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

GAYRİMENKUL HUKUKU

Yolu Olmayan Tarla veya Arsaya Geçit Hakkı Nasıl Alınır?

MAKALE ÖZETİ

Genel yola yeterli bağlantısı bulunmayan tarla veya arsa için zorunlu geçit hakkının hangi koşullarda kurulabileceği; güzergâh, tam bedel, arabuluculuk, dava ve tapu tescili.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Genel yola hiç bağlantısı bulunmayan veya mevcut yolu taşınmazın olağan kullanımına yetmeyen tarla ya da arsa maliki, **Türk Medeni Kanunu (TMK) m. 747 uyarınca tam bedel karşılığında zorunlu geçit hakkı** isteyebilir. Öncelik, önceki mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun komşudadır; bu yolla ihtiyaç giderilemiyorsa geçitten en az zarar görecek taşınmaz değerlendirilir. Komşularla anlaşma mümkün olabilir; dava açılacaksa **önce arabuluculuğa başvurulması kural olarak dava şartıdır**.

Buradaki amaç, isteyen malike dilediği yerden yol açma yetkisi vermek değildir. Hukuken ve fiilen kullanılabilir bir genel yol bağlantısı sağlanırken, üzerinden geçilecek parselin mülkiyetine mümkün olan en sınırlı müdahalenin yapılması gerekir. Uyuşmazlıkların önemli bir kısmı da geçide ihtiyaç bulunup bulunmadığından değil, yolun *nereden, ne genişlikte ve hangi bedelle* geçirileceğinden doğar.

Tapuda yolu olmayan her tarla için geçit hakkı kurulabilir mi?

Tapu veya kadastro paftasında bir taşınmazın yola cephesinin bulunmaması, geçit ihtiyacını gösteren önemli bir olgudur. Ancak komşu parselden geçit kurulması için tek başına yeterli değildir. Mahkeme, ihtiyacın gerçekten mevcut olup olmadığını ve hangi şekilde karşılanması gerektiğini araştırır.

Uygulamada **mutlak geçit ihtiyacı**, taşınmazın genel yola bağlantısının hiç bulunmamasıdır. **Nispi geçit ihtiyacı** ise bağlantı mevcut olsa bile bunun taşınmazın niteliği ve olağan kullanımı bakımından yetersiz kalmasıdır. Örneğin tarım arazisine ulaşan dar bir patika bulunabilir; fakat bu patika, arazinin işletilmesi için gerekli tarım araçlarıyla geçişe elverişli olmayabilir.

Nispi ihtiyaç, malikin daha rahat veya daha kısa bir yol istemesiyle karıştırılmamalıdır. Mevcut bağlantının genişliği, eğimi, güvenliği, mevsimsel durumu, iyileştirilme olanağı ve taşınmazın kullanım biçimi birlikte değerlendirilir. Bir arsada ileride yapılması düşünülen yapı ile hâlihazırdaki kullanımın gerektirdiği geçit de her zaman aynı olmayacaktır. **Ölçü, malikin kişisel tercihi değil, somut taşınmazın objektif ihtiyacıdır.**

Komşuyla anlaşarak dava açmadan geçit hakkı kurulabilir mi?

Evet. Yol ihtiyacının bulunması, tarafların mutlaka dava açmasını gerektirmez. Taşınmaz malikleri geçidin güzergâhını, genişliğini, kullanım amacını ve karşılığında ödenecek bedeli belirleyerek **sözleşmeyle taşınmaz lehine geçit irtifakı** kurabilir. Bunun için geçerli şekil ve tapu sicili koşullarına uyulmalıdır. Komşunun yalnızca sözlü olarak geçişe izin vermesi, tapuda korunacak bir aynî hakla aynı değildir.

Anlaşma yapılamadığında TMK m. 747'ye dayalı zorunlu geçit talebi gündeme gelir. Dolayısıyla **anlaşmayla kurulan iradi geçit hakkı** ile koşulları oluştuğunda komşudan istenebilen **zorunlu geçit hakkının** kuruluş yolu farklıdır. Arabuluculukta yapılan ve gerekli şerhi alan taşınmaz anlaşmalarının tescili ise aşağıda açıklanan özel usule tabidir.

