

**T.C.  
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**AİLE KONUTU**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**DANIŞMAN  
DOÇ. DR. SÜLEYMAN YALMAN**

**HAZIRLAYAN  
FATMA TÜRKAN KAMIŞ  
064233001008**

**KONYA 2010**

## YÜKSEK LİSANS TEZİ KABUL FORMU

Öğrencinin

Adı Soyadı : Fatma Türkan Kamış

Numarası : 064233001008

Ana Bilim / Bilim Dalı : Özel Hukuk

Programı

Tezli Yüksek Lisans

Doktora

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Süleyman YALMAN

Tezin Adı : Aile Konutu

Yukarıda adı geçen öğrenci tarafından hazırlanan Aile Konutu başlıklı bu çalışma 18/11/2009 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda oybirliği/oyçokluğu ile başarılı bulunarak, jürimiz tarafından yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Ünvanı, Adı Soyadı

Danışman ve Üyeler

İmza

Doç. Dr.  
Recep AKCAN  
R. Akcan

Doç. Dr. Süleyman YALMAN  
Hukuk Fakültesi  
Medeni Hukuk A.B.D.  
Öğretim Üyesi

R. Akcan  
Yrd. Doç. Dr. Abdurrahman SAVAS  
Adalet Meslek Yüksekokulu  
Müdür Yardımcısı

## BİLİMSEL ETİK SAYFASI

Adı Soyadı : Fatma Türkan Kamış

Öğrencinin

Numarası : 064233001008

Ana Bilim / Bilim Dalı: Özel Hukuk

Programı

Tezli Yüksek Lisans

Doktora

Tezin Adı : Aile Konutu

Bu tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel etiğe ve akademik kurallara özenle riayet edildiğini, tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda bilimsel kurallara uygun olarak atıf yapıldığını bildiririm.

Fatma Türkan Kamış

---

Adı Soyadı : Fatma TürkanKamış

---

Numarası : 064233001008

---

Ana Bilim / Bilim Dalı: Özel Hukuk

---

Programı

Tezli Yüksek Lisans



Doktora



---

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Süleyman YALMAN

---

Tezin Adı : Aile Konutu

---

## ÖZET

Aile, zamana, yere ve toplumdaki topluma göre değişkenlik gösteren, toplumun temelini teşkil eden sosyal bir müessesedir. Ülkelerin gelişmeleri, bu kurumun her açıdan sağlıklı bir şekilde işleyip, gelişmesine bağlıdır. Sağlıklı aile esasına dayanmayan her topluluk zamanla yok olmaya mahkumdur. Bu sebeple, aile müessesesi, bir devletin temelini teşkil eden kutsal bir müessese olup, kadın ve erkek olmak üzere iki ayrı karşıt cinsin, sürekli bir birliktelik oluşturarak yasal yollarla birbirleriyle evlenmelerinden oluşur.

Aile kurumunun sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi için bu kurum içerisinde yer alan bireylerin, kişisel hak ve yükümlülükleri ile ailenin ortak menfaatlerin kanunlarla etkin bir şekilde korunması gerekir. Her devlet, kendi geleceği için, karşılıklı sevgi, saygı ve fedakarlık esaslarına göre yürütülmesi gereken bu kurumu, sosyal devlet ilkesinin bir gereği korunup, geliştirilmesini sağlayıcı tedbirler almak zorundadır.

Bu doğrultuda, Türk kanun koyucusu, yeni 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nu, 22.11.2001 tarihinde kabul edip, 1 Ocak 2002 tarihinde de yürürlüğe koymuştur. Bu kanunda, ailede kadın erkek eşitliğinin sağlanmasına yönelik olmak üzere özellikle evliliğin genel hükümleri alanında köklü reformlar yapılmıştır. Yapılan reformlardan en önemlilerinden birisi de daha önce hukuk düzenlememizde bulunmayan aileyi koruyucu nitelikteki "Aile Konutu" müessesidir.

Kanun koyucu, aile konutu bakımından dar manadaki aileyi, yani sadece eşleri ve varsa çocukları dikkate aldığından, bir konutun aile konutu olarak kabul edilip korunabilmesi için eşlerden birinin üzerinde hak sahibi olduğu bir konutu aileye özgülemesi ve ortak yaşamı devam ettirmek üzere bu konutta fiilen eşi ve çocuklarıyla birlikte yaşamaları gerekir.

Evlilik birliği içerisinde eşler ve çocuklar için son derecede önem taşıyan aile konutunun belirlenmesinde eşlerin subjektif iradeleri tek başına yeterli olmamalıdır. Aile konutunun belirlenmesi, üçüncü kişilerin de hukuki durumlarını etkileyebilecek bir husus olduğundan, bir konutun aile konutu olarak belirlenmesinde, konutun gerçekten aile konutu özelliklerini taşıması yanında, eşlerin söz konusu iradelerinin üçüncü kişiler tarafından bilinebilir olması (fili kullanım) unsurunun da gerçekleşmesi gerekir.

Aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin mülkiyet hakkının, üçüncü kişilerle miras şirketi ilişkisinden ya da paylı bir mülkiyet ilişkisinden doğması mümkündür. Miras şirketinde, kullanım hakkı kendisine bırakılan ve konutu aile konutu olarak özgüleyen eş, diğer maliklerin onayıyla, bu konut üzerinde ailesinin oturma hakkı ile bağdaşmayan hatta konutunun kaybı neticesini doğuran bir takım hukuki işlemlere girişebilir. Böyle bir durumda, konuta elbirliği ile malik bulunan diğer maliklerin çıkarları ile aile konutunda yaşayan diğer eş ve çocukların çıkarları birbirleriyle çatışabilir. El birliği ile malik olunan konut, diğer maliklerin ortak rızaları ile aile konutu olarak tahsis edildiğinden, yine maliklerin ortak rızaları olmadıkça mirasçı eş, konut üzerinde bir başka tasarrufta bulunamayacaktır. Buna karşılık, diğer maliklerin tümünün rızasının olduğu bir durumda, ortak malik olunan konuta ilişkin olarak diğer maliklerin, miras şirketinin ortak menfaatine olacak ve mirasçı eş tarafından gerçekleştirilecek bir tasarruf işlemi, aile konutunda yaşayan diğer eşin rızasına tabi kılınmaz. Böyle bir durumda, eşin çıkarı yerine diğer maliklerin tümünün ortak çıkarlarına üstünlük tanınmalı ve konut mirasçı eşin işlemleri karşısında Medeni Kanun'un 194. maddesi korumasından yararlanamamalıdır.

---

Adı Soyadı : Fatma Türkan Kamış

---

Numarası : 064233001008

---

Ana Bilim / Bilim Dalı : Özel Hukuk

---

Programı

Tezli Yüksek Lisans



Doktora



---

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Süleyman YALMAN

---

Tezin İngilizce Adı : Family Residence

---

### SUMMARY

Family, time, place and society to society by showing the variability of the society which constitutes the foundation is a social institution. Development of the country, from every angle of these institutions operate in a healthy manner and is connected to the development. Each community is not based on healthy family is doomed to disappear over time. For this reason, the family institution, is the basis of a state is a sacred institution, women and men in two separate anti-genus, by creating a permanent association will consist of the legally married to each other with.

Institution of the family in a healthy way of functioning for the individuals within these institutions, personal and family rights and obligations of the laws of common interest to be protected effectively. Every state, for their own future, mutual love, respect and sacrifice should be conducted according to principles of this institution, a requirement of the principle of the welfare state protection, and development provider is obliged to take measures.

In this regard, the Turkish legislator, the new Turkish Civil Law No. 4721, accepting on 11/22/2001, at January 1, 2002 was also enacted. In this Act, for ensuring gender equality in the family to the general provisions, particularly in the field of marriage was radically reformed. One of the most important reforms of our regulations are not before the family law, protective nature, "Family House" is the institution.

Legislators, family housing in terms of the narrow sense, the family, that only spouses and any children, taking into account that a residential family dwellings considered whether to preserve one of the wives on the right to have a property to the family allocation and public life, to continue the housing actually his wife and children must live together.

Within marriage to his wife and children is extremely important in determining spouses' subjective intent of the family home alone should be enough. Family residences to determine the third person the legal status could affect the issue because it is a residential family dwelling as determining the house is really family residential properties, transport as well as a spouse in question will, of third parties by the knowable is (actual use) an element that must happen.

Family residences on the property of the spouse is entitled, in relation to third parties or heritage companies participating in a possible rise in property relations. Inherited the company, the right to use his left, and residential family housing as the allocation spouse, the other owners with the consent of this house on the family's right of residence incompatible with even the housing loss result led to a number of legal proceedings input can. In such a case, housing owners concur with the other owners with the interests of the other spouse and children living in family housing interests may conflict with each other. The housing associations have the right hand with the other owners with the consent of the joint family was allocated as housing, yet the common consent of the owner unless the heir husbands, unable to find housing in savings over the other. In contrast, the other owners all of the consent of that case, joint owners of the houses in relation to other owners of heritage company's common interest would be in and heir spouses be carried out by a savings process, the family home living in the other spouse consent to the subordination can not be. In such a case, instead of the other spouse out of possession superior to the common interests of all housing should be identified and action against the heirs of her husband's Civil Code 194 The article not be able to benefit from protection.

## İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER .....	v
KISALTMALAR.....	x
GİRİŞ .....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### GENEL OLARAK AİLE HUKUKUNA YÖNELİK REFORMLAR, EŞLERİN HUKUKİ İŞLEM ÖZGÜRLÜĞÜ VE AİLE KONUTU HAKKINDAKİ DÜZENLEMELER

I- AİLE HUKUKU ALANINDAKİ REFORMLAR.....	4
--	---

II- TÜRK MEDENİ HUKUKUNDA EŞLERİN HUKUKİ İŞLEM ÖZGÜRLÜĞÜ .....	7
---	---

A) ESKİ MEDENİ KANUNDA EŞLERİN HUKUKİ İŞLEM ÖZGÜRLÜĞÜ	8
---	---

1- Eşler Arasında Yapılan Sözleşmeler.....	8
2- Eşler Arasında Cebri İcra Yasağı.....	9
3- Evli Kadının Kocasına Lehine Üçüncü Kişilerle Yaptığı Hukuki İşlemler.....	10
4- Evli Kadının Dava Ehliyeti.....	11
5- Evli Kadının Meslek ve İş Seçimi.....	11

B) YENİ TÜRK MEDENİ KANUNUNDA EŞLERİN HUKUKİ İŞLEM ÖZGÜRLÜĞÜ	12
---	----

1- Genel Kural .....	12
2- İstisnai Düzenlemeler .....	13

<b>III- TÜRK HUKUKUNDA AİLE KONUTU KAVRAMI VE AİLE</b>	
<b>KONUTUNUN ÖNEMİ .....</b>	<b>14</b>
<b>A) GENEL OLARAK AİLE VE EŞ KAVRAMI.....</b>	<b>14</b>
<b>B) AİLE KONUTU KAVRAMI .....</b>	<b>15</b>
<b>C) AİLE KONUTUNUN ÖZELLİKLERİ VE BELİRLENMESİ.....</b>	<b>19</b>
<b>D) AİLE KONUTU ÜZERİNDEKİ HAKLAR.....</b>	<b>21</b>
1- <i>Tek Başına Mülkiyet.....</i>	22
2- <i>Birlikte Mülkiyet .....</i>	22
a) Genel Olarak .....	22
b) Eşlerin Birlikte Malik Olmaları .....	23
c) Eşlerden Birinin Aile Konutu Üzerinde Üçüncü Kişilerle Birlikte Malik Olması	25
3- <i>Kiracılık Hakkı.....</i>	27
<b>E) AİLE KONUTUNUN ÖNEMİ.....</b>	<b>28</b>

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **TÜRK MEDENİ KANUNUNDA AİLE KONUTU İLE İLGİLİ**

#### **DÜZENLEMELER**

<b>I- EVLİLİĞİN GENEL HÜKÜMLERİNDE YER ALAN DÜZENLEMELER</b>	
.....	<b>30</b>
<b>A) YERLEŞİM YERİ VE AİLE KONUTU AYRIMI .....</b>	<b>30</b>
<b>B) AİLE KONUTU ÜZERİNDE HAK SAHİBİ EŞE GETİRİLEN</b>	
<b>SINIRLAMA .....</b>	<b>32</b>
1- <i>Genel Olarak .....</i>	32

2- Sınırlamanın Hukuki Niteliği.....	33
a) Fiil Ehliyeti Sınırlaması Olduğu Görüşü.....	34
b) Katılma Hakkı Olduğu Görüşü .....	34
c) Kanundan Doğan Bir Sınırlama Olduğu Görüşü .....	35
d) Tasarruf Yetkisi Sınırlaması Olduğu Görüşü .....	36
e) Yargıtay'ın Uygulaması.....	38
f) Değerlendirmemiz.....	41
<b>C) AİLE KONUTUNUN ŞERHİ.....</b>	<b>42</b>
<b>D) AİLE KONUTU İLE İLGİLİ İŞLEMLER.....</b>	<b>44</b>
1- Kira Sözleşmesinin Feshi İşlemi.....	45
2- Mülkiyetin Devri İşlemleri.....	46
3- Aile Konutu Üzerindeki Hakları Sınırlayan Diğer İşlemler .....	47
<b>E) AİLE KONUTU İLE İLGİLİ İŞLEMLERDE DİĞER EŞİN RIZASININ ALINMASI.....</b>	<b>49</b>
1- Rızanın Alınma Zamanı ve Şekli .....	49
2- Rızanın Alınmamasının Sonuçları.....	51
3- Hakimin Müdahalesini İsteme .....	52
<b>F) AİLE KONUTUNUN KORUNMA SÜRESİ</b>	<b>53</b>
1) Evlilik Birliğinin Devamı Esnasında .....	54
2) Boşanma ve İptal Davasının Görülmesi Esnasında.....	55
3) Boşanma ve İptal Davasından Sonraki Esnada.....	56
4) Eşlerden Birinin Ölümünden Sonra.....	56

## **II- MAL REJİMLERİNDE YER ALAN DÜZENLEMELER ..... 57**

### **A) EDİNİLMİŞ MALLARA KATILMA REJİMİ ..... 57**

#### *1- Şartları..... 58*

a) Eşler Arasında Edinilmiş Mallara Katılma Rejimi Geçerli Olmalıdır ..... 58

b) Edinilmiş Mallara Katılma Rejimi Ölüm Sebebiyle Sona Ermelidir..... 59

c) Sağ Kalan Eş Katılma Alacağına Sahip Olmalıdır ..... 59

d) Sağ Kalan Eş Aile Konutu Üzerinde Aynı Hak Talep Etmelidir..... 61

e) Aile Konutunun Mülkiyeti Ölen Eşe Ait Olmalıdır ..... 61

f) Sağ Kalan Eşin Amacı Eski Yaşantısını Devam Ettirmek Olmalıdır ..... 62

#### *2- Talep Edilebilecek Aynı Haklar ..... 62*

#### *3- Aynı Hakkın Talep Edilemeyeceği Haller..... 63*

#### *4- Sağ Kalan Eşe Aile Konutu Üzerinde Tanınan Hakkın Hukuki Niteliği..... 64*

### **B) PAYLAŞMALI MAL AYRILIĞI REJİMİ .....65**

#### *1- Evliliğin İptal veya Boşanma Kararıyla Sona Ermesinde ..... 65*

#### *2- Evliliğin Ölümle Sona Ermesi Halinde..... 67*

### **C) MAL ORTAKLIĞI REJİMİ .....67**

#### *1- Ölümle Sona Ermesi Halinde ..... 68*

#### *2- Ölüm Dışında Bir Sebep Sona Ermesi Halinde ..... 68*

<b>III- MİRAS HUKUKUNDA YER ALAN DÜZENLEMELER .....</b>	<b>68</b>
<b>A) GENEL OLARAK .....</b>	<b>68</b>
<b>B) ŞARTLARI.....</b>	<b>69</b>
1- Evlilik Ölüm Sebebiyle Sona Ermelidir .....	69
2- Tereke Malları Arasında Aile Konutu Bulunmalıdır .....	70
3- Sağ Kalan Eş Miras Hakkına Sahip Olmalıdır.....	71
4- Sağ Kalan Eş Aile Konutu Üzerinde Aynı Hak Talep.....	71
Etmelidir.....	71
<b>C) TALEP EDİLEBİLECEK AYNİ HAKLAR .....</b>	<b>71</b>
<b>D) SAĞ KALAN EŞE AİLE KONUTU ÜZERİNDE TANINAN HAKKIN HUKUKİ NİTELİĞİ .....</b>	<b>72</b>
<b>SONUÇ .....</b>	<b>74</b>
<b>KAYNAKLAR .....</b>	<b>77</b>

## KISALTMALAR

- ABD.** : Ankara Barosu Dergisi
- AÜHFD.** : Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
- AÜEHFD.** : Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi
- b.** : bent
- BD.** : Bankacılar Dergisi
- BK** : Borçlar Kanunu
- bkz.** : bakınız
- C.** : Cilt
- dn.** : dipnot
- E.** : Esas
- EMK** : Eski Medeni Kanun (743 sayılı Türk Kanunu Medenisi)
- f.** : fıkra
- HD.** : Hukuk Dairesi
- İBD.** : İstanbul Barosu Dergisi
- İBK** : İsviçre Borçlar Kanunu
- İMK** : İsviçre Medeni Kanunu
- İZBD.** : İzmir Barosu Dergisi
- K.** : Karar
- m.** : madde
- RG.** : Resmi Gazete

- s.** : sayfa
- S.** : Sayı
- T.** : Tarih
- TBMM** : Türkiye Büyük Millet Meclisi
- TCK** : Türk Ceza Kanunu
- TMK** : Türk Medeni Kanunu (4721 sayılı Yeni Türk Medeni Kanunu)
- TNBHD.** : Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi
- vd.** : ve devamı
- YD.** : Yargıtay Dergisi

## GİRİŞ

Aile konutu, eşlerin ortak iradesiyle ailenin barınma ihtiyacına sürekli biçimde özgülünen yaşam alanıdır. Barınma yeme, içme ihtiyacı gibi insanların temel ihtiyaçlarından biridir. İnsanlar barınma ihtiyaçlarını konutlar vasıtasıyla sağlarlar. Kişilerin konut ile ilişkileri her hukuk düzeninde onların temel haklarından sayılmış ve koruma altına alınmıştır. Bu koruma bir yandan üçüncü kişilerin, diğer yandan devletin müdahalesine karşı sağlanan bir korumadır. Anayasanın 21. maddesi konut dokunulmazlığı kuralını belirtirken, TCK m. 193 bu tür müdahaleleri suç olarak düzenlemiştir.

1 Ocak 2002 tarihinde yürürlüğe giren 4721 sayılı yeni Türk Medeni Kanunu ile Kanun koyucu “aile konutu” olarak adlandırılan ve 743 sayılı eski Medeni Kanun’da bulunmayan yeni bir müessese getirmiştir. Bu çerçevede, ailenin ve eşlerin korunması amacıyla, Medeni Kanunun evliliğin genel hükümleri (TMK m. 194), mal rejimleri (m. 240, m. 254, m. 255, m. 279) ve mirasın paylaşımıyla ilgili birçok kısmında aile konutuna ilişkin hükümler öngörmüştür. Çalışma konumuzun esasını oluşturan TMK m. 194 hükmünde, aile konutu bu konut üzerinde hak sahibi olan eşin müdahalelerine karşı korunmuştur.

Evlilik birliği, eşlerin mutluluk ve sıkıntıları paylaşmalarına, birliğin geleceğini etkileyen önemli konularda birlikte karar almalarına dayanan bir yaşam biçimidir. Bu sebeple, söz konusu birliğin geleceğini etkileyen önemli hukuki işlemlerde eşlerin tek başlarına karar verme yetkisine sahip olmamaları gerekir.

Aile konutu ile ilgili hukuki işlemler, ailenin ekonomik geleceği ve mutluluğu açısından önemli işlemlerdendir. Zira aile konutu, ailenin hayat merkezini oluşturan, içinde eşlerin ve çocukların yaşam faaliyetlerinin büyük bir kısmını geçirdikleri, acı ve tatlı günler yaşadıkları anılarla dolu fiziki bir mekan olmanın yanında, taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturması açısından da önemlidir. Özellikle, dar gelirli ailelerde, eşlerin mutlulukları ve gelecekleri için adeta bir güvence olarak gördükleri ve çoğu zaman büyük fedakarlıklarla edindikleri aile konutunun elden çıkarılması diğer eş için yıkım olabilir.

Kanun koyucu, TMK m. 194'de aile konutuna ilişkin işlemlerin geçerliliğini diğer eşin rızasına bağlamıştır. Evliliğin genel hükümleri arasında yer alan bu düzenlemeye göre, eşler hangi mal rejimini kabul ederlerse etsinler, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eş, diğer eşin rızası olmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.

TMK m. 194 hükmü ile aile bireylerinin sıcak bir yuvada aynı çatı altında yaşama imkanının ortadan kaldırılması ve ekonomik açıdan güçsüz olan eş ve çocukların sokağa atılması önlenmiş olacaktır. Türk Medeni Kanununda, evlilik birliğinin devamında olduğu gibi evlilik birliğinin ölümle sona ermesi haline ilişkin olarak da aile konutu ile ilgili özel düzenlemeler getirilmiştir. Eşler arasında geçerli olan mal rejiminin tasfiyesinde ve mirasın paylaşımında sağ kalan eşe aile konutunun kendisine tahsisine veya konut üzerinde lehine bazı ayni hakların kurulmasına yönelik talep hakkı tanınmıştır (TMK.m. 240, m. 255, m. 279, m. 652). Ayrıca, paylaşmalı mal ayrılığı rejiminde, evlilik birliğinin iptal veya boşanmayla sona ermesi halinde de, aile konutunun eşlerden birine tahsisine ilişkin hükümler yer almaktadır (TMK m. 254). Mal ortaklığı rejiminin ölüm dışında bir sebeple sona ermesi halinde de aile konutunun eşlerden birine tahsis edilmesine imkan tanınmıştır (TMK m. 279/III).

Yukarıda belirttiğimiz düzenlemelerin oluşumunda, aile kavramında meydana gelen değişimler etkili olmuştur. Günümüzde çekirdek aile tipi yaygınlaşmaya başlamış, bunun sonucu olarak da eşlerin aile içindeki önemi artmıştır. Bu da Kanun koyucuyu, aile hukuku ve miras hukuku alanlarında, özellikle evliliğin ölümle sona erdiği hallerde sağ kalan eşi daha fazla himaye edecek düzenlemeler yapmaya sevk etmiştir. Bu düzenlemelerle sağ kalan eşin, ekonomik bakımdan güvence altına alınması, eşinin ölümünden sonra da eski ekonomik durumunun ve yaşam tarzının muhafazası amaçlanmıştır.

Aile hayatı için özel bir öneme sahip olan bu yeni hukuki müesseseyi ve bu müesseseye ilgili olarak Türk Hukukunda yer alan düzenlemeleri inceleme amacını güttüğümüz çalışmamız iki bölümden oluşmaktadır.

Çalışmamızın birinci bölümünde öncelikle, aile hukuku alanında yapılan reformlardan ve eşlerin hukuki işlem özgürlüğünün gelişiminden bahsedilecektir. Bu bölümde ayrıca, söz konusu reformlarla ilgili olması nedeniyle, aile konutunun anlamı ve önemi incelenecektir.

Çalışmamızın ikinci bölümünde, Türk Medeni Kanununda yer alan aile konutu ile ilgili hükümler incelenecektir. Bu düzenlemelerden özellikle, evliliğin genel hükümleri kısmında yer alan, aile konutu üzerinde yapılacak hukuki işlemlerin geçerliliğini diğer eşin rızasının alınması şartına bağlayan MK.m.194 hükmü, doktrindeki farklı görüşler ve Yargıtay'ın uygulaması dikkate alınarak ayrıntılı şekilde incelenecektir. Bu bölümde ayrıca, aile konutunun mal rejimlerindeki ve miras hukukundaki düzenlenişi de ayrı ayrı ele alınacaktır.

Çalışmamız, aile konutuna ilişkin Türk Medeni Kanunu'nda yer alan düzenlemeleri değerlendirdiğimiz bir sonuç bölümü ile sona erecektir.

## BİRİNCİ BÖLÜM

### GENEL OLARAK AİLE HUKUKUNA YÖNELİK REFORMLAR, EŞLERİN HUKUKİ İŞLEM ÖZGÜRLÜĞÜ VE AİLE KONUTU HAKKINDAKİ DÜZENLEMELER

#### I- AİLE HUKUKU ALANINDAKİ REFORMLAR

1926 tarihinde yürürlüğe giren 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi, o dönemin kanunları içinde en yeni, eksiksiz ve çağdaş olan İsviçre Medeni Kanunu'ndan alınmıştır. Hukuk devriminin simgesi olan Türk Kanunu Medenisi, medeni haklardan yararlanmada, borçlara ehil olmada ve hakları kullanmada kadın erkek eşitliğini benimsemiştir. Bu sebeple çağdaşlığa açılan kapı ve demokratikleşmenin ilk adımı olarak nitelendirilir<sup>1</sup>. Ancak, aradan geçen süre içerisinde dünyada ve ülkemizde toplumsal, kültürel ve ekonomik yaşamda görülen gelişmeler karşısında, özellikle Aile Hukuku bölümünde yer alan ve kabul edildiği zaman açısından kadınlara reform niteliğinde haklar tanımış olan kurallar, artık ortaya çıkan ihtiyaçları karşılamakta yetersiz kalmıştır<sup>2</sup>.

Dünyada insan hakları ile ilgili gelişmeler ve bu gelişmelere bağlı olarak kaynak İsviçre Medeni Kanunu'nda ve pek çok batılı devlet kanunlarında kadın erkek eşitliğini sağlayan önemli değişikliklerin yapılması, ülkemizde insan hakları alanında cinsler arası eşitliğin sağlanması çabaları, "Kadınlara Karsı Her Türlü

---

<sup>1</sup> **KILIÇOĞLU**, M. Ahmet, Aile Konutu, Diğer Eşin Rızasına Bağlı İşlemler, Mal Rejimine İlişkin Hükümler, Edinilmiş Mallara Katılma Hakkı, Hukuk Merceği Konferans ve Paneller, Ankara 2003, s.564. Kadın-erkek eşitliğinin gelişimi hakkında bkz., **CANSEL**, Erol, Medeni Kanun'da Kadın Erkek Eşitliği İlkesinin Değerlendirilmesi, AÜHFY., Medeni Kanununun 50. Yılı, Ankara 1977, s.23 vd.; **ÖZDAMAR**, Demet, Türk Hukukunda Özellikle Türk Medeni Kanunu Hükümleri Karşısında Kadının Hukuki Durumu, Ankara 2002, s.51 vd.; **CİN**, Halil, Tarih Boyunca Kadının Hukuki Statüsü Açısından Türk Kadınının Durumuna Kısa Bir Bakış, Prof. Dr. Jale Akipek'e Armağan, Konya 1991, s. 23 vd..

<sup>2</sup> **ÖZDAMAR**, s. 77.

Ayrımcılığın Önlenmesi Sözleşmesi”<sup>3</sup> ve taraf olduğumuz diğer uluslar arası sözleşmeler<sup>4</sup> Türk Kanunu Medenisinin eşlerin eşit haklardan yararlanması ilkesi çerçevesinde yeniden ele alınmasını gerektirmiştir.

Türk Kanunu Medenisinde değişiklik yapılması yolundaki çalışmalar 1951 yılından beri devam etmektedir. Bu tarihten itibaren Medeni Kanun’da değişiklik yapılması amacıyla 1971, 1984 ve 1998 tarihlerinde Medeni Kanun Tasarıları hazırlanmıştır. Bu tasarılarından 1998 tarihli tasarıda İsviçre - Türk doktrini ve yargı içtihatlarında ileri sürülen görüşler gözden geçirilmiş ve bunlar olanak bulunduğu ölçüde düzenlemelere yansıtılmıştır. Ancak, Tasarı hakkında kamuoyunda çeşitli öneri ve eleştiriler yapılmıştır. Bu öneri ve eleştiriler dikkate alınarak, Türk Medeni Kanunu Tasarısını yeniden gözden geçirmek amacıyla yeni bir komisyon oluşturulmuştur. Bu yeni komisyon, tasarı ile ilgili çalışmalarını Ekim 1999’da tamamlamıştır. Hazırlanan Tasarı, 22.11.2001 tarih ve 4721 sayılı Kanunla “Türk Medeni Kanunu” olarak kabul edilmiş ve Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir<sup>5</sup>.

Türk Medeni Kanunu’nda aile hukuku alanında yapılan yeni düzenlemelerde eşlerin eşitliği prensibi kabul edilmiştir. Bu prensip, sadece haklarda değil, yükümlülüklerde de eşitliği içerir<sup>6</sup>. Bu bir yandan eşlerin her birine, kişiliğini ve ekonomik varlığını evlilikte de koruyabilmesi için, mümkün olduğunca özgürlük ve bağımsızlık verilmesi ve bu konuda her iki eşe de eşit haklar ve yetkiler tanınmasını

---

<sup>3</sup> RG. 14.10.1985, S.18898; Türkiye, bu Sözleşmeye 1985 yılında katılmış ve Sözleşme Türkiye için 19 Ocak 1986 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bkz., **MOROĞLU**, Nazan, Kadınların İnsan Hakları Bildirisi ve Ek İhtiyari Protokol, İstanbul 2000, s.23.

