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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Geçit Hakkı Nasıl Kaldırılır? Yeni Yol, Terkin ve Bedel

MAKALE ÖZETİ

Tapuda kayıtlı geçit hakkının yeni bir yol açılmasıyla sona erip ermeyeceği, TMK 785 uyarınca bedelli veya bedelsiz terkin şartları ve açılacak dava.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Üzerinden geçit hakkı bulunan taşınmazın maliki, geçit artık yararlanan taşınmaz için hiçbir fayda sağlamıyorsa hakkın tapudan terkinini isteyebilir. Geçidin yararı tamamen ortadan kalkmamış, ancak yüküne oranla çok az kalmışsa, Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 785. maddesi bedel karşılığında kısmen veya tamamen kaldırılmasına imkân tanır. Buna karşılık yolun yıllardır kullanılmaması veya komşunun başka bir yol bulduğunun düşünülmesi, tapudaki hakkı kendiliğinden sona erdirmez.

Bu konuda asıl mesele geçidin kullanılıp kullanılmadığı değil, **kuruluş amacı bakımından hâlen gerekli ve yararlı olup olmadığıdır**. Yeni yolun imar planında bulunmasıyla gerçekten açılıp kullanılabilir hâle gelmesi; geçidin biraz daha az kullanılmasıyla işlevini bütünüyle yitirmesi aynı şey değildir.

Yeni yol açılınca geçit hakkı kendiliğinden kalkar mı?

Hayır. Sonradan yeterli bir genel yol bağlantısının ortaya çıkması, geçit hakkının kaldırılmasını haklı kılabilir; fakat tescilli irtifak sırf bu nedenle tapu kütüğünden kendiliğinden silinmez. Önce yeni bağlantının **hukuken genel yol niteliğinde, fiilen kullanılabilir ve taşınmazın olağan ihtiyacını karşılamaya yeterli** olup olmadığı belirlenmelidir.

Örneğin arkada kalan tarla için komşu parselin sınırından geçit kurulmuş, daha sonra belediyece başka taraftan gerçek bir yol açılmış olsun. Yeni yol tarımsal araçların ulaşımını sağlıyor ve önceki geçidin karşılamak üzere kurulduğu ihtiyacı bütünüyle gideriyorsa, yüklü parsel maliki TMK m. 785/1 uyarınca terkin isteyebilir. Ancak yol yalnız kâğıt üzerinde mevcutsa veya zeminde kullanılmaya elverişli değilse aynı sonuçtan söz edilemez.

Geçidin yeni yoldan daha kısa olması da tek başına karar verdirmez. Yeni bağlantının niteliği, ulaşım güvenliği, eğim, genişlik ve taşınmazın olağan kullanım koşulları incelenmeden “artık başka yol var” denilerek irtifak kaldırılamaz.

İmar planında yol görünmesi geçit hakkının kaldırılması için yeterli mi?

İmar planında yolun gösterilmesi, yolun fiilen ve hukuken kullanılabildiğini her zaman kanıtlamaz. Planda yol olarak ayrılmış yerin kamunun kullanımına açılmamış olması, henüz özel mülkiyette bulunması veya arazide geçişe elverişli hâle getirilmemiş olması mümkündür.

Bu nedenle terkin talebinde yalnız imar planı örneğine değil; kadastro kayıtlarına, yolun hukuki statüsüne ve mahallindeki gerçek duruma bakılmalıdır. Yolun belediye veya ilgili idare tarafından açılmış olması, kamuya tahsis işlemleri ve gereken teknik düzenlemelerin yapılması somut dosyada önem kazanabilir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **01.06.1983 tarihli, 1980/14-2083 E., 1983/601 K.** sayılı, kitapta yer verilen kararında da yeni imar yolunun yalnız planda bulunması ile geçit ihtiyacını gerçekten ortadan kaldırması arasında ayrım yapılmıştır. Dolayısıyla **gelecekte açılması planlanan yol**, bugün kullanılan tescilli geçidin kaldırılması için tek başına güvenli bir gerekçe değildir.

Hiç yarar kalmaması ile yararın çok azalması arasında ne fark var?

TMK m. 785 iki farklı durumu düzenler. **Birinci fıkrada** yararlanan taşınmaz için irtifakın sağladığı fayda tamamen ortadan kalkmıştır. Bu durumda yüklü taşınmaz maliki terkin isteyebilir; kanun bu hâl için hak sahibine terkin karşılığında bedel ödenmesini şart koşmaz.

