

Yeni Barınma Modellerinin Aile Konutu Niteliğine İlişkin Değerlendirmeler

İmge Hazal YILMAZ TEKİN^{1*} 

¹ Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Türkiye

Makale Bilgisi

Makale Geçmişi

Geliş: 14.10.2025

Kabul: 24.12.2025

Yayın: 31.12.2025

Anahtar Kelimeleri:

Aile konutu, Tiny house, Konteyner ev, Bungalov, Karavan.

ÖZET

Aile konutu, evlilik birliği devam ettiği sürece eşlerin yaşam faaliyetlerinin yoğunlaştığı, eşlerce aile yaşamının merkezi konumuna getirilen, konut olarak kullanılmaya elverişli taşınır veya taşınmaz eşyadır. Aile konutuna ilişkin bu tanımda onun her ne kadar taşınır veya taşınmaz eşya olduğundan söz edilmekteyse de akla öncelikle geleneksel konut tipleri gelmektedir. Bununla birlikte, özellikle son yüzyılda ekonomik sebepler, doğal afetler, minimalist yaşam tarzının tercihi, doğayı koruma düşüncesi, doğa ile içiçe olma arzusu gibi çeşitli nedenlerle yeni barınma modellerinin artışı söz konusu olmuştur. Bu artışta özellikle uzun izolasyon süreçlerinin yaşandığı COVID-19 pandemisinin de etkisi olmuştur. *Tiny house*, konteyner ev, karavan ve bungalov bu yeni barınma modellerinden bazıları olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu yeni konut tiplerinde yaşamayı seçen aileler bakımından, konutun aile konutu niteliğine sahip olup olmadığının ve buna bağlı olarak da aile konutuna ilişkin hükümlerden yararlanıp yararlanılamayacağını tespiti önem taşımaktadır. Çalışmamızda, yeni konut tiplerinin aile konutu niteliğine ilişkin değerlendirmeler yapılması amaçlanmaktadır. Bu amaç doğrultusunda, öncelikle aile konutunun unsurlarına ve özelliklerine yer verilmesi planlanmakta, ardından yeni konut tiplerine ilişkin açıklamalara ve konuya ilişkin değerlendirmelere yer verilmesi arzu edilmektedir.

Legal Assessment on The Qualification of New Housing Models As Matrimonial Homes

Article Info

Article History

Received: 14.10.2025

Accepted: 24.12.2025

Published: 31.12.2025

Keywords:

Matrimonial home, Tiny house, Container Home, Bungalow, Trailer.

ABSTRACT

A matrimonial home is a movable or immovable property suitable for use as a residence, where the spouses' daily activities are concentrated and which is designated by the spouses as the center of their family life for the duration of the marriage. Although the definition refers to movable or immovable property, the traditional types of housing that first come to mind when the term "residence" is used also apply to matrimonial homes. However, especially in the last century, there has been an increase in new housing models for various reasons, such as economic considerations, natural disasters, the preference for a minimalist lifestyle, the desire to protect nature, and the aspiration to the live closer to nature. The COVID-19 pandemic, which involved particularly long periods of isolation, also contributed to this trend. Tiny houses, container homes, trailers, and bungalows are among these models. For families who choose to live in these new housing types, it is important to determine whether the residence qualifies as a matrimonial home and, consequently, whether they can benefit from the provisions related to matrimonial homes. The aim of this study is to evaluate whether these



new housing types qualify as matrimonial homes. In this context, we first explain the elements and characteristics of a matrimonial home, then describe the new housing types, and finally present a legal evaluation on the subject.

To cite this article:

Yılmaz Tekin, İ. H. (2025). “Yeni Barınma Modellerinin Aile Konutu Niteliğine İlişkin Değerlendirmeler”, *Necmettin Erbakan Hukuk Fakültesi 10. Yıl Armağanı Özel Sayısı*, 8(3), s. 1239-1263. <https://doi.org/10.51120/NEUHFD.2025.180>.

***Sorumlu Yazar:** İmge Hazal YILMAZ TEKİN, imge hazalyilmaz@hacettepe.edu.tr

GİRİŞ

Hukukun insan hayatındaki yeri, ekonomik ve sosyal açıdan yaşanan değişikliklere uyumunu ve ortaya çıkan yeni ihtiyaçlara cevap vermesini zorunlu kılmaktadır. 743 sayılı Kanun¹’da yer almayan ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu² (TMK) ile hayatımıza giren aile konutu kavramı da yaşanan sorunlara çözüm olarak bu uyumun bir parçasıdır. Zira Anayasal düzeyde (AY m. 41) korunmasına önem verilen aile bakımından aile konutu oldukça önemli olup, aile konutunun korunması, eş ve çocukların huzurunun ve refahının olumsuz etkilenmesinin önüne geçer.

Ekonomik ve sosyal açıdan yaşanan değişiklikler, özellikle de yeni barınma modellerinin ortaya çıkışı, aile konutunun bu yeni gelişmeler ışığında değerlendirilmesini gerekli kılmaktadır. Birçoğumuzun farklı şekillerde karşılaştığı yeni barınma modelleri olan karavan, konteyner ev, *tiny house* gibi yapılarda yaşamını sürdüren aileler bulunmaktadır. Bu yeni barınma modellerinin tercih edilmesinin temelinde ekonomik veya sosyal birçok neden yatmaktadır. Konumuz bakımından önem taşıyan husus ise bunların aile konutu niteliğinin bulunup bulunmadığıdır.

Çalışmamızda öncelikle aile konutu kavramı özellik ve unsurlarıyla açıklanmakta; ardından özellikle son yüzyılda dünya genelinde farklı oranlarda yaygınlaşan yeni barınma modellerinden önemli gördüklerimiz açıklanmakta, bunlara ilişkin hukuki değerlendirmeler yapılarak bunların aile konutu olarak kabul edilip edilemeyecekleri ve aile konutu olarak kabul edilmeleri halinde aile konutuna ilişkin korumadan nasıl yararlanabilecekleri ele alınmaktadır.

I. AİLE KONUTU

A. Genel Olarak

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ile hayatımıza giren ve farklı hükümlerde bahsi geçen aile konutu, esas itibarıyla TMK m. 194’te düzenlenmektedir. Bu hükmün amacı evlilik birliğini korumaktır³. Daha açık bir ifadeyle TMK m. 194 düzenlemesi, özellikle ailevi krizlerin yaşandığı

¹ RG. 04.04.1926-339.

² RG. 08.12.2001-24607.

³ Öztan, Bilge. *Aile Hukuku*. 6. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015, s. 295; Hasenböhler, Franz. “Die Wirkungen der Ehe im allgemeinen, Art. 159-180 Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, 1. Abteilung: Das Eherecht (Art. 90-251 ZGB).” *ZK - Zürcher Kommentar Band/Nr. II/1c*, Ed. Verena Bräm, 3. Baskı, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, Zürich, 1998, s. 395; Çabri, Sezer. “Aile Konutu Şerhi.” *Prof. Dr. Ergon A.*

zamanlar başta olmak üzere, aileyi aile konutundan mahrum kalmaya karşı koruyan ve böylece nihai anlamda aileyi de korumayı amaçlayan bir düzenlemedir⁴. Her ne kadar özellikle ailevi krizlerin olduğu zamanlardan bahsedilse de bu düzenleme henüz bir tehlike veya kriz söz konusu olmadan da koruma sağlar⁵. Ayrıca hükmün aileyi korumasından bahsedilmekteyse de geleneksel sebeplerle daha çok kadın ve çocukların korunması gerektiğinden hükmün bu açıdan özel önem taşıdığını belirtmekte fayda vardır⁶.

Kanun koyucu tarafından aile konutuna verilen öneme, aile konutunun korunmasına ilişkin TMK m.194'te düzenleme bulunmasına ve farklı hükümlerde (evliliğin genel hükümleri, mal rejimi ve miras paylaşımı düzenlemeleri) aile konutu kavramı kullanılmasına karşın, bu kavram TMK'da tanımlanmamıştır⁷. Kanun koyucunun kavramı tanımlamama yönündeki tercihi, kavramın tanımlanarak kısıtlanmasının önlenmesi ve her somut olayın özelliklerine göre kavramın kapsamının şekillenerek hakkaniyete daha uygun sonuçlara ulaşılması bakımından isabetlidir⁸. Bununla birlikte, eşlerin birden fazla konutunun bulunmasının veya birden fazla yerde oturuyor olmasının, bunların

Çetingil ve Prof. Dr. Rayegan Kender'e 50. Birlikte Çalışma Yılı Armağanı, 1. Baskı, Çizgi Basım Yayım, İstanbul, 2007, s. 402; Acar, Faruk. *Aile Hukukumuzda Aile Konutu-Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı*. 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s. 15; Erdem, Mehmet / Makaracı Başak, Aslı. *Aile Hukuku*. 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2024, s. 233; Kaynağını Anayasa m. 41'den alan ve ailenin korunmasını amaçlayan bir düzenleme olduğu yönünde açıklamalar için bkz. Y. HGK., E. 2013/473 K. 2014/92 T. 12.2.2014 (ET: 05.08.2025, www.lexpera.com); Korumanın aynı zamanda aile ekonomisi bakımından da söz konusu olduğu; ailenin, evlilik birliğinin, kadının ve çocukların korunmasının sonuç olarak kamu menfaatinin korunması anlamına geldiğine ilişkin açıklamalar için bkz. Acar, s. 16-17.; TMK m. 194'ün evlilik birliğinin yanında çocukların varlığını, dolayısıyla kamusal menfaati de koruyan bir düzenleme olduğuna ilişkin bkz. Gümüş, Mustafa Alper. *Teoride ve Uygulamada Evliliğin Genel Hükümleri ve Mal Rejimleri (TMK m. 185-281)*. 1. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s. 65.; Aile konutuna ilişkin kira hukuku kapsamındaki hükümlerin amacı da evlilik birliğini korumaktır, bkz. Higi, Peter / Wildisen, Christoph. "OR Art. 273a, Die Miete, Art. 269-273c OR." *ZK- Zürcher Kommentar*, Ed. Peter Higi, Anton Bühlmann, Christoph Wildisen, 5. Baskı, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich-Basel-Genf, 2022, s. 921.

⁴ Öztan, s. 296; Doğan, Murat. "Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu." *AÜEHFD*, C. VI, S. 1-4, 2002, s. 289.

⁵ Öztan, s. 296; Hasenböhler, s. 394.

⁶ Hausheer, Heinz / Reusser, Ruth / Geiser, Thomas. "ZGB 169, Die Wirkungen der Ehe im allgemeinen, Art. 159-180 ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, Das Eherecht." *BK - Berner Kommentar Band/Nr. II/1/2*, Ed. Heinz Hausheer, 2. Baskı, Stämpfli Verlag AG, Bern, 1999, s. 371; Doğan, 2002, s. 287.

⁷ Mehaz İsviçre Medeni Kanunu'nda da aile konutuna ilişkin tanım bulunmamaktadır. Bununla birlikte, TMK m. 194'ün gerekçesinde aile konutu "eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı, anılarla dolu bir alan" şeklinde tanımlanmıştır. Hükmün gerekçesinde yer alan bu tanıma çeşitli yargı kararlarında da yer verildiği görülmektedir, bkz. Y. 2. HD., E. 2013/18934, K. 2014/3725, T. 24.2.2014; Y. HGK., E. 2017/1608, K. 2017/964, T. 24.5.2017; Y. HGK., E. 2019/318, K. 2019/1238, T. 28.11.2019; Bursa BAM. 2. HD., E. 2021/875, K. 2021/623, T. 20.4.2021; Gaziantep BAM. 11. HD., E. 2022/1419, K. 2022/1533, T. 17.10.2022 (ET: 15.08.2025, www.lexpera.com); Ayrıca Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 11.06.2014 Tarihli ve 2014/4 Sayılı Genelgesinde de aile konutuna ilişkin olarak "[y]argı kararlarına göre, aile konutu, eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdikleri mekandır. Eşler, evlilik birliğini beraberce yürütür ve yönetirler. Oturdıkları konutu da birlikte seçerler. Aile konutu tektir." ifadeleriyle bir tanım ve açıklamaya yer verildiği söylenebilir.

⁸ Ayan, Serkan. *Evlilik Birliğinin Korunması*. 1. Baskı, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara, 2004, s. 61; Nebioğlu Öner, Şebnem. "Aile Konutunun Özellikleri, Unsurları, Koruma Süresi ve Korunma Nedenleri." *TBB Dergisi*, C. 24, S. 97, 2011, s. 121; Y. HGK., E. 2013/473, K. 2014/92, T. 12.2.2014 (ET: 15. 08.2025, www.lexpera.com).

hepsini aile konutu haline getirmeyeceği ve aile konutuna ilişkin düzenlemelerden yararlanmasını sağlamayacağı için aile konutunun tanımlanması uygulama bakımından önemli ve gereklidir⁹. Bu gereklilik de yargı kararlarında ve doktrinde yapılan tanımlarla sağlanmakta; aile konutuna ilişkin birçok tanımla karşılaşılmaktadır¹⁰. Bu tanımlarda özellikle eşlerin yaşam faaliyetlerinin yoğunlaştığı yer olma unsuru ise ortak noktayı oluşturmaktadır¹¹. Biz de aile konutunu, evlilik birliği devam ettiği sürece eşlerin yaşam faaliyetlerinin yoğunlaştığı, eşlerce aile yaşamının merkezi konumuna getirilen, konut olarak kullanılmaya elverişli taşınır veya taşınmaz eşya şeklinde tanımlamayı tercih ediyoruz¹².

B. Unsurları

1. Genel Olarak

Aile konutunun unsurları bakımından doktrinde çeşitli ayrımlar yapılmaktadır. Bu durumun doktrinde aile konutunun farklı şekillerde tanımlanmasının doğal bir sonucu olduğu ve yazarlarca vurgulanmasına önem verilen unsurlara göre değiştiği kanaatindeyiz. Bununla birlikte genel olarak aile konutunun temel unsurlarının; aile, konut ve eşlerce aile yaşamının merkezi konumuna getirilmiş olma olduğunu söylemek mümkündür¹³.

⁹ Hasenböhler, s. 399.