Kadastroda yol var ama arazide kullanılamıyorsa ne yapılır?

Haritada yol görünen yerin arazide kapalı, çok dik, dere yatağına dönüşmüş veya araç geçişine elverişsiz olması mümkündür. Bununla birlikte, mevcut bir kadastral yolun fiilen kullanılamaması, doğrudan komşu parsel üzerinde özel geçit kurulmasını gerektirmez.

Önce yolun hukuki niteliği ve fiilî durumu ortaya konulmalıdır. Eski paftalar, güncel kadastro kayıtları ve arazi incelemesiyle yolun nerede bulunduğu; onarım, ıslah veya başka bir teknik müdahaleyle kullanılabilir hâle getirilip getirilemeyeceği belirlenir. Yolun açılması yahut bakımının yapılması idarenin görev alanına giriyorsa bu mesele, bir komşunun mülkiyetinin sınırlandırılmasından ayrı değerlendirilir.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin **06.01.2020 tarihli, 2016/14410 E., 2020/74 K.** sayılı kararında, paftada yol olarak görünen ancak zeminde dere yatağı niteliği taşıyan bölümün ıslah imkânı yeterince incelenmeden başka bir taşınmazı ikiye bölen geçit kurulması isabetli bulunmamıştır. Bu nedenle dava açılmadan önce yalnız komşu parsellerin değil, *hâlihazırdaki yolun neden yetersiz olduğunun* da belgelendirilmesi önem taşır.

Geçit hangi komşunun arazisinden geçirilir?

Geçit hakkı, her zaman en yakın komşudan veya metre olarak en kısa güzergâhtan alınmaz. TMK m. 747/2 uyarınca **önceki mülkiyet ve yol durumu** ilk değerlendirme ölçütüdür. Bu yolla uygun bir çözüm bulunamazsa geçit kurulmasından en az zarar görecek taşınmaz üzerinde durulur. Seçim yapılırken her iki tarafın menfaati gözetilir.

Örneğin yola cepheli büyük bir tarla bölünerek ön ve arka parseller oluşturulmuş olsun. Arkada kalan parselin genel yolla bağlantısı bulunmuyorsa bölünmeden önceki ulaşım biçimi, eski parsel sınırları ve bölünme sonunda ortaya çıkan mülkiyet ilişkisi araştırılır. Bölünme sırasında yol ayrılmamış olması, arka parsel malikinin geçit talebini kendiliğinden ortadan kaldırmaz; fakat çözümün öncelikle bu geçmiş ilişki çerçevesinde aranmasını gerektirebilir.

İkinci önemli ölçüt **fedakârlığın denkleştirilmesidir**. Bir güzergâh komşunun tarlasını ortadan ikiye ayırarak tarımsal üretimi, sulamayı veya makine hareketini güçleştirirken diğer güzergâh sınır boyunca ilerleyebiliyorsa yalnız yol uzunluğuna bakılamaz. Toplam yüzölçümü, taşınmazın şekli, ekonomik bütünlük, yapı ve ağaçların konumu, alternatiflerin uygulanabilirliği ve her iki malike yükleyeceği külfet karşılaştırılır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun **2023/272 E., 2024/240 K.** sayılı kararının da ortaya koyduğu üzere, güzergâh seçimi tek bir tarafın ulaşım kolaylığına indirgenemez. En az külfet ilkesinin uygulanması, gereksiz zararın önlenmesi ve tercih edilen yolun neden uygun bulunduğunun somut olgularla açıklanması gerekir. Komşunun bütün itirazlarının geçersiz, yol isteyenin bütün tercihlerinin de zorunlu olduğu varsayılamaz.

Geçit birden fazla parselden geçirilebilir mi?

Evet. Genel yola ulaşmak için iki veya daha fazla taşınmazdan geçilmesi gerekebilir. Önemli olan, kurulacak güzergâhın **yararlanan parselden genel yola kadar kesintisiz, hukuken kullanılabilir ve teknik olarak uygulanabilir** olmasıdır.

