunlu Geçit Hakkının Mülkiyet Hakkı ile İlişkisi

1.2.1.1 Mülkiyet Hakkı

Mülkiyet kavramı tarih boyunca devleti ve toplumu biçimlendiren; ekonomik, sosyal ve siyasal gelişmeleri belirleyen önemli bir kavramdır⁴². Mülkiyet, sahip olunabilen şeyler ile kişi arasındaki ilişkidir⁴³. Mülkiyet hakkı “eşya üzerinde en geniş yetki sağlayan aynı hak” olarak tanımlanır⁴⁴.

KKTC Hukukunda mülkiyet hakkının sağladığı yetkiler Anayasa Mahkemesi’nin 2018 tarihli kararında şu şekilde ifade edilmiştir⁴⁵:

“Bu yetkinin içerisinde elde bulundurma hakkı, başkalarına engel olma, kullanma, yönetme, gelir sağlama, maddi ve hukuki işlemlere konu etme, kapitale dönüştürebilme, maddi bir karşılığa bağlı olarak veya olmadan devredebilme, mirası koşulsuz kullanma, kişinin rızası olmadan bu hakların kullanılmasının engellenememesi veya mülkiyetin el değiştirmesi unsurlarının varlığı kabul edilir”.

Türk Hukukunda mülkiyet hakkının sağladığı yetkiler TMK m. 683’de düzenlenmiştir: “Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir”. Malikin eşyayı fiilen kullanması, ürünlerinden faydalanması, tüketmesi, eşya üzerinde değişiklik yapması gibi fiili tasarrufları ile eşyayı başkasına devretmesi, eşyanın üzerinde hak tesis etmesi gibi hukuki tasarrufları mülkiyet hakkının tanıdığı yetkilerdir⁴⁶.

⁴²Serozan R. (1982), “Mülkiyet Hakkının Özü, İşlevi ve Sınırları, Doğanay Armağanı, s. 239; Reed O. L. (2004) What is Property?, American Business Law Journal 41(4), s. 468.

⁴³KKTC, D. 5/2018, Anayasa Mahkemesi: 5/2017 YİM No: 246/2015, 11.12.2018 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E.T.: 08.01.2022).

⁴⁴Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 312; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 66; Serozan, Mülkiyet, s. 245; Özkaya E. (2022), Eşya Hukuku, Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 59.

⁴⁵KKTC, D. 5/2018, Anayasa Mahkemesi: 5/2017 YİM No: 246/2015, 11.12.2018 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E.T.: 08.01.2022).

⁴⁶Sirmen, s. 263-264.

Mülkiyet hakkını açıklayan üç temel sistem bulunmaktadır⁴⁷.

Klasik (liberal) sistem malike eşya üzerinde sınırsız yetki verir. Mülkiyet hakkı yalnızca yetkilerden oluştuğunu kabul eden görüş, ödevlerin varlığını kabul etmemektedir⁴⁸. Bu görüşe göre mülkiyet hakkı mutlak, sınırsız, teklici, dokunulmaz, vazgeçilmez, zamanaşımına uğramaz kutsal bir haktır⁴⁹. Mülkiyet hakkının içerdiği yetkilerin kullanılmasına istisnai olarak bazı sınırlamalar getirilirse de bu sınırlamalar mülkiyet hakkının özüne yabancı, ona dışarıdan yüklenen sınırlamalardır⁵⁰.

Marksist sistem klasik sistemin aksine eşya mülkiyetini bireyden alarak topluma, dolayısı ile devlete vermiştir. Marksist sistem, özel mülkiyetin insanın insan tarafından sömürülmesi olduğunu ileri sürüp özel mülkiyetin toplumsallaşması gerektiğini savunur. Bu görüş, özellikle doğal kaynaklar ve servetler, üretim araçları, tarım toprakları, ormanlar üzerindeki özel mülkiyeti reddeder⁵¹.

Modern (karma) sistem mülkiyet hakkının yalnızca yetkilerden oluşmadığını, yetkilerin yanında ödevlerin de yer aldığını savunmaktadır⁵². Modern görüşte mülkiyet hakkı, her bir zerresi yetkiler ve ödevlerle harmanlanmış bir topa benzetilir⁵³. Ödevlerin mülkiyet hakkına sonradan yüklendiği değil, doğrudan mülkiyet hakkının bir parçası olduğu kabul edilmektedir⁵⁴. Bu görüşe göre özel mülkiyet korunmaktadır⁵⁵. Devlet, özel mülkiyete haksız müdahale etmeme ödevinin yanı sıra,

⁴⁷Eren, s. 5.

⁴⁸Akipek, J. G. (1973), *Mülkiyet*, 2. Bası, Ankara: Sevinç Matbaası, s. 375; Eren, s. 5-7; Zevkliler A. (1977), *Mülkiyetin Yapısı ve Mülkiyetten Doğan Ödevler*, Prof. Dr. Bülent N. Esen'e Armağan, AÜHF, s. 582; Katz L. (2008), *Exclusion and Exclusivity in Property Law*, University of Toronto Law Journal, 58(3), s. 276, 281; Reed, s. 471.

⁴⁹Serozan, *Mülkiyet*, s. 425.

⁵⁰Akipek, s. 375; Zevkliler, s. 582.

⁵¹Eren, s. 9; Reed, s. 484.

⁵²Akipek, s. 377; Zevkliler, s. 583; Katz, s. 276; Reed, s. 492.

⁵³Zevkliler, s. 594.

⁵⁴Zevkliler, s. 583; Serozan, *Mülkiyet*, s. 254.

⁵⁵Eren, s. 10.

mülkiyet hakkının diğer güçler tarafından ihlal edilmemesi ve saldırıların önüne geçilmesi için gerekli müdahaleleri yapıp önlem alma ödevi altındadır⁵⁶.

KKTC Anayasası mülkiyet hakkını “Sosyal ve Ekonomik Haklar, Özgürlükler ve Ödevler” bölümünün altında düzenlenmiştir. KKTC Anayasası m. 36 uyarınca, “Her yurttaş, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, kamu yararı amacıyla ve yasa ile sınırlanabilir”. TC Anayasası mülkiyet hakkını “Kişinin Hakları ve Ödevleri” bölümünün altında düzenlemiştir. TC Anayasası m. 35 uyarınca, “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir”.

Gerek KKTC Hukukunda gerekse Türk Hukukunda mülkiyet hakkı anayasa ile koruma altına alınmıştır. Mülkiyet hakkı, sahibine birçok yetki tanımakla birlikte, sınırsız değildir⁵⁷, her iki Anayasada da mülkiyet hakkının sınırlandırılabilceği açıkça düzenlemiştir. Bu nedenle her iki hukuk düzeninde de benimsenmiş sistemin modern sistem olduğu görülmektedir. Kanunlar Anayasa’ya aykırı olamayacağından mülkiyet hakkı ile ilgili kanun maddelerinin de aynı görüşü benimsediği kabul edilmelidir⁵⁸.

Anayasanın ilgili hükümleri mülkiyet hakkını oldukça kapsamlı olarak ele alır ve aynı veya kişisel nitelikte her türlü özel malvarlığı hakkını kapsamına alır. Buna bağlı olarak sınırlı aynı hakların da mülkiyet hakkı gibi anayasal güvence altında olduğu kabul edilmelidir⁵⁹.

⁵⁶Eren, s. 12.

⁵⁷Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 200; KKTC, D. 5/2018, Anayasa Mahkemesi: 5/2017 YİM No: 246/2015, 11.12.2018 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E.T.: 08.01.2022); Reed, s. 493.

⁵⁸Zevkliler, s. 599; KKTC Anayasası m. 7; TC Anayasası m. 11; TMK m. 683 içerik olarak klasik görüşe yakın bir düzenleme içerdiği yönünde bkz. Eren, s. 10.

⁵⁹Köprülü/Kaneti, s. 12; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 916.

1.2.1.2 Mülkiyet Hakkının Kısıtlaması Olarak Zorunlu Geçit Hakkı

Zorunlu geçit hakkı komşu maliklerin menfaat dengesinin ve toplumsal barışın sağlanmasını amaçlar⁶⁰. Buna bağlı olarak, zorunlu geçit hakkı yükümlüsü malikin mülkiyet hakkı ile geçit ihtiyacı içinde olan malikin geçit hakkı, dolayısı ile mülkiyet hakkı, çatışmakta ve iki hukuk düzeni de geçit ihtiyacı içinde olan malikin hakkına üstünlük tanınmaktadır. Komşuluk, aynı coğrafi bölgede bulunan taşınmaz malikleri veya taşınmazda oturan, taşınmazı iş yeri olarak kullanan veya taşınmazdan yararlananlar arasındaki ilişkidir⁶¹. Komşuluk hukukuna dayanarak getirilen mülkiyet hakkının kısıtlamalarının temelinde, komşular arası dayanışma, karşılıklı yardımlaşma ve sağlıklı komşuculuk ilişkilerinin sürdürülmesi amacı yatmaktadır⁶². Bu tür kısıtlamalar komşu olmayan taşınmaz malikleri tarafından talep edildiğinde taşınmaz maliki bu taleple yükümlü değildir⁶³. Zorunlu geçit hakkı bakımından geçit ihtiyacı içinde bulunan taşınmazı kamu yoluna bağlamak için uygun olan tüm taşınmazlar komşu taşınmaz kabul edilmelidir⁶⁴.

Mülkiyet hakkı, doğrudan veya dolaylı olarak kısıtlanabilmektedir⁶⁵. Doğrudan mülkiyet hakkı kısıtlamalarında eşya üzerinde mülkiyet hakkına sahip olmanın verdiği yetkiler, doğrudan doğruya ve kendiliğinden kısıtlanmaktadır⁶⁶. Doğrudan mülkiyet hakkı kısıtlamaları, bir hukuk kuralına bağlı olarak doğarlar ve buna bağlı olarak bu kısıtlamadan yararlanan kişi yararlanma hakkını bir hukuk kuralından alır⁶⁷. Doğrudan

⁶⁰Gürsoy/Eren/Cansel, s. 598; Kırca, s. 66.

⁶¹Bük, A. (2021), *Uygulamada Komşuluk Hukuku*, Ankara: Yetkin Yayınları, s. 21.

⁶²Sirmen, s. 469; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 643; Şahiniz S. (2001), *Zaruri Mecra İrtifaki*, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul: Beta Yayıncılık, s. 37; Ertaş, s. 429.

⁶³Ayan M. (2016), *Eşya Hukuku II Mülkiyet*, 9. Bası, Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 353.

⁶⁴Özdemir F. B (2010), *Türk Medeni Hukukunda Zorunlu Geçit Hakkı*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, s. 98.

⁶⁵Bazı yazarlar “mülkiyet hakkının doğrudan doğruya/dolayısıyla kanundan doğan kısıtlaması” nitelendirmesi yerine “doğrudan doğruya/dolayısıyla kanundan doğan ödevler” nitelendirmesi tercih etmektedir. Bkz. Gürsoy/Eren/Cansel, s. 592 vd.; Akipek, s. 203 vd.; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 544 vd.

⁶⁶Tekinay, Takyitler, s. 37; Özsunay, s. 165.

⁶⁷Akman G. S (1982), *Taşkın İnşaat*, İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, s. 166.

doğruya kısıtlamalar aynı hak sağlamaz ve buna bağlı olarak irtifak hakkına da konu olmazlar⁶⁸. Doğrudan kanundan doğan kısıtlamalarda tescile gerek yoktur⁶⁹. Doğrudan mülkiyet hakkı kısıtlamalarına örnek olarak Türk Hukukunda TMK m. 737’de düzenlenen taşkın kullanma yasağı, TMK m. 738’de düzenlenen zarar verici kazı ve yapı yapma yasağı; KKTC Hukukunda HFY m. 46’da düzenlenen taşkın kullanma yasağı verilebilir⁷⁰. Doğrudan mülkiyet kısıtlamalarının doğması için tapu siciline tescil edilmesi gerekmediği gibi belirli bir tazminatın ödenmesi de zorunlu değildir⁷¹.

Dolaylı mülkiyet hakkı kısıtlamalarında ise bir kimsenin başka bir malike karşı ileri sürebileceği bir talep hakkı veya yenilik doğurucu hakkı bulunmaktadır⁷². Mülkiyetin kanundan doğan dolaylı kısıtlamalarında, yüklü taşınmaz maliki yararlanan taşınmaz malikinin talebi ile bir verme-yapma veya aynı hak kurma borcu altına girmektedir⁷³. Bu hakkın kullanılması ile mülkiyet hakkı kısıtlanmış olur⁷⁴. Mülkiyet hakkının dolaylı kısıtlamalarının doğması için tescil zorunludur⁷⁵. Ayrıca dolaylı olarak kanundan doğan kısıtlamalar için mülkiyet hakkı kısıtlanan malike tam bir tazminat ödenmesi gerekmektedir⁷⁶. Dolaylı mülkiyet hakkı kısıtlamalarına zorunlu su hakkı, zorunlu geçit hakkı, zorunlu mecra hakkı örnek olarak verilebilir⁷⁷.

Öğretide zorunlu geçit hakkının niteliği tartışmalıdır. Bir görüşe göre zorunlu geçit hakkı irtifak hakkı değil, komşuluk hukukuna dayanan mülkiyet hakkı

⁶⁸Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 630, kanundan doğan mecra irtifakı hariç tutulmuştur.

⁶⁹Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 630; Akman, s. 167, yazara göre mülkiyet hakkının doğrudan kısıtlamalarında tescil zorunlu olmadığı gibi bu tür kısıtlamalar tescile elverişli de değildir.

⁷⁰KKTC, D.15/2012, Yargıtay/Hukuk No: 33/2010, Lefkoşa Davası no: 4797/2007, 12.04.2012 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararara3.aspx>, E.T.: 10.01.2022).

⁷¹Akman, s. 167.

⁷²Tekinay, Takyitler, s. 36-37; Aral V. (1963), Kanuni İrtifaklar, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 29 (4), s. 1041.

⁷³Erel Ş. N. (1982), *Eşyaya Bağlı Borç*, Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi, s. 43; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 630.

⁷⁴Tekinay, Takyitler, s. 36-37; Şahiniz, s. 38; Aral, s. 1041.

⁷⁵Özsunay, s. 166; Şahiniz, s. 38; Aral, s. 1041.

⁷⁶Aral, s. 1041.

⁷⁷Tekinay, Takyitler, s. 37; Akman, s. 167; Aral, s. 1041.

kısıtlamasıdır⁷⁸. Zorunlu geçit hakkı sahibinin talep hakkı mülkiyet hakkının sınırları içerisinde yer alır ve mülkiyet hakkının bir parçasıdır. Zorunlu geçit hakkına katlanma yükümlülüğü ise yüklü taşınmazın malikinin mülkiyet hakkının sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu görüş, zorunlu geçit hakkının mülkiyetin kanundan doğan kısıtlaması olarak kabul edilmesi sebebiyle, tescile gerek olmaksızın doğacağını savunur⁷⁹. Burada var olan hak, uyur durumdadır. Hak, yükümlünün bu hakkı tanınması veya hâkimin hakkın kurulması için gerekli koşulların var olduğunu tespiti ile uyanır. Bu görüşe göre hakkın irtifak haklarından olmaması sebebiyle, ihlali durumda irtifak haklarına değil, mülkiyet hakkına dayanarak dava açılmalıdır⁸⁰.

Öğretideki hâkim görüşe göre zorunlu geçit hakkı hem mülkiyet hakkının komşuluk hukukuna dayanan dolaylı olarak kanundan doğan kısıtlaması hem de irtifak hakkı niteliğindedir⁸¹. Başka bir deyişle zorunlu geçit hakkı, komşuluk hukukuna dayanan ve komşu taşınmaz malikine katlanma ödevi yükleyen kanuni bir irtifak hakkıdır⁸². Bu görüşe göre zorunlu geçit hakkı, kurulma zorunluluğu kanuna dayanan zorunlu irtifak haklarından. Doğrudan mülkiyet hakkı kısıtlamalarının aksine, mülkiyetin dolaylı kısıtlamaların doğması için tapu siciline tescili ve belirli bir tazminatın ödenmesi zorunludur. Zorunlu geçit hakkının kurulması için tescil edilmesi gerekmektedir⁸³. Bu durum zorunlu geçit hakkının mülkiyet hakkının dolaylı olarak

⁷⁸Kırca s. 66'da dn 4'de belirtilen yazarlar; Akipek, s. 209; Tandoğan H. (1953), *Türk Hukukunda Mecralar*, AÜHFD, 10 (1), s. 614.

⁷⁹Akipek, s. 209; Akipek/Akıntürk/Ateş s. 564.

⁸⁰Kırca, s. 68.

⁸¹Özsunay, s. 172; Erel, s. 44; Tekinay, Takyitler, s. 37, 93, 105; Akman, s. 176 (Taşkın inşaat bakımından); Ertaş, s. 432 vd.; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 605-606; Köprülü/Kaneti, s. 47; Aral, s. 1041,1043; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 643-662; Topuz M. (2020), *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 433; Surlu/Öztürk, s. 32; Sirmen, s. 469-481; Eren, s. 377-402; Bük, s. 137; Olgaç, s. 2346.

⁸²Özsunay, s. 174; Tekinay, Takyitler, s. 105; Aybay/Hatemi, s. 215; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 605, 609; Ayan, s. 365; Surlu/Öztürk, s. 21.

⁸³TMY m. 40. Ayrıntılı bilgi için bkz. aştğ "2.1".

kanundan doğan bir kısıtlaması olduğunun göstergesidir⁸⁴. Dolaylı olması sebebiyle zorunlu geçit hakkı kendiliğinden değil, talep ile doğmaktadır⁸⁵.

1.2.2 İrtifak Niteliği

1.2.2.1 Kanundan Doğan İrtifak Hakkı Oluşu

Eşya üzerinde sınırlı yetki sağlayan aynı haklara sınırlı aynı haklar denir⁸⁶. Sınırlı aynı haklardan olan irtifak hakkı, bir eşya üzerinde doğrudan doğruya kullanma veya yararlanma veya hem kullanma hem de yararlanma hakkı veren aynı haklardır⁸⁷.

Zorunlu geçit hakkı, geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz ile geçit verecek olan taşınmaz maliki arasındaki ilişkinin diğer irtifak ilişkilerinden farklı olarak kanundan doğan bir irtifak ilişkisi olması sebebiyle kanuni irtifak niteliğindedir⁸⁸. Zorunlu geçit hakkı aynı bir haktır⁸⁹. Aynı hak, eşya üzerinde doğrudan doğruya hakimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen mutlak haktır⁹⁰. Aynı hak niteliği sebebiyle zorunlu geçit hakkı da herkese karşı ileri sürülebilen mutlak bir haktır.

Zorunlu geçit hakkı komşu malike katlanma ödevi yükleyen bir haktır⁹¹. Katlanma ödevi yükleyen irtifaklarda malik, irtifak hakkı olmasaydı mülkiyet hakkına dayanarak önleyebileceği taşınmazının kullanılmasına, irtifak hakkı sebebiyle

⁸⁴Özsunay, s. 166; Akman, s. 173; Kırca, s. 71; Surlu/Öztürk, s. 30,31; Şahiniz, s. 38.

⁸⁵Gürsoy/Eren/Cansel, s. 606; Surlu/Öztürk, s. 30.

⁸⁶Oğuzman/Barlas, s. 149; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 471; Sirmen, s. 560; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 611; Aral, s. 1038.

⁸⁷KKTC, D.14/2014, Yargıtay/Hukuk No. 106/2013, Lefkoşa Dava No. 5389/2009, 12.05.2014 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararara3.aspx>, E.T.: 10.01.2022); Aybay/Hatemi, s. 254; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 669; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 737; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 636; Sirmen, s. 559; Yılmaz, s. 321; Tekinay, Sınırlı Aynı Haklar, s. 29; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 472; Köprülü/Kaneti, s. 41; Esener/Güven, s. 417; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 897; Özkaya, s. 61.

⁸⁸Eren, s. 401; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 490; Akman, s. 171; Şahiniz, s. 44,61; Topuz, s. 433; Bük, s. 137; Olgaç, s. 2346.

⁸⁹Surlu/Öztürk, s. 21.

⁹⁰Oğuzman/Barlas, s. 147; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 5; Sirmen, s. 4; Ertaş, s. 3; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 611; Özkaya, s. 34.

⁹¹Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 424; Eren, s. 400; Ünal, s. 168; KKTC, D. 7/2011, Yargıtay/Hukuk 83/2010, Mağusa Dava No: 3722/2009, 10.05.2011 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararara3.aspx>, E.T.: 11.01.2022).

katlanmak zorunda kalmaktadır⁹². Buna bağı olarak üzerinde zorunlu geçit hakkı kurulan taşınmazın maliki, taşınmazının geçit için kullanılmasına katlanmakla yükümlüdür⁹³. Malike katlanma ödevi yükleyen irtifak haklarına, hak sahibine sağladığı yetkiler sebebiyle olumlu irtifaklar denilmektedir⁹⁴. Zorunlu geçit hakkı olumlu irtifak haklarındandır⁹⁵.

1.2.2.2 Eşyaya Bağlı İrtifak Hakkı Oluşu

İrtifak hakları hak sahibine göre ikiye ayrılırlar. Bunlar kişiye bağı irtifaklar ve eşyaya bağı irtifaklardır. Kişiyeye bağı irtifaklarda hak doğrudan belirli bir kişiyeye bağlanmaktadır⁹⁶. Bu tür irtifaklarda hak sahibi gerçek kişi, tüzel kişi veya bir topluluk olabilir⁹⁷. Hak bakımından kişiliğin ön plana çıkması sebebiyle bu tür irtifaklar kural olarak el değıştirmez ve miras yolu ile geçemez⁹⁸. Kişiyeye bağı irtifaklara örnek olarak intifa hakkı, oturma hakkı, üst hakkı ve kaynak hakkı verilebilir⁹⁹. Bunlardan intifa ve oturma hakkı sadece kişiyeye bağı olarak kurulabilen haklardır. Buna bağı olarak intifa ve oturma hakkı eşyaya bağı irtifak olarak kurulamazlar¹⁰⁰.

Eşyaya bağı irtifaklar, irtifak hakkı sahibine başka bir taşınmazı kullanma ve yararlanma ya da yalnızca kullanma veya yararlanma yetkisi veren sınırlı aynı haklardandır¹⁰¹. Eşyaya bağı irtifaklarda, bir taşınmaz üzerinde diğere bir taşınmaz lehine yükletilen bir yük bulunmakta ve bu yük sebebiyle yüklü taşınmaz maliki mülkiyet hakkının verdiği bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmakta veya irtifak hakkı

⁹²Köprülü/Kaneti, s. 54.

⁹³Köprülü/Kaneti, s. 42.

⁹⁴Köprülü/Kaneti, s. 42,54.

⁹⁵Oğuzman/Barlas, s. 149.

⁹⁶Tekinay, Sınırlı Aynı Haklar, s. 29; Serozan, Mülkiyet, s.48; Sirmen, s. 574.

⁹⁷Köprülü/Kaneti, s. 44; Sirmen, s. 574; Ünal, s. 269.

⁹⁸Ayan, M. (2017), *Eşya Hukuku III Sınırlı Aynı Haklar*, 8. Bası, Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 67; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 486.

⁹⁹Tekinay, Sınırlı Aynı Haklar, s. 29; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 742; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 486.

¹⁰⁰Sirmen, s. 575.

¹⁰¹Ünal, s. 96.

sahibinin taşınmazını kullanmasına katlanmaktadır¹⁰². Eşyaya bağlı irtifak hakları yüklü taşınmaz malikinin mülkiyet hakkından kaynaklanan kullanma, yararlanma ve tasarruf yetkilerinden yalnızca kullanma ve yararlanma yetkisini kısıtlayabilir¹⁰³. Başka bir deyişle bu tür irtifakların yüklü taşınmaz malikinin tasarruf yetkisini kısıtlaması mümkün değildir. Eşyaya bağlı irtifak, bir taşınmazın daha etkin şekilde kullanılması, işletilmesi amacı ile kurulur¹⁰⁴.

Eşyaya bağlı irtifaklar yalnızca taşınmazlar için söz konusu olabilir¹⁰⁵. Bu tür irtifaklarda iki taşınmaz bulunur¹⁰⁶. Eşyaya bağlı irtifaklarda üzerinde yük kurulan taşınmaza “yüklü taşınmaz”, yükten yararlanan taşınmaza ise “yararlanan taşınmaz” denilmektedir¹⁰⁷. Yararlanan taşınmazın maliki irtifak hakkının sahibidir. Hak, yararlanan taşınmaz mülkiyetine ayrılmaz bir şekilde bağlıdır¹⁰⁸. Eşyaya bağlı irtifaklarda hak doğrudan doğruya kişiye değil, yararlanan taşınmazın malikine bağlı durumdadır¹⁰⁹. Eşyaya bağlı irtifaklarda irtifak hakkının, bağlı olduğu eşyadan bağımsız olarak el değiştirmesi mümkün değildir¹¹⁰. Başka bir deyişle mülkiyet hakkının devredilmesi ile irtifak hakkı da kendiliğinden yeni malike geçer¹¹¹. Eşyaya bağlı irtifaklar bu yönleri ile kişiye bağlı irtifaklardan ayrılırlar¹¹². Yüklü taşınmaz üzerindeki irtifak taşınmazın şimdiki ve gelecekte tüm maliklerini kendiliğinden bağlar, bu durum irtifak haklarının aynı hak niteliğinden kaynaklanır¹¹³. Burada yüklü

¹⁰²Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 908; Aybay/Hatemi, s. 255.

¹⁰³Ünal, s. 101.

¹⁰⁴Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 643; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 47.

¹⁰⁵Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 648; Sirmen, s. 574; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 48.

¹⁰⁶Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 648; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 741; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 488.

¹⁰⁷Tekinay, Sınırlı Ayni Haklar, s. 30; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 648; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 741-742; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 908; Sirmen, s. 574; Ünal, s. 95; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 48.

¹⁰⁸Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 908; Sirmen, s. 574.

¹⁰⁹Köprülü/Kaneti, s. 43-44; Antalya O. G. ve Topuz M. (2019), *Eşya Hukuku*, 3. Bası, Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 117.

¹¹⁰Köprülü/Kaneti, s. 44; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 648; Sirmen, s. 574.

¹¹¹Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 648; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 487.

¹¹²Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 908.

¹¹³Sirmen, s. 576; Köprülü/Kaneti, s. 50.

veya yararlanan konumda olan taşınmazın kendisi değil, taşınmazların hâlenki malikleridir¹¹⁴.

Zorunlu geçit hakkı eşyaya bağlı irtifak olarak kurulmaktadır¹¹⁵. Burada geçit hakkı sahibi, yüklü taşınmazdan yararlanırken yüklü taşınmaz malikine düşen ödev bu geçide katlanmaktır¹¹⁶.

KKTC Hukukunda zorunlu geçit hakkı bakımından yararlanan taşınmaza “*geçit hakkını haiz taşınmaz mal*”, yararlanan taşınmaz malikine “*iktisap edecek taraf*”; yüklü taşınmaza “*geçit hakkına tabi taşınmaz mal*”, yüklü taşınmazın sahibine ise “*mükellef taraf*” denilmektedir¹¹⁷.

Eşyaya bağlı irtifaklar sahibine taşınmazdan sınırlı bir yararlanma yetkisi verirler¹¹⁸. Aynı hak niteliğinde olan irtifak hakları, taşınmaz üzerinde doğrudan doğruya kısmi bir hakimiyet, başka bir deyişle kısmi yararlanma hakkı sağlar¹¹⁹. Yüklü taşınmaz malikinin taşınmazı üzerindeki tüm yetkilerini ortadan kaldıran bir irtifak kurulması mümkün değildir¹²⁰.

Eşyaya bağlı irtifaklarda yüklü taşınmaz malikinin durumu aktif değil her zaman pasiftir¹²¹. Yüklü taşınmaz malikinin olumlu davranışından yararlanma, eşyaya bağlı irtifakın asli içeriği değildir¹²². Burada eşyaya bağlı irtifak, yüklü taşınmaz malikine

¹¹⁴Tekinay, Sınırlı Ayni Haklar, s. 30; Ünal, s. 95.

¹¹⁵Ertuş, s. 434; Ünal, s. 102; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 48; Aybay/Hatemi, s. 256; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 684; Neocleous A. (2000), *Introduction To Cyprus Law*, Limasol: Yorkhill Law Publishing, s. 596; KKTC, D. 7/2011, Yargıtay/Hukuk, 83/2010, Mağusa Dava No: 3722/2009, 10.05.2011 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E.T.: 12.01.2022).

¹¹⁶Ünal, s. 102.

¹¹⁷GVT m. 2.

¹¹⁸Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 909.

¹¹⁹Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 909; Sirmen, s. 576; Ünal, s. 96,100.

¹²⁰Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 909.

¹²¹Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 909; Sirmen, s. 576.

¹²²Akıpek/Akıntürk/Ateş, s. 650; Aybay/Hatemi, s. 256; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 909; Sirmen, s. 576; Ünal, s. 103.

bir katlanma veya kaçınma yükümlülüğü yüklerken¹²³, yararlanan taşınmaz malikine ise yüklü taşınmazı kullanma veya yararlanma yetkisi vermektedir¹²⁴. Katlanma ve kaçınma eylemleri nitelikleri itibariyle olumsuz eylemlerdir¹²⁵.

Yararlanan taşınmaz malikinın kişisel bir ihtiyacını karşılayan yararlanma eşyaya bağlı irtifakın kurulması için yeterliyken yüklü taşınmaz malikinın irtifak hakkının kurulmasında menfaatinin olup olmaması önemli değildir¹²⁶.

Eşyaya bağlı irtifakın kurulmasıyla yüklü taşınmaz kimin mülkiyetindeyse yüke o malik katlanacak, yararlanan taşınmazın maliki kimse yükten o yararlanacaktır¹²⁷. Buna bağlı olarak, yararlanan taşınmazın maliki el değiştirdikçe hak sahibi de değişmiş olacağından burada eşyaya bağlı bir hak söz konusu olmaktadır¹²⁸.

Eşyaya bağlı haklar bir kimsenin şahsı sebebiyle değil, bir malın maliki olması sebebiyle, başka bir deyişle malın mülkiyetini elinde bulundurmasına bağlı olarak sahip olduğu haklardır¹²⁹. Eşyaya bağlı haklar, bağlı oldukları mülkiyetin hukuki kaderine tabidir¹³⁰. Buna bağlı olarak eşyaya bağlı irtifak hakları bağlı olduğu taşınmazdan bağımsız olarak tek başına sağlararası işlem veya ölüme bağlı tasarrufa konu olmazlar¹³¹.

Yüklü taşınmazın veya yararlanan taşınmazın malikinın değişmesi tanınan zorunlu geçit hakkını etkilemez¹³². Eşyaya bağlı haklarda ve borçlarda önemli olan eşyaya malik olmaktır. Bu nedenle yüklü taşınmaz mülkiyeti sağlar arası veya ölüme

¹²³Tekinay, Sınırlı Ayni Haklar, s. 30; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 649; Aybay/Hatemi, s. 255; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 909; Sirmen, s. 576; Esener/Güven, s. 424; Ünal, s. 97; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 49.

¹²⁴Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 649; Aybay/Hatemi, s. 254; Ünal, s. 96.

¹²⁵Ünal, s. 103.

¹²⁶Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 911.

¹²⁷Tekinay, Sınırlı Ayni Haklar, s. 30.

¹²⁸Tekinay, Sınırlı Ayni Haklar, s. 30.

¹²⁹Oğuzman/Barlas, s. 173.

¹³⁰Oğuzman/Barlas, s. 173.

¹³¹Ünal, s. 97.

¹³²Erel, s. 168; Köprülü/Kaneti, s. 44.

bağlı bir tasarruf ile veya miras yoluyla başkasına geçerse son zilyet veya hak sahibi kendiliğinden edim yükümlülüğü altına girer¹³³. Zorunlu geçit hakkının irtifak hakkı olması nedeniyle kişisel hak değil aynı bir hak olmasının önemi burada kendini göstermektedir¹³⁴.

1.3 Zorunlu Geçit Hakkı Talebi

1.3.1 Zorunlu Geçit Hakkı Talebinin Hukuki Niteliği

Zorunlu geçit hakkı dolaylı olarak kanundan doğan bir mülkiyet hakkı kısıtlaması olması sebebiyle, talep hakkının kullanılması ile doğar¹³⁵. Bu nedenle zorunlu geçit hakkının talep olmaksızın kendiliğinden kurulması mümkün değildir¹³⁶. Başka bir deyişle talep hakkı sahibi talep hakkını kullanana kadar mülkiyet hakkı kısıtlanmamış, komşu taşınmazın mülkiyet hakkının kısıtlanması talep hakkı sahibinin iradesine bırakılmıştır.

1.3.1.1 Yenilik Doğurucu Hak Niteliği ve Kanuni Talep Hakkı Niteliği

Öğretide zorunlu geçit hakkı talebinin yenilik doğurucu bir hak mı yoksa kanuni bir talep hakkı mı olduğu konusu tartışmalıdır. Bir görüşe göre geçit kurulmasına yönelik talep hakkı yenilik doğuran haklardandır¹³⁷. Yenilik doğurucu haklar hak sahibinin tek taraflı irade açıklaması ile bir hukuki durumu kuran, değiştiren veya sona erdiren haklardır¹³⁸. Talep ile birlikte komşu taşınmaz maliki geçit hakkı kurma yükümlülüğü altına girmektedir¹³⁹. Görüşe göre talep hakkının kullanılması ile komşu taşınmaz malikinin rızası gerekmeksizin irtifakı kurma borcu altına girmesinin sebebi

¹³³Serozan R. (2014), *Eşya Hukuku I*, 3. Bası, İstanbul: Filiz Kitabevi, s. 36; Şahiniz, s. 50.

¹³⁴Köprülü/Kaneti, s. 50.

¹³⁵Akman, s. 168; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 610; Topuz, s. 434; Surlu/Öztürk, s. 30; Y, 14. HD, 13.04.2021, E. 2018/637, K. 2021/2750 (<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E. T.: 12.05.2022).

¹³⁶Akipek, s. 228; Topuz, s. 435; Bük, s. 137; Tacın, s. 391.

¹³⁷Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 661; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 661; Erel, s. 44; Ertaş, s. 432; Şahiniz, s. 55; Öztürk/Surlu, s. 34.

¹³⁸Kılıçoğlu A. M. (2021), *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 25. Bası, Ankara: Turhan Kitabevi, s. 33.

¹³⁹Şahiniz, s. 53.

de talebin yenilik doğurucu hak niteliğinden kaynaklanır¹⁴⁰. Bu görüşe göre yenilik doğurucu hak niteliğindeki zorunlu geçit hakkı talebi ile doğan eşyaya bağlı borç, zorunlu geçit hakkının kurulması ile sona erer¹⁴¹.

Diğer bir görüşe göre, zorunlu geçit hakkı talebi, kanuni bir talep hakkı niteliğindedir¹⁴². Zorunlu geçit hakkı talebinde, hak sahibi lehine irtifak hakkı kurulabilmesi için dava yoluyla da kullanabileceği bir talep hakkı verilmektedir¹⁴³. Talep hakkının kullanılması, zorunlu geçit hakkının kazanılmasına yöneliktir ve ancak bu talebin kabul ettirilmesi ile zorunlu geçit hakkı kurulup komşu taşınmaz malikinin mülkiyeti kısıtlanır¹⁴⁴. Talep, zorunlu geçit hakkının kurulması için yeterli değildir, hakkın kurulması için komşu taşınmaz malikinin de katılımı gerekmektedir. Görüşe göre talep hakkı yenilik doğuran haklardan olması durumunda taşınmaz malikinin katılımı gerekli olmazdı¹⁴⁵.

Talep ile komşu taşınmaz maliki taşınmazı üzerinde geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaza geçit verme borcu altına girmektedir¹⁴⁶. Öğretide talep hakkının niteliğinin kanuni talep hakkı mı yoksa yenilik doğurucu hak mı olduğu tartışmalı olsa da talep ile komşu taşınmaz malikinin hak sahibi lehine irtifak hakkı kurma borcu altına girdiği konusunda görüş birliği bulunmaktadır¹⁴⁷. İrtifak hakkı kurma yükümlülüğü ise, kanundan doğan eşyaya bağlı borç niteliğindedir¹⁴⁸.

¹⁴⁰Şahiniz, s. 55-56.

¹⁴¹Şahiniz, s. 60.

¹⁴²Özsunay, 165, 174,181; Akman, s. 168,181,182; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 609; Akipek, s. 209; Eren, s. 401; Sirmen, s. 48; Havutcu, A./Akıncı M. ve Dinç M. (2021), *Gayrimenkul Hukuku Davaları Cilt I*, 2. Bası, Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 810; Kırca'ya göre burada talep hakkı kanunun tanıdığı bir edimin talep edilmesi hakkıdır, Kırca, s. 76.

¹⁴³Sirmen, s. 481.

¹⁴⁴Akman, s. 168.

¹⁴⁵Akman, s. 182; Kırca, s. 75.

¹⁴⁶Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 662; Özsunay, s. 166; Kırca, s. 70.

¹⁴⁷Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 661; Topuz, s. 433; Kılıç B. (2010), *Zorunlu Geçit Hakkı*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi, s. 10.

¹⁴⁸Sirmen, s. 481; Eren, s. 401.

1.3.1.2 Eşyaya Bağlı Borç Niteliği

Eşyaya bağlı borçlar, kanundan veya hukuki işlemlerden doğan sınırlı sayı ilkesine tâbi borç ilişkileridir¹⁴⁹. Kanundan doğan eşyaya bağlı borçlara zorunlu geçit hakkı ve zorunlu su hakkı; hukuki işlemde doğan eşyaya bağlı borçlara ise şerh edilmiş kişisel haklar örnek olarak gösterilebilir¹⁵⁰. Eşyaya bağlı borçlar, Borçlar Hukuku'nun temel ilkelerinden biri olan borç ilişkisinin yalnızca irade beyanında bulunan kişileri yükümlülük altına sokması kuralının istisnasıdır¹⁵¹. Zorunlu geçit hakkı kanundan doğan eşyaya bağlı borç niteliğindedir¹⁵².

Eşyaya bağlı borçların tarafları eşya üzerindeki aynı hak sahipliği veya zilyetliğe bağlı olarak belirlenir¹⁵³. Bu nedenle zorunlu geçit hakkı, yalnızca talebin ilk muhatabına değil, onun cüz'i haleflerine karşı da ileri sürülebilmektedir¹⁵⁴. Başka bir deyişle taşınmazın sahibi değiştikçe borcun yükümlüsü de değişir¹⁵⁵. Burada borç komşu taşınmazın mülkiyetine bağlanmıştır¹⁵⁶.

Bu nitelikleri sebebiyle eşyaya bağlı borçların durum borçlarından olduğu kabul edilebilir¹⁵⁷. Bu ilişkide borçlu ve alacaklı, eşyanın maliklerinin değişmesiyle borcun üstlenilmesi veya temlike gerek olmaksızın değişmektedir¹⁵⁸.

¹⁴⁹Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 27; Akman, s. 170; Şahiniz, s. 48.

¹⁵⁰Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 27.

¹⁵¹Erel, s. 6; Sirmen, s. 29; Oğuzman M.K. (1965), *Eşyaya Bağlı Haklar ve Borçlar*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 31 (1-4), s. 214; Esener/Güven, s. 59.

¹⁵²Şahiniz, s. 49; Bük, s. 138; Olgaç, s. 2346; Özsunay, s. 166. Yazar “eşyaya bağlı borç” kavramı yerine “aynı borç” kavramını kullanmaktadır.

¹⁵³Erel, s. 5; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 7; Sirmen, s.29; Serozan, Eşya Hukuku, s. 36; Akman, s. 170; Şahiniz, s. 47.

¹⁵⁴Erel, s. 5; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 21.

¹⁵⁵Ertaş, s. 12; Esener/Güven, s. 59.

¹⁵⁶Erel, s. 8; Şahiniz, s. 48; Oğuzman, bu durumda eşyanın borçlu olarak nitelendirilemeyeceğini, borçlunun borcun bağlı olduğu eşyanın maliki olduğunu, burada eşyanın borçluyu belirlemeye aracılık ettiğini belirtir. Oğuzman, s. 214.

¹⁵⁷Serozan, Eşya Hukuku, s. 36; Erel, s. 6; Oğuzman, s. 218.

¹⁵⁸Gürsoy/Eren/Cansel, s. 41; Şahiniz, s. 50.

Eşyaya bağlı borç niteliğinde olan zorunlu geçit hakkında aynı hak olan geçit hakkının kurulmasını talep etme hakkı ve aynı hakkı kurma yükümlülüğü taşınmazların mülkiyetine bağlı durumdadır¹⁵⁹.

Zorunlu geçit hakkının kurulmasında iki aşama bulunmaktadır. Bu iki aşamadan ilki talep hakkının ileri sürülmesi, ikinci aşama ise zorunlu geçit hakkının kurulmasıdır¹⁶⁰. Geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz malikinin talep hakkını kullanmasıyla eşyaya bağlı bir borç ilişkisi doğar¹⁶¹. Talep ile talebin muhatabı komşu taşınmaz maliki zorunlu geçit hakkını kurma borcu altına girmektedir¹⁶². Burada yükümlü taşınmazın tüm malikleri bir mala malik olmaları sebebiyle borcun yükümlüsü durumundadırlar¹⁶³. Talebin muhatabı komşu taşınmaz geçit irtifakı kurulmasına katlanma ödevi ile kanun gereği yükümlü olduğundan eşyaya bağlı borç, kanundan doğan eşyaya bağlı borçtur¹⁶⁴.

Borç, aynı hak veya zilyetliğin değişmesi ile yeni hak sahibine karşı ileri sürülebilse de talep ile taşınmaz üzerinde doğrudan doğruya hakimiyet doğmayacağı için talep hakkı aynı nitelikte değildir¹⁶⁵. Söz konusu talep aynı nitelikte değil, borç doğurucu ve nisbi niteliktedir¹⁶⁶. Buna bağlı olarak talep, aynı hakların aksine herkese karşı değil yalnızca talebi yerine getirebilecek olan komşu taşınmazın hak sahiplerine karşı ileri sürülebilir¹⁶⁷. Doğrudan doğruya hakimiyet, talep edilen hakkın kurulması ile meydana gelir. Komşu taşınmazın borç ile yükümlü olması, mülkiyet hakkının

¹⁵⁹Erel, s. 8; Şahiniz, s. 48.

¹⁶⁰Akman, s. 169; Şahiniz, s. 44-45,60.

¹⁶¹Gürsoy/Eren/Cansel, s. 606; Erel, s. 73; Eren, s. 401; Akman, s. 169; Sirmen, s. 30; Şahiniz, s. 45; Kırca, s. 73.

¹⁶²Ertas, s. 432.

¹⁶³Erel, s. 5.

¹⁶⁴Gürsoy/Eren/Cansel, s. 43; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 27; Antalya/Topuz, s. 105; Eren, s. 401; Sirmen, s. 481; Akman, s. 170.

¹⁶⁵Akman, s. 170; Şahiniz, s. 47.

¹⁶⁶Akman, s. 177; Esener/Güven, s. 60; Kırca s. 73.

¹⁶⁷Akman, s. 170; Erel, s. 3-4; Şahiniz, s. 48; Sirmen, s. 30; Kırca, s. 73.

dolayısı ile kısıtlanmasını doğurmaktadır¹⁶⁸. Zorunlu geçit hakkı borcun yerine getirilmesi sonrasında ortaya çıkmaktadır¹⁶⁹.

Zorunlu geçit hakkı ilişkisinde yararlanan taşınmaz maliki komşu taşınmaza belirli bir tazminat ödemek zorundayken komşu taşınmaz maliki de taşınmazının kullanılmasına izin verme borcu altında olduğundan zorunlu geçit hakkı, her iki tarafın da yükümlülük altına girdiği eşyaya bağlı bir borç ilişkisidir¹⁷⁰. Taraflar aynı zamanda hem borçlu hem alacaklıdırlar¹⁷¹. Zorunlu geçit hakkının kurulması ile yararlanan taşınmaz, yüklü taşınmaz malikinin taşınmazını kullanabilecek ancak bunun karşılığı olarak yüklü taşınmaz malikine belirli bir tazminat ödeyecektir.

1.3.2 Talep Hakkı Sahibi ve Yükümlüsü

1.3.2.1 Talep Hakkı Sahibi

Geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz maliki veya taşınmazın malikinin ölmesi veya taşınmazını devretmesi durumunda malikin külli ve cüz'i halefleri zorunlu geçit talebinde bulunma hakkına sahiptirler¹⁷². Talep hakkı sahibi, gerçek veya tüzel kişi olabilir¹⁷³.

KKTC Hukukunda geçit talebi taşınmazın maliki tarafından Tapu Dairesi'ne yapılır. Geçit ihtiyacı içinde olan taşınmazın birden fazla malikinin olması durumunda taşınmazın tüm maliklerinin imzasının olduğu bir dilekçenin Tapu Dairesi'ne teslim edilmesi gerekmektedir. Maliklerden birinin yurt dışında olması veya başka bir nedenle imza verememesi durumunda talep kabul edilmeyeceğinden bu kimsenin yerine vekili zorunlu geçit hakkı talebinde bulunabilir. Tapu kütüğüne kaydedilecek

¹⁶⁸Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 662.

¹⁶⁹Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 662.

¹⁷⁰Akman, s. 171.

¹⁷¹Öztürk/Surlu, s. 34; Akman, s. 171; Şahiniz, s. 49; Bük, s. 139.

¹⁷²Özdemir, s. 94.

¹⁷³Tacın M.H. (2016), *Uygulama Bakımından Zorunlu Geçit Hakkı Davası*, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, 7(28), s. 394.

olan hakkın doğrudan tüm koçanlara tescil edilmesi gerektiğinden yararlanan taşınmaz maliklerinin tümünün bu talebe katılması gerekmektedir (GVT m. 2, GVT m. 3).

Türk Hukukunda bağımsız ve sürekli nitelikte olan kaynak hakkı ve üst hakkı tapu kütüğüne kaydedilirse bu hak sahiplerinin de geçit talebinde bulunabilecekleri kabul edilir¹⁷⁴. İntifa hakkı sahibinin de malı etkin bir şekilde kullanmak ve ondan yararlanmak için zorunlu geçit talebinde bulunabileceği kabul edilir¹⁷⁵. Geçit ihtiyacı içinde olan taşınmazın zilyedi, geçit talebinde bulunamaz. Çünkü zilyedi Türk Medeni Kanunu ve Taşınmaz Mal Yasası kapsamında malik saymak mümkün değildir¹⁷⁶. Geçit ihtiyacı içinde olan taşınmazda kiracı olarak bulunan kimsenin hakkı, şahsi bir hak olduğundan ve belirtilen aynı haklardan niteliği gereği farklılaştığından kiracının geçit talebinde bulunma hakkına sahip olmayacağı kabul edilir¹⁷⁷.

Türk Hukukunda geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz paylı mülkiyete tâbi ise TMK m. 693 uygulama alanı bulacaktır. İlgili maddenin 3. fıkrasına uyarınca, *“Paydaşlardan her biri, bölünemeyen ortak menfaatlerin korunmasını diğer paydaşları temsilen sağlayabilir”*. Geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaza geçit sağlanması taşınmazın tüm maliklerinin menfaatinedir. Bu nedenle paylı mülkiyete tâbi taşınmazın maliklerinden her biri zorunlu geçit hakkı talebinde bulunabilir¹⁷⁸.

¹⁷⁴Özsunay, s. 80-81; Surlu/Öztürk, s. 113; Tırpan, s. 252, Yazar bahsedilen iki hakka ek olarak oturma hakkı sahibinin de geçit talep edebileceğini ifade etmektedir.

¹⁷⁵Tekinay, Takyitler, s. 106; Tırpan, s. 251-252, Tırpan'a göre intifa hakkı sahibine taşınmaz malikini zorunlu geçit hakkını talep etmeye zorlama veya doğrudan bu talebi ileri sürebilme imkânı verilmelidir; Karşı yönde bkz. Özsunay, s. 81,83, yazar intifa hakkı sahibinin zorunlu geçit hakkı davasında davacı veya davalı sıfatına sahip olamayacağı görüşündedir.

¹⁷⁶Özsunay, s. 78; Surlu/Öztürk, s. 110; YİBGK, 11.02.1959, E. 959/14, K. 959/13 (<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/10223.pdf>, E.T.: 16.03.2022), karara göre taşınmaza malik olmayan ancak tapuda adına kaydettirme hakkına sahip zilyedin, taşınmazı adına kaydettirip malik olmadığı sürece zorunlu geçit talebinde bulunamaz.

¹⁷⁷Tırpan, s. 252; Surlu/Öztürk, s. 110; Y, 14. HD, 27.11.2008, E. 2008/13586, K. 2008/14910 (Surlu/Öztürk, s. 137-138).

¹⁷⁸Akman, s. 194 (taşkın inşaat bakımından); Esener/Güven, s. 308; Sirmen, s. 481; Olgaç, s. 2353; Surlu/Öztürk, s. 110; Y. 14. HD, 21.02.2012, E. 2012/1647, K. 2012/2295 (

<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E.T.: 08.03.2022); Y. 14. HD, 28.06.2021, E. 2021/2116, K. 2021/4376 (<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E. T.: 12.05.2022); Tacın, s. 394; Karşı yönde bkz. Özsunay, s. 79-80.

Geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz üzerinde elbirliği ile mülkiyet söz konusu ise geçit talebi maliklerin oybirliği ile ileri sürülmelidir¹⁷⁹. Türk Hukukundaki zorunlu geçit hakkı davasında ise taşınmaza elbirliği ile malik olan tüm malikler birlikte dava açmalıdır. Buna bağlı olarak malikler arasında zorunlu dava arkadaşlığı söz konusu olacaktır¹⁸⁰. Zorunlu geçit hakkı kişi lehine değil taşınmaz lehine kurulduğundan, kuruluşu sonrası geçitten tüm malikler ve yararlanan taşınmaz üzerindeki hak sahipleri yararlanır.

Zorunlu geçit hakkı talebinin ileri sürülmesi için öngörülen herhangi bir hak düşürücü veya zamanaşımı süresi yoktur. Talep hakkı, geçit ihtiyacı var olduğu sürece zamanaşımına uğramamalıdır ve bir zamanaşımı süresine tâbi olmamalıdır¹⁸¹.

1.3.2.2 Talep Hakkı Yükümlüsü

KKTC Hukukunda geçit talebi hakkına sahip kişi geçit talep ederken hangi komşu taşınmaz üzerinden geçit kurulmasını istiyorsa o taşınmaz malikine ihbar göndermekle yükümlüdür. Eğer üzerinden geçit talep edilen taşınmaz üzerinde birden çok kişi mülkiyet hakkına sahipse talep hakkı sahibi ihbarı, o taşınmazın tüm maliklerine göndermekle yükümlüdür (GVT m. 2, GVT m. 3). Bu nedenle zorunlu geçit hakkının yükümlüsü, talebin muhatabı olan tüm komşu taşınmaz malikleridir.

TMK m. 747/2 uyarınca, “*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 görececek olana karşı kullanılır.*” İlgili hükme göre, geçit talebi yetkilisi geçit talebini ilk önce mülkiyet ve yol durumu bakımından en uygun olan

¹⁷⁹Özsunay, s. 78-79; Akman, s. 195 (taşkın inşaat bakımından); Zorunlu geçit hakkı dava yolu ile ileri sürülecekse taşınmaza elbirliği ile malik olan tüm kişilerin dava açması veya açılan davaya diğer maliklerin dahil edilmesi gerekecek ve burada zorunlu dava arkadaşlığı söz konusu olacaktır, Tacın, s. 394; Olgaç, s. 2353.

¹⁸⁰Surlu/Öztürk, s. 112; Y, HGK, 16.02.2005, E. 8-22, K. 64 (Surlu/Öztürk, s. 148).

¹⁸¹Özdemir, s. 100; Akman, s. 218.

komşusuna karşı daha sonra ise geçit vermekten en az zarar görecektir olan komşusuna karşı ileri sürmelidir. KKTC Hukukunda açıkça kanunda düzenlenmese de geçit talebinde bulunurken genel hukuk ilkeleri gereğince aynı yaklaşım benimsenmeli ve geçit, en uygun olan komşudan istenmelidir.

Zorunlu geçit hakkı talebi, geçidin verileceği taşınmazın tapu sicilindeki maliklerine karşı ileri sürülmelidir¹⁸². Zorunlu geçit hakkı talebinin yükümlüsünün gerçek veya tüzel kişi olmasının bir önemi yoktur¹⁸³.

Zorunlu geçit hakkının paylı mülkiyete tâbi bir taşınmazda belli bir pay üzerinde kurulması mümkün değildir. Bu irtifakın yükü, tüm paydaşların mal üzerindeki mülkiyet hakkının her bir zeresindedir¹⁸⁴. Türk Hukukunda yüklü taşınmaz üzerinde paylı veya elbirliğiyle mülkiyet söz konusu ise dava paydaşların tamamına karşı yöneltilmelidir¹⁸⁵. Burada zorunlu dava arkadaşlığı söz konusudur¹⁸⁶.

Zorunlu geçit hakkı taşınmazın kullanılması ve rasyonel olarak işletilmesi için zorunlu ve vazgeçilmez bir hak olduğundan taşınmaz üzerindeki diğer sınırlı aynı hakların önünde yer alır¹⁸⁷. Bunun nedeni zorunlu geçit hakkına katlanma ödevinin yüklü taşınmazın mülkiyetinin içeriğine dahil olan bir ödev olmasıdır¹⁸⁸. Bu kural 1968 tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında açıkça ifade edilmiştir: *“Bu hak yalnızca mülkiyet hakkının değil, hizmet eden arazi üzerindeki bütün aynı hakların bir takyidini teşkil eder. Böylece rehin hakkından, aynı irtifak haklarından önce gelen bir*

¹⁸²Türk Hukukundaki zorunlu geçit hakkı davasında tapuda kayıtlı olan malikler davalı olarak gösterilir. Özsunay, s. 82; Tacın, s. 397.

¹⁸³Özsunay, s. 84; Surlu/Öztürk, s. 115; Bük, s. 145.

¹⁸⁴Özdemir, s. 98.

¹⁸⁵Tandoğan, s. 620 (mecra hakkı bakımından); Özsunay, s. 82; Tırpan, s. 252; Surlu/Öztürk, s. 115 vd.; Bük, s. 148; Tacın, s. 397.

¹⁸⁶Özsunay, s. 82.

¹⁸⁷Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 667; Havutcu/Akıncı/Dinç, s. 811; Ertaş, s. 434; Kırca, s. 73-74; Olgaç, s. 2347.

¹⁸⁸Eren, s. 403.

*haktır*¹⁸⁹. Zorunlu geçit hakkının yüklü taşınmaz üzerindeki diğer sınırlı aynı haklardan önce gelmesi sebebiyle bahsedilen hak sahiplerinin geçit irtifakını engellemek gibi bir yetkileri bulunmamaktadır. Bu nedenle sınırlı aynı hak sahiplerinin zorunlu geçit hakkının kurulmasına bir etkileri olmayacağından talebin yüklü taşınmaz maliki yanında bu hak sahiplerine karşı da yöneltilmesi gerekmez¹⁹⁰. KKTC Hukukunda da aynı şekilde rehinli alacaklıya karşı zorunlu geçit hakkı talebi ileri sürülemeyeceği gibi rehinli alacaklının zorunlu geçit hakkının kurulmasını engellemesi gibi bir haktan söz edilemez.

1.4 Zorunlu Geçit Hakkının Benzer Kavramlarla Karşılaştırılması

1.4.1 Kamulaştırma

Mülkiyet hakkı sahibine geniş yetkileri vermesinin yanı sıra ödevler de yükleyen sosyal bir haktır¹⁹¹. Sosyal bir hak olması sebebiyle mülkiyet hakkı sahiplerinin birtakım ödevleri de bulunmaktadır¹⁹². Kamulaştırma da mülkiyet hakkının sosyal niteliğinin sonuçlarından biridir. Kamulaştırma, özel mülkiyete tâbi taşınmazın mülkiyetinin kamu yararı sebebiyle, taşınmazın malikine belirli bir bedel ödenmesi koşulu ile kamu gücüne dayanan¹⁹³; idari karar ile mülkiyetin idareye geçirilmesidir.

¹⁸⁹YİBK, 29.04.1968, E. 1966/22, K. 1968/8 (<https://app.e-uyar.com/karar/index/5aabb5f7-3120-4480-93b3-ef616f6d6843>, E.T. 03.02.2022).

¹⁹⁰Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 668; Kırca, s. 73-74; YİBK, 29.04.1968 E. 1966/22, K. 1968/8 (<https://app.e-uyar.com/karar/index/5aabb5f7-3120-4480-93b3-ef616f6d6843>, E.T. 03.02.2022); Karşı yönde bkz.: Ayan, Mülkiyet, s. 373-374; Sınırlı aynı hak sahiplerinin zorunlu irtifakın kurulmasını engelleyebilecekleri yönünde, Tandoğan, s. 626 (mecra hukuku bakımından); Husumet bahsedilen sınırlı aynı hak sahiplerine karşı ileri sürülmelidir ki bu kimseler davaya katılarak ve menfaatlerini koruyabilsinler ancak talebin sınırlı aynı hak sahiplerine karşı ileri sürülmesi hakkın kurulmasında değil, zorunlu geçit irtifakının bu haklar arasındaki sırası bakımından önemlidir; Özsunay, s. 149; Erel, s. 80; Akman, s. 204; Şahiniz, s. 75; Husumetin sınırlı aynı hak sahiplerine karşı yöneltilmesi geçidin kurulmasından zarar görecektir olan hak sahiplerinin zararlarının tazmin edilmesi bakımından önemlidir; Tekinay, Takyitler, s. 106; Topuz, s. 441; Surlu/Öztürk, s. 56-57; Demir, M. (2003), *Zorunlu Geçit Hakkı Kurulmasının Koşulları Ve Tazminatın (Tam Bedelin) Belirlenmesi Sorunu*, AÜHFD, 52(4), s. 205.

¹⁹¹Zevkliler, s. 583.

¹⁹²Kutlu Gürsel M. (2019), *Kamulaştırma Hukuku*, 3. Bası, Ankara: Seçkin Yayıncılık s. 25.

¹⁹³KKTC hukukunda bir malın kamulaştırılması için uygulanacak olan kanun Âmme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa'dır, KKTC, D. 33/2009 YİM:93/2007, 05.10.2009 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararara3.aspx>, E.T.: 04.02.2022); m. 3/1:

Kamulaştırma idari ve adli aşamalardan oluşan bir işlemdir¹⁹⁴. KKTC Hukukunda kamulaştırma KKTCAnayasası m. 41’de düzenlenmiştir. Türk Hukukunda ise kamulaştırma, TC Anayasası m. 46’da hükme bağlanmıştır.

Her iki hukuk düzeni de kamulaştırmaya ilişkin temelde benzer düzenlemeler içerse de aralarında önemli farklılıklar bulunmaktadır. En önemli farklılıklardan biri KKTC Hukukunda taşınmazların yanı sıra taşınırlar da kamulaştırılabilirken, Türk Hukukunda taşınırların kamulaştırılması mümkün değildir. Diğer bir fark ise, KKTC Hukukunda tazminatın taksitlere bölünerek ödenebileceği düzenlenmişken, Türk Hukukunda tazminat, kural olarak peşin ödenmektedir¹⁹⁵.

Kamulaştırmada, özel hukuk kişinin maliki olduğu taşınmazının kamu hizmeti sağlamak amacıyla satın almak isteyen devlet veya kamu tüzel kişisi ile bedel konusunda anlaşılabilmesi durumunda mahkeme tarafından belirlenen bedelin idare tarafından taşınmazın malikine ödenir ve taşınmazın mülkiyeti mahkemenin tescil kararıyla idareye geçer¹⁹⁶.

Kamusal yarar söz konusu olduğunda, mülkiyet hakkının yasa gücüyle sınırlanması, özel mülkiyet sahibinin hak kayıplarının telafi edilmesini gerektirir¹⁹⁷. Kamulaştırma ve zorunlu geçit hakkı, mülkiyet hakkına müdahale edilen malike tam bir tazminat ödenmesi noktasında birbirine benzeyen kavramlardır¹⁹⁸. İki kavramın birbirinden ayrıldığı en önemli nokta ise kamulaştırma işleminin kamu hukuku kaynaklı kamu yararı amacıyla yapılan bir işlem olmasına karşın zorunlu geçit

“Anayasanın ve bu yasanın hükümlerine tâbi olmak şartıyla her hangi bir mal, âmme menfaati yararına olan bir maksat için zorlu iktisap edilebilir.”

¹⁹⁴Kutlu Gürsel, s. 25-26.

¹⁹⁵Kural peşin ve nakden ödeme olsa da bu durumun bazı istisnaları vardır. Ayrıntılı bilgi için bk. Kutlu Gürsel, s. 98 vd.

¹⁹⁶Kutlu Gürsel, s. 27.

¹⁹⁷KKTC, D. 5/2018, Anayasa Mahkemesi: 5/2017 YİM No: 246/2015, 11.12.2018 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E.T.: 08.01.2022).

¹⁹⁸Özsunay, s. 184.

hakkında mülkiyet hakkına kamu yararı sebebiyle değil, bireysel çıkarlar sebebiyle müdahale edilmesi ve zorunlu geçit hakkının özel hukuk kapsamında yer almasıdır¹⁹⁹.

İki kavram arasında diğer bir önemli fark, zorunlu geçit hakkında kamulaştırmadan farklı olarak yüklü taşınmaz malikinin mülkiyet hakkı tamamen sonlanmamakta, kendisine bir katlanma ödevi yüklenmektedir²⁰⁰. Başka bir deyişle, taşınmazı kamulaştırılan malikin mülkiyet hakkı sona erer ancak zorunlu geçit hakkında yüklü taşınmaz malikinin mülkiyet hakkı devam eder ve yüklü taşınmaz maliki yalnızca yararlanan taşınmaz malikinin taşınmazını kullanmasına katlanmak durumundadır²⁰¹.

1.4.2 Su Hakkı

Su hakkı, bir taşınmaz malikinin taşınmazını kullanması veya işletmesi için gerekli olan su ihtiyacını karşılama aşırı zahmet veya gidere katlanmadan başka yoldan sağlayamaması durumunda komşu taşınmaza bir tazminat ödemek koşuluyla kendisine su verilmesini talep etme hakkıdır²⁰². Hakkın tazminat ödemek koşulu ile kullanılabilmesi, zorunlu geçit hakkına benzerdir²⁰³. İki hak da taşınmazdan rasyonel şekilde yararlanma amacındadır²⁰⁴.

KKTC Hukukunda su hakkı TMY m. 16'da düzenlenmiştir. Türk Hukukunda ise zorunlu su hakkı, TMK m. 761'de düzenlenmiştir.

Zorunlu su hakkı da zorunlu geçit hakkı gibi kanuni irtifak haklarından ve mülkiyet hakkının dolayısı ile kanundan doğan kısıtlaması niteliğindedir²⁰⁵.

¹⁹⁹Serozan, Mülkiyet, s. 251; Özsunay, s. 184; KKTC, D. 14/98, YİM 7/96, 20.11.1998 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararara3.aspx>, E.T.: 05.02.2022); KKTC, D.24/87, YİM 39/85, 18.05.1987 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararara3.aspx>, E.T.: 05.02.2022).

²⁰⁰Özsunay, s. 184.

²⁰¹Kılıç, s. 23; KKTC, D. 9/84, Anayasa Mahkemesi 5/1984, 16.11.1984 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E.T.: 14.02.2022).

²⁰²Sirmen, s. 482.

²⁰³Özsunay, s. 190.

²⁰⁴Özsunay, s. 191.

²⁰⁵Özsunay, s. 190, 191; bkz. yuk. "1.2.1.2".

Zorunlu su hakkının tanınması için kaynak suyunun kaynak sahibi taşınmaz malikinin ihtiyacından fazla olması gereklidir²⁰⁶. Burada kaynak sahibi taşınmaz malikinin menfaati kaynaktan yoksun olan taşınmazın malikinden öncelikli olarak gözetilmektedir²⁰⁷. Bu noktada zorunlu su hakkı ile zorunlu geçit hakkı birbirinden farklılaşmaktadır. Çünkü zorunlu geçit hakkında geçit veren malikin değil, geçit ihtiyacı içinde olan malikin menfaatine öncelik verilmektedir²⁰⁸.

Zorunlu su hakkı da zorunlu geçit hakkı gibi taşınmaz üzerindeki diğer sınırlı aynı haklardan önce gelir²⁰⁹. Her iki kuruma da kanundaki özel düzenlemelerin eksik kaldığı noktada irtifak haklarına ilişkin hükümler kıyasen uygulanır²¹⁰. Su hakkında da zorunlu geçit hakkı gibi zorunluluk halinin, başka bir deyişle su ihtiyacının ortadan kalkması ile hakkın terkini istenebilir²¹¹.

1.4.3 Mecra Hakkı

1.4.3.1 Genel Olarak

Mecra, enerji ve maddelerin ulaştırılmasını ve dağıtılmasını amaçlayan teknik tesisat olarak tanımlanmaktadır²¹². İletme amacını taşımayan tesisatların mecra olarak kabul edilmesi mümkün değildir ancak iletimi sağlayan her tesisat mecra olarak kabul edilemez²¹³. Mecralar yapı niteliğine sahip olmalıdırlar. Bu nedenle doğal su yolları ve kanallar mecra kavramının kapsamında değildir²¹⁴. Teleferikler, demiryolları gibi ray, hat ve yol üzerinde insan ve eşya naklini sağlayan tesisatlar, madde ve enerji nakli

²⁰⁶Sirmen, s. 482.

²⁰⁷Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 669.

²⁰⁸Özsunay, s. 193.

²⁰⁹Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 671.

²¹⁰Özsunay, s. 190.

²¹¹Özsunay, s. 192.

²¹²Özakman C. (1978), *Türk Hukukunda Mecra İrtifakları*, Yayınlanmış Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi Yayınları, s. 3.

²¹³Özakman, s. 5,9.

²¹⁴Özakman, s. 8.

yapılmadığından mecra kapsamına girmezler²¹⁵. Zorunu geçit hakkı ve mecra hakkını birbirinden ayıran en temel nokta mecra ile madde veya enerji gibi ürünlerin aktarılmasını sağlamak amaçlanırken zorunlu geçit hakkında insanların geçişi amaçlanmaktadır²¹⁶.

Mecra, niteliği gereği iletilen şeye ihtiyacı olan taşınmaz malikinin taşınmazı dışında başka taşınmazlardan da geçmek durumundadır²¹⁷. Mecra geçirmek için en uygun yol mecra ihtiyacı taşınmaz maliki ile taşınmazı üzerinden mecra geçecek olan taşınmaz maliklerinin anlaşmalarıdır²¹⁸. Böylece iki tarafın da menfaatlerinin daha iyi dikkate alınması mümkün olur. Ancak taşınmaz malikleri genellikle kendi taşınmazları üzerinde mecra kurmaya yanaşmamaktadır²¹⁹. Mecraların yalnızca varlıkları değil, onarımı, bakımı ve kontrolleri taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını oldukça kısıtlamaktadır²²⁰. Komşu taşınmaz maliki yasa ile öngörülen şartların gerçekleşmesi durumunda taşınmazından mecra geçirilmesine katlanmakla yükümlüdür²²¹.

Zorunlu geçit hakkı gibi mecra hakkı da zorunlu bir hak olarak karşımıza çıkmaktadır. Mecra hakkı kanundan doğan dolaylı olarak mülkiyet hakkı kısıtlamasını oluşturan kanuni irtifaklardandır²²².

1.4.3.2 KKTC Hukukunda Mecra Hakkı

GVT m. 2 hükmü “*Geçit*”, *bir taşınmaz; yaya, yüklü hayvan ve her türlü kamuya ait veya özel araçla geçme hakkını anlatır ve evlek, boru, su, elektrik telefon ve gaz*

²¹⁵Şahiniz, s. 6,7.

²¹⁶Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 423.

²¹⁷Tandoğan H. (1952), *Türk Hukukunda Mecralar*, AÜHFD, 9(3), 135-165, s. 135.

²¹⁸Tandoğan, s. 136.

²¹⁹Tandoğan, s. 135.

²²⁰Tandoğan, s. 135.

²²¹Tandoğan, s. 139.

²²²Özsunay, s. 196; bkz. aşt. ”1.2.1.2” ve “1.2.2.1”.

geçirme hatlarını da kapsar” ifadelerini içermektedir²²³. Düzenlemeye göre KKTC Hukukunda mecra hakkı, geçit hakkı kavramı kapsamına alındığından KKTC Hukukunda geçit hakkına ve mecra hakkına aynı kurallar uygulanır. Bu nedenle çalışmamızda yapılan açıklamalar mecra hakkı için de geçerlidir.

