

Kapsamlı Geçit Hakkı Rehberi: Tapulu Araziniz İçin Yol Hakkı Tesis Etme Süreci

Bölüm 1: Geçit Hakkının Hukuki Temelleri ve Kavramsal Çerçeve

Giriş: Mülkiyet Hakkı ve Erişimin Önemi

Mülkiyet hakkı, bir eşya üzerindeki en geniş yetkileri veren aynı bir hak olmakla birlikte, bu hakkın tam anlamıyla kullanılabilmesi, eşyaya fiilen erişim imkanına bağlıdır. Özellikle tapulu bir arazi söz konusu olduğunda, bu arazinin genel bir yola bağlantısının olmaması, mülkiyet hakkını işlevsiz hale getiren, ekonomik değerini düşüren ve malikin tasarruf yetkisini fiilen ortadan kaldıran bir durumdur. Taşınmazın tarımsal faaliyetler için kullanılması, üzerinde bir yapı inşa edilmesi veya basitçe ulaşımının sağlanması, genel yola erişim olmadan mümkün değildir. Bu nedenle Türk hukuk sistemi, mülkiyet hakkının bu temel unsurunu korumak amacıyla, genel yola çıkışı olmayan taşınmaz maliklerine komşu araziler üzerinden geçiş yapma imkanı tanıyan "geçit hakkı" kurumunu düzenlemiştir.

Kavramsal Kargaşanın Giderilmesi: TMK Madde 748 vs. Madde 747

Tapulu arazisi için yol hakkı arayışında olan mülk sahiplerinin sıkça düştüğü bir yanılgı, bu hakkın yasal dayanağını Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 748. maddesinde aramalarıdır. Ancak bu madde, kullanıcının asıl ihtiyacını karşılayan düzenlemeyi içermemektedir.

TMK Madde 748, "Diğer geçit hakları" başlığını taşır ve bir taşınmaz malikinın, arazisini işletme, iyileştirme veya üzerinde yapı yapma gibi amaçlarla komşu taşınmaza *geçici olarak* girme hakkını düzenler. Ayrıca bu madde, tarla yolu, hayvan sulama yolu, kış geçidi gibi özel kanun hükümlerine veya yerel adetlere tabi olan spesifik geçit türlerine atıf yapar. Bu haklar, kalıcı bir yol ihtiyacından ziyade, dönemsel veya amaca özgü geçişleri kapsar.

Genel yola kalıcı ve sürekli bir çıkış sağlamak amacıyla kurulan ve "yol hakkı" olarak bilinen hak ise, TMK Madde 747'de düzenlenen **"Zorunlu Geçit Hakkı"**dır. Bu maddeye göre, "Taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik, tam bir bedel karşılığında bir geçit hakkı tanınmasını komşularından isteyebilir". Dolayısıyla, açılacak bir davanın hukuki temelini mutlak surette TMK Madde 747'ye dayandırılması gerekmektedir.

Bu ayrımın net bir şekilde yapılması, yalnızca akademik bir detay değil, davanın kaderini belirleyen stratejik bir zorunluluktur. Dava dilekçesinde yanlış maddeye, yani TMK 748'e dayanılması, talebin hukuki nitelendirmesinin yanlış yapılmasına yol açar. Malik, mahkemeden kalıcı bir yol talep ederken, dilekçesindeki yasal dayanak geçici bir girme hakkını işaret eder. Bu temel çelişki, mahkemenin talebi daha en başından, esasa girmeden usulden veya esastan reddetmesine neden olabilir. Bu durum, mülk sahibinin hem zaman hem de para kaybetmesine yol açacak kritik bir hatadır. Bu nedenle, sürecin en başında doğru hukuki zeminin (TMK Madde 747) belirlenmesi, atılacak en önemli adımdır.

Geçit Hakkının Hukuki Niteliği: Bir İrtifak Hakkı Olarak Tanımlanması

Zorunlu geçit hakkı, hukuki niteliği itibarıyla, mülkiyet hakkını komşuluk hukuku çerçevesinde sınırlayan bir **sınırlı aynı haktır**. Bu hak, belirli bir kişiye değil, doğrudan doğruya taşınmaza tanınır. Bu sebeple, **"eşyaya bağlı irtifak"** veya **"arzi irtifak"** olarak adlandırılır.

Bu niteliğinin en önemli sonucu, hakkın kalıcılığıdır. Geçit hakkı bir kez kurulup tapuya tescil edildikten sonra, lehine hak kurulan (yararlanan) veya aleyhine hak kurulan (yükümlü) taşınmazların malikleri değişse bile varlığını sürdürür. Yeni malikler, tapu sicilinde kayıtlı olan

bu irtifak hakkı ile bağılıdır. Bu durum, geçit hakkını kişisel bir anlaşmadan ayırarak, taşınmazın değerini ve kullanılabilirliğini kalıcı olarak etkileyen güçlü bir ayni hak haline getirir.

