

Aile konutunun eşin rızası dışında tasarrufi işlemlere konu olmasından dolayı tapu kayıt iptali ve tescil

Cancellation of the land registry registration due to the family residence being subject to disposition without spouse's consent

Haluk SARUHAN ^{1*}

¹ Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu, Onbeş Kasım Üniversitesi, Lefkoşa, KKTC.

haluk_47407@hotmail.com

Geliş Tarihi/Received: 25.11.2025

Bölüm/Section: Sosyal Bilimler/Hukuk ve İktisat

Kabul Tarihi/Accepted: 01.01.2026

Araştırma Makalesi/Research Article

Özet

Bu çalışmada, “Aile konutunun eşin rızası dışında üçüncü kişilere devrine yönelik tapu kayıt iptali ve tescil” konusu incelenecektir. Aile konutu şerhi, hukukumuzda ilk kez 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK) 194. maddesi ile girmiştir. TMK m.194'teki düzenleme, ailenin ekonomik bütünlüğünü ve yapısal anlamda korunmasını sağlamak amacıyla getirilmiştir. Maddenin bu hükmüyle, aile yapısının taşıdığı önem göz önünde bulundurularak, malik olan eşin yapacağı tasarrufi işlemlerde diğer eşin rızası koşul olarak öne sürülmüştür. Tapu maliki olmayan eşin rızası olmadan yapılan devir ve ferağ işlemlerinin yolsuz tescil sayılacağı belirtilmiş ve tapu maliki olmayan eşin haklarının sınırlanamayacağı hükme bağlanmıştır. Bu düzenleme, aileyi malik olan eşin yapacağı hukuki işlemlere karşı koruma amacını taşımaktadır. Aynı maddenin üçüncü fıkrasında ise, tapu maliki olmayan eşin tapu müdürlüğünden aile konutu şerhinin tesisini talep edebileceği açıkça hükme bağlanmıştır. Ancak, tapu maliki olan eşin aile konutu şerhini tapu siciline işletmemesinden yararlanarak üçüncü kişiye yaptığı devir işlemlerinde, üçüncü kişinin TMK m.1023 hükmüne göre iyi niyetli sayılıp sayılmayacağı konusu doktrinde tartışmalıdır. Zira Yargıtay, önceki kararlarında iyi niyetli üçüncü kişinin bu hakkı geçerli şekilde kazandığına hükmetmiş, ancak daha sonraki içtihatlarında bu görüşten dönerek aksi yönde kararlar vermiştir. Bu çalışmamızda; aile konutu şerhinin hukuki niteliği, üçüncü kişilerin iyi niyetli sayılıp sayılmamasının hukuki sonuçları, aile kavramı ve unsurları, şerhin tapu siciline işleme usul ve esasları ile esas konumuz olan aile konutunun kayıt maliki olan eş tarafından üçüncü kişiye devri halinde açılan tapu kayıt iptali ve tescil davaları üzerinde durulacaktır. Ayrıca, tapu siciline güven ilkesi çerçevesinde iyi niyetin nasıl değerlendirileceği yargı kararları ışığında incelenerek konu açıklığa kavuşturulacaktır.

Anahtar Kelimeler: Aile konutu, tapu siciline güven ilkesi, şerh, eşin rızası, iyi niyetli üçüncü kişi.

Abstract

This study will examine the issue of "cancellation and registration of the land registry record for the transfer of the family residence to third parties without the spouse's consent." This concept was first introduced into our law with Article 194 of the Turkish Civil Code (TCC) No. 4721. The regulation in Article 194 of the TCC was introduced to ensure the economic integrity and structural protection of the family. Given the importance of family structure, this provision of the article stipulates the consent of the other spouse as a condition for any transactions made by the owning spouse. It stipulates that transfers and alienations made without the consent of the spouse who is not the owner of the title deed are considered illegal registrations, and it stipulates that the rights of the spouse who is not the owner of the title deed cannot be restricted. This regulation aims to protect the family against legal actions taken by the owning spouse. The third paragraph of the same article clearly stipulates that the spouse who is not the owner of the title deed can request the establishment of an annotation for the family residence from the Land Registry Directorate. However, the issue of whether

* Yazışılan yazar/Corresponding author: Haluk SARUHAN

¹ orcid.org/0009-0008-0767-2893

DOI: <https://doi.org/10.56723/dyad.1830476>

a third party can be considered to have acted in good faith under Article 1023 of the TCC in a transfer transaction made by a spouse who is the title owner and who takes advantage of the spouse's failure to register the family residence annotation in the land registry, is a controversial issue in the doctrine. In previous rulings, the Court of Cassation ruled that a third party with good faith had validly acquired this right, but in later precedents, it reversed this view and issued contrary rulings. This research will focus on the legal nature of the family residence annotation, the legal consequences of whether third parties are considered to have acted in good faith, the concept and elements of family, the procedures and principles for recording the annotation in the land registry, and our main focus: the land registry cancellation and registration cases filed by the spouse, the registered owner, in cases of transfer of the family residence to a third party. Furthermore, the evaluation of good faith within the framework of the principle of trust in the land registry will be clarified by examining, in light of judicial decisions, how this is evaluated.

Keywords: Family residence, trust principle in land registry, annotation, spouse's consent, bona fide third.

1. Giriş

Toplunun temel yapısını oluşturan aile birliği, son derece önemli bir konuma sahiptir. Gelişen ve değişen toplum yapısı, bazı yasaların yetersiz kaldığı hususları da beraberinde getirmiştir. Nitekim, eski Türk Medeni Kanunu olan 743 sayılı Kanun, toplumun gelişimine paralel olarak ortaya çıkan medeni ve sosyal akımlara ayak uydurmakta yetersiz kalmış, bu nedenle kanunda değişiklik yapılması gerekliliği doğmuştur. Bu ihtiyaç doğrultusunda yapılan yeni düzenlemeler sonucunda, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK) yürürlüğe girmiştir. Yeni Medeni Kanun'un 193. maddesinde, eşlerin yapabilecekleri hukuki işlemlerin sınırları belirlenmiş; 194. Maddesinde ise aile birliğinin güvence altına alınması amaçlanmış ve bu kapsamda "aile konutu" kavramı ilk kez hukukumuzda yerini almıştır. Her ne kadar kanun metninde aile konutunun açık bir tanımı yapılmamış olsa da kanunun gerekçesinde bu kavrama genel hatlarıyla açıklık getirilmeye çalışılmıştır. Aile konutu kavramına değinmek gerekirse, bu kavramı aile bireylerinin birlikte yaşamlarını sürdürdükleri, barınma ve yaşamsal ihtiyaçlarını karşıladıkları ortak konut olarak tanımlamak mümkündür. Kanundaki bu değişiklikle birlikte, evlilik birliği içinde erkek eşe nazaran daha zayıf konumda bulunan kadın eş ve çocukların korunması hedeflenmiş, böylece aile bütünlüğünün ve toplumsal dengenin sağlanması amaçlanmıştır. TMK'nin 194. maddesinin birinci fıkrasında, tapu maliki olan eşin, diğer eşin açık rızası olmadan, aile konutunun devir ve ferağ işlemlerini yapamayacağı ve taşınmaz üzerinde mevcut hakları sınırlandıramayacağı düzenlenmiştir. Aynı maddenin ikinci fıkrasındaki hükümde de malik olmayan diğer eşin rızası dışında yapılan işlemler yönünden de hakim müdahalesini öngörmüştür. Öngörülen hâkim müdahalesi ile konuta tapuda malik olan eş ile malik olmayan diğer eş arasındaki koruyucu denge görevini oluşturmuştur. Üçüncü fıkra hükmünde de aile konutu şerhine yer verilmiştir. Bu hüküm ile tapu maliki olmayan eşin de aile konutu şerhinin tapu siciline işlenmesini talep edebileceğini öngörmüştür. Bu şerhin işlenmesi bazı işlemlerde malik olmayan eşin mağduriyetinin oluşmasını önleyici nitelikte bir hükümdür. Bu şerhin hukuki kuvveti ve doğurduğu sonuçlar, doktrinde önemli tartışmalara neden olmuştur. Özellikle aile konutu şerhinin, tapu maliki olan eş ile üçüncü kişiler arasında yapılan işlemlerde, üçüncü kişilerin iyi niyetini etkileyip etkilemediği hususu öğretilerde farklı görüşlerin ortaya çıkmasına yol açmıştır. Bazı yazarlar, aile konutu şerhi bulunan taşınmazlarda üçüncü kişilerin yaptıkları işlemlerle aynı hak kazanamayacaklarını savunurken, diğer bir görüş ise üçüncü kişilerin iyi niyetli dahi olsalar bu şerhin varlığı nedeniyle hak kazanımlarının geçersiz sayılacağını ileri sürmektedir. Kanımızca, aile konutuna ilişkin işlemlerde, tapu maliki olan eşin diğer eşten açık ve belirgin bir rıza alması zorunludur. Bu rızanın bulunmaması hâlinde, yapılan işlemin geçerliliği tartışmalı hale gelir ve üçüncü kişinin iyi niyetli olduğu da kabul edilemez. Dolayısıyla, aile konutu şerhi yalnızca bildirici bir nitelik taşımakla kalmaz, aynı zamanda üçüncü kişilerin hukuki güvenlik beklentisini sınırlayan koruyucu bir fonksiyon da üstlenir. Nitekim Yargıtay kararları incelendiğinde, ilk dönem içtihatlarında üçüncü kişinin iyi niyetinin korunması gerektiği yönünde kararlar verdiği, ancak daha sonraki içtihatlarında bu görüşten ayrılarak aile yapısının bütünlüğünü koruyucu nitelikte kararlar aldığı görülmektedir. Zira aile konutunun malik eş tarafından, malik olmayan eşin rızası dışında üçüncü kişilere devrinde ya da üçüncü kişi lehine aynı hak tesisine yönelik tasarruflarda tapu kayıt iptali ve tescili konusunu incelerken, Aile kavramı, unsurları ve tanımı ile aile konutunu koruma yöntemleri, şerhin konulması ve kaldırılması ile tapu kaydının iptali ve tescil davası, bütün yönleriyle ele alınırken Yargıtay kararlarının konuya ilişkin içtihatları da göz önünde bulundurulacaktır.

