

Hukuk Genel Kurulu 2023/159 E. , 2024/38 K.

•

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 2. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2021/2277 E., 2022/117 K.

KARAR : Davanın kabulüne

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 2. Hukuk Dairesinin 06.10.2021 tarihli ve 2021/7312

Esas, 2021/6889 Karar sayılı BOZMA Kararı

Taraflar arasındaki aile konutu üzerindeki ipoteğin kaldırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın reddine karar verilmiştir.

Kararın davacı mirasçısı ... vekili ile davalı ... tarafından istinaf edilmesi üzerine Bölge Adliye Mahkemesince, İlk Derece Mahkemesi kararının harç eksikliği nedeniyle kaldırılmasına ve yeniden hüküm kurulmak üzere mahkemesine iadesine karar verilmiş; İlk Derece Mahkemesince belirtilen eksiklik giderildikten sonra verilen kararın davacı mirasçısı ... vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine Bölge Adliye Mahkemesince yapılan yargılamada İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak, yeniden esas hakkında hüküm kurulmak suretiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararının davalı ... vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 2. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Bölge Adliye Mahkemesi tarafından Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davalı ... vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan gündem ve dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; müvekkili ile davalılardan ...'nin evli olduklarını, eşlerin aile konutu olarak kullandıkları dava konusu (Bursa ili Yıldırım ilçesi Esenevler Mah. 2550 Ada 2 Parsel A/Zemin-3 numaralı bağımsız bölüm) taşınmazın tapuda davalı ... adına kayıtlı olduğunu, davalı kadının 24.07.2017 tarihinde eşinin rızası olmaksızın aile konutu üzerinde ... yararına ipotek tesis ettirdiğini, müvekkilinin rızası ve bilgisi olmadan tesis edilen ipotek işleminin hukuken geçersiz olduğunu ileri sürerek ipoteğin kaldırılmasına karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

1. Davalı ... vekili cevap dilekçesinde; taşınmazın aile konutu olduğunun müvekkili tarafından bilinmediğini, ipotek tesis tarihinde söz konusu taşınmazın kaydında herhangi bir şerhin bulunmadığını, ipoteğin tarafların ortak çocuğu olan ...'nın borcu nedeniyle konulduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur.

2. Davalı ..., usulüne uygun şekilde tebligat yapılmasına rağmen davaya cevap vermemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 17.01.2019 tarihli ve 2017/1160 Esas, 2019/25 Karar sayılı kararı ile; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararlarına göre tapuya güven ilkesine bir istisna getirilmediği, aile konutu üzerinde şerh bulunmayan durumlarda işlem tarafı iyi niyetli üçüncü kişinin kazanımının 4721 sayılı Kanunu'nun 1023 üncü maddesine göre korunması gerektiği, somut olayda ipotek işleminin eşlerle aynı çatı altında oturan ortak çocuğun kullandığı kredi nedeniyle tesis edildiği, böyle olunca diğer eşin tesis edilen ipotekten habersiz olmasının hayatın olağan akışına uymadığı, davacının borçtan kurtulma amacıyla eldeki davayı açtığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF**A. İstinaf Yoluna Başvuranlar**

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı mirasçısı ... vekili tarafından

istinaf başvurusunda bulunulmuştur.

B. Gerekçe ve Sonuç

1. Bölge Adliye Mahkemesinin 04.03.2021 tarihli ve 2021/200 Esas, 2021/330 Karar sayılı kararı ile; davaya konu taşınmazın aile konutu olduğu, davacı eşin ölümünden önce açtığı ipoteğin kaldırılması davasını mirasçısı olan oğlunun devam ettirdiği, her ne kadar davalılardan Mehmet tarafından davaya konu taşınmazın aile konutu olduğunun bilinmediği iddia edilmişse de toplanan delillerden davalı ...'in, murisin oğlu olan ...'ı kiracısı olması nedeniyle tanıdığı, ipotek tesis ederken durumu araştırmamasının kendi kusuru olduğu, açık rızanın varlığına ilişkin ispat yükünün davalıda olduğu dikkate alındığında, davanın reddine karar verilmesinin doğru olmadığı gerekçesiyle istinaf talebinin kabulüne, İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına ve yeniden hüküm kurulmak üzere davanın kabulüne karar verilmiştir.

2. İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı mirasçısı ... vekili ile davalı ... tarafından istinaf başvurusunda bulunulmuştur.

3. Bölge Adliye Mahkemesinin 15.11.2019 tarihli ve 2019/2249 Esas, 2019/1526 Karar sayılı kararı ile; istinaf taleplerinin kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararının harç eksikliği nedeniyle kaldırılmasına ve dosyanın yeniden hüküm kurulmak üzere mahkemesine iadesine karar verilmiştir.

4. İlk Derece Mahkemesinin 23.10.2020 tarihli ve 2019/859 Esas, 2020/554 Karar sayılı kararı ile; belirtilen eksiklik giderilerek önceki hükümde yer alan gerekçe tekrar edilmek suretiyle davanın reddine karar verilmiştir.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1. Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı ... vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Yargıtay 2. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile "...Dava, hak sahibi eş tarafından diğer eşin rızası alınmadan, davalı üçüncü kişi lehine verilen aile konutu üzerindeki ipoteğin kaldırılması isteğine ilişkindir (TMK m. 194).

Aile konutunun, hak sahibi eş tarafından devri ve konut üzerindeki hakların sınırlandırılması, diğer eşin açık rızasına bağlıdır (TMK m. 194). Bu rıza alınmadan konutla ilgili yapılan tasarruf işlemi geçersizdir. Bu geçersizliği, rızası gereken eş konutun bu vasfını devam ettirmesi koşuluyla evlilik birliği süresince ileri sürebilir. Ayrıca, malik olmayan eş yararına, Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesinin "Aile konutuna" sağladığı haklar mirasçısına geçmez. Aile konutuna malik olmayan eşin ölümüyle birlikte diğer eşin rızası alınmadan yapılan tasarruf işlemi yapıldığı andan itibaren geçerlilik kazanır.

Somut olayda, davacı erkek davanın devamında 05.12.2018 tarihinde ölmüştür. Evlilik malik olmayan eşin ölümüyle sona erdiğine göre dava konusu taşınmaz aile konutu olma niteliğini kaybetmiştir. Bu husus gözetilerek konusuz kalan dava hakkında "Karar verilmesine yer olmadığına" dair karar vermek ve yargılama giderleri ile vekâlet ücretini dava tarihi itibarıyla tarafların haklılık durumları dikkate alınarak, tayin ve takdir etmek gerekirken, dava konusu taşınmaz üzerindeki ipoteğin kaldırılmasına karar verilmesi doğru olmayıp, bozmayı gerektirmiştir..."

gerekçesiyle karar bozulmuştur.

B. Bölge Adliye Mahkemesince Verilen Direnme Kararı

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile önceki kararda yer alan gerekçenin yanında; ipotek işleminin tesis edildiği tarihte davacı eşin sağ olması ve bu işlemin geçersizliğini ileri sürmesi ve Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 2017/2-2906 Esas, 2017/1723 Karar sayılı ilâmında da belirtildiği üzere davacının dava açıldığı sırada ipoteğin kaldırılması davasını açmasında menfaati olduğu gibi 4721 sayılı Kanun'un 240/3 ve 652/2 nci maddeleri uyarınca malik olmayan eşin mirasçılarının da bu davayı takip etmekte hukuki yararlarının olduğu, işlemin yapıldığı tarihte geçersiz olan bir işlemin davacının ölümü ile geçerli hâle gelmeyeceği gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Direnme kararına karşı süresi içinde davalı ... vekili tarafından temyiz isteminde bulunulmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

Davalı ... vekili temyiz dilekçesinde; 4721 sayılı Kanun ile aile konutu üzerindeki malik eşin fiil ehliyetine

ilişkin kısıtlamanın malik olmayan eş yararına düzenlendiği, böyle olunca malik olmayan eşin ölümü sonucunda sağ kalan malik eşin ipoteğin geçersizliğini ileri süremeyeceği, dolayısıyla davanın reddine karar verilmesi gerektiğini ileri sürerek hükmün bozulmasını talep etmiştir.

