

Hüsnü
Aldemir

Hüsnü Aldemir

GEÇİT VE MECRA İRTİFAKI KURULMASINA İLİŞKİN DAVALAR

— REHBERİ —

Mesleğe Yeni Başlamış Hakim ve Avukatların Başucu Eseri

ÖN İZLEME

KOMŞU PARSEL

GEÇİT HATTI

KOMŞU PARSEL

MECRA



Güncel Mevzuat ve
Yargı Kararları



Uygulamada
Karşılaşılan Sorunlar
ve Çözümleri



Dava Dilekçesi
Örnekleri ve
Stratejiler



YAPAY ZEKA
DESTEKLİ

DOS
DİJİTAL
YAYINCILIK

5

DOS
DİJİTAL YAYINCILIK

HUKUK DAVALARI
REHBERİ SERİSİ

5

GEÇİT VE MECRA İRTIFAKI KURULMASINA İLİŞKİN DAVALAR

Taşınmaz Üzerinde Kamu Yararı İçin Sınırlı Aynı Hak Tesisi

HUKUKİ DAYANAĞI

- ✓ Anayasa m. 46: Kamu yararı için mülkiyet hakkının sınırlanması
- ✓ Medeni Kanun m. 726-736: İrtifak hakları
- ✓ Medeni Usul Kanunu m. 100: Dava şartı – Husumet
- ✓ Kamulaştırma Kanunu m. 27: Geçit hakkı
- ✓ Elektrik Piyasası Kanunu m. 30: Enerji nakil hatları için irtifak hakkı
- ✓ Türk Medeni Kanunu m. 737: İrtifak hakkının kapsamı ve kullanımı

ÖZET BİLGİ

Geçit ve mecra irtifakı; bir taşınmaz üzerinde, başka bir taşınmazın yararına yol geçirme, su akıtma, enerji/hat çekme gibi sınırlı kullanımların sağlanması amacıyla kurulan sınırlı aynı haktr.



Geçit İrtifakı

Yol, geçit, köprü vb. kullanımı



Mecra İrtifakı

Su akıtma, kanal, boru hattı vb.



Enerji Hattı İrtifakı

Elektrik, doğalgaz, enerji nakil hatları



Haberleşme İrtifakı

Fiber, baz istasyonu vb. hatlar

ARAŞTIRILMASI / DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR VE DELİLLER

- ✓ Kamu yararı ve zorunluluk bulunup bulunmadığı
- ✓ İrtifakın taşınmaz malikine en az zarar verecek şekilde planlanıp planlanmadığı
- ✓ Alternatif güzergâh olup olmadığı
- ✓ Taşınmazın imar durumu ve fiili kullanımı
- ✓ Daha önce kurulmuş irtifak/kamu hizmeti var mı?
- ✓ Keşif ve bilirkişi incelemesi çok önemlidir.
- ✓ **DELİLLER**
Keşif, bilirkişi raporu, teknik proje, imar planı, tapu kayıtları, tanık beyanı, fotoğraf, idare yazışmaları, kurum görüşleri.

UYGULAMADA KARŞILAŞILAN VE BOZMA NEDENİ YAPILAN DURUMLAR

- ✗ Kamu yararı ve zorunluluk gerekçesi somut olarak ortaya konulmadan karar verilmesi
- ✗ Alternatif güzergâhların araştırılmaması
- ✗ İrtifakın kapsamının (genişlik, güzergâh) belirsiz bırakılması
- ✗ Bilirkişi raporunun yetersiz veya çelişkili olması
- ✗ Taşınmaz malikinin zararının hiç veya eksik değerlendirilmesi
- ✗ Keşif yapılmadan veya eksik keşifle hüküm kurulması
- ✗ Husumet yönünden eksiklik (yanlış davalı)
- ✗ Projeye aykırı farklı bir güzergâha irtifak kurulması



DAVA KONUSUNA GÖRE İSTENİLECEK BELGELER

- Tapu kayıt örneği, kroki
- İmar durumu ve uyu görüntüsü
- Teknik proje ve güzergâh haritası
- Kurum görüşü ve kamu yararı yazısı
- Bilirkişi keşif ve raporu
- Zarar tespiti / bedel tespit raporu
- Vekâletname ve kimlik