1.4.3.3 Türk Hukukunda Mecra Hakkı

Türk hukukunda mecra hakkı TMK m. 744’de düzenlenmiştir. Mecra hakkını zorunlu geçit hakkından ayıran en önemli özelliği maddede belirtilen durumlarda hakkın kurulması için tescile gerek duyulmamasıdır²²⁴. TMK m. 727/3’e göre mecra hakkı *“İrtifak hakkı, mecra dışarıdan görülüyorsa tapu kütüğüne tesciliyle, dışarıdan görülüyorsa noterce düzenlenecek sözleşmeye dayanılarak mecranın yapılmasıyla doğar”*. Görüldüğü üzere dışarıdan görülebilen mecralarda tescile gerek duyulmamaktadır.

Mecranın yerinin değiştirilmesi yükümlü taşınmaz maliki tarafından talep edilebilir²²⁵. Geçidin yerinin değiştirilmesi konusu kanunda açıkça düzenlenmese de irtifak haklarına ilişkin hükümlerin kıyasen uygulanması ile aynı sonuca ulaşılabilir²²⁶.

Mecra hakkın yükümlüsü, bazı şartlarda mecranın geçirildiği arazinin satın alınmasını isteyebilir (TMK m. 745/2). Buna karşılık zorunlu geçit hakkında yüklü taşınmaz malikinin böyle bir hakkı bulunmamaktadır²²⁷.

Mecra hakkı ve zorunlu geçit hakkı tazminat karşılığı talep edilebilir²²⁸. Mecra geçirme hakkında da zorunlu geçit hakkına benzer bir şekilde mecra hakkına ilişkin

²²³Bu hüküm Bakanlar Kurulu tarafından GVT m.2’de 17.09.2019 tarihinde yapılan değişiklik ile yürürlüğe girmiştir.

²²⁴Özsunay, s. 196.

²²⁵TMK m. 746/1 *“Durum değişirse, yükümlü taşınmaz maliki, mecranın kendi yararına olarak başka bir yere nakledilmesini isteyebilir.”*

²²⁶Özsunay, s. 197; KKTC Hukuku bakımından TMY m. 14 geçidin yerinin değiştirilmesini açıkça düzenlemiştir. Ayrıntılı bilgi için bkz. a.şğ. “3.2”.

²²⁷ Özsunay, s. 198.

²²⁸Özsunay, s. 194, 197.

özel düzenlemelerin yetersiz kaldığı noktada irtifak haklarına ilişkin hükümler kıyasen uygulama alanı bulmaktadır²²⁹.

1.4.4 Rızaya Dayanan Geçit İrtifakı

Rızaya dayanan geçit irtifakı ve zorunlu geçit hakları amaçları, kuruluşları ve uygulanacak hükümler bakımından benzerdirler²³⁰. Geçit irtifakları da zorunlu geçit hakkı gibi kamu yoluna ulaşma amacıyla kurulmaktadır²³¹.

Rızaya dayanan geçit irtifakı ile zorunlu geçit hakkının birbirinden ayrıldığı en temel nokta geçit irtifakının komşu taşınmazın da iradesine dayanmasına karşın, zorunlu geçit hakkının kanuni bir irtifak hakkı niteliğinde olmasıdır. Buna bağlı olarak rızaya dayanan geçit irtifakları komşu taşınmaz malikinin rıza göstermesine bağlı olarak kurulur. Halbuki zorunlu geçit hakkı talebinin muhatabı komşu taşınmaz maliki geçit vermekle yükümlüdür²³².

KKTC Hukukunda rızaya dayalı geçit irtifakı TMY m. 11 düzenlenmiştir. TMY m. 11/2 uyarınca, “*Kimse, sadece aşağıdaki durumlarda başka bir kişinin taşınmaz malından herhangi bir geçit hakkı veya herhangi bir imtiyaz, serbesti, irtifak hakkı veya her ne suretle olursa olsun başka herhangi bir hak veya avantaj kullanabilir:(...) (c) Taşınmaz malın sahibinin verdiği yazılı bir izin ile kullanıldığında*”. Maddeye göre rızaya dayanan geçit irtifakının kurulması için, taşınmaz mal sahibinin iznine, başka bir deyişle iradesine ihtiyaç duyulur. Burada geçit irtifakı için komşu taşınmaz malikinin yazılı olarak vereceği izin gerekmektedir.

Türk Hukukunda geçit irtifakı TMK m. 838’de düzenlenmiştir TMK m. 838/1 uyarınca, “*Malik, taşınmazı üzerinde herhangi bir kişi veya topluluk lehine atış eğitimi*

²²⁹Özsunay, s. 197.

²³⁰Özsunay, s. 186.

²³¹Özsunay, s. 186.

²³²Özsunay, s. 186.

veya spor alanı ya da geçit olarak kullanılmak gibi belirli bir yararlanmaya hizmet etmek üzere başka irtifak hakları da kurulabilir”.

Zorunlu geçit hakkında belirli bir tazminatın ödenmesi zorunlu olsa da diğer geçit irtifaklarında uygun bir bedelin ödenmesi tarafların iradesine bağlıdır²³³. Türk Hukukunda iki kurum arasındaki bir diğer fark ise zorunlu geçit hakkının yalnızca özel mülkiyete tâbi olan taşınmazlar üzerinde kurulabilmesi, sözleşmeye dayanan geçit haklarının ise özel mülkiyetin yanı sıra kamu taşınmazlarının üzerinde de kurulmasının mümkün olmasıdır²³⁴. KKTC’de zorunlu geçit hakkı Bakanlar Kurulu kararı ile kamu malları üzerinde de kurulabilir²³⁵.

Rızaya dayanan geçit hakkına ilişkin hükümler zorunlu geçit hakkına uygun düştüğü ölçüde kıyasen uygulanacaktır²³⁶.

²³³Surlu/Öztürk, s. 98.

²³⁴Surlu/Öztürk, s. 99.

²³⁵TMY m. 11A/8.

²³⁶Özsunay 174; Şahiniz, s. 62; Bu kural TMY m. 11A/6’da açıkça düzenlenmiştir: “*Bu maddeye dayanılarak verilmiş olan bir geçit, bu Yasanın 11. maddesi kurallarına dayanılarak elde edilmiş bir hak, yükümlülük veya yarar sayılır ve bu Yasa kuralları bu gibi herhangi bir geçide uygulanır*”.

Bölüm 2

ZORUNLU GEÇİT HAKKININ KURULMASI VE KOŞULLARI

2.1 Zorunlu Geçit Hakkının Kurulması

2.1.1 KKTC Hukukunda Zorunlu Geçit Hakkının Kurulması

2.1.1.1 Talep ile Kurulması

KKTC Hukukunda geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz maliki, Geçit Verme Tüzüğü uyarınca zorunlu geçit hakkı kurulması talebi ile Tapu ve Kadastro Dairesi müdürüne başvurur²³⁷. GVT m. 3 uyarınca geçit talep eden kişi, kendi taşınmazı ve talep ettiği zorunlu geçit hakkı hakkında bilgileri içeren ihbarı komşu taşınmaz malikine gönderir. Geçit talebinde bulunan malik, ihbarında geçit hakkına ihtiyaç duyma nedenleri hakkında komşu taşınmaz malikini aydınlatmalıdır. Ayrıca bu ihbar yüz ölçümü planını da içermelidir. GVT m. 4 uyarınca geçit talebinde bulunan malik bu ihbarı, geçit talep ettiği komşusuna iadeli taahhütlü mektup ile gönderir.

İhbarın komşu taşınmaz malikine ulaşmasından itibaren altmış gün içinde geçit talep eden malik, yazılı bir şekilde müdürü başvurur. Malik yazılı başvurusunda, müdürden geçidin yönünü, kullanma hakkının derecesini ve ödenecek olan tazminatın miktarını belirlemesini talep eder. Geçit talebinde bulunan malik ihbarın bir kopyasını da tapu müdürüne vererek, ihbarın komşu taşınmaz malikine ulaştığını müdüre

²³⁷Uygulamada müdür, dairenin bir birimini bu konuda yetkilendirir ve geçit talepleri Tapu ve Kadastro Dairesinde bulunan yetkili birime yapılır. “Müdür” kelimesinde bu birimde çalışan yetkili memurlar anlaşılmalıdır.

ispatlar. Ayrıca, müdüre başvurmadan önce gerekli harç ve ücretlerin ödenmiş olması gerekir (GVT m. 4).

Müdür kendisine yapılan başvuruyu incelemeden önce geçit verecek olan ve geçit talep eden taşınmazların maliklerine, taşınmazları görmek için taşınmazların bulunduğu yere gideceği tarihi içiren bir bildirimde bulunur²³⁸. Bu bildirim en geç müdürün taşınmazları göreceği tarihten yedi gün önce yapılması gerekmektedir (GVT m. 5). Müdür taşınmaza girme, inceleme yetkisini TMY m. 78'den almaktadır. Müdür bu yetkilerini makul saatler içerisinde kullanmalıdır. Uygulamada müdürün verdiği yetki ile yerel araştırma memuru taşınmazları incelemektedir. Memur yaptığı incelemeler sonucunda rapor tutar ve taşınmazın geçit verilmesi için uygun olup olmadığını raporunda belirtir.

Müdür başvuruya ilişkin tüm hususları ve taşınmazları yerinde inceledikten sonra geçidin yönünü, geçidi kullanma hakkının derecesini ve ödenecek olan tazminatın miktarını belirleyip taraflara bildirir (GVT m. 6/1).

Geçit hakkı sahibi müdürün belirlediği tazminatı, kendisine bildirilmesinden başlayarak yetmiş beş gün sonra ve en geç yüz yirmi gün²³⁹ içinde tapu dairesine yatırmalıdır. Tazminatın ve gerekli harç ve ücretlerin yatırılması sonrasında zorunlu geçit hakkı tapu kütüğüne kaydedilir ve yatırılan tazminat müdür tarafından yüklü taşınmaz malikine ödenir. Tazminat depo edilmez ise geçidin kütüklere kaydedilmesi mümkün değildir (GVT m. 7). Geçit hakkı yüklü taşınmaz ve yararlanan taşınmazların

²³⁸Bildirim ne şekilde yapılacağı TMY m. 75'de düzenlenmiştir.

²³⁹İlk yetmiş beş gün içinde tazminat yatırılmaz. Bunun sebebi zorunlu geçit hakkına ilişkin mahkemeye itiraz başvurusu yapılması ihtimalidir.

koçanına²⁴⁰ ve taşınmaz mal kütüğüne kaydedilir²⁴¹. Geçit irtifakı tapu siciline tescil ile doğar. Tapu siciline kaydedilmeyen zorunlu geçit hakkı geçerli bir şekilde doğmayacaktır²⁴².

KKTC Hukukunda zorunlu geçit hakkı talebinin Tapu ve Kadastro Dairesi'ne yapılması ve geçide ilişkin tüm aşamalarda dairenin aktif rol oynaması söz konusu olsa da komşuluk hukukuna dayanan ve tarafların mülkiyet haklarını ilgilendiren bu hak İdare Hukuku'nun alanına girmemektedir. İçeriği, niteliği, tarafları itibariyle zorunlu geçit hakkı bir özel hukuk işlemidir. Yüksek İdare Mahkemesi de konuya ilişkin bir kararında zorunlu geçit hakkının bir özel hukuk işlemi olduğunu vurgulamıştır²⁴³.

Türk Hukukunda olduğu gibi KKTC Hukukunda, tarafların irtifak sözleşmesini yapıp ardından irtifak hakkını tapuya tescil ettirerek zorunlu geçit hakkını kurması mümkün değildir. KKTC Hukukunda tarafların anlaşması durumunda zorunlu geçit hakkından değil, rızaya dayanan geçit irtifakından söz edilir ve zorunlu geçit hakkı zorunluluk niteliğini kaybeder. Halbuki Türk Hukukunda zorunlu geçit hakkının şartları oluştuğunda, tarafların sözleşme yapıp daha sonra tescil talebinde bulunması ile zorunlu geçit hakkının kurulması mümkündür²⁴⁴.

²⁴⁰İTMY m. 3: “*Taşınmaz Mal Koçanı*”, bu Yasa kuralları uyarınca verilen ve *Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri)* yasasında ona verilen anlamı taşır. Bu yasada “*Kesin Tasarruf Belgesi*” olarak anılan ve bu Yasa kuralları uyarınca verilen “*belge*” de, *Taşınmaz Mal Koçanı* olarak okunur ve yorumlanır.” TMY m. 52: “*Her koçan müdürün kararlaştıracağı şekilde olur ve müdürün kararlaştıracağı bilgileri içerir*”.

²⁴¹TMY m. 55.

²⁴²TMY m. 40/1: “*İlçe Tapu Dairesine tescil veya kaydettirmedikçe hiçbir taşınmaz mal devri veya taşınmaz mal üzerine yükümlülük tesisi geçerli olmaz.*”; KKTC, D.17/2020, Birleştirilmiş YİM:119/2015, 130/2015, 21. 09. 2020 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararara3.aspx> E.T.: 18.03.2022).

²⁴³“*taşınmaz malı ile arazisinden geçit hakkı verilen müstedinin mülkiyet hakkını ilgilendirir. Konu genel mahiyette olmadığı gibi, kamuyu da hiç ilgilendirmemektedir(...) işlem ve/veya verdiği kararın kamu hukuku sahasında olmayıp özel hukuk sahasında olduğu(...)*” KKTC, D. 14/98, YİM 7/96, 20.11.1998 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararara3.aspx>, E.T.: 15.05.2022).

²⁴⁴Bkz. a.şğ. “2.1.2.1”.

2.1.1.2 Mahkeme Kararı ile Kurulması

KKTC Hukukunda zorunlu geçit hakkının kurulması kararını verme yetkisi yalnızca tapu dairesi mdrndedir. Bir kimse müdürün yetkili kılındığı hiçbir konuda doğrudan mahkemeye başvuramaz. Zorunlu geçit hakkı konusunun mahkemeye taşınmasının tek yolu, zorunlu geçit hakkının kurulması aşamasında müdür tarafından verilen bir karardan mağdur olduğunu iddia eden tarafın müdürün kararına itiraz etmesidir (TMY m. 80).

TMY m. 80'e göre müdürün geçit hakkına ilişkin bir kararından, emrinden veya bildiriminden mağdur olduğunu düşünen taraf, bu kararın alındığı, emrin verildiği veya bildirim yapıldığı tarihten başlayarak otuz gün içinde mahkemeye istinaf talebinde bulunabilir. Mahkemeye başvuran taraf derhal müdüre ihbarda bulunmak ve başvuru evrakının bir kopyasını daireye sunmakla yükümlüdür (GVT m. 8/1). İtiraz sonucu mahkemenin belirlediği veya müdür tarafından tespit edilen ve mahkeme tarafından uygun bulunan tazminat, mahkemenin kararından veya başvurunun geri çekilmesinden başlayarak doksan gün içinde Kaza Tapu Dairesine yatırılır ve GVT m. 7 uygulama alanı bulur (GVT m. 8/3). Mahkemeye başvuran taraf mahkemenin kararını veya başvuruyu geri çektiğini gösteren mahkeme onaylı bir belgeyi müdüre sunmak zorundadır (GVT m. 8/3).

GVT m. 7 ve GVT m. 8 uyarınca Kaza Tapu Dairesi'ne yatırılması gereken tazminat süresi içerisinde yatırılmazsa GVT m. 3 kapsamında yapılan geçit kurulması bildirisi geri çekilmiş kabul edilir (GVT m. 9).

Uygulamadaki davalara bakıldığında geçit hakkı konusunun müdürün önüne gitmeden dava konusu yapıldığı da görülmektedir. Bu davalarda ortada tescil edilen bir geçit irtifakı olmamasına rağmen geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz malikinin

komşu taşınmazı geçit için izinsiz kullanması, komşu taşınmaz malikinin de mülkiyet hakkının ihlal edilmesi sebebiyle konuyu mahkemeye taşıdığı görülmektedir²⁴⁵.

Zorunu geçit hakkı doğrudan mahkemeye başvurularak ileri sürülmez. Bunun nedeni TMY m. 80'nin müdürün yetki alanına giren hiçbir konuda doğrudan mahkemeye başvurulamayacağına ilişkin hükmüdür. Müdürün zorunlu geçit hakkına ilişkin bir kararı sebebiyle dava yoluna başvurulacaksa TMY m. 2 hükmü gereğince yetkili mahkeme taşınmaz malın bulunduğu ilçenin Kaza Mahkemesi'dir.

2.1.2 Türk Hukukunda Zorunlu Geçit Hakkının Kurulması

Türk Hukukunda zorunlu geçit hakkı sözleşme veya mahkeme kararı ile kurulmaktadır.

2.1.2.1 Sözleşme ile Kurulması

2.1.2.1.1 Sözleşmenin Tarafları

Sözleşme, tapuda²⁴⁶ malik görünen geçit talebi sahibi ile geçit yükümlüsü olan komşu taşınmaz malikleri arasında yapılır²⁴⁷. Taraflar sözleşmeyi temsilci aracılığı ile yapacaklarsa temsilcinin, yetkili olduğunu gösteren vekaletnameye sahip olması gerekir²⁴⁸. Geçit irtifakı sözleşmesi yapılması veya geçit irtifakının kurulması için geçit verecek olan taşınmazın üzerinde sınırlı ayni hakka sahip olan kimselerin rızasına ihtiyaç duyulmaz²⁴⁹.

Geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz malikinin komşu taşınmaz malikinden geçit talep etmesi ve komşu taşınmaz malikinin rıza göstermesi ile taraflar geçit irtifakı

²⁴⁵Örneğin, KKTC, D.48/2016, Yargıtay/Hukuk No: 97/2016, Girne Dava No: 2412/2014, 19.12.2016 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararara3.aspx>, E.T.: 29.02.2022).

²⁴⁶Zorunlu geçit hakkı yalnızca tapuya kayıtlı taşınmazlar için söz konusu olur. Bkz. a.şğ. "2.2.1.1".

²⁴⁷Surlu/Öztürk, s. 56.

²⁴⁸TST m. 18/4: "*İstem vekâleten yapılmışsa, vekilden 18/1/1972 tarih ve 1512 sayılı Noterlik Kanununa göre düzenlenmiş ve istem konusu işleri yapmaya yetkili olduğunu içerir vekâletname istenir*".

²⁴⁹Özsunay, s. 179.

sözleşmesi yaparlar²⁵⁰. Zorunlu geçit hakkı sözleşmesi borçlandırıcı bir işlemdir²⁵¹. Geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz maliki geçit karşılığı belirli bir tazminat ödeme, geçit verecek olan komşu taşınmaz maliki ise hakkın kurulması için tescil talebinde bulunma yükümlülüğü altındadır²⁵². Komşu taşınmaz maliki, geçit verme borcunu yerine getirmeyi kabul etmesiyle birlikte hakkın kurulması için gereken tüm işlemleri yapmak zorundadır²⁵³. Burada komşu taşınmaz maliki irtifak sözleşmesini kanundan kaynaklanan ödevini yerine getirmek için yapmaktadır²⁵⁴.

Kişinin kendine ait bir taşınmaz üzerinde irtifak hakkı kurması mümkündür (TMK m. 782). Geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz ile geçit verecek olan taşınmaz maliki aynı kişi ise resmi senet düzenlenmesine gerek kalmadan, malikin tapu sicili müdürüne yapacağı talep ile zorunlu geçit hakkının tescil edilmesi mümkündür²⁵⁵. Burada borçlanma işlemi başka bir deyişle, hukuki sebep de aranmaz²⁵⁶.

2.1.2.1.2 Sözleşmenin Şekli

Zorunlu geçit hakkı sözleşmesi irtifak sözleşmesi niteliğindedir²⁵⁷. Bu nedenle irtifak sözleşmelerine ilişkin hükümler kıyasen zorunlu geçit hakkı sözleşmesine de uygulanmalıdır²⁵⁸. İrtifak sözleşmelerine ilişkin TMK m. 781 uyarınca, zorunlu geçit hakkı sözleşmesi resmi şekle tâbidir²⁵⁹. Resmi şekilde düzenlenmeyen geçit irtifakı sözleşmesi hüküm doğurmaz (TBK m. 12/2). Zorunlu geçit hakkı sözleşmesi tapu sicil memuru tarafından resmi şekilde yapılır (TK m. 26). Sözleşmede geçidin yeri ve

²⁵⁰Eren, s. 402.

²⁵¹Özsunay, s. 142.

²⁵²Özsunay, s. 142.

²⁵³Surlu/Öztürk, s. 55.

²⁵⁴Köprülü/Kaneti, s. 59.

²⁵⁵Surlu/Öztürk, s. 56.

²⁵⁶Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 51.

²⁵⁷Özsunay, s. 142-143; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 426.

²⁵⁸Özsunay, s. 142-143.

²⁵⁹Tekinay, Takyitler, s. 104; Özsunay, s. 89; Eren, s. 402; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 426,490; Sirmen, s. 481.

ödenen tazminatın bedeli saptanmalı ve komşu taşınmaz maliki zorunlu geçit hakkının tescili için istemde bulunmalıdır²⁶⁰.

Zorunlu geçit hakkı sözleşmesinde rızaya dayanan geçit irtifakı sözleşmesinde bulunması gereken unsurların bulunması gerekir²⁶¹. Buna bağlı olarak, zorunlu geçit hakkı sözleşmesinde geçit ihtiyacı içinde olan ve üzerinden geçit verilecek olan taşınmazlar belirtilmeli, geçidin yeri ve yönü saptanmalıdır²⁶². Zorunlu geçit hakkı sözleşmesinde sözleşmeye konu hakkın zorunlu geçit hakkı olduğunun belirtilmesi önemlidir²⁶³. Tapuya yapılan tescilde de geçit irtifakının zorunlu olduğu beyanlar kısmına işlenmelidir²⁶⁴. Eğer bu husus belirtilmez ise, uygulanacak olan hükümler yalnızca irtifak hakkına ilişkin hükümler olacak, zorunlu geçit hakkına ilişkin özel hükümler uygulama alanı bulmayacaktır²⁶⁵. Ayrıca, tescil yapılırken geçidin daha net saptanabilmesi için bir planın eklenmesinde de yarar vardır²⁶⁶.

2.1.2.1.3 Tescil

TMK m. 780/1 uyarınca, “*İrtifak hakkının kurulması için tapu kütüğüne tescil şarttır.*” Bu maddeye göre taşınmaz lehine irtifak hakları tescil ile kurulur. İrtifak hakları tescil ile aynı hak olarak doğar²⁶⁷. Zorunlu geçit hakkı kanunda açıkça düzenlenmese de yapılan irtifak sözleşmesi sonrası tapuya yapılan tescil ile kurulur²⁶⁸. Burada tescil kurucu niteliktedir²⁶⁹. Zorunlu geçit hakkının tescilinin talebi geçit

²⁶⁰Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 665; Sirmen, s. 481.

²⁶¹Özsunay, s. 146; Ünal, s. 180; Surlu/Öztürk, s. 58.

²⁶²Özsunay, s. 146.

²⁶³Özsunay, s. 146; Ünal, s. 180; Surlu/Öztürk, s. 58.

²⁶⁴Özsunay, s. 147-150; Akman, s. 209; Surlu/Öztürk, s. 257.

²⁶⁵Özsunay, s. 147.

²⁶⁶Özsunay, s. 149.

²⁶⁷Hatemi/Serozan/Aybacı, s. 665,696; Köprülü/Kaneti, s. 61; Özsunay, s. 150; Esener/Güven, s. 308.

²⁶⁸Tekinay, Takyitler, s. 103; Özsunay, s. 135,150; Eşya Hukuku, s. 426; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 609; Eren, s. 402-403; Sirmen, s. 481; Ayan, Mülkiyet, s. 372; Topuz, s. 436; Y. 14. HD, E.2007/2437, K. 2007/3443 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/14-hukuk-dairesi-e-2007-2437-k-2007-3443-t-29-03-2007>, E.T.: 19.05. 2022); Karşı yönde bkz. Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 564-565, yazara göre zorunlu geçit hakkının kurulması için tescil edilmesine gerek yoktur.

²⁶⁹Gürsoy/Eren/Cansel, s. 610; Özsunay, s. 88; Eren, s. 402.

yükümlüsü taşınmaz maliki tarafından yapılmalıdır²⁷⁰. Tescil olmaksızın, fiili olarak kullanılan bir geçidin zorunlu geçit hakkının sağladığı hukuki korumalardan faydalanması mümkün değildir²⁷¹.

Eşyaya bağlı irtifaklarda çifte tescil usulü gereği hem yüklü hem de yararlanan taşınmaz sayfalarına tescil yapılır²⁷². TST m.30/3 uyarınca, “*Taşınmaz lehine kurulan irtifak hakları, lehine irtifak hakkı kurulan taşınmazın kütük sayfasında hak anlamına gelen "h" harfi ile aleyhine irtifak hakkı kurulan yüklü taşınmazın kütük sayfasında ise, "m" harfi ile gösterilir*”. Hak “h” harfi, mükellefiyet “m” harfi ile ifade edilir²⁷³. İrtifakın kurulması bakımından önemli olan yüklü taşınmazın tapu kütüğü sayfasına yapılan tescildir²⁷⁴. Yararlanan taşınmazın sayfasına yapılan tescil hükmünün beyan niteliğinde olduğu kabul edilir²⁷⁵.

Geçerli bir kazanma sebebine dayanmayan veya tescil talebi bulunmaksızın yapılan tescil yolsuzdur²⁷⁶. Burada kurulan irtifak hakkının hukuki sebebi irtifak sözleşmesi olduğundan sözleşmenin geçersiz olması durumunda veyahut irtifak sözleşmesi olmasına rağmen talep yükümlüsünün tescil talebi olmaksızın yapılan tescil geçersizdir²⁷⁷.

2.1.2.2 Mahkeme Kararı ile Kurulması

Geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz malikinin komşu taşınmazdan geçit talep etmesi ancak tarafların geçit konusunda anlaşamamaları durumunda geçit isteyen

²⁷⁰Esener/Güven, s. 310.

²⁷¹Esener/Güven, s. 308.

²⁷²Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 665; Sirmen, s. 481.

²⁷³Ünal, s. 187.

²⁷⁴Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 915; Ünal, s. 189; Karşı yönde bkz. Sirmen, s. 578. Sirmen'e göre irtifakın kurulması için hem yüklü hem de yararlanan taşınmaz sayfasına tescil edilmesi gerekmektedir. Yüklü taşınmaza yapılan tescil kurucu yararlanan taşınmaza yapılan tescil bildirci nitelikte olduğu yönünde Köprülü/Kaneti, s. 61; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar 52.

²⁷⁵Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 915; Ünal, s. 190; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 696.

²⁷⁶Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 692; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 913; Sirmen, s. 577.

²⁷⁷Kılıç, s. 34.

taşınmaz maliki, geçit hakkının kurulması için dava yoluna başvurabilir²⁷⁸. Zorunlu geçit hakkı davasında davalının karardan önce ölmesi durumunda mirasçılara dava dilekçesi tebliğ edilir ve davaya mirasçılar ile devam edilir²⁷⁹. Uygulamada dava açıldıktan sonra duruşma aşamasında başka bir taşınmazdan geçit verilmesinin daha uygun olduğu tespit edilirse harç ödenmeksizin bir dilekçe ile ilgili taşınmaz malikleri de davaya dahil edilerek yargılamaya devam edilmektedir²⁸⁰.

Türk Hukukunda geçit ihtiyacı içinde olan malik ile komşu taşınmaz malikinin anlaşamaması üzerine veya komşu taşınmaz malikinin taşınmazının, geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz maliki tarafından kullanılması sebebiyle müdahalenin önlenmesi davası açması ve bunun karşılığında geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz malikinin de karşı dava veya müdahalenin önlenmesi sonucunda ayrı bir dava olarak zorunlu geçit hakkı davası açabilir²⁸¹. Bu dava TMK m. 780/2 hükmündeki yollama sebebiyle TMK m. 716/1’de düzenlenen tescile zorlama davasıdır²⁸². TMK m. 716/1 uyarınca, *“Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukukî sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması hâlinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir”*. İlgili hükme dayanarak geçit talebi hakkına sahip olan kimse, talebini yönelttiği komşu taşınmazın geçit vermemesi durumunda geçit hakkının tanınmasını hâkimden isteyebilir.

²⁷⁸Özsunay, s. 90; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 426; Eren, s. 403; Sirmen, s. 481; Oğuzman/Seliçi/Oktay/Özdemir, s. 666; Ertaş, s. 432; Havutcu/Akıncı/Dinç, s. 810.

²⁷⁹Surlu/Öztürk, s. 118; Y, 14. HD, 27.02.2012, E. 2012/2218, K. 2012/2724 (<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E.T: 11.04.2022).

²⁸⁰Bu uygulama usul kurallarına aykırıdır, Surlu/Öztürk, s. 115-116.

²⁸¹Özsunay, s. 91.

²⁸²Tekinay, Takyitler, s. 105; Sirmen, s. 481.

Mahkeme kararı ile kurulan geçit irtifakında hak, tescil öncesi, mahkeme kararının kesinleşmesi ile kendiliğinden doğar²⁸³. Burada mahkemenin kararı, yenilik doğurucu nitelik taşır²⁸⁴. Karar sonrası tapu siciline yapılacak olan tescil açıklayıcı niteliktedir²⁸⁵. Açıklayıcı nitelikteki tescilin yapılması davacı veya davalı tarafından istenebilir²⁸⁶.

Hâkim karardan önce zorunlu geçit hakkı tazminat miktarını belirlemeli ve karar için bu tazminatın ödenmesini beklemelidir²⁸⁷. Mahkeme hükmünden önce ödenecek tazminatın depo edilmesi gerekmektedir²⁸⁸. Uygulamada hâkim mahkeme veznesine depo ettirilen bedelin, yüklü taşınmaz malikine ödenmesine ve daha sonra geçit irtifakının kurulmasına karar verir²⁸⁹.

Zorunlu geçit hakkı davasında davacı kural olarak geçit ihtiyacı içinde olan taşınmazın malikidir²⁹⁰. Zorunlu geçit hakkı davasında davalı sıfatına sahip olabilecek kişiler ise geçit ihtiyacı içinde olan taşınmazı kamu yoluna bağlayabilecek olan komşu taşınmaz malikleridir²⁹¹. Taşınmazı kamu yoluna bağlayacak olan geçit tek bir taşınmazdan değil birden çok taşınmazdan sağlanabilecekse, geçit davası bu taşınmazlardan yalnızca geçit ihtiyacı içinde bulunan taşınmaz malikinin talebini reddeden taşınmaz maliklerine karşı açılmalıdır²⁹².

²⁸³Gürsoy/Eren/Cansel, s. 610; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 664, Eren, s. 403; Eşya Hukuku, s. 426; Sirmen, s. 481; Ertaş, s. 433; Ünal, s. 208; Oğuzman/Seliçi/Oktay/Özdemir, s. 666; Surlu/Öztürk, s. 64.

²⁸⁴Havutcu/Akıncı/Dinç, s. 811; Sirmen, s. 481; Ünal, s. 208; Ayan, Mülkiyet, s. 373; Surlu/Öztürk, s. 64.

²⁸⁵Gürsoy/Eren/Cansel, s. 610; Eren, s. 403; Sirmen, s. 482; Ertaş, s. 433; Havutcu/Akıncı/Dinç, s. 811; Ünal, s. 208; Ayan, Mülkiyet, s. 373; Surlu/Öztürk, s. 64; Köprülü/Kaneti, s. 64; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 667; Ertaş, s. 433; Topuz, s. 437.

²⁸⁶Ünal, s. 208.

²⁸⁷Sirmen, s. 481-482; Ertaş, s. 433; Oğuzman/Seliçi/Oktay/Özdemir, s. 666; Ertaş, s. 433.

²⁸⁸Tekinay, Takyitler, s. 104; Esener/Güven, s. 308; Surlu/Öztürk, s. 64; Y. 14. HD 8.4.2002, E. 2002/2287 K. 2002/2636 (<https://app.e-uyar.com/karar/index/aa2b17d2-21d9-475f-8d1b-09754bf5ff2c>, E.T.: 07.04.2022).

²⁸⁹Ayan, Mülkiyet, s. 373.

²⁹⁰Tekinay, Takyitler, s. 106; Özsunay, s. 94.

²⁹¹Özsunay, s. 94.

²⁹²Özsunay, s. 95.

Geçit isteyen malik, geçit verecek olan taşınmazı, taşınmazın malikini, geçit hakkının şartlarının oluştuğunu ve geçit hakkının kapsamını dava dilekçesinde göstermelidir²⁹³. Zorunlu geçit hakkının koşullarının gerçekleştiğini tespit eden hâkim, geçidin yeri ve yönü ile tazminat miktarı belirlenmesi için bilirkişiye başvurur²⁹⁴. Türk Hukuku bakımından geçit yeri ve yönü ile tazminatın tespiti için bilirkişiye başvurulması gerekliliktir²⁹⁵. Ayrıca Yargıtay, geçidin durumunu gösteren bir krokinin varlığını aramakta ve bu krokinin yokluğunu bir bozma sebebi olarak kabul etmektedir²⁹⁶.

Zorunlu geçit hakkı davasında görevli mahkeme HMK m. 2 uyarınca Asliye Hukuk Mahkemesi'dir²⁹⁷. HMK m. 12/2 uyarınca "*İrtifak haklarına ilişkin davalar, üzerinde irtifak hakkı kurulan taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılır*". Buna bağlı olarak Türk Hukukunda zorunlu geçit hakkı davasında yetkili mahkeme geçit verecek olan taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir²⁹⁸.

2.1.3 Zorunlu Geçit Hakkının Zamanaşımı Yolu ile Kazanılmasının Mümkün Olup Olmadığı Sorunu

2.1.3.1 Türk Hukukunda

Türk Hukukunda irtifak haklarının zamanaşımı yoluyla kazanılmasında TMK m. 780/2 hükmünün yollaması ile TMK m. 712 ve TMK m. 713 hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Bu nedenle bir irtifak hakkının olağan ve olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkündür. KKTC Hukukunda ise irtifak haklarının zamanaşımı yoluyla kazanılması TMY m. 11'de açıkça düzenlenmiştir.

²⁹³Özsunay, s. 99.

²⁹⁴Özsunay, s. 101.

²⁹⁵Özsunay, s. 102.

²⁹⁶Özsunay, s. 103; Y, 1. HD, 10.03.1942, E. 2616, K. 1642(Özsunay, s. 103, dn. 61).

²⁹⁷Bük, s. 142; Surlu/Öztürk, s. 101.

²⁹⁸Özsunay, s. 99; Bük, s. 145.

