

Aile Konutu Şerhinin Hukuki Sonuçları^(*)

The Legal Consequences of the Family Home Annotation

Rumeysa ÇEVİK^(**)

Öz:

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun aile hukukuna ilişkin getirdiği en önemli yeniliklerden biri aile konutu kavramıdır. Ancak, kanunda aile konutunun tanımı ve unsurlarına açıkça yer verilmemiştir. Bu nedenle, aile konutunun kapsamı doktrindeki görüşler ve Yargıtay içtihatları çerçevesinde belirlenmektedir. Aile konutu, genel olarak, evlilik birliğinin devamı sırasında eşler tarafından aile hayatının merkezi haline getirilen konut olarak tanımlanabilir. Eşler, evlilik birliği devam ettiği sürece, aksi bir hüküm bulunmadıkça hukuki işlemlerinde serbesttir. Bununla birlikte, bu serbestiye getirilen istisnaların başında aile konutuna ilişkin işlemler gelmektedir. Nitekim, TMK m.194/1 hükmü, aile konutunun taşıdığı önemi dikkate alarak, konut üzerinde hak sahibi olan eşin yapacağı belirli hukuki işlemlere karşı aileyi koruma altına almaktadır. Bu doğrultuda, aile konutuna ilişkin bazı hukuki işlemler, diğer eşin açık rızasına tabi tutulmuştur. Hükümdeki sınırlamanın ise hem borçlandırıcı hem de tasarruf işlemleri bakımından geçerli olduğu kabul edilmelidir. Aile konutunun maliki olan eşin bir başkası lehine yaptığı tescil, diğer eşin açık rızası alınmadığı takdirde yolsuz tescil niteliğindedir. Şerh verilmemiş olması TMK m.194 hükmünün koruyucu etkisini ortadan kaldırmamalıdır. Bu noktada, malik eşle işlem yapan kişinin iyiniyetli olup olmaması da hukuken önem taşımaz. Aile konutu olarak belirlenen taşınmaz hakkında tapu kütüğüne aile konutu şerhi konulması mümkündür ve bu şerh açıklayıcı niteliktedir. Aile konutu şerhi konulmasının amacı, malik eş ile tapuda işlem yapan kişiden aynı hak iktisap etmek isteyen üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarını bertaraf etmektir.

Anahtar Kelimeler:

Aile Konutu, Aile Konutunun Şerhi, Aile Konutu Şerhinin Etkisi, Tapu Sicili, İyiniyetli Üçüncü Kişi.

Abstract:

The Turkish Civil Code No. 4721 introduces the concept of family home as one of the most significant reforms in family law. However, the Code does not explicitly define the family home or its essential elements. Therefore, the scope of the family home is shaped within the framework of the

^(*) Araştırma Makalesi / *Research Article*

Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih: 09.12.2024

Yayınlanmasının Kabul Edildiği Tarih: 20.02.2025

DOI: <https://doi.org/10.58733/imhfd.1598651>

Bu makaleye atf için: ÇEVİK, Rumeysa, "Aile Konutu Şerhinin Hukuki Sonuçları", **İMHFD**, C. 10, S. 1, 2025, s. 425-451

^(**) *Arş. Gör.*, Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, İş ve Sosyal Güvenlik Hukuku Anabilim Dalı, Ankara - Türkiye

E-posta: rumeysa.koseoglu@asbu.edu.tr

Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-7263-3523>

doctrinal opinions and the established case law of the Court of Cassation. The family home is generally defined as the residence which is made the center of family life by the spouses during the continuation of the marriage. As a general rule, spouses are free to engage in legal transactions unless otherwise provided by law. However, the family home constitutes an exception to this rule. Article 194/I of the Turkish Civil Code protects the family against the transactions taken by the spouse who owns the family home. Explicit consent of the other spouse is required for certain legal transactions regarding the family home. Consent is required for both promissory transactions and dispositive transactions. Spouses may have the family home annotated in the land registry. The annotation of family home is explanatory. The legal transaction made by the owner spouse in the land registry is an illegal registration unless the explicit consent of the other spouse is obtained in this case, the good faith of the party who transacts with the owner spouse over the family home is not taken into account. The purpose of the annotation of the family home is to eliminate the good faith claims of third parties who are not transaction with the owner spouse.

Keywords:

Family Home, Annotation of the Family Home, Effect of the Family Home Annotation, Land Registry, Bona Fide Third Party.

GİRİŞ

Türk Medeni Kanunu, aile konutuna ilişkin açık bir tanım getirmemektedir. Bu nedenle, öncelikle aile konutu kavramından ne anlaşılması gerektiği açıklığa kavuşturulmalıdır. Aile konutu, genel olarak evlilik birliği devamı sırasında eşler tarafından aile hayatının merkezi haline getirilen konuttur. Eşler, aile konutunu aynı veya şahsi bir hakka dayanarak edinebilirler. Ancak, hukuka aykırı bir şekilde elde edilen konutun aile konutu olarak kabul edilmesi mümkün değildir. Bunun yanı sıra, tarafların bir konutu aile konutu olarak nitelendirmesi tek başına yeterli değildir. Zira, aile konutunun unsurlarını taşımayan bir konut, hukuken aile konutu olarak değerlendirilemez.

Türk Medeni Kanunu'na göre eşler kural olarak hukuki işlem serbestisine sahiptir. Bununla birlikte, bu serbestiye getirilen istisnaların başında aile konutuna ilişkin işlemler gelmektedir. Nitekim, aile konutunun önemi göz önünde bulundurularak, TBK m.194/I hükmünde “Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.” düzenlemesine yer verilmektedir. Doktrinde anılan düzenlemenin fiil ehliyeti sınırlaması, tasarruf yetkisi kısıtlaması, hukuki işlemin geçerlilik koşulu, sözleşme özgürlüğünün kanundan doğan bir sınırlama getirdiği yönünde görüşler bulunmaktadır. Çalışmada, anılan görüşler doğrultusunda TMK m.194/I hükmünün hukuki niteliği açıklanmaktadır.

Çalışmanın temelini aile konutu şerhi oluşturmaktadır. Bu kapsamda, aile konutu şerhinin konusu ve şerhin nasıl konulabileceği başlıkları ele alınmaktadır. Doktrinde, aile konutu şerhinin hukuki etkisine ilişkin farklı görüşler ileri

sürülmektedir. Dolayısıyla, aile konutu şerhinin eşle işlem yapan kişinin mi, yoksa işlem tarafı olmayan üçüncü kişinin mi iyiniyetini ortadan kaldırdığı açıklığa kavuşturulmalıdır. Zira bu tespit, aile konutu şerhinin kimler açısından hukuki etki doğuracağına belirlenmesinde önemli bir rol oynamaktadır. Son olarak, aile konutu şerhinin terkin ettirilmesi hususu evlilik birliğinin devam etmesi ve evlilik birliğinin sona ermesi durumları çerçevesinde incelenmektedir.

Çalışmada, güncel Yargıtay kararları doğrultusunda ilgili başlıklar açıklanmaktadır. Nitekim, aile konutuna ilişkin hükümlerin özellikle üst mahkemenin kararları çerçevesinde şekillendiği ve zaman içinde içtihat değişikliğine uğradığı görülmektedir.

I. AİLE KONUTU VE UNSURLARI

A. Genel Olarak

Aile konutu kavramı, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'yla hukukumuzda girmiştir¹. Ancak kanun metninde bu kavrama ilişkin açık bir tanım yer almamaktadır. Aile konutunun taşıdığı önem doğrultusunda ise bu müesseseyi korumaya yönelik çeşitli düzenlemelere yer verilmektedir. Kanun'un gerekçesinde aile konutu *“eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdikleri, yaşantısına buna göre yöne verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı, anılarla dolu mekana”* olarak tanımlanmaktadır. Mevzuatta yer alan bir diğer aile konutu tanımına ise Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 11.06.2014 tarihli 2014/4 sayılı Genelgesinde² ulaşmak mümkündür. Genelgeye göre ise, *“Aile konutu, eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdikleri mekandır. Eşler, evlilik birliğine*

¹ Nitekim kaynak İsviçre Medeni Kanunu'nda da aile konutuna ilişkin bir tanıma yer verilmediği görülmektedir. Bunun nedenin ise aile konutu tanımının daraltılmasının önlenmesi ve her somut olayın kendi içinde değerlendirilmesine olanak sağlamak olduğu söylenebilir. (NEBİOĞLU ÖNER, Şebnem, “Aile Konutunun Özellikleri, Unsurları, Koruma Süresi ve Korunma Nedenleri”, *TBB Dergisi*, Y. 2011, C. 97, 2011, s. 121); Belirtmek gerekir ki, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle bu tarihten sonra aile konutu niteliğini haiz olan konutların tümü eski Medeni Kanun döneminde kazanılmış olup olmadığına bakılmaksızın aile konutu sıfatını kazanacaktır. (ACAR, Faruk, *Aile Hukukumuzda Aile Konutu-Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı*, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2016, s. 17; GENÇCAN, Ömer Uğur, *Aile Hukuku*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011, s. 736; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, *Evliliğin Genel Hükümleri ve Mal Rejimleri* (TMK m.185-281), Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s. 70; GÜNERGÖK, Özcan, “Eşlerden Birinin Mülkiyetindeki Tapuya Kayıtlı Aile Konutu Üzerinde Üçüncü Kişilerin Mülkiyet veya Sınırlı Aynı Hak İktisabı”, *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Y. 2009, C. 8, S. 1-2, s. 252; DOĞAN, Murat, “Medeni Kanunu'nu Getirdiği Yeni Bir Düzenleme: Aile Konutu”, *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Y. 2002, C. 4 S. 1-4, s. 291.

² https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/2020-11/2014-4_s_aile_konutu_mal_rejimleri_-_cocuk_mallari_hakkinda_genelge.pdf Genelgeye ilişkin ayrıntılı açıklamalar için bkz. SERDAR, İknur, “1756 (2014/4) Sayılı Genelge Kapsamında Aile Konutu Şerhi”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Y. 2019, C. 21, S. 2, s. 583 vd.

beraberce yürütür ve yönetirler. Oturdıkları konutu da birlikte seçerler. Aile konutu tektir.”

Doktrin ve Yargıtay kararlarında da çeşitli aile konutu tanımlarına ulaşılabilmektedir³. Yargıtay kararları incelendiğinde aile konutunun “*Bir yerin aile konutu sayılabilmesi için eşlerin aile konutunu beraberce seçmeleri ve burada ortak bir yaşam merkezi oluşturmaları; aile konutunun aile hayatı için merkezleştirilmesi; aile konutunun kullanımının hukuka uygun olması ve nihayet eşlerin bir yeri aile konutu haline getirmeye yönelik iradelerinin üçüncü kişiler tarafından da anlaşılabilir olmasıdır; yani, konutun üçüncü kişilerce de ailenin yaşadığı konut sayılmasıdır. Aile konutu tek bir konuttur. Eşlerden birinin meslekî faaliyeti veya çocukların sağlık veya eğitim durumu sebebiyle ailenin yaşam faaliyeti yılın belirli dönemlerinde farklı konutlarda odaklanıyorsa ailenin yaşam faaliyetinin yoğunlaştığı konut aile konutu sayılmalıdır.*” ifadeleriyle açıkladığı görülmektedir⁴.

Aile konutu niteliğini haiz bir konuttan söz edilebilmesi için mutlaka taşınmaza ve tapu kütüğünde bir kaydın bulunmasına ihtiyaç yoktur⁵. Aile konutu bir otel odası, kulübe, kamara yahut çadırdan da teşekkül edebilir. Öte yandan, konutta kira sözleşmesiyle oturulması, eşlerden birinin mülkiyetinde olması, intifa veya oturma hakkına dayanılarak oturulması da aile konutu niteliğini için önem taşımaz⁶. Bir

³ DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, aile konutunu eşlerin evlilik birliğinin devamı sırasında ortak yaşamı sürdürmenin gerekli kıldığı bir yerde ortak oturma ihtiyacının giderilmesinde kullanılmak üzere sürekli seçtikleri, kısaca aile yaşamlarının merkezi durumuna getirdikleri konut olarak kullanmaya elverişli taşınır veya taşınmaz yerdir. (DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 165); AKINTÜRK/ATEŞ KARAMAN aile konutunu eşlerin beraberce seçmiş oldukları ve varsa çocuklarıyla birlikte eylemli olarak içinde yaşadıkları ortak konut olarak tanımlamaktadır. (AKINTÜRK, Turgut/ATEŞ KARAMAN, Derya, **Türk Medeni Kanunu Aile Hukuku**, Beta, İstanbul, 2014, s. 121); ERDEM’e göre aile konutu, eşlerin, evlilik birliğini sürdürme ve oturma ihtiyacını karşılama amacıyla edindikleri ve aynı zamanda üçüncü kişilere karşı, evlilik birliğinin mekânsal konumu olarak gösterdikleri yeri ifade etmektedir. (ERDEM, Mehmet, **Aile Hukuku**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2018, s. 219); GÜMÜŞ’e göre ise aile konutu eşlerin evlilik birliğinin devamı sırasında ortak yaşamı sürdürme ihtiyacının giderilmesinde kullanılmak üzere sürekli olarak seçtikleri, kısaca aile yaşamlarının merkezi durumuna getirdikleri, konut olmaya elverişli taşınmaz veya taşınır yerdir. (GÜMÜŞ, s. 66); KURT ise ayrıntılı bir aile konutu tanımına yer vermiş ve aile konutunu eşlerin, evlilik birliği devam ederken, kendilerinin ve varsa ergin olmayan çocuklarının barınma ihtiyaçlarını gidermek üzere iradeleri ile belirledikleri ve sürekli olarak kullandıkları, ortak aile hayatının içerisinde cereyan ettiği, aile hayatının merkezi haline getirdikleri konut olarak tanımlamıştır. (KURT, Leyla Müjde, “Aile Konutu Şerhinin Hukuki Etkisi”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Y. 2018, C. 14, S. 146, s. 33).