EMSAL KARAR TABLOSU

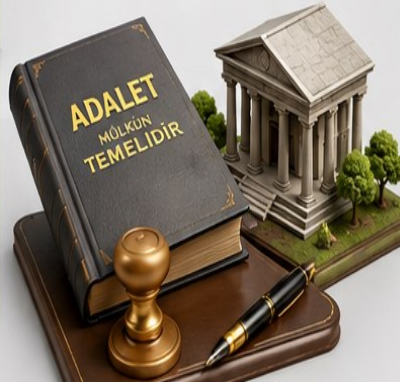
YARGITAY KARARI	KONUSU	İLKESİ / SONUÇU
YHGK 20.03.2019 E.2017/1211 K.2019/429	Enerji nakil hattı için irtifak kurulması	Kamu yararı somut olmalı, alternatif güzergâh araştırılmadan irtifak kurulamaz.
YHGK 01.02.2017 E.2016/152 K.2017/104	Geçit irtifakı davası	İrtifak en az zarar verecek şekilde belirlenmeli, genişlik ölçülük ilkesine uygun olmalı.
Y. 6. HD 15.11.2018 E.2018/9230 K.2018/10981	Mecra irtifakı (su hattı)	Keşif ve bilirkişi raporu yetersiz ise bozma sebebidir.
Y. 14. HD 10.02.2021 E.2020/6503 K.2021/1492	Doğalgaz hattı irtifakı	Zarar tespiti yapılmadan irtifak kurulması doğru değildir.
Y. 6. HD 23.06.2022 E.2021/8127 K.2022/6412	Fiber optik hat irtifakı	Güzergâhın belirsiz olması ve alternatiflerin araştırılmaması bozma nedenidir.

YARGILAMA SÜRECİ

- 1 DAVA AÇILIŞI**
Yetkili Asliye Hukuk Mahkemesinde geçit/mecra irtifakı kurulması talebiyle dava açılır.
- 2 DAVA ŞARTLARININ İNCELENMESİ**
Husumet, görev, yetki, taraf ehliyeti ve dava şartları incelenir.
- 3 CEVAP DİLEKÇESİ**
Davalı savunmasını sunar.
- 4 KEŞİF VE BİLİRKİŞİ İNCELEMESİ**
Taşınmaz üzerinde keşif yapılır, bilirkişi raporu alınır.
- 5 DURUŞMALAR VE DELİLLER**
Taraf beyanları, tanık dinlenir, deliller toplanır.
- 6 KARAR**
İrtifakın kapsamı, güzergâhı ve gerektiğinde bedeli belirlenerek hüküm kurulur.
- 7 İSTİNAF / TEMYİZ**
Karara karşı kanun yollarına başvuru yapılabilir.

“ Kamu yararı, özel mülkiyetin sınırını çizer; adalet ise bu sınırı belirler. ”

“ İrtifak hakkı, mülkiyeti ortadan kaldırmaz; yalnızca kullanımını sınırlar. ”



GEÇİT VE MECRA İRTİFAKI KURULMASINA İLİŞKİN DAVALAR REHBERİ

Geçit hakkı ve mecra irtifakı davaları, taşınmazın kamu yoluna ulaşımının bulunmaması veya elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon, iletişim hattı gibi altyapı hizmetlerinden yararlanabilmesi amacıyla komşu taşınmazlar üzerinden geçiş veya hat geçirilmesi ihtiyacından kaynaklanan davalardır. Bu davalar çoğunlukla Türk Medeni Kanunu hükümlerine dayanır ve taşınmazın ekonomik kullanımını sağlamayı amaçlar.

I. HUKUKİ DAYANAK

1. Geçit Hakkı

TMK m. 747

Yola çıkışı olmayan veya mevcut çıkışı ihtiyacını karşılamayan taşınmaz maliki, tam bir bedel karşılığında komşularından uygun bir geçit verilmesini isteyebilir.

Şartları

- Taşınmazın genel yola bağlantısının bulunmaması
- Mevcut bağlantının yetersiz olması
- Geçidin zorunlu olması
- Geçit güzergâhının en az zararla belirlenmesi
- Geçit bedelinin ödenmesi

ÖN İZLEME

2. Mecra İrtifakı

TMK m. 744

Su, elektrik, kanalizasyon, doğalgaz, iletişim ve benzeri tesislerin komşu taşınmazlardan geçirilmesine ilişkin irtifak hakkıdır.

Şartları

- Mecra ihtiyacının bulunması
- Başka yerden geçirilmesinin mümkün olmaması
- En az zarar verecek güzergâhın seçilmesi
- Uygun bedelin ödenmesi

II. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME

Görevli Mahkeme

Asliye Hukuk Mahkemesi

Yetkili Mahkeme

Taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi

(Kesin yetki)

III. DAVA AÇILMADAN ÖNCE ARAŞTIRILACAK HUSUSLAR

Tapu Kayıtları

- Davacı taşınmazı
- Komşu taşınmazlar
- İrtifak kayıtları

Kadastro Belgeleri

- Parsel krokileri
- Kadastro paftaları

Belediye ve İl Özel İdaresi Yazıları

- Yol durumu
- İmar planı
- Yol terkleri

Teknik İnceleme

- Harita mühendisi
 - Kadastro mühendisi
 - Ziraat mühendisi
 - İnşaat mühendisi
-

IV. DAVA DİLEKÇESİ ÖRNEĞİ

ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ SAYIN HÂKİMLİĞİ'NE

DAVACI :

ÖN İZLEME

...

