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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Geçit Yolunun Bakım ve Onarım Masraflarını Kim Öder?

MAKALE ÖZETİ

Geçit irtifakında yolun bakımını kimin yaptıracağı, yol iki taşınmaza da yarıyorsa gider paylaşımı, asfaltlama ve TMK 790 kuralları.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Tapuya kayıtlı geçit yolunun kullanılabilmesi için gerekli tesislerin bakım giderleri kural olarak geçitten yararlanan taşınmaz malikine aittir. Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 790. maddesi, yolun geçtiği taşınmazın maliki de bu tesislerden yararlanıyorsa giderlere **her iki malikin yararları oranında** katılmasını öngörür. Dolayısıyla "yol komşunun tapusunda, bütün masrafı o öder" düşüncesi de "iki komşu mutlaka yarı yarıya öder" düşüncesi de doğru değildir.

Bir geçit yolu yağmurla bozulabilir, çamur nedeniyle araç geçişine elverişsizleşebilir veya bakım yapılmadığı için geçiş güçleşebilir. Bu durumda kimin neyi yaptırmak ve ne kadar ödeme yapmak zorunda olduğu, **yolun hukuki niteliğine, mevcut irtifakın kapsamına, yapılacak işin bakım mı yoksa yeni bir müdahale mi olduğuna ve kimlerin bu tesisten yararlandığına** bağlıdır.

Geçit yolunun bakım masraflarını kim öder?

Kural olarak bakım giderini geçitten yararlanan taşınmaz maliki karşılar. TMK m. 790/1, irtifakın kullanılmasına hizmet eden tesislerin bakımını yararlanan taşınmaz malikine yükler. Geçidin yer aldığı toprağın mülkiyetinin komşuda bulunması, bu bakım yükünü otomatik olarak komşuya taşımaz.

Örneğin genel yola tek bağlantısı komşunun sınırından kurulan geçit olan bir tarla düşünülsün. Bu yolu yalnız arka parselin maliki kullanıyor ve yolun bakımına yalnız onun geçit ihtiyacı nedeniyle gerek duyuluyorsa, olağan bakım giderlerinin yararlanan taşınmaz malikince karşılanması esas alınır.

Bu düzenleme, yükümlü malik açısından da önemlidir: **Geçide katlanmakla yükümlü olmak, her yıl kendi paranızla yol onarmak zorunda olmak demek değildir.** Bununla birlikte yükümlü malik geçidi bilerek bozmuş veya hakkın kullanılmasına haksız şekilde engel olmuşsa, bakım gideri paylaşımından ayrı bir müdahale veya zarar sorumluluğu gündeme gelebilir.

Komşu da yolu kullanıyorsa masraf yarı yarıya mı bölünür?

Her zaman değil. TMK m. 790/2, gerekli tesislerden **yüklü taşınmaz maliki de yararlanıyorsa** her iki malikin giderlere **yararları oranında** katılmasını öngörür. Kanun sabit bir yüzde, otomatik eşit pay veya metrekareye göre zorunlu bir dağıtım yöntemi belirlememiştir.

Örneğin komşu hem kendi evine hem de arka tarlaya ulaşmak için aynı yolu düzenli kullanıyorsa yolun korunması iki parsel açısından da fayda sağlar. Buna karşılık komşunun yolun ancak çok kısa bir bölümünü kullanması veya düzenli ağır araç geçişinin esas olarak yararlanan parselden kaynaklanması, giderlerin değerlendirilmesinde farklı bir sonuca yol açabilir.

Burada yalnız “kaç kez geçildiği” değil, yapılan bakımın **hangi bölümde gerekli olduğu, hangi taşınmazların yararlandığı ve bakım ihtiyacının neden doğduğu** araştırılır. Tarafların kendi aralarında bakım ve giderler hakkında geçerli bir düzenleme yapmış olmaları da somut ilişki bakımından ayrıca incelenmelidir. **TMK m. 790, taraflarca geçerli biçimde farklı düzenleme yapılabilmesine kapalı bir gider paylaşımı tarifesi değildir.**

Yolun ilk yapımı ve sonraki bakımı aynı gider mi?

Geçit hakkının kullanılabilmesi için **ilk kez yol yapılması**, mevcut yolun **olağan bakımı** ve irtifakın kurulması için ödenen **geçit bedeli** ayrı hukuki meselelerdir. TMK m. 790, doğrudan doğruya hakkın kullanılması için gerekli tesislerin bakım yükünü düzenler. Tesisin ilk kurulumu ile yolun sonraki yıllarda kullanılabilir tutulması aynı gerekçeyle ve aynı gider hesabıyla değerlendirilmemelidir.

Tesislerin yapımı, mülkiyeti ve bakımı ayrı ayrı değerlendirilir. İlk kuruluma ilişkin yükümlülük, irtifakın nasıl doğduğuna, kuruluş belgesine, yapılacak işin zorunluluğuna ve TMK m. 786'daki hakkı kullanma yetkisinin sınırlarına göre ele alınmalıdır. **Bakım yapma hakkı, başkasının taşınmazında sınırsız inşaat yapma yetkisi değildir.**

Hangi işler bakım, hangileri yeni yol yapımı sayılır?

Çukurların doldurulması, yüzeyin tesviyesi, yağmur nedeniyle bozulan geçişin eski işlevine kavuşturulması ve su birikmesini önleyen mevcut bir drenajın onarılması, koşullarına göre **bakım veya onarım** niteliği taşıyabilir. Buradaki amaç, var olan geçidin tescille belirlenen kullanımını sürdürebilmesini sağlamaktır.

Buna karşılık geçidi iki metre genişletmek, başka bir yerden yeni güzergâh açmak veya eskisinden tamamen farklı ve daha ağır bir kullanım için yol altyapısı oluşturmak, sıradan bakım işi sayılmaz. Bir yolun bakımından söz edilmesi, geçit hakkı sahibine **tescildeki sınırları aşarak komşunun arazisinde yeni bir hak yaratma** yetkisi vermez.

Geçit hakkı ilk kurulduğunda yolun fiilen açılması için yapılacak zorunlu işler ile sonraki yıllarda ortaya çıkan rutin bakım giderleri de ayrı değerlendirilmelidir. Kuruluş kararında veya tarafların anlaşmasında üstlenilmiş özel yükümlülükler varsa öncelikle bunların kapsamı incelenir.

Geçit yolu asfaltlanmak veya betonlanmak zorunda mı?

Her geçit yolunun asfaltlanması veya betonlanması zorunlu değildir. Yolun ne şekilde kullanılabilir tutulacağı, taşınmazın niteliğine ve geçit hakkının kapsamına göre belirlenir. Tarım arazisine geçiş için mevcut stabilize yol yeterli olabilir; başka bir yerde eğim veya su baskını nedeniyle farklı teknik önlemler gerekebilir.

Yararlanan malik kendi tercihine dayanarak masraflı bir iyileştirme yapıp bedelini karşı tarafın üzerine bırakamaz. Bunun yanında, yapılacak işlem yolun sınırlarını aşacak veya yükümlü taşınmazın kullanımını önemli ölçüde etkileyecekse yalnız “bakım yapıyorum” denilmesi yeterli olmaz. TMK m. 786 uyarınca geçit hakkının **yükümlü malike en az zarar verecek şekilde** kullanılması gerekir.

Örneğin suyun tahliyesi için mevcut drenajın onarılmasıyla komşu bahçesinin bir bölümüne yeni beton kanal yapılması aynı işlem değildir. Teknik ihtiyaç ve hakkın kapsamı somut biçimde açıklanmalıdır.

Geçit üzerindeki kalıcı tesisin mülkiyeti kime ait?

Yolun kullanılması için yaptırılan kalıcı tesisin bedelini kimin ödediğiyle **tesis üzerinde mülkiyet hakkının kimde olduğu** her zaman aynı soru değildir. Taşınmazın bütünleyici parçalarına ilişkin kurallar, irtifakın kuruluş şekli ve tesisin hukuki niteliği somut olaya göre önem taşıyabilir.

Örneğin yararlanan malik kendi gideriyle yolun zeminini düzenlemiş olabilir. Bu durum tek başına, düzenlenen toprağın veya kalıcı yapının mülkiyetinin kendisine geçtiği sonucunu doğurmaz. Öte yandan taşınmaz malikinin tesis üzerinde hak sahibi olması da **TMK m. 790'daki bakım giderinin mutlaka ona ait olduğu** anlamına gelmez. Bakım borcu ile mülkiyet ilişkisi ayrı ayrı incelenmelidir.

Komşu yolun bakımını engellerse ne yapılabilir?

TMK m. 786, irtifak hakkı sahibinin hakkını korumak ve kullanmak için gerekli önlemleri alabilmesine imkân tanır. Yükümlü taşınmaz maliki de geçidin kullanılmasını engelleyecek veya zorlaştıracak davranışlarda bulunamaz. Bununla birlikte bakım çalışmasının **gerekli, ölçülü ve geçidin kapsamına uygun** olması gerekir.

Örneğin geçidi kullanılamaz hâle getiren bir çukurun onarılması için iş makinesinin geçici girişiyle, komşunun arazisinden kalıcı yeni bir şerit alınması farklı sonuçlar doğurur. Müdahalede bulunan veya gerekli bakımın yapılmasını engelleyen malike karşı, **mevcut geçit irtifakının korunmasına** ilişkin talepler gündeme gelebilir. Uyuşmazlıkta geçidin tapudaki yeri, yapılacak işin sınırı ve teknik zorunluluğu önem taşır.

Hak sahibi, hukukî kapsamı tartışmalı bir yapım işini karşı tarafın rızası olmaksızın genişletmek yerine ihtar, delil tespiti veya gerektiğinde yargısal koruma yollarını değerlendirmelidir.

Yolu bir taraf bozarsa masrafı kim karşılar?

Olağan kullanım sonucu oluşan aşınmayla **bir tarafın kusurlu veya hakkın kapsamını aşan davranışı nedeniyle doğan zarar** aynı hukuki mesele değildir. Geçidin izin verilen ağırlık veya kullanım sınırlarını aşan araçlarla tahrip edilmesi, yol üzerine kazı yapılması ya da yolun bilerek kapatılması gibi durumlarda zarar sorumluluğu ayrıca araştırılır.

TMK m. 790'daki olağan bakım paylaşımı, haksız bir fiille yolun bozulması halinde zarar veren kişinin sorumluluğunu kendiliğinden ortadan kaldırmaz. Ancak zarar iddiasında da davranış, ortaya çıkan hasar, illiyet bağı ve gerektiğinde kusur gibi unsurlar somut delillerle değerlendirilmelidir.

Örneğin komşu ağır iş makineleriyle yolu bozdu diye bütün yolun baştan ve daha kaliteli yapılmasının bedelinin otomatik olarak komşuya yüklenmesi doğru değildir. **Giderin hangi kısmının zararın giderilmesi, hangi kısmının ise iyileştirme olduğu** ayrılmalıdır.

İlk geçit bedeli sonraki bakım giderlerini kapsar mı?

Geçit bedeli ile yolun bakım gideri aynı ödeme değildir. Geçit kurulurken ödenen bedel, yüklü taşınmaz malikinin mülkiyetinin sınırlanmasının karşılığıdır. TMK m. 790'da düzenlenen bakım yükümlülüğü ise hakkın kullanımı devam ederken gerekli tesislerin korunmasıyla ilgilidir.

Bu nedenle geçmişte geçit bedelinin tamamen ödenmiş olması, bakım giderlerinin de süresiz biçimde ödenmiş sayılması anlamına gelmez. Öte yandan kuruluş sözleşmesi, mahkeme kararı veya taraflar arasında bakım yükünün paylaşılmasına ilişkin geçerli bir düzenleme varsa bunun niteliği ayrıca değerlendirilmelidir.

Geçidin **yerinin değiştirilmesi** için gereken giderler de farklıdır. TMK m. 791, belirli koşullarla geçidin yerini değiştirmeyi isteyen **yüklü taşınmaz malikine nakil giderlerini üstlenme** yükümlülüğü getirir. Böylece olağan bakım, yeni yere taşıma ve geçidin ilk kuruluş bedeli birbirine karıştırılmaz.