<sup>4</sup> Bu sözleşmeler arasında, Birleşmiş Milletler Kadınların Siyasal Haklarına Dair Sözleşme (RG.02.06.1959, S. 10220), Eşit Değerde İş İçin Kadın ve Erkek İşçiler Arasında Ücret Eşitliği Hakkında 100 Sayılı ILO Sözleşmesi (RG. 22.12.1966, S. 12484), İş ve Meslek Bakımından Ayrımcılık Hakkında 111 Sayılı ILO Sözleşmesi (RG. 22.12.1966, S.12484) sayılabilir. Bu sözleşmeler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **ŞİPKA**, Şükran, Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, 2. Baskı, İstanbul 2004, s.10-13; **DOĞAN**, Murat, Türk Medeni Kanununun Evliliğin Genel Hükümleri Bakımından Getirdiği Yenilikler, AÜHFD., C.52, S.4, 2003, s.93-94; **ÖZDAMAR**, s. 183 vd.

<sup>5</sup> RG. 8.12.2001, S.24607.

<sup>6</sup> **KOÇHİSARLIOĞLU**, Cengiz, Aile Hukukunda Eşlerin Eşitliği, AÜHFD., 1988, C. 40, S. 1-4, s. 251.

zorunlu kılarken, diğerk yandan bu bağımsızlığın evlilik birliğinin çıkarları için sınırlandırılması gerekiyorsa, bunun her iki eş açısından yapılması, her iki eşe de eşit yükümlülük yüklenmesini gerektirmektedir. Yapılan kanuni düzenlemelerde, kadına eşitlik prensibiyle, sadece erkek ile eşit haklar verilmemiş, ailenin geçimini sağlaması için yapacağı katkıya ilişkin yükümlülükleri de arttırılmıştır. Bu düzenlemelerde, evin geçiminin sağlanması sadece kocaya yüklenmiş bir görev olmayıp, her iki eşe de yükletilmiştir. Her iki eşin birliğe karşı olan sorumlulukları artırılarak, birlik düşüncesi daha da güçlendirilmiştir<sup>7</sup>.

Ayrıca, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda, eşlerin eşitliğinin ve evlilik birliğinin güçlendirilmesi amacıyla, kanuni mal rejimi olan mal ayrılığı rejimi yerine, edinilmiş mallara katılma rejimi adı altında yeni bir yasal mal rejimi sistemi benimsenmiştir<sup>8</sup>. Evlilik süresince edinilmiş mallarda eşlere eşit alacak hakkı tanıyan edinilmiş mallara katılma rejiminin kabulüyle birlikte, ev hanımı kadınların emekleri değerlendirilmiş, ev hanımı kadınlar, kocanın evlilik süresince edindiği mallarda aynı oranda emek ve hak sahibi sayılmıştır. Böylece eşler, evlilik süresince emek karşılığı edinilmiş mallarda eşit söz ve hak sahibi haline gelmiş, evliliklerin sağlıklı ve dengeli olması sağlanmıştır<sup>9</sup>.

Yeni Türk Medeni Kanunu'nda yapılan reformlardan en önemlilerinden biri de evlilik birliği içerisinde güçlü konumda bulunan eşe karşı zayıf konumda bulunan

---

<sup>7</sup> **ŞIPKA**, s.7. 4721 sayılı Yeni Türk Medeni Kanunu'nda kadın erkek eşitliğini sağlamak ve kadınları korumak amacıyla getirilen düzenlemelerin, esasında kadınların aleyhinde olduğu, kadınlara eskisine oranla daha fazla yükümlülük getirildiği yönünde bkz, **HATEMİ** Hüseyin, Aile Hukuku, C.I, Evlilik Hukuku, Ders Kitabı, İstanbul 2005, S.77.

<sup>8</sup> Edinilmiş mallara katılma rejimi hakkında bkz., **SARI**, Suat, Evlilik Birliğinde Yasal Mal Rejimi Olarak Edinilmiş Mallara Katılma Rejimi, İstanbul 2007; **ZEYİN**, Zafer, Edinilmiş Mallara Katılma Rejimi ve Tasfiyesi, Ankara 2005. Edinilmiş mallara katılma rejiminin eleştirisi için bkz. **HATEMİ**, s.94; **HATEMİ** Hüseyin / **SEROZAN**, Rona, Aile Hukuku, İstanbul 1993; **BAŞPINAR**, Veyssel, Türk Medeni Kanunu İle Aile Hukuku Alanında Yapılan Değişiklikler ve Bu Konuda Bazı Önerilerimiz, AÜHFD., C.52, S.3, 2003, s.100.

<sup>9</sup> **KILIÇOĞLU**, Konferans, 564; **BÜYÜKTANIR**, Türk Medeni Kanununda Eşler Arasında Yasal Mal Rejimi, ABD., 2002, S. 1, s.103; **CEYLAN**, Ebru, 4721 Sayılı Türk Medeni Kanununun Mal Rejimleri İle İlgili Getirdiği Düzenlemeler, İBD., 2002, S. 1, s. 68 vd.

diğer eşi ve dolayısıyla çocukları korumak amacıyla düzenlenmiş bulunan Aile Konutu müessesedir<sup>10</sup>.

Aile konutu müessesesi ile aile içerisinde eşlerin çıkarları karşılıklı olarak dengelenmeye çalışılmıştır. Kanun koyucu her ne kadar bireylerin mülkiyet hakkını ve hukuki ilişkilerde irade özgürlüğünü tanısa da, bu özgürlüklerin diğer kişiler ve toplum zararına olacak şekilde kullanımını engellemek için gerekli düzenlemeler yapmıştır. Zayıf durumda bulunanları korumak amacıyla aile konutu müessesesinde eşlerden birinin kötü niyetli tasarruflarına karşı, diğer eşin rızasını aramak ve konutun şerhi imkanını sağlamak (MK.m.194) suretiyle, aile konutu üzerinde hak sahibi olmayan diğer eşi ve dolayısıyla çocukları koruma altına almıştır<sup>11</sup>.

## II- TÜRK MEDENİ HUKUKUNDA EŞLERİN HUKUKİ İŞLEM ÖZGÜRLÜĞÜ

Hukuki sonuç doğurmaya yönelik, irade beyanlarının açıklanmasıyla meydana gelen işlemlere hukuki işlem adı verilir. Bir hukuki işlemin geçerli olarak meydana gelebilmesi için gerekli olan unsurlardan birisi de, irade beyanında bulunan kişilerin hukuki işlem ehliyetine sahip olmasıdır<sup>12</sup>.

Eski Medeni Kanun'da eşlerin hukuki işlem özgürlüğünü sınırlayıcı birçok hüküm öngörülmüştü. Bunlardan, EMK.m.173/II, m.150/V, m.165/I, hükümleri hem kocanın hem de kadının hukuki işlem özgürlüğünü sınırlamakla birlikte, EMK.m.169/II, m.160, m.159/I hükümleri sadece kadının hukuki işlem özgürlüğünü sınırlayan ve bu yönüyle eleştirilen hükümlerdi<sup>13</sup>.

---

<sup>10</sup> **KILIÇOĞLU**, Konferans, s.565; **BAŞPINAR**, Yenilikler, s.92; **DOĞAN**, Yenilikler, s.106.

<sup>11</sup> **ZEVKLİLER**, Aydın / **HAVUTÇU**, Ayşe, Yeni Medeni Kanuna Göre, Medeni Hukuk, Ankara 2002.s.46; **DURAL**, Mustafa / **ÖĞÜZ**, Tufan / **GÜMÜŞ**, M. Alper, Türk Özel Hukuk, C.2, Aile Hukuku, İstanbul 2005, s.203; **KILIÇOĞLU**, M. Ahmet, Medeni Kanunumuzun Aile-Miras-Eşya Hukukuna Getirdiği Yenilikler, 2. Bası, Ankara 2004, s.45; **ŞİPKA**, s.56-57; **DOĞAN**, Yenilikler, s.106; **UÇAR**, Ayhan, 4721 Sayılı Medeni Kanun ile İhdas Edilen Yeni Bir Müessese, Aile Konutu, Müessesesi, e-akademi, S.47, Ocak 2006, s.1-70, s.20.

<sup>12</sup> **AYAN**, Mehmet, Medeni Hukuka Giriş, Konya 2005, s.106-110.

<sup>13</sup> **YALMAN**, Süleyman, Evlilik Birliğinin Temsili ve Eşlerin Sorumluluğu, SÜHFD., C.12, S.3-4, Yıl 2004, s.13.

Söz konusu hükümlerden kadının aleyhine olan EMK m. 159/I hükmü, Anayasa Mahkemesi'nin 29.11.1990 tarih ve 30/31 sayılı Kararı ile iptal edilmiş<sup>14</sup>, diğer hükümler ise bir kısmı hariç 4721 sayılı yeni Türk Medeni Kanunu'nda öngörülmemiştir<sup>15</sup>.

Ancak, yeni Medeni Kanun'da ailenin ve evlilik birliğinin korunması amacıyla, eski Medeni Kanun'da olmayan aile konutu üzerinde yapılacak hukuki işlemler hakkında diğer eşin rızasını alma zorunluluğu getirilmiştir (MK.m.194).

## **A) ESKİ MEDENİ KANUNDA EŞLERİN HUKUKİ İŞLEM ÖZGÜRLÜĞÜ**

### ***1- Eşler Arasında Yapılan Sözleşmeler***

Eski Medeni Kanun'un 169. maddesinin birinci fıkrasına göre, eşler arasında mal ayrılığı rejimi yürürlükteyse, eşler birbirleriyle her türlü hukuki işlemi serbestçe yapabilirler. Eşler arasındaki hukuki işlemler yönünden, evli kadının fiil ehliyetinin sınırlandırılmasıyla ilgili herhangi bir esasa yer verilmemiştir. Ancak, eşler arasında mal birliği rejimi kabul edilmişse, evli kadının şahsi mallarına veya mal ortaklığı rejimi kabul edilmişse ortaklığa dahil olan mallara ilişkin olarak eşler arasında yapılacak hukuki işlemlerin geçerliliği sulh hakiminin onayına bağlıdır. Hakim tarafından onaylanma zorunluluğu, evli kadının ve evlilik birliğinin korunması amacıyla getirilmiştir<sup>16</sup>. Hakimin onayını gerektiren hukuki işlemler eşler arasında yapılan iki taraflı hukuki işlemlerdir. Hakimin onayı hem taahhüt hem de tasarruf işlemleri için aranmaktadır. Evli kadının mal varlığında kazandırıcı sonuç yaratan işlemler için hakimin onayına gerek yoktur<sup>17</sup>.

---

<sup>14</sup> RG. 02.07.1992, S. 21272.

<sup>15</sup> **YALMAN**, s.13.

<sup>16</sup> **ZEVKLİLER**, Aydın/**ACABEY**, Beşir/**GÖKYAYLA**, Emre, Medeni Hukuk, 5. Bası, Ankara 1997, s. 274.

<sup>17</sup> **ÖZDAMAR**, s. 255-256; **ZEVKLİLER / ACABEY / GÖKYAYLA**, s. 274.

Hakimin onayını gerektiren bir diğerk düzenlemede EMK m. 150/V hükmüdür. Söz konusu hükme göre, eşler arasında boşanma ve ayrılığın fer'i hükümlerine ilişkin sözleşmelerin geçerliliği de sulh hakiminin onayına bağlıdır<sup>18</sup>.

Türk Medeni Kanunu'nda EMK. m. 169/I ve EMK. m. 173/II hükmünü karşılayan bir düzenleme bulunmamaktadır. EMK m. 150/V hükmü ise, Türk Medeni Kanunu'nun 184. maddesinin beşinci fıkrasında aynen yer almaktadır<sup>19</sup>.

## ***2- Eşler Arasında Cebri İcra Yasağı***

Eski Medeni Kanun'un 165. maddesine göre, karı kocadan her biri evliliğın devamı süresince Kanunun belirttiğı haller dışında diğerkine karşı icra takibinde bulunamaz. Taraflar cebri icraya başvuramamakla beraber, birbirlerinden olan alacaklarını dava yoluyla talep edebilirler. Ancak, mahkemenin verdiğı kararı icraya koyduramazlar<sup>20</sup>.

Kanun koyucu, eşler arasında cebri icra yasağını koyarken eşlerin haklarını korumak üzere buna paralel bir başka hüküm de getirmiştir. BK m.132 /I, b.3'de evlilik devam ettiğı sürece eşlerden birinin diğerkinden olan alacağı hakkında zamanaşımının işlemeyeceğı hükme bağlanmıştır<sup>21</sup>.

Evlilik birliğının korunması amacıyla getirilmiş olan bu hüküm Türk Medeni Kanunu'nda yer almamaktadır. TMK m. 270'e göre, eşler hangi mal rejimini seçerlerse seçsinler, birbirlerinden olan alacaklarını cebri icra yoluyla takip edebilirler<sup>22</sup>. Bunun için alacakların muaccel olması yeterlidir. Bununla birlikte, icra takip yasağı olmamasına rağmen alacağını zorla almak istemeyen eşin alacağı

---

<sup>18</sup> **ÖZDAMAR**, s. 256.

<sup>19</sup> TMK.m.184/I, b.5'e göre, "Boşanma veya ayrılığın fer'i sonuçlarına ilişkin anlaşmalar hakim tarafından onaylanmadıkça geçerli olmaz."

<sup>20</sup> **HATEMİ / SEROZAN**, s. 193

<sup>21</sup> **ZEVKLİLER / ACABEY / GÖKYAYLA**, s. 804.

<sup>22</sup> Türk Medeni Kanunu'nun 270. maddesinde, evlilik birliğı devam ederken eşler arasındaki icra takibi yasağı kaldırılmakla birlikte, aynı maddede evlilik birliğini korumak amacıyla takip nedeniyle zor duruma düşecek eş için, hakiminden mühlet isteme imkanı tanınmıştır.

hakkında evlilik birliği devam ettiği sürece zamanaşımı işleme (BK m. 132 /I, b.3)<sup>23</sup>.

### ***3- Evli Kadının Kocasını Lehine Üçüncü Kişilerle Yaptığı Hukuki İşlemler***

EMK m. 169/II'ye göre, evli kadının kocasını lehine üçüncü kişilere karşı yüklenmiş olduğu borçlar sulh hakimi tarafından onaylanmadıkça geçerli sayılmazlar<sup>24</sup>. Bu maddeye göre hakimin onayına tabi olan işlemler taahhüt ve tasarruf işlemleridir. Evli kadının kocasına kefil olması, kocasını lehine ticari senede ciranta olarak imza atması, kocasını ile birlikte müteselsil borçlu olarak borç senedi imzalaması, kocasını lehine aval vermesi, kocasının borcunu üzerine alması ve kocasını lehine borç ikrarında bulunması ve kocasını lehine bir malını rehnemesi gibi işlemler EMK m. 169/II kapsamına girmektedir<sup>25</sup>.

Bu hüküm, kadının kocasının baskısı altında, kocasını lehine olmak üzere üçüncü kişilerle işlem yapmasını engellemek, bu sayede kadını kocasına ve kocasının alacaklılarına karşı korumak amacıyla getirilmiştir<sup>26</sup>. EMK m. 169/II hükmü, evli kadını kocaya nazaran alt düzeyde gören, hukuki işlemler bakımından hukuk mahkemesinin denetim ve vesayetine tabi tutan bir hükümdür. Bu sebeple, Türk Medeni Kanunu'nda bu hükümü karşılayan bir düzenlemeye yer verilmemiştir<sup>27</sup>.

---

<sup>23</sup> **KILIÇOĞLU**, Yenilikler, s.258.

<sup>24</sup> Bu konuda bkz., **OĞUZMAN**, M. Kemal, Evli Kadınların Kocaları Menfaatine Üçüncü Şahıslarla Yaptıkları Hukuki Muameleler ve Türk Yargıtayı ile İsviçre Federal Mahkemesinin Bu Husustaki İctihatları, İ.B.D., 1952, C. 26, S. 5, s. 257-283.

<sup>25</sup> **SAYMEN**, Ferit/**ELBİR**, Halid, Türk Medeni Hukuku, C. 3, Aile Hukuku, İstanbul 1960, s. 142; **HATEMİ**, s.91. HGK., 1.3.1989, E.12-835/K.103, "Türk Medeni Kanununun 169. maddesi hükmünce: Karı koca arasında her nevi hukuki tasarruf caizdir. Karının şahsi mallarına veya mal ortaklığı usulüne tabi mallara dair karı koca arasındaki hukuki tasarruflar, sulh hakimi tarafından tasdik olunmadıkça muteber olmaz. Koca menfaatine olarak karı tarafından üçüncü şahsa karşı iltizam olunan borçlar için dahi hüküm böyledir. Hal böyle olunca koca yararına üçüncü kişilere karşı gerçekleştirilen ipotek işlemlerinin de geçerli olabilmesinin sulh hakiminin tasdikine bağlı bulunduğunun kabulü gerekir." (**KARAHASAN**, Yeni Türk Medeni Kanunu, Eşya Hukuku, CII, İstanbul 2002, s.239, dn.1).

<sup>26</sup> **DOĞAN**, Yenilikler, s.121.

<sup>27</sup> **KILIÇOĞLU**, Ahmet, Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı, Ankara 2002, s.1.

#### ***4- Evli Kadının Dava Ehliyeti***

EMK m. 160'a göre, karı koca hangi mal rejimini kabul etmiş olursa olsun, evli kadın dava ehliyetine sahiptir. Ancak, eşler arasında mal birliği veya mal ortaklığı rejiminin geçerli olduğu hallerde, evli kadın ile üçüncü kişiler arasında kadının şahsi malları ile ilgili olarak açılmış olan davalarda kadını kocası temsil eder. Bu rejimlerden birinin benimsenmiş olması halinde kocanın, karısının şahsi malları üzerinde yönetim ve yararlanma hakkına sahip olması sebebiyle kocaya böyle bir yükümlülük getirilmiştir. Türk Medeni Kanununda bu hükmü karşılayan bir düzenleme bulunmamaktadır.

#### ***5- Evli Kadının Meslek ve İş Seçimi***

EMK m. 159/I hükmüne göre, eşler hangi mal rejimini kabul etmiş olurlarsa olsunlar, evli kadın kocasının açık veya zımni izni ile bir iş veya sanat ile uğraşabilmekteydi<sup>28</sup>. Evli kadının kocasının iznini almadan meslek ve sanatla uğraşarak yaptığı işlemler geçerli sayılıyordu; ancak, bu işlemlerden doğan borçlardan koca sorumlu olmuyordu. Evli kadının, kocasının izin vermemesine rağmen çalışmakta ısrar etmesi, geçimsizliğe ve dolayısıyla boşanmaya yol açabiliyordu. Bu durumda, boşanmada kadın kusurlu kabul ediliyordu<sup>29</sup>.

EMK.m.159/I hükmü, Anayasa Mahkemesi'nin 29.11.1990 tarih ve 30/31 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir<sup>30</sup>. Mahkeme, iptal kararının gerekçesinde, bu hükmün eşitlik ilkesine aykırı olduğunu, kişinin maddi ve manevi varlığını geliştirme hakkına sahip olması prensibi ile bağdaşmadığını belirtmiştir<sup>31</sup>.

Yeni Türk Medeni Kanununda kadın erkek eşitliğini sağlayan düzenlemeler yapılmıştır. Eşlerin meslek ve iş seçimini düzenleyen, TMK m. 192'ye göre, "Eşlerden her biri meslek veya iş seçiminde diğerinin iznini almak zorunda değildir.

---

<sup>28</sup> **DOĞAN**, Yenilikler, s.119.

<sup>29</sup> **SAYMEN / ELBİR**, s. 136.

<sup>30</sup> R.G. 02.07.1992, S. 21272. **DOĞAN**, Yenilikler, s.119.

<sup>31</sup> **ÖZTAN**, Bilge, Medeni Kanunun Kabul Edilişinin Ellinci Yılında Aile Hukuku, AÜHFD., 1995, C. 44, S. 1-4, s. 123.

Ancak, meslek ve iş seçiminde ve bunların yürütülmesinde evlilik birliğinin huzur ve yararı göz önünde tutulur.” Bu madde ile, eşlere meslek ve iş seçiminde gerçek anlamda tam bir serbesti tanınmamıştır. Eşler, evlilik birliğinin huzurunu, dirliğini, düzenini bozabilecek ve diğer eşi sıkıntıya veya utanca düşürebilecek bir meslek veya iş seçmekten kaçınmalıdır<sup>32</sup>.

## **B) YENİ TÜRK MEDENİ KANUNUNDA EŞLERİN HUKUKİ İŞLEM ÖZGÜRLÜĞÜ**

### ***1- Genel Kural***

Türk Medeni Kanunu’nun 193. maddesinde göre, “Kanun’da aksine hüküm bulunmadıkça, eşlerden her biri diğeri ve üçüncü kişilerle her türlü hukuki işlemi yapabilir.” Bu maddeye göre eşler, evlilik devam ettiği sürece kural olarak gerek kendi aralarında gerekse üçüncü kişilerle her türlü hukuki işlemi yapabilirler. Bu işlemlerin geçerliliği diğer eşin veya hakim onayına bağlı değildir<sup>33</sup>.

Türk Medeni Kanununun 193. Maddesinin gerekçesinde de belirtildiği üzere, TMK’da kabul edilen eşler arasında eşitlik prensibi uyarınca, kadının bazı hukuki işlemler için hakimden izin almasına gerek görülmediği gibi, eşler arasında icra takibi yasağı ve istisnaları da muhafaza edilmemiştir.

Evli kadının şahsi mallarına veya mal ortaklığına dahil mallarına ilişkin olarak eşler arasında yapılacak hukuki işlemleri sulh hakiminin onayına bağlayan EMK m. 169/I, eşlerden her birinin evliliğin devamı süresince Kanunun belirttiği haller dışında diğerine karşı cebri icra talebinde bulunamayacağını düzenleyen EMK m. 165 ve evli kadının kocası yararına üçüncü kişilerle yaptığı borçlandırıcı işlemlerin geçerliliğini sulh hakiminin onayına bağlayan EMK m. 169/II hükümleri de, Yeni Medeni Kanun’da öngörülmemiştir.

---

<sup>32</sup> DOĞAN, Yenilikler, s.120.

<sup>33</sup> AKINTÜRK, Aile Hukuku, 6. Bası, İstanbul 2002, s. 111.

## 2- İstisnai Düzenlemeler

Türk Medeni Kanunu'nun 193. maddesinde yer alan “aksine hüküm bulunmadıkça” ifadesin de anlaşılacağı üzere, eşlerin hukuki işlem özgürlüğü kanuni düzenlemelerle sınırlandırılabilir. Türk Medeni Kanununda eşlerin hukuki işlem özgürlüğü ilkesine m. 194, m. 199 ve m. 223 ile istisnalar getirilmiştir<sup>34</sup>.

Gerçekten de Türk Medeni Kanunu'nda bazı hukuki işlemlerde eşlerin birlikte karar vermesi ilkesi getirilmiştir. Evlilik birliğinin ekonomik geleceği ve mutluluğu açısından önem taşıyan işlemlerde eşlerden sadece birinin karar verme yetkisine sahip olması evlilik birliğinin amacı ile bağdaşmamaktadır. Evlilik birliği eşlerin mutluluğu ve sıkıntılarını birlikte paylaşmalarına, evliliğin ekonomik geleceği ve mutluluğu için önem taşıyan konularda birlikte karar vermelerine dayanan bir yaşam biçimidir<sup>35</sup>.

Bu yüzden, TMK m. 194'de, kiralık aile konutlarında kira sözleşmesine taraf olan eşin, diğer eşin rızası olmadan kira sözleşmesini feshedemeyeceği, aile konutu eşlerden birinin mülkiyetinde ise mülkiyet hakkına sahip olan eşin, diğer eşin rızası olmadan aile konutunu devredemeyeceği, bu konut üzerindeki hakları sınırlandıran hukuki işlemler yapamayacağı; TMK m. 223/II'de ise, edinilmiş mallara katılma rejiminde, eşlerin payları üzerinde diğer eşin rızası olmadan tasarrufta bulunamayacağı hükme bağlanmıştır. Bu hükümlerden başka, TMK m. 199'da, ailenin ekonomik varlığının korunması veya evlilik birliğinden doğan mali bir yükümlülüğün yerine getirilmesinin sağlanması amacıyla, eşlerden birinin tasarruf işlemlerinin geçerliliğinin hakim kararıyla diğer eşin rızasına bağlanabileceği düzenlenmiştir<sup>36</sup>.

---

<sup>34</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, s.40.

<sup>35</sup> YALMAN, s.11.

<sup>36</sup> Bkz., REİSOĞLU, Seza, Yeni Medeni Kanunun Bankaları İlgilendiren Başlıca Farklı Düzenlemeleri, B.D., 2002, S. 40, s. 67-74.

### III- TÜRK HUKUKUNDA AİLE KONUTU KAVRAMI VE AİLE KONUTUNUN ÖNEMİ

#### A) GENEL OLARAK AİLE VE EŞ KAVRAMI

Aile kavramı, zamana, yere ve toplumdan topluma göre değişen bir kavramdır. Bir toplumun temel taşı olan, toplumun dirliğinin, düzenin ve barışın sağlanmasında etkin rol oynayan, toplumun gelişmesinde ve ilerlemesinde en önemli müesseselerden biri olan aile hususunda net bir tanım yapmak zordur<sup>37</sup>.

Bu kavram, kimi zaman, bir soydan gelenleri, bir sülaleyi, kimi zaman, aynı çatı altında yaşayan dede, nine, çocuklar, torunlar, hizmetçiler, işçi ve bakıcılar, gibi kişilerden oluşan birliği, kimi zaman ise, dar manada karı koca ve çocukları ifade etmek üzere kullanılır.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, ailenin öncelikle eşler ve çocuklardan oluştuğunu kabul etmektedir. Mahkemeye göre, bunların dışında, aile kavramı, dede ile torun gibi ailede önemli rol oynayan yakın hısımlar arasındaki ilişkileri de kapsamaktadır. Ayrıca, evli olmayan ana ile çocuk arasındaki ilişki de sözleşmenin 8. maddesi kapsamında aile olarak değerlendirilmiştir<sup>38</sup>.

Aile, kadın ve erkek olmak üzere iki ayrı cinsin sürekli bir birliktelik amacıyla oluşturdukları toplumun temelini teşkil eden toplumsal ve ahlaki bir müessesedir. Aile müessesesinin, insanlığın iki ayrı cinsinin birlikteliğinden oluşacağına dair bu temel kural, günümüzde birçok hukuk sisteminin aksine, bazı hukuk sistemlerince aynı cins kişilerin evlenmelerine müsaade edilmek suretiyle bu kuraldan ayrılmıştır<sup>39</sup>.

Bu anlayış, aile müessesinin kutsallığına ve genel ahlak anlayışına aykırı, toplumun ve insanlığın geleceğini son derecede olumsuz yönde etkileyebilecek

---

<sup>37</sup> ŞIPKA, s.74.

<sup>38</sup> UÇAR, s.4.

<sup>39</sup> ŞIPKA, s.75.

nitelikte bir anlayış olup, Türk hukuk sisteminde olduğu gibi birçok hukuk sisteminde de benimsenmemiştir.

Çağdaş toplumlar aileye ve kadına her zaman önem vermişler ve bu hususta gerekli düzenlemeleri yapmışlardır. Türk kanun koyucusu da Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 41. maddesinde; "Aile Türk toplumunun temelidir. Devlet, ailenin huzur ve refahı ile özellikle ananın ve çocukların korunması ve aile planlamasının öğretimi ile uygulanmasını sağlamak için gerekli tedbirleri alır; teşkilatı kurar" diyerek ailenin önemini ve bunun için Devletin aile ile ilgili alması gereken tedbirler vurgulanmıştır<sup>40</sup>.

Medeni Kanun'un Aile hukukunu düzenleyen hükümleri göz önünde tutulduğunda, aile kavramının geniş anlamda ve dar anlamda olmak üzere kullanıldığı söylenebilir. Ancak, aile konutuna ilişkin Medeni Kanun'un 194. maddesinde düzenlenen aile kavramı, geçerli bir evlilikle meydana gelen eşlerin oluşturacağı birliktelikler ve varsa çocuklardan meydana gelen "dar anlamda aile" birliktelikleri için kullanılmıştır<sup>41</sup>.

Medeni Kanun'un 185/I maddesi hükmüne göre, evlenmeyle eşler arasında evlilik birliği kurulacağından, taraflar ancak evlenme işleminin yapılmasından (MK.m.142) itibaren eş sıfatını kazanırlar<sup>42</sup>. Bu yüzden, nişanlılar arasında ve evlilik dışı birlikte yaşamalarda, tarafların kanunen eş sıfatı bulunmayacağından, aile konutuna ilişkin hükümler bu tür birlikteliklerde uygulanmaz<sup>43</sup>.

## **B) AİLE KONUTU KAVRAMI**

Aile konutu Türk Medeni Kanunu'nun aile hukuku kitabının evliliğin genel hükümlerine ilişkin üçüncü bölümünde, "Aile konutu" başlığını taşıyan 194.

---

<sup>40</sup> UÇAR, s.5.

<sup>41</sup> ŞIPKA, s.75; KILIÇOĞLU, Yenilikler, s.47.

<sup>42</sup> YALMAN, s.7.

<sup>43</sup> ŞIPKA, s.75; KILIÇOĞLU, s.47; GENÇCAN, Mal Rejimi, s.206; ÇABRİ, Sezer, Aile Konutu Şerhi, Prof. Dr. Ergon A. ÇETİNGİL ve Prof. Dr. Rayegan KENDER'e 50. Birlikte Çalışma Armağanı, 2007, s. 401-414, s.402.

maddesinde düzenlenmiştir<sup>44</sup>. Söz konusu maddeye göre: “Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.

Rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmaksızın kendisine rıza verilmeyen eş, hakimin müdahalesini isteyebilir.

Aile konutu olarak özgülünen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini isteyebilir.

Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir ve bildirimde bulunan eş diğer eş ile müteselsilen sorumlu olur.”

Aile konutu, eşlerin yaşamlarında oldukça önemli yer tutan bir mekandır. Eşler yaşamlarını burada birlikte yürütür, tüm anılarını aile konutunda paylaşırlar. Eşler, çoğu zaman yıllarca süren, büyük güçlüklerle edindikleri, aile konutu ile bütünleşir ve yaşamlarının bir parçası haline getirirler<sup>45</sup>.

