

**AİLE KONUTU NİTELİĞİNİN SONA ERMESİ İLE
DİĞER EŞİN RIZASI ALINMADAN YAPILAN
TASARRUF İŞLEMİ KENDİLİĞİNDEN
GEÇERLİ HALE GELİR Mİ?**

*Dr. Öğr. Üyesi Nurcihan DALCI ÖZDOĞAN**

ÖZET

Türk Medeni Kanunu m.194 hükmü kapsamında, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eş, konut üzerinde ipotek (aynı zamanda TMK m.194/f.1 kapsamında yer alan diğer işlemler) kurmak isterse, diğer eşin buna açık rıza göstermesi gerekmektedir. Bu rıza işlem öncesinde, işlem sırasında veya sonrasında verilebilir. Eğer diğer eş, işlem öncesinde veya sırasında rıza göstermemişse, işlem eksik bir işlem niteliğindedir. Eş sonradan icazet verirse, işlem geçmişe etkili olarak geçerli hale gelir. Eş işlem sonrasında henüz icazet vermeden önce evliliğin sona ermesi veya başka bir nedenle aile konutu niteliğinin sona ermesi halinde de, işlem geçmişe etkili olarak geçerli hale gelecektir. Ancak eş işlem sonrasında

* Çukurova Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı.
Makale Geliş Tarihi: 06.07.2018
Makale Kabul Tarihi:10.09.2018

açıkça rıza vermediğini ifade etmişse, işlem kesin hükümsüz hale gelir ve bu aşamada evliliğin sona ermesi veya başka bir nedenle aile konutu niteliğinin sona ermesi, işlemi geçmişe etkili olarak geçerli hale getiremez. Böyle bir durumda kesin hükümsüz hale gelen ipotek işleminin geçersizliği ise, her zaman ileri sürülebilir.

Anahtar Kelimeler: Aile Konutu, İpotek, Tasarruf Yetkisi, Tasarruf İşlemi, Diğer Eşin Rızası.

**DOES AN ACT OF DISPOSAL PERFORMED WITHOUT
CONSENT OF THE OTHER SPOUSE BECOME VALID AUTO-
MATICALLY UPON RESIDENCE
ENDS BEING MATRIMONIAL HOME?**

ABSTRACT

As per the Article 194 of the Turkish Civil Code, if the spouse holding power of disposition of the matrimonial home intends to put hypothec on the matrimonial home, other spouse's explicit consent to the pledge is required. That consent can be given either before or at the moment of or after the act. In case other spouse did not give consent before or at the moment of the act, the act is regarded as deficit. If the spouse gives consent afterwards, the act becomes valid retroactively. In case marriage ends after the act but before the spouse gives consent or residence ends being matrimonial home for any other reason, again the act

becomes valid retroactively. However if the spouse declared explicitly after the act that she/he does not give consent, the act becomes null and void and ending of the marriage or ending of the residence being matrimonial home for any other reason does not make the act valid retroactively. In such case invalidity of the hypothec act which becomes null and void can be alleged any time.

Keywords: Matrimonial Home, Hypothec, Power of Disposition, Act of Disposal, Consent of Other Spouse

I. Giriş

Bilindiği üzere 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK) m.194 hükmü gereğince, eşlerden biri diğer eşin açık rızası bulunmadıkça aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz. Söz konusu hüküm, İsviçre Medeni Kanunu'nun (İMK) 1 Ocak 1988 tarihinde yürürlüğe giren revizyonu ile düzenlenmiş bulunan 169. maddesinden esinlenilerek hazırlanmıştır¹. Bununla birlikte, İMK m.169 ile TMK m.194 arasında farklılıklar da bulunmaktadır². Çalışma konumuzda asıl amacımız, aile konutuna ilişkin TMK m.194 hükmünü bütün yönleriyle ele almak değildir. Zira TMK'nın yürürlüğe girdiği 2002 yılından itibaren birçok değerli eserde söz konusu hüküm ayrıntılı olarak ele alınmış bulunmaktadır. Bu çalışmada, temelde cevap bulmaya çalışacağımız soru, TMK m.194 hükmü kapsamında aile konutu niteliği taşıyan bir konutun, aile konutu niteliğinin sona ermesi durumunda, yukarıda belirtmiş olduğumuz üzere diğer eşin rızasının alınması gerektiği halde rıza alınmadan yapılan bir tasarruf işleminin, geçmişe etkili olarak geçerlilik kazanıp kazanamayacağıdır. Bu noktada belirtmek gerekir ki, çalışma konumuzda cevap ara-

¹ İMK m.169 hükmünün yasalama sürecine ilişkin ayrıntılı açıklama için bkz. Hausheer, Heinz/Reusser, Ruth/Geiser, Thomas: Berner Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, Das Eherecht, Band II/1/2, Die Wirkungen der Ehe im allgemeinen, Artikel 159- 180 ZGB, Bern 1999, Art.169, N.4 vd; Bräm, Verena/Hasenböhler, Franz: Zürcher Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, 1. Abteilung: Das Eherecht (Art. 90-251 ZGB) Teilband II 1c, Die Wirkungen der Ehe im allgemeinen, Art.159- 180, Zürich 1998, Art.169, N.1 vd.; Eitel, Paul: "Die zustimmungsbedürftigen Rechtsgeschäfte des Ehegatten als Alleineigentümer der Familienwohnräume nach Art. 169 Abs. 1 ZGB", Recht 1993, s.216 vd.

² Söz konusu farklılıklara ilişkin olarak bkz. Barlas, Nami: "Yeni Türk Medenî Kanunu Hükmüleri Çerçevesinde Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları", Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu'na Armağan, İstanbul 2004, s.120

duğumuz soruyu ele almaya karar vermemiz Yargıtay HGK'nın 24.05.2017 tarih ve E.2017/2-1609, K.2017/965 sayılı kararıdır. Her ne kadar daha sonraki 13.12.2017 tarih ve E.2017/2-2906, K. 2017/1723 sayılı HGK kararı ile söz konusu karar kaldırılmış olsa da, 24.05.2017 tarihli kararda özetle, aile konutu niteliğinin sona ermesi ile TMK m.194 hükmü gereğince rızası alınması gerektiği halde rıza vermeyen eşin, işlemin iptaline ilişkin açmış olduğu dava devam ederken diğer eşin ölmesi durumunda, rıza yokluğu nedeniyle geçersiz işlemin geçmişe etkili olarak geçerli olacağı kabul edilmiştir. Karşı oy yazısında ise, çoğunluk görüşünün aksine bir kanaat belirtilmektedir.

Aşağıda ilk olarak aile konutu ile ilgili bazı kavramsal açıklamalarda bulunulacak, TMK m.194 hükmünün hukuki niteliği ele alınacak ve yapılan tespitler ışığında neden 24.05.2017 tarihli HGK kararına katılmadığımız gerekçeli olarak anlatılacaktır.

II. TMK m.194 Hükmünün Zaman Bakımından Uygulama Alanı

Öncelikle belirtmek gerekir ki, m.194 hükmü, TMK'nın aile hukuku kitabı, birinci kısım üçüncü bölümü olan evliliğin genel hükümlerinde düzenlendiği için, eşlerin tâbi olduğu mal rejiminden bağımsız olarak uygulama alanı bulacaktır. Söz konusu hükmün zaman bakımından uygulama alanı ile kastedilen, hükmün hangi andan hangi ana kadar uygulama alanı bulacağıdır. Her iki eşin de ortak irade ile aile konutu olarak belirlediği ve söz konusu konutu yaşam merkezi haline getirdiği andan

itibaren m.194 hükmü uygulama alanı bulmaya başlayacaktır³. Hükmün zamansal olarak uygulama alanını kaybettiği an ise, evliliğin kesin hüküm (boşanma veya evliliğin butlanı) veya ölüm ile sona ermesidir. Bir diğer anlatımla, kural olarak evlilik birliği devam ettiği sürece hüküm uygulama alanı bulacaktır⁴. Bu bağlamda, eşler arasında boşanma ya da evliliğin iptali davası devam ederken de söz konusu hüküm geçerli olmayı devam edecektir⁵. Ayrıca, eşler arasında evlilik birliği devam ederken de, aile konutu bu niteliğini kaybederse⁶, m.194 hükmü uygulama alanını kaybedecektir. Örneğin, her iki eşin de anlaşarak konutu aile konutu olarak kullanmaktan vazgeçmeleri, her iki eşin de geri dönme niyeti olmaksızın kesin bir biçimde aile konutundan taşınmaları, aile konutu üzerinde

³ Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.30; Zeiter, Alexandra/Schlumpf, Michael: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Personen- und Familienrecht-Partnerschaftsgesetz Art.1-456 ZGB-PartG, Zürich-Basel-Genf 2016, Art.169, N.4; Şıpka, Şükran: Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK. m.194), İstanbul 2004, s.89.

