Yargıtay 7. HD E.2025/4152 K.2026/928 (20.02.2026)

Karar metni, Yargıtay Başkanlığı Karar Arama sistemindeki yayımlanmış hâliyle aynen aktarılmıştır; taraf adları kaynakta anonimdir.

7. Hukuk Dairesi 2025/4152 E. , 2026/928 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/544 E., 2025/1139 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Gebze 5. Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2021/88 E., 2023/144 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı birleştirilen dosyada davalı ... vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. ASIL DAVA

Davacı vekili asıl dava dilekçesinde; davacının maliki olduğu, hâlihazırda yola geçiş ve bağlantısı bulunmayan ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi 25 52... parsel sayılı taşınmazın yola geçişinin sağlanması için, bu taşınmaz lehine davalıların ayrı ayrı malik bulundukları 25 52... , 16... parsel sayılı taşınmazlar aleyhine, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesinin 27.02.2019 tarihli ve 2018/575 Esas, 2019/314 Karar sayılı ilâmı ile kurulmuş geçit hakkına bağlanacak şekilde, tarımsal makina ve sair nakil vasıtaları ile yola geçişe imkân verecek uygun konum ve yeterli genişlikte, bedeli karşılığında geçit hakkı tesisine ve tapuya tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

II. BİRLEŞTİRİLEN DAVA

Birleştirilen Gebze 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2022/152 Esas sayılı dosyasında davacı vekili dava dilekçesinde özetle; Gebze 5. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2022/88 Esas sırasına kayıtlı olarak görülmekte olan davada icra edilen keşif ve bilirkişi raporu ile davacı şirkete ait taşınmaza, en kısa, en az maliyetli ve taraflar açısından en az külfetli olacak şekilde yola geçiş imkânı sağlanabilmesinin, ancak davalıya ait 25 52... parsel sayılı taşınmaz üzerinden mümkün olabileceği anlaşıldığından davacı taşınmazı lehine davalıya ait taşınmazda geçit hakkı tesis edilmesine karar verilmesini istemiştir.

III. CEVAP

1. Davalı ... vekili cevap dilekçesinde özetle; davacının geçit hakkı talep ettiği taşınmazlardan 25 52... parsel sayılı taşınmazı, davalı ...'a 08.03.2019 tarihinde sattığını, satışı yaparken hiçbir beyan ve talebi olmadığını, bu aşamada geçit hakkı talebini kabul etmediklerini, davalı ...'ın taşınmazı satın alırken üzerinde, diğer geçit hakkı tesisi talep edilen 15... sayılı bitişik parsellerle kot farkı nedeniyle istinat duvarı ve iki adet yapı ile havuz olduğunu, gerekli masraf ve tadilatlar yapılarak, imar barışından yararlanıldığını, duvar, havuz ve yapıların yasallaştığını, duvarın yıkılmasının mümkün olmadığını belirterek davanın reddini savunmuşlardır.

2. Davalı ... vekili cevap dilekçesinde özetle; davacı tarafın maliki olduğu taşınmaza yol bağlantısının en kısa, en kolay ve en az maliyetle dava konusu edilmeyen 25 52... ve 13 parsel sayılı taşınmazlar üzerinden sağlanabileceğini belirterek davanın reddini istemiştir.

IV. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve numarası belirtilen kararı ile davanın kabulü ile 25 52... parsel sayılı ve davacı adına tapuya kayıtlı taşınmaz lehine, 25 52... parsel sayılı ve 25 52... parsel sayılı taşınmazlar aleyhine olmak üzere, fen bilirkişilerince düzenlenen 17.03.2022 tarihli raporda yer alan krokide 2 numaralı alternatif olarak belirtilen ve koordinatları gösterilen, pembe renk kalemle boyalı C ve D harfleri ile gösterilen yer yönünden geçit hakkı tesisine karar verilmiştir.

