

# TÜRK MEDENİ KANUNU'NDA DÜZENLENEN KOMŞULUK HUKUKUNDAN DOĞAN MÜLKİYET KISITLAMALARI

*Property Restrictions Regulated in the Turkish Civil Code Arising from Neighbourhood Law*

Doç. Dr. Dursun Ali DEMİRBOĞA\*

**Öz:** Türk Medeni Kanunu'nda taşınmaz mülkiyetine ilişkin birtakım kısıtlamalar öngörülmüştür. Bunlar, komşuluk hukukundan doğan, belli bir kişi/kişiler bakımından veya herkese yönelik kısıtlamalar olmak üzere üç başlıkta incelenebilir. Çalışmamızda, komşuluk hukukundan doğan ve toplumun bir parçası olmanın doğal bir sonucu olarak taşınmaz mülkiyetine getirilen sınırlamalar incelenmiştir. Bu sınırlamaların amacı, komşular arası ilişkilerin sağlıklı yürümesi ve nihayetinde toplum içi huzurun ve esenliğin sağlanmasıdır. Bu sınırlamalar, TMK m. 737'deki aşırıya kaçmama ödevi, TMK m. 738'de yer alan kazı ve yapı sırasında zarar vermeme ödevi, TMK m. 740'daki ağaç, dal ve köklerine katlanma, TMK m. 742'deki akan suya katlanma, TMK m. 744'deki mecra geçirilmesine katlanma ve TMK m. 747'deki zorunlu geçit verme yükümlülükleri olarak sıralanabilir. Söz konusu sınırlamalar bakımından öncelikle komşu kavramı ve sınırlamaların kimlere uygulanacağı belirlenmelidir. Süregelen anlayış, taşınmazın doğrudan etki alanına giren kimselerin komşu olacağı yönündedir. Buna karşın, kişilerin komşu olarak değerlendirileceği noktasında günümüzdeki gelişmeler göz önüne alındığında, geniş bir yorum yapılması yararlı olacaktır. Nitekim sınırdaş olunması da taşınmazın etki alanına girebilmek mümkündür.

**Anahtar Kelimeler:** Mülkiyet Hakkı, Mülkiyet Kısıtlamaları, Komşu, Komşuluk Hukuku

**Abstract:** The Turkish Civil Code stipulates certain restrictions on immovable property. These restrictions can be examined under three headings: restrictions arising from neighbourhood law, restrictions for a certain person(s) or restrictions for everyone. In our study, the restrictions on immovable property arising from neighbourhood law and as a natural consequence of being a part of the society are examined. The purpose of these restrictions is to ensure healthy relations between neighbours and ultimately to ensure peace and well-being within the community. These limitations can be listed as the duty not to overdo it under Article 737 of the TCC, the duty not to cause damage during excavation and construction under Article 738 of the TCC, the obligation to tolerate trees, branches and roots under Article 740 of the TCC, the obligation to tolerate flowing water under Article 742 of the TCC, the obligation to tolerate the crossing of drains under Article 744 of the TCC and the obligatory passage obligations under Article 747 of the TCC. In terms of the aforementioned limitations, firstly, the concept of neighbour and to whom the limitations apply should be determined. The prevailing understanding is that the persons who are within the direct area of influence of the immovable property shall be neighbours. However, considering the current developments, it would be useful to make a broad interpretation in terms of the persons to be considered as neighbours. As a matter of fact, it is possible to enter the area of influence of the immovable property even if one is not a neighbour..

**Keywords:** Property Right, Property Restrictions, Neighbour, Neighbourhood Law.

\* Çukurova Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı, demirboga@hotmail.com, ORCID: 0000-0002-8077-4377

Makale Geliş Tarihi: 09.11.2022, Makale Kabul Tarihi: 26.12.2022

DOI:10.57083/adaletdergisi.1285728

## GİRİŞ

Mülkiyet hakkı kişi ile eşya arasında kurulan bir bağ olarak görülürken, mülkiyet hakkının çağdaş anlamı ona birtakım kısıtlamalar da getirmektedir. Klasik mülkiyet anlayışında kullanma, yararlanma ve tasarruf etme yetkisi sınırsız olduğu halde çağdaş mülkiyet anlayışında bu yetkilere özel hukuktan ve kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamalar getirilmiştir. Bu husus mülkiyet hakkının sosyal yanını teşkil etmektedir. Taşınmaz maliki mülkiyetten doğan haklarını kullanırken komşu lehine önemli kısıtlamalarla karşılaşmaktadır. Türk Medeni Kanunu'nda (TMK) komşu lehine getirilen kısıtlamalar, bu Kanun'un 737-750. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Kanun koyucu bu düzenlemeyle komşuluk sebebi ile meydana gelen ilişkide komşuların birbirlerini rahatsız etmemelerini ve birbirlerine karşı yardımın geliştirilmesini amaçlamaktadır<sup>1</sup>.

Türk Dil Kurumu “komşu” kavramını, “*Konutları yakın olan kimselerin birbirine göre aldıkları ad veya sınır ortaklığı bulunan, mücavir*” olarak tanımlamıştır<sup>2</sup>. Ne var ki, komşu kavramını belirlerken sadece sınırdaş taşınmaz maliki esas alınırsa kanunun amacına uygun düşmeyecektir<sup>3</sup>. Bir taşınmazın kullanılmasından mevkide bulunan diğer taşınmazlar etkileniyorsa komşuluk ilişkisinin var olduğu düşünülmelidir<sup>4</sup>.

Bu çalışmada malik bakımından mülkiyet hakkının kullanılmasında bazı yasaklar ve yükümlülükler öngören komşular yararına getirilmiş mülkiyet hakkı kısıtlamaları ele alınacaktır.

## I. KOMŞU YARARINA MÜLKİYET HAKKINDA AŞIRIYA KAÇMAMA ÖDEVİ

Taşınmaz malikinin komşu taşınmaz malikine karşı kanundan doğan birtakım ödevleri bulunmaktadır. TMK'nin 737'nci maddesinde “*Herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla*

<sup>1</sup> Kemal Tahir Gürsoy/Fikret Eren/Erol Cansel, Türk Eşya Hukuku, 2. Baskı, Ankara, Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1984, s. 598; Fikret Eren, Mülkiyet Hukuku, 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020, s. 377-378; Jale Akipek/ Turgut Akıntürk/ Derya Ateş, Eşya Hukuku, 2. Baskı, Beta Basım Yayın, İstanbul, 2018, s. 556; Turhan Esener/Kudret Güven, Eşya Hukuku, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 303; Lale Sirmen, Eşya Hukuku, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 464; Mehmet Ayan, Eşya Hukuku, Mülkiyet, C. II, 10. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2020, s. 424; Murat Topuz, Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti, 1. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2020, s. 402; Lale Sirmen, “Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasında Çevre Etkileri Yaratan Müdahalelerden Dolayı Malikin Sorumluluğu”, C. 40, S. 1, 1988, AÜHFD, s. 282.

<sup>2</sup> <https://sozluk.gov.tr, s.e.t.27/07/2021>.

<sup>3</sup> M. Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, 22. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020, s. 644; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 598; Eren, s. 378; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 557; Esener/Güven, s. 303; Sirmen, Eşya, s. 464; Ayan, s. 424.

<sup>4</sup> Gürsoy/Eren/Cansel, s. 598; Eren, s. 378; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 557; Esener/Güven, s. 303; Sirmen, Eşya, s. 464; Ayan, s. 424.