⁴ Yar. HGK., E. 2011/2-447, K. 2011/556, 28.9.2011 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

⁵ ERDEM, s. 231; GÜNERGÖK, s. 252; NEBİOĞLU ÖNER, Şebnem, **Aile Konutunun Sağ Kalan Eş Özgülenmesi**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014, s. 34; ERDEM, Mehmet/MAKARACI-BAŞAK, **Aile Hukuku**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2022, s. 224; ACAR, s. 23.

⁶ HELVACI, Serap/ERLÜLE, Fulya, **Medeni Hukuk**, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2022, s. 182; GÜMÜŞ, s. 75; DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 165; AKINTÜRK/ATEŞ KARAMAN, s. 121; ERDEM, s. 222; HÜSEYİN, İhsan, “Aile Konutu: Kavram, Üzerindeki Haklar ve Korunması”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2018, C. 67, S. 3, s. 580; MURATOĞULLARI, Harun, “Aile Konutu Üzerinde Tesis Edilen İpotek”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Y. 2013, C. 8, S. 82, s. 40; BİLGİN, Mahmut, “Türk Medeni

başka deyişle, bir konutun aile konutu olarak kabulü için mutlaka eşlerden birinin ya da her ikisinin mülkiyetinde bulunması gerekmez⁷. Ne var ki, aile konutundan söz edilebilmesi için aynı ya da şahsi hakka dayanılması gereklidir.

Eşlerin aile konutu olarak seçtikleri yer ailenin ortak yaşam merkezidir. Bu konutu aile bireyleri dinlenme, barınma gibi temel ihtiyaçlarını karşılamak ve özel hayatlarını sürdürmek için kullanmaktadır. Bununla birlikte, söz konusu konutun üçüncü kişiler tarafından da aile konutu olarak nitelendirilebiliyor olması gerekmektedir⁸. Nitekim Yargıtay kararlarında bu husus “*Konutun aile konutu olma kriterleri, fiziksel niteliğinden çok aile üyelerince yaşam merkezi haline getirilmesi; öznel olarak bu amaca tahsis edilmesi yanında, nesnel olarak da bu niteliğinin üçüncü kişilerce biliniyor olması gerekir.*” şeklinde açıklanmaktadır⁹.

Öte yandan, eşlerin düzenli olarak yaşamadıkları, belirli zamanlarda ya da hafta sonları kullandıkları yazlık gibi konutların aile konutu olarak nitelendirilebilmesi mümkün değildir¹⁰. Zira, bir yerin aile konutu niteliğini haiz olabilmesi için sürekli ya da belirli bir süreliğine mesken olarak kullanma amacının bulunması ve bu amaçla kullanılması gerekmektedir¹¹.

Kanunu'nda Yeni Bir Kurum Aile Konutu”, **Bursa Barosu Dergisi**, Y. 2002, C. 26, S. 70, s. 14; ALTINOK ORMANCI, Pınar, “Aile Konutuna İlişkin Korumanın Evliliğin Ötümle Sona Ermesinden Sonraki Etkileri”, **Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 1109, C. 19, S. 2, s. 1109; OLGAC, Samet Can, “Aile Konutunun Sağ Kalan Eşe Özgülenmesi (TMK m.240-652)”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Y. 2016, C. 11, S. 120, s. 106.

⁷ HATEMİ, Hüseyin, **Aile Hukuku**, 10. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2023, s. 84; AKÇAAL, Mehmet, **Medeni Hukuk**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, s. 157.

⁸ GÜMÜŞ, s. 66; BULUT, Mehmet, **Teminat Sözleşmelerinde Eşlerin Hukuki İşlem Özgürlüğüne Getirilen Sınırlamalar**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2016, s. 100; ACAR, Faruk, “Bir Boşanma Sebebi Olan Terk Kurumunun Konutun Aile Konutu Niteliğine Etkisi”, **İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2011, C. 10, S. 2, s. 41; BAYBURTLU, Burçin, “Kiralık Aile Konutlarında Kira Sözleşmesine Taraf Olmayan Eşin Hukuki Durumu”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Y. 2011, C. 85, S. 5, s. 158.

⁹ Yar. HGK., E. 2013/2-473, K. 2014/92, 12.2.2014; Yargıtay 2. HD vermiş olduğu bir kararında da üçüncü kişilerce aile konutu görünümü arz etmeyen taşınmazın aile konutu olarak nitelendirilmesinin mümkün olmadığı yönünde karar vermiştir. “*Davalının tek taraflı beyanına dayanılarak tapu sicil müdürlüğüne üzerine “aile konutu şerhi” konulmuş olan Kuşadası'ndaki konutun, “yazlık konut” olduğu ve bu amaçla edinildiği, tarafların fiilen ayrılmalarından önce mülkiyeti davacı (koca)'ya ait olan Söke'deki konutta oturdukları ve burayı ortak iradeleriyle aile konutu olarak özüledikleri, Söke'deki konutun bu vasfını devam ettirdiği yapılan soruşturma ve toplanan delillerden anlaşılmaktadır. Bu durumda tarafların ortak iradesiyle aile konutu olarak özülenmemiş olan ve üçüncü kişilerce de nesnel olarak böyle bir görünüm arz etmeyen dava konusu taşınmazın tapu kütüğüne konulmuş bulunan “aile konutu” şerhinin kaldırılması karar verilmesi gerekirken, yasal olmayan gerekçelerle isteğin reddi doğru görülmemiştir.*” Yar. 2. HD, E. 2011/20323, K. 2012/18869, 5.7.2012 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

¹⁰ KILIÇOĞLU, Ahmet M., **Aile Hukuku**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015, s. 240; AKINTÜRK/ATEŞ KARAMAN, s. 121; BULUT, s. 101.

¹¹ ACAR, s. 20; DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 165; ACAR, **Aile Konutu**, s. 38; ALTINOK ORMANCI, s. 1109.

Aile konutunun korunmasının temeli Anayasa’da yer almaktadır. Özellikle “*Ailenin Korunması ve Çocuk Hakları*” başlıklı 41. madde¹² ailenin korunması, huzur ve refahının sağlanması açısından yol gösterici bir hüküm olarak karşımıza çıkmaktadır. Aile konutunun korunması devlete yahut üçüncü kişiye yönelik değil; konut üzerinde söz sahibi olan eşin aile konutuyla bağdaşmayan işlemlerde bulunmasını önlemeye yöneliktir¹³. Barınma ihtiyacı ailenin en temel ihtiyaçlarından biridir. Aile için büyük önem taşıyan aile konutu üzerinde eşlerden birinin tek başına hukuki işlem gerçekleştirmesi, diğer eşin konut üzerindeki menfaatini olumsuz etkileme riskini her zaman barındırmaktadır. Diğer eşin menfaatine aksi yönde bir tasarruf ise ailenin maddi ve manevi birliğini zedeleyebilir. Bu nedenle, aile konutunun korunması, ailenin sosyal ve ekonomik yaşamında önemli bir yer tutmakta ve eşler ile çocukların huzur ve refahı açısından bir güvence sağlamaktadır¹⁴.

Nitekim, Yargıtay da aile konutunun korunması gerekliliğine ilişkin “*Aile konutu, ailenin barınma ihtiyacını karşılayan ve eşlerin yaşam merkezi olan konuttur. Aile konutu ailenin barınma ihtiyacını karşılamasının yanı sıra, aile hayatının önemli bir bölümünün geçirildiği alan olarak aile fertleri bakımından manevi bir değere de sahiptir. Aile, acı ve tatlı günlerini bu konutta yaşar, komşularla, çevreyle ilişkiler kurar, eşler uzun yıllar birlikte yaşadıkları bu konutu yerleşim yeri ve haberleşme adresi olarak gösterirler. Aile konutu anılarla dolu fizikî bir mekan olmanın ötesinde aile için önemli bir mal varlığı değeridir. Ailelerin sosyal ve ekonomik hayatı için son derece önemli bir yere sahip olan aile konutu, eşlerin mutlulukları ve çocukların geleceği için adeta bir güvence olarak görülmektedir Türk aile yapısının sosyal ekonomik ve eğitim durumu incelendiğinde, aile içinde kadınların ekonomik açıdan kocalarına bağımlı oldukları, hiçbir maddî güvencelerinin bulunmadığı, bu sebeple evlilik birliği*

¹² Anayasa’nın 41. maddesine göre “*Aile, Türk toplumunun temelidir ve eşler arasında eşitliğe dayanır. Devlet, ailenin huzur ve refahı ile özellikle ananın ve çocukların korunması ve aile planlamasının öğretimi ile uygulanmasını sağlamak için gerekli tedbirleri alır, teşkilatı kurar.*”

¹³ ALTINOK ORMANCI, s. 1107; HÜSEYİN, s. 580; HÜSEYİN, İhsan, “Medeni Kanununun 194. Maddesinde Yer Alan Sınırlamanın Hukuki Niteliği”, *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Y. 2018, C. 8, S. 2, s. 168; İŞLETEN, Mehtap İpek, “Aile Konutu Şerhi ve Şerhin İyiniyetli Üçüncü Kişilere Etkisinin Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 4.10.2006 Tarihli, E. 2006/2591, K. 2006/624 Sayılı Kararı Çerçevesinde Değerlendirilmesi”, *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Y. 2014, C. 13, S. 2, s. 929; ERTEKİN, Oğuzhan, *Türk Medeni Hukukunda Aile Konutu ve Aile Konutu Şerhi*, Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Üniversitesi, Yüksek Lisans, 2020, s. 10.

¹⁴ ACAR, *Aile Konutu*, s. 41; NEBİOĞLU ÖNER, s. 36; CEYLAN, Ebru, “Yeni Türk Medeni Kanunu’nda Aile Konutunun Önemi”, *TBB Dergisi*, S. 2017, C. 29, S. 128, s. 209; GÜNDOĞDU, Fatih, “Yargıtayın Aile Konutu Şerhinin Üçüncü Kişilere Etkisi ile İlgili İçtihat Değişikliği Hakkında Bazı Tespit ve Değerlendirmeler”, *İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Y. 2017, C. 16, S. 2-1, s. 789.

herhangi bir şekilde sona erdiğinde ekonomik değerlerini kaybetme tehlikesi içinde buldukları, kocanın, kendi üstüne kayıtlı olan konutu başkalarına devrederek veya kira sözleşmesi ile edindiği konutta kiralayana sözleşmeyi feshettiğini bildirerek eşinin ve çocuklarının barınma hakkını ortadan kaldırdığı sıklıkla karşılaşıldığından 4721 sayılı TMK’da aile konutuna özel bir koruma getirilmiştir.” ifadelerine yer vermektedir.

Aile konutu ile ilgili değinilmesi gereken bir diğer husus aile konutunun teklifi ilkesidir¹⁵. Zira hayatın olağan akışı gereği, her ailenin bir ana yaşam merkezine sahip olması beklenir. Bu doğrultuda Yargıtay, kararlarında aile konutunun teklifi ilkesine özellikle vurgu yapmaktadır¹⁶. Aile konutu kural olarak tek bir konut olmakla birlikte, doktrinde istisnai olarak birden fazla aile konutunun belirlenebileceğine yönelik görüşler bulunmaktadır¹⁷. Gerçekten, eşlerin meslekleri, çocuklarının eğitimi veya sağlık nedeniyle ailenin yaşamı belirli dönemlerde farklı konutlarda yoğunlaşabilir. Bu durumlarda ailenin birden fazla aile konutu olduğundan bahsetmek mümkündür. Ancak, bir konutun aile konutu olarak nitelendirilebilmesi için her durumda ailenin yaşam merkezi olması ve bu durumun üçüncü kişiler tarafından da anlaşılabilir olması gerekmektedir¹⁸. Nitekim, yazlık, yayla evi, dağ evi gibi ikincil nitelikli konutların bu doğrultuda aile konutu olarak kabul edilmesi mümkün değildir¹⁹. Belirtmek gerekir ki, aile konutu kavramı edinilmiş mallara katılma rejimine özgü bir kavram olmayıp seçimlik mal rejimlerinde de söz konusu olmaktadır²⁰.