V. İSTİNAF

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde birleştirilen dosyada davalı ... vekili tarafından istinaf yoluna başvurması üzerine Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile birleştirilen dosyada davalı ... vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Nedenleri

Birleştirilen dosyada davalı ... vekili temyiz dilekçesinde;

1. Bölge Adliye Mahkemesi tarafından verilen kararın usul ve yasaya aykırı olduğunu,

2. Davalıya ait taşınmaz üzerinde daha önce başka bir dava kapsamında geçit hakkı tesis edilmiş olduğu göz ardı edilerek, aynı taşınmazdan ikinci kez kesinti yapılmak suretiyle fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesine aykırı bir şekilde karar verildiğini,

3. Dava sürecinde davalının sonradan davaya dahil olmasına rağmen beyan ve itirazlarının dikkate alınmadığını,

4. Bilirkişi ek raporunun, davacı ve diğer davalıların anlaşması esas alınarak hazırlandığını, müvekkilin görüşünün hiç değerlendirilmediğini, oysa bilirkişi kök ve ek raporlarında en uygun güzergahın müvekkil taşınmazını kapsamayan 3. alternatif güzergah olduğunun belirtildiğini, buna rağmen mahkeme sübjektif değerlendirmelerle 2. güzergah üzerinden hüküm kurduğunu,

5. Davalının taşınmazında zaten mevcut olan geçit hakkı nedeniyle fazlasıyla külfete katlanmışken, ikinci kez aynı yükümlülüğe tabi tutulmasının mülkiyet hakkının ihlali niteliğinde olduğunu, ayrıca bilirkişi raporlarında geçit maliyetleri yönünden yapılan hesaplamaların eksik ve hatalı olduğunu, müvekkil taşınmazındaki müştemilatın yıkım maliyetinin dâhil edilmediğini, tüm bu hususlar dikkate alındığında eksik incelemeye dayalı olarak verilen kararın bozulması gerektiğini ileri sürmektedir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

1. Asıl ve birleştirilen dava, geçit hakkı tesisi istemine ilişkindir.

2. Bu tür davalar ülkemizde arazi düzenlenmesinin sağlıklı bir yapıya kavuşmamış olması ve her taşınmazın yol ihtiyacına cevap verilmemesi nedeniyle zorunlu olarak açılmaktadır. Geçit hakkı verilmesiyle genel yola bağlantısı olmayan veya yolu bulunsa bile bu yol ile ihtiyacı karşılanamayan taşınmazın genel yolla kesintisiz bağlantısı sağlanır. Uygulama ve doktrinde genellikle bunlardan ilkine “mutlak geçit ihtiyacı” veya “geçit yoksunluğu”, ikincisine de “nispi geçit ihtiyacı” ya da “geçit yetersizliği” denilmektedir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 747/2 hükmü gereğince geçit isteği, önceki mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun komşuya, bu şekilde ihtiyacın karşılanmaması halinde geçit tesisinden en az zarar görecek olana yöneltilmelidir. Zira geçit hakkı, taşınmaz mülkiyetini sınırlayan bir irtifak hakkı olmakla birlikte, özünü komşuluk hukukundan alır. Bunun doğal sonucu olarak yol saptanırken komşuluk hukuku ilkeleri gözetilmelidir. Geçit ihtiyacının nedeni, taşınmazın niteliği ile bu ihtiyacın nasıl ve hangi araçlarla karşılanacağı davacının

sübjektif arzularına göre değil, objektif esaslara uygun olarak belirlenmeli, taşınmaz mülkiyetinin sınırlandırılması konusunda genel bir ilke olan "fedakârlığın denkleştirilmesi prensibi" dikkatten kaçırılmamalıdır.

Uygun güzergah saptanırken önemle üzerinde durulması gereken diğer bir yön ise, aleyhine geçit kurulan taşınmaz veya taşınmazlar bölünerek kullanım şekli ve bütünlüğünün bozulmamasıdır. Şayet başka türlü geçit tesisi mümkün değilse bunun gerekçesi kararda açıkça gösterilmelidir.