2. Aile konutu kavramı ve unsurları

2.1. Aile konutunun tanımı

Aile konutu, 743 sayılı mülga Medeni kanununda olmamakla birlikte, 4721 sayılı Yeni Türk Medeni Kanunu'nda yer alarak hukukumuzda önemli bir kavram olarak yerini almıştır. TMK'nın aile ve miras hukuku kısımlarına yayılarak her iki kolu içerisinde yer almıştır. Ancak TMK'da aile konutuna yönelik herhangi bir tanıma rastlamak mümkün değildir [1]. Yeni Türk Medeni Kanun'un gerekçesinde aile konutunun tanımına değinilmiş, ancak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2002/7 sayılı genelgesinde aile konutu, eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği ve düzenli yerleşim amacıyla kullandıkları mekân olarak tanımlanmıştır [2]. Kanun koyucunun "aile konutu" kavramının tanımına açık bir şekilde yer vermemesi nedeniyle, doktrinde bu kavramı açıklığa kavuşturmak amacıyla çeşitli tanımlar yapılmaya çalışılmıştır. Kanımızca, bu tanımlar arasında en açık ve isabetli olanı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2002/7

sayılı genelgesinde yer almaktadır. 4721 sayılı Yeni Medeni Kanun ise, aile konutunun tanımını doğrudan yapmak yerine, kanunun uygulanması süreci sonunda ortaya çıkacak fiili ve hukuki durumlar çerçevesinde şekillenecek bir tanım beklentisini arzulamıştır. Doktrinde yazarlar Aile konutuna farklı tanımlar geliştirmişlerdir. Bunlardan Dörtgöz, Ailenin devamlı olarak ikamet ettiği konut olarak tanımlamıştır [3]. Ertaş, Yargıtay kararına atıfta bulunarak, eşlerin yaşamsal faaliyetlerini idame ettikleri, yaşantılarına yön verdikleri, acısıyla tatlısıyla yaşadığı alanlar olarak ifade etmiştir [4]. Doğan’a göre, devamlı olarak barınma ihtiyacının karşılandığı ailenin hayat merkezidir [5]. Çevik’e göre, evlilik birliği içerisinde eşlerin hayatın merkezi haline getirdiği konuttur [6]. Demirbaş’a göre ise, eşlerin iradesine dayanan süreklilik arz eden eşlerin ve çocukların manevi bağlandıkları sabit nitelikteki konuttur [7]. Bu tanımlardan yola çıkarak, evlilik birliği içerisinde eşlerin yaşamlarını idame ettikleri, sevgi, mutluluk ve acılarını birlikte paylaştıkları, soylarının devamı olan çocuklarıyla birlikte sürekli olarak ikamet ettikleri konuttur.

2.2. Aile konutunun unsurları

Aile konutu kavramından söz edebilmemiz için, bazı unsurların bir araya gelmesi gerekir. Öncelikle bir ailenin varlığı, bu ailenin resmi şekilde evlilik yapmış olması ve evlilik birliğine özgülenmiş bir konutun bulunması gerekmektedir. Başka bir ifadeyle, aile konutu kavramı, evli bireylerin ortak yaşamlarını sürdürdükleri, aile birliğinin merkezini oluşturan konutun varlığıyla anlam kazanır [8]. Türk Medeni Kanunu’nun 185/1. maddesi, evlilik birliğinin “evlenme” ile kurulduğunu açıkça belirtmektedir. Bu hüküm, evlilik birliğinin hukuken ne zaman doğduğunu ortaya koyarken, aile konutu kavramı da bu birlikle sıkı bir ilişki içindedir. Nitekim aile konutunun varlığı, evlilik birliğinin kurulmasıyla birlikte başlamakta ve bu birliğin sona erdiği ana kadar devam etmektedir. Başka bir deyişle, aile konutu, evlilik birliğinin fiilen ve hukuken sürmesiyle anlam kazanan, bu birlik sona erdiğinde ise hukuki niteliğini yitiren bir kavram olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla, evlenme ile kurulan evlilik birliği süresince eşlerin ortak yaşamlarının merkezi konumunda bulunan aile konutu, bu birliğin korunmasına yönelik özel bir hukuki statüye sahip olmaktadır [9]. Toplumsal dinamizmin en önemli yapı taşlarından kabul edilen aile kurumunun varlığından söz edebilmek için taraflarca yapılmış bir sözleşmenin var olması ve tarafların hem cinsel hem de psikolojik ergenlik ve olgunlukta olmaları gerekir [10]. TMK.m.125 hükmünde, ayırt etme gücüne sahip olmayanların evlenemeyeceklerini belirtmekte, TMK.m.126 hükmünde, yaşça küçük olanların yasal temsilcileri olan vasi veya veli izni olmadan evlenemeyeceklerini, TMK m. 127 hükmünde, kısıtlı kişilerin yasal temsilcilerinin iznine bağlı olarak evlenebilecekleri belirtmiştir. Aile konutunun süreklilik arz etmesi gerektiği ifadesi, her zaman o konutta bulunulması gerektiği anlamına gelmemektedir. Zira bu süreklilik, eşlerin seçtikleri konutun onların yaşam merkezi olarak kabul ettikleri yer olduğu sonucunu ifade etmektedir. Başka bir deyişle, aile konutu olarak belirlenen yer, eşlerin ortak yaşamlarını sürdürdükleri, hayatlarını fiilen orada yönlendirdikleri merkez olmalıdır [11]. Bununla birlikte, konutun aile fertlerine tahsis edilmiş ve fiili kullanıma açık olması gerekmektedir. Ancak tapu siciline kayıtlı olmayan taşınmazlarda aile konutu şerhinden söz etmek mümkün değildir. Buna karşılık, tapuda kayıtlı taşınmazlarda, taşınmaz paylı mülkiyete konu olsa dahi aile konutu şerhi verilebilmektedir [11]. Bu durum, aile birliğinin korunması bakımından önem taşımaktadır. Öte yandan, bir taşınmazın hem işyeri hem de aile konutu olarak kullanılması hususu doktrinde tartışmalıdır. Bazı görüşlere göre, taşınmazın ağırlıklı kullanım amacına göre değerlendirme yapılması gerekirken, diğer görüşler, konutun aile yaşamının merkezi olma özelliğini koruduğu sürece bu durumun aile konutu niteliğini ortadan kaldırmayacağını savunmaktadır [11]. Kanımızca, aile konutu olarak özgülenen bir taşınmazın aynı zamanda işyeri olarak kullanılması hem hukuken hem de etik açıdan uygun değildir. Aile konutu, Türk Medeni Kanunu’nun 194. maddesi uyarınca, ailenin barınma, dinlenme ve özel yaşamını güvence altına alan bir mekân niteliği taşımaktadır. Bu bağlamda, aile konutunun temel amacı, aile bireylerine huzurlu, güvenli ve mahremiyetin korunduğu bir yaşam alanı sağlamaktır. Ne var ki, bu alanın işyeri olarak da kullanılması, aile konutunun koruma amacını zedelemekte ve hem fiili hem de etik açıdan çeşitli sakıncaları beraberinde getirmektedir. İşyerine özgü faaliyetlerin, müşteri trafiğinin veya mesleki ilişkilerin aile konutu sınırları içinde yürütülmesi, konutun huzur ortamını bozabileceği gibi, aile bireylerinin özel yaşamına müdahale niteliği de taşıyabilir. Bu durum, aile hayatının gizliliği ve bireylerin dinlenme hakkı bakımından ciddi ihlallere yol açma potansiyeline sahiptir. Dolayısıyla, aile konutunun işyeri ile birleştirilmesi; konutun sosyal, psikolojik ve hukuki fonksiyonlarıyla bağdaşmadığı gibi, etik olarak da aile mahremiyetini ve yaşam kalitesini tehlikeye atan bir uygulama olarak değerlendirilmektedir. Bu sebeple, aile konutuna özgülenen taşınmazların, amacına uygun biçimde yalnızca mesken olarak kullanılması hem hukukun koruma mantığına hem de etik değerlere daha uygun düşecektir.