Bölüm 2: Dava Öncesi Süreç: Anlaşma ve Zorunlu Arabuluculuk

Sulh Yolu: Komşularla Anlaşarak Geçit Hakkı Tesisi

Yargı yoluna başvurmak, genellikle zaman ve maliyet açısından meşakkatli bir süreç olduğundan, kanun koyucu taraflara öncelikle kendi aralarında anlaşma imkanı tanımıştır. Geçit hakkı ihtiyacı olan taşınmaz maliki, komşu parsellerin malikleri ile görüşerek dava yoluna gitmeden bu hakkı tesis edebilir.

Bu anlaşmanın hukuken geçerli olabilmesi için belirli şartları taşıması gerekir. Taraflar arasında varılan mutabakat, Tapu Müdürlüğü'nde resmi şekilde düzenlenecek bir **irtifak sözleşmesi** ile kayıt altına alınmalıdır. Bu sözleşmede, geçit hakkının hangi parsel lehine, hangi parsel aleyhine kurulduğu, güzergahın konumu, genişliği, kullanım şartları ve ödenecek bedel gibi tüm detaylar açıkça belirtilmelidir. Sözleşmenin imzalanmasının ardından, bu hak tapu kütüğünün ilgili sayfasına tescil edilir ve böylece ayni hak niteliği kazanır.

Dava Şartı Olarak Zorunlu Arabuluculuk: Sürecin Kilit Rolü

Taraflar arasında sulh yoluyla bir anlaşmaya varılamaması durumunda, doğrudan dava açmak mümkün değildir. 7445 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler neticesinde, komşuluk hukukundan kaynaklanan uyuşmazlıklar, dava açılmadan önce **zorunlu arabuluculuk** kapsamına alınmıştır. Geçit hakkı davaları da bu nitelikte olduğundan, mahkemeye başvurmadan önce bir arabulucuya gitmek yasal bir zorunluluk, yani bir **dava şartıdır**.

Arabuluculuk sürecinde taraflar, tarafsız ve uzman bir arabulucu eşliğinde bir araya gelerek uyuşmazlığı müzakere yoluyla çözmeye çalışırlar. Bu süreç gizlilik esasına dayanır ve tarafların iradiliği temeldir. Anlaşma sağlanması halinde, düzenlenen "anlaşma belgesi", taraflar ve avukatları tarafından imzalandığında mahkeme kararı (ilam) niteliği kazanır ve doğrudan icra edilebilir. Anlaşma sağlanamaması durumunda ise arabulucu tarafından bir "son tutanak" düzenlenir. Dava açmak isteyen taraf, bu son tutanağın aslını veya arabulucu tarafından onaylanmış bir örneğini dava dilekçesine eklemek zorundadır. Aksi takdirde, dava, dava şartı yokluğu nedeniyle usulden reddedilir.

Zorunlu arabuluculuk, basit bir prosedür adımı olmanın ötesinde, davanın stratejisini ve seyrini derinden etkileyen bir aşamadır. Bu süreç, taraflara mahkeme salonunun resmi ve hasmane ortamından önce, bir müzakere masasında bir araya gelme zorunluluğu getirir. Bu durum, davacıya, davasının temel argümanlarını (geçit ihtiyacının mutlaklığı, önerilen güzergahın makuliyeti, teklif edilen bedelin adil olduğu vb.) ilk kez resmi bir ortamda sunma fırsatı verir. Karşı taraf olan davalı ise, bu toplantıda davacının talebindeki ciddiyeti, davanın olası sonuçlarını ve mahkeme sürecinde katlanacağı riskleri (bilirkişi raporu, yüksek mahkeme masrafları, kendi mülkünde değer kaybı) daha somut bir şekilde değerlendirme imkanı bulur. Bu erken yüzleşme, her iki tarafın da pozisyonlarının zayıf ve güçlü yönlerini test etmesini sağlar. Dolayısıyla arabuluculuk, bir nevi "dava önü keşif" işlevi görerek, tarafların gerçekçi beklentilere ulaşmasına yardımcı olur. Bu aşamada sunulacak iyi hazırlanmış ve makul bir teklif, uzun ve maliyetli bir dava sürecini tamamen ortadan kaldıracaktır. Bu nedenle, arabuluculuk toplantısına en az bir mahkeme duruşması kadar ciddi bir hazırlıkla gidilmesi stratejik bir önem taşır.

Bölüm 3: Geçit Hakkı Davası Açma Şartları ve Red Nedenleri

Geçit hakkı davasının mahkeme tarafından kabul edilebilmesi için kanun ve Yargıtay içtihatları ile belirlenmiş bazı koşulların bir arada bulunması gerekmektedir.

