

# HUKUKİ BOYUTLARIYLA TINY HOUSE

## *Legal Aspects of Tiny House*

Dr. Öğr. Üyesi Seda BAŞ\*  
Dr. Gonca KOZANOĞLU\*\*  
Dr. Sezgin BAŞ\*\*\*

**Öz:** Günümüzde giderek artan konut ve kira fiyatları ile doğal afet tehdidi nedeniyle oluşan sosyal durumun barınma hakkını ihlal eder dereceye ulaşması çekme karavan, konteyner gibi bazı eşyalarda olduğu gibi tiny house'ların da yaygınlaşmasına yol açmaktadır. Tiny house kullanımının artması, tiny house'lar hakkında açık ve yeterli bir hukuki düzenlemenin yokluğu nedeniyle bu yapıların hukuki statüsü hakkında tartışmalara yol açmıştır. Tiny house'lara ilişkin bu tartışmalara bir bakış açısı geliştirebilmek için öncelikle bu evlerin hukuki statüsünün açıklığa kavuşturulması gerekmektedir. Tiny house'ların tek bir hukuk disiplininin ele alınması eksik ve yetersiz değerlendirmelerin yapılmasına yol açabileceğinden gerek özel hukuk gerek kamu hukuku ilişkileri açısından konumlandırılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu nedenle bu çalışmada, tiny house'lar anayasa hukuku, idare hukuku ve medeni hukuk perspektifinden incelenmiştir. Çalışmamızda Türkiye'deki tiny house'ların gelişiminin önündeki hukuki engellerin ortaya koyulması ve bu engellerin kaldırılabilmesi adına neler yapılması gerektiğine dikkat çekmek amaçlanmaktadır. Ayrıca, Amerika ve Avustralya hukuk düzenlerinde tiny house'lar hakkındaki hukuki düzenleme ve gelişmelerden faydalanılmıştır.

**Anahtar kelimeler:** Tiny house, mobil ev, taşınabilir ev, tekerlekli ev, imar hukuku, konut hakkı, çevre kirliliği, yapı

**Abstract:** Today, the social situation caused by the increasing housing and rent prices, and the threat of natural disasters reach to a level that violates the right to shelter, causes tiny houses to become widespread, as is the case with some items such as trailers and containers. The increase in the use of tiny houses has led to debates about the legal status of tiny houses due to the absence of a clear and sufficient legal regulation. In order to develop a perspective on these discussions about tiny houses, the legal status of these houses should be clarified first. Because of handling tiny houses by one legal disciplines may lead to incomplete and inadequate evaluations, tiny houses need to be positioned in terms of both private law and public law relations. Therefore, in this research, tiny houses are examined from the perspective of constitutional law, administrative law and civil law. In our study, it is aimed to reveal the legal obstacles to the development of tiny houses in Turkey and to draw attention to what should be done in order to remove these obstacles. In addition, legal regulations and developments about tiny houses in American and Australian legal systems have been used..

**Keywords:** Tiny house, mobil house, house on the wheel, building law, right to housing, environmental pollution, building.

\* İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı, seda.bas@inonu.edu.tr, ORCID: 0000-0001-5382-2663.

\*\* Çukurova Üniversitesi Hukuk Fakültesi İdare Hukuku Anabilim Dalı, gkozanoglu@cu.edu.tr, ORCID: 0000-0003-3559-3056.

\*\*\* Çukurova Üniversitesi Hukuk Fakültesi Anayasa Hukuku Anabilim Dalı, szgnbas@gmail.com, ORCID: 0000-0002-6368-7263.

Makale Geliş Tarihi: 03.08.2023, Makale Kabul Tarihi: 25.10.2023

DOI : 10.57083/adaletdergisi.1391726

## GİRİŞ

Tiny house, Türkiye’de son yıllarda kullanımı artan ve gelişen bir sektör olarak dikkat çekmektedir. Tiny house kullanımının artması beraberinde bazı hukuki olaylara konu olmasına yol açmıştır. Ekonomik açıdan bazı turizm ve emlak sektörü çevreleri, tiny house’ların kendi sektörlerini olumsuz etkileyeceği zannıyla bu minik ve doğal evlere karşı olumsuz bir tavır ortaya koymuşlardır. Bazı belediyeler ise araziye ait kullanım kararlarına aykırı sonuçlar doğurduğu ve sözde çevre ve görüntü kirliliği oluşturduğu iddiasıyla yıkım kararı ve idari para cezaları vermektedirler<sup>1</sup>.

Çalışmada İngilizce’deki “tiny house” ifadesinin kullanılması tercih edilmiştir. İngilizce’deki tiny house ifadesi, dilimize küçük ev olarak tercüme edilebilir. Ancak her küçük ev, bir tiny house değildir. Bir küçük evin tiny house olabilmesi için taşınabilirlik, bağımsız ve müstakillik, özgürlük ve az tüketim gibi saiklerle donatılmış olması gerekmektedir. Tiny house’lar aslında şehir yaşantısında yeni bir öge. Prefabrik veya ahşap yapılar ve karavanlar zaten bazı kişiler tarafından kullanılmaktaydı. Tiny houselerin, 2020 yılının başlarında ortaya çıkan Covid-19 pandemisi veya bazı doğal afetlerden sonra kullanımı yaygınlaşmıştır. Özellikle betonlaşmış şehir yaşantısından uzaklaşarak bireylerin doğada yaşamasına da imkan vermesi nedeniyle son yıllarda bir akım haline gelmiştir. Bu çalışmanın temel konusu; giderek yaygınlaşan tiny house’ları hukuki açılardan değerlendirmek, gelişiminin önündeki hukuki engelleri tespit etmek ve bu engellerin aşılabilmesi amacıyla hukuki önerilerde bulunmaktır.

Görüldüğü üzere, tiny house’lar hukuki olarak ilk etapta idare hukuku ile ilişkilidir. Tiny house’ların üretiminin veya inşa edilmesinin, ayrıca imarlı ve imarsız arsalarla kondurulmasının ve hatta kamu hizmetlerinden faydalanmalarının idarenin uyguladığı yapı ve imar düzenlemelerine aykırı olup olmadığı yönü, idare hukukunu ilgilendirmektedir. Diğer taraftan, bu küçük evlerin taşınır veya taşınmaz eşya olup olmadıkları, ayrıca yapı, bina, konut sayılıp sayılmayacakları ve bunların satışı, rehni veya kiralanması gibi hususlar, medeni hukukun konusuna girmektedir. Ayrıca, tiny house’un bulunduğu yere tebligat yapıp yapılamayacağı medeni usul hukukunu, konut dokunulmazlığı hükümlerinin uygulanıp uygulanmayacağı meselesi yönünden ceza hukukunu da ilgilendirmektedir. En nihayetinde tiny house’lar, anayasal haklar açısından konut hakkı ve özel yaşama ve konuta saygı hakkı, yerleşme hürriyeti gibi hak ve hürriyetlerin gerçekleştirilmesi açısından önem arz etmektedir. Tiny house’ların birçok hukuk dalını ilgilendirmesi ve söz konusu yapıların hukuki rejimini hukuk bilimi perspektifinden irdeleyen bir çalışma bulunmaması, konunun hukukçular tarafından ele alınmasını gerekli kılmıştır. Türkiye’de tiny houselar hakkında herhangi bir bilim dalında hazırlanan bir yüksek lisans tezi ve iki makaleden başka

---

<sup>1</sup> Birgün, “Belediyenin ‘tiny house’ kararı, mahkeme tarafından iptal edildi”, 29.11.2022, (<https://www.birgun.net/haber/belediyenin-tiny-house-karari-mahkeme-tarafindan-iptal-edildi-411735>), (s.e.t. 25.05.2023).

bir şey yoktur. Karaaslan / Parlak Biçer'in makalesi, her ne kadar bir mevzuat incelemesini konu edinse de mimarlık biliminde çalışan akademisyenler tarafından kaleme alınması nedeniyle daha çok tiny houseların üretim aşamasında sağlaması gereken yapısal gereklilikler hususunda hukuki düzenlemelerin yokluğuna vurgu yapan ve bu düzenlemelerin konu başlıkları itibarıyla neleri içermesi gerektiğine odaklanan bir çalışmadır. Tiny house'ların hukuki rejimi oldukça dar bir kapsamda ve genel olarak incelenmiştir. Dolayısıyla, tiny house'ların hukuki rejimini ele alan bu çalışmamız, Türkiye'de hukukçular tarafından kaleme alınan ilk çalışmadır. Tiny house'ların hukuki rejimine ilişkin tartışmaların yanında ayrıca ekonomik, çevresel, psikolojik ve sosyolojik açıdan önemli etkilerinin bulunduğu dikkate alındığında, bu alanlarda da çalışma yapılmalıdır.

Araştırmada, tiny house'lar, nitel ve nicel analizlere yer verilerek açıklayıcı bir yaklaşımla ele alınacaktır. Türkiye'de konunun ilk kez ele alınması da dikkate alınarak betimleyici (*descriptive*) bir anlatım tercih edilmiştir. Bunun yanında özellikle Türkiye bakımından eleştirel ve normatif açıdan değerlendirici analizlere de yer verilecektir. Sonuçta bu araştırmanın gelecekteki detaylı araştırmalar için bir temel olması amaçlanmakta, böylece teori inşasına katkı sunulması planlanmaktadır. Çalışmada sunulacak karşılaştırmalı hukuk düzenlerindeki veriler, Türkiye açısından hukuki rejimin açıklanması ve normatif öneriler teklif edilmesi ile; bireysel, ticari ve kamusal bilinçlenme ve kamusal politikanın belirlenmesine mütevazı bir katkı sunulması da ayrıca hedeflenmektedir. Diğer yandan Tiny house'lara ilişkin kamuoyundaki bilgi kirliliğinin giderilmesi de amaçlanmaktadır. Bu çalışma, basın aracılığıyla haberdar olunan bazı kamu otoritelerinin yanlış uygulamalarının da son bulması için bir gayret olarak anlaşılmalıdır<sup>2</sup>. Çünkü, tiny house'lar hakkında olumlu bir düzenlemenin yapılmasının veya yanlış hukuki işlemlere son verilmesinin, çevre ve ekonomi açısından olumlu sonuçlara yol açacağı düşünülmektedir.

## I. GENEL OLARAK TINY HOUSE

Bu bölümde Tiny house kavramının tanımı ve literatürde genel olarak değinilen ortak özellikleri belirtilecektir. Sonrasında tiny house'ların ortaya çıkışının ve bir moda haline gelmesinin nedenleri

---

<sup>2</sup> Bazı şehirlerdeki belediye veya valilikler, tarımsal araziler içinde bulunan ve imar kanunlarının öngördüğü gereklilikleri yerine getirmeyen tiny house'lar hakkında imar kanuna aykırı şekilde inşa edildikleri ve oturma ruhsatları bulunmadığı nedeniyle "yıkım kararı" vermekte ve idari para cezası yaptırımını uygulamaktadırlar. Kamuoyuna yansıyan haberlerden bazıları için bkz. Hürriyet, "İzmir'de 'tiny house'a yıkım kararı, İdare Mahkemesi'nden döndü", 07.09.2022. <https://www.hurriyet.com.tr/gundem/izmirde-tiny-housea-yikim-karari-idare-mahkemesinden-dondu-42133333> (s.e.t. 31.10.2023); NTV, "Edirne Valiliği'nden 'tiny house'lar için suç duyurusu", 02.05.2023. <https://www.ntv.com.tr/turkiye/edirne-valiliginden-tiny-houselar-icin-suc-duyurusu,EDtemLSAvUWIR945ctddEQ> (s.e.t. 31.10.2023).

üzerinde durulacaktır. Böylece, tiny house'ların hukuki, ekonomik ve sosyolojik açıdan önemi ortaya koyulacaktır.

### A. Kavramsal Açından Tiny House

Tiny house kavramı, literatürde sadece tekerlek üzerindeki küçük ev (*tiny house*) yapıları ifade etmek için kullanılmamaktadır. Belirli şartları taşıyan sabit yapılar da tiny house olarak değerlendirilmektedir<sup>3</sup>. Bu çerçevede tiny house'lar hareket edebilen (taşınabilir) ve sabit yapılar şeklinde ikiye ayrılabilir<sup>4</sup>. Literatürde Heather Shearer ve Paul Burton, tiny house'ların tipolojisine ilişkin yaptıkları çalışmada taşınabilir tiny house'ları; tam tiny house (*tiny house on the wheel*, THOW), yeri değiştirilebilir tiny house (ör. konteyner) ve tam mobil evler (ör. karavan) şeklinde üçe ayırmaktadır. Yazarlar, taşınabilir olmayan sürekli küçük evleri de üçe ayırmışlardır. İlki, sabit tiny house olarak ifade edebileceğimiz tiny house niyetiyle üretilen genellikle 50 m<sup>2</sup> civarındaki evlerdir. İkincisi baraka, garaj ve ahır gibi oturulabilir olmayan yapılardır. Üçüncüsü ise tiny house köyleridir<sup>5</sup>. Bu çalışmada ele alınacak tekerlek üzerindeki küçük ev yapıları (THOW) taşınabilir tiny house kavramının bir alt kategorisini oluşturmaktadır. Nitekim Türkiye'de de tiny house denince akla gelen; 10-30 m<sup>2</sup> arasında bir büyüklüğe sahip olan, treyler üzerinde bulunan ve tekerlekle hareket eden ahşap küçük yapılardır.

Tiny house'ların sabit olanları 100 m<sup>2</sup>'ye kadar artabilirken, taşınabilir olanları genellikle 20 m<sup>2</sup> civarındadır. Öte yandan, 10 m<sup>2</sup>'nin altında tiny house'lara da rastlanabilmektedir. Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD) Uluslararası Standartlar Konseyi (*International Code Council*) tarafından yayımlanan Uluslararası Konut Standartları'na (*International Residential Code*) "Appendix Q Tiny House" başlığı altında tiny house'a ilişkin bazı standartlar eklenmiştir<sup>6</sup>. Ek Tiny House düzenlemeleri, Uluslararası Konut Standartları'nın asli bir parçası değildir. Bu nedenle, kamu otoriteleri tarafından özel olarak onaylanmadıkça ilgili şehir veya bölgede uygulama alanı bulamayacaktır<sup>7</sup>.

<sup>3</sup> Lisa T. Alexander, "Tiny Homes: A Big Solution to American Housing in Security", Vol. 15, 2021, Harvard Law & Policy Review, s. 472.

<sup>4</sup> Ceren Çizmecioglu / Ayşe Tanrıverdi Kaya, "Küçük Ev Hareketi Üzerine Tematik Bir Derleme", Mimarlık, Planlama ve Tasarım Alanında Yeni Trendler, Editörler: Prof. Dr. Alper Çabuk / Doç. Dr. Hüseyin Samet Aşıkutlu, Duvar Yayınları, İzmir, 2022, s. 9-10.

<sup>5</sup> Bkz. Heather Shearer / Paul Burton, "Towards a Typology of Tiny Houses", 2018, Theory and Society, s. 10.

<sup>6</sup> Bu Kuruluşun yayımladığı "Appendix Q Tiny House" başlıklı tiny house düzenlemeleri için bkz. International Code Council, "Appendix Q Tiny Houses", (<https://codes.iccsafe.org/content/IRC2018P7/appendix-q-tiny-houses>) (s.e.t. 18.05.2023).

<sup>7</sup> Birçok Amerika eyaletinde şehirler tiny house'ları hukuken sürekli bir konut olarak kabul etmeye başlamışlardır. Appendix Q, tiny house'lara ilişkin her türlü düzenlemeyi içermese de birçok şehir bu eki benimsemektedir. Ancak, daha sonra aşağıda belirtileceği üzere, birçok şehirde tiny house'lar birincil

Uluslararası Konut Standartları'nın içindeki tiny house düzenlemeleri, hem mobil/taşınabilir hem de sabit tiny house'lara ilişkin standartlara ve kurallara ilişkin gereklilikleri ortaya koymaktadır. Buna göre tiny house “*çatı katı kısmı hariç 37 m<sup>2</sup> ve daha az olan zemin alanına sahip yapılar*” olarak tanımlanmıştır. Ayrıca, dışsal alandaki veranda bu üst limite dahil değildir. Uluslararası Konut Standartları'na eklenen tiny house'a ilişkin tanıtımda “tekerlek üstünde” şeklinde bir niteleme bulunmadığı için sabit yapılar da tiny house olarak değerlendirilmektedir. Burada sadece boyut açısından bir tanım ortaya konulmuştur.

Uluslararası Konut Standartları'nda boyut açısından bir standart getirilmesine rağmen, sadece belirli bir alanı geçmeyen yapılar tiny house olarak adlandırılabilir mi? Kanaatimizce, hayır. Öğretide tiny house kavramını tanımlamada sadece boyuta atıf yapılmamaktadır. Çünkü, belirli ölçülerden küçük olmak, hiç değilse tiny house hareketi için yeterli bir ölçüt değildir<sup>8</sup>. Bu kapsamda öncelikle, bağımsızlığın tiny house kavramını tanımlamada bir unsur olup olamayacağı sorusu cevaplanmalıdır. Örneğin, tiny stüdyo apartmanları acaba bir tiny house mudur? Tiny house'un bağımsız olması gereklidir. Nitekim, çoğu tiny house hareketi de stüdyo apartmanları, bir tiny house olarak kabul etmemektedir. Özellikle Amerika, Avustralya ve daha az oranda Yeni Zelanda ve Kanada'da, tiny house kavramı, aynı zamanda Avustralya veya Amerikanların avlulu bir müstakil ev hayali ile ilişkilendirilir<sup>9</sup>. Shearer ve Burton, tiny house tiplerinde başka ortak unsurların da bulunması gerektiğini vurgulamaktadır. Yazarlara göre boyut ve taşınabilirlikten başka<sup>10</sup>; tasarım ruhu, bağımsızlık, kolay ödenebilirlik ve sürdürülebilirlik tiny house'lar için ortak unsurlar olarak karakterize edilebilir<sup>11</sup>. Joshou Wotton, Henry Skates ve Leigh Shutter'a göre, “belirlenmiş bir yüzölçümü” (*prescribed floor area*) ifadesi tiny house'lar bakımından tek unsur değildir. Ayrıca kendini gerçekleştirme (*self fulfilment, self-actualisation*) düşüncelerini içerecek şekilde hane halkının gerekliliklerini karşılamayı esas alacak şekilde bir tanım geliştirilmelidir<sup>12</sup>.