TMK m. 194’de aile konutunun tanımı yapılmamıştır. Ancak, hükmün gerekçesinde aile konutu “eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği yaşantısına buna göre yön verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı, anılarla dolu

---

<sup>44</sup> TMK m. 194, 4722 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun’un 9. maddesinin son fıkrası gereğince, bu Kanun’un yürürlüğe girmesinden önce kurulmuş olan evlilikler hakkında da geçerlidir. Bu yüzden, 194. madde Türk Medeni Kanununun yürürlüğe girmesiyle derhal uygulanma niteliğini kazanmıştır. **DOĞAN**, Yenilikler, s.108. 2.HD., 3.5.2005, E.2547/K.7234, “4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu 1.1.2002 tarihinde yürürlüğe girmiş, yeni kanun’da 194, 240, 254, 279 ve 652. maddelerde "aile konutu" adı altında yeni bir hukuki kavram getirmiştir. Türk Medeni Kanununun 194/1. maddesi " eşlerden biri diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez; aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki haklarını sınırlandıramayacağını " hükmüne bağlamıştır. Bu düzenleme ile Tapu Sicilinde konutun maliki olarak gözüken eşin, hukuki işlem özgürlüğü diğer eşin katılımına onamına bağlanmıştır. Amaç aile konutunun ve bu konutla ilgili kanuni hakları koruma altına almaktır. Bu koruma evlilik birliği devam ettiğine göre 4721 sayılı Kanun’un yürürlüğe girişi 1.1.2002'den önceki edinilmiş aile konutları içinde geçerlidir.” **GENÇCAN**, Mal Rejimi, s.206.

<sup>45</sup> **KILIÇOĞLU**, Yenilikler, s.45.

bir mekan” olarak nitelendirilmiştir. Bu ifadeye göre aile konutu; aile ve konut olmak üzere iki temel kavramdan oluşmaktadır<sup>46</sup>.

Aile kavramı, yukarıda da ifa ettiğimiz üzere, TMK m. 185/I’e göre kurulmuş kanuni birliktelikleri ifade etmektedir. Türk Medeni Kanunu evliliği şekil şartına bağlamıştır (TMK m. 141, m. 142)<sup>47</sup>. Bu yüzden, kanuna uygun olmayan fiili beraberlikler MK.m.194 anlamında aile olarak kabul edilemez. Bu tür beraberliklerde kişilerin birlikte oturdukları konutlar da aile konutu sayılmaz ve MK.m.194’de düzenlenen korumadan yararlanamaz<sup>48</sup>.

Konut sözlük anlamı olarak, insanların içinde yaşadığı ve barındığı yapı, ev veya mesken, yerleşim yeri olarak tanımlanır<sup>49</sup>. Bu anlamda konut, insanların tehlikelerden korunduğu, dinlendiği, özel hayatını sürdürdüğü kapalı ve güvenli barınaklardır. Konut her zaman bir ev ya da bina, yapı olmayabilir. Kişinin barınmasına elverişli ve sürekli olmasa da yerleşme amacıyla kullandığı çeşitli taşınır ya da taşınmaz bölümler konut olarak nitelenebilir. Örneğin, kulübe, gemi kamarası, karavan gibi yerler de konut olarak kabul edilmektedir<sup>50</sup>.

Türk Medeni Kanunu’nun 194. maddesinde düzenlenen aile konutu için doktrinde birçok tanım yapılmaktadır. Bir tanıma göre aile konutu, resmen evli olan

---

<sup>46</sup> KILIÇOĞLU, Eşin Rızası, s.8.

<sup>47</sup> ŞIPKA, s.76.

<sup>48</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, s.47.

<sup>49</sup> Eşlerin “yerleşim yeri” ve “aile konutu” birbirinden farklı kavramlar olup farklı işlevleri yerine getirmektedirler. Bu kavramların Kanun’da düzenleniş yerleri de farklıdır. Mesela yerleşim yeri, Türk Medeni Kanununun 19, 20, 21. Maddelerinde, aile konutu ise, 194. maddede düzenlenmiştir. Medeni Kanun’un 186. maddesinin metninde, eşler oturacakları konutu birlikte seçerler prensibi yer almaktadır. Burada söz konusu olan konut, müşterek oturulacak yer olup, bu yerin mutlaka bir ev ya da yapı olması gerekmez. Eşlerin müşterek konutu, bir kiralık daire, oda, otel odası, baraka, karavan hatta gemi vb. yerler olabilir. Bu konut, birden fazla ve farklı yerlerde olabilir. Konutun, birlikte seçilmesine ilişkin yükümlülük söz konusu konutun kiralanması ya da satın alınması esnasında diğer eşin rızasını gerektirmemektedir. Bu anlamda konutun kazanılmasında her bir eş tek başına yetkilidir. Bkz. UÇAR, s.2-3.

<sup>50</sup> ŞIPKA, s.73. Her ne kadar, kulübe, gemi kamarası, karavan gibi yerler üzerinde tapu siciline kayıtlı olmadıkları için aile konutu şerhi konulmasa da, aile konutu olarak kullanıldığı hallerde bu mekanların devrinde de MK.m.194 hükmü gereğince diğer eşin rızası alınmalıdır.

karı kocanın birlikte yaşadıkları konuttur<sup>51</sup>. İkinci bir tanıma göre aile konutu, eşlerin beraberce seçmiş oldukları ve varsa çocukları ile birlikte eylemli olarak içinde yaşadıkları ortak konuttur<sup>52</sup>. Başka bir tanıma göre aile konutu, ailenin yaşam merkezi sayılan mekandır<sup>53</sup>. Nihayet son bir tanıma göre aile konutu, eşlerin iradelerine uygun olarak sürekli şekilde birlikte yaşamalarına hizmet eden oturma yeridir<sup>54</sup>.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 1.6.2002 tarihinde çıkartılan 2002/7 No'lu Genelgede ise aile konutu, “eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdikleri mesken” olarak tanımlanmıştır<sup>55</sup>.

Tüm bu tanımlamalardan hareketle aile konutunu, eşlerin beraberce seçtikleri, ailenin tüm yaşam faaliyetinin gerçekleştiği, acı ve tatlı günlerin içinde yaşandığı, düzenli olarak yerleşilen ve kullanımı hukuka uygun olan yer olarak tanımlamak mümkündür<sup>56</sup>.

---

<sup>51</sup> **KILIÇOĞLU**, Yenilikler, s.47.

<sup>52</sup> **AKINTÜRK**, s. 112.

<sup>53</sup> **ŞIPKA**, s.83.

<sup>54</sup> **ÖZTAN**, s.199.

<sup>55</sup> Söz konusu genelge hakkında bkz., **ARIDEMİR GENÇ**, Arzu, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2002/7 Sayılı, 11.06.2002 Tarihli Genelgesinin Aile Konutu Şerhine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Prof. Dr. Özer SELİÇİ'ye Armağan, Ankara 2006, s.127-148.

<sup>56</sup> **DOĞAN**, Murat, Medeni Kanunun Getirdiği Yeni Bir Müessese, Aile Konutu, AÜEHFD., C.VI, S.1-4, s.285-300, s.286. 2.HD., 2.2.2006, E.16473/K.799, “Eşler, evlilik birliğini beraberce yürütür ve yönetirler. Oturdıkları konutu da birlikte seçerler ( MK md. 186 ). Aile konutu; eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdikleri acı, tatlı günlerini yaşadıkları, yaşam faaliyetlerini yoğunlaştırdıkları mekandır. Aile konutu tektir. Bu sebeple de konutla ilgili kira sözleşmesinin feshi, bu konutun başkasına devredilmesi yahut buna benzer hukuki işlemlerin tamamen veya kısmen sınırlandırılması diğer eşin rızasına bırakılmıştır ( MK md. 194 ). Eşlerden her biri ortak yaşam devam ettiği sürece ailenin ihtiyaçlarını temin bakımından birliği de temsil ederler ( MK md. 188 ). Bu temsilin kullanıldığı hallerde eşler üçüncü kişilere karşı müteselsil sorumlu olurlar ( MK md. 189/1 ). Eşlerden her biri, meslek ve iş seçiminde, diğerinden izin almak zorunda değildir. Ancak, meslek ve iş seçerken, seçilen meslek ve iş yürütülürken evlilik birliğinin huzur ve yararları da dikkate alınmalıdır ( MK md. 192 ). Aile konutu ile yerleşim yeri kavramlarının eş anlamlı olmadığı da tartışmasızdır.” **GENÇCAN**, Mal Rejimi, s.199.

## C) AİLE KONUTUNUN ÖZELLİKLERİ VE BELİRLENMESİ

Yukarıda yapılan tanımlardan da görüldüğü üzere, bir konutun aile konutu olarak kabul edilebilmesi için bazı unsurlara sahip olması gerekir. Bunların başında, eşlerin aile konutunu beraberce seçmeleri ve burada ortak bir yaşam merkezi oluşturulmaları zorunludur<sup>57</sup>. Ayrıca, aile konutunun aile hayatı için merkezileştirilmesinin sürekli bir nitelik taşıması gerekir. Bu yüzden, yazlık<sup>58</sup>, yayla evi, dağ evi gibi ikincil nitelikli konutlar ile tatilde kullanılan karavan, yazın büyük bir kısmında ailenin içinde yaşadığı yat, kotra, asıl aile konutu yanında misafirler için ayrılan bağımsız konutlar, devre mülkler, ailenin işlettiği tatil köyünde ailenin sadece yazın kaldığı villa gibi konutlar, ailenin yaşam merkezini ve müşterek hayatın önemli bir bölümünü oluşturmadıkları için MK.m.194 anlamında aile konutu sayılmazlar<sup>59</sup>.

Bir diğer unsur ise, eşlerin bir yeri aile konutu haline getirmeye yönelik iradelerinin üçüncü kişiler tarafından da anlaşılabilir olması gerekir. Yani, konutun üçüncü kişilerce de ailenin yaşadığı konut olarak bilinmesi ve anlaşılması gerekir<sup>60</sup>.

Bir yerin aile tarafından, hem işyeri hem de aile konutu olarak kullanılan yerlerden (örneğin, terzi atölyesi, pansiyon, otel gibi) olması halinde bu yerlerin de

---

<sup>57</sup> **ŞIPKA**, s.86. 2.HD., 02.06.2003 T, E.7164, K.8034, "Taraflar ayrılmadan önce birlikte Ereğli'de oturmuşlardır. Aile konutları da Ereğli'dedir. Dava konusu edilen ev Konya' da olup, taraflar bu konutta birlikte oturmadıklarına göre, aile konutu olarak kabul edilemez. Türk Medeni Kanun'un 194. maddesi koşullarının oluşmadığı ve davanın reddinin gerektiği nazara alınmadan yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamıştır." **GENÇCAN**, TMK, s.1100-1101. 2.HD., 26/5/2004, 5653/6811, "Davalının konutu terki, konutun aile konutu olma niteliğini ortadan kaldırmaz. .... Toplanan delillerden konutun aile konutu olduğu belirlendiğinden yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir." **GENÇCAN**, Mal Rejimi, s.206. 2.HD., 23/5/2005, 5698/7970, "Eşlerin iki yıl fiilen ayrı yaşaması başlı başına aile konutu şerhinin kaldırılmasını gerektirmez" **GENÇCAN**, Mal Rejimi, s.207.

<sup>58</sup> 2.HD., 27.03.2003, E.3071/K.4452, "Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuna uygun sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir yanlışlık görülmemesine göre yazlık konut ailenin tatil ihtiyacını karşılamak amacıyla edinilmiş olup, bütün yaşam faaliyetlerinin gerçekleşti sürekliliği olan alan niteliğinde değildir. Bu nedenle davacının Urla'daki yazlık konutla ilgili itirazları yersizdir". **KAÇAK**, Nazif, Yeni İçtihatlarla, Yeni Türk Medeni Kanunu, Ankara 2004, 479.

<sup>59</sup> **ŞIPKA**, s.86.

<sup>60</sup> **UÇAR**, s.12.

MK.m.194 korumasından yararlanıp yararlanmayacağı hususu açık değildir. Bu konuda, doktrinde ikili bir ayırım yapılmaktadır. Buna göre, eğer konut olarak kullanılan yerin ve iş yeri olarak kullanılan yerin mülkiyeti bir birinden bağımsızsa, iş yeri olarak kullanılan yerin devrinde diğer eşin rızasının alınmasına gerek bulunmamaktadır. Buna karşılık, iş yerinin devredilebilmesi ailenin konut olarak kullandığı kısmın da devrini gerektirecekse, bu halde iş yerinin devri için MK.m.194'de düzenlenen diğer eşin rızasını alma zorunluluğu geçerli olmalıdır<sup>61</sup>.

Eşlerin, mesleki faaliyetleri, eğitim durumları, çocukların eğitimi veya sağlığı gibi nedenlerle birden fazla konutu aile konutu olarak kullanmaları halinde bu konutların her birinin MK.m.194 anlamında aile konutu olarak kabul edilebilip edilemeyeceği hususu tartışmalıdır.

Bazı yazarlar, aile konutunun tek bir konuttan ibaret olabileceğini ileri sürmektedirler. Bizim de katıldığımız bu görüşe göre, aile konutu tek bir konuttur ve belirsizlik halinde sosyal ilişkilerin yoğunlaştığı yer, aile konutu olarak kabul edilmelidir<sup>62</sup>. Diğer bir görüşe göre ise, istisnai durumlarda da olsa, yukarıda

---

<sup>61</sup> Bkz., **ŞIPKA**, s.87-88.

<sup>62</sup> **GÜMÜŞ**, 21; **DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ**, s. 204-205; **REİSOĞLU**, s.68. 2.HD., 2/2/2006, 16473/799, "Eşler, evlilik birliğini beraberce yürütür ve yönetirler. Oturdıkları konutu da birlikte seçerler (MK.md.186). Aile konutu; eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdikleri acı, tatlı günlerini yaşadıkları, yaşam faaliyetlerini yoğunlaştırdıkları mekandır. **Aile konutu tektir**. Bu sebeple de konutla ilgili kira sözleşmesinin feshi, bu konutun başkasına devredilmesi yahut buna benzer hukuki işlemlerin tamamen veya kısmen sınırlandırılması diğer eşin rızasına bırakılmıştır ( MK md. 194 ). Eşlerden her biri ortak yaşam devam ettiği sürece ailenin ihtiyaçlarını temin bakımından birliği de temsil ederler ( MK md. 188 ). Bu temsilin kullanıldığı hallerde eşler üçüncü kişilere karşı müteselsil sorumlu olurlar ( MK md. 189/1 ). Eşlerden her biri, meslek ve iş seçiminde, diğerinden izin almak zorunda değildir. Ancak, meslek ve iş seçerken, seçilen meslek ve iş yürütülürken evlilik birliğinin huzur ve yararları da dikkate alınmalıdır ( MK md. 192 ). Aile konutu ile yerleşim yeri kavramlarının eş anlamlı olmadığı da tartışmasızdır. Eşlerden birinin evlilik birliğinden doğan yükümlülüklerini yerine getirmemesi veya evlilik birliğine ilişkin önemli bir konuda uyuşmazlığa düşülmesi halinde hakimin müdahalesinin istenmesi imkan dahilindedir ( MK md. 195 ). Toplanan delillerden; tarafların 19.04.1990'da evlendikleri, bu evlilikten iki çocuklarının olduğu, halen çocuklardan birinin annenin, diğerinin babanın yanında kaldığı, davalı ( kadın ) tarafından 01.07.2003'te boşanma davası açıldığı, bu davanın reddine karar verildiği ve 14.03.2005'te kesinleştiği, eşlerin iki yılı aşkın bir süredir ayrı yaşadıkları, tarafların evlenmeleri üzerine Yozgat'ın T... Mahallesi, T... Sokak 4/4 numaralı taşınmazda oturmaya başladıkları, davacının Yozgat'ta sağlık memuru, davalının da Telekom İdaresinde çalıştığı, eşler arasında geçimsizliğin çıkması üzerine davalının tayinini Gemlik'e istediği ve halen de Gemlik'te memuriyet görevini yaptığı anlaşılmaktadır. Davacı ( koca ) evliliğin başından beri eşi ile beraber oturdukları T... Sokaktaki 4/4 numaralı dairenin eşlerin aile konutu olduğunun

açıklanan özellikleri de taşımak kaydıyla aile konutu birden fazla konut olarak kararlaştırılabilir<sup>63</sup>.

Bir yerin aile konutu sayılabilmesi için konutun geçerli bir aynı veya şahsı hakka dayalı olarak kullanılması şarttır. Ayrıca, bu yerin mutlaka tapuda bağımsız bölüm olarak görünmesi zorunlu değildir. Örneğin, tapuda arsa olarak gözüken, ancak üzerinde konut bulunan taşınmazların da aile konutu olarak kabul edilmeleri gereklidir<sup>64</sup>.

#### D) AİLE KONUTU ÜZERİNDEKİ HAKLAR

Aile konutu üzerinde eşlerin hakkı, mülkiyetten kaynaklanan tek başına mülkiyet ve birlikte mülkiyet şeklinde aynı bir hak olabileceği gibi, mülkiyet hakkı dışında intifa, sükna veya üst hakkı gibi sınırlı bir aynı hak da olabilir<sup>65</sup>. Bu hakkın,

---

tespitine karar verilmesini istemiştir. Bu dosya ve özellikle delil olarak dayanan retle sonuçlanan dava dosyasından; T... Sokaktaki 4/4 numaralı dairenin aile konutu olduğu anlaşılmaktadır. Davalının karşı çıkması dürüstlük kuralı ile bağdaştırılmaz ( MK md. 2 ). Mahkemece; davanın kabulü ile T... Sokaktaki 4/4 numaralı dairenin aile konutu olduğunun tespitine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile ret hükmü kurulması doğru görülmemiştir.” GENÇCAN, Mal Rejimi, s.212.

<sup>63</sup> ŞIPKA, s.87; UÇAR, s.13; AYAN, Serkan, Evlilik Birliğinin Korunması, Ankara 2004, s.68.

<sup>64</sup> DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 204. 2.HD. E.2005/8403, K. 2005/10552, “Davacı paylı mülkiyeti davalı eşine ait olan 1137 ada 5 parselde kayıtlı taşınmazın tapu kaydı üzerine aile konutu şerhi verilmesini istemiştir. İstek, Türk Medeni Kanununun 194/3. maddesine dayalıdır. Tarafların bu konudaki delillerinin toplanması, arsa üzerinde bulunan evin yapılacak keşifle belirlenmesi, konutun aile konutu olup olmadığı ve aile konutu olduğu iddia edilen konutun arsa maliklerinden kime ait olduğunun belirlenmesi, konutun aile konutu ve davalı eşe ait olduğunun belirlenmesi durumunda tapuda arsa olarak gösterilmiş olmasının Türk Medeni Kanununun 194/3. maddesi anlamında aile konutu şerhi verilmesine engel bulunmamasına göre bu yönlerden araştırma yapılmadan eksik araştırma ve inceleme ile hüküm kurulması doğru bulunmamıştır”. GENÇCAN, Mal Rejimi, s.210.

<sup>65</sup> DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 207. 2.HD., T. 16.9.2008, E. 2008/11885, K. 2008/11958, “Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi gereğince aile konutu olan taşınmazın tapu kaydına, aile konutu şerhi verilmesi için, o konutun eşlerden birine ait olması zorunludur. Mülkiyeti üçüncü kişiye ait bir taşınmaz eşlerce aile konutu olarak kullanıyor olsa bile, hak sahibi olan üçüncü kişinin bu taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkını sınırlayıcı şekilde tapu kütüğüne aile konutu şerhi verilemez. Aile konutu şerhi konulması istenen Tuzluca'yır'ın 6534 ada 5 parseldeki 1. kat 5 nolu mesken, 16.09.2005 tarihinde B.'a, bu kişi tarafından da 11.06.2007 tarihinde A.'a satılmış ve halen bu kişi adına kayıtlı bulunmaktadır. Dava ise 08.08.2007 tarihinde açılmıştır. Davanın üçüncü kişiye ait bu taşınmazın tapu kaydına aile konutuyla ilgili şerh verilmesi yönündeki isteğinin reddi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi doğru görülmemiştir.” [www.turkhukuk sitesi.com.tr](http://www.turkhukuk sitesi.com.tr)

kiracılık sıfatı ile edinilen konutlarda kiracılık hakkına dayalı şahsi bir alacak hakkı olması da mümkündür<sup>66</sup>.

### ***1- Tek Başına Mülkiyet***

Aile konutu üzerinde hak sahibi eşin hakkı, çoğunlukla tek başına mülkiyet hakkıdır. Bu hak, eşya hukukunun mülkiyetin geçişine ilişkin kurallarına tabi olduğundan, MK.m.705 vd. maddeleri gereğince, tescille ya da tescilsiz (miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma ve MK. ve diğer kanunlarda öngörülen diğer haller, olağan ve olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı) kazanma yolları ile kazanılabilir<sup>67</sup>. Bu yollarla mülkiyetin kazanımı, Kat Mülkiyetine tabi taşınmazlarda bir bağımsız bölümün mülkiyetinin kazanılması bakımından da geçerlidir<sup>68</sup>.

Ailenin barınmasına elverişli olan ve yerleşmek amacıyla kullanılan gemi kamarası, baraka, kulübe, karavan gibi taşınırları da konut olarak kabul etmek mümkün olduğundan<sup>69</sup>, bu tür taşınırların mülkiyetinin kazanılmasında MK.m.763 vd. madde hükümleri uygulanır<sup>70</sup>. Taşınırların mülkiyeti de kazandırıcı zaman aşımı ile kazanılabilir. MK.m.777' ye göre, başkasının taşınır bir malını davasız ve aralıksız beş yıl iyiniyetle ve malik olmak sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kimse, zamanaşımı yoluyla o taşınırın maliki olmaktadır<sup>71</sup>.

### ***2- Birlikte Mülkiyet***

#### **a) Genel Olarak**

Hak sahibinin sayısına göre mülkiyet hakkı ferdi mülkiyet ve birlikte mülkiyet olarak ikiye ayrılmaktadır. Birlikte mülkiyette, paylı mülkiyet ve elbirliği

---

<sup>66</sup> DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 207.

<sup>67</sup> ŞIPKA, s.105.

<sup>68</sup> ŞIPKA, s.105.

<sup>69</sup> Bkz., Yuk. Birinci Bölüm, III, B.

<sup>70</sup> ŞIPKA, s.106.

<sup>71</sup> ŞIPKA, s.106; UÇAR, s.30.

mülkiyet olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Paylı mülkiyette, birden fazla kimsenin maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla malik olmaları söz konusu iken, birlikte mülkiyetin diğer bir türünü oluşturan iştirak halinde mülkiyette ise, pay söz konusu olmayıp bu tür mülkiyette ortakların her birinin hakkı ortaklığa giren malın tamamına yaygındır<sup>72</sup>.

Paylı mülkiyet ilişkisi, hukuki veya idari bir işlemle, ya da bir kanun hükmü uyarınca tesis edilebilir<sup>73</sup>. Örneğin, malik tek başına sahip olduğu taşınmazın bazı paylarını başkasına temlik etmişse bu durumda paylı mülkiyet hukuki bir işlemle doğmuş olur. Buna karşılık belediye, kanunun kendisine verdiği yetkiye dayanarak (İmar Kanunu m.18), bir taşınmazın mülkiyetini paylı olarak birden fazla kişiye tahsis etmişse, bu durumda idari işlemle paylı mülkiyet ilişkisi doğmuş olur.

Buna karşılık, elbirliği halinde mülkiyet özel bir ortaklık (topluluk) ilişkisi olup, bu ilişki ya miras şirketinde olduğu gibi bir hukuki olaydan ( MK.m.640) ya da yine tipini kanunun sınırlı sayıda tayin ettiği bir hukuki işleminden ( karı koca mal ortaklığı MK.m.256, aile malları ortaklığı MK.m.373, miras şirketi MK.m.640, adi şirket BK.m.520 ) doğar<sup>74</sup>.

### **b) Eşlerin Birlikte Malik Olmaları**

Yukarıda belirtildiği üzere birlikte mülkiyet, ya paylı mülkiyet ya da elbirliği mülkiyet şeklinde gerçekleşir. Bu tür bir mülkiyet ilişkisi, eşlerin kendi arasında gerçekleşebileceği gibi eşler ile üçüncü şahıslar arasında da gerçekleşebilir<sup>75</sup>.

Eşler, aile konutu üzerinde kendi aralarında paylı mülkiyete sahip iseler, bu durumda her paydaş kural olarak, Eşya Hukukunun paylı mülkiyete ilişkin kurallarına göre hareket etmek zorundadır<sup>76</sup>. Ancak kanun koyucu, aile konutunun

---

<sup>72</sup> **AYAN**, Medeni, s.86; **ÖZTAN**, Bilge, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Ankara 2006, s.773.

<sup>73</sup> **AYAN**, Medeni, s.86; **ÖZTAN**, Medeni, 773.

<sup>74</sup> **AYAN**, Medeni, s.86; **ÖZTAN**, Medeni, s.785.

<sup>75</sup> **UÇAR**, s.32.

<sup>76</sup> **UÇAR**, s.32.

hususiyetini göz önünde tutarak, eşlerin birlikte paydaş oldukları aile konutu bakımından, özel olarak uygulanmak üzere istisnai nitelikte kurallar da getirmiş bulunmaktadır.

Bu kurallardan ilki, MK.m.223' de yer alan kuraldır. Kanun koyucu, Medeni Kanununun 688. maddesinin ikinci fıkrası hükmünde, bir paylı mülkiyet ilişkisinde, her paydaşa, diğer paydaştan bağımsız olarak payını bir başkasına temlik ve rehin edebilme hakkını tanıırken, paylı olarak edinilmiş bir aile konutunda bu kuraldan ayrılmıştır<sup>77</sup>.

Yasal mal rejimi olan edinilmiş mallara katılma rejimini düzenleyen hükümler arasında yer alan, Medeni Kanununun 223. maddenin ikinci fıkrası hükmüne göre; “aksine anlaşma olmadıkça, eşlerden biri, diğerinin rızası olmadan paylı mülkiyet konusu maldaki payı üzerinde tasarrufta bulunamaz”. Bu kural öncelikle eşler arasında edinilmiş mallara katılma rejiminin uygulandığı durumlarda söz konusu olur. Bu hükümle, aile konutu üzerinde paylı mülkiyete sahip bulunan eşlerin payları üzerindeki tasarruf işlemlerinde eşlere birlikte hareket etme ve karar verme yükümlülüğü getirilmek suretiyle, eşlerin sözleşme özgürlüğü sınırlandırılmıştır<sup>78</sup>.

Medeni Kanun'un 223. maddesinde söz konusu olan düzenleme “aksine anlaşma olmadıkça” uygulanabilen emredici nitelikte olmayan bir düzenleme olduğu halde, 194. maddedeki düzenleme, emredici nitelikte bir düzenlemedir<sup>79</sup>. Eşler MK.m.194'de yer alan düzenlemeyi ortadan kaldıracı nitelikte bir anlaşma yapamayacakları gibi, rızası gereken eşin, bu haktan önceden feragat etmesi de mümkün değildir<sup>80</sup>. Medeni Kanun'un 223. maddesindeki düzenleme, eşlerin paylı mülkiyet konusu mallarını göz önünde tutarak düzenlenmiş bir hüküm olup bu düzenlemenin aksi taraflarca kararlaştırılabilmektedir<sup>81</sup>.

---

<sup>77</sup> UÇAR, s.32.

<sup>78</sup> ŞIPKA, s.107.

<sup>79</sup> ŞIPKA, s.108.

<sup>80</sup> ŞIPKA, s.108; UÇAR, s.33.

<sup>81</sup> ŞIPKA, s.108.

Medeni Kanun'un 194. maddesi hükmü, konut üzerindeki hakkın türünü dikkate almaksızın, konuta ilişkin yapılacak işlemlerde, diğer eşin rızası aranmak suretiyle doğrudan doğruya aile konutunu korurken, edinilmiş mallara katılma rejimi hükümleri arasında düzenlenen MK.m.223 hükmü ise, eşlerden birinin paylı mülkiyet tarzında edindiği mallarını korumaktadır<sup>82</sup>.

Bununla birlikte, eşlerin paylı mülkiyetinde bulunan bir aile konutu üzerinde pay sahibi olan eşlerden biri payını bir üçüncü kişiye devreder ya da üzerinde aynı hak kurarsa, bu işlemin aile konutundan faydalanma ya da aile konutundan çıkma tehlikesi yaratacak bir işlem olduğu durumlarda 194. maddenin korumasından faydalanmak daha elverişlidir<sup>83</sup>. Yapılan işlemin MK.m.194 anlamında rızayı gerektiren bir işlem olarak kabul edilmediği hukuki işlemlerde ise diğer eş, MK.m.223/II hükmünden faydalanabilir<sup>84</sup>.

### **c) Eşlerden Birinin Aile Konutu Üzerinde Üçüncü Kişilerle Birlikte Malik Olması**

Aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin mülkiyet hakkı, üçüncü kişilerle miras şirketi, ya da paylı bir mülkiyet ilişkisinden doğabilir.

Miras şirketinde, şirkete dahil olan eş, diğer ortaklarla birlikte tereke ve konut üzerinde elbirliği ile malik olur. Bu hallerde, taşınmaza elbirliği ile malik olan eş diğer maliklerin tümünün oybirliği ile verecekleri bir rıza dahilinde, elbirliği ile malik bulunduğu taşınmazı aile konutu olarak özgüleyebilir<sup>85</sup>. Zira, elbirliği mülkiyetinde maliklerin belli paylarından söz edilemeyeceğinden, bunların hakları, şeyin tamamını kapsar<sup>86</sup>. Medeni Kanun'un 702/II hükmü gereğince de, kanunda

---

<sup>82</sup> UÇAR, s.33.