⁴ Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.11; Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.33; Tuor, Peter/Schnyder, Bernhard/Schmid, Jörg/Rumo-Jungo, Alexandra: Das schweizerische Zivilgesetzbuch, Zürich 2010, N.13; Schwander, Ivo: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I Art.1-456 ZGB (Herausgegeben von Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt, Thomas Geiser), 3. Auflage, Basel 2006, Art.169, N.4; Hegnauer, Cyril/Breitschmid, Peter: Grundriss des Eherechts, Bern 2000, N.17.21; Zeiter/Schlumpf, Art.169, N.4; Geiser Thomas: "Neues Eherecht und Grundbuchführung (Ergänzte Fassung des anlässlich der Generalversammlung des Verbandes Schweizerischer Grundbuchverwalter am 26 September 1986 in La Chaux – de Fonds gehaltenen Vortrages)", ZGBR 68/1987, s.17; Barlas, s.121; Kılıçoğlu, Ahmet: Aile Hukuku, Ankara 2016, s.250; Şıpka, s.89; Doğan, Murat: "Türk Medeni Kanununun Evliliğin Genel Hükümleri Bakımından Getirdiği Yenilikler", AÜHFD, C. 52 S. 4, 2003, s.108; Kamacı, Mahmut: "Aile Konutu Ve Hak Sahibi Eşin Bu Konutla İlgili Tasarruflarına Diğer Eşin Katılma Hakkı (Rıza) (TMK.nun 194. Maddesi)", Yargıtay Dergisi, 2004, S.1-2, s.119.

⁵ Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.11; Hegnauer/Breitschmid, N.17.21; Schwander, Art.169, N.9; Zeiter/Schlumpf, Art.169, N.4; Şıpka, s.96; Kamacı, s.120.

⁶ Evlilik birliği devam ederken aile konutu niteliğinin sona erdiğini ispat külfeti, bunu iddia eden eşe aittir (Zeiter/Schlumpf, Art.169, N.4; Schwander, Art.169, N.10).

hak sahibi olan eşin kendi kararı ile belirsiz bir süre için konutu terk etmesi⁷ durumları⁸ gibi.

III. TMK m.194 Hükümünün Maddi Olarak Uygulama Alanı

Söz konusu hükümde, aile konutuna ilişkin bir tanımlama yapılmadığından, bir konutun aile konutu niteliğinde kabul edilebilmesi için gerekli olan unsurlar, öğreti ve yargı içtihatları ile kabul edilmiştir. Aynı durum, İMK m.169 hükmü için de geçerlidir. Bu hususta genel kabul gören belirlemeyle, eşlerin iradesine göre, eşlerin sürekli olmak kaydıyla ortak konut olarak kullandıkları veya kullanmaları gereken konut, aile konutudur⁹. TMK m.194 hükmünün gerekçesinde ise aile konutu, eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı anılarla dolu bir alan olarak tanımlanmıştır. Eşlerin, aile konutu niteliği taşıyan konuttan kalıcı nitelikte olmayan uzun süreli taşınmaları (örneğin mesleki nedenlerle veya eğitim amaçlı olarak belirli süreliğine, yani geçici olmak kaydıyla başka bir şehre veya ülkeye yerleşmeleri) aile konutu niteliğini ortadan kaldırmayacaktır.

⁷ Aksi görüş için bkz. Hegnauer/Breitschmid, N.17.21; Dural, Mustafa/Öğüz, Tufan/Gümüş, Mustafa Alper: Türk Özel Hukuku, Cilt III, Aile Hukuku, İstanbul 2014, s.166, dpn.43; Kamacı, s.121 (Yazar aile konutu üzerinde hak sahibi olmayan eşin kendi rızası ile bir daha dönmek üzere konutu terk etmesi halinde aile konutu niteliğinin sona ereceğini kabul etmektedir. Aynı doğrultuda bkz. Hegnauer/Breitschmid, N.17.21). Türk Hukukunda bu hususta ayrıntılı açıklama bkz. Şıpka, s.93 vd.

⁸ Söz konusu durumlar ve bu hususta ayrıntılı açıklamalar için bkz. Schwander, Art.169, N.10.

⁹ Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.14; Zeiter/Schlumpf, Art.169, N.3; Weber, Roger: "Der zivilrechtliche Schutz der Familienwohnung", AJP 2004, s.30. Diğer tanımlamalar için bkz. Schwander, Art.169, N.6; Dural/Öğüz/Gümüş, s.165; Armutcuoğlu, Can Yalçın: "Aile Konutuna Sağlanan Koruma Ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği", MÜHF-HAD, C.17, S.1-2, s.414 vd.

Bu açıklamalar ışığında, öğretide bir konutun aile konutu niteliği taşıyabilmesi için, üç unsura ihtiyaç duyulduğu kabul edilmektedir. Bunlar; konut, aile ve yaşam merkezi haline getirmedir¹⁰. Konut, eşlerin düzenli olarak yerleşim amacıyla kullandıkları kapalı mekânları ifade eder¹¹. Konut unsuru açısından aile konutu olarak kullanılan yer müstakil bir ev, bir apartman dairesi, bir oda, hatta eşlerin hem işyeri hem de ev olarak kullandıkları yer olabilir. Aile unsuru için, kadın ve erkeğin oluşturduğu ve TMK hükümleri gereğince geçerli olarak kurulmuş bulunan bir evlilik olması yeterlidir. Resmi nitelikte olmayan birleşmelerde yaşanan konut m.194 hükmü kapsamına girmez¹². Eşlerin çocuklarının olup olmamasının bir önemi bulunmamaktadır. Yaşam merkezi unsuru için ise, aile konutuna ilişkin olarak m.194 hükmü ile getirilen koruma, sadece aile için yaşamsal önemi olan konut, yani evlilik ve aile yaşamının merkezi haline getirilmiş yer niteliğindeki konutlar için getirildiğinden, bu durumdaki konutlar aile konutu olarak kabul edilmektedir¹³. Bu nedenle de, eşlerin sadece bir tek aile konutu olabileceği kabul edilmekte-

¹⁰ Aile konutu kavramı için konut ve aile olmak üzere iki unsura gerek olduğuna ilişkin olarak bkz. Kılıçoğlu, s.241. Dört unsurun gerekli olduğuna ilişkin olarak ise bkz. Kamacı, s.117.

¹¹ Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.15; Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.17; Kılıçoğlu, s.241.

¹² Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.15a; Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.18; Schwander, Art.169, N.1; Zeiter/Schlumpf, Art.169, N.2; Şıpka, s.77; Kılıçoğlu, s.242; Doğan, Murat: “Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese: Aile Konutu”, AÜEHFD, C. VI, S.1-4, 2002, s.286; Kamacı, s.115.

¹³ TMK m.186 hükmünde yer alan eşlerin birlikte seçeceği konut (*evlilik konutu - eheliche Wohnung*) ile aile konutu bu açıdan birbirinden farklılık arz etmektedir. Öğretide aile konutunun, eşlerin birlikte seçeceği konuta göre daha dar kapsamlı olduğu ifade edilmektedir. Aile konutu ile eşlerin birlikte seçeceği konut ayrımına ilişkin ayrıntılı açıklama için bkz. Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.13a; Geiser, s.16; Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, N.11 vd.

dir¹⁴. İkinci bir konut veya yazlık ev vb. konutlar aile konutu niteliğinde kabul edilmemektedir.

IV. TMK m.194 Hükümünün Hukuki Niteliği

Söz konusu hüküm, evlilik birliğini koruyan bir hüküm niteliğinde olmakla birlikte, diğer koruyucu hükümlerden ayrıldığı nokta, hâkim tarafından alınacak bir kararla işlerlik kazanmayıp, kanunen bütün evlilikler için geçerli olmasıdır. Daha önce de belirtmiş olduğumuz üzere, eşler arasında hangi mal rejimi uygulanırsa uygulansın, m.194 hükmü bütün evlilikler için uygulama alanı bulacak bir hükümdür. Bununla birlikte, m.194 hükmünde yer alan düzenlemenin aile konutu üzerinde hak sahibi olan eş açısından ne tür bir sınırlama getirdiği hem İsviçre hem de Türk öğretisinde tartışmalıdır. Bu konuda ileri sürülen görüşler başlıca üç başlık altında toplanmaktadır. Bunlardan ilki, hükümde yer alan sınırlamanın fiil ehliyeti (*Handlungsfähigkeit*) sınırlaması olduğu yönünde olup, söz konusu görüş İsviçre öğretisinde çoğunluk görüşü¹⁵ niteliğini haiz bulunmaktadır. Diğer görüşe göre ise, söz konusu hükümde yer alan sınırlama bir tasarruf yetkisi (*Verfügungsfähigkeit/Dispositionsfähigkeit*)

¹⁴ Zeiter/Schlumpf, Art.169, N.3; Geiser, s.17; Weber, s.30; Dural/Öğüz/Gümüş, s.165; Doğan, Aile Konutu, s.286; Kamacı, s.118; Armutcuoğlu, s.415. Bununla birlikte çok istisnai olarak sağlık veya mesleki sebeplerle birden fazla aile konutu olabileceği de öğretilerde kabul edilmektedir. Örneğin bir çiftçinin kışın şehirde yazın köyde yaşaması veya aile bireylerinden birinin sağlık sorunları nedeniyle tedavisi için bir kısım aile bireylerinin ilde bir kısım aile bireylerinin ilçede yaşaması gibi. Bu durumlarda aynı anda aile konutu niteliği taşıyan iki konutun bulunduğu kabul edilmektedir (Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.16; Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.27; Geiser, s.17; Schwander, Art.169, N.6).