TMK m. 712 gereğince geçerli bir hukuki sebebe dayanmadan tapu sicilinde irtifak hakkı kayıtlı olan ve bu haktan iyiniyetle davasız aralıksız on yıl süre boyunca faydalanan kimse, irtifak hakkını kazanır. Zorunlu geçit hakkında hak, kişi lehine değil taşınmaz lehine kurulur. Bu nedenle bir kimsenin tapu kütüğünde zorunlu geçit hakkı sahibi olarak kayıt edilmesi mümkün olmadığından TMK m. 712'nin zorunlu geçit hakkı bakımından uygulanması mümkün görünmemektedir. Ayrıca zorunlu geçit hakkının kurulması için geçit ihtiyacının bulunması gerektiğinden, geçit ihtiyacı olmamasına rağmen kurulan zorunlu geçit hakkının zamanaşımı yoluyla kazanılması kurumun mantığına uymamaktadır²⁹⁹. Geçit irtifakı, zorunlu geçit hakkının aksine eşyaya bağlı olarak kurulabilmesinin yanı sıra kişi lehine de kurulabilir³⁰⁰. Bu nedenle olağan zamanaşımı yoluyla ancak rızaya dayanan geçit irtifakı kazanılabilir.

TMK m. 713/2 uyarınca, tapuya kayıtlı olmayan bir taşınmaz üzerinde davasız aralıksız yirmi yıl süre boyunca irtifak hakkı sahibi sıfatıyla zilyet olarak taşınmazdan faydalanan kimse, irtifak hakkının tescilini isteyebilmelidir. Zorunlu geçit hakkı bakımından bu durum pek mümkün gözükmemektedir. Bunun nedeni, zorunlu geçit hakkının kurulması için yüklü taşınmaz ve yararlanan taşınmazların tapuya kayıtlı taşınmazlar olması koşuludur³⁰¹. Zorunlu geçit hakkı niteliği gereği zamanaşımı yoluyla kazanılmaya elverişli değildir³⁰².

2.1.3.2 KKTC Hukukunda

KKTC Hukukunda zamanaşımı ile mülkiyeti kazanma konusu TMY m. 10/1'de düzenlenmiştir. Ancak KKTC Hukukunda irtifak haklarının zamanaşımı ile kazanılması ayrıca TMY m. 11'de düzenlenmiştir. TMY m. 11/1b uyarınca:

²⁹⁹Özdemir, s. 116.

³⁰⁰Eroğlu O. ve Köslüoğlu, M.N. (2019), *Sözleşmeye Dayalı Geçit İrtifakında Hak ve Yükümlülükler*, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 310.

³⁰¹Bkz. a.şğ. "2.2.1.1"; Surlu/Öztürk s. 71.

³⁰²Surlu/Öztürk s. 71.

“Başka birinin taşınmaz malından sadece aşağıdaki durumlarda geçit hakkı veya herhangi bir imtiyaz, serbesti, irtifak hakkı veya her ne suretle olursa olsun başka herhangi bir hak veya avantaj iktisap edilebilir:(...) (b) Bunlardan birinin müdahalesiz olarak, otuz yıllık sürenin tümü sırasında herhangi bir kişi veya onun talepte bulunmak için dayandığı kişiler tarafından kullanıldığında....”

İlgili bent uyarınca geçit hakkı müdahalesiz ve aralıksız otuz yıl boyunca bir kimse tarafından kullanıldığında bu geçidi kullanan kişi geçit hakkını, geçidin üzerinde olduğu taşınmazın devletin taşınmaz malı veya devlete verilen bir taşınmaz mal olmaması koşuluyla kazanır. İlgili madde zorunlu geçit hakkı bakımından incelendiğinde, zorunlu geçit hakkı bakımından uygulanmasının doğru olmadığı görüşündeyiz. Bunun nedeni zorunlu geçit hakkından söz edilebilmesi için ortada geçit yetersizliğinin bulunması ve geçit olmaksızın taşınmazın kamu yoluna bağlanmasının mümkün olmaması koşuludur³⁰³. Bu nedenle geçit ihtiyacı içinde olmayan bir malikin sırf otuz yıl boyunca başka bir taşınmaz üzerinden geçit sağlamış olması zorunlu geçit hakkının kurulması için yeterli olmamalıdır. Ayrıca burada geçit hakkını zamanaşımı ile kazanacak olan maliktir³⁰⁴. Zorunlu geçit hakkı taşınmazlar lehine kurulabilen bir haktır. Bu nedenle bu hükme dayanarak zorunlu geçit hakkı kazanılması mümkün değildir.

³⁰³Bkz. a.şğ. “2.2.1.2”.

³⁰⁴TMY m. 11/1b hükmüne göre zamanaşımı ile kişi lehine geçit irtifakının kazanılması mümkündür, KKTC, D. 9/2013, Yargıtay/Hukuk No: 45/2008, Lefkoşa Dava No: 4029/2003,15.04.2013 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E.T.: 10.04.2022); KKTC, D. 25/2019 Yargıtay/Hukuk No:45/2016, Lefkoşa Dava No: 9198/2013, 25.06.2019 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E.T.: 10.04.2022).

2.2 Zorunlu Geçit Hakkı Kurulabilmesinin Koşulları

2.2.1 Genel Koşullar

2.2.1.1 Taşınmazların Tapuya Kayıtlı Özel Mülkiyete Konu Olması

Geçit hakkı yalnızca tapuya kayıtlı taşınmazlar için söz konusu olabilir³⁰⁵. Bu husus 11.02.1959 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararında açıkça belirtilmiştir³⁰⁶. Bu nedenle zorunlu geçit hakkının kurulması için hem yararlanan taşınmazın hem de yüklü taşınmazın tapuya kayıtlı olması zorunludur. Ayrıca KKTC Hukukunda ve Türk Hukukunda zorunlu geçit hakkının doğması için tapuya tescil edilmesi zorunludur³⁰⁷. Ancak tapuya kayıtlı olmayan bir taşınmaz bakımından böyle bir tescil mümkün olmayacaktır.

Geçit talep eden malik sıfatıyla zilyedin, zilyet olduğu taşınmaz tapuya kayıtlı değilse mahkeme bunu bir ön sorun olarak kabul etmeli ve bekletici mesele yapmalıdır. Üzerinde geçit hakkı kurulmak istenen taşınmazın tapuya kayıtlı olmaması durumunda geçit talep eden kimseye hukuki yararı sebebiyle geçit istediği taşınmazı malik sıfatıyla zilyet olan kimsenin adına tescil ettirmesi için yetki ve süre verilmelidir. Koşullar oluştuğu takdirde, taşınmaz üzerinde zilyet adına mülkiyet hakkı tescil edildikten sonra, zorunlu geçit hakkı davasına devam edilmelidir³⁰⁸.

Türk Hukukunda özel mülkiyete konu olmayan araziler üzerinden geçit verilmesi mümkün değildir³⁰⁹. Zorunlu geçit ihtiyacı içinde olan taşınmazın malikinin

³⁰⁵Tekinay, Takyitler, s. 98; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 611; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 564; Eren, s. 403; Ertaş, s. 434; Demir, s. 194; Topuz, s. 437; Y, 14. HD, 15.02.2017, E. 2016/8466, K. 2017/1073 (Bük, s. 167); Tacım, s. 398.

³⁰⁶YİBGK, 11.02.1959, E. 959/14, K. 959/13 (<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/10223.pdf>, E.T.: 16.03.2022).

³⁰⁷Bkz. yuk. "2.1".

³⁰⁸Surlu/Öztürk, s. 184; Özsunay, s. 85; Özdemir, s. 68; Bük, s. 167; Olgaç, s. 2349.

³⁰⁹Esener/Güven, s. 309; mera üzerinden geçit istenemeyeceğine ilişkin, Y, 14. HD, 29.01.1993, E. 1993/4887, K. 1993/699. (<https://app.e-uyar.com/karar/index/c3b73fc1-8b68-43bd-859e-b39dc02b6402>, E.T. 08.04.2022).

kamu tüzel kişisi veya özel kişi olması önemli değildir³¹⁰. İdarenin özel mülkiyete tâbi olmayan taşınmazları üzerinde zorunlu geçit hakkı kurulamaz³¹¹. Başka bir deyişle idarenin yalnızca özel mülkiyete tâbi olan taşınmazları üzerinde zorunlu geçit hakkı kurulabilir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler ile kamu hizmetine özgülenen yerler özel mülkiyete konu olamayacaklarından, bu yerler üzerinde geçit hakkı kurulması mümkün değildir³¹². Bu nedenle devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan³¹³, orman, çalılık, taşlık, mera, kamusal hizmet veren okul, park, cami gibi yerler üzerinde zorunlu geçit hakkı kurulamaz³¹⁴.

Türk Yargıtay'ı kurulan geçit hakkının devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan dere üzerinden de geçerek kamu yoluna bağlanmasına ilişkin, dere yatağının tapuya kayıtlı olmaması, kamu mallarının kişilerin özel kullanımına bırakılmayacağı, bu durumun zorunlu geçit hakkı bakımından geçerli olan kesintisizlik ilkesine uygun olmayacağı yönünde karar vermekle birlikte³¹⁵, bazı karlarında hiçbir şekilde kamu yoluna bağlantının sağlanmadığı durumlarda dere üzerinden geçit kurulmasını uygun bulmuştur³¹⁶. Başka hiçbir geçit yerinin bulunmaması durumunda idarenin de onayı

³¹⁰Özsunay, s. 29; Tandoğan, s. 621; Özdemir, s. 68. Üzerinde geçit kurulacak olan taşınmazın da geçit ihtiyacı içinde olan taşınmazın da özel mülkiyete konu taşınmazlar olmasının zorunlu olduğu yönünde; Surlu/Öztürk, s. 181; Demir, s. 193.

³¹¹Bük, s. 141.

³¹²Surlu/Öztürk, s. 181, 578; Tacın, s. 398; TMK m. 715: “*Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz. Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların kazanılması, bakımı, korunması, işletilmesi ve kullanılması özel kanun hükümlerine tâbidir*”.

³¹³Bu yerlerin devletin hüküm ve tasarrufunda bulunmalarının yanı sıra tapuya kayıtlı olmamaları sebebiyle de üzerlerinde zorunlu geçit hakkının kurulması mümkün değildir, Bük, s. 147.

³¹⁴Surlu/Öztürk, s. 578; Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan orman, çalılık, taşlık, mera gibi, yerlerden geçit verilemeyeceğine ilişkin Y, 14. HD, 14.11.2002, E. 2002/5421, K. 2002/4657 (Surlu/Öztürk, s. 599); Esener/Güven, s. 309; Kamu hizmetine özgülenen okul üzerinden geçit kurulamayacağına ilişkin, Y, 14. HD, 26.10.2001, E. 2001/5748, K. 2001/7283 (Surlu/Öztürk, s. 597); Park veya cami olarak kullanılan ve kamu hizmeti veren yerler üzerinde geçit kurulamayacağına ilişkin, Y, 14. HD, 21.02.1997, E. 1996/6995, K. 1997/1054 (Surlu/Öztürk, s. 598).

³¹⁵Y, 14. HD, 22.04.2021, E. 2018/2085, K. 2021/3004 (<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E. T. 12.05.2022); Y, 14. HD, 06.12.2017, E. 2015/6272, K. 2017/9134 (Bük, s. 170); Kesintisizlik ilkesi için bkz. aşt. “2.2.3.1”.

³¹⁶Y, 14. HD, 11.12.2017, E. 2015/595, K. 2015/777 (Bük, s. 172).

ile geçit verilmesi, zorunlu geçit hakkının zorunluluk sebebiyle doğması ve zorunlu bir hak olması bakımından hakkın temelinde yatan amaca ve hak ile koruma altına alınan değerlere uygun olacaktır³¹⁷.

Öğretide mülkiyeti hazineye ait olan ve kamu hizmetine tahsis edilen taşınmazlar üzerinde geçit hakkının kurulması, ilgili kamu tüzel kişinin yetkili organları tarafından kurulacak olan geçit hakkının kamu hizmetini etkilemeyeceği yönünde kararı ve izni ile mümkün olabileceği ileri sürülmektedir³¹⁸. Söz konusu izin, zorunlu geçit hakkının kurulması için ön koşul olarak kabul edilir.

KKTC Hukukunda TMY m. 11A/8 hükmü uyarınca,

“Bu madde kuralları, Anayasanın 109. maddesi³¹⁹ ile Devletin hüküm ve tasarrufunda bırakılan taşınmaz mallara ve Anayasanın bu maddesi kapsamı dışında kalan Devlet arazisi için, Bakanlar Kurulunun bu hususta özel bir kararı olmadıkça ve bu kararda öngörülen koşullara uyulmadıkça, uygulanmaz.”

KKTC hukukunda devlet arazisi üzerinde zorunlu geçit hakkı tanınması belirli kurallara uyulmak koşulu ile mümkün kılınmıştır. Hükme göre devletin hüküm ve tasarrufuna bırakılan taşınmazlar ve devlet arazileri için Bakanlar Kurulu’nun geçit verilmesine ilişkin özel kararı gereklidir. Ayrıca alınan kararda uyulması gerektiği belirtilen koşulların zorunlu geçit hakkı kurulurken uygulanması zorunludur. Bu koşullar geçit verilecek her yer için ayrıca Bakanlar Kurulu tarafından saptanır. Bazı durumlarda Bakanlar Kurulu geçit için somut koşullar saptamadan tapu dairesine geçit

³¹⁷Olgaç, s. 2349.

³¹⁸Tırpan, s. 264-265,267; Tandoğan, s. 621; Özdemir, s. 69.

³¹⁹TMY m. 11A hükmü 1978 tarihinde kanuna eklenmiştir. Bu dönemde Kuzey Kıbrıs’ta Kıbrıs Türk Federe Devleti Anayasası yürürlükte idi. Bu nedenle bahsedilen Anayasa, Kıbrıs Türk Federe Devleti Anayasasıdır. Ancak ilgili maddede bu anayasanın 109. maddesine gönderme yapılsa da aslında KKTC Anayasasının 129. maddeden bahsedilmektedir. Kanunda gönderme yapılan madde hükmü yanlış verilmiştir. Bu hususun düzeltilmesi gerekmektedir. Kıbrıs Türk Federe Devleti Anayasası m. 129: “Kıbrıs Türk toplumu adına, Kıbrıs Türk Federe Devleti’nin sahiller, ormanlar, mer’alar, parklar, su kaynakları, ve madenler gibi devletin hüküm ve tasarrufunda bulunması gerekli doğal kaynaklar ile arsalar, savunma alanları ile anıtlar, kamu hizmetlerinde olan binalar ve tesislerle yasanın sahihsiz taşınmaz mal olarak nitelendirdeği taşınmaz mallar üzerindeki mülkiyet hakkı saklıdır. Bu hak anayasanın herhangi bir kuralına bakılmaksızın gerçek veya tüzel kişilere devredilemez”.

verilmesi yönünde yetki veren karar verebilir³²⁰. Bu durumda geçit ile ilgili kararda belirtilmeyen tüm hususlarda tapu dairesi yetkili olur.

2.2.1.2 Geçit İhtiyacının Zorunlu Olması

2.2.1.2.1 Geçit Yetersizliği

Zorunlu geçit hakkı taşınmazı kamu yoluna bağlayan her geçit için geçerli olan bir hak değildir. Bu hakkın söz konusu olabilmesi için taşınmazı kamu yoluna bağlayan geçidin zorunlu olması, başka bir deyişle zorunlu geçit hakkı kurulmaksızın taşınmazın kamu yoluna bağlanmasının mümkün olmaması gerekmektedir³²¹.

Zorunlu geçit hakkının söz konusu olması için geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz malikinin taşınmazını, kamu yoluna bağlayacak yeterli bir geçidi bulunmaması gerekmektedir³²². Yeterli bir geçidin olmaması iki şekilde ortaya çıkar. Bunlardan ilkinde geçit ihtiyacı içinde olan taşınmazın kamu yoluna hiçbir bağlantısı bulunmaz³²³. Taşınmazın kamu yola hiçbir bağlantısının bulunmaması halinde mutlak geçit ihtiyacından bahsedilir³²⁴. Bu halde taşınmazın hiçbir cephesi kamu yoluna çıkmamaktadır³²⁵. Burada geçit bakımından tam anlamda bir zorunluluk hali söz konusudur³²⁶.

Zorunlu geçit ihtiyacının diğer bir görünümü ise geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz ile kamu yolu arasında bir geçit olsa bile bu geçidin ihtiyacı karşılamada

³²⁰Bkz. YİM, D. 3/2020, YİM: 13/2016, 31.01.2020 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E.T.: 16.03.2022).

³²¹Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 423.

³²²Özsunay, s. 37-38; Tekinay, Takyitler, s. 94; Akipek, s. 228; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 564; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 662; Eren, s. 401; Sirmen, s.479; Esener/Güven, s. 308; Ayan, Mülkiyet, s. 368.

³²³Özsunay, s. 38; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 609; Akipek, s. 228; Tekinay, Takyitler, s. 94; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 564; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 662; Eren, s. 401; Sirmen, s. 479; Ertaş, s. 432; Esener/Güven, s. 308; Surlu/Öztürk, s. 203.

³²⁴Özsunay, s. 38.

³²⁵Demir, s. 196.

³²⁶Özsunay, s. 36; Eren, s. 402; Demir, s. 195.

yetersiz kalmasıdır³²⁷. Taşınmazı kamu yoluna bağlayan bir geçidin olması ancak bu geçidin yetersiz kalması haline nisbi geçit ihtiyacından bahsedilir³²⁸ Bu yetersizliğe mevcut geçidin taşınmazın yerine, niteliğine, büyüklüğüne veya kullanılış biçimine uygun olmaması sebep olabilir³²⁹. Buna bağlı olarak, başka bir taşınmaz için yeterli kabul edilebilecek bir geçit bazı taşınmazlardan rasyonel şekilde yararlanabilmek için yetersiz olabilir³³⁰. Zorunlu geçit hakkı kurulurken var olan geçidin yeterli olup olmadığı, KKTC Hukukunda müdürün, Türk Hukukunda dava yolu ile kurulan zorunlu geçit hakkında hâkimin takdir yetkisine bırakılmıştır³³¹. Müdür ve hâkim hakkaniyete uygun bir şekilde karar vermelidir. Burada müdürün ve hâkimin takdir yetkisi, geçidin yeri, yönü, genişliği ve tarafların menfaatler dengesine uygunluğunun yanı sıra geçit ihtiyacının var olup olmadığı konusunu da kapsamına alır³³².

Zorunlu geçit hakkının kurulması bakımından geçidin hiç olmaması veya mevcut geçidin yetersiz olması durumu arasında bir fark bulunmamaktadır³³³. Çünkü iki durumda da mevcut geçit taşınmazın kullanımı için yetersizdir.

Zorunlu geçit ihtiyacı, özellikle var olan geçidin yetersiz olduğu durumlarda, oldukça değişkenlik gösteren bir ihtiyaçtır. Bu durum zorunlu geçit ihtiyacının göreceli bir kavram olması ve olaydan olaya farklılık göstermesinden kaynaklanır³³⁴. Bu nedenle her somut olayda taşınmazların durumları, yerleri, yüzölçümleri, kullanım amaçları gibi pek çok değişken titizlikle dikkate alınmalıdır³³⁵.

³²⁷Gürsoy/Eren/Cansel, s. 609; Tekinay, Takyitler, s. 94; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 424; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 662; Eren, s. 401; Sirmen, s.479; Ertaş, s. 432; Esener/Güven, s. 308; Surlu/Öztürk, s. 203; Demir, s. 196.

³²⁸Özsunay, s. 40.

³²⁹Akipek, s. 228; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 564; Eren, s. 401.

³³⁰Özsunay, s. 38.

³³¹Özsunay, s. 42; Ertaş, s. 432.

³³²Özsunay, s. 42; Esener/Güven, s. 309; Özdemir, s. 74.

³³³Ayan, Mülkiyet, s. 368.

³³⁴Özsunay, s. 54-55.

³³⁵Ayan, Mülkiyet, s. 369; Kılıç, s. 45.

Geçidin sarp ve killi bir araziden geçmesi, çukurlu olması, bir akarsu tarafından kesilmesi halleri geçit yetersizliğine örnek olarak verilebilir³³⁶. Yalnızca insan ve hayvanların geçebileceği, taşıtların geçemeyeceği bir geçit, yeterli bir geçit değildir³³⁷. Taşınmaza yeterli olacak geçidin aşırı masraflar ile sağlanması durumunda da geçit yetersizliği söz konusudur³³⁸. Ayrıca geçit yetersizliği yalnızca kış mevsiminde ortaya çıkıyorsa, yalnızca kışın kullanılan bir geçit hakkının tanınması mümkündür³³⁹.

Zorunlu geçit hakkı, yalnızca fiili bir geçit ihtiyacı olması durumunda talep edilebilir³⁴⁰. Mevcut yolun yalnızca kullanışsız olması geçit ihtiyacını doğurmaz³⁴¹. Geçidin dolambaçlı olması, virajlar içermesi zorunlu geçit hakkı kurulması için yeterli değildir³⁴². Kural bu olsa da, yolun dolambaçlı olması taşınmazdan rasyonel bir şekilde yararlanmayı önemli bir şekilde etkiliyorsa somut olaydaki durum da değerlendirilmeli ve uygun görülürse zorunlu geçit hakkı talep edilebilmelidir³⁴³. Örneğin KKTC’de Yüksek Mahkeme’nin verdiği bir kararda virajın çok keskin olması ve araba ile tek seferde dönüş yapılmasının mümkün olmaması sebebiyle mevcut geçit kullanıma elverişsiz ve yetersiz görülmüştür³⁴⁴. Geçit ihtiyacı geçit talep edildiği sırada var olmalıdır. Bu nedenle gelecekte doğması muhtemel geçit ihtiyacı için zorunlu geçit hakkı talep edilemez³⁴⁵.

³³⁶Özsunay, s. 44; Tekinay, Takyitler, s. 94; Sirmen, s.479; Esener/Güven, s. 309.

³³⁷Gürsoy/Eren/Cansel, s. 609; Eren, s. 402; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 424.

³³⁸ Özsunay, s. 43.

³³⁹Tekinay, Takyitler, s. 94; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 663, dn. 1325.

³⁴⁰Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 663, dn. 1325; Sirmen, s. 479.

³⁴¹YHGK, 15.02.1995, E. 14-848/75, K. 75 (<https://app.e-uyar.com/karar/index/2c314c8f-2c60-4b61-b71e-8508d568bdf1>, 07.04.2022); Ertaş, s. 433.

³⁴²Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 663, dn. 1325; Sirmen, s.479; Esener/Güven, s. 308.

³⁴³Özsunay, s. 45,47.

³⁴⁴KKTC, Y, D.4/88 Yargıtay/Hukuk 74/86, Genel İstida No.34/81, 35/81, Girne, 28.01.1988 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E. T.: 07.04.2022).

³⁴⁵Tekinay, Takyitler, s. 97; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 663, dn. 1325; Esener/Güven, s. 309; Surlu/Öztürk, s. 215; Olgaç, s. 2348; Karşı yönde bkz. Demir, s. 196, yazara göre, yakın gelecekte inşa edilecek bir bina sebebiyle zorunlu geçit hakkının doğacak olmasının iddia edilmesi ve bu iddia somut projelerle güvenilir bir biçimde kanıtlanması durumunda geçit talep edilebilmelidir.

Taşınmazın bağlı olduğu kamu yolunun taşınmazın kullanılmasına ve rasyonel bir şekilde işletilmesine elverişli olmadığı durumlarda da zorunlu geçit hakkı söz konusu olacaktır³⁴⁶. Bu duruma örnek olarak taşınmazın bağlandığı kamu yolunun çıkmaz sokak oluşu³⁴⁷, ters bir yöne doğru uzanması verilebilir³⁴⁸.

Yeterli geçidi olan malik yeni bir zorunlu geçit hakkı talebinde bulunamaz³⁴⁹. Ancak bir bölgede topluluk halinde bulunan taşınmazları kamu yoluna bağlayan tek bir geçit bulunması ve bu geçidin taşınmazların ihtiyacını karşılamak için yeterli olmaması söz konusu olabilir. Bu gibi durumlarda ikinci bir geçit için zorunlu geçit hakkı kurulması mümkün olmalıdır³⁵⁰. Ayrıca kurulan zorunlu geçit hakkı ile belirlenen geçidin sonradan yetersiz kalması durumunda geçidin genişletilmesi de talep edilebilir. 1989 tarihli Hukuk Genel Kurulu kararında³⁵¹ mevcut geçidin tarım araçlarının kullanımını bakımından yetersiz kalması sebebiyle genişletilmesi kabul edilmiştir.

Bir taşınmaz lehine komşu taşınmaz üzerinde geçit irtifakı kurulmuşsa, bu malik artık zorunlu geçit hakkı talebinde bulunamaz³⁵². Ancak malikin komşu taşınmaz üzerinden kamu yoluna çıkmak için kullandığı geçit bir irtifak hakkına değil, komşu malikin müsamahasına dayanıyorsa bu durumda söz konusu geçit her türlü hukuki korumadan yoksun olduğundan zorunlu geçit hakkı talep edebilmesi mümkündür³⁵³.

³⁴⁶Özsunay, s. 48.

³⁴⁷Y, 14. HD, 28.05.2012, 2012/6716-7520(Surlu Öztürk, s. 241).

³⁴⁸Özsunay, s. 49.

³⁴⁹Gürsoy/Eren/Cansel, s. 611; Eren, s. 403.

³⁵⁰Özsunay, s. 49.

³⁵¹YHGK, 08.03.1989, E. 1989/14-62, K. 1989/144 (Kılıç, s. 73-74).

³⁵²Özsunay, s. 48.

³⁵³Özsunay, s. 48; Y, 14. HD, 17.05.2008, 2008/4715-5272 (Surlu/Öztürk, s. 266).

Geçit ihtiyacının zorunluluğu konusu geçit talep eden malikin istek ve arzularına başka bir deyişle sübjektif ihtiyaçlara göre değil, objektif kriterlere göre belirlenir³⁵⁴. Bu belirleme yapılırken taşınmazın durum ve niteliğine bağlı olarak gerçek ekonomik ihtiyaçlar ve taşınmazın amacına uygun işletilmesi ve kullanılması dikkate alınır³⁵⁵. Örneğin imar planı dışındaki bir bölgedeki köy evinde fotoğraf stüdyosu açan kişi müşterilerinin stüdyoya gelebilmesi için geçit isteyemezken bu yerde oturan kişi evin yakıtı, mobilyaların taşınması gibi bir amaç ile geçit verilmesini talep edebilir³⁵⁶. Geçidin daha rahat veya kısa bir yoldan sağlanması gibi kişisel sebeplerle geçit istenemeyeceği gibi, taşınmaz üzerinden aşırı kazanç düşüncesi ile de zorunlu geçit hakkı talep edilemez³⁵⁷.

2.2.1.2.2 Geçit Yetersizliğinin Malikten Kaynaklanmamış Olması

Bir taşınmazı kamu yoluna bağlayan geçit bulunmasına rağmen bu geçit taşınmaz malikinin isteği veya kusuru ile ortadan kalkmışsa, söz konusu taşınmaz malikinin komşularından geçit isteyip isteyemeyeceği konusu Türk Hukukunda açıkça düzenle düzenlenmemiştir. Konu KKTC Hukukunda TMY m. 11A/3'de düzenlenmiştir: *“Bir taşınmaz malın kamu yoluna olan bağlantısının, sahibinin kendi isteği ile olan bir hareketinden veya kusurundan ötürü ortadan kalkmış olması halinde, komşular geçit vermek zorunda değildir”*. İlgili hükme göre bir taşınmazı kamu yoluna bağlayan geçidi bulunmasına rağmen bu geçit taşınmaz malikinin isteği veya kusuru ile ortadan kalkmışsa komşu taşınmazlar zorunlu geçit hakkı tanımak zorunda değildirler. İlgili maddede, söz konusu taşınmaz malikinin geçit

³⁵⁴Özsunay, s. 47; Tekinay, Takyitler, s. 95; Sirmen, s.479; Surlu/Öztürk, s. 203; Y. 14. HD 8.4.2002, E. 2002/2287 K. 2002/2636 (<https://app.e-uyar.com/karar/index/aa2b17d2-21d9-475f-8d1b-09754bf5ff2c> E.T.: 07.04.2022).

³⁵⁵Özsunay, s. 55; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 663, dn. 1325; Sirmen, s. 479.

³⁵⁶Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 663, dn. 1325; Sirmen, s. 479.

³⁵⁷Özsunay, s. 47; Surlu/Öztürk, s. 203; Mevcut yolun kullanışsız olması sebebiyle geçit talep edilemez, YHGK, 15.02.1995, E. 1994/14-848, K. 1995/75 (Surlu Öztürk, s. 240).

isteyemeyeceği değil, komşuların geçit vermek zorunda olmaması düzenlenmiştir. Bu nedenle kendi istek veya kusuruyla var olan geçidi ortadan kaldıran taşınmaz maliki ile komşu taşınmaz maliklerinin anlaşarak rızaya dayanan geçit irtifakı kurmalarının önünde bir engel yoktur.

Türk Hukukunda öğretide ve yargı kararlarında kendi fiili ve kusuru ile var olan geçidi ortadan kaldıran malikin komşu maliklere karşı zorunlu geçit hakkı talebinde bulunamayacağı kabul edilmektedir³⁵⁸. Malik geçit ihtiyacına sebep olan fiilinde kusurlu veya kusursuz olabilir³⁵⁹. Malikin kendi fiili ile geçidi ortadan kaldırmasına örnek olarak geçit için kullanılan köprüyü kasti bir şekilde yıkması veya yeterli özeni göstermemesi sebebiyle köprünün yıkılması verilebilir³⁶⁰. Malik kendi fiili ile geçidi ortadan kaldırıp tekrar geçit talebinde bulunursa bu durum hakkın kötüye kullanılması niteliğindedir. Ayrıca bu durum dürüstlük kurallarına da aykırıdır³⁶¹. Örneğin bir malik, taşınmazını kamu yoluna bağlayan cepheye bina inşa ederse bu durumda zorunlu geçit hakkı talebinde bulunamamalıdır³⁶². Geçidin geçit ihtiyacı içinde olan taşınmazın maliki tarafından ortadan kaldırıldığını ispat yükü komşu taşınmaz maliklerindedir³⁶³.

Kendi fiili ile taşınmazını kamu yoluna bağlayan geçidi ortadan kaldıran malik bu fiilini haklı gösterecek nedene dayanırsa ve bunu ispatlarsa komu taşınmaz

³⁵⁸Özsunay, s. 72; Tekinay, Takyitler, s. 94; Sirmen, s. 479; Y, 14. HD, 17.04.1974, E. 1974/571, K. 1974/1035 (Günay E. (2022), *Zorunlu Geçit Hakkı*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, s. 96); "...taşınmazın yola cephesini bina yapmak suretiyle kapattıktan sonra komşu taşınmazdan geçit hakkı tesisi istemesinin komşuluk hukuku ilkeleri ve bunun doğal sonucu olarak da fedekarlığın denkleştirilmesi ilkesi ile bağdaştırmak olanaklı olmadığından...", Y, 14. HD, 10.03.2020, E. 2019/2510, K. 2020/2922 (<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E.T.: 04.04.2022).

³⁵⁹Özsunay, s. 68.

³⁶⁰Özsunay, s. 64.

³⁶¹Özdemir, s. 75.

³⁶²Özsunay, s. 70; Ayan, Mülkiyet, s. 369.

³⁶³Özsunay, s. 68.

maliklerine karşı zorunlu geçit hakkı talebini ileri sürebilmelidir³⁶⁴. Malikin taşınmazdan rasyonel bir şekilde yararlanmak için yapılan değişiklikler bir geçit ihtiyacı doğurursa zorunlu geçit talep edilebilmesi mümkündür³⁶⁵.

2.2.1.3 Tam Bir Tazminatın Ödenmesi

Zorunlu geçit hakkı, karşılıksız tanınan bir hak değildir³⁶⁶. Zorunlu geçit hakkının kurulması koşullarından biri de geçit verecek olan taşınmaz malikine geçit vermesi nedeni ile uğrayacağı zararın karşılığı tam bir tazminatın ödenmiş olmasıdır³⁶⁷. Ödenecek tazminatın borçlusu zorunlu geçit hakkı talebinde bulunan malik, alacaklı ise geçit vermekle yükümlü olan taşınmaz malikidir³⁶⁸. Zorunlu geçit hakkı sahibi malikin çıkarları, geçit verecek olan malikin çıkarlarından üstün tutulması sebebiyle yüklü taşınmaz malikin katlandığı fedakarlığa uygun olarak kendisine bir denkleştirme tazminatının ödenmesi gerekmektedir³⁶⁹. Ödenecek tazminatın miktarı belirlenirken geçit hakkı sahibinin elde edeceği faydalar değil, geçit verecek olan taşınmazın geçit sebebiyle uğrayacağı zararlar esas alınır³⁷⁰. Tazminat geçit veren taşınmazın yüklü ve yüksüz değeri arasındaki farkı karşılamaktadır³⁷¹. Geçit verecek olan taşınmazın birden çok maliki varsa, tazminat hisseleri oranında maliklere ödenmelidir³⁷².

³⁶⁴Tekinay, Takyitler, s. 94, yazar bu konuya ilişkin olarak geçit üzerine inşaat yapan malikin bu inşaatı imar kuralları gereğince zorunda kalarak yaptığını kanıtlaması durumunu örnek olarak göstermektedir.

³⁶⁵Özsunay, s. 72.

³⁶⁶Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 424.

³⁶⁷Özsunay, s. 73; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 609; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 664; Akipek, s. 228; Tekinay, Takyitler, s. 102; Sirmen, s.479; Eren, s. 402; Ertaş, s. 432; Esener/Güven, s. 309; Topuz, s. 434; Surlu/Öztürk, s. 312; Demir, s. 197; TMY m. 11A “makul” bir tazminat ifadesini içerir.

³⁶⁸Sınırlı aynı hak sahiplerinin de geçit nedeni ile uğradıkları zarar oranında tazminat isteyebilmeleri mümkündür, Özsunay, s. 123.

³⁶⁹Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 662; Sirmen, s.479; Esener/Güven, s. 310; Demir, s. 197, 206; Olgaç, s. 2348.

³⁷⁰Tekinay, Takyitler, s. 102; Özsunay, s.126; Olgaç, s. 2348.

³⁷¹Sirmen, s.479; Demir, s. 197; Y, 14. HD, 16.02.2001, E. 688, K. 1158 (<https://app.e-uyar.com/karar/index/c21d9b06-2005-4fc4-a9ea-609281ed87b5>, e-uyar, E.T.: 08.04.2022).