3. Aile konutu koruması kapsamında değerlendirilmeyen haller

Aile konutu, bazı durumlarda tarafların iradesi dışında elden çıkabilir. Bu tür durumlar, eşlerin ortak rızasına veya tasarruf iradesine dayanmayan, hukuki veya fiili zorunluluklardan kaynaklanan hallerdir. Örneğin, cebri icra yoluyla aile konutunun satılması, borçlunun malvarlığına yönelik bir icra takibi sonucunda gerçekleşebilir. Kamulaştırma durumunda ise, kamu yararı gerekçesiyle taşınmazın idare tarafından bedeli karşılığında alınması söz konusudur. Bunun dışında, doğal afetler (deprem, sel, yangın vb.) sonucu konutun tamamen veya kısmen kullanılamaz hâle gelmesi de tarafların iradesi dışında aile konutunun ortadan kalkmasına yol açabilir [12]. Bu durumlarda aile konutunun koruması söz konusu olmayacaktır. TMK. m.194 hükmünde belirtilen aile konutunun hukuki koruması, tapu maliki olan eşin malik olmayan eşin rızası dışında tek taraflı yaptığı işlemlere yöneliktir. Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 11.06.2014 tarih ve 2014/4 sayılı Genelgesinin 5.maddesine göre, tapuda malik olan eşin iradesine dayanmayan cebri satış, haciz, kamulaştırma vb. gibi

işlemlerde diğer eşin rızası aranmayacak. Keza malik olmayan diğer eş, TMK m.194 hükmündeki hukuki korumadan faydalanmayacağını düzenlemiştir [13]. Aile konutu kapsamında değerlendirilmeyen diğer durumlar ise, süreklilik arz etmeyen geçici ikamet konutları ile yazlık ve yayla evleri gibi ikincil nitelikteki konutlardır [14]. Bu tür konutlar, aile konutu sayılmamaktadır. Zira, söz konusu taşınmazların ailenin yaşam merkezi olmamaları, günlük hayatın ve ortak aile yaşamının sürekli olarak bu konutlarda sürdürülmemesi, bu durumun en temel göstergesidir. Bu çerçevede, müfettiş ve denetmenlerin görev gereği belirli bir süreyle bir şehirde ikamet ettikleri konutlar ile çalışanların kurumları tarafından tahsis edilen lojmanlarda aileleriyle birlikte yaşadıkları haller de aile konutu kapsamında değerlendirilemez [14]. Bu tür konutların geçici nitelik taşıması, ailenin asıl yerleşim yeri veya yaşam merkezi olma özelliğini taşıması nedeniyle, Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi uyarınca öngörülen hukuki korumadan yararlanması mümkün değildir. Buna paralel olarak, kapıcıların işveren tarafından tahsis edilen ve aileleriyle birlikte ikamet ettikleri konutlar da iş ilişkisiyle sınırlı ve geçici bir barınma imkânı sağladığından, aile konutu olarak nitelendirilemez [14]. Bu tür konutlarda yaşayan kişiler de TMK m. 194 hükmüyle sağlanan aile konutuna özgü hukuki korumadan faydalanamayacaktır [14]. Kanımızca, evlilik birliğinin taşıdığı yüksek önem ve toplum düzeni içerisindeki merkezi rolü dikkate alındığında, kapıcıların hayatlarının odak noktasını teşkil eden eşleriyle birlikte yaşamlarını sürdürdükleri kapıcı dairesinin aile konutu olarak kabul edilmemesi isabetsiz olmuştur. Zira, söz konusu konut, eşlerin psikolojik ve sosyal olgunluklarını sürdürdükleri, duygusal bağlarını güçlendirdikleri, soylarını devam ettirdikleri ve aile birliğini fiilen yaşama geçirdikleri mekândır. Bu itibarla, kapıcı dairesinin yalnızca işin gereği olarak tahsis edilmiş bir lojman şeklinde değerlendirilmesi, evlilik birliğinin korunması amacına ve aile konutu kavramının ruhuna aykırıdır. Dolayısıyla, bu tür ikamet yerlerinin aile konutu sayılması gerektiği kanaatindeyiz.

4. Aile konutunun korunma nedenleri ve korunma süresi

Aile konutu, aile ve evlilik birliğinin bir araya gelmesiyle ortaya çıkan, ailenin yaşamını sürdürdüğü ve barınma ihtiyacını karşıladığı temel mekândır. Her canlı gibi insanların da barınma ihtiyacı, temel hak ve özgürlükler arasında yer almaktadır. İnsanlar bu temel ihtiyaçlarını, ikamet ettikleri konutlar aracılığıyla karşılamaktadır. Aile konutları, ailelerin mal varlığı bakımından büyük önem taşımaktadır. Bu nedenle, aile konutunun meydana getirdiği mal varlığının korunması amacıyla çeşitli hukuki düzenlemeler yapılmıştır. Söz konusu düzenlemelerle, bireylerin ve ailenin menfaatleri güvence altına alınmıştır. Bu korumalar genel nitelikte olup hem Anayasa'nın 21. maddesi, hem Türk Ceza Kanunu'nun 116. maddesi, hem de Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi kapsamında düzenlenmiştir. Anılan hükümler, aile konutunun hukuki korunmasını sağlamayı amaçlamakta; ailenin huzurunun, güvenliğinin ve devamlılığının zedelenmemesi suretiyle sağlıklı bir aile yaşamının sürdürülmesini hedeflemektedir [14]. Eşlerin evlilik birliğini devam ettirdikçe, aile konutuna malik olan eş, adına kayıtlı konut üzerinde malik olmayan eşin rızasını almadıkça yapacağı tasarrufi işlemlerde, malik olmayan eşin haklarını zedeleyecektir [15]. Eşlerin rızası ile bir konutun aile konutu olarak tahsis edildiği an, o konutun korunması başlar ve bu konutun aile konutu niteliği sonlanıncaya kadar devam eder [16]. Kural olarak aile konutunun hukuki korunması, evlilik müessesesinin sona ermesiyle birlikte son bulacaktır. Zira eşlerin başka bir konuta taşınmaları, aile konutunu rızaen aile konutu olmaktan çıkarmaları, evliliğin boşanma, ölüm veya iptal ile sona ermesi hâllerinde ya da aile konutunun rızaen ortadan kaldırılması durumlarında, aile konutuna tanınan koruma da ortadan kalkacaktır. Keza eşlerden biri ölmüşse ve diğer eş sağ ise, sağ kalan eşin aile konutu üzerinde haklarının korunmasına devam edilecektir. Evlilik birliğinin son bulması halinde, tapu maliki olmayan eşin güvencesinin ne olacağı hususu önemlidir. Bu nedenle TMK.m.240 hükmünde edinilmiş mallara katılma rejiminde, TMK.m.255 hükmünde paylaşımlı mal ayrılığı rejimi, yine TMK.m.279 hükmünde mal ortaklığı rejiminde sağ kalan eşin hakları güvence altına alınmıştır. Bu durumda sağ kalan eş aile konutunun mülkiyetini, intifa veya oturma hakkını talep edebilecektir. Yine TMK'nın 4320 sayılı yasa ile yaptığı düzenlemelerde ailenin korunmasına yönelik önemli değişiklikler yapılmıştır [16]. Evlilik birliği içerisinde eşlerin birbirine yakınlığı tartışılmaz bir gerçek olmakla birlikte, beraberce belli bir seviyeye ulaşmışlardır [17].