<sup>83</sup> ŞIPKA, s.108.

<sup>84</sup> ŞIPKA, s.109.

<sup>85</sup> ŞIPKA, s.109.

<sup>86</sup> ERTAŞ, Eşya Hukuku, Ankara 2002, s.246.

veya sözleşmede aksine hüküm olmadıkça malikler, o şey üzerinde ancak oybirliği ile tasarrufi işlemlerde bulunabilirler<sup>87</sup>.

Böyle bir hukuki ilişkide taşınmazın kullanım hakkının eşlerden birine bırakılması halinde, kendisine bırakılan taşınmazı aile konutu olarak özgüleyen eş, diğer maliklerin onayıyla bu konut üzerinde konutun kaybı neticesini doğuran bir takım hukuki işlemler yapabilir. Ancak, böyle bir hukuki ilişki de konutun aile konutu olarak tahsis edilmiş olması nedeniyle, konutun devrini gerektiren işlemlerde elbirliği ile malik olanlar dışında, diğer eşin de MK.m.194 gereğince rızasının alınmasının gerekip gerekmeyeceği gündeme gelecektir.

Diğer maliklerin tümünün rızasının olduğu bir durumda, konut üzerinde elbirliği ile malik olan ortakların, miras şirketinin ortak menfaatine hizmet eden bir tasarruf işlemi yapmaları halinde<sup>88</sup> aile konutunda yaşayan eşin onayına tabi kılınması haklı görülemez. Böyle bir durumda, eşin çıkarı yerine diğer maliklerin tümünün ortak çıkarlarına üstünlük tanınmalı ve konut Medeni Kanununun 194. maddesi korumasından yararlanamamalıdır<sup>89</sup>.

Eşlerden biri, üçüncü kişilerle birlikte aile konutu üzerinde paylı mülkiyet ilişkisi içerisinde belirli bir payla paydaş olabilir. Paylı mülkiyette her paydaşın payı belli olup, paydaş, malı tek başına kullanma ve onun ürünlerinden yararlanma hakkına sahiptir. Ancak paydaşın bu kullanma ve yararlanma hakkı, MK.m.693/I hükmü gereğince diğer paydaşların aynı nitelikte hakları ile bağdaşır olmak zorundadır<sup>90</sup>. Bir başka ifadeyle, her paydaş, paylı malı diğerlerinin kullanmasına ve faydalanmasına mani olmamak kaydıyla dilediği gibi kullanabilir<sup>91</sup>. MK.m. 688/II hükmü gereğince her paydaş, diğer paydaşlardan bağımsız olarak payı üzerinde serbestçe tasarrufta bulunabilir, onu temlik edebilir, rehnedebilir.

---

<sup>87</sup> **ERTAŞ**, s.246.

<sup>88</sup> Örneğin konutun elbirliği ile malikleri, konutu değerinin çok üzerinde bir fiyatla üçüncü bir kişiye satarak, elde edilecek bedeli aralarında paylaşmak isteyebilirler.

<sup>89</sup> **UÇAR**, s.35.

<sup>90</sup> **ERTAŞ**, s.226.

<sup>91</sup> **ERTAŞ**, s.226.

Paylı mülkiyette, malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işleri ile malın tamamı üzerinde yapılacak tasarrufi işlemler (örneğin, temlik, rehin, irtifak hakkı tesisi, malın intifa tarzının değişimi) olağanüstü yönetim işlerinden olup, bunların icrası ancak paydaşların oybirliği ile alacakları kararlarla mümkün olur<sup>92</sup>.

Paylı mülkiyet ilişkisinde, elbirliği ortaklığından farklı olarak, kişisel ilişkilere dayanan bir ortaklık amacı bulunmamaktadır. Bu yüzden, paylı mülkiyette paydaşın mülkiyet hakkı, elbirliği mülkiyetinden daha bağımsız bir özellik arz ettiğinden, bir eşin kendi payı üzerinde yapacağı tasarruflarda, diğer eşin de rızası aranmalı, eş MK.m.698 - 699 kapsamında paylaşırma istediğinde MK.m.194 gereğince diğer eşin de rızasını almalıdır<sup>93</sup>. Buna karşılık, paylaşırma diğer paydaşların talep etmesi durumunda ise, elbirliği ile ortaklık ilişkisinde olduğu gibi, paylı maliklerin ortak menfaati nedeniyle artık MK.m.194 hükmü dikkate alınmamalıdır<sup>94</sup>.

### **3- Kiracılık Hakkı**

Medeni Kanun'un 194. maddesi hükmü, kira yoluyla edinilen aile konutları bakımından da geçerlidir. Ekonomik şartlara bağlı olarak konut edinmede yaşanan sıkıntı dolayısıyla, aile konutlarının önemli bir kısmı günümüzde kira sözleşmesi yapılarak edinilen konutlardır. Aile konutu olarak özgül konut eşlerden biri yahut her iki eş tarafından birlikte kiralanmış olabilir.

MK.m.194/I hükmünde kira sözleşmesinin eşlerden biri tarafından yapılmış olması ihtimali göz önünde tutularak, bu şekilde edinilen konutlarda, diğer eşin açık rızası olmaksızın, aile konutuyla ilgili kira sözleşmesinin feshedilemeyeceği ifade edilmiştir<sup>95</sup>. Dolayısıyla, 194. maddede öngörülen korumanın söz konusu olabilmesi

---

<sup>92</sup> **ERTAŞ**, s.232.

<sup>93</sup> **UÇAR**, s.36.

<sup>94</sup> **UÇAR**, s.36.

<sup>95</sup> **BAŞPINAR**, Yenilikler, s.93.

için, öncelikle konutun eşlerden biri tarafından kiralanmış olması ve kiralanana konutun da aile konutu olarak özgülenmiş bulunması gerekir<sup>96</sup>.

Medeni Kanun'un 194. maddesi hükmünün amacı, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin, diğer eş ve çocukları zor durumda bırakacak, onların barınma haklarını olumsuz yönde etkileyecek işlemlerine karşı onları korumak olduğundan, kira sözleşmesinin her iki eş tarafından kiracı sıfatıyla birlikte imzalanması ya da eşin yaptığı sözleşmeye diğer eşin 194. maddenin son fıkrasının kendisine tanıdığı hakkı kullanarak, kiralayana yönelteceği tek taraflı beyanla sözleşmeye katılması durumunda, kiralayana karşı her iki eş de birlikte sorumlu olur<sup>97</sup>. Bu hallerde, sözleşmenin feshi beyanın sonuç doğurabilmesi için her iki eşin de birlikte fesih beyanında bulunması gerektiğinden, eşlerden birinin tek başına yapacağı fesih beyanı ekili olmaz. Dolayısıyla bu hallerde, MK.m.194 hükmünde düzenlenen korumaya da gerek kalmaz<sup>98</sup>.

### **E) AİLE KONUTUNUN ÖNEMİ**

Medeni Kanun'un 194. maddesi ile getirilen aile konutuna yönelik düzenleme, özellikle evlilik birliğinin sorunlarla karşılaştığı dönemlerde, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin, bu hakkına dayanarak yapacağı kötüniyetli işlemlere karşı, aile konutu üzerinde hak sahibi olmayan eşi ve çocukları korumak amacıyla getirilmiştir<sup>99</sup>.

Getirilen bu koruma, aile konutu üzerinde aynı veya şahsi hak sahibi olan eşin hareketlerine karşıdır. Özellikle kocanın aile konutu üzerinde tasarruf etmesiyle, kadının ve evlilik birliğinin uğrayabileceği zararları önleyebilmek için kanun koyucu aile konutuna ilişkin özel bir koruma hükmünü kabul etmiş bulunmaktadır<sup>100</sup>.

---

<sup>96</sup> ŞIPKA, s.113.

<sup>97</sup> ŞIPKA, s.113.

<sup>98</sup> ŞIPKA, s.113.

<sup>99</sup> DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s.203.

<sup>100</sup> DOĞAN, Aile Konutu, s.286.

Aile konutu, eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı anılarla dolu bir alandır<sup>101</sup>. Bu nedenle, bu denli önemli bir malvarlığıyla ilgili olarak eşlerin tek başlarına hukuki işlemleri yapması, diğer eşin ve varsa çocukların yararlarını etkileyebilir. Bunun sonucu olarak kanun koyucu, eski Medeni Kanunda bulunmayan Yeni Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesinde, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesinin feshinin, konutun başkalarına devrinin ya da konut üzerinde kurulacak sınırlayıcı nitelikteki hakların kurulmasının geçerliliğini, diğer eşin de rızasının alınması şartına bağlamıştır<sup>102</sup>.

---

<sup>101</sup> DOĞAN, Aile Konutu, s.287

<sup>102</sup> KILIÇOĞLU, Eşin Rızası, s.7.

## İKİNCİ BÖLÜM

### TÜRK MEDENİ KANUNUNDA AİLE KONUTU İLE İLGİLİ DÜZENLEMELER

#### I- EVLİLİĞİN GENEL HÜKÜMLERİNDE YER ALAN DÜZENLEMELER

##### A) YERLEŞİM YERİ VE AİLE KONUTU AYRIMI

Yeni Türk Medeni Kanunu'nun 186. maddesinde eski Medeni Kanun'dan (m.152/II) farklı olarak, eşlerin oturacakları konutu birlikte seçecekleri hükmü getirilmiştir<sup>103</sup>. Türkiye'nin de taraf olduğu "Kadınlara Karşı Her Türlü Ayrımcılığın Önlenmesi Sözleşmesi"nde kadınların ikametgah seçme konusunda erkekler ile eşit haklara sahip oldukları hükme bağlanmıştır (m. 15/4). Bu yüzden, konutun koca tarafından seçileceğini öngören EMK.m. 152/II hükmü, İMK m.162'ye uygun şekilde değiştirilmiştir<sup>104</sup>. Bu sayede, konutun seçiminde erkeği kadından üstün konuma getiren, kocanın konutu tek başına seçme imkanı ortadan kaldırılmıştır. Sonuçta, TMK m. 186 ailenin fiilen yaşayacağı maddi alanı oluşturan konutun seçimini eşlerin ortak iradesine bırakmıştır<sup>105</sup>.

Eşler oturacakları konutu seçerken evlilik birliğinin menfaatine uygun hareket etmelidirler<sup>106</sup>. Konutun seçiminde öncelikle ailenin ekonomik durumu, ödeme gücü dikkate alınmalıdır. Ailenin ödeme gücünü aşacak ve aileyi sıkıntıya sokacak tercihlerden kaçınılmalıdır. Seçilen konut, ailenin ekonomik durumu kadar ailenin sosyal durumuna da uygun olmalıdır. Aile fertlerinin sağlık durumları, işleri ve okula ulaşım imkanları da konutun seçiminde göz önünde bulundurulmalıdır<sup>107</sup>.

---

<sup>103</sup> DOĞAN, Aile Konutu, s.287.

<sup>104</sup> ŞIPKA, s.78.

<sup>105</sup> ŞIPKA, s.78.

<sup>106</sup> DOĞAN, Aile Konutu, s.288.

<sup>107</sup> DOĞAN, Aile Konutu, s.288.

Eşlerin oturacakları konutun seçimi, her iki eşin katılımıyla yapılabileceği gibi, eşlerin anlaşarak bu yetkiyi içlerinden birine vermeleriyle ya da eşlerden birinin seçtiği konutu diğer eşin kabul etmesiyle de gerçekleşebilir<sup>108</sup>.

Eşler konutun seçiminde anlaşamazlarsa, TMK m. 195/I uyarınca ayrı ayrı veya birlikte hakimin müdahalesini talep edebilirler<sup>109</sup>. Bu durumda, hakim, öncelikle tarafları uzlaştırmaya çalışır, gerekirse eşlerin ortak rızasıyla uzman kişilerin yardımını isteyebilir. Buna rağmen uzlaşma gerçekleşmezse, hakimin eşlerin oturacakları konutu belirleme yetkisi yoktur<sup>110</sup>.

Evlilik, eşlere birlikte yaşama yükümlülüğü getirmektedir. Bu yüzden, eşlerden birinin haklı bir gerekçe olmaksızın ortak konutta birlikte yaşamayı reddetmesi halinde diğer eş, TMK m. 195/III gereğince hakimden evlilik birliğinin korunmasına ilişkin tedbir alınması isteyebilir<sup>111</sup>. TMK m. 197/III gereğince, hakimden ayrı yaşama talebinde bulunabilir veya TMK m. 164'deki şartlar gerçekleşmiş ise, ortak konutta birlikte yaşamayı haklı bir gerekçe olmaksızın reddeden eş aleyhine terk sebebiyle boşanma davası açabilir<sup>112</sup>.

Türk Medeni Kanunu'nun 186/I maddesinde "eşlerin oturacakları konut", 194. maddesinde ise, "aile konutu" düzenlenmiştir. Çoğu zaman, eşlerin oturmak amacıyla birlikte seçtikleri konut ile aile konutu aynı konuttur. Ancak, eşlerin iradeleri ile belirledikleri ve oturacakları konut her zaman aile konutu olmayabilir<sup>113</sup>.

Aile konutu (MK.m.194), aile içinde eşlerin yaşam merkezi olan konut olup, kaybedildiğinde aile birliğini maddi ve manevi yönden sarsacak olan, ailenin ve diğer eşin barınma hakkını kaybedeceği konuttur<sup>114</sup>. Buna karşılık, eşlerin oturmak

---

<sup>108</sup> DOĞAN, Aile Konutu, s.288.

<sup>109</sup> ÖZTAN, s.167.

<sup>110</sup> ÖZTAN, s.167.

<sup>111</sup> ŞIPKA, s.79.

<sup>112</sup> ŞIPKA, s.79.

<sup>113</sup> DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s.169.

<sup>114</sup> BAŞPINAR, Yenilikler, s.93.

amacıyla ortak belirledikleri konut (MK.m.186) her zaman bu özelliğe sahip olmayabilir. Aile konutu kural olarak tek konut olmasına rağmen, eşlerin ortak belirledikleri konut (MK.m.186) birden fazla olabilir<sup>115</sup>.

Her iki konut türü arasındaki bir diğer fark ise, aile konutuna ilişkin işlemlerde diğer eşin “açık rızası” aranırken (MK.m.194/I), ortak konutun belirlenmesinde eşlerin açık rızaları değil, her türlü rıza geçerlidir ve bu rıza ortak konutun oluşmasına yönelik bir rızadır (MK.m.186/I)<sup>116</sup>.

## **B) AİLE KONUTU ÜZERİNDE HAK SAHİBİ EŞE GETİRİLEN SINIRLAMA**

### ***1- Genel Olarak***

Daha önce de ifade ettiğimiz üzere Türk Medeni Kanunu’nda eşlerin birbirleriyle ve başkalarıyla, Kanun’da aksine hüküm bulunmadıkça serbestçe hukuki işlem yapabilecekleri düzenlenmiştir (MK.m.193)<sup>117</sup>.

Ancak, Türk Medeni Kanunu’nun 194. maddesinde aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin konut üzerinde yapacağı bazı hukuki işlemlerin geçerliliği, diğer eşin açık rızasının alınması şartına bağlanmıştır<sup>118</sup>. Böylece, eşler için önem arzeden aile konutundan yararlanmayı engelleyici sonuçlar doğuracak hukuki işlemlerin

---

<sup>115</sup> 2.HD., 2.2.2006, E. 2005/16473, K. 2006/799, “Eşler, evlilik birliğini beraberce yürütür ve yönetirler. Oturdıkları konutu da birlikte seçerler ( MK md. 186 ). Aile konutu; eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdikleri acı, tatlı günlerini yaşadıkları, yaşam faaliyetlerini yoğunlaştırdıkları mekandır. Aile konutu tektir. Bu sebeple de konutla ilgili kira sözleşmesinin feshi, bu konutun başkasına devredilmesi yahut buna benzer hukuki işlemlerin tamamen veya kısmen sınırlandırılması diğer eşin rızasına bırakılmıştır ( MK md. 194 ). Eşlerden her biri ortak yaşam devam ettiği sürece ailenin ihtiyaçlarını temin bakımından birliği de temsil ederler ( MK md. 188 ). Bu temsilin kullanıldığı hallerde eşler üçüncü kişilere karşı müteselsil sorumlu olurlar ( MK md. 189/1 ). Eşlerden her biri, meslek ve iş seçiminde, diğerinden izin almak zorunda değildir. Ancak, meslek ve iş seçerken, seçilen meslek ve iş yürütülürken evlilik birliğinin huzur ve yararları da dikkate alınmalıdır ( MK md. 192 ). Aile konutu ile yerleşim yeri kavramlarının eş anlamlı olmadığı da tartışmasızdır.” **GENÇCAN**, Mal Rejimi, s.199.

<sup>116</sup> **DURAL/ ÖĞÜZ / GÜMÜŞ**, 169.

<sup>117</sup> Bkz., Birinci Bölüm, II, B.

<sup>118</sup> **DOĞAN**, Aile Konutu, s.289.

yapılması, ancak eşlerin birlikte hareket etmesine bağlanmıştır<sup>119</sup>. Getirilen bu hükümle, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin yapacağı hukuki işlemlere karşı, evlilik birliği ve çocukların korunması amaçlanmıştır<sup>120</sup>.

Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesinin 1. fıkrasında yer alan “eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki haklarla sınırlayamaz” ibaresi ile kanun koyucu, eşlerin tek başına yapamayacakları tasarrufi ve borçlandırıcı işlemleri saymıştır. Bu düzenleme ile aile konutunun devri ve devir tehlikesi yaratan haklarla sınırlandırılması durumunda, diğer eş ve çocuklar bakımından doğacak muhtemel sakıncaların önlenmesi ve aile konutunun bu tür hukuki işlemlere karşı korunması amaçlanmıştır<sup>121</sup>. Bu sakıncalar, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesi, konutun devri veya konut üzerindeki hakları sınırlamaya yönelik hukuksal işlemlerde, konut üzerinde hak sahibi olmayan eşin açık rızası aranmak suretiyle bertaraf edilmeye çalışılmıştır<sup>122</sup>.

MK.m.194 ile getirilen sınırlama, hak sahibi olan eşin üçüncü kişilerle yapacağı ve konuttan yararlanmayı kısmen veya tamamen engelleyici nitelikteki hukuki işlemler için etkilidir<sup>123</sup>. Buna karşılık konutun, kamulaştırma, cebri icra veya imar hukuku gereği hak sahibi eşin katılımı olmaksızın, zorunlu olarak devrinin gerektiği hallerde MK.m.194 hükmü uygulanmaz<sup>124</sup>.

## ***2- Sınırlamanın Hukuki Niteliği***

Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesinde yer alan sınırlamanın hukuki niteliği doktrininde tartışmalıdır. Bu konudaki mevcut tartışmalar ışığında, ileri sürülen görüşleri dört başlık altında toplamak mümkündür. Bunlar, fiil ehliyeti

---

<sup>119</sup> **DOĞAN**, Aile Konutu, s.289.

<sup>120</sup> **AKINTÜRK**, s.112.

<sup>121</sup> **AKINTÜRK**, s.112.

<sup>122</sup> **KILIÇOĞLU**, Yenilikler, 45.

<sup>123</sup> **UÇAR**, s.43.

<sup>124</sup> **ÇABRİ**, s.405.

sınırlaması, katılma hakkı, kanundan doğan bir sınırlama ve tasarruf yetkisi sınırlaması görüşleridir.

#### **a) Fiil Ehliyeti Sınırlaması Olduğu Görüşü**

Türk doktrininde, **ÖZTAN** ve **YALMAN** tarafından benimsenen bu görüşe göre, Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesindeki sınırlama, konut üzerinde hak sahibi olan eşin “fiil ehliyetini sınırlandıran” bir hükümdür.

Bu görüşe göre<sup>125</sup>, burada eşin fiil ehliyetinin sınırlandırıldığı kabulü, kanunun sistematik düşüncesine uygundur. Çünkü, Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi, hemen Türk Medeni Kanunu'nun 193. maddesinden sonra düzenlenmiştir. Türk Medeni Kanunu'nun 193. maddesi, her ne kadar evlilik birliği devam ederken, eşlerin fiil ehliyetinin varlığını kabul etmişse de, bunun “kanunda aksine hüküm bulunmadıkça” mümkün olduğunu öngörmüştür. Fiil ehliyeti sınırlamasının amacı, kişiyi düşünmeden yapacağı işlemlerde korumaktır. Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi, aileyi bütün olarak korumayı hedeflediğinden, hak sahibi olan eşi de korumaktadır. Diğer eşin açıklayacağı rıza, aile konutu ile ilgili bir hakkın kurulmasına, sınırlandırılmasına ve son verilmesine ilişkin olabilir. Kanun koyucu burada üçüncü şahsın iyiniyetini korumak yerine, aileyi dolayısıyla, eşleri ve çocukları korumak istemiştir<sup>126</sup>.

#### **b) Katılma Hakkı Olduğu Görüşü**

Doktrinde **ŞİPKA** tarafından benimsenen bu görüşe göre<sup>127</sup>, TMK. m. 194'de öngörülen sınırlama, niteliği itibarıyla bir “katılma hakkı” sınırlamasıdır.

Bu görüşe göre, evlilik birliği, kendisine özgü bir ortaklık olarak kabul edildiğinde, bu ortaklığın kanun'dan doğan kuralları vardır. Eşler evlilik ile birlikte bu ortaklığa girmekle, bu kuralları da kabul etmiş sayılırlar. En azından Kanunun düzenlediği emredici hükümlere uymak zorundadırlar. Eşlerin bu kurallara gereğince bazı hukuki işlemleri tek başına yapamaması da bu ortaklıkta eşlere tanınan katılma

---

<sup>125</sup> **ÖZTAN**, 205-206; **YALMAN**, Süleyman, Evlilik Birliğinin Temsili ve Eşlerin Sorumluluğu, SÜHFD., C.12, S.3-4, Yıl 2004, s.7-30, s.16.

<sup>126</sup> **ÖZTAN**, 205-206; **YALMAN**, s.16-17.

<sup>127</sup> **ŞİPKA**, s.51-52.

hakkının bir görünümüdür. Nasıl ki, eşya hukukunun temel ilkeleri kapsamında, paylı veya elbirliği mülkiyetinde ortak olan kişiler, bu malvarlığının tümü üzerinde, tek başına tasarruf edemiyorlarsa, aile konutunun kaybedilme tehlikesine yönelik belirli tasarruflarda da (Kanunun tanıdığı katılım hakkı ya da birlikte hak sahipliği nedeniyle) tek başına hareket edemeyecektir. Bu yorum sonucu, nasıl ki, paylı ya da elbirliği mülkiyetinin paydaş ya da ortakları, kanun'dan doğan bu kurallar nedeniyle, "sınırlı ehliyetsiz ya da sınırlı ehliyetli" sayılmıyorlarsa, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin katılımı olmadan hukuki işlem yapamamasında da aynı sonuç kabul edilmelidir<sup>128</sup>.

Bu görüşe göre, rıza alınmayan durumlarda, eşin rızasını sonradan vererek işlemi geçerli hale getirmesi mümkündür. Bu nedenle, söz konusu işlemin, yapıldığı andan onay verilinceye kadar geçen süre içinde "askıda hükümsüzlük" söz konusudur<sup>129</sup>.

### **c) Kanundan Doğan Bir Sınırlama Olduğu Görüşü**

Bu konudaki başka bir görüşe göre, TMK.m.194'de düzenlenen sınırlama, sözleşme özgürlüğü serbestisine getirilmiş "kanundan doğan özel bir sınırlama"dır<sup>130</sup>.

Bu görüşe göre, aile konutunun maliki olan eş, malik olmayan eşin açık rızası olmadan bu taşınmazı devredemez veya bu taşınmaz üzerindeki hakları sınırlayamaz. Bu kısıtlama, aile konutu hususunda tapuya şerh verilsin verilmesin mevcuttur ve kanundan doğar. Böylece malik olan eşin, aile konutu hakkında yapacağı mülkiyetin devri ve sınırlı ayni hak kurulmasına ilişkin tasarruf işlemleri, diğer eşin açık rızası alınmamış ise geçersiz olacaktır. Bu şekilde rıza olmadan yapılacak tescil ise yolsuz tescil olacaktır. Bu yolsuz tescile dayanarak iyiniyetli üçüncü kişilerin ayni hak kazanmaları mümkündür (MK. m. 1023). Bu ihtimali bertaraf etmek için, o taşınmazın aile konutu olarak özgülendiğini tapuya şerh vermek gerekir. Malik olmayan eşin talebi üzerine bu hususta verilecek şerh açıklayıcıdır, çünkü, malik eşin

---

<sup>128</sup> ŞİPKA, s.51-52.

<sup>129</sup> ŞİPKA, s.53.

<sup>130</sup> OĞUZMAN, Kemal/ SELİÇİ, Özer/ OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, İstanbul 2006, s. 215.

tasarruf yetkisi kısıtlaması kanun'dan doğmaktadır. Bu şerh, malik olmayan eşin rızası alınmadan yapılan yolsuz tescile dayanarak hak kazanmak isteyen üçüncü kişilerin iyiniyetini ortadan kaldırarak MK. m. 1023'ten yararlanmalarını önler<sup>131</sup>.

#### **d) Tasarruf Yetkisi Sınırlaması Olduğu Görüşü**

Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesinde yer alan sınırlamanın niteliği hususunda ileri sürülen bir diğer görüş ise, "tasarruf yetkisi sınırlaması" görüşüdür<sup>132</sup>.

Bu görüşe göre, aile konutu üzerinde hak sahibi eşin diğer eşin rızasını almaksızın, üçüncü bir kişi ile akdedeceği ve eşe aile konutu üzerinde sınırlama getirme borcu doğuran işlemler (borçlandırıcı işlemler) geçerli olacak, ancak bu borcun ifasına yönelik olarak yapılacak tasarruf işlemleri bütün geçerlilik şartlarını taşısa bile, tasarruf yetkisi eksikliği nedeniyle geçersiz olacaktır<sup>133</sup>.

TMK. m. 194'deki sınırlamanın esas itibarıyla "tasarruf yetkisi sınırlaması olduğu" görüşünü savunanlar, tapu kütüğünde aile konutu şerhinin verilmediği hallerde, aile konutu üzerinde tapu kaydına güvenerek aynı hak kazanan kişinin iyiniyetinin kural olarak korunacağını ifade ettikten sonra, aile konutu şerhi bulunmamasına rağmen, üçüncü kişinin iyiniyetinden bahsedilemeyecek durumlarda, örneğin bu kimsenin söz konusu yerin aile konutu olarak kullanıldığını ve diğer eşin rızasının bulunmadığını bilmesi durumunda, iyiniyetin korunmayacağını ifade etmek suretiyle, görüşlerine esneklik kazandırmaktadırlar<sup>134</sup>.

**KILIÇOĞLU**, bu görüşü şu şekilde savunmaktadır<sup>135</sup>: TMK. m. 1023 gereğince tapu kaydına güvenerek bir aynı hakkın kazanılmasında iyiniyetin korunacağı tartışmaya yer vermeyecek biçimde ifade edilmektedir. Türk Yasa Koyucusunun amacı, 194. maddenin 3. fıkrası ile TMK. m. 194 f. I hükmüne dahil

---

<sup>131</sup> OĞUZMAN/ SELİÇİ/ OKTAY-ÖZDEMİR, s.215.

<sup>132</sup> DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, 211; GÜMÜŞ, 47; DOĞAN, Aile Konutu, s.293; AYAN, s. 105.

<sup>133</sup> DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, 211; GÜMÜŞ, 47; DOĞAN, Aile Konutu, s.293; AYAN, s. 105.

<sup>134</sup> Bu yönde bkz., AYAN, s. 105.

<sup>135</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, s.58.

olan işlemlerde tapuya güven ilkesine bir istisna getirmek değildir. Eğer böyle olsaydı 3. fıkra hükmünü getirmeye gerek görmezdi. Bu fıkra hükmü getirilmek sureti ile tapuya güven ilkesinin 194 maddedeki işlemler için aynen devam ettiği kabul edilmiştir. Zira 3. fıkra hükmü, tapuda konutla ilgili gerekli şerhin verilmesi olanağını getirmekle, bu şerhin verilmediği hallerde aile konutu üzerinde tapu kaydına iyiniyetle güvenerek aynı hak kazanan kişinin iyiniyetinin korunacağını öngörmüştür. Madde, tehlikeyi öngördüğü için, tapuya şerh olanağı getirmiştir. Diğer eş, üçüncü kişilerin aynı hak kazanmasını önlemek istiyorsa, bu şerhi verdirmek zorundadır. Ancak, üçüncü kişinin iyiniyeti sadece tapu kayıtlarına göre tayin edilmez. Üçüncü kişi tapu kayıtları dışında, hukuksal işlem konusu konutun aile konutu olduğunu bilebilir ya da bilmesi gerekebilir. Örneğin, Koca, konutu ipotek göstererek bir kredi almak istediğinde, krediyi verecek olan banka, tapu kayıtlarından bunun aile konutu olduğunu öğrenmemişse, diğer eşin rızasını aramadan bu konut üzerinde ipotek kurabilir ve yapılan hukuksal işlem geçerlidir. Ancak tapuda konutun aile konutu olduğuna dair şerhin verilmemesine rağmen, üçüncü kişi, üzerinde aynı hak kazanacağı konutun aile konutu olduğunu ve diğer eşin bu aynı hakkın kurulmasına karşı çıktığını biliyorsa, iyiniyet korunmayacaktır. Örneğin, kocası A'nın yakın bir tarihte tek varlıkları olan aile konutunu ipotek vererek yüksek faizle X bankasından bir kredi çekeceği duyumunu alan B, bankaya "A'nın alacağı krediyeye karşılık göstereceği ipoteğin aile konutu olduğunu, buna rızası bulunmadığını" bir ihtar çekerek ya da resmi kayıtlara giren bir mektup göndererek bildirmiş ve belgeleriyle bu konutun aile konutu olduğunu kanıtlamışsa banka, iyiniyet iddiasında bulunarak A'ya verdiği kredide aile konutu üzerinde aldığı ipoteğin geçerli olduğunu savunamayacaktır<sup>136</sup>.