1. Geçit İhtiyacının Varlığı: Mutlak ve Nispi İhtiyaç Ayrımı

Davanın en temel ve vazgeçilmez şartı, davacıya ait taşınmazın genel yola çıkmak için yeterli bir geçidin bulunmamasıdır. Yargıtay uygulaması, bu ihtiyacı iki farklı kategoride değerlendirmektedir :

- **Mutlak Geçit İhtiyacı (Geçit Yoksunluğu):** Bu durum, taşınmazın genel yola hiçbir fiili veya hukuki bağlantısının olmamasını ifade eder. Arazinin dört bir tarafının komşu parsellerle çevrili olduğu ve kamuya ait bir yola cephesinin bulunmadığı haller tipik örnektir. Mutlak geçit ihtiyacının varlığı ispatlandığında, mahkemenin diğer şartlar da sağlanmışsa geçit hakkı tesis etmesi genellikle bir zorunluluktur.
- **Nispi Geçit İhtiyacı (Geçit Yetersizliği):** Bu durumda, taşınmazın genel yola bir bağlantısı mevcuttur; ancak bu yol, taşınmazın niteliği, kullanım amacı ve ekonomik beklentileri karşılamada yetersizdir. Örneğin, bir tarım arazisine ulaşan yolun sadece bir patika genişliğinde olması ve tarım makinelerinin (traktör, biçerdöver vb.) geçişine imkan vermemesi, nispi geçit ihtiyacını doğurur. Bu gibi durumlarda mahkeme, talebin zorunlu olup olmadığını, mevcut yolun iyileştirilip iyileştirilemeyeceğini ve tarafların menfaatlerini hakkaniyet ölçüsünde tartarak bir karar verir.

2. Taşınmazların Tapuya Kayıtlı ve Özel Mülkiyete Tabi Olması

Geçit hakkı, tapu sicili üzerinden kurulan aynı bir hak olduğundan, hem lehine geçit istenen (yararlanan) parselin hem de üzerinden geçit kurulacak (yükümlü) parsellerin tapuya kayıtlı ve özel mülkiyete konu olması şarttır. Tapu tahsis belgesi, zilyetliği gösteren bir belge olup mülkiyeti kanıtlamadığından, bu belgeye dayanılarak geçit hakkı davası açılmaz.

3. Tam Bir Bedel Karşılığında İstenmesi

Geçit hakkı, bir lütuf veya bedelsiz bir hak değildir. Komşu malikin mülkiyet hakkına getirilen bu önemli kısıtlama, "fedakarlığın denkleştirilmesi" ilkesi gereğince tam bir bedel ödenerek dengelenmelidir. Davacı, dava dilekçesinde bu bedeli ödemeye hazır olduğunu belirtmeli ve mahkeme tarafından bilirkişilerce belirlenecek olan bu bedeli, karar verilmeden önce mahkeme veznesine depo etmelidir.

Davanın Reddine Yol Açabilecek Kritik Haller

Bazı durumlar, yukarıdaki şartlar sağlansa bile davanın reddedilmesine neden olabilir:

- **Kişinin Kendi Eylemiyle Yolsuz Kalması:** Bir taşınmaz maliki, sahip olduğu arazinin yola cepheli kısmını satarak veya ifraz (bölme) işlemiyle ayırarak kendi parselini kasıtlı olarak yolsuz bırakırsa, TMK Madde 2'de düzenlenen dürüstlük kuralına aykırı hareket etmiş sayılır. Bu durumda, kendi kusurlu eylemiyle yarattığı bir zorunluluğa dayanarak komşularından fedakarlık istemesi hukuken korunmaz ve açacağı geçit hakkı davası reddedilir.
- **Kamu Malları Üzerinden Geçit Talebi:** Kural olarak, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan mera, orman, tescil harici dere yatağı gibi kamu malları üzerinden özel mülkiyet lehine geçit hakkı kurulamaz. Bu alanlar, kamunun ortak kullanımına tahsis edilmiş olup, kişilerin özel yararlanmasına konu edilemezler. Benzer şekilde, sit alanları gibi özel koruma statüsüne sahip yerlerde, özellikle de kesin yapılaşma yasağı bulunan alanlarda, geçit hakkı tesisi talepleri genellikle reddedilmektedir.

- **Yargıtay'ın İstisnası:** Bu katı kuralın bir istisnası Yargıtay içtihatları ile gelişmiştir. Eğer yol ihtiyacı olan parselin etrafındaki tüm komşu parseller özel mülkiyete tabi değilse ve genel yola ulaşmak için başka hiçbir makul alternatif bulunmuyorsa, yani bir "fiili imkansızlık" durumu söz konusu ise, kamu hizmetine özgülenmemiş Hazine arazileri üzerinden geçit kurulabileceği kabul edilmektedir. Ancak bu, son derece istisnai bir durum olup, mahkeme tarafından titizlikle değerlendirilir.

Bölüm 4: Dava Sürecinin Aşamaları: Adım Adım Rehber

Görevli ve Yetkili Mahkemenin Tespiti

Geçit hakkı davaları, taşınmazın aynına, yani mülkiyet hakkının özüne ilişkin davalardır. Bu nedenle görevli mahkeme **Asliye Hukuk Mahkemesi**'dir. Yetkili mahkeme ise, üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir. Bu yetki kuralı, kamu düzenine ilişkin olduğundan **kesin yetki** niteliğindedir. Yani, taraflar anlaşarak davayı başka bir yerdeki mahkemede açamazlar ve hakim, yetkisiz olduğunu fark ederse bu durumu davanın her aşamasında kendiliğinden (re'sen) dikkate alarak yetkisizlik kararı verir.