¹⁵ ERDEM, s. 231; ACAR, s. 33; DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 165; YILDIRIM, Abdülkerim, **Türk Aile Hukuku**, Savaş Yayınevi, Ankara, 2014, s. 61; NEBİOĞLU ÖNER, s. 23; GÜMÜŞ, s. 67; MURATOĞULLARI, s. 39; HÜSEYİN, s. 578; CEYLAN, s. 207; ALTINOK ORMANCI, s. 1108; OLGAC, s. 106; DOĞAN, s. 286; BAYBURTLU, s. 159; UZUNKAYA, Mehmet Celal, “Aile Konutu Üzerinde Teşis Edilebilecek Hukuki İşlemler ve Aile Konutu Şerhi”(Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), **Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, 2018, s. 37; Nitekim bu durum Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün 2014/4 sayılı Genelgesinde de açıkça belirtilmiş durumdadır.

¹⁶ Yar. 2. HD, E. 2005/16473, K. 2006/799, 2.2.2006; Yar. HGK., E. 2011/2447, K. 2011/556, 28.9.2011 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

¹⁷ ACAR, s. 33; NEBİOĞLU ÖNER, s. 23; CEYLAN, s. 208; ACAR, Aile Konutu, s. 37; BAYBURTLU, s. 159; SAATÇIOĞLU, Fuat, **Aile Konutu ve Şerhi**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2016, s. 67; Ne var ki, GÜMÜŞ söz konusu görüşe katılmamaktadır. Yazara göre sadece tek bir aile konutu olabilir. Hangi konutun aile konutu olduğuna yönelik belirsizlik varsa eşlerin mesleki faaliyetleri dışındaki sosyal ilişkilerini yoğunlaştığı yer, çocuklarının eğitim gördükleri yer, eşlerin ikametgahı aile konutunun tespitinde dikkate alınmalıdır. (GÜMÜŞ, s. 68).

¹⁸ ACAR, s. 24; ERDEM/MAKARACI-BAŞAK, s. 226; HÜSEYİN, s. 583; CEYLAN, s. 207.

¹⁹ DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 165; ACAR, s. 20; HÜSEYİN, s. 586; CEYLAN, s. 207; BAYBURTLU, s. 159; OLGAC, s. 106.

²⁰ GÜMÜŞ, s. 30; GENÇCAN, s. 732; YILDIRIM, s. 61; CEYLAN, s. 209; ACAR, Aile Konutu, s. 38; ALTINOK ORMANCI, s. 1107; GÜNDOĞDU, s. 790; TAŞPOLAT TUĞSAVUL, Melis, “Aile Konutuna İlişkin Hukuki Sınırlamanın İcra Hukukundaki Etkilerinin Değerlendirilmesi”, **Galatasaray Üniversitesi**

B. Aile Konutunun Unsurları

1. Aile

Bir aile konutundan söz edilebilmesi için öncelikle aile kavramının açıklığa kavuşturulması gerekir. Zira ancak bir konut bir aile tarafından kullanıldığında o konut aile konutu vasfını haiz olur. Sözlükte yer alan aile tanımına bakıldığında ise ailenin “Evlilik ve kan bağına dayanan, karı, koca, çocuklar, kardeşler arasındaki ilişkilerin oluşturduğu toplum içindeki en küçük birlik” ifadeleriyle açıklandığı görülmektedir²¹. Bu kapsamda ailenin toplumun en temel birimi olduğu sonucuna varmak mümkündür²². Nitekim, aile konutu Kanunda evliliğin genel hükümleri bölümünde ve eşlerin hukuki işlemleri başlığı altında düzenleme altına alınmaktadır. Dolayısıyla, yalnızca evli kişilerin yaşadıkları konut aile konutu kabul edilebilirken; evli olmayan kişilerin yaşadıkları konut aile konutu olarak nitelendirilemez. Bir başka deyişle, resmen evli olan karı kocanın yaşadığı konut aile konutu iken, bu nitelikte olmayan birlikteliklerde aynı konutun paylaşılması halinde aile konutundan söz edilemez²³.

Aile kurumunun varlığı için hukuken geçerli bir evlilik için gerekli şartların²⁴ bulunması gerekir. Dini nikah gibi fiili birlikteliklerde taraflar birbirlerini evli olarak kabul etseler dahi, bu tür birliktelikler hukuken geçerli sayılmadığından, bu kişilerin yaşadığı konut aile konutu olarak nitelendirilemez. Bu doğrultuda, TMK m.185/I hükmünde “Evlence ile eşler arasında evlilik birliği kurulmuş olur” düzenlemesine yer verilme suretiyle evlilik resmi şekil şartına bağlanmıştır.

tesis Hukuk Fakültesi Dergisi, Y. 2022, C. 21, S. 1, s. 938; Nitekim Yargıtay vermiş olduğu bir kararında mal rejimi türünün şerh verilmesinde bir önemi olmadığına ilişkin “Aile konutu olarak özgülenen taşınmazın tapu kaydına Türk Medeni Kanununun 194. maddesi gereğince konutla ilgili gerekli şerhin verilmesinin, eşler arasındaki mal rejimiyle alakası bulunmamaktadır. Başka bir ifade ile eşler arasındaki mal rejimi ne olursa olsun, ya da hak sahibi olan eş, bu taşınmazı nasıl ve ne yolla edinmiş bulunursa bulunsun, konut aile konutu ise; evliliğin devamı süresince talep halinde, tapu kaydına konutun bu niteliğini gösteren şerh konulmak zorundadır. Bu bakımdan bahse konu taşınmazın aile konutu olduğu belirlendiğine göre, Türk Medeni Kanununun 194/3. maddesi gereğince tapu kütüğüne “aile konutu şerhi” verilmesine karar verilmesi gerekirken, yasal olmayan gerekçe ile isteğin reddi doğru görülmemiştir” ifadelerine yer vermiştir. Yar. 2. HD, E. 2005/1615, K. 2005/4471, 22.3.2005 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

²¹ <https://sozluk.gov.tr>.

²² NEBİOĞLU ÖNER, s. 12; HÜSEYİN, s. 581; CEYLAN, s. 204; MURATOĞULLARI, s. 39.

²³ KILIÇOĞLU, s. 242; AKINTÜRK/ATEŞ KARAMAN, s. 121; BULUT, s. 101; NEBİOĞLU ÖNER, s. 19; HÜSEYİN, s. 580; CEYLAN, s. 207; MURATOĞULLARI, s. 39; ACAR, Aile Konutu, s. 39; ALTINOK ORMANCI, s. 1108; DOĞAN, s. 286; GÜNDOĞDU, s. 790; TAŞPOLAT TUĞSAVUL, s. 939; ALTINOK ORMANCI, Pinar, “Aile Konutuna İlişkin Korumanın Evliliğin Ölümlü Sona Ermesinden Sonraki Etkileri”, **Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2020, C. 19, S. 2, s. 1108; DALCI ÖZDOĞAN, Nurcihan, “Aile Konutu Niteliğinin Sona Ermesi ile Diğer Eşin Rızası Alınmadan Yapılan Tasarruf İşlemi Kendiliğinden Geçerli Hale Gelir Mi?”, **Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2018, C. 13, S. 2, s. 142; SAATÇIOĞLU, s. 55; UZUNKAYA, s. 29.

²⁴ Hukuken geçerli bir evlilik için gerekli şartlar için bkz. AKINTÜRK/ATEŞ, KARAMAN, s. 61 vd.

Bir hukuk genel kurulun kararında da aile tanımının “*Aile kavramı, mahiyeti ve yapısı zamanla değişen, çevresi genişleyip daralan bir hukukî kurumdur. Çeşitli zamanlarda ve değişik toplumlarda “aile” terimi ile ifade edilmek istenilen şey; daima birbirinden farklı olmuştur. Çünkü ailenin çeşitli tipleri ve her çağın, her milletin kendine özgü bir aile kavramı vardır. Ailenin temelini evlenme teşkil eder. TMK’nun 186 maddesinin 1. fıkrasına göre “Evlenme ile eşler arasında evlilik birliği kurulmuş olur.” Türk Medeni Kanunu evliliği resmî şekil şartına (nikah) bağlamıştır (TMK 141, 142. maddeleri)” ifadelerine yer verilme suretiyle yapıldığı görülmektedir²⁵.*

2. Konut Unsuru

İnsanların kötü hava koşullarından, düşmanlarından, tehlikelerden korunduğu, barınma ve dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı mekanlar konut olarak adlandırılmaktadır²⁶.

Yargıtay’ın benimsemiş olduğu konut tanımı ise “*Konut, sözlük anlamı olarak “insanların içinde yaşadığı ve barındığı yapı, ev” veya “mesken, oturlan yer” olarak tanımlanmıştır. Konut, insanların kötü hava şartlarından, düşmanlarından, tehlikelerden korunduğu, dinlendiği, özel hayatını sürdürdüğü az veya çok kapalı ve güvenli barınaklardır. Kişinin barınmasına elverişli olan sürekli olmasa da, yerleşme amacıyla kullanılan taşınır veya taşınmaz bölümler de konut olarak nitelendirilebilir. Örneğin bir evin odası, otel odası, karavan, kulübe, gemi kamarası ve bunun gibi yerler de konut kavramı içinde değerlendirilebilir.”* şeklindedir²⁷.

TMK m.186/1 hükmünde ise eşlerin oturacakları konutu birlikte seçeceklerine ilişkin bir düzenlemeye yer verilmektedir²⁸. Maddede belirtilen konut kavramı aile konutu kavramıyla her zaman örtüşmeyebilir. Eşler çeşitli amaçlarla

²⁵ Yar. HGK., E. 2011/2447, K. 2011/556, 28.9.2011 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

²⁶ KILIÇOĞLU’na göre konut, eşlerin düzenli olarak yerleşim amacıyla kullandıkları kapalı mekanlardır. (KILIÇOĞLU, s. 241). Türk Dil Kurumu ise konutu “*İnsanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgâh*” olarak tanımlamaktadır. Bkz. <https://sozluk.gov.tr>.

²⁷ Yar. HGK., E. 2011/2447, K. 2011/556, 28.9.2011 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

²⁸ 743 sayılı Eski Medeni Kanun’un 152. maddesi konut seçiminin kocaya ait olacağını açıkça hüküm altına almaktaydı. 7721 sayılı Türk Medeni Kanunu ise 186. maddesiyle birlikte eşlerin oturacakları konutu birlikte seçeceklerini düzenleme altına almış bulunmaktadır. Bu kapsamda eşler arasında eşitliğin gözetildiğini söylemek artık mümkündür. Madde gerekçesinde de bu durum “*Türkiye’nin de taraf olduğu Kadınlara Karşı Her Türü Ayrımcılığın Önlenmesine İlişkin Anlaşma’da kadının yerleşim yerini seçme konusunda erkek ile eşit haklara sahip olduğu öngörülmüştür. Bu nedenle konutun seçimini kocaya tanıyan yürürlükteki hüküm İsviçre Medenî Kanununun yeni 162 nci maddesinde olduğu gibi değiştirilmiş, eşlerin bu seçimi birlikte yapmaları sağlanmış, böylece yürürlükteki hükümle konutun seçiminde kadına nazaran üstün konuma getirilmiş olan kocanın tek başına konutu seçmesi olanağı ortadan kaldırılmıştır.*” ifadesiyle açıklanmaktadır.

birden fazla konut edinme ve kullanma imkanına da sahiptirler. Ancak aile konutunun madde kapsamına dahil olduğuna şüphe yoktur. Zira aile konutu eşlerin hayatlarının merkezini oluşturan konuttur. Eşler TMK m.186/I hükmü uyarınca aile konutuna birlikte seçmelidirler.

