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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Geçit Yolunun Yeri Değiştirilebilir mi? Yeni Güzergâh ve Masraflar

MAKALE ÖZETİ

Tapuya kayıtlı geçit güzergâhının TMK 791 kapsamında başka yere taşınması, malikin haklı menfaati, eşdeğer kullanım, giderler ve dava yolu.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Tapuda kayıtlı geçit hakkının yeri, belirli koşullarla değiştirilebilir. Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 791. maddesine göre üzerinden geçit geçen taşınmazın maliki; yolun başka yere taşınmasında haklı menfaati bulunduğunu ispat eder, **değişikliğin bütün giderlerini üstlenir** ve yeni güzergâh geçit hakkının kullanılmasını güçleştirmezse irtifakın yerinin değiştirilmesini isteyebilir. Geçidin ilk kuruluşunda mahkemece bir krokiyle belirlenmiş olması bu imkânı bütünüyle ortadan kaldırmaz.

Ancak bu yetki, malike mevcut yolu kapatma veya geçişi kendi seçtiği noktadan zorla yaptırma hakkı vermez. **Geçit hakkı sona ermeden yer değiştiriyorsa, yararlanan parselin hukuken ve fiilen kullanılabilir bağlantısı korunmalıdır.** Sorunun özü, iki komşudan hangisinin güzergâhı daha çok beğendiği değil, yer değişikliğinin gerçekten gerekli ve hakkın kullanımı açısından elverişli olup olmadığıdır.

Komşu, tapudaki geçit yolunun yerini değiştirebilir mi?

Tek taraflı olarak taşıyamaz. TMK m. 791, **geçitle yükümlü taşınmaz malikine belirli şartlarda değişiklik isteme yetkisi** tanır. Bu, mevcut geçidi kapatıp yeni bir patika göstermenin yeterli olduğu anlamına gelmez. Önce koşullar üzerinde anlaşılması veya uyuşmazlığın yargı yoluyla çözümlenmesi gerekir.

Yüklü taşınmazın tamamından belirsiz şekilde yararlanma yetkisi ile sınırları belli bir geçit irtifakı aynı değildir. Kanundaki yer değiştirme yolu, irtifak hakkının yüklü taşınmazın **belirli bir kısmında kullanılması** durumuna yöneliktir. Geçidin yeri tapu sicilinde yahut tescile esas krokide belirlenmişse, ikinci fıkra gereği bu belirleme yer değişikliğinin önünde mutlak engel oluşturmaz; ancak yeni yerin de teknik ve hukuki yönden belirli hâle getirilmesi gerekir.

Geçit yerini değiştirmek için hangi şartlar gerekir?

Kanun bakımından tek başına “yol bahçemin ortasından geçiyor” demek yeterli değildir. **Yüklü taşınmaz malikinin korunmaya değer bir menfaati bulunmalı, bu menfaat ispatlanmalı, yer değişikliği giderleri üstlenilmeli ve yeni güzergâh hak sahibinin kullanımını güçleştirmemelidir.**

Örneğin geçit tarlanın tam ortasından ilerlediği için traktörün hareket alanını bölüyor, ancak tarla sınırından geçecek başka bir yol aynı ulaşımı sağlayabilecekse yer değişikliği ciddi biçimde değerlendirilebilir. Benzer biçimde parselin başka bir taşınmazla birleştirilmesi sonucunda mevcut yol kullanım bütünlüğünü bozmuş olabilir. Her durumda değişikliğin gerçekten hangi yararı sağlayacağı somutlaştırılmalıdır.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin **26.06.2007 tarihli, 2007/6715 E., 2007/8327 K.** sayılı kararında, mevcut geçidin yükümlü taşınmazın başka parsellerle birleştirilmesinden sonra kullanım bütünlüğünü bozması karşısında yer değişikliği isteminin gerekli inceleme yapılmadan reddedilmesi isabetli bulunmamıştır. Karardan “birleşme varsa yol mutlaka taşınır” sonucu değil, **değişen koşulların ve taraf menfaatlerinin araştırılması gerektiği** sonucu çıkar.

Yeni güzergâh daha uzunsa geçidin yeri değiştirilebilir mi?

Yeni güzergâhın uzunluğu tek başına belirleyici değildir. Önemli olan geçit hakkının kullanılmasının gerçekten güçleşip güçleşmeyeceğidir. Birkaç metre daha uzun ancak düz, güvenli ve araç geçişine elverişli yol, daha kısa fakat dik veya tehlikeli bir yoldan daha uygun olabilir. Bunun tersi de mümkündür.

Karşılaştırmada yolun genişliği, eğimi, dönüş yarıçapı, zemini, kışın veya yağışlı havada kullanılabilirliği, geçilecek araçların niteliği ve **genel yola kesintisiz ulaşması** birlikte incelenir. Mevcut geçit traktörle kullanılabiliyorken önerilen yeni yol yalnız yaya geçişine uygunsa, yalnız metre hesabıyla eşdeğer oldukları söylenemez.