¹⁰ Farklı tanımlar için bkz. Ayan, s. 61 ve Ceylan, Ebru. “Yeni Türk Medeni Kanunu’nda Aile Konutunun Önemi.” *TBB Dergisi*, S. 128, 2017, s. 205-206; Y. HGK., E. 2013/473, K. 2014/92, T. 12.2.2014 (ET: 05.08.2025, www.lexpera.com).

¹¹ Nebioğlu Öner, s. 122.

¹² Dural, Mustafa / Öğüz, Tufan / Gümüş, Mustafa Alper. *Türk Özel Hukuku Cilt III, Aile Hukuku*. 19. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2024, s. 185; Benzer bir tanım için bkz. Gümüş, 2008, s. 66; Farklı bir tanımlama için bkz. Barlas, Nami. “Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları.” *Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan*, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2004, s. 122, Acar, s. 18, Vurucu, Çıdam Nur. *Türk Medeni Kanunu’nda Aile Konutu Üzerindeki Hukuki İşlemler ve Sınırları*. 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021, s. 7-9 ve Baştürk, Adem. “Türk Hukukunda Aile Konutu, Aile Konutuna İlişkin Sınırlamanın Hukuki Niteliği ve Üçüncü Kişilere Etkisi.” *Legal Hukuk Dergisi*, S. 53, 2007, s. 1534-1535.

¹³ Ayan, üç unsur kabul etmekte ve bunları aile, konut ve konutun, ailenin yaşamının odak noktası olarak belirlenmesi olarak ifade etmektedir, s. 63.; Hasenböhler, aile konutu niteliğinin kazanılması bakımından maddi ve zamansal şartlar bulunduğunu belirtmektedir. Maddi şartların aile ve konut olduğunu ifade etmekle birlikte; burada sınırlamalar olduğuna ve ailenin yaşamı için önemli olan konutun bu kapsamda olduğuna yer vermektedir. Zamansal şart bakımından ise yazar, ne zaman aile konutu niteliğini kazandığı ve hangi ana kadar bu niteliği taşıyacağına ilişkin değerlendirme yapmaktadır, s. 399-408.; Acar, aile konutu bakımından konutun kullanımında süreklilik gösteren amaç, konutun ailenin ortak kullanımına özgülenmesi ve konutun ailevi faaliyetlerin merkezi haline gelmesi gerekliliği unsurlarına yer vermektedir, s. 21-38.; Kılıçoğlu, aile konutu kavramının aile ve konut olmak üzere iki unsurdan oluştuğunu belirtmektedir, bkz. Kılıçoğlu, Ahmet M. “Aile Konutu ve Konut Eşyası ile Sağlanan Koruma.” *Prof. Dr. Bilge Öztan’a Armağan*, 1. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2008, s. 528 ve Kılıçoğlu, Ahmet M. *Aile Hukuku*. 7. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2024, s. 194.; Kamacı da kavramda iki unsurun göze çarptığını ve bunların aile ile konut olduğunu belirtmektedir, bkz. Kamacı, Mahmut. “Aile Konutu ve Hak Sahibi Eşin Bu Konutla İlgili Tasarruflarına Diğer Eşin Katılma Hakkı (Rıza) (TMK.’nın 194. Maddesi).” *Yargıtay Dergisi*, C. 30, S. 1-2, Ocak-Nisan 2004, s. 115-116. Bununla birlikte yazar, bir konutun aile konutu sayılabilmesi için dört unsurun gerekli olduğuna yer vermektedir. Bunlar; eşlerin konutu birlikte seçmesi ve orada ortak bir yaşam merkezi oluşturması, orada ailenin fiilen düzenli olarak oturuyor olması, o konut kaybedildiğinde diğer eş ve çocukların barınma hakkını kaybedeceği bir konut niteliğinde olması ve konutun kullanımının hukuka uygun olması ile konutun üçüncü kişilerce de ailenin yaşadığı konut olarak bilinebilmesidir, s. 117.; Cumalı, beş unsur belirlemiştir. Bunlar, yasal evlilik birliğine

2. Aile

İlk unsur olan aile, Anayasa¹⁴ m. 41’de koruma altına alınmıştır. Anayasa m. 41/1’de ailenin, Türk toplumunun temeli olduğuna ve eşler arasında eşitliğe dayandığına yer verilmiş ve 2. fıkrada ise “[d]evlet, ailenin huzur ve refahı ile özellikle ananın ve çocukların korunması ve aile planlamasının öğretimi ile uygulanmasını sağlamak için gerekli tedbirleri alır, teşkilatı kurar.” ifadeleriyle devlete aileyi koruma ödevi yüklenmiştir. Aile konutuna ilişkin temel düzenleme olan TMK m. 194 de temelini Anayasa’nın bu hükmünden almaktadır¹⁵.

Anayasal düzeyde korunmasına önem verilen aile kavramına ilişkin, her ne kadar yasal bir tanımlama bulunmasa da doktrinde çeşitli tanımlar yapılmaktadır. Türk Dil Kurumu’na göre aile, “evlilik ve kan bağına dayanan, karı, koca, çocuklar, kardeşler arasındaki ilişkilerin oluşturduğu toplum içindeki en küçük birlik; ev, familya”dır¹⁶. TMK’da ise aile kavramının dar anlamda, geniş anlamda ve en geniş anlamda kullanımı bulunmakla birlikte¹⁷, aile konutu bakımından aile kavramının önem taşıdığı nokta evli olan kişilerin oluşturduğu bir yapı olmasıdır¹⁸. Bir başka ifadeyle, ancak evli kişilerin yaşadığı konut, aile konutu niteliğine sahip olabilmekte¹⁹; bu konutta evli kişiler (karı-koca) dışında çocuk veya başka hısımların bulunup bulunmaması konutun niteliğini etkilememektedir²⁰. Zira aile konutu kavramı, evlilik birliği ile ilişkilidir²¹. Bu nedenle bazı yazarların aile unsuruna “yasal evlilik birliğine dayanan aile” gibi unsurun taşınması gereken özellikleri içerir şekilde yer verdiği görülmektedir²².

dayanan aile, konut, konutun eşlerin ortak iradesiyle aile konutu olarak tahsis edilmesi (sübjektif unsur), aleniyet (objektif unsur) ve hukuka uygun kullanımdır, bkz. Cumalı, Gamze. *Aile Konutu ve Kira İlişkileri*. Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2012, s. 22.; Y. HGK. iki unsura yer vermekte ve bunların aile ile konut olduğunu ifade etmektedir, E. 2011/447, K. 2011/556, T. 28.09.2011 (ET: 05.08.2025, www.lexpera.com). Bir başka kararda ise üç unsura yer verilmiş ve bunların, aile, konut ve ailenin yaşam faaliyetlerinin yoğunlaştığı yer olduğu belirtilmiştir. Bu karar için bkz. Y. HGK., E. 2013/473 K. 2014/92 T. 12.2.2014 (ET: 15.08.2025, www.lexpera.com).; Kohler, aile konutunu tanımlarken maddi olarak, kişi bakımından ve zamansal belirleme yapmaktadır. Bunların içeriğine baktığımızda ise aile konutunun unsurları olarak yaşam merkezi olan konut, evlilik birliği (çocuklu veya çocuksuz eşler ya da kayıtlı partnerler) ve evlilik birliği süreci olmak üzere üç unsura yer verildiği görülmektedir, bkz. Kohler, Daniela. “Der Ausschluss aus dem Stockwerkeigentum und die Familienwohnung.” *Luzerner Tag des Stockwerkeigentums* 2018. Ed. Amédéo Wermelinger, Stämpfli Verlag AG, Bern, 2018, s. 61; Vurucu, aile konutunun yasal evlilik birliği, eşler tarafından ortak iradeyle seçilmiş olma ile aile yaşamının merkezinde olma unsurlarından oluştuğunu belirtmektedir, s. 14 vd.

¹⁴ RG. 09.11.1982-17863.

¹⁵ Acar, s. 15; Y. HGK., E. 2013/473, K. 2014/92, T. 12.2.2014 (ET: 05.08.2025, www.lexpera.com).

¹⁶ ET: 15.08.2025, www.sozluk.gov.tr.

¹⁷ Öztan, s. 3-4; Nebioğlu Öner, s. 125.

¹⁸ Çabri, s. 402; Ayan, s. 64; Acar, s. 22; Doğan, 2002, s. 286; Hüseyin, İhsan. “Aile Konutu: Kavram, Üzerindeki Haklar ve Korunması.” *AÜHFD*, C. 67, S. 3, 2018, s. 581-582.

¹⁹ Kamacı, s. 115; Akıntürk, Turgut / Ateş, Derya. *Aile Hukuku*. 25. Baskı, Beta Basım Yayın, İstanbul, 2024, s. 121; Ceylan, 207; Armutcuoğlu, Can Yalçın. “Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği.” *MÜHF-HAD*, C. 17, S. 1-2, 2011, s. 414; Baştürk, s. 1535.

²⁰ Hausheer / Reusser / Geiser, s. 376, 377; Ayan, s. 64; Kılıçoğlu, Aile Hukuku, s. 193.

²¹ Hasenböhler, s. 399; Higi / Wildisen, s. 922; Gümüş, 2008, s. 66.

²² Bu kullanım için bkz. Cumalı, s. 22 ve Usta, Sinan. “Yargı Kararları Işığında Aile Konutu Şerhinin Etkisi.” *Terazi Hukuk Dergisi*, S. 224, Nisan 2025, s. 80.

Aile konutu bakımından aile unsurunun taşınması gereken bu özellikler sebebiyle, evlilik birliğinin söz konusu olmadığı birlikte yaşama gibi durumlarda aile konutunun varlığından söz edilemez²³. Aile konutu ancak evlilik birliğinin varlığı ve devamı süresince söz konusu olabilir²⁴. Bir başka ifadeyle, evlilik birliği kurulmamışsa veya evlilik birliği herhangi bir nedenle sona ermişse aile konutundan söz edilemeyecek ve koruma da ortadan kalkacaktır²⁵.

3. Konut

Aile konutunun ikinci unsuru ise konuttur²⁶. Türk Dil Kurumu'na göre konut, “*insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer; mesken, ikametgâh*”tır²⁷. Bu unsur bakımından önemli olan, o mekânın konut olmaya elverişli olmasıdır²⁸. Ayrıca mekânın konut olarak yaşamaya özgülenmiş olması gerekir²⁹. Bu nedenle, kural olarak işyeri olarak kullanılan bir yer, arsa veya tarla aile konutu kavramının dışında kalmaktadır³⁰. Bununla birlikte, şayet işyeri aynı zamanda konut olarak kullanılıyorsa (*home office*) ve diğer unsurları da taşıyorsa aile konutu olarak kabul edilmelidir³¹. Zira bir mekânın aile konutu olmasında ailenin menfaati söz konusudur³². Konutun mülkiyetinin eşlere ait olup olmadığı, kullanım hakkının bir sözleşme ilişkisine veya bir sınırlı aynî hakka dayanması gibi hususlar ise konutun aile konutu olma özelliğini etkilemez³³. Önemli olan bu mekânın hukuka uygun

²³ Hasenböhler, s. 399-400; Ayan, s. 64.

²⁴ Schmid, Ursula. “ZGB 169, ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch.” *OFK - Orell Füssli Kommentar (Navigator.ch)*, Ed. Jolanta Kren Kostkiewicz / Stephan Wolf / Marc Amstutz / Roland Fankhauser, 4. Baskı, Orell Füssli Verlag AG, Zürich, 2021, s. 396; Barlas, s. 121; Ceylan, s. 210; Usta, s. 81.

²⁵ Schlumpf, Michael / Fraefel, Christian. “Art. 169, Personen- und Familienrecht Art. 1–456 ZGB-Partnerschaftsgesetz.” *CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, Ed. Ruth Arnet/ Peter Breitschmid/ Alexandra Jungo, 4. Baskı, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich, 2023, s. 574; Ayan, s. 64-65; Çabri, s. 402-403; Acar, s. 22; Higi / Wildisen, s. 922; Boşanma davası, ayrılık kararı, eşlerden birinin ölümü veya konutu terki gibi farklı ihtimallerin aile konutuna etkisine ilişkin açıklamalar için bkz. Acar, s. 23 vd.

²⁶ Y. HGK. tarafından konut “*insanların kötü hava şartlarından, düşmanlarından, tehlikelerden korunduğu, dinlendiği, özel hayatını sürdürdüğü az veya çok kapalı ve güvenli barınaklar*” şeklinde tanımlanmıştır, E. 2011/447, K. 2011/556, T. 28.09.2011 (ET: 20.08.2025, www.lexpera.com); Bir başka tanıma göre konut, “*insanların barınma ihtiyaçlarını karşılamak üzere inşa edilen, etrafı ve üstü kapalı yapıları*” ifade etmektedir, bkz. Doğan, Murat. “Kira Sözleşmesi.” *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ed. Turgut Öz, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s. 274; Aile konutu kavramı ile TMK’da kabul edilen taşınmaz kavramının eş anlamlı olmadığına ve aile konutu kavramı bakımından taşınmaz kavramının belirleyici olmadığına ilişkin bkz. Acar, s. 20.

²⁷ ET: 15.08.2025, www.sozluk.gov.tr.

²⁸ Usta, s. 82; Erdem / Makaracı Başak bunu vurgularken, bu nedenle bir arazi üzerine kurulmuş çadırın aile konutu olarak nitelendirilmesinin mümkün olmayacağını ifade etmektedirler, s. 226.

²⁹ Ayan, s. 65; Vurucu, s. 5-6.

³⁰ Barlas, s. 123; Hausheer / Reusser / Geiser, s. 378; Acar, s. 20; Kılıçoğlu, Aile Konutu, s. 528; Bununla birlikte taşınmaz tapuda arsa olarak kayıtlı olmasına rağmen, keşif yapılarak aile konutu olarak kullanılan bölümün varlığının tespiti ile birlikte o bölümle sınırlı olmak üzere aile konutu şerhi koyulabileceğine ilişkin bkz. Y. 2. HD., E. 2013/25256, K. 2014/6790, T. 25.03.2014 (ET: 30.11.2025; karararama.yargitay.gov.tr).