Davanın Tarafları: Husumetin Doğru Yöneltilmesi

Davanın doğru taraflara yöneltilmesi, usul ekonomisi ve davanın sağlıklı bir şekilde yürütülmesi için kritik öneme sahiptir.

- **Davacı:** Lehine geçit hakkı kurulmasını isteyen taşınmazın maliki veya malikleridir.
- **Davalı:** Üzerinden geçit kurulması istenen (yükü) taşınmazın tapudaki maliki veya malikleridir.

Burada en sık yapılan hata, tarafların eksik gösterilmesidir. Eğer lehine veya aleyhine geçit kurulacak taşınmazlar birden fazla kişinin mülkiyetindeyse (paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyeti), davada **zorunlu dava arkadaşlığı** söz konusudur. Bu, davanın tüm malikler tarafından birlikte açılması veya tüm maliklere karşı birlikte yöneltilmesi gerektiği anlamına gelir. Dava sürecinde taşınmazın mülkiyeti el değiştirirse, dava yeni malike yöneltilerek devam ettirilir.

Mahkemenin Kilit İşlemleri: Keşif ve Bilirkişi İncelemesi

Geçit hakkı davalarında karar, dosya üzerinden değil, arazide yapılacak inceleme sonucunda verilir. Bu nedenle davanın en önemli delilini, mahkeme heyetinin bizzat taşınmazların bulunduğu yere giderek yaptığı **keşif** ve bu sırada görevlendirilen uzmanların hazırladığı **bilirkişi raporu** oluşturur.

Keşif sırasında hakim, tarafları ve varsa tanıkları dinler, arazinin coğrafi yapısını, eğimini, mevcut yolları ve engelleri yerinde gözlemler. Genellikle harita mühendisi veya kadastro teknikeri ile ziraat mühendisi gibi uzmanlardan oluşan bilirkişi heyeti ise teknik incelemeler yapar. Bilirkişiler, fen ve sanat kurallarına göre genel yola ulaşılacak birden fazla **alternatif güzergah** belirler. Hazırladıkları raporda ve ekindeki krokide, her bir alternatifi;

- Uzunluğunu ve genişliğini,
- Hangi parsellerden geçtiğini,
- Komşu parsellere vereceği zararı (örneğin, kesilecek ağaç sayısı, yıkılacak duvar, tarımsal verim kaybı vb.),
- Yaklaşık maliyetini,

- Ve geçit hakkı bedelini (denkleştirme bedeli) ayrıntılı olarak ortaya koyarlar. Mahkeme, kararını bu rapordaki objektif verilere ve hukuki ilkelere göre verir.

Yargılama Sresi, Masraflar ve Harçlar

Geçit hakkı davasının süresi, mahkemenin iř yoğunluğu, delillerin toplanma hızı ve davanın karmaşıklığına göre değişmekle birlikte, genellikle ortalama bir yıl içinde sonuçlanabilmektedir.

Bu tür davaların önemli bir özelliği, yargılama giderlerinin genellikle davacı üzerinde bırakılmasıdır. Dava kabul edilse bile, davalı taraf kötü niyetli olmadığı sürece, davacı kendi yaptığı masrafları karşılar. Bunun nedeni, davanın davalının bir haksız fiilinden kaynaklanmaması, aksine davacının zorunlu bir ihtiyaını karşılamak için davalının mülkiyet hakkına bir müdahale niteliği taşımasıdır.

Aşağıdaki tablo, dava açılırken karşılaşılacak tahmini masraf kalemlerini özetlemektedir.

Tablo 1: Geçit Hakkı Davası Tahmini Masraf Kalemleri (2025 Yılı ngrsyle)

Masraf Kalemi	Açıklama	Tahmini Tutar (2025)	İlgili Kaynaklar
Başvurma Harcı	Dava açılırken ödenen sabit harç.	~427 TL (Asliye Hukuk)	
Peşin Harç	Dava değerinin (belirlenecek geçit bedelinin) binde 68,31'inin dörtte biri. Nispidir.	Değişken	
Gider Avansı	Tebliğat, posta gibi masraflar için peşin alınan avans. Taraf sayısına göre artar.	~1.820 TL (Asliye Hukuk)	
Keşif ve Bilirkişi creti	Mahkemenin yerinde inceleme ve uzman raporu için talep ettiği cret. En büyük masraf kalemlerinden biridir.	~3.000 - 5.000 TL	
Vekalet Pulu ve Harcı	Dava avukat ile takip ediliyorsa ödenir.	~200 TL	
Toplam Başlangıç Masrafı	(Peşin harç hariç)	~5.500 - 7.500 TL	
Denkleştirme Bedeli	Mahkemenin belirleyeceği ve davalıya ödenecek olan asıl bedel. Karar ncesi depo edilir.	Bilirkişi Raporu ile Belirlenir	

Not: Tablodaki tutarlar 2024 yılı verileri baz alınarak 2025 yılı için ngrlmş olup, Adalet Bakanlığı ve Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından her yıl güncellenen tarifelere göre değişiklik gösterebilir.