Türk doktrinindeki bu görüşü **YALMAN**, şu gerekçelerle eleştirmektedir: "MK.m.194'deki sınırlamanın, tasarruf yetkisi sınırlaması olarak kabul edildiğinde, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eş, taahhüt işlemi yapabilecek, fakat diğer eşin rızasını sağlamadan tasarruf işlemini yapamayacaktır. Tasarruf işlemini yapamadığı zaman, diğer tarafa tazminat ödemek zorunda kalacak, bunu da diğer eş üzerinde baskı unsuru olarak kullanabilecektir. Bu sonuç da MK.m.194'ün koruma amacıyla

---

<sup>136</sup> Bkz., **KILIÇOĞLU**, Yenilikler, s.58-59.

bağdaşmamaktadır. Zira Kanun Koyucu, MK.m.194 ile evlilik birliğini, dolayısıyla aile bireylerini ve eşleri korumayı amaçlamaktadır”<sup>137</sup>.

#### e) Yargıtay’ın Uygulaması

Yargıtay 2. Hukuk Dairesi 3.5.2005 tarih ve E.2547/K.7234 sayılı Kararında, aile konutunun diğer eşin rızası alınmaksızın devredilmesi halinde, şerh konulmamış olsa bile üçüncü kişilerin konutun aile konutu olarak kullanıldığını bilmeleri yani kötüniyetli olmaları halinde yapılan işlemin geçersiz olacağını kabul etmiştir<sup>138</sup>.

Ancak, söz konusu kararda şerh konulmayan hallerde yani üçüncü kişilerin konutun aile konutu olduğunu bilmedikleri iyiniyetli oldukları hallerde, işlemin geçerli olup olmayacağı hakkında bir açıklık bulunmamaktadır.

Yargıtay 2. Hukuk Dairesinin kararına konu olan davada Yerel Mahkeme, Türk Medeni Kanunu’nun 194/III maddesindeki aile konutu şerhinin tapuda malik olmayan eş tarafından tapuya şerh ettirilmediği müddetçe, üçüncü kişilere karşı ileri sürülemeyeceği bu nedenle üzerinde şerh bulunmayan aile konutunu satın alan üçüncü kişilerin iyiniyetli olmasına gerek kalmaksızın kazanımlarının korunması gerektiğine karar vermiştir.

---

<sup>137</sup> Bkz., **YALMAN**, s.17.

<sup>138</sup> 2.HD., 3.5.2005, E.2547/K.7234, “ 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu 1.1.2002 tarihinde yürürlüğe girmiş, yeni kanunda 194, 240, 254, 279 ve 652. maddelerde "aile konutu" adı altında yeni bir hukuki kavram getirmiştir.Türk Medeni Kanununun 194/1. maddesi "eşlerden biri diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez; aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki haklarını sınırlandıramayacağını " hükme bağlamıştır. Bu düzenleme ile Tapu Sicilinde konutun maliki olarak gözüken eşin, hukuki işlem özgürlüğü diğer eşin katılımına onamına bağlanmıştır. Amaç aile konutunun ve bu konutla ilgili kanuni hakları koruma altına almaktır. Bu koruma evlilik birliği devam ettiğine göre 4721 sayılı kanunun yürürlüğe girişi 1.1.2002'den önceki edinilmiş aile konutları içinde geçerlidir. Toplanan delillerden dava konusu taşınmazın eşler tarafından kendilerine aile konutu olarak özgülendikleri tartışmasızdır. **Davalılar Harun ve Hadi'nin taşınmazı satın alırken bu yerin aile konutu olduğunu ve davacının da satışa rızasının bulunmadığını bildikleri sabittir. Türk Medeni Kanununun 1023. maddesi koşulları da gerçekleşmemiştir. Bu açıklamalar karşısında davanın kabulü gerekirken yazılı şekilde reddi uygun görülmemiştir**”. **GENÇCAN**, Mal Rejimi, s.227.

Aynı davada, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, aile konutunun devri halinde tapuya şerh konulmayan hallerde konutu devralan üçüncü kişilerin iyiniyetli olmaları halinde devir işleminin geçerli olacağı yönünde karar vermiştir<sup>139</sup>.

---

<sup>139</sup> HGK., 13/4/2006, E.2006/2-592, K.2006/624, "Yerel Mahkeme "Türk Medeni Kanununun 194/1. maddesinde ifadesini bulan aile konutunun devir ve buna ilişkin malikin işlem yasağının, taşınmaza daha önceden aile konutu olduğuna yönelik bir şerh konulması halinde mümkün olacağı ve ancak bu halde, üçüncü kişilerin ve dolayısıyla davalıların taşınmazın devrine ilişkin iyi niyetli olup olmadıklarının değerlendirilebileceği" gerekçesiyle önceki kararında direnmiştir. Yerel mahkeme ile Özel Daire arasındaki uyumsuzluk; 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 194. maddesinin III. fıkrasında yer alan aile konutu şerhinin bir kurucu şerh olup olmadığı, tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet hakkı kazanan işlem tarafı üçüncü kişinin bu kazanımının korunup korunmayacağı noktasındadır. Bir başka ifadeyle **Yerel Mahkeme, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 194. maddesinin III. fıkrasında yer alan şerhin kurucu bir şerh olması sebebiyle, şerhin yokluğunda artık işlem tarafı üçüncü kişinin iyi niyetli olmasının aranmasına gerek kalmaksızın kazanımının korunmasını öngörmekte; Özel Daire ise, aile konutu olarak özümlenen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini istememiş olsa bile işlem tarafı üçüncü kişi kötü niyetli ise şerhin yokluğuna rağmen kazanımının korunamayacağını kabul etmektedir.** Uyuşmazlığın çözümü için öncelikle 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun aile konutu ile ilgili 194. maddesi ile tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımının korunmasına ilişkin 1023. maddesi hükmünün birlikte değerlendirilmesinde yarar bulunmaktadır. Türk Medeni Kanununun "Aile konutu" başlığı altında düzenlenen 194. maddesi; "Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz. Rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmadan kendisine rıza verilmeyen eş, hakim müdahalesini isteyebilir. Aile konutu olarak özümlenen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini isteyebilir. Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur." Hükmünü öngörmüştür. Anılan maddenin gerekçesinde ise "Bu madde ile İsviçre Medeni Kanununun 169 uncu maddesine uygun olarak eşlerin hukuki işlemlerinde 193 üncü maddeyle kabul edilen genel kuralın bir istisnasına yer verilmiştir. Madde eşlerin aile konutlarıyla ilgili hukuki işlemlerde eşlerin serbestliği ilkesine istisna getirmiş ve böylece aile konutu ile ilgili bazı hukuki işlemlerin diğer eşin rızasına bağlı olduğu kabul edilmiştir. Aile konutu eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı, anılarla dolu bir alandır. Bu nedenle bu denli önemli bir malvarlığıyla ilgili olarak eşlerin tek başlarına hukuki işlemleri yapması diğer eşin önemli yararlarını etkileyebilir. Bunun sonucu olarak madde, konutla ilgili kira sözleşmesinin feshini, bu konutun başkalarına devrini ya da konut üzerindeki hakları ve buna benzer diğer hukuki işlemlerle tamamen ya da kısmen sınırlanmasını diğer eşin rızasına bağlamıştır. Maddede, aile konutunu eşlerden birinin kiralaması halinde, diğer eşin bir bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelmesi öngörülmektedir. Bu konu İsviçre Medeni Kanununda 7 Temmuz 1998 tarihli Kanunla yapılan değişiklikle "boşanmanın sonuçları" ile ilgili 121 inci maddede üç fıkra halinde düzenlenmiştir. Ancak bizde evliliğinin devamı sırasında da kira sözleşmesine taraf olmayan eşin mağdur olması gündeme gelebilmektedir. Bu nedenle söz konusu hüküm evlenmenin hükümleri kısmında ele alınmıştır. Diğer eşin Kanunun kendisine tanımış olduğu rıza verme yetkisini haklı sebep olmaksızın eşinden esirgemesi, bu yolla hakkını kötüye kullanması mümkündür. Bunun önlenmesi için de maddenin ikinci fıkrasında böyle bir rızaya muhtaç olan eşe hakime başvurma yetkisi tanınmıştır." denilmiştir. Madde gerekçesinde de ifade edildiği üzere, aile konutu eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı, anılarla

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 13/4/2006 tarih ve 2006/2-592, 2006/624 sayılı Kararının karşı oy yazısında ise, tapu kütüğüne şerh konulmamış olsa bile diğer eşin rızası alınmaksızın aile konutunun devredilmesi halinde, üçüncü kişilerin iyiniyetleri korunmaksızın işlemin geçersiz olacağı ileri sürülmüştür<sup>140</sup>.

---

dolu bir alandır. Bu kadar önemli olduğu açık olan bir malvarlığıyla ilgili olarak eşlerin tek başlarına hukuki işlem yapması diğer eşin önemli yararlarını zedeler. Bu nedenledir ki, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi hükmü ile, bu konutun başkalarına devri diğer eşin rızasına bağlanmıştır. Başka bir anlatımla, aile konutu olarak özgülenen taşınmazın mülkiyetinin devri diğer eşin rızasına bağlı bir hukuki işlem olarak kabul edilmiştir. (Bilge ÖZTAN, Aile Hukuku, Ankara-2004, s. 207; Ahmet M. KILIÇOĞLU, Türk Medeni Kanunu'nda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı, Ankara-2002, s. 18) . 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 194 maddesi III. Fıkrası hükmü ile rıza alınmadan yapılacak işlemleri önleyebilmek amacıyla tapu kütüğüne şerh verilmesi olanağı getirilmiştir. Ancak hemen belirtmek gerekir ki anılan madde ile, tapuya güven ilkesine bir istisna getirilmiş değildir. (KILIÇOĞLU, s. 20). **Aile konutu olarak özgülenen taşınmaz malın maliki olmayan eş tarafından tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesi istenilmemiş olsa bile işlem tarafı iyiniyetli üçüncü kişinin aynı hak kazanımı 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesi hükmü ile korunmuştur. Şerhin etkisi ise eşin rızası alınmadan gerçekleştirilen kazandırıcı işlemlerin üçüncü kişinin iyi niyetine rağmen geçersiz sayılacağına yöneliktir.** Bu sebeple yerel mahkemenin tasarruf yetkisi sınırlamasının şerh ile doğacağı; eş söyleyişle, şerhin bir "kurucu şerh" olduğuna ve işlem tarafı üçüncü kişinin iyiniyetli olmasının aranmasına gerek kalmaksızın kazanımının korunması gerekeceğine ilişkin belirlemesi yerinde değildir. Bilindiği üzere 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesi, tapuya güven ilkesini öngörmektedir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi III. Fıkrası ise, tapuya güven ilkesinin aynen sürdürülmekte olduğunun bir ifadesidir. (KILIÇOĞLU, s. 20). Bu açıklamalar ışığında somut olaya bakıldığında; dava konusu taşınmazın eşler tarafından kendilerine aile konutu olarak özgülendiği tartışmasızdır. İşlem tarafı olan davalılar Harun ve Hadi'nin taşınmazı satın alırken bu yerin aile konutu olduğunu ve davacı malik olmayan eşin satışa rızasının bulunmadığını bildikleri de kuşku ve duraksamadan uzaktır. Şu hale göre, tapuya güven ilkesini esas alan Türk Medeni Kanununun 1023. maddesi koşulları da işlem tarafı olan üçüncü kişiler yönünden gerçekleşmemiştir. Hal böyle olunca; Yerel mahkemece, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen ve davanın kabulü gereğine işaret eden Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Direnme kararı bu nedenlerle bozulmalıdır. **SONUÇ:** Davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının yukarıda ve Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı BOZULMASINA, istek halinde temyiz peşin harcının geri verilmesine, 04.10.2006 gününde bozmada oybirliği sebebiyle oyçokluğu ile karar verildi." **GENÇCAN**, Mal Rejimi,s.255-258.

<sup>140</sup> Bkz., Karşı oy yazısı, HGK., 2006/2-592, 2006/624, T. 13/4/2006, "4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun m. 194 f. I hükmü ile aile konutunun başkalarına devri diğer eşin "rızasına" değil de "açık rızasına" bağlanmıştır. Rızanın sözlü olarak verilmesi yeterli görülse idi "rızasına" deyişi maksadı anlatmaya yeter de artardı bile. Oysa özellikle "açık rıza" deyişle maksadın farklı olduğu gösterilmiştir. Biz bu sebeple "açık rıza" deyişini rızanın "resmi şekilde" olarak alınması olarak yorumladık. (Ömer Uğur GENÇCAN, Boşanma Hukuku, Yetkin Yayınevi, Ankara 2006, Kısaltma: GENÇCAN-Boşanma-2, s. 564, GENÇCAN-TMK, s. 1095) Nitekim İsviçre Tapu Tüzüğü (GBV) Art. 13a hükmü ile ZGB m. 169 gerekçesinde "yazılı rıza" deyişi varken İsviçre tapu uygulamasında da yazılı şeklin "resmi makam" tarafından onaylanması aranmaktadır. (SCHMID, s. 609, ŞİPKA, s.143)Rıza alınmadan yapılan işlemin ise "kesin hükümsüz" (GENÇCAN-TMK, s. 1096,3036; GENÇCAN-Boşanma-2, s. 565) olduğu hemen hemen bütün

## f) Değerlendirmemiz

TMK.m.194 hükmünde yer alan sınırlamanın hukuki niteliği konusunda doktrinde ileri sürülen görüşler dikkate alındığında konunun uzun süre daha tartışılacağı söylenebilir. Ancak, TMK.m.194 hükmünde yer alan sınırlamanın, doktrinde **ÖZTAN** ve **YALMAN** tarafından benimsenen, fiil ehliyeti sınırlaması olduğu görüşünün<sup>141</sup> kabul edilmesi yerinde olacaktır.

Zira, TMK.m.194 hükmü aile konutu üzerinde işlem yapma hakkına sahip olmayan eş ve çocukları korumanın yanında, yeteri kadar düşünmeden işlem yapacak olan eşi de korumak amacıyla getirilmiştir. Bu konuda, hak sahibi eşin aile konutu üzerinde yapacağı işlemlerle sınırlı olarak fiil ehliyeti sınırlandırılmak istenmiştir. Bu yüzden, fiil ehliyeti sınırlandırılmış olan eşin, üçüncü kişilerle kendisinin, eşinin ve varsa çocuklarının menfaatine aykırı bir hukuki işlem yapması halinde, yapılan işlem fiil ehliyeti sınırlaması nedeniyle geçersiz sayılmalıdır.

---

bilimsel görüşlerde ve uygulamada kabul edilmektedir. (ŞİPKA, s. 153) Kesin hükümsüzlük; - Rızası alınmayan eş tarafından "her zaman" ileri sürülebilir (ŞİPKA, s. 145)- Hakim tarafından re'sen dikkate alınmalıdır (BRAEM/HASENBÖHLER, Zürcher Komm. Art. 169, N. 70, BERGER, S.75, ŞİPKA, S. 145, KILIÇOĞLU, s. 6) - Bunun için dava açmaya bile gerek yoktur. (DESCHENAUX/STEINAUER, s. 107, BRAEM/HASENBÖHLER, Zürcher Komm. Art. 169, N. 70, GROSSEN, s. 106, RUOSS, s. 85, TRAUFFER, s. 75, WESSNER, s. 95, ŞİPKA, s. 145) Sonradan verilen rıza ise ex tunc (geçmişe etkili) olarak hüküm ve sonuç doğurur. Başka bir anlatımla işlemi "geçerli" hale getirir. (DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 213, ÖZTAN, s. 207) Rızası alınmayan malik olmayan eşin kararını bildirmesi için kendisine "işlem tarafı üçüncü kişi" tarafından BK. m. 38 hükmüne göre uygun bir mehil verilebilir. İşlem tarafı üçüncü kişi tarafından tanınan sürede rızası alınmayan eş tarafından bir icazet verilmediği takdirde "askıda olan hükümsüzlük" artık "kesin hükümsüzlüğe" dönüşür. (DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 213, KILIÇOĞLU, s. 22, ŞİPKA, 149) Bütün bu sebeplerle İsviçre Hukukunda üçüncü kişinin iyiniyeti "hiçbir şekilde" korunmaz. (DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 214) Zaten "geçersiz olan" bir sözleşmeye dayanan iyiniyetle bir hak kazanımı da söz konusu olamaz. (ŞİPKA, s. 161) Diğer eşin izni ve hakim'in yetkilendirmesi olmaksızın işlem tarafı üçüncü kişi adına yapılacak tescil "yolsuz bir tescil" olup eşlerden biri tarafından açılacak olan tapu kütüğünün düzeltilmesi davası (TMK m. 1025 f. I) ile düzeltilmesi her zaman istenebilir. (DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ, s. 215) Başka bir anlatımla rıza alınmadan yapılan hukuki işlem "geçersiz" olup rızası alınmayan eş bunun "iptalini" talep edebilecektir. İşlem tarafı üçüncü kişinin oluşan zararı ise culpa in contrahendo sorumluluğu kapsamında malik olan eşten istenebilir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun sistematığı, Kaynak Kanun uygulaması, gerek Türkiye ve gerekse İsviçre öğretisindeki "baskın görüşler" dikkatle incelendiğinde değerli çoğunluk görüşüne katılabilmem olanaklı değildir. Açıklanan sebeplerle yerel mahkeme kararının "belirttiğim gerekçelerle" bozulması görüşünde olduğumdan değerli çoğunluğun "farklı görüşüne" katılmıyorum. Ömer Uğur GENÇCAN2. HD Üyesi". **GENÇCAN**, Mal Rejimi, s.258-259.

<sup>141</sup> **ÖZTAN**, 205-206; **YALMAN**, s.16; **ŞENER**, s.51-52.

Medeni Kanun'un 194. maddesine rağmen, diğer eşin rızası olmaksızın yapılacak geçersiz bir hukuki işlem sonrasında tapu kütüğünde yapılacak tescil, yolsuz tescil teşkil eder. Böyle bir durumda, rızası alınmayan eş, yolsuz tescilin düzeltilmesini mahkemeden talep edebilir<sup>142</sup>.

Bununla beraber, tapu kütüğünde yolsuz tescile güvenerek, ilk işlemin tarafı dışındaki üçüncü kişiler, yolsuz tescil nedeniyle tapuda malik görünen kişiden iyiniyetle aile konutu üzerinde aynı hak kazanabilirler (MK.m1023)<sup>143</sup>. Bu türden kazanımları engellemek amacıyla, aile konutu üzerinde hak sahibi olmayan diğer eş, tapu kütüğüne "aile konutu şerhinin" verilmesini istemelidir (MK.m.194/III). Bu halde, şerh nedeniyle iyiniyet iddiasında bulunamayacak olan üçüncü kişiler, yolsuz tescile güvenerek aile konutu üzerinde aynı hak kazanamazlar<sup>144</sup>.

### C) AİLE KONUTUNUN ŞERHİ

Aile konutu olarak özgülünen taşınmazı maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili olarak aile konutu şerhi verilmesini talep edebilir<sup>145</sup>. Bu şerhin nasıl verileceği, T.C. Başbakanlık Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce çıkarılan 1.6.2002 tarih ve 2002/7 No'lu genelge ile ayrıntılı olarak belirtilmiştir. Buna göre, tapu kütüğüne aile konutu şerhi, malik olmayan eşin talebi ile verilebilir. Evlilik

---

<sup>142</sup> ŞENER, s.52.

<sup>143</sup> ŞENER, s.52.

<sup>144</sup> ŞENER, s.52.

<sup>145</sup> **2.HD., 6/3/2003, 1436/3050**, "Taraflar arasındaki davanın yapılan muhakemesi sonunda mahalli mahkemece verilen ve yukarıda tarih numarası gösterilen hüküm temyiz edilmekle evrak okunup gereği görüşülüp düşünüldü: Türk Medeni Kanununun 194/3. maddesi gereğince; Aile konutu olarak özgülünen taşınmaz malın maliki olmayan eş tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini isteyebilir. Konutun aile konutu olup olmadığının belirlenmesi yargılamayı gerektirdiğinden bu konuda ihtilaf çıktığı takdirde karar verme yetkisi, Adli Yargıya aittir. Bu yön gözetilmeden bu konuda karar verecek yerde yazılı şekilde ve gerekçelerle hüküm tesisi ve talebin görev yönünden reddi bozmayı gerektirmiştir." **BULUT**, Harun, Aile Konutu ve Aile Mahkemeleri Yargılama Yöntemi, İstanbul 2007, s.110. **2.HD., 27/3/2003, 3071/4352**, "Davacı, mülkiyeti davalıya ait "aile konut"u olarak özgülendiği anlaşılan Balçova'daki 25 parselde kayıtlı taşınmazdaki 3 nolu meskenin tapu kaydına, Türk Medeni Kanununun 194. maddesi gereğince; konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini talep ettiğine, toplanan delillerle de, bahse konu taşınmazın aile konutu olduğunun belirlenmiş bulunmasına göre, bu yönde tapuya verilen şerhin, "dava sonu" ile sınırlı tutulması yasaya aykırıdır. O halde tapuya bu taşınmazla ilgili Aile Konutu Şerhinin verilmesi gerekir. Bu taşınmaz yönünden yazılı şekilde hüküm kurulması doğru değildir." **BULUT**, s.110.

birliğinin resmen devam ettiğini kanıtlayan nüfus kayıt örneği ile konutta birlikte yaşadıklarını kanıtlayan, muhtardan alınmış belge ile bu şerh verilebilir. Taşınmaz maliki olan eşin veya eşlerden her ikisinin talebi ile verilebilir. Bunun için, evlilik cüzdanı ve nüfus kayıt örneğinin ibrazı halinde başkaca belge aranmaz<sup>146</sup>.

<sup>146</sup> **T.C. BAŞBAKANLIK TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı Sayı : B021TKG0100001-073-1559/ 11.06.2002

Konu : 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu Genelge No 2002/7

TAPU VE KADASTRO ..... BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

.....TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

..... KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu 1/Ocak/2002 tarihinde yürürlüğe girmiş olup, yapılan düzenlemeyle mülga 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi'ndeki düzenlemelerde değişiklikler yapılmış ve ilave yeni hükümler de getirilmiştir. **I-AİLE KONUTU ŞERHI:** ( M.K. m.194 )

1) Malik olmayan eşin talebiyle: Evlilik birliğinin resmen devam ettiğini kanıtlayan nüfus kayıt örneği ile bu konutta birlikte yaşantılarını sürdürdüklerini kanıtlayan muhtarlıktan alınmış belgenin ibrazı halinde "Aile konutudur." şerhinin işlenmesi,

2) Taşınmaz mal maliki olan eşin ya da eşlerden her ikisinin birlikte talebiyle: Evlilik cüzdanı veya nüfus kayıt örneğinin ibrazı halinde başkaca bir belge aranmaksızın "Aile konutudur." şerhinin işlenmesi,

3) Aile Konutu, eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği ve düzenli yerleşim amacıyla kullandıkları mekanları ifade ettiğinden, zaman ya da hafta sonu kullanmak amacıyla edinilen yazlık konut, dağ evi gibi konutlar Türk Medeni Kanununun 194 üncü maddesi kapsamına girmedikten, bu yönde gelecek taleplerin karşılanmaması,

4) 4721 sayılı Türk Medeni Kanununda üçüncü şahsa ait taşınmaz mal üzerine "aile konutudur." şerhi verilmesine ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmadığından, 194 üncü maddenin son fıkrasında yazılı olan durum nedeniyle üçüncü şahsa ait taşınmaz mal üzerine şerh verilmemesi,

5) Taşınmaz malın üzerinde mevcut "aile konutudur." şerhinin terkinini:

a) şerh malik olmayan eşin talebiyle işlenmiş ise; yine malik olmayan eşin talebiyle,

b) şerh her iki eşin birlikte talebiyle işlenmiş ise; her ikisinin de talebiyle,

c) Eşlerin birlikte malik olduğu hisseli taşınmaz mallarda şerh eşlerden birinin talebiyle işlenmiş ise; şerhi işlettiren eşin talebiyle,

d) Malik olan eşin talebiyle şerh verilmiş ise malik olmayan eşin de talep ya da muvafakatiyle, Terkin edilmesi, ancak malik olmayan eşin ya da eşlerin birlikte malik olduğu hisseli taşınmaz mallarda şerh talebinde bulunan eşin ölümü ya da bu konuda alınmış mahkeme kararının ibrazı halinde diğer eşin tek taraflı talebiyle de terkin işleminin karşılanması,

6) Aile konutu şerhi eşlerden herhangi birinin tek taraflı talebiyle işlenmiş ise diğer ese işlemin sonucundan duyuruda bulunulması,( M.K. m.1019 )

7) Aile konutu şerhi işlenmesinde; gereken hallerde taşınmaz malın şerhi talep edilen taşınmaz mal ile aynı olduğunun kadastro müdürlüğünce veya muhtarlıkça tespit edilmesi,

8) Mali yönü: Aile konutu şerhine yönelik 492sayılı Harçlar Kanununda herhangi bir düzenleme bulunmadığından talebin harç, Ö.I.V., E.K.P. ve döner sermaye ücreti tahsil edilmeden karşılanması,

9) Hukuki sonuç: "Aile konutudur." şerhi bulunan taşınmazda eşlerin rızası sağlanmadıkça tapu

Aile konutu şerhinin terkinini, şerh malik olmayan eşin talebi ile işlenmiş ise onun talebi gerçekleştirilir. Şerh, her iki eşin birlikte talebi ile işlenmiş ise, her ikisinin talebi ile; eşlerin birlikte malik olduğu hisseli taşınmaz mallarda şerh, eşlerden birinin talebi ile işlenmiş ise, şerhi işlettiren eşin talebi terkin edilir. Şerh, malik olan eşin talebi ile işlenmiş ise, malik olmayan eşin de talebi yahut muvafakatı ile terkin edilebilir. Malik olmayan eşin muvafakatinin bulunmadığı hallerde tapu memuru hakim kararı olmaksızın aile konutu şerhini kendiliğinden kaldıramaz (4721 sayılı Türk Medeni Kanunu Genelge No 2002/7, m.5)<sup>147</sup>.

#### **D) AİLE KONUTU İLE İLGİLİ İŞLEMLER**

Medeni Kanun'un 194. maddesinin 1. fıkrasında yer alan "eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki haklarla sınırlandıramaz" ibaresi ile kanun koyucu, eşlerin tek başına yapamayacakları tasarrufi ve borçlandırıcı işlemleri saymıştır. Bu düzenleme ile aile konutunun devri ve devir tehlikesi yaratan haklarla sınırlandırılması durumunda, diğer eş ve çocuklar bakımından doğacak muhtemel sakıncaların önlenmesi ve aile konutunun bu tür hukuki işlemlere karşı korunması amaçlanmıştır<sup>148</sup>.

Bu sakıncalar, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesi, konutun devri veya konut üzerindeki hakları sınırlamaya yönelik borçlandırıcı ve tasarrufi hukuksal işlemlerde, hak sahibi olmayan eşin açık rızası aranmak suretiyle bertaraf edilmeye çalışılmıştır.

---

kütüğü üzerinde tasarrufa yönelik taleplerin karşılanmaması, (M.K.m.194/1)  
Gerekmemektedir.

<sup>147</sup> 2.HD., 23.9.2004, E. 2004/9589, T.23.9.2004, ".Davacı 8. numaralı taşınmaz üzerine konulan "aile konutu" şerhinin kaldırılmasını istemiştir. İzmir 2. Aile Mahkemesinin 6.11.2003 günlü kararı ile dava konusu taşınmaz üzerine aile konutu şerhi verilmiştir. Hiç kimse kanun'dan almadığı bir kamu yetkisini kullanamaz. Söz konusu taşınmaz malın aile konutu olup olmadığı yönünde taraflar arasında ihtilaf bulunduğu göre tapu sicil memuru idari işlemle mülkiyet hakkını sınırlayan şerhi kendiliğinden kaldıramaz. (2644 sayılı Tapu Kanunu md. 26). 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 195. maddesi uyarınca hakim m. müdahalesini gerektiren bir hal ortaya çıkmıştır. Davacının isteği bu çerçevede değerlendirilip tarafların delilleri toplanarak sonucu uyarınca karar vermek gerekirken davanın gösterilen gerekçe ile reddi doğru bulunmamıştır." **GENÇCAN**, Mal Rejimi, s.231.

<sup>148</sup> **KILIÇOĞLU**, Yenilikler, s.45; **DOĞAN**, Aile Konutu, s.286.

Madde metninde, aile konutuna ilişkin kira sözleşmesinin feshi, konutun devri ve bir diğeri de konutu haklarla sınırlayan diğeri işlemler olmak üzere üç farklı hukuki işlemde bahsedilmiştir.

### ***1- Kira Sözleşmesinin Feshi İşlemi***

Bu hukuki işlem Türk Medeni Kanun'un 194. maddesinde açıkça yer almıştır. Bu düzenleme uyarınca, kira sözleşmesini sona erdiren ve tahliye tehlikesi doğuracak her türlü hukuki işlem, hak sahibi olmayan diğeri eşin rızasına tabi tutulmuştur<sup>149</sup>.