Sonuç olarak, tiny house kavramı genel olarak tanımlanacak olursa, 9.3 ila 37.2 m<sup>2</sup> arasında bir alana sahip olan tekerlekli ev yapıları ifade eder<sup>13</sup>. Ancak, öğretide, her küçük evin bir tiny house olmadığı

---

yapıya bağlı bir ikincil yapı (*accessory dwellery unit*) olarak hukuki zemine oturtulmaktadır. Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz., Shearer / Burton, 2018, s. 6, 7; Gabrielle Madison / Andrew Madison, *Tiny House: Designing, Building, and Living*, Dorling Kindersley Limited, Indiana, 2017, s. 59.

<sup>8</sup> Shearer / Burton, 2018, s. 1.

<sup>9</sup> Shearer / Burton, 2018, s. 11.

<sup>10</sup> Shearer / Burton, 2018, s. 8.

<sup>11</sup> Shearer / Burton, 2018, s. 8, 18.

<sup>12</sup> Joshou Wotton / Henry Skates / Leigh Shutter, “Tiny House – When Size Matters”, 2019, Australian Planner, s.11.

<sup>13</sup> Nur Selcen Karaaslan / Z. Özlem Parlak Biçer, “Mobil Konut Üretiminin Mevzuat Açısından Değerlendirilmesi”, Volume 11, Issue 5 (Special Issue),

vurgulanmaktadır<sup>14</sup>. Tiny house'ların 37 m<sup>2</sup>'den az bir alana sahip olma, taşınabilirlik, bağımsızlık, sürdürülebilirlik, alım gücünün olması, tasarım ruhu gibi özellikleri bünyesinde taşıması gerektiği söylenebilir. Ancak, kapitalist bir düzenin hakim olduğu günümüz dünyasında giderek moda haline gelen tiny house'ların tüketiciliğin bir nesnesi olabilmesi de oldukça yüksek bir ihtimaldir.

## B. Tarihsel Açından Tiny House

Tiny house'ların tekerlek üzerinde bir ev gibi kullanımı Avrupa'da 16. yüzyıla dayanmaktadır. Ancak, tiny house'ların günümüzde sahip olduğu işlevi ile kullanımı Amerika Birleşik Devletleri'nde 1990'lu yıllara rastlar. Bu dönemde tiny house'lar, bir treyler temeli üzerine 37 m<sup>2</sup>'den az olarak inşa edilmiştir. Bu evler, bir karavan gibi seyahat etmekten ziyade kısıtlayıcı imar kanunlarından kaçmak ve zorlayıcı ekonomik giderleri hafifletmek için ortaya çıkmıştır<sup>15</sup>. Tiny house'ların ortaya çıkmasının ve günümüzde bir moda olarak görülmesinin başka birçok ekonomik, hukuki, sosyal ve çevresel nedeni bulunmaktadır.

Tiny house'ların ortaya çıkmasının ve gelişmesinin önemli bir nedeni; minimalizm, az tüketim ve kamu otoritesinden bağımsızlık gibi felsefi argümanlardır<sup>16</sup>. Tiny house kullanıcılarının çoğu için büyük evler, çevresel ve ekonomik açıdan sürdürülebilir olmayıp, daha çok enerji tüketimine ve mali gidere neden olmaktadır. Diğer taraftan, tiny house'lar sıklıkla doğal veya geri dönüştürülebilir malzemeden ve daha az kaynakla (yapı malzemesi) inşa edilebilmektedir<sup>17</sup>. Ayrıca, tiny house'lar kişinin geniş ve yeşil bir alanda, istediği yerde müstakil bir şekilde yaşama imkanı sunmasıyla doğa ile uyumlu bir hayatın da kapılarını açmaktadır.

Tiny house'ların ortaya çıkışı ve gelişmesinde felsefi argümanların yanında ekonomik argümanlar da önemli bir rol oynamaktadır. Böyle bir küçük eve sahip olmak, alım gücü (*affordability*) açısından diğer evlere nazaran daha kolaydır. Ayrıca evin giderleri azaltılmış olacaktır. Yeni bir betonarme evi banka finansmanı ile almak birçok kişi için mümkün değilken, tiny house'ları nakit para ile almak dahi mümkündür. Öte yandan, treyler için bir mal vergisi vermek gerekmemektedir<sup>18</sup>. Özellikle ev ve kira fiyatlarının yüksek olduğu merkezlerde, tiny house'lara yönelim daha çok artmıştır.

---

December 2023, Online Journal of Art and Design, s. 539-540; Çizmecioğlu / Tanrıverdi Kaya, s. 8.

<sup>14</sup> Wotton / Skates / Shutter, s. 11.

<sup>15</sup> Shearer / Burton, 2018, s. 4.

<sup>16</sup> Shearer / Burton, 2018, s. 14.

<sup>17</sup> Shearer / Burton, 2018, s. 14.

<sup>18</sup> Jasmine Ford / Lilia Gomez-Lanier, "Are Tiny Homes to Stay? A Review of Literature on the Tiny House Movement", Volume 45, Issue 4, 2017, Family and Consumer Sciences Research Journal, s. 401.

Tiny house'lar doğal afet dönemlerinde de önemli bir işleve sahiptir. Deprem bölgelerinde acil konut, devam eden süreçte ise güvenli konut ihtiyacını karşılayabilmektedir. Kişilerin deprem korkuları bu taşınabilir evlerde asgari düzeye indirilebildiğinden bireysel ve sosyal psikolojiye katkıları da bulunmaktadır. Covid-19 pandemisinin yaşanması, tiny house'ların şehirden uzakta izole bir yaşam imkanı sunabilmesi nedeniyle kendisine olan ilgiyi artırmıştır.

Tiny house'lar sadece ev olarak kullanılmamaktadır. Başka kullanım amaçları için de işlevsel bir özelliğe sahiptir. Bu kullanım amaçlarına örnek olarak; butik turizm konaklamaları, doğal afetler sonrası acil konut ihtiyacını karşılama, evsizler için barınma alanı, taşınabilir perakende satış alanları, tarımı desteklemek amacıyla mevsimlik işçilerin kalacağı yer sorunu için çözüm sunma<sup>19</sup> gösterilebilir.

Tiny house'lar daha az tüketim ve minimalizm ile ilişkilendirilmesine rağmen ABD'de çoğu tiny house kullanıcısı, uzun dönem bir yaşam stili benimseme yerine geçici bir kullanım amacını sahiplenmiştir. Bu kişiler tiny house'ları ya ek gelir elde etmek amacıyla başkalarına kiralamak veya haftasonu ya da yazlarını değerlendirmek için tatil veya bir eğlence yeri olarak kullanmaktadır. Dolayısıyla tiny house'lar bir bakıma "ikinci geçici evler" olarak görülmektedir<sup>20</sup>. Bu ise daha az tüketim ve basit bir yaşamdan ziyade, daha çok eşya kullanımı ve daha çok tüketim meydana getirir. Diğer bir deyişle, tiny house'lar, sürekli bir yaşam için tercih edilmezlerse aşırı tüketime karşı bir tepki olmaktan ziyade, tüketim arzusunun ve çılgınlığının bir nesnesi haline gelebilirler.

## II. TINY HOUSE'LARIN HUKUKİ REJİMİ

Bu bölümde tiny house'ların hukuki rejimi belirlenmeye çalışılacaktır. Tiny house'ların hukuki durumu üç aşamada ele alınacaktır. İlk olarak tiny house'ların üretim veya inşa edilme aşamasındaki sınırları, ikinci olarak tiny house'ların karayolunda uyması gerekli kuralları ve son olarak tiny house'ların park edilmesi ve sürekli şekilde bir konuma yerleştirilmesidir. Daha sonra Türkiye'de tiny house'ların gelişiminin önündeki hukuki engeller tespit edilmeye çalışılacaktır. Bu engellerin aşılması yönünde hangi düzenlemelere ihtiyaç olduğu hususunda çeşitli önerilerde bulunulacaktır. Bu bölümde ele alınacak olan söz konusu tartışmalar, Amerika Birleşik Devletleri ve Avustralya'daki tiny house düzenlemeleri perspektifinden yararlanılarak yürütülecektir.

---

<sup>19</sup> Çizmecioğlu / Tanrıverdi Kaya, s. 10.

<sup>20</sup> Ford / Gomez-Lanier, s. 402.

## A. Tiny House'ların Hukuki Statüsü

### 1. Karşılaştırmalı Hukukta

Tiny house'ların hukuki statüsünü tespit ederken sabit ve hareketli olmaları ayrımı dikkate alınmalıdır. Karşılaştırmalı hukuktaki uygulamalarda da genel olarak bu ayrım benimsenmiştir. Sabit tiny house'lar, hukukidir. Diğer bir deyişle, bu sabit yapılar yapı kanunları ve imar düzenlemelerine tabidir ve bunlara uygun olarak inşa edilmelidir. Ahır, garaj, tiny house köyleri gibi sabit yapılar, Amerika'da ve Avustralya'da bağımsız yapılar olarak inşa edilebileceği gibi *birincil evlere* (*primary residence*) bağlı *ikincil yapılar* şeklinde de inşa edilebilmektedir. Devletten devlete, belediyeden belediyeye bu düzenlemeler değişebilmektedir. Avustralya'daki çoğu devlette, tiny house'lar, ikincil yapılar (*ancillary dwellings, secondary dwellings veya granny flats*) üzerinde kimin yaşadığına bağlı olarak sınırlamalara tabidir<sup>21</sup>. Bazı devletlerde tiny house'lar herhangi birine kiraya verilebilirken, bazılarında ise sadece aile üyelerine kiralanabilir<sup>22</sup>. Amerika Birleşik Devletlerinde ise bu sabit küçük evler, "ikincil ev yapılar" (*accessory dwellery unit*) olarak inşa edilebilmektedir. Ancak, bu yapılar, birincil evin var olmasını ve bu birincil evin ihtiyacına yarayacak bir işlev üstlenmesini gerekli kılar. Türkiye'de ise sabit tiny house'lar 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir<sup>23</sup>. Sabit tiny house'lar Türkiye'de daha çok plansız alanlara (imarsız tarımsal arazilere) kondurulmaktadır. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'ne<sup>24</sup> göre iskan dışı alanlarda 250 m<sup>2</sup>'ye kadar yapı inşa edilebilmesi mümkündür. Bu alanlarda sabit tiny house'ların legal hale gelebilmesi için Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 62 ila 64'üncü maddeleri arasında belirtilen koşulları yerine getirmelidir. Örneğin, tiny house'un yapılacağı arazinin en az 5000 m<sup>2</sup> olması, kadastral yola cephesi olması ve belirli bir işlevi yerine getirmesi zorunludur. Ancak, bu yapılar çalışmamızın kapsamına dahil olmadığından bu hususta daha fazla bilgi verilmeyecektir.

Diğer taraftan, taşınabilir olan tiny house tipleri, resmi makamlar tarafından sıklıkla bir ev (*dwelling*) olarak tanımlanmak yerine karavan veya "eğlenti aracı" (*recreational vehicle, RV*) olarak kabul edilirler. Örneğin, Amerika'da tekerlekli tiny house'lar (THOW) tekerlek üzerinde olduklarından "eğlenti aracı" kategorisinde değerlendirilirler<sup>25</sup>. Örneğin, Avustralya'da sabit taşınabilir evler, yerleşim alanında bir *ancillary dwelling* olarak hukuken inşa edilebilir ve yerleştirilebilir iken; mobil tiny house'lar genel olarak karavan sınıfına dahil edilir ve sınırlı yerleşim

<sup>21</sup> Shearer / Burton, 2018, s. 4.

<sup>22</sup> Shearer / Burton, 2018, s. 13.

<sup>23</sup> Çizmecioğlu / Kaya, s. 10.

<sup>24</sup> Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği, 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

<sup>25</sup> Chris Wenban, "The US tiny house on wheels movement with respect to a building code and relevance to Australia", *Australian Planner*, 2019, s. 1.



süresine sahiptirler<sup>26</sup>. Avustralya’da iki haftalık bir yerleşim süresi sınırı söz konusudur. Sonuç olarak, karşılaştırmalı hukukta, tekerlekli veya kızaklı küçük evler, araziye herhangi bir şekilde bağlı olmadığından genellikle imar iznine tabi değildir. Bu sebeple imar düzenlemelerinin öngördüğü gerekliliklere uymaları beklenmez<sup>27</sup>.

Nitekim THOW’lar bir ev/konut olarak değerlendirilmeleri halinde yeterli m<sup>2</sup>’ye sahip olmadıklarından genellikle yapı kanunlarını (*building codes*) ihlal edebilmektedirler. Tiny house’ların inşasında yapı kanunlarında yer alan, geniş giriş ve hol ve diğer detayları yerine getirmek zordur<sup>28</sup>. Bu yapılar, imar ve yapı kanunlarına tabi olmamanın avantajını yaşarken, diğer taraftan oturma sertifikası (*certificate of occupancy*) elde etme imkanları sınırlandırılmıştır. Öte yandan, THOW’lar, bir mobil ev olarak kabul edildiklerinde birçok belediye, evlerin legal olarak park edebileceği yerleri sınırlandırmaktadır. Ve genellikle “eğlenti araçları parkları” veya “mobil ev toplulukları”, tiny house’lara izin vermezler<sup>29</sup>.

## 2. Türkiye’de

Türkiye’de tiny house’ları ve diğer ilgili hususları doğrudan düzenleyen bir hukuki metin bulunmamaktadır<sup>30</sup>. Tiny house’lar tekerlekli, hareket edebilen konutlar olarak düşünüldüğünden “çekme karavan” olarak “römork” statüsünde karayolları mevzuatı çerçevesinde değerlendirilmektedir<sup>31</sup>. Hareket halindeki tiny house’lar bir ev veya bir yapının aksine bir araç olarak kabul edildiğinden, aracın tipine göre tiny house’lara ilişkin hukuki yükümlülükler de değişmektedir<sup>32</sup>.

2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu’nun<sup>33</sup> “Tanımlar” başlıklı 3. maddesinde römork, “motorlu araçla çekilen insan veya yük taşımak için imal edilmiş motorsuz taşıt” şeklinde tanımlanmıştır. Türkiye’de tiny house’lara ilişkin bir hukuki düzenleme bulunmaması nedeniyle mevcut düzenlemeler kapsamında tiny house’lar römork olarak kabul edilmektedir. Ancak 2918 sayılı Kanun’daki römork tanımına bakıldığında, tiny house’lar için uygun bir nitelendirme olmadığı sonucuna varılmaktadır. Nitekim tiny house’lar sadece insan taşımak için imal edilen motorsuz araçlardan ibaret değildir. Tiny house’lar insanlara günlük ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri, sürekli bir yaşam imkanı

<sup>26</sup> Shearer / Burton, 2018, s. 6.

<sup>27</sup> David Kodarin, “Tiny House Legislation In Europe”, *Houzeko*, 21 June 2019. (<https://houzeko.com/tiny-house-legislation-in-europe/> s.e.t. 17.05.2023); Çizmecioglu / Tanrıverdi Kaya, s. 15.

<sup>28</sup> Ford / Gomez-Lanier, s. 401.

<sup>29</sup> Ford / Gomez-Lanier, s. 400.

<sup>30</sup> Karaaslan / Parlak Biçer, s. 539.

<sup>31</sup> Karaaslan / Parlak Biçer, s. 539.

<sup>32</sup> Karaaslan / Parlak Biçer, s. 540.

<sup>33</sup> RG, T. 18.10.1983, S. 18195.

sunmaktadır. Bu sebeple tiny house'ların römork statüsünden kurtartılarak özel bir hukuki statüye kavuşturulması gerekir. Bunun için tiny house'lar hakkında gerekli hukuki düzenlemelerin yapılması ve ivedilikle hayata geçirilmesi, oluşabilecek hukuki sorunların çözümü açısından isabetli bir tercih olacaktır.

## B. Tiny House'ların Tescili

Tiny house hangi tür olursa olsun, bütün hukuk düzenlerinde bir şekilde kayıt altına alınmaktadır<sup>34</sup>. Nasıl ki, Türkiye'de otomobilinize lpg kiti taktırdığımızda bunun noterde araç ruhsatına işlenmesi gerekiyorsa; taşınabilir eviniz için de ruhsata veya başka bir sisteme bununla ilgili bir kayıt tutulmaktadır ve tutulmalıdır. Bu kayıt sistemi, ülkeden ülkeye farklılık gösterebilir.

Amerika Birleşik Devletleri'nde tiny house'ların kayıt altına alınması ile ilgili üç kurum bulunmaktadır. Kişiler, ihtiyaçları ile bağlantılı olarak bu yollardan birini tercih ederek tiny house'unu kayıt ettirmelidir. Bu kurumlar IRC (*International Residence Code*), RVIA<sup>35</sup> (*Recreational Vehicle Industry Association*) ve DOT (*Department of Transportation*)'dur. IRC, daha çok kendin yap (*do-it-yourself*) akımı çerçevesinde inşa edilen tiny house projeleri için uygundur. Yapı görevlileri tarafından verilen bir "oturma sertifikası" (*certificate of occupancy*) ile ev veya tiny house ile sürekli yerleşim hakkına sahip olunur<sup>36</sup>. Tiny house ile bir lokasyonda aylarca kalınması durumu söz konusu ise, "oturma sertifikası" (*certificate of occupancy*) alınması en uygun çözüm olabilir. Çünkü çoğu belediye, "eğlenti araçları" (*recreational vehicles*, RV) için konaklamayı 30 gün ile sınırlandırmaktadır. Diğer taraftan, tiny house ile ayda bir yer değiştirilecek veya RV park ta konaklanılacaksa, RVIA sertifikası en iyi seçenek olabilir<sup>37</sup>. RVIA'nın dezavantajı, "oturma sertifikası" sağlamamasıdır. Dolayısıyla bu durumda tiny house, bir "eğlenti aracı", diğer bir deyişle karavan olarak görülür<sup>38</sup>. DOT'tan alınacak tescil belgesi ise sadece tiny house'un bir yerden başka bir yere bir araç tarafından çekilecek şekilde taşınmasına izin veren bir tescildir. Sonuç olarak Amerika'da yasal olan bir *primary residence* isteniyorsa, bir *yerleşim sertifikası* alınmalıdır. Eğer bir yerleşim sertifikası yoksa, ABD'de çoğu eyalette yasal bir tiny house'a sahip olmak mümkün değildir<sup>39</sup>.

---

<sup>34</sup> Kodarin, a.yer.

<sup>35</sup> RVIA, karavan ve küçük ev inşaatını denetlemek için Amerikan Ulusal Standartlar Enstitüsü'nün (ANSI) standartlarını kullanır.

<sup>36</sup> Madison / Madison, s. 64.

<sup>37</sup> Madison / Madison, s. 69

<sup>38</sup> Madison / Madison, s. 64.

<sup>39</sup> HUD (*Office of Housing and Urban Development*) kurumu tiny house'ların legalliği hakkında karıştırılan konulardan birisidir. HUD, tiny house'ların kendisini hiçbir şekilde denetlemez. HUD sadece fabrikada üretilen evlerden sorumludur

Yukarıda da bahsedildiği üzere birçok tiny house ABD’de bir “ikincil yapı” (*accessory dwellery unit*, ADU) olarak kullanılmaya başlanmıştır. Uluslararası Standartlar Konseyi tarafından 2018’de tiny house ekinin yayımlanması ile ABD’deki bazı şehirlerde (ör., Florida, Masseurthees, California) tiny house’lara sürekli hukuki statü verilmesi amacıyla imar düzenlemelerinde değişiklik yapılarak bu evler bir “bahçe kulübesi” (*backyard cottage*) olarak tanımlanmıştır<sup>40</sup>. Bu düzenlemeler ile tiny house’lar bir “birincil ev” (*primary residence*) olarak tanımlanmasa da, en azından insanlar kendi arazisine tiny house’unu yerleştirme imkanına kavumuştur. Ancak, bunun için birincil, asli nitelikte bir ev gerekmektedir. Diğer yandan, tiny house bir ikincil yapı olarak kabul edildiği için kiralama veya satın alma yoluyla başkasının toprağına yerleştirilmesi de mümkün değildir. Dolayısıyla tiny house’ların resmi makamlar tarafından bir ikincil yapı olarak değerlendirilmesinin, sorunları kalıcı ve gerçekçi bir şekilde çözemediği söylenebilir.

Tiny house’lara sürekli oturma izni vermek için Amerikan sisteminde gerçekleştirilecek bir yol da “değişken” (*variance*) denilen bir dilekçe ile yerel makamlara başvuruda bulunulmasıdır. Bu yol, imar düzenlemelerinde herhangi bir normatif değişiklik yapılmadan hukuki düzenlemelerden ayrı tutulmanın, kendisine istisna tanınmasının talep edilmesidir<sup>41</sup>. Bu başvuruda, başvuran kişiye neden tiny house iznini vermeleri gerektiği konusunda birçok delil sunulmalıdır<sup>42</sup>. Diğer bir çözüm veya yasallık, bir tiny house topluluğu geliştirme girişimidir. Bunun için de bir *variance* ile başvuru yapılmalıdır.

Türkiye’de ise tekerlek üzerindeki tiny house’lar bir karavan statüsünde olduğundan Karayolları Trafik Kanunu ve Karayolları Trafik Yönetmeliği’nde öngörülen usulde trafiğe tescil edilmelidir. Avustralya ve ABD’de karavanlara veya eğlenti araçlarına uygulanan konaklama süresi, Türkiye’de öngörülmediğinden sürekli bir kalma için herhangi bir yere başvuruda bulunulması da gerekmemektedir. Sonuç olarak tiny house’un üretimi veya tescili için belediyeden imar izni alınmasına veya İmar Kanunu’nun öngördüğü gerekliliklerin yerine getirilmesine gerek yoktur.

### C. Tiny House’ların Üretimi, İnşası ve Karayollarında Olmasına İlişkin Sınırlar

Avustralya’da sabit yapılar için Avustralya İnşa Kanunu (*Building Code of Australia*, BCA) geçerli iken; tiny house’un yolda iken yerine getirmesi gereken yükümlülükler için Avustralya Tasarım Kuralları (*Australian Design Rules*, ADR) ve Araç Standart Tebliği (*Vehicle Standards Bulletin*, VSB) dikkate alınmalıdır<sup>43</sup>. ADR’ye göre THOW’lara

---

ve bu evlerden üretilen tesise işletme sertifikası verir. Bu hususta bkz., Madison / Madison, s. 65.

<sup>40</sup> Madison / Madison, s. 70.

<sup>41</sup> Madison / Madison, s. 71.

<sup>42</sup> Madison / Madison, s. 71.

<sup>43</sup> Wenban, s. 3, 4.

uygulanabilecek en anlaşılır kural, yükseklik 4.3 m, genişlik 2.5 m ve uzunluk da 12.5 metredir<sup>44</sup>. Bu gerekliliklere uymak zorunlu olmamakla birlikte bu azami sınırlardan daha geniş bir THOW üretilirse yolda giderken “oversize” işareti ve escort araçlar gibi ek gereklilikler yerine getirilerek yapı taşınabilir<sup>45</sup>. Avustralya’da tiny house’ları satmak için üreten şirketler ise Motor Ticareti Kanunu (*Motor Trades Act*) hükümlerince tiny house’ları üretir ve satarlar<sup>46</sup>.

ABD’de Uluslararası Konut Standartları’na ek olarak yayımlanan Appendix Q düzenlemesinde tiny house’a ilişkin genel standartlar belirlenmiştir. Bazı belediyeler tarafından kabul edilerek yürürlüğe giren bu standartlar; çatı katında acil çıkış pencereleri ve minimum kaçış alanını, çatı katı tavan yüksekliği, ana zemin tavan yüksekliği ve merdivenlere ilişkin gereklilikleri ortaya koymuştur. Bu düzenlemelere göre çatı katı yüksekliği 2032 mm’den fazla olamaz. Normal yaşam alanının tavan yüksekliği ise 2032 mm’den az olmayacaktır. Banyo, tuvalet ve mutfak için ayrılan alanların tavan yüksekliği, 1930 mm’den az olamaz. Nihai olarak bütün bu alanların m<sup>2</sup>’si, 37’yi geçemez<sup>47</sup>.

Türkiye’de ise mevzuatta ayrı bir düzenleme yapılmadığı için tiny house’lar Karayolları Trafik Kanunu’nda öngörülen “römork” kategorisinde değerlendirildiğine<sup>48</sup> daha önce değinilmişti. Karayolları Trafik Yönetmeliğinin 3’üncü maddesinde yapılan tanımlara göre O sınıfı, bir motorlu araç tarafından çekilen ve motorsuz olan römork veya yarı römorkları ifade eder. O sınıfı, 750 kilogramı aşmayan römorklar için, 0-2 sınıfı 750 ile 3500 kg arasındaki römorklar için kullanılır. Çekme karavanlar, römork sınıfına dahilken 2012 yılında motorlu karavan ayrıca tanımlanarak ayrı bir hukuki rejim öngörülmüştür.

2918 sayılı Kanun’un 35’inci maddesine göre römorkların muayene istasyonlarında muayeneye sokulması gerekmektedir. Ayrıca, Karayolları Trafik Yönetmeliği’nin 29’uncu ve 42’nci maddelerine göre yüklü ağırlığı 750 kg’ın üstünde olan römorkların trafiğe tescil edilmeleri gerekmektedir. Bu tescil, trafik tescil kuruluşlarınca yerine getirilir. Römorkları çeken çekici araçlar ve römorkların ayrı ayrı trafiğe tescil edilmeleri, ayrıca çekici araç ve römork takacak araçların tescil belgelerine römorkları ile çekecekleri azami yük taşıma sınırı yazılır (m. 42). Söz konusu Yönetmelik’in 54’üncü maddesine göre 750 kg’ın altındaki römorklar için ayrı bir tescil plakası verilmez; çeken aracın plakası yapıştırılır. Ancak, 750 kg’ın üzerindeki römorklar için ayrı bir tescil plakası takılır.

---

<sup>44</sup> Wenban, s. 3.

<sup>45</sup> Wenban, s. 3-4.

<sup>46</sup> Wenban, s. 4.

<sup>47</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. International Code Council, “Appendix Q Tiny Houses”, (<https://codes.iccsafe.org/content/IRC2018P7/appendix-q-tiny-houses>) (s.e.t. 18.05.2023).

<sup>48</sup> Karaaslan / Parlak Biçer, s. 540.

750 kg ile 3500 kg arasındaki römorklar için O2 onaylı tip belgesinin alınması gerekmektedir. Tip onay belgesi, römorkların kara yolunda tescil edilebilmesi için, güvenlik şartlarının ve gereksinimlerinin karşılandığını belirten resmi bir belgedir<sup>49</sup>. Tip onay belgelerinin verilmesini düzenleyen kaynak metin, 2009 tarihli Motorlu Araçlar ve Römorkları Tip Onayı Yönetmeliği'ni (2007/46/AT) yürürlükten kaldıran, "Motorlu Araçlar ve Römorkları ile Bunların Aksam, Sistem ve Ayrı Teknik Ünitelerinin Tip Onayı ve Piyasa Gözetimi ve Denetimi Hakkında Yönetmelik (AB/2018/858)"tir.

Avrupa ülkelerinde taşınır evlere ilişkin sürücü ehliyetleri büyük benzerlik göstermektedir<sup>50</sup>. Şayet taşınabilir ev, araçla birlikte 3.5 tonu geçmiyorsa özel bir sürücü ehliyeti belgesine sahip olunması gerekmemektedir. Ancak, bazı ülkelerde, B ehliyet yeterli olmadığından BE sınıfı ehliyet talep edilmektedir<sup>51</sup>. Türkiye'de ise Karayolları Trafik Yönetmeliği'nin 75'inci maddesi uyarınca B sınıfı sürücü belgesiyle kullanılan araçlara takılan ve azami yüklü ağırlığı 3.500 kilogramı geçmeyen römork içeren birleşik araçları kulanacaklara BE sınıfı ehliyet verilir. Tiny house sahibinin BE ehliyeti olmasına gerek yoktur. Tiny house'u çeken aracı kullanan kişinin BE ehliyeti olması yeterlidir. Ayrıca ilgili aracın çeki demirinin takılı olması ve bu çeki demirinin gerekli işlemler yapılarak ruhsata işlenmesi gerekir. Kamyon veya çekici kullanacaklara ise C sınıfı ehliyet verilir.

Tiny house'lar, römork kategorisine dahil edildiklerinden bir motorlu taşıt değillerdir. 18 Şubat 1963 tarih ve 197 sayılı Motorlu Taşıtar Vergisi Kanunu'nda römorklar için bir vergi de öngörülmemiştir. Ayrıca, mevcut hukuk düzeninde tiny house'lar bir araç olarak değerlendirilmeleri nedeniyle taşınmaz niteliğine de sahip değildir. Bu nedenle, emlak vergisine tabi değildirler.

#### **D. Tiny House'ların Park Edilmesi ve Sürekli Şekilde Konumlandırılması**

Tiny house'ların birçok açıdan avantaja sahip olduğu aşikardır. Bu avantajların en önemlisi, şüphesiz, yapı ve imar düzenlemelerinin gerekliliklerini yerine getirme zorunluluğu bulunmamasıdır. Ancak, yapı ve imar düzenlemelerinin, tiny house'ların park edilme süresine ilişkin öngördüğü sınırlayıcı hükümler de bir dezavantaj olarak görülebilir<sup>52</sup>. ABD'deki tiny house'ların belirli bir yerde kalmalarına ilişkin olarak RV parkları bir seçenek olabilir. Ancak çoğu RV parklarda, güvenlik ve olası

<sup>49</sup> Tip onay belgesi, "Motorlu Araçlar ve Römorkları ile Bunların Aksam, Sistem ve Ayrı Teknik Ünitelerinin Tip Onayı ve Piyasa Gözetimi ve Denetimi Hakkında Yönetmelik (AB/2018/858)"in 3'üncü maddesinin uu bendinde yapılan tanıma göre, "onay kuruluşunun bir araç, sistem, aksam veya ayrı teknik ünite tipinin onaylandığını resmi olarak bildiren belgeyi" ifade eder.

<sup>50</sup> Kodarin, "Tiny House Legislation In Europe", 2019.

<sup>51</sup> Kodarin, "Tiny House Legislation In Europe", 2019.

<sup>52</sup> Ford / Gomez-Lanier, s. 401.

diğer sorunlar nedeniyle sadece RVIA sertifikalı tiny house'lara izin verilir<sup>53</sup>. Tiny house'ların bir yerde park edilmesine ilişkin süre sınırı ABD'de 30 gün, Avustralya'da ise 15 gündür. Bu sürelerin dolmasıyla birlikte tiny house, park edildiği yerden kaldırılmalıdır<sup>54</sup>

Türkiye'de ise tekerlek üzerindeki tiny house'lar genel olarak bir karavan olarak muamele gördüğünden, ABD ve Avustralya'nın aksine, belirli bir yerde kalmasına ilişkin bir süre sınırı bulunmamaktadır. Belirli bir yerde uzun süre kalma hususunda bir süre sınırının veya alan sınırlarının bulunmaması, birçok vatandaşın tepkisine de neden olabilmektedir<sup>55</sup>. Dolayısıyla Türkiye'de tiny houselar, gerek imarlı araziye gerek imarsız araziye veya park edilebilecek kamusal bir yere sürekli olarak park edilebilir.

### E. Tiny House'ların Önündeki Hukuki ve Diğer Engeller

Tiny house'lar bir dizi hukuki ve diğer engeller ile karşı karşıyadır. Tiny house'lar, yukarıda bahsedildiği üzere, Avustralya ve ABD örneklerinde genellikle "eğlenti aracı" olarak kabul edilmekte ve bunlara sınırlı bir yerleşim süresi verilmektedir. Ayrıca, tiny house'ları sürekli olarak park etmek için elverişli ve yeterli alanların bulunmaması ve "yerleşim sertifikası" (*certificate of occupancy*) almanın zorluğu da önemli bir engel teşkil etmektedir<sup>56</sup>. Türkiye'de ise tiny house'ların park edilmesi veya tamamen yerleştirilmesi hususunda onlar için ayrılan özel ve uygun yerler bulunmamaktadır.

Tiny house'ların uzun süre konumlandırılmaları konusunda yabancı hukuk uygulamalarına bakıldığında, bazı belediyelerde yasaklandığını bazılarında ise bir dizi hukuki prosedür aşmaları gerektiği görülmektedir. Sürekli yerleşim alabilmek için uygulanan prosedür de devletten devlete, belediyeden belediyeye değişmektedir. Bu ise tiny house uygulamalarına ilişkin belirsizlik ve endişe meydana getirmektedir. Nitekim, tiny house almak veya yapmak isteyen bireyler, tiny house'ların imar yasalarına aykırı şekilde konumlandırılmalarının hukukten yasak, hatta suç olarak nitelendirilmeleri endişesi ile karşı karşıya bırakılmaktadırlar. Bu endişe ve söylentilerin birincil kaynağı, imar düzenlemelerinin küçük evlerin gelişmesinin önündeki engellerden biri olduğudur<sup>57</sup>. Çünkü tiny house yapıları ile yapı ve imar düzenlemelerinin öngördüğü gereklilikler uyumluluk göstermeyebilir. Bu hukuki problemten kaçınmak amacıyla treyler üzerine ev inşa etmek

<sup>53</sup> Madison / Madison, s. 69.

<sup>54</sup> Wenban, s. 2; Shearer / Burton, 2018, s. 6.

<sup>55</sup> Sondakika, "Karavancılar Kartal Sahilinde Park Alanlarını İşgal Etti", 15.05.2023, (<https://www.sondakika.com/haber/haber-karavancilar-kartal-sahilinde-park-alanlarini-iscal-etti-15910136/> (s.e.t. 29.05.2023)).

<sup>56</sup> Wenban, s. 1; Çizmecioğlu / Kaya, s. 15.

<sup>57</sup> Katherine M. Vail, "Saving the American Dream: The Legalization of the Tiny House Movement", Vol. 54, 2016, University of Louisville Law Review, s. 370; Çizmecioğlu / Kaya, s. 16

de, başka sorunlar meydana getirebilmektedir<sup>58</sup>. Bu kurumsal engellerin bireylerin karşısına çıkarılması, tiny house sahibi olmamanın veya tiny house edinmekten vazgeçmenin en önemli sebebidir<sup>59</sup>.