¹⁵ Hegnauer/Breitschmid, N.17.17; Tuor/Schnyder/Schmid/Rumo-Jungo, N.13. İsviçre öğretisinde bu görüşte olan diğer yazarlar için bkz. Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.11; Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.37a.

sınırlaması niteliğindedir¹⁶. Türk hukukunda öğreti¹⁷ ve içtihatlarda¹⁸ hakim görüş niteliğinde olan bu görüş, İsviçre hukukunda¹⁹ azınlık görüşü niteliğindedir. Bir diğer görüş uyarınca²⁰ ise, söz konusu hükümde yer alan sınırlama evlilik birliğinden doğan katılma hakkı (*eherechtlich motiverstes Mitspracherecht*) niteliğindedir.

Kanaatimizce de söz konusu hükümde yer alan sınırlama bir tasarruf yetkisi sınırlaması niteliğindedir²¹. Zira fiil ehliyeti sınırlaması olduğu kabul edilirse, hukuki işlemde bulunan eşin hukuki işlem ehliyeti sınırlanmış olacağı için hem taahhüt yani borçlandırıcı hem de tasarruf işlemlerinde diğer eşin rızasına ihtiyaç duyulacaktır²². Oysa, hükmün koruma amacıyla kanaatimizce taahhüt işlemleri yer almamaktadır. Zira

¹⁶ Fiil ehliyeti ve tasarruf yetkisi kavramlarının karşılaştırması için bkz. Bucher, Eugen/Aebi-Müller, Regina E.: Berner Kommentar, Die natürlichen Personen, Art. 11-19d ZGB - Rechts- und Handlungsfähigkeit, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Bern 2017, Art.11 ZGB, N.28.

¹⁷ Barlas, s.121; Dural/Öğüz/Gümüş, s.168; Doğan, s.109; Oğuzman, M. Kemal/Seliçi, Özer/Oktay Özdemir, Saibe: Eşya Hukuku, İstanbul 2017, s.218 (yazarlar m.194 hükmünde yer alan sınırlamanın tasarruf yetkisi kısıtlaması niteliğinde olduğunu ve buna ilişkin şerhin de tasarruf yetkisine ait kısıtlamaların şerhi niteliğinde olduğunu ifade etmektedir. Aynı yönde bkz. Sirmen, s.208. Aksi görüş için bkz. Serozan, Rona: “Aile Konutu Şerhine Değişik Bir Yaklaşım”, Prof. Dr. Ali Naim İnan’a Armağan, Ankara 2009, s.594). Kılıçoğlu ise, söz konusu aile konutu üzerindeki hakları sınırlandıran işlemlerin tasarruf yetkisini sınırlandıran işlemler olduğunu ifade etmekle birlikte (s.252), söz konusu hüküm ile aile konutu ile ilgili bazı hukuksal işlemlerin diğer eşin rızasına bağlı tutulduğunu belirtmektedir (s.256). Türk hukukunda m.194 hükmünde yer alan sınırlamanın fiil ehliyeti sınırlaması olduğuna ilişkin görüş için bkz. Armutcuoğlu, s.426.

¹⁸ Yargıtay HGK 26.10.2005 tarih ve E.2005/12-676, K.2005/600 sayılı kararı. Bununla birlikte HGK’nın 13.12.2017 tarih ve E.2017/2-2906, K.2017/1723 sayılı kararında hükümde yer alan sınırlamanın fiil ehliyeti sınırlaması olduğu ifade edilmiştir (Kararlara www.kazanci.com adresinden erişilmiştir. Erişim tarihi 04.07.2018).

¹⁹ Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.38a.

²⁰ Schwander, Art.169, N.15; Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.14; Şıpka, s.49 vd.; Acar, Faruk: Aile Hukukunda Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı, Ankara 2007, s.178-179.

²¹ Çalışma konumuzun sınırlarını aşmamak adına bu konudaki tartışmaların ayrıntılarına girmeyip, sadece görüşümüzü belirtmekle yetiniyoruz.

²² Hegnauer/Breitschmid, N.17.17.

mehaz kanun olan İMK m.169 hükmünün yasalaşma sürecinde²³ yapılan tartışmalar da bunu göstermektedir. Böylece TMK m.194 hükmü kapsamında aile konutu üzerinde hak sahibi olan eş, söz konusu hüküm gereğince aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshederken, aile konutunu devrederken veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlandırırken diğer eşin rızasını almak zorundadır. Burada hak sahibi olan eşin aile konutu üzerindeki hakları sınırlandırmasına ilişkin işlemleri tasarruf işlemi niteliğindeyse, diğer eşin rızasına ihtiyaç duyulacaktır. Bununla birlikte aile konutunu devir işlemlerine ilişkin olarak da, örneğin satım, bağışlama gibi, taahhüt işlemleri değil, tasarruf işlemi sırasında diğer eşin rızasına ihtiyaç duyulacaktır²⁴. Oysa diğer görüş, yani fiil ehliyeti sınırlaması görüşü kabul edilirse hem taahhüt hem de tasarruf işlemlerinde diğer eşin rızası aranacaktır ki, kanaatimizce m.194 hükmünün koruma amacına taahhüt işlemleri girmemektedir.

V. TMK m.194 Hükmü Kapsamında Diğer Eşin Rızasına İhtiyaç Duyulan Hukuki İşlemler

Söz konusu hükümde, İMK m.169 hükmünden farklı olarak “hukuki işlem” kavramına yer verilmemiştir. Sadece aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini fesih, aile konutunu devir ve aile konutu üzerindeki hakların sınırlanması kavramlarına yer verilmiştir. Oysa İMK m.169 hükmünde aile konutu üzerindeki hakları sınırlandıran diğer hukuki işlemler ifadesi yer almaktadır. Bu kapsamda, İMK m.169 hükmü daha doğru olmakla birlikte, TMK m.194 hükmü bakımından da aynı esas kabul edilmektedir.

²³ İMK m.169 hükmünün yasalaşma sürecine ilişkin olarak bkz. Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.38.

²⁴ Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.38a; Doğan, Aile Konutu, s.291-292.

Aşağıda ele alacağımız Yargıtay HGK kararına konu olayda aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin yapmış olduğu işlem, ipotek kurma işlemi olduğu için, çalışma konumuzun sınırlarını aşmamak adına bu başlık altında sadece m.194 hükmünde yer alan ve diğer eşin rızasına ihtiyaç duyulan aile konutu üzerindeki hakları sınırlandıran işlemlerin neler olduğu ele alınacaktır. Kira sözleşmesiyle ilgili işlemler ve devir işlemlerine yer verilmeyecektir²⁵.

A. Aile Konutu Üzerindeki Hakları Sınırlandıran Hukuki İşlemler

Daha önce de ifade etmiş olduğumuz üzere, hükmün kapsamına sadece hukuki işlemler girmektedir. Bunun dışındaki sadece fiili nitelikte işlemler veya pasif davranışlar, örneğin hak sahibi olan eşin aile konutunda inşaat değişiklikleri yapması veya aile konutunu bakımsız bırakması, m.194 hükmü kapsamında yer almamaktadır²⁶. Diğer yandan, aile konutu üzerinde hukuki işlemde bulunan hak sahibi eşin, bu hukuki işlemde diğer eşin rızasına ihtiyaç duyması için, söz konusu hukuki işlemin aile konutu üzerindeki hakları sınırlandırması gerekmektedir. Bu bağlamda, hak sahibi olan eşin aile konutu üzerindeki hakkını ortadan kaldıran hukuki işlemlerde ve aynı zamanda aile konutu üzerinde hakları beklenmeyen değişikliklere (sınırlandırmalara) tâbi kılacak veya aile konutu üzerindeki haklarda mevcut bir değişiklik yaratmasa bile, gelecekte aile konutunun kaybına sebep olabilecek önemli bir tehlikeyi içinde barındı-

²⁵ Bu hususta ayrıntılı açıklama için bkz. Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.49 vd.; Hegnauer/Breitschmid, N.17.22 vd.; Kılıçoğlu, s.242 vd.; Şıpka, s.133 vd., s.117 vd.

