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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Tapuda Geçit Hakkı Olan Yol Komşu Tarafından Kapatılırsa Ne Yapılır?

MAKALE ÖZETİ

Tapuya kayıtlı geçit irtifakının kapı, duvar, tel örgü veya araçla engellenmesi halinde hakkın korunması, krokiden kaynaklanan uyuşmazlıklar, dava ve deliller.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Tapuda taşınmazınız lehine kurulmuş bir geçit hakkı varsa komşu, bu hakkın kullanılmasını engelleyemez veya güçleştiremez. Geçit yolunun tel örgü, duvar, kapı, beton blok, park edilmiş araç ya da başka bir engelle kapatılması halinde, Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 786. maddesi uyarınca **elatmanın önlenmesi** ve koşulları varsa engelin kaldırılması istenebilir. Önce tapu kaydındaki hakkın kapsamı ile fiilen engellenen yerin aynı olup olmadığı belirlenmelidir.

Bu uyuşmazlık, yolu olmayan taşınmaza ilk kez geçit hakkı kurulmasından farklıdır. **Zaten kurulmuş bir irtifakın korunmasında**, yeniden en uygun güzergâhı seçmek veya baştan geçit bedeli hesaplamak değil, mevcut hakkın hangi sınırlar içinde kullanılabileceğini ve bu kullanıma haksız bir müdahale bulunup bulunmadığını saptamak gerekir.

Komşu, kendi arsasında bulunan geçit yolunu kullanmayı yasaklayabilir mi?

Hayır. Taşınmaz lehine geçit irtifakı, komşu parselin mülkiyetini ortadan kaldırmaz; fakat o parselin malikini geçit hakkının kullanılmasına katlanmakla yükümlü kılar. TMK m. 779 ve 786 birlikte değerlendirildiğinde, yüklü taşınmazın maliki mülkiyet yetkilerini kullanmaya devam ederken geçişi fiilen imkânsızlaştıran veya makul ölçüde zorlaştıran davranışlardan kaçınmalıdır.

Bunun tersi de doğrudur: Geçit hakkına sahip olmak, komşunun bütün arazisini kullanma veya belirlenen yolun dışına taşma yetkisi vermez. Hak sahibi geçidi, amacı ve tescildeki kapsamıyla uyumlu şekilde, yükümlü taşınmaza en az zarar vererek kullanmak zorundadır.

Örneğin komşunun geçit alanının hemen yanında kendi parselini tel örgüyle çevirmesi, yol açık kaldığı sürece tek başına haksız müdahale değildir. Ancak tel örgünün geçit alanına taşması, geçidin genişliğini daraltması veya araç dönüşünü fiilen imkânsızlaştırması farklı bir sonuç doğurabilir. **Önemli olan çitin varlığı değil, geçit hakkının kullanımına etkisidir.**

Geçit yoluna kapı, duvar, araç veya malzeme konulması elatma sayılır mı?

Bir davranışın haksız elatma olup olmadığı, geçidin kullanım amacına ve müdahalenin somut etkisine göre belirlenir.

Geçit alanına duvar örülmesi, kapının sürekli kilitli tutulması ve hak sahibinin geçememesi, yolun yapı malzemeleriyle kapatılması veya tarım araçlarının geçmesini engelleyecek şekilde araç bırakılması müdahale oluşturabilir. Geçidin üzerine yapılan bina ya da kolonun yolun kullanılmasını engellemesi de bu kapsamda değerlendirilir. Buna karşılık hak sahibinin geçişini etkilemeyen, geçit sınırları dışında kalan bir yapı veya çit sırf komşuya ait olduğu için kaldırılamaz.

Yalnız zemindeki engellere bakılması da yeterli değildir. Örneğin geçit üzerinde yükselen balkon veya saçak, yolun üst açıklığını daraltıyor ve geçişi fiilen güçleştiriyorsa bunun etkisi araştırılmalıdır. Hak sahibinin hangi araçla geçmeye yetkili olduğu, yolun genişliği ve geçidin kuruluş amacı bu incelemede önem taşır.

TMK m. 787 uyarınca irtifakın kapsamı öncelikle tescil ve dayanağı olan belgelerle belirlenir. Hak sahibinin sonradan daha büyük bir araç kullanmak istemesi, tescilli geçidi kendiliğinden genişletmez; TMK m. 788 gereğince değişen ihtiyaçlar da yükümlü taşınmaz üzerindeki yükü ağırlaştıramaz.

Geçidin tapudaki yeriyle arazide kullanılan yol farklıysa hangisi esas alınır?