Yalnız ilk komşu taşınmazdan geçen, sonrasında başka bir özel mülkte biten geçit ihtiyacı gidermez. Güzergâhın ulaştığı yerin gerçekten genel yol niteliğinde olup olmadığı da araştırılmalıdır. Geçit ihtiyacı olan malikin kendi parselleri üzerinden yapılabilecek bağlantılar ile mevcut irtifaklar bu incelemenin dışında tutulamaz.

Birden fazla parselin yükümlü olacağı çözümde, etkilenen her parselin mülkiyet durumu ve maliklerinin davaya katılımı ayrıca ele alınır. Teknik krokide yalnız yolun çizilmesi değil, her taşınmazın hangi bölümünün geçide ayrıldığı da açıkça gösterilmelidir.

Tarla için kaç metre genişliğinde geçit hakkı verilir?

TMK m. 747'de bütün taşınmazlar için geçerli **2,5 veya 3 metre şeklinde sabit bir genişlik** öngörülmemiştir. Geçidin genişliği, sağlanması gereken ihtiyaca göre belirlenir; gereksiz ölçüde geniş bir geçit komşu mülkiyetine ölçüsüz müdahale oluşturabilir.

Yargıtay kararlarında tarım taşınmazları için, bir tarım aracının geçebilmesine elverişli **emsaline göre 2,5–3 metre** genişlikten söz edilir. Bu ölçü bir içtihat örneğidir; her parselde otomatik uygulanacak sayı değildir. Araçların boyutları, arazinin eğimi, dönüş noktaları, yolun kenarındaki şev veya sulama kanalı daha farklı bir teknik değerlendirmeyi gerektirebilir. Daha geniş bir yolun zorunlu olduğu ileri sürülüyorsa bu gereklilik keşif ve bilirkişi raporunda somut biçimde açıklanmalıdır.

Dolayısıyla "komşum üç metre yol vermek zorunda" ya da "üç metreden geniş geçit hiçbir koşulda kurulamaz" şeklindeki iki iddia da isabetli değildir.

Geçit hakkının bedeli nasıl hesaplanır ve kim öder?

Zorunlu geçit **bedelsiz bir kullanım hakkı değildir**. TMK m. 747, geçit karşılığında *tam bir bedel* ödenmesini öngörür. Kanunda metrekare başına sabit bir tarife bulunmadığından bedel, somut taşınmaz ve seçilen güzergâh üzerinden hesaplanır.

Hesap yalnız geçidin kapladığı alanın metrekare değerinden ibaret değildir. Arazinin niteliği, ağaç ve yapılar, sulama tesisleri, kullanım ve verim kaybı, kalan kısmın ekonomik bütünlüğü ve mülkiyet yetkilerindeki sınırlama araştırılır. Aynı büyüklükteki iki geçit alanının yükümlü malik bakımından yol açtığı külfet farklı olabilir. **Tam bedel hesabının yöntemine ilişkin öğretide farklı yaklaşımlar bulunduğundan**, tek bir sabit formülle sonuca gidilmez; bilirkişi raporunun somut zarar kalemlerini açıklaması gerekir.

Bedeli kural olarak geçit isteyen malik öder. Yargılamada taşınmazın niteliğine uygun uzmanlarla bilirkişi incelemesi yapılır. Bedelin karar tarihine yakın verilerle belirlenmesi ve hükümden önce mahkemenin gösterdiği yere depo edilmesi önemlidir. Uzun süren davada yıllar önceki değerle karar verilmesi, tam bedel ilkesine aykırı sonuç doğurabilir.

Geçit hakkının bedeli ile **harç, keşif, bilirkişi gideri ve vekâlet ücreti** birbirinden ayrılmalıdır. Geçit davasının niteliği gereği yargılama giderleri ve vekâlet ücretinin kural olarak davacı üzerinde bırakıldığı Yargıtay uygulamasında kabul edilmektedir (14. Hukuk Dairesi, **14.11.2019, 2019/2376 E., 2019/7815 K.**). Bununla birlikte gereksiz giderlere yol açan işlemler ve somut usul durumu ayrıca değerlendirilmelidir.