²⁶ Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.34; Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.46; Eitel, s.217; Zeiter/Schlumpf, Art.169, N.9.

ran hukuki işlemlerde, m.194 hükmü kapsamında diğer eşin rızası aranacaktır. TMK m.194/I hükmünde yer alan, “aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz” ifadesi ile bu tarz işlemler bakımından sınırlı bir sayım yapılmamış olduğundan, hangi tür hukuki işlemlerin bu kapsamda yer alacağı belirlenmesi gerekmektedir. Ekonomik açıdan mülkiyet devri ile aynı olan veya ailenin, aile konutunu kullanmasını hukuken imkânsız kılan ya da önemli ölçüde kısıtlayan örneğin kira, intifa hakkı veya oturma hakkı, alt kira, kira sözleşmesinin devri, oturma hakkı veya intifa hakkından feragat, miras payı veya ortaklık payının devri gibi hukuki işlemlerde diğer eşin rızası aranacaktır²⁷. Aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin, aile konutunu taşınmaz rehni, özellikle ipotek konusu yapmasında, diğer eşin rızasının aranıp aranmayacağı, söz konusu kanun hükmünde taşınmaz rehnine ilişkin açık bir ifade bulunmadığı gerekçesiyle, İsviçre öğretisinde²⁸ tartışmalı iken, Türk hukukunda²⁹ ipotek işlemlerinin de m.194 kapsamında yer alacağı noktasında duraksama bulunmaktadır.

Öğretide, aile konutundan yararlanmayı etkilemeyen veya oldukça az etkileyen taşınmaz irtifaklarında, örneğin kaynak irtifakı, geçit irtifakı gibi, diğer eşin rızasının aranmayacağı kabul edilmektedir³⁰.

²⁷ Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.42; Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.52; Schwander, Art.169, N.16; Zeiter/Schlumpf, Art.169, N.8; Dural/Öğüz/Gümüş, s.166; Şıpka, s.123 vd.; Kılıçoğlu, s.252; Doğan, Aile Konutu, s.290.

²⁸ Söz konusu tartışmalar için bkz. Eitel, s.215, dpn.6 ve s.217 vd.; Schwander, Art.169, N.16; Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.46; Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.53 vd.; Geiser, s.19; Zeiter/Schlumpf, Art.169, N.8;

²⁹ Kılıçoğlu, s.252; Şıpka, s.127; Barlas, s.127; Doğan, s.107; Dural/Öğüz/Gümüş, s.166-167; Kamacı, s.129.

³⁰ Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.45; Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.52; Eitel, s.216; Geiser, s.21.

Aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin üçüncü bir kişiye alım veya ön alım hakkı tanınmasında ise, m.194 hükmü kapsamında diğer eşin rızasının aranıp aranmayacağına ilişkin olarak, İsviçre-Türk öğretisinde ön alım hakkı bakımından diğer eşin rızasının aranmayacağı, zira ön alım hakkının kullanılabilmesi için öncelikle satım veya satıma eş değer bir işlemin yapılmış olması gerektiği, bu işlemde ise zaten diğer eşin rızası aranacağından, ön alım hakkı kurulmasında/tanınmasında diğer eşin rızasına gerek olmadığı görüşü hakimdir³¹. Alım hakkı bakımından ise, üçüncü kişiye tanınan ve şerh verilen alım hakkı, evlilik birliği devam ederken koşulsuz olarak, yani başka bir işleme gerek kalmaksızın herhangi bir zamanda kullanılabilir ise, aile konutunun satımı gerçekleşeceği için, alım hakkı tanınmasında diğer eşin rızasının aranacağı kabul edilmektedir³².

B. Rıza Koşulunun Arandığı Hukuki İşlemlerde Rıza Gösterilmemesinin Hukuki Sonuçları

1. Geçerli Bir Rızanın Unsurları

Aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin, TMK m.194 hükmü kapsamında diğer eşin rızasına tâbi olan bir hukuki işlemde bulunmasında, bu hukuki işlemin arzu edilen hukuki sonuçları meydana getirebilmesi için diğer eş tarafından rıza verilmiş olması gerekmektedir. TMK m.194 hükmünde rıza koşulu ile ilgili olarak, diğer eşin açık rızasının bulunması gerektiği ifade edilmektedir. Bunun dışında rızanın unsurları-

³¹ Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.45; Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.52; Schwander, Art.169, N.16; Eitel, s.222; Zeiter/Schlumpf, Art.169, N.8.

³² Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.45; Eitel, s.222; Schwander, Art.169, N.16; Şıpka, s.128.

na ilişkin bir belirleme yer almamaktadır. Bu noktada öncelikle belirlenmesi gereken husus, rızanın zamanıdır. Bu hususta öğretide³³ kabul edilen, rızanın, rızaya tâbi işlem yapılmadan önce (izin), işlem yapıldığı sırada ve işlem yapıldıktan sonra (icazet) gösterilebileceğidir. Zira söz konusu hükümde, en geç işlem sırasında rıza verilmelidir ifadesi yer almadığı için, işlem öncesinde, sırasında ve sonrasında rıza verilebilir. Rızanın şekline ilişkin olarak ise, kanunda açık bir şart öngörülmediği için, herhangi bir şekilde (sözlü, yazılı veya resmi) verilebileceği kabul edilmektedir³⁴. Ancak ispat problemleri açısından yazılı rıza verilmesinde fayda bulunmaktadır. Bununla birlikte, Kanun'da açık rıza arandığı için, zımni olarak rıza verilemeyecektir. Rıza, varması gerekli bir irade beyanı olduğu için, yöneltileceği kişinin de belirlenmesi gerekmektedir. İspat kolaylığı bakımından, rızanın aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin işlem yapmış olduğu hukuki işlemin karşı tarafına yöneltilmesi gerektiği ifade edilmektedir³⁵. Bununla birlikte öğretide³⁶, hukuki işlemde bulunan eşe de rızanın yöneltilmesinin yeterli olacağı kabul edilmektedir. Son olarak ise, rıza içerik açısından yeterince somut olmalı ve belirli bir işlemi konu almalıdır³⁷. Bir başka anlatımla, önceden, ileride yapılması muhtemel bütün işlemlere toptan rıza verilmesi geçerli bir rıza olarak kabul edilmeyecektir.

³³ Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.50; Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.62; Schwander, Art.169, N.18; Geiser, s.20; Zeiter/Schlumpf, Art.169, N.10; Barlas, s.128; Şıpka, s.141; Doğan, Aile Konutu, s.291.

³⁴ Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.49; Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.63; Schwander, Art.169, N.19; Geiser, s.19; Barlas, s.128; Dural/Öğüz/Gümüş, s.168; Şıpka, s.141; Doğan, Aile Konutu, s.291; Kamacı, s.131.

³⁵ Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.48.

³⁶ Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.61; Barlas, s.128.

³⁷ Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.47; Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.60; Schwander, Art.169, N.17; Geiser, s.20; Zeiter/Schlumpf, Art.169, N.10; Barlas, s.128; Dural/Öğüz/Gümüş, s.168.

2. Hukuki İşlemden Sonra Verilen Rızanın (İcazetin) Sonuçları

Yukarıda da ifade etmiş olduğumuz üzere, m.194 kapsamında rızaya tâbi olan hukuki işlemlerde verilecek olan rıza, işlem sonrasında da verilebilir. Bu durumda, söz konusu hukuki işlem geçmişe etkili (*ex tunc*) olarak geçerli hale gelecektir. Rıza verilene kadar ki süreçte ise, hukuk işlem askıda, yani eksik (*unvollständig/in der Schwebe*) bir işlem niteliğindedir³⁸. Rızanın verilmesi ile birlikte işlem tamamlanmış olacak ve hukuki sonuçlarını meydana getirmeye başlayacaktır. Eğer m.194 kapsamında diğer eşin rızasının aranacağı hukuki işlemin belirli bir süre içerisinde yapılma zorunluluğu varsa ve rıza, bu sürenin bitiminde hâla verilmemişse, süre bittikten sonra verilen rızanın işlemi geçerli hale getirmeyeceği kabul edilmektedir³⁹. Ayrıca, aile konutu ile ilgili işlemin tarafı olan üçüncü kişi, rıza vermeyen veya rızası alınmayan eşin bu işleme icazet verip vermeyeceği konusundaki kararını bildirmesi için, yetkisiz temsile ilişkin Türk Borçlar Kanunu (TBK) m.46/II hükmünde olduğu gibi uygun bir süre verebilir⁴⁰. Bu süre içinde eş icazet vermediği takdirde, işlem kesin hükümsüz hale gelir.

Aile konutu ile ilgili hukuki işlem diğer eşin rızası alınmadan yapılmışsa ve işlem yapıldıktan sonra fakat eş henüz işleme rıza vermediği-

³⁸ Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.62; Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.51; Barlas, s.128; Şıpka, s.141, 149. Rıza alınmadan yapılan işlemin geçersiz olduğu, ancak burada askıda geçersizlik olduğuna ilişkin olarak bkz. Doğan, s.108; Kamacı, s.130.

³⁹ Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.51; Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.62.