5. Aile konutu şerhi, şerhin konulması ve kaldırılması

5.1. Aile konutu şerhi

Aile konutu şerhi TMK.m.194 hükmünde, tapu maliki olmayan eşin aile konutu olarak özgülenen gayrimenkulün tapu kütüğüne aile konutu şerhi talebinde bulanabileceğini belirtmiştir [14]. Bu maddedeki düzenleme ile tapu maliki olmayan eşin, tapu siciline aile konutu şerhi koyma imkanına sahip olması, ailenin hem maddi hem de manevi bütünlüğünün korunması açısından son derece önemli bir hukuki güvence niteliğindedir. Bu şerh sayesinde, tapu maliki olan eşin, malik olmayan eşin açık rızası olmaksızın aile konutu üzerinde tasarrufta bulunması engellenmektedir. Böylece, konutun satılması, kiraya verilmesi, ipotek edilmesi veya benzeri tasarrufi işlemlerin tek taraflı şekilde gerçekleştirilmesinin önüne geçilmekte ve aile birliğinin ekonomik temeli korunmaktadır. Aile konutu şerhi yalnızca aile konutu niteliğindeki taşınmazlar için geçerli olup, diğer taşınmaz mallar açısından uygulanma alanı bulunmamaktadır. Bu şerh, açıklayıcı (bildirici) mahiyette bir şerh olmakla birlikte, aile konutuna özel bir hukuki koruma mekanizması oluşturur. Böylece, malik olmayan eşin tapu kayıtlarına dayanarak hakkını ileri sürebilmesi mümkün hale gelir ve aile birliğinin sürekliliği, barınma hakkı ve ekonomik güvenliği hukuki zeminde güvence altına alınır. Sonuç olarak, bu düzenleme hem eşler

arasındaki mülkiyet ilişkilerinde adaletin sağlanmasına, hem de aile kurumunun toplumsal değer ve istikrar açısından korunmasına hizmet eden önemli bir hukuki düzenlemedir [18].

5.2. Aile konutu şerhinin konulması

TMK.194 maddesi üçüncü fıkrasında, aile konutu olarak tahsisli taşınmaz malın tapuda malik olmayan eş tarafından aile konutuna aile konutu şerhi konulmasını talep edebilir. Tapu sicil tüzüğünün 17.maddesinin ikinci fıkrasındaki düzenlemede ise aynı doğrultuda bir düzenleme mevcuttur. Bu düzenlemelere istinaden tapu maliki olmayan eş, tapu maliki eşin rızası olmadan tapu siciline şerh talebinde bulunabilir. Zira tapuda malik olan eş de şerhin tapu siciline işlenmesini talep edebilir. Ancak aile konutu şerhinin tapu siciline işlenmesi için bazı belgelere ihtiyaç bulunmaktadır. Bu belgeler TST'nin 49.maddesinin 1.fıkrasının c bendine göre, nüfus aile tablosu, nüfustan yerleşim yeri belgesidir. Ayrıca bu alınan belgeler tapu müdürlüğünce ada parsel bilgileriyle karşılaştırılarak, tereddüt halinde muhtarlık, kadastro ve LİHKAP bürolarından kanıtlayıcı belge alınabilir [18]. Tapu maliki olmayan eşin talebinin Tapu müdürlüğünce reddedilmesi durumunda, malik olmayan eş bu şerhin tapu siciline işlenmesi için mahkemeye dava açabilir [19]–[21]. Eşler arasında taşınmazın aile konutu olup olmadığı hususunda anlaşmazlık bulunması ve tapu müdürlüğünün bu talebi yerine getiremeyeceğini bildirmesi durumunda yargısal istemde bulunulabilir [22].

5.3. Aile konutu şerhinin kaldırılması

Aile konutu şerhi, evlilik birliği devam ettiği sürece geçerli olacaktır. Evlilik birliğinin sona ermesi ile bu Hak da ortadan kalkacaktır. Zira bazı durumlarda evlilik birliği devam ederken bu hak sonlandırılabilir. Örneğin gaiplik, ölüm, evliliğin iptali veya aile konutu olarak özgülenen taşınmazın yok olması ya da niteliğini kaybetmesi durumlarında da aile konutu şerhi terkin ettirilebilir. Aile konutu olarak özgülenen taşınmazdan vazgeçilerek yeni bir konutun aile konutu olarak seçilmesi durumunda da eski konut üzerinden şerhin terkin istenilebilir. Aile konutu şerhinin terkininde, tapu memuru kendiliğinden bu şerhi terkin edemez [21]. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 11.06.2014 tarih ve 2014/4 Sayılı Genelgesinde, eşler, yeni bir konutu aile konutu olarak seçmesi durumunda eski konuttan şerhin terkin isteyebilir. Bu durumda malik olan eş bu durumu ispat etmek zorundadır [23]. Öğretide bazı yazarlar, aile konutu şerhinin mahkeme kararıyla tapuya tescil edilmesi yönünde hüküm kurulmuş ise, bu şerhin terkininin de yine mahkeme kararıyla yapılması gerektiği görüşünü ileri sürmektedirler. Ancak kanaatimizce, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 69. maddesi hükmü dikkate alındığında, tescil işlemini gerçekleştiren veya tescil sebebiyle hak kazanan kişinin terkin talebinde bulunabileceği gibi, mahkeme kararıyla da terkinin sağlanabileceği anlaşılmaktadır. Dolayısıyla, terkin işleminin mutlaka mahkeme kararına dayanması yönünde bir zorunluluk bulunmamaktadır. Dolayısıyla, terkin talebinde bulunulabilir. Ancak bu kişi terkin işlemine yanaşmıyor veya buna karşı çıkıyorsa, ilgililer tarafından mahkemeden terkin kararı verilmesi talep edilebilir. Bu durumda, mahkeme kararı bir zorunluluk olmaktan ziyade, terkin talebinin yerine getirilmemesi hâlinde başvurulabilecek tamamlayıcı bir yol niteliği taşımaktadır. Evlilik birliğinin boşanma ile sonuçlanması halinde, kesinleşmiş boşanma kararı, iptal kararı ile son bulmuşsa, kesinleşmiş iptal kararı, evlilik ölümle sonuçlanması halinde, ölüm belgesi, evlilik gaiplikle sonuçlanması halinde ise gaiplik kararının kanıt olarak gösterilmesi gereklidir [24].

6. Aile konutuna dayalı tapu iptali ve tescili davası

6.1. Eşlerin aile konutu üzerinde hukuki işlem özgürlüğü

TMK. M.193 hükmünde eşlerin serbestçe kişilerle işlem yapabilecekleri ve malları üzerinde tasarrufta bulunabileceği belirtilmiştir. Bu tasarruf yetkisi eşin rızasına bağlanmamış bir yetkidir [25]. Türk Medeni Kanunu'nun 223. maddesi, eşlerin kendi malları üzerinde serbestçe tasarrufta bulunabileceklerini düzenleyerek, 193. maddede yer alan eşlerin hukuki işlem serbestisini destekleyici niteliktedir. Bu hüküm, eşlerin malvarlıkları üzerinde bağımsız bir şekilde işlem yapabilmelerine olanak tanımaktadır. Ancak Kanun koyucu, evlilik birliğinin korunması ve aile yaşamının sürdürülebilirliğini güvence altına almak amacıyla, bazı durumlarda bu serbestiyi sınırlama gereği duymuştur. Bu doğrultuda, TMK'nın 194. maddesiyle aile konutu üzerinde yapılacak tasarruf işlemlerine ilişkin özel bir koruma mekanizması öngörülmüştür. Anılan maddeye göre, tapu maliki olan eşin aile konutu üzerinde tasarrufta bulunabilmesi için diğer eşin açık rızasının (muvafakatinin) alınması zorunludur. Bu düzenleme, aile konutunun eşlerden birinin tek taraflı tasarrufu sonucu elden çıkmasını, kiraya verilmesini veya üzerinde sınırlı ayni hak tesis edilmesini engellemeyi amaçlamaktadır. Dolayısıyla, TMK m. 223 ile eşlerin malvarlıkları üzerindeki serbest tasarruf yetkisi tanınırken; TMK m. 194 hükmüyle, evlilik birliğinin temeli olan aile konutunun korunması için bu serbestinin sınırlandırıldığı görülmektedir. Bu iki hüküm arasındaki denge hem eşlerin bireysel mülkiyet haklarını hem de aile birliğinin bütünlüğünü birlikte koruma amacına hizmet etmektedir. TMK m.194 hükmü uyarınca, aile konutu olarak kullanılan konut kiraya verilmiş ise, kiralayan eş diğer eşin açık muvafakati olmaksızın kira sözleşmesini feshedemez. Bu düzenleme ile kanun koyucu, aile birliğinin barınma ihtiyacının korunmasını amaçlamıştır. Aynı şekilde, aile konutu bir eşin mülkiyetinde bulunuyorsa, tapu maliki olmayan eşin açık rızası alınmaksızın aile konutu devredilemez veya bu konut üzerine sınırlı ayni haklar (örneğin ipotek, intifa hakkı, irtifak hakkı vb.) tesis edilemez. Bu hüküm, aile konutunun eşlerden birinin tek taraflı tasarruflarıyla elden çıkarılmasını veya aile birliğinin barınma hakkını tehlikeye düşürecek işlemler yapılmasını önlemek suretiyle, eşler arasında ekonomik ve sosyal dengeyi korumayı hedeflemektedir [14].