AYM'nin 2026 tarihli kararı: Dava uzarsa geçit bedeli güncellenmeli mi?

Anayasa Mahkemesi, **Saner Ergili başvurusunda (B. No: 2020/22340, 5 Mayıs 2026)**, zorunlu geçit hakkı kurulurken yüklü taşınmaz malikine ödenecek bedelin belirlenmesinde uzun yargılama süresinin ve taşınmazın değerindeki artışın göz ardı edilmesini **mülkiyet hakkı ihlali** olarak değerlendirdi. 4 Kasım 2026 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan kararda, 2010 yılında açılan geçit davasının 2016 yılında sonuçlandığı; bedelin önceki yıllardaki değer esas alınarak belirlenmesinin, yüklü taşınmaz maliki aleyhine adil dengeyi bozduğu ortaya konuldu.

Pratik sonuç: TMK m.747'deki "tam bedel" şartı yalnız bir kez yapılan eski tarihli değerlemeden ibaret görülmemelidir. Dava uzamış ve taşınmazın değeri önemli ölçüde değişmişse, hükme esas alınacak bedelin güncelliği tartışılmalıdır. Bununla birlikte AYM'nin bireysel başvuru kararı bütün

geçit davaları için sabit bir artış oranı belirlememiştir. Ayrıca Mahkeme, bedelin enflasyon karşısında değer kaybına ilişkin ayrı şikâyeti incelemeye gerek görmemiş; ihlali düşük belirlenen bedel yönünden saptamıştır. AYM'nin resmî karar sonucu.

Geçit hakkı davasından önce arabulucuya gitmek zorunlu mu?

Kural olarak evet. 1 Eylül 2023'ten itibaren 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun **18/B/1-ç maddesi**, komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurulmasını dava şartı hâline getirmiştir. TMK m. 747'ye dayalı zorunlu geçit talepleri de bu kapsamdadır.

Arabuluculuk, komşunun istenen güzergâhı kabul etmeye zorlandığı bir aşama değildir. Taraflar geçidin varlığı, güzergâhı, genişliği, kullanım şekli ve tam bedel üzerinde anlaşmayı deneyebilir. Anlaşma sağlanmazsa son tutanakla dava yoluna gidilebilir. Başvuru hiç yapılmamışsa dava açıldıktan sonra ilk kez arabulucuya gidilmesi, dava öncesi başvuru şartını geçmişe etkili olarak karşılamaz. Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin **11.05.2026 tarihli, 2026/2980 E., 2026/2627 K.** sayılı kararı da dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurulmamış olmasının sonradan sunulan tutanakla giderilemeyeceği yönündeki usulden ret kararını onamıştır.

Yol birden çok parseli etkileyecekse arabuluculukta görüşülen kişilerle davada zorunlu taraf olacak maliklerin örtüşmesi ayrıca kontrol edilmelidir. Aksi hâlde bir komşuyla varılan uzlaşma, başka bir parselin malikini kendiliğinden bağlamaz.

Arabuluculukta anlaşılırsa geçit hakkı doğrudan tapuya tescil edilebilir mi?

Anlaşmanın içeriği ve tamamlanması gereken işlemler uygunsa, dava açılmadan tescile ulaşılması mümkündür. Ancak tarafların sözlü olarak “buradan geçebilirsin” demesi veya adi bir geçiş izni vermesi, kendiliğinden tapuya tescilli taşınmaz lehine irtifak kurmaz.

Anlaşmada yararlanan ve yükümlü taşınmazların tapu bilgileri, güzergâhın sınırları, genişliği, kullanım amacı ve bedel açıkça belirlenmelidir. Fen krokisinin tescile elverişli olması ve sınırlı aynî hak kurulmasına ilişkin mevzuat koşullarının karşılanması gerekir.