İkinci fıkrada ise geçit bir miktar yarar sağlamaya devam etmektedir. Ancak sağladığı yarar, yükümlü taşınmaza getirdiği külfet karşısında çok az kalmıştır. Kanun bu hâlde **bedel karşılığında kısmen veya tamamen terkin** olanağı tanır. Sadece yükümlü malikin araziyi daha kârlı kullanmak istemesi yahut taşınmazının değerinin artması yeterli değildir; yarar ile külfet arasında kanunun aradığı belirgin oransızlığın somut olarak ortaya konulması gerekir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **26.11.2025 tarihli, 2024/215 E., 2025/749 K.** sayılı kararında TMK m. 785'in iki fıkrası da açıklanmıştır. **Ancak karar bir tarla geçidine değil, kamulaştırmayla kurulmuş enerji nakil hattı irtifakına ilişkindir; çoğunluk somut olayda özel kamulaştırma hükümlerini uygulamıştır.** Dolayısıyla kararın açıklamaları, sıradan zorunlu geçit hakkının doğrudan terkinine hükmedilmiş gibi sunulamaz.

Geçit yolu yıllardır kullanılmıyorsa tapudan silinebilir mi?

Sırf uzun süre kullanılmaması, irtifakın yararının kalmadığını ispatlamaz. Geçidin kullanılmamasının nedeni, taşınmazdaki faaliyetin geçici olarak durması, malikin değişmesi veya yolun bir süre kullanılmasına ihtiyaç duyulmaması olabilir. Belirleyici olan, **yararın sübjektif kullanım tercihinden bağımsız olarak objektif biçimde sürüp sürmediğidir**. Kullanılmayan bir yol taşınmazın olağan ulaşım ihtiyacı için hâlâ gerekliyse, yalnız zamanın geçmesiyle terkin sonucu doğmaz.

Tersinden, yararlanan parselin başka taşınmazlarla birleşmesi sonucunda doğrudan genel yola yeterli erişim kazanması, artık kullanılmayan geçidin kaldırılmasını destekleyebilir. Burada belirleyici olan kayıtlı hakkın kuruluş amacı ile taşınmazın **talep tarihindeki objektif durumudur**. Tahmini kullanım planları veya yalnız taraf beyanlarıyla yetinilmemelidir.

Geçit kaldırılırsa daha önce ödenen bedel geri alınır mı?

Geçit kurulurken ödenen bedel, hak sonradan kaldırılıyor diye kendiliğinden iade edilmez. Başlangıçtaki bedel, yükümlü taşınmazın irtifak nedeniyle uğradığı mülkiyet sınırlamasının karşılığıdır. Geçidin belirli bir süre fiilen kullanılmış olması ve bu süre boyunca yükün taşınması, geçmişteki sınırlamanın sonradan hiç yaşanmamış sayılmasına engeldir.

Burada üç ayrı ödemeyi birbirine karıştırmamak gerekir: İlk kuruluştaki geçit bedeli; TMK m. 785/2'de koşulları varsa **terkin isteyen yüklü malik tarafından hak sahibine ödenecek bedel**; ayrıca taraflar arasında özel bir anlaşmadan doğabilecek bağımsız alacaklar. Birinci fıkraya dayalı ve hiçbir yararın kalmadığı terkin için, kanun ikinci fıkradaki gibi bedel ödeme şartı öngörmez.

Ödenmiş kuruluş bedelinin iadesi Türk Medeni Kanunu'nda zorunlu geçit için ayrıca ve açıkça düzenlenmiş değildir. Bu yüzden yeni yol açılmış olması, geçmişte ödenen tutarın otomatik olarak geri alınacağı anlamına gelmez. İade konusunda öğretide farklı çözümler tartışılmaktadır; somut olayda ödemenin niteliği, geçidin kullanım süresi, sona erme sebebi ve varsa anlaşma hükümleri ayrıca değerlendirilmelidir. Bu tartışma, TMK m. 785/2 uyarınca geçidin kaldırılması karşılığında hak sahibine ödenecek bedelden farklıdır.

Geçit hakkının kaldırılmasını kim isteyebilir?

TMK m. 785'e dayanan terkin talebini **üzerinde geçit yükü bulunan taşınmazın maliki** ileri sürer. Dava, hak lehine tescilli olan taşınmazın güncel maliklerine yöneltilir. Birden fazla lehtar veya yükümlü parsel bulunması, paylı mülkiyet, miras ortaklığı ya da dava sırasında malik değişikliği gibi durumlarda tarafların eksiksiz belirlenmesi gerekir.

Görevli mahkeme kural olarak **asliye hukuk mahkemesidir** (HMK m. 2). Taşınmazın aynına ilişkin kesin yetki kuralı uyarınca ilgili taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi yetkilidir (HMK m. 12). Dava açmadan önce arabuluculuk gerekip gerekmediği, istemin gerçek hukuki niteliği ve 6325 sayılı Kanun m. 18/B bakımından ayrıca değerlendirilmelidir; ilk kez zorunlu geçit kurulmasıyla mevcut aynî hakkın terkini birbirinin aynısı değildir.