³⁷²Surlu/Öztürk, s. 317.

Geçidin genişliğinin ve uzunluğunun kapladığı alanın metrekare rayiç değeri üzerinden karşılığı tazminat olarak ödenir³⁷³. Ödenecek tazminatın tam bir tazminat olması sebebiyle tazminat hesaplanırken, geçit sebebiyle yüklü taşınmazda oluşacak değer kaybı, geçide tahsis edilen parçanın ekonomik değeri ve geçit sebebiyle taşınmazda meydana gelecek olan diğer semere azalmaları değerlendirilmelidir³⁷⁴. Ayrıca geçit için ödenecek tazminat tespit edilirken geçit yolu üzerindeki kesilen ağaçların, yıkılacak su kuyusu gibi yapıların yıkım ve tekrardan yapım giderleri de dikkate alınmalıdır³⁷⁵.

Tazminat miktarı zorunlu geçit hakkının kurulduğu³⁷⁶ tarihteki kıymet değerleri üzerinden hesaplanır ve taşınmazların değerinde sonradan gerçekleşen artma ve azaltmalar tazminat miktarının belirlenmesine etki etmez³⁷⁷. Türk Hukukunda hâkim, KKTC Hukukunda müdür kurulan zorunlu geçit hakkı için ödenecek tazminatı hakkaniyete uygun bir şekilde saptar³⁷⁸. Tazminat miktarının hesaplanmasında kamulaştırma hukuku prensipleri kıyasen uygulanabilir³⁷⁹.

Tazminat peşin olarak ödenmeli³⁸⁰ ve gerek Türk Hukukunda gerekse KKTC Hukukunda zorunlu geçit hakkının kurulmasından önce depo ettirilmelidir³⁸¹. Türk

³⁷³Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 424.

³⁷⁴Ertas, s. 433.

³⁷⁵Y, 14. HD, 08.04.2004, E. 2004/924, K. 2004/2837 (Bük, s. 160).

³⁷⁶Tekinay, Takyitler, s. 102; Demir, s. 205; Akman, s. 279; Surlu/Öztürk, s. 314; “...geçit bedelinin belirlendiği tarihten bugüne kadar geçen süre içerisinde enflasyonda meydana gelen artış sebebiyle güncel bedelin belirlenmesi amacıyla bilirkişilerden ek rapor alınmalı...”, Y, 14. HD, 20.04.2021, E. 2021/536, K. 2021/2942 (<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E.T.: 12.05.2022); Türk hukukunda zorunlu geçit hakkı, geçit irtifakı sözleşmesi ile kuruluyorsa tazminat, sözleşmenin yapıldığı ana göre taraflarca saptanır, Akman, s. 279.

³⁷⁷Tekinay, Takyitler, s. 102.

³⁷⁸Esener/Güven, s. 310; Türk Hukukunda tazminat hesabı keşif sonrası teknik bilirkişiler tarafından saptanır ve rapor olarak mahkemeye sunulur, Tacin, s. 402.

³⁷⁹Tekinay, Takyitler, s. 102.

³⁸⁰Gürsoy/Eren/Cansel, s. 610; Eren, s. 402; Ayan, Mülkiyet, s. 368; Topuz, s. 432; Karşı yönde bkz. Özsunay, s. 130, yazara göre tarafların menfaatine irat şeklinde ödeme daha uygun olacaksa tazminatın bu şekilde ödenmesi mümkün olmalıdır. Ayrıca irat olarak ödenen tazminat zorunlu geçit hakkının sona ermesinde tazminatın iadesi gündeme geldiğinde, kalan iratların ödenmeyeceği kabul edildiğinden hakkın sona ermesinde tazminat sorunu yaşanmayacaktır; Demir, s. 207.

³⁸¹Esener/Güven, s. 310; Ayan, Mülkiyet, s. 370; GVT m. 7.

Hukukunda uygulamada tazminatın geçit talep eden kişi tarafından depo edilmesi için kesin bir süre verilir ve geçit talebinde bulunan kişi bu süre içerisinde tazminatı depo ettirmelidir³⁸². KKTC Hukukunda GVT m. 7’de geçit için ödenecek tazminatın süresi açıkça düzenlenmiştir. Hükme göre, müdürün belirlediği tazminatın geçit talep eden kimseye bildirilmesinden başlayarak yetmiş beş gün sonra ve en geç yüz yirmi gün içinde Tapu Dairesine yatırmalıdır.

2.2.2 Özel Koşullar

2.2.2.1 Taşınmazların nceki Durumlarına ve Mevcut Yol Durumuna Değer Verme

Zorunlu geçit hakkı talebinin öncelikle taşınmazın önceki durumuna ve mevcut yollara göre geçit vermesi en uygun görünen komşuya karşı ileri sürülmesi gerekir. Başka bir deyişle, geçit talebinde bulunan malik, taşınmazının önceki durumu ve mevcut yollar gereği talebini yöneltmesi gereken bir taşınmaz maliki bulunmaması veya bu kişilere karşı talebin ileri sürülmesinin somut olay bakımından uygun olmaması koşulu ile talebini başka bir komşu taşınmaz malikine yneltebilir³⁸³. Bu gereklilik Türk Hukukunda TMK m. 747/2’de açıkça düzenlenmiştir. İlgili madde uyarınca zorunlu geçit hakkı, “*ilk önce kendisinden bu geçidin istenmesi önceki mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun düşen komşuya karşı...*” kullanılır.

TMY m. 11A/4 hükmü taşınmazın önceki durumuna değer verilmesi koşulunu açıkça düzenlemiştir:

³⁸²Surlu/ztrk, s. 317-318; HMK m. 163; YHGK, 10.10.2001, E. 14/940, K. 709, (Surlu/ztrk, s. 319-320), kararda kesin süre için gerekli usul kurallarına uyulması, özellikle kesin sürenin ne olduğu konusunda gerekli uyarıların yapılması gerekliliği vurgulanmıştır.

³⁸³Oėuzman/Seliçi/Oktay zdemir, s. 664; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 425.

“Bir taşınmaz malın bir kısmının elden çıkarılması nedeniyle elden çıkarılan veya geriye kalan kısmın kamu yoluna olan bağlantısının kesilmesi halinde, o tarihe kadar bağlantının yapıldığı yerin sahibi geçit vermek zorundadır.

“Bir taşınmaz malın bir kısmının elden çıkarılması” deyimi, aynı kişiye ait birden fazla taşınmaz malın birleştirilmesi sonucu meydana gelen taşınmaz malın bir kısmının elden çıkarılmasını da kapsar.”

İlgili maddeye göre bir taşınmazın bütününe değil de bir kısmının elden çıkarılması durumunda elden çıkarılan veya kalan kısmının bu ayrılma sebebi ile kamu yoluna bağlantısı kesilmişse eskiden o bağlantı nereden sağlanıyorsa taşınmazın o kısmına sahip olan malik geçidi olmayan tarafa geçit vermekle yükümlüdür. Türk Hukukunda da taşınmazın bölünmesi ile geçit ihtiyacı içinde olan malikin geçit talebini, bölünme öncesi geçidin bulunduğu parçaya malik olan kişiye karşı ileri sürmesi ve aynı geçitten faydalanmanın sürdürülmesi gerektiği kabul edilir³⁸⁴.

Önceki mülkiyet ve yol durumuna değer verilmesi koşuluna örnek olarak, kamu yoluna yeterli geçidi bulunan bir taşınmazın paydaşlar arasında paylaşılması sonucu taşınmazın geçidinin bulunduğu parçasının mülkiyetinin paydaşlar arasından yalnızca bir malike kalması durumu verilebilir. Bu durumda geçit talebi, öncelikle geçit yolu kendisinde kalan taşınmaz malikine karşı ileri sürülmelidir³⁸⁵. Paydaşlar arasında paylaşılan taşınmazlar üzerinden geçit kurulması mümkünken başka bir komşu taşınmaza zorunlu geçit hakkı talebi ileri sürülemez³⁸⁶.

Kamu yolunun yerinin değişmesi ve eskiden kamu yoluna geçidi bulunan taşınmazın, yeni kamu yoluna geçidi bulunmaması durumunda geçit talebinin, yeni

³⁸⁴Surlu/Öztürk, s. 343.

³⁸⁵Tekinay, Takyitler, s. 99; Bir taşınmazın bölünürken yeni parsellerin geçidi malikler tarafından saptanmalıdır, aksi takdirde komşulara karşı zorunlu geçit hakkının ileri sürülmesi mümkün değildir, Y, 14. HD, 30.11.1982, 1982/4825-6858 (Surlu/Öztürk, s. 343).

³⁸⁶Topuz, s. 435.

kamu yolundan en çok yarar sağlayan taşınmazın malikine karşı ileri sürülmesi de konuya örnek teşkil etmektedir³⁸⁷.

Zorunlu geçit talebinde bulunan taşınmaz maliki, hakkın kurulmasından önce geçit için hangi yolu kullanıyorsa ve bu geçit diğer tüm koşulları sağlıyorsa, zorunlu geçit hakkının fiilen kullanılan geçit yolu üzerinden verilerek bu geçidin mevcut olduğu taşınmazı yük altına sokmak gerekir³⁸⁸. Örneğin daha önce üzerinde geçit irtifakı kurulan taşınmaz varsa ve bu taşınmaz üzerinde zorunlu geçit hakkının kurulması tüm koşulları sağlamakta ise zorunlu geçit hakkı bu taşınmaz üzerinde kurulmalıdır³⁸⁹.

2.2.2.2 En Az Zarar ve Rahatsızlık ile Geçit Hakkı Kurulması

Zorunlu geçit talebi öncelikle önceki mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun düşen komşuya, böyle bir komşu yok ise geçitten en az zarar görecektir olan komşuya karşı ileri sürülmelidir³⁹⁰. Başka bir deyişle önceki mülkiyet veya yol durumunun önemli olmadığı durumlarda geçit talebi geçitten en az zarar görecektir ve rahatsızlık duyacak olan komşuya karşı ileri sürülür. Bu kuralın geçerli olması için geçidin geçebileceği birden fazla taşınmazın bulunması gerekmektedir³⁹¹. Burada koşul, geçidin en zarar vereceği taşınmaz malikinin tespit edilmesi ve talebin bu malike karşı ileri sürülmesidir³⁹². Türk Hukukunda hâkim, KKTC Hukukunda müdürün kendisine yapılan talepte gösterilen taşınmaz ile sınırlı kalmayıp komşuluk hukuku ilkelerine

³⁸⁷Özsunay, s. 11; Tekinay, Takyitler, s. 100; Sirmen, s. 481.

³⁸⁸Surlu/Öztürk, s. 357; Demir, s. 199; Y, 14. HD, 07.04.2009, 2009/3423-4414 (Surlu Öztürk, s. 357-358).

³⁸⁹Y, 14. HD, 23.11.2017, E. 2017/67, K. 2017/8744 (Bük, s. 178).

³⁹⁰Sirmen s. 480; Özsunay, s. 112; Ertaş, s. 433; TMK m.747/2: “*Bu hak, ilk önce kendisinden bu geçidin istenmesi önceki mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun düşen komşuya karşı ve daha sonra bundan en az zarar görecektir olana karşı kullanılır.*”; KKTC, D.4/88 Yargıtay/Hukuk 74/86, Genel İstida No.34/81, 35/81, Girne, 28.01.1988 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E. T.: 07.04.2022).

³⁹¹Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 425; Eren, s. 402.

³⁹²Tekinay, Takyitler, s. 100; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 564; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 610; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 664.

göre en uygun komşu taşınmazı saptaması gerektiğinden, burada re'sen araştırma ilkesi geçerlidir. Buna bağlı olarak hâkim veya müdür talep sahibinin istediği geçit yolu ile bağlı olmaksızın yapılan incelemeler sonrası en uygun yolu belirlerler³⁹³.

Hem Türk Hukuku hem de KKTC Hukuku en az zarar ve rahatsızlık ile zorunlu geçit hakkının kurulması koşulunu aramıştır. KKTC Hukukunda müdürün, üzerinde geçit kurulması talep edilen taşınmazdan başka bir taşınmaz üzerinde geçidin kurulmasını daha uygun görmesi durumunda geçidin saptanması ertelenir ve müdür görüşünü taraflara bildirir. Müdürün bu değerlendirmeyi yaparken mümkün olan en az zarara ve rahatsızlığa maruz kalacak olan taşınmazı tespit ettiği tüzükte açıkça düzenlenmiştir³⁹⁴. Bu tespit üzerine geçit için GVT m. 4 ve GVT m. 5'de düzenlenen yukarıda açıklanan süreç tekrar edilir³⁹⁵.

Türk Yargıtay'ı da en az zarar ile geçit hakkının kurulması koşulunu önemsemiş, daha az zarar görecektir bir komşu varken başka bir komşuya karşı geçit talebinin ileri sürülmesini ret sebebi olarak kabul etmiştir³⁹⁶. Türk Hukukunda geçit talep edilen malik, talebin geçit için daha uygun olan taşınmaz malikine karşı ileri sürülmemesini itiraz olarak ileri sürebilir³⁹⁷.

Uygulamada genellikle geçit yükümlüsü, geçit ihtiyacı içinde olan taşınmazı kamu yoluna bağlayan en kısa yolu sağlayan taşınmazdır³⁹⁸. Örneğin bir taşınmazı kamu yoluna bağlayan geçit bir komşu taşınmazdan geçerse beş metre, diğer bir komşu

³⁹³Bük, s. 155; Y, 14. HD, 15.04.2021, E. 2018/2398, K. 2021/2839 (<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E.T.: 12.05.2022), verilen Yargıtay kararında bilirkişinin yalnızca davalıların taşınmazını inceleyip alternatif seçenekleri incelememesi bozma sebebi sayılmıştır.

³⁹⁴GVT m.6/2: "...olanaklar ölçüsünde daha az zarar verme ve daha az rahatsızlık ve güçlüğü neden olmayı da göz önünde tutmak koşulu ile geçidin hangi mal veya mallar üzerinden verileceği kararlaştırılır..."

³⁹⁵ GVT m. 6/2; bkz. s. 40.

³⁹⁶ Özsunay, s. 112; Özsunay, s. 112, dn. 41'deki mahkeme kararları.

³⁹⁷ Ayan, Mülkiyet, s. 371.

³⁹⁸KKTC, D.12/2010, Yargıtay/Hukuk: 87/2007, İstida İstinaf No:2/2005; Gazimağusa, 24.06.2010 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E.T.: 28.03.2022).

taşınmazdan geçerse üç metrelik alanı alacaksa üç metrelik geçit kurulacak taşınmaz tercih edilmelidir³⁹⁹. Ancak bu durumun tüm somut olaylarda en az zarar verme koşulunu sağladığı söylenemez⁴⁰⁰. Bazen geçidi uzun yoldan kamu yoluna bağlamak tarafların menfaatlerine en az zarar ile geçit hakkı kurulması kuralına daha uygun olmaktadır⁴⁰¹. Başka bir deyişle, geçit ihtiyacı içinde olan taşınmazı en kısa ve en az masrafla kamu yoluna bağlayan taşınmazdan geçirilmesi kesin bir kural değildir ve geçit kurulurken geçit ihtiyacı içinde olan taşınmazı kamu yoluna bağlayan geçidi verebilecek olan tüm taşınmazların durumu dikkate alınarak en az zarar ve rahatsızlık hedeflenmelidir. Örneğin, bir taşınmazda geçit kurulması için kışın su alabilen toprak havuzun, su kuyusunun ve asma ile talvarının tamamen ortadan kaldırılması gerekecekse burada taşınmaza verilen önemli bir zarar olacağından geçit verebilecek diğer taşınmazlara yönelmek doğru olacaktır⁴⁰².

Geçidin en az zarar göreceği taşınmazdan geçmesinin yanı sıra üzerinde kurulacağı taşınmazın, malikine en az zarar verecek olan yerinden geçirilmesi de gerekmektedir⁴⁰³. Örneğin geçidin arsanın kenarından geçirilmesi mümkünken ortasından geçirilerek arsanın bölünmesi doğru değildir⁴⁰⁴. Böyle bir durumda bu şekilde kurulacak geçidin daha kısa veya daha az maliyetli olması dikkate alınmamalıdır⁴⁰⁵.

³⁹⁹Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 425.

⁴⁰⁰Demir, s. 199.

⁴⁰¹Özsunay, s. 112.

⁴⁰²KKTC, D.4/88 Yargıtay/Hukuk 74/86, Genel İstida No.34/81, 35/81, Girne, 28.01.1988 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E. T.: 07.04.2022). Kararda geçidin evin çok yakınından geçmesi de bir rahatsızlık sebebi olarak belirtilmiştir.

⁴⁰³Tekinay, Takyitler, s. 100; Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 664; Sirmen, s. 481; KKTC, D.12/2010, Yargıtay/Hukuk: 87/2007, İstida İstinaf No:2/2005; Gazimağusa, 24.06.2010 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E.T.: 28.03.2022).

⁴⁰⁴Tekinay, Takyitler, s. 100; Sirmen, s. 481; Y, 14. HD, 04.05.2016, E. 2015/3705, K. 5500 (<https://app.e-uyar.com/karar/index/e4b2a27d-6940-4bbe-b52a-e09c025e4ffc>, E.T: 08.04.2022); YHGK, 07.06.1972, E. 1969/1-1271, K. 364 (<https://app.e-uyar.com/karar/index/258b2d84-f8a0-4e12-9d0b-d5ebd7c81a9d> E. T.: 08.04.2022).

⁴⁰⁵Tekinay, Takyitler, s. 100.

Taşınmazların ekonomik değer kazancı veya kaybına göre geçit kurulması zorunlu geçit hakkının amacına uygun değildir. Geçidin talep hakkı sahibine sağlayacağı ekonomik kazancın geçit verecek olan taşınmaz malikine vereceği zarardan çok daha fazla olması, geçit için başka bir yol mümkün görünmüyorsa, geçidin kurulmasına engel olmamalıdır⁴⁰⁶.

Eğer geçit verecek olan komşu taşınmaz üzerinde kamu yoluna çıkan bir geçit hali hazırda varsa bu yolun ortaklaşa kullanılması da söz konusu olabilir⁴⁰⁷. Mevcut geçidin ortak kullanılması mümkünse yüklü taşınmazın başka bir yerinden de geçit verilmeden geçidin ortak kullanılması yüklü taşınmaz malikinin menfaatine daha uygun olacaktır.

KKTC Hukukunda bir taşınmazın sırf boş olması ve kullanılmaması daha en az zarar verilmesi bakımından üzerinden geçit verilmesi için uygun olsa da yalnızca bu durumun taşınmaz üzerinde geçit kurulması için yeterli olmayacağı yönünde mahkeme kararı bulunmaktadır⁴⁰⁸. Eğer böyle bir geçit kurulursa taşınmaz malikinin talebi üzerine geçit yeri değerlendirilmesinin tekrardan yapılması doğru olacaktır.

2.2.2.3 Tarafların Menfaatlerinin Dengelenmesi

Zorunlu geçit hakkı kurulurken iki tarafın da menfaatinin dikkate alınması gerekmektedir⁴⁰⁹. Bu gereklilik fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesine dayanır⁴¹⁰. Tarafların menfaatlerinin dengelenmesi koşulu için fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesine bağlı kalınarak, komşuluk hukuku ilkelerine uygun, somut olayın olgularını

⁴⁰⁶Tekinay, Takyitler, s. 101.

⁴⁰⁷Özsunay, s. 113.

⁴⁰⁸KKTC, D.12/2010, Yargıtay/Hukuk: 87/2007, İstida İstinaf No:2/2005; Gazimağusa, 24.06.2010 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E.T.: 28.03.2022).

⁴⁰⁹Özsunay, s. 118; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 564; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 610; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 425.

⁴¹⁰Hatemi/Serozan/Arpacı, s. 664; Surlu/Öztürk, s. 362; Demir, s. 200; Kılıç, s. 57; Özdemir, s. 86.

objektif kriterlere göre dikkate alıp menfaat dengesini sağlamak gerekmektedir⁴¹¹. TMK m. 747/3 hükmü açıkça “Zorunlu geçit iki tarafın menfaati gözetilerek belirlenir” ifadesini içermektedir. Geçmişte olduğu gibi günümüzde de mülkiyet hakkı bireyler tarafından oldukça önemsenen bir haktır. Zorunlu geçit hakkında, geçit verecek olan taşınamaz malikinin mülkiyet hakkı kısıtlanmaktadır. Ancak bu kısıtlanmanın sonsuz olmaması, mümkün olduğunca tarafların menfaatlerine uygun hareket edilmesi tarafların haklarının korunması ve adaletin yerine getirilmesi bakımından önemlidir.

Tarafların menfaatlerinin dengelenmesi için geçit için belirlenen yolun genişliği, uzunluğu gibi hususların geçit için gerekenden fazla olmaması ve yüklü taşınmaz malikine gereğinden fazla zarar verilmemesi başka bir deyişle geçidin hakkaniyete uygun şekilde saptanması gerekmektedir. Ayrıca geçit için yüklü taşınmaz malikine ödenecek olan tazminatın da hakkaniyete uygun bir şekilde belirlenmesi bu koşul bakımından nemlidir⁴¹².

Tarafların menfaatlerinin dengelenmesi koşuluna ilişkin şu örnek verilebilir: Kamu yoluna bağlanan bir geçidi olan taşınmaz maliki taşınmazın kullanım amacını değiştirip taşınmazına işçileri için baraka ve kantin açmak istemesi ve buna bağlı olarak mevcut geçidin yeterli kalmaması nedeniyle komşu taşınmazdan geçit talep etmiştir. Taşınmazında fabrikası bulunan geçit talebi muhatabı geçidin genişletilmesinden oldukça zarara uğrayacağı, geçit talep edilen yeri malzeme nakli için kullandığı ve eğer geçit genişletilirse trafiğin oldukça sıkışacağını ve taşınmazının kullanımının bu durumdan oldukça etkileneceğini ileri sürmektedir. Olayda taraflar arası menfaat dikkate alınmalıdır. Geçit talep eden malikin yararı ile geçit talebi

⁴¹¹zdemir, s. 86; Olgaç, s. 2351; Y, 14. HD, 17.05.2017, E. 2015/6579, K. 2017/9702 (Bk, s. 150-151).

⁴¹²Demir, s. 200.

muhatabının zararı arasında orantı olmaması sebebiyle geçidin verilmesi uygun bulunmamalıdır⁴¹³.

Her taşınmazın büyüklüğü, kullanım amacı, konumu birbirinden farklıdır. Bu nedenle KKTC Hukukunda müdürün, Türk Hukukunda dava yolu ile kurulan zorunlu geçit hakkında hâkimin, somut olaya oldukça titiz yaklaşması gerekmektedir. Belirlenen genel geçer koşullardan ziyade her bir geçit talebinin taşınmazların tüm yönleri ve tüm boyutlarıyla titizlikle incelenmesi, tarafların menfaatlerinin fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi göz önüne alınarak değerlendirilmesi hem yüklü hem de yararlanan taşınmaz malikleri bakımından oldukça önemlidir.

2.2.3 Uygulamannın Getirdiği Koşullar

2.2.3.1 Kesintisiz Olarak Kamu Yoluna Bağlantı Kurulması

Geçit ihtiyacı içinde olan taşınmazın tek bir taşınmaz üzerinden geçit kurularak kamu yoluna bağlantısının mümkün olmadığı durumlar olabilir. Geçit ihtiyacı içinde olan taşınmazın kesintisiz bir şekilde kamu yoluna bağlantısının kurulması gerekmektedir⁴¹⁴. Bu koşul kesintisizlik ilkesine dayanmaktadır⁴¹⁵. Zorunlu geçit hakkının amacına uygun olarak kurulabilmesi için geçit ihtiyacı içinde olan taşınmazı kamu yoluna bağlanmasını sağlayacak olan tüm taşınmazlar üzerinden geçit verilmesi gerekmektedir⁴¹⁶. Başka bir deyişle, geçit ihtiyacı içinde olan taşınmazın kesintisiz olarak kamu yoluna bağlantısının sağlanması için geçit yolu üzerinde bulunan birden fazla taşınmaz zorunlu geçit hakkı ile yüklenmelidir.

⁴¹³Özsunay, s. 118.

⁴¹⁴Bük, s. 152; Y, 14. HD, 11.02.2016, E. 2014/16278, K. 1788 (<https://app.e-uyar.com/karar/index/caf99bdd-8e88-489d-a689-2597ff00d41b>, E.T.: 08.04.2022); Y, 14. HD, 06.02.2015, E. 2015/7326, K. 218/814 (Bük, s. 153); Tacın, s. 406.

⁴¹⁵Surlu/Öztürk, s. 454.

⁴¹⁶Demir, s. 201; Surlu/Öztürk, s. 454.

Geçidin tapulama dışında bırakılmış ve hukuken geçerli bir yol niteliğine sahip olmayan yere değil, geçerli bir kamu yoluna çıkması zorunludur⁴¹⁷. Kamu yoluna çıkan geçitte, geçidi kesintiye uğratacak hiçbir taşınmaz zorunlu geçit hakkı hakkının dışında bırakılmamalıdır⁴¹⁸. Başka bir deyişle, taşınmazı kamu yoluna bağlayan geçitte hiçbir taşınmaz atlanmamalı ve tüm taşınmazlar zorunlu geçit hakkı ile yüklenmelidir⁴¹⁹. Taşınmazı kamu yoluna bağlayacak olan taşınmazlar arasında yararlanan taşınmazın malikinin de taşınmazı bulunabilir. Zorunlu geçit hakkı taşınmaların leh ve aleyhlerine kurulduğundan geçit isteyen taşınmazın malikinin üzerinden geçit kurulacak olan diğer taşınmazının da bu yük ile yüklenmesi gerekmektedir⁴²⁰.

2.2.3.2 Uygun Genişliğin Belirlenmesi

Geçidin en az kişilerin ve taşıtların geçebileceği bir genişlikte olması zorunludur⁴²¹. Genel kural bu olmakla birlikte her somut olayda taşınmazın kullanım amacına bakılarak taşınmazın rasyonel bir şekilde kullanılması ve işletilmesi için gerekli olan genişlikte bir geçit belirlenmelidir⁴²². Örneğin taşınmaz tarım amacı ile kullanılacaksa tarım araçlarının geçebileceği genişlikte bir geçit hakkı tanınmalıdır. Ayrıca taşınmaza yangın gibi acil durumlarda itfaiye aracı gibi araçların girebilmesi için de uygun genişlikte olan bir geçit kurulmalıdır⁴²³. İhtiyaç olandan daha geniş veya daha dar bir geçit verilemez⁴²⁴. Türk Yargıtay'ı uygulamalarında bu genişlik genellikle

⁴¹⁷Demir, s. 201; Surlu/Öztürk, s. 454.

⁴¹⁸Demir, s. 201; Surlu/Öztürk, s. 454; Kılıç, s. 59.

⁴¹⁹Surlu/Öztürk, s. 454; “Geçit davalarına uygulanan kesintisizlik ilkesi gereğince geçitin başladığı davacı taşınmazından genel yola ulaşıncaya kadar tüm parsellerin geçit güzergahına dahil edilmesi gerekir.” Y, 14. HD, 16.05.2012, E. 2012/6514, K. 2012/6992 ([https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/ E.T.: 29.03.2022](https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/E.T.: 29.03.2022)).

⁴²⁰Surlu/Öztürk, s. 454; Tacın, s. 406.

⁴²¹Demir, s. 201.

⁴²²Demir, s. 201.

⁴²³Demir, s. 201; Surlu/Öztürk, s. 516.

⁴²⁴Ayan, Mülkiyet, s. 371.

2.5-3 metre olarak belirlenmektedir⁴²⁵. Ancak bu genişlik her taşınmaz bakımından uygun olmayabilir. Örneğin virajlı bir geçitte veya geniş iş makinelerin geçeceği bir geçitte genişliğin daha fazla olması gerekebilir⁴²⁶.

Geçidin bağlandığı kamu yolunun uygun olup olmadığı ilgili kuruluşlar bakımından incelenmeli, geçidin bağlandığı kamu yoluna çıkış can güvenliği ve trafik akışı bakımından uygun olmalıdır⁴²⁷.

2.2.3.3 İmar Planında Yol Bulunmasının Yeterli Olmaması

Bir imar planı uygulaması ile yeni imar parselleri oluşturulmuş ve imar yolları belirlenmiş olmasına karşın gerekli tescil işlemleri ilgili yönetimce yapılmaması sebebiyle imar planında olan yollar kamunun kullanımına fiilen sunulmamış olabilir. Bu gibi durumlarda imar planında yol olmasından hareketle fiilen geçidin olduğunun varsayılmaması ve geçit talebinin reddedilmemesi gerekir⁴²⁸. Başka bir deyişle henüz gerekli hukuki ve yönetsel işlemleri tamamlanmayan ve bu nedenle imar planında var olması rağmen açılmayan kamu yolları, zorunlu geçit hakkı kurulmasına engel değildir⁴²⁹.

Konu 29.04.1968 tarihli YİBK'da⁴³⁰ incelenmiş ve kararda şu cümleye yer verilmiştir:

⁴²⁵Surlu/Öztürk, s. 516; YHGK, 08.05.2002, E. 2002/14-80, K. 2002/361 (Surlu Öztürk, s. 517-518).

⁴²⁶Tacın, s. 408.

⁴²⁷Y, 14. HD, 06.11.2017, E. 2015/5927, K. 2017/8104 (Bük, s. 175); “Trafik güvenliğinin sağlanması açısından karar yoluna bu şekilde çıkışın Karayolları Mevzuatı gereğince uygun olup olmadığı Karayolları Genel Müdürlüğünden sorulmalı gerekli izinler alınmak ve karayoluna çıkış şartları belirlenmek suretiyle...” Y, 14. HD, 24.03.2021, E. 2021/747, K. 2021/2113 (<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, E. T.: 13.05.2022).

⁴²⁸Demir, s. 202; Surlu/Öztürk, s. 530; Tacın, s. 407.

⁴²⁹Demir, s. 202; YİBK, 29.04.1968, E. 966/22, K. 968/8 (<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/12913.pdf> E. T.: 30.03.2022); Bük, s. 168.

⁴³⁰YİBK, 29.04.1968, E. 966/22, K. 968/8 (<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/12913.pdf> E. T.: 30.03.2022).

“İmar planı henüz uygulanmayan veya uygulaması tamamlanmayan yerlerde lüzumlu geçit hakkı söz konusu olabilir Bu itibarla lüzumlu geçit hakkı tanınırken imar planının bozulacağı endişesi varit olamaz.”

Diğer taraftan, hali hazırda yeterli geçidi bulunan ancak henüz hayata geçmemiş bir imar planındaki yollar ile geçit ihtiyacı içinde olacak olan kimseler de zorunlu geçit talebinde bulunamazlar⁴³¹.

2.2.3.4 Daha Önceden Üzerinde Geçit Hakkı Kurulmuş Olan Taşınmazdan Yararlanılması

Taşınmazın kamu yoluna çıkışı için üzerinden geçit kurulabilecek taşınmazlar arasında daha önce üzerinde geçit kurulmuş olan bir taşınmaz varsa diğer koşullarında uygun olması koşuluyla zorunlu geçit hakkı bu taşınmaz üzerinde kurulmalıdır⁴³². Böyle bir geçidin varlığı, ilgili taşınmazların tapu kayıtlarından anlaşılırsa, geçit, tekrar bu taşınmaz zorunlu geçit hakkı ile yükletilerek sağlanmalıdır⁴³³.

Eğer komşu taşınmazların birden fazlası üzerinde daha önceden geçit kurulduğu saptanırsa bu taşınmazlar üzerinde diğer tüm koşulları sağlamaları şartıyla en az zarara uğrayacak ve hakkaniyet gereği en uygun olacak olan taşınmaza zorunlu geçit hakkı ile yüklenir⁴³⁴.

Daha önce üzerinde geçit kurulmuş olan taşınmazdan geçit hakkı sağlanması için bu hakkın tekrardan geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz lehine kurulmuş olması zorunludur⁴³⁵. Daha önce üzerinde geçit kurulmuş olan taşınmaz için ödenecek tazminat, belirlenen tam bedelden daha önce kurulan geçit için ödenen bedelin indirilmesi ile belirlenir⁴³⁶.

⁴³¹Demir, s. 202; Surlu/Öztürk, s. 530.

⁴³²Demir, s. 202; Surlu/Öztürk, s. 541; Y, 14. HD, E. 2012/6598, K. 2012/7198 (<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> E.T.: 30.03.2022).

⁴³³Demir, s. 202.

⁴³⁴Demir, s. 203.

⁴³⁵ Y, 14. HD, 23.11.2012, E. 2012/11831, K. 2012/13561 (Surlu/Öztürk, s. 542).

⁴³⁶“...daha önce lehine geçit kurulan 1202 sayılı parsel malikine bir bedel ödenmesinin gerekmediği, aleyhine geçit kurulan 242 ve 1181 sayılı parsel malikine ise bu taşınmazlardan geçit yeri olarak belirlenen kısımların hesaplanan tam değerinden 2000 yılında kurulan geçit için ödenen

2.2.3.5 Külfetin İki Komşu Parsele Paylaştırılması

Bazı durumlarda zorunlu geçit hakkının iki sınırdaş komşu taşınmaz üzerinde kurulması mümkün olabilir. Diğer koşulların da sağlanması koşulu ile zorunlu geçit yükünün iki farklı taşınmaza yükletilmesi hakkaniyete ve diğer koşullara uygun olması koşuluyla daha adil sonuç doęurabilir⁴³⁷. Böylelikle geçit yolunun tümünün tek bir taşınmaza değil, iki taşınmazı bölünmesi ile komşu taşınmaz maliklerin taşınmazlarından geçen geçitten daha az zarar görmesi sağlanmış olur.

Türk Yargıtay'ı külfetin iki komşu taşınmaza bölünebilmesi yönünde kararlar vermiřtir⁴³⁸. Bu şekilde bir geçit kurulması için öncelikle geçit ihtiyacı içinde olan taşınmazın geçit ihtiyacı dikkate alınmalı ve buna göre yol genişliği belirlenmelidir. Daha sonra bu şekilde geçit kurulabilmesine uygun komşu taşınmazların, olup olmadığı saptanmalıdır. Bu şekilde bir geçit verilmesi taraflardan birine aşırı zarar vermemeli ve tarafların zarar ve yarar dengesi birebirine uygun olmalıdır⁴³⁹.