Bu tür davalarda en önemli delillerden biri, geçit hakkının kurulduğu sırada hazırlanan **fen bilirkişisi krokisi veya tescile esas plandır**. Güncel tapu kaydıyla birlikte irtifakın kuruluşuna dayanak olan mahkeme kararı, sözleşme ve tapu işlem dosyası incelenmelidir.

Yıllardır kullanılan yolun görünüşü, geçidin hukuki sınırlarını her zaman doğru göstermeyebilir. Komşular zamanla tel çiti kaydırmış, eski patikanın yeri değişmiş veya kadastro yenilemesi sırasında parsel numaraları farklılaşmış olabilir. Bu nedenle eski ve yeni paftaların eşleştirilmesi, gerektiğinde yerinde fen bilirkişisi ölçümü yapılması gerekir.

TMK m. 787, tescilde yeterince açıklık bulunmayan hallerde hakkın kazanılma sebebinin ve tescil sınırları içinde uzun süredir çekişmesiz, iyiniyetli kullanımın değerlendirilmesine de imkân tanır. Ancak bu, mevcut kullanımın tek başına tapuda kayıtlı olmayan yeni ve daha geniş bir irtifak oluşturduğu anlamına gelmez.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin **28.05.2012 tarihli, 2012/6806 E., 2012/7521 K.** sayılı, kitapta aktarılan kararında, tel örgüyle müdahale edildiği iddiasının bilirkişi raporları arasındaki çelişki giderilmeden reddedilmesi doğru bulunmamıştır. Bu kararın pratik sonucu açıktır: **Önce geçit alanı teknik olarak belirlenmeli, sonra müdahale değerlendirilmelidir.**

Komşu geçit yolunu kapattıysa hangi belgeler ve deliller hazırlanmalı?

Uyuşmazlığın çözümünde iki ayrı hususun gösterilmesi gerekir: Hukuken kullanılabilecek geçit alanı ve bu alan üzerindeki fiilî engel. Bu nedenle özellikle şu belgeler önem taşır:

- Yararlanan ve yükümlü parsellerin güncel tapu kayıtları ile irtifakın tescil bilgileri.
- Geçit hakkının kuruluşuna ilişkin mahkeme kararı, resmî senet, fen krokisi ve varsa eski kadastro paftası.
- Engel ile geçidin konumunu, yol genişliğini ve geçişin nasıl zorlaştığını gösteren tarihli fotoğraf veya video kayıtları.
- Gerektiğinde tanık anlatımları, keşif ve teknik ölçüm; delilin kaybolma ihtimali varsa HMK m. 400 kapsamında delil tespiti.

Örneğin komşu yolun ortasına beton blok koymuşsa yalnız blok fotoğrafı çekilmesi yeterli olmayabilir. Bloğun **tescilli geçit alanı içinde kaldığı** ve hakka uygun geçişi gerçekten engellediği de gösterilmelidir. Bir araç geçidi söz konusuysa engelin yalnız yayalara geçiş bırakması yeterli kabul edilmeyebilir.

Noter ihtarı, uyuşmazlığın ve kaldırma talebinin karşı tarafa bildirilmesi açısından yararlı olabilir; ancak her somut olayda dava açmanın zorunlu ön şartı değildir. Hak sahibi, engeli kaldırmak amacıyla komşunun yapısını tek taraflı olarak yıkmak yerine hukuki koruma yolunu seçmelidir.

Hangi dava açılır? Elatmanın önlenmesi ve engelin kaldırılması birlikte istenebilir mi?

Tescilli geçit hakkının kullanılmasına yönelik haksız müdahale için elatmanın önlenmesi davası açılabilir. Müdahale duvar, tel örgü, kapı veya sabit bir yapıyla gerçekleşmişse, somut duruma göre bu engelin kaldırılması da talep edilebilir. Uygulamada bu ikinci talep, yapının veya engelin kaldırılması (*kal*) istemi olarak ifade edilir.

Dilekçede sadece “geçide müdahalenin önlenmesi” denilmesi yerine müdahalenin yeri, kapsamı ve kaldırılması istenen unsur açıkça gösterilmelidir. Geçit alanının tümünü değil belirli bir bölümünü kapatan yapının tamamının yıkılması her zaman gerekli olmayabilir. Mahkemenin hükmü, uygulanabilecek açıklıkta bir krokiye ve gerektiğinde kesin ölçülere dayanmalıdır.

Daha önce verilmiş bir mahkeme kararı varsa, kararın yalnız geçit hakkı kurulmasına mı yoksa belirli bir engelin kaldırılmasına da mı hükmettiği incelenmelidir. İnfaza elverişli mevcut bir hüküm bulunuyorsa bu hükmün icra yoluyla uygulanması gündeme gelebilir. Sadece irtifak tesis eden

kararın, sonradan ortaya çıkan her yeni engel için kendiliğinden bir yıkım kararı sayılması doğru değildir.