DAVALI :

...

KONU :

Geçit hakkı (veya mecra irtifakı) kurulması talebidir.

AÇIKLAMALAR :

1- Davacıya ait ... ada ... parsel sayılı taşınmazın genel yola bağlantısı bulunmamaktadır.

2- Taşınmazın ekonomik olarak kullanılabilmesi için davalı taşınmaz üzerinden geçit tesis edilmesi zorunludur.

3- Başka güzergâh bulunmamaktadır. En uygun geçit davalı parsel üzerinden sağlanabilecektir.

4- Geçit karşılığında mahkemece belirlenecek bedelin ödenmesi kabul edilmektedir.

HUKUKİ NEDENLER :

TMK m. 747 ve ilgili mevzuat.

DELİLLER :

Tapu kayıtları, kadastro paftaları, keşif, bilirkişi incelemesi, tanık ve sair deliller.

SONUÇ VE İSTEM :

Davamızın kabulü ile;

Davacı taşınmaz lehine davalı taşınmaz üzerinde geçit hakkı kurulmasına,

Geçit ve Mecra İrtifakı Kurulmasına İlişkin Davalar

Geçidin tapuya tesciline,
Yargılama giderleri ile vekâlet ücretinin davalıya yükletilmesine karar verilmesini saygıyla arz ve talep ederim.

Davacı

V. TENSİP ZAPTI ÖRNEĞİ

TENSİP ZAPTI

- 1- Dava dilekçesinin kabulüne,
 - 2- Tapu kayıtlarının celbine,
 - 3- Kadastro paftalarının ilgili müdürlüklerden getirtilmesine,
 - 4- Belediye ve ilgili kurumlardan yol durumunun sorulmasına,
 - 5- Mahallinde keşif yapılmasına,
 - 6- Harita mühendisi, kadastro mühendisi ve gerektiğinde ziraat mühendisi bilirkişi görevlendirilmesine,
 - 7- Geçit güzergâhının alternatifli olarak belirlenmesinin bilirkişiden istenmesine,
 - 8- Geçit bedelinin tespit ettirilmesine,
 - 9- Duruşmanın ... tarihine bırakılmasına,
-

VI. KEŞİFTE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

Hakim tarafından özellikle incelenmelidir:

- Genel yola bağlantı olup olmadığı
 - Alternatif güzergâh bulunup bulunmadığı
 - En kısa geçit yolu
 - En az zarar ilkesi
 - Tarımsal faaliyetlere etkisi
 - Yapılara etkisi
 - Geçit genişliği
-

VII. BİLİRKİŞİ RAPORUNDA BULUNMASI GEREKENLER

Geçit Hakkında

- En uygun güzergâh
- Uzunluk
- Genişlik
- Yüzölçümü
- Bedel hesabı

Mecra İrtifakında

- Hattın geçeceği alan
 - Teknik zorunluluk
 - Alternatif güzergâh
 - Zarar hesabı
-

Geçit ve Mecra İrtifakı Kurulmasına İlişkin Davalar

VIII. KABUL KARARI ÖRNEĞİ

T.C.

ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

GEREKÇELİ KARAR

Davacının maliki bulunduğu taşınmazın genel yola çıkışının bulunmadığı, bilirkişi raporu ve keşif sonucu anlaşılmıştır.

Belirlenen güzergâhın komşu taşınmaza en az zarar vereceği, başka uygun alternatif bulunmadığı tespit edilmiştir.

HÜKÜM :

- 1- Davanın KABULÜNE,
 - 2- Davacı taşınmaz lehine davalı taşınmaz üzerinde krokide gösterilen bölümden geçit hakkı kurulmasına,
 - 3- Bilirkişi tarafından belirlenen geçit bedelinin depo edilmesi sonrasında tapuya tesciline,
 - 4- Kararın kesinleşmesiyle tapu müdürlüğüne müzekkere yazılmasına,
 - 5- Yargılama giderlerinin davalı üzerinde bırakılmasına,
- Karar verildi.