6.2. Aile konutu üzerindeki sınırlamanın hukuki niteliği

TMK.m.194/1 hükmünde aile konutunun eşler için ne kadar önemli olduğunu vurgulamıştır. Bu maddenin hükmünde tapu maliki olan eş diğer eşin rızası olmadan aile konutunun devrine yol açacak işlemleri gerçekleştiremez, aile konutunu sınırlayıcı tasarrufları işlemlerde [26]. Öğretide bazı yazarlar, bu sınırlamanın üçüncü kişilerin iyi niyetlerine karşı malik olmayan eşin korunduğunu, diğer bir görüş ise, tasarruf yetkisinin sınırlaması olduğu yönündedir [26]. Bu sınırlamanın olmaması durumunda yolsuz tescil söz olacaktır. Başka bir görüş ise, fiil ehliyetinin sınırlaması söz konusu olduğunu ileri sürmektedir. Diğer bir görüş, eşin açık yükümü söz konusu olacağını ileri sürmektedir [26]. Kanımızca, yukarıda değindiğimiz görüşümüzü aynen tekrar etmek gerekirse; TMK m.194 hükmü uyarınca malik olmayan eş lehine rıza şartının aranması son derece isabetli bir düzenlemedir. Bu hükümle, eşlerin aile konutu üzerinde birlikte karar verme haklarının korunduğu görülmektedir. Zira burada gözetilen esas amaç, aile birliğinin üstün yararının teminat altına alınmasıdır. Bu kapsamda, aile konutu üzerindeki tasarrufları işlemlerin geçerliliği, diğer eşin açık rızasının bulunmasına bağlı tutulmuştur.

6.3. Aile konutu ile ilgili işlemlerde diğer eşin rızası ve rızanın hukuki niteliği

TMK. m.193 hükmünde eşlerin üçüncü kişilerle serbestçe tasarrufları işlem yapabileceğini belirtmiştir. Keza TMK.m.194 hükmünde ise farklı bir düzenleme yapılarak, malik olan eşin yapacağı tasarrufları işlemlerde tapu maliki olmayan eşin rızasını şart kılmıştır. Bu maddedeki hükümle aile birliğinin korunmasını hedeflemiştir [27]. Aile konutunun tapu maliki olan eşin yapacağı tasarrufları işlemlerde TMK.m.194 hükmüne göre diğer eşin rızasını alması gerektiği hususunu belirtmiştir. Tapu maliki olmayan eşin rızasını alınması için öncelikle yapılacak hangi işleme yönelik olacağını belirlenmesi gerekir [28]. Tapu maliki olmayan eşin işlem belirlenmeden önce genel ve soyut olarak rıza vermesi mümkün değildir. İşlem belirlendikten sonra işlem esnasında rızanın verilmesi gerekir. Rızayı verecek eş, bu rızayı bizzat vereceği gibi kendisine yasal temsilci aracılığıyla da verilebilir. Tapu maliki olmayan eş, yapılan işleme rıza beyanı vermedikçe işlem hükümsüz olacaktır. Tapu maliki olmayan eş ya işlem esnasında ya da işlemten sonra rıza onayı verebilir [14]. Yargıtay 2.HD., eşin rızasıyla ilgili 2010 yılında vermiş olduğu kararda eşin rızasının yazılı olmasına gerek yoktur şeklinde bir karar vermiştir [29]. Zira Yargıtay HKG. 2015 yılında vermiş olduğu kararda, eşin rızasının herhangi bir şekle tabi tutulmasına gerek olmadığı, iznin sözlü bile olabileceğini ancak rızanın açık olması gerektiği yönünde karar vermiştir [30].

6.4. Rıza konusunda hâkimin müdahalesi

TMK m.194/2 hükmünde, aile konutu üzerinde tasarrufta bulunmak isteyen eşin diğer eşten rıza onayı almadığı durumlarda hâkimin müdahalesini isteyebilir. Hâkim müdahalesi iki şekilde olabilir. Birincisi eşin yapılacak tasarrufları işlemlerde rızasının olmadığı durumlardır. Rıza vermeyen eş, yapılacak işlemin hukuki yararının olmadığını kanıtlamak zorundadır. Hâkim buna yönelik başvurularda, mevcut bir aile konutunun olup olmadığını ve izni gerektirecek bir durumun varlığının haklı bir nedene dayanması halinde müdahale edecektir [26]. Rıza onayı vermesi gereken eşin, rıza vermemesi durumu, TMK. m.2 hükmüne göre hakkın kötüye kullanılması gündeme gelecektir [31]. İkinci durum ise verilecek rızanın elde olmayan sebeplerden kaynaklanıyor olmasıdır. Burada en önemli rıza beyanında bulunacak eşin bitkisel hayatta olması ve tedavisi için maddi olanaklara ihtiyaç duyulması veya gaip olması halinde hâkimin müdahalesi istenebilir [26].

Rıza vermesi gereken eş, haklı bir gerekçe göstermeksizin rıza vermekten kaçınırsa, bu durum diğer eş açısından hukuki sonuçlar doğurabilir. Nitekim, rızanın haksız yere verilmemesi nedeniyle diğer eşin bir zarara uğraması halinde, Türk Borçlar Kanunu'nun 41. maddesi hükümleri uyarınca haksız fiil sorumluluğu gündeme gelir. Bu çerçevede, rıza vermesi gereken eşin rızayı haklı bir sebep olmaksızın vermekten kaçınması, evlilik birliğinin yararına aykırı bir davranış olarak değerlendirilebilir. Böyle bir durumda, diğer eşin malvarlığı değerlerinde veya menfaatlerinde bir eksilme meydana gelmişse, Türk Borçlar Kanunu'nun 41. maddesi uyarınca kusurlu eş, oluşan zarardan dolayı tazminatla sorumlu tutulabilir. Dolayısıyla, rıza vermesi gereken eşin haklı bir gerekçe göstermeden rızadan kaçınması sonucunda diğer eşin zarara uğraması halinde, diğer eş, uğradığı zararın tazminini Türk Borçlar Kanunu'nun 41. maddesi hükümlerine dayanarak talep edebilir. Bu tazminat talebi, kusurlu eşin haksız fiil sorumluluğuna dayalı olup, zarar ile eylem arasında uygun illiyet bağının bulunması şarttır.

6.5. Aile konutuna dayalı tapu iptali ve tescili davası

Tapu maliki olan eşin yaptığı tek taraflı işlemlerde malik olmayan eşin rızasına ihtiyaç olduğu halde rıza alınmadan yapılan devir işlemine karşı, malik olmayan eş tapu iptali ve tescil davası açabilecektir [32]. Tapu iptali ve tescil davası sonucu, iptal edilen tapu kaydı tekrar tapu maliki olan eşin adına geri tescil edilecektir [12].

6.5.1 Aile konutuna dayalı tapu iptali ve tescili davasının koşulları

Aile konutunun tapu maliki olan eşin konut üzerinde malik olmayan eşin rızası dışında tasarrufları kısıtlayan işlem yapması halinde, TMK. 194 hükmüne göre işlem hükümsüzdür. Bu durumda tapu maliki olmayan eş tarafından hükümsüzlük öne sürülerek tapu kayıt iptali ve tescil davası açılarak, yapılan işlem iptal edilir [14]. Aile konutunun malik olmayan eşin rızası dışında satış işlemine tabi tutularak devredilmesi halinde, Tapu maliki olmayan eş tarafından TMK.m.194 hükmüne göre dava açabilir. Bu konuyla ilgili Yargıtay 2010 yılında tapu maliki olmayan eşin dava açabilmesi için, aile konutunun

devredilmiş olması şartını öne sürmüştür [33]. Dava açılmasının bir başka şartı da, tapu maliki olmayan eşin açık rızasının alınmamış olmasıdır. Yapılması belli olan işlemler için önceden rıza verilebilir. Ancak yapılması önceden belli olmayan işlemler için yetki verilemez [14]. Yine bir başka dava şartı da davanın aile konutunun devrine yönelik iptal işleminin konutun bulunduğu yerle sınırlı olması gerekir. Aile konutu olarak özgülenmeyen taşınmazlar ile ilgili dava açılmaz [12]. Bu konuya yönelik olarak 2016 yılında yargıtay aile konutunun bulunduğu bölümün tespit edilmesi gerektiğini belirtmiştir [34]. Aile konutu devrinin, tapu kayıt iptali ve tescil davasına konu olabilmesi için evlilik birliğinin devam ediyor olması gerekir. Zira evlilik birliğinin boşanma, ölüm ve diğer nedenlerle son bulması halinde açılacak dava konusuz olacağından hakim karar veremeyecektir. Davanın konusuz kalması nedeniyle dosyanın kapanmasına karar verecektir. Ancak açılmış bir boşanma davanın olması halinde dava bekletici mesele nedeniyle bekletilmelidir [35]. Yargıtay 2. HD, E 2011/3511 K. 2011/11893, kararına göre, tapu kayıt iptali ve tescil davasının, boşanma davasının kesinleşmesine kadar bekletilmesi gerekir [36]. Bir başka ifadeyle, tapu kayıt iptali ve tescil davasının dinlenebilmesi için, aile konutu niteliğinin devir tarihi itibarıyla halen devam etmekte olması gerekmektedir [14]. Zira aile konutu şerhinin veya bu şerhin bulunmadığı hâllerde dahi aile konutu korumasının uygulanabilmesi için, devrin yapıldığı anda taşınmazın fiilen aile konutu olarak kullanılıyor olması ve bu vasfını sürdürmesi zorunludur. Aile konutu niteliğini yitirmiş bir taşınmaz yönünden, tapu kayıt iptali ve tescil talebi dinlenemez. Dolayısıyla, dava açıldığı tarihte değil, devir işleminin gerçekleştiği tarihte konutun aile konutu vasfının bulunup bulunmadığı, davanın esaslı şartlarından biri olarak değerlendirilmelidir.