Elatmadan doğan ayrıca ispatlanabilir bir zarar varsa tazminat istemi de koşullarına göre değerlendirilebilir. Ancak müdahalenin bulunması, her olayda otomatik bir tazminat miktarı doğurmaz.

Geçit hakkına müdahalede görevli mahkeme hangisidir?

Taşınmaz lehine irtifak hakkının korunmasına ilişkin davada, başka bir özel görev kuralı bulunmadıkça **asliye hukuk mahkemesi** görevlidir (HMK m. 2). İrtifak hakkının ilişkin olduğu taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi, HMK m. 12 uyarınca kesin yetkilidir.

Dava, geçide haksız müdahalede bulunan kişiye yöneltilir. Bu kişi yüklü taşınmazın maliki olabileceği gibi geçidi fiilen kapatan üçüncü kişi de olabilir. Bununla birlikte kal istemi, paylı mülkiyetteki bir taşınmazda bulunan yapının kaldırılması gibi başka kişilerin haklarını doğrudan etkiliyorsa **taraf teşkili ayrıca değerlendirilmelidir**.

Lehine geçit kurulmuş taşınmaz paylı veya elbirliği mülkiyetine konuysa ortaklardan birinin hakkı korumaya yönelik dava açabilmesi ile taşınmaz üzerinde tasarruf sonucu doğuran işlemler farklıdır. TMK m. 702/4'teki koruma yetkisi ve talebin niteliği birlikte değerlendirilmelidir. Sırf diğer paydaşlar gelmedi diye her elatmanın önlenmesi talebi reddedilecek değildir; fakat yapı kaldırma gibi taleplerde zorunlu taraflar eksiksiz belirlenmelidir.

Geçit yolunun kapatılmasında zilyetliğin korunması da istenebilir mi?

Bazı olaylarda evet; ancak bu, tescilli geçit irtifakına dayalı elatmanın önlenmesi davasından ayrı bir korumadır. Geçit yolunu fiilen kullanan kişinin bu kullanımının zorla veya haksız bir saldırıyla ortadan kaldırılması hâlinde, olayın koşullarına göre TMK m. 982–983 kapsamındaki zilyetlik koruması da gündeme gelebilir.

Zilyetlik davasında öncelikle fiilî hâkimiyet ve müdahale incelenir; tapudaki irtifakın kapsamını kesin olarak belirleyen bir aynî hak davası yerine geçmez. **TMK m. 984 uyarınca zilyetlik davalarında kısa hak düşürücü süreler** bulunduğundan, fiil ve failin öğrenilmesinden itibaren iki ay ve her hâlde fiilden itibaren bir yıl sınırı ayrıca gözetilmelidir. Zilyetliğin korunmasına ilişkin davalarda görevli mahkeme kural olarak sulh hukuk mahkemesidir (HMK m. 4/1-c). Buna karşılık mevcut geçit irtifakının aynî hakka dayalı korunmasında yukarıda açıklanan asliye hukuk ve kesin yetki kuralları önem taşır.

Hangi hukuki yolun uygun olduğu; geçidin tescilli sınırları, hak sahibinin fiilî kullanımı, engelin niteliği ve talep edilen sonuca göre belirlenmelidir.

Yol hemen açılmak zorundaysa dava sonuçlanmadan önlem alınabilir mi?

Geçidin kapatılması tarımsal faaliyeti, zorunlu ulaşımı veya taşınmazın olağan kullanımını ciddi biçimde aksatıyorsa, somut koşullarına göre **ihtiyati tedbir** istenmesi değerlendirilebilir. HMK m. 389 ve devamı, gecikme nedeniyle ciddi zarar doğma tehlikesi gibi hallerde geçici koruma imkânı tanır.

Tedbir verilmesi otomatik değildir. Hak sahibi geçit hakkını ve engelin yarattığı sakıncayı yaklaşık ispat düzeyinde ortaya koymalı; istenen geçici önlemin kapsamını açıkça belirlemelidir. Tedbirin, asıl davada çözülecek bütün meseleleri gerekçesiz biçimde peşinen sonuçlandıran bir talebe dönüşmemesi gerekir.

Bu nedenle “komşu yolumu kapattı” iddiasını destekleyen güncel tapu ve kroki, tarihli görüntüler ve ulaşımın neden acil olduğunu gösteren belgeler özellikle önem kazanır.

Dava açıldıktan sonra komşu yolu açarsa masrafları kim öder?