*yükümlüdür. Özellikle, taşınmazın durumuna, niteliğine ve yerel adete göre komşular arasında hoş görülebilecek dereceyi aşan duman, buğu, kurum, toz, koku çıkartarak, gürültü veya sarsıntı yaparak rahatsızlık vermek yasaktır. Yerel adete uygun ve kaçınılmaz taşkınlıklardan doğan denkleştirmeye ilişkin haklar saklıdır.”* hükmü öngörülmüştür.

TMK m.737, taşınmaz mülkiyetinin malike tanımış olduğu yetkileri komşular lehine kısıtlamaktadır. Taşınmaz maliki özellikle işletme faaliyetini yürütürken komşuları olumsuz etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür. Taşınmaz maliki, bu eylem sırasında komşu taşınmazın mülkiyet veya zilyetliğini ihlal ederse, mülkiyeti ve zilyetliği koruyan hükümlerle karşı karşıya gelecektir. Burada dikkat edilmesi gereken husus, komşu taşınmaz maliklerinin komşular arasında hoş görülebilecek taşkınlıklara katlanmakla yükümlü olduklarıdır<sup>5</sup>. Taşınmaz maliki, mülkiyet hakkının kendisine tanıdığı yetkileri sadece aşırıya kaçmadan kullanabilir. Bir fiilin taşkınlık teşkil edip etmediği somut olayda hâkimin takdirine bırakılmıştır<sup>6</sup>. Taşkınlığın takdirinde normal bir insanın hassasiyeti, yerel adetler<sup>7</sup>, taşınmazın nitelikleri<sup>8</sup> de göz önünde tutularak karar verilmelidir. Böylece kanun koyucu komşu taşınmaz malikleri arasında karşılıklı çıkarları gözetmeye çalışmaktadır<sup>9</sup>.

Komşuları olumsuz etkileyecek ve taşınmaz malikinin kaçınmakla yükümlü olduğu fiiller, TMK m. 737/f.2’de sayılmakla birlikte bunlarla sınırlı değildir<sup>10</sup>. Burada önemli olan komşu taşınmaz maliki tarafından gerçekleştirilen fiilin diğer komşu taşınmaz üzerinde olumsuz etki bırakan

<sup>5</sup> Selahattin Sulhi Tekinay, Eşya Hukuku, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1970-71, s. 443-444; Selahattin Sulhi Tekinay, Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri, C. II/1, 1. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1988, s. 68-69; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 644; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 598; Eren, s. 377-378; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 557; Sirmen, Eşya, s. 464-465; Topuz, s. 402-403; Dursun Ali Demirboğa, Türk Medeni Kanunu ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Çerçevesinde Mülkiyet Hakkının Konusu ve Kapsamı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 284.

<sup>6</sup> Tekinay, Takyitler, s. 76; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, s. 644; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 600; Eren, s. 382; Demirboğa, s. 284.

<sup>7</sup> Yargıtay’a göre, davalının avlusunda davacının evini 8.50 metre uzaklıkta hayvan gübrelerini biriktirmesi tarım ve hayvancılıkla işgal edilen köy şartlarında komşuluğun olağan hoşgörü sınırlarını aşan ve komşunun kendisi ve ailesi ile taşınmazı zararına aşırı derecede etkili olabilecek türden bir eylemdir. Yargıtay 14. HD, E: 2004/1185, K:2004/3043, T: 15.04.2004, [www.corpus.com.tr](http://www.corpus.com.tr), E.T.10.11.2022.

<sup>8</sup> “*Davalıya ait 2 parsel sayılı taşınmaz çapı içinde kalan evin davacıya ait 23 parsel sayılı taşınmaza bakan tarafına pencere açılması yukarıda açıklanan ilkeler doğrultusunda başlı başına bir müdahale sayılmaz. Dava konusu pencerelerin kapatılmasını gerektirir bir rahatsızlığa neden olduğu kanıtlanamamıştır.*” Yargıtay 14. HD, E: 2003/4177, K:2003/7099, T: 14.10.2003, [www.corpus.com.tr](http://www.corpus.com.tr), E.T.10.11.2022.

<sup>9</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 645-646; Eren, s. 380; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 559; Demirboğa, s. 284.

<sup>10</sup> Tekinay, Takyitler, s. 71; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 647; Eren, s. 380-381; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 559; Sirmen, Eşya, s. 464 vd.; Demirboğa, s. 284.

olayın aşırıya kaçılmasıdır<sup>11</sup>. Kanun metninde belirtilmemesine karşın taşınmaz malikinin fiili ile meydana gelen olumsuz sonuç arasında uygun illiyet bağı mevcut olmalıdır. Aksi takdirde TMK m.737 anlamında bir taşkınlık mevcut olmayacaktır<sup>12</sup>.

Doktrinde, TMK m.737/f. 1'de yer alan taşkınlıklar, maddi ve manevi taşkınlık olarak ikiye ayrılmaktadır<sup>13</sup>.

Maddi taşkınlıklar; gürültü, sarsıntı, duman, toz gibi maddi nitelik taşıyan, katı, sıvı, gaz halindeki olumsuz sonuç meydana getiren taşkınlıklardır<sup>14</sup>. Manevi taşkınlıklar ise; hoşaga gitmeyen taciz edici ve kişilerin ruhsal yapısını bozan her türlü aşırıya kaçan davranışlardır<sup>15</sup>.

Malik, taşınmazı kullanırken TMK m.737'deki yükümlülüklerini ihlal etmesi halinde, TMK m.730 gereğince sorumlu olur<sup>16</sup>. Bu durumda zarar gören veya zarar tehlikesi ile karşılaşan kimse, durumun eski hale getirilmesini, tehlikenin ve uğradığı zararın giderilmesini talep edebilir<sup>17</sup>.

Yerel âdete uygun olan ve kaçınılması mümkün olmayan taşkınlıklardan dolayı taşınmaz malikinin sorumlu olmayacağı TMK m.737/f.3'te düzenlenmiştir. Ancak bu durumda bu taşkınlıklardan zarar görenlerin zararlarının fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesi<sup>18</sup> uyarınca tazminat yükümlülüğü saklıdır.

## II. KAZI VE YAPILAR

Taşınmaz mülkiyetinde komşular lehine kısıtlamalardan birisi de kazı ve yapılara ilişkindir. TMK m.738/f.1 hükmüne göre, "*Malik, kazı ve yapı yaparken komşu taşınmazlara, onların topraklarını sarsmak veya tehlikeye düşürmek ya da üzerlerindeki tesisleri etkilemek suretiyle zarar vermektan kaçınmak*

<sup>11</sup> Tekinay, Eşya, s. 443-444; Tekinay, Takyitler, s. 75; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 647; Eren, s. 380-381; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 559; Sirmen, Eşya, s. 464-465; Demirboğa, s. 284.

<sup>12</sup> Eren, s. 378 vd.; Demirboğa, s. 284.

<sup>13</sup> Gürsoy/Eren/Cansel, s. 600; Tekinay, Takyitler, s. 71-72; Eren, s. 380; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 558; Sirmen, Eşya, s. 465; Ayan, s. 435; Topuz, s. 404; Demirboğa, s. 284.

<sup>14</sup> Tekinay, Eşya, s. 443-444; Tekinay, Takyitler, s. 71; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 647; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 600; Eren, s. 380-381; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 558; Sirmen, Eşya, s. 465; Topuz, s. 404.

<sup>15</sup> Tekinay, Eşya, s. 443-444; Tekinay, Takyitler, s. 71; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 648; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 600; Eren, s. 380-381; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 558; Sirmen, Eşya, s. 466; Topuz, s. 404.

<sup>16</sup> Yasemin Yılmaz, "Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu", Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 24, S. 2, Aralık 2018, s. 1149.