6325 sayılı Kanun'un **18/B/3 maddesi**, bu kapsamdaki taşınmaz anlaşmaları için taşınmazın bulunduğu yer sulh hukuk mahkemesinden **icra edilebilirlik şerhi** alınmasını öngörür. Taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak kurulmasına ilişkin arabuluculuk bakımından **17/B maddesindeki** özel hükümler de dikkate alınır. 7 Kasım 2024'te kabul edilen 7531 sayılı Kanunla 18/B'ye eklenen beşinci fıkra uyarınca, gerekli şerhten sonra taraflardan biri tapu müdürlüğünde tescil isteyebilir; tapu müdürlüğü gerekli hukuki incelemeyi yaparak resmî senet düzenlemeden işlemi gerçekleştirebilir. 17/B/6'da da sınırlı aynî haklara ilişkin anlaşmalar için karşılık gelen bir tescil yolu düzenlenmiştir.

Anlaşma belgesi, mahkeme şerhi ve tapu tescili birbirinin yerine geçen işlemler değildir. Bu nedenle arabuluculukta uzlaşılan yolun tapuya işlenmesi için gereken teknik ve hukuki belgelerin baştan hazırlanması gerekir.

Geçit hakkı davasında görevli mahkeme hangisidir, kimler taraf olur?

Geçit hakkı kurulması isteminde görevli mahkeme **asliye hukuk mahkemesidir** (HMK m. 2). Taşınmazın aynına ilişkin uyuşmazlıklarda, geçit kurulacak taşınmazın bulunduğu yer bakımından **kesin yetki** kuralları uygulanır (HMK m. 12).

Dava, yararına geçit kurulması istenen taşınmazın maliki tarafından açılır. Yararlanan taşınmaz paylı mülkiyete konuysa paydaşlardan biri veya birkaçı geçit isteyebilir. Buna karşılık üzerinden geçit kurulması olası parselin paydaşları, geçitle yükümlü olacak hak sahipleri olarak eksiksiz belirlenmelidir. Elbirliği mülkiyeti ve miras ortaklığında temsil ve taraf teşkili ayrıca incelenir.

Mahkemenin alternatif olarak değerlendireceği başka parsellerin bulunması durumunda yalnız ilk dava edilen komşuyla yetinmek usul sorunu doğurabilir. Dava sırasında güzergâhın değişmesi veya tapu maliklerinin el değiştirmesi de tarafların yeniden değerlendirilmesini gerektirebilir.

Geçit hakkının bir **kişi lehine değil, taşınmaz lehine** kurulması gerektiğinden, hükümde yararlanan ve yükümlü parsellerin doğru gösterilmesi sonuç bakımından belirleyicidir.

Keşif ve bilirkişi incelemesinde neler araştırılır?

Geçit davasında yalnız tapu kayıtlarının sunulması çoğu zaman yeterli olmaz. Mahkemenin isabetli güzergâh belirleyebilmesi için kadastro paftası ile zemindeki fiilî kullanımın birlikte değerlendirilmesi gerekir.

İncelemede özellikle tapu kayıtları ve paydaşlık durumu, eski-yeni parsel numaraları ve ifraz işlemleri, güncel ve eski paftalar, imar veya yol statüsüne ilişkin belgeler, mevcut patika ve kadastral yolların durumu, yolun ıslah olanağı ve alternatif güzergâhlar araştırılır. Teknik rapor, yalnız bir çizgi önermekle kalmamalı; **her alternatifin hangi parselleri etkilediğini, kesintisiz bağlantıyı nasıl sağladığını, genişliğini, alanını ve ekonomik sonuçlarını** da göstermelidir.

Özellikle tarımsal taşınmazlarda ağaçlar, seralar, kuyular, sulama hatları, mevcut araç geçişi ve tarlanın bölünmesi sonucu ortaya çıkacak kullanım kaybı göz ardı edilmemelidir. Gerektiğinde harita veya fen uzmanına ek olarak ziraat, jeoloji yahut ilgili alandaki başka uzmanlardan görüş alınmalıdır.

Bu nedenle dava hazırlığında **güncel tapu kayıtları, çap ve pafta örnekleri, varsa ifraz belgeleri, mevcut yola ilişkin fotoğraflar ve ulaşım güçlüğünü gösteren somut bilgiler** bir araya getirilmelidir. Belge sayısından çok, geçit gereksiniminin ve alternatifler arasındaki farkın açıkça ortaya konulması önemlidir.