⁴⁰ Kılıçoğlu, s.257; Doğan, Aile Konutu, s.292.

ni açıklamadan⁴¹ önce evlilik boşanma, kesinleşmiş iptal kararı veya ölüm yoluyla sona ererse veya aile konutu bu niteliğini kaybederse, işlemin kendiliğinden geçerlilik kazanacağı kabul edilmektedir^{42 43}. Eşin rızası alınmadan yapılan hukuki işleme sonradan da rıza gösterilebileceği için, eşin açıkça rıza göstermediğini ifade etmediği durumlarda işlem kesin hükümsüz değildir. Kesin hükümsüz olmayan bir hukuki işlem, bir diğer anlatımla eksik bir işlem, biraz önce ifade etmiş olduğumuz durum-

⁴¹ Şıpka “eş henüz işleme rıza vermediğini açıklamadan” ifadesi yerine, “geçersizlik ileri sürülmediği” ifadesini kullanmakta ve işlem yapıldıktan sonra, henüz daha diğer eş tarafından geçersizlik ileri sürülmediği hallerde evliliğin sona ermesi halinde, işlemin geçmişe etkili olarak geçerli hale geleceğini ifade etmektedir (s.171). Barlas bu hususta isabetli olarak, eşin “geçersizliği ileri sürmesi” ifadesinden, eşin işleme icazet vermediği ve işlemin geçersiz olduğu anlamının çıkarılabileceğini ve böyle bir durumda artık işlem geçersiz olduğu için, işlemin bu durumlarda geçmişe etkili olarak geçerli hale gelemeyeceğini ifade etmektedir (s.129, dpn.53).

⁴² Bu yönde bkz. Barlas, s.129 (Ayrıca yazar evliliği sona erdiren veya aile konutu niteliğini sona erdiren durumların henüz işlem yapılmadan önce ortaya çıkması ve işlemin yapıldığı sırada zaten mevcut olması durumunda, işlemin geçerliliğinin zaten diğer eşin rızasına bağlı olmayacağını ve serbestçe yapılabileceğini isabetle ifade etmektedir, s.129 ve ayrıca bkz. s.129, dpn.54); Kamacı, s.132. İMK m.169 hükmünde yer alan sınırlamanın tasarruf yetkisi sınırlaması olduğundan hareketle, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin yapmış olduğu tasarruf işleminin, ailenin konuttan taşınması veya evliliğin sona ermesi nedeniyle aile konutu niteliğinin sona ermesi durumunda, tasarruf yetkisi sonradan kazanılmış olacağı için, tasarruf işleminin iyileşeceğine ilişkin olarak bkz. Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.40. Ancak yazarlar burada rıza alınmadan yapılan tasarruf işleminin sonradan iyileşmesine ilişkin olarak, henüz rıza verilmemiş olması ile rıza verilmediğinin açıkça ifade edilmesi arasında bir ayrım yapmamaktadır.

⁴³ Yargıtay 2. HD 7.6.2010 tarih ve E.2009/8276, K.2010/11146 sayılı kararında “...Evliliğin devamı sırasında, hak sahibi eş tarafından aile konutunun devri veya bu konut üzerindeki hakların sınırlandırılması diğer eşin rızasına bağlanmıştır. Rızası gereken eş, yapılan devir işleminin geçersizliğini ancak evlilik birliği devam ediyorsa isteyebilir. Evlilik birliğinin boşanma ile sona ermiş olması karşısında Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddeye dayalı olarak davanın kabulüne karar verilmesi doğru olmamıştır.” şeklinde karar vermiştir. Kanaatimizce evlilik birliği devam ederken eş rıza vermediğini açıkça ifade etmişse, işlem kesin hükümsüz hale gelmiştir. Kesin hükümsüz işlemin geçersizliği ise her zaman istenebilecektir. Aynı yöndeki karar için bkz. 2. HD 13.1.2010 tarih ve E. 2009/19922, K. 2010/387; 2.HD 7.7.2014 tarih ve E. 2014/12999, K. 2014/15762; 2. HD 12.1.2016 tarih ve E. 2015/17120, K. 2016/265 sayılı kararlar. (Kararlara www.kazanci.com adresinden erişilmiştir. Erişim tarihi 04.07.2018).

larda, yani evliliğin sona ermesi veya başka bir nedenle aile konutu niteliğinin sona ermesi durumlarında, geçmişe etkili olarak geçerli hale gelebilecektir. Zira bu hallerde, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eş artık tasarruf yetkisini kazanmış olacağından, tasarruf yetkisi eksikliği sona erecek ve işlem geçmişe etkili olarak geçerli hale gelecektir. Oysa, TMK m.194 hükmünde yer alan sınırlama, fiil ehliyeti sınırlaması niteliğinde kabul edilirse, bu saydığımız durumlarda işlem geçmişe etkili olarak geçerli hale gelmeyecektir. Zira tasarruf işlemlerinde, işlemde bulunun kişi işlem yaptığı sırada tasarruf yetkisine sahip değilse, sonradan kazandığı tasarruf yetkisi ile işlem geçmişe etkili olarak geçerli hale gelecektir⁴⁴. Oysa fiil ehliyeti, bir başka ifadeyle hukuki işlem ehliyeti, bir hukuki işlemin geçerli olarak hüküm ve sonuç doğurması için aranan ve bu anlamda hukuki işlemin geçerlilik unsurları arasında yer alan bir şarttır. Dolayısıyla, m.194 hükmündeki sınırlama fiil ehliyeti sınırlaması olarak kabul edilirse, rıza alınmadan hukuki işlem yapıldığında, söz konusu hukuki işlem kesin hükümsüz yani geçersiz olacaktır. Hukuki işlem ehliyeti yokluğu nedeniyle geçersiz olan işlemin, sonradan hukuki işlem ehliyetinin kazanılması yoluyla geçerliliğinden de bahsedilemeyecektir⁴⁵.

3. Rıza Verilmemesinin Sonuçları

Yukarıda ifade etmiş olduğumuz üzere, TMK m.194 hükmü kapsamında diğer eşin rızasına ihtiyaç duyulan hukuki işlemlerde, rıza verecek olan eş, bu rızayı işlemde sonra da verebilir. Böyle bir durumda işlem eksik bir işlem niteliğinde olup, verilen rıza ile işlem geçmişe etkili

⁴⁴ Bu hususta bkz. von Tuhr, Andreas/Peter, Hans: Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. I, 3. Auflage, Zürich 1979, s.220.

⁴⁵ von Tuhr/Peter, s.220.

olarak baştan itibaren geçerli hale gelecektir. Eğer rıza gösterecek eş, açık bir şekilde rıza vermediğini ifade ederse, bu durumda işlem geçmişe etkili olarak kesin hükümsüz (*nichtig*) hale gelecektir⁴⁶. Bu durumda, hak sahibi olan eşle işlem yapan üçüncü kişinin rızanın varlığı ve geçerliliğine ilişkin iyiniyetli olması da, sonucu değiştirmeyecek, yani işlem tarafı olan üçüncü kişinin iyiniyeti korunmayacaktır⁴⁷. Bu bağlamda, kesin hükümsüzlük yaptırımına bağlı olan sonuçlar, burada da söz konusu olacaktır⁴⁸. Örneğin, dava konusu yapılmış bir durum varsa hâkim tarafından işlemin kesin hükümsüz olduğu re'sen dikkate alınacak, herkes tarafından işlemin kesin hükümsüz olduğu ileri sürülebilecektir. Rızanın açık bir şekilde verilmemesi durumunda herhangi bir dava açılmasına gerek olmadan işlem kendiliğinden kesin hükümsüz hale gelecek, ancak işlemin kesin hükümsüz olduğuna ilişkin tespit davası açılabilir.

Rıza verilmesi gereken hukuki işlemin türüne göre, işlemin kesin hükümsüz olması ve bu kesin hükümsüzlüğün ileri sürülmesi durumunda sebepsiz zenginleşme veya istihkak davası yoluyla tasfiye gündeme gelecektir⁴⁹. Öte yandan, rıza gösterilmeyen hukuki işleme dayanılarak tapu kütüğüne yapılan bir tescil söz konusu olursa, yolsuz tescilin düzeltilmesi

⁴⁶ Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.59; Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.69; Barlas, s.129. Söz konusu geçersizliğin kendine özgü, butlan benzeri bir geçersizlik olduğuna ilişkin olarak bkz. Dural/Öğüz/Gümüş, s.168; Kılıçoğlu, s.257. Bir kişinin diğer eşin rızasını almadan aile konutunu bilerek devralması veya lehine ipotek tesisi ve diğer eşin karşı çıkması halinde devir veya kısıtlayıcı ayni hak hüküm ifade etmez ise de burada bu devir veya ipoteğin mutlak butlanla geçersiz olduğunun ileri sürülemeyeceğine ilişkin olarak bkz. Reisoğlu, Safa: “Yeni Medeni Kanun’un Bankaları İlgilendiren Başlıca Farklı Düzenlemeleri”, Bankacılar Dergisi, S.40, 2002, s.69.

⁴⁷ Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.59; Barlas, s.129.

⁴⁸ Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.70.