<sup>17</sup> Yılmaz, s. 1168.

<sup>18</sup> İlhan Ulusan, Medeni Hukukta Fedakarlığın Denkleştirilmesi İlkesi ve Uygulama Alanı, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 333 vd. Komşuluk hukukuna ilişkin kısıtlamalar değerlendirilirken "fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi hiçbir zaman göz ardı edilmemelidir. Bu hususta bkz. Yargıtay 14. HD, E: 2008/3748, K:2008/4901, T: 10.04.2008, [www.corpus.com.tr](http://www.corpus.com.tr), E.T.10.11.2022.

zorundadır.” Buna göre malikin kendi arazisi içerisinde dahi olsa komşu taşınmazlara zarar verecek davranışlardan kaçınma yükümlülüğü bulunmaktadır. Esasen TMK m.738/f.1, TMK m. 737/f. 1’de düzenlenen genel nitelikli taşkın kullanma yasağını tamamlayan bir hükümdür. TMK m.738/f. 1’de komşu taşınmaz lehine taşınmaz malikinin kazı ve yapı yaparken uyması gereken kurallar düzenlenmiştir. Kazı ve yapı kavramından toprakta meydana gelen herhangi bir yapay değişiklik anlaşılmalıdır<sup>19</sup>. Kazı sözcüğü, toprak seviyesinin yapay olarak yükseltilmesini, alçaltılmasını veya derinleştirilmesini ifade eder<sup>20</sup>. Taşınmaz maliki, toprağın altında veya üstünde yapacağı yapı ve tesisleri yaparken ve kullanırken komşu taşınmaza zarar vermekten kaçınmak zorundadır<sup>21</sup>. Diğer taraftan malik tarafından yapılacak olan kazı ve yapılarda kamu hukukundan doğan kurallara uyulması gereklidir<sup>22</sup>. Bu kurallara uyulmaması halinde malikin sorumluluğu söz konusu olacaktır. TMK m.738’de düzenlenen hüküm, kamu hukuku kaynaklı olmayıp komşular arasında özel bir inşaat hukuku oluşturmaktadır<sup>23</sup>.

TMK m.738/f.2’de, taşınmaz malikinin kendi arazisi üzerinde yapmış olduğu taşkın yapılar bakımından bir düzenleme getirilmiştir. İlgili düzenlemeye göre, “*Komşuluk hukuku kurallarına aykırı yapılar hakkında taşkın yapılara ilişkin hükümler uygulanır.*” Böyle bir durumda, malikin yapmış olduğu yapı veya kazı neticesinde zarar gören veya zarar tehlikesi ile karşılaşan komşu malikler, durumun eski hale getirilmesini, tehlikenin ve uğradığı zararın giderilmesini TMK m.730 gereğince dava edebilir<sup>24</sup>. Diğer bir anlatımla, TMK m.738/f.2 hükmü TMK m.725 hükmünün kıyasen uygulanacağını belirtmiştir. TMK m.725’e göre zarara uğrayan komşu taşınmaz maliki, taşmayı öğrendiği tarihten başlayarak 15 gün içinde itiraz etmediği, aynı zamanda durum ve koşullar da haklı gösterdiği takdirde, taşkın yapıyı iyiniyetle yapmış olan taşınmaz malikinden yapının kaldırılmasını talep edemeyecektir. Öte yandan komşu araziye taşma söz konusu olmadığı için irtifak hakkı kurulmasına veya arazi parçasının mülkiyetinin kendisine devredilmesini isteyemeyecektir.

---

<sup>19</sup> Tekinay, Eşya, s. 444; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 602; Eren, s. 385; Sirmen, Eşya, s. 468.

<sup>20</sup> Topuz, s. 409; Demirboğa, s. 286.

<sup>21</sup> Tekinay, Eşya, s. 444; Tekinay, Takyitler, s. 81; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 650; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 602; Eren, s. 384-385; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 560; Sirmen, Eşya, s. 468-469; Ayan, s. 427 vd.; Topuz, s. 408; Demirboğa, s. 286.

<sup>22</sup> Tekinay, Eşya, s. 444; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 650; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 601-602; Eren, s. 384; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 560; Topuz, s. 411; Demirboğa, s. 286.

<sup>23</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 650; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 601-602; Eren, s. 384; Topuz, s. 410.

<sup>24</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 650-651; Eren, s. 384; Sirmen, Eşya, s. 468; Ayan, s. 430.

### III. AĞAÇ DAL VE KÖKLERİNE KATLANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

TMK m.740'a göre komşunun arazisine zarar vermeyecek nitelikte olan dal ve köklere komşu taşınmaz malikinin katlanma yükümlülüğü bulunmaktadır. İlgili hükme göre, “*Komşunun arazisine taşarak zarar veren dal ve kökler, onun istemi üzerine uygun bir süre içinde kaldırılmazsa, komşu bu dal ve kökleri kesip kendi mülkiyetine geçirebilir. Ekilmiş veya üzerine yapı yapılmış arazisine dalların taşmasına katlanan komşu, bu dallarda yetişen meyvaları toplama hakkına sahip olur. Komşu ormanlar hakkında bu hükümler uygulanmaz.*”

Taşınmaz maliki, komşu taşınmazdaki dal ve köklerden dolayı bir zarara uğramayacak veya zarara uğrama tehlikesi içerisinde değilse kendi arazisine taşan dal ve köklere katlanmak zorunda olmakla birlikte kendi arazisine taşan dallardaki meyveleri toplama hakkına sahip olmaktadır<sup>25</sup>. Dallarda yetişen meyvelerin toplanması için bu dalların komşu taşınmaza zarar vermesi aranmaz. Eğer bu dal ve kökler komşu taşınmaza zarar veriyorsa komşu taşınmaz malikinin istemi üzerine kaldırılması gerekmektedir<sup>26</sup>. Zarara sebebiyet veren dal veya köklerin komşu taşınmaz malikinin istemine rağmen kaldırılmadığı durumda komşu taşınmaz maliki, bu dal ve kökleri kesip kendi mülkiyetine geçirmesine bitki dal ve köklerin bulunduğu taşınmaz maliki izin vermek zorundadır (TMK m. 740/f. 1). Son olarak bitki dal ve köklerinin katlanma yükümlülüğü komşu ormanlar için uygulanmayacaktır (TMK m. 740/f. 3). Orman komşusu taşınmaza taşan bitki veya kökler ile ilgili olarak malikin kesme hakkının bulunmadığı, dallarındaki meyvelerin toplanamayacağı düzenlenmiştir.

### IV. DOĞAL OLARAK AKAN SU VE FAZLA SUYUN AKITILMASINA KATLANMA YÜKÜMLÜĞÜ

Kanun koyucunun bu katlanma yükümlülüğünü getiriş amacı, komşuluk hukukunun temelinden kaynaklanmaktadır. Komşuların birbirlerine yardım ederek huzur içerisinde yaşayacağı düşüncesi ile

<sup>25</sup> Aydın Zevkliler, “Komşuluk Hukukunda Taşkın Bitki ve Ağaçlar”, C. 2, S. 2, 1984, Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 113 vd.; Tekinay, Eşya, s. 444-445; Tekinay, Takyitler, s. 86-87; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 652; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 603; Eren, s. 386-387; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 561; Esener/Güven, s. 304; Sirmen, Eşya, s. 469; Topuz, s. 413; Demirboğa, s. 287; Numan Tekelioğlu, “Komşuluk Hukuku Bakımından Taşkın Bitkiler”, C. 12, S. 2, 2021, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 622.