Amerika’da ve Avustralya’da bazı yerel otoritelerin, tiny house’lara “ikincil ev yapıları” (*accessory dwellery unit, ancillary dwellings*) nitelmesi yaparak sürekli oturma imkanı vermesi söz konusudur. Bu durum tiny house’lara ilişkin yasallık sorunlarına tam olarak çare olamamakta veya sorunu tiny house hareketi mensuplarının istediği şekilde çözememektedir. Türkiye’de de bu tarz bir çözümün benzer sorunları doğuracağı aşikardır. Türkiye’deki büyük şehir yerleşkelerine bakıldığında Türkiye açısından “ikincil yapı” şeklinde bir çözüm, uygulanabilir veya samimi bir çözüm olmayacaktır. Nitekim, Tiny house sektörünün gelişmesinin önündeki önemli bir etken, tiny house’ları koyacak uygun bir yer bulunmamasıdır. Türkiye bu açıdan oldukça problemlili şehir merkezlerine sahip olduğundan tiny house alanlarına yer veren imar düzenlemeleri yapılmalıdır.

Tiny house’lara talep ve ilgi her geçen gün artmakta ve tiny house kullanımı yaygınlaşmaktadır. Bu çerçevede, yukarıda belirttiğimiz üzere, özellikle ABD’de Uluslararası Konut Standartları’na ek olarak düzenlenen “Appendix Q Tiny House” düzenlemelerinin yapılmasıyla bazı şehirler, bu düzenlemelere geçerlilik kazandırarak tiny house’lara bir şekilde sürekli yerleşim imkanı vermektedir<sup>60</sup>. Ancak, bu gelişmelere rağmen çoğu ülkede tiny house’lar, hukuki statü bakımından ve hakim eğilime göre konut olarak tanınmamaktadır<sup>61</sup>.

Ev sahipleri, taşınmazlarının değerinin düşeceği endişesiyle veya çeşitli kiralama siteleri aracılığıyla kısa dönem turizmi için tiny house’ların kullanılmasına itiraz etmektedirler. Bu gerekçelerle tiny house’lara şehir içinde yer verilmesine karşı çıkmaktadırlar<sup>62</sup>. Bu engeller daha çok THOW’lar için geçerlidir. Sabit tiny house’lar, birçok kısıtlamayla karşılaşmakla birlikte, Avustralya’nın tamamında ve Amerika’nın çoğu devletinde legaldir. Ev sahiplerinin tepkisi ve şikayet edilme endişelerine ek olarak, tiny house’lar için ev kredisi alma imkanı bulunmadığından Avustralyalılar daha standart konutlar ile ilgilenmektedirler<sup>63</sup>. Türkiye’de de ev sahiplerinin benzer tepkiler verebileceği, turizm ve emlak sektöründeki hakim çevrelerin de tiny house hareketine sıcak bakmadığı (işlerinin azalacağı zannıyla), yapılan yayınlar ve haberler gözlemlendiğinde anlaşılmaktadır. Keza, ABD ve Avustralya’da olduğu gibi Türkiye’de de belediye ve merkezi otoriteler,

---

<sup>58</sup> Vail, s. 370.

<sup>59</sup> Shearer / Burton, 2018, s. 6.

<sup>60</sup> Ford / Gomez-Lanier, s. 401.

<sup>61</sup> Bkz. Shearer / Burton, 2018, s.7.

<sup>62</sup> Heather Shearer / Paul Burton, “Tiny Houses: Movement or Moment”, *Housing Studies*, 2021, s. 9.

<sup>63</sup> Shearer / Burton, 2021, s. 9.

tiny house'ların hukuki rejimine ilişkin *status quo*'yu (mevcut durum veya pozisyonu) savunma eğilimini devam ettirmektedirler.

### III. TINY HOUSE'LARIN HUKUKİ AÇILARDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Bu başlık altında Türkiye'de tiny house'ların çeşitli açılardan değerlendirilmesi amaçlanmaktadır. Nitekim Türkiye'de tiny house'lara ilişkin kanuni bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak tiny house'ların insanlar tarafından tercih edilme sıklığının artması, insanların sürekli oturma amacıyla bu yapıları kullanmaya başlamaları nedeniyle çeşitli hukuki sorunların meydana geleceği de inkar edilemeyecek bir gerçektir. Bu sebeple tiny house'ların barınma ve konut hakkı kapsamında anayasal bir bakış açısıyla değerlendirilmesi gerekir. İmar Kanunu'na tabi olmamaları nedeniyle ayrıca idare hukuku kapsamında bir incelemenin de yapılması önemlidir. Son olarak, tiny house'ların sıklıkla konu olduğu özel hukuk ilişkileri bağlamından bir değerlendirme yapmak gerekir. Bu kapsamda tiny house'ların bina ve yapı ya da konut olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceği tartışılacak, yerleşim kavramı ile ilişkisi açıklanacak, konu oldukları sözleşmenin hukuki niteliği hakkında açıklamalarda bulunulacak ve tiny house'ların bulunduğu yere tebligat yapılıp yapılamayacağı irdelenecektir.

#### A. Anayasal Açıdan Bir Değerlendirme

Tiny house'lar doğrudan konut hakkı (*right to housing*) ile kolaylıkla ilişkilendirilebilir<sup>64</sup>. Konut hakkı 1982 Anayasası'nın 57'inci maddesinde, “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu teşebbüsleri destekler” şeklinde düzenlenmiştir. Konut hakkı, insanın en temel ihtiyaçlarının biri olan barınma gereksinimini temel aldığından insan onuruna yaraşır bir hayat için olmazsa olmazdır<sup>65</sup>.

Konut hakkının nesnesi konuttur. Konut, uluslararası insan hakları hukukunda geniş bir bağlam içinde tanımlanmaktadır. BM İnsan Hakları Komitesi, Medeni ve Siyasi Haklar Sözleşmesi'nin 17'nci maddesinin kapsamına ilişkin sunduğu Genel Yorum'unda, konut, “kişinin oturduğu, ya da olağan olarak yerleşimini gerçekleştirdiği yer” olarak tanımlanmaktadır<sup>66</sup>. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi de Sözleşme'nin

<sup>64</sup> Konut hakkı, dar anlamıyla sadece barınma gereksinimi anlamındaki barınma hakkına karşılık gelir. Konut hakkı, geniş anlamıyla, fahiş kira artışlarına koruma, alt yapı hizmetlerine ulaşım gibi bazı asgari unsurları da içine alan bir kavramdır. Begüm Seyhan, “Anayasa Hukuku Açısından Konut Hakkı”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, 2019, s. 5.

<sup>65</sup> Seyhan, s. 64.

<sup>66</sup> Fatmagül Kale, “Uluslararası ve Ulusal Boyutlarıyla Konut Hakkı”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, 2013, s. 26. Yayınlanmamış hali için bkz., Fatmagül



8'inci maddesinde düzenlenen özel yaşama ve konuta saygı hakkının kapsamını değerlendirirken bu haktan faydalanabilmek için bireyin söz konusu yer ile “yeterli ve devam eden bağlarının mevcudiyetini” araştırmaktadır<sup>67</sup>. AİHM, *Chapman v. UK* kararında, Roman bireylerin kullandıkları karavanları “konut” olarak değerlendirmiştir<sup>68</sup>. Bu değerlendirmeyi yaparken, Romanların gezginci yaşam tarzları hususuna dikkat çekilmiştir<sup>69</sup>. Aynı şekilde tiny house'lar da, daha önce belirtildiği üzere sadece boyutlarının küçüklüğü ile nitelendirilemez. Özellikle Amerika ve Avustralya bağlamında ve etkisinin yayılmasıyla diğer ülkelerde tiny house'lar çevresel ve ekonomik sürdürülebilirlik, bağımsızlık, bahçeli bir evde yaşama hayali ve güdüsü ile ilişkilendirilmektedir. Bu hususlar ise bireyin özel yaşamına ve konutuna saygı duyma hakkı kapsamında değerlendirilmelidir. Bu açıklamalar çerçevesinde tiny house'ların da bir “konut” olarak kabul edilmesi gerekmektedir. Ayrıca, tiny house'lar yerleşme hürriyeti ile de ilgilidir. Yerleşme hürriyeti, kişinin istediği yere yerleşebilmesinin sonucu olarak kişinin istediği yerde konutunu seçebilmesi ve konutunu değiştirebilmesini de kapsar<sup>70</sup>. Bu açıdan tiny house'lara oturma izni verilmesi, bireylerin yerleşme hürriyetlerini geliştirecektir.

Konut hakkı kavramı, konuta kolay ulaşılabilmesini mümkün kılacak önlemlerin alınmasını da içeren bir kavramdır<sup>71</sup>. Tiny house'ların diğer konutlara nazaran finansmanının karşılanabilirliği daha kolay olması bakımından ulaşılabilirliğe sahiptir. Bu nedenle, konut hakkının önemli öğelerinden biri olan “yasal güvenceli kullanım” devlet tarafından tiny house'lar için de düzenlenmelidir. Bu tedbirlerin alınması, devletin “gereğini yerine getirme yükümlülüğü” (*obligation to fulfill*) altında değerlendirilebilir. Ayrıca, bu tarz bir düzenleme, devlete ek bir külfet de getirmeyecektir. Bu açıdan Anayasa'nın 65'inci maddesinde, devletin sosyal ve ekonomik hakları yerine getirme yükümlülüğünün “mali kaynaklarının yeterliliğine” bağlanması sınırı<sup>72</sup> söz konusu olmayacaktır. AİHM, kişinin satın aldığı arsasında karavanı ile yaşamaya başlamasına rağmen çevre kirliliği nedeniyle oturma izni verilmemesi ve tahliye edilmesine ilişkin *Chapman v. UK* kararında, devletlerin oturma izni verip vermeme konusunda takdir yetkisinin bulunduğunu belirtmiştir<sup>73</sup>. Bu kapsamda Türkiye'de imarsız arazilere tiny house kondurulmasına

---

Kale, Ulusal ve Uluslararası Boyutlarıyla Konut Hakkı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013.

<sup>67</sup> Kale, Tez, s. 28.

<sup>68</sup> *Chapman / The United Kingdom*, AİHM, Başvuru No: 27238/95, 18.01.2001, § 100.

<sup>69</sup> *Chapman / The United Kingdom*, § 105.

<sup>70</sup> Kale, Tez, s. 68.

<sup>71</sup> Seyhan, s. 56.

<sup>72</sup> Serkan Yolcu, *Anayasa Yargısında Sosyal Hakların Korunması, Seçkin Yayıncılık*, Ankara, 2018, s. 313.

<sup>73</sup> *Chapman / The United Kingdom*, § 92.

yasal ve idari izin verilmesi, AİHS'in ihlali anlamına gelmeyecektir. Mahkeme, kararının devamında taraf devletin çevrenin kirleneceği gerekçesiyle oturma izni vermemesi ve tahliye etmesi tedbirinin de toplumun menfaatinin öncelenmesinin başvurusunun menfaati karşısında savunulabilir olduğunu ve tedbirin de Sözleşme'ye uygun olduğunu savunmuştur<sup>74</sup>. Türkiye'de imarsız arazilerde tiny house kullanımına çevre ve görüntü kirliliği gerekçeleriyle itiraz edilmesi karşısında Mahkeme, büyük ihtimalle Sözleşme'nin ihlalinin söz konusu olmadığı neticesine ulaşabilir. Ancak, idare hukuku açısından incelememizde görüleceği üzere, tiny house'ların çevre ve görüntü kirliliği oluşturduğu iddiası, Türkiye'de yürürlükteki mevzuat uyarınca da söz konusu olamaz.

## B. İdare Hukuku Açısından Bir Değerlendirme

Tiny house'lar esasında hukuki olarak ilk etapta idare hukuku ile ilişkilidir. Tiny house'ların çevre ve görüntü kirliliğine yol açıp açmadığı, idare hukuku açısından yapı ve imar düzenlemelerine konu olup olmayacağı ile kamu hizmetlerinden faydalanıp faydalanamayacağı meseleleri idare hukukunu ilgilendirmektedir. Bu başlıkta tiny house'lar, idare hukuku bakımından başta çevre ve imar hukuku mevzuatı olmak üzere ilgili düzenlemelerden yola çıkılarak ele alınmaya çalışılacaktır.

### 1. Çevre ve Görüntü Kirliliği Üzerine

Çalışmamızda ele alınması gereken ilk husus, tiny house'ların, Çevre Kanunu'ndan<sup>75</sup> hareketle, kanunun amacı ve çevrenin korunması hükümleri kapsamında bir değerlendirme yapmak suretiyle çevre kirliliği yaratıp yaratmayacağıdır. Bu noktada Çevre Kanunu'ndaki çevre kirliliği tanımından hareket etmek gerekecektir. Çevre kirliliği, Çevre Kanunu'nun "*Tanımlar*" başlıklı 2. maddesinde tanımlanmaktadır. Buna göre çevre kirliliği, "*Çevrede meydana gelen ve canlıların sağlığını, çevresel değerleri ve ekolojik dengeyi bozabilecek her türlü olumsuz etkiyi*" ifade eder. Çevre Kanunu'nun "*Kirletme yasağı*" başlıklı 8. maddesi ise hukuka aykırı çevresel müdahaleler nedeniyle ortaya çıkan kirliliğe ilişkin önemli bir düzenlemeye yer vermiştir. Buna göre; "*Her türlü atık ve artığı, çevreye zarar verecek şekilde, ilgili yönetmeliklerde belirlenen standartlara ve yöntemlere aykırı olarak doğrudan ve dolaylı biçimde alıcı ortama vermek, depolamak, taşımak, uzaklaştırmak ve benzeri faaliyetlerde bulunmak yasaktır. Kirlenme ihtimalinin bulunduğu durumlarda ilgililer kirlenmeyi önlemekle; kirlenmenin meydana geldiği hallerde kirleten, kirlenmeyi durdurmak, kirlenmenin etkilerini gidermek veya azaltmak için gerekli tedbirleri almakla yükümlüdürler*".

Bazı turizm ve emlak sektörünün birtakım ekonomik kaygılarla kendilerine rakip olarak gördükleri tiny house'lardan rahatsız oldukları kamuoyuna yansımaktadır. Tiny house'lar, kanuni tanıma göre çevre

<sup>74</sup> Chapman / The United Kingdom, § 82.

<sup>75</sup> RG, T. 11.08.1983, S. 18132.

kirliliği yaratabilecek bir unsur olmayıp; aksine canlıların sağlığı ve ekolojik dengeye olumlu katkılar sunan nesnelere. Konut olarak adlandırılmayan ancak konaklama ve barınma maksatlı yapılan bu tekerlekli küçük evler aslında sade yaşama dönüş olarak algılanabilir. Bu nedenle de birçok yönden aşırı tüketimin mevcut olduğu konutta yaşam şekline nazaran daha çevreci ve ekonomik bir alternatif olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ayrıca Çevre Kanunu'nun "Kirlitenin sorumluluğu" başlıklı 28. maddesine göre; "Çevreyi kirlitenler ve çevreye zarar verenler sebep oldukları kirlenme ve bozulmadan doğan zararlardan dolayı kusur şartı aranmaksızın sorumludurlar." Çevreye yönelik her müdahalenin hukuka aykırı olduğunun kabul edilmesi, çevre hukukunun ruhuna aykırı bir tutumun ortaya çıkmasına yol açacağından çevreye yönelik sadece hukuka aykırı müdahalelerin 28. madde kapsamında kirlitenin sorumluluğunu doğurabileceğini ifade etmek gerekir<sup>76</sup>. Bu durumda başlı başına tiny house kullanımını çevre kirliliği olarak nitelemek yerinde olmayacaktır.

Çevre hukukunun temel ilkelerinden biri olan "kirliten öder ilkesi" gereğince çevre kirliliğinin önlenmesi, denetlenmesi ve giderilmesi ile çevrenin iyileştirilmesine yönelik yapılan harcamaların kural olarak kirliten tarafından karşılanması gerekir<sup>77</sup>. Zira Çevre Kanunu'nun 3/g maddesinde bu ilkedan hareketle "Kirlenme ve bozulmanın önlenmesi, sınırlandırılması, giderilmesi ve çevrenin iyileştirilmesi için yapılan harcamalar kirliten veya bozulmaya neden olan tarafından karşılanır. Kirlitenin kirlenmeyi veya bozulmayı durdurmak, gidermek veya azaltmak için gerekli önlemleri almaması veya bu önlemlerin yetkili makamlarca doğrudan alınması nedeniyle kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan gerekli harcamalar 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre kirlitenden tahsil edilir" hükmüne yer vermiştir. Bu durumda düzensiz kentleşme ve çevre kirliliğinin önüne geçilmesi ve tarımsal alanların korunması adına denetimlerin sıkı şekilde yapılması gerektiği de aşıkardır.

Aslında önemli bir çevre sorunu olmasına rağmen Çevre Kanunu'nda görüntü kirliliğinin önlenmesine ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak belediyelere ilişkin herhangi bir belediye ve İmar Kanunu'nda ise belediyeler ile valiliklere, şehirlerin estetik görünümünü bozan görüntü kirliliğini önlemek görevi verilmiştir. Buna göre 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun<sup>78</sup> 15. maddesinde "Reklam panoları ve tanıtıcı tabelalar konusunda standartlar getirmek" ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun<sup>79</sup> 7. maddesinde, "ilân ve reklam asılacak yerleri ve bunların şekil ve ebadını belirlemek" belediyelerin görev ve sorumlulukları arasında sayılmıştır. Görüldüğü üzere şehirlerde hukuka aykırı olarak ortaya çıkan görüntü kirliliğini önlemek ilk etapta belediyelerin görevi olmakla birlikte belediyelere ilişkin mevzuatta

<sup>76</sup> Ahmet M. Güneş, Çevre Hukuku, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021, s. 317.

<sup>77</sup> Güneş, s. 79.

<sup>78</sup> RG, T. 13.07.2005, S. 25874.

<sup>79</sup> RG, T. 23.07.2004, S. 25531.

görüntü kirliliğine oldukça dar bir açıdan bakılarak konunun sadece “*ticari tabela ve levhalar kirliliği*” olarak sınırlandırıldığı görülmektedir<sup>80</sup>.