II. AİLE KONUTUNA İLİŞKİN TMK M.194/I'DE GETİRİLEN SINIRLAMANIN HUKUKİ NİTELİĞİ

Aile konutunun önemini göz önünde bulunduran Kanun Koyucu bu amaçla TMK m.194/I hükmünde “*Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.*” düzenlemesine yer vermektedir. Söz konusu hüküm emredici mahiyettedir. TMK m.193 hükmü ile kural olarak eşlerin hukuki işlemlerde serbestliği ilkesi benimsenmiş olmakla birlikte, aile konutu taşıdığı anlam ve mahiyeti gereği özel bir koruma altına alınmıştır²⁹. Ancak, bu sınırlamanın yalnızca eşin kendi iradesiyle gerçekleştirdiği hukuki işlemleri kapsadığını özellikle belirtmek gerekir³⁰. Doktrinde, kanun hükmüyle getirilen sınırlamanın hukuki niteliğine ilişkin farklı görüşler ileri sürülmektedir. Bu görüşler temel olarak, sınırlamanın fiil ehliyetine ilişkin olduğu, tasarruf yetkisini kısıtladığı, hukuki işlemin geçerlilik koşulu niteliği taşıdığı ve sözleşme özgürlüğünü sınırlandırdığı yönündedir. Söz konusu görüşler, aile konutu şerhinin hukuki mahiyetinin belirlenmesinde yol gösterici bir işlev üstlenmektedir.

A. Fiil Ehliyeti Sınırlaması Olduğu Görüşü

Bu görüşü savunan yazarlara göre, aile konutu üzerinde gerçekleştirilecek hukuki işlemler için diğer eşin rızasının aranması, eşlerin fiil ehliyetine getirilen bir sınırlama niteliğindedir³¹. Söz konusu yazarlar, özellikle kanunun sistematikinden hareket ederek, TMK m.193'te eşlerin fiil ehliyetinin tam olduğunun belirtilmesinin hemen ardından bu düzenlemeye yer verilmesinin, eşlerin ehli-

²⁹ GENÇCAN, s. 632; CEYLAN, s. 212; ALTINOK ORMANCI, s. 1107; DOĞAN, s. 289; TOPUZ, Gökçen, “Aile Konutunun Haczi ve Kiralanan Aile Konutunun İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi”, *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Y. 2008, C. 3, S. 1, s. 271; BAĞCI, Ömer, “Aile Konutu Üzerinde Tasarruf”, *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Y. 2007, C. 4, S. 2, s. 170; BAYBURTLU, s. 160.

³⁰ GÜNERGÖK, s. 255; Zira *TOPUZ*'a göre söz konusu sınırlama eşin iradesiyle yapacağı hukuki işlemlere ilişkin olup eşin iradesinin sonucu olmayan cebri icra işlemleri kapsama dahil değildir. Bu nedenle de aile konutu haczedilebilir. Ancak diğer eş haczedilen evin borçlunun haline münasip evi olduğunu ileri sürebilir yahut hacizde tertip kurallarına uyulmadığını gerekçe göstererek aile konutunun haczedilmesinin doğru olmadığını şikâyet yoluna başvurarak ileri sürebilir. (*TOPUZ*, s. 288).

³¹ ÖZTAN, s. 317; GENÇCAN, s. 731; ARMUTÇUOĞLU, s. 435; SAATÇIOĞLU, s. 172.

yetine getirilen bir sınırlama olarak değerlendirmektedir. Bu doğrultuda, sınırlı ehliyetlilerin yasal temsilcilerinin rızası olmaksızın hukuki işlem tesis edememesi ile benzer bir hukuki durumun yaratıldığını savunmaktadırlar. Aile konutuna ilişkin fiil ehliyeti sınırlamasının hem borçlandırıcı hem de tasarruf işlemleri açısından geçerli olması gerektiğini kabul ederek, diğer eşin rızası olmaksızın gerçekleştirilen işlemlerin noksan olduğunu ifade etmektedirler. Ancak, söz konusu noksanlık, diğer eşin sonradan vereceği icazet veya hâkim kararı ile giderilebilir.

Yargıtay'ın da TMK m.194/I hükmünün bir fiil ehliyeti sınırlaması olduğuna yönelik kararlar verdiği görülmektedir. Örneğin, 2019 yılında 2. Hukuk Dairesinin vermiş olduğu bir karara göre, *“Aile konutu şerhi “Konulmuş olmasa da” eşlerin birlikte yaşadıkları aile konutu üzerindeki fiil ehliyetleri sınırlandırılmıştır. Getirilen sınırlandırma, “Emredici” niteliktedir. Dolayısıyla bu haktan önceden feragat edilemeyeceği gibi eşlerin anlaşmasıyla da ortadan kaldırılamaz ve açık rıza ancak “belirli olan” bir işlem için verilebilir.”*³²

B. Tasarruf Yetkisine Yönelik Bir Sınırlama Getirdiği Görüşü

Bu görüşe göre TMK m.194/I hükmüyle getirilen hüküm eşlerin tasarruf yetkilerine getirilmiş bir sınırlama niteliği taşır³³. Kanun koyucu, eş ve çocukları koruma amacından hareketle, aile konutuna ilişkin hukuki işlemlerde bulunabilecek eşin tasarruf yetkisini sınırlandırmıştır. Ancak bu sınırlama yalnızca tasarruf işlemleriyle sınırlıdır; aile konutuna ilişkin borçlandırıcı işlemleri kapsamamaktadır. Başka bir deyişle, aile konutuna ilişkin borçlandırıcı işlemler geçerli kabul edilirken, tasarruf işlemleri geçersiz sayılmaktadır. Bu doğrultuda, diğer eşin rızası yalnızca tasarruf işlemi aşamasında gereklidir. Bununla birlikte, borçlandırıcı işlemde bulunan eş, tasarruf işlemi gerçekleştirilmediğinde işlemin karşı tarafının zararını tazmin etmekle yükümlüdür³⁴.

³² Yar. 2. HD, E. 2019/1311, K. 2019/4071, 4.4.2019; Aynı yönde Yar. 2. HD, E. 2016/22561, K. 2018/10248, 1.10.2018; Yar. HGK., E. 2013/2-2056, K. 2015/1201, 15.4.2015; Yar. HGK., E. 2013/2-2306, K. 2015/1356, 15.5.2015; Yar. 2. HD, E. 2015/10337, K. 2015/22806, 1.12.2015; Yar. 2. HD, E. 2016/20910, K. 2016/14532, 8.11.2016 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

³³ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s. 216; ERDEM, s. 224; DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 168; GÜMÜŞ, s. 82; DOĞAN, s. 292; GÜNERGÖK, s. 276; YAKUPPUR, Sendi, “Aile Konutu ve Tapu Kütüğüne Güven İlkesi”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Y. 2016, C. 11, S. 145-146, s. 795; HÜSEYİN, Aile Konutu, s. 189; DALCI ÖZDOĞAN, s. 144; İŞLETEN, s. 948; TAŞPOLAT TUĞSAVUL, s. 947.

³⁴ *Doğan*'a göre bu görüş TMK m.194 hükmünün getirmeyi amaçladığı korumayı zedeler gözükse de, İcra İflas Kanunu'nun 82. maddesinin 12. bendinde borçlunun haline münasip evi haczi caiz olmayan mallar arasında sayılması aile konutuna ilişkin dolaylı bir koruma niteliğindedir. (DOĞAN, s. 292).

Açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, bu görüş diğer eşin tam anlamıyla korumaktan uzaktır. Zira borçlandırıcı işlemin geçerliliği kabul edildiğinde, işlemi yapan eşin tasarruf işlemini yerine getirememesi halinde hukuki sorumluluğu doğmaktadır. Bu durum ise işlem tarafı olmayan eşin baskı altında rıza göstermesine yol açabilmektedir.

Nitekim bir Yargıtay kararında yazılmış karşı oy yazısında TMK m.194/I hükmünün bir tasarruf yetkisi kısıtlaması olduğu belirtilmiştir. *“Aile konutuyla ilgili tasarruf işleminde diğer eşin açık rızasının bulunmaması, işlem yapan eş bakımından “tasarruf yetkisi eksikliği” yaratır. Bu sebeple, işlemde bulunan eşin bu tasarruf yetkisi eksikliğinin, onunla işleme girişen tarafça bilinmemesi veya bilmesinin beklenmemesi, yani “iyiniyeti (TMK md.3)”;* TMK 194/1. maddesindeki koruma yönünden değer taşımayıp, TMK 1023. maddesindeki yolsuz tescile dayalı olarak iyiniyetle hak iktisabına da imkan vermez. Böyle bir durumda, eşle tasarruf işleminde bulunanın tasarrufu; ancak TMK 2. maddesindeki *“hakkın kötüye kullanılması yasağı” çerçevesinde korunabilir. Hakkın kötüye kullanılması durumu, davanın taraflarınca ileri sürülmesine bile, hakim tarafından da resen dikkate alınmalıdır.*”³⁵

C. Hukuki İşlemin Geçerlilik Koşulu Olduğu Görüşü

Bu görüşe göre ise, TMK m.194/I hükmü hukuki işlemin geçerliliği için kanunda belirtilen kişilerin işleme rıza vermesi koşulunun öngörüldüğü hallerdendir. Bu nedenle, aile konutu ile ilgili işlemlerin geçerli olabilmesi için diğer eşin rızası gereklidir. Bu rıza ise hem borçlandırıcı işlemin hem de tasarruf işleminin geçerliliği için aranmaktadır. Hukuki işlem rıza olmaksızın yapılırsa yapılan işlemler noksanlık yaptırımına tabi olur, hukuki işlemin geçerliliği ancak diğer eşin icazet vermesi halinde geçerli hale gelir, aksi halde işlem kesin hükümsüzdür³⁶.

D. Sözleşme Özgürlüğünün Kanundan Doğan Bir Sınırlaması Olduğu Görüşü

Doktrinde ileri sürülen bu görüşe göre ise TMK m.194/I hükmü kanundan doğan bir sözleşme özgürlüğünün sınırlandırılması niteliğindedir. Bu bağlamda, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin fiil ehliyeti veya tasarruf yetkisine

³⁵ Yar. 2. HD, E. 2013/11346, K. 2013/29306, 11.12.2013 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası); Nitekim eski tarihli bir Hukuk Genel Kurulu Kararında da *“Bu hüküm göstermektedir ki, aile konutu özel bir konuma ve öneme sahip kılınmış ve üzerindeki tasarruf yetkisi yasa ile sınırlandırılmıştır.”* ifadelerine yer vermek suretiyle ilgili hükmün tasarruf yetkisi sınırlaması olduğu kabul edilmiştir. Yar. HGK. E. 2005/676, K. 2005/600, 26.10.2005.

³⁶ KURT, s. 38.

getirilen bir kısıtlamadan söz edilemez. Kanunda öngörülen işlemler bakımından, eşin yalnızca tek başına hukuki işlem yapma özgürlüğü sınırlandırılmıştır³⁷. Bu görüşü savunan *KILIÇOĞLU*'na göre, bu hükmün amacı eşin fiil ehliyetinin sınırlandırılması olsaydı, mahkeme kararının eşin rızasının yerine geçmesinin mümkün olmazdı³⁸.

III. AİLE KONUTUNUN ŞERHİ

Hukuk düzeninin öngördüğü hususların tapu kütüğünün şerhler sütununa yazılması şerh olarak adlandırılmaktadır. Hukukumuzda kişisel hakların şerhi, tasarruf yetkisinin kısıtlanmasının şerhi ve geçici tescilin şerhi olmak üzere üç durumda tapu kütüğüne şerh verilebilmektedir. Tapu kütüğüne şerh konulmasının başlıca amacının ise şerh konusu olaya aleniyet kazandırmak olduğunu söylemek mümkündür. Şerh ile birlikte üçüncü kişilerin iyiniyet iddiaları bertaraf edilmekte ve alacak haklarının taşınmaz üzerinde sonradan hak sahibi olan kişilere ileri sürülme imkânı doğmaktadır³⁹.

Türk Medeni Kanunu'nun 194/III hükmünde "*Aile konutu olarak özgülenen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini tapu müdürlüğünden isteyebilir.*"⁴⁰ düzenlemesine yer verilmek suretiyle malik olmayan eş aile konutu şerhi verme imkanına kavuşmuştur. Aile konutunun şerhi, tasarruf yetkisinin kısıtlanması şerhi kategorisinde yer almaktadır⁴¹.

³⁷ KILIÇOĞLU, s. 193.

³⁸ KILIÇOĞLU, Ahmet M., **Medeni Kanunumuzun Aile-Miras-Eşya Hukukuna Getirdiği Yenilikler**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2004, s. 50; Yargıtay 2021 yılında verdiği bir kararda TMK m.194/I hükmünün eşlerin hukuki işlem özgürlüğünün ailenin korunması amacıyla sınırlandırılması yönünde olduğuna ilişkin açıklamalarda bulunmuştur. "*4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 193. maddesi hükmü ile eşlerin birbirleri ve üçüncü kişilerle olan hukuki işlemlerinde özgürlük alanı tanınmış olmakla birlikte, Türk Medeni Kanunu'nun 194. madde hükmü ile eşlerin aile konutu ile ilgili bazı hukuksal işlemlerinin diğer eşin rızasına bağlı olduğu kuralı getirilerek eşlerin hukuki işlem özgürlüğü, "Aile birliğinin korunması" amacıyla sınırlandırılmıştır. Buna göre, eşlerden biri diğer eşin "Açık rızası bulunmadıkça" aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez ve aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz. Bu cümleden hareketle, aile konutunun maliki olan eş, aile konutundaki yaşantıyı güçlüğe sokacak biçimde, aile konutunun başkası adına devir edilerek, tescil edilmesi gibi "Tek başına" bir aynı hakla sınırlandıramaz. Bu sınırlandırma "Ancak diğer eşin açık rızası alınarak" yapılabilir."* Yar. 2. HD, E. 2020/3385, K. 2021/476, 21.1.2021 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

³⁹ ANTALYA, O. Gökhan/TOPUZ, Murat, **Eşya Hukuku Cilt IV/1 Giriş, Temel Kavram ve İlkeler**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019, s. 662 vd.; NOMER, Haluk Nami/ ERGÜNE, Mehmet Serkan, **Eşya Hukuku**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2023, s. 163.