Bölüm 5: Dava Dilekçesi Nasıl Hazırlanır? (Uygulamalı Anlatım ve rnekler)

Dilekçenin Zorunlu Unsurları

Geçit hakkı dava dilekçesi, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda (HMK) belirtilen şekil şartlarına uygun olarak hazırlanmalıdır. Aksi takdirde, mahkeme tarafından eksikliklerin giderilmesi için süre verilebilir veya dava usulden reddedilebilir. Bir dilekçede bulunması gereken zorunlu unsurlar şunlardır:

- Başlık:** Davanın açılacağı mahkemenin adı doğru ve eksiksiz yazılmalıdır (rn: KONYA NÖBETÇİ ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE).

- **Taraflar:** Davacı ve davalı(lar)ın ad, soyad, T.C. kimlik numarası ve tebligata elverişli adres bilgileri açıkça belirtilmelidir. Varsa avukat bilgileri de bu bölümde yer alır.
- **Konu:** Talebin ne olduğu bir cümle ile özetlenmelidir (Örn: "Bedeli karşılığında zorunlu geçit hakkı tesisi talebinden ibarettir").
- **Dava Değeri (Harca Esas Değer):** Geçit hakkı bedeli yargılama sırasında bilirkişi tarafından belirleneceğinden, başlangıçta harca esas olmak üzere sembolik bir değer (örneğin, 10.000 TL) gösterilebilir. Dilekçede, "bilirkişi raporuyla belirlenecek gerçek değer üzerinden harcı tamamlama hakkı saklı kalmak kaydıyla" ifadesine yer verilmesi önemlidir.
- **Açıklamalar:** Bu bölüm, davanın esasıdır. Olaylar, kronolojik ve mantıksal bir sıra içinde, somut ve anlaşılır bir dille anlatılmalıdır. Davacıya ait taşınmazın ada/parsel bilgileri, genel yola çıkışının neden olmadığı (mutlak ihtiyaç) veya mevcut yolun neden yetersiz olduğu (nispi ihtiyaç) detaylıca açıklanmalıdır. Komşularla anlaşma girişiminde bulunulduğu ancak sonuç alınamadığı belirtilmelidir.
- **Hukuki Nedenler:** Talebin dayandığı kanun maddeleri belirtilmelidir (Örn: TMK md. 747 ve ilgili mevzuat).
- **Hukuki Deliller:** Davayı ispatlamak için kullanılacak deliller listelenmelidir (Örn: Tapu kayıtları, keşif, bilirkişi incelemesi, tanık beyanları, fotoğraflar ve her türlü yasal delil).
- **Sonuç ve İstem:** Mahkemeden ne talep edildiği açık, net ve tereddüde yer bırakmayacak şekilde ifade edilmelidir. (Örn: "...bilirkişi marifetiyle belirlenecek en uygun güzergah üzerinden, yine bilirkişilerce hesaplanacak denkleştirme bedelinin davalı tarafa ödenmesi karşılığında, davacıya ait... ada... parsel sayılı taşınmaz lehine daimi geçit irtifakı kurulmasına ve bu hakkın tapu siciline tesciline karar verilmesi...").
- **Ekler:** Dilekçeye eklenen belgeler (tapu fotokopisi, arabuluculuk son tutanağı, vekaletname vb.) numaralandırılarak listelenmelidir.

Tablo 2: Dava Dilekçesi Hazırlık Kontrol Listesi

Kontrol Edilecek Husus	Tamamlandı mı? (Evet/Hayır)
Görevli ve yetkili mahkeme doğru yazıldı mı?	
Tüm maliklerin (davacı/davalı) bilgileri eksiksiz mi?	
Arabuluculuk son tutanağı dilekçeye eklendi mi?	
Geçit ihtiyacı (mutlak/nispi) somut örneklerle açıklandı mı?	
Komşularla anlaşma girişiminde bulunulduğu belirtildi mi?	
Talep edilen güzergahın "en az zarar" ilkesine uygunluğu savunuldu mu?	
Delil listesi eksiksiz mi? (Tapu kaydı, keşif talebi vb.)	
Talep (netice-i talep) kısmı açık ve net mi?	
Dilekçe tarih, isim-soyisim ve imza ile tamamlandı mı?	

Açıklamalı Örnek Dilekçe Taslağı

Aşağıdaki taslak, genel bir örnek olup her somut olayın özelliklerine göre bir avukat tarafından uyarlanmalıdır.

ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'NE

DAVACI:, (T.C. Kimlik No: [.....]) [Adres]

VEKİLİ: (Varsa) Av. [Adres]

DAVALI(LAR):, (T.C. Kimlik No: [.....]) [Adres]

KONU: TMK m. 747 uyarınca, bedeli karşılığında zorunlu geçit hakkı tesisi talebimizden ibarettir.