Bu nedenle “yeni yol da üç metre, öyleyse değişiklik zorunlu” yaklaşımı doğru değildir. Yer değişikliği, geçit hakkını kâğıt üzerinde korurken fiilen işlevsiz bırakamaz.

Geçit başka bir parsele de taşınabilir mi?

TMK m. 791'in açık olarak düzenlediği temel durum, **geçidin yüklü taşınmazın başka bir bölümüne alınmasıdır**. Burada aynı taşınmazın başka bir kısmı irtifakla yüklü hâle gelir; hak sahibinin taşınmazı lehine kurulan hak devam eder.

Yeni güzergâhın ayrı bir parselden geçmesi öneriliyorsa mesele daha karmaşıktır. Bu parselin malikinin kim olduğu, üzerinde irtifak kurulmasına hangi hukuki işlemin dayanak olacağı ve yeni güzergâhın bütünüyle kullanılabilir olup olmadığı araştırılmalıdır. **Üçüncü kişiye ait taşınmaz üzerinde, sırf mevcut malik kendi yolunu taşımak istiyor diye kendiliğinden irtifak kurulamaz.** Yeni

taşınmazın yükümlü hâle gelmesi için gerekli rıza ve aynî hak işlemleri veya bağımsız hukuki dayanak ayrıca bulunmalıdır.

Güzergâhın tapu ve kroki üzerinde kesintisiz gösterilmesi yetmez; **geçilen her parsel yönünden geçerli bir hakka dayanması** gerekir. Bir taşınmazdaki mevcut geçit irtifakı, üçüncü kişilerin haklarını kendiliğinden sınırlandıramaz.

Geçidin yerinin değiştirilmesinin masraflarını kim öder?

TMK m. 791'in açık hükmüne göre, **yer değişikliğini isteyen yüklü taşınmaz maliki giderleri üstlenir**. Bu yalnız yeni güzergâhın haritada çizilmesiyle sınırlı görülmemelidir. Yeni yolun kullanıma hazırlanması, gerekli zemin düzenlemesi, mevcut yol seviyesine uygun teknik müdahaleler, krokiler ve tapu işlemleri gibi değişikliğin gerektirdiği giderler somut olaya göre bu kapsamda değerlendirilir.

Örneğin önceki geçit stabilize edilerek araç geçişine hazır hâle getirilmişken yeni yolun eğim ve zemin sorunları nedeniyle kullanılabilmesi için ek çalışma gerekebilir. Yüklü malik, “eski yolu kapatıyorum; yenisinin yapılmasını geçit hakkı sahibi ödesin” diyerek kanundaki gider yükünü tek taraflı aktaramaz.

Bu giderler, mevcut yolun **olağan bakım masraflarından farklıdır**. TMK m. 790, geçit hakkının kullanılması için gerekli tesislerin bakımını kural olarak yararlanan taşınmaz malikine yükler; TMK m. 791 ise **yeni yere nakil masraflarını**, bunu isteyen yüklü malike yükler. Aynı yol hakkında iki farklı masrafın iki farklı hukuki sebebi bulunabilir.

Geçit hakkı sahibi taşınmayı kabul etmezse ne olur?

Önce karşı tarafın kabul etmemesinin nedeni anlaşılmalıdır. Önerilen yolun çok dik olması, su altında kalması veya tarım araçlarıyla kullanılamaması gibi nedenler gerçek bir kullanım güçlüğüne işaret edebilir. Buna karşılık yeni yol geçit ihtiyacını önceki düzeyde karşılıyor ve kanuni diğer koşullar gerçekleşiyorsa, yalnız alışılmış güzergâhın korunmasını istemek her durumda üstün gelmeyebilir.

Anlaşma sağlanmazsa yüklü taşınmaz maliki, TMK m. 791'e dayanarak **geçit yerinin değiştirilmesi talebini** mahkemeye taşıyabilir. Mahkeme, hakkın kuruluş belgesini, eski ve önerilen yeni güzergâhı, malikin menfaatini ve hak sahibinin kullanımına etkilerini araştırmalıdır. Uyuşmazlık sürerken **mevcut geçit yolunu kapatmak** ve karşı tarafın ulaşımını kesmek ise bu talebin yerine geçmez.

Yer değişikliği davasında hangi deliller gerekir?

İyi hazırlanmış bir dosyada yalnız yeni yolun renkli çizimi bulunmaz. Güncel tapu kayıtları, geçit hakkının kuruluş belgesi ve tescile esas krokisi, eski ve yeni kadastro paftaları, varsa ifraz veya tevhit belgeleri, mevcut durum fotoğrafları ve önerilen yeni güzergâhın ölçüleri birlikte sunulur.