⁴⁰ 6/2/2014 tarihli ve 6518 sayılı Kanunun 44 üncü maddesiyle bu fıkrafta yer alan "*şerhin verilmesini*" ibaresinden sonra gelmek üzere "*tapu müdürlüğünden*" ibaresi eklenmiştir.

⁴¹ OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, **Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2022, s. 156; NOMER/ERGÜNE, s. 176; DOĞAN, s. 295.

A. Aile Konutu Şerhinin Konusu

Aile konutu şerhi TMK m 194/III’te düzenleme altına alınmaktadır. Bu hüküm ile birlikte, aile konutu üzerinde mülkiyet hakkı bulunmayan eş, tapu müdürlüğünden tapu kütüğüne aile konutu şerhi konulmasını talep etme imkanına kavuşmuştur⁴². Böylece, maddi ve manevi açıdan aile için büyük önem taşıyan aile konutu, özel bir hukuki koruma altına alınmıştır. Şerh ile birlikte, diğer eşin rızası olmadan konut üzerinde hukuki işlem yapılmasının önüne geçilmektedir. Aile konutu şerhi talep üzerine verilmektedir⁴³. Bu sayede, malik olmayan eşin rızası olmaksızın aile konutu üzerinde tasarruf yapılmasının önüne geçilmiş olmaktadır. Belirtmek gerekir ki, aile konutu şerhi yalnızca tapu kütüğünde kaydı bulunan aile konutları için söz konusu olabilmektedir. Dolayısıyla, taşınır ile tapu kütüğünde kaydı bulunmayan taşınmazlara ilişkin aile konutu şerhi verilmesi mümkün değildir. Bir başka deyişle, aile konutundan söz edebilmek için tapuda kayıtlı bir taşınmazın varlığı zorunlu değildir, tapusu olmayan taşınmazların da aile konutu niteliğini kazanması mümkündür. Ne var ki, tapusuz taşınmazlara aile konutu şerhi verilmesi mümkün değildir⁴⁴. Önemle belirtmek gerekir ki, aile konutu şerhi kurucu değil, açıklayıcı niteliktedir⁴⁵. Bu nedenle, şerh konulmaması bir konutun aile konutu olma niteliğine hanel getirmez⁴⁶. *“Eş söyleyişle şerh konulduğu için aile konutu olmamakta, aksine aile konutu olduğu için şerh konulabilmektedir.”*⁴⁷

Şerh hakkının münhasıran malik olmayan eşe tanındığını söylemek doğru bir yaklaşım olmaz. Zira, aile konutunun maliki olan eşin de aile konutuna şerh koydurmakta hukuki yararı bulunmaktadır. Özellikle, malik eşin birden fazla konutu bulunması halinde, aile konutu niteliğini haiz konutun hangisi olduğu aleniyet kazandırabilme imkanına sahip olur⁴⁸.

⁴² Kaynak İsviçre Medeni Kanunu’nda bu yönde bir düzenlemeye yer verilmemektedir. Aile konutuna şerh konulması imkânı Türk Medeni Kanunu’na özgüdür. (KILIÇOĞLU, s. 252; GÜNERGÖK, s. 252-253).

⁴³ DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 170; YAKUPPUR, s. 782; İŞLETEN, s. 929.

⁴⁴ ERDEM, s. 21; GÜMÜŞ, s. 67; HÜSEYİN, s. 584; SAATÇIOĞLU, s. 195.

⁴⁵ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 156; NOMER/ERGÜNE, s. 177; DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 170; GENÇCAN, s. 730; GÜNERGÖK, s. 276; YILDIRIM, s. 63; CEYLAN, s. 214; MURATOĞULLARI, s. 43.

⁴⁶ GENÇCAN, s. 731; CEYLAN, s. 213;

⁴⁷ Yar. 2. HD, E. 2021/5337, K. 2021/6414, 22.9.2021; Yar. 2. HD, E. 2019/348, K. 2019/984, 13.2.2019; Yar. 2. HD, E. 2018/4714, K. 2019/2387, 7.3.2019; Yar. 2. HD, E. 2016/15975, K. 2018/3014, 12.3.2018 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

⁴⁸ KILIÇOĞLU, s. 252; GÜMÜŞ, s. 108; ERTEKİN, s. 153.

Bir konuta aile konutu şerhi konulabilmesi için öncelikle gerekli vasıflara sahip bir aile konutunun varlığı aranır. Zira aile konutu olarak nitelendirilemeyen taşınmazlar için aile konutu şerhi verilmesi mümkün değildir. Aile konutu şerhi için aranan bir diğer şart, malik eş ile evlilik birliğinin devam ediyor olmasıdır. Bu kapsamda malik olan kişiyle resmi evli olmayan, fiili birliktelik içerisinde yaşayan yahut boşanmış kişiler⁴⁹ aile konutu şerhi verilmesini tapu müdürlüğünden talep edemezler. Dolayısıyla, aile konutu şerhinin konulabilmesi için gerekli şartları konutun eşlerden birinin mülkiyetinde olması, eşlerden birinin şerhe ilişkin talepte bulunması ve evlilik birliğinin sonlanmamış olması şeklinde sıralamak mümkündür⁵⁰.

B. Aile Konutu Şerhinin Konulması

Aile konutunun şerhi, aile konutu olarak özümlenen taşınmaz malın maliki olmayan eş tarafından, evlilik süresince tapu müdürlüğünden talep edilerek yahut tapu müdürlüğü tarafından gerekli işlemin yapılmaması durumunda mahkeme kararıyla birlikte konulabilmektedir.

1. Tapu Müdürlüğünden Şerh Verilmesinin Talep Edilmesi

Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesinin üçüncü fıkrasında açıkça "*Aile konutu olarak özümlenen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini tapu müdürlüğünden isteyebilir.*" düzenlemesine yer verilmektedir. Nitekim Tapu Sicil Tüzüğü'nün 17. maddesinin 2. fıkrasına göre de "*Aile konutu olarak özümlenen taşınmazın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutun aile konutu olduğuna dair şerhin verilmesini isteyebilir.*". Böylece, aile konutunun maliki olmayan eş, konutun maliki eşten izin almadan ve herhangi bir mahkeme kararına dayanmadan tapu müdürlüğünden şerh verilmesini talep edebilmektedir.

Şerhin verilmesini aile konutunun maliki olmayan eş isteyebileceği gibi malik olan eş de talep edebilmektedir⁵¹. Aile konutunun şerhinin verilebilmesi

⁴⁹ "...toplanan delillerden tarafların 12.10.2016 tarihinde kesinleşen kararla boşandıkları anlaşılmaktadır. Evlilik boşanma ile sona erdiğine göre dava konusu taşınmaz aile konutu olma niteliğini kaybetmiştir. Bu husus gözetilerek konusuz kalan aile konutu şerhi davasında "Karar verilmesine yer olmadığına" dair karar vermek ve yargılama gideri ile vekalet ücretini dava tarihi itibarıyla tarafların haklılık durumları dikkate alınarak tayin ve takdir etmek üzere hükmün bozulması gerekirken ilk inceleme sırasında bu husus gözden kaçırıldığından aile konutu şerhi davasında yazılı şekilde bozma yapılmıştır." Yar. 2. HD, E. 2019/3661, K. 2019/7258, 17.6.2019 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

⁵⁰ GENÇCAN, s. 734.

⁵¹ NOMER/ERGÜNE, s. 173; KILIÇOĞLU, s. 252; GÜMÜŞ, s. 108; ERTEKİN, s. 153.

için birtakım belgelere ihtiyaç duyulmaktadır. Gerekli belgelere ilişkin düzenleme Tapu Sicil Tüzüğü'nün 49/1-c bendinde sayılmaktadır. Hükme göre “*Aile konutu şerhi için merkezi nüfus idaresi sisteminden veya nüfus müdürlüğünden alınan yerleşim yeri belgesi ile medeni hâli gösterir nüfus kayıt örneği*” şerh için aranacak belgeler arasında yer almaktadır. Bu belgelerin yanı sıra Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından çıkarılan 2014/4 sayılı Genelge uyarınca “*Ayrıca, aile konutu şerhi işlenmesi gereken taşınmazın tapu sicilindeki ada/parsel bilgileri ile MERNİS üzerinden alınan yerleşim yeri verilerinin çakıştırılması gerektiği zaman belediye, muhtarlık, kadastro müdürlüğü, apartman yönetimi, LİHKAB vb. kurumlardan bu konuda durumu kanıtlayıcı nitelikte belge alınması gerekmektedir.*” düzenlemesine yer verilerek ek belgelerin de gerekli olabileceği belirtilmiş bulunmaktadır.

2. Mahkeme Kararı ile Aile Konutu Şerhi Konulması

Malik olmayan eşin aile konutu şerhi konulmasına ilişkin talebinin tapu müdürlüğü tarafından kabul edilmemesi durumunda şerh mahkeme kararı aracılığıyla da talep edilebilir⁵². Aile konutu şerhi konulmasına ilişkin davada görevli mahkeme aile mahkemeleridir. Aile mahkemesi bulunmayan yerlerde ise aile mahkemesi sıfatıyla asliye hukuk mahkemeleri görevli olur.

C. Aile Konutu Şerhinin Etkisi

Aile konutu şerhinin malik olan eşle işlem yapan üçüncü kişiler açısından nasıl bir etki doğuracağı doktrinde tartışmalı bir konudur. Bu noktada, şerhin iyiniyeti ortadan kaldıran etkisinin eşle işlemde bulunan karşı taraf için mi yoksa karşı taraf ile işlem yapan üçüncü kişi için mi söz konusu olacağına dair iki farklı görüş bulunmaktadır. Yargıtay içtihatlarına bakıldığında belirtilen iki görüşün de zaman içinde benimsendiği görülmektedir. Bu kapsamda ilk olarak eşle işlem yapan kişinin iyiniyetinin korunması gerektiği görüş ile eşle işlem yapan kişinin iyiniyetinin korunmaması yönündeki görüş ele alınacak, ardından söz konusu görüşleri destekleyen Yargıtay kararları incelenecektir.

1. Eşle İşlem Yapan Kişinin İyiniyetinin Korunması Gerektiği Görüşü

Eşle işlem yapan kişinin iyiniyetinin korunması gerektiğini savunan görüşe göre, malik olan eşin, diğer eşin açık rızasını almaksızın aile konutu üzerinde hukuki işlem tesis etmesi halinde, işlem tarafı kişinin iyiniyetine bakılması ge-

⁵² BİLGİN, s. 16; İŞLETEN, s. 930; ERTEKİN, s. 153.

rekir. Şayet eşle işlem yapan kişi iyiniyetliyse, iyiniyetinin korunması gerektiği ve aynı hakkı kazanacağı ileri sürülür. Aile konutuna ilişkin şerh verilmesi sayesinde, malik olan eşle aile konutu üzerinde işlem yapan kişinin iyiniyet iddiası bertaraf edilmiş olur. Şerh, eşle işlem yapan üçüncü kişinin iyiniyetini ortadan kaldırmaya imkân tanır. Yine bu görüşe göre TMK m.194/I hükmü tapuya güven ilkesine bir istisna getirmemektedir⁵³. Zira bir istisna öngörülmüş olsaydı aynı maddenin üçüncü fıkrasıyla taraflara aile konutuna ilişkin şerh verme hakkı tanınması gerekmezdi.

Malik olmayan eşe aile konutu şerhi koyma imkânı verilmesi tapuya güven ilkesinin kabul edildiğini gösterir. Nitekim, tapuya şerh verilmezse aile konutundaki kayda iyiniyetle güvenerek aynı hak iktisap eden kişinin iyiniyeti korunur. Gerçekten, malik olmayan eş, üçüncü kişilerin aile konutu üzerinde aynı hak iktisap etmelerinin önüne geçmek ve iyiniyet iddialarını ortadan kaldırmak istiyorsa, şerh koydurmakla mükelleftir. Bir başka deyişle, malik olmayan eş iyiniyetli üçüncü kişilerin aile konutu üzerinde aynı hak kazanmasını önlemek istiyorsa aile konutu şerhini vermek zorundadır. Önemle belirtmek gerekir ki, eşle işlem yapan kişinin söz konusu konutun aile konutu olduğunu bilebilecek durumda olup olmadığı da ayrıca iyiniyet hususunda irdelenmelidir⁵⁴.