Görüntü kirliliğini, sadece ticari tabela ve levhalarla sınırlamak mümkün görünmemekte, idarenin ihmalleri neticesinde ortaya çıkan düzensiz kentleşmenin de görüntü kirliliği olarak değerlendirilmesi gerekmektedir<sup>81</sup>. İmar Kanunu’nun 21. maddesinde ise “*belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir*” denilmek suretiyle idarenin sorumluluk alanının daha geniş düzenlendiği görülmektedir. Bununla birlikte madde metninden de anlaşılacağı üzere ilgili idarelerin bu madde uyarınca mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak ve güzel bir görünüm elde etmek amacıyla görüntü kirliliğini önleme yetkisine sahip olabilmeleri, kısacası ilgili idarelerin bu hususta yetkili olabilmeleri, bu evlerin imar mevzuatı yönünden “*yapı*” olarak değerlendirilmesi halinde mümkün olacaktır. Bu durumda ise görüntü kirliliğinin önlenmesi amacıyla mevzuatla görevli ve yetkili kılınmış idarelerin, günümüzde sayıları oldukça artan tiny house’lar bakımından bu evlerin konumlandırıldıkları yerle ve çevreyle uyum sağlayıp sağlamadıkları noktasında, denetim yetkisine sahip olduklarını belirtebiliriz.

## 2. Tiny House’ların “*Yapı*” Statüsünde Sayılıp Sayılamayacağı

İmar mevzuatına göre ilgili idarenin, imar sınırları içerisinde arazisinde yapı yapacak maliklere henüz yapıya başlamadan önce ruhsat verme, yapıyı yaparken de yapının imar planında ve mevzuatında yapı ile ilgili öngörülen kurallara uygun olarak yapılar yapılmadığını denetleme yetkileri söz konusudur<sup>82</sup>. O halde çalışmamızda üzerinde durulması gereken bir diğer önemli husus ise özel hukukta sorumluluk bahsinde yapı eseri olarak kabul edilen tiny house’ların, idare hukuku açısından imar mevzuatı uyarınca “*yapı*” olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceğidir.

İmar hukukunun temel kavramlarından biri olan yapı, 3194 sayılı İmar Kanunu’nda<sup>83</sup> açıkça tanımlanmıştır. Buna göre yapı; “*karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisler*”dir (m. 5). Diğer yandan Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği’nde de aynı yönde bir tanım mevcuttur (m. 3/k).

Ayrıca yapı, İmar Kanunu’na göre; “*Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde, Kuruluş veya kişilerce, kendisine*

<sup>80</sup> Şükrü Karatepe, “Kentsel Görüntü Kirliliğinin Hukuki Boyutu”, C. 13, S. 37, Y. 2022-3, Kent Araştırmaları Dergisi, s. 1057.

<sup>81</sup> Karatepe, s. 1057.

<sup>82</sup> Halil Kalabalık, İmar Hukuku Dersleri, 11. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022, s. 385.

<sup>83</sup> RG, T. 09.05.1985, S. 18749.

*ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile, İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir” (m. 20).*

İmar Kanunu'nun 21. maddesinde ise yapı ruhsatına ilişkin düzenleme bulunmaktadır. Buna göre Kanun, bu Kanun'un kapsamına giren bütün yapılar için, istisnalar dışında, belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınmasını zorunlu tutmuştur. Aksi halde yapının, ruhsatsız yapı kavramı içinde değerlendirilmesi söz konusu olacaktır. İmar Kanunu'nda ruhsatsız yapıya ilişkin doğrudan bir tanımlama mevcut olmamakla birlikte; Kanun'un “*Ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı olarak başlanan yapılar*” başlıklı 32. maddesinde ruhsatsız yapıya ilişkin düzenleme yer almaktadır.

Ruhsat alınmadan yapılan veya ruhsat ve eki olan projeye aykırı olarak yapılan yapılar ruhsatsız yapı, imar mevzuatına aykırı yapı ya da kaçak yapı olarak adlandırılmaktadır<sup>84</sup>. Tiny house'lar bakımından ise imar hukuku kurallarına aykırılık oluşturan kaçak yapı kavramının gündeme gelip gelemeyeceğinin tespit edilebilmesi için öncelikle bu evlerin imar mevzuatı uyarınca “*yapı*” kavramı içerisinde değerlendirilip değerlendirilemeyeceğinin açıklığa kavuşturulması gerekmektedir. Bir statü hukuku olan idare hukuku<sup>85</sup> bakımından tiny house'ların “*yapı*” statüsünde değerlendirilip değerlendirilemeyeceğinin tespiti, bu evlerin imar mevzuatına tabi olup olmadığının anlaşılması bakımından önem arz etmektedir.

Tiny house'lar hem barınma hem seyahat imkanını içerdiğinden özellikle deprem ve sel gibi doğal afetlerin sıkça yaşandığı günümüzde daha kolay ulaşılabilir olması sebebiyle sıkça tercih edilir hale gelmiştir. Bu evler esasen bir karavan gibi seyahat etmekten ziyade kısıtlayıcı imar kanunlarından kaçmak ve mevzuatın getirdiği zorlayıcı ekonomik giderleri hafifletmek için ortaya çıkmıştır. Tekerlekli veya sabit olarak tasarlanan tiny house'ların, kullanım süreçleri bakımından farklı hukuki rejime tabi olduğunu belirtmek gerekmektedir. Tekerlekli tiny house'larla ilgili olarak bunların hareket edebilen konutlar yani bir araç olarak düşünüldüğüne bu nedenle bir plakaya sahip olması gerektiğine, araç muayenesine tabi olduğuna, araç statüsünde karayolları mevzuatı çerçevesinde değerlendirildiğine daha önce zaten değinilmişti<sup>86</sup>. Anılan hükümlerden de yola çıkıldığında gerek seyir halindeki gerek park halindeki tekerlekli tiny house'ları idare hukuku açısından imar mevzuatı kapsamına giren bir “*yapı*” hükmünde değerlendirmek yerinde

<sup>84</sup> Yasin Sezer / Recep Emre Kalkan / Mustafa Emre Şahin, İmar Hukuku Dersleri, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, s. 156.

<sup>85</sup> Bahtiyar Akyılmaz / Murat Sezginer / Cemil Kaya, Türk İdare Hukuku, 17. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2023, s. 42. Bir statü hukuku olan idare hukukunda, tarafların serbestçe kararlaştırdıkları hukuki ilişkiler bulunmamakta olup; kanun ve düzenleyici işlemlerle önceden öngörölmüş “*statüler*” yani “*genel hukuki durumlar*” bulunmaktadır. Kemal Gözler, İdare Hukuku, C. 1, 3. Baskı, Ekin Basım Yayın Dağıtım, Bursa, 2019, s. 71.

<sup>86</sup> Bkz. Yukarıda II., A., 2.

olmayacaktır. O halde imar mevzuatı uyarınca “yapı” olarak ele alamayacağımız tekerlekli tiny house’lar bakımından, ruhsatsız yapı, imar mevzuatına aykırı yapı ya da kaçak yapıdan da bahsetmek mümkün olmayacaktır. Bu durumda imar mevzuatı uyarınca yapı ruhsatına tabi olmayan bu evler bakımından, imar mevzuatı uyarınca ruhsatsız yapılar hakkında işletilen; yapının mühürlenerek inşaatın derhal durdurulması (İmar Kanunu m. 32/1), hakkında yıkım kararı alınarak yıkım işlemlerine başlanması (İmar Kanunu m. 32/5) vs. hükümlerinin de ilgili idarelerce işletilmesi söz konusu olmayacaktır.

Anayasa ve kanunlarla kendisine pek çok görevler yüklenen idare, kamu yararı amacıyla çok çeşitli idari faaliyetler yürütür. İdare hukukunun bağımsız bir hukuk dalı olarak karşımıza çıkmasının da temel unsurunu oluşturan kamu hizmeti, idari faaliyetin de konusunu oluşturur<sup>87</sup>. Bu noktada ancak araç olarak değerlendirebileceğimiz tiny house’ların su, elektrik ve kanalizasyon gibi kamu hizmetlerinden yararlanma hakkının olup olmadığı konusuna da açıklık getirmek gerekecektir.

İmar Kanunu’nun “Yapı kullanma izni” başlıklı 30. maddesine göre yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde ise bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren ilgili idarelerden izin alınması zorunludur. Aksi halde “Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar” (İmar Kanunu m. 31). O halde düzenlemeye göre yapı kullanma izni olmayan yapıların kamu hizmetlerinden faydalanmaları mümkün görünmemektedir. Bu durumu, yapı kullanma izni olmayan yapılar bakımından ilgili idarelerin kamu hizmeti sunma zorunluluğu bulunmadığı şeklinde de değerlendirmek mümkündür. Buna göre imar mevzuatı uyarınca “yapı” olmadığı için yapı kullanma iznine tabi olmayan dolayısıyla yapı kullanma izni bulunmayan tekerlekli tiny house’lar, Kanun’un anılan 31. maddesindeki açık hüküm gereğince elektrik, su ve kanalizasyon kamu hizmetlerinden faydalanamayacaktır. Ayrıca tekerlekli tiny house’ların herhangi bir şekilde elektrik, su ve kanalizasyon kamu hizmetlerinden faydalanıyor olması, yapı ruhsatı bulunmayan bu evlerin yapı statüsünde değerlendirilerek imar mevzuatına tabi olmasına imkan vermez. Yine bu evlerin kendi imkanlarıyla güneş panelleri ve kuyu suyu kullanarak elektrik ve su ihtiyaçlarını karşılamaları da kamu hizmetlerinden yararlandıkları anlamına gelmemektedir.

Burada ayrıca tiny house’ların taşınır araç niteliğini yitirerek yani plakası sökülme suretiyle trafikten çekilerek daimi ve sabit olarak kullanılmaları söz konusu olduğunda başta İmar Kanunu olmak üzere farklı hukuki rejimlere tabi olup olmayacağına da değinilmesi gerekmektedir. Zira bu evlerin araç niteliğini yitirerek imar mevzuatı uyarınca uygun proje hazırlanmak suretiyle taşınmaz üzerine oturtulması halinde, tiny house’lar hakkında imar mevzuatı uyarınca değerlendirme

---

<sup>87</sup> Akyılmaz / Sezginer / Kaya, s. 587.

yapabilmek mümkün hale gelecektir. Nitekim İzmir 3. İdare Mahkemesinin de bu yönde kararı bulunmaktadır<sup>88</sup>.

Bu noktada imar mevzuatındaki “yapı” kavramından yola çıkmak yerinde olacaktır. İmar Kanunu’nun 5. maddesinde yapı kavramının çok geniş bir şekilde tanımlandığı görülmektedir. İmar hukukunda gerek sabit olsun gerek hareketli olsun sadece ana yapı değil; ana yapıya ek olarak yapılan ilaveler, ana yapı üzerinde yapılan değişiklikler ve onarımlar da yapı sayılmaktadır<sup>89</sup>. Görüldüğü üzere İmar Kanunu’nda, inşaatın yapı olarak nitelendirilebilmesi için daimi ya da muvakkat olması bakımından bir ayırım yapılmamıştır.

İmar Kanunu’nun anılan 20. maddesindeki yapının imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak nerelere yapılabileceğine ilişkin hüküm de dikkate alındığında, elbette ki her türlü inşaatı “yapı” kavramı içinde değerlendirmek, her türlü yapı faaliyetini idarenin denetimi altına sokmak anlamına geleceğinden bu noktada “yapı” kavramının sınırlandırılması gerekliliği ortadadır. Bu doğrultuda bir eserin “yapı” olarak tanımlanabilmesi için bağlama, temel atma vb. yöntemlerle toprak ile belirli bir biçimde bağlantısının kurulmuş ve sabit olması gerektiğine, diğer bir ifadeyle bir inşaatın “yapı” olarak nitelendirilmesi bakımından önemli olan hususun, inşaatın veya üzerindeki ilave ve tesislerin sabit veya hareketli olması değil; inşaatın toprak ile sabit bir bağlantısının olması gerekliliğine dikkat çekmek yerinde olacaktır<sup>90</sup>.

O halde tiny house’ların da taşınmaz üzerine oturtulması halinde, imar mevzuatı uyarınca “yapı” niteliğinde kabul edilmesi ve ilgili idareden ruhsat alınması zorunluluğundan bahsedilmesi gerekecektir. Bu durumda sabit tiny house’lar imar mevzuatına tabidir. Tiny house’lar, aslında diğer yapılara<sup>91</sup> nazaran kurulumu bir nebze daha kolay ve az masraflı olan prefabrik yapılar bakımından aranan plan, proje vs. şartlarını sağlamadan barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla ortaya çıkmış evlerdir. Prefabrik evler yapıdır; prefabrik evlerden farklı olarak inşa edilen tiny houselar ise kanaatimizce prefabrik evlerden farklı bir

<sup>88</sup> Birgün, “Belediyenin ‘tiny house’ kararı, mahkeme tarafından iptal edildi”, 29.11.2022, (<https://www.birgun.net/haber/belediyenin-tiny-house-karari-mahkeme-tarafindan-iptal-edildi-411735>), (s.e.t. 25.05.2023).

<sup>89</sup> Kalabalık, s. 385.

<sup>90</sup> Taner Ayanoglu, Yapı Hukukunun Genel Esasları, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 13-14.

<sup>91</sup> Ülkemiz açısından yapılar bakımından göz ardı edilemeyecek derecede önemli bir tehdit oluşturan depremler nedeniyle betonarme ve çelik yapılardan ziyade ahşap yapılara olan eğilim giderek artmaktadır. Buna paralel olarak da ahşap yapılara ilişkin esasları belirlemek üzere birtakım çalışmalar yürütüldüğü bilinmektedir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından ahşap binaların tasarım, hesap ve yapım esaslarına dair yönetmelik taslağı hazırlanmıştır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Muhammet Emin Şişman / Burcu Balaban Ökten, “Yapı Sektöründe Ahşap Teşvik Politikaları ve Etkileri”, 4 (Özel Sayı), Haziran 2023, bāb Mimarlık ve Tasarım Dergisi, s. 59. Bu hususta katkısı için Kande Mimari’ye teşekkür ederiz.

yapıya sahiptir. Bu nedenle tiny house'ların ülkemizdeki gelişiminin önündeki hukuki engellerin kaldırılması adına İmar Kanunu bakımından "yapı" niteliğinde kabul edilen sabit tiny house'ları, prefabrik evlerden farklı bir hukuksal zemine oturtulmasını sağlayacak düzenlemelere ihtiyaç olduğunu belirtmek yerinde olacaktır. Aksi halde imar mevzuatının sıkı şartlarını sağlamaktan bir hayli uzak olan bu evleri imar mevzuatı uyarınca "yapı" olarak nitelendirmek tiny house'ların asıl ortaya çıkış amaçlarını da görmezden gelmek anlamına gelecektir. Ayrıca artan ciddi ihtiyaca cevap verilebilmesi ve buna paralel olarak gelişen hukuki sorunlara cevap bulunabilmesi amacıyla bu evlerin kamu hizmetlerinden faydalandırılmaları adına imar mevzuatı açısından "yapı" statüsünün gerektirdiği sıkı şartlar aranmadan imar mevzuatı uyarınca ayrı bir statüde konumlandırılmalarına ihtiyaç bulunduğuna da değinmek gerekir.

### C. Özel Hukuk İlişkilerine Konu Olma Bakımından Bir Değerlendirme

#### 1. Genel Olarak

Tiny house'lar çoğunlukla özel hukuk ilişkilerine konu olduğundan, bu hususta da bir değerlendirme yapılması önem arz eder. Bu kapsamda tiny house'ların konut, bina, yapı eseri, taşınmaz gibi kavramlardan farkının ortaya konulması ve bu kavramlardan herhangi biri olarak nitelendirilmesinin mümkün olup olmadığı tartışılmalıdır. Bu nitelendirme, sorumluluk hukuku ve rehin hakları gibi hususlar bakımından önemlidir. Diğer yandan tiny house'un konu olduğu sözleşmenin hukuki niteliğinin de tespit edilmesi gerekir. Sözleşmenin bir satış sözleşmesi mi eser sözleşmesi mi olduğu üzerinde durulmalıdır. Kira söz konusuysa, araç kirası mı yoksa konut kirası mı uygulama alanı bulacaktır? Özel hukuk ilişkilerinde değerlendirilmesi gereken bir başka mesele, tiny house'un bulunduğu yere tebligat yapıp yapılamayacağıdır.

Belirtmek gerekir ki, tekerlekli tiny house'lar taşınmaz değildir. Taşınır-taşınmaz ayrımı, eşya hukukundaki temel ayrımdır ve TMK'nın eşya hukukuna ilişkin hükümleri bu ayrıma dayanarak oluşturulmuştur. Bu ayrım, eşyanın bir yerden başka bir yere taşınmasının mümkün olup olmadığı olgusundan hareket eder. Özünde bir değişiklik olmadan bir yerden başka bir yere taşınabilen eşyaya taşınır, taşınamayan eşyaya ise taşınmaz denir<sup>92</sup>. TMK. m. 704/I'de taşınmaz mülkiyetinin konusu olarak; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler gösterilmiştir. Bunlardan başka bir taşınmazın bütünleyici parçası haline gelen taşınır

<sup>92</sup> M. Kemal Oğuzman / Özer Seliçi / Saibe Oktay-Özdemir, Eşya Hukuku, 23. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021, s. 14; Lale Sirmen, Eşya Hukuku, 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022, s. 13, 14; Mehmet Serkan Ergüne, Taşınır Mülkiyeti, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 15; Sanem Aksoy Dursun, Eşya Kavramı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012, s. 37.



eşya ile doğal ürünler de bu hükümlere tabi kılınmıştır. Taşınır da bazen hukuk düzenince taşınmaz statüsüne tabi tutulabilir. Nitekim taşınır niteliğine sahip gemiler TTK ve İİK hükümlerinde bazı açılardan taşınmaz hükümlerine tabi kılınmıştır (TTK m. 1017; İİK m. 136). Gemilerde olduğu gibi, bir taşınıra taşınmaz statüsü sadece hukuk düzenince verilebilir. Bir kimsenin kendi iradesiyle bir eşyaya taşınmaz niteliği verebilmesi mümkün değildir<sup>93</sup>. Tekerlekli tiny house'lar da kendisine zarar gelmeden bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olan eşyalardan olduğundan taşınır eşya niteliğine sahiptir. Motorlu araçlar da taşınır olmasına rağmen, tapu siciline benzer şekilde, özel bir sicile kaydedilmeleri gerekir. Ancak tiny house'larda böyle bir zorunluluk ancak 750 kg üstünde ise söz konusu olabilir<sup>94</sup>.