Her somut olayda her koşul için taşınmazın kullanım şeklinin titizlikle incelenmesi gerekliliği burada da geçerliğini koruyacaktır. Örneğin, sınırdaş iki komşudan birinin taşınmazı diğerine göre oldukça büyükse, geçidin tamamının büyük olan taşınmazdan geçirilmesi yönünde Yargıtay kararı bulunmaktadır⁴⁴⁰.

miktarda indirilmesi sonucu elde edilecek miktarın ödenmesi gerektiğinin gözetilmemesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir." Y. 14. HD, 15.03.2004, E. 2003/9204, K. 2004/1935 (<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/pf/sorgula.xhtml> E.T.: 30.03.2022).

⁴³⁷Surlu/ zt rk, s. 549; Kılıç, s. 64; Y, 14. HD, 15.03.2004, E. 13, K. 1885 (Surlu/ zt rk, s. 556); KKTC, D.4/88, Yargıtay/Hukuk 74/86, Genel İstida No. 34/81, 35/81, Girne, 28.01.1988 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararara3.aspx>, E.T.: 30.03.2022).

⁴³⁸ Surlu/ zt rk, s. 549; Kılıç, s.64; Y, 14. HD, 29.05.2003, E. 2003/2427, K. 2003/4369 (Surlu/ zt rk, s. 556-557); Y, 14. HD, 11.01.2005, E. 2004/8348, K. 2005/58 (B k, s. 152).

⁴³⁹ Surlu/ zt rk, s. 549.

⁴⁴⁰Y, 14. HD, 30.09.2009, E. 2009/8736, K. 2009/10064 (Surlu/ zt rk, s. 552-553); Y,14. HD, 23.11.2012, E. 12000, K. 13581 (<https://app.e-uyar.com/karar/index/f0aa8964-3781-43b9-9ef6-6542417cc2f2>, E.T.: 08.04.2022); Y, 14. HD, 11.02.2016, E. 2014/16278, K. 1788 (<https://app.e-uyar.com/karar/index/caf99bdd-8e88-489d-a689-2597ff00d41b>, E.T.: 08.04.2022); Y, 14. HD, 11.11.2019, E. 2019/325, K. 2019/7580 (Günay, s. 105); Tacın, s. 408.

Bölüm 3

TARAFLARIN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE ZORUNLU GEÇİT HAKKININ SONA ERMESİ

3.1 Tarafların Hak ve Yükümlülükleri

3.1.1 Tarafların Hakları

3.1.1.1 Yararlanan Taşınmaz Malikinin Hakları

Yararlanan taşınmaz malikinin haklarından taşınmazı kullanma yetkisine sahip kiracı, intifa hakkı sahibi kimseler de yararlanabilir⁴⁴¹. Yararlanan taşınmaz maliki, yolun yapımını ve bakımını gerçekleştirme hakkına sahiptir⁴⁴². Buna bağlı olarak geçitten yararlanma ve geçit hakkını muhafaza etmek için tüm tedbirleri alabilir⁴⁴³.

Yararlanan taşınmaz malikinin yetkilerinin sınırları, tarafların aralarındaki sözleşme, tapudaki kayıtlar ve hakkın kapsamına ilişkin kanun hükümleri ile belirlenir⁴⁴⁴. Bu hakka dayanarak yararlanan taşınmaz maliki geçitten yararlanabilmek amacıyla geçit yolunu otlardan temizleyebilir, geçit yapımı için yol üzerindeki ağaçları kesebilir, kum, taş veya çakıl gibi şeylerle yolu döşeyebilir ve yolun aydınlatılması için direk dikerek lamba asabilir⁴⁴⁵.

Yararlanan taşınmaz maliki hakkın sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yeni ihtiyaçları doğrultusunda geçit üzerinde birtakım değişiklikler yapabilir. Ancak bu

⁴⁴¹Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 58.

⁴⁴²Surlu/Öztürk, s. 728.

⁴⁴³Özsunay, s. 203.

⁴⁴⁴Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 56; Ünal, s. 141.

⁴⁴⁵Surlu/Öztürk, s. 728; Kılıç, s. 66.

değişiklikler yüklü taşınmazın yükünü artırmamalıdır⁴⁴⁶. Örneğin yalnızca hayvan ve yayanın geçişi amacıyla kurulan bir geçit hakkı kapsamında geçitten taşıt geçirilmesi doğru değildir⁴⁴⁷. Yükün ağırlaşp ağırlaşmadığı hakkın kapsamı, hakkın kuruluş sebebi ve dürüstlük kurallarına göre saptanır⁴⁴⁸.

Geçidin kullanılmasında yararlanan taşınmaz maliki ile yüklü taşınmaz maliki arasında birtakım sorunlar ve çekişmeler olabilir. Bu uyuşmazlıklar sebebiyle yüklü taşınmaz maliki geçidin kullanılması konusunda zorluklar çıkarabilir. Bu gibi durumlarda yararlanan taşınmaz maliki geçit yerine yapılan tecavüzler sebebiyle el atmanın önlenmesi davasından da yararlanabilir⁴⁴⁹. Yararlanan taşınmaz maliki bu yolla hakkını yalnızca malike karşı değil, zorunlu geçit hakkını kullanmasını engelleyen üçüncü kişilere karşı da koruyabilir⁴⁵⁰. Yararlanan taşınmaz maliki bu tecavüzler sebebiyle uğradığı zararın tazmin edilmesini de isteyebilir⁴⁵¹.

KKTC Hukukunda taşınmaz mala tecavüz HFY m. 43'de düzenlenmiştir:

“(1) Taşınmaz mala tecavüz fiili, herhangi bir kişinin herhangi bir taşınmaz mala, kanunsuz olarak girmesinden, kanunsuz olarak zarar vermesinden veya müdahale etmesinden oluşur.

(2) Şikayet konusu fiillerin yerel örf veya adetin müsaade ettiği fiiller olması halinde, böyle bir örf veya adet, eğer kanıtlanırsa, savunma teşkil eder; ancak herhangi bir taşınmaz mala tecavüz için açılan herhangi bir davada, şikayet konusu fiilin kanunsuz olmadığını kanıtlama yükü davalıya ait olur.”

Taşınmaz taşınmaz mala tecavüz durumunda ilgili maddeye dayanarak dava açabilecek kişiler taşınmazın maliki ve taşınmazı kullanma hakkı bulunan kimselerdir. Geçit hakkı sahibi, yüklü taşınmaz üzerindeki zorunlu geçit hakkına sahip olduğundan, zorunlu geçit hakkını kullanmasını engelleyen kişilere karşı HFY m. 43 hükmüne

⁴⁴⁶Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 57; Surlu/Öztürk, s. 729; TMK m. 788: “Yararlanan taşınmazın ihtiyaçlarındaki değişiklik, yüklü taşınmazın irtifaktan doğan yükünü ağırlaştıramaz”.

⁴⁴⁷Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 57; Surlu/Öztürk, s. 729.

⁴⁴⁸Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 57.

⁴⁴⁹Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 61; Özsunay, s. 205; Surlu/Öztürk, s. 729; Y, 14. HD, 26.06.1998, E. 4676, K. 5337 (Surlu/Öztürk, s. 821-822).

⁴⁵⁰Özdemir, s. 121.

⁴⁵¹Özsunay, s. 205; Surlu/Öztürk, s. 729.

dayanarak dava açabilir. Bu davada tecavüzün durdurulması ve zararın tazmin edilmesi talep edilebilir⁴⁵².

Türk Hukukunda ise taşınmaza haksız el atılması konusu TMK m. 683/2'de düzenlenmiştir: *“Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız elatmanın önlenmesini de dava edebilir”*.

Türk Hukukunda mala tecavüz durumunda malikin elamanın önlenmesi davasını açabileceği TMK m. 683'de düzenlenmiştir. Zorunlu geçit hakkının kurulmasından sonra yararlanan taşınmaz maliki bu hakkını korurken zilyetliğe dayanan davalardan da yararlanabilir⁴⁵³. Aynı şekilde malik olmayan zilyetler de bu davadan yararlanabilirler. Ancak bu davalarda davalının kusuru aranmasa da tazminat talebi için davalının kusurlu olması gerekmektedir⁴⁵⁴. KKTC Hukukunda TMY m. 43 hükmünden hareketle malikin yanı sıra taşınmazı bir kişisel hak ya da sınırlı aynı hakka dayanarak kullanma hakkı bulunan kimselerin, buna bağlı olarak irtifak hakkı sahiplerinin, dava açabileceği kabul edilir⁴⁵⁵. Bu nedenle zorunlu geçit hakkı sahibi kimseler, HFY m. 43 hükmüne dayanarak geçit hakkına yapılan tecavüzlerin sonlandırılmasını ve zararın önlenmesini talep edebilir.

Türk hukukunda geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz maliki, hakkın kurulması aşamasında geçit verecek olan taşınmaz malikinden, hakkın tescili için tescil beyanında bulunmasını isteme hakkına sahiptir⁴⁵⁶. Tescil beyanında bulunmayan malike karşı yararlanan taşınmaz maliki, TMK m. 780/2 hükmündeki yollama

⁴⁵²KKTC, D. 25/2019 Yargıtay/Hukuk No:45/2016, Lefkoşa Dava No: 9198/2013, 25.06.2019 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E.T.: 10.04.2022).

⁴⁵³Özsunay, s. 203; Ünal, s. 143.

⁴⁵⁴Özsunay, s. 205; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 98; Sirmen, s. 78; Şartların oluşması durumunda hak sahibi TBK m. 49 hükmüne dayanarak tazminat davası açabilir. Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 907.

⁴⁵⁵KKTC, D. 25/2019, Yargıtay/Hukuk No:45/2016, Lefkoşa Dava No: 9198/2013, 25.06.2019 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E.T.: 10.04.2022).

⁴⁵⁶Özsunay, s. 206.

sebebiyle TMK m. 716/1’de düzenlenen tescile zorlama davasını açabilir. KKTC Hukukunda zorunlu geçit hakkı tarafların anlaşması suretiyle kurulmadığından, başka bir deyişle hakkın tescili yüklü taşınmaz maliklerine bağlı olmadığından yüklü taşınmaz malikinin tescile zorlanmasına gerek yoktur.

3.1.1.2 Yüklü Taşınmaz Malikinin Hakları

Yararlanan taşınmaz maliki hakkını kullanırken özenli şekilde kullanma yükümlülüğünü yerine getirmez ise yüklü taşınmaz maliki müdahalenin önlenmesi davası ile haksız el atmanın giderilmesini ve uğradığı zararın tazmin edilmesini talep edebilir⁴⁵⁷. Geçitten sadece yararlanan taşınmaz üzerindeki hak sahipleri yararlanabilir, diğerk kişilerin geçidi kullanması sebebiyle yüklü taşınmaz maliki el atmanın önlenmesi davası açabilir⁴⁵⁸.

Zorunlu geçit hakkı sahibi hakkını kullanırken hakkın verdiği sınırlar içinde kalmayıp bu sınırları kusurlu olarak aşar veya yükümlülüklerini yerine getirmezse yüklü taşınmaz maliki elatmanın önlenmesi talebinde bulunabilir⁴⁵⁹. KKTC Hukukunda da yararlanan taşınmaz maliki geçidi özenli bir şekilde kullanmazsa yüklü taşınmaz maliki, HFY m. 43 hükmüne dayanarak dava açabilir.

Yükümlü taşınmaz malikinin en önemli haklarından biri, verdiği geçit karşılığı tazminat ödenmesini talep edebilme hakkıdır⁴⁶⁰. Öyle ki Türk Hukukunda yüklü taşınmaz maliki tazminat kendisine ödeninceye kadar tescil talebinde bulunmaktan kaçınabileceği gibi⁴⁶¹ Türk Hukukunda hâkim, KKTC Hukukunda müdür tazminatın ödenmesine kadar zorunlu geçit hakkının kurulması kararını vermemektedir⁴⁶².

⁴⁵⁷Özsunay, s. 202; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 61; Surlu/Öztürk, s. 731.

⁴⁵⁸Ayan, Mülkiyet, s. 374.

⁴⁵⁹Özdemir, s. 123.

⁴⁶⁰Özsunay, s. 206; Surlu/Öztürk, s. 731.

⁴⁶¹Özsunay, s. 207.

⁴⁶²Bkz. yuk. “2.1”.

Zorunlu geçit hakkı yükümlüsü taşınmaz maliki, geçitten kendisi de yararlanabilir⁴⁶³. Ancak bu halde yükümlü taşınmaz malikinin de geçidin bakımına ve masraflarına katılması gereklidir⁴⁶⁴.

Yararlanan taşınmaz malikinin geçidi özenli şekilde kullanma ykmllgnn⁴⁶⁵ karşılığı, yüklü taşınmaz malikinin geçidin mümkün olan en az zarar ile kullanılmasını isteme hakkıdır⁴⁶⁶.

Yüklü taşınmaz maliki, geçit ihtiyacının ortadan kalkması durumunda zorunlu geçit hakkına son verilmesini ve terkinini talep edebilir⁴⁶⁷. Geçit ihtiyacı ortadan kalkmamış ancak önemli bir şekilde azalmışsa yüklü taşınmaz malikinin talebi üzerine zorunlu geçit hakkının sınırlandırılması da mmkndr⁴⁶⁸. Ancak böyle bir durumda ödenen tazminatın uygun bir kısmı iade edilmelidir⁴⁶⁹.

Yüklü taşınmaz maliki geçidin yararlanan taşınmaz malikine sağladığı fayda ile yüklü taşınmazı uğrattığı zarar arasında aşırı orantısızlık söz konusu olması durumunda zorunlu geçit hakkının kaldırılmasını talep edebilir⁴⁷⁰. Burada yüklü taşınmaz maliki, yararlanan taşınmaz malikine terkine karşılık bir tazminat demelidir⁴⁷¹. Ayrıca yükümlü taşınmaz maliki geçidin yerinin aynı taşınmaz üzerinde

⁴⁶³Surlu/ztrk, s. 731.

⁴⁶⁴TMK m. 750: “Her taşınmaz maliki, komşuluk hukukundan doğan yetkilerin kullanılması için gerekli işlere ve bunların giderlerine, kendi yararlanması oranında katılmakla yükümlüdür.”; TMK m. 790: “İrtifak hakkının kullanılması için gerekli tesislerin bakımı, yararlanan taşınmaz malikine aittir. Tesisler yüklü taşınmazın malikine de yararlı ise, bunların bakım giderlerine her iki malik yararları oranında katılır”.

⁴⁶⁵Bkz. yuk. “2.3.2.1”.

⁴⁶⁶zsunay, s. 207; Surlu/ztrk, s. 731.

⁴⁶⁷zsunay, s. 207; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 60; TMY m. 11A/5; Ayrıntılı bilgi için bkz. ařđ. “3.3.2”.

⁴⁶⁸zsunay, s. 207.

⁴⁶⁹zsunay, s. 207.

⁴⁷⁰Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 60; Surlu/ztrk, s. 731.

⁴⁷¹Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 60; zdemir, s. 126; TMK m. 785.

bir başka yere alınarak değiştirilmesini, masrafları karşılamak ve yararlanan taşınmaz malikin hakka ulaşımını zorlaştırmamak koşulu ile talep edebilir⁴⁷².

Yüklü taşınmaz maliki, yararlanan taşınmaz maliki için mevcut geçidin yeterli olmaması ve buna bağlı olarak geçidin genişletilmesi durumunda ek bir tazminat verilmesini isteyebilir⁴⁷³.

Yüklü taşınmazın bölünmesi durumunda geçit üzerinden geçmeyen parçanın maliki, zorunlu geçit hakkının terkinini talep edebilir. Bu talep sonrası bu durum yararlanan taşınmaz malikine bildirilmeli ve bir ay içinde itiraz edilmemesi durumundan zorunlu geçit hakkı terkin edilebilmelidir⁴⁷⁴.

Yüklü taşınmaz malikinin yüklü taşınmazına bitişik bir taşınmazı alarak birleştirmesi ve bunu tapuya tescil ettirmesi durumunda, geçidin taşınmazın başka bir yerine veya yine kendisine ait başka bir taşınmaz üzerine alınmasını talep etme hakkı vardır. Ancak burada, yeni geçit eski geçide göre yararlanan taşınmaz malikine daha az fayda sağlıyorsa, yüklü taşınmaz maliki tarafından yararlanan taşınmaz malikine tazminat ödenmesi gerekir⁴⁷⁵.

3.1.2 Tarafların Yükümlülükleri

3.1.2.1 Yararlanan Taşınmaz Malikinin Yükümlülükleri

Yararlanan taşınmaz maliki taşınmazını kamu yoluna bağlayacak olan mevcut bir geçit yoksa yeni geçit yaptırılması, mevcut geçit varsa ve yeterli değilse geçidin genişletilmesi ile yükümlüdür⁴⁷⁶.

⁴⁷²Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 59; Surlu/Öztürk, s. 731; Ayrıntılı bilgi için bkz.aşğ. “3.3”; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 494; Eroğlu/Köslüoğlu, s. 322.

⁴⁷³Özsunay, s. 207.

⁴⁷⁴Özsunay, s. 210; Ayrıntılı bilgi için bkz. aşğ. “3.3.9.2”.

⁴⁷⁵Surlu/Öztürk, s. 732.

⁴⁷⁶Özsunay, s. 200; Eroğlu/Köslüoğlu, s. 314.

Yararlanan taşınmaz maliki geçidin yapım ve bakım giderlerine katlanmakla yükümlüdür⁴⁷⁷. Zorunlu geçit hakkı, komşu taşınmaz malikine katlanma ödevi yükleyen bir haktır⁴⁷⁸. Bu nedenle bu yük, bir edimi veya bir fiili yapma borcu değil, katlanma borcu doğurduğundan yüklü taşınmaz maliki geçidin yapımından ve masraflarından sorumlu değildir⁴⁷⁹. Yararlanan taşınmaz maliki geçitten yalnızca kendisinin yararlanması durumunda geçidin bakımı ve muhafazası için gerekli masrafları tek başına üstlenmekle yükümlüdür⁴⁸⁰.

Zorunlu geçit hakkı sahibi hakkını dürüstlük kurallarına uygun, özenli bir şekilde kullanmakla yükümlüdür⁴⁸¹. Yararlanan taşınmaz maliki geçidi veya geçidin bakımını yaparken yüklü taşınmaz malikine gereğinden fazla zarar vermekten kaçınmalıdır. Buna bağlı olarak yararlanan taşınmaz maliki yüklü taşınmazı mümkün olan en az zararı verecek şekilde davranmalıdır⁴⁸². Örneğin yararlanan taşınmaz maliki üzerinden geçtiği taşınmazlardaki bitkiye, ekinlere ve toprağa zarar verecek eylemlerden kaçınmakla yükümlüdür⁴⁸³.

Yararlanan taşınmaz maliki hakkını, hakkın sınırları içinde kullanmalı ve yükümlü taşınmaz malikinın çıkarlarını da gözetmelidir⁴⁸⁴. Elbette bu yükümlülük yalnızca yüklü taşınmaz malikine karşı değil, yüklü taşınmaz üzerindeki sınırlı aynı hak sahiplerine karşı da yerine getirilmelidir⁴⁸⁵.

⁴⁷⁷Gürsoy/Eren/Cansel, s. 611; Ertaş, s. 434; Eroğlu/Köslüoğlu, s. 314.

⁴⁷⁸Özsunay, s. 174; Aybay/Hatemi, s. 215; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 605, 609; Ayan, Mülkiyet, s. 365. Surlu/Öztürk, s. 21; Tekinay, Takyitler, s. 105.

⁴⁷⁹Özsunay, s. 201.

⁴⁸⁰Özsunay, s. 201; Eroğlu/Köslüoğlu, s. 314.

⁴⁸¹Özsunay, s. 202; Ünal, s. 147; Surlu/Öztürk, s. 730.

⁴⁸²Ertaş, s. 434; Surlu/Öztürk, s. 730; Ayan, Sınırlı Aynı Haklar, s. 58; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 493; Ünal, s. 147.

⁴⁸³Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 493.

⁴⁸⁴Surlu/Öztürk, s. 730; Ayan, Sınırlı Aynı Haklar, s. 58.

⁴⁸⁵Surlu/Öztürk, s. 730; Ayan, Sınırlı Aynı Haklar, s. 58.

Yararlanan taşınmaz maliki geçidi kullanırken komşu taşınmaz malikine zarar vermemekle yükümlüdür. Örneğin yararlanan taşınmaz maliki geçit yolundaki otların kuruması için ilaçlama yaparken yüklü taşınmaz malikinin ekinlerini korumakla yükümlüdür⁴⁸⁶. Geçidin yapımı ve bakımı sırasında yüklü taşınmaz malikine zarar verilmişse, örneğin yüklü taşınmaz malikinin ekili ürünlerine zarar gelmişse, yararlanan taşınmaz maliki bu zararı tazmin etmelidir⁴⁸⁷. Burada hakkını özenle kullanma yükümlülüğü zorunlu geçit hakkının özüne uygun olmalı ve hakkın kapsamını daraltacak ve değiştirecek bir yükümlülük haline gelmemelidir⁴⁸⁸.

Yükümlü taşınmaz maliki geçidin yerinin aynı taşınmaz üzerinde bir başka yere alınarak değiştirilmesini talep ederse ve masrafları karşılırsa yararlanan taşınmaz maliki yeni geçidin de ihtiyacını karşılanması için uygun olması koşulu ile bu değişikliğe uymakla yükümlüdür⁴⁸⁹.

Yararlanan taşınmaz maliki geçit kurulduktan sonra yüklü taşınmazın yükünü ağırlaştıramaz ancak burada bir zorunlu hak söz konusu olması sebebiyle geçit ihtiyacının karşılanması için bir zorunluluk söz konusu ise yükün ağırlaştırılması yüklü taşınmaz malikine ek bir tazminatın ödenmesi ile mümkün olmalıdır⁴⁹⁰.

Yararlanan taşınmaz malikinin bir diğer yükümlülüğü ise zorunlu geçit hakkından yalnızca hak sahiplerinin yararlanmasını sağlamak ve bu haktan üçüncü kişileri yararlandırmamaktır. Bu duruma örnek olarak yararlanan taşınmaz malikinin geçit yolunu bir başkasına kiralaması durumu verilebilir. Yararlanan taşınmaz malikinin böyle bir hakkı yoktur⁴⁹¹.

⁴⁸⁶Eroğlu/Köslüoğlu, s. 315.

⁴⁸⁷Surlu/Öztürk, s. 730; Kılıç, s. 68.

⁴⁸⁸Özsunay, s. 202.

⁴⁸⁹Aksi takdirde yararlanan taşınmaz malikinin itiraz hakkı vardır, Surlu/Öztürk, s. 730; Ayan, Sınırlı Aynı Haklar, s. 58-59; Kılıç, s. 68.

⁴⁹⁰Özdemir, s. 124; TMK m. 788.

⁴⁹¹Ünal, s. 156.

3.1.2.2 Yüklü Taşınmaz Malikinın Yükümlülükleri

Yüklü taşınmaz maliki, yararlanan taşınmaz malikinın geçidi ve geçidin bakımını yapmasına katlanmakla yükümlüdür⁴⁹². Ayrıca yüklü taşınmaz maliki geçidin yararlanan taşınmaz malikinın yanı sıra yararlanan taşınmazı kullanma hakkına sahip olan, kiracı, üst hakkı sahibi gibi kimselerce kullanılmasına da katlanmakla yükümlüdür⁴⁹³. Zorunlu geçit hakkı yükümlüsü, hak sahibinin hakkını kullanmasını engelleyemez veya zorlaştıramaz⁴⁹⁴. Örneğin yüklü taşınmaz maliki geçit üzerine ağaç dikmek, hendek açmak, yolu kapatmak gibi fiillerde bulunamaz. Aksi takdirde yüklü taşınmaz maliki, yararlanan taşınmaz malikine tazminat ödemekle yükümlüdür⁴⁹⁵.

Yüksek Mahkeme 2019 yılında verdiği bir kararında⁴⁹⁶, “*Tapuda kayıtlı bulunan ve haritalarda gösterilen geçit hakkının mevcut haliyle açık tutulması ve hak sahibinin geçiti kullanmasına engel teşkil edecek etkenlerin ortadan kaldırılması yasal yükümlülüktür.*” şeklinde bu yükümlülüğü açıkça ele almıştır.

Türk Hukukunda ise bu konu TMK m. 786’da açıkça düzenlenmiştir:

⁴⁹²Surlu/Öztürk, s. 734.

⁴⁹³Surlu/Öztürk, s. 730; Eroğlu/Köslüoğlu, s. 319.

⁴⁹⁴Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 60-61; Özsunay, s. 206; Surlu/Öztürk, s. 734; Eroğlu/Köslüoğlu, s. 319.

⁴⁹⁵Surlu/Öztürk, s. 734.

⁴⁹⁶“*Davalıya ait Parsel 198 üzerinde işaretlenmiş geçit hakkı ve bu geçit hakkı üzerinde inşa edilmiş garaj bulunduğu tespit edildiğinden, geçit hakkının veya tecavüzün belirsizliğinden bahsedilemez. Bu sonuca bağlı olarak Alt Mahkeme, konu geçit hakkı üzerinde inşa edilen garajın ve/veya duvarın geçit hakkına tecavüz oluşturduğuna ve yıkılması gerektiğine bulgu yapmakla hata etmiş değildir*”, KKTC, D. 25/2019 Yargıtay/Hukuk No:45/2016, Lefkoşa Dava No: 9198/2013, 25.06.2019 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E.T.: 10.04.2022).

“İrtifak hakkı sahibi, hakkının korunması ve kullanılması için gerekli olan önlemleri alabilir; ancak, hakkını yüklü taşınmazın malikine en az zarar verecek biçimde kullanmak zorundadır. Yüklü taşınmazın maliki, irtifak hakkının kullanılmasını engelleyecek ya da zorlaştıracak davranışlarda bulunamaz.”

Türk Hukukunda sözleşme ile kurulan zorunlu geçit hakkında yüklü taşınmaz maliki tescil işlemlerinin yapılması için tapu müdürüne başvurmakla yükümlüdür⁴⁹⁷.

Yararlanan taşınmaz maliki ile yüklü taşınmaz maliki geçidi birlikte kullanıyorlar ise geçidin bakım ve muhafaza masrafları komşuluk hukukunun genel ilkelerine ve tarafların menfaatlerine uygun oranda taraflara bölüştürülmelidir⁴⁹⁸.

3.2 Geçidin Yerinin Değiştirilmesi

Geçit kurulurken en uygun yerden kurulmuşsa da zamanla geçidin bulunduğu yer taraflar bakımından geçit için en uygun yer olmaktan çıkabilir. Bu durumda geçit yerinin tekrardan değerlendirilip değiştirilmesi adil olacaktır⁴⁹⁹.

KKTC Hukukunda geçit yerinin değişmesi TMY m. 14’de düzenlenmiştir:

“Müdür, geçit hakkına tâbi taşınmaz malın sahibinin başvurusu üzerine ve geçit hakkına sahip taşınmaz malın sahibine otuz günlük bir bildirimde bulunduktan sonra, herhangi bir geçit hakkı veya su yolu veya su kanalının konumunu veya yönünü tayin edebilir veya değiştirebilir; ancak bu tayin veya değişiklik geçit hakkına sahip malın sahibi önemli derecede etkilenecek veya haklarını haleldar edecek şekilde yapılmamalıdır; ve bu bildirimden sonra geçit hakkına sahip malın sahibi hazır bulunmakta temerrüt ederse, Müdür, gaybubetinde işlem yapabilir”.

KKTC Hukukunda geçidin yerinin değiştirilmesi talebi, zorunlu geçit hakkının kurulmasında olduğu gibi, tapu dairesine yapılmaktadır. Geçidin yerinin değiştirilmesini talep eden yüklü taşınmaz maliki zorunlu geçit hakkının sahibi olan

⁴⁹⁷Surlu/Öztürk, s. 734.

⁴⁹⁸Özsunay, s. 201,206; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 61; Surlu/Öztürk, s. 734; TMK m. 750; TMK m. 790.

⁴⁹⁹KKTC, D.12/2010, Yargıtay/Hukuk: 87/2007, İstida İstinaf No:2/2005; Gazimağusa, 24.06.2010 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E.T.: 28.03.2022).

tüm malikleri dilekçesinde⁵⁰⁰ göstererek tapu dairesine teslim etmelidir (GVT Eki, i maddesi).

Yüklü taşınmaz üzerinde paylı veya elbirliği ile mülkiyetin var olması halinde düzenlenen dilekçe, her bir yüklü taşınmaz maliki tarafından imzalanmalıdır. Yüklü taşınmazın tüm malikleri tarafından imzalanmayan dilekçeler daire tarafından kabul edilmemektedir (GVT Eki, i maddesi).

Tapu dairesi kendisine gelen talep doğrultusunda yüklü taşınmaz malikinin dilekçesinin bir kopyası ile tapu dairesi tarafından hazırlanan ihbarı yararlanan taşınmaz maliklerine gönderir (GVT Eki, iii maddesi). Yapılan ihbar TMY m. 75 hükmüne uygun olmak zorundadır.

Gönderilecek olan ihbar, belirtilen gün ve saatte geçit yerinin değiştirilmesi konusunda yerel araştırma yapılacağını⁵⁰¹ ve ilgili taşınmaz maliklerinin belirtilen gün ve saatlerde ilgili taşınmazlarda hazır bulunmaları gerektiğini içerir. Ayrıca ihbar, taşınmazda hazır bulunulmaması durumunda yerel araştırma memurunun taşınmazlar üzerindeki araştırmayı ilgili kişilerin yokluğunda yapacağı uyarısını da içerir (GVT Eki, ihbar örneği). Yerel araştırma için gönderilecek olan ihbar hem yararlanan hem

⁵⁰⁰Uygulamada hazır formlardan, forma N. 252 doldurulur.

⁵⁰¹Yerel araştırma memurunun geçidin yerinin değiştirilmesi için taşınmazları incelemiden önce iki hususu inceler. Bunlardan ilki yüklü taşınmaz maliklerinin tümünün dilekçeyi imzalayıp imzalamadığının kontrolüdür. Eğer tüm malikler dilekçeyi imzalamamışsa yerel araştırma memuru yeni geçit yeri araştırmasını iletmez. Tüm maliklerin dilekçeyi imzalaması durumunda, yerel araştırma memuru incelemeye kaldığı yerden devam eder (GVT Eki, v/a maddesi). Yerel araştırma memurunun incelediği ikinci husus ise yararlanan taşınmazın tüm maliklerinin dilekçede yer alıp almadığıdır. Eğer yararlanan taşınmaz maliklerinin tümü dilekçede gösterilmezse veya yararlanan taşınmaz maliklerinden birinin yasal ehliyetsiz olması durumunda bu durumun dilekçede belirtilmezse yerel araştırma memuru talebin incelenmesini iletmeyecektir (GVT Eki, v/b maddesi). Sayılan iki hususun varlığını saptayan yerel araştırma memuru, ihbar sonrası en az 30 gün sonra belirlenen gün ve saatte yerel incelemeyi yapar. İncelemeler sonucunda yüklü taşınmaz malikinin yükünü ağırlaştırmayacak ve yararlanan taşınmaz malikinin kamu yoluna bağlanmasını zorlaştırmayacak yeni bir geçit yolu belirlenir. Belirlenen geçidin konum ve yönü plan üzerinde gösterilir (GVT Eki, vi-vii maddeleri). Yapılan ölçümlerin bulunduğu kroki de zorunlu geçit hakkı ile ilgili açılan dosyaya eklenir (GVT Eki, vii maddesi). Yerel araştırma memurunun tespiti sonrası müdür, yüklü ve yararlanan taşınmaz maliklerine kurulan yeni geçidin kuruluş tarihini, imzalı ve mühürlü planı göndererek taraflara yeni geçit ile ilgili haber gönderir (GVT Eki, vii maddesi).

de yüklü taşınmaz maliklerine gönderilir. Yerel araştırma, ihbar ile yapılan bildirimden en az otuz gün sonra yapılabilir (GVT eki, iv).

Yerel araştırma memurunun tespiti sonrası müdür, yüklü ve yararlanan taşınmaz maliklerine kurulan yeni geçidin kuruluş tarihini, imzalı ve mühürlü planı göndererek taraflara yeni geçit ile ilgili haber gönderir (GVT Eki, vii maddesi). Yerel araştırma memuru tarafından yapılan incelemeler sonucunda geçit yerinin değiştirilmesi uygun bulunmazsa müdür, taraflara geçidin yerinin değiştirilmesinin uygun olmadığı konusunda haber gönderir (GVT Eki, viii maddesi).

Geçidin yeri yalnızca aynı parsel üzerinde başka bir yere alınması suretiyle değiştirilebilir. Başka bir deyişle, geçidin yerinin değiştirilirken başka bir parsel üzerine alınması değil, geçidin halihazırda mevcut olduğu parsel üzerinde yer değiştirilerek kurulması koşulu ile mümkündür (GVT, viii).

Türk Hukukunda geçidin yerini değiştirilmesi konusunda TMK m. 791 hükmü uygulama alanı bulur. Hükme göre yüklü taşınmaz maliki, geçidin yerinin aynı taşınmaz üzerinde bir başka yere alınarak değiştirilmesini, masrafları karşılamak koşulu ile talep edebilir⁵⁰². Burada yüklü taşınmaz maliki geçit yerini keyfi değiştirmemeli, bu değişimde hukuken korunmaya değer bir yarar olmalı ve hak sahibi bu değişimden sonra da elverişli bir geçide sahip olmalıdır⁵⁰³. Geçidin yüklü taşınmazın başka bir yerine veya yine yüklü taşınmaz malikine ait bir taşınmaza aktarılabilceği kabul edilse de başka bir kimsenin taşınmazına aktarılmasını talep etmek mümkün değildir⁵⁰⁴.

⁵⁰²Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 59; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 495; Surlu/Öztürk, s. 731.

⁵⁰³Ayan, Mülkiyet, s. 374.

⁵⁰⁴Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 59.

3.3 Zorunlu Geçit Hakkının Sona Ermesi

3.3.1 Terkin

Terkin aynı hakkı sona erdirmek veya gerçek hak durumuna uygun olmayan tapu sicilini düzeltmek için yapılan işlemdir⁵⁰⁵. Terkin işlemi ile tescil edilen hak çizilerek etkisiz hale getirilir⁵⁰⁶. Terkin işlemi tapu müdürünü harekete geçiren tek taraflı tasarruf işlemidir⁵⁰⁷. Buna bağlı olarak bu şekilde yapılan terkin gerek KKTC Hukukunda gerekse Türk Hukukunda dava yoluna gitmeden tapuda yapılan bir işlemdir⁵⁰⁸. Terkin talebi yararlanan taşınmaz maliki tarafından yazılı şekilde yapılmalıdır⁵⁰⁹.

