Aile Konutu Satışında Açık Rıza

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 2. Hukuk Dairesi	01.06.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/8773	2026/5725	TMK 193, TMK 194

ÖZET

Aile konutunun ilana konulmasına, alıcılara gezdirilmesine ve pazarlığına katılan, üçüncü kişilere evi sattıklarını söyleyen eşin satışa açıkça rıza gösterdiği kabul edildi; TMK 194'e dayalı tapu iptali davasını kabul eden istinaf kararı oy çokluğuyla bozuldu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/aile-konutu-satisinda-acik-rizanin-ispati-2026-5725/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

2. Hukuk Dairesi 2025/8773 E. , 2026/5725 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/887 E., 2025/1060 K.

DAVA TÜRÜ : Tapu İptali ve Tescil

İLK DERECE MAHKEMESİ : Ankara Batı 8. Aile Mahkemesi

SAYISI : 2022/440 E., 2024/223 K.

Taraflar arasındaki davanın yapılan muhakemesi sonunda Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Dairesince verilen, yukarıda tarihi ve numarası gösterilen hüküm davacı vekili tarafından lehine hükmedilen yargılama gideri ve vekâlet ücreti yönünden; davalı ... vekili tarafından ise duruşma istemli olarak kabul edilen davanın tamamı yönünden temyiz edilmiş olup kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, 01.06.2026 tarihinde duruşma yapılmasına ve duruşma gününün taraflara davetiye ile bildirilmesine karar verilmiştir.

Belli edilen günde duruşmalı temyiz eden davalı ... ve vekili Avukat ... ile karşı taraf temyiz eden davacı ... ve vekili Avukat ... geldiler. Başka gelen olmadı. Gelenlerin sözlü açıklamaları

dinlenildikten sonra işin incelenerek karara bağlanması için uygun görülen günde Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlenerek dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

Davacı tarafça aile konutu niteliğindeki taşınmazın açık izni olmadan davalı eşi ... tarafından, davalı ...'e satıldığı iddiası ile Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi uyarınca tapu iptal ve tescil talebinde bulunulmuş, İlk Derece Mahkemesince davacı tarafın satışa açık rızasının bulunduğu gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiş, davacı tarafın istinaf başvurusu üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince soyut tanık beyanları ile davacı tarafın aile konutunun satışını bildiği şeklindeki kabulün, tek başına satışa açık rıza verildiğini ispata yeterli olmadığı, davacı eşin açık rızasının ispatlanamadığı gerekçesi ile istinaf başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, davanın reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesince soyut tanık beyanları kapsamında davacının açık rızasının ispatlanamadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiş ise de; dava konusu taşınmazın internet üzerinden ilana koyularak satışa çıkarıldığı, tanık olarak dinlenilen emlakçının beyanlarına göre taşınmaz için 10-15 kere müşteriye gösterilmek üzere ortak eve gidildiği, dava konusu satış yapılırken, yine taşınmaza gidildiği, davacı tarafın da orada hazır bulunduğu, davacı ile davalı ...'in eşinin görüştükleri, satış bedelinin 407.000,00 TL olarak belirlendiği, davalı ...'in tapuda işlem yapılmadan hemen önce davacıyı arayarak, paranın bir kısmının davacı kadının hesabına yatırılacağı bilgisinin verildiği, yine davalı ...'in eşi ...'nın da tanık olarak dinlendiği, davalı tanığının beyanlarına göre davacı ve eşinin evi beraber gezdirdikleri, evin fiyatına ilişkin pazarlık yapılırken davacının da orada olduğu, davacının apartman yöneticisine biz evi sattık 2+1 ev alacağız şeklinde beyanda bulunduğu görülmüştür. Dosya kapsamı, somut tanık anlatımları hep birlikte nazara alındığında, davacı eşin taşınmazın satımı aşamasında davalı ile birlikte hareket ettiği, hatta evin pazarlığı aşamasında da yer aldığı, evin satışından haberdar olmanın ötesinde, evin satışına dahil olduğu, bu suretle aile konutu niteliğindeki taşınmazın satışına açıkça rıza gösterdiği sabittir. Buna göre davanın reddine karar vermek gerekirken yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi hatalı olmuş ve bozmayı gerektirmiştir.

KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Davalı ...'nun temyiz itirazlarının kabulü ile temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının davalı ... yararına BOZULMASINA, bozma sebebine göre davacı vekilinin temyiz itirazlarının incelenmesine yer olmadığına,

40.000,00 TL vekâlet ücretinin davacı ...'dan alınarak, kendisini duruşmada vekil ile temsil ettiren davalı ...'a verilmesine,

Temyiz peşin harcının istek halinde yatıranlara geri verilmesine,

Dosyanın Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

01.06.2026 tarihinde oy çokluğuyla karar verildi.

KARŞIOY

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (4721 sayılı Kanun) 193 üncü maddesi hükmü ile eşlerin birbirleri ve üçüncü kişilerle olan hukuki işlemlerinde özgürlük alanı tanınmış olmakla birlikte 4721 sayılı Kanun'un 194 üncü madde hükmü ile eşlerin aile konutu ile ilgili bazı hukuksal işlemlerinin diğer eşin rızasına bağlı olduğu kuralı getirilerek eşlerin hukuki işlem özgürlüğü "Aile birliğinin korunması" amacıyla sınırlandırılmıştır. Buna göre, eşlerden biri diğer eşin "Açık rızası bulunmadıkça" aile konutu ile ilgili aile konutunu devredemez ve aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz. Bu cümleden hareketle, aile konutunun maliki olan eş, aile konutundaki yaşantıyı güçlüğe sokacak biçimde, aile konutunu devredemez. Bu işlem ancak "diğer eşin açık rızası alınarak" yapılