AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

GAYRİMENKUL HUKUKU

Geçit Hakkı Bulunan Tarla Bölünürse Hak Hangi Parsellerde Devam Eder?

MAKALE ÖZETİ

Geçitten yararlanan veya üzerinde geçit bulunan taşınmaz ifraz edildiğinde irtifakın yeni parsellere etkisi, TMK 792-793, tapudaki bir aylık itiraz ve terkin işlemi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Lehine geçit hakkı kurulmuş bir tarla bölünürse irtifak, kural olarak yeni oluşan parsellerin her biri yararına devam eder. Üzerinden geçit geçen tarla bölünürse de geçit yükü kural olarak yeni parsellerin her birine taşınır. Ancak Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 792 ve 793. maddeleri, geçidin artık yarar sağlamadığı veya fiilen kullanılmadığı ve koşullar gereği kullanılamayacağı parseller yönünden kaydın terkinini isteme imkânı tanır. **İfraz, tapudaki geçit hakkını kendiliğinden kaldırmaz; fakat her yeni parselin sonsuza kadar aynı kayıtla bağlı kalacağı da söylenemez.**

Burada önce hangi taşınmazın bölündüğüne bakmak gerekir. **Geçitten yararlanan taşınmazın bölünmesi** ile **üzerinde geçit bulunan taşınmazın bölünmesi**, aynı sonuca ulaşsa da farklı terkin koşullarına bağlıdır. Özellikle satıştan veya ifrazdan sonra tapu kaydında görünen fakat arazide hiçbir karşılığı bulunmayan geçitler, bu ayrım yapılmadığında gereksiz uyuşmazlıklara yol açar.

Geçitten yararlanan tarla bölünürse her parsel yolu kullanabilir mi?

TMK m. 792/1 uyarınca **yararlanan taşınmazın parsellere bölünmesi hâlinde irtifakın her parsel yararına devam etmesi kuraldır**. Başlangıçta tek bir tarla lehine kurulmuş geçit hakkının, ifrazla doğan parseller arasında rastgele seçilerek yalnız birine bırakılması doğru değildir. Geçit hakkı bir kişinin şahsına değil, taşınmaza bağlı olduğundan yeni oluşan parseller kural olarak bu haktan yararlanır.

Örneğin genel yola bağlantısı komşu tarladan kurulan geçitle sağlanan 10 dönümlük bir tarla üç parsele ayrılmış olsun. Bölünmeden önce geçidin yararlandığı tek bir tapu sayfası varken artık üç ayrı tapu sayfası vardır. Kural olarak, geçit irtifakı bu yeni parseller lehine de kayıtlı olarak devam eder. Yeni maliklerin farklı kişiler olması, bölünmenin bu hukuki sonucunu tek başına değiştirmez.

Ancak **tapuda bir hakka sahip olmakla o hakkın fiilen kullanılabilir olması aynı şey değildir**. Yeni parsellerden biri mevcut yolun kullanım amacından ve güzergâhından tümüyle kopuk kalmış olabilir. Bu durumda TMK m. 792/2 kapsamındaki istisna gündeme gelir.

Yeni parsellerden yalnız biri geçitten yararlanıyorsa ne olur?

Bölünme sonunda geçidin **durum ve koşullara göre yalnız bir parselin yararına kullanılabildiği** anlaşılırsa, geçitle yükümlü taşınmaz maliki diğer parseller bakımından irtifakın terkinini isteyebilir (TMK m. 792/2). Böyle bir talep hakkın bütünüyle kaldırılması anlamına gelmez. Yararlanması devam eden parsel lehindeki kayıt korunurken yararlanmayan parseller yönünden gereksiz hale gelen kayıt silinebilir.

Örneğin üçe bölünen eski tarlanın bir parçası eski geçide fiilen bağlanıyor, diğer iki parçası ise ifraz düzeni ve yeni ulaşım bağlantıları nedeniyle bu geçidi kullanamıyorsa hepsi için aynı irtifakı sürdürmek gerekli olmayabilir. Ancak yalnız yeni parsellerin başka birer malik tarafından satın alınmış olması terkin için yeterli değildir. Belirleyici olan **geçidin yeni parseller bakımından objektif yararı ve kullanılabilme durumudur**.

Bu ayrım özellikle önemlidir: Yeni parsellerden birine başka bir yol açılmış olması, diğerlerinin eski geçide duyduğu ihtiyacı kendiliğinden ortadan kaldırmaz. Aynı şekilde parselin bugünkü malikinin yolu kullanmıyor oluşu, onun taşınmazı bakımından geçidin hiçbir işe yaramadığını her durumda kanıtlamaz.

İfraz, geçit hakkının kapsamını kendiliğinden genişletir mi?

Yararlanan taşınmazın birden çok parsele ayrılması, mevcut geçit hakkının başlangıçta belirlenen **güzergâhını, genişliğini ve kullanım amacını kendiliğinden değiştirmez**. Her yeni parsel lehine hakkın devam etmesi kuralı ile yüklü taşınmaz malikine başlangıçta öngörülmeyen yeni bir külfet yüklenmesi aynı şey değildir.

Örneğin tarla üçe bölündükten sonra yeni maliklerin daha yoğun ve farklı araçlarla geçiş yapmak istemesi, sırf ifraz gerçekleşti diye geçidin genişletilmesini haklı kılmaz. TMK m. 788'deki yükün ağırlaştırılmaması ilkesi de dikkate alınarak, eski hakkın kapsamı ve yeni parsellerin **objektif kullanım ihtiyacı** birlikte değerlendirilmelidir. Güzergâhın değiştirilmesi gerekiyorsa bu ayrıca TMK m. 791 çerçevesinde incelenir.

Geçidin geçtiği tarla bölünürse hangi parseller yükümlü olur?

TMK m. 793/1, **yüklü taşınmaz bölündüğünde de irtifakın her yeni parsel üzerinde devam etmesini** kural olarak benimser. Bu nedenle geçit yolunun içinden geçtiği büyük parsel ifraz edilince, tapu kayıtlarındaki yük otomatik olarak yalnız güzergâhın üzerinde kaldığı yeni parsele taşınmış sayılmaz.

Fakat kanun burada da bir istisna tanır. **İrtifak hakkı yeni parsellerden bazıları üzerinde kullanılmıyor ve durum ile koşullara göre kullanılması da mümkün görünmüyorsa**, bu parsellerin maliklerinden her biri kendi taşınmazı üzerindeki irtifak kaydının kaldırılmasını isteyebilir (TMK m. 793/2).

Örneğin geçit, eski 100 numaralı parselin batı sınırından geçerken taşınmaz 101, 102 ve 103 olarak üçe ayrılmış olabilir. Yeni krokide yol yalnız 101 numaralı parsel içinde kalıyorsa, 102 ve 103'ün üzerinde fiilen kullanılmayan ve kullanılmasına ihtiyaç bulunmayan geçit kayıtlarının devam ettirilmesi gerekmeyebilir. **Ancak krokiden yolun geçtiği yer kesinleşmeden sadece ‘benim parselimde patika yok’ denilerek terkin istenmesi güvenli değildir.**

İfraz sonrası gereksiz geçit kaydı tapudan nasıl silinir?

Kanun, bu sorunun her zaman uzun bir davayla çözülmesini zorunlu tutmaz. TMK m. 792/3 ve 793/3 ile **Tapu Sicili Tüzüğü'nün 58 ve 59. maddeleri**, koşulları bulunan yeni parseller yönünden tapu müdürlüğünde terkin istemine imkân verir.

İşlemde temel sıralama şöyledir:

- **Önce bölünme ve hak durumu belirlenir.** İfraz öncesi ve sonrası tapu kayıtları, geçidin kuruluşuna ilişkin belge ile krokiler karşılaştırılır.
- **Terkin istemi ilgili malik tarafından yapılır.** Yararlanan taşınmaz bölünmüşse talep, geçitle yükümlü taşınmaz malikinden gelir. Yüklü taşınmaz bölünmüşse, kullanılmayan yeni parselin maliki kendi parselindeki kaydın terkinini ister.
- **Tapu müdürlüğü istemi irtifak hakkı sahibine bildirir.** Bildirimin ardından hak sahibine **bir aylık itiraz süresi** tanınır.
- **Süresinde itiraz edilmezse** ilgili kaydın terkin işlemi yapılabilir. İtiraz üzerine uyuşmazlık devam ederse koşulların mahkemede değerlendirilmesi gerekebilir.

Bir aylık süre ifrazın yapıldığı tarihte kendiliğinden başlamaz; tapu müdürlüğünün ilgili hak sahibine yaptığı bildirime bağlıdır (Tapu Sicili Tüzüğü m. 58–59). Bu ayrım, özellikle eski bir ifraz işlemine yıllar sonra bakıldığında önem taşır. ‘Bölünme çok eski, artık itiraz edilemez’ sonucu tek başına çıkarılamaz.

Tapu müdürlüğü geçit hakkını kendiliğinden silebilir mi?

Buradaki özel terkin yolu, kanunda belirtilen koşullarla **malikin istemine ve hak sahibinin bilgilendirilmesine** dayanır. Bu nedenle ifraz sırasında her yeni parselin yük veya hak kaydı yönünden önce kural olarak süreklilik esas alınır. Gereksiz hale gelen kayıt için usulüne uygun terkin süreci işletilmelidir.

Talebin kabulü için, eski parselin gerçekten hangi yeni parsellere dönüştüğü ve geçidin nereden geçtiği belirlenmiş olmalıdır. Başvuruda kullanılan eski numaralı kroki güncel paftayla uyuşmuyorsa tapu kayıtlarında işlem yapılmadan önce bu farkın giderilmesi gerekir.

Bir parselin üzerindeki irtifak kaydının silinmesi, diğer parsellerin geçit hakkının sona ermesi anlamına gelmez. Kayıt düzeyindeki işlemin kapsamı açıkça belirtilmeli; kalan geçidin genel yol bağlantısı ve hukuki sürekliliği korunmalıdır.

Geçit hakkı sahibi bir ay içinde itiraz ederse ne olur?

İtiraz, tapu müdürlüğünün çekişmeli bir yararlanma veya kullanım sorununu tek taraflı biçimde kesin hükme bağlamasının önüne geçer. Bu aşamada eski ve yeni paftalar, güzergâhın konumu, geçidin hangi amaçla kurulduğu ve yeni taşınmazların onu kullanıp kullanamayacağı araştırılır.

Yararlanan parselin bölünmesi halinde ‘bu iki parsel artık geçidi kullanamaz’ iddiası; yükümlü parselin bölünmesi halinde ise ‘geçit benim parselimde kullanılmıyor ve kullanılamaz’ iddiası somut delillerle gösterilmelidir. İddia ile fiilî kullanım uyuşmuyorsa yerinde keşif ve fen bilirkişisi incelemesi gerekebilir.

Haklı itiraz hâlinde terkin talebinin reddi, ilgili sicil kaydının düzeltilmesi veya açılacak davada çözüm aranması, dosyanın niteliğine göre gündeme gelebilir. **İtiraz edilmiş bir kaydın sırf yükümlü malike ekonomik yük oluşturduğu düşüncesiyle otomatik silinmesi doğru değildir.**

Yeni parsellerdeki kayıtların terkiniyle hakkın kaldırılması aynı mı?

Hayır. **TMK m. 792–793, bir bölünme sonucunda artık gerekli olmayan yeni parseller yönünden kayıtların akıbetini düzenler.** TMK m. 785 ise genel olarak irtifakın yararının tamamen ortadan kalkması veya yüküne göre çok az kalması durumunda hakkın terkinini konu alır.

Örneğin yolun geçtiği üç yeni parselden ikisinde gereksiz kaydın silinmesi, üçüncü parselden geçiş hakkının varlığını sürdürebilir. Buna karşılık yararlanan taşınmaza tamamen yeni bir genel yol açıldığı ve eski irtifakın artık hiçbir yararı kalmadığı ileri sürülüyorsa yalnız ifraz hükümlerine değil, TMK m. 785'in kendi koşullarına da bakılması gerekir.

Aynı nedenle, **geçidin yerinin başka bir yere taşınması** da ayrı bir hukuki işlemdir (TMK m. 791). İfrazdan sonra yolun daha uygun bir bölümden geçirilmesi isteniyorsa hak mevcut kaldığı halde

güzergâhın değiştirilmesine ilişkin şartlar değerlendirilmelidir. Bu işlemler, **tapuya kayıtlı bir geçidin komşu tarafından kapatılması** nedeniyle hakkın korunmasından farklıdır.

Hisseli veya miras kalan tarlada geçit hakkı ne olur?

Paydaşlık, miras ortaklığı ve ifraz aynı işlem değildir. **Paylı mülkiyette pay satılması veya mirasçılar arasında tapudaki payların değişmesi, taşınmazın fiziksel ve hukuki olarak yeni parsellere bölündüğü anlamına gelmez.** TMK m. 792–793'teki özel sonuçlar, taşınmazın gerçekten bölünerek ayrı taşınmazlar oluşturmasıyla gündeme gelir.

Birden çok kişinin malik olduğu taşınmazlarda tapu işlemine kimlerin başvurabileceği, irtifakın hangi parseller lehine ve aleyhine bulunduğu ve terkinin başka paydaşların haklarını etkileyip etkilemediği ayrıca incelenir. Miras ortaklığındaki temsil sorunu veya tapu malikinin henüz güncellenmemiş olması, terkin işleminin önünde usulî sorun oluşturabilir.

Bu nedenle başvurudan önce güncel tapu kaydı, veraset veya paydaşlık belgeleri ve varsa ifraza ilişkin resmî işlemler bir araya getirilmelidir.

Bölünmeden sonra yolun bakım masraflarını kim karşılar?

İfraz, mevcut geçit hakkının bakımına ilişkin yükümlülükleri de uygulamada etkileyebilir. Daha önce yalnız bir taşınmazın yararlandığı geçit, bölünmeden sonra gerçekten birden fazla yeni parselin ulaşımına hizmet ediyorsa **TMK m. 790'daki bakım borcunun ve fiilî yararlanmanın** yeni mülkiyet durumuna göre değerlendirilmesi gerekir.

Bu, bütün yeni parsel maliklerinin her durumda eşit tutarda ödeme yapacağı anlamına gelmez. Hangi parsellerin geçitten yararlandığı, bakımın hangi bölümde gerekli olduğu ve geçidin kullanılma biçimi önemlidir. Kullanılmayan yeni parseller yönünden irtifak kaydının terkinine ilişkin TMK m. 792–793 yolu ile **geçit tesislerinin bakım giderleri** birbirinden ayrı tutulmalıdır.

İfrazdan sonra geçit hakkı için hangi belgeler gerekir?

İlk adım bir **eski-yeni parsel karşılaştırması** yapmaktır. İfrazdan önceki tapu kütüğü sayfası, yeni parsellerin kayıtları, ifraz tescil belgeleri, aplikasyon/kadastro paftaları ve geçit hakkının kuruluş belgesi birlikte okunmalıdır.

Şu dört sorunun cevaplanması pratik olarak belirleyicidir: **Hangi parsel yararlanıyordu? Hangi parsel yükümlüydü? Yolun fiilî güzergâhı bugün hangi yeni parsellerde kalıyor? Gereksiz olduğu ileri sürülen kayıt, hangi nedenle artık kullanılmıyor veya kullanılamıyor?**

Örneğin geçit yolunu gösteren mahkeme kararı eski parsel numarasını içeriyor, yeni paftada aynı güzergâh başka bir adaya taşınmış görünüyorsa yalnız tapu kaydındaki yeni numaraya bakmak yeterli olmayabilir. Krokiler ve resmî yenileme belgeleriyle süreklilik kurulmalıdır. Bu hazırlık, gereksiz davanın önlenmesine ve terkin isteminin somut dayanakla yapılmasına yardımcı olur.

Sonuç

Geçit hakkı bulunan taşınmaz bölündüğünde **ilk ilke hakkın ve yükün yeni parseller bakımından devam etmesidir**. Ancak yeni parsellerin tamamının eski geçitle sürekli bağlantılı olduğunu varsaymak da doğru değildir. TMK m. 792 ve 793, hak veya yük bakımından gereksiz kalan kayıtların terkinine özel bir yol açar; tapu müdürlüğünün bildirimi ve **bir aylık itiraz süresi** bu mekanizmanın önemli parçasıdır.

Sorunun çözümünde önce irtifakın başlangıçtaki yeri ve amacı ile ifraz sonrası parsellerin gerçek konumu karşılaştırılmalıdır. Böylece hem kullanılmaya devam eden geçit korunur hem de fiilen ilgisi kalmayan taşınmazlar üzerindeki gereksiz sicil kayıtları giderilebilir.

İfraz sonrasında yolun bakım giderlerinin kimlere ait olduğu ve kullanılmayan kaydın geçit hakkının terkini bakımından taşıdığı sonuçlar birbirinden ayrılmalıdır.

Kaynaklar

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Yasemin Maraşlı, *Geçit Hakkı*, Adalet Yayınevi, 1. baskı, Mart 2026.
2. Mehmet Handan Surlu ve Gülay Öztürk, *Öğreti ve Uygulamanın Işığında Zorunlu Geçit Hakkı ve Diğer Geçit Hakları (Açıklamalı – İçtihatlı)*, Seçkin Yayıncılık, yenilenmiş ve güncelleştirilmiş 4. baskı, 2013.

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.