Aile konutu olarak özgül konut eşlerden biri yahut her iki eş tarafından birlikte kiralanmış olabilir. Medeni Kanun'un 194. maddesinin 1. fıkrası hükmünde kira sözleşmesinin eşlerden biri tarafından yapılmış olması ihtimali göz önünde tutularak, bu şekilde edinilen konutlarda, diğeri eşin açık rızası olmaksızın, aile konutuyla ilgili kira sözleşmesinin feshedilemeyeceği düzenlenmiştir<sup>150</sup>. Dolayısıyla, 194. maddede öngörülen korumanın söz konusu olabilmesi için, konutun eşlerden biri tarafından kiralanmış olması ve kiralanmış konutun da aile konutu olarak özgül konut bulunması gerekir.

Kira sözleşmesinin her iki eş tarafından kiracı sıfatıyla birlikte imzalanması ya da eşin yaptığı sözleşmeye diğeri eşin 194. maddenin son fıkrasının kendisine tanıdığı hakkı kullanarak, kiralayana yönelteceği tek taraflı bir beyanla sözleşmeye katılması durumunda, 194. maddenin amacını ihlal edecek bir tehlike söz konusu olmaz. Zira bu durumda, kiralayana karşı her iki eş birlikte sorumlu olur ve sözleşmenin feshi beyanın sonuç doğurabilmesi, her iki eşin birlikte fesih beyanında bulunması şartına bağlıdır<sup>151</sup>.

Aile konutu bir kamu kurumu veya bir işveren tarafından iş sözleşmesi çerçevesinde eşlerden birine tahsis edilmiş ise, bu tür konutlar kira sözleşmesinin

---

<sup>149</sup> BAŞPINAR, Yenilikler, s.93.

<sup>150</sup> UÇAR, s.36.

<sup>151</sup> UÇAR, s.37.

konusunu oluşturmadıklarından, eşler TMK m. 194'ün sağladığı korumadan faydalanamazlar<sup>152</sup>.

Aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshetmek isteyen eş bu iradesini, noterden resmi yolla ortaya koymak isteyebilir. Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü'nün 03.06.2002 tarih ve 12071 sayılı yazılarına göre noter, yapılacak işlemin aile konutu ile ilgili olduğunu biliyorsa diğer eşin rızası olmadığı takdirde işlemin geçerli olmayacağını düşünerek bu işlemi yapmamalıdır. Noter söz konusu işlemin aile konutu ile ilgili olmadığını biliyorsa bu işlemi yapabilir. Ancak, yapılan bu işlem geçerli olmaz. Feshi ihbar noterden yapılmış olmasına rağmen geçersiz olduğu için hukuki sonuç doğurmaz, bu sebeple sözleşmeyi fesih, etkisini göstermez. Noterlerin söz konusu işlemin aile konutu ile ilgili olup olmadığını araştırma yükümlülükleri yoktur<sup>153</sup>.

Kira sözleşmesinin tarafı olan eşin, sözleşmenin feshine yol açabilecek pasif davranışlarına karşı, Medeni Kanununun 194. maddesindeki korumanın etkili olup olmayacağı konusunda bir açıklık bulunmamaktadır. **ŞİPKA**'ya göre, "kiracı eşin, fesih beyanı dışında, fesih ile aynı sonucu doğurabilecek yazılı tahliye taahhüdü, açılan tahliye davasının kabulü, kira sözleşmesi şerhinin silinmesi vb. hukuki sonuç doğuran işlemlerinde de" diğer eşin rızasının alınması MK.m.194 hükmünün amacına daha uygundur<sup>154</sup>.

## ***2- Mülkiyetin Devri İşlemleri***

TMK. m. 194/I gereğince aile konutunun devredilmesi diğer eşin açık rızası şartına bağlanmıştır. Aile konutu aile birliği için hayati öneme sahip bir malvarlığı değeridir. Bu malvarlığının malik olan eşin tek başına vereceği bir kararla devredilmesi halinde diğer eşin ve ailenin barınma hakkı zarar görür. Bu sebeple

---

<sup>152</sup> **KILIÇOĞLU**, Yenilikler, 48.

<sup>153</sup> **ÖZDEMİR**, Osman, Türk Medeni Kanununda Noter İşlemleri, TNBHD., 2002, S.115, s. 37.

<sup>154</sup> **ŞİPKA**, s.135-136.

kanun koyucu TMK 194. madde hükmünü getirerek, aile konutunun devri sonucunu doğuracak hukuki işlemlerde diğer eşin rızasını aramıştır<sup>155</sup>.

Aile konutunun devri neticesini doğuran işlemler satım, bağışlama, trampa, bir şirkete aynı sermaye olarak özgülleme, gibi mülkiyetin devri sonucu doğuran hukuksal işlemlerdir<sup>156</sup>.

Taşınmaz mülkiyetinin devir işleminin mutlaka tapuda yapılan bir devir şeklinde olması gerekmez. Tapuda devir borcu doğuracak işlemlerde buraya girer. Örneğin, satış vaadi sözleşmesi aile konutunun tapudan alıcıya devredilmesi sonucunu doğurmaz ancak devredilmesi borcunu doğurur. Böyle bir vaade bulunan eş, vaadini yerine getirmediği takdirde, alıcı sözleşmenin ifası için dava açarak konutun tapudan kendi adına devrini sağlayabilir. Satış vaadi sözleşmesiyle tapuda yapılacak olan bir “satış vaadi şerhi” aile konutu üzerindeki hakları sınırlandıran bir işlem olması nedeniyle de diğer eşin rızası olmadan geçerli olmaz<sup>157</sup>.

### ***3- Aile Konutu Üzerindeki Hakları Sınırlayan Diğer İşlemler***

Medeni Kanununun 194. maddesi ile, eşin rızasına tabi tutulan diğer işlemler; hak sahibi eşin aile konutu üzerinde hakları sınırlandıran işlemlerdir.

Konut üzerinde hakları sınırlandıran işlemler, sınırlı aynı hakların tesisi şeklinde işlemler olabileceği gibi, konut üzerinde tasarruf yetkisini sınırlandıran, mevcut bir aynı ya da şahsi hakkı ortadan kaldıran, üçüncü kişiler lehine kişisel haklar tanıyan işlemler şeklinde de olabilir. Aile konutu üzerindeki hakları sınırlandıran işlemlerin başında, hak sahibi eşin, konut üzerinde üçüncü bir kişi lehine bir intifa, oturma (sükna) ya da bir üst hakkı tanınması işlemi gelmektedir<sup>158</sup>.

---

<sup>155</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, 55.

<sup>156</sup> UÇAR, s.39.

<sup>157</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, 56.

<sup>158</sup> ŞIPKA, s.123.

Söz konusu haklar, sınırlı ayni haklar olup, herkese karşı ileri sürülebilir nitelikte haklar olduklarından, bu haklar, diğer eş ve ailenin konuttan yararlanma haklarını fiilen engellerler. Bu yüzden, söz konusu haklara ilişkin işlemler, konut üzerindeki hakları sınırlayan işlemlerden olduklarından, diğer eşin açık rızası olmadıkça yapılamazlar<sup>159</sup>.

Hak sahibi eş, aile konutu üzerinde mülkiyet hakkı sahibi olmayıp, o da bir sınırlı ayni hakka dayanarak oturma hakkı elde etmiş ise, bu hakkını başkalarına devretmesi halinde de bu rıza aranacaktır<sup>160</sup>. Buna karşılık, mülkiyet hakkı sahibi eşin aile konutunun bulunduğu arazi (arsa, parsel vb.) üzerinde üçüncü kişiler lehine tanıyacağı kaynak, geçit, mecra haklarına ilişkin irtifaklar, aile konutunun konut olarak kullanımını önemli derecede etkilemediklerinden, bu hakların tesisi, 194. madde anlamında diğer eşin rızasına bağlı olmaz<sup>161</sup>.

Aile konutunun ipotek edilmesi aile konutu üzerinde hakları sınırlayan bir işlem olup olmadığı tartışmalıdır<sup>162</sup>. Doktrindeki bir görüşe göre, ipotek işleminin de, istisnasız diğer eşin rızasına bağlı olacağı ileri sürülmüştür<sup>163</sup>. Diğer bir görüşe göre ise, ipotek işlemi tek başına konutta oturmayı engellememekte, sadece ekonomik bir yük getirmektedir. Medeni Kanun'un 194. maddesi hükmü, diğer eşin ve ailenin barınma hakkının korunmasına, konutun elden çıkmasının önlenmesine hizmet etmektedir. İpoteğin, eşlerin ekonomik güçlerinin çok üzerindeki bir rakam için verilmiş olması durumunda, taşınmazın elden çıkma ihtimali yüksek olacağından, diğer eşin rızası sadece bu tür durumlarda aranmalıdır<sup>164</sup>.

Aile konutu üzerinde hak sahibi olan eş, konut üzerinde üçüncü kişiler lehine, alım, ön alım, kat karşılığı inşaat sözleşmesi, eşin konut üzerinde sahip olduğu sınırlı

---

<sup>159</sup> **KILIÇOĞLU**, Yenilikler, 56-57.

<sup>160</sup> **ŞIPKA**, s.124.

<sup>161</sup> **ŞIPKA**, s.124.

<sup>162</sup> Söz konusu tartışma hakkında bkz., **ŞENER**, s.51-52.

<sup>163</sup> **DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ**, 208; **GÜMÜŞ**, 39.

<sup>164</sup> Bu yönde bkz., **ÖZTAN**, s.204, dn.268'de anılan yazarlar.

ayni haktan feragat etmesi gibi kişisel haklar tanınması da mümkündür. Bu işlemlerden alım (iştirah) hakkı, konutun satılmasına diğer eşin rıza vermesi ya da konutun aile konutu olmaktan çıkmış olması şartı ile kullanılacaksa, bu halde mevcut bir tehlike olmadığından diğer eşin rızasına gerek yoktur. Buna karşılık, bu hak, evlilik devam ederken koşulsuz olarak herhangi bir zamanda kullanılabilir ise, bu takdirde diğer eşin rızası aranmalıdır<sup>165</sup>.

## **E) AİLE KONUTU İLE İLGİLİ İŞLEMLERDE DİĞER EŞİN RIZASININ ALINMASI**

### ***1- Rızanın Alınma Zamanı ve Şekli***

Rızası aranan eşin geçerli bir rıza beyanında bulunabilmesi için öncelikle fiil ehliyetine sahip olması gerekmektedir. Rıza beyanında bulunacak eş vesayet altında ise bu takdirde kanuni temsilcisinin rızası alınmalıdır. Vesayet altına alınan eşin temyiz gücüne sahip olması halinde TMK m. 450 gereğince, vasi bu hukuki işleme rıza vermeden önce vesayet altındaki eşin de görüşünü almalıdır<sup>166</sup>. Vesayet altında bulunan ve temyiz gücüne sahip olan eşin tek başına yaptığı hukuki işleme TMK m. 451 uyarınca vasinin sonradan vereceği onay ile yapılan hukuki işlem geçerli bir hukuki işlemin tüm sonuçlarını doğurur<sup>167</sup>.

Rızası aranan eş temyiz gücüne sahip değilse ve vesayet altında da bulunmuyorsa aile konutu üzerinde hak sahibi olan eş TMK m. 194/II uyarınca hakime başvurarak aile konutuyla ilgili hukuki işlemi tek başına yapabileceği hususunda yetki vermesini talep edebilir<sup>168</sup>. Rızası aranan eş TMK m. 472 uyarınca kayyım atanmış olması halinde, aile konutuyla ilgili hukuki işlem için kayyım yerine hakimden de izin alınması mümkündür. Rızası aranan eş, kanuni danışman atanmış olması halinde rızası aranan eş rıza açıklamasını tek başına yapabilir. Zira, aile

---

<sup>165</sup> ŞIPKA, 140.

<sup>166</sup> ÖZTAN, s. 208

<sup>167</sup> ÖZTAN, s. 208

<sup>168</sup> ŞIPKA, 140.

konutu ile ilgili hukuki işlemlere rıza açıklamasında bulunmak, TMK m. 429'da kanuni danışmanın izninin alınması gereken işlemler arasında sayılmamıştır<sup>169</sup>.

TMK m. 194'e göre diğer eşin rızasının alınabilmesi için aile konutu ile ilgili hukuki işlemin belirlenmiş olması gerekir. Yapılacak hukuki işlemler için rıza beyanında bulunması gereken eşin rıza beyanında bulunma hakkından önceden feragat etmesi, emredici bir hüküm olan TMK m. 23'e aykırılık teşkil eder<sup>170</sup>. Bu yüzden, böyle bir feragat geçersiz sayılır.

Aile konutuyla ilgili her hukuki işlem için ayrı ayrı rıza alınması gerekmektedir. Rızası aranan eş, belirli bir hukuki işlem için önceden onay verebilir, hukuki işleme bizzat katılarak rızasını açıklayabilir veya hukuki işlemten sonra icazet verebilir<sup>171</sup>. TMK.m.194 hükmü gereğince, rıza beyanı açık olmalıdır. Zımni rıza veya işleme rıza verildiğine dair bir takım davranışlardan çıkarılan rıza hukuki işleme geçerlilik kazandırmaz<sup>172</sup>.

TMK.m.194'de rızanın açık olması gerektiği belirtilmiş, ancak rızanın açıklanması için herhangi bir şekil şartı getirilmemiştir. Bu yüzden, doktrinde rızanın sözlü veya yazılı olarak verilebileceği kabul edilmektedir<sup>173</sup>. Ancak, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 11. maddesine göre, "Kanunlarda veya bu Tüzükte yazılı istisnalar dışında, yazılı istem olmadıkça tapu sicili üzerinde işlem yapılmaz." Bu sebeple, tapuda yapılacak işlemler bakımından verilecek rızanın yazılı olması gerekir. Yazılı rıza olmadığı takdirde tapu memuru tapuda tescil işlemini yapmaz. Bu halde, tapu memuru TMK m. 1016/II uyarınca belgelerdeki eksiklik giderilinceye kadar, tapu kütüğüne geçici tescil şerhi verebilir<sup>174</sup>.

---

<sup>169</sup> ÖZTAN, s. 208

<sup>170</sup> DOĞAN, Şerh, s. 91.

<sup>171</sup> ÖZTAN, s. 207.

<sup>172</sup> UÇAR, s.45.

<sup>173</sup> ÖZTAN, s. 207; DOĞAN, Şerh, s. 92; DOĞAN, Yenilikler, s.108

<sup>174</sup> GÜMÜŞ, s. 53. "4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun m. 194 f. I hükmü ile aile konutunun başkalarına devri diğer eşin "rızasına" değil de "açık rızasına" bağlanmıştır. Rızanın sözlü olarak verilmesi yeterli görülse idi "rızasına" deyişi maksadı anlatmaya yeter de artardı bile. Oysa

Medeni Kanun'un 194. maddesi gereğince diğer eşin rızasının alınması için, en azından yapılacak hukuki işlemin belirlenmiş olması gerekir. İşlemin gerektirdiği tüm aşamalarının yapılması ya da yapılma aşamasına gelinmesini beklenmez. Ancak rıza, henüz daha bir hukuki işlemin yapılması söz konusu olamadan önce verilemez<sup>175</sup>. Önceden verilen bir yetki, bir vekaletname, fiil ehliyetinin sınırlanması anlamına gelir. Böyle bir yetki verme ise, emredici bir kural olan MK.m.23'e ters düşer<sup>176</sup>.

Rıza önceden onay veya sonradan onay (icazet) şeklinde verilebilir. Ancak verilecek olan icazetin açık olması şarttır. Rıza açıklaması, ancak somut ve süresi belli bir hukuki işlemde önce, hukuki işlem sırasında ve nihayet hukuki işlem sonrasında verilebilir. Sonradan verilen rıza geriye yürütür ve işlemi geçerli hale getirir<sup>177</sup>.

## ***2- Rızanın Alınmamasının Sonuçları***

Malik olmayan eşin rızası alınmadan yapılan hukuksal işlemin müeyyidesinin ne olacağı Medeni Kanun'da açıkça düzenlenmemiştir. Doktrinde, MK.m.194' de sayılan hukuki işlemlerin, aile konutu üzerinde hak sahibi olmayan eşin rızası alınmaksızın yapılması durumunda, yapılan hukuki işlemin rızası alınmayan eş bakımında geçersiz sayılacağı kabul edilmektedir<sup>178</sup>.

Bununla birlikte, rızası alınmayan eş, isterse sonradan bu işleme icazet vererek işlemi geçerli hale getirebilir. Böyle bir durumda işlem başlangıçtan itibaren geçerli hale gelir<sup>179</sup>. Yasada, bu geçersizliğin ileri sürülmesi konusunda herhangi bir süre öngörülmediğinden, işlemin geçersizliği her zaman ileri sürülebilir. Ayrıca, rıza beyanında bulunan eşin irade beyanının sakatlandığı (yanılma, korkutma gibi)

---

özellikle "açık rıza" deyişle maksadın farklı olduğu gösterilmiştir. Biz bu sebeple "açık rıza" deyişini rızanın "resmi şekilde" olarak alınması olarak yorumladık". **GENÇCAN**, TMK, s. 1095.

<sup>175</sup> **ÖZTAN**, 207.

<sup>176</sup> **UÇAR**, s.44-45.

<sup>177</sup> **ÖZTAN**, 207.

<sup>178</sup> **KILIÇOĞLU**, Yenilikler, 61.

<sup>179</sup> **KILIÇOĞLU**, Yenilikler, 61.

durumlarda, BK.m.23 vd. hükümleri gereği, iradesi sakatlanan eş bir yıl içinde işlemin iptalini sağlayabilir<sup>180</sup>.

Diğer eşin rızası alınmaksızın yapılan hukuki işlem geçersiz olduğundan, aile konutuyla ilgili olarak tapuda tescil işlemi de yapılmışsa rızası alınmayan eş bunun düzeltilmesi için tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabilir (MK.m.1025)<sup>181</sup>.

### ***3- Hakimin Müdahalesini İsteme***

Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesinin ikinci fıkrasında, rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmaksızın kendisine rıza verilmeyen eşe hakimin müdahalesini talep etme imkanı tanınmıştır<sup>182</sup>.

Diğer eşin rızasının alınması, rıza verecek eşin hastalığı, uğradığı kaza, zihinsel sakatlığı, kendisine ulaşamaması veya vaktinde ulaşılmasının mümkün olmaması, nerede olduğunun veya nerede yaşadığının bilinmemesi gibi sebeplerden dolayı mümkün olmayabilir. Bu gibi durumlarda hak sahibi eş, TMK.m.194/II gereğince mahkemeye başvurarak hakimden yapılacak hukuki işlem için izin verilmesini isteyebilir<sup>183</sup>.

Rızanın alınabilir olmasına rağmen, diğer eşin rızadan haklı bir sebep olmaksızın kaçınması halinde TMK.m.2 anlamında hakkın kötüye kullanımı söz konusu olur. Bu durumda da, haklı bir sebep olmaksızın kendisine rıza verilmeyen eş hakimin müdahalesini talep edebilir. Örneğin, hak sahibi eşin başka bir konut satın almak veya oturdukları kiralık konut yerine daha elverişli şartlarda başka bir konut kiralamak için kira sözleşmesini feshetmesine, diğer eşin rıza göstermemesi halinde hakimin müdahalesi talep edilebilir<sup>184</sup>.

---

<sup>180</sup> **ŞIPKA**, s.140.

<sup>181</sup> **ŞENER**, s.52.

<sup>182</sup> **DOĞAN**, Yenilikler, s.109.

<sup>183</sup> **GÜMÜŞ**, s. 55.

<sup>184</sup> **GÜMÜŞ**, s.56.

Haklı sebeple hakimin müdahalesini talep eden eş, haklı sebeplerin varlığını ve ciddiyetini ispat etmek zorundadır. Hakim, yapılmak istenen işlemin türünü, aile açısından yarar ve zararlarını, rıza vermeyen eşin gerekçelerini dikkate alarak bir karar verir. Hakimin vereceği karar, yapılması gereken hukuki işlemin yapılmasına veya yapılmış sayılmasına yönelik değildir. Hakimin vereceği karar, hak sahibi eşin tek başına işlem yapabileceği hususunda yetkili kılan bir karardır<sup>185</sup>.

TMK m. 194/II gereğince, başvurabilecek yetkili mahkeme, TMK m. 201 gereği eşlerden herhangi birinin yerleşim yeri mahkemesidir. Görevli mahkeme ise, aile mahkemelerinin kurulduğu yerlerde aile mahkemeleri, bu mahkemelerin kurulmadığı yerlerde ise asliye hukuk mahkemeleridir<sup>186</sup>.

## F) AİLE KONUTUNUN KORUNMA SÜRESİ

Aile konutuna ilişkin korumanın başlangıç anı konutun, eşlerin ortak iradeleriyle aile konutu özelliğinin kazandırıldığı andır. Bununla birlikte, korumanın başlayabilmesi için, yasal evlilik birliği, eşlerden birinin konut üzerinde aynı ya da şahsi bir hakkının varlığı, konutun ailenin yaşam merkezi haline getirilmiş bulunması şeklindeki yukarıda daha önceden belirttiğimiz unsurların da gerçekleşmiş olması şartına bağlıdır<sup>187</sup>. Bu andan itibaren başlayan aile konutuna ilişkin koruma, kural olarak evlilik birliğinin son bulması anına kadar devam eder<sup>188</sup>.

---

<sup>185</sup> DOĞAN, Yenilikler, 110.

<sup>186</sup> ÖZTAN, s. 209. 2.HD., 5.3.2007, E. 2007/2341, K. 2007/3377, "Görev kamu düzenine ilişkindir. Mahkemece yargılamanın her aşamasında kendiliğinden dikkate alınması zorunludur. Davacı kadın, dava konusu taşınmazın aile konutu olduğunu iddia ile diğer davalı Ö'ye yapılan satış işleminin muvazaalı olması nedeniyle tapu kaydının iptali ve tescilini istemiştir. İstek Türk Medeni Kanunu'nun 194/1. maddesine dayanmaktadır ve Aile Hukukundan doğmaktadır. 4787 Sayılı Yasanın 4/1. maddesi gereğince Aile Mahkemesi görevlidir. Bu açıklama karşısında işin görev yönünün düşünülmemesi isabetsizdir." GENÇCAN, Mal Rejimi, s.265.

<sup>187</sup> Bkz., Yuk. Birinci Bölüm, III, C.

<sup>188</sup> UÇAR, s.14.

### *1) Evlilik Birliğinin Devamı Esnasında*

Yasal evlilik birliği oluşturulup eşlerce konuta, aile konutu özelliğinin kazandırılmasıyla beraber başlayan koruma, eşin ölümü ya da evliliğin hakim tarafından kaldırılması anına kadar devam eder<sup>189</sup>. Ancak bu arada, eşlerin anlaşarak aile konutundan kesin olarak taşınmaları durumunda, aile konutu özelliği ortadan kalkacağı için, konuta ilişkin koruma da ortadan kalkar.

Evlilik birliği devam ederken, birliğin sarsılması, eşlerin anlaşmazlığa düşmeleri ya da eşlerden birinin şiddet uygulaması gibi sebeplerden dolayı eşlerden birinin aile konutunu terk etmesi durumunda aile konutu bundan etkilenir. Böyle bir durumda eşler, genellikle birlikte yaşama ara vermek, aile birliğini sonlandırmak bir başka deyişle boşanmak için böyle bir yola başvururlar. Bu yola, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eş başvurabileceği gibi hak sahibi olmayan eş de başvurabilir.

Konut üzerinde aynı ya da şahsi hak sahibi olan eşin konutu terk etmesi durumunda, diğer eşin konuttaki barınma hakkı bu durumdan olumsuz yönde etkilenmemekte ve terke rağmen diğer eş barınma hakkını sürdürmektedir<sup>190</sup>. Ancak konutu terk eden eşin, terk sonrasında konuta ilişkin devir veya kira sözleşmesinin feshi gibi düşüncesizce ve kötü niyetli tasarruflarına karşı diğer eş ve çocukların korunması gerekir.

Evi terk eden eşin, aile konutu ile ilgili sözleşmenin tarafı olması durumunda, onun kötü niyetli olarak ve sırf evde kalan eşini evden tahliye ettirmek amacı ile kira sözleşmesini feshedebileceği ya da ev sahibi ile anlaşıp, yazılı tahliye taahhüdü verebileceği ihtimali göz önünde tutularak, evde kalan eşin MK.m.194/1 gereği bu

---

<sup>189</sup> 2.HD., 16.10.2008, E. 2008/10081, K. 2008/13491, "Türk Medeni Kanunu'nun 194/3. maddesi gereğince aile konutu olarak özgülünen taşınmaz malın tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilebilmesi için evlilik birliğinin devam ediyor olması gerekir. Şerh, diğer eşin konut üzerindeki tasarruf yetkisini etkiler. Evlilik birliği kocanın 30.07.2006 tarihinde ölümüyle sona erdiğine göre, aile birliği ve korunması gereken bir aile konutu artık kalmamıştır. O halde; taşınmazın tapu kütüğüne Türk Medeni Kanunu'nun 194/3. maddesi gereğince konutla ilgili şerh konulamaz". [www.turkhukusitesi.com.tr](http://www.turkhukusitesi.com.tr)

<sup>190</sup> ŞİPKA, 94.

sözleşmenin feshinde rızası aranmalıdır. Aksi takdirde, yapılan fesih ev sahibine karşı hüküm doğurmayacaktır<sup>191</sup>.

Konut üzerinde hak sahibi olmayan eşin evi terk etmesi durumunda ise, kural olarak aile konutuna ilişkin koruma ortadan kalkmaz. Ancak bu ihtimalde, olayın koşulları da dikkate alınmalıdır. Hak sahibi olmayan eşin kendi iradesiyle geçici terk edişler dışında, belirsiz süreli ya da kesin olarak konutu terk etmesi, aile konutunun yaşam merkezini oluşturmadığının açıkça ve objektif olarak anlaşılabilirdiği durumlarda ortak konut, artık aile konutu olmaktan çıkar<sup>192</sup>.

Her iki eşin anlaşarak konuttan kesin olarak taşınmaları yanında eşlerin her birinin kendilerine yeni bir konut kiralamaları durumunda da aile konutuna ilişkin koruma ortadan kalkar. Zira söz konusu tüm bu durumlarda, aile konutunun koruma amacı ortadan kalkmakta ve barınma hakkının korunmasına ilişkin bir menfaat de bulunmamaktadır<sup>193</sup>.

## ***2) Boşanma ve İptal Davasının Görülmesi Esnasında***

Medeni Kanununun 194. maddesi hükmü, eşler arasındaki mal rejimi ne olursa olsun, bir konutun eşlerin ortak iradesiyle aile konutu olarak özgülendikten başlayarak, evliliği sona erdiren kararın kesinleşmesi anına kadar geçerli olan bir hükümdür. Dolayısıyla, boşanma davası veya evliliğin iptali davası devam ettiği müddetçe, MK.m.194' ün öngördüğü tasarruf sınırlaması geçerli olacağından bu esnada eşin, aile konutundan ayrılmış olması, kural olarak konutun aile konutu olma özelliği ortadan kaldırmaz<sup>194</sup>.

---

<sup>191</sup> ŞIPKA, 94.

<sup>192</sup> UÇAR, s.16.

<sup>193</sup> ŞIPKA, 94.

<sup>194</sup> ÖZTAN, 202.

### 3) Boşanma ve İptal Davasından Sonraki Esnada

Aile konutuna ilişkin koruma, evliliğin boşanma veya iptalle neticelenmesi durumunda sona erer<sup>195</sup>. Bununla birlikte, Medeni Kanun'un 254. maddesinde evliliğin boşanma veya iptal kararıyla sona erdirilmesi halinde, ailenin ortak kullanımına özgülenmiş ve eşler arasında eşit olarak paylaşma konusu olan konutta kalmaya ve ev eşyasını kullanmaya hangisinin devam edeceği hususunda eşlerin kendi aralarında anlaşabileceği öngörülmektedir. Eşlerin bu konuda anlaşamamaları durumunda, hakim buna, kendisi re'sen karar verecektir. Hakim, karar verirken eşlerin ekonomik ve sosyal durumları ile ve varsa çocukların menfaatlerini de birlikte göz önünde bulunduracaktır (MK.m.254). Kararda, konutta kalma ve ev eşyalarından yararlanma süresi tespit edilmiş olmalı ve bu süre şerh edilmek üzere re'sen tapu müdürlüğüne bildirilmelidir<sup>196</sup>.

Medeni Kanun'un 254. maddesi gereğince, hakim aksine karar vermiş olmadıkça, konutta kalma ve ev eşyalarından yararlanma hakkı tanınan eşin bu hakkı, kararda belirlenen sürenin sonunda sona erer. Hakim, bu süre sonunda durumun kendisi tarafından yeniden gözden geçirileceğine ilişkin bir karar da verebilir. Söz konusu süre içerisinde mevcut durumda değişiklik yaratan hallerde, diğer eşin de hakimden kararını yeniden gözden geçirmesini istemeye hakkı vardır. Böylesi bir talep durumunda hakim, konutta kalma hakkının, sürenin bitiminden önce sona ermesine veya sürenin kısaltılmasına karar verebileceği gibi, söz konusu talebi yerinde görmezse, kalma hakkının devamına da karar verebilir<sup>197</sup>.

### 4) Eşlerden Birinin Ölümünden Sonra

Aile konutunun korunmasına ilişkin MK.'un 194. maddesi düzenlemesi, evliliğin genel hükümlerine ait bir düzenleme olduğundan, eşlerden birinin ölümü halinde, evlilik birliği de ortadan kalkacağından, aile konutu, söz konusu bu madde

---

<sup>195</sup> **ŞIPKA**, 99. 2.HD., 5.11.2003, 13150/14945, "MK.m.194 evlilik devam ettiği sürece aktif olan bir hükümdür. Evliliğin boşanma veya iptal kararıyla sona ermesi halinde 194. Madde etkisiz kalır". **DURAL/ÖĞÜZ/GÜMÜŞ**, s.206, dn.229.

<sup>196</sup> **UÇAR**, s.21.