⁴⁹ Hausheer/Reusser/Geiser, Art.169, N.60; Bräm/Hasenböhler, Art.169, N.72.

davası da gündeme gelecektir. Bu noktada belirtmek gerekir ki, yolsuz tescilin düzeltilebilmesi için iyiniyetli üçüncü kişi tarafından TMK m.1023 hükmü kapsamında bir kazanım olmaması gerekmektedir. Bunun dışında adına yolsuz tescil yapılan kişinin, söz konusu aile konutunu iyiniyetle kazanımı mümkün değildir.

Bu başlık altında, son olarak ele almak istediğimiz husus, aile konutu ile ilgili hukuki işlem diğer eşin rızası alınmadan yapılmış ise ve işlem yapıldıktan sonra eş rıza vermediğini açıkça ifade etmişse, işlem geçmişe etkili olarak baştan itibaren kesin hükümsüz hale geleceğinden; eşin rıza vermediğini açıklamasından sonra yukarıda bir önceki başlıkta değindiğimiz evliliğin sona ermesi veya aile konutu niteliğinin sona ermesi durumlarının gerçekleşmesi, kesin hükümsüz işlemi geçerli hale getirmeyecektir⁵⁰.

Çalışma konumuzda, temelde cevap aradığımız sorunun cevabı ve özellikle aşağıda ele alacağımız HGK kararı biraz önce ifade ettiğimiz görüş ile yakından ilintili durumdadır. Bu noktada, özetle tekrar ifade etmek gerekirse; aile konutu ile ilgili hukuki işlem diğer eşin rızası alınmadan yapılmış ve eş henüz rıza vermediğini açıklamamışsa, işlem askıda olduğu için evliliğin sona ermesi veya aile konutu niteliğinin sona ermesi durumlarında işlem kendiliğinden geçmişe etkili olarak geçerli hale gelecektir Ancak tekrar belirtmek gerekir ki, bu sonucun gerçekleşmesi için, saydığımız durumların eş icazet vermediğini açıklamadan önce gerçekleşmesi gerekmektedir. Buna karşılık, eş icazet vermediğini açıkladıktan sonra işlem kesin hükümsüz hale geleceğinden, saydığımız du-

⁵⁰ Barlas, s.129.

rumların gerçekleşmesi halinde işlemin kendiliğinden geçerli hale gelmesi de mümkün olmayacaktır. Zira işlem bir kere kesin hükümsüz hale gelmiştir ve kesin hükümsüz işlemin de tekrardan geçerli hale gelmesinden (iyileşmesinden) bahsedilemeyecektir. Bu bağlamda, çalışma konumuzu seçmeye bizi yönlendiren HGK kararında, ifade ettiğimiz bu durumlardan hangisinin söz konusu olduğu ve HGK'nın ne yönde bir çözüm bulduğuna değinmeden önce, kısaca HGK kararına konu olayı anlatıp, ardından bu hususlara değinmenin yerinde olacağını düşünüyoruz.

VI. Yargıtay HGK'nın 24.05.2017 tarih ve E.2017/2-1609, K.2017/965 Sayılı Kararının Değerlendirilmesi⁵¹

A. Dava Konusu Olayın Gelişimi

Davacı eş, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşinin ipotek tesis ettirmesine rıza göstermemiş ve aile konutu üzerinde rızası olmadan ipotek tesis ettirildiği için Konya 4. Aile Mahkemesinde ipoteğin kaldırılması ve aile konutu şerhi konulmasına ilişkin dava açmıştır. Davanın devamı sırasında 31.05.2012 tarihinde davalı eş vefat etmiştir. Yapılan yargılama sonunda ilk derece mahkemesi 19.12.2013 tarih ve E.2011/850, K.2013/982 sayılı kararı ile davanın kabulüne karar vermiştir. Davalı vekili tarafından karar temyiz edilmiş ve Yargıtay 2.HD'nin 24.03.2015 tarih ve E.2014/9016, K.2015/5407 sayılı kararı ile, “... *Aile konutunun, hak sahibi eş tarafından devri ve konut üzerindeki hakların sınırlandırılması, diğer eşin açık rızasına bağlıdır (TMK m. 194/1). Bu rıza alınmadan konutla ilgili yapılan tasarruf işlemi geçersizdir. Bu geçersizliği,*

⁵¹ Aynı yöndeki bir diğer karar için bkz. HGK 24.5.2017 tarih ve E.2017/2-1608, K.2017/964. (Kararlara www.kazanci.com adresinden erişilmiştir. Erişim tarihi 04.07.2018).

rızası gereken eş, konutun bu vasfını devam ettirmesi koşuluyla ancak evlilik birliği süresince ileri sürebilir. Evlilik ölümle veya boşanma yahut da iptal kararıyla sona ermiş ise, Türk Medeni Kanununun 194. maddesinin “aile konutuna” sağladığı koruma da sona erer ve rıza alınmadan yapılan tasarruf işlemi yapıldığı andan itibaren geçerlilik kazanır. Davacı ile aile konutu üzerinde ipotek tesis ettiren eşi İ.'in evliliği, İ.'in yargılama devam ederken 31.05.2012 tarihinde ölümü ile sona ermiştir. Evlilik ölüm ile sona erdiğine göre davaya konu taşınmaz aile konutu olma niteliğini kaybetmiştir. Diğer bir ifadeyle evliliğin sonlanmasıyla aile konutu ile kira sözleşmesini feshetme, devretme ve üzerindeki hakları sınırlandırmaya dair kısıtlama "kendiliğinden" ortadan kalkar. Bu husus gözetilerek konusuz kalan dava hakkında "karar verilmesine yer olmadığına" şeklinde karar verilmesi gerekirken, Türk Medeni Kanununun 194. maddesine dayanılmak suretiyle yazılı şekilde "ipoteğin kaldırılmasına" karar verilmesi doğru görülmemiştir...", gerekçesiyle oyçokluğu ile bozulmuştur.

İlk derece mahkemesinin direnmesi üzerine HGK tarafından yapılan incelemede “Direnme yolu ile Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık, aile konutu niteliğini haiz taşınmazda ipotek tesis eden davacı eşin ölümü üzerine davacı eşin Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesinde sağlanan korumadan yararlanıp yararlanmayacağı, burada varılacak sonuca göre ipoteğin kaldırılması talebinin konusuz kalıp kalmayacağı noktasında toplanmaktadır. Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerekçelerine nedenlere göre Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken önceki kararda direnilmesi

usul ve yasaya aykırıdır. Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında TMK'nın 194. maddesinde tanınan aile konutu korumasının evliliğin ölüm ile sona ermesi durumunda da devam edeceği, sözü edilen hükmün sadece evliliğin korunması için getirilmiş bir hüküm olmadığı, aksi halde malik olmayan eşin TMK'nın 240, 279 ve 652. maddelerinde yer alan haklarını kullanamayacağı, davacının bu davayı açmakta hukuki yararının devam ettiği gerekçesiyle direnme kararının usul ve yasaya uygun olduğu belirtilmiş ise de bu görüş Kurul çoğunluğunca benimsenmemiştir. Yukarıda açıklanan nedenlerle, davalı ...'ın ölümü sebebiyle konusuz kalan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına şeklinde hüküm tesisi gerekirken önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu sebeple direnme kararı bozulmalıdır.” şeklinde karar verilmiştir.

Karşı oy yazısında ise, “Yargıtay Hukuk Genel Kurulu' nun değerli çoğunluğu ile aramızdaki uyumsuzluk; Özel Daire'nin bozma ilamında belirtildiği gibi, yargılama sırasında davalı eşin (malik eşin) ölümü nedeniyle, aile konutuna tanınan korumanın sona erip ermeyeceği, rıza alınmadan yapılan tasarruf işleminin yapıldığı andan itibaren geçerlilik kazanıp kazanmayacağı, aile konutu niteliğinin devam edip etmeyeceği ve sonuçta davanın konusuz kalıp kalmayacağına ilişkindir. ...aile konutu, sıradan bir mal olmayıp, aile konutunun, her iki eş ve varsa çocuklar için maddi değerinin yanında, manevi değeri bulunmaktadır. Eşlerden birinin ölümü halinde dahi, sağ kalan eş ve varsa çocuklar için aile konutunun bu değeri ortadan kalkmaz, aksine yaşanmış ortak anılardan dolayı özellikle manevi değeri daha da artar. Aile konutunun öneminden dolayı, kanun koyucu Türk Medeni Kanunu' nda, aile konutu