HARCA ESAS DEĞER: 10.000 TL (Fazlaya ilişkin haklarımız saklı kalmak kaydıyla)

AÇIKLAMALAR:

1. Müvekkil, [İli, İlçesi, Mahallesi/Köyü,... Ada,... Parsel] adresinde kain, tapuda [vasfı, örn: tarla] olarak kayıtlı taşınmazın malikidir. (EK-1: Tapu Senedi Örneği)
2. Müvekkile ait taşınmazın, kadastral yola veya herhangi bir genel yola cephesi bulunmamaktadır. Taşınmazın dört bir yanı davalı(lar)a ait komşu parseller ile çevrili olup, genel yola çıkışı fiilen ve hukuken imkansızdır. Bu durum, taşınmazın ekonomik olarak değerlendirilmesini engellemekte ve mülkiyet hakkının özünü zedelemektedir (mutlak geçit ihtiyacı).
3. Müvekkil, bu ihtiyacını gidermek amacıyla davalı taraf ile defalarca görüşmüş, uygun bir bedel karşılığında anlaşma yoluyla bir geçit hakkı tesis edilmesini talep etmiş ancak bu girişimleri sonuçsuz kalmıştır. Bu nedenle, işbu davanın açılması zorunluluğu doğmuştur. (EK-2: Arabuluculuk Son Tutanağı)
4. Yapılacak keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde de görüleceği üzere, davalıya ait [... Ada,... Parsel] sayılı taşınmazın [konumu, örn: güney] sınırından geçecek bir yol, hem müvekkilin ihtiyacını karşılayacak hem de davalı taşınmazına en az zararı verecek en uygun güzergahtır.

HUKUKİ NEDENLER: 4721 S. K. m. 747 ve ilgili mevzuat.

HUKUKİ DELİLLER: Tapu kayıtları, keşif, bilirkişi incelemesi, tanık beyanları (isimleri bilahare bildirilecektir), yemin ve sair her türlü yasal delil.

SONUÇ VE İSTEM: Yukarıda arz ve izah edilen ve mahkemenizce re'sen gözetilecek nedenlerle;

- Davamızın kabulü ile,
- [İli, İlçesi,... Ada,... Parsel] sayılı, müvekkile ait taşınmaz lehine, davalıya ait [... Ada,... Parsel] sayılı taşınmaz üzerinden, mahkemenizce yapılacak keşif ve alınacak bilirkişi raporu doğrultusunda belirlenecek en uygun güzergahtan,
- Bilirkişilerce hesaplanacak denkleştirme bedelinin davalı tarafa ödenmesi karşılığında, daimi nitelikte geçit hakkı tesis edilmesine,
- Kurulan bu irtifak hakkının tapu siciline tesciline,
- Yargılama giderlerinin davanın niteliği gereği tarafımız üzerinde bırakılmasına karar verilmesini saygıyla arz ve talep ederiz.

Davacı Vekili (veya Davacı Asil)

[İmza]

EKLER:

1. Tapu Senedi Örneği
2. Arabuluculuk Anlaşmama Son Tutanağı

3. Onaylı Vekaletname Örneği

Bölüm 6: Mahkemenin Değerlendirme Kriterleri ve Yargıtay İçtihatları

Temel İlkeler: "En Az Zarar" ve "Fedakârlığın Denkleştirilmesi"

Mahkeme, bilirkişi raporunda sunulan alternatif güzergahlar arasından birini seçerken, davacının kişisel isteklerine veya yolun en kısa ya da en ucuz olmasına değil, objektif hukuki ilkelere göre hareket eder. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarıyla şekillenen bu süreçte iki temel ilke öne çıkar:

1. **En Az Zarar İlkesi:** TMK Madde 747/2, geçit hakkının "bundan en az zarar görecektir olana karşı" kullanılacağını belirtir. Bu ilke uyarınca mahkeme, komşu taşınmazların mülkiyet hakkına en az müdahaleyi gerektiren, en az ekonomik kayba yol açan ve taşınmazın kullanım bütünlüğünü en az bozan alternatifi seçmekle yükümlüdür.
2. **Fedakârlığın Denkleştirilmesi İlkesi:** Bu ilke, mülkiyet hakkı Anayasal güvence altında olan komşu malikin, bir başkasının ihtiyacı için katlandığı fedakarlığın karşılıksız bırakılmamasını emreder. Belirlenen güzergah nedeniyle mülkünde bir kısıtlama meydana gelen malikin uğradığı tüm zararın, "tam bir bedel" ile eksiksiz olarak karşılanması gerekir.