⁵³ KILIÇOĞLU, s. 253; NOMER/ERGÜNE, s. 177; REİSOĞLU, s. 73; AKINTÜRK/ATEŞ KARAMAN, s. 122; DEMİRBAŞ, s. 422; TMK m.194 hükmünün tapuya güven ilkesinin bir istisnası olmadığına yönelik Yargıtay kararı için bkz. “Davacı, aile konutu olan taşınmazda, davalı eşi tarafından, diğer davalı kooperatif lehine ipotek tesis edildiğini belirterek, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 194. maddesi gereğince ipoteğin kaldırılmasını ve tapu kütüğüne aile konutu şerhi konulmasını istemiştir. Davalı kooperatif, iyiniyetli olduğunu savunmuş, mahkemece davanın kabulüne karar verilmiştir. Dava konusu taşınmazın aile konutu olarak özgülendiği tartışmasızdır. Davalı kooperatif iyiniyetli olduğunu savunduğuna göre; kanunun iyiniyete sonuç bağladığı durumlarda (TMK md.3) asıl olan iyiniyetin varlığıdır. İpotek tesis tarihinde tapu kütüğünde taşınmazın “aile konutu” olduğuna ilişkin bir şerh bulunmadığına göre, lehine ipotek tesis edilen kooperatifin kazanımı iyiniyetli olması halinde korunur (TMK md.1023). Zira, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 194/1. maddesi ile tapuya güven ilkesine bir istisna getirilmiş değildir. İyiniyetin varlığı asıl olduğuna göre, lehine ipotek tesis edilen kooperatifin kötüniyetli olduğunu kanıtlama yükümlülüğü bunu iddia edene düşer (TMK md.6). Bu durumda tapu kütüğünde aile konutu şerhi bulunmadığı dikkate alındığında, davalı kooperatifin kötüniyetli olduğunu kanıtlama yükü davacıya düşer. Davacı, davalı kooperatifin kötüniyetli olduğunu kanıtlayamamıştır.” Yar. 2. HD, E. 2014/9139, K. 2014/12997 11.6.2014 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

⁵⁴ Konuya ilişkin bir Yargıtay kararı da şu şekildedir: “Türk Medeni Kanununun 194. maddesi uyarınca, eşlerden biri diğer eşin açık rızası bulunmadıkça aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz. Eşlerin davaya konu olan evi aile konutu olarak kullandıkları tartışmasızdır. Davalı A. B.’nin bu yeri satın alırken aile konutu olduğunu ve davacı eşin satış rızası bulunmadığını bildiği dosya kapsamı ile sabittir. Davalı kocanın borçları için de olsa aile konutunu satması açık rıza koşulunu ortadan kaldırmaz. Tapuda aile konutu şerhi olmasa da iyiniyetli olmayan alıcının iktisabı korunmaz (TMK m.1023). Açıklanan sebeplerle davacı kadının tapu iptali, tescil ve aile konutu şerhi konulmasına ilişkin istemlerinin kabulüne karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde ret hükmü kurulması usul ve yasaya aykırıdır.” Yar. 2. HD, E. 2010/9123, K. 2010/12688, 24.6.2010 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası); Karşı tarafın tacir olması halinde ise Yargıtay daha sıkı bir denetime giderek basiretli tacirden beklenen özenin gösterilmesini

Sonuç olarak, malik olmayan eş şayet aile konutunun korunmasını istiyorsa Türk Medeni Kanunu'nun verdiği imkân dahilinde tapu kütüğüne aile konutu şerhi koydurmalıdır. Aile konutuna ilişkin şerhle birlikte malik olan eşle işlem yapan kişinin iyiniyeti ortadan kalkacak ve işlem konusu aynı hakkı kazanamayacaktır.

Konuya ilişkin Yargıtay kararları incelendiğinde, yüksek mahkemenin belirli bir süre bu doğrultuda bir içtihat geliştirdiği görülmektedir. Özellikle 2006 yılında verilen Hukuk Genel Kurulu Kararı emsal niteliğinde bir karar olmuş, Yargıtay içtihatları da uzun bir süre bu karar çerçevesinde şekillenmiştir⁵⁵. Benzer şekilde, 2015 yılında verilmiş bir Hukuk Genel Kurulu kararında da malik olmayan eşin tapuya aile konutu şerhi koydurulmaması durumunda, malik eşle işlem yapan kişinin aile konutu vasfını bilmemesi veya bilemeyecek durumda olması halinde iyiniyetinin korunması gerektiğine tapuya güven ilkesini de göz önünde bulundurarak karar vermiştir⁵⁶.

aramaktadır. “*Davalı bankanın ipotek tesisinden önce kendi elemanları vasıtasıyla konutun nitelik, kullanım durumu ve değerinin belirlenmesi için inceleme yaptığı, bu inceleme sonucu düzenlenen 02.07.2007 tarihli ekspertiz raporunda taşınmazın “mesken” niteliğinde olduğu, mal sahibi tarafından bu şekilde kullanıldığı belirtilmiş ve ekspertiz raporuna taşınmazı mefruş halde gösteren fotoğrafları da çekilerek eklenmiştir. Ekspertiz raporundaki bu tespitler karşısında davalı bankanın basiretli davranmadığı (TTK md.20/2) açık olup, iyiniyet iddiası haklı değildir.*” Yar. 2. HD, E. 2010/10795, K. 2010/13443, 5.7.2010 (Lexpera).

⁵⁵ “4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi III. fıkrası hükmü ile rıza alınmadan yapılacak işlemleri önleyebilmek amacıyla tapu kütüğüne şerh verilmesi olanağı getirilmiştir. Ancak, hemen belirtmek gerekir ki, anılan madde ile tapuya güven ilkesine bir istisna getirilmiş değildir. Aile konutu olarak özgülünen taşınmaz malın maliki olmayan eş tarafından tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesi istenilmemiş olsa bile işlem tarafı iyiniyetli üçüncü kişinin aynı hak kazanımı 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesi hükmü ile korunmuştur. Şerhin etkisi ise eşin rızası alınmadan gerçekleştirilen kazandırıcı işlemlerin üçüncü kişinin iyiniyetine rağmen geçersiz sayılacağına yöneliktir. Bu sebeple, yerel mahkemenin tasarruf yetkisi sınırlamasının şerh ile doğacağı; eş söyleyişle, şerhin bir “kurucu şerh” olduğuna ve işlem tarafı üçüncü kişinin iyiniyetli olmasının aranmasına gerek kalmaksızın kazanımının korunması gerekeceğine ilişkin belirlemesi yerinde değildir. Bilindiği üzere 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesi, tapuya güven ilkesini öngörmektedir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi III. fıkrası ise, tapuya güven ilkesinin aynen sürdürülmekte olduğunun bir ifadesidir.” Yar. HGK., E. 2006/2591, K. 2006/624, 4.10.2006 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

⁵⁶ Söz konusu Hukuk Genel Kurulu kararıyla birlikte aile konutu şerhinin malik olan eşle işlem yapan kişinin iyiniyet iddialarının bertaraf edilmesini amaçladığına yönelik bir içtihat oluşturulmuştur. “*TMK 193 maddesi dikkate alındığında, kural olarak eşlerin birbirleri ve üçüncü kişilerle her türlü hukuki işlem yapma serbestisi Türk Medeni Kanunu felsefesi içinde kabul edilmişken, TMK 194 maddesi ile bu kurala istisna getirilmiş, aile konutu üzerindeki hakların sınırlandırılması esası kabul edilmiştir. Düzenleme ile malik olmayan eşe, aile konutu ile ilgili tapu kütüğüne şerh verilmesini isteme hakkı tanınmış, eşlerin aile konutu ile ilgili bazı hukuksal işlemlerinin diğer eşin rızasına bağlı olduğu kuralı getirilerek eşlerin hukuki işlem özgürlüğü, “aile birliğinin” korunması amacıyla sınırlandırılmıştır. Buna göre, eşlerden biri diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez ve aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz. Bir diğer deyişle, aile konutunun maliki olan eş aile konutundaki yaşantıyı güçlüğü sokacak biçimde, aile konutunun ipotek edilmesi gibi tek başına bir aynı hakla sınırlandıramaz. Bu sınırlandırma ancak diğer eşin açık rızası alınarak yapılabilir. Aile konu-*

2. Eşle İşlem Yapan Kişinin İyiniyetin Korunmaması Gerektiği Görüşü

Bu görüşü savunan yazarlara göre, ailenin barınma hakkını korumak amacıyla getirilen diğer eşin açık rızasının aranması gerekliliği, ailenin üstün yararı gözetildiğinde, üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarından önceliklidir. Nitekim bu görüşteki yazarlara göre konut hakkı Anayasa ile güvence altına alınmış bir haktır. Bu hak yerine üçüncü kişilerin iyiniyetinin korunması hukuk güvenliğini zedeleyici mahiyettedir. Öte yandan, malik olmayan eşten, işlem tarafı kişinin iyiniyetli olmadığını ispatlamasını beklemek hakkaniyetli bir yaklaşım değildir. Dolayısıyla, TMK m.194/III uyarınca malik olmayan eşe tanınan tapu kütüğüne şerh koyma hakkı, yalnızca işlem tarafı kişinin yolsuz tesciline dayanmak suretiyle iyiniyetli kişilerin aynı hak iktisabını önlemek için getirilmiştir⁵⁷. Bir başka deyişle, taşınmaz üzerinde aile konutu şerhi bulunmasa bile, aile konutunun maliki olan eşle işlem yapan kişi aynı hak iktisap edemeyecek, konut üzerindeki tescil yolsuz tescil niteliğinde olacaktır.

Aynı görüşü savunan yazarların diğer dayanak noktası da iyiniyetin ancak kanunun kendisine sonuç bağladığı durumlarda uygulama alanı bulmasıdır. Şayet kanun iyiniyete bir hukuki sonuç bağlamamışsa, işlemin tarafı olan kişinin iyiniyetli olup olmamasının bir önemi kalmaz. Zira aile konutuna ilişkin hükümlerde normun koruma amacından yola çıkıldığında Kanun Koyucunun işlemin tarafı olan iyiniyetli üçüncü kişiyi değil, aksine aile konutunun korunmasını amaçladığı görülmektedir. Böylece, aile konutunun şerhi olmasa dahi malik olan eşten aile konutuna ilişkin hak iktisabı mümkün olmayacak ve kişinin iyiniyetli olup olmadığına bakılmaksızın onun adına yapılan tescil yolsuz tescil niteliğinde olacaktır⁵⁸.

tu olarak özgülünen taşınmaz malın maliki olmayan eş tarafından, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmemesi halinde, işlem tarafı iyiniyetli üçüncü kişinin 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesi hükmünden yararlanacağı kabul edilmektedir (HGK. 24.04.2013, 2012/2-1567 E., 2013/579 K.). Bu durum aile konutu olarak kullanılan taşınmazın tapu kaydında, konutun bu niteliğini gösteren şerh olmaması hali ile ilgilidir ve taşınmazın aile konutu olduğunu bilmeyen ya da bilemeyecek durumda olan üçüncü kişinin tapuya güven ilkesinden yararlanması asıldır. Tapuda aile konut şerhi olmasa da bunu bilebilecek durumda olan veya bilen kişinin iyiniyetinin bulunduğu kabul edilmesi mümkün değildir." Yar. HGK., E. 2014/2788, K. 2015/2321, 21.10.2015 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

⁵⁷ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 156; ŞIPKA, s. 158 vd.; HATEMİ, s. 85; ERDEM, s. 232; DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 169; GENÇCAN, s. 732; YILDIRIM, s. 63; GÜNERGÖK, s. 278; GÜMÜŞ, s. 86; ERTEKİN, s. 165; AKÇAAL, s. 158; SAATÇİOĞLU, s. 218.

⁵⁸ OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 156; ERDEM, s. 232 vd.; DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 170; GÜMÜŞ'e göre de işlem tarafı olan kişinin iyiniyeti hiçbir zaman korunmaz, eş ile işlem yapan kişi ile işlem yapan üçüncü kişinin iyiniyeti ise TMK m.1023 çerçevesinde değerlendirilmek suretiyle aynı hak kazanmayı sağlayabilir. (GÜMÜŞ, s. 52).