Orman, mera veya Hazine arazisi üzerinden geçit kurulabilir mi?

Taşınmazın devlete ait olması ile **kamu malı niteliği taşıması** aynı şey değildir. Bu ayrım yapılmadan "Hazine taşınmazından hiç geçit kurulamaz" veya "devlete ait her yerden geçit alınabilir" sonucu çıkarılamaz.

Orman, mera, kamu yolu ve özel mülkiyete konu olabilen Hazine taşınmazları aynı hukuki rejime tabi değildir. **Devlet ormanı ve diğer kamu mallarında**, kamu yararı ile özel yarar çatıştığında özel bir taşınmaz lehine TMK m. 747 kapsamında irtifak kurulması kural olarak mümkün değildir. Buna karşılık kamu hizmetine tahsis edilmemiş, özel mülkiyet hükümlerine tabi tapulu bir kamu taşınmazı farklı koşullarla değerlendirilebilir.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin **03.07.2012 tarihli, 2012/8230 E., 2012/9168 K.** sayılı kararında orman niteliğindeki bir yerin özel taşınmaz yararına geçit güzergâhı seçilemeyeceği, buna karşılık diğer alternatiflerin araştırılması gerektiği belirtilmiştir. Bu nedenle paftada boş görünen bir alanın orman, mera, yol, tescil harici alan veya Hazine adına kayıtlı özel mülkiyet olup olmadığı ilgili kayıtlardan doğrulanmalıdır.

Komşunun yıllardır izin verdiği yol ile zorunlu geçit hakkı aynı şey midir?

Hayır. Aynı yerden fiilen geçilmesi farklı hukuki ilişkilere dayanabilir. Komşu yalnız izin vermiş olabilir, taraflar sözleşmeyle bir geçit irtifakı kurmuş olabilir, taşınmaz lehine daha önce tescil edilmiş hak bulunabilir veya kullanılan yer kamu yolu olabilir.

Zorunlu geçit hakkı, gerekli koşullar gerçekleştiğinde TMK m. 747'den kaynaklanan ve bedel karşılığında kurulması istenebilen bir irtifaktır. **Sözleşmesel geçit**, malikler arasındaki hukuki işlemden doğar ve aynî hak olarak kurulması bakımından şekil ile tescil kurallarına tabidir. **Fiilî hoşgörü**, kendi başına bu iki hukuki sonucu doğurduğu varsayılabilecek bir durum değildir.

TMK m. 748'de ayrıca tarla yolu, yaya ve araba geçidi gibi **diğer geçit haklarına** ilişkin düzenlemeler yer alır. Bu hakların kapsamı bakımından anlaşma, özel kanun ve yerel âdete ilişkin kuralların önemi farklıdır. Bir geçidin geçmişte nasıl kullanıldığı, mevcut bir hakkın kapsamının yorumlanmasında değer taşıyabilse de tek başına yeni bir zorunlu irtifakın kurulduğunu göstermez.

Benzer şekilde, komşu taşınmaza belirli bir iş için **geçici olarak girme ihtiyacı**, sürekli genel yol bağlantısı sağlayan zorunlu geçitle aynı değildir. Su, elektrik veya benzeri hatların geçirilmesine ilişkin **zorunlu mecra hakkı** da TMK m. 744 kapsamında ayrı koşullara bağlıdır. Her komşuluk ihtiyacının "geçit davası" olarak ileri sürülmesi doğru olmayabilir.

Geçit hakkı tapuya nasıl işlenir ve taşınmaz satılırsa ne olur?

Mahkemece tesis edilen geçit, yararlanan kişinin adına verilmiş kişisel bir izin değil, **bir taşınmaz lehine diğer taşınmaz üzerinde kurulan irtifak hakkıdır**. Geçidin yeri ve kapsamı fen bilirkişisi krokisiyle belirlenmeli, hüküm tapu sicilinde işleme elverişli olmalıdır. Mahkeme kararı ve tapu işlemlerinin birlikte değerlendirilmesinde **TMK m. 780 ve ilgili sicil hükümleri** önem taşır. TMK m. 748/3 ise doğrudan kanundan doğan *diğer geçit hakları* hakkında ayrı bir düzenlemedir. Mahkeme kararının tescille ilişkisinin hukuki niteliği öğretide tartışmalı olmakla birlikte, geçit alanının tapu sicilinde usulüne uygun gösterilmesi uygulamada belirleyicidir. Bu işlem kamu yolu oluşturmaz; yükümlü parselin mülkiyeti de devredilmiş olmaz.