Yargıtay, bu soyut ilkelerin somut olaylara nasıl uygulanacağına dair yol gösterici kriterler geliştirmiştir. Bu kriterler, mahkemenin takdir yetkisini keyfilikten uzak, öngörülebilir ve adil bir çerçeveye oturtur. Örneğin, "en az zarar" ilkesi değerlendirilirken, Yargıtay'ın benimsediği önemli bir pratik kural, **yüzölçümü daha büyük olan taşınmazın, yüzölçümü küçük olan taşınmaza tercih edilmesi** yönündedir. Bunun arkasındaki mantık, büyük bir parselden ayrılacak küçük bir yolun, parselin toplam değerine ve ekonomik bütünlüğüne olan oransal etkisinin, küçük bir parselde göre daha az olacağı varsayımdır. Benzer şekilde, bir tarlayı veya arsayı tam ortasından ikiye bölerek kullanımını imkansız hale getirecek bir güzergah yerine, parselin kenarından geçen ve ekonomik bütünlüğü bozmayan bir alternatifin tercih edilmesi de bu ilkenin bir gereğidir. Davacının, dava sürecinde bu Yargıtay kriterlerine atıfta bulunarak kendi önerdiği güzergahın hukuka uygunluğunu gerekçelendirmesi, davanın başarısı için stratejik bir avantaj sağlar.

Geçit Bedelinin (Denkleştirme Bedeli) Bilirkişi Raporuyla Tespiti

Fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesinin en somut yansıması, davalıya ödenecek olan geçit bedelidir. Bu bedel, mahkeme tarafından atanan bilirkişilerce objektif kriterlere göre hesaplanır. Hesaplama temel alınan unsurlar şunlardır:

- Geçit olarak ayrılan bölümün, üzerinde irtifak hakkı kurulmamış gibi kabul edilen (yüksüz) piyasa değeri (arazi veya arsa değeri).
- Geçit kurulması nedeniyle taşınmazın geri kalan kısmında meydana gelen değer kaybı.
- Yolun geçeceği alandaki ağaç, yapı gibi muhtesatların bedeli.

Bu iki veya üç kalemin toplamı, davacının ödemesi gereken denkleştirme bedelini oluşturur. Hesaplama, geçit hakkı sayesinde davacının taşınmazının ne kadar değer kazanacağı dikkate alınmaz; yalnızca davalının uğradığı zarar esas alınır. Mahkeme, hüküm vermeden önce, bilirkişi raporuyla belirlenen bu bedelin davacı tarafından mahkeme veznesine depo edilmesi için kesin bir süre verir.

Bölüm 7: Karar Sonrası İşlemler ve Hakların Kullanımı

Mahkeme Kararının Tapuya Tescili: Hakkın Ayni Nitelik Kazanması

Mahkemenin geçit hakkı tesisine ilişkin kararı, taşınmazın aynına ilişkin bir karar olduğundan, derhal icra edilemez. Kararın hukuki sonuç doğurabilmesi için öncelikle **kesinleşmesi** gerekir. Kesinleşme, karara karşı başvurulabilecek istinaf ve temyiz gibi kanun yollarının tükenmesi veya tarafların bu yollara başvurmaktan feragat etmesiyle gerçekleşir.

Karar kesinleştikten sonra, hak sahibi (davacı), mahkemeden alacağı kararın aslı veya onaylı örneği (ilam) ve kararın kesinleştiğini gösteren "kesinleşme şerhi" ile birlikte taşınmazın bağlı olduğu Tapu Müdürlüğü'ne başvurur. Tapu Müdürlüğü, bu belgelere dayanarak geçit hakkını, hem yararlanan taşınmazın hem de yükümlü taşınmazın tapu kütüğündeki **irtifak hakları özel sütununa tescil eder**. Bu tescil işlemi kurucu niteliktedir; yani geçit hakkı, aynı bir hak olarak bu tescille doğar ve artık sadece davanın taraflarını değil, taşınmazların gelecekteki tüm maliklerini de bağlayıcı hale gelir.

Yolun Bakımı, Onarımı ve Kullanım Anlaşmazlıkları

Geçit hakkı tesis edildikten sonra, bu yolun yapılması, bakımı ve onarımı gibi tüm masraflar ve yükümlölükler, kural olarak bu haktan yararlanan **geçit hakkı sahibine (davacıya)** aittir. Yükümlü taşınmaz malikinin bu konuda bir masraf yapma zorunluluğu yoktur.

Uygulamada, hakkın tesisinden sonra taraflar arasında kullanım şekline ilişkin anlaşmazlıklar çıkabilmektedir. Örneğin, yolun hangi tür araçların (binek oto, kamyon, traktör) geçişine açık olacağı, kullanım yoğunluğu, sulama veya tozlanmayı önleme gibi konular ihtilaf yaratabilir. Bu tür sorunları en aza indirmek için, dava aşamasında mahkemeden, kurulacak geçit hakkının kullanım şartlarının (genişlik, zemin niteliği, kullanım amacı vb.) kararda mümkün olduğunca ayrıntılı olarak belirtilmesi talep edilmelidir.