IX. TAPUYA TESCİL VE İNFAZ

Kararın kesinleşmesinden sonra:

1. Kesinleşme şerhi alınır.
2. Tapu müdürlüğüne müzekkere yazılır.
3. Geçit hakkı tapu kütüğüne işlenir.
4. İrtifak sütununa şerh verilir.
5. Kroki tapuya gönderilir.

X. YARGITAY UYGULAMASINDA BOZMA NEDENLERİ

En Sık Bozma Sebepleri

- Alternatif güzergâhların araştırılmaması
- Tüm komşu parsellerin davaya dahil edilmemesi
- Eksik keşif yapılması
- Teknik bilirkişi incelemesinin yetersiz olması
- Geçit bedelinin belirlenmemesi
- En az zarar ilkesine uyulmaması
- Gerekçesiz karar verilmesi

XI. HÂKİM VE AVUKATLAR İÇİN PRATİK NOTLAR

Hâkim İçin Kontrol Listesi

- ✓ Tapular getirildi mi?
- ✓ Kadastro paftaları dosyada mı?
- ✓ Tüm komşu maliklere husumet yöneltildi mi?
- ✓ Mahallinde keşif yapıldı mı?

Geçit ve Mecra İrtifakı Kurulmasına İlişkin Davalar

- ✓ Alternatif güzergâhlar değerlendirildi mi?
 - ✓ Bedel tespiti yapıldı mı?
 - ✓ Kroki hükme eklendi mi?
 - ✓ Tapuya infaz edilebilir karar kuruldu mu?
-

Avukat İçin Kontrol Listesi

- ✓ Yol bağlantısının bulunmadığı kanıtlandı mı?
 - ✓ Belediye yazıları alındı mı?
 - ✓ Uydu görüntüleri dosyaya sunuldu mu?
 - ✓ Teknik rapor temin edildi mi?
 - ✓ Alternatif güzergâh bulunmadığı gösterildi mi?
 - ✓ Bedel ödenmeye hazır olduğu belirtildi mi?
-

XII. KISA ÖZET

Geçit Hakkı: Yola çıkışı olmayan taşınmaz lehine komşu taşınmaz üzerinde kurulan irtifaktır.

Mecra İrtifakı: Su, elektrik, kanalizasyon, doğalgaz vb. tesislerin geçirilmesine ilişkin irtifaktır.

Görevli Mahkeme: Asliye Hukuk Mahkemesi

Yetkili Mahkeme: Taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi

Şartlar:

- Zorunluluk
- Başka çözüm bulunmaması
- En az zarar ilkesi
- Bedel ödenmesi

En önemli delil: Keşif ve bilirkişi raporu

İnfaz: Kararın kesinleşmesinden sonra tapuya tescil ile gerçekleşir.

XIII. EMSAL YARGITAY KARARLARI İŞİĞİNDA UYGULAMA ESASLARI

1. Geçit Hakkı Son Çare Niteliğindedir

Yargıtay uygulamasına göre geçit hakkı kurulması istisnai bir haktır.

Mahkeme öncelikle;

- Davacının başka bir yoldan çıkış imkanını,
- Kendi taşınmazı üzerinde çözüm bulunup bulunmadığını,
- Kamu yoluna ulaşımın başka şekilde sağlanıp sağlanamayacağını,

araştırmalıdır.

Başka çözüm varsa geçit hakkı kurulamaz.

Geçit ve Mecra İrtifakı Kurulmasına İlişkin Davalar

2. En Az Zarar İlkesi

Geçit verilecek taşınmaz açısından;

- Tarımsal faaliyetlerin en az etkilenmesi,
- Yapıların zarar görmemesi,
- Ekonomik kaybın en düşük olması,

esas alınır.

Geçit en kısa yol olmak zorunda değildir.

Önemli olan en az zarar veren yol olmasıdır.

3. Geçit Genişliğinin Belirlenmesi

Uygulamada çoğunlukla;

- Tarla için 2,5 – 3 metre
- Araç geçişi için 3 – 4 metre
- Yerleşim alanlarında 4 – 5 metre

genişliğinde geçitler tesis edilmektedir.

Ancak her olayın özelliğine göre değerlendirme yapılır.

4. Mecra İrtifakında Teknik Zorunluluk

Elektrik, su, kanalizasyon veya doğalgaz hattının;

- Teknik olarak başka yerden geçirilmesi mümkünse
- Daha az maliyetli alternatif varsa

mecra irtifakı kurulamaz.

Bu nedenle teknik bilirkişi incelemesi zorunludur.