Uzun süren geçit davasında başlangıç bedeli güncellenir mi?

İlk kez **zorunlu geçit kurulurken ödenecek tam bedel**, sonraki bakım veya onarım masrafı değildir. AYM'nin 5 Mayıs 2026 tarihli **Saner Ergili** kararında (B. No: 2020/22340), uzun yargılamada taşınmazın değerindeki belirgin artışa rağmen geçit bedelinin eski değer üzerinden bırakılması mülkiyet hakkı ihlali sayıldı. Bu karar **ilk kuruluş bedelinin güncelliğiyle** ilgilidir; TMK m.790

kapsamında sonraki bakım giderlerinin hangi malike ait olduğu kuralını değiştirmemiştir. Geçit hakkının kurulması ve tam bedel hesabı ayrıca açıklanmıştır.

Bakım giderini talep etmek için hangi deliller gerekir?

Öncelikle geçidin **özel taşınmaz lehine tescilli irtifak** olup olmadığı, kimin hangi yolu kullanma hakkının bulunduğu ve yolun hangi bölümünün bakım gerektirdiği belirlenmelidir. Tapu kaydı, varsa kuruluş kararı ve fen krokisi bu nedenle önemlidir.

Gider paylaşımı uyuşmazlığında bakım öncesi ve sonrası fotoğraflar, teknik inceleme, ayrıntılı iş kalemleri, fatura ve ödeme belgeleri, yolun her iki parsel tarafından nasıl kullanıldığına ilişkin somut veriler yardımcı olur. **Yalnız masraf yapılmış olması**, giderin zorunlu ve makul olduğunu veya tamamının diğer tarafa yüklenebileceğini göstermez.

Müdahalenin kapsamı veya paylaşım oranı tartışmalıysa bilirkişi incelemesi gerekebilir. Taraflardan biri diğerinden masraf talep etmeden önce yapılan işin bakım mı, genişletme mi, yoksa bir zararın giderilmesi mi olduğunu açıkça ortaya koymalıdır. Alacak ve komşuluk hakkı taleplerinin türüne göre görev, yetki ve arabuluculuk şartı ayrıca kontrol edilmelidir.

Her “tarla yolu” için TMK 790 uygulanır mı?

Hayır. Buradaki açıklamalar, **özel taşınmazlar arasında kurulmuş ve kullanım tesisleri bulunan geçit irtifakına** ilişkindir. Geçiş yapılan yer bir kamu yolu veya idarenin sorumluluğundaki kadastral yolsa bakım rejimi farklı olabilir. Komşunun yalnız sözlü izin verdiği patika da her durumda tescilli bir taşınmaz lehine irtifakla aynı hukuki sonucu doğurmaz.

Bu nedenle uyuşmazlığın ilk adımı yalnız yolu kimin kullandığını değil, **yolun hangi hukuki hakka dayanılarak kullanıldığını** belirlemektir. Aksi hâlde komşu arazisindeki özel geçit için geçerli olan masraf düzeni, belediyenin sorumluluğundaki bir yola yanlışlıkla uygulanabilir.

Sonuç

Geçit yolunun bakım ve onarımında temel ölçü **haktan kimin yararlandığı ve yapılacak işin ne olduğu**dur. Gerekli tesislerin olağan bakımını kural olarak yararlanan taşınmaz maliki karşılar; yükümlü malik de tesisten faydalanıyorsa giderlere yararları oranında katılır. Bu düzenleme, yolun keyfî biçimde genişletilmesine, lüks bir yenilemenin karşı tarafa yüklenmesine veya hakkı engelleyen davranışların bakım gideri adı altında örtülmesine izin vermez.

Geçidin yerinin değiştirilmesi hâlinde güzergâh değişikliğinin giderleri farklıdır. Tarla bölünmüşse ifrazın geçit hakkına etkisi de dikkate alınmalıdır.

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.
3. Anayasa Mahkemesinin 5 Mayıs 2026 tarihli, B. No: 2020/22340 sayılı **Saner Ergili** bireysel başvuru kararı (Resmî Gazete: 4 Kasım 2026, sayı 33420; resmî karar sonucu).

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