Engel dava sırasında kaldırılabilir. Böyle bir durumda mahkemenin müdahalenin önlenmesine ilişkin talep yönünden karar verilmesine yer olmadığı sonucuna ulaşması mümkün olmakla birlikte, bu durum **davacı başlangıçta haksızdı** anlamına gelmez.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin **21.05.2007 tarihli, 2007/4860 E., 2007/5977 K.** sayılı, kitapta yer verilen kararında, geçidi kapatan araç ve odunların dava açıldıktan sonra kaldırılması nedeniyle müdahalenin ortadan kalktığı anlaşılmıştır. Buna rağmen davanın açılmasına hangi tarafın davranışının sebep olduğu, yargılama giderleri bakımından önem taşımıştır.

Bu nedenle dava açıldığı tarihte engelin varlığına ilişkin fotoğraf, tanık veya tespit gibi deliller, karşı taraf sonradan yolu açsa dahi değerini korur. Mahkeme, gider ve vekâlet ücreti konusunda dava açıldığı andaki haklılık durumunu ve uyuşmazlığın seyrini değerlendirir.

Geçit hakkı var diye komşu arazisinde istediğim değişikliği yapabilir miyim?

Hayır. Geçit irtifakı, kapsamı belirli bir kullanma hakkıdır. Hak sahibinin yolun iki yanına keyfî biçimde taşması, irtifakın izin vermediği bir alanı kaplaması veya komşunun arazisine zarar verecek şekilde izinsiz yapısal değişiklik yapması hukuken ayrıca sorun oluşturabilir.

TMK m. 786, hak sahibine hakkın korunması için gerekli önlemleri alma yetkisi verirken bu yetkinin **yükümlü malike en az zarar verecek şekilde** kullanılmasını şart koşar. Geçidin bakımı ve giderleri ise TMK m. 790'da ayrıca düzenlenmiştir. Dolayısıyla bir engelin kaldırılması ile yolun genişletilmesi, asfaltlanması veya başka bir yere taşınması aynı istem değildir.

Komşu da geçidin yerini kendiliğinden değiştiremez. Belirli şartlar gerçekleştiğinde TMK m. 791 uyarınca yer değişikliği talep etmesi mümkündür; ancak yeni güzergâhın geçit hakkının kullanılmasını güçleştirmemesi, menfaatin gösterilmesi ve giderlerin üstlenilmesi gerekir.

Geçit hakkına müdahalede arabuluculuk zorunlu mu?

Burada iki farklı istemi birbirinden ayırmak gerekir. **TMK m. 747 kapsamında ilk kez zorunlu geçit kurulması**, komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlık olarak 6325 sayılı Kanun m. 18/B kapsamındaki dava şartı arabuluculuğa tabidir. Buna karşılık **zaten kurulmuş taşınmaz lehine irtifakın korunması** TMK m. 786 ve devamındaki aynî hak hükümlerine dayanan ayrı bir uyuşmazlık niteliği taşıyabilir.

6325 sayılı Kanun m. 18/B, komşu hakkından doğan uyuşmazlıkları kapsadığı için yalnız tarafların komşu olması yeterli bir sınıflandırma ölçütü değildir. Mevcut irtifaka müdahalenin somut hukuki sebebi, ileri sürülen talepler ve güncel yargı uygulaması yönünden arabuluculuk dava şartı ayrıca değerlendirilmelidir. **Bütün geçit hakkına elatma davalarında arabuluculuk kesinlikle zorunludur veya kesinlikle değildir** şeklinde bir genelleme yapılmamalıdır.

Sonuç

Tapuya kayıtlı geçit hakkı bulunan yolun kapatılması halinde, yeniden geçit hakkı istemekten önce **mevcut irtifakın kapsamı ve müdahalenin yeri** belirlenmelidir. Tapu kaydı, kuruluş belgesi ve krokiyle hangi alanın kullanıma ayrıldığı ortaya konulduktan sonra engelin fiilî etkisi somut delillerle gösterilebilir.

Geçit hakkı komşunun mülkiyetini ortadan kaldırmaz; fakat komşuya geçişi engelleme yetkisi de vermez. Uyuşmazlığın çözümü, tapuda tanınan hakkın korunması ile yüklü taşınmaz malikinin gereksiz bir külfete sokulmaması arasındaki sınırın doğru belirlenmesine bağlıdır.

Tapuda henüz geçit hakkı yoksa zorunlu geçit hakkının nasıl kurulacağı; hakkın kapsamı değil yeri tartışılıyorsa geçit güzergâhının değiştirilmesi ayrıca değerlendirilmelidir.

Kaynaklar

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Yasemin Maraşlı, *Geçit Hakkı*, 1. baskı, Adalet Yayınevi, Mart 2026; özellikle geçit hakkının korunması, zilyetlik ve aynî hakka dayalı davalar 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.