<sup>26</sup> “MK.nun 664. maddesi uyarınca; ağaçların kök ve dallarının kesilmesi suretiyle müdahalenin önlenmesine karar verilebilmesi için, kök ve dalların komşu taşınmaza geçmesi ve zarar vermesi koşullarının birlikte gerçekleşmesi gerekir. Bu şekilde bir elatma ile gölge zararı da veriliyorsa, uyumsuzluk yine 664. madde hükmü uygulanarak çözümlenir. Ancak, ağaçların kök ve dalları geçmediği halde salt gölgeleriyle komşu taşınmaza zarar veriyor olmaları halinde, tahammül sınırlarını zorlayan bir zararın bulunup bulunmadığı araştırılarak, MK.nun 2. maddesi de gözönünde tutulmak suretiyle, MK.nun 661. maddesinin uygulama olanağının var olup olmadığı düşünülmeli ve buna göre bir karar verilmelidir.” Bu hususta bkz. Yargıtay 14. HD, E: 1992/7105, K:1993/1983, T: 05.03.1993, [www.corpus.com.tr](http://www.corpus.com.tr), E.T.10.11.2022. Ayrıca bkz. Tekelioğlu, s. 624 vd.

düzenlenmiştir<sup>27</sup>. TMK m.742'ye göre “*Taşınmaz maliki, üst taraftaki araziden kendi arazisine doğal olarak akan suların ve özellikle yağmur, kar ve tutulmamış kaynak sularının akışına katlanmak zorundadır.*” Bu hükme göre, üst arazi maliki, alt tarafta bulunan araziye akan suların<sup>28</sup> doğal akışını değiştirmemekle yükümlü kılınmıştır. Üst arazi maliki ancak kendi taşınmazı için zorunlu olan ölçüde suyu tutma hakkına sahiptir. Kendi taşınmazının ihtiyacından daha fazla suyu tutması durumunda veya komşu taşınmazın ihtiyacından fazla olan suyu akıtmamak için önlem alırsa taşınmaz maliki tarafından komşunun uğramış olduğu zararlar TMK m.730 uyarınca giderilmesi gereklidir.

Fazla suyun akıtılması başlığını taşıyan TMK m.743, TMK m.742'de belirtilen durumu tamamlar niteliktedir. İlgili maddeye göre, “*Bir arazinin suyu öteden beri alt taraftaki araziye doğal bir şekilde akmakta ise, alt taraftaki arazi maliki, üst taraftaki araziden fazla suyun boşaltılması sırasında da bu suları tazminat isteme hakkı olmaksızın kabul etmek zorundadır. Alt taraftaki arazi maliki boşaltma dolayısıyla akan sulardan zarar görmekte ise, gideri üstteki arazi malikine ait olmak üzere, kendi arazisinde yapılacak mecrayla suyun akıtılmasını isteyebilir.*” Bu düzenlemeye göre alt arazi maliki, üst araziden akan suları kendi arazisine kabul etmek mecburiyetindedir. Bu akıştan dolayı zarar gördüğü durumda gideri, üstteki arazi malikine ait olmak üzere, kendi arazisine yapılacak mecrayla zarar görmesinin engellenmesini isteyebilir (TMK m. 743/f.2).

## V. MECRA GEÇİRİLMESİNE KATLANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Kanun koyucu, kanunda belirtilen şartların bulunması ve masrafların önceden ödenmesi durumunda, her taşınmaz malikine, kendi arazisinden mecrayla geçirilmesine katlanma yükümlülüğü getirmiştir. Mecranın geçirilme yükümlülüğü komşuluk ilişkisinden kaynaklanmakta olup doktrinde bu yükümlülüğe zorunlu mecrayla hakkı da denmektedir<sup>29</sup>.

<sup>27</sup> Eren, s. 377-378; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 561; Esener/Güven, s. 303; Demirboğa, s. 287.

<sup>28</sup> “*Somut olayda duruşmada dinlenen tanık beyanlarına göre, davacının davalı taşınmazına akıttığı sadece yağmur suları olmayıp tüm işlerde kullanılan pis sulardır. Ve bahçe olarak kullanılan davalı taşınmazının bundan zarar gördüğü savunulmuştur. Yine dosyada mevcut olan ve hükme esas alınan Sulh Hukuk Mahkemesinin 1998/183 değişik iş sayılı tesbit dosyasında da bilirkişi davalı taşınmazının ne şekilde zarar görmeyeceğini belirlemiştir. Davalı Medeni Kanununun 666/1 maddesine göre, kendi kendine akan suları taşınmazına kabul etmek durumundadır. Ancak savunmada belirtilen ve tanık beyanları ile doğrulanan yağmur suyu dışındaki atık sular kendi kendine akan su olarak kabul edilemeyeceğinden davalı da bu suları taşınmazına kabul etmek zorunda değildir. Bütün bu hususlar gözetilmeden, savunma yeterince araştırılmadan ve sorunun çözüm şeklini gösteren tesbit dosyasındaki bilirkişi raporu dikkate alınmadan yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir...*” gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmeyle, yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir.” Bu hususta bkz. Yargıtay HGK, E: 2001/292, K:2001/290, T: 28.03.2001, [www.corpus.com.tr](http://www.corpus.com.tr), E.T.10.11.2022.

<sup>29</sup> Tekinay, Eşya, s. 445 vd.; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 606; Eren, s. 394; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 563; Esener/Güven, s. 308; Sirmen, Eşya, s. 471; Halûk

TMK m.744'e göre “Her taşınmaz maliki, uğrayacağı zararın tamamının önceden ödenmesi koşuluyla, su yolu, kurutma kanalı, gaz ve benzerlerine ait boruların, elektrik hat ve kablolarının, başka yerden geçirilmesi olanaksız veya aşırı ölçüde masraflı olduğu takdirde, kendi arazisinin altından veya üstünden geçirilmesine katlanmakla yükümlüdür.

Mecra geçirilmesinin kamulaştırma kurallarına bağlı olması hâlinde, bu Kanunun mecralara ilişkin komşuluk hükümleri uygulanmaz.

Mecrayı geçirme hakkı, hak sahibinin istemi üzerine ve giderleri ödemesi koşuluyla tapu kütüğüne tescil edilir.”

Kanun hükmünden anlaşılacağı üzere, taşınmaz malikinin kendi arazisi üzerinden geçirilecek olan mecraya şu iki şartın varlığı halinde katlanmak zorundadır. Bunlar, mecranın kendi arazisi üzerinden geçirilmesi yüzünden malikin uğrayacağı zararın önceden tamamen ve peşin olarak ödenmesi ve mecranın başka yerden geçirilme olanağının olmaması veya geçirilmesinin aşırı masraflı olmasıdır<sup>30</sup>.

Doktrin ve kanun koyucu tarafından kabul edilen görüşe göre<sup>31</sup>, takdir olunan tazminat tek bir defada ve peşin olarak ödenir. Peşin ödeme, katlanma yükümlüsü lehine konulmuş bir şart olup taraflar arasındaki dengenin kurulması amaçlanmıştır. Mecranın geçirilmesine katlanan taşınmaz maliki daha sonradan bu mecradan dolayı bir zarara uğrarsa bu zararların da tazmin edilmesi gerekmektedir. Ayrıca yükümlü taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak sahipleri bulunuyor ve mecranın geçirilmesinden dolayı bu hak sahipleri de zarara uğrayacaksa bu zararların da ödenmesi gerekmektedir. Tazminat ödenmeden mecra geçirilmesi durumunda, mülkiyet hakkının ihlali söz konusu olup mecrayı geçiren kişi mülkiyet hakkına haksız el atmadan ötürü sorumlu olur<sup>32</sup>.