KKTC Hukukunda TMY m. 12/2’de zorunlu geçit hakkının terkin ile sona ereceği düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre,

“Bu gibi herhangi bir hak, imtiyaz, serbesti, irtifak hakkı veya başka avantaj İlçe Tapu Dairesine verilen yazılı bir bildirimle terk edildiğinde...”

Türk Hukukunda irtifak hakkının terkin ile sona ermesine ilişkin TMK m. 783 hükmü kıyasen zorunlu geçit hakkına da uygulanacağından, zorunlu geçit hakkının terkin ile sona ermesine de uygulanır: *“İrtifak hakkı, tescilin terkinini veya yüklü ya da yararlanan taşınmazın yok olmasıyla sona erer”*. Her iki hukuk düzeninde de zorunlu geçit hakkının terkin ile sona ereceği bahsedilen hükümlerden anlaşılmaktadır.

Zorunlu geçit hakkının terkin edilmesinden zarar görecektir olan, yararlanan taşınmaz üzerindeki sınırlı aynı hak sahiplerinin de terkinine onay vermesi

⁵⁰⁵Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 238; Sirmen, s. 203; Ertaş, s. 170.

⁵⁰⁶Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 238; Sirmen, s. 203.

⁵⁰⁷Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 921; Sirmen, s. 580; Ayan, Sınırlı Aynı Haklar, s. 64.

⁵⁰⁸Surlu/Öztürk, s. 749; TMK m. 1014: *“Bir tescilin terkin edilmesi veya değiştirilmesi, ancak bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanı üzerine yapılabilir”*.

⁵⁰⁹Köprülü/Kaneti, s. 65; Özsunay, s. 212; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 781; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 921; Sirmen, s. 580; Surlu/Öztürk, s. 749.

gerekmektedir⁵¹⁰. Örneğin yararlanan taşınmaz üzerinde intifa hakkı olan bir malikin, zorunlu geçit hakkının terkin edilmesinde onayının olması oldukça önemlidir çünkü intifa hakkı sahibi taşınmazı kullanan kişidir, bu hakkın terkinini ile intifa hakkı sahibinin kullandığı taşınmazı kamu yoluna bağlanan geçit bulunmaması durumunda intifa hakkından da etkin bir şekilde faydalanılması mümkün olmayacaktır. Bu nedenle yararlanan taşınmaz üzerindeki sınırlı ayni hak sahiplerinin de terkin talebinde imzalarının aranması uygun olacaktır. Terkin işlemi için sınırlı ayni hak sahiplerinin onayının alınmasında sınırlı ayni hakkın zorunlu geçit hakkından önce veya sonra kurulmuş olmasının bir önemi yoktur⁵¹¹.

Terkin talebinin hukuki sebebi olarak borçlandırıcı bir işlemin varlığı zorunlu değildir⁵¹². Yararlanan taşınmaz malikinın zorunlu geçit hakkından vazgeçmesi, zorunlu geçit hakkının sona erme hallerinden biridir⁵¹³. Ancak burada yararlanan taşınmaz malikinın zorunlu geçit hakkından vazgeçmesi yeterli değildir, yararlanan taşınmaz malikinın tescilin terkinini istemesi zorunlu geçit hakkının sona ermesi için zorunludur⁵¹⁴. Yararlanan taşınmaz maliki tapu sicili müdürlüğüne tek taraflı, yazılı terkin talebinde bulunur⁵¹⁵. Burada terkin talebi için borçlandırıcı işleme gerek olmadığı gibi yüklü taşınmaz malikinın onayı da aranmamaktadır⁵¹⁶. Hak terkin edilmedikçe şekli olarak devam edecektir⁵¹⁷. Yapılan terkin bildirici değil, kurucudur⁵¹⁸.

⁵¹⁰Köprülü/Kaneti, s. 65; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 783; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 166; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 922; Havutcu/Akıncı/Dinç, s. 877; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 61; Sirmen, s. 580; Surlu/Öztürk, s. 750; bu gereklilik TMK m. 1014'de "bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimseler" ifadesinden de çıkarılabilir, Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 166.

⁵¹¹Köprülü/Kaneti, s. 65; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 923; Sirmen, s. 580; Surlu/Öztürk, s. 750.

⁵¹²Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 92; Sirmen, s. 580; Havutcu/Akıncı/Dinç, s. 878.

⁵¹³Özsunay, s. 212; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 781; Surlu/Öztürk, s. 752.

⁵¹⁴Özsunay, s. 213; Surlu/Öztürk, s. 752; Karşı yönde bkz. Ünal, s. 259.

⁵¹⁵Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 662; Surlu/Öztürk, s. 752.

⁵¹⁶Köprülü/Kaneti, s. 65; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 781-782; Surlu/Öztürk, s. 752.

⁵¹⁷Özsunay, s. 213.

⁵¹⁸Köprülü/Kaneti, s. 66; Surlu/Öztürk, s. 752.

Yararlanan taşınmaz maliki tarafından yapılan terkin talebinin hukuki sebebi zorunlu geçit hakkını sona erdirme borcunu yükleyen bir borç ilişkisine dayanabilir⁵¹⁹. Bu borç zorunlu geçit hakkının sona ermesine ilişkin tarafların yaptığı sözleşme veya yararlanan taşınmaz malikinin yükümlü taşınmazın yükten kurtarılmasına yönelik yaptığı bir vasiyet olabilir⁵²⁰. Bir hukuki işleme dayanan terkinin geçerli olması, terkinin dayanağı olan hukuki işlemin geçerli olmasına bağlıdır⁵²¹. Burada terkin kurucu niteliktedir⁵²². Zorunlu geçit hakkının kurulmasında yapılan tescilde olduğu gibi hakkın terkininin de hem yüklü hem yararlanan taşınmazın sayfalarına yapılması gerekmektedir⁵²³.

Terkin bir hukuki sebebe dayanıyorsa örneğin bir borçlandırıcı işleme dayanıyorsa bu işlemin geçersiz olması durumunda terkin yolsuzdur⁵²⁴. Terkin talebinin olmaması veya talebin geçersiz olması durumunda da terkin yolsuzdur⁵²⁵. Terkinin yolsuz olduğu durumlarda zorunlu geçit hakkı sona ermez⁵²⁶. Yolsuz terkin sonrası yüklü taşınmaz iyi niyetli üçüncü kişi tarafından iktisap edilirse zorunlu geçit hakkı bu üçüncü kişiye karşı ileri sürülemeyecektir⁵²⁷. Ancak bu durumda zorunlu geçit hakkının koşulları varlığını sürdürüyorsa yeni bir talep ve yeni talep sonrası saptanan yeni tazminatın yeni malike ödenmesi ile zorunlu geçit hakkı tekrar kurulabilir⁵²⁸. Yolsuz terkin sonrası taşınmazı, zorunlu geçit hakkı yükü olmaksızın iktisap eden kötüniyetli üçüncü kişi bu haktan yararlanamaz⁵²⁹.

⁵¹⁹Köprülü/Kaneti, s. 65.

⁵²⁰Köprülü/Kaneti, s. 66; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 782; Surlu/Öztürk, s. 750; Burada hakkı sona erdirmeye ilişkin sözleşme resmi şekilde yapılmalıdır, Sirmen, s. 580.

⁵²¹Surlu/Öztürk, s. 750.

⁵²²Köprülü/Kaneti, s. 66; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 923.

⁵²³Özsunay, s. 212; Surlu/Öztürk, s. 750.

⁵²⁴Özsunay, s. 212; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 92.

⁵²⁵Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 922.

⁵²⁶Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 921.

⁵²⁷Özsunay, s. 212; Surlu/Öztürk, s. 750.

⁵²⁸Özsunay, s. 212; Surlu/Öztürk, s. 750.

⁵²⁹Gürsoy/Eren/Cansel, s. 782.

3.3.2 Geçit İhtiyacının Ortadan Kalkması

KKTC Hukukunda geçit ihtiyacının ortadan kalkması sebebiyle zorunlu geçit hakkının sona ermesi durumu TMY m. 11A/5’de düzenlenmiştir:

“Yeni bir geçit açılması veya başka bir sebepten ötürü daha önce verilmiş olan geçide ihtiyaç kalmaması halinde, eski geçidin açıldığı taşınmaz malın sahibi, ödenmiş olan tazminatı iade etmek koşulu ile eski geçidin iptalini talep etmek hakkına sahiptir.”

Geçit ihtiyacının ortadan kalkması sebebine dayanarak sona erme talebi yüklü taşınmaz maliki veya yüklü taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisi bulunan kimse tarafından tapu müdürüne yapılır⁵³⁰.

Türk Hukukunda TMK m. 785/1’de düzenlenen irtifak hakkının sağladığı yararın ortadan kalkması durumu zorunlu geçit hakkı bakımından da uygulama alanı bulacaktır: *“Lehine irtifak kurulan taşınmaz için bu hakkın sağladığı hiçbir yarar kalmamışsa, yüklü taşınmazın maliki bu hakkın terkinini isteyebilir”*.

İrtifak haklarının kuruluşlarında hedeflenen menfaat, hak var olduğu sürece devam etmelidir⁵³¹. Bir irtifak hakkının kuruluş amacının ortadan kalkması durumunda irtifak hakkı, kuruluşundan başka bir amaçla ayakta tutulamaz⁵³². Zorunlu geçit hakkında hukuken korunan menfaat devam ettiği sürece hakkın terkinini istenemez⁵³³. Zorunlu geçit hakkının temelinde taşınmazı kamu yoluna bağlama amacı yatar. Bu sona erme sebebinde zorunlu geçit hakkının amaçladığı taşınmazı kamu yoluna bağlama amacının zorunluluk hali ortadan kalkar⁵³⁴. Bu amaç ortadan kalkmasına rağmen yararlanan taşınmaz malikinin zorunlu geçit hakkının devam etmesi yönündeki ısrarı dürüstlük kurallarına aykırıdır⁵³⁵. Zorunlu geçit hakkının

⁵³⁰Neocleous, s. 597.

⁵³¹Akipek/Akintürk/Ateş, s. 661.

⁵³²Köprülü/Kaneti, s. 670; Tekinay, Sınırlı Ayni Haklar, s. 35; Sirmen, s. 582.

⁵³³Sirmen, s. 582.

⁵³⁴Surlu/Öztürk, s. 756.

⁵³⁵Gürsoy/Eren/Cansel, s. 786.

kurulmasındaki yarar ortadan kalkmışsa artık bu hak için gerekli koşullar oluşmamış demektir bu nedenle hakkın sona ermesi en adil sonucu doğuracaktır. Yararlanan taşınmazın yanından taşınmazı kamu yoluna bağlayan bir kamu yolunun geçmesi ile geçit ihtiyacının ortadan kalkması bu durumun en tipik örneğini oluşturmaktadır⁵³⁶. TMY m. 11A/5 hükmü de geçit ihtiyacının ortadan kalkması veya “yeni bir geçit açılması” ifadesini bu örneği desteklemektedir. Yararlanan taşınmaz malikinin geçidi kullanarak bağlandığı kamu yolunun kapatılması durumunda da mevcut zorunlu geçit hakkı, yararını kaybedecektir⁵³⁷. Örneğin taşınmazın yanından yeni bir kamu yolu geçmesiyle yararlanan taşınmaz kamu yoluna bağlanmışken yararlanan taşınmaz maliki geçidi arabasını park etmek için kullanacağı ileri sürerek zorunlu geçit hakkının terkin edilmesini engelleyemez çünkü burada hak amacının dışında kullanılmaktadır⁵³⁸. Bu duruma başka bir örnek, yararlanan taşınmaz malikinin geçide ihtiyacı kalmasa bile sırf yüklü taşınmaza yapılacak olan binanın kendi taşınmazından mümkün olduğunca uzağa yapılmasını sağlama amacıyla terkine rıza göstermemesi verilebilir⁵³⁹. Bu durumda yüklü taşınmaz maliki zorunlu geçit hakkının terkinini isteyebilir⁵⁴⁰.

Geçit ihtiyacının ortadan kalktığı diğer bir hal örnek olarak geçit ihtiyacı içinde olan taşınmazın malikinin taşınmazı ile kamu yolu arasındaki bir taşınmazı satın alması ve bu taşınmaz üzerinden kamu yoluna ulaşabilmesi gibi durumlar verilebilir⁵⁴¹. Örneğin üç parselin birleşmesi ile oluşan yeni parselin kamu yoluna bağlantısının bulunması durumunda zorunlu geçit hakkı sona erer⁵⁴².

⁵³⁶Köprülü/Kaneti, s. 70; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 787; Tekinay, Takyitler, s. 103; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 662; Sirmen, s. 580; Surlu/Öztürk, s. 756.

⁵³⁷Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 492.

⁵³⁸Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 663.

⁵³⁹Sirmen, s. 582.

⁵⁴⁰Özsunay, s. 211- 212.

⁵⁴¹Özsunay, s. 211.

⁵⁴²Surlu/Öztürk, s. 757.

Geçidin geçici olarak faydasını kaybetmiş olması zorunlu geçit hakkının terkin için yeterli değildir. Bu nedenle hakkın bu sebebe dayanılarak terkin edilebilmesi için geçidin sürekli ve kesin olarak faydasını yitirmesi ve buna bağlı olarak zorunlu geçit hakkının kuruluş amacının ortadan kalkmış olması gerekir⁵⁴³. Hakkın ileride ortadan kalkacağı ihtimali üzerinden de zorunlu geçit hakkının sona ermesi talebinde bulunulamaz⁵⁴⁴.

KKTC Hukukunda geçit ihtiyacının ortadan kalkması durumunda yüklü taşınmaz malikinin zorunlu geçit hakkı sebebiyle kendisine ödenen tazminatı iade etmesi, zorunlu geçit hakkının terkin için TMY m. 11A/5 hükmüne göre bir koşul olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle yüklü taşınmaz maliki kendisine ödenen tazminatı yararlanan taşınmaz malikine iade etmediği sürece zorunlu geçit hakkının terkin edilmesini isteyemez. Türk Hukukunda ise zorunlu geçit hakkının yararlanan taşınmaz malikine sağladığı yararın tamamen ortadan kalkması sebebiyle sona ermesinde yüklü taşınmaz malikinin yararlanan taşınmaz malikine bir tazminat ödemesine gerek yoktur⁵⁴⁵.

Yüklü taşınmaz malikinin zorunlu geçit hakkının sağladığı yararın ortadan kalkması sebebiyle terkin edilmesi talebi yararlanan taşınmaz maliki tarafından kabul edilmezse yüklü taşınmaz maliki terkin davası açabilir⁵⁴⁶. Geçidin sağladığı yararın ortadan kalkıp kalmadığı her somut olayda Türk Hukukunda hâkim, KKTC Hukukunda müdür tarafından belirlenecektir⁵⁴⁷. Türk Hukukunda zorunlu geçit hakkının yararının kalmadığı yönünde mahkeme kararının kesinleşmesi ile hak sona

⁵⁴³Surlu/Öztürk, s. 756.

⁵⁴⁴Surlu/Öztürk, s. 756.

⁵⁴⁵Özsunay, s. 212; Tekinay, Sınırlı Ayni Haklar, s. 36; Köprülü/Kaneti, s. 72; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 492; Sirmen, s. 582.

⁵⁴⁶Akman, s. 237; Surlu/Öztürk, s. 759.

⁵⁴⁷Surlu/Öztürk, s. 756; KKTC Hukukunda yargı kararlarında yasanın bu yetkiyi müdüre zimnen verdiği kabul edilmiştir: KKTC, D.1/96, Yargıtay/Hukuk 19/93, İstida İstinaf No: 3/90, Lefkoşa, 24.01.1996 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E.T.: 17.04.2022).

erecektir⁵⁴⁸. Hâkimin kararı kurucu niteliktedir⁵⁴⁹. Yapılan terkin ise açıklayıcı niteliktedir⁵⁵⁰.

3.3.3 Yük-Yarar Dengesinin Bozulması

Zorunlu geçit hakkının yararlanan taşınmaz malikine sağladığı yarar ile yüklü taşınmaz malikinin yükü arasındaki aşırı orantısızlık tarafların menfaat dengelerinin oldukça bozar⁵⁵¹. Başka bir deyişle yüklü taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını sınırlayan bu hakka katlanması ona aşırı bir yük getirirken, yararlanan taşınmaz malikine sağladığı yarar bu yükün yanında oldukça az kalmakta ise bu gibi yük ve yarar arasındaa aşırı orantısızlık olması durumunda zorunlu geçit hakkının kaldırılması talep edilebilir⁵⁵². Ancak aşırı orantısızlık varsa ve zorunlu geçit hakkının devamının istenmesi dürüstlük kurallarına aykırı ise yük ile yarar arasındaki dengenin bozulması sebebiyle geçit hakkının sona ermesi istenebilir⁵⁵³.

Türk Hukukunda irtifak hakkının sağladığı yarar ile yük arasındaki dengenin bozulması durumunda hakkın terkin ile sona ermesi TMK m. 785’de düzenlenmiştir: *“Yüküne oranla çok çok az yarar sağlayan bir irtifak hakkının, bedel karşılığında kısmen veya tamamen terkinini istenebilir”*. KKTC Hukukunda bu durum ayrıca düzenlenmese de genel hukuk ilkeleri sebebiyle bu sona erme hali KKTC Hukuku bakımından da kabul edilmiştir⁵⁵⁴.

⁵⁴⁸Köprülü/Kaneti, s. 73.

⁵⁴⁹Köprülü/Kaneti, s. 73; Açılan davanın tespit davası niteliğinde olduğu ve yararın ortadan kalktığı anda hak sona erdiğinden hâkimin kararı açıklayıcı nitelikte olduğu yönünde bkz. Ünal, s. 239.

⁵⁵⁰Köprülü/Kaneti, s. 73; Ünal, s. 239.

⁵⁵¹Surlu/Öztürk, s. 758.

⁵⁵²Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 60; Surlu/Öztürk, s. 731; YHGK, 25.05.2016, E. 2014/1528, K. 2016/629 (<https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/hukuk-genel-kurulu-e-2014-1528-k-2016-629-t-25-5-2016>, E.T.: 05.05.2022).

⁵⁵³Köprülü/Kaneti, s. 71; Tekinay, Sınırlı Ayni Haklar, s. 35; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 931.

⁵⁵⁴Geçidin eskisine göre daha fazla yüke neden olduğu bir olayda mahkemenin verdiği karar için bkz. *“bugünkü mevcut duruma göre alternatif geçitler de dikkate alınarak geçidin yeniden saptanmasının uygun ve adil olacağı kanaatindeyiz.”*, KKTC, D.12/2010, Yargıtay/Hukuk: 87/2007, İstida İstinaf No:2/2005;Gazimağusa, 24.06.2010 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E.T.: 23.04.2022).

Türk Hukukunda yük ve yarar dengesinin bozulması sebebiyle zorunlu geçit hakkının sona ermesinde yüklü taşınmaz maliki, yararlanan taşınmaz malikine terkine karşılık bir tazminat ödenmesi gerektiği kabul edilir⁵⁵⁵. KKTC Hukukunda bu sona erme hali düzenlenmediğinden bu sona erme halinde tazminata ilişkin de düzenleme bulunmaktadır. Ancak geçit ihtiyacının ortadan kalktığı durumlarda dahi tazminatın iade edilmesi kabul edilen KKTC Hukukunda bu sona erme halinde de tazminatın iadesinin kabulü doğru olacaktır. Saptanacak olan tazminatta yararlanan taşınmaz malikinin menfaat kaybı dikkate alınırken, yüklü taşınmaz malikinin bu yükten kurtulmasındaki menfaati dikkate alınmaz⁵⁵⁶. Bu halde zorunlu geçit hakkı, tazminatın tamamen ödenmiş olması durumunda sona erecektir⁵⁵⁷. Tazminatın parasal olarak ödenmesi zorunlu değildir, örneğin terkin edilen zorunlu geçit hakkı yerine başka bir yerde yeni bir geçit irtifakı kurulması kararlaştırılabilir⁵⁵⁸. Türk Hukukunda bu sona erme hali sebebiyle dava yoluna gidilmişse hâkimin kararı kurucu niteliktedir⁵⁵⁹. Daha sonra yapılan terkin işlemi açıklayıcı niteliktedir⁵⁶⁰.

TMK m. 785/2 hükmüne dayanarak yapılacak olan terkinde yararlanan taşınmaz maliki zorunlu geçit hakkının sicilden terkin için rıza gösterirse hak sicilden terkin ile sona erer. Eğer yararlanan taşınmaz maliki zorunlu geçit hakkının terkin için rıza göstermezse yüklü taşınmaz maliki mahkemeye başvurabilir⁵⁶¹. Türk Hukukunda

⁵⁵⁵Köprülü/Kaneti, s. 72; Tekinay, Sınırlı Ayni Haklar, s. 36; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 789; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 492; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 932; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 60; Sirmen, s. 582; Surlu/Öztürk, s. 760-761; Özdemir, s. 126; Özsunay, s. 212; TMK m. 785.

⁵⁵⁶Köprülü/Kaneti, s. 72; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 789; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 932; Sirmen, s. 582.

⁵⁵⁷Köprülü/Kaneti, s. 73; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 664.

⁵⁵⁸Köprülü/Kaneti, s. 72.

⁵⁵⁹Köprülü/Kaneti, s. 73; Ertaş, s. 532; Ünal, s. 426.

⁵⁶⁰Köprülü/Kaneti, s. 73; Ertaş, s. 532.

⁵⁶¹Akman, s. 237; Özdemir, s. 132; Surlu/Öztürk, s. 760.

TMK m. 785'e göre hâkimin önüne giden davada hâkim ilgili maddenin uygulanması için gereken şartların gerçekleşip gerçekleşmediğini inceler⁵⁶².

Yararlanan taşınmaz malikinin geçitten önemli bir menfaati bulunması durumunda yüklü taşınmazın zorunlu geçit hakkını terkin ettirmesindeki menfaati yararlanan taşınmaz malikinin menfaatinden fazla olsa bile zorunlu geçit hakkının terkinini istenemez⁵⁶³. Ancak zorunlu geçit hakkının hak sahibine sağladığı yarar aynı kalmasına karşın yüklü taşınmaz malikinin yükü artmışsa, zorunlu geçit hakkının sona ereceği kabul edilmelidir⁵⁶⁴. Yüklü taşınmaz maliki, yararlanan taşınmaz malikinin geçidi eskisinden daha fazla kullanması sebebiyle yükünün ağırlaştığını ve yüke katlanmasının güçleştiğinden hareketle zorunlu geçit hakkının terkinini isteyemez⁵⁶⁵.

Yararla yük arasındaki dengenin bozulması yüklü taşınmaz malikinden kaynaklanmamalıdır⁵⁶⁶. Zorunlu geçit hakkının sağladığı yarar ile yük arasında orantısızlık olması durumunda zorunlu geçit hakkı kısmen de terkin edilebilir⁵⁶⁷.

3.3.4 Yüklü Taşınmazın Kamulaştırılması

Kamulaştırma, özel mülkiyete tabi taşınmazın mülkiyetinin, kamu yararı sebebiyle ve kamu gücüne dayanarak idare tarafından zorla iktisap edilmesidir⁵⁶⁸. Yüklü taşınmazın kamulaştırılmasıyla yüklü taşınmaz malikinin taşınmazı üzerindeki mülkiyet hakkı sona erdiği gibi, taşınmaz üzerindeki tüm sınırlı ayni haklar ve buna

⁵⁶²Özdemir, s. 132.

⁵⁶³Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 928; Surlu/Öztürk, s. 755.

⁵⁶⁴Y, 14. HD, 12.02.2013, E. 2013/510, K. 2013/2014 (<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/> E.T.: 01.05.2022) karara konu olayda geçidin yararlanan taşınmaza sağladığı yararın değişmemesi ancak yüklü taşınmazın yükünün artmasının terkin sebebi olarak kabul edildiği görülmektedir; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 788; Köprülü/Kaneti, s. 71; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 65; Özdemir, s. 131; Ünal, s. 241; Karşı yönde bkz: Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 664.

⁵⁶⁵Gürsoy/Eren/Cansel, s. 788.

⁵⁶⁶Gürsoy/Eren/Cansel, s. 788; Ünal, s. 243.

⁵⁶⁷Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 932; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 492.

⁵⁶⁸Kutlu Gürsel, s. 25,26; Âmme Menfaati Yararına Maksatlar İçin Zorla Mal İktisabına Dair Yasa, m. 3/1: “*Anayasanın ve bu yasanın hükümlerine tâbi olmak şartıyla herhangi bir mal, âmme menfaati yararına olan bir maksat için zorlu iktisap edilebilir*”.

bağlı olarak taşınmaz üzerinde kurulan zorunlu geçit hakkı da kendiliğinden sona erer⁵⁶⁹. Yüklü taşınmazın üzerindeki zorunlu geçit hakkının kamulaştırılması ile de zorunlu geçit hakkı ortadan kalkar⁵⁷⁰. Kamulaştırma sonrası zorunlu geçit hakkı sahibine kamulaştırma bedeli üzerinden tazminat ödenmelidir⁵⁷¹. Yararlanan taşınmazın kamulaştırılması durumunda zorunlu geçit hakkı sona ermez. Bu durumda zorunlu geçit hakkı sahibi kamulaştırmayı yapan kamu kurumu olur⁵⁷².

3.3.5 Hakkın Otuz Yıl Süre ile Kullanılmaması

KKTC Hukukunda irtifak hakkının otuz yıl süre ile kullanılmaması durumunda sona ereceği TMY m. 12/2’de düzenlenmiştir: “*müdahalesiz olarak otuz yıllık tam süre için kullanılmadığında sona ermiş sayılır*”. Maddeye göre zorunlu geçit hakkı müdahalesiz ve kesintisiz otuz yıllık tam süre ile kullanılmazsa sona ermiş sayılır⁵⁷³.

Otuz yıllık sürenin hesabı TMY m. 13’de düzenlenmiştir: “*Yukarıdaki 10.11 ve 12. maddelerde saptanan otuz yıllık süre, söz konusu maddeler uyarınca talepte bulunulabilecek tarihten önceki süredir ve o şekilde kabul edilir*”. Hükme göre otuz yıllık süre terkin talebinde bulunulacak olan tarihten önceki otuz yıldır.

Türk Hukukunda geçidin uzun süreden beri kullanılmaması zorunlu geçit hakkının sona ermesinde yeterli görülmemiştir⁵⁷⁴. Bu durum yalnızca yararın ortadan kalktığına dair bir delil olabilir⁵⁷⁵. Zorunlu geçit hakkının yükümlüsü geçidin uzun bir zamandır kullanılmadığını ispat etse de yararlanan taşınmaz malikinin zorunlu geçit hakkının sağladığı yararın ortadan kalkmadığını ispat etmesi durumunda zorunlu geçit

⁵⁶⁹Özsunay, s. 213; Köprülü/Kaneti, s. 67; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 784; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 924; Sirmen, s. 581; Havutcu/Akıncı/Dinç, s. 881; Ünal, s. 247; Surlu/Öztürk, s. 752.

⁵⁷⁰Gürsoy/Eren/Cansel, s. 784; Köprülü/Kaneti, s. 67; Ünal, s. 247; Surlu/Öztürk, s. 752.

⁵⁷¹Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 662; Havutcu/Akıncı/Dinç, s. 881; Surlu/Öztürk, s. 752.

⁵⁷²Ünal, s. 249; Karşı yönde bkz. Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 63, yazara göre yararlanan taşınmazın kamulaştırılması durumunda da zorunlu geçit hakkı ortadan kalkar.

⁵⁷³Neocleous, s. 596.

⁵⁷⁴Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 930; Surlu/Öztürk, s. 756-758.

⁵⁷⁵Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 930.

hakkı varlığını sürdürecektir⁵⁷⁶. Örneğin bir fabrikanın kamu yoluna ulaşımı için kurulan zorunlu geçit hakkının, fabrikanın yıkılması ve yeniden inşa edilmemesi sebebiyle uzun süredir kullanılmaması durumunda yararlanan taşınmaz malikinin fabrikanın yeniden inşa edilip işletilmesi için gerekli işlemlerin yapıldığını ve bu nedenle zorunlu geçit hakkının hedeflediği menfaatin ortadan kalkmadığını ispatlarsa zorunlu geçit hakkı varlığını sürdürecektir⁵⁷⁷.

3.3.6 Taşınmazın Yok Olması

Bir taşınmaz, yok olması durumunda eşya niteliğini kaybedeceğinden üzerindeki aynı haklar da kendiliğinden son bulacaktır⁵⁷⁸. Buna bağlı olarak bir taşınmazın yok olması ile taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkı sona ermektedir⁵⁷⁹. Mülkiyet hakkının yanı sıra taşınmazların yok olması durumunda yok olan taşınmaz mal üzerindeki sınırlı aynı haklar da sona ermektedir⁵⁸⁰. Bu nedenle yararlanan veya yüklü taşınmazdan birisinin tamamen yok olması durumunda zorunlu geçit hakkı da sona erecektir⁵⁸¹. Bir taşınmazın denizin altında kalması, bir tarlanın sürekli sel baskını altında kalması, bir arazinin toprak kayması ile kaybolması gibi haller taşınmazın yok olması ile zorunlu geçit hakkının sona ermesine örnek teşkil etmektedir⁵⁸². Bu gibi durumlarda zorunlu geçit hakkı kendiliğinden sona ermekte ve terkin işlemine de gerek kalmamaktadır⁵⁸³. Yüklü taşınmazın yok olması durumunda yararlanan

⁵⁷⁶Surlu/Öztürk, s. 756.

⁵⁷⁷Tekinay, Sınırlı Aynı Haklar, s. 36; Özdemir, s. 130.

⁵⁷⁸Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 662; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 923; Havutcu/Akıncı/Dinç, s. 880.

⁵⁷⁹Surlu/Öztürk, s. 751.

⁵⁸⁰Tekinay, Sınırlı Aynı Haklar, s. 35; Ayan, Sınırlı Aynı Haklar, s. 62; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 923; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 784; Ünal, s. 254; Surlu/Öztürk, s. 751.

⁵⁸¹Bu sona erme sebebi tüm irtifak hakları için doğal bir sona erme nedenidir, Özsunay, s. 211-212; Köprülü/Kaneti, s. 69; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 491; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 662; Ertaş, s. 531; Ünal, s. 254; Surlu/Öztürk, s. 751.

⁵⁸²Özsunay, s. 212; Sirmen, s. 580; Surlu/Öztürk, s. 751.

⁵⁸³Özsunay, s. 212; Ünal, s. 254; Surlu/Öztürk, s. 751.

taşınmazın, yararlanan taşınmazın yok olması durumunda yüklü taşınmazın tapu kütüğündeki sayfasına yapılan terkin, açıklayıcı niteliktedir⁵⁸⁴.

Bu sona erme hali Türk Hukukunda TMK m. 783’de açıkça düzenlenmiştir. Hükme göre “*İrtifak hakkı, tescilin terkinin veya yüklü ya da yararlanan taşınmazın yok olmasıyla sona erer*”. KKTC Hukukunda bu sona erme hali açıkça düzenlenmese de taşınmazın yok oluşu ile taşınmaz üzerindeki hakların sona ermesi doğaldır.

Zorunlu geçit hakkının ortadan kalkması için yüklü veya yararlanan taşınmazın sürekli⁵⁸⁵ ve tamamen yok olması gerekmektedir⁵⁸⁶. Buna bağlı olarak yararlanan taşınmazın bir kısmının yok olması sonrasında geçit ihtiyacı devam ediyorsa yüklü taşınmaz üzerindeki zorunlu geçit hakkı sona ermez⁵⁸⁷. Yüklü taşınmazın yalnızca bir kısmının yok olması durumunda zorunlu geçit hakkının kullanımı yüklü taşınmazın kalan kısmı üzerinden devam edecektir⁵⁸⁸. Yüklü taşınmazın geçit verilen kısmı yok olmuşsa ve kalan kısmından geçit verilmesi yüklü taşınmaz malikine gereğinden fazla zarar veriyorsa yüklü taşınmaz maliki kurulan geçidin yeniden değerlendirilmesini isteyebilmelidir.

3.3.7 Rehinli Taşınmaz Üzerinde Sonradan Zorunlu Geçit Hakkı Kurulması Durumunda Zorunlu Geçit Hakkının Kaldırılması Sorunu

Türk Hukukunda rehin ve diğer sınırlı ayni haklar arasındaki ilişki TMK m. 1022 hükmüne göre belirlenir. Genel prensip, sınırlı ayni haklarda sırada zamana öncelik tanımak olsa da bu kural rehin haklarında farklılık göstermektedir. Bir taşınmazın üzerinde rehin hakkı bulunması halinde kural olarak malikin tasarruf yetkisi

⁵⁸⁴Gürsoy/Eren/Cansel, s. 784; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 923; Sirmen, s. 581.

⁵⁸⁵Örneğin geçidin ırmak yatağının geçici olarak değişmesi gibi durumlarla geçici olarak kullanılamaması durumunda zorunlu geçit hakkı ortadan kalkmaz, Tacın, s. 410.

⁵⁸⁶Ünal, s. 254; Havutcu/Akıncı/Dinç, s. 880; Surlu/Öztürk, s. 751.

⁵⁸⁷Havutcu/Akıncı/Dinç, s. 880; Surlu/Öztürk, s. 751.

⁵⁸⁸Akipek/Akıncı/Ateş, s. 662; Surlu/Öztürk, s. 751.

sınırlanmaz⁵⁸⁹. Rehin hakkından sonra kurulan aynı haklar bakımından TMK m. 869 hükmü uygulama alanı bulur⁵⁹⁰. Hükme göre malik rehin hakkı kurulmuş malı üzerinde başka sınırlı aynı haklar da kurulabilir ve bunun için rehin hakkı sahibinin rıza göstermesi gerekmez. Rehin hakkı diğer sınırlı aynı haklardan sonra kurulmuşsa rehlin paraya çevrilmesi durumunda rehlinli alacaklı, yüklü taşınmaz üzerindeki hakların terkinini isteyemez⁵⁹¹. Rehin alacaklısının onayı, taşınmaz üzerinde sonradan kurulacak olan sınırlı aynı hakların kuruluşunda etkili olmasa da, kendisinden sonra kurulan sınırlı aynı hakların sırası bakımından önemlidir⁵⁹².

Rehin alacaklısının onay verdiği rehin hakkından sonra kurulan sınırlı aynı haklar, rehin hakkından sonra kurulmuş olmalarına rağmen rehin hakkından önce gelirler ve rehin paraya çevrilirken bu yüklerle yüklü bir şekilde paraya çevrilir⁵⁹³. Türk Medeni Kanunu burada eski tarihli olan sınırlı aynı hakkın sonradan kurulan haklardan önce geleceği kuralından ayrılmıştır⁵⁹⁴.