ÖN İZLEME

XIV. GEÇİT HAKKI DAVASINDA İSTENEBİLECEK BELGELER TABLOSU

Belge	Nereden Alınır
Tapu Kaydı	Tapu Müdürlüğü
Tapu Takyidat Belgesi	Tapu Müdürlüğü
Kadastro Paftası	Kadastro Müdürlüğü
Aplikasyon Krokisi	Kadastro Müdürlüğü
İmar Durum Belgesi	Belediye
Yol Durum Yazısı	Belediye
Uydu Görüntüsü	Harita Mühendisi
Keşif Krokisi	Bilirkişi
Zemin Tespit Raporu	Bilirkişi
Fotoğraf Albümü	Dosya İçin

XV. GEÇİT HAKKI DAVASINDA TANIK SORULARI

Davacı Tanığına

1. Taşınmazın yola çıkışı var mı?
2. Hangi tarihten beri yol sorunu bulunmaktadır?
3. Taşınmaza araçla ulaşım mümkün müdür?
4. Davacı taşınmazını nasıl kullanmaktadır?
5. Başka alternatif yol var mıdır?

Davalı Tanığına

1. Davacı taşınmazına başka yerden ulaşım mümkün müdür?
 2. Talep edilen geçit taşınmaza zarar verir mi?
 3. Daha uygun güzergâh mevcut mudur?
 4. Tarımsal faaliyetler etkilenir mi?
-

XVI. BİLİRKİŞİYE SORULABİLECEK ÖRNEK SORULAR

1. Davacı taşınmazının genel yola bağlantısı mevcut mudur?
2. Mevcut bağlantı yeterli midir?
3. Alternatif geçit güzergâhları nelerdir?
4. En uygun güzergâh hangisidir?
5. Hangi güzergâh en az zarara yol açmaktadır?
6. Geçit genişliği ne olmalıdır?
7. Geçit alanının yüzölçümü nedir?
8. Geçit nedeniyle oluşacak değer kaybı ne kadardır?
9. Geçit bedeli ne olmalıdır?
10. Kroki üzerinde gösteriniz.

ÖN İZLEME

XVII. GEÇİT HAKKI DAVASINDA ISLAH VE TALEP ARTTIRIMI

Uygulamada bilirkişi raporundan sonra;

- Geçit güzergâhı değişebilir,
- Ek parseller davaya dahil olabilir,
- Bedel değişebilir.

Bu nedenle gerektiğinde:

- Islah,
- Taraf teşkili,
- Talep açıklaması,

yapılması gerekir.

Geçit ve Mecra İrtifakı Kurulmasına İlişkin Davalar

XVIII. MECRA İRTİFAKI DAVASI ÖRNEK DAVA DİLEKÇESİ

ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ SAYIN HÂKİMLİĞİ'NE

DAVACI :

...

DAVALI :

...

KONU :

Mecra irtifakı kurulması talebidir.

AÇIKLAMALAR :

Davacıya ait taşınmaza elektrik/su/kanalizasyon hattı götürülebilmesi için davalıya ait taşınmazdan mecra geçirilmesi zorunludur.

Yapılan teknik incelemelerde hattın başka yerden geçirilmesinin mümkün olmadığı anlaşılmıştır.

Bu nedenle davalı taşınmaz üzerinde mecra irtifakı kurulması gerekmektedir.

HUKUKİ NEDENLER :

TMK m. 744 ve ilgili mevzuat.

DELİLLER :

Tapu kayıtları, kadastro paftaları, teknik raporlar, keşif, bilirkişi incelemesi.

SONUÇ VE İSTEM :

Davanın kabulü ile davacı lehine davalı taşınmaz üzerinde mecra irtifakı kurulmasına karar verilmesini talep ederim.

Davacı

ÖN İZLEME

XIX. KARARIN İNFAZINDA DİKKAT EDİLECEK HUSUSUSLAR

Mahkeme kararında mutlaka:

- Ada-parsel numarası,
- Geçit alanının yüzölçümü,
- Genişlik,
- Uzunluk,
- Koordinatlar,
- Kroki numarası,

gösterilmelidir.

Aksi halde tapu müdürlüğünde infaz sorunu ortaya çıkabilir.

XX. İCRA EDİLEBİLİR HÜKÜM ÖRNEĞİ

Mahkeme hüküm fıkrasında şu unsurlar bulunmalıdır:

"... bilirkişi raporu ekindeki 15.03.2026 tarihli krokide A-B-C-D harfleri ile gösterilen toplam 185,40 m²'lik alan üzerinde davacı taşınmaz lehine daimi geçit hakkı kurulmasına, belirlenen 250.000 TL geçit bedelinin depo edilmesinden sonra tapuya tesciline..."

Bu şekilde kurulan hüküm tapu müdürlüğünce doğrudan infaz edilebilir.