Mecra geçirme zorunluluğu için “olanaksız” olma şart değildir. Zorunluluk; mecradan yararlanacak taşınmazın kullanım amacına göre

---

Tandoğan, “Türk Hukukunda Mecralar”, C. 9, S. 3, 1952, AÜHFD, s. 135-136; Güzide Burcu Günveren, “Türk Hukukunda Zorunlu Mecra Kavramı ve Zorunlu Mecra İrtifakının Doğumu İçin Gerekli Olan Şartlar”, C. 15, S.1-2, 2009, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, s. 223-224.

<sup>30</sup> Tekinay, Eşya, s. 445-446; Tekinay, Takyitler, s. 89; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 656; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 606-607; Eren, s. 396; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 564; Esener/Güven, s. 308; Sirmen, Eşya, s. 471; Ayan, s. 436; Topuz, s. 426; Demirboğa, s. 289; Günveren, s. 230. “Mecra hakkı kurulması davalarında su yolunun paftada işaretli ark, dere ve bunun gibi yerlerden kesintisiz bir şekilde davacı taşınmazına ulaştırılması, su yolunun başka yerden geçirilmesinin imkansız ve çok fazla masrafa neden olması gerekir. Taşınmazların doğu ve batı taraflarında kanal ve sulama arki mevcut ve batıdaki arktan davalıya külfet yüklemeyen motopompla sulama imkanı da mevcut olduğundan davacı taşınmazları lehine zorunlu mecra hakkı tesis koşulları gerçekleşmediği gözetilmelidir.” Bu hususta bkz. Yargıtay 14. HD, E: 2002/3608, K:2002/4057, T: 23.05.2002, [www.corpus.com.tr](http://www.corpus.com.tr), E.T.10.11.2022.

<sup>31</sup> Tekinay, Eşya, s. 447; Tekinay, Takyitler, s. 80; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 656; Eren, s. 396; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 564; Sirmen, Eşya, s. 472; Topuz, s. 427; Demirboğa, s. 289; Günveren, s. 235.

<sup>32</sup> Eren, s. 396-397.



gerekli olmasını, olanaksızlık ise mecra geçirilmesi gereken taşınmazdan başkaca komşu taşınmaz kullanılmadan erişilemeyeceğini ifade eder<sup>33</sup>. Mecranın geçirilmesi “aşırı ölçüde masraflı” olması demek, bu mecranın komşu taşınmazdan geçirilmesi durumunda katlanılan külfetlerinin başka bir taşınmazdan geçirildiği takdirde katlanılan külfetlere oranla kıyaslanamayacak ölçüde fazla olması anlamına gelir<sup>34</sup>. Bu mukayese yapılırken karşılıklı iki tarafın menfaatleri de göz önünde tutulmalıdır. Bir kimse, kendisi için zorunlu olan mecrayı komşu iki taşınmazından da geçirilmesinde engel bulunmadığı ve bunlardan biri için yapacağı masraf diğeri için yapacağı masrafa eşit olması durumunda, mecra hakkına ihtiyacı olan kimseye tercih hakkı verilmelidir. Taşınmaz maliki yukarıda sayılan iki şartın gerçekleşmesi durumunda bu mecraya katlanmak zorundadır.

Kanunda aranan şartların sağlanması durumunda, zorunlu mecra hakkından yararlanmak isteyen taşınmaz maliki, yükümlü taşınmaz malikinden zorunlu mecraların geçirilmesini isteyebilir<sup>35</sup>. Şartların gerçekleşmesi halinde mecradan yararlanacak olan taşınmaz maliki lehine bir istem hakkı doğar. Bu talep hakkının kullanılması ile taraflar arasında eşyaya bağlı borç ilişkisi kurulur ve talepte bulunan komşu lehine komşu taşınmaz maliki ile mecranın geçirilmesini isteyen malik arasında “mecra irtifakı sözleşmesi” yapılır<sup>36</sup>. Mecra talep hakkı, niteliği itibarı ile eşyaya bağlı borç ilişkisi meydana getirdiğinden talebin yerine getirilmemesi durumunda dava yoluyla kullanılabilir<sup>37</sup>. Uyuşmazlık durumunda mecraya katlanma yükümlülüğünden doğacak zarar, hâkim tarafından belirlenir. Hâkim tarafından belirlenen zararın peşin olarak ödenmesi durumunda, hâkim kararı ile mecra hakkı kurulmuş olur<sup>38</sup>. Mecra hakkının hâkim kararı ile

---

<sup>33</sup> Tekinay, Takyitler, s. 90-91; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 656; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 606-607; Eren, s. 396; Sirmen, Eşya, s. 471; Demirboğa, s. 289; Günveren, s. 229.

<sup>34</sup> Tekinay, Takyitler, s. 90-91; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 656; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 607; Eren, s. 396; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 564; Demirboğa, s. 289.

<sup>35</sup> Tekinay, Takyitler, s. 91; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 659; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 607; Eren, s. 397; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 564; Sirmen, Eşya, s. 471; Ayan, s. 439.

<sup>36</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 659; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 607; Eren, s. 398. “Mecra irtifakının geçerli olarak doğabilmesi için (diğer unsurların varlığı yanında) mecra irtifakı sözleşmesinin Yasada öngörülen şekilde yapılmış olması zorunlu olup, irtifak sözleşmesine konu edilen mecra açıkta tesis olunmuş ise noter tarafından düzenlenecek sözleşmenin yapılması ve mecranın açıktan geçirilmesiyle irtifak hakkının doğacağı, mecra dışarıdan görülmüyorsa irtifak sözleşmesinin tapu kütüğüne tescili ve mecranın yapılmasıyla irtifak hakkının doğacağı gözetilmelidir.” Bu hususta bkz. Yargıtay 14. HD, E: 2004/5101, K:2014/6653, T: 21.05.2014, [www.corpus.com.tr](http://www.corpus.com.tr), E.T.10.11.2022.

<sup>37</sup> Gürsoy/Eren/Cansel, s. 607; Eren, s. 398; Ayan, s. 439; Topuz, s. 429.

<sup>38</sup> Gürsoy/Eren/Cansel, s. 612-613; Eren, s. 398; Ayan, s. 440; Topuz, s. 429.

kurulduğu bu durumda, tapu kütüğüne yapılacak olan tescil kurucu değil açıklayıcı nitelik taşır<sup>39</sup>.

TMK m.745'e göre "Yükümlü taşınmaz maliki, kendi menfaatinin hakkaniyete uygun bir biçimde gözetilmesini isteyebilir. Arazinin üzerinden geçecek mecralarda olağanüstü durumlar varsa malik, bu mecraların üzerinden geçirileceği arazi parçasının uygun bir kısmının, zararını tam olarak karşılayacak bir bedelle satın alınmasını isteyebilir". Katlanma yükümlüsü malik, menfaatlerinin hakkaniyet uygun şekilde gözetilmesini isteme hakkına sahiptir<sup>40</sup>. Kanun koyucu olağanüstü durumların haklı göstermesi kaydı ile mecraya katlanma yükümlüsü olan malikin, zararının tam olarak karşılanması kaydı ile üzerinden mecra geçirilecek olan arazi parçasının lehine mecra geçirilen kişinin satın almasını isteme hakkı vardır. Satış bedeli olarak kararlaştırılan bedel, yükümlü taşınmaz malikinin zararının tamamını karşılaması gerekir<sup>41</sup>.