Rehin alacaklısının onayı olmaksızın rehin hakkından sonra kurulan sınırlı aynı haklar, rehlin paraya çevrilmesi durumunda rehlinli alacaklıya zarar veriyorlarsa terkin edilir⁵⁹⁵. Taşınmazın yüklü hali ile açık artırmada satılması durumunda rehlinli alacaklı

⁵⁸⁹Surlu/Öztürk, s. 753.

⁵⁹⁰Bir eşya üzerinde birden fazla sınırlı aynı hak kurulması mümkündür (Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 481; Sirmen, s. 656). Taşınmaz üzerinde kurulan sınırlı aynı haklar, birbirleriyle çatışmadığı, başka bir deyişle birinin kullanılması bir diğerine zarar vermediği sürece belirli bir sırada veya öncelikte olmaksızın eşit sırada olurlar (Aybay/Hatemi, s. 752; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 893). Örneğin taşınmaz üzerinde kurulan manzara kapatmama irtifakı ile geçit irtifakı kuruluş tarihlerine bakılmaksızın eşit sırada yer alırlar (Sirmen, s. 566). Sınırlı aynı haklar arasındaki sıra sorunu, taşınmaz üzerinde birden fazla kurulan sınırlı aynı haklardan birinin varlığının diğerine zarar verdiği noktada ortaya çıkmaktadır. Bu durumda sınırlı aynı haklardan tarih olarak en eski olanı başka bir deyişle zaman itibarıyla önce kurulanı diğer sınırlı aynı haklardan önce gelir (Gürsoy/Eren/Cansel, s. 732; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 481) Hakkı diğer sınırlı aynı haklardan önce gelen hak sahibi, kendi hakkı ile bağdaşmayan sonraki sınırlı aynı hakların terkinini talep edebilir (Surlu/Öztürk, s. 753).

⁵⁹¹Gürsoy/Eren/Cansel, s. 735; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 631.

⁵⁹²Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 631; Surlu/Öztürk, s. 753.

⁵⁹³Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 632; Surlu/Öztürk, s. 753.

⁵⁹⁴Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 632.

⁵⁹⁵Gürsoy/Eren/Cansel, s. 735.

tatmin edilebiliyorsa taşınmaz, üzerindeki yüklerle birlikte alıcıya geçer⁵⁹⁶. Eğer taşınmazın yüklü hali, yüksüz halinden daha az değerli ise ve bu yükle satılması durumunda rehinli alacağın karşılanması mümkün değilse eski tarihli olan ve kendisinden daha sonra kurulan sınırlı aynı hakların terkinini, rehinli alacaklı tarafından istenebilir⁵⁹⁷. Örneğin rızaya dayanan geçit irtifakı rehin hakkından sonra kurulmuş ve rehinli alacaklı bu geçit irtifakına onay vermemişse rehin paraya çevrilirken geçit irtifakı, rehinli alacaklıya zarar veriyor ise, terkin edilir⁵⁹⁸. Satış bedelinden artan miktar olursa, hakkı terkin edilen hak sahiplerine hakkın değerinin karşılığı ödenir⁵⁹⁹.

Türk Hukukunda zorunlu geçit hakkı taşınmazın kullanılması ve rasyonel olarak işletilmesi için zorunlu ve vazgeçilmez bir hak olduğundan taşınmaz üzerindeki diğer sınırlı aynı hakların önünde yer alır⁶⁰⁰. Bu nedenle yüklü taşınmaz üzerinde zorunlu geçit hakkından önce kurulan rehin hakkı olması durumunda rehinli alacaklı tarafından taşınmazın paraya çevrilmesi durumunda zorunlu geçit hakkı diğer tüm sınırlı aynı hakların önünde yer aldığından hakkın terkin edilmesi mümkün değildir⁶⁰¹. Rehin paraya çevrilmesi durumunda rehin hakkından sonra kurulan zorunlu geçit hakkının rehinin paraya çevrilmesi durumunda terkin edildiğini varsayarsak yararlanan taşınmazın içinde bulunduğu zorunluluk hali ortadan kalkmayacak ve zorunlu geçit

⁵⁹⁶Gürsoy/Eren/Cansel, s. 736; Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 895; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 632; İİK m. 132: “Alacak bir taşınmaz ile temin edildikten sonra borçlu o taşınmaz üzerinde alacaklının rızası olmaksızın bir irtifak hakkı yahut bir taşınmaz mükellefiyeti tesis ederse bu tesis alacaklının hakkına tesir etmez ve alacaklı taşınmazın o hak ile birlikte veya o haktan ari olarak artırmağa çıkarılmasını isteyebilir. Taşınmaz haktan ari olarak satılıp ta bedeli alacaklının alacağından fazla çıkarsa o hakkın takdir edilecek kıymeti ödenmek üzere bedelin fazlası hak sahibine tahsis edilir. İpotek yapılmış olan taşınmazı borçlu alacaklının rızası olmaksızın başkasına kiraya verir ve keyfiyeti tapuya tescil ettirirse bu tescil ipotekli alacaklının hakkına tesir etmez. Bu hüküm haczedilmiş olan taşınmazlarda da caridir”.

⁵⁹⁷Gürsoy/Eren/Cansel, s. 736; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 632; Sirmen, s. 568.

⁵⁹⁸Surlu/Öztürk, s. 753.

⁵⁹⁹Sirmen, s. 568.

⁶⁰⁰Oğuzman/Seliçi/Oktay Özdemir, s. 667; Ertaş, s. 434; Havutcu/Akıncı/Dinç, s. 811; Kırca, s. 73-74.

⁶⁰¹Karşı yönde bkz. Özsunay, s. 213, yazara göre rehin hakkından sonra kurulan zorunlu geçit hakkı rehinin paraya çevrilirken terkinini mümkündür.

hakkı sahibi talep ve tazminatın ödenmesi ile tekrardan hakkın kurulmasını sağlayabilecektir⁶⁰².

Rehin hakkından sonra kurulan zorunlu geçit hakkının rehinin paraya çevrilmesi sırasında terkin edilemeyecek olması sınırlı aynı hakların sırası konusunda temel ilke olan zamana göre öncelik ilkesinin istisnasını oluşturmaktadır⁶⁰³. Bu istisna 1968 tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında açıkça ifade edilmiştir: “*Bu hak yalnızca mülkiyet hakkının değil, hizmet eden arazi üzerindeki bütün aynı hakların bir takyidini teşkil eder. Böylece rehin hakkından, aynı irtifak haklarından önce gelen bir haktır*”⁶⁰⁴. İlgili kararda kuruluş tarihine bağlı olmaksızın zorunlu geçit hakkının rehin hakkından önce geleceği açıkça ifade edilmiştir.

KKTC Hukukunda rehinin sırası TMDİY m. 23’ de düzenlenmiştir:

“Bir taşınmaz mal ile ilgili olarak ipotek tahrirnamesi kabul edilmesi üzerine bu ipotek, alınan borcun ödenmesi için o taşınmaz mal üzerinde bir yükümlülük olacak ve bu yükümlülük, ipotekli borçlu veya ilgili zamanda taşınmaz mal sahibinin diğer harç ve yükümlülüklerine oranla, önceliği olacaktır...”

KKTC Hukukunda da Türk Hukukuna benzer bir şekilde rehinli alacaklı, rehinli taşınmazın üzerinde zorunlu geçit hakkının kurulmasına engel olmaz. Ayrıca rehinli alacaklı taşınmazı satıp paraya çevirirken zorunlu geçit hakkının terkinini isteyemez. Ancak KKTC Hukukunda uygulamada bir taşınmaz üzerinde zorunlu geçit hakkı kurulacaksa tapu dairesi müdürü rehinli alacaklıya (uygulamada bankaya) zorunlu geçit hakkı sonucunda ödenecek tazminatın yüklü taşınmaz malikine ödenmesini mi yoksa paranın bankada muhafaza edilmesini mi uygun gördüklerini sorar. Bankadan gelen cevap üzerine müdür, bankanın tazminatın malike ödenmesinde bir sorun görmemesi durumunda malike ödenir. Paranın malike ödenmesi banka tarafından

⁶⁰²Surlu/Öztürk, s. 754.

⁶⁰³Surlu/Öztürk, s. 754.

⁶⁰⁴YİBK, 29.04.1968 E. 1966/22, K. 1968/8 (<https://app.e-uyar.com/karar/index/5aabb5f7-3120-4480-93b3-ef616f6d6843>, E.T.: 03.02.2022).

uygun bulunmazsa tazminat, malik adına açılan hesapta banka tarafından muhafaza edilir.

3.3.8 Yüklü ve Yararlanan Taşınmaz Mülkiyetinin Aynı Kişide Birleşmesi

Yüklü ve yararlanan taşınmaz maliklerinin aynı kişi olması yararlanan taşınmazın mülkiyetinin yüklü taşınmaz malikine, yüklü taşınmazın mülkiyetinin yararlanan taşınmaz malikine geçmesi veya hem yüklü hem de yararlanan taşınmazların mülkiyetinin üçüncü kişiye geçmesi durumunda ortaya çıkmaktadır⁶⁰⁵. Zorunlu geçit hakkı sahibi yararlanan taşınmaz maliki ile yüklü taşınmaz malikinin aynı kişi olması durumunda zorunlu geçit hakkı varlığını sürdürür⁶⁰⁶. Birleşme ile zorunlu geçit hakkı kendiliğinden sona ermez çünkü zorunlu geçit hakkı kişi lehine değil, taşınmaz lehine kurulan bir haktır⁶⁰⁷. Bu durumda iki taşınmazın mülkiyetini elinde bulunduran malik dilerse zorunlu geçit hakkını terkin ettirebilir⁶⁰⁸. Yararlanan taşınmaz üzerinde başka sınırlı aynı hak var ise zorunlu geçit hakkının terkininde bu hak sahiplerinin de onayı gereklidir⁶⁰⁹.

Burada zorunlu geçit hakkının kendiliğinden sona ermemesi yerindedir çünkü zorunlu geçit hakkı kişi lehine değil, taşınmazlar lehine kurulmaktadır. Yüklü ve yararlanan taşınmazların tekrardan farklı kişilere geçmesi durumunda tekrar zorunlu geçit hakkının kurulması gerekeceği unutulmamalıdır⁶¹⁰.

3.3.9 Yüklü veya Yararlanan Taşınmazın Bölünmesi

Bir taşınmazın bölünerek birden çok parsel ayrılması durumunda oluşan her yeni taşınmaz için tapu kütüğünde yeni sayfa açılır ve bağımsız birer taşınmaz

⁶⁰⁵Surlu/Öztürk, s. 751.

⁶⁰⁶TMK m. 784: “Yüklü ve yararlanan taşınmazlara aynı kimse malik olursa, bu kişi, irtifak hakkını terkin ettirebilir. Terkin edilmedikçe irtifak, aynı hak olarak varlığını sürdürür”.

⁶⁰⁷Y, 14 HD, 01.11.2020, E. 2016/18044, K. 2020/6699 (https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/, E.T.: 14.05.2022).

⁶⁰⁸Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 491; Surlu/Öztürk, s. 751; Bük, s. 181.

⁶⁰⁹Surlu/Öztürk, s. 751.

⁶¹⁰Özakman, s. 135.

niteliğini kazanırlar⁶¹¹. Yeni oluşan tüm parsellere bölünen taşınmaz üzerinde bulunan haklar re'sen tescil edilir⁶¹². Üzerinde irtifak hakkı bulunan taşınmazların bölünmesine yüklü veya yararlanan taşınmaz maliklerinin rıza gösterip göstermemesi önemli değildir⁶¹³.

3.3.9.1 Yararlanan Taşınmazın Bölünmesi

Türk Hukukunda yararlanan taşınmazın bölünmesi TMK m. 792'de düzenlenmiştir. Hükme göre, zorunlu geçit hakkı sahibi olan taşınmazın parsellere bölünmesi durumunda her yeni parsel zorunlu geçit hakkına sahip olacaktır. Bu nedenle yeni oluşan parsellerin malikleri zorunlu geçit hakkından faydalanmaya devam ederler⁶¹⁴. Bölünme sonucu oluşan yeni parsellerden bazıları bakımından zorunlu geçit hakkı yararsız hale gelmiş olabilir⁶¹⁵. Bölünme sonucu oluşan parsellerden bir kısmı zorunlu geçit hakkından fiilen faydalanamıyorsa ve bu nedenle zorunlu geçit hakkının devamı anlamsızlaşmışsa, yüklü taşınmaz maliki geçitten fiilen yararlanamayan taşınmaz maliklerinden zorunlu geçit hakkının kaldırılmasını isteyebilir⁶¹⁶. Bu terkin tapu dairesi tarafından re'sen yapılamaz⁶¹⁷. Talep üzerine tapu sicili memuru geçit hakkının terkinin yararlanan taşınmaz malikine bildirir. Yararlanan taşınmaz malikinin bir ay içinde itiraz etmemesi üzerine zorunlu geçit hakkı terkin edilir. Eğer yararlanan taşınmaz maliki bir ay içinde itiraz ederse yüklü taşınmaz maliki dava yoluna gidebilir⁶¹⁸.

⁶¹¹Surlu/Öztürk, s. 735; TST m. 57: “Bir taşınmazın bölünmesi sonucunda oluşan her yeni taşınmaz için bir kütük sayfası açılarak tescil edilir”.

⁶¹²Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 660.

⁶¹³Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 660.

⁶¹⁴Surlu/Öztürk, s. 735; Eroğlu/Köslüoğlu, s. 318; TST m. 58: “İrtifak hakkından yararlanan taşınmazın bölünmesi hâlinde kural olarak, irtifak hakkı her taşınmaz yararına devam eder. Ancak bu haktan bir veya birden fazla taşınmaz yararlanıyorsa, yüklü taşınmaz maliki irtifak hakkının diğer taşınmazlardan terkinini isteyebilir. Müdürlük, bu istemi irtifak hakkı sahibine bildirir ve bildirim tarihinden itibaren bir ay içinde itiraz edilmezse irtifak hakkı terkin edilir”.

⁶¹⁵Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 61; Ünal, s. 255.

⁶¹⁶Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 61; Özdemir, s. 127; Eroğlu/Köslüoğlu, s. 318.

⁶¹⁷Surlu/Öztürk, s. 735.

⁶¹⁸Surlu/Öztürk, s. 735.

KKTC Hukukunda yararlanılan taşınmazın bölünmesi durumunda ne olacağı açıkça düzenlenmese de yararlanılan taşınmazın zorunlu geçit ihtiyacının devam ettiği sürece bölünen parçaların da bu haktan yararlanacağı kabul edilmelidir.

3.3.9.2 Yüklü Taşınmazın Bölünmesi

Yükümlü taşınmazın bölünmesi durumunda Türk Hukukunda TMK m. 793 hükmü uygulama alanı bulacaktır. Buna göre yüklü taşınmazın bölünmesi sonucu oluşan her parsel zorunlu geçit hakkı ile yüklü olmaya devam eder. KKTC Hukukunda da yüklü taşınmazın bölünmesi durumunda da yeni parsellerin kendiliğinden zorunlu geçit hakkı ile yüklü olacağı kabul edilir⁶¹⁹. Zorunlu geçit hakkı yapısı gereği fiilen taşınmazın yalnızca belirli bir kısmı üzerinde kurulabilen bir haktır⁶²⁰. Eğer oluşan yeni parsellerden herhangi birinin üzerinde zorunlu geçit hakkının yüklü olmasının fiilen bir anlamı yoksa, örneğin geçit yalnızca parsellerden birinin üzerinden geçiyor ise, diğer parsel sahiplerinden her biri tapu idaresine başvurup zorunlu geçit hakkının terkin edilmesini isteyebilir⁶²¹. Talep üzerine tapu sicili memuru geçit hakkının terkinin yararlanılan taşınmaz malikine bildirir. Yararlanan taşınmaz malikinin bir ay içinde itiraz etmemesi üzerine zorunlu geçit hakkı terkin edilir. Eğer yararlanılan taşınmaz maliki bir ay içinde itiraz ederse yüklü taşınmaz maliki dava yoluna gidebilir.

3.4 Zorunlu Geçit Hakkının Sona Ermesinde Tazminat Konusu

Zorunlu geçit hakkının sona ermesinde tazminat, KKTC Hukukunda TMK m. 11A/5'de düzenlenmiştir:

⁶¹⁹KKTC, D. 7/2011, Yargıtay/Hukuk,83/2010, Mağusa Dava No: 3722/2009, 10.05.2011 (<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/elektroks.aspx>, E.T.: 12.01.2022), verilen kararda zorunlu geçit hakkı ifraz sonrası yeni koçanlara kaydedilmese bile zorunlu geçit hakkının varlığını sürdüreceği yönünde karar verilmiştir.

⁶²⁰Eroğlu/Köslüoğlu, s. 325.

⁶²¹Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 660; Kılıçoğlu, Eşya Hukuku, s. 495; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s. 62.

“Yeni bir geçit açılması veya başka bir sebepten ötürü daha önce verilmiş olan geçide ihtiyaç kalmaması halinde, eski geçidin açıldığı taşınmaz malın sahibi, denmiş olan tazminatı iade etmek koşulu ile eski geçidin iptalini talep etmek hakkına sahiptir.”

KKTC Hukukunda geçide ihtiyaç kalmaması halinde denmiş olan tazminatın yararlanan taşınmaz malikine iade edilmesi zorunludur. Bu durumda zorunlu geçit hakkının kaldırılması için yeni bir tazminat ödenmesi değil, ödenen tazminatın iadesi söz konusudur. KKTC Hukukunda yk ve yarar dengesinin bozulması hali sona erme hali olarak açıkça düzenlenmediğinden bu sona erme haline ilişkin tazminatın iadesi kanunda düzenlenmemiştir. Ancak Türk Hukukunda tazminat ödenmeyeceği kabul edilen geçit ihtiyaının ortadan kalkma halinde dahi tazminatın iadesini ngren KKTC Hukukunda bu sona erme halinde de tazminatın iade edilmesi kanunda benimsenen anlayışa uygun olacaktır.

Zorunlu geçit hakkının kaldırılmasında tazminatın iadesi Türk Hukukunda ayrıca dzenlenmemiřtir⁶²². Bu nedenle bu husus Türk Hukuku bakımından geçit ihtiyaının ortadan kalkması (TMK m. 785/1) ve yk ile yarar arasındaki dengenin bozulması (TMK m. 785/2) durumlarında tazminata ilişkin yapılan açıklamalarla sınırlıdır. Yukarıda da açıklandığı üzere öğretide geçit ihtiyaının ortadan kalkması durumunda tazminat ödenmeyeceği, yk ve yarar dengesinin bozulması durumunda ise yararlanan taşınmaz malikine bir tazminat ödenmesi gerektiği kabul edilir⁶²³.

Zorunlu geçit hakkı her somut olayda farklı özellik gösteren, göreceli bir hak olması özelliğini tazminatın sona ermesi halinde de göstermiştir. Örneğin Türk Yargıtay’ı bir kararında zorunlu geçit hakkının uzun bir süre boyunca kullanılmasını göz önünde bulundurarak zorunlu geçit hakkının sona ermesinde tazminat ödenmesini

⁶²² Surlu/ztrk, s. 795.

⁶²³Bkz. yuk. “3.3.2” ve “3.3.3”.

uygun bulmamıştır⁶²⁴. Gerçekten de yıllarca, örneğin bahsedilen kararda olduğu gibi 18 yıl boyunca, komşu taşınmaz üzerinden geçerek kamu yoluna bağlanan hak sahiplerinin sonradan artık bu hakkı kullanmayacakları sebebiyle ödedikleri tazminatın geri verilmesi uygun olmayacaktır. Aynı şekilde geçidi çok kısa süre kullanmış daha sonra geçide ihtiyaçları kalmamış kimselerinde iade almaksızın tam tazminat ödemeleri adil değildir. Bu nedenle iki hukuk düzeninde de hâkimlerin somut olayın olgularını dikkate alarak karara varmaları gerekmektedir.

Zorunlu geçit hakkının sona ermesinde tazminatın iadesi, tazminatın peşin ödenmesi kuralının sakıncası olarak karşımıza çıkmaktadır. Tazminatın irat şeklinde ödenmesi durumunda, sona ermeden sonraki taksitlerin ödenmeyeceği kabul edilir⁶²⁵. Bu ödeme şeklinde zorunlu geçit hakkının sona ermesi ile yaşanacak tazminatın iadesi sorunu gündeme gelmeyecektir⁶²⁶.

⁶²⁴Y, 14. HD, 08.07.2014, E. 2014/5180, K. 2014/3125 (Surlu/Öztürk, s. 794-795).

⁶²⁵Özsunay, s. 217.

⁶²⁶Demir, s. 207.

SONUÇ

Mülkiyet kavramı tarih boyunca devleti ve toplumu biçimlendiren; ekonomik, sosyal ve siyasal gelişmeleri belirleyen önemli bir kavramdır. Zorunlu geçit hakkı, bir taşınmaz malikinin kamu yoluna hiç veya yeterli bağlantısı bulunmayan taşınmazının kamu yoluna bağlanması için komşu taşınmaz malikine tazminat ödemek koşulu ile kendisine geçit sağlanmasını talep etme hakkı veren zorunlu bir haktır. Hakkın temelinde, geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz malikinin taşınmazından etkin bir şekilde faydalanabilmesi amacı yatar. Geçidi olmayan bir taşınmazdan yararlanmak oldukça zor hatta bazı durumlarda ise imkansızdır. Hukuk düzenleri de geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını etkin şekilde kullanabilmesi adına komşu taşınmaz maliklerinin mülkiyet hakkına müdahale edilebileceğini kabul etmiştir. Geçit yetersizliği her somut olayda farklılık göstereceğinden zorunlu geçit hakkı oldukça göreceli ve somut olaya bağlı bir boyut kazanmaktadır.

Zorunlu geçit hakkı, sınırlı aynı haklardan irtifak hakları arasında yer alır. Ayrıca zorunlu geçit hakkı, kanundan doğan irtifak hakkı olmasının yanı sıra mülkiyet hakkının kanundan doğan sınırlamaları arasındadır. Başka bir deyişle zorunlu geçit hakkı, komşuluk hukukuna dayanan ve komşu taşınmaz malikine katlanma ödevi yükleyen kanuni bir irtifak hakkıdır.

Öğretide zorunlu geçit hakkı talebinin hukuki niteliği konusunda görüş birliği bulunmasa da talep ile eşyaya bağlı bir borç doğduğu kabul edilmektedir. Ayrıca zorunlu geçit hakkının eşyaya bağlı irtifak hakkı olması sebebiyle yararlanan taşınmazın maliki kim olursa zorunlu geçit hakkından yararlanırken, yükümlü taşınmazın tüm malikleri de bu yüke uygun hareket etmek zorundadırlar.

Türk Hukuku ile KKTC Hukukunda zorunlu geçit hakkı, hakkın içeriği, amacı, koşulları, tarafların hak ve yükümlölükleri gibi çoğu noktada birbirine oldukça benzese de bazı noktalarda birbirinden ayrılmaktadırlar.

İki hukuk sisteminin farklılaştığı önemli noktalardan biri KKTC Hukukunda zorunlu geçit hakkının yalnızca insan naklini değil, Türk Hukukunda mecra hakkı kapsamına giren boru, su, elektrik, gaz gibi mecraların naklini de kapsamına almasıdır. Aslında zorunlu geçit hakkı ve mecra hakkı, nitelikleri ve içerikleri bakımından benzer olsalar da aralarında oldukça önemli farklılıkları bulunan haklardır. Bu farklılıkların göz ardı edilmesi ve Taşınmaz Mal Yasası'nda 2019 yılında yapılan değişik ile KKTC Hukukunda mecra hakkını da zorunlu geçit hakkı kapsamına alınmasının yerinde olmadığı görüşüdeyiz.

KKTC Hukuku ile Türk Hukukunun ayrıldığı diğer bir nokta ise KKTC Hukukunda zorunlu geçit hakkının kurulması için esas yol geçit ihtiyacı içinde olan taşınmaz malikinin Tapu ve Kadastro Dairesi'ne başvurarak geçit talep etmesidir. Türk Hukukunda ise zorunlu geçit hakkı, sözleşmeyle veya mahkeme kararına dayanarak kurulabilir. KKTC Hukukunda, tarafların irtifak sözleşmesini yapıp ardından irtifak hakkını tapuya tescil ettirerek zorunlu geçit hakkını kurması mümkün değildir. KKTC Hukukunda tarafların anlaşması durumunda zorunlu geçit hakkından değil, rızaya dayanan geçit irtifakından söz edilir ve zorunlu geçit hakkı zorunluluk niteliğini kaybeder. Halbuki Türk Hukukunda zorunlu geçit hakkının şartları oluğuğunda, tarafların sözleşme yapıp daha sonra tescil talebinde bulunması ile zorunlu geçit hakkının kurulması mümkündür. Ayrıca KKTC Hukukunda Türk Hukukundan farklı olarak geçit talebi dava yoluyla ileri sürülemez. KKTC Hukukunda zorunlu geçit hakkının kurulması kararını verme yetkisi yalnızca Tapu Dairesi müdüründedir. Bir kimse müdürün yetkili kılındığı hiçbir konuda doğrudan mahkemeye başvuramaz.

Zorunlu geçit hakkı konusunun mahkemeye taşınmasının tek yolu, zorunlu geçit hakkının kurulması aşamasında müdür tarafından verilen bir karardan mağdur olduğunu iddia eden tarafın müdürün kararına itiraz etmesidir.

Türk Hukukunda kural olarak devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerler üzerinde zorunlu geçit hakkı kurulamayacağı, istisna kararlar olmakla birlikte, pek çok karara konu olmuştur. KKTC’de ise devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler üzerinde zorunlu geçit hakkının kurulmasının mümkün olduğu Taşınmaz Mal Yasası’nda açıkça düzenlenmiştir. Zorunlu geçit hakkının zorunlu bir hak olması bakımından gerekirse devletin hüküm ve tasarrufu altında olan veya kamu hizmetine özgülünen yerler üzerinde de kurulabilmesi hem hakkın temelinden yatan amaca hem de hukuka daha uygun olacaktır.

İki hukuk düzeni arasında bir diğer farklılık ise KKTC Hukukunun aksine Türk Hukukunda geçidin uzun süreden beri kullanılmaması zorunlu geçit hakkının sona erme sebebi olarak karşımıza çıkmamasıdır.

Son olarak değinmek istediğimiz farklılık ise, zorunlu geçit hakkının sona ermesinde tazminat konusu Türk Hukukunun aksine, KKTC Hukukunda kanunda düzenlenmiş ve hakkın sona erişinde tazminatın iadesi uygun görülmüştür. Türk Hukukunda zorunlu geçit hakkının sona ermesinde tazminat konusu ayrıca düzenlenmese de mahkeme kararlarına bakıldığında tazminatın konusunun somut olaya göre belirlendiği görülmektedir. Gerçekten de her konuda somut olaya göre özellik değıştiren bir hak olan zorunlu geçit hakkında tazminat konusunun da somut olaya göre değışiklik göstermesi uygundur. KKTC Hukukunda uzun yıllarca kullanılmış olan geçit sebebiyle yüklü taşınmaz malikinin mülkiyet hakkına uzun bir süre boyunca müdahale edilmesine karşın hakkın sona ermesinde mülkiyet hakkına hiç müdahale edilmemiş gibi tazminatın iade edilmesi doğru değildir. Türk

Hukukunda olduğu gibi somut durumun 6zellikleri dikkate alınarak ya tazminatın tamamının iadesinin reddine ya da sadece bir kısmının iadesine karar verilmelidir.

KAYNAKLAR

Akipek J. G. (1973), *Mülkiyet*, 2. Bası, Ankara: Sevinç Matbaası.

Akipek J./ Akıntürk T. ve Ateş D. (2018), *Eşya Hukuku*, 2. Bası, İstanbul: Beta
Yayıncılık.

Akman G. S. (1982), *Taşkın İnşaat*, İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları.

Antalya O. G. ve Topuz M. (2019), *Eşya Hukuku*, 3. Bası, Ankara: Seçkin
Yayıncılık.

Aral V. (1963), *Kanuni İrtifaklar*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası,
29 (4), 1038-1045.

Ayan M. (2016), *Eşya Hukuku II Mülkiyet*, 9. Bası, Ankara: Seçkin Yayıncılık
(Mülkiyet).

Ayan M. (2017), *Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar*, 8. Bası, Ankara: Seçkin
Yayıncılık (Sınırlı Ayni Haklar).

Aybay A. ve Hatemi H. (2012), *Eşya Hukuku*, 3. Bası, İstanbul: Vedat Kitapçılık.

Bük A. (2021), *Uygulamada Komşuluk Hukuku*, Ankara: Yetkin Yayınları.

Demir M. (2003), *Zorunlu Geçit Hakkı Kurulmasının Koşulları Ve Tazminatın (Tam Bedelin) Belirlenmesi Sorunu*, AÜHFD, 52(4), 187-210.

Erel Ş. N. (1982), *Eşyaya Bağlı Borç*, Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi.

Eren F. (2016), “*Mülkiyet Hukuku*”, 4. Bası, Ankara: Yetkin Yayınları.

Eroğlu O. ve Köslüoğlu M.N. (2019), *Sözleşmeye Dayalı Geçit İrtifakında Hak ve Yükümlülükler*, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 14(2), 303-331.

Ertuş Ş. (2020), *Eşya Hukuku*, 15. Bası, İzmir: Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi.

Esener T. ve Güven K. (2019), *Eşya Hukuku*, 8. Bası, Ankara: Yetkin Yayınları.

Günay E. (2022), *Zorunlu Geçit Hakkı*, Ankara: Seçkin Yayıncılık.

Gürsoy K. T./ Eren F. ve Cansel E. (1984), *Türk Eşya Hukuku*, 2. Bası, Ankara: Ankara Üniversitesi Basımevi.

Havutçu A./Akıncı M. ve Dinç M. (2021), *Gayrimenkul Hukuku Davaları Cilt I*, 2. Bası, Ankara: Seçkin Yayıncılık.

Hatemi H./Serozan R. ve Arpacı A. (1991), *Eşya Hukuku*, İstanbul: Filiz Kitabevi.

Katz L. (2008), *Exclusion and Exclusivity in Property Law*, University of Toronto Law Journal, 58(3), 275–315.

Kılıç B. (2010), *Zorunlu Geçit Hakkı*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi.

Kılıçoğlu A. M. (2021), *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 25. Bası, Ankara: Turhan Kitabevi (Borçlar Hukuku).

Kılıçoğlu A. M. (2021), *Eşya Hukuku*, Ankara: Turhan Kitabevi (Eşya Hukuku).

Kırca Ç. (2005), *Zorunlu İrtifakların Hukuki Niteliği*, AÜHFD, 54(4), 65-76.

Köprülü B. ve Kaneti S. (1982), *Sınırlı Ayni Haklar*, 2. Bası, İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları.

Kutlu Gürsel M. (2019), *Kamulaştırma Hukuku*, 3. Bası, Ankara: Seçkin Yayıncılık.

Neocleous A. (2000), *Introduction To Cyprus Law*, Limasol: Yorkhill Law Publishing.

Oğuzman M. K. (1965), *Eşyaya Bağlı Haklar Borçlar*, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 31 (1-4), 209-219.

Oğuzman M. K. ve Barlas N. (2016), *Medeni Hukuk*, 22. Bası, İstanbul: Vedat Kitapçılık.

Oğuzman M. K./ Seliçi Ö. ve Oktay Özdemir S. (2020), *Eşya Hukuku*, 22. Bası, İstanbul: Filiz Kitabevi.

Olgaç S. C. (2020), *Yargıtay Uygulamasında Zorunlu Geçit Hakkı (TMK m. 747)*,
Terazi Hukuk Dergisi, 15 (171), 2344-2356.

Özakman C. (1978), *Türk Hukukunda Mecra İrtifakları*”, Yayınlanmış Doktora Tezi,
İstanbul Üniversitesi, İstanbul Üniversitesi Yayınları.

Özdemir F. B (2010), *Türk Medeni Hukukunda Zorunlu Geçit Hakkı*, Yayınlanmamış
Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi.

Özkaya E. (2022), *Eşya Hukuku*, Ankara: Seçkin Yayıncılık.

Özsunay E. (1968), *Zaruri Geçit Hakkı*, Yayınlanmamış Doçentlik Tezi, İstanbul
Üniversitesi.

Reed O. L. (2004) *What is Property?*, American Business Law Journal 41(4), 459-
501.

Serozan R. (1982), *Mülkiyet Hakkının Özü, İşlevi ve Sınırları*, Doğanay Armağanı,
239-254.

Serozan R. (2014), *Eşya Hukuku I*, 3. Bası, İstanbul: Filiz Kitabevi (Eşya Hukuku).

Sirmen A. L. (2021), *Eşya Hukuku*, 9. Bası, Ankara: Yetkin Yayınları.

Surlu M. H. ve Öztürk G. (2013), *Öğreti ve Uygulamanın Işığında Açıklamalı İçtihatlı
Zorunlu Geçit Hakkı ve Diğer Geçit Hakları*, 4. Bası, Ankara: Seçkin
Yayıncılık.

Şahiniz S. (2001), *Zaruri Mecra İrtifakı*, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul: Beta Yayıncılık.

Tacın M.H. (2016), *Uygulama Bakımından Zorunlu Geçit Hakkı Davası*, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, 7(28), 389-413.

Tandoğan H. (1952), *Türk Hukukunda Mecralar*, AÜHFD, 9 (3), 135-165.

Tandoğan H. (1953), *Türk Hukukunda Mecralar*, AÜHFD, 10 (1), 613-644.

Tekinay S.S. (1988), *Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri*, İstanbul: Filiz Kitabevi (Takyitler).

Tekinay S. S. (1994), *Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar*, İstanbul: Filiz Kitabevi (Sınırlı Ayni Haklar).

Tırpan S. (1970), *Medenî Kanuna Göre Lüzumlu Geçit Hakkı*, AÜHF. İmran Öktem'e Armağan, 247 – 248.

Topuz M. (2020), *Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti*, Ankara: Seçkin Yayıncılık.

Ünal M. (2021), *Sınırlı Ayni Haklar*, Ankara: Savaş Yayınevi.

Turhan T. M. (2008), *Tarihsel Bakış Açısıyla Kıbrıs Türk Hukuk Sistemi*, AÜHFD, 57(2), 253-286.

Yılmaz E. (2003), *Hukuk Sözlüğü*, Ankara: Yetkin Yayınları.

Zevkliler A. (1977), *Mülkiyetin Yapısı ve Mülkiyetten Doğan Ödevler*, Prof. Dr. Bülent

N. Esen'e Armağan, AÜHF, 563-605.