<sup>197</sup> **UÇAR**, s.22.

gereğince korunamaz. Zira, bu maddedeki koruma, hak sahibi eşin aile konutu ile ilgili sağlar arası hukuki işlemlerinde diğer eşin rızasını ve işleme katılmasını düzenlemektedir. Ölüm dolayısıyla artık bu tür işlemler yapma imkanı kalmadığından, 194. maddenin uygulanması söz konusu olamayacaktır<sup>198</sup>.

Türk Medeni Kanunu'nun 240. maddesinde, sağ kalan eşin aile konutu ve ev eşyası üzerindeki hakları düzenlenmektedir. Bu düzenlemeye göre, sağ kalan eş, eski yaşantısını devam ettirebilmesi için, ölen eşine ait olan ve birlikte yaşadıkları konut üzerinde, katılma alacağına mahsup edilmek, yetmez ise bedel eklenmek suretiyle intifa veya oturma hakkı talep edebilir.

Haklı sebeplerin varlığı halinde, intifa veya oturma hakkı yerine, konut üzerinde mülkiyet hakkı tanınmasını da talep edebilir. Bu maddenin uygulanabilmesi için öncelikle, evlilik ölüm ile sona ermiş olmalıdır. Bununla birlikte, salt ölüm olayı bu madde hükmünün uygulanabilmesi için tek başına yeterli değildir. Bu şarta ilaveten, aile konutu ya da ev eşyasının ölen eşe ait olması, sağ kalan eşin mal rejiminden dolayı bir katılma hakkı alacağı ile birlikte aile konutu ya da ev eşyasını bizzat kullanma ihtiyacının bulunması, konutun, ölenin alt soyundan birinin aynı meslek ve sanatı icra edeceği konut olmaması ve eşlerin bu konuda aksine anlaşma yapmamış olması şartlarının da birlikte gerçekleşmesi gerekir<sup>199</sup>.

## II- MAL REJİMLERİNDE YER ALAN DÜZENLEMELER

### A) EDİNİLMİŞ MALLARA KATILMA REJİMİ

Edinilmiş mallara katılma rejiminde, ister kişisel mal, ister edinilmiş mal olsun, eşler, kanuni sınırlar içinde mallarını bağımsız bir şekilde yönetme, bunlardan

---

<sup>198</sup> 2.HD., 16.10.2008, E.2008/10081, K. 2008/13491, "Türk Medeni Kanunu'nun 194/3. maddesi gereğince aile konutu olarak özgülenen taşınmaz malın tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilebilmesi için evlilik birliğinin devam ediyor olması gerekir. Şerh, diğer eşin konut üzerindeki tasarruf yetkisini etkiler. Evlilik birliği kocanın 30.07.2006 tarihinde ölümüyle sona erdiğine göre, aile birliği ve korunması gereken bir aile konutu artık kalmamıştır. O halde; taşınmazın tapu kütüğüne Türk Medeni Kanunu'nun 194/3. maddesi gereğince konutla ilgili şerh konulamaz." [www.turkhukuk sitesi.com.tr](http://www.turkhukuk sitesi.com.tr)

<sup>199</sup> DOĞAN, Murat, Mal Rejiminin Tasfiyesinde ve Mirasın Paylaşımında Aile Konutu, A.Ü.E.H.F.D., 2003, C. 7, S. 3-4, s. 651-696. s.655; KILIÇOĞLU, Eşin Rızası, s.45.

yararlanma ve bu mallar üzerinde tasarruf etme hakkına sahiptirler. Edinilmiş mallara katılma rejimi bu yönüyle mal ayrılığı rejimine benzemektedir<sup>200</sup>.

Edinilmiş mallara katılma rejiminin sona ermesi halinde, eşlerden her biri, diğerinin mal varlığında evlilik süresince meydana gelen ve artık değer olarak nitelendirilen artışın parasal değerinin yarısı kadar hak sahibi olmaktadır. Katılma alacağı olarak adlandırılan bu hak aynı değil şahsi bir haktır, bir alacak hakkıdır<sup>201</sup>.

TMK m. 239 uyarınca, borçlu, katılma alacağını aynen ödeyebileceği gibi nakden de ödeyebilir. Buna karşılık, alacaklı eşin katılma alacağının aynen ödenmesini talep etmesi kural olarak mümkün değildir. TMK m. 240 edinilmiş mallara katılma rejiminde geçerli olan bu kuralın tek istisnasıdır<sup>202</sup>. Söz konusu maddede, edinilmiş mallara katılma rejiminin ölüm sebebiyle sona ermesi halinde sağ kalan eşe, eski yaşantısını devam ettirebilmesi için, ölen eşine ait olup birlikte yaşadıkları konut üzerinde kendisine katılma alacağına mahsup edilmek üzere, yetmez ise bedel eklemek suretiyle intifa veya oturma hakkı tanınmasını talep etme hakkı tanınmıştır (TMK m. 240/I). Haklı sebeplerin bulunması halinde ise sağ kalan eş veya ölen eşin kanuni mirasçıları tarafından, intifa veya oturma hakkı yerine aile konutu üzerinde mülkiyet hakkı tanınması talep edilebilir (TMK m.240/III)<sup>203</sup>.

### ***1- Şartları***

#### **a) Eşler Arasında Edinilmiş Mallara Katılma Rejimi Geçerli Olmalıdır**

Sağ kalan eşin, TMK m. 240'daki imkanlardan yararlanabilmesi için ölüm tarihinde eşler arasında edinilmiş mallara katılma rejimi geçerli olmalıdır<sup>204</sup>.

---

<sup>200</sup> ÖZTAN, s. 263.

<sup>201</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, s.197.

<sup>202</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, s.200.

<sup>203</sup> ZEYTİN, s.234.

<sup>204</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, 84.

## **b) Edinilmiş Mallara Katılma Rejimi Ölüm Sebebiyle Sona Ermelidir**

TMK m. 240'daki ifadeden de anlaşılacağı üzere, sağ kalan eşin aile konutu üzerinde aynı hak talep edebilmesi için mal rejiminin ölüm sebebiyle son bulmuş olması gerekir. Mal rejiminin, evliliğin iptali, boşanma, mahkeme kararıyla mal ayrılığına geçilmesi veya eşlerin anlaşarak başka bir mal rejimini seçmeleri sebebiyle sona ermesi halinde eşlerin aile konutu üzerinde aynı hak talep edebilme imkanları yoktur<sup>205</sup>. Gaiplik de, ölüm gibi sonuç doğuran bir hukuki olgudur. Ancak, gaiplik sebebiyle evliliğin sona ermesi için evliliğin feshine karar verilmiş olması gerekir (TMK m. 131).

Edinilmiş mallara katılma rejimi, eşlerin evlilik süresince emekleri karşılığında edindikleri mallarda hak sahipliği ilkesine dayanmaktadır. Gaiplik, uzun süreden beri haber alınamamasına dayanıyorsa son haber tarihinden, ölüm tehlikesi içinde kaybolmaya dayanıyorsa bu olayın vuku bulunduğu tarihten itibaren eşlerin karşılıklı çalışması ve emek ürünü olan mal edinmesi söz konusu olmaz. Bu yüzden, evliliğin gaiplik sebebiyle feshinde, edinilmiş mallara katılma rejiminin, uzun süreden beri haber alınamaması sebebine dayanan gaiplikte son haber alma tarihinden, ölüm tehlikesi içinde kaybolmaya dayanan gaiplikte ise olayın vuku bulunduğu tarihten itibaren sona ereceğinin kabul edilmesi gerekir<sup>206</sup>.

Edinilmiş mallara katılma rejiminin tasfiyesi ve katılma alacağının muaccel hale gelebilmesi için, gaiplik sebebiyle açılan evliliğin feshi davasının kabul edilmiş olması ve verilen bu kararın kesinleşmesi gerekir<sup>207</sup>.

## **c) Sağ Kalan Eş Katılma Alacağına Sahip Olmalıdır**

Edinilmiş mallara katılma rejiminin tasfiyesinde her eş diğerine ait artık değerinin yarısı üzerinde hak sahibi olur (TMK m. 236/D). Sağ kalan eş, edinilmiş

---

<sup>205</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, 84.

<sup>206</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, s.211.

<sup>207</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, s. 211.

mallara katılma rejiminin tasfiyesinde, katılma alacağı olarak adlandırdığımız alacak hakkına sahip olması şartıyla aile konutu üzerinde aynı hak talep edebilir<sup>208</sup>.

Mal rejiminin tasfiyesinde, talep edilebilecek bir katılma alacağının çıkmaması halinde sağ kalan eş, TMK m. 240'da öngörülen hakları kullanamaz<sup>209</sup>. Mal rejiminin tasfiyesinde sağ kalan eş ile ölen eşin artık değerlerinin eşit çıkması halinde TMK m. 239 gereğince bu alacaklar takas edilir. Takas sonucunda, eşlerin birbirlerinden talep edebilecekleri bir katılma alacağı kalmayacağından bu halde de sağ kalan eş TMK m. 240'daki haklardan yararlanamaz<sup>210</sup>. Katılma alacağı devredilebilir nitelikte olduğundan, sağ kalan eşin bu alacağını devretmesi halinde de aile konutu üzerinde aynı hak talep etme imkanı yoktur<sup>211</sup>.

Sağ kalan eşin katılma alacağının, talep edilen aynı hakkın bedelini karşılamaması halinde, sağ kalan eş bedel eklemek suretiyle bu hakkını kullanabilir<sup>212</sup>. Sağ kalan eşe aile konutu tanınan aynı hakkın değeri, piyasa değeridir. Kanun koyucu, edinilmiş mallara katılma rejiminde, mal rejiminin sona erdiği sırada mevcut olan edinilmiş malların, tasfiye anındaki değerleriyle hesaba katılacağını (TMK m. 235/1), bu değerlerin hesabında ise malların sürüm değerinin esas alınacağını öngörmüştür (TMK m. 232). Bu yüzden, aile konutunun üzerinde kurulacak aynı hakların değerlerinin belirlenmesinde tasfiye anındaki piyasa değerinin esas alınması gerekir<sup>213</sup>.

---

<sup>208</sup> **ÖZTAN**, s. 303.

<sup>209</sup> **KILIÇOĞLU**, Yenilikler, s.85.

<sup>210</sup> **ZEYTİN**, s.235.

<sup>211</sup> **DOĞAN**, Tasfiye, s. 657.

<sup>212</sup> **ZEYTİN**, s.235. **DOĞAN**, katılma alacağının miktarıyla ilgili bir sınırlama yapılmaksızın bu alacağın çok düşük çıktığı durumlarda sağ kalan eşe aynı hak talep etme imkanının tanınmasının hakkaniyete uygun olmadığını belirtmekte olup, bu hallerde katılma alacağı ile aile konutunun değeri arasında bir karşılaştırma yaparak, tahsise karar verme hususunda hakime takdir hakkı tanınması gerektiğini ileri sürmektedir. Bkz., **DOĞAN**, Tasfiye, s. 657.

<sup>213</sup> **DOĞAN**, Tasfiye, s. 657.

#### **d) Sağ Kalan Eş Aile Konutu Üzerinde Aynı Hak Talep**

##### **Etmelidir**

Sağ kalan eş lehine aile konutu üzerinde aynı hak kurulabilmesi için sağ kalan eşin aynı hak kurulmasını talep etmiş olması gerekmektedir. Bu hak, şahsa bağlı bir haktır, devredilemez ve miras yoluyla intikal etmez<sup>214</sup>.

Aile konutu üzerinde aynı hak talep edilebilmesi sağ kalan eşin arzusuna bağlıdır. Mirasçılar, sağ kalan eşi bu hakkı kullanması için zorlayamazlar. Sağ kalan eşin aynı hak talebinde bulunabilmesi herhangi bir şekil şartına bağlanmamıştır<sup>215</sup>.

Sağ kalan eş, lehine aynı hak kurulmasını talep etmemiş olsa da TMK m. 239/I gereğince mirasçılar, katılma alacağını nakden ödeyebilecekleri gibi aile konutu üzerinde sağ kalan eşe mülkiyet hakkı tanımak suretiyle, aynen de ödeyebilirler<sup>216</sup>.

#### **e) Aile Konutunun Mülkiyeti Ölen Eşe Ait Olmalıdır**

Sağ kalan eşin aile konutu üzerinde aynı hak talep edebilmesi için aile konutunun mülkiyetinin ölen eşe ait olması gerekir. Aile konutunun ölen eşin edinilmiş veya kişisel malları arasında yer almasının önemi yoktur<sup>217</sup>.

Ölen eş, aile konutu üzerinde tek başına mülkiyet hakkı sahibi olabileceği gibi, üçüncü kişi veya kişilerle birlikte elbirliği mülkiyetine veya paylı mülkiyete de sahip olabilir. Ölen eş, aile konutu üzerinde üçüncü kişilerle birlikte elbirliği mülkiyetine sahipse sağ kalan eş bu konut üzerinde aynı hak talep edemez<sup>218</sup>. Buna karşın, ölen eşin aile konutu üzerinde üçüncü kişilerle birlikte paylı mülkiyete sahip olması halinde, sağ kalan eş aile konutu üzerinde aynı hak talep edebilir<sup>219</sup>.

---

<sup>214</sup> ZEYTİN, s.232.

<sup>215</sup> ÖZTAN, s. 303

<sup>216</sup> DOĞAN, Tasfiye, s. 659.

<sup>217</sup> DOĞAN, Tasfiye, s. 659.

<sup>218</sup> DOĞAN, Tasfiye, s. 660.

<sup>219</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, 85.

Sağ kalan eş, ölen eşin mülkiyetinde olan herhangi bir konut üzerinde değil, birlikte yaşadıkları konut üzerinde, yani aile konutu üzerinde aynı hak talep edebilir<sup>220</sup>.

#### **f) Sağ Kalan Eşin Amacı Eski Yaşantısını Devam Ettirmek**

##### **Olmalıdır**

Türk Medeni Kanununun 240. maddesiyle kanun koyucu, sağ kalan eşin o ana kadarki yaşantısını devam ettirebilmesini amaçlamıştır. Bu yüzden, sağ kalan eşin, aile konutu ve ev eşyası üzerinde aynı hak talebinde, bizzat kullanma ihtiyacı gözü önünde tutulmalıdır. Sağ kalan eş, yaşantısını bu konutta sürdürmeyecekse, eşin konuta ilişkin aynı hak talebi reddedilmelidir<sup>221</sup>.

#### **2- Talep Edilebilecek Aynı Haklar**

Türk Medeni Kanununun 240. maddesiyle kanun koyucu, sağ kalan eşin aile konutu üzerinde intifa veya oturma hakkı talep edebilmesine öncelik vermiştir. Sağ kalan eş haklı sebeplerin varlığı halinde aile konutu üzerinde mülkiyet hakkı tanınmasını talep edebilir.

Sağ kalan eş aile konutu üzerinde öncelikle intifa veya oturma hakkı tanınmasını talep edebilir (TMK m. 240/I). İntifa hakkı, başkasına ait bir eşya, hak veya mal varlığı üzerinde belirli bir kişiye tam yararlanma imkanı sağlayan bir irtifak hakkıdır<sup>222</sup>.

Aile konutu üzerinde sağ kalan eşe intifa hakkı tanınmışsa, aile konutunun çıplak mülkiyeti mirasçılara, yararlanma hakkı ise sağ kalan eşe ait olur<sup>223</sup>. İntifa hakkı kişisel bir irtifak hakkı olduğu için sağ kalan eş bu hakkını devredemez, sağ kalan eşin ölümü halinde bu hak mirasçılarına intikal etmez (TMK m. 797/I).

---

<sup>220</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, 84.

<sup>221</sup> BAŞPINAR, Yenilikler, 94.

<sup>222</sup> OĞUZMAN/SELİÇİ /OKTAY-ÖZDEMİR, s. 627

<sup>223</sup> DOĞAN, Tasfiye, s. 662.

Oturma (sükna) hakkı, belirli bir kişiye oturmaya elverişli bir konutta, konutun tamamından veya bir kısmından yararlanma, orada oturma yetkisi veren bir irtifak hakkıdır (MK.m.823/I). Oturma hakkı da kişisel bir irtifak hakkıdır; bu hak da devredilemez ve miras yoluyla intikal etmez (TMK m. 823//II).

Sağ kalan eşe katılma alacağına mahsuben aile konutu üzerinde intifa hakkı veya oturma hakkı tanınması oldukça yerinde bir düzenlemedir. Aile konutu üzerinde bu haklardan birinin kurulması suretiyle, sağ kalan eşin o ana kadarki yaşantısını sürdürdüğü konutta oturmaya devam edebilmesi, çoğunlukla katılma alacağının tamamından vazgeçmesi gerekmeksizin sağlanmış olur ve sağ kalan eş geriye kalan miktarla diğer ihtiyaçlarını temin edebilir<sup>224</sup>.

Haklı sebeplerin varlığı halinde sağ kalan eş, aile konutu üzerinde intifa veya oturma hakkı yerine mülkiyet hakkının kurulmasını talep edebilir. Bu hak aynı zamanda ölen eşin kanuni mirasçılara da tanınmıştır. Haklı sebeplerin neler olabileceği her somut olaya göre hakim tarafından belirlenir (MK.m.240/III). Sağ kalan eşin katılma alacağının yüksek olması ve ölen eşin mirasçılarıyla intifa veya oturma hakkı sebebiyle ilişkisini sürdürmek istememesi, sağ kalan eşin genç olması sebebiyle, intifa veya oturma hakkının tanınması halinde mirasçıların uzun yıllar çıplak mülkiyet sahibi olarak konuttan yararlanma veya tasarruf etme imkanından yoksun kalacak olmaları haklı sebep olarak nitelendirilebilir<sup>225</sup>.

### ***3- Aynı Hakkın Talep Edilemeyeceği Haller***

TMK m. 240/IV'e göre sağ kalan eş, miras bırakanın bir meslek veya sanat icra ettiği ve alt soyundan birinin aynı meslek ve sanatı icra etmesi için gerekli olan bölümlerde bu hakları kullanamaz.

TMK m. 240/IV'de tarımsal taşınmazlara ilişkin miras hukuku hükümlerinin saklı olduğu belirtilmektedir. TMK m. 659/I'e göre, terekede bulunan, ekonomik bütünlüğe ve yeterli tarımsal varlığa sahip bir tarımsal işletme, işletmeye ehil mirasçılardan birinin istemi halinde bu mirasçıya gelir değeri üzerinden

---

<sup>224</sup> DOĞAN, Tasfiye, s. 663.

<sup>225</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, s.88.

bölünmeksizin özgülenebilir. Ölen eşin mirasçılarında birinin TMK m. 659'a dayanan tahsis talebi, sağ kalan eşin aile konutuna ilişkin aynı hak talebinden önceliklidir. Böyle bir durumda, sağ kalan eşin aile konutuna ilişkin aynı hak talebi dikkate alınmaz<sup>226</sup>.

TMK m. 240 hükmü emredici nitelikte bir hüküm değildir. Bu yüzden, sağ kalan eşin aile konutu üzerindeki talep hakkı, eşlerin önceden aralarında yapacakları mal rejimi sözleşmesiyle kaldırılabilir veya sınırlandırılabilir<sup>227</sup>. Böyle bir sözleşmenin varlığı halinde de, bu hakkın kullanılması mümkün değildir.

#### ***4- Sağ Kalan Eşe Aile Konutu Üzerinde Tanınan Hakkın Hukuki Niteliği***

TMK m. 240 ile edinilmiş mallara katıma rejiminin tasfiyesinde sağ kalan eşe aile konutu üzerinde tanınan hakkın hukuki niteliği tartışmalıdır.

Bu konudaki bir görüşe göre, TMK.m.240 sağ kalan eş lehine ön görülmüş özel bir alım hakkıdır. Alım hakkının kullanılması, sağ kalan eşin ölenin mirasçılara bedel ödemesi, edinilmiş mallara katılma rejiminden doğan alacağından vazgeçmesi, katılma alacağının aile konutunun değerini karşılamaması halinde ise bu kısım için ilave ödemede bulunması suretiyle gerçekleşmektedir<sup>228</sup>.

Bir başka görüşe göre, TMK m. 240 hükmü ile sağ kalan eşe aile konutu üzerinde tanınmış olan hakkın hukuki niteliği değiştirici yenilik doğuran bir haktır. Söz konusu hakkın kullanımında bir satım ilişkisi değil, intifa veya oturma hakkı kurulması sonucu doğar<sup>229</sup>.

Bu konudaki diğer görüşe göre ise, söz konusu hak, sağ kalan eşe aile konutu üzerinde ölen eşin mirasçılara karşı ileri sürebileceği, kendi lehine aynı hak tesisine yönelik devredilemez fakat tarafların anlaşmasıyla ortadan kaldırılabilir, diğer eşin ölümüyle olgunlaşan bir borçlandırıcı kanuni talep hakkıdır<sup>230</sup>.

---

<sup>226</sup> ZEYTİN, s.239.

<sup>227</sup> ÖZTAN, Aile Hukuku, s. 302.

<sup>228</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, 88.

<sup>229</sup> DOĞAN, Tasfiye, 669

<sup>230</sup> GÜMÜŞ, s.190.

Sağ kalan eşin TMK m. 240 gereğince aile konutu üzerindeki hakkını kullanabilmesi mirasçılık sıfatıyla ilgili değildir. Sağ kalan eş, mirasçılık sıfatına sahip olmasa da, edinilmiş mallara katılma rejiminin ölüm sebebiyle sona ermesi halinde, katılma alacağına mahsuben kendisine aile konutu üzerinde aynı hak tanınmasını talep edebilir<sup>231</sup>.

## **B) PAYLAŞMALI MAL AYRILIĞI REJİMİ**

Paylaşmalı mal ayrılığı rejimi seçimlik mal rejimlerindedir. Bu mal rejimi esas itibarıyla mal ayrılığına dayanmaktadır. TMK m. 244 gereğince, eşlerden her biri kanuni sınırlar içinde kendi mal varlığını yönetme, ondan yararlanma ve mal varlığı üzerinde tasarruf etme imkanına sahiptir. TMK m. 250/I gereğince, eşlerden biri tarafından paylaşmalı mal ayrılığı rejiminin kurulmasından sonra edinilmiş olup ailenin ortak kullanım ve yararlanmasına özgülenmiş mallar ile ailenin ekonomik geleceğini güvence altına almaya yönelik yatırımlar veya bunların yerine geçen değerler, mal rejiminin sona ermesi halinde eşler arasında eşit olarak paylaşılır<sup>232</sup>.

TMK m. 253/I gereğince eşler, paylaşmaya tabi olan malları ayın olarak paylaşırlar. Paylaşmaya tabi malların başında ise aile konutu gelmektedir. Kanun koyucu, paylaşmalı mal ayrılığı rejiminde yasal mal rejiminden farklı olarak, evliliğin sadece ölümle sona ermesi halinde değil, boşanma veya iptal kararıyla sona ermesi halinde de aile konutuna ilişkin hükümler getirmiştir<sup>233</sup>.

### ***1- Evliliğin İptal veya Boşanma Kararıyla Sona Ermesinde***

TMK m. 254/I'e göre evliliğin iptal veya boşanma kararıyla sona ermesi halinde, ailenin ortak kullanımına özgülenmiş ve eşler arasında eşit olarak paylaşma konusu olan konutta kalmaya kimin devam edeceği hususunda eşler anlaşabilirler. Konutta kalma hakkını elde eden eş bu hakkın tapu kütüğüne şerh edilmesini

---

<sup>231</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, s.88.

<sup>232</sup> ÖZTAN, s. 314.

<sup>233</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, s.89.

isteyebilir. TMK m. 254/I ile evliliğin iptal veya boşanma ile sona ermesine rağmen aile konutunda mülkiyet hakkı sahibi olmayan eşe kullanım hakkı tanınmaktadır<sup>234</sup>.

Eşlerin anlaşamamaları halinde, hakkaniyet gerektiriyorsa hakim, aile konutunda kalma hakkının hangi eşe tanınacağına karar verebilir. Hakim, bu konuda karar verirken, olayın özelliklerini, eşlerin ekonomik ve sosyal durumlarını ve varsa çocukların menfaatlerini göz önünde bulundurur. Hakim, bu kararında, konutta kalma ve kullanma süresini de belirleyerek şerh için tapu memurluğuna bildirir (TMK.m.254/II).

TMK m. 254/III'e göre konutta kalmaya devam etme hakkı, belirlenen sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Ancak, süre sona ermeden de bu haktan faydalanan eşin durumunda bir değişiklik olması halinde, örneğin yeni bir evlilik yapması veya çok uzun bir süre için yurt dışına gidecek olması halinde, mülkiyet hakkı kendisine ait olan eş hakimden kararın yeniden gözden geçirilmesini isteyebilir<sup>235</sup>.

TMK m. 254/IV'e göre, eşler konutta kira sözleşmesi ile oturuyorlarsa hakim, gerektiğinde konutta kiracı sıfatını taşımayan eşin kalmasına karar verebilir. Bu durumda hakim, kiralayanın sözleşmeden doğan haklarını güvence altına almak için gerekli düzenlemelerin yapılmasına iptal veya boşanma kararıyla birlikte re'sen karar verir. TMK m. 254/IV ile, hakime iptal veya boşanma kararıyla birlikte re'sen, kiralayanın sözleşmeden doğan haklarını güvence altına alabilme yetkisi tanınmıştır. Bu yüzden, hakim, ortaya çıkan durumu kiralayana bildirerek, konutta kalmasına karar verilen eşe kira bedelini ev sahibine ödemesini ve gerekiyorsa teminat vermesini emreder<sup>236</sup>.

Türk Medeni Kanunu'nun 254. maddesinin gerekçesinde de hakimin kiracı sıfatını taşımayan eşe konutta kullanım hakkını verebileceği ve kira sözleşmesini bu yönde değiştirebileceği açıkça belirtilmiştir. Bu yüzden, hakimin kararıyla kira

---

<sup>234</sup> **KILIÇOĞLU**, Yenilikler, s.89.

<sup>235</sup> **AKINTÜRK**, s. 177.

<sup>236</sup> **DOĞAN**, Tasfiye, s. 677.

sözleşmesinin taraflarında değişiklik söz konusu olduğunda, önceden kiracı sıfatını taşıyan eş açısından kira sözleşmesi sona erer ve kiracı sıfatını diğer eş kazanır<sup>237</sup>.

## **2- Evliliğin Ölümle Sona Ermesi Halinde**

TMK m. 255/I'e göre, eşlerden birinin ölümü halinde, paylaşma konusu olan mallar arasında eşlerin birlikte yaşadıkları konut varsa, sağ kalan eş konut üzerinde kendisine miras veya paylaşmadan doğan hakkına mahsup edilmek ve yetmezse bir bedel eklemek suretiyle mülkiyet hakkı tanınmasını talep edebilir. Ancak, haklı sebeplerin varlığı halinde sağ kalan eşin veya ölenin diğer yasal mirasçılardan birinin istemi üzerine, mülkiyet hakkı yerine intifa veya oturma hakkı tanınabilir (MK.m.255/II)<sup>238</sup>.

Tarımsal taşınmazlara ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla, sağ kalan eş, miras bırakanın bir meslek veya sanat icra ettiği ve altsoyundan birinin aynı meslek veya sanatı icra etmesi için gerekli olan bölümlerde bu hakkını kullanamaz (TMK.m.255/III)<sup>239</sup>.

## **C) MAL ORTAKLIĞI REJİMİ**

Mal ortaklığı rejimi seçimli mal rejimlerindedir. Eşler ortaklık mallarına elbirliği ile maliktirler. Evlilik birliği devam ettiği sürece, hiçbir eş ortaklık malları üzerine tek başına tasarrufta bulunma hakkına sahip değildir<sup>240</sup>.

TMK m. 279 ile, mal ortaklığı rejiminin eşlerden birinin ölümüyle sona ermesi halinde sağ kalan eşe, mal rejiminin ölüm dışındaki bir sebeple sona ermesi halinde ise eşlerden her birine aile konutu üzerinde aynı hak talep etme imkanı getirilmiştir.

---

<sup>237</sup> DOĞAN, Tasfiye, s. 677.

<sup>238</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, s.90.

<sup>239</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, s.90.

<sup>240</sup> ÖZTAN, s.305.

### ***1- Ölümle Sona Ermesi Halinde***

TMK m. 279/I'e göre, mal ortaklığı rejiminin eşlerden birinin ölümü sebebiyle sona ermesi halinde sağ kalan eş, aile konutunun ortaklık mallarına dahil olması şartıyla, payına mahsuben mülkiyetinin kendisine verilmesini talep edebilir. Sağ kalan eşin kendisine tanınan bu hakkı kullanabilmesi için, aile konutu ortaklık malları arasında bulunmalı ve sağ kalan eşin mal ortaklığı rejiminin tasfiyesinde payı olmalıdır<sup>241</sup>.

Mal ortaklığı rejiminde de, haklı sebeplerin varlığı halinde, sağ kalan eş veya ölenin diğer kanuni mirasçılarının talebiyle aile konutu üzerinde intifa veya oturma hakkı tanınabilir (TMK.m.279/II).

### ***2- Ölüm Dışında Bir Sebep ile Sona Ermesi Halinde***

TMK m. 271'de mal ortaklığı rejimini sona erdiren haller sayılmıştır. Mal ortaklığı rejimi, ölümle, eşlerin diğer bir mal rejimini kabul etmesiyle, eşlerden biri hakkında iflas davası açılmasıyla, mahkemece evliliğin iptaline veya boşanmaya veya mal ayrılığına geçilmesine karar verilmesiyle sona erer.

Mal ortaklığı rejiminin ölüm dışındaki bir sebeple sona ermesi halinde eşlerden her biri üstün yararının varlığını ispatlayarak aile konutu üzerinde aynı hak talep edebilir (MK.m.279/III)<sup>242</sup>.