Yargıtay'ın 2015 yılında vermiş olduğu Hukuk Genel Kurulu kararı⁵⁹ ve 2. Hukuk Dairesinin yerleşmiş içtihatlarına bakıldığında⁶⁰, malik eşle hukuki işlem yapan kişinin iyiniyetinin korunmaması gerekmektedir. Burada şerh verilmemiş olması dahi sonucu etkilemez. Aile konutu şerhi, yalnızca malik eş ile hukuki işlemde bulunan kişinin, taşınmaz üzerinde üçüncü kişilerle yapacağı işlemler açısından etkili olup, bu üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarını bertaraf ederek aynı hak iktisap etmelerini engeller. Bu sayede, iyiniyetli üçüncü kişiler yolsuz tescille karşı TMK m.1023 hükmüne dayanamayacak ve aynı hakkı kazanamayacaktır. Görüldüğü üzere bu görüş, aile konutu üzerinde gerçek bir koruma sağlamaktadır.

D. Aile Konutunun Şerhinin Terkin Edilmesi

Aile konutu şerhi, evlilik birliği devam ederken yahut evlilik birliği sona erdiğinde terkin ettirilebilir. Nitekim, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2014/4 sayılı Genelgesinde 6. maddede aile konutunun terkinine ilişkin ayrıntılı düzenlemelere yer verilmiş durumdadır⁶¹.

⁵⁹ “4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 194/1. maddesine göre, “Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.” Bu madde hükmü ile aile konutu şerhi konulmuş olmasa da eşlerin birlikte yaşadıkları aile konutu üzerindeki fiil ehliyetleri sınırlandırılmıştır. Sınırlandırma aile konutu şerhi konulduğu için değil, zaten var olduğu için getirilmiştir. Bu sebeple tapuya aile konutu şerhi verilmesi bile o konut aile konutu özelliğini taşır. Anılan madde hükmü ile getirilen sınırlandırma, emredici niteliktedir. Dolayısıyla bu haktan önceden feragat edilemeyeceği gibi eşlerin anlaşmasıyla da ortadan kaldırılamaz ve açık rıza ancak “belirli olan” bir işlem için verilebilir. TMK'nın 193. maddesi ile eşlerin birbirleri ve üçüncü kişilerle olan hukuki işlemlerinde özgürlük alanı tanınmış olmakla birlikte TMK'nın 194. madde hükmü ile eşlerin aile konutu ile ilgili bazı hukuksal işlemlerinin diğer eşin rızasına bağlı olduğu kuralı getirilerek eşlerin hukuki işlem özgürlüğü, “aile birliğinin” korunması amacıyla sınırlandırılmıştır. Buna göre, eşlerden biri diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez ve aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz. Yukarıda açıklanan kuralları çerçevesinde ipotek işleminin, davacı ve davalı eş ile aynı çatı altında oturan müşterek çocukların kullandığı krediye teminat teşkil etmek üzere kurulmuş bulunmasının da önemi bulunmamaktadır. Bu durumda, TMK'nın 194/1 maddesi eşin açık rızasını aradığından, yapılan işlemin geçerli olduğunu kabul etmek imkansızdır. Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında bir kısım üyelerce; ipotek işleminin kurulmasına neden olan, davacı ve davalı eş ile aynı çatı altında oturan müşterek çocukların kullandığı krediden ve dolayısıyla da ipotek işleminden davacı eşin haberdar olmadığını kabul etmenin hayatın olağan akışına aykırı olduğu ileri sürülmüş ise de yukarıda açıklanan nedenlerle bu görüş Kurul çoğunluğunca benimsenmemiştir. Hal böyle olunca, mahkemece, yukarıda açıklanan yasal düzenleme ve ilkelere uygun değerlendirme yapılarak davanın kabulüne karar verilmesi ve bu kararda direnilmesi usul ve yasaya uygun olup; direnme kararının onanması gerekir.” Yar. HGK., E. 2013/22056, K. 2015/1201, 15.4.2015 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

⁶⁰ Yar. 2. HD, E. 2014/11853, K. 2015/4019, 10.3.2015 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası); Yar. 2. HD, E. 2018/2063, K. 2018/15016, 20.12.2018; Yar. 2. HD., E. 2019/1311, K. 2019/4071, 4.4.2019; Yar. 2. HD, E. 2020/1369, K. 2020/2422 1.6.2020 (Lexpera).

⁶¹ Genelgenin ilgili maddesine göre:

“6. Aile Konutunun Şerhi

1. Evlilik Birliği Devam Ederken Aile Konutu Şerhinin Terkini

Aile konutu şerhi eşlerden birinin maliki olduğu tapuya kayıtlı taşınmaz üzerinde tesis edilmektedir. Önemle belirtmek gerekir ki, tapu sicil memurunun aile konutu şerhini kendiliğinden kaldırması mümkün değildir. Tapu memuru bir talep üzerine aile konutu şerhinin terkinini gerçekleştirebilir. Evlilik birliği devam ederken aile konutu şerhinin terkinine sebep olabilecek başlıca hallere ise, şerh konulan taşınmazın aile konutu olma niteliğini kaybetmesi veya yeni bir aile konutunun edinilmesi örnek gösterilebilir. Genelgede belirtildiği üzere, aile konutu şerhini koyduran eşin talebi üzerine, şerhin terkin edilmesi de mümkündür. Doktrinde şayet aile konutu şerhi bir mahkeme kararının neticesiyse, terkin işleminin de mahkeme kararıyla yapılması yönünde görüşler bulunmaktadır⁶². Aksi görüşteki yazarlar ise Tapu Sicil Tüzüğü'nün 69. maddesinden⁶³ hareket etmekte ve mahkeme kararıyla şerhin konulması halinde terkinin de mahkeme kararıyla yapılması gerektiğine yönelik bir zorunluluk bulunmadığını haklı olarak ileri sürmektedir.

“a. Şerh malik olmayan eşin talebiyle işlenmiş ise yine malik olmayan eşin talebiyle,

b. Şerh eşlerin birlikte talebiyle işlenmiş ise; her ikisinin veya lehine şerh verilenin talebiyle,

c. Eşlerin birlikte malik olduğu hisseli taşınmaz mallarda şerh eşlerden birinin talebiyle işlenmiş ise; eşlerin ikisinin veya lehine şerh verilenin talebiyle,

ç. Malik olan eşin talebiyle şerh verilmiş ise malik olmayan eşin de talep ya da muvafakatiyle,

d. Ölüm halinde sağ kalan eşin tek yanlı talebiyle,

e. Aile konutu şerhinin terkinine ilişkin mahkeme kararının ibrazı ile,

f. Kesinleşmiş boşanma veya evliliğin iptali ilamının ibrazı halinde (kararda aile konutu şerhinin devam etmesine yönelik herhangi bir hükmün bulunmaması koşuluyla) malik olan eşin tek taraflı talebiyle,

g. Yeni bir aile konutu edinildiğinin ve o taşınmaza aile konutu şerhi işlendiğinin kanıtlanması durumunda malik olan eşin talebiyle,

h. Aile konutu şerhi, taşınmaz maliki eşin talebine bağlı işlemlerde, diğer eşin muvafakatını zorunlu kıldığından ve talebe bağlı olmayan mahkeme kararının infazı, cebri satış gibi işlemleri engellemeyeceğinden, ayrıca, aile konutu şerhi talep edilirken diğer şerhler ile ipoteklerin hukuki sonucu kabul edildiğinden, mahkeme ya da icra müdürlüğünün yazısı ile,

Aile konutu şerhinin terkinini mümkündür.”

⁶² Nitekim Yargıtay da vermiş olduğu bir kararda bu görüşü benimsemiş ve mahkeme kararıyla verilmiş bir aile konutu bulunması halinde terkinin de ancak mahkeme kararıyla olması gerektiğini belirtmiştir. “*bu-nun üzerine davacı erkeğin aile konutu şerhinin kaldırılmasını mahkemeden talep ettiği, ... 1. Aile Mahkemesince 26.02.2016 tarihli ek kararla aile konutu şerhi konulması kararının, tedbir kararı olmadığı, dava üzerine taşınmaza aile konutu şerhi konulduğu, bu nedenle şerhin dava yolu ile kaldırılmasının mümkün olduğu gerekçesi ile talebin reddine karar verildiği, bunun üzerine davacının bu davayı açtığı anlaşılmaktadır. Dava konusu taşınmaza, mahkeme kararı ile aile konutu şerhi konulmasına karar verildiğinden, aile konutu şerhinin kaldırılması da ancak dava yolu ile istenebilir.*” Yar. 2. HD, E. 2019/1350, K. 2019/3311, 25.3.2019 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

⁶³ Tapu Sicil Tüzüğü'nün 69. maddesine göre “*Tapu sicilinde terkin, tescilin kendisine hak sağladığı kim-senin istemine ya da yetkili makam veya mahkeme kararına istinaden yapılır.*”

2. Evliliğin Sona Ermesi Nedeniyle Aile Konutu Şerhinin Terkini

Evliliğin sona ermesiyle birlikte, tapu kütüğüne konulan şerhin hizmet ettiği amaç da ortadan kalkmaktadır. Bu nedenle, evliliğin boşanma, ölüm veya evliliğin iptali gibi nedenlerle sona ermesi halinde aile konutu şerhi terkin edilebilmektedir. Nitekim, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün genelgesine göre de eşlerden birinin ölmesi halinde sağ kalan eşin tek yanlı talebiyle, kesinleşmiş boşanma veya evliliğin iptali ilamının ibrazı halinde (kararda aile konutu şerhinin devam etmesine yönelik herhangi bir hükmün bulunmaması koşuluyla) malik olan eşin tek taraflı talebiyle aile konutunu şerhinin terkin ettirilebileceği düzenleme altına alınmıştır. Ancak henüz bir mahkeme ilamı yoksa ve boşanma yahut evliliğin iptaline ilişkin yargılama süreci devam ediyorsa bu durumda evlilik birliği devam ettiğinden dolayı aile konutu şerhinin terkin ettirilemeyeceği yönünde Yargıtay içtihatları bulunmaktadır⁶⁴. Gerçekten, söz konusu durumlarda aile konutunun korumasındaki hukuki yarar henüz sona ermiş değildir⁶⁵.

SONUÇ

Türk Medeni Kanunu ile hukukumuza kazandırılan aile konutu kavramı aile hayatında oldukça önemli bir yer tutmaktadır. Bu öneme binaen, Kanun Koyucu TMK m.194 hükmünde aile konutunu koruma altına alan düzenlemelere yer vermiştir. Ne var ki, kanun metninde aile konutuna ilişkin bir tanıma yer verilmiş değildir. Belirtilen nedenle, aile konutu tanımına gerek madde gerekçesi, gerekse Yargıtay içtihatları aracılığıyla ulaşılmaya çalışılmaktadır. Bu kapsamda, aile konutu, eşlerin iradelerine uygun olarak seçtikleri, sürekli olarak ailenin kullanımına özgülenmiş, ailenin yaşamının merkezini oluşturan konut olarak tanımlanabilir.

TMK m.194/I hükmü ile birlikte aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin kanunda sayılan hukuki işlemleri gerçekleştirebilmesi diğer eşin açık rızasına

⁶⁴ Nitekim bir Yargıtay kararında da bu husus “*davacının ayrı yaşamaya başlamadan önce dava konusu taşınmazda davalı ve müşterek çocukla birlikte oturduğu ve bu yerin aile konutu vasfını taşıdığı, davalı kocanın taşınmazı davacının beyanına göre 1.5, 2 yıl önce terk ettiği ve başka adrese taşındığı, taraflar arasında derdest boşanma davasının olduğu anlaşılmaktadır. Mahkemece taşınmazın aile konutu olmadığı gerekçesiyle şerhin terkinine karar verilmiş ise de aile konutunun davalı koca tarafından terk edilerek başka yere taşınması evlilik birliğinin devam ettiği aile konutu olma özelliğini ortadan kaldırmaz. O halde davanın reddine karar verilmek gerekirken yazılı şekilde kabulüne karar verilmesi yanlış olmuştur.*” kararıyla ifade edilerek boşanma davası devam ederken verilen aile konutu şerhinin terkinini evlilik birliği devam ettiği için yerinde olmadığına karar verilmiştir. Yar. 2. HD, E. 2012/24154, K. 2013/18232, 27.6.2013 (Kazancı İçtihat ve Bilgi Bankası).

⁶⁵ ERDEM, s. 23; GÜMÜŞ, s. 71; DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 165; BULUT, s. 102; NEBİOĞLU ÖNER, s. 49; ALTINOK ORMANCI, s. 1110; ERTEKİN, s. 170; SAATÇIOĞLU, s. 203.

tabi kılınmıştır. Bu sayede, eşin tek başına hareket etmek suretiyle aile fertlerine zarar verebilme ihtimalinin önüne geçilmeye çalışılmış, eş ve çocuklar için maddi ve manevi öneme sahip aile konutu korunmuştur.