³¹ Hasenböhler, s. 402-403; Hausheer / Reusser / Geiser, s. 378; Çabri, s. 403; Schmid, s. 395; Ayan, s. 65; Nebioğlu Öner, s. 134-135; Şıpka, Şükran. *Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası*. 2. Baskı, Beta Basım Yayıncılık, İstanbul, 2004, s. 88; Vurucu, s. 21; Kamacı, s. 118; Doğan, 2002, s. 286; Armutcuoğlu, s. 415; Baştürk, s. 1536; Kullanımda baskın olana bakılarak belirleme yapılabileceği hususunda bkz. Acar, s. 38 ve Schlumpf / Fraefel, s. 574.

³² Çabri, s. 403; Şıpka, s. 88; Nebioğlu Öner, s. 134.

³³ Hausheer / Reusser / Geiser, s. 382; Schmid, s. 396; Ayan, s. 66; Şıpka, s. 83; Erdem / Makaracı Başak, s. 228; Kamacı, s. 117; Usta, s. 82.

şekilde ailenin yaşam merkezi olarak kullanılmasıdır³⁴. Bir başka ifadeyle, kullanım hakkının aynî veya şahsî hakka dayanması önemli olmasa da geçerli bir aynî veya şahsî hakka dayanması şarttır³⁵. Ayrıca konutun taşınır veya taşınmaz eşya niteliğinde olması da aile konutu niteliğine sahip olabilmesi bakımından önem taşımaz³⁶. Zira aile konutu taşınmaz eşya kavramı ile sınırlandırılmadığından, tapusuz bir arazi üzerindeki yapının da aile konutu sayılması pekâlâ mümkündür³⁷. Aile konutunun yeryüzüne sabitlenmiş bir bina olması da gerekmez; taşınır yapı, karavan vb. de aile konutu niteliğine sahip olabilir³⁸. Dolayısıyla böyle bir konutun eşya hukuku bakımından nasıl nitelendirildiğinden bağımsız olarak, aile konutuna ilişkin unsurları taşıması halinde TMK'daki aile konutuna ilişkin hükümler uygulanmalıdır³⁹. Zira aile konutuna ilişkin korunması gereken menfaat bu örneklerde de doğduğundan bu korumanın sağlanmasının önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır⁴⁰.

4. Konutun Eşlerce Aile Yaşamının Merkezi Konumuna Getirilmiş Olması

Üçüncü unsur ise birden fazla konutun bulunması halinde aile konutunu belirlemeyi sağlayacak olan, konutun eşlerce aile yaşamının merkezi konumuna getirilmiş olmasıdır⁴¹. Aile konutu, eşlerin ortak yaşamlarını geçirdiği, aile için oldukça önemli olan, ailenin birlikte yaşamasına hizmet eden ve duygusal bağlarla bağlandıkları yerdir⁴². Hangi konutun bu özelliklere sahip olduğu noktasında belirleme öncelikle eşlerin iradesine bağlı olsa da eşlerin buna ilişkin soyut iradesi yeterli olmayıp, üçüncü kişilerce de bunun bilinebilir olması şarttır⁴³. Zira o yerin aile konutu olduğunun bilinmesinde üçüncü kişilerin yararı bulunmakta, bu kişilerin yararlarının korunması da ancak üçüncü kişilerce de bilinebilir bir hukuki durumun varlığını gerektirmektedir⁴⁴. Bu ise temel olarak eşlerin orada yaşaması ile sağlanacaktır⁴⁵. Bir başka ifadeyle bunu sağlayan, konutun eşler tarafından fiilen

³⁴ Öztan, s. 298.

³⁵ Dural / Ögüz / Gümüş, s. 185; Hüseyin, s. 585; Ceylan, s. 207; Gümüş, 2008, s. 68.

³⁶ Dural / Ögüz / Gümüş, s. 185; Öztan, s. 299; Nebioğlu Öner, s. 129; Erdem / Makaracı Başak, s. 226; Hüseyin, s. 582; Ceylan, s. 207; Gümüş, 2008, s. 67; Usta, s. 82; Y. HGK., E. 2011/447, K. 2011/556, T. 28.09.2011 (ET: 20.08.2025, www.lexpera.com); Barlas, aile konutunun “müstakil ev veya apartman dairesi” olabileceğini ifade etmiştir, s. 122.

³⁷ Acar, s. 20; Gümüş, 2008, s. 66.

³⁸ Acar, s. 21; Schlumpf / Fraefel, s. 573-574; Hüseyin, s. 582, 586; Cumalı, s. 31; Taşınır eşya niteliğindeki konteyner evin aile konutu olabileceğine, ancak bunların yer aldığı taşınmazın tamamının aile konutuna ilişkin korumadan yararlanamayacağına ilişkin değerlendirme için bkz. Y. 2. HD., E. 2024/869, K. 2024/3877, T. 27.5.2024 (ET: 20.08.2025, www.lexpera.com).

³⁹ Acar, s. 21.

⁴⁰ Acar, s. 21.

⁴¹ Hausheer / Reusser / Geiser, s. 377; Yılmaz, Süleyman. *Medeni Hukuk Cilt III, Aile Hukuku*, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023, s. 284.

⁴² Öztan, s. 298; Vurucu, s. 23; Y. HGK., E. 2011/447, K. 2011/556, T. 28.09.2011 (ET: 20.08.2025, www.lexpera.com).

⁴³ Hausheer / Reusser / Geiser, s. 376; Ayan, s. 66; Barlas, s. 122; Kohler, s. 62; Gümüş, 2008, s. 66; Yılmaz, s. 284; Y. HGK., E. 2011/447, K. 2011/556, T. 28.09.2011 (ET: 20.08.2025, www.lexpera.com).

⁴⁴ Öztan, s. 299; Nebioğlu Öner, s. 129.

⁴⁵ Hausheer / Reusser / Geiser, s. 376; Kohler, s. 62; Dural / Ögüz / Gümüş, s. 185; Ayan, s. 66; Schlumpf / Fraefel, s. 574.

kullanılması olacaktır⁴⁶. Bununla birlikte konutun aile konutu olmasında eşlerin iradesi de önemli olduğundan, bu iradenin devamı da gerekmekte; bir başka ifadeyle, eşlerin konutun aile konutu olduğuna ilişkin iradelerine anlaşılarak son vermesi halinde, artık konut aile konutu özelliğini kaybetmektedir⁴⁷.

C. Özellikleri

Aile konutu, aile bireylerinin kullanımına özgülenmiş olan bir eşyadır. Dolayısıyla aile bireylerinin bu eşyadan yararlanma hakkı bulunmakta olup, bu hak herkese karşı ileri sürülebilir niteliktedir⁴⁸. Aile konutundan yararlanmaya ilişkin bu hak, eşler bakımından aile konutunun seçilip aileye özgülenmesiyle, çocuklar bakımından ise doğumla başlayan ve evliliğin sona ermesi ya da o şeyin aile konutu olma özelliğini kaybetmesiyle sona eren kanundan doğan bir haktır⁴⁹.

Aile konutunun en önemli özelliklerinden biri ise kural olarak tek olmasıdır⁵⁰. Zira aile konutuna ilişkin tanımlarda vurgulandığı üzere aile konutunun aile yaşamının merkezi konumunda olması gerekirken ve her ne kadar TMK'da sayısal bir sınırlama getirilmemiş olsa da olağan olarak bu merkez tek bir yer olabilmektedir⁵¹. Bununla birlikte istisnai hallerde birden fazla aile konutunun olabileceği doktrinde kabul edilmektedir⁵². Örneğin, çocukların sağlık veya eğitimi ile ilgili bir durum ya da eşlerin mesleki faaliyetleri veya sağlık sorunları gibi nedenlerle aile yaşamı bazen konutların birinde bazen diğerinde sürdürülüyorsa iki aile konutundan söz edilebilir⁵³. Bununla birlikte eşlerin zaman zaman kullandığı farklı konutlar, örneğin yazı geçirdikleri bir yazlık ya da yat, kış aylarında gittikleri bir dağ evi veya köy evi bulunsa bile, bunlar ikincil nitelikte konutlar olup, aile konutu sayılmaz ve aile konutuna ilişkin düzenlemelerden yararlanamaz⁵⁴. Zira bu konutlar, ailenin yaşam merkezi durumunda değil, geçici niteliktedir⁵⁵. Bununla birlikte ailenin yaşam merkezi olma

⁴⁶ Gümüş, 2008, s. 66.

⁴⁷ Schmid, s. 396; Hausheer / Reusser / Geiser, s. 378; Dural / Ögüz / Gümüş, s. 186; Acar, s. 23; Baştürk, s. 1536; Gümüş, 2008, s. 73.

⁴⁸ Ayan, s. 61.

⁴⁹ Ayan, s. 61-62.

⁵⁰ TMK'nın tasarı aşamasında m. 194'e tek bir konutun aile konutu olabileceğine ilişkin beşinci fıkra eklenmesi önerilmişse de bu ekleme yapılmaksızın tasarı kanunlaşmıştır, (Ayan, s. 67). Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 11.06.2014 Tarihli ve 2014/4 Sayılı Genelgesinde ise aile konutunun tek olduğuna yer verilmiştir.

⁵¹ Barlas, s. 122; Nebioğlu Öner, s. 129, 130; Hasenböhler, s. 404; Çabri, s. 404; Erdem / Makaracı Başak, s. 227; Kamacı, s. 118; Ceylan, s. 207; Y. 2. HD., E. 2005/16473 K. 2006/799 T. 2.2.2006; Y. HGK., E. 2011/447, K. 2011/556, T. 28.09.2011 (ET: 01.09.2025, www.lexpera.com).

⁵² Schmid, s. 395; Hasenböhler, s. 404; Hausheer / Reusser / Geiser, s. 377; Ayan, s. 68; Öztan, s. 301; Barlas, s. 122; Acar, s. 32; Vurucu, s. 18; Hüseyin, s. 586; Usta, s. 82; Y. HGK., E. 2013/473 K. 2014/92 T. 12.2.2014 (ET: 02.09.2025, www.lexpera.com); Aksi yönde bkz. Çabri, s. 404, Erdem / Makaracı Başak, s. 227, Kamacı, s. 118, Dural / Ögüz / Gümüş, s. 185, Doğan, 2002, s. 286 ve Gümüş, 2008, s. 68.

⁵³ Hasenböhler, s. 404; Öztan, s. 301; Nebioğlu Öner, s. 130; Ayan, s. 68; Ceylan, s. 208; Farklı örnekler üzerinden değerlendirmeler için bkz. Şıpka, s. 83-86.

⁵⁴ Hasenböhler, s. 402; Schlumpf / Fraefel, s. 574; Öztan, s. 301; Hausheer / Reusser / Geiser, s. 378; Barlas, s. 122; Ayan, s. 66; Dural / Ögüz / Gümüş, s. 185; Acar, s. 38; Kamacı, s. 118; Şıpka, s. 81, 86; Nebioğlu Öner, s. 131; Kılıçoğlu, Aile Hukuku, s. 193; Serdar, İlknur. "1756 (2014/4) Sayılı Genelge Kapsamında Aile Konutu Şerhi." *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 21, S. 2, 2019, s. 596-597; Vurucu, s. 18; Akıntürk / Ateş, s. 121; Doğan, 2002, s. 286; Hüseyin, s. 586-587; Ceylan, s. 207; Baştürk, s. 1536; Gümüş, 2008, s. 68; Yılmaz, s. 283.

⁵⁵ Barlas, s. 122; Ayan, s. 66; Hasenböhler, s. 402; Acar, s. 21.

ihtimaline rağmen kurum, kuruluş veya işyerlerinin çalışanlarına sağladığı lojmanların aile konutu olarak kabul edilip edilemeyeceği de önemli bir konu olup, doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre, kendisine lojman sağlanan eş, yasal bir zorunluluk veya işverenin istemi olmaksızın aile konutunun unsurlarını taşıyan lojmandan ayrılmaya tek başına karar veremeyecek; aksi bir kabul ise TMK m. 194 ile aile konutuna sağlanan korumayı etkisiz kılacaktır⁵⁶. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise çalışana sağlanan lojman iş ilişkisiyle ilgili olduğundan ve bu konut bakımından aile konutuna ilişkin korumaların kabulünün çalışanın hem kişiliğine hem de çalışma özgürlüğüne müdahale niteliğinde olacağından lojmanın aile konutu olarak değerlendirilmemesi gerekmektedir⁵⁷.

Son olarak eklemek gerekir ki, yerleşim yeri ile aile konutu birbiri ile ilişkili ancak her durumda aynı mekânda örtüşmeyen kavramlardır. TMK m. 19/1’de “[y]erleşim yeri bir kimsenin sürekli kalma niyetiyle oturduğu yer” olarak ifade edilmiş olup, aynı zamanda kişinin iş ve aile yaşamının merkezi olarak belirlediği yer olduğu da söylenebilir⁵⁸. Bu açıdan aile konutunun ailenin yaşamının merkezi konumunda olması unsuru ile yerleşim yerine ilişkin tanımlamaların örtüştüğü açıktır. Aynı zamanda her ikisi bakımından da üçüncü kişilerce de anlaşılabilir olmasının aranması kavramların aynı mekâna denk gelme ihtimalini artırmaktadır⁵⁹. Bütün bu benzerlik ve çoğu zaman aynı yere denk gelmelerine karşın, iki kavramın her örnekte aynı mekânı ifade etmediği doktrinde ve uygulamada haklı olarak belirtilmektedir⁶⁰.

II. YENİ BARINMA MODELLERİ

A. Genel olarak

İnsanın temel ihtiyaçlarından biri olan barınmaya ilişkin ihtiyaç doğal nüfus artışının yanında şehirlere iç ve dış göçlerin etkisiyle artmaktadır⁶¹. Ayrıca COVID-19 pandemisi ve bunun etkisiyle yükselen enflasyon, deprem gibi felaketler de barınmaya yönelik sorunların artmasına sebep olmaktadır⁶². Devam eden ve hatta talebi artan barınma ihtiyacına karşın çeşitli nedenlerle ulaşılamayan klasik konutlar ise farklı konut tiplerinin ortaya çıkışında etkili olmuştur. Bununla birlikte, farklı konut tiplerinin ortaya çıkışı esasen tek bir nedene bağlı değildir. Yapı teknolojisindeki

⁵⁶ Ayan, s. 111; Çabri, s. 403; Vurucu, s. 23; Gümüş, 2008, s. 68; Benzer bir değerlendirme ve görüşlere ilişkin açıklamalar için bkz. Cumalı, s. 140-141.