6.5.2 Aile konutuna dayalı tapu iptali ve tescili davasında görevli mahkeme, taraf teşkili ve yargılama giderleri

Aile konutu ile ilgili tapu kayıt iptali ve tescil davasında, davanın selameti açısından gerekli incelemelerin titizlikle yapılması gerekmektedir. Öncelikle görevli mahkemenin Aile mahkemesi olduğunu belirtmek isteriz. 4787 sayılı Yasanın 2. maddesinin (2.) fıkrası uyarınca “aile hukukundan doğan dava ve işlere” Hakim ve Savcılar Yüksek Kurulunca belirlenen Asliye Hukuk Mahkemesince bakılacaktır. Keza bulunduğu yerde aile mahkemesi yoksa bu durumda dava asliye hukuk mahkemesinde görülecektir [14]. Aile konutuna dayalı tapu kayıt iptali ve tescil davalarında, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 12. maddesinde yer alan düzenleme uyarınca, taşınmazın aynına yönelik tapu kayıt iptali ve tescil davalarında taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinin yetkili olduğu hüküm altına alınmıştır [37]. Aile konutuna yönelik tapu kaydının iptali ve tescili davalarında taraf teşkilinin sağlanabilmesi için; öncelikle gerçek hak sahibi olarak nitelendirilen, tapu kaydında malik olmamakla birlikte mülkiyet üzerinde hakkı bulunan eş, tapu maliki olan eşin vefatı hâlinde bu kişinin mirasçıları ile tapu kaydında malik olmamakla birlikte taşınmaz üzerinde herhangi bir ayni hak sahibi olan üçüncü kişiler davanın taraflarını oluşturur [38]. Aile konutuna yönelik tapu kayıt iptali ve tescil davalarında, taşınmazın değeri üzerinden nispi harç alınması gerekir [39]. Ancak, uygulamada tapu müdürlükleri tarafından taşınmaz devir işlemlerinde zaman zaman belediye rayiç bedeli esas alınarak işlem yapılmakta olup, bu bedel çoğu durumda taşınmazın gerçek değerini yansıtmamaktadır. Bu nedenle, taşınmazın gerçek değerinin belirlenebilmesi ve somut olayın maddi hakikatine uygun bir değerlendirme yapılabilmesi için, mahallinde bilirkişi marifetiyle keşif icrası gerekmektedir. Kanımızca yargılamada mahallinde keşif yapılarak gerçek değer bu şekilde tespiti dava şartına konulması gerekir.

7. Türk hukukunun temel ilkelerinden tapu siciline güven ilkesi

Tapu siciline güven ilkesi, tapu sicilinin temel ilkelerinden biri olup, tapu siciline güvenen kişilerin bu güvenlerinin korunmasını amaçlamaktadır. Bu ilke, tapu sicilinin aleniyetini ifade eden açıklık ilkesiyle birlikte değerlendirildiğinde, taşınmazlar üzerindeki mülkiyet ve diğer ayni haklara ilişkin bilgilerin üçüncü kişiler tarafından öğrenilebilir olmasını ve bu bilgilere güvenilerek işlem yapılabilmesini sağlar. Dolayısıyla güven ilkesi, tapu sicilinin tasarrufi işlemlere konu olması bakımından büyük önem taşımakta; tapu sicilinde kayıtlı bilgilere güvenerek iyi niyetle taşınmaz üzerinde ayni hak kazanan kişilerin korunmasını temin etmektedir. Bu yönüyle ilke, taşınmaz hukuku açısından hukuki güvenliğin ve işlem güvenliğinin sağlanmasında temel bir unsur olup, işlemlerin sağlıklı ve düzenli biçimde yürütülmesi bakımından da vazgeçilmez bir nitelik arz etmektedir [14]. Türk Medeni Kanunu’nun 1020. Maddesinde, tapu sicilinin herkese açık olduğu, tapu sicilinin aleniyet ilkesi gereğince ilgilisi olan hiç kimsenin tapu sicilindeki kaydı bilmediği iddiasında bulunamayacağı hükme bağlanmıştır [40]. Türk Medeni Kanunu’nun 1023. Maddesi hükmü gereğince, tapu siciline güven ilkesi kapsamında iyi niyetli üçüncü kişilerin, tapu siciline dayanarak kazandıkları ayni hakların korunacağı açıkça vurgulanmıştır. Bu hükümle, taşınmaz üzerinde mülkiyet veya başka bir ayni hak kazanan üçüncü kişilerin, tapu kütüğündeki kayda güvenerek hareket etmeleri halinde, iyi niyetli olmaları şartıyla hukuk düzeni tarafından korunacakları ifade edilmiştir. Aynı şekilde, TMK’nın 1024. Maddesi hükmü de iyi niyet ilkesine paralel bir düzenleme getirmekte ve tapu sicilinin aleniyetine olan güvenin korunmasını amaçlamaktadır. Bu maddeye göre, tapu kütüğünde yer alan kayıtların gerçeğe aykırı veya eksik olması durumunda dahi, bu kayda güvenerek hak kazanan kişinin iyi niyeti mevcutsa, bu kimsenin kazandığı hakların geçerliliği ve korunması hukuk düzeni tarafından teminat altına alınmıştır. Dolayısıyla, taşınmazın tapu kütüğünde yanlış veya eksik bir hususun kayıtlı bulunması hâlinde, bu kayda istinaden taşınmaz üzerinde ayni hak kazanan ve iyi niyetli olan kişinin kazanımı da korunmalıdır. Kanun koyucu, bu düzenlemelerle tapu siciline güven ilkesini pekiştirmiş, taşınmaz hukukunda istikrarı ve hukuki güvenliği sağlamayı amaçlamıştır [41].