Tekerlekli tiny house'lar, malike ya da üçüncü kişiye ait bir arazi üzerinde konumlandırılabilir. Bunlar, TMK kapsamında "taşınır yapı" olarak kabul edilir. TMK m. 728'e göre, "Başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, bunların malikine aittir. Bu tür yapılar, taşınır mal hükümlerine tabi olur ve tapu kütüğünde gösterilmez". Kanaatimizce, mevcut hukuki düzenlemeler karşısında tiny house'un hukuki statüsünü en iyi niteleyen kavram, "taşınır yapı"dır.

Aşağıda ayrıca tiny house'un yapı eseri, bina ve konut kavramlarından hangisi kapsamında değerlendirilmesi gerektiği tartışılacaktır. Bunun için öncelikle söz konusu kavramlar açıklanmalı ve gerekirse tiny house ile farkları ortaya konulmalıdır.

## 2. Yapı Eseri ve Bina Kavramları Karşısında *Tiny House*

Yapı eseri ve bina kavramları denince akla ilk gelen konulardan biri, sorumluluk hukukudur. Nitekim TBK m. 69'da düzenlenmiş olan yapı malikinin kusursuz sorumluluğunun konusu, bir bina veya yapı eseridir. TBK m. 69/I'de bir binanın veya diğer yapı eseri malikinin, bunların yapımındaki bozukluklardan veya bakımındaki eksikliklerden doğan zararı gidermekle yükümlü olduğu düzenlemesi yer almaktadır. Bu hükmün uygulama alanının ve sorumluluğun sınırlarının belirlenmesi açısından bina ve yapı eseri kavramlarının tanımlanması gerekir<sup>95</sup>. Kanun koyucu bu kavramları TBK'da tanımlamayı tercih etmemiş, bu kavramların belirlenmesini öğretici ve içtihatlarla bırakmıştır.

<sup>93</sup> Fikret Eren, Mülkiyet Hukuku, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023, s. 201.

<sup>94</sup> Ayrıntılı bilgi için yukarıda ele alınan "Tiny House'ların Hukuki Rejimi" başlıklı bölüme bakılabilir.

<sup>95</sup> Ece Baş, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2011, s. 71; Simge Saraçoğlu, Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yapı Malikinin Sorumluluğu, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, s. 59.

Öncelikle belirtmek gerekir ki yapı, bina kavramını da içeren; fakat kapsam olarak ondan daha geniş bir kavramdır<sup>96</sup>. Bina; insanların veya hayvanların oturması, barınması veya başka ihtiyaçları için yapılan, etrafı çevrili, üstü az çok kapalı ve toprağa bağlı bir yapı eseri olarak tanımlanmaktadır<sup>97</sup>. Yapı ise; insana hizmet etme işlevine sahip, toprakla doğrudan veya dolaylı olarak bağlantısı bulunan, sabit, insan eliyle yapılmış veya insanlar tarafından değiştirilmiş, bir taşınmazın üstünde veya altında, etrafı çevrili, üstü kapalı olan nesnelere<sup>98</sup>. Bir nesnenin yapı eseri olarak kabul edilebilmesi için, sabitlik ve toprağa bağlılık ile insan eliyle yapılmış veya insanlar tarafından değiştirilmiş olma (yapaylık) unsurlarını taşıması gerekir<sup>99</sup>.

Çalışmamızda ele alınması gereken unsur, sabitlik ve toprağa bağlılıktır. Sabitlik ve toprağa bağlılık, iki ayrı unsur olmayıp, birbirini tamamlayan tek bir unsur olarak kabul edilmektedir<sup>100</sup>. Sabitlik kavramından anlaşılması gereken, sürekli kalıcılık değildir<sup>101</sup>. Bu unsurun sağlanması açısından nisbi sabitlik de yeterli görülmektedir<sup>102</sup>. Nisbi sabitlik, yapı eserinin tahsis amacı bakımından sabitliğe sahip olması anlamına gelir<sup>103</sup>. Daha açık bir şekilde ifade etmek gerekirse, bir yapı, tahsis edildiği amaç gerçekleştirildikten sonra kaldırılacak, taşınacak da olsa TBK m. 69 kapsamında yapı olarak değerlendirilmelidir. Tekerlekli tiny house'lar açısından nisbi sabitlik suretiyle bu unsurun kısmen

<sup>96</sup> Ayanoğlu, s. 4; Özge Yenice Ceylan, Yapı İpoteği, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2022, s. 109, 110; Baş, s. 71; Saraçoğlu, s. 60.

<sup>97</sup> Baş, s. 73; Saraçoğlu, s. 60. Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 482. Binanın üstünün çatı ile kaplı olması gerektiği yönünde bkz., S. Sulhi Tekinay / Sermet Akman / Haluk Burcuoğlu / Atilla Altop, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 518.

<sup>98</sup> Claire Huguenin, Obligationenrecht, Allgemeiner und Besonderer Teil, 3. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich, 2019, s. 622, N. 2063; Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 27. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, 750, 751; Baş, s. 75, 76; Alper Uyumaz, "Yapı (İnşaatçı) İpoteği", C. XII, S. 1-2, 2008, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 240; Hümeysra Kaçaran, "Yapı Alacaklarının Kanuni İpotek Hakkı", Cevdet Yavuz'a Armağan, C. 22, S. 3, 2016, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 1378; M. Emir Göka, "Yapı Alacaklısı İpoteğinin Tescilinde Karşılaşılan Bazı Sorunlar", Bilkent Üniversitesi Genç Hukukçu Araştırmacılar Sempozyumu, Ed.: Uğur Orhan, M. Emir Göka, Ece Göztepe, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, s. 458; Yenice Ceylan, s. 109.

<sup>99</sup> Bu hususta ayrıntılı açıklamalar için bkz., Huguenin, s. 623, 624; Haluk Tandoğan, Türk Mes'uliyet Hukuku, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010, s. 187 vd.

<sup>100</sup> Baş, s. 77; Saraçoğlu, s. 65.

<sup>101</sup> Huguenin, s. 622, N. 2063.

<sup>102</sup> Huguenin, s. 624, N. 2067; Tandoğan, s. 187; Eren, Genel Hükümler, s. 751; Baş, s. 77, 78; Saraçoğlu, s. 66. Sabitlik şartı nedeniyle yapı eseri kavramından sadece taşınmazların anlaşılması gerektiği yönünde bir sonuç çıkarılmasının isabetli olmadığı yönünde bkz., Tandoğan, s. 189; Eren, Genel Hükümler, s. 752; Baş, s. 77.

<sup>103</sup> Baş, s. 77; Saraçoğlu, s. 66.

sağlandığı söylenebilir. Ancak toprağa bağlılık unsuru nedeniyle tekerlekli tiny house'ların yapı olarak nitelendirilmesi hususunda sorunlar söz konusu olabilir. Yapı olarak nitelendirilen nesnede toprağa bağlılık, doğrudan veya dolaylı olabilir. Tekerlekli tiny house'larda, tiny house'un kendisi zemine sabitlenmediğinden doğrudan bağlılığın söz konusu olmadığı açıktır. Burada bir dolaylı bağlılığın söz konusu olup olamayacağı üzerinde düşünmek gerekir. Nesne, zemine bağlı olan bir yapının parçasını oluşturduğunda, dolaylı bağlılığın varlığı kabul edilir<sup>104</sup>. Alman hukukunda yerçekimi kuvveti nedeniyle olsa bile, amaca uygun bir şekilde toprağa bağlılığın yeterli olduğunu ifade eden görüşler mevcuttur<sup>105</sup>. Benzer şekilde, Türk öğretisinde de, toprağın üzerine bırakılan malzeme bakımından dolaylılık şartının sağlandığının kabul edilmesi gerektiği ileri sürülmektedir<sup>106</sup>. Bu görüş dolaylı bağlılığın bu derece geniş yorumlanmaması gerektiği düşüncesiyle eleştirilmektedir<sup>107</sup>.

Tekinay, Kanun'da ifade edilmeyen ve Yargıtay kararlarında da yer verilmediği gerekçeleriyle sabitlik ve toprağa bağlılığı yapı eserinin bir unsuru olarak nitelendirmemektedir<sup>108</sup>. Yazara göre lokomotif ve tramvayları, hatta otomobili<sup>109</sup> yapı eseri sayan kararlar mevcuttur ve ihtiyaçlara uygun olan da budur<sup>110</sup>. Dolayısıyla konumuz açısından hareketli yapıların yapı eseri kabul edilip edilemeyeceği üzerinde düşünmek gerekir. İsviçre öğretisinde zeminle geçici bağlantısı olan hareketli yapıların yapı eseri olarak kabul edilmesi gerektiği ifade edilmektedir<sup>111</sup>. Eren de hareketli olan şeylerin sabitlik ve toprağa bağlılık unsurunu taşımadıkları için yapı eseri sayılmayacaklarını vurgulamakla birlikte; bunların hareket halinde bulunmadıkları sürece yapı eseri

---

<sup>104</sup> Huguenin, s. 624, N. 2067.

<sup>105</sup> Hartwig Sprau, Palandt Bürgerliches Gesetzbuch, 77. Auflage, C. H. Beck, München, 2018, § 836, s. 1505, N. 2, 3.

<sup>106</sup> Zahit İmre, Doktrinde ve Türk Hukukunda Kusursuz Mesuliyet Halleri, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1949, s. 172.

<sup>107</sup> Saraçoğlu, s. 66.

<sup>108</sup> Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s. 518. 519.

<sup>109</sup> Motorlu araçların TBK m. 69 kapsamında yapı eseri olarak kabul edilip edilemeyeceği öğretide tartışmalıdır. Bu tartışmaların odak noktası, yapı eserinin sabitlik unsurudur. Bu tartışmanın KTK'da yer alan motorlu taşıtların neden olduğu zararlara ilişkin özel düzenleme nedeniyle pratik bir öneme sahip olmadığı ifade edilmektedir. Nitekim motorlu araçlar yapı eseri olarak kabul edilse bile KTK'daki özel düzenleme karşısında TBK m. 69'un uygulanması mümkün görünmemektedir. Bu hususta bkz., Saraçoğlu, s. 82, 83. Motorlu araçların hareket halinde bulunmaması olasılığında, toprağa bağlılık unsurundan söz edilemeyeceği ve KTK'da öngörülen sorumluluğun duran araçları da kapsamı nedeniyle bu ihtimalde dahi TBK m. 69'un uygulanamayacağı yönünde bkz., Baş, s. 83. Tiny house'lar motorlu araç olmadıklarından bu tartışmadan hareketle bir değerlendirme yapmaya gerek yoktur.

<sup>110</sup> Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop, s. 519.

<sup>111</sup> Huguenin, s. 624, N. 2067.

olabileceğini dile getirmektedir<sup>112</sup>. Nitekim sorumluluk hukukundaki hareketsizlik kavramı, eşya hukukunda olduğundan daha farklı bir anlama sahiptir. Sorumluluk hukukunda taşınır yapı gibi eşyalar da yapı eseri sayılır<sup>113</sup>. Kanaatimizce bu görüş, tiny house'lar sorumluluk hukuku ilkeleri çerçevesinde yapı eseri kavramı kapsamında değerlendirilmesi gerektiğinden, kabule şayandır. Son olarak, tiny house'un karayollarında çekilirken, yani hareket halindeyken bir zarara sebep olması durumunda doğacak sorumluluk üzerinde de durmak gerekir. 2918 sayılı Kanun'un "motorlu araç römorkları" başlıklı 102. maddesinde, "Bir römorkun veya yarı römorkun veya çekilen bir aracın sebep olduğu zarardan dolayı, çekicinin işleteni, motorlu aracı işletenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere göre sorumlu tutulur. Çekilen araçla ilgili olarak sorumluluk genel hükümlere tabidir" düzenlemesi yer almaktadır. Bu düzenlemeden açıkça anlaşılmaktadır ki, tiny house kendisine çeken araca bir çeki demiriyle bağlanmak suretiyle hareket halindeyken bir zarar meydana gelirse, bu zarardan çekicinin işleteni sorumludur. Çekicinin işletenin sorumluluğu, motorlu araç işletenin sorumluluğu gibidir<sup>114</sup>.

### 3. Tiny House'un Konut Olarak Nitelendirilip Nitelendirilemeyeceği

Türk Dil Kurumu konutu, "insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgah" olarak tanımlamaktadır<sup>115</sup>. Kanuni düzenlemelerde ise konutun hukuki tanımına rastlamak mümkün değildir. Bu durum karşısında, çeşitli özel hukuk ilişkilerini düzenleyen hükümlerden faydalanarak konutun kavramsal tanımının ve sınırlarının belirlenmesi gerekir. Bu belirlemede ilk başvurulacak kaynaklardan biri, kira hükümleridir. Kira hükümleri çerçevesinde konutun söz konusu olabilmesi için, sürekli oturmak amacıyla kiralanması gerekir. İnsanların içinde sürekli olarak yaşamalarına imkan vermediklerinden çadır ve karavanlar konut olarak nitelendirilmemektedir<sup>116</sup>. Kiralanan konutun TMK hükümlerine göre yerleşim yeri niteliği taşıması şart değildir. Burada önemli olan konutun, kiracının günlük ihtiyaçlarını karşılaması, onu dış etkenlerden koruması ve günübirlik olmamasıdır. Konutun dış yapısı değil, sözleşme ile öngörülen kullanım amacı esas alınır<sup>117</sup>.

<sup>112</sup> Eren, Genel Hükümler, s. 752.

<sup>113</sup> Eren, Genel Hükümler, s. 752; Gümüş, Genel Hükümler, s. 483.

<sup>114</sup> Bu hususta ayrıntılı bir değerlendirme için bkz., Fikret Eren, "Karayolları Trafik Kanunu'na Göre Motorlu Araç İşletenin Akit Dışı Sorumluluğunun Hukuki Niteliği ve Unsurları", 39 (1) 1987, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 172 vd.

<sup>115</sup> <https://sozluk.gov.tr/>, s.e.t. 28.10.2023.

<sup>116</sup> Fikret Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020, s. 401. Çadır ve karavanların bazı durumlarda konut olarak değerlendirilebileceği yönünde bkz., Özkan Özyakışır, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 51.

<sup>117</sup> Eren, Özel Hükümler, s. 401; Fahrettin Aral / Hasan Ayrancı, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 15. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, s. 333; Gençer

Bir yapı eserinin konut olarak kabul edilebilmesi için bazı yapısal gereklilikler de aranmaktadır. Bu gerekliliklerinden biri olarak, konutun yatay ve dikey<sup>118</sup> olarak kapalı bir bütünlük teşkil etmesi gerektiği ifade edilmektedir<sup>119</sup>. Burada konutun zorunlu olarak üstü kapalı olması gerekip gerekmediğiyle ilgili öğretide farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre, konut üstü kapalı olma unsurunu zorunlu olarak içermektedir<sup>120</sup>. Buna karşılık diğer bir görüş, TBK'da böyle bir şart aranmadığından konutun üstü kapalı olmasının zorunlu olmadığını ileri sürmektedir<sup>121</sup>. Diğer yandan TBK m. 399 hükmünün lafzi yorumdan hareket eden bazı yazarlar, konut kiralalarında konutun mutlaka taşınmaz niteliğine sahip olması gerektiğini ifade etmektedir<sup>122</sup>. Buna karşılık Özyakışır, kiralananın barınma ihtiyacını karşılama ve dış etkenlerden koruma amacıyla kiralanması durumunda, taşınır-taşınmaz niteliğe bakılmaksızın konut kirasının varlığının kabul edilmesi gerektiğini ileri sürmektedir<sup>123</sup>. Kanaatimizce de taşınır kiralayanların taşınmaz kiralayanlardan daha az korunmaya layık olmaması, kiracının korunması ilkesine de uygundur düşeceğinden bu görüş üstün tutulmalıdır.

Günümüzde birçok insan farklı gerekçelerle apartman yaşamını terk ederek tiny house'larda yaşamaya başlamışlardır. Bu yeni yaşam şekli, sürekli oturma amacını da taşımaktadır. Çadır ve karavanın aksine, tiny house'lar, insanların içinde sürekli yaşamalarına imkan veren donanıma sahip yapılardır. Bu donanım sayesinde, insanlar her türlü günlük ihtiyaçlarını bir apartman yaşamından farklı olmaksızın giderebilmekte, dış etkenlerden korunabilmektedir. Ayrıca tiny house'lar yatay ve dikey olarak bir bütünlüğe de sahiptir. Uygulamada tiny house'ların genellikle çelik ve ahşap malzemelerden üretildiği görülmektedir. Dikdörtgen formlarda üretilen tiny house'lar olduğu gibi,

---

Özdemir, "Kira Sözleşmesi", Editör: Prof. Dr. Hayrunnisa Özdemir, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2023, s. 36. Benzer yönde bir konut tanımlaması için bkz., Mustafa Alper Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011, s. 15; Mustafa Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, 6. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2022, s. 192.