⁵⁷ Hausheer / Reusser / Geiser, s. 387; Schmid, s. 396; Hasenböhler, s. 403-404; Kamacı, s. 127; Nebioğlu Öner, s. 136.

⁵⁸ Nebioğlu Öner, s. 134.

⁵⁹ Nebioğlu Öner, s. 134.

⁶⁰ Nebioğlu Öner, s. 134; Ayan, s. 68; Hüseyin, s. 581; Ceylan, s. 208; Y. 2. HD., E. 2005/16473 K. 2006/799 T. 2.2.2006, Y. HGK., E. 2013/473 K. 2014/92 T. 12.2.2014 (ET: 01.09.2025, www.lexpera.com); Bununla birlikte, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 11.06.2014 Tarihli ve 2014/4 Sayılı Genelgesinde aile konutu için istenen belgelere ilişkin düzenlemede aile konutu ile yerleşim yeri örtüşen mekanlar olarak ifade edilmiştir. Konuya ilişkin ayrıntılı açıklama ve eleştiriler için bkz. Serdar, s. 594 vd.

⁶¹ Aydın, Şefika / Özdamar, Esen Gökçe. “Türkiye’de *Tiny House* Hareketinin Ortaya Çıkış Süreci ve Yol Açtığı Sosyo-Mekânsal Etkilere İlişkin Nitel Bir Araştırma.” *İdeal Kent Dergisi*, C. 16, S. 46, 2024, s. 1938; Süzer, Aysu / Yamaçlı, Ruşen. “Barınma Sorununa Sürdürülebilir Bir Çözüm Olarak *Tiny House*.” *Journal of Architecture, Engineering & Fine Arts*, C. 5, S. 1, 2023, s. 18.

⁶² Süzer / Yamaçlı, s. 18. Ayrıca dünyada ve Türkiye’de barınma sorunları ve konuya ilişkin veriler için bkz. Süzer / Yamaçlı, s. 19 vd.

ve mimari tasarımlardaki gelişmelerin, ekonomik nedenlerin, sosyo-mekansal koşulların ve doğal afetlerin de yeni konut tiplerinin ortaya çıkışında etkisi bulunmaktadır⁶³. Konteyner ev, bungalow, *tiny house* ve karavan bu alternatif konut modellerinden bazılarıdır⁶⁴.

B. Örnek Modeller⁶⁵

1. *Tiny House*

a. Tarihçe ve Kavramsal Çerçeve

Tiny house, 19. yüzyılda minimize etme fikriyle öne çıkan⁶⁶ ve kolaylıkla takılıp sökülebilen prefabrik evdir⁶⁷. Bilinen ilk örneği 1830 yılında yapılmış ve farklı konut tiplerine göre maliyeti daha uygun olduğu için, I. Dünya Savaşından sonra Amerika Birleşik Devletleri ve Kanada'da sayıları artmıştır⁶⁸. Bununla birlikte, Amerikan yaşam stili büyük bahçeli müstakil evlerle karakterize edilmektedir⁶⁹. Evlerin boyutlarındaki küçülme ise genellikle olumsuz bir çağrışım yapmakta, ekonomik krizleri, işsizliği, evden ayrılan çocukları hatırlatmaktadır⁷⁰. Bunun da etkisiyle *tiny house*, 20. yüzyılın ortalarından itibaren farklı akımlarla zaman zaman Amerika, İngiltere gibi ülkelerde güncellik kazansa da modern toplu konutlarla kıyaslandığında çok daha az üretilmiş ve Amerikan toplumundaki geniş ev temelli yaşam stili karşısında geride kalmıştır⁷¹. Ancak 21. yüzyılda ev maliyetlerindeki artış ve ekonomik krizlerin yanında, aşırı tüketim karşıtlığı ile sürdürülebilir yaşam talebi de dünya genelinde *tiny houseların* yaygınlaşmasına neden olmuştur⁷². Her ne kadar ilk anda

⁶³ Aydın / Özdamar, s. 1938.

⁶⁴ Süzer / Yamaçlı, s. 18; Aydın / Özdamar, s. 1938.

⁶⁵ Bu başlık altında özellikle güncel olarak daha yaygın olduğu varsayılan modellere yer vermekle yetinilmektedir.

⁶⁶ Ford, Jasmine / Gomez-Lanier, Lilia. "Are Tiny Homes Here to Stay? A Review of Literature on the Tiny House Movement." *Family And Consumer Sciences Research Journal*, C. 45, S. 4, 2017, s. 394.

⁶⁷ Aydın / Özdamar, s. 1938; Tekerlekli *tiny houseun* ilk ortaya çıkışının yakın zamanda Amerika Birleşik Devletleri'nde olduğunu belirtenler olmakla birlikte, bunun esasen doğru olmadığı, zira küçük tekerlekli konutlarda yaşamının tarihsel olarak 1500'lerde Avrupa'da görüldüğü, ancak bunun *tiny house*ta yaşamaya ilişkin günümüzdeki saiklerle gerçekleştirilmediğine ilişkin ayrıntılı açıklamalar için bkz. Shearer, Heather / Burton, Paul. "Towards a Typology of Tiny Houses." *Housing, Theory And Society*, C. 36, S. 3, 2019, s. 301; *Tiny house* hareketinin başlangıcının ise belli olmadığı, zira bu evlerin genellikle sabit bir yere inşa edilmediğine ve yasal olmadıkları için gözden uzak tutulduğuna ilişkin bkz. Vail, Katherine M. "Saving the American Dream: The Legalization of the Tiny House Movement." *University of Louisville Law Review*, C. 54, S. 2, 2016, s. 368.

⁶⁸ Aydın / Özdamar, s. 1938; Sürece ve bunu etkileyen faktörlere ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Shearer / Burton, 2019, s. 300.

⁶⁹ Vail, s. 357; Shearer / Burton, 2019, s. 299; "Amerikan Rüyası" şeklinde ifade edilen bu yaşam tarzıyla ilgili ayrıntılı açıklamalar için bkz. Vail, s. 359 vd.

⁷⁰ Vail, s. 357.

⁷¹ Aydın / Özdamar, s. 1938-1939; Geniş evlerle karakterize edilen yaşam stiline ilişkin olumsuzluklarla ilgili değerlendirmeler için bkz. Shearer / Burton, 2019, s. 299-300.

⁷² Vail, s. 357, 369; Çizmecioğlu, Ceren / Tanrıverdi Kaya, Ayşegül. "Küçük Ev Hareketi Üzerine Tematik Bir Derleme." *Mimarlık, Planlama ve Tasarım Alanında Yeni Trendler*, Ed. Alper Çabuk/ Hüseyin Samet Aşıkkutlu, 1. Baskı, Duvar Yayınları, İzmir, 2022, s. 9; Shearer, Heather / Burton, Paul. "Tiny houses: movement or moment?." *Housing Studies*, C. 38, S. 3, 2023, s. 361, 363-364; Ford / Gomez-Lanier, s. 394; Aydın / Özdamar, s. 1939; *Tiny house* köylerinin uygun fiyatlı konut krizine karşı sürdürülebilir bir çözüm olabileceğine ilişkin açıklamalar için bkz. Alexander, Lisa T. "Tiny Homes: A Big Solution to American Housing Insecurity." *Harvard Law & Policy Review*, C. 15, 2021, s. 476 vd.; *Tiny houseların*, yeşillikler içinde veya su kenarında, bugün bir yerde ertesi gün başka yerde

minimal bir yapı ve daha düşük maliyet dikkat çekse de *tiny houselar* sabit bir yerde yaşamak yerine gezgin olan kişilere evlerini yanında götürme imkânı sağlamıştır. Böylece bu barınma modeli sadece artan maliyetler bakımından kentlere yakın yerlerde tercih edilen bir yapı değil, aynı zamanda mobil barınma sağlayan bir model olarak da görülmektedir⁷³. Bu nedenle *tiny house* kullanımının tek bir nedene bağlanması doğru olmaz. Aksine bu yapılar, konut masrafını düşürme, basit bir yaşam sürme, çevresel sürdürülebilirlik, kendi kendine yetme arzusu, bir yere bağlanmak yerine hareket halinde olabilmek, benzer düşünceye sahip kişilerle bir arada olma, yaşadığı konutu kişisel zevkine göre oluşturma gibi birçok nedenden kaynaklanmaktadır.⁷⁴

Türkiye’de ise *tiny house* ilk defa 2016 yılında üretilmiş, 2020’lerden itibaren yaygınlaşmıştır⁷⁵. Son yıllarda sayılarının artışında dünyada olduğu gibi Türkiye’de de COVID-19 pandemisinin etkisi olmuştur⁷⁶. *Tiny houselar*la daha çok hafta sonu veya tatillerde geçici olarak kullanılan konutlar niteliğinde veya otel olarak karşılaşılmaktaysa da bunların birincil konut olarak da kullanılmaları söz konusudur⁷⁷. Ayrıca evsizlik sorununun çözümünde ve yaşanan bir doğal afet sonrası duyulan acil konut ihtiyacının karşılanmasında da kullanılabilecekleri ifade edilmekte ve hatta kullanım örnekleriyle karşılaşılmaktadır⁷⁸.

*Tiny house*⁷⁹ sınırları belirlenmiş tek tip şekle sahip olmadığı için evrensel bir tanımı da

kişinin kendine ait, tüm ihtiyaçlarını karşılamaya uygun ve boyutları sebebiyle de ekonomik olarak erişilebilir yaşam alanları şeklinde pazarlandığına, ancak hukuki açıdan izin gerekip gerekmediğinin ise düşünülmediğine ilişkin bkz. Umlauf, Nastassja. “Tiny Houses: Zerplatzt der „Traum vom mobilen Wohnen“ an der Genehmigungsbedürftigkeit?” *ZfBR*, S. 1, 2025, s. 25.

⁷³ *Tiny houseların* sürdürülebilirlik ve çevre etîği bakımından önemli olduğunu ileri sürenler olduğu gibi, popüler kültürün bir parçası haline geldiğini ve aşırı tüketim eğilimini beslediğini ileri sürenler de bulunmaktadır. *Tiny house* barınma modeliyle ilgili farklı değerlendirmeler için bkz. Ford / Gomez-Lanier, s. 402 ve Aydın / Özdamar, s. 1939.

⁷⁴ Çizmecioğlu / Tanrıverdi Kaya, s. 9, 14-15; Shearer / Burton, 2019, s. 311; Shearer / Burton, 2023, s. 364 vd.

⁷⁵ Aydın / Özdamar, s. 1940.

⁷⁶ Gök, Hasan. “Küçük Ev (Tiny House) ve Ağaç Evlerin (Bungalov) İmar Hukukundaki Yeri.” *Kırklareli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 1, S. 1, Aralık 2023, s. 559-560; Karaaslan, Nur Selcen / Parlak Biçer, Z. Özlem. “Mobil Konut Üretiminin Mevzuat Açısından Değerlendirilmesi.” *Online Journal of Art and Design*, C. 11, S. 5 (Özel Sayı), 2023, s. 527, 532; Pandeminin etkisinin yanında, özellikle 2023’te yaşanan depremin daha fazla etkisi olduğuna ilişkin katılımcı görüşleri için bkz. Aydın / Özdamar, s. 1947-1948.

⁷⁷ Çizmecioğlu / Tanrıverdi Kaya, s. 10; Umlauf, s. 27; Türkiye’de birincil konut olarak tercih edilmelerini olumsuz etkileyen nedenler için bkz. Aydın / Özdamar, s. 1949-1950.

⁷⁸ Alexander, s. 483-484; Çizmecioğlu / Tanrıverdi Kaya, s. 16-17; Afet bölgelerinde üretiminin ve kullanımının artmasının beklendiğine ilişkin bkz. Karaaslan / Parlak Biçer, s. 532; COVID-19 pandemisinde bir *tiny house* köyünde alınan önlemler ve başarısıyla ilgili bkz. Alexander, s. 488, 495; *Tiny houseların* birçok farklı sorunun çözümünde kullanılabileceği örnekler için bkz. Ford / Gomez-Lanier, s. 397-398.

⁷⁹ Bu kavram yerine bazı yazarlar “küçük ev” ifadesini kullanmayı tercih etmektedir, bkz. Gök, s. 559, Karaaslan / Parlak Biçer, s. 539 ve Çizmecioğlu / Tanrıverdi Kaya, s. 7 vd.; Ancak *tiny house* sadece küçük bir evi (evin fiziksel boyutunu) ifade etmez. *Tiny house*, küçük olmanın haricinde de özelliklere sahiptir. Sadece küçük olma yeterli olsaydı bir stüdyo daire de pekâlâ *tiny house* olarak kabul edilmeliydi (Shearer / Burton, 2019, s. 308). Bu nedenle, “küçük ev” ifadesi kanaatimizce bu kavramı tam karşılamamaktadır. Bunun içindir ki, çalışmamızda “küçük ev” ifadesi yerine *tiny house* ifadesinin kullanılması bilinçli bir tercihin ürünüdür. Benzer bir değerlendirme ve “*tiny house*” kavramını kullanma tercihi için bkz. Baş, Seda / Kozanoğlu, Seda / Baş, Sezgin. “Hukuki Boyutlarıyla Tiny House.” *Adalet Dergisi*, S. 71, 2023/2, s. 1000.; Alman hukukunda da *tiny house* yerine Almanca farklı terimler üretilmiş de bunların başka terimleri çağrıştıracak olmaları sebebiyle hukuki sınıflandırmada belirsizlikler yaşanabileceği ifade edilmiştir,

bulunmamaktadır⁸⁰. Zira *tiny house* kavramında akla gelen ilk yapı tekerlekler üzerinde hareket eden küçük evler olsa da bu daha geniş bir kavramdır⁸¹. Ancak 37 metrekareden küçük olma⁸² ve taşınabilir olma *tiny house* için belirli ortak özelliklerdir⁸³. Ayrıca genellikle özel tasarımlara sahip, bir konutun işlevini daha küçük alanda sağlamaya ve doğa ile bütünleşmeye hizmet eden yapılardır⁸⁴.