Mahkeme geçit hakkının artık gerekli olmadığını nasıl belirler?

Tapu kaydındaki geçit irtifakı ve kurulmasına dayanak olan belge ilk inceleme konusudur. Ardından eski ve yeni kadastro paftaları, yolun kamu yolu olup olmadığı, imar uygulamasının tamamlanıp tamamlanmadığı, fiilî ulaşım, taşınmazın kullanım niteliği ve varsa birleşme-ifraz işlemleri araştırılır. Gerektiğinde mahallinde keşif ve fen bilirkişisi incelemesi yapılır.

Dava açan malik, **irtifaktan beklenen yararın tamamen ortadan kalktığını** veya ikinci fıkraya dayanıyorsa **çok az kalan yararla katlanılan külfet arasında aşırı bir oransızlık bulunduğunu** ispatlamalıdır. Yeni güzergâhın yalnız haritada çizilmiş olmasıyla arazide ulaşımın gerçekten sağlanması birbirinden ayrılır.

Mahkeme terkin için gerekli koşulların oluştuğu sonucuna ulaşırsa kararın kapsamı tapudaki hak ve parseller bakımından açıkça belirlenmelidir. Kesinleşen kararın sicile yansıtılması ayrı işlemdir; davayı kazanan malik henüz tapu kaydının değişmediğini göz ardı etmemelidir.

Komşuyla anlaşarak geçit hakkı kaldırılabilir mi?

Evet. Geçit hakkının sona ermesi için her zaman çekişmeli dava açılması gerekmez. Haktan yararlanan malik ile yükümlü malik koşulları üzerinde uzlaşabiliyorsa, irtifakın terkini tapu mevzuatına uygun işlemle gerçekleştirilebilir. Ancak geçit bir **taşınmaz lehine aynî hak** olduğundan sözlü “artık kullanmayacağım” beyanı tapuda tescilli hakkı kendiliğinden silmez.

Mevcut ipotek, başka sınırlı aynî haklar, paydaşlık veya üçüncü kişilerin etkilenebilecek hakları varsa bunların durumu da incelenmelidir. Taraflar arasında anlaşma sağlanamıyorsa TMK m. 785 kapsamında yargısal terkin yolu gündeme gelir.

Geçidin kaldırılması yerine güzergâhı değiştirilebilir mi?

Evet, fakat **bu başka bir hukuki taleptir**. Komşunun mülkiyeti üzerindeki yükün devam etmesi kabul ediliyor, yalnız güzergâhın taşınması isteniyorsa TMK m. 791'deki koşullar değerlendirilir. Hak sahibinin geçitten sağladığı yarar bütünüyle ortadan kalkmamışsa ve yeni yol önerisi bu yararı koruyabiliyorsa, mesele terkin değil yer değişikliği olabilir.

Yükümlü malik mevcut geçidi tek taraflı kapatıp “bundan sonra şuradan geç” diyemez. Geçit henüz tapuda mevcutken yol kapatılmışsa tescilli geçit hakkına elatmanın önlenmesi konusu da ayrıca gündeme gelir. Terkin veya yer değişikliği, anlaşmayla ya da koşulları mevcutsa mahkeme kararıyla hukuken sonuçlandırılmalıdır.

Sonuç

Geçit hakkının kaldırılmasında ilk soru, yükümlü malikin yolun kendi arazisinden geçmesini artık isteyip istemediği değildir. **Yararlanan taşınmaz için bu irtifakın ne ölçüde gerekli ve yararlı kaldığı**

saptanmalıdır. Yeni ve yeterli bir genel yol gerçekten açılmışsa bedelsiz terkin gündeme gelebilir; fayda çok azalmış ancak bitmemişse bedelli terkinin daha ağır koşulları incelenir. Her iki durumda da tapu kaydı ile arazinin gerçek durumu arasındaki farkı belgelemek, uyuşmazlığın çözümünde belirleyicidir.

İrtifakın tamamen sona ermesi yerine yalnızca geçiş yerinin değişmesi gerekiyorsa geçit yolunun yerinin değiştirilmesi koşulları; taşınmaz ifraz edilmişse bölünmenin geçit hakkına etkisi ayrıca incelenmelidir.

Kaynaklar

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Yasemin Maraşlı, *Geçit Hakkı*, 1. baskı, Adalet Yayınevi, Mart 2026; özellikle geçit hakkının sona ermesi, mahkeme kararıyla terkin ve denkleştirme bedelinin iadesi bölümleri.
2. Mehmet Handan Surlu ve Gülay Öztürk, *Öğreti ve Uygulamanın Işığında Zorunlu Geçit Hakkı ve Diğer Geçit Hakları (Açıklamalı – İçtihatlı)*, 4. baskı, Seçkin Yayıncılık, 2013.

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