C. Uyuşmazlık

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; davacı malik olmayan eş tarafından 4721 sayılı Kanun'un 194 üncü maddesine dayalı olarak açılan ipoteğin kaldırılması istemli eldeki davanın yargılama aşamasında, davacının ölümü nedeniyle dava konusu taşınmazın aile konutu olma özelliğini kaybettiği gözetildiğinde, taşınmazın zaten maliki durumunda olan davalı eş tarafından tesis edilmiş bulunan ipotek işleminin "aile konutuna tanınan hukuki koruma" gereğince kaldırılmasına karar verilip verilemeyeceği noktasında toplanmaktadır.

D. Gerekçe

1. İlgili Hukuk

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 193 ve 194 üncü maddeleri.

2. Değerlendirme

1. Uyuşmazlığın çözümü bakımından ilgili yasal düzenleme ve kavramların açıklanmasında yarar görülmektedir.

2. Bilindiği üzere 4721 sayılı Kanun'un "Eşlerin hukuki işlemleri" başlıklı 193 üncü maddesi "Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, eşlerden her biri diğeri ve üçüncü kişilerle her türlü hukukî işlemi yapabilir" şeklindedir.

3. Aynı Kanun'un 194 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında ise "Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlandırmaz" hükmü düzenleme altına alınmıştır. Anılan maddenin gerekçesine göre aile konutu; eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği, yaşantısına buna göre yön verdiği, acı ve tatlı günleri içinde yaşadığı anılarla dolu bir alan olarak tanımlanmıştır.

4. Türk Medeni Kanunu'nun 193 üncü maddesi dikkate alındığında kural olarak eşlerin birbirleri ve üçüncü kişilerle her türlü hukukî işlem yapma serbestisi kabul edilmişken, aynı Kanun'un 194 üncü maddesi ile bu kurala istisna getirilmiş ve aile konutu üzerindeki hakların sınırlandırılması esas kabul edilmiştir. Bu düzenleme ile malik olmayan eşe, aile konutu ile ilgili tapu kütüğüne şerh verilmesini isteme hakkı tanınmış, eşlerin aile konutu ile ilgili bazı hukuksal işlemlerinin diğer eşin rızasına bağlı olduğu kuralı getirilerek eşlerin hukukî işlem özgürlüğü "aile birliğinin" korunması amacıyla sınırlandırılmıştır. Tapu kaydında aile konutu şerhi bulunmasa dahi aile konutuna ilişkin olarak; eşlerden biri diğer eşin açık rızası bulunmadıkça aile konutuyla ilgili kira sözleşmesini feshedemeyecek, aile konutunu devredemeyecek ve aile konutu üzerindeki hakları sınırlandırmayacaktır. Malik olmayan eşin izni için şekil şartı bulunmamakla birlikte, iznin açık olması gerekmektedir. Açık rızanın varlığını ispat yükü ise aile konutu ile ilgili tasarrufta bulunana aittir.

5. Türk Medeni Kanunu'nun 194 üncü maddesinde öngörülen sınırlandırma, taşınmazın tapu kaydına aile konutu şerhi konulduğu için değil, konut aile konutu vasfı taşıdığı için getirilmiştir. Bu sebeple taşınmazın tapu kaydında aile konutu şerhi bulunmasa bile o konut aile konutu özelliğini taşır. Nitekim aile konutu şerhi kurucu değil açıklayıcı niteliktedir. Aksi düşünce ile tasarruf yetkisine ilişkin sınırlamanın şerh ile başlayacağı kabul edilmiş olur. Anılan madde hükmü ile getirilen sınırlandırma, emredici niteliktedir. Dolayısıyla bu haktan önceden feragat edilemeyeceği gibi eşlerin anlaşmasıyla da bu vasıf ortadan kaldırılamaz ve açık rıza ancak "belirli olan" bir işlem için verilebilir.