Genişlik, bir başka ifadeyle küçük olma *tiny house* bakımından belirleyici özellik olmakla birlikte, tek başına yeterli değildir⁸⁵. Zira çok küçük boyutlardaki daireler (örneğin stüdyo daireler, 1+1 daireler) *tiny house* olarak kabul edilmez⁸⁶. Diğer özelliği olan taşınabilirlik (mobilité) de, yine diğer konutlardan onları ayırsa da mutlak değildir. Zira *tiny house*, sadece tekerlekleri olan küçük yapıları ifade etmez, aynı zamanda sabit bazı yapıları da kapsar⁸⁷. Böylece *tiny houses* ikiye ayrılır: mobil *tiny house* ve kalıcı *tiny house*⁸⁸. Mobil olanlar ise tekerlekli, taşınabilir ve kalıcı mobil olmak üzere üçe ayrılır⁸⁹. Tekerlekli *tiny house*, genel olarak akla gelen ilk tiptir. Küçük, minimize edilmiş ve tekerleklerle hareket edebilmesi için belirli boyutlara sahip olmakla birlikte standart bir ev gibi imal edilmiş yapılardır⁹⁰. Taşınabilir *tiny houses*, daha eski zamanlardan beri yaygın olan prefabrik ev, konteyner ev gibi her türlü taşınabilir yapıdır⁹¹. Kalıcı mobil *tiny houses* ise otobüs, tır, tekne gibi çeşitli araçların dönüştürülmesiyle elde edilen ve uzun süre aynı yerde kalarak evlere daha çok benzeyen bir hal almış yapılardır⁹². Mobil *tiny houses* gibi, kalıcı *tiny houses* da kendi içinde üç tipe ayrılmaktadır⁹³. Birinci grupta yer alanlar kalıcı amaçlı inşa edilmiş olan ve son yıllarda çok sık görülen kır evleri gibi yapılardır. İkinci gruptaki *tiny houses*, kulübe, garaj, ahır gibi yapılardan dönüştürülmüş ve genellikle bir temele oturtulmuşlardır⁹⁴. Üçüncü grupta ise *tiny house* köyleri yer alır. *Tiny house* köyü belirli amaçla toplanmış mobil *tiny houses*ten oluşuyor olsa bile evler nadiren taşındığı ve arazi kalıcı olduğu için kalıcı *tiny house* grubunda yer alırlar⁹⁵.

Tiny house kavramı sadece küçük bir evi değil, esasen hareketli, taşınabilir bir yapıyı ve özellikle de bir yaşam şeklini ifade etmektedir⁹⁶. *Tiny house* hareketi olarak anılan sosyal harekette, insanlar daha sade bir yaşam sürmek ve daha az mali yüküyle karşılaşmak için yaşadıkları alanı

bkz. Umlauf, s. 25.

⁸⁰ Shearer / Burton, 2019, s. 304-305; Çizmecioglu / Tanrıverdi Kaya, s. 9, 18; Süzer / Yamaçlı, s. 22; Umlauf, s. 25.

⁸¹ Dünyadan çeşitli örnekler için bkz. Shearer / Burton, 2019, s. 305.

⁸² Boyuta ilişkin belirleme ülkeden ülkeye değişebilmektedir. Bu farklılaşma genelde kültürel nedenlere dayanmakta ve yasal bazı düzenlemelerde belirlenmiş farklı sınırlamalarla karşılaşılabilir, bkz. Shearer / Burton, 2019, s. 305-308; Genellikle 15 ilâ 45 metrekare olduğu yönünde bkz. Umlauf, s. 25.

⁸³ Shearer / Burton, 2019, s. 305.

⁸⁴ Shearer / Burton, 2019, s. 309.

⁸⁵ Shearer / Burton, 2019, s. 308.

⁸⁶ Shearer / Burton, 2019, s. 308.

⁸⁷ Baş / Kozanoğlu / Baş, s. 1002; Umlauf, s. 25.

⁸⁸ Shearer / Burton, 2019, s. 312.

⁸⁹ Shearer / Burton, 2019, s. 308; Bunlara ilişkin örnek görseller için bkz. Süzer / Yamaçlı, s. 23-24.

⁹⁰ Shearer / Burton, 2019, s. 312.

⁹¹ Shearer / Burton, 2019, s. 313.

⁹² Shearer / Burton, 2019, s. 313.

⁹³ Shearer / Burton, 2019, s. 313; Bunlara ilişkin örnek görseller için bkz. Süzer / Yamaçlı, s. 25.

⁹⁴ Shearer / Burton, 2019, s. 314.

⁹⁵ Shearer / Burton, 2019, s. 314.

⁹⁶ Karaaslan / Parlak Bıçer, s. 540.

küçültmektedir⁹⁷. Bu açıdan *tiny houselar* esasen ekonomik sebeplerle yaşanan küçük konutlardan farklılaşmakta; zira sadece mali bir yükü azaltmaya değil, daha iyi bir yaşam için daha basit bir yaşam düşüncesine dayanmaktadır⁹⁸. Türkiye’de *tiny house* kavramını tanımlayan ve sınırlarını belirleyen herhangi bir yasal düzenleme bulunmadığından kanuni bir tanıma yer vermenin mümkün olmadığını yeri gelmişken belirtmek isteriz.

b. Hukuki Çerçeve

Tiny houseların farklı türleri bakımından tabi olacağı belirlenen farklı yasal düzenlemeler söz konusu olmakta, ancak genel olarak bunların henüz tamamen yasal olduğundan söz edilememektedir⁹⁹. Bununla birlikte, daha uzun süredir kullanıldığı ülkelerde bazı yasal düzenlemeler bulunmaktadır¹⁰⁰. Ancak temel sorun, *tiny houseların* farklı türlerinin olabilmesi ve klasik ev anlayışı ile taşınabilir bir araç arasında belirsizlikte kalıyor olmalarıdır¹⁰¹. Bu nedenle *tiny houseların* müstakil bir yasal düzenlemeye kavuşturulmasında fayda vardır¹⁰².

Türk hukukunda konuyla ilgili açık bir düzenleme bulunmamakla birlikte, *tiny houseun* tanımından ve türlerinden hareketle dikkate alınması gereken temel düzenlemeler 3194 sayılı İmar Kanunu¹⁰³ ile 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu¹⁰⁴dur. İmar Kanunu’nun tanımlara ilişkin 5. maddesinde 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*” şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanımdan anlaşılabileceği üzere, yapının kapsamı oldukça geniştir. Yapı kavramının kapsamına, taşınır veya taşınmaz olması yönünden bir sınırlama getirilmediği gibi, kapsamında sürekli veya geçici olması bakımından da bir sınırlama öngörülmemiştir. Bilakis, tanımda bu ihtimallere de yer verilerek belirleme yapılmıştır. Söz konusu tanıma göre değerlendirme yapıldığında ise taşınmaz üzerine oturtulan *tiny houseların* yapı olduğu konusunda tereddüt bulunmamalıdır¹⁰⁵. Böylece bunların, bulundukları yere göre değişen kamu kurumlarından alınacak izinlere göre yasal kullanımı sağlanabilecektir¹⁰⁶. Ancak bu durumun *tiny houseların* ortaya çıkış

⁹⁷ Vail, s. 357-358.

⁹⁸ Vail, s. 367.

⁹⁹ Vail, s. 358; Shearer / Burton, 2019, s. 304; Alexander, s. 497; Çizmecioğlu / Tanrıverdi Kaya, s. 10; Kaliforniya’daki Fresno şehri 2016 yılında *tiny houseları* yasal olarak kabul eden ilk yerdir. Ayrıntılı açıklamalar için bkz. Ford / Gomez-Lanier, s. 401-402.

¹⁰⁰ Karaaslan / Parlak Biçer, s. 528. Shearer / Burton, 2019, s. 310. Amerika Birleşik Devletleri, Kanada, Galler, Avustralya, Japonya gibi farklı ülkelerde mobil konutlara ilişkin yasal düzenlemeler için bkz. Karaaslan / Parlak Biçer, s. 535-538.

¹⁰¹ Ford / Gomez-Lanier, s. 400.

¹⁰² Süzer / Yamaçlı, s. 28; Karaaslan / Parlak Biçer, s. 543.

¹⁰³ RG Tarih: 09.05.1985, Sayı: 18749.

¹⁰⁴ RG Tarih: 18.10.1983, Sayı: 18195.

¹⁰⁵ Baş / Kozanoğlu / Baş, s. 1021; Bütün Yılmaz, Derya Gülsüm. *Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu (TMK m.730)*. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, 2025, s. 160; Türünden bağımsız olarak somut örneğe göre *tiny houseun* imar mevzuatına tabi olmasının gerekebileceğine ve farklı eyalet uygulamalarına ilişkin bkz. Umlauf, s. 27-28.

¹⁰⁶ İmar Kanunu bakımından süreçle ilgili ayrıntılı açıklamalar için bkz. Gök, s. 561 vd.; *Tiny house* taşınabilir nitelikte olsa bile eğer sabitse ve sürekli kullanım amaçlanıyorsa imar mevzuatına uygun izin alınması gerektiğine ilişkin bkz. VG Potsdam Beschl. v. 13.7.2021 – 4 L 292/21, BeckRS 2021, 29051 (ET: 30.11.2025; beck-online).

amacı ve hızlı yaygınlaşmasına ilişkin düşüncelerle çok uyumlu olmayacağı, zira imar hukukundaki sıkı şartlara tabi olmak zorunda kalacağı açıktır¹⁰⁷.

Tekerlekli *tiny house* bakımından ise konunun Karayolları Trafik Kanunu (KTK) uyarınca ele alınması gerekmektedir. Zira *tiny house* ancak KTK m. 3'te tanımlanan römork kavramına dahil edilebilmektedir¹⁰⁸. Hükme göre römork, “[m]otorlu araçla çekilen insan veya yük taşımak için imal edilmiş motorsuz taşıttır.” Böylece mevzuata uygun olarak trafiğe tescili gerekmekte, römorklar bakımından söz konusu olan muayene ve sorumluluğa ilişkin hükümler *tiny house*lara da uygulanmaktadır¹⁰⁹. Bununla birlikte, *tiny house* kavramının insan veya yük taşımak için imal edilen bir araç olmadığını, aksine içerisinde insanların yaşamını sürdürmesine imkân sağlayabilecek bütün özelliklere sahip, küçük, tekerlekli ve çoğu zaman özel tasarlanmış bir konut olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır¹¹⁰.

Son olarak eklemek gerekir ki, tekerlekli *tiny house*lar römork statüsünde kabul edildiğinden, bunların belirli bir yere park edilmesinin önemli olacağını belirtmekte fayda vardır. Bu hususta Amerika Birleşik Devletleri'nde ve Avustralya'da bazı kurallar bulunmakla birlikte, Türkiye'de yer ve süre bakımından bir sınırlama söz konusu değildir¹¹¹. Daha açık bir ifadeyle, Türkiye'de bu *tiny house*lara ilişkin özel park alanları, bir park alanında ne kadar süreyle park edilebileceği gibi hususlarda bir belirleme ve sınırlandırma yoktur.

2. Karavan

Karavan kavramı hem motorlu hem de çekme karavanı içerir. Çekme karavanlar, bir yerden başka yere bir araç ile taşınabilen ve üretimi KTK'daki römork tanımına göre gerçekleştirilen yapılardır¹¹². Bunlar da *tiny house*lar gibi pandemi zamanlarında sosyal mesafeyi korumaya, doğal afetler yaşandığında geçici ve hızlı şekilde barınma imkânı sağlanmasına hizmet edebilirler¹¹³.

Motorlu karavan ise Karayolları Trafik Yönetmeliği m. 3'te tanımlanmış ve özelliklerine yer verilmiştir. Buna göre “[e]n az aşağıdaki ekipmanları kapsayan, yatacak yeri olan özel maksatlı M

¹⁰⁷ Ayrıntılı değerlendirme için bkz. Baş / Kozanoğlu / Baş, s. 1021-1022.

¹⁰⁸ Karaaslan / Parlak Biçer, s. 540; Baş / Kozanoğlu / Baş, s. 1007.

¹⁰⁹ Sorumluluk bakımından KTK m. 102'e göre “Bir römorkun veya yarı römorkun veya çekilen bir aracın sebep olduğu zarardan dolayı, çekicinin işleteni, motorlu araç işletenin sorumluluğuna ilişkin hükümlere göre sorumlu tutulur. Çekilen araçla ilgili olarak sorumluluk genel hükümlere tabidir.

Çekicinin sorumluluk sigortası, çekiciyi işletenin, römorkun sebep olduğu zarardan dolayı sorumluluğunu da kapsar. İnsan taşımada kullanılan römorklar, römork için ek bir sorumluluk sigortası yaptırılarak tüm katarın en az zorunlu mali sorumluluk sigortası tutarlarının kapsamına girmesi sağlanmadıkça, trafiğe çıkarılamaz.” Bu hükmün haricinde Karayolları Trafik Yönetmeliğinde çeşitli hükümler bulunmakta, boyutuna ve özelliklerine göre römorkların tabi olduğu kurallara yer verilmektedir. Örneğin m. 75/1-f uyarınca *tiny house*u çeken araç kullanan kişinin kural olarak BE ehliyetine sahip olması gerekecektir.

¹¹⁰ Özel düzenleme yapılması gerektiği yönünde ayrıca bkz. Baş / Kozanoğlu / Baş, s. 1008.

¹¹¹ Baş / Kozanoğlu / Baş, s. 1011-1012.

¹¹² Karaaslan / Parlak Biçer, s. 540.