ile ilgili önemli düzenlemelere yer vermiştir. ...Açıkça görülüyor ki kanunun koyucu, aile konutunun maliki olmayan eş yararına, aile konutu ile ilgili, aile konutunun maliki olan eşin sağlığında başlayıp (TMK m.194) ve ölümünden sonra da devam eden (TMK m.240,652) adeta bir koruma zinciri oluşturmuştur. Bu sebeple, aile konutunun maliki olan eşin ölümünden sonra da sağ kalan eş açısından, ortak konutun aile konutu niteliği sürmektedir. Somut olayda davacı (sağ eş), evlilik birliği sürerken aile konutunun üzerine tesis edilen ipotekle ilgili, açık rızasının alınmadığını (TMK m.194/1) iddia ederek, eşi sağ iken bu davayı açmış, yargılama devam ederken malik eş (davalı) ölmüştür. Dolayısıyla davacı, evlilik birliğinin devamı sırasında, ipotek sözleşmesinin geçersizliğini ileri sürmüştür. Bu durumda, şayet, açık rıza alınmadan ipotek tesis edilmiş ise, ipotek ile ilgili işlem hükümsüz demektir. Hükümsüz bir işleme imza atan eşin ölümüyle de o işlem geçerli hale gelemez. Yani ölü olan bir işlem diriltilemez. Aksi düşünce kabul edilirse, kanunda aile konutu ile ilgili yapılan koruma zinciri kopacak, sağ kalan eş kanundan kaynaklanan (TMK m. 240 ve TMK m.652) haklarından yararlanamayacaktır. Olayımızda taşınmaz halen ipotekli şekilde murisin terekesinde durmaktadır. Ancak, ipotek alacaklısı banka, ipotegin paraya çevrilmesi için icra takibi başlatmıştır. Aile konutu, icra yoluyla satılma tehdidi altındadır. Dava konusuz kalmamıştır. Davacının, yargılamaya devam edilerek, delil durumuna göre, davanın esası ile ilgili karar verilmesini istemesi yönünde hukuki yararı bulunmaktadır. Çünkü, tüm delillerin değerlendirilmesi sonucunda, şayet ipotek işleminin hükümsüzlüğü belirlenirse, ipotek kaldırılacaktır. Oysa, davanın konusuz kaldığından bahisle, esasa girilmeden, "davanın esası hakkında karar verilmesine yer olmadığına" karar verilecek olursa, davacının elinden, ipotek işleminin

hükümsüzlüğünü kanıtlama hakkı alınacak, hükümsüz ipotek işlemine dayanılarak başlatılan icra takibi devam edecek, aile konutu cebren satılacaktır. Aile konutunun satılması halinde ise, davacı, kendisine kanunun tanıdığı haklarını (TMK.m.240 ve 652)kullanamayacak ve adeta sokağa atılmış olacaktır. Böylesi bir durum ise, davacı eş açısından ağır hak ihlali sonucunu doğuracaktır. Diğer bir anlatımla; konusu devam eden davanın, konusuz kaldığından bahisle, yargılamanın usulden sonlandırılması halinde (yargılamaya devam edilmeyerek davanın esası hakkında bir karar verilmemesi halinde), davacının, hukuki dinlenilme (HMK m. 27), hak arama hürriyeti ve adil yargılanma (Anayasa m.36, AİHS m.6) haklarına yasal olamayan bir müdahale söz konusu olacaktır. O hale, evlilik ölümle sona ermekle birlikte, davacının davadaki hukuki yararı sürmektedir. Dava konusuz kalmamıştır. Davacının, yargılamanın sürüdürülerek davasını kanıtlama ve mahkemeden davanın esası ile ilgili bir hüküm alma hakkı vardır.” gerekçesiyle HGK’nın bozma kararına katılmadığı ifade edilmiştir.

B. Davacının HGK Kararına Karşı Karar Düzeltme Yoluna Başvurması ve Direnme Yolu İle Uyuşmazlığın HGK’a Gelmesi

Yukarıda ele almış olduğumuz HGK kararına karşı davacı vekili karar düzeltme talebinde bulunmuş ve HGK’nın 13.12.2017 tarih ve E.2017/2-2906, K.2017/1723 sayılı kararı ile davacı vekilinin karar düzeltme istemi kabul edilmiş, HGK’nın 24.05.2017 gün ve 2017/2-1609 E., 2017/965 K. sayılı bozma kararının kaldırılması ve direnme kararı uygun olmakla, işin esası yönünden diğer temyiz itirazlarının incelenmesi için dosyanın Özel Daireye gönderilmesi gerektiğine karar verilmiştir. Böylece yukarıda ele almış olduğumuz HGK kararının hatalı olduğu,

daha sonraki HGK kararı ile kabul edilmiştir. Zira 13.12.2017 tarihli HGK kararında “...Somut olayda, dava açıldığı tarihte davalı eş üzerine kayıtlı taşınmaz üzerinde davalı banka lehine konulmuş bir ipoteğin varlığı söz konusu olup, davacı sağ eş dava açarak ipoteğin geçersiz olduğunu ileri sürmüştür. Şayet iddia edildiği gibi açık rıza alınmamış ise bu ipotek işleminin geçersiz olduğu açıktır. Dolayısıyla, geçerli bir işlemin olmadığı kabul edildiği hallerde, malik olan eşin ölümünün bu işleme hukukilik kazandırması düşünülemez. Diğer bir anlatımla ölü olan bir işlem diriltilemez. O hâlde, sağ kalan eşin mirasçı sıfatıyla, yukarıda açıklanan hakları (TMK m. 240 ve 652) bulunmaktadır ve davacının bu davayı açtığı sırada var olan hukuki yararı, yargılama sırasında davalı eşin ölümünden sonra da devam etmektedir. Bunun yanında, hâlen ortada geçersizliği ileri sürülen bir ipotek bulunmaktadır. Bu nedenlerle, evlilik ölümle sona ermekle birlikte davanın konusuz kaldığını söylemek mümkün değildir. Aksi düşünce, davacının davasında haklı olup olmadığı hususunun araştırılmasına olanak sağlanmadan, taşınmazın cebri icra ile satılması sonucunu doğuracak, bu durum ise büyük hak ihlallerine yol açacaktır. Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında somut olayda davacı kadının yargılama sırasında TMK 'nın 240 ve 652. maddeleri kapsamında bir talebinin olmadığı, bu sebeple davacının TMK'nın 194. maddesinde belirtilen aile konutu korumasından yararlanmayacağı, ancak şartları varsa taşınmazın aile konutu olduğunun tespiti davası açabileceği, Hukuk Genel Kurulunun bozma kararının yerinde olduğu görüşü ileri sürülmüş ise de bu görüş Kurul çoğunluğunca benimsenmiştir. Açıklanan nedenlerle, davacı vekilinin karar düzeltme isteminin kabulüyle Hukuk Genel Kurulunun 24.05.2017 gün ve 2017/2-1609 E., 2017/965 K. sayılı bozma kararının kaldırılması ve direnme kararı uygun

olmakla, işin esası yönünden diğer temyiz itirazlarının incelenmesi için dosyanın Özel Daireye gönderilmesi gerekmektedir.” şeklinde karar verilmiştir.

C. 24.05.2017 Tarihli HGK Kararının Değerlendirilmesi

Dava konusu olay kapsamında söz konusu olan işlem, TMK m.194 hükmü kapsamında aile konutu üzerinde hak sahibi olan eş tarafından ipotek tesis ettirilmesidir. Yukarıda da açıklamış olduğumuz üzere, aile konutu üzerinde ipotek tesis edilmesinde m.194 hükmü gereğince diğer eşin açık rızası alınmalıdır. Ancak HGK kararından anlaşıldığı üzere eşin ipotek tesis edilmesi işleminde rızası bulunmamaktadır. HGK kararında davalı banka vekilinin *“davaya konu ipotegin bizzat davacının yazılı muvafakatına istinaden tesis edildiğini, davacının söz konusu ipotek işleminden haberdar olmadığını iddia etmesinin de haksız ve kötü niyetli olduğunu belirterek davanın reddine karar verilmesini”* istediği ifade edilmektedir. Ayrıca kararda *“Yerel mahkemece davaya konu taşınmazın davacı ile davalı ...'in aile konutu olduğu ancak davacı ile davalı ... arasındaki evliliğin davalı ...'in davanın devamı sırasında 31/05/2012 tarihinde vefat etmesiyle sona erdiği, ölümle sona eren evlilik sebebiyle de davaya konu taşınmazın aile konutu özelliğini kaybettiği, davacının aile konutu şerhi konulması hususundaki davasının konusuz kaldığı, ancak davaya konu taşınmaz üzerine ipotek tesis edilirken davacının haberinin olmadığı ve açık rızasının alınmadığı, tacir olan davalı şirketin de ipotek tesis edilirken taşınmazın aile konutu olduğunu bildiği, banka tarafından davacının rızasının alındığı iddia edilen muvafakatnamenin de HMK'nın 206. maddesinde öngörülen şartları taşımadığından resmi belge niteliğinde olmadığı gerekçesiyle ipotegin kaldırılması tale-*