## **III- MİRAS HUKUKUNDA YER ALAN DÜZENLEMELER**

### **A) GENEL OLARAK**

Türk Medeni Kanununun 652. maddesinde mirasın paylaşımı sırasında da sağ kalan eşe aile konutu üzerinde aynı hak talep etme imkanı tanınmıştır. TMK m. 652, eşler arasında hangi mal rejimi geçerli olursa olsun sağ kalan eşe, mirasçı sıfatını taşıması sebebiyle bu hakkı tanımaktadır<sup>243</sup>.

---

<sup>241</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, s.91.

<sup>242</sup> DOĞAN, Tasfiye, s. 685.

<sup>243</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, s.92.

Eşler arasında geçerli olan mal rejiminin tasfiyesinde sağ kalan eş lehine bir hak doğmamış olabilir. Örneğin, paylaşmalı mal ayrılığı rejiminde paylaştırmadan bir hak, edinilmiş mallara katılma rejiminde katıma alacağı doğmamışsa mal rejimi hükümleri gereğince aile konutu üzerinde bir hak talep edilemez<sup>244</sup>.

Benzer şekilde, mal ortaklığı rejiminde ortak konut ölen kişinin kişisel malıysa veya eşler arasında mal ayrılığı rejimi geçerliyse, bu hallerde de sağ kalan eş, aile konutu üzerinde aynı hak talebinde bulunamaz. Tüm bu hallerde, sağ kalan eş, TMK.m.652'e dayanarak, mirasçılık sıfatı nedeniyle aile konutu üzerinde aynı hak talep edebilir<sup>245</sup>.

## **B) ŞARTLARI**

### ***1- Evlilik Ölüm Sebebiyle Sona Ermelidir***

Türk Medeni Kanununun 652. maddesi hükmünden yararlanabilmek için, her şeyden önce, evliliğin aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin ölümü veya ölümle aynı sonucu doğuran gaiplik kararı veya ölüm tehlikesi içinde kaybolma karinesiyle son bulması gerekir<sup>246</sup>.

---

<sup>244</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, s.92.

<sup>245</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, s.92.

<sup>246</sup> 2.HD., 30.10.2006, E. 2006/6814, K. 2006/14469, "Davacı ölen kocasından kalan evin kendisine özgülenmesini istemiştir. Ölen kocadan kalan evin aile konutu olması nedeniyle sağ eşe tahsis edilmesine yönelik istemlerde Sulh Hukuk Mahkemesi görevlidir. Taraflar arasındaki davanın yapılan muhakemesi sonunda mahalli mahkemece verilen ve yukarıda tarih numarası gösterilen hüküm temyiz edilmekle evrak okunup gereği görüşülüp düşünüldü: Taraflar arasında taşınmazın aile konutu olduğu konusunda ihtilaf bulunmamaktadır. Davacı ölen kocasından kalan evin kendisine özgülenmesini istemiştir. (TMK, md.652) Bu tür işlerde görev Türk Medeni Kanununun 658 maddesi gereğince Sulh Hukuk Mahkemesine aittir. Görev kamu düzenine ilişkindir. Mahkemece yargılamanın her aşamasında kendiliğinden dikkate alınması da zorunludur. Bu açıklamalar karşısında mahkemece görevsizlik kararı verilmesi gerekirken işin esasının incelenmesi doğru olmamıştır." 2.HD., 16.11.2006, E. 2006/14602, K. 2006/15767, "...Davacı eşi Kadir'in 8.10.2004 tarihinde vefat ettiğini 21.12.1999 tarihinden beri birlikte oturdukları Alpaslan Mahallesi, Mustafa Şimşek Caddesi, Birdal Apartmanı B. Blok Kat: 1/2 Melekgazi/Kayseri adresinde bulunan ve tapuda Melekgazi İlçesi Alpaslan Mahallesi 4 parsel sayıda kayıtlı 50/300 arsa paylı B. Blok 2. nolu bağımsız bölümün 1/2 sinin ölen eşi Kadir adına kayıtlı olduğunu, anılan konutun aile konutu olduğunun tesbiti ile Türk Medeni Kanununun 652. maddesi gereğince miras payı ve tapudaki hisseleri göz önüne alınarak özgülenecek hisse toplamının tapusunun iptali ile adına tescilini talep etmiştir. Olayları açıklamak taraflara hukuki nitelendirme hakime aittir. ( HUMK. Md. 76 ) Davacı somut olayda ½'sinin kendisinin malik olduğu 1/2 sinin ise ölen eşi Kadir'e ait olan konutun aile konutu

Evliliğin boşanma veya iptal hükmü nedeniyle sona ermesi halinde, eşler birbirlerine karşı mirasçı sıfatına sahip olamayacağından MK.m.652 hükmünden yararlanamazlar.

Boşanma davası esnasında davacı eşin ölmesi halinde, davacı eşin mirasçıları TMK m. 181/II uyarınca boşanma davasına devam edebilirler. Dava sonunda, sağ kalan eşin kusurunun ispatlanması halinde mirasçılık sıfatı da sona erer. Bu halde, sağ kalan eş TMK m. 652'ye dayanarak aile konutu üzerinde aynı hak talep edemez<sup>247</sup>.

Evliliğin iptalinde, iptale hükmedilmeden veya iptal kararı kesinleşmeden önce eşlerden birinin ölmesi halinde TMK m. 159 uyarınca, mirasçılar açılmış olan evliliğin iptali davasını sürdürebilirler. Dava sonunda, sağ kalan eşin, evlenme sırasında iyiniyetli olmadığına anlaşılması halinde sağ kalan eşin mirasçılık sıfatı sona erer. Bu halde de sağ kalan eş, aile konutu üzerinde aynı hak talep edemez<sup>248</sup>.

## ***2- Tereke Malları Arasında Aile Konutu Bulunmalıdır***

TMK m. 652 ile sağ kalan eşe tanınan hak aile konutuna ilişkindir. Kanun koyucu bu hükümlerle sağ kalan eşin eski yaşantısını devam ettirebilmesini amaçlamıştır. Tereke malları arasında, eşlerin birlikte yaşadıkları bir konut olmaması halinde sağ kalan eş bu hakkını kullanamaz<sup>249</sup>.

---

olduğunun tespiti ile konutun kendi adına özgülenmesini talep etmiştir. Talep konusu konutun aile konutu olup olmadığının tespiti 4787 Sayılı Yasanın 5133 Sayılı Yasa ile değişik 4/1. maddesi gereğince 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunun üçüncü kısmı hariç ikinci kitabından kaynaklanmakta olup görev Aile Mahkemesininidir. ( TMK. md. 218, 219, 220, 222 )Ayrıca davacı ölen kocasından kalan 1/2 payın kendisine özgülenmesini de istemiştir. ( TMK. md. 652 ) Özgüleme işinde görev Sulh Hukuk Mahkemesine aittir. ( TMK. md. 658 ) Görev kamu düzenine ilişkindir. Mahkemece yargılamanın her aşamasında kendiliğinden dikkate alınması da zorunludur. Bu açıklamalar karşısında mahkemece yapılacak iş; konutun aile konutu olup olmadığının aile mahkemesince belirlenmesi, özgüleme istemi hakkında görev Sulh Hukuk Mahkemesine ait olduğundan görevsizlik kararı verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiştir.” [www.turkhukuk sitesi.com.tr](http://www.turkhukuk sitesi.com.tr)

<sup>247</sup> İMRE, Zahit/ERMAN, Hasan, Miras Hukuku, İstanbul 2003, s. 47.

<sup>248</sup> ANTALYA, Gökhan, Miras Hukuku, İstanbul 2003, s. 72.

<sup>249</sup> KILIÇOĞLU, Yenilikler, s.93.

### ***3- Sağ Kalan Eş Miras Hakkına Sahip Olmalıdır***

TMK m. 652 sağ kalan eşe mirasçılık sıfatına dayanan bir hak sağlamaktadır. Bu yüzden, sağ kalan eş mirastan feragat etmişse (TMK m. 528), miras bırakan tarafından mirastan çıkarılmışsa (TMK m. 510), mirastan yoksun bulunuyorsa (TMK m. 578) veya mirası reddetmişse (TMK m. 605), mirasçı sıfatıyla aile konutu üzerinde hak talep edemez<sup>250</sup>.

### ***4- Sağ Kalan Eş Aile Konutu Üzerinde Aynı Hak Talep***

#### ***Etmelidir***

TMK m. 652 uyarınca sağ kalan eş aile konutu üzerinde aynı hak talep edebilir. Sağ kalan eş bu hakkını kullandığı takdirde, aile konutu kendisine özgülenecektir<sup>251</sup>. Sağ kalan eş böyle bir talepte bulunmadıkça hakim, aile konutunun sağ kalan eşe tahsisine re'sen karar veremez.

### **C) TALEP EDİLEBİLECEK AYNI HAKLAR**

TMK m. 652/I hükmü ile sağ kalan eşe, aile konutu üzerinde öncelikli olarak mülkiyet hakkı tanınmıştır. Bununla birlikte, haklı sebeplerin varlığı halinde sağ kalan eşin veya mirasçıların talebiyle mülkiyet hakkı yerine intifa veya oturma hakkının tanınmasına karar verilebilir (TMK.m.652/II)<sup>252</sup>.

Haklı sebeplerin varlığı hakim tarafından takdir edilir. Sağ kalan eş çok yaşlı ise, terekede aile konutundan başka bir mal bulunmuyorsa veya sağ kalan eşin miras hissesi konutun mülkiyetini karşılamıyorsa haklı sebebin varlığı kabul edilebilir<sup>253</sup>.

Miras bırakanın bir meslek veya sanat icra ettiği ve alt soyundan birinin aynı meslek ve sanatı icra etmesi için gerekli bölümlerde sağ kalan eş aynı hak talep

---

<sup>250</sup> DOĞAN, Tasfiye, s. 688.

<sup>251</sup> KILIÇOĞLU, s.94.

<sup>252</sup> BAŞPINAR, Yenilikler, 94.

<sup>253</sup> DOĞAN, Tasfiye, s. 692.

edemez. Tarımsal taşınmazlara ilişkin miras hukuku hükümleri saklıdır (MK.m.652/III).

#### **D) SAĞ KALAN EŞE AİLE KONUTU ÜZERİNDE TANINAN HAKKIN HUKUKİ NİTELİĞİ**

Türk Medeni Kanununun 652 maddesinde sağ kalan eş lehine düzenlenen aile konutunu üzerinde kendisine aynı hak tanınmasını talep etme hakkının hukuki niteliği konusunda bir açıklık bulunmamaktadır.

Bu konuda bizim de katıldığımız bir görüşe göre, söz konusu hüküm, eşler arasındaki mal rejimi ne olursa olsun, ölüm halinde sağ kalan eşin mirasçılık sıfatına dayalı yenilik doğurucu bir yasal aynı talep hakkı tanımaktadır<sup>254</sup>. Bu hakkın kullanılması ile sağ kalan eş ile mirasçılar arasında aile konutu üzerinde aynı hak ilişkisi kurulur. Mirasçılar sağ kalan eş lehine aile konutunun devrini gerektiren işlemi gerçekleştirmezlerse, sağ kalan eş mahkemeye başvurmak suretiyle bunun ifasını talep edebilir<sup>255</sup>.

Diğer bir görüşe göre ise, MK.m.652 hükmü, özel bir paylaşma kuralı olup, diğer mirasçılar kabul ettiği ve paylaşmaya uygun düştüğü ölçüde uygulanabilecek bir hükümdür. Dolayısıyla, bu hükümle, mirasın paylaşımında sağ kalan eşe seçim hakkı veren, kanun'dan doğan değiştirici yenilik doğuran bir hak tanınmış olmaktadır. Sağ kalan eş, miras payının dilerse aile konutu üzerinde mülkiyet hakkı kurularak, dilerse diğer tereke değerlerinden verilerek karşılanmasını isteyebilecektir. Böylece sağ kalan eş, seçimlik hakkını kullanarak miras payını belirleyebilecektir<sup>256</sup>.

Bu konudaki ikinci görüş, MK.m.652 hükmünün uygulanmasını diğer mirasçıların kabul etmesi şartına bağladığı için yerinde değildir. Zira, hükmün uygulanması diğer mirasçıların uygun görmesine değil, eşin tek taraflı talebine bağlanmıştır.

---

<sup>254</sup> KILIÇOĞLU, s.94; BAŞPINAR, Yenilikler, 95.

<sup>255</sup> KILIÇOĞLU, s.94.

<sup>256</sup> DOĞAN, Tasfiye, s. 694.

TMK.m.652 hükmü ile sağ kalan eş lehine tanınan hak, kişiye sıkı sıkıya bağlı bir hak olup, sadece sağ kalan eş tarafından kullanılabilir. Bu yüzden, miras açıldıktan sonra fakat paylaşma yapılmadan önce sağ kalan eş de ölürse bu hak onun mirasçılara geçmez<sup>257</sup>.

Medeni Kanun'da bu hakkın hangi süre içerisinde kullanılacağı öngörölmüş değildir. Bununla birlikte söz konusu hak, mirasın paylaşımına ilişkin bir hak olduğundan en geç mirasın paylaşılması sırasında kullanılmalıdır<sup>258</sup>.

---

<sup>257</sup> UÇAR, s.29.

<sup>258</sup> UÇAR, s.29.

## SONUÇ

Aile, zamana, yere ve toplumdan topluma göre değişkenlik gösteren, toplumun temelini teşkil eden sosyal bir müessesedir. Ülkelerin gelişmeleri, bu kurumun her açıdan sağlıklı bir şekilde işleyip, gelişmesine bağlıdır. Sağlıklı aile esasına dayanmayan her topluluk zamanla yok olmaya mahkumdur. Bu sebeple, aile müessesesi, bir devletin temelini teşkil eden kutsal bir müessese olup, kadın ve erkek olmak üzere iki ayrı karşıt cinsin, sürekli bir birliktelik oluşturarak yasal yollarla birbirleriyle evlenmelerinden oluşur.

Aile kurumunun sağlıklı bir şekilde işleyebilmesi için bu kurum içerisinde yer alan bireylerin, kişisel hak ve yükümlülükleri ile ailenin ortak menfaatlerin kanunlarla etkin bir şekilde korunması gerekir. Her devlet, kendi geleceği için, karşılıklı sevgi, saygı ve fedakarlık esaslarına göre yürütülmesi gereken bu kurumu, sosyal devlet ilkesinin bir gereği korunup, geliştirilmesini sağlayıcı tedbirler almak zorundadır.

Bu doğrultuda, Türk kanun koyucusu, yeni 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nu, 22.11.2001 tarihinde kabul edip, 1 Ocak 2002 tarihinde de yürürlüğe koymuştur. Bu kanunda, ailede kadın erkek eşitliğinin sağlanmasına yönelik olmak üzere özellikle evliliğin genel hükümleri alanında köklü reformlar yapılmıştır. Yapılan reformlardan en önemlilerinden birisi de daha önce hukuk düzenlememizde bulunmayan aileyi koruyucu nitelikteki "Aile Konutu" müessesidir.

Kanun koyucu, aile konutu bakımından dar manadaki aileyi, yani sadece eşleri ve varsa çocukları dikkate aldığından, bir konutun aile konutu olarak kabul edilip korunabilmesi için eşlerden birinin üzerinde hak sahibi olduğu bir konutu aileye özgülemesi ve ortak yaşamı devam ettirmek üzere bu konutta fiilen eşi ve çocuklarıyla birlikte yaşamaları gerekir.

Evlilik birliği içerisinde eşler ve çocuklar için son derecede önem taşıyan aile konutunun belirlenmesinde eşlerin subjektif iradeleri tek başına yeterli olmamalıdır. Aile konutunun belirlenmesi, üçüncü kişilerin de hukuki durumlarını etkileyebilecek bir husus olduğundan, bir konutun aile konutu olarak belirlenmesinde, konutun gerçekten aile konutu özelliklerini taşıması yanında, eşlerin söz konusu iradelerinin

üçüncü kişiler tarafından bilinebilir olması (fiili kullanım) unsurunun da gerçekleşmesi gerekir.

Aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin mülkiyet hakkının, üçüncü kişilerle miras şirketi ilişkisinden ya da paylı bir mülkiyet ilişkisinden doğması mümkündür. Miras şirketinde, kullanım hakkı kendisine bırakılan ve konutu aile konutu olarak özgüleyen eş, diğer maliklerin onayıyla, bu konut üzerinde ailesinin oturma hakkı ile bağdaşmayan hatta konutunun kaybı neticesini doğuran bir takım hukuki işlemlere girişebilir. Böyle bir durumda, konuta elbirliği ile malik bulunan diğer maliklerin çıkarları ile aile konutunda yaşayan diğer eş ve çocukların çıkarları birbirleriyle çatışabilir. El birliği ile malik olunan konut, diğer maliklerin ortak rızaları ile aile konutu olarak tahsis edildiğinden, yine maliklerin ortak rızaları olmadıkça mirasçı eş, konut üzerinde bir başka tasarrufta bulunamayacaktır. Buna karşılık, diğer maliklerin tümünün rızasının olduğu bir durumda, ortak malik olunan konuta ilişkin olarak diğer maliklerin, miras şirketinin ortak menfaatine olacak ve mirasçı eş tarafından gerçekleştirilecek bir tasarruf işlemi, aile konutunda yaşayan diğer eşin rızasına tabi kılınmaz. Böyle bir durumda, eşin çıkarı yerine diğer maliklerin tümünün ortak çıkarlarına üstünlük tanınmalı ve konut mirasçı eşin işlemleri karşısında Medeni Kanun'un 194. maddesi korumasından yararlanamamalıdır.

Medeni Kanun'un 194. maddesinin 1. fıkrasında yer alan “eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki haklarla sınırlayamaz” ibaresi ile kanun koyucu, eşlerin tek başına yapamayacakları tasarrufi ve borçlandırıcı işlemleri saymıştır.

Aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin yasal haklarını geçerli bir şekilde kullanabilmesi için 194. maddede sayılan işlemlerde eşinin rızasını almak zorundadır. Bu konuda, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin “fiil ehliyetinin sınırlandırıldığı” görüşü kabul edilmeli, diğer eşin rızası alınmadan yapılan işlemler geçersiz sayılmalıdır. Zira, aile konutu üzerinde hak sahibi olan eşin, diğer eşin rızasını almadan üçüncü bir kişiyle, aile konutuna ilişkin olarak 194. madde de sayılan türde bir hukuki bir ilişkiye girmesi durumunda, üçüncü kişinin menfaatleri ile aile bireylerinin menfaatleri birbiriyle çatışır. Bu durumda, evlilik birliği

içersinde, eş ve çocukların barınma hakkının, üçüncü kişilere karşı korunmasını amaçlayan aile konutunun ihdas edilişindeki özel amaç, dikkate alınmak zorundadır.

Her ne kadar kanun koyucu, eşlere konut üzerinde tapuya şerh koydurabilme yetkisini tanımış olsa dahi, çeşitli sebepler nedeniyle bu şerhin, koyulmamış veya koydurulmamış olması mümkündür. Bu esnada da konut, rıza alınmaksızın, kötüniyetli eş tarafından üçüncü kişilere devredilmiş olabilir. Böyle bir durumda, Kanun'un amacı göz önünde tutulmalı, eş ve çocukların menfaatleri, üçüncü şahsın menfaatlerine tercih edilmek suretiyle üçüncü şahsın bu husustaki iyiniyet iddiaları dinlenmemelidir. Zira, MK.m.194 de ki temel amaç, aile konutunun korunması olup, işlem hayatının korunması değildir.

Türk Medeni Kanunu, aile bireylerini korumak amacıyla evliliğin ölümle sona ermesinde de aile konutuyla ilgili özel düzenleme getirmiştir. Evliliğin ölümle sona ermesi halinde sağ kalan eşe, o ana kadarki yaşantısını devam ettirebilmesi amacıyla mal rejiminden doğan hakkına veya miras payına mahsuben aile konutu üzerinde aynî hak talep edebilme imkanı getirilmiştir. Bu hak, bir kanuni alım hakkıdır. Zira, hak sahibi eşin iradesini açıklamasıyla birlikte ölen eşin kanunî mirasçıları ile arasında bir sözleşme ilişkisi kurulur. Ölen eşin kanunî mirasçıları hak sahibi olan eş lehine ayni hak kurma yükümlülüğü altına girerler. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde, sağ kalan eş dava açmak suretiyle aile konutunun kendisine devrinin sağlanmasını talep edebilir.

Ayrıca, paylaşımlı mal ayrılığı rejiminde, evliliğin iptal veya boşanmayla sona ermesi halinde, konut üzerinde mülkiyet hakkı sahibi olmayan eşe aile konutundan yararlanma hakkı tanınmıştır. Ancak, bu düzenleme evlilik sona ermesine rağmen hak sahibi olmayan eşe karşılıksız bir yararlanma hakkı tanınması sebebiyle, yerinde bir düzenleme değildir.

## **KAYNAKLAR\***

**AKINCI**, Şahin, Medeni Kanun'da Kadın ve Aile, GÜHFD, Haziran-Aralık 2004, C.VIII, 1-2.

**AYAN**, Serkan, Evlilik Birliğinin Korunması, Ankara 2004.

**AKINTÜRK**, Aile Hukuku, 6. Bası, İstanbul 2002.

**AKYOL**, Şener, İsviçre Medeni Kanununun Evlenmenin Genel Hükümlerine Dair Öntasarısı Hükümlerinin Türk Medeni Kanunu Tasarısı İle Karşılaştırılması, Medeni Kanunun Kabul Edilişinin 50. Yılı Sempozyumu, İstanbul 1978, s. 373-398.

**ANTALYA**, Gökhan, Miras Hukuku, İstanbul 2003.

**ARIDEMİR GENÇ**, Arzu, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2002/7 Sayılı, 11.06.2002 Tarihli Genelgesinin Aile Konutu Şerhine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Prof. Dr. Özer SELİÇİ'ye Armağan, Ankara 2006, s.127-148.

**BAŞPINAR**, Veysel, Yeni Türk Medeni Kanunu, Prof. Dr. Turgut Kalpsüz'e Armağan, Ankara 2003, s. 667-689 (Medeni Kanun).

**BAŞPINAR**, Veysel, Türk Medeni Kanunu İle Aile Hukuku Alanında yapılan Değişiklikler ve Bu Konuda Bazı Önerilerimiz, AÜHFD., C.52, S.3, 2003, s.79-102 (Değişiklikler).

**BAŞTÜRK**, Adem, Türk Hukukunda Aile Konutu, Aile Konutuna İlişkin Sınırlamanın Hukuki Niteliği ve Üçüncü Kişilere Etkisi, Legal Hukuk Dergisi, Mayıs 2007, s.1523-1549.

**BÜYÜKTANIR**, Tahir, Medeni Kanun Yasa Tasarısında Kadın Erkek Eşitliği, A.B.D., 1998, S. 1, s.55-63 (Eşitlik).

---

\* Birden ziyade eseri olan yazarların kısaltmaları parantez içerisinde gösterilmiştir.

**BÜYÜKTANIR**, Tahir, Türk Medeni Kanununda Esler Arasında Yasal Mal Rejimi, A.B.D., 2002, S. 1, s.103-130 (Mal Rejimi).

**CANSEL**, Erol, Medeni Kanun'da Kadın Erkek Eşitliği İlkesinin Değerlendirilmesi, Medeni Kanunun Kabulünün 50. Yılı, Ankara 1977, s. 23-24.

**CEYLAN**, Ebru, 4721 Sayılı Türk Medeni Kanununun Mal Rejimleri İle İlgili Getirdiği Düzenlemeler, İBD., 2002, S. 1, s. 68-98.

**ÇABRİ**, Sezer, Aile Konutu Şerhi, Prof. Dr. Ergon A. ÇETİNGİL ve Prof. Dr. Rayegan KENDER'e 50. Birlikte Çalışma Armağanı, 2007, s. 401-414.

**DOĞAN**, Murat, Türk Medeni Kanununun Evliliğin Genel Hükümleri Bakımından Getirdiği Yenilikler, AÜHFD., C.52, S.4, 2003, s.93-130. (Yenilikler)

**DOĞAN**, Murat, Mal Rejiminin Tasfiyesinde ve Mirasın Paylaşımında Aile Konutu, AÜEHFD., 2003, C. 7, S. 3-4, s. 651-696. (Tasfiye)

**DOĞAN**, Murat, Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisi Kısıtlamasının Şerhi, Ankara 2004. (Şerh)

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

**DURAL**, Mustafa/ÖĞÜZ, Tufan/GÜMÜŞ, M. Alper, Türk Özel Hukuk, C.2, Aile Hukuku, İstanbul 2005.

**ERTAŞ**, Şeref, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2002.

**GENÇCAN**, E. Ömer Uğur, Mal Rejimleri Hukuku, Ankara 2007.

**GÜMÜŞ**, Alper, Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, İstanbul 2007.

**GÜRSOY**, Serhan/**BULUT**, Harun, Aile Mahkemeleri Uygulaması, İstanbul 2004.

**HATEMİ** Hüseyin, Aile Hukuku, C.I, Evlilik Hukuku, Ders Kitabı, İstanbul 2005.

**HATEMİ**, Hüseyin/ **SEROZAN**, Rona, Aile Hukuku, İstanbul 1993.

**İMRE**, Zahit/ **ERMAN**, Hasan, Miras Hukuku, İstanbul 2003.

**KAÇAK**, Nazif, Yeni İçtihatlarla, Yeni Türk Medeni Kanunu, Ankara 2004.

**KARAHASAN**, Yeni Türk Medeni Kanunu, Eşya Hukuku, CII, İstanbul 2002.

**KILIÇOĞLU**, M. Ahmet, Türk Medeni Kanununda Diğer Eşin Rızasına Bağlı Hukuksal İşlemler ve Yasal Alım Hakkı, Ankara 2002. (Eşin Rızası)

**KILIÇOĞLU**, M. Ahmet, Medeni Kanunumuzun Aile-Miras-Eşya Hukukuna Getirdiği Yenilikler, 2. Bası, Ankara 2004. (Yenilikler)

**KILIÇOĞLU**, M. Ahmet, Aile Konutu, Diğer Eşin Rızasına Bağlı İşlemler, Mal Rejimine İlişkin Hükümler, Edinilmiş Mallara Katılma Hakkı, Hukuk Merceği Konferans ve Paneller, Ankara 2003, s.559-614. (Konferans)

**KILIÇOĞLU**, M. Ahmet, Çağdaş ve Laik Bir Toplumun Yaratılmasında Medeni Kanunun Rolü, A.B.D., 2000, S. 1, s. 8-17 (Laik Toplum).

**KOÇİSARLIOĞLU**, Cengiz, İsviçre’de Evlilik Birliği Hukukundaki Son Gelişmeler, Prof. Dr. Jale AKİPEK’e Armağan, Konya 1991, s. 431-451. (İsviçre’de Evlilik Birliği Hukuku)

**KOÇİSARLIOĞLU**, Cengiz, Aile Hukukunda Eşlerin Eşitliği, A.Ü.H.F.D., 1988, C. 40, S. 1-4, s. 251-279 (Eşitlik).

**OĞUZMAN**, M. Kemal, Evli Kadınların Kocaları Menfaatlerine Üçüncü Kişilerle Yaptıkları Hukuki Muameleler ve Türk Yargıtayı ile İsviçre Federal Mahkemesinin Bu Konudaki Görüşleri, İBD., 1952, C. 26, S. 5, s. 257-283.

**OĞUZMAN**, Kemal/ **SELİÇİ**, Özer/**OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe, Eşya Hukuku, 10. Bası, İstanbul 2004.

**ÖZDAMAR**, Demet, Türk Medeni Kanunu Hükümleri Karşısında Kadının Hukuki Durumu, Ankara 2002.

**ÖZTAN**, Bilge, Aile Hukuku, 4. Bası, Ankara 2004 (Aile Hukuku).

**ÖZTAN**, Bilge, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Ankara, 2006.  
(Medeni)

**ÖZTAN**, Bilge, Medeni Kanunun Kabulünün 70. Yılında Aile Hukuku, AÜHFD., 1995, C. 44, S. 1-4, s. 79-125. (70. Yıl)

**REİSOĞLU**, Seza, Yeni Medeni Kanunun Bankaları İlgilendiren Başlıca Farklı Düzenlemeleri, BD., 2002, S. 40, s. 67-74.

**SARI**, Suat, Evlilik birliğinde Yasal Mal Rejimi Olarak Edinilmiş Mallara Katılma Rejimi, İstanbul 2007.

**SAYMEN**, Ferit/**ELBİR**, Halid, Türk Medeni Hukuku, C. 3, Aile Hukuku, İstanbul 1960.

**SEROZAN**, Rona, Evlilik Dışı Birlikte Yaşam İlişkisi, İ.B.D., 1983, C. 57, s. 5-17.

**ŞENER**, Yavuz Selim, Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, 2. Baskı, İstanbul 2006.

**ŞIPKA**, Şükran, Aile Konutu ile İlgili İşlemlerde Diğer Eşin Rızası, 2. Baskı, İstanbul 2004.

**UÇAR**, Ayhan, 4721 Sayılı Medeni Kanun ile İhdas Edilen Yeni Bir Müessese, Aile Konutu, Müessesesi, , e-akademi, S.47, Ocak 2006.

**YALMAN**, Süleyman, Evlilik Birliğinin Temsili ve Eşlerin Sorumluluğu, SÜHFD., C.12, S.3-4, Yıl 2004, s.7-30.

**ZEVKLİLER**, Aydın/**ACABEY**, Beşir/**GÖKYAYLA**, Emre, Medeni Hukuk, 5. Bası, Ankara 1997.

**ZEVKLİLER**, Aydın/ **HAVUTÇU**, Ayşe, Yeni Medeni Kanuna Göre, Medeni Hukuk, Ankara 2002.

**ZEYTİN**, Zafer, Edinilmiş Mallara Katılma Rejimi ve Tasfiyesi, Ankara 2005.