Yararlanan parsel satıldığında tescilli geçit hakkı kural olarak yeni malike de yarar sağlar. Üzerinden geçit geçen parselin satılması da mevcut irtifakı kendiliğinden sona erdirmez. Buna karşılık yeni malik, tescilde belirlenen kullanım sınırlarının ötesinde, sırf ihtiyaçlarının değiştiğini ileri sürerek dilediği genişlikte yeni bir yol açamaz.

Geçit hakkının kurulmasıyla, güzergâhın sonradan engellenmesi de ayrı bir hukuki mesele hâline gelir. **Mevcut geçit hakkına elatmanın önlenmesi** talebiyle, daha önce hiç kurulmamış bir geçit hakkının tesisi aynı dava değildir. Hakkın varlığı, tapu kaydı ve kullanım kapsamı hangi istemin ileri sürüleceğini belirler.

Geçit ihtiyacı biterse hak kaldırılabilir veya yol değiştirilebilir mi?

Geçit irtifakının kurulması, şartlar ne olursa olsun sonsuza kadar aynı yerde kullanılacağı anlamına gelmez. Sonradan yararlanan taşınmaza yeterli başka bir genel yol bağlantısı sağlanması, mevcut güzergâhın kullanım koşullarının değişmesi veya taşınmazların bölünmesi gibi gelişmeler yeni bir hukuki değerlendirme gerektirebilir.

Ancak **ihtiyacın ortadan kalkması, tapudaki hakkı kendiliğinden silmez**. İrtifakın kaldırılması veya terkinine ilişkin koşullar ile gerekiyorsa güzergâhın değiştirilmesi ve bunun doğuracağı bedel sonuçları ayrı ayrı incelenir. TMK m. 785 ve taşınmaz lehine irtifaklara ilişkin ilgili hükümler, somut olayın özelliklerine göre gündeme gelebilir. Yolun başka yere taşınması da yalnız maliklerden birinin tek taraflı kararıyla gerçekleştirilemez.

Sonuç

Yolu olmayan bir tarla veya arsa için doğru başlangıç, komşuya hangi noktadan yol açtırılacağını seçmek değil, **genel yola erişim ihtiyacını ve mevcut seçenekleri belirlemektir**. Kadastral yolun durumu, taşınmazın geçmişte bölünüp bölünmediği, bütün alternatif parseller, yolun gereken genişliği, yükümlü taşınmazlara etkisi ve tam bedel birlikte araştırılmalıdır.

Bu hazırlık, arabuluculukta tapuya tescile elverişli bir anlaşma yapılmasına da, anlaşma sağlanamazsa davanın doğru kişilere yöneltilmesine de hizmet eder. Sonuçta zorunlu geçit, bir taşınmazın kullanılabilir hâle gelmesi için başka bir malikin mülkiyetini sınırlayan istisnai bir çözümdür; hukuken uygun olan güzergâh, yalnız geçidi isteyenin değil, yükümlü komşunun da menfaatini hesaba katan güzergâhtır.

Geçit kurulduktan sonra yolun bakım masrafları gündeme gelebilir; ihtiyacın sonradan ortadan kalkması hâlinde ise geçit hakkının kaldırılması ayrı değerlendirilir.

Kaynaklar

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. Yasemin Maraşlı, *Geçit Hakkı*, 1. baskı, Adalet Yayınevi, Mart 2026; özellikle zorunlu geçidin kuruluşu, dava dışı kurulması, tescili ve denkleştirme bedeli 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.
3. Mehmet Demir, "Zorunlu Geçit Hakkı Kurulmasının Koşulları ve Tazminatın (Tam Bedelin) Belirlenmesi Sorunu", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 52, S. 4, 2003.
4. 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.