Bilirkişi incelemesi, **eski ve yeni güzergâhı aynı ölçütlerle** karşılaştırmalıdır: uzunluk, genişlik, eğim, araç dönüşleri, yapı ve ağaçların konumu, yolun yıl boyunca kullanılabilirliği, genel yola çıkış ve

gereken yapım giderleri. Yüklü taşınmazın mevcut yoldan neden zarar gördüğü ile yeni yolun bu sorunu nasıl gidereceği de açıklanmalıdır. Teknik olarak mümkün görünen çözümün tapuda tescile elverişli olması ayrıca önemlidir.

Yargıtay kararları, özellikle eski güzergâhın kullanım bütünlüğünü bozduğu iddialarında yalnız soyut menfaat değerlendirmesiyle yetinilmemesi gerektiğini göstermektedir. **Yer değişikliği kararı, uygulanabilir bir teknik sonuca dayanmalıdır.**

Görevli mahkeme hangisidir, arabuluculuk zorunlu mu?

Tapuya bağlı geçit irtifakının yerinin değiştirilmesi uyuşmazlığında görevli mahkeme kural olarak **asliye hukuk mahkemesidir** (HMK m. 2). Taşınmazın aynına ilişkin talep söz konusu olduğundan HMK m. 12'deki taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinin kesin yetkisi dikkate alınır.

Dava açmadan önce arabuluculuğun dava şartı olup olmadığı, istemin TMK m. 791'e dayanan mevcut aynî hakkın değiştirilmesi niteliği ile 6325 sayılı Kanun m. 18/B'deki komşu hakkı uyuşmazlıkları kapsamında somut olarak değerlendirilmelidir. **Yeni geçit kurulmasıyla mevcut geçidin yerinin değiştirilmesi aynı dava değildir**; salt adında “geçit” sözcüğü bulunması usul sorununu tek başına çözmez.

Geçit güzergâhı değişince tapu kaydı ve kroki ne olacak?

Yeri değiştirilen geçit, yalnız arazide açılmış yeni bir patikadan ibaret kalmamalıdır. Mevcut irtifakın hangi parseller lehine ve aleyhine kurulduğu, yeni güzergâhın **hangi bölümden ve hangi genişlikte geçtiği**, kuruluş belgesi ve tescile esas teknik belgelerle uyumlu biçimde belirlenmelidir.

Taraflar anlaşmış olsa da uyuşmazlık mahkeme kararıyla çözülmüş olsa da yeni durumun tapu sicilinde doğru gösterilmesi için gerekli işlem ve teknik belgeler ayrıca değerlendirilir. Eski geçidin hak sahibinin kullanımına açık kalması ile yeni güzergâhın hukuken ve fiilen kullanılabilir hâle gelmesi arasındaki geçiş, yeni bir elatma sorununa yol açmayacak biçimde planlanmalıdır.

Tapuda yolun yerinin değişmesi, geçit irtifakının mutlaka tamamen sona erdiği anlamına gelmez. Hak devam ederken kullanıldığı bölüm değişebilir; bu nedenle yalnız eski kaydı silmeye odaklanmak yerine irtifakın yeni kapsamının doğru belirlenmesi gerekir.

Geçidin yerini değiştirmekle kaldırılması aynı şey mi?

Hayır. **Yer değişikliğinde hak devam eder**, fakat kullanıldığı yer değiştirilir. **Terkin isteminde** ise irtifakın tamamen veya kısmen sona erdirilmesi talep edilir. TMK m. 785, hiç yarar kalmaması veya yüküne oranla çok az yarar kalması hâllerini; TMK m. 791 ise irtifak sürerken kullanılacağı yerin taşınmasını düzenler.

Mevcut geçit hakkı yetersiz kaldığı için **genişletme** istenmesi de başka bir meseledir. Hak sahibinin ihtiyaçlarındaki değişiklik, TMK m. 788 uyarınca yüklü taşınmazın yükünü kendiliğinden artıramaz.

Bu nedenle yolun genişletilmesi talebi, sırf yer değişikliği başlığı altında çözülemez.

Sonuç

Tapudaki geçit yolunu başka yere almak mümkündür; fakat bunun başlangıç noktası, yüklü malikin kendi arazisini daha rahat kullanmak istemesiyle sınırlı değildir. **Korunmaya değer menfaat, giderleri üstlenme ve geçit hakkının kullanımını güçleştirmeme** koşulları birlikte aranır. Eski ve yeni yol teknik olarak karşılaştırılmadan mevcut geçidin kapatılması, sorunu çözmek yerine yeni bir elatma uyuşmazlığı yaratabilir.

Geçiş ihtiyacı tümüyle ortadan kalkmışsa geçit hakkının kaldırılması gündeme gelebilir. Yeni güzergâhın sonradan bakımı ise geçit yolu bakım ve onarım giderleri bakımından ayrı bir meseledir.

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.