Yararına geçit kurulacak taşınmazın tapuda kayıtlı niteliği ve kullanım amacı nazara alınarak özellikle tarım alanlarında, nihayet bir tarım aracının geçeceği genişlikte (emsaline göre 2,5-3 m.) geçit hakkı tesisine karar vermek gerekir. Bu genişliği aşan bir yol verilmesinin zorunlu olduğu hâllerde, gerekçesi kararda dayanakları ile birlikte gösterilmelidir.

Saptanan geçit nedeniyle yükümlü taşınmaz malikine ödenmesi gereken bedel, taşınmazın niteliği gözetilerek uzman bilirkişiler aracılığı ile objektif kıstaslar esas alınarak belirlenmelidir. Bu bedel de hükümden önce depo ettirilmelidir. Hemen belirtmek gerekir ki, bedelin belirlenmesinden sonra hüküm tarihine kadar taşınmazın değerinde önemli derecede değişim yaratabilecek uzunca bir süre geçmiş veya bedel tespitinden sonra yörede taşınmazın değerini artıracak değişiklikler meydana gelmiş olabilir. Bu gibi durumlarda, mülkiyet hakkı kısıtlanan taşınmaz malikinin mağduriyetine neden olmamak ve diğer tarafın hakkın kötüye kullanılması sonucunu doğuracak olası davranışlarını önlemek için hüküm tarihine yakın yeni bir değer tespiti yapılmalıdır.

Kurulan geçit hakkının 4721 sayılı Kanun'un 748/3 ve 1012. maddesi ile yeni Tapu Sicil Tüzüğü'nün “İrtifak hakları ve taşınmaz yükünün tescili” başlıklı 30. maddesi gereğince kütük sayfasında ayrılan özel sütununa tesciline karar verilmelidir.

Geçit hakkı kurulmasına ilişkin davalarda davanın niteliği gereği yargılama giderleri davacı üzerinde bırakılmalıdır.

3. Somut olaya gelince; İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesinin 27.02.2019 tarihli ve 2018/575 Esas, 2019/314 Karar sayılı ilâmı ile 25 52... parsel sayılı taşınmaz lehine, 25 52... ve 18 parsel sayılı taşınmazlar aleyhine geçit irtifakı tesisine karar verildiği, eldeki dosya ile de; davacıya ait aynı adada bulunan 14 parsel sayılı taşınmaz lehine, 15... parsel sayılı taşınmazlar aleyhine geçit hakkı tesis edilmesine karar verildiği anlaşılmıştır. Eldeki dosyada kurulacak geçit irtifakı güzergahı belirlenirken mümkün olduğunca önceki irtifakların dikkate alınması hak ve yarar dengesi açısından daha doğru olacaktır. Hükümlü taşınmaz üzerinde, ayrı güzergahta birden fazla geçit irtifakı kurulması, temyiz eden 17 parsel sayılı taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını kullanmasına ağır bir yükümlülük yükleyecektir.

O hâlde İlk Derece Mahkemesince; fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi ve taşınmazdaki mevcut geçit irtifakları da gözetilmek suretiyle bir hüküm kurulması gerekirken, 17 parsel sayılı taşınmazın her iki tarafı da geçit irtifakı ile yükümlü hâle gelecek şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, hükmün bu nedenle bozulması gerekmiştir.

VII. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1. Temyiz olunan, İlk Derece Mahkemesi kararına karşı istinaf başvurusunun esastan reddine ilişkin Bölge Adliye Mahkemesi kararının ORTADAN KALDIRILMASINA,

2. İlk Derece Mahkemesi kararının BOZULMASINA,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek hâlinde ilgiliye iadesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, bozma kararının bir örneğinin kararı veren Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

20.02.2026 tarihinde kesin olmak üzere oy birliğiyle karar verildi.