Anılan düzenlemenin hukuki niteliğine ilişkin doktrinde çeşitli tartışmalar bulunmakla birlikte kanaatimce, söz konusu sınırlamanın borçlandırıcı işlemleri kapsamadığını ileri süren görüşlerin kabul edilmemesi gereklidir. Zira aksi kabul, eşin borçlandırıcı işlemlerini geçerli hale getirmekte ve diğer eşin rızası söz konusu olmadığında tasarruf işlemini yerine getirmeyen eş, borca aykırı davranışından dolayı tazminat yükümlülüğüyle karşı karşıya kalmaktadır. Bu durumda ise diğer eşin özgür iradesiyle karar vermesi mümkün olmamaktadır. Gerçekten, hukuki işlemde bulunan eşi tazminat yükümlülüğünden kurtarmak amacıyla baskı halinde verilen bir rıza, madde hükmünün amacından uzaklaşılmasına yol açacaktır. Bu nedenle, TMK m.194/I hükmünün hem borçlandırıcı işlemler hem de tasarruf işlemleri için geçerli olduğunun kabulü yerinde olacaktır.

TMK m.194/III hükmü ise bir eşin aile konutunun maliki olması durumunda, malik olmayan eşe tapu kütüğüne aile konutu şerhi koydurabilme yetkisi tanımaktadır. Bu yetkinin ise sadece malik olmayan eşe değil, malik eşe de tanıdığı ileri sürülmektedir. Zira birden fazla konuta malik olan eş, hangi konutun aile konutu olduğunu şerh yoluyla açıklama imkanına kavuşmuş olur. Aile konutu şerhi açıklayıcı niteliktedir. Aile konutu vasfının kazanılması şerhin varlığına bağlı değildir.

Şerhin etkisi ise doktrinde tartışmalı olan bir diğer konudur. Bu tartışma ise eşle işlem yapan kişinin iyiniyetinin korunup korunmayacağı noktasında şekillenmektedir. Nitekim Yargıtay Hukuku Genel Kurulu Kararlarına bakıldığında da süreç içinde farklı yönde kararlar verildiği, nihai olarak ise eşle işlem yapan kişinin iyiniyetinin korunmaması yönünde bir içtihat geliştirildiği görülmektedir. Şerhin etkisinin belirlenmesi, şerhin hukuki sonucunun tespiti açısından önem taşımaktadır.

Kanaatimce şerh, hak sahibi eş ile tapuda işlem yapan kişiden aynı hak iktisap eden üçüncü kişilerin iyiniyetinin ortadan kaldırılmasında rol oynar. Zira eşle işlem yapan kişi, diğer eşin açık rızası alınmadığından, yolsuz tescile temel teşkil eden geçersiz bir hukuki işlemin tarafıdır. Dolayısıyla, TMK m.1023 anlamında üçüncü kişi olarak nitelendirilmesi mümkün değildir. Eşle işlem yapan kişinin iyiniyetli olup olmaması yahut aile konutu şerhi verilip verilmemesi de bu noktada hukuki bir önem taşımaz. Şerh verilmemiş olması, TMK m.194 hükmünün sağladığı korumayı ortadan kaldırmaz. Öte yandan, iyiniyet ancak kanunda açıkça belirtilen hususlar da gözetilir ki, söz konusu halde böyle bir

düzenleme bulunmamaktadır. Aile konutu şerhi açıklayıcı niteliktedir ve temel amacı, malik eş ile tapuda işlem yapan kişiden aynı hak iktisap etmek isteyen üçüncü kişilerin iyiniyet iddialarını bertaraf etmektir.

Aile konutu şerhinin terkin ettirilmesi mümkündür. Terkin işlemi evlilik birliği devam ederken yahut evlilik birliği sona erdikten sonra gerçekleştirilebilir. Aile konutu şerhinin terkin talep üzerine, evlilik birliği devam ederken aile konutu şerhinin kaldırılması, şerhi konulan taşınmazın aile konutu olma özelliğini yitirmesi yahut eşlerin yeni bir aile konutu edinmesi halinde gündeme gelebilmektedir. Evlilik birliğinin sona ermesi halinde de aile konutu şerhi terkin ettirilebilir. Bu hallerde ilgili hali gösterir belgelerin tapu müdürlüğüne ibrazı suretiyle terkin işlemi gerçekleştirilebilir. Ancak belirtmek gerekir ki, devam eden boşanma yahut evliliğin iptali davaları sonlanmadan aile konutu şerhi terkin edilmemektedir. Zira söz konusu konut aile konutu olma vasfını devam ettirmekte ve eşlerin aile konutunu korumadaki menfaati sona ermemektedir.

Hakem Değerlendirmesi : Dış bağımsız.

Çıkar Çatışması : Yazar çıkar çatışması bildirmemiştir.

Finansal Destek : Yazar bu çalışma için finansal destek almadığını beyan etmiştir.

Peer-review : *Externally peer-reviewed.*

Conflict of Interest : *The author has no conflict of interest to declare.*

Grant Support : *The author declared that this study has received no financial support.*

KAYNAKÇA

- ACAR, Faruk, “Bir Boşanma Sebebi Olan Terk Kurumunun Konutun Aile Konutu Niteliğine Etkisi”, **İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2011, C. 10, S. 2, s. 35-52 (Aile Konutu).
- ACAR, Faruk, Aile Hukukumuzda Aile Konutu-Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2016.
- AKÇAAL, Mehmet, **Medeni Hukuk**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.
- AKINTÜRK, Turgut/ATEŞ KARAMAN, Derya, **Türk Medeni Kanunu Aile Hukuku**, Beta, İstanbul, 2014.
- ALTINOK ORMANCI, Pınar, “Aile Konutuna İlişkin Korumanın Evliliğin Ölümle Sona Ermesinden Sonraki Etkileri”, **Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2020, C. 19, S. 2, s. 1105-1123.
- ANTALYA, O. Gökhan/TOPUZ, Murat, **Eşya Hukuku Cilt IV/1 Giriş, Temel Kavram ve İlkeler**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019.
- ARMUTÇUOĞLU, Can Yalçın, “Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Y. 2011, C. 17, Sayı 1-2, s. 413-436.
- BAĞCI, Ömer, “Aile Konutu Üzerinde Tasarruf”, **Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2007, C. 4, S. 2, s. 145-175.
- BAYBURTLU, Burçin, “Kiralık Aile Konutlarında Kira Sözleşmesine Taraf Olmayan Eşin Hukuki Durumu”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Y. 2011, C. 85, S. 5, s. 157-174.
- BİLGİN, Mahmut, “Türk Medeni Kanunu’nda Yeni Bir Kurum Aile Konutu”, **Bursa Barosu Dergisi**, Y. 2002, C. 26, S. 70, s. 13-21.
- BULUT, Mehmet, **Teminat Sözleşmelerinde Eşlerin Hukuki İşlem Özgürlüğüne Getirilen Sınırlamalar**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2016.
- CEYLAN, Ebru, “Yeni Türk Medeni Kanunu’nda Aile Konutunun Önemi”, **TBB Dergisi**, Y. 2017, C. 29, S. 128, s. 203-230.
- DALCI ÖZDOĞAN, Nurchan, “Aile Konutu Niteliğinin Sona Ermesi ile Diğer Eşin Rızası Alınmadan Yapılan Tasarruf İşlemi Kendiliğinden Geçerli Hale Gelir Mi?”, **Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2018, C. 13, S. 2, s. 135-167.

- DEMİRBAŞ, Feride, “Aile Konutu Şerhinin İyiniyetli Üçüncü Kişilerin Aynı Hak Kazanımlarına Etkisi ve Konuya İlişkin Yargıtay Uygulaması” **Avrasya Sosyal ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi**, Y. 2017, C. 4, S. 12, s. 420-427.
- DOĞAN, Murat, “Medeni Kanunu’nu Getirdiği Yeni Bir Düzenleme: Aile Konutu”, **Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2002, C. 4 S. 1-4, s. 285-300.
- ERDEM, Mehmet, **Aile Hukuku**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2018.
- ERDEM, Mehmet/MAKARACI-BAŞAK, **Aile Hukuku**, Seçkin Yayınları, Ankara, 2022.
- ERTEKİN, Oğuzhan, **Türk Medeni Hukukunda Aile Konutu ve Aile Konutu Şerhi**, Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Üniversitesi, Yüksek Lisans, 2020.
- GENÇCAN, Ömer Uğur, **Aile Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, **Evliliğin Genel Hükümleri ve Mal Rejimleri** (TMK m.185-281), Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.
- GÜNDOĞDU, Fatih, “Yargıtayın Aile Konutu Şerhinin Üçüncü Kişilere Etkisi ile İlgili İçtihat Değişikliği Hakkında Bazı Tespit ve Değerlendirmeler”, **İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2017, C. 16, S. 2-1, s. 787-799.
- GÜNERGÖK, Özcan, “Eşlerden Birinin Mülkiyetindeki Tapuya Kayıtlı Aile Konutu Üzerinde Üçüncü Kişilerin Mülkiyet veya Sınırlı Aynı Hak İktisabı”, **Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2009, C. 8, S. 1-2, s. 249-283.
- HATEMİ, Hüseyin, **Aile Hukuku**, 10. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2023.
- HELVACI, Serap/ERLÜLE, Fulya, **Medeni Hukuk**, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2022.
- HÜSEYİN, İhsan, “Aile Konutu: Kavram, Üzerindeki Haklar ve Korunması”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2018, C. 67, S. 3, s. 577-604.
- HÜSEYİN, İhsan, “Medeni Kanununun 194. Maddesinde Yer Alan Sınırlamanın Hukuki Niteliği”, **Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2018, C. 8, S. 2, s. 167-195 (Aile Konutu).
- İŞLETEN, Mehtap İpek, “Aile Konutu Şerhi ve Şerhin İyiniyetli Üçüncü Kişilere Etkisinin Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 4.10.2006 Tarihli, E. 2006/2591, K. 2006/624 Sayılı Kararı Çerçevesinde Değerlendirilmesi”, **Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2014, C. 13, S. 2, s. 927-953.
- KILIÇOĞLU, Ahmet M., **Aile Hukuku**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015.
- KILIÇOĞLU, Ahmet M., **Medeni Kanunumuzun Aile-Miras-Eşya Hukukuna Getirdiği Yenilikler**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2004 (Yenilikler).
- KURT, Leyla Müjde, “Aile Konutu Şerhinin Hukuki Etkisi”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Y. 2018, C. 14, S. 146, s. 33-44.
- MURATOĞULLARI, Harun, “Aile Konutu Üzerinde Tesis Edilen İpotek”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Y. 2013, C. 8, S. 82, s. 38-45.

- NEBİOĞLU ÖNER, Şebnem, “Aile Konutunun Özellikleri, Unsurları, Koruma Süresi ve Korunma Nedenleri”, **TBB Dergisi**, Y. 2011, C. 97, s. 117-154.
- NEBİOĞLU ÖNER, Şebnem, **Aile Konutunun Sağ Kalan Eşe Özgülenmesi**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014.
- NOMER, Haluk Nami/ ERGÜNE, Mehmet Serkan, **Eşya Hukuku**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2023.
- SAATÇIOĞLU, Fuat, **Aile Konutu ve Şerhi**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2016, s. 55.
- SERDAR, İlknur, “1756 (2014/4) Sayılı Genelge Kapsamında Aile Konutu Şerhi”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2019, C. 21, S. 2, s. 583-628.
- ŞIPKA, Şükran, **Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası**, İstanbul, 2004.
- OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, **Eşya Hukuku Kısaltılmış Ders Kitabı**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2022.
- OLGAÇ, Samet Can, “Aile Konutunun Sağ Kalan Eşe Özgülenmesi (TMK m.240-652), **Terazi Hukuk Dergisi**, Y. 2016, C. 11, S. 120, s. 105-118.
- TAŞPOLAT TUĞSAVUL, Melis, “Aile Konutuna İlişkin Hukuki Sınırlamanın İcra Hukukundaki Etkilerinin Değerlendirilmesi”, **Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2022, C. 21, S. 1, s. 933-1011.
- TOPUZ, Gökçen, “Aile Konutunun Haczi ve Kiralanan Aile Konutunun İlamsız İcra Yoluyla Tahliyesi”, **Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2008, C. 3, S. 1, 2008, s. 271-291.
- UZUNKAYA, Mehmet Celal, “Aile Konutu Üzerinde Tesis Edilebilecek Hukuki İşlemler ve Aile Konutu Şerhi”(Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), **Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, 2018.
- YAKUPPUR, Sendi, “Aile Konutu ve Tapu Kütüğüne Güven İlkesi”, **Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Y. 2016, C. 11, S. 145-146, s. 777-797.
- YILDIRIM, Abdülkerim, **Türk Aile Hukuku**, Savaş Yayınevi, Ankara, 2014.