¹¹³ Karaaslan / Parlak Biçer, s. 540; Karavan esasen *tiny house* olarak kabul edilmese de bunların da *tiny house*ea dönüştürülmüş olmaları söz konusu olabilmektedir. Konuyla ilgili açıklamalar için bkz. Shearer / Burton, 2019, s. 305; Bir *tiny house*un tasarımına göre karavan sınıfında olabileceğine ilişkin ayrıca bkz. Umlauft, s. 29.

sınıfı SA kodlu motorlu araçtır.

- (i) Koltuklar ve masa,
- (ii) Koltuklardan dönüştürülebilecek uyku yatağı,
- (iii) Yemek pişirme imkânları,
- (iv) Depolama/Saklama imkânları.

Bu ekipmanlar oturma bölümüne sabit olarak monte edilir; ancak masa kolayca çıkarılabilecek şekilde tasarlanabilir.” Motorlu karavanlar, motorlu araç oldukları için buna göre işlem görürler. Daha açık bir ifadeyle, motorlu karavanların trafiğe tescili gerekir, MTV ödemesi söz konusudur ve araç muayenesine girmesi şarttır¹¹⁴.

3. Konteyner Ev

Türk Dil Kurumu’na göre konteyner ev, “taşınır ev”¹¹⁵ olarak ifade edilmektedir. Mevzuatta ise buna ilişkin bir tanıma rastlanmamaktadır. *Tiny house*lara ilişkin yapılan ayrımlara göre konteyner evin, mobil *tiny house* kategorisinin altında taşınabilir *tiny house* olduğunu söylemek mümkündür¹¹⁶. Bu yapılar bakımından yasal olarak ise İmar Kanunu’na ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulacağını belirtmek gerekir. Zira bunlar her ne kadar mobil olsalar da tekerlekli *tiny house*lardan farklı olarak, taşınabilir ancak uzun sürelerle belirli bir arazi üzerine yerleştirilmekte ve İmar Kanunu uyarınca da yapı olarak kabul edilmektedir.

4. Bungalov

Türk Dil Kurumu sözlüğünde bungalov “tahta ve benzeri hafif malzemeden yapılan, deniz kıyısında veya kırdaki kurulmuş tek veya bir buçuk katlı küçük ev”¹¹⁷ şeklinde tanımlanmaktadır. Mevzuatta ise bu barınma modeline ilişkin bir tanıma rastlanmamakta, sadece Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelikte bungalovdan kampçı ünitesi kapsamında bahsedilmekte ve bunların azami kaç kişilik olabileceği, kaç metrekare olabileceği ve konaklama ünitesinin kaç bungalovdan oluşabileceği gibi hususlara yer verilmektedir. Turizm tesislerine ilişkin bu Yönetmelikte yer alan hususlar dışında, bireysel kullanıma yönelik bir bungalova ilişkin ise özel kurallara rastlanmamaktadır. Ancak bungalovun da İmar Kanunu kapsamında yapı kavramına dahil olacağı ve bu mevzuat hükümlerine uygun olarak inşasının gerekeceği açıktır¹¹⁸.

C. Değerlendirmelerimiz

¹¹⁴ Karaaslan / Parlak Biçer, s. 540.

¹¹⁵ ET: 10.09.2025, www.sozluk.gov.tr.

¹¹⁶ Shearer / Burton, 2019, s. 313.

¹¹⁷ ET: 15.09.2025, www.sozluk.gov.tr. Belirtmek gerekir ki, yukarıda verilen ve bizim esas aldığımız anlam sözlükteki ikinci anlamıdır. Sözlükteki birinci anlamı ise “Hindistan’da tek katlı, genellikle tahtadan yapılmış, veranda ile çevrili ev” olarak verilmiştir.

¹¹⁸ Gök, s. 561.

1. Eşya Hukuku Açısından

Eşya çeşitlerine ilişkin yapılan temel ayırım taşınır-taşınmaz eşya ayırımıdır. TMK’da eşya hukukuna ilişkin hükümler de bu temel ayrıma göre şekillenmektedir. Bu ayırımın temelini ise o şeyin, özünde bir değişiklik olmadan bir yerden başka bir yere taşınıp taşınamaması oluşturmaktadır; bu şekilde taşınabilen eşyaya taşınır eşya, taşınamayan eşyaya ise taşınmaz eşya adı verilmektedir¹¹⁹. Eşyanın yerinin değişip değişmemesine göre yapılan bu ayırımıda taşınmaz esasen, sınırları belirli bir yeryüzü parçasını ifade etmekteyse de sadece eşyanın doğal yapısı değil, aynı zamanda ekonomik yapısı ve karşıladığı ihtiyaçlar da dikkate alındığından, farklı şeylerin de taşınmaz olarak kabulü söz konusu olabilmektedir¹²⁰. TMK m. 704’te arazi dışında taşınmaz mülkiyetine konu olması kabul edilen diğer şeyler de ifade edilmiştir. Ayrıca taşınmazın bütünleyici parçası niteliğindeki yapılar ile doğal ürünler de TMK uyarınca taşınmazın mülkiyetine tabidir. Bunların haricinde, bir de taşınır niteliğinde olmasına karşın bazen bir eşyanın taşınmaza ilişkin kurallara tabi kılınması, taşınmazlara uygulanan kurallara benzer özel kurallara tabi olmaları söz konusu olabilmektedir¹²¹.

*Tiny houselar*ın farklı türleri bulunmakla birlikte, öncelikle akla gelen türü tekerlekli olanlarıdır. Tekerlekli *tiny houselar*, özüne zarar gelmeden bir yerden başka bir yere taşınabildikleri için taşınır eşya niteliğindedirler¹²². Bununla birlikte, yukarıda ifade edildiği üzere, mevcut düzenlemeler kapsamında tekerlekli *tiny houselar*, KTK uyarınca römork olarak nitelendirilebilmekte ve özel sicile tescil edilmeleri gerekmektedir¹²³.

Mobil *tiny houselar*ın bir arazi üzerine konumlandırılması söz konusu olabilirse de bunlar kural olarak TMK’ya göre taşınır yapı niteliğindedir¹²⁴. Taşınır yapı başlıklı TMK m. 728’e göre “[b]aşkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, bunların malikine aittir. Bu tür yapılar, taşınır mal hükümlerine tâbi olur ve tapu kütüğünde gösterilmez.” Bu hüküm uyarınca taşınır yapı, kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan yapılar olup¹²⁵, amacın anlaşılmasında en önemli kriter yapanın iradesidir¹²⁶. Bu iradenin tespitinde ise kullanılan malzeme, toprakla bağlılık derecesi ve yapının özgülendiği amaç yol gösterici

¹¹⁹ Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe. *Eşya Hukuku*. 25. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2023, s. 14; Sirmen, A. Lâle. *Eşya Hukuku*. 11. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara, 2023, s. 15-16; Baş / Kozanoğlu / Baş, s. 1022.

¹²⁰ Oğuzman / Seliçi / Oktay Özdemir, s. 14; Sirmen, s. 16; Antalya, O. Gökhan. *Eşya Hukuku*, Cilt IV/1, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s. 84-85.

¹²¹ Sirmen, s. 16; Antalya, s. 85-86; Gemi ve uçaklar bakımından konuyla ilgili açıklamalar için bkz. Oğuzman / Seliçi / Oktay Özdemir, s. 14.

¹²² Baş / Kozanoğlu / Baş, s. 1023.

¹²³ Baş / Kozanoğlu / Baş, s. 1007, 1023.

¹²⁴ Baş / Kozanoğlu / Baş, s. 1023; Taşınır yapılarla ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Yelmen, Adem. “Taşınır Yapı Niteliğinde Kabul Edilen Şeyler Üzerine Bir İnceleme.” *AÜHFD*, C. 73, S. 3, 2024, s. 2019 vd.

¹²⁵ Eren, Fikret. *Mülkiyet Hukuku*, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 358; Taşınır yapıya ilişkin çeşitli tanımlar için bkz. Yelmen, s. 2019.

¹²⁶ Sirmen, s. 536; Eren, Mülkiyet, s. 359; Taşınır yapı, objektif ve sübjektif olmak üzere iki unsurun varlığıyla da ifade edilmektedir. Objektif unsur, arazi ile yapı arasındaki bağlantı olup, taşınır bir yapıdan söz edilebilmesi için bu bağlantının sıkı ve sürekli olmaması gerekmektedir. Sübjektif unsur ise yapanın, o yapının kalıcı olması amaçlanmaksızın yapıldığına ilişkin iradesini ifade eder. Ayrıntılı açıklamalar için bkz. Yelmen, s. 2019-2021.

olabilir¹²⁷. Daha önce de ifade edildiği üzere *tiny houses*ın temel çıkış noktası düşünüldüğünde, özellikle mobil *tiny house* bakımından taşınır yapı değerlendirmesi yapılabilmektedir. Bununla birlikte, taşınabilir olsa da uzun sürelerle aynı yerde kalan, bir başka ifadeyle bir sınırlama veya geçici bir amaçla bir yerde bulunma olmaksızın o yerde kalan mobil *tiny houses* açısından ve kalıcı *tiny houses* bakımından yapı ile arz arasındaki ilişki değerlendirilerek, somut örnekte yapı ile arz arasında sıkı bağlantının bulunması halinde artık bu *tiny house*un TMK m. 684 uyarınca taşınmazın bütünüleyici parçası olacağı sonucuna varılabilecektir¹²⁸. Önemle vurgulamak gerekir ki, bu değerlendirmeyi yaparken *tiny house*un türü ilk aşamada bir fikir verse de somut olay özelinde durumun ele alınması ve arz ile bağlantı, kalıcı olmanın amaçlanıp amaçlanmadığı değerlendirmelerinin yapılması önem arz etmektedir¹²⁹.

Karavan (hem çekme hem de motorlu karavan) ise taşınır eşyadır. Zira bir yerden başka bir yere özünde değişikliğe, zarara sebep olmadan taşınabilmektedir. Ayrıca daha önce de ifade edildiği üzere KTK uyarınca çekme karavan römork, motorlu karavan ise motorlu araç statüsündedir. Bunların özel sicillere kaydı, taşınır eşya niteliğini değiştirmez.

Konteyner ev, mobil *tiny house* kategorisinin altında taşınabilir *tiny house* olduğundan ve taşınır-taşınmaz eşya ayrımı uyarınca özüne zarar gelmeden taşınabilir olduğundan taşınır eşya kategorisine dahil edilebilir. Ancak bunların genellikle uzun sürelerle yer değişikliği istenmeyen ve arz ile sıkı bağlantı kurulan yapılar oldukları göz önüne alındığında somut olaya göre TMK m. 684 uyarınca taşınmazın bütünüleyici parçası olduğu sonucuna da varılabilecektir.

Bungalovlar tahta vb. hafif malzemelerden yapılsa bile genellikle arz ile sıkı bağlantılar kurulan ve kalıcı olması düşüncesiyle yapılan yapılardır. Bahsettiğimiz diğer yeni barınma modellerinden farklı olarak bungalovun taşınması çok kolay olmadığı gibi, genellikle amaç da bu yönde değildir. Dolayısıyla bungalovların kural olarak TMK m. 684 uyarınca taşınmazın bütünüleyici parçası olacağı sonucuna varılabilir. Bununla birlikte, arz ile sıkı bağlantının bulunmadığı, geçici amaçla ve sökülüp taşınabilir ya da rahatlıkla vinç yardımıyla taşınabilir yapıda olduğu bir somut örnekte, bungalov bakımından da taşınır yapı olduğu yorumu yapılabilir.

Yukarıda ayrıntılı olarak ifade edildiği üzere *tiny house*un bazı türleriyle karavan ve konteyner ev kesişmekte ve bunlar bakımından değerlendirme yapılırken öncelikle akla taşınır gelmekle birlikte, bungalov bakımından öncelikle akla taşınmazın bütünüleyici parçası olacağının geldiğini söylemek yanlış olmayacaktır. Ancak yineleme pahasına yeniden ifade etmek isteriz ki, eşya hukuku bakımından yeni barınma modellerinin taşınır ve taşınmaz olarak nitelendirilmesinde, bir başka ifadeyle TMK m. 728 uyarınca bir taşınır yapı mı yoksa TMK m. 684 uyarınca yapının bütünüleyici parçası mı olacağı değerlendirmesinde yeni barınma modelinin özelliklerine göre somut olay önem

¹²⁷ Oğuzman / Seliçi / Oktay Özdemir, s. 550; Yelmen, s. 2022; Sirmen, s. 536; Yargı kararlarında taşınır yapı nitelendirmesinde dikkate alınan kriterlere ilişkin bkz. Yelmen, s. 2041- 2042.

¹²⁸ Tekerlekli ve trafik mevzuatına uygun araçlar şeklinde üretilmiş olsa bile *tiny house*un araziye bağlı bir yapı niteliğinde olabileceğine ilişkin bkz. Umlauf, s. 27.

¹²⁹ Arazi ile hafif bağlantı bulunmasına rağmen kalıcı amaçla yapılmış bir yapının taşınır yapı olarak değerlendirilmeyebileceği örnek ve farklı ihtimaller için bkz. Yelmen, s. 2021, 2023 vd.

taşıyacaktır¹³⁰.

2. Aile Konutu İle İlgili Uygulama Alanı Bulacak Hükümlere İlişkin

Yeni barınma modelleri kapsamında incelediğimiz *tiny house*, konteyner ev, karavan ve bungalovun birer konut olduğu konusunda tereddüt bulunmamaktadır¹³¹. Ancak bir konut bakımından söz konusu olan hangi yasal düzenlemelerin bunlar hakkında da uygulama alanı bulacağı belirsizliğini korumaktadır¹³².