<sup>118</sup> Yatay ve dikey olarak kapalı bir bütünlük teşkil edilmesinden maksat, üstünün örtülü ve etrafının duvarlarla çevrili olmasıdır. Bu hususta ayrıca bkz., Özyakışır, s. 52.

<sup>119</sup> Peter Higi / Anton Bühlmann / Christoph Wildisen, Zürcher Kommentar, Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art. 253 - 273c OR), Art. 253 - 265 OR, Die Miete, 5. Aufl., Schulthess Juristische Medien AG, Zürich, 2019, s. 98, N. 8.

<sup>120</sup> Murat Doğan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011, s. 29; M. Murat İnceoğlu, "Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi", Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler-Tebliğler, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012, s. 247; Özyakışır, s. 53.

<sup>121</sup> Eren, Özel Hükümler, s. 402; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 14.

<sup>122</sup> Doğan, s. 29; Nihal Ural Çınar, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 13.

<sup>123</sup> Özyakışır, s. 52.

üçgen şeklinde ya da karma yapıda tiny house'lara da rastlanmaktadır. Kullanılan malzemenin cinsi ve yapının şekli, bir yerin konut olarak nitelendirilmesine engel değildir. Önemli olan kullanım amacıdır. Bu sebeptendir ki; insanların içinde sürekli yaşamalarına imkan veren, onları dış etkenlerden koruyan ve günlük ihtiyaçların karşılanmasına hizmet eden bu çevre dostu yapıların, taşınır niteliğe sahip olmasına rağmen, konut olarak nitelendirilmesi gerekir.

#### 4. Tiny House'un Yerleşim Yeri Kavramı ile İlişkisi

Yerleşim yeri, kişi ile yer arasındaki hukuki bağı, dolayısıyla kişinin bir yere bağlılığını ifade eden bir kavramdır<sup>124</sup>. Yerleşim yeri, TMK m. 19/I'de tanımlanmıştır. Buna göre, bir kimsenin sürekli kalma niyetiyle oturduğu yere yerleşim yeri denir. Nüfus Hizmetleri Kanunu'nda<sup>125</sup> da benzer şekilde, sürekli kalma niyetiyle oturulan yer “yerleşim yeri adresi” olarak tanımlanmaktadır (m. 3). Öğretide çoğunlukla yapılan tanımlarda yerleşim yerinin, “*kişinin hayat faaliyetlerinin ve ilişkilerinin yer bakımından merkezi*” olarak ifade edildiği görülmektedir<sup>126</sup>.

Yerleşim yeri ile konut kavramları yakın bir ilişki içerisindedir; ancak bu iki kavram birbirinden farklı kavramlardır. Konut, kişinin yer ile arasındaki fiili ilişki iken; yerleşim yeri hukuki bir ilişkidir ve hukuken bulunulan yeri ifade eder<sup>127</sup>. Bu sebeple bir yerin yerleşim yeri olabilmesi için oturma ve yerleşme niyetinin varlığı aranır. Oysa konutta yerleşme niyeti olmaksızın fiili bir oturma hali mevcuttur. Bir kimsenin birden çok yerde, birden çok konutu olabilir. Ancak yerleşim yerinde “teklik ilkesi” egemendir<sup>128</sup>. Nitekim TMK m. 19/II'de bir kimsenin aynı zamanda birden çok yerleşim yeri olamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Bir yerin yerleşim yeri olarak kabul edilebilmesi için, sürekli olarak oturma ve yerleşme niyetinin varlığı aranır. Sürekli olarak oturma unsurunun gerçekleşmesinde oturulan yerin niteliği önemli değildir<sup>129</sup>. Bu sebeple oturulan yer bir apartman dairesi olabileceği gibi çadır da olabilir. Yerleşme niyetinin mevcut olup olmadığı bir yorum faaliyetini gerektirir ve kişinin dışa yansıyan davranışlarına göre tespit edilebilir<sup>130</sup>.

<sup>124</sup> M. Kemal Oğuzman / Özer Seliçi / Saibe Oktay-Özdemir, *Kişiler Hukuku*, 20. Bası, Filiz Kitabı, İstanbul, 2021, s. 149; Ayşe Havutçu, “Evli Kadının Yerleşim Yeri”, 7 (1) 2005, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 29; Gülşah Vardar Hamamcıoğlu, *Türk Medeni Kanunu'na Göre Yerleşim Yeri*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2009, s. 10; Cem Baygın/Ahmet Nar, *Medeni Hukuk Dersleri-I*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 473.

<sup>125</sup> RG, T. 29.04.2006, S. 26153.

<sup>126</sup> Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, *Kişiler, Hukuku*, s. 149; Vardar Hamamcıoğlu, s. 4; Baygın / Nar, s. 473.

<sup>127</sup> Vardar Hamamcıoğlu, s. 11; Baygın / Nar, s. 473.

<sup>128</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz., Oğuzman / Seliçi / Oktay-Özdemir, *Kişiler Hukuku*, s. 160; Vardar Hamamcıoğlu, s. 123; Baygın / Nar, s. 474

<sup>129</sup> Vardar Hamamcıoğlu, s. 73.

<sup>130</sup> Vardar Hamamcıoğlu, s. 65.

Bir kimse haftasonlarını ya da tatillerini geçirmek üzere bir tiny house edinmişse, tiny house'un bulunduğu yer yerleşim yeri olamaz. Bu durumda tiny house, konut niteliğine sahip olmasına rağmen; bulunduğu yer yerleşim yeri statüsü kazanamaz. Dolayısıyla sürekli olarak oturma ve yerleşme niyetinin varlığı unsurları mevcut olduğu takdirde, tiny house'un bulunduğu yerin yerleşim yeri olarak kabul edilmesi gerekir.

## 5. Sözleşmenin Konusu Olarak Tiny House

Tiny house'ların hem satış sözleşmesine hem eser sözleşmesine konu olması mümkündür. Sözleşmenin hangi durumlarda satış, hangi durumlarda eser sözleşmesi olduğunun tespit edilmesi gerekir. Tiny house'un konu olduğu sözleşmenin hukuki niteliğinin tespiti; sözleşmenin tabi olduğu şekil, ayıptan sorumluluk, yarar ve hasarın geçmesi hükümlerinin belirlenmesi açısından önemlidir.

Tiny house, sözleşmenin kurulduğu sırada mevcutsa, mülkiyetin devrine ilişkin sözleşme satış sözleşmesidir. Burada TMK m. 728 gereğince taşınır satışı söz konusudur. Buna karşın sözleşmenin konusu olarak tiny house, sözleşmenin kurulmasından sonra meydana getirilecekse eser sözleşmesinin varlığı kabul edilir<sup>131</sup>. Bu durumda bir kimsenin üretim merkezine giderek halihazırda bir tiny house satın alması satış sözleşmesiyle; ileride meydana getirilmek suretiyle bir tiny house teslimine ilişkin sözleşme eser sözleşmesidir. Ancak sözleşmenin kurulduğu sırada tiny house'un varlığı, sözleşmenin niteliğinin belirlenmesi açısından tek başına yeterli değildir. Tiny house, üreticinin yeteneklerinin önemsenmediği, alıcının kişisel ihtiyaçlarına özgü olmayan bir şekilde tamamen anonim, gayri şahsi özellikler gösteriyorsa bu durumda yine satış sözleşmesi söz konusu olur<sup>132</sup>. Uygulamada her iki sözleşme tipiyle karşılaşmak mümkündür. Tiny house'ların üretim şekillerine bakıldığında, artık kişisel ihtiyaçların ön planda olduğu dolayısıyla yüklenicinin beceri ve niteliklerinin önem kazandığı tipte yapılara rastlanmaktadır. Bu şekilde üretilen tiny house'lar eser sözleşmesinin konusunu oluşturur.

Tiny house'un kira sözleşmesinin konusu olması da mümkündür. Mevcut düzenlemeler karşısında, tiny house'lar hakkında taşınır kiralalarına mı konut kiralalarına mı ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulacağı aydınlatılması gereken meselelerden biridir. Bir taşınır yapı olan tiny house'ların konut olarak kabul edilmesi gerektiğine daha önce değinilmişti. İhtiyaçlara cevap verir nitelikteki bu kabul, tiny house'un sürekli bir yaşam biçimi olarak kabul edilmesinin sonuçlarına da en uygun çözüm olacaktır. Bu sebeple, tiny house'un kira sözleşmesine konu olması durumunda, konut kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulanması gerekir<sup>133</sup>.

<sup>131</sup> Eren, Özel Hükümler, s. 610.

<sup>132</sup> Eren, Özel Hükümler, s. 610, 611.

<sup>133</sup> Konut kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulabilmesi için, kiralananın konut olması yeterli değildir. Kira konusunun bulunduğu yer ve

## 6. Tiny House'ların Rehni

Tekerlekli tiny house'lar TMK m. 728 kapsamında taşınır yapı olarak kabul edilir. Bu sebeple tiny house'lar üzerinde rehin tesis edilecekse, TMK m. 728/II hükmü gereğince, taşınır rehnine ilişkin hükümler uygulama alanı bulur. TMK m. 939'a göre, "*kanunda öngörülen ayrık durumlar dışında taşınırlar, ancak zilyetliğin alacaklıya devri suretiyle rehnedilebilir*". Zilyetlik alacaklıya devredilmedikçe rehin hakkının kurulmasına imkan vermeyen teslim bağli taşınır rehninin kurulabilmesi için, rehin sözleşmesinin kurulmuş olması ve aynı sözleşme veya zilyetliğin devri suretiyle tasarruf işleminin yapılması gerekir<sup>134</sup>. Teslime bağli taşınır rehninin kapsamına nelerin gireceği TMK m. 947'de açıkça düzenlenmiştir. Anılan hükme göre rehin, taşınırın eklentilerini, bütünleyici parçaları<sup>135</sup> ve doğal ürünleri kapsamaktadır. Tekerlekli tiny house'ların rehni söz konusu olduğunda da rehinin kapsamına bütünleyici parçalar ve eklentiler girer. Şöyle ki bu tür yapıların önüne, daha fazla alan elde etmek amacıyla verandalar kurulabilmektedir. Bu veranda, tiny house'un altına kurulan bir sistem sayesinde açılarak ortaya çıkıyorsa, ayrı bir eşya özelliği olmadığından bütünleyici parça; hariçten inşa edilmek suretiyle kurulmuşsa eklenti niteliğindedir. Her iki durumda da teslim bağli taşınır rehninin kapsamında yer alır<sup>136</sup>.

Burada üzerinde durulması gereken bir başka mesele, sorumluluk hukuku açısından yapı eseri olarak kabul ettiğimiz tiny house'ların yapı ipotegine konu olup olamayacağıdır. Yapı ipoteginin kurulması için, üzerinde rehin tesis edilebilecek bir taşınmaz bulunmalıdır<sup>137</sup>. TMK m. 893/I-3'te "*bir taşınmaz üzerinde yapılan yapı*" karşılığı olarak kanuni ipotek

---

kira süresine ilişkin birtakım şartların da yerine getirilmesi gerekir. Çalışmamız açısından önem arz eden mesele, kira konusunun bulunduğu yer bakımından uygulama alanının belirlenmesi ile ilgilidir. Bu kapsamda kiralanan konutun belediye teşkilatı bulunan bir yerde bulunup bulunmaması önemli değildir. Dolayısıyla kiralanan nerede bulunursa bulunsun TBK m. 339 vd. hükümleri uygulama alanı bulur. Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz., Özyakışır, s. 59-62.

<sup>134</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz., Oğuzman / Seliçi / Oktay Özdemir, Eşya Hukuku, s. 1168 vd.; Sirmen, s. 751 vd.; Mehmet Serkan Ergüne, Hukukumuzda Taşınır Rehninin, Özellikle Teslime Bağli Taşınır Rehninin Kuruluşu, 2. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020, s. 134 vd.

<sup>135</sup> Hükümde taşınırın bütünleyici parçaları açıkça rehinin kapsamı içerisinde sayılmamışsa da, madde gerekçesinde de ifade edildiği üzere, bunların taşınır rehninin kapsamına dahil olduğu TMK m. 684'ün zorunlu bir sonucudur. Bu hususta bkz., Faruk Acar, Rehin Hukuku Dersleri, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015, s. 118.

<sup>136</sup> Bütünleyici parçanın rehne dahil olmadığı rehin sözleşmesinde kararlaştırılabilir. Ancak bu, bütünleyici parçanın asıl eşyadan ayrılmasının mümkün olması halinde geçerlidir ve sadece taraflar arasında hüküm ve sonuç doğurur. Bu hususta bkz., Aslı Makaracı Başak, Taşınır Rehni Sözleşmesi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 203.

<sup>137</sup> Cemal Oğuz, "Yapı Alacaklısı Rehninin Konusu", C. XIII, S. 1-2, 2009, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 63.



hakkının tescilinin istenebileceği düzenlenmesi yer almaktadır. Bu kapsamda yapı; bir taşınmazın üstünde veya altında, doğrudan veya dolaylı olarak toprağa bağlı ve sabit, etrafı çevrili, üstü kapalı, ekonomik ihtiyaçlar ve insanların oturması için insanlar tarafından yapılan nesnelere ifade eder<sup>138</sup>. Tekerlekli tiny house'lar taşınmaz niteliğine sahip olmadıkları gibi, üzerinde buldukları taşınmazda kalıcı olması da amaçlanmaz. Bunlar TMK m. 728 çerçevesinde taşınır yapı olarak kabul edildiklerinden, üzerinde yapı ipoteğinin tesis edilmesi mümkün değildir<sup>139</sup>.

## 7. Tiny House ve Tebligat

Günümüzde tiny house'ların sürekli bir yaşam amacıyla konut olarak kullanılmaya başlanması nedeniyle açıklığa kavuşturulması gereken bir diğer konu, tiny house'un bulunduğu yere tebligat yapılıp yapılamayacağı meselesidir. Bu konu, özellikle sık sık yer değiştirme ihtimali bulunan tekerlekli tiny house'lar açısından irdelenmelidir.

Tebligat, “bir davaya ilişkin olan işlemleri, o davayla ilgili kişilere Kanun'da belirtilen usule uygun olarak bildirmek için yapılan belgelendirme işlemi” olarak tanımlanmaktadır<sup>140</sup>. Tebligat, muhatabın bilinen son adresine yapılır. Bilinen en son adresin tebligata elverişli olmadığı anlaşılırsa veya tebligat herhangi bir nedenle yapılamazsa, muhatabın adres kayıt sisteminde bulunan yerleşim yeri adresi, bilinen son adres olarak kabul edilerek tebligat buraya yapılır<sup>141</sup>. Tekerlekli tiny house'u konut olarak kullanarak burada sürekli bir yaşam kuran bir kimse için tebligatın nereye yapılacağı önemli bir sorun teşkil edecektir. Bu sorun, elektronik tebligatla ortadan kaldırılabilir. Elektronik tebligat, elektronik ortamda oluşturulmuş bir belgenin tebliği yapan resmi makam aracılığıyla elektronik posta yoluyla muhataba bildirilmesidir<sup>142</sup>.

6099 sayılı Kanun'la<sup>143</sup> 7201 sayılı Tebligat Kanunu'nda değişiklik yapılarak 7/a maddesine “Elektronik tebligat” başlığını taşıyan yeni bir hüküm eklenmiştir<sup>144</sup>. Bu hüküm 7101 sayılı Kanun'un<sup>145</sup> 48. maddesiyle

<sup>138</sup> Uyumaz, s. 240; Kaçaran, s. 1378.

<sup>139</sup> Karavan, çadır ve prefabrik ev gibi yapılardan doğan alacaklar için de aynı yönde bir değerlendirme için bkz., Yenice-Ceylan, s. 112; Tuğçe Oral, “Türk-İsviçre Hukukunda Yapı Alacaklısı İpoteğine İlişkin Başlıca Sorunlar ve Çözüm Önerileri”, C. 68 S. 3, 2019, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 689.

<sup>140</sup> Hakan Pekcanitez / Oğuz Atalay / Muhammet Özkes, Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, 10. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2022, s. 139.

<sup>141</sup> Pekcanitez / Atalay / Özkes, s. 142.

<sup>142</sup> Levent Börü, “Elektronik Tebligat”, 10 (1) 2020, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 186; Taner Emre Yardımcı, “Yeni Elektronik Tebligat Yönetmeliği Çerçevesinde Elektronik Tebligat”, 2019/3, Ankara Barosu Dergisi, s. 6.

<sup>143</sup> RG, T. 19.01.2011, S. 27820.

<sup>144</sup> “Elektronik tebligat:

MADDE 7/a - Tebligata elverişli bir elektronik adres vererek bu adrese tebligat yapılmasını isteyen kişiye, elektronik yolla tebligat yapılabilir. Anonim, limited

değiştirilerek son halini almıştır. Tebligat Kanunu m. 7/a hükmünün birinci fıkrasında, kendisine elektronik tebligat yapılması zorunlu gerçek ve tüzel kişiler sayıldıktan sonra ikinci fıkrada isteğe bağlı muhataplara da elektronik tebligat yapılabileceği düzenlenmiştir. Buna göre, “*Birinci fıkra kapsamı dışında kalan gerçek ve tüzel kişilere, talepleri halinde elektronik tebligat adresi verilir. Bu durumda bu kişilere tebliğatin elektronik yolla yapılması zorunludur*”.