TMK m.746'da durumun değişmesi halinde yükümlü taşınmaz maliki, mecranın nakil masrafları mecra hakkı sahibine ait olmak üzere mecranın başka bir yere nakledilmesini isteme hakkına sahiptir. Örneğin, mecraya konu olan taşınmazın işletme faaliyetinin değişmesi durumunda, yükümlü taşınmaz maliki mecranın üçüncü bir taşınmaza veya kendi taşınmazının farklı bir bölümüne naklini isteyebilir. Diğer taraftan mecra hakkı sahibine de bu hak tanınmaktadır. Bu hakkı kullanabilmek için mecra hakkı sahibinin talepte bulunması gerekmektedir.

## VI. ZORUNLU GEÇİT/GEÇİT VERMEYE KATLANMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Taşınmaz mülkiyetini komşu lehine kısıtlayan zorunlu geçit hakkı, TMK m.747'de düzenleme altına alınmıştır. İlgili hükme göre, "Taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik, tam bir bedel karşılığında bir geçit hakkı tanınmasını komşularından isteyebilir." Buna göre genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik, zorunlu geçit hakkı ile en az zarar vereceği komşu veya komşularında genel yola çıkmak için yükümlük karşılığı olarak tam bir bedel karşılığında kendisine geçit hakkı tanınmasını isteme hakkına sahiptir<sup>42</sup>.

<sup>39</sup> Tekinay, Takyitler, s. 92; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 658-659; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 607; Eren, s. 398.

<sup>40</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 660; Eren, s. 399.

<sup>41</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 660; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 612-613; Eren, s. 399.

<sup>42</sup> Tekinay, Eşya, s. 448; Tekinay, Takyitler, s. 93; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 661; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 608-609; Eren, s. 400 vd.; Esener/Güven, s. 308; Sirmen, Eşya, s. 473; Ayan, s. 441; Ergun Özsunay, "Zaruri Geçit Hakkı Kavramı ve Kanuni Şartları", C. 28, S. 3-4, 1962, İÜHF, s. 751; Mehmet Demir, "Zorunlu Geçit Hakkı Kurulmasının Koşulları ve Tazminatın (Tam Bedelin) Belirlenmesi Sorunu", C. 52, S. 4, 2003, AÜHFD, s. 192; Demirboğa, s. 291.

Zorunlu geçit hakkı doğrudan doğruya kanundan doğduğu için bazı yazarlar tarafından bu yükümlülüğe, irtifak hakkı da denilmektedir<sup>43</sup>. Aksi görüşe göre, bu yükümlülük doğrudan doğruya kanundan doğan irtifak hakkı olmayıp hak sahibinin talebi üzerine, komşu taşınmaz maliki ile yapılacak sözleşme veya mahkeme kararından sonra tapu kütüğüne yapılacak olan tescil ile doğar<sup>44</sup>. Bu görüşe göre, zorunlu geçit hakkı kanundan doğan bir ödevdir. Gerçekten de TMK m.747'de belirtilen şartların gerçekleşmesi halinde komşu taşınmaz maliki yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik lehine geçit hakkı tanınmasını isteme hakkına sahiptir. Bu nedenle zorunlu geçit hakkı kanundan doğan bir ödev niteliğine sahiptir<sup>45</sup>.

Zorunlu geçit hakkını talep edebilmek için kanunun aradığı ilk şart, genel yola çıkmak için yeterli geçide sahip olmamadır<sup>46</sup>. Taşınmaz ile genel yol arasında hiç geçitin bulunmaması veya bağlantının yetersiz seviyede bulunması gerekmektedir<sup>47</sup>. *Tekinay'a* göre<sup>48</sup>, “Genel yol” dan kasıt, herkesin kullanmasına tahsis edilmiş yoldur. Bu tahsisin kamu makamları tarafından yapılması gerekmemektedir<sup>49</sup>.

Taşınmaz malikinin geçit ihtiyacı, objektif duruma göre belirlenmelidir<sup>50</sup>. Ayrıca geçit ihtiyacının gerçek nitelikte bulunması

---

<sup>43</sup> Tekinay, Eşya, s. 450; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 609; Eren, s. 400-401; Sirmen, Eşya, s. 473 vd.; Özsunay, s. 774; Demir, s. 187; Demirboğa, s. 291.

<sup>44</sup> Tekinay, Eşya, s. 449; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 661; Gürsoy/ Eren/ Cansel, s. 609; Eren, s. 401; Sirmen, Eşya, s. 473; Özsunay, s. 752; Demir, s. 207; Demirboğa, s. 291.

<sup>45</sup> Tekinay, Eşya, s. 448 vd.; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 608; Eren, s. 401; Sirmen, Eşya, s. 473 vd.; Özsunay, s. 752.

<sup>46</sup> Tekinay, Eşya, s. 448; Tekinay, Takyitler, s. 95; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 662; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 609; Eren, s. 401; Sirmen, Eşya, s. 473-474; Ayan, s. 441; Özsunay, s. 773; Demir, s. 195; Demirboğa, s. 291.

<sup>47</sup> “*Dava, Türk Medeni Kanunu'nun 747. maddesi gereğince geçit hakkı kurulması isteğine ilişkindir. Zorunluluk bulunmadıkça aleyhine geçit kurulacak taşınmazın bölünmemesi, ekonomik kullanım bütünlüğünün bozulmaması gerekir; bilirkişi raporunda alternatifler gösterilmiş ise de gösterilen yerlerden geçit hakkı kurulmasının imkansız olduğunun, tek ve zorunlu geçit hakkı tesis edilecek yerin mahkeme tarafından geçit hakkı tesis edilen yer olduğunun yeterince ve bilimsel olarak açıklanamadığı görülmüştür. Mahkemeye; davalıya ait taşınmazın bütünlüğü bozulmadan yola ulaşımın sağlanmasının mümkün olup olmadığı araştırılarak en uygun alternatiften geçit hakkı kurulması gerekirken, belirtilen hususlar gözetilmeden davalıya ait taşınmazı ikiye bölerek ekonomik kullanım bütünlüğü bozulacak şekilde geçit hakkı tesisine karar verilmesi doğru görülmemiştir.*” Bu hususta bkz. Yargıtay 7. HD, E: 2021/3132, K:2021/1726, T: 11.10.2021, [www.corpus.com.tr](http://www.corpus.com.tr), E.T.10.11.2022.

<sup>48</sup> Tekinay, Eşya, s. 448; Tekinay, Takyitler, s. 95.

<sup>49</sup> Tekinay, Eşya, s. 448; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 609; Sirmen, Eşya, s. 474.

<sup>50</sup> “*Mahkemeye uygun geçit yeri saptanırken öncelikle taraf yararlarının gözetilmesi gerekir. 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 gereksiniminin nedeni, taşınmazın niteliği ile bu gereksinimin nasıl ve hangi araçlarla karşılanacağı davacının subjektif arzularına göre değil objektif esaslarla uygun belirlenmeli, taşınmaz mülkiyetinin sınırlandırılması konusunda genel bir ilke olan fedakarlığın denkleştirilmesi prensibi dikkatten kaçırılmamalıdır.*” Bu hususta

gerekmektedir<sup>51</sup>. Taşınmaz malikinin geçit ihtiyacı öteden beridir var olabileceği gibi daha sonradan da ortaya çıkabilir<sup>52</sup>. Ancak sonradan ortaya çıkan geçit ihtiyacında mevcut bulunan geçit taşınmaz malikinin işletmesinin veya taşınmazın fiili özellikleri haklı kılmadıkça, geçidin kaybolmasında kendi kusuru var ise komşu taşınmazdan geçit isteme hakkına sahip olamayacaktır<sup>53</sup>.