8. Etki bakımından, aile konutu şerhi olan ve olmayan taşınmazlardaki durum

TMK m. 194/3 uyarınca, aile konutu şerhinin tapu kütüğüne işlenmesi, hak sahibinin talebi üzerine gerçekleştirilir. Tapu memurlarının, bir konutun aile konutu olup olmadığı hususunda resen araştırma yapma yetkisi bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde aile konutu şerhi mevcut olması hâlinde diğer eşin rızasının alınıp alınmayacağı ve şerhin işlenmemiş olması durumunda kazanılan aynı hakların korunup korunmayacağı hususlarında görüş ayrılıkları mevcuttur [14]. Aile konutu şerhi, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi uyarınca düzenlenmiştir. Anılan maddeye göre, eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmaksızın aile konutu üzerinde devir veya sınırlayıcı hak tesisine yönelik herhangi bir işlem yapamaz. Bu düzenleme ile, aile konutunun korunması ve evlilik birliğinin barınma unsurunun güvence altına alınması amaçlanmıştır. Ne var ki, yapılacak işlem haklı bir sebebe dayanıyorsa, bu durumda talep eden eş, hâkimin müdahalesini isteyebilir. Böylece kanun koyucu, mutlak bir yasak öngörmek yerine, hakkaniyet ve menfaat dengesini gözetken bir sistem benimsemiştir. Zira, devir sonucunu doğuran veya taşınmaz üzerinde sınırlama getiren tüm hukuki işlemlerde, diğer eşin rızasının bulunması zorunludur. Bu zorunluluk, aile konutunun yalnızca maddi bir taşınmaz olarak değil, aynı zamanda aile birliğinin devamı açısından manevi bir değer taşıdığını da ortaya koymaktadır. Bu nedenle, aile konutuna ilişkin yapılacak her türlü tasarrufi işlem, diğer eşin rızasına bağlanmıştır. Böylelikle, konutun aile yaşamının merkezi olma niteliği korunmakta ve eşlerden birinin tek taraflı tasarruflarıyla diğer eşin ve ailenin barınma hakkının tehlikeye girmesi önlenmektedir. TMK m.194 hükmü ile amaçlanan esasen, aile konutunun korunmasına yönelik tedbirlerin etkinliğini artırmak ve aile bireylerinin barınma hakkını güvence altına almaktır. Bu düzenleme, aile hukukunun temel ilkeleri olan aile birliğinin korunması, eşler arası dayanışma ve eşitlik prensiplerinin somut bir yansımasıdır [42]. Aile konutu şerhi konulmayan taşınmazın devrinde, TMK m. 194 hükmünde belirtilen işlemlerin tarafı olan kişilerin iyi niyetinin korunup korunmayacağı hususudur. Bu durumda kanun bir konutun aile konutu olup olmadığı hususunda araştırma yapma yükümlülüğünü düzenlememiştir [14]. Tapu kütüğünde aile konutu şerhi işlenmemiş bir taşınmazın, malik olmayan eşin açık rızası alınmadan satılması mümkündür. Taşınmazı satın alan kişi iyi niyetli olduğunu öne sürebilecektir. Zira TMK m.1023 hükmünde iyi niyetin korunacağını vurgulamaktadır [43]. Yargıtay önce üçüncü kişiyi iyi niyetli kabul etmiş, ancak 2015 yılında içtihatlarında değişikliğe giderek, aile konutu ile ilgili işlemlerinde üçüncü kişiyi iyi niyetli kabul etmemiştir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 2012/1567 E.2013/579 K., 24/04/2013 T. Sayılı kararında, davalı şirketin lehine tesis edilen ipoteğin kötü niyete dayanmadığını kabul ederek, hükmü onamıştır [44]. Ancak Yargıtay 2015 yılından sonra içtihat değişikliğine giderek, 2. Hukuk Dairesi 2021/3464 E., 2021/6355 K., 22/09/2021 T. Sayılı kararında, Tapu kaydında aile konutu şerhi bulunmasa dahi, aile konutu üzerinde taşınmazı sınırlayacak veya devir işlemlerine konu edecek işlem yapılamayacaktır, şeklinde karar vermiştir [45]. Yargıtay 2. Hukuk Dairesinin 2005/2547 E., 2005/7234 K. sayılı ilamına göre: "...T.M.K'nun 194. maddesi aynen Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça aile konutuyla ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz hükmünü içermektedir. Bu konu ile ilgili görüşümüz, aile konutuna şerh konulup konulmamasına bakılmaksızın, tapu maliki olmayan eşin rızası alınmasının zorunlu kılınması gerekir. Bu husus ile ilgili yasal düzenlemeye gidilmesi kanaatindeyiz.

9. Sonuç

Aile konutu, aile birliği içerisindeki eşler ile çocukların birlikte ve insani koşullarda yaşamlarını sürdürdükleri yerdir. Aile konutu, sadece barınma ihtiyacını karşılayan bir yer olmanın ötesinde, aile bireylerinin sosyal, ekonomik ve duygusal yaşamlarının merkezini oluşturur. Eşlerin birlik ve beraberlik içinde yaşamlarını idame ettirebilmeleri için, Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesinde özel bir düzenlemeye gidilmiştir. Anılan madde hükmüyle, aile konutu üzerindeki tasarruf yetkisi sınırlandırılmış ve eşlerden birinin, diğer eşin açık rızası olmaksızın aile konutu üzerinde tek başına hukuki işlem yapması yasaklanmıştır. Bu düzenleme ile Kanun koyucu, aile birliğinin devamını, eşlerin ve çocukların barınma hakkını güvence altına almayı amaçlamıştır. Böylece, aile konutunun aile bireyleri açısından taşıdığı yaşamsal önem gözetilerek, olası mağduriyetlerin ve aile birliğine zarar verebilecek tek taraflı işlemlerin önüne geçilmesi hedeflenmiştir. Zira, TMK m. 194 hükmü, aile konutu üzerindeki tasarruflarda eşitliği, karşılıklı rızayı ve aile birliğinin korunmasını esas alarak, toplumsal düzenin temel kurumu olan ailenin sürekliliğini güvence altına almaktadır. Yargıtay, 2015 yılı öncesindeki kararlarında, aile konutu üzerinde yapılan tasarruflarda üçüncü kişileri genel olarak iyi niyetli kabul etmiş ve bu doğrultuda işlemlerin geçerliliğini korumuştur. Bu dönemde, tapu maliki olmayan eşin aile konutuna ilişkin korunması ikinci planda değerlendirilmiş, TMK m. 1023'te düzenlenen tapu siciline güven ilkesi ön planda tutulmuştur. Ancak 2015 yılından sonra Yargıtay içtihat değişikliğine gitmiş, aile birliğini ve özellikle tapu maliki olmayan eşin korunmasını esas alan bir yaklaşım benimsemiştir. Bu yeni yaklaşımda, aile konutu şerhinin bulunmaması hâlinde dahi, taşınmazın aile konutu olduğunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişilerin artık iyi niyetli sayılamayacağı kabul edilmiştir. Böylece Yargıtay, iyi niyet karinesinin aile konutu bakımından sınırlı yorumlanması gerektiğini, aile birliğinin korunmasının üstün bir menfaat olduğunu vurgulamıştır. Bu doğrultuda Yargıtay, aile konutu niteliği taşıyan taşınmaz üzerinde malik eşin, diğer eşin açık rızası olmaksızın yaptığı satış veya ipotek gibi tasarruf işlemlerinde, üçüncü kişilerin iyi niyet iddiasına dayanamayacaklarını belirtmiştir. Bu yaklaşım ile Yargıtay, TMK m. 194 hükmünün koruma amacını güçlendirmiş ve tapu maliki olmayan eşin mağduriyetini önlemeyi hedeflemiştir. Neticeten, Yargıtay'ın 2015 yılı öncesi ve sonrası kararları incelendiğinde, önceliğin tapu siciline güven ilkesinden aile birliğinin korunması ilkesine kaydığı, dolayısıyla üçüncü kişilerin iyi niyetli sayılamayacağı yönünde daha koruyucu bir içtihat anlayışının benimsendiği görülmektedir.

Yargıtayın 2015 yılından sonra yaptığı içtihat değişikliğine aynen katılıyoruz. Bu değişiklik ile kanuni boşluk doldurulmuştur. Zira, İsviçre hukukunda olduğu gibi, tapu memurlarına işlem için başvuru ile taşınmazın aile konutu niteliğini değerlendirme ve bu konuda gerekli tespitleri yapma hususunda yetki verilmesi yönünde yasal bir düzenlemenin yapılması gerekmektedir. Böyle bir düzenleme, aile konutunun korunmasına ilişkin hükümlerin uygulamada etkinliğini artıracak ve aile bireylerinin barınma hakkının güvence altına alınmasına katkı sağlayacaktır. Ancak, yapılacak düzenleme ile iyi niyetli üçüncü kişilerin iyi niyetinin korunması hususunun, yasal güvence sınırlarının daraltılması suretiyle zedelenmemesi de büyük önem taşımaktadır. Zira, aile konutu üzerinde gerçekleştirilecek tasarruf işlemlerinde, üçüncü kişilerin iyi niyetine duyulan güven, hukuk güvenliği ilkesinin bir gereği olarak korunmalıdır. Bu bağlamda, iyi niyetin korunup korunmayacağına ilişkin hususun açık ve net şekilde belirlenmesi hem aile bireylerinin menfaatlerinin hem de üçüncü kişilerin hukuki güvenliklerinin dengelenmesi açısından zorunludur. Bu doğrultuda, aile konutu şerhinin tapu siciline işlenmesinin evlilik birliğinin kurulması anında zorunlu hale getirilmesi hem eşlerin hem de üçüncü kişilerin hukuki konumlarının açıklığa kavuşturulmasını sağlayacaktır. Böyle bir zorunluluk, ileride doğabilecek uyuşmazlıkların önüne geçecek; aile konutunun korunması ile üçüncü kişilerin iyi niyetli kazanımlarının çatışmasını asgari düzeye indirecektir.

10. Yazar katkı beyanı

Çalışmanın yazımı, kurgulanması ve revizyonu Haluk SARUHAN tarafından yapılmıştır.

11. Etik kurul onayı ve çıkar çatışması beyanı

Çalışma için etik kurul izni alınmasına gerek yoktur. Bu çalışmanın bir kişi/kurum ile çıkar çatışması bulunmamaktadır.