6. Bir başka deyişle; malik olan eş, aile konutundaki yaşantıyı güçlüğe sokacak biçimde tek başına aile konutunu aynı bir hakla sınırlandıramaz. Bu sınırlandırma ancak diğer eşin açık rızası alınarak yapılabilir. Nitekim bu ilkeler Hukuk Genel Kurulunun 24.05.2017 tarihli ve 2017/2-1604 Esas, 2017/967 Karar; 30.03.2021 tarihli ve 2017/2-2809 Esas, 2021/367 Karar sayılı kararlarında da aynen benimsenmiştir.

7. Türk Medeni Kanunu'nun 194 üncü maddesi yetkili eşin izni için bir geçerlilik şekli öngörmemiştir. Bu nedenle söz konusu izin bir şekle tâbi olmadan, sözlü olarak dahi verilebilir. Ancak maddenin ifadesinden de anlaşılacağı üzere, iznin "açık" olması gerekir (Mustafa Alper Gümüş, Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler; İstanbul 2007, s. 41-42). Bu durumda; 4721 sayılı Kanun'un 194 üncü maddesi uyarınca malik olan eş tarafından diğer eşin açık rızası alınmadan aile konutu üzerindeki hakların sınırlandırılması

durumunda yapılan bu işlemin "geçerli" kabul edilemeyeceği emredici hüküm gereğidir. Diğer eşin, geçerli olmayan işlemin iptali için dava açabileceği kuşkusuzdur.

8. Somut olaya gelince, dava tarihinde davalı eş adına kayıtlı taşınmaz üzerine diğer davalı şahıs yararına konulmuş bir ipoteğin varlığı söz konusu olup; davacı eş açtığı dava ile işlemin rızası alınmadan yapıldığını iddia ederek ipoteğin geçersiz olduğunu ileri sürmüştür. Davanın devamı sırasında aile konutunun maliki olmayan davacı eş 05.12.2018 tarihinde ölmüştür. Yapılan yargılamada; İlk Derece Mahkemesince davanın reddine, Bölge Adliye Mahkemesince tam aksine davanın kabulüne karar verilmiştir. Özel Daire ise yargılama aşamasında davacı malik olmayan eşin ölümü nedeniyle dava konusu taşınmazın aile konutu olma niteliğini kaybettiğini, dolayısıyla davanın konusuz kaldığını belirterek konusuz kalan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle hükmü bozmuştur. Öyle ise uyuşmazlığın çözümü açısından aile konutu korumasının zamansal sınırının da açıklanması gerekmektedir.

9. Türk Medeni Kanunu'nun 194 üncü maddesi kapsamındaki aile konutu koruması; kural olarak evlilik birliğinin sona ermesine kadar devam eder. Eşlerin bu konuttan kesin olarak taşınmaları, anlaşarak konutun aile konutu olma niteliğine son vermeleri, evliliğin boşanma, iptal veya ölümle son bulması veya konutun yok olması hâllerinde, bu madde kapsamında yer alan koruma imkânları da son bulur. Dolayısıyla resmi evlilik birliği içerisinde, eşlerce konutun aileye özgülenmesiyle birlikte; eşler arasındaki mal rejiminin türünden bağımsız olarak başlayan aile konutu koruması, konutun aile konutu olma niteliği ortadan kalkana kadar devam etmektedir.

10. Eldeki davada; davaya konu taşınmazın aile konutu olma niteliğini, evlilik birliğinin "ölümle sona ermiş olması" nedeniyle kaybettiği görülmektedir. Ne var ki Bölge Adliye Mahkemesi; uyuşmazlık konusu ile aynı mahiyette olduğu gerekçesi ile Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 13.12.2017 tarihli ve 2017/2-2906 Esas, 2017/1723 Karar sayılı kararına atıf yaparak direnme kararı verdiğinden, evlilik birliğinin ölümle sona ermiş olası durumunda "sadece evliliğin devamı süresince söz konusu olan aile konutu korumasının" hangi hâlde devam edeceği hususunun da açıklanmasında yarar bulunmaktadır.