Komşu taşınmazın geçit hakkı tanınmasından kaynaklanan zararların, lehine geçit hakkı tanınan taşınmaz maliki tarafından karşılanması gerekmektedir<sup>54</sup>. Zararın hesabında yalnızca geçit tahsis edilen yer değil, yükümlü taşınmazın tamamı dikkate alınır. Geçit tahsis edilen taşınmazda sınırlı aynı haklara sahip olan aynı hak sahiplerinin de geçitten dolayı bir zararı meydana gelmesi durumunda bu zararların da tazmini gereklidir<sup>55</sup>.

Geçit isteyen taşınmaz maliki zorunlu geçit hakkının şartlarını yerine getirdiği durumda, mülkiyet ve yol durumuna en uygun düşen komşuya karşı ve geçit hakkı ile yükümlendiği zaman en az zarar görecektir ve komşudan talep edilir<sup>56</sup>. Kanun koyucu burada komşu taşınmazdan geçit istenebilmesine özel bir şart getirmiştir. Bu şartların yerine getirilmesi durumunda, komşu taşınmaz malikinden geçit hakkı talep edilir. Komşu taşınmaz malikinin kanundan doğan bu borcu yerine getirmekten imtina etmesi durumunda, TMK m. 716/f.1 gereğince dava açılması gündeme gelecektir<sup>57</sup>. Dava sonucunda kararı verecek hâkimin, kararında iki tarafın menfaatini de göz önünde tutması gerekmektedir<sup>58</sup>.

---

bkz. Yargıtay 14. HD, E: 2006/1623, K:2006/3216, T: 21.03.2006, [www.corpus.com.tr](http://www.corpus.com.tr), E.T.10.11.2022.

<sup>51</sup> Tekinay, Takyitler, s. 96; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 662; Eren, s. 401-402.

<sup>52</sup> Tekinay, Takyitler, s. 96; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 662; Eren, s. 400 vd.

<sup>53</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 662; Sirmen, Eşya, s. 474.

<sup>54</sup> Tekinay, Takyitler, s. 101-102; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 664; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 610; Özsunay, s. 751-752; Demir, s. 197.

<sup>55</sup> Tekinay, Takyitler, s. 101-102; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 664; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 610; Özsunay, s. 751-752; Demir, s. 197.

<sup>56</sup> Tekinay, Takyitler, s. 99; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 664; Eren, s. 402; Özsunay, s. 758; Demir, s. 199-200.

<sup>57</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 666; Sirmen, Eşya, s. 476. Ayrıntılı bilgi için Bkz. Ahmet Arslan, Taşınmaz Mülkiyetinin Tescile Zorlama Davası ile Kazanılması, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 1 vd.

<sup>58</sup> *“Dava tarihinde yürürlükte bulunan Medeni Kanunun 671.maddesi hükmüne göre, genel yola çıkmak için yeterli yolu bulunmayan taşınmaz maliki, komşulardan kendisine bedeli karşılığı uygun bir yerin yol olarak bırakılmasını ister. Her iki tarafın menfaati de gözetilerek en az zarar gören taşınmaz üzerinden, lehine geçit kurulacak taşınmazın niteliği de dikkate alınarak 2,5-3 metre genişliğinde yola kadar kesintisiz kurulur. Ayrıca, öncelikle geçit hakkı ile yükümlü kılınacak taşınmazların tesis edilecek geçit yeri ile ekonomik bütünlüklerinin ve kullanma kolaylığının bozulup bozulmayacağı, miktarları itibarıyla arta kalan kesimin ne ölçüde değer kaybedeceği gibi unsurların saptanıp, komşu taşınmazların da bu yönlerden mukayesesi gerekir.”* Bu hususta bkz. Yargıtay 14. HD, E: 2002/1046, K:2002/1756, T: 11.03.2002, [www.corpus.com.tr](http://www.corpus.com.tr), E.T.10.11.2022.

Zorunlu geçit hakkından yararlanacak taşınmaz, malike lehine geçit hakkının kurulmasını talep etme hakkı verir. Taşınmaz malikinin talebi halinde, yükümlü taşınmaz malikinin kabulü halinde taraflar arasında irtifak sözleşmesi düzenlenir ve bu sözleşmenin tapu kütüğüne tescili ile zorunlu geçit hakkı kurulmuş olur<sup>59</sup>. Buradaki tescil işlemi, kurucu nitelik taşır<sup>60</sup>. Taraflar arasındaki irtifak sözleşmesinin tapu siciline tescili şarttır<sup>61</sup>.

Yükümlü taşınmaz malikinin bu talebi kabul etmemesi durumunda, TMK m.716/f.1 gereğince açılan dava sonucunda, hâkim tarafından verilen kararla zorunlu geçit hakkı kurulmuş olur. Tapu kütüğüne yapılacak olan tescil açıklayıcı nitelik taşır<sup>62</sup>.

## VII. ZORUNLU SU HAKKI

TMK m.761'e göre, suya<sup>63</sup> ihtiyacı olan taşınmaz maliki, komşusunun ihtiyacından fazla olan sudan yararlanmak ve bu yararlanmanın karşılığında, tam bir bedel ödeyerek irtifak hakkı kurulmasını isteyebilir<sup>64</sup>. TMK m. 761'e göre, *"Evi, arazisi veya işletmesi için gerekli sudan yoksun olup, bunu aşırı zahmet ve gidere katlanmaksızın başka yoldan sağlayamayan taşınmaz maliki, komşusundan, onun ihtiyacından fazla olan suyu tam bir bedel karşılığında almasını sağlayacak bir irtifak kurulmasını isteyebilir. Zorunlu su irtifakının kurulmasında*

<sup>59</sup> Tekinay, Eşya, s. 449; Tekinay, Takyitler, s. 103; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 610; Eren, s. 403; Sirmen, Eşya, s. 476.

<sup>60</sup> Tekinay, Eşya, s. 449-450; Tekinay, Takyitler, s. 103; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 610; Eren, s. 403; Sirmen, Eşya, s. 476.

<sup>61</sup> Tekinay, Eşya, s. 450; Tekinay, Takyitler, s. 103; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 610; Eren, s. 403; Sirmen, Eşya, s. 476.

<sup>62</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 667; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 610; Eren, s. 402-403

<sup>63</sup> *"Kanuni (zorunlu) su (kaynak) hakkına ilişkin Türk Medeni Kanununun 761. maddesi hükmünün uygulanabilmesi için anılan Yasanın 760. maddesi hükmünün de gözetilmesi gerekir. Mahkemece zorunlu su irtifakının tesisi için Yasanın öngördüğü koşulların oluşup oluşmadığının da araştırılmadığı görülmüştür. Bu durumda mahkemece mahallinde yeniden keşif yapılarak, öncelikle davacıların taşınmazının su ihtiyacının varlığı ve bu ihtiyacın kendi imkanları ile (örneğin davacıların kendi taşınmazları içinde sondaj kuyusu açılmak suretiyle) karşılanma imkanı olup olmadığı, su ihtiyacı varsa bunu kendisinin aşırı zahmet ve gidere katlanarak başka yoldan sağlayıp sağlayamayacağı araştırılmalıdır. Bu inceleme ve araştırmalar yanında, fen bilirkişi raporuna göre 43 ada 1 sayılı parselin çap kaydı içerisinde kalan kuyunun niteliğinin yeraltı suyu veya kaynak suyu olup olmadığı da araştırılması, yeraltı suyu olduğu sonucuna ulaşırsa ancak yukarıda belirtilen özel yasa ve tüzük hükümlerine göre bu sudan yararlanmak mümkün olacağından Türk Medeni Kanununun 718. ile 756. maddeleri kapsamında kalan kaynak suyu olduğu anlaşılır ise, zorunlu su irtifakının kurulmasındaki Yasanın 761.maddesinde aranan şartların oluşup oluşmadığı konusunda ehil bilirkişilerden ayrıntılı ve gerekçeli rapor alınarak Yasanın 744 ve 761. maddelerindeki öngörülen kurallar da göz önünde bulundurularak sonucuna göre bir karar verilmelidir."* Bu hususta bkz. Yargıtay 14. HD, E: 2013/5715, K:2013/7588, T: 17.05.2013, [www.corpus.com.tr](http://www.corpus.com.tr), E.T.10.11.2022.