Taşınmaz olarak kabul edilen konutlar bakımından 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu¹³³ (TBK) uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulama alanı bulacakken, taşınır niteliğinde olan konutlar bakımından ise bu hükümlerin uygulama alanı bulup bulmayacağı tartışmalıdır. Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulama alanını ortaya koyan TBK m. 339/1’de “[k]onut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülümlü taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz.” denilmektedir. Doktrinde bir görüş hükmün ilk cümlesinde konutun bir taşınmaz olmasından bahsedilmediğinden hareket ederek, taşınır yapıların, daha açık bir ifadeyle konteyner ev, limanda sürekli olarak bulunan tekne gibi yapıların da konut kirasına konu olabileceğini kabul etmektedir¹³⁴. Diğer görüşe göre ise TBK m. 339/1’in ikinci cümlesinde taşınmaz ifadesi kullanılmakta olup, TBK’nın konut ve çatılı

¹³⁰ Arazi üzerine tekerlekli taşınabilir bir ev yerleştirilmiş olmasının, bunu doğrudan ayrı mülkiyete tabi taşınır eşya yapmayacağı, somut olaydaki değerlendirmeye göre sonuca varılması gerektiğine ilişkin bkz. BGH Beschl. v. 21.11.2019 – V ZB 75/19, BeckRS 2019, 41885 (ET: 30.11.2025; beck-online).

¹³¹ Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararlarında da bungalov, karavan gibi barınma birimlerinin de konut olarak kabul edildiği görülmektedir. Bu kararlar ve konut hakkına ilişkin değerlendirmeler için bkz. Doğan, Bayram. “Anayasa Hukuku Açısından Konut Hakkı.” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 31, S. 3, 2023, s. 1342; Karavanın konut olmadığına ilişkin bkz. Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. 11. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara, 2023, s. 405 ve Baş / Kozanoğlu / Baş, s. 1026; *Tiny house*un konut olarak nitelendirilmesi gerektiğine ilişkin bkz. Baş / Kozanoğlu / Baş, s. 1028.; Vergilendirme bakımından yapılan, *tiny house*, karavan gibi yapıların da konut niteliğinde olduğuna ilişkin değerlendirme için bkz. VG Schleswig Urt. v. 11.10.2016 – 2 A 186/15, BeckRS 2016, 54406 ve VG Schleswig Urt. v. 11.10.2016 – 2 A 179/14, BeckRS 2016, 54405 (ET: 03.12.2025; beck-online).

¹³² Bu konutların inşalarına ilişkin değerlendirmeler ilgili başlıklar altında yapıldığından, burada aile konutuyla ilişkili hususlarda değerlendirme yapılmaktadır.

¹³³ RG. 04.02.2011-27836.

¹³⁴ İnceoğlu, M. Murat. *Kira Hukuku*, Cilt 2. 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 11-12; Zevkliler / Gökyayla, TBK m 339 vd. hükümlerinin kural olarak taşınır kiralarına uygulanmayacağını, ancak taşınmaz niteliğinde olmasa bile konut olarak kullanmaya elverişli olan ve taşınır yapı özelliğini taşıyan konutlar bakımından hükümlerin uygulanması gerektiğini belirtmektedir, bkz. Zevkliler, Aydın / Gökyayla, K. Emre. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. 18. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2018, s. 199.; Gümüş, TBK m 339 vd. hükümlerinin uygulama alanına ilişkin açıklamada taşınmaz ve taşınır ifadelerini kullanmakla birlikte, konut kirasına ilişkin açıklamada karavan kirasının konut kirası olarak nitelendirilemeyeceğini açıkça belirtmektedir, bkz. Gümüş, Mustafa Alper. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Cilt I. 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s. 229, 231-232.; İnceoğlu, çadırın konut olarak kabul edilip edilemeyeceğini de değerlendirmekte, teorik olarak konut niteliği taşıması mümkün olmakla birlikte, yaz kış oturmaya elverişli olmaması, çevresel etkilere karşı yeterli koruma sağlamaması dikkate alınarak konut olarak kabul edilmesinin zor olduğuna ve bununla birlikte deprem çadırları bakımından ise farklı bir sonuca ulaşılabileceğine yer vermektedir, s. 12.; Baş / Kozanoğlu / Baş, taşınır kiraların da taşınmaz kiralar gibi korunması gerektiğinden hareketle, taşınır konutlar bakımından da konut kirasına ilişkin hükümlerin uygulanabileceği görüşüne üstünlük tanımaktadır, s. 1027.

işyeri kiralarına ilişkin hükümleri (m. 339-356) taşınır nitelikteki konutlara uygulanmayacaktır¹³⁵. Kanaatimizce taşınır niteliğindeki konutların da TBK m. 339/1 kapsamına dahil edilmesinde yarar vardır. Zira hükümlerin amacından hareket edilmeli ve bu amaçlara ulaşılabilmesi için çağdaş gelişmeler de dikkate alınmalıdır. *Tiny house*, konteyner ev gibi yapıların konut olarak kullanımının yaygınlaştığı bir çağda, bunlar da birer konut olarak konutlara ilişkin hükümlerden yararlanabilmelidir¹³⁶. Ayrıca taşınır yapı ile birlikte bu yapının üzerinde bulunduğu arsanın kullanımının da kiracıya bırakılmış olması halinde hem taşınır hem de arsanın bir bütün olarak konut kirasına konu olmasının kabulü gerekir¹³⁷. Konteyner ev, *tiny house* gibi yapıların üzerinde bulunduğu arsa ile birlikte konut olarak kiralandığı bir durum buna örnek teşkil eder¹³⁸.

Türk Borçlar Kanunu m. 339-356'nın *tiny house* gibi yapılar bakımından uygulanabilirliği, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin bu düzenlemeler kapsamında yer alan aile konutunun kiralandığı durumda kira sözleşmesinin feshine karşı aileye koruma sağlayan TBK m. 349 hükmünün uygulanması bakımından da önemlidir. TBK m. 349/1'de "[a]ile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanın taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez." denilmekte¹³⁹ ve görüldüğü üzere yine "taşınmaz" ifadesine yer verilmektedir. Bununla birlikte hükmün amacından hareketle, bu düzenlemenin taşınır yapıları da kapsamı gerektiği açıktır. Zira ilgili hüküm aile konutuna ilişkin bir koruma sağlamayı amaçlamaktadır. Aile konutunun ise taşınır olması da mümkündür. Hükümde taşınmaz ifadesinin yer aldığı gerekçesiyle, aile konutu için sağlanmak istenen korumanın taşınmaz niteliğindeki aile konutlarına sağlanırken, taşınır niteliğindeki bir aile konutuna sağlanmaması kabul edilemez. Bu nedenle, konutun taşınır veya taşınmaz olmasına bakılmaksızın aile konutuna ilişkin bütün kira sözleşmelerinde TBK m. 349 uygulama alanı

¹³⁵ Günel, Mustafa Cahit. "Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/f. II)." *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 72, S. 1, 2014, s. 835; Eren, bir yapının konut olabilmesi için bağlandığı zemin üzerinde sürekli kalmasının gerektiğine yer vermekte ve karavan, yataklı vagon gibi örneklerin TBK'ya göre konut olmadığını ifade etmektedir, Özel Hükümler, s. 405.; Doğan, karavan gibi tekerlekli taşıtların veya baraka türündeki bir taşınırın da konut olarak kullanılabileceğine yer vermekle birlikte, TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümleri bakımından kiraya konu konutun ancak taşınmaz olabileceğini belirtmektedir, bkz. Doğan, 2023, s. 275.; Yavuz / Acar / Özen, konut niteliğine sahip her mekanın TBK m. 339 vd. hükümlerinin kapsamında olacağını ifade etmekte, ancak taşınırlara ilişkin açık bir değerlendirme yapmamakta ve açıklamalarında taşınmazdan bahsetmektedir, bkz. Yavuz, Cevdet / Acar, Faruk / Özen, Burak. *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Birinci Cilt*. 11. Baskı, Beta Basım Yayım, İstanbul, 2022, s. 659.; Yavuz / Acar / Özen, başka bir eserlerinde ise TBK m. 339/1'in taşınır sayılan mekanların konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler kapsamına dahil edilmesini güçleştirdiğini ifade etmektedir, bkz. Yavuz, Cevdet / Acar, Faruk / Özen, Burak. *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*. 15. Baskı, Beta Basım Yayım, İstanbul, 2018, s. 307.; Türk Borçlar Kanunu'nun gerekçesinde 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümlerinin, kira sözleşmesi düzenlenmesine dahil edildiğine ve bu özel Kanuna tâbi kira sözleşmelerinin konusunu oluşturan taşınmazların da m. 339 ile başlayan ayırmda düzenlendiğine yer verilmiştir. (ET: 20.09.2025, www.lexpera.com)

¹³⁶ *Tiny house* bakımından benzer değerlendirme için bkz. Baş / Kozanoğlu / Baş, s. 1029.

¹³⁷ İncoğlu, s. 12.

¹³⁸ İncoğlu, s. 12.

¹³⁹ Aile konutunun kullanım amacının diğer konutlardan farklı olması sebebiyle özel düzenleme bulunmakta olup, hüküm aile konutuna ilişkin ve eşlerden sadece birinin kira sözleşmesine taraf olduğu durumlarda uygulama alanı bulmaktadır. Aile konutuna ilişkin yasal düzenlemenin uygulama alanına ilişkin değerlendirme için bkz. Higi / Wildisen, s. 920.

bulmalıdır¹⁴⁰. Böylece konteyner ev, *tiny house* gibi yapıların aile konutu olarak kiralandığı durumlarda TBK m. 349 hükmü uygulama alanı bulabilecek ve aile konutuna ilişkin korumadan da yararlanmış olacaktır.

Türk Medeni Kanunu m. 194'te ise aile konutuna ilişkin getirilen koruma kapsamında 3. fıkra "a]ile konutu olarak özgülünen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini tapu müdürlüğünden isteyebilir." ifadeleriyle şerh imkânı sağlanmıştır. Tapuda konut olduğu açık olan bir taşınmaz bakımından hükmün uygulanması açık olmakla birlikte, eşlerin yaşam merkezi haline gelen konutun, tapu sicilinde tarla veya arsa olarak görünüyorsa olma ihtimalinin değerlendirilmesi önem arz etmektedir. Doktrinde bir görüşe göre, tarla veya arsa konut niteliğinde olmadığından, bunların aile konutu kavramına dahil edilmesi ve aile konutuna ilişkin korumadan yararlanması mümkün değildir¹⁴¹. Doktrindeki diğer görüşe göre ise tapuda tarla veya arsa olarak kayıtlı taşınmaz üzerinde ailenin yaşam merkezi haline gelmiş bir konut bulunuyorsa bu konutun aile konutu olarak kabulü ve aile konutuna ilişkin korumadan yararlanması gerekmektedir¹⁴². Ayrıca Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 11.06.2014 Tarihli ve 2014/4 Sayılı Genelgesinde de arsa, tarla, bağ, bahçe vb. nitelikli taşınmaz üzerinde aile konutunun varlığının belgelendirilmesiyle aile konutu şerhi verilebileceğine açıkça yer verilmektedir¹⁴³. *Tiny house*, konteyner ev gibi yeni konut yapıları bakımından tarla veya arsa niteliğindeki bir taşınmaz üzerinde yer alma genellikle olağan olduğundan¹⁴⁴, diğer unsurların varlığıyla birlikte taşınır nitelikteki bu yapıların üzerinde bulunduğu taşınmaza ilişkin olarak aile konutu şerhi verilebilmesi önem arz etmektedir. Zira bunlar gerçekten bir ailenin yaşam merkezi haline gelmiş olabilmekte ve bağımsız bölüm niteliğindeki bir aile konutu gibi korunmayı hak etmektedir. Böyle bir ihtimalde, doğrudan *tiny house*, konteyner ev gibi yapıya ilişkin olamasa da bunların üzerinde bulunduğu taşınmaz bakımından aile konutu hükümleri uygulama alanı bulmalı; dolayısıyla *tiny house*, konteyner ev gibi yapıların üzerinde bulunduğu arsa veya tarlanın eşlerden birine ait olması durumunda TMK m. 194 uyarınca taşınmaza ilişkin olarak aile konutu şerhi koyulabilmelidir.

SONUÇ

Türk Medeni Kanunu ile hayatımıza giren, ancak yasal bir tanımı bulunmayan aile konutu, evlilik birliği devam ettiği sürece eşlerin yaşam faaliyetlerinin yoğunlaştığı, eşlerce aile yaşamının merkezi konumuna getirilen, konut olarak kullanılmaya elverişli taşınır veya taşınmaz eşya olarak tanımlanabilir. Tanımdan da anlaşılmakta olduğu üzere aile konutunun aile, konut ve eşlerce aile

¹⁴⁰ Vurucu, s. 80; TMK m. 194/1'deki "[e]şlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz." düzenlemesinde kira sözleşmesinin feshinden bahsedilmekte, ancak taşınmazdan bahsedilmemektedir. Ayrıca TMK m. 194 ile TBK m. 349 hükümlerinin birbirini tamamlayan hükümler olduğunu da hatırlatmak isteriz.

¹⁴¹ Barlas, s. 123.

¹⁴² Baştürk, s. 1536; Vurucu, s. 22.

¹⁴³ Bununla birlikte, genelgenin çıkarılmasından önce de Yargıtay kararlarında bu durum kabul edilmekteydi. Bu kararlara ilişkin açıklamalar için bkz. Vurucu, s. 22.

¹⁴⁴ *Tiny house*ların bir taşınmaz üzerinde bulunduğu, daha açık bir ifadeyle taşınmazla bağlantısının kurulduğu durumda komşuluk hukukuna ilişkin sorumluluk hükümlerinin uygulanması gerektiği yönünde bkz. Bütün Yılmaz, s. 161-162. Bu değerlendirmenin *tiny house*un üzerinde bulunduğu taşınmaza ilişkin aile konutu hükümlerinin uygulanması yönündeki görüşümüzü desteklediği kanaatindeyiz.

yaşamının merkezi konumuna getirilmiş olmak şeklinde üç unsuru vardır. Bu unsurlar bir konutun aile konutu olup olmadığının tespitini ve böylece aile konutuna ilişkin koruma sağlayan hükümlerden yararlanacak konutun belirlenmesini sağlamaktadır. Her ne kadar doktrinde aile konutuna ilişkin yapılan tanımlarda bizim de yer verdiğimiz gibi aile konutunun taşınır eşya olabileceğine çoğunlukla yer verilmekteyse de akla genellikle taşınmazlar gelmekte ve yasal düzenlemelerdeki ifadeler de buna işaret etmektedir. Ancak aile konutu ifadesi öncelikle geleneksel ev modellerini akla getirmekle birlikte, çeşitli sebeplerle farklı yapıların da konut olarak kullanımı söz konusu olmakta ve bunların aile konutuna ilişkin diğer unsurları taşımasıyla birlikte aile konutu olarak kabulü gerekmektedir. Zira *tiny house*, konteyner ev gibi yapıların konut olarak benimsenmesi son yüzyılda oldukça artmıştır.