binin kabulüne karar verilmiştir.” ifadelerine yer verilmiştir. Dolayısıyla karardan anlaşıldığı üzere, davacı eşin aile konutu üzerinde ipotek tesisi işlemine rıza göstermediği noktasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Zaten davacı eşin ipoteğin kaldırılmasına ilişkin açmış olduğu dava ile de, iradesinin rıza vermemek yönünde olduğu açıktır. Bir başka anlatımla, söz konusu aile konutu üzerinde ipotek tesis ettirilmesi işleminde diğer eşin rızası alınmamıştır ve işlemden sonra diğer eş rıza göstermediğini açıklamıştır. Yukarıda da ele almış olduğumuz üzere, burada söz konusu olan durumda işlem kesin hükümsüz hale gelmiştir. Kesin hükümsüz hale gelmiş olan işleme ilişkin rıza göstermeyen eş, kesin hükümsüz nitelikte olan ipoteğin kaldırılmasına ilişkin dava açmıştır. Dava devam ederken ise, aile konutu üzerinde ipotek tesis ettiren davalı eş vefat etmiştir. HGK kararında böyle bir durumda aile konutu niteliğinin sona ereceği, zira evliliğin ölümle son bulduğu ifade edilmektedir. Bu hususta tereddüt bulunmamaktadır. Ölümle evlilik sona erdiği için, aile konutu da, bu niteliğini kaybedecektir. Ancak bizatihi aile konutu niteliğinin sona ermesi, kesin hükümsüz işlemi geçmişe etkili olarak geçerli hale getirmeyecektir. İpotek tesisi işlemine rıza göstermeyen eş, bu işleme sonradan da rıza gösterebileceği için, açıkça rıza vermediğini açıklamadan önce eş vefat etseydi, HGK kararında varılan sonuç isabetli olurdu. Zira böyle bir durumda işlem kesin hükümsüz değil, askıda olacağı için, işlem askıdayken aile konutu niteliği sona ererse, işlem geçmişe etkili olarak geçerli hale gelir. Oysa dava konusu olayda eş açıkça rıza vermediğini ifade ettiği için, kesin hükümsüz hale gelen işlemin geçerli hale geldiğine ilişkin HGK’nın ulaştığı sonuç, anlatmış olduğumuz gerekçelerle kanaatimizce isabetli değildir. HGK’nın ulaştığı sonuç ile bizim vardığımız sonuç arasındaki farklılık, teorik bir farklılık olmayıp, uygu-

lama açısından da farklı sonuçların gerçekleşmesine neden olacaktır. HGK kararı ile banka ipoteği paraya çevirebilecek, yani dava konusu konut satılıp, paraya çevrilebilecektir. Oysa bizim bu çalışmada vardığımız sonuç kabul edilecek olursa, banka ipoteği paraya çeviremeyecek ve böylece dava konusu konut da satışa çıkarılamayacaktır. Bunun dışında davacı eş, sağ kalan eş olarak TMK'nın ilgili hükümlerinde, özellikle m.240 ve m.652'de, kendisine tanınan haklardan yararlanabilecektir.

Uyuşmazlığın karar düzeltme yoluyla tekrar HGK'a gelmesi üzerine verilen 13.12.2017 tarihli HGK kararı ile de 24.05.2017 tarihli HGK kararının hatalı olduğu kabul edilmiş olmaktadır. Bu bağlamda bu çalışmada vardığımız sonuç ile 13.12.2017 tarihli HGK kararı örtüşmektedir.

VII. Sonuç

Yukarıda sınırlı bir biçimde ele almış olduğumuz TMK m.194 hükmüne ilişkin olarak, bu çalışmada temelde cevap aradığımız, söz konusu hüküm gereğince rıza alınması gereken bir işlemde, rıza alınmamışsa, evliliğin sona ermesi veya başka bir nedenle aile konutu niteliğinin sona ermesi durumlarında işlemin geçmişe etkili olarak geçerli hale gelip gelmeyeceği sorusuydu. Bu bağlamda, ilk olarak belirtmek gerekir ki, kanaatimizce hükümde yer alan sınırlama, tasarruf yetkisi sınırlaması niteliğindedir. Dolayısıyla, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eş, rıza almadan işlem yaparsa, söz konusu işlem eksik bir işlem niteliğindedir. Eğer eş sonradan icazet verirse, işlem geçmişe etkili olarak geçerli hale gelecektir. Eğer eş icazet vermeden önce aile konutu niteliği sona ererse, diğer eş tasarruf yetkisini sonradan kazanmış olacağı için, işlem geçmişe etkili olarak geçerli hale gelecektir. Bununla birlikte eğer rıza vermesi

gereken eş, açıkça işleme rıza vermediğini ifade etmişse, işlem kesin hükümsüz olacağı için, icazet verilmediğinin açıkça ifade edilmesinden sonra evliliğin sona ermesi veya başka bir nedenle aile konutu niteliğinin sona ermesi durumlarında işlemin geçmişe etkili olarak geçerli hale gelmesinden de bahsedilemeyecektir. Zira işlem bir kere kesin hükümsüz yani geçersiz hale gelmiş ise, sonradan geçerli hale gelmesi mümkün olmayacaktır.

KAYNAKÇA

Acar, Faruk: Aile Hukukunda Mal Rejimleri ve Eşin Yasal Miras Payı, Ankara 2007.

Armutcuoğlu, Can Yalçın: “Aile Konutuna Sağlanan Koruma Ve Aile Konutu Şerhinin Hukuki Niteliği”, MÜHF-HAD, C.17, S.1-2.

Barlas, Nami: “Yeni Türk Medenî Kanunu Hükümleri Çerçevesinde Eşler Arası Hukuki İşlem Özgürlüğü ve Sınırları”, Prof. Dr. Necip Kocayusufpaşaoğlu’na Armağan, İstanbul 2004.

Bräm, Verena/Hasenböhler, Franz: Zürcher Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, 1. Abteilung: Das Eherecht (Art. 90-251 ZGB) Teilband II 1c, Die Wirkungen der Ehe im allgemeinen, Art.159- 180, Zürich 1998.

Bucher, Eugen/Aebi-Müller, Regina E.: Berner Kommentar, Die natürlichen Personen, Art. 11-19d ZGB - Rechts- und Handlungsfähigkeit, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Bern 2017.

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

Doğan, Murat: “Türk Medeni Kanununun Evliliğin Genel Hükümleri Bakımından Getirdiği Yenilikler”, AÜHFD, C. 52 S. 4, 2003.

Dural, Mustafa/Öğüz, Tufan/Gümüş, Mustafa Alper: Türk Özel Hukuku, Cilt III, Aile Hukuku, İstanbul 2014.

Eitel, Paul: “Die zustimmungsbedürftigen Rechtsgeschäfte des Ehegatten als Alleineigentümer der Familienwohnräume nach Art. 169 Abs. 1 ZGB”, Recht 1993.

Geiser Thomas: “Neues Eherecht und Grundbuchführung (Ergänzte Fassung des anlässlich der Generalversammlung des Verbandes Schweizerischer Grundbuchverwalter am 26 September 1986 in La Chaux – de- Fonds gehaltenen Vortrages)”, ZGBR 68/1987.

Hausheer, Heinz/Reusser, Ruth/Geiser, Thomas: Berner Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Familienrecht, Das Eherecht, Band II/1/2, Die Wirkungen der Ehe im allgemeinen, Artikel 159- 180 ZGB, Bern 1999.

Hegnauer, Cyril/Breitschmid, Peter: Grundriss des Eherechts, Bern 2000.

Kamacı, Mahmut: “Aile Konutu Ve Hak Sahibi Eşin Bu Konutla İlgili Tasarruflarına Diğer Eşin Katılma Hakkı (Rıza) (TMK.nun 194. Maddesi)”, Yargıtay Dergisi, 2004, S.1-2.

Kılıçoğlu, Ahmet: Aile Hukuku, Ankara 2016.

Oğuzman, M. Kemal/Seliçi, Özer/Oktay Özdemir, Saibe: Eşya Hukuku, İstanbul 2017.

Reisoğlu, Safa: “Yeni Medeni Kanun’un Bankaları İlgilendiren Başlıca Farklı Düzenlemeleri”, Bankacılar Dergisi, S.40, 2002.

Schwander, Ivo: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I Art.1-456 ZGB (Herausgegeben von Heinrich Honsell, Nedim Peter Vogt, Thomas Geiser), 3. Auflage, Basel 2006.

Serozan, Rona: “Aile Konutu Şerhine Değişik Bir Yaklaşım”, Prof. Dr. Ali Naim İnan’a Armağan, Ankara 2009.

Sirmen, Lale: Eşya Hukuku, Ankara 2015.

Şıpka, Şükran: Aile Konutu İle İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası (TMK. m.194), İstanbul 2004.

Tuor, Peter/Schnyder, Bernhard/Schmid, Jörg/Rumo-Jungo, Alexandra: Das schweizerische Zivilgesetzbuch, Zürich 2010.

Weber, Roger: “Der zivilrechtliche Schutz der Familienwohnung”, AJP 2004.

von Tuhr, Andreas/Peter, Hans: Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. I, 3. Auflage, Zürich 1979.

Zeiter, Alexandra/ Schlumpf, Michael: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Personen- und Familienrecht-Partnerschaftsgesetz Art.1-456 ZGB-PartG, Zürich-Basel-Genf 2016.