Tekerlekli tiny house kullanıcıları, elektronik tebligat adresi olarak sorun yaşamadan tebligatlarına ulaşabilirler. Elektronik tebligat adresi, “*PTT tarafından, gerçek kişiler için kimlik bilgileri, tüzel kişiler için ise tabi oldukları sistem bilgileri esas alınmak suretiyle tek ve benzersiz şekilde oluşturulan ve UETS’ye kaydedilen tebligat adresini*” ifade eder (Elektronik Tebligat Yönetmeliği m. 3/I, d). Tekerlekli tiny house kullanıcıları, Tebligat Kanunu çerçevesinde isteğe bağlı muhataplar<sup>146</sup> arasında yer alır. Elektronik Tebligat Yönetmeliği’nin<sup>147</sup> 7. maddesine<sup>148</sup> göre; elektronik tebligat alma zorunluluğuna tabi olmayan, bir başka ifadeyle isteğe bağlı muhatapların elektronik tebligat adresi almak için PTT’ye başvurması gerekir. Elektronik tebligat, muhatabın elektronik adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda yapılmış sayılır (Tebligat Kanunu m. 7/a, 4)<sup>149</sup>.

---

ve sermayesi paylara bölünmüş komandit şirketlere elektronik yolla tebligat yapılması zorunludur. Birinci ve ikinci fıkra hükümlerine göre elektronik yolla tebliğatin zorunlu bir sebeple yapılamaması hâlinde bu Kanunda belirtilen diğer usullerle tebligat yapılır. Elektronik yolla tebligat, muhatabın elektronik adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda yapılmış sayılır. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usûl ve esaslar yönetmelikle belirlenir.”

<sup>145</sup> RG, T. 15.03.2018, S. 30361.

<sup>146</sup> Börü, s. 201; Yardımcı, s. 10.

<sup>147</sup> RG, T. 06.12.2018, S. 30617.

<sup>148</sup> Elektronik tebligat adresi alma zorunluluğuna tabi olmayanlar için yapılacak başvuru

MADDE 7 – (1) 5 inci maddenin ikinci fıkrası kapsamında kalan gerçek veya tüzel kişiler, elektronik tebligat adresi almak için PTT’ye başvurabilir.

(2) PTT başvuru sahibinin kimliğini aşağıdaki bilgi ve belgelere göre tespit eder:

a) Türk vatandaşları için kimlik numarası bulunan Türkiye Cumhuriyeti kimlik kartı, pasaport, kanunen kimlik yerine geçen geçerli resmî belge veya güvenli elektronik imza.

b) Yabancılar için yabancı kimlik numarası, Mavi Kart numarası, pasaport veya güvenli elektronik imza.

c) Tüzel kişiler için tabi oldukları sistem bilgileri.

<sup>149</sup> Ayrıntılı bir inceleme için bkz., Alper Tunga Küçük, “Yargı Kararları Işığında Elektronik Tebliğatin Yapılmış Sayılacağı Tarihin Belirlenmesi”, 16 (179) 2021, Terazi Hukuk Dergisi, s. 1320 vd.

## SONUÇ

Günümüzde yükselen bir akım haline gelen ve kullanımı her geçen gün artan tiny house'lar, çeşitli hukuki ilişkilere konu olmasına rağmen, birkaç istisnai ülke dışında, hukuki zemine oturtulmamış yapılar olarak karşımıza çıkmaktadır. Tiny house'lar tekerlekli ve sabit olmak üzere iki farklı şekilde üretilebilmektedir. Bu çalışmanın büyük bir kısmında, tekerlekli tiny house'lar ele alınarak bu yönde açıklamalarda bulunulmuştur.

Tiny house'lar Türkiye'de "çekme karavan" olduğu dikkate alınarak 2918 sayılı Kanun kapsamında "römork" olarak kabul edilmektedir. Ancak tiny house'lar sadece insan taşımak için imal edilen motorsuz araçlardan ibaret olmadığından, 2918 sayılı Kanun'daki römork tanımının tiny house'ları nitelerek için uygun bir tanım olmadığı sonucuna varılmaktadır. Nitekim tiny house'lar insanlara günlük ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri, sürekli bir yaşam imkanı sunmaktadır. Bu sebeple tiny house'ların römork statüsünden çıkarılarak özel bir hukuki statüye kavuşturulması gerekir. Bunun için de tiny house'lar hakkında özel hukuki düzenlemelerin yapılması gerekir.

Bu çalışmada, tiny house'lar hakkında özel hukuki düzenleme olmadığından, bu yapıların hukuki rejimini açıklamak amaçlanmıştır. Bu kapsamda varılan sonuçların şöyle özetlenmesi mümkündür: İlk olarak tiny house'lar idare hukuku ile ilişkilidir. Sabit tiny house'ların İmar Kanunu hükümlerine tabi olduğu tartışmasızdır. Ancak tekerlekli tiny house'lar bakımından aynı sonucun kabulü, tiny house'ların ortaya çıkış amacıyla bağdaşmayacaktır. Dolayısıyla artan ciddi ihtiyacı karşılayabilmesi ve buna paralel olarak gelişen hukuki sorunlara cevap bulunabilmesi amacıyla bu evlerin kamu hizmetlerinden faydalandırılmaları adına imar mevzuatı açısından "yapı" statüsünün gerektirdiği sıkı şartlar aranmadan imar mevzuatı uyarınca ayrı bir statüde konumlandırılmalarına ihtiyaç bulunduğunu da vurgulamak gerekir. Diğer yandan tekerlekli tiny house'ların herhangi bir şekilde elektrik, su ve kanalizasyon kamu hizmetlerinden faydalanan olması, yapı ruhsatı bulunmayan bu evlerin yapı statüsünde değerlendirilerek imar mevzuatına tabi olmasına imkan vermez. Tiny house'ların kendi imkanlarıyla güneş panelleri ya da kuyu suyu kullanarak elektrik ve su ihtiyaçlarını karşılamaları da kamu hizmetlerinden yararlandıkları anlamına gelmemektedir. Tiny house'lara yöneltilen bir diğer eleştiri, çevre ve görüntü kirliliği yarattıkları yönündedir. Tiny house'lar, kanuni tanıma göre çevre kirliliği yaratabilecek bir unsur olmayıp; aksine canlıların sağlığı ve ekolojik dengeye olumlu katkılar sunan nesnelere. Konut olarak adlandırılmayan ancak konaklama ve barınma amaçlı yapılan bu tekerlekli küçük evler aslında sade yaşama dönüş olarak algılanabilir. Bu nedenle de birçok yönden aşırı tüketimin mevcut olduğu konutta yaşam şekline nazaran daha çevreci ve ekonomik bir alternatif olarak karşımıza çıkmaktadır.

Covid-19 pandemisi ve doğal afetler nedeniyle tercih edilmesinin yanısıra artan emlak ve kira fiyatları da tiny house'ların tercih edilmesinde önemli bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır. Anayasal bir perspektiften bakıldığında tiny house'lar, konut hakkı ve yerleşme

hürriyeti ile doğrudan ilgilidir. Tiny house'ların "konut" olarak kabul edilmesi gerektiği kanaatindeyiz. Konut hakkı, konuta kolay ulaşılabilmesini mümkün kılacak önlemlerin alınmasını içeren bir kavramdır. Tiny house'ların diğer konutlara nazaran finansmanın daha kolay karşılanabilir olması ulaşılabilirliğini artırmaktadır. Bu nedenle, konut hakkının önemli öğelerinden biri olan "yasal güvenceli kullanım" devlet tarafından tiny house'lar için de düzenlenmelidir.

Son olarak tiny house'lar özel hukuk ilişkilerine konu olma bakımından da bir değerlendirmeye tabi tutulmalıdır. Nitekim tiny house'ların taşınmaz, konut, yapı, bina kavramları içerisinde değerlendirilip değerlendirilmeyeceği, tiny house'lara tebligatın nasıl yapılacağı gibi önemli hukuki sorunlarla karşılaşılması mümkündür. Bu kapsamda tiny house'ların taşınmaz niteliğine sahip olmadıklarını, sorumluluk hukuku çerçevesinde yapı eseri kabul edildiklerini, konut olarak değerlendirilmesi gerektiğini söylememiz gerekir. Ayrıca tekerlekli tiny house'ların sık sık yer değiştirme ihtimali de bulunduğundan, elektronik tebligat vasıtasıyla tiny house kullanıcıları gecikmeksizin tebligatlarına ulaşabilir.

Görülmektedir ki tiny house'lar uygulamada birçok hukuki sorunu da beraberinde getirebilmektedir. Bu hukuki sorunların ortadan kaldırılabilmesi amacıyla tiny house'lara ilişkin açık hukuki düzenlemelerin yapılması önemlidir. Keza, tiny house'ların üretilmesi ve diğer yönlerine ilişkin mevzuatta yer alması gereken eksiklikler de giderilmelidir.

## KAYNAKÇA

- Acar F, Rehin Hukuku Dersleri, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015.
- Aksoy Dursun S, Eşya Kavramı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012.
- Akyılmaz B / Sezginer M / Kaya C, Türk İdare Hukuku, 17. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2023.
- Alexander LT, “Tiny Homes: A Big Solution to American Housing in Security”, Vol. 15, 2021, Harvard Law & Policy Review, ss. 471-509.
- Aral F / Ayrancı H, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 15. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.
- Ayanoğlu T, Yapı Hukukunun Genel Esasları, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.
- Baş E, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Açısından Bina veya Yapı Eserlerinden Doğan Sorumluluk, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2011.
- Baygın C / Nar A, Medeni Hukuk Dersleri-I, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.
- Birgün, “Belediyenin ‘tiny house’ kararı, mahkeme tarafından iptal edildi”, 29.11.2022, (<https://www.birgun.net/haber/belediyenin-tiny-house-karari-mahkeme-tarafindan-iptal-edildi-411735>), (s.e.t. 25.05.2023).
- Börü L, “Elektronik Tebligat”, 10 (1) 2020, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, ss. 183-225.
- Çizmecioğlu C / Tanrıverdi Kaya A, “Küçük Ev Hareketi Üzerine Tematik Bir Derleme”, Mimarlık, Planlama ve Tasarım Alanında Yeni Trendler, Editörler: Prof. Dr. Alper Çabuk / Doç. Dr. Hüseyin Samet Aşıkutlu, Duvar Yayınları, İzmir, 2022, ss. 6-23.
- Doğan M, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011.
- Eren F, “Karayolları Trafik Kanunu’na Göre Motorlu Araç İşletenin Akit Dışı Sorumluluğunun Hukuki Niteliği ve Unsurları”, 39 (1) 1987, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, ss. 159-212.
- Eren F, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 27. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022 (Genel Hükümler).
- Eren F, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020 (Özel Hükümler).
- Eren F, Mülkiyet Hukuku, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023.
- Ergüne MS, Hukukumuzda Taşınır Rehninin, Özellikle Teslime Bağlı Taşınır Rehninin Kuruluşu, 2. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020.
- Ergüne MS, Taşınır Mülkiyeti, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017.

Ford J / Gomez-Lanier L, “Are Tiny Homes to Stay? A Review of Literature on the Tiny House Movement”, Volume 45, Issue 4, 2017, Family and Consumer Sciences Research Journal, ss. 394-405.

Göka ME, “Yapı Alacaklısı İpoteğinin Tescilinde Karşılaşılan Bazı Sorunlar”, Bilkent Üniversitesi Genç Hukukçu Araştırmacılar Sempozyumu, Ed.: Uğur Orhan, M. Emir Göka, Ece Göztepe, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020.

Gözler K, İdare Hukuku, C. 1, 3. Baskı, Ekin Basım Yayın Dağıtım, Bursa, 2019.

Gümüş MA, Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.

Gümüş MA, Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, 6. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2022 (Özel Hükümler).

Gümüş MA, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011 (Kira Sözleşmesi).

Güneş AM, Çevre Hukuku, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021.

Havutçu A, “Evli Kadının Yerleşim Yeri”, 7 (1) 2005, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, ss. 29-50.

Higi P / Bühlmann A / Wildisen C, Zürcher Kommentar, Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art. 253 - 273c OR), Art. 253 - 265 OR, Die Miete, 5. Aufl., Schulthess Juristische Medien AG, Zürich, 2019.

Huguenin C, Obligationenrecht, Allgemeiner und Besonderer Teil, 3. Auflage, Schulthess Verlag, Zürich, 2019.

Hürriyet, “İzmir’de ‘tiny house’a yıkım kararı, İdare Mahkemesi’nden döndü”, 07.09.2022. <https://www.hurriyet.com.tr/gundem/izmirde-tiny-housea-yikim-karari-idare-mahkemesinden-dondu-42133333> (s.e.t. 31.10.2023).

International Code Council, “Appendix Q Tiny Houses”, (<https://codes.iccsafe.org/content/IRC2018P7/appendix-q-tiny-houses>) (s.e.t. 18.05.2023).

İmre Z, Doktrinde ve Türk Hukukunda Kusursuz Mesuliyet Halleri, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1949.

İnceoğlu MM, “Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler-Tebliğler, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012.

Kaçaran H, “Yapı Alacaklarının Kanuni İpotek Hakkı”, Cevdet Yavuz’a Armağan, C. 22, S. 3, 2016, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, ss. 1363-1398.

Kalabalık H, İmar Hukuku Dersleri, 11. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022.

Kale F, “Uluslararası ve Ulusal Boyutlarıyla Konut Hakkı”, Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, 2013 (Tez).

Kale F, Ulusal ve Uluslararası Boyutlarıyla Konut Hakkı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013.

Karaaslan N S / Parlak Biçer Z Ö, “Mobil Konut Üretimini Mevzuat Açısından Değerlendirilmesi”, Volume 11, Issue 5 (Special Issue), December 2023, Online Journal of Art and Design, ss. 527-546.

Karatepe Ş, “Kentsel Görüntü Kirliliğinin Hukuki Boyutu”, C. 13, S. 37, Y. 2022-3, Kent Araştırmaları Dergisi, ss. 1053-1059.

Kodarin D, “Tiny House Legislation In Europe”, *Houzeke*, 21 June 2019. (<https://houzeke.com/tiny-house-legislation-in-europe/>) (s.e.t. 17.05.2023).

Küçük AT, “Yargı Kararları Işığında Elektronik Tebligatın Yapılmış Sayılacağı Tarihin Belirlenmesi”, 16 (179) 2021, Terazi Hukuk Dergisi, ss. 1319-1327.

Madison G / Madison A, *Tiny House: Designing, Building, and Living*, Indiana: Dorling Kindersley Limited, 2017.

Makaracı Başak A, Taşınır Rehni Sözleşmesi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.

NTV, “Edirne Valiliği’nden ‘tiny house’lar için suç duyurusu”, 02.05.2023. <https://www.ntv.com.tr/turkiye/edirne-valiliginden-tiny-houselar-icin-suc-duyurusu,EDtemLSAvUWIR945ctddEQ> (s.e.t. 31.10.2023).

Oğuz C, “Yapı Alacaklısı Rehninin Konusu”, C. XIII, S. 1-2, 2009, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, ss. 61-75.

Oğuzman MK / Seliçi Ö / Oktay-Özdemir S, Eşya Hukuku, 23. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021 (Eşya Hukuku).

Oğuzman MK / Seliçi Ö / Oktay-Özdemir S, Kişiler Hukuku, 20. Bası, Filiz Kitabı, İstanbul, 2021 (Kişiler Hukuku).

Oral T, “Türk-İsviçre Hukukunda Yapı Alacaklısı İpoteğine İlişkin Başlıca Sorunlar ve Çözüm Önerileri”, C. 68 S. 3, 2019, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, ss 665-706.

Özdemir G, “Kira Sözleşmesi”, Editör: Prof. Dr. Hayrunnisa Özdemir, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2023.

Özyakışır Ö, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.

Pekcanitez H / Atalay O / Özekes M, Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, 10. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2022.

Saraçoğlu S, Türk Borçlar Kanunu Kapsamında Yapı Malikinin Sorumluluğu, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019.

Seyhan B, “Anayasa Hukuku Açısından Konut Hakkı”, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Anabilim Dalı, 2019.

Sezer Y / Kalkan RE / Şahin ME, İmar Hukuku Dersleri, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017.

Shearer H / Paul B, “Tiny Houses: Movement or Moment”, 2021, Housing Studies, ss. 1-23 (2021).

Shearer H / Paul B, “Towards a Typology of Tiny Houses”, 2018, Theory and Society, ss. 1-21 (2018).

Sirmen L, Eşya Hukuku, 10. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2022.

Sondakika, “Karavancılar Kartal Sahilinde Park Alanlarını İşgal Etti”, 15.05.2023, (<https://www.sondakika.com/haber/haber-karavancilar-kartal-sahilinde-park-alanlarini-isgal-etti-15910136/>) (s.e.t. 29.05.2023).

Sprau H, Palandt Bürgerliches Gesetzbuch, 77. Auflage, C. H. Beck, München, 2018.

Şişman ME / Ökten BB, “Yapı Sektöründe Ahşap Teşvik Politikaları ve Etkileri”, 4 (Özel Sayı), Haziran 2023, bāb Mimarlık ve Tasarım Dergisi, ss. 48-64.

Tandoğan H, Türk Mes’uliyet Hukuku, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010.

Tekinay SS / Akman S / Burcuoğlu H / Altop A, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.

Ural Çınar N, Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.

Uyumaz A, “Yapı (İnşaatçı) İpoteği”, C. XII, S. 1-2, 2008, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, ss. 225-258.

Vail KM, “Saving the American Dream: The Legalization of the Tiny House Movement”, Vol. 54, 2016, University of Louisville Law Review, ss. 357-379.

Vardar Hamamcıoğlu G, Türk Medeni Kanunu’na Göre Yerleşim Yeri, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2009.

Wenban C, “The US tiny house on wheels movement with respect to a building code and relevance to Australia”, 2019, *Australian Planner*, ss. 1-5.

Wotton J / Henry S / Leigh S, “Tiny House – When Size Matters”, 2019, *Australian Planner*, ss. 1-12.

Yardımcı TE, “Yeni Elektronik Tebligat Yönetmeliği Çerçevesinde Elektronik Tebligat”, 2019/3, Ankara Barosu Dergisi, ss. 1-38.

Yenice Ceylan Ö, Yapı İpoteği, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2022.

Yolcu S, Anayasa Yargısında Sosyal Hakların Korunması, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018.