Gerekli özellikleri taşıdığı hallerde *tiny house*, konteyner ev gibi yeni barınma modellerinin aile konutu olarak kabulünün önemi aileyi koruma düşüncesiyle kabul edilen aile konutunu koruyucu hükümlerden yararlanma imkânı bulacak olmalarıdır. Ancak bu yapılara ilişkin, farklı çeşitlerinin de olmasının etkisiyle, önemli belirsizlikler bulunmaktadır. Zira bunların çoğu, yasal düzenlemelerde yer almayan, ancak özellikleri dikkate alınarak olabildiğince mevzuatta düzenlenen diğer yapıların kapsamına dahil edilerek sorunların çözülmeye çalışıldığı modellerdir. Bu kapsamda, örneğin tekerlekli *tiny house*lar her ne kadar KTK m. 3'te tanımlanan römork kavramına dahil edilmekte ve buna göre işlem yapılmaktaysa da bunların çok daha farklı özelliklere sahip olması sebebiyle römork kavramının kapsamına çok uygun olmadığı açıktır. Ayrıca tekerlekli *tiny house*, *tiny house*ların sadece bir türüdür. *Tiny house*ların farklı türleri bulunmakta ve bunlar bakımından da duruma göre KTK veya imar mevzuatından yardım alınmaktadır. Bungalov, konteyner ev gibi yapılar bakımından da niteliklerine göre yapılan değerlendirmelerle ilgili mevzuat hükümleri tespit edilmekte ve bunlara uygunluğu aranmaktadır. Bununla birlikte *tiny house*lara ilişkin hem farklı çeşitlerin varlığı hem de birçok açıdan belirsizliklerin bulunması bunlara ilişkin özel düzenleme yapılmasını gerektirmektedir. Bu özel düzenleme sayesinde hem *tiny house* sahibi olmak isteyen bireylerin doğru yönlendirilmesi sağlanacak hem de sınırlarının ve uyulması gereken prosedürün belirsizliğinin yaratabileceği zararlar ortadan kaldırılmış olacaktır. Düzen içerisinde, amacına uygun hem doğayla iç içe hem de doğaya zarar vermeyen *tiny house* kullanımı sağlanabilecektir. Ayrıca diğer barınma modellerinin birçoğunun da *tiny house*un alt kategorilerine dahil olduğu düşünüldüğünde yapılan düzenleme farklı şekillerde adlandırdığımız diğer barınma modellerine ilişkin yasal sorun ve belirsizliklerin de çözümüne katkı sağlayacaktır. Böylece bu yeni barınma modelleri kapsamındaki bir konutun, aile konutu niteliğine sahip olduğu durumlarda aile konutuna ilişkin hükümlerin uygulamasına dahil olması da kolaylaşacaktır.

KAYNAKÇA

- Acar, Faruk. *Aile Hukukumuzda Aile Konutu-Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı*. 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021.
- Akıntürk, Turgut / Ateş, Derya. *Aile Hukuku*. 25. Baskı, Beta Basım Yayın, İstanbul, 2024.
- Alexander, Lisa T. “Tiny Homes: A Big Solution to American Housing Insecurity.” *Harvard Law & Policy Review*, C. 15, 2021, s. 471-509.
- Antalya, O. Gökhan. *Eşya Hukuku, Cilt IV/1*, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021.
- Armutcuoğlu, Can Yalçın. “Aile Konutuna Sağlanan Koruma ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği.” *MÜHF-HAD*, C. 17, S. 1-2, 2011, s. 413-436.
- Ayan, Serkan. *Evlilik Birliğinin Korunması*. 1. Baskı, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara, 2004.
- Aydın, Şefika / Özdamar, Esen Gökçe. “Türkiye’de *Tiny House* Hareketinin Ortaya Çıkış Süreci ve Yol Açtığı Sosyo-Mekânsal Etkilere İlişkin Nitel Bir Araştırma.” *İdeal Kent Dergisi*, C. 16, S. 46, 2024, s. 1936-1965.
- Barlas, Nami. “Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları.” *Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan*, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2004, s. 115-143.
- Baş, Seda / Kozanoğlu, Seda / Baş, Sezgin. “Hukuki Boyutlarıyla *Tiny House*.” *Adalet Dergisi*, S. 71, 2023/2, s. 999-1038.
- Baştürk, Adem. “Türk Hukukunda Aile Konutu, Aile Konutuna İlişkin Sınırlamanın Hukuki Niteliği ve Üçüncü Kişilere Etkisi.” *Legal Hukuk Dergisi*, S. 53, 2007, s. 1523-1549.
- Bütün Yılmaz, Derya Gülsüm. *Taşınmaz Malikinin Sorumluluğu (TMK m.730)*. Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, 2025.
- Ceylan, Ebru. “Yeni Türk Medeni Kanunu’nda Aile Konutunun Önemi.” *TBB Dergisi*, S. 128, 2017, s. 203-230.
- Cumalı, Gamze. *Aile Konutu ve Kira İlişkileri*. Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2012.
- Çabri, Sezer. “Aile Konutu Şerhi.” *Prof. Dr. Ergon A. Çetingil ve Prof. Dr. Rayegan Kender’e 50. Birlikte Çalışma Yılı Armağanı*, 1. Baskı, Çizgi Basım Yayın, İstanbul, 2007, s. 401-415.
- Çizmecioğlu, Ceren / Tanrıverdi Kaya, Ayşegül. “Küçük Ev Hareketi Üzerine Tematik Bir Derleme.” *Mimarlık, Planlama ve Tasarım Alanında Yeni Trendler*, Ed. Alper Çabuk/ Hüseyin Samet Aşıkkutlu, 1. Baskı, Duvar Yayınları, İzmir, 2022, s. 7-23.
- Doğan, Bayram. “Anayasa Hukuku Açısından Konut Hakkı.” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi*

Dergisi, C. 31, S. 3, 2023, s. 1321-1356.

Doğan, Murat. “Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu.” *AÜEHFD*, C. VI, S. 1-4, 2002, s. 285-300 (Doğan, 2002).

Doğan, Murat. “Kira Sözleşmesi.” *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ed. Turgut Öz, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023 (Doğan, 2023).

Dural, Mustafa / Ögüz, Tufan / Gümüş, Mustafa Alper. *Türk Özel Hukuku Cilt III, Aile Hukuku*. 19. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2024.

Erdem, Mehmet / Makaracı Başak, Aslı. *Aile Hukuku*. 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2024.

Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. 11. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara, 2023 (Eren, Özel Hükümler).

Eren, Fikret. *Mülkiyet Hukuku*, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016 (Eren, Mülkiyet).

Ford, Jasmine / Gomez-Lanier, Lilia. “Are Tiny Homes Here to Stay? A Review of Literature on the Tiny House Movement.” *Family And Consumer Sciences Research Journal*, C. 45, S. 4, 2017, s. 394-405.

Gök, Hasan. “Küçük Ev (Tiny House) ve Ağaç Evlerin (Bungalov) İmar Hukukundaki Yeri.” *Kırklareli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 1, S. 1, Aralık 2023, s. 559-574.

Gümüş, Mustafa Alper. *Teoride ve Uygulamada Evliliğin Genel Hükümleri ve Mal Rejimleri (TMK m. 185-281)*. 1. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008 (Gümüş, 2008).

Gümüş, Mustafa Alper. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt I*. 3. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013 (Gümüş, 2013).

Günel, Mustafa Cahit. “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına Uygulanacak Hukuk (TBK m. 339/f. II).” *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 72, S. 1, 2014, s. 831-850.

Hasenböhler, Franz. “Die Wirkungen der Ehe im allgemeinen, Art. 159-180 Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, 1. Abteilung: Das Eherecht (Art. 90-251 ZGB).” *ZK - Zürcher Kommentar Band/Nr. II/1c*, Ed. Verena Bräm, 3. Baskı, Schulthess Polygraphischer Verlag AG, Zürich, 1998, s. 387-445.

Hausheer, Heinz / Reusser, Ruth / Geiser, Thomas. “ZGB 169, Die Wirkungen der Ehe im allgemeinen, Art. 159-180 ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, Das Eherecht.” *BK - Berner Kommentar Band/Nr. II/1/2*, Ed. Heinz Hausheer, 2. Baskı, Stämpfli Verlag AG, Bern, 1999, s. 364-406.

Higi, Peter / Wildisen, Christoph. “OR Art. 273a, Die Miete, Art. 269-273c OR.” *ZK- Zürcher Kommentar*, Ed. Peter Higi, Anton Bülmann, Christoph Wildisen, 5. Baskı, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich-Basel-Genf, 2022, s. 919-928.

- Hüseyin, İhsan. “Aile Konutu: Kavram, Üzerindeki Haklar ve Korunması.” *AÜHFD*, C. 67, S. 3, 2018, s. 577-604.
- İnceoğlu, M. Murat. *Kira Hukuku, Cilt 2*. 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- Kamacı, Mahmut. “Aile Konutu ve Hak Sahibi Eşin Bu Konutla İlgili Tasarruflarına Diğer Eşin Katılma Hakkı (Rıza) (TMK.’nın 194. Maddesi).” *Yargıtay Dergisi*, C. 30, S. 1-2, Ocak-Nisan 2004, s. 113-138.
- Karaaslan, Nur Selcen / Parlak Biçer, Z. Özlem. “Mobil Konut Üretiminin Mevzuat Açısından Değerlendirilmesi.” *Online Journal of Art and Design*, C. 11, S. 5 (Özel Sayı), 2023, s. 527-546.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. “Aile Konutu ve Konut Eşyası ile Sağlanan Koruma.” *Prof. Dr. Bilge Öztan'a Armağan*, 1. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2008, s. 527-544 (Kılıçoğlu, Aile Konutu).
- Kılıçoğlu, Ahmet M. *Aile Hukuku*. 7. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2024 (Kılıçoğlu, Aile Hukuku).
- Kohler, Daniela. “Der Ausschluss aus dem Stockwerkeigentum und die Familienwohnung.” *Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2018*. Ed. Amédéo Wermelinger, Stämpfli Verlag AG, Bern, 2018, s. 59-83.
- Nebioğlu Öner, Şebnem. “Aile Konutunun Özellikleri, Unsurları, Koruma Süresi ve Korunma Nedenleri.” *TBB Dergisi*, C. 24, S. 97, 2011, s. 117-154.
- Oğuzman, M. Kemal / Seliçi, Özer / Oktay-Özdemir, Saibe. *Eşya Hukuku*. 25. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2023.
- Öztan, Bilge. *Aile Hukuku*. 6. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015.
- Schlumpf, Michael / Fraefel, Christian. “Art. 169, Personen- und Familienrecht Art. 1–456 ZGB-Partnerschaftsgesetz.” *CHK - Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, Ed. Ruth Arnet/ Peter Breitschmid/ Alexandra Jungo, 4. Baskı, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich, 2023, s. 572-576.
- Schmid, Ursula. “ZGB 169, ZGB Kommentar Schweizerisches Zivilgesetzbuch.” *OFK - Orell Füssli Kommentar (Navigator.ch)*, Ed. Jolanta Kren Kostkiewicz / Stephan Wolf / Marc Amstutz / Roland Fankhauser, 4. Baskı, Orell Füssli Verlag AG, Zürich, 2021, s. 395-397.
- Serdar, İlknur. “1756 (2014/4) Sayılı Genelge Kapsamında Aile Konutu Şerhi.” *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 21, S. 2, 2019, s. 583-628.
- Shearer, Heather / Burton, Paul. “Towards a Typology of Tiny Houses.” *Housing, Theory And Society*, C. 36, S. 3, 2019, s. 298–318 (Shearer/ Burton, 2019).
- Shearer, Heather / Burton, Paul. “Tiny houses: movement or moment?.” *Housing Studies*, C. 38, S. 3, 2023, s. 360–382 (Shearer/ Burton, 2023).

- Sirmen, A. Lâle. *Eşya Hukuku*. 11. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara, 2023.
- Süzer, Aysu / Yamaçlı, Ruşen. “Barınma Sorununa Sürdürülebilir Bir Çözüm Olarak Tiny House.” *Journal of Architecture, Engineering & Fine Arts*, C. 5, S. 1, 2023, s. 17-32.
- Şıpka, Şükran. *Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası*. 2. Baskı, Beta Basım Yayım, İstanbul, 2004.
- Umlauft, Nastassja. “Tiny Houses: Zerplatzt der „Traum vom mobilen Wohnen“ an der Genehmigungsbedürftigkeit?.” *ZfBR*, S. 1, 2025, s. 25-29.
- Usta, Sinan. “Yargı Kararları Işığında Aile Konutu Şerhinin Etkisi.” *Terazi Hukuk Dergisi*, S. 224, Nisan 2025, s. 79-96.
- Vail, Katherine M. "Saving the American Dream: The Legalization of the Tiny House Movement." *University of Louisville Law Review*, C. 54, S. 2, 2016, s. 357-379.
- Vurucu, Çıdam Nur. *Türk Medeni Kanunu'nda Aile Konutu Üzerindeki Hukuki İşlemler ve Sınırları*. 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021.
- Yavuz, Cevdet / Acar, Faruk / Özen, Burak. *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*. 15. Baskı, Beta Basım Yayım, İstanbul, 2018.
- Yavuz, Cevdet / Acar, Faruk / Özen, Burak. *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Birinci Cilt*. 11. Baskı, Beta Basım Yayım, İstanbul, 2022.
- Yelmen, Adem. “Taşınır Yapı Niteliğinde Kabul Edilen Şeyler Üzerine Bir İnceleme.” *AÜHFD*, C. 73, S. 3, 2024, s. 2015-2046.
- Yılmaz, Süleyman. *Medeni Hukuk Cilt III, Aile Hukuku*, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023.
- Zevkliler, Aydın / Gökyayla, K. Emre. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. 18. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2018.