Eğer geçit hakkı sahibi, bu hakkı tesis amacını aşan, komşuluk hukuku kurallarına aykırı ve yükümlü malike olağanın üzerinde zarar veren bir şekilde kullanırsa, bu durum **"hakkın kötüye kullanılması"** olarak nitelendirilir. Örneğin, sadece tarımsal faaliyet için kurulan bir yolu ticari bir işletmenin ağır tonajlı kamyonları için sürekli kullanmak veya yolu otopark gibi işgal etmek, hakkın kötüye kullanılmasıdır. Bu durumda, yükümlü taşınmaz maliki, bu kullanımın önlenmesi veya hakkın tamamen kaldırılması için yeni bir dava açma hakkına sahiptir.

Bölüm 8: Geçit Hakkının Sona Ermesi

Zorunlu geçit hakkı, kurulmasına neden olan zorunluluk hali devam ettiği sürece varlığını sürdürür. Ancak bu hak, mutlak ve süresiz değildir. Belirli koşulların gerçekleşmesi halinde sona erer veya erdirilebilir.

Temel Sona Erme Nedenleri

- **Geçit İhtiyacının Ortadan Kalkması:** Hakkın varlık sebebini oluşturan en temel koşul, geçit ihtiyacıdır. Eğer yararlanan taşınmaz, sonradan yapılan bir imar uygulaması, kamulaştırma veya bir başka komşuyla anlaşma gibi nedenlerle genel yola doğrudan ve yeterli bir bağlantı sağlarsa, zorunlu geçit hakkının hukuki dayanağı ortadan kalkar. Bu durumda hak kendiliğinden sona ermez; yükümlü taşınmaz malikinin, tapu kaydındaki irtifak hakkının **terkini (silinmesi)** için mahkemeye dava açması gerekir.
- **Kamulaştırma:** Yararlanan veya yükümlü taşınmazlardan birinin veya her ikisinin kamulaştırılması, mülkiyet hakkını sona erdirdiği için buna bağlı olan geçit hakkını da sona erdirir.

- **Taşınmazların Mülkiyetinin Birleşmesi (Maliklerin Aynı Olması):** Yararlanan ve yükümlü taşınmazların mülkiyeti aynı kişide birleşirse, bir kimsenin kendi taşınmazı üzerinde kendi lehine irtifak hakkı olması anlamsızlaşır. Bu durumda malik, tapu müdürlüğüne başvurarak hakkı terkin ettirebilir. Ancak terkin edilmedikçe, hak tapu sicilinde varlığını sürdürmeye devam eder.
- **Taşınmazın Yok Olması:** Heyelan, sel gibi doğal afetler sonucu yararlanan veya yükümlü taşınmazın tamamen yok olması da geçit hakkını sona erdiren bir nedendir.

Bölüm 9: Sonuç ve Stratejik Tavsiyeler

Tapulu bir arazi için geçit hakkı elde etme süreci, mülkiyet hakkının kullanılabilirliğini doğrudan etkileyen, teknik ve hukuki detaylar içeren karmaşık bir süreçtir. Sürecin ana adımları; öncelikle komşularla anlaşma ve zorunlu arabuluculuk yollarının tüketilmesi, anlaşma sağlanamaması halinde ise Asliye Hukuk Mahkemesi'nde TMK Madde 747'ye dayalı bir dava açılmasıdır. Davanın bel kemiğini, mahkeme tarafından yaptırılacak keşif ve bilirkişi incelemesi oluşturmakta olup, mahkeme kararını "en az zarar" ve "fedakarlığın denkleştirilmesi" gibi objektif ilkelere göre vermektedir. Olumlu sonuçlanan bir davanın ardından, kararın kesinleşmesi ve tapuya tescil edilmesiyle hak, aynı bir nitelik kazanır.

Bu sürecin başarılı bir şekilde yönetilmesi, usul kurallarının doğru uygulanmasına, hukuki argümanların Yargıtay içtihatları ışığında sağlam bir şekilde kurgulanmasına ve teknik detayların doğru analiz edilmesine bağlıdır. Dilekçedeki en küçük bir hata veya eksik taraf teşkili gibi usuli bir ihmal, davanın reddedilmesine ve hak kaybına yol açabilir. Bu nedenlerle, geçit hakkı tesis etmek isteyen bir mülk sahibinin, sürecin en başından itibaren bir **taşınmaz hukuku alanında uzman bir avukattan profesyonel hukuki destek alması** şiddetle tavsiye edilir.

Stratejik olarak, bu sürece hasmane bir tavırla başlamak yerine, yasal haklarını arayan ancak komşuluk hukukunun denge ve hakkaniyet prensiplerine saygılı bir yaklaşımla hareket etmek genellikle daha yapıcı sonuçlar doğurur. Özellikle zorunlu arabuluculuk aşaması, bir formalite olarak görülmemeli; aksine, iyi hazırlanmış, makul ve Yargıtay kriterlerine uygun bir teklifin sunulduğu stratejik bir müzakere platformu olarak kullanılmalıdır. Bu yaklaşım, çoğu zaman uzun, maliyetli ve komşuluk ilişkilerini yıpratıcı bir dava sürecini önleyerek daha hızlı ve etkin bir çözüme ulaşma potansiyeli taşır.