11. Türk hukukuna, 4721 sayılı Kanun'un 194 üncü maddesi ile kazandırılmış olan aile konutu koruması; önemine binaen, eşlerden birinin ölümü hâlinde "sağ kalan eşin aile konutu üzerindeki hak sahipliği" nedeniyle, aynı Kanun'un mal rejimleri ve miras hukuku hükümlerine göre korunmaya devam edilmiştir. Bu kapsamda; 4721 sayılı Kanun'un 240 ncı madde ile edinilmiş mallara katılma rejiminde, 254 ve 255 inci maddeler ile paylaşımlı mal ayrılığı rejiminde, 279 uncu madde ile mal ortaklığı rejiminde ve 652 nci madde ile de eşler arasındaki mal rejimi ne olursa olsun mirasçılık sıfatına dayalı olarak mirasın paylaşımında, ölüm hâlinde sağ kalan eşin aile konutu üzerindeki talep haklarına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Yapılan bu düzenlemelerle sağ kalan eşe "ölen eşine ait" olup da birlikte yaşadıkları konut üzerinde, edinilmiş mallara katılma rejiminde katılma alacağına, paylaşımlı mal ayrılığı rejiminde miras ve paylaşmadan doğan hakkına, mal ortaklığı rejiminde ortaklık payına ve mirasın paylaşımında ise miras payına mahsup edilmek suretiyle, aile konutu üzerinde kendisine mülkiyet, intifa veya oturma hakkı tanınmasını talep etme hakkı tanınmıştır. Direnme karar gerekçesinde atıf yapılan Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 13.12.2017 tarihli ve 2017/2-2906 Esas, 2017/1723 Karar sayılı kararında "sağ kalıp malik olmayan eşin 4721 sayılı Kanun'un 240 ve 652 nci maddeleri gereğince mirasçı sıfatından dolayı haklarının bulunduğu, dolayısıyla davayı açtığı sırada var olan hukuki yararının yargılama aşamasında malik eşin ölümünden sonra da devam ettiği, böyle olunca evliliğin ölümle sona erdiği gerekçesi ile davacının geçersizliğini ileri sürmüştüğü olduğu ipotek işlemi hakkında davanın konusuz kaldığını söylemenin mümkün olmadığı" gerekçesine yer verilmiştir.

12. Gerçekten de aile konutu niteliğinin sürmesi koşuluyla; konutun mülkiyeti kendisine ait olmayıp ekonomik yönden de, güvenceli durumda olmayan eş açısından oldukça önemli olan yukarıda yazılı hükümler oldukça önemli ise de somut olayda uygulanma imkânı bulunmamaktadır. Zira eldeki davada malik olmayan eş ölmüş, sağ kalan eş zaten dava konusu taşınmazın maliki konumundadır. Dolayısıyla 4721 sayılı Kanun hükümleri ile aile konutunda malik olmayan eşin şahsına tanınan haklardan yola çıkılarak, malik eşin tasarruf yetkisinin sınırlandırılmasını amaçlayan yasa maddeleri gerekçe yapıp, ipoteğin kaldırılmasına karar verilmesi hatalı olduğu gibi evlilik birliği ölüm ile sonuçlanmış olsa da sağ kalan malik eş bakımından malik olmayan eşin dava açarken var olan hukuki yararının ölmesi hâlinde de devam edeceğine ilişkin düşünce somut olayın özelliğine uygun bulunmamıştır.

13. Hâl böyle olunca, Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulması gerekirken önceki hükümde direnilmesi doğru olmamıştır.

14. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

VII. KARAR

Açıklanan sebeple;

Davalı ... vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı 6100 sayılı Kanun'un 371 inci maddesi gereğince BOZULMASINA,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine,

Dosyanın 6100 sayılı Kanun'un 373 maddesinin ikinci fıkrası uyarınca direnme kararını veren Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 2. Hukuk Dairesine gönderilmesine,

31.01.2024 tarihinde oy birliğiyle kesin olarak karar verildi.