12. Kaynaklar

- [1] Akıntürk T, Ateş D. *Aile Hukuku*. 12. baskı. İstanbul, Türkiye, Beta yayınları, 2010.
- [2] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü “Aile Konutu Şerhi 7 sayılı genelge”. https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/2020-12/aile_konutu_erhi_7_0.doc (30.10.2025)
- [3] Dörtgöz GÖ. *Tapu İşlemleri*. Ankara, Türkiye, Bilofset matbaacılık, 2014.
- [4] Ertaş Ş. *Eşya Hukuku*. İzmir, Türkiye, Barış yayınları, 2014.
- [5] Doğan M. “Medeni Kanun’un Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu”. *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6(1-4), 285-300, 2002.
- [6] Çevik R. “Aile Konutu Şerhinin Hukuki Sonuçları”. *İstanbul Medeniyet Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 10(1), 425-451, 2025.
- [7] Demirbaş F. “Aile Konutu Şerhinin İyiniyetli Üçüncü Kişilerin Ayni Hak Kazanımlarına Etkisi ve Konuya İlişkin Yargıtay Uygulaması”. *Avrasya Sosyal ve Ekonomi araştırmaları Dergisi*, 4(12), 420-427, 2017.
- [8] Kapusuz G. *Mal Rejimleri ve Miras Hukuku’nda Aile Konutu*. Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul, Türkiye, 2010.
- [9] Acar F. *Aile hukukumuzda aile konutu-mal rejimleri ve eşin yasal miras payı*. 5. baskı. Ankara, Türkiye, Seçkin yayıncılık, 2016.
- [10] Akkurt SS. *Türk Medeni Hukukunda Evlenmenin Butlanı*. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya, Türkiye, 2008.
- [11] Yavuz EİE. “Aile Konutuna İlişkin TMK M. 194/I Sınırlaması ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği”. *Periodicum Iuris*, 3(1), 123-161, 2025.
- [12] Gençcan ÖU. *Aile Hukuku*. 1. baskı. Ankara, Türkiye, Yetkin Yayıncılık, 2011.
- [13] Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü “2014/4 sayılı genelgesi” <https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/2023-01/document.pdf> (04.11.2025)
- [14] Sefil V. *Aile konutuna dayalı Tapu kayıt iptali ve tescil*. Yüksek Lisans Tezi, Çağ Üniversitesi, Mersin, Türkiye, 2022.
- [15] Bağcı Ö. “Aile Konutu Üzerinde Tasarruf”. *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 4(2), 145-175, 2007.
- [16] Önder ŞN. *Aile Konutunun Sağ Kalan Eşe Özgülenmesi*. Ankara, Türkiye, Adalet yayınevi, 2014.
- [17] Karlı Ö. *TMK Mad 652’ye Göre Aile Konutu ve Ev Eşyasının Sağ Kalan Eşe Özgülenmesi*. Prof. Dr. Hüseyin Hatemi’ye Armağan, İstanbul Türkiye, Vedat kitapçılık, 2009.
- [18] Çevik, R. *Aile Konutu Şerhinin Hukuki Sonuçları*. *İstanbul Medeniyet Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 10(1), 425-451, 2025.
- [19] Bilgen M. “Türk Medeni Kanunu’nda Yeni Bir Kurum Aile Konutu”. *Bursa Barosu Dergisi*, 26(70), 13-21, 2002.
- [20] İşleten Mİ. “Aile Konutu Şerhi ve Şerhin İyiniyetli Üçüncü Kişilere Etkisinin Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 4.10. 2006 Tarihli, E. 2006/2-591, K. 2006/624 Sayılı Kararı Çerçevesinde Değerlendirilmesi”. *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 13(2), 927-953, 2014.
- [21] Ertekin O. *Türk Medeni Hukukunda Aile Konutu ve Aile Konutu Şerhi*. Yüksek Lisans Tezi, Kırıkkale Üniversitesi, Kırıkkale, Türkiye, 2020.
- [22] Kamacı M. “Aile Konutu ve Hak Sahibi Eşin Bu Konutla İlgili Tasarruflarına Diğer Eşin Katılma Hakkı (Rıza) (TMK. nun 194. Maddesi)”. *Yargıtay Dergisi*, 30(1-2), 113-138, 2004.

- [23] Uzunkaya MC. Aile Konutu Üzerinde Tesis Edilebilecek Hukuki İşlemler ve Aile Konutu Şerhi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Hacettepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, Türkiye, 2018.
- [24] Köse EC. Evlilik birliğinin Eşlerin tasarruf Yetkisine Getirilen sınırlamalar. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, İstanbul, Türkiye, 2017.
- [25] Şahinci A. “Eşlerin Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılması (TMK. md. 199)”. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 59(2), 309-336, 2010.
- [26] Acar F. *Aile Konutu Mal Rejimleri Eşin Yasal Miras Payı*. 4. baskı. Seçkin yayıncılık, Ankara, Türkiye, 2012.
- [27] Şıpka Ş. “Türk Hukukunda Eşlerin Hukuki İşlem Özgürlüğünün Sınırları”. *Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni*, 35(1), 47-58, 2015.
- [28] Hüseyin İ. “Medenî Kanunun 194. Maddesinde Yer Alan Sınırlamanın Hukukî Niteliği”. *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 8(2), 167-195, 2018.
- [29] Yargıtay Başkanlığı İletişim Müdürlüğü. “Yargıtay 2. HD. 2009/6728 E., 2010/9707 K”. <https://www.yargitay.gov.tr/> (06.11.2025).
- [30] Yargıtay HGK. “2013/2056 E., 2015/1201 K., 15.04.2015”. <https://www.yargitay.gov.tr/> (06.11.2025).
- [31] Saatçioğlu F. *Aile Konutu ve Şerhi*. 1. baskı. İstanbul, Türkiye, Adalet Yayınevi, 2016.
- [32] Ayan S. “Evlilik Birliğinin Korunması”. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 58, 105-106, 2004.
- [33] Yargıtay Başkanlığı, Bilgi işlem Müdürlüğü. “Yargıtay 2. HD, E 2010/9123 K. 2010/12688, 24.16.2010”. <https://www.yargitay.gov.tr/> (09/11/2025).
- [34] Yargıtay Başkanlığı, Bilgi işlem Müdürlüğü. “Yargıtay 2. HD, E 2016/7711 K. 2016/10389, 26.05.2016”. <https://www.yargitay.gov.tr/> (09.11.2025).
- [35] Gençcan ÖÜ. *Aile Mahkemesi Davaları*. 3. baskı. Ankara, Türkiye, Yetkin yayıncılık, 2019.
- [36] Yargıtay Başkanlığı, Bilgi işlem Müdürlüğü. “Yargıtay 2. HD, E 2011/3511 K. 2011/11893, 11.07.2011”. <https://www.yargitay.gov.tr/> (10.11.2025).
- [37] Kulaçoğlu hukuk bürosu. “Aile konutuna Tapu kayıt iptali ve tescil davaları-2025”. <https://kulacoglu.av.tr/aile-konutuna-dayali-tapu-iptali/> (10.11.2025).
- [38] Mert Hukuk bürosu. “Aile konutuna yönelik Tapu kayıt iptali ve tescil davası”. <https://www.hakanmert.av.tr/aile-konutu-nedeniyle-tapu-iptal-ve-tescil-davasi/> (10.11.2025).
- [39] Kadim Hukuk Bürosu. “Tapu İptali ve Tescil Davası”. <https://kadimhukuk.com.tr/makale/tapu-iptali-ve-tescil-davasi/> (10.11.2025).
- [40] Yılmaz Z. *Tapu İptali ve Tescili ile Tashih (Düzeltilme) Davaları*. 3. baskı. Ankara, Türkiye, 2 Seçkin Yayıncılık, 2013.
- [41] Şahin E. “Türk Medeni Kanunu Maddi 1007 Kapsamında Tapu Sicillerinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu ve Devlete Karşı Açılacak Tazminat Davasında Zamanaşımı Meselesi”. *Terazi Hukuk Dergisi*, 13(141), 51-67, 2018.
- [42] Serda İ. “Aile konutu, aile konutunun korunması, aile konutu şerhi, tapu kütüğü, 1756 (2014/04) sayılı Genelge”. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 21(2), 583-628, 2019.
- [43] Burak Akın Avukatlık Ofisi. “Aile konutu şerhi olmayan taşınmazın satışı”. <https://www.burakakin.av.tr/> (10.11.2025).
- [44] Yargıtay Başkanlığı, Bilgi işlem Müdürlüğü. “Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 2012/1567 E., 2013/579 K., 24/04/2013 T”. <https://www.yargitay.gov.tr/> (11.11.2025).
- [45] Yargıtay Başkanlığı, Bilgi işlem Müdürlüğü 2.Hukuk Dairesi. “2021/3464 E., 2021/6355 K., 22/09/2021 T”. <https://www.yargitay.gov.tr/> (11.11.2025).