<sup>64</sup> Tekinay, Takyitler, s. 115; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 668; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 611; Eren, s. 404; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 565; Sirmen, Eşya, s. 477; Ayan, s. 452.

*öncelikle kaynak sahibinin menfaati gözetilir. Durum değişirse, kurulmuş irtifak hakkının değiştirilmesi veya kaldırılması istenebilir.”*

İrtifak hakkı kurulması için kaynağa ihtiyaç duyan taşınmaz malikinin, bu ihtiyacını aşırı zahmete ve gidere katlanmadan başka yerden getirmesinin mümkün olmamalı ve kaynak sahibinin ihtiyacından fazla su bulunmalıdır<sup>65</sup>. Bu şartlar gerçekleştiği takdirde, tam bir bedel karşılığında taşınmaz malikinden irtifak hakkı kurulmasını isteyebilir. Bu bedelin peşin olarak ödenmesi gerekmektedir.

Kaynak sahibi fazla olan suyun verilmesi için talebi kabul ettiği takdirde, resmi şekilde su irtifakı sözleşmesi yapılır ve bu sözleşmeye istinaden her iki taşınmazın tapu kütüğüne yapılan tescil ile su irtifakı kurulmuş olur<sup>66</sup>. Yükümlü taşınmaz malikinin sözleşme yapmayı reddetmesi durumunda su ihtiyacı bulunan malik, su irtifakı kurulması için dava açabilir. Mahkeme kararının kesinleşmesiyle su (kaynak) irtifakı doğar. Mahkeme kararının tapu siciline tescili, açıklayıcı niteliktedir<sup>67</sup>.

Yararlanan taşınmaz maliki, irtifak hakkı kurulduktan sonra yükümlü taşınmazdan suyu alabilir. Bu işlemi yaparken yükümlü taşınmaz malikine en az zararı vermek zorundadır<sup>68</sup>.

## SONUÇ

Mülkiyet hakkı sahibine yalnızca yetkiler tanımaz. Söz konusu hak, malik aleyhine birtakım ödevleri de beraberinde getirmektedir. Komşular yararına getirilmiş olan mülkiyet kısıtlamaları niteliği itibarıyla özel hukuk nitelikli ödevlerden olup bu ödevden kimin yararlandığına ilişkin olarak yapılan sınıflandırmanın alt başlığı içerisinde değerlendirilmektedir. Kanun'da komşular yararına getirilmiş olan bu kısıtlamalar, birlikte yaşamının zorunlu bir sonucu olarak malike yüklenmiş olan ödevlerdendir. Bu tip kısıtlamaların temel amacı, komşular arasındaki ilişkilerin sağlıklı şekilde devamını sağlamak, barış ve huzurun bozulmasını engellemektir. Söz konusu kısıtlamalar yalnızca komşular lehine öngörüldüğünden malik komşusu olmayan kişilerce yapılan taleplere kendi serbest iradesi dışında katlanmak zorunda değildir. Ne var ki günümüzün gelişen teknolojik şartları düşünüldüğünde “komşu” kavramının sınırları belirlenirken dar bir yorum yapılmamalı, taşınmazda yürütülen faaliyetin doğrudan etki alanında kalan kişiler de komşu olarak değerlendirilip Kanun'da öngörülen kısıtlamalardan faydalandırılmalıdır.

<sup>65</sup> Tekinay, Takyitler, s. 116; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 670; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 611-612; Eren, s. 404; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 565; Sirmen, Eşya, s. 477.

<sup>66</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 670; Gürsoy/Eren/Cansel, s. 611-612; Eren, s. 405; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 565; Sirmen, Eşya, s. 477; Ayan, s. 453-454.

<sup>67</sup> Gürsoy/Eren/Cansel, s. 611-612; Eren, s. 405; Sirmen, Eşya, s. 478.

<sup>68</sup> Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 671, Eren, s. 404-405; Akipek/Akıntürk/Ateş, s. 565.

## KAYNAKÇA

- Akipek J/Akıntürk T/Ateş D, Eşya Hukuku, 2. Baskı, Beta Basım Yayın, İstanbul, 2018.
- Arslan A, Taşınmaz Mülkiyetinin Tescile Zorlama Davası ile Kazanılması, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.
- Ayan M, Eşya Hukuku, Mülkiyet, C. II, 10. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2020.
- Demir M, “Zorunlu Geçit Hakkı Kurulmasının Koşulları ve Tazminatın (Tam Bedelin) Belirlenmesi Sorunu”, C. 52, S. 4, 2003, AÜHFD, ss. 187-210.
- Demirboğa D A, Türk Medeni Kanunu ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Çerçevesinde Mülkiyet Hakkının Konusu ve Kapsamı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.
- Eren F, Mülkiyet Hukuku, 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020.
- Esener T/Güven K, Eşya Hukuku, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.
- Günveren G B, “Türk Hukukunda Zorunlu Mecra Kavramı ve Zorunlu Mecra İrtifakının Doğumu İçin Gerekli Olan Şartlar”, C. 15, S.1-2, 2009, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, ss. 215-238.
- Gürsoy K T/Eren F/Cansel E, Türk Eşya Hukuku, 2. Baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1984.
- Oğuzman M K/Seliçi Ö/Oktay-Özdemir S, Eşya Hukuku, 22. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020.
- Özsunay E, “Zaruri Geçit Hakkı Kavramı ve Kanuni Şartları”, C. 28, S. 3-4, 1962, İÜHFM, ss. 751-789.
- Sirmen L, Eşya Hukuku, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020. (Anılış: Sirmen, Eşya).
- Sirmen L, “Taşınmaz Mülkiyetinin Kullanılmasında Çevre Etkileri Yaratan Müdahalelerden Dolayı Malikin Sorumluluğu”, C. 40, S. 1, 1988, AÜHFD, ss. 281-306.
- Tandoğan H, “Türk Hukukunda Mecralar”, C. 9, S. 3, 1952, AÜHFD, ss. 135-165.
- Tekelioğlu N, “Komşuluk Hukuku Bakımından Taşkın Bitkiler”, C. 12, S. 2, 2021, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 620-635.
- Tekinay S S, Eşya Hukuku, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1970-71. (Anılış: Tekinay, Eşya).
- Tekinay S S, Taşınmaz Mülkiyetinin Takyitleri, C. II/1, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1988. (Anılış: Tekinay, Takyitler).
- Topuz M, Türk Özel Hukukunda Taşınmaz Mülkiyeti, Seçkin Yayınları, Ankara, 2020.

Ulusan İ, Medeni Hukukta Fedakârlığın Denkleştirilmesi İlkesi ve Uygulama Alanı, 2. Baskı, İstanbul, 2012.

Yılmaz Y, “Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu”, C. 24, S. 2, Aralık 2018, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, s. 1146-1173.

Zevkliler A, “Komşuluk Hukukunda Taşkın Bitki ve Ağaçlar”, C. 2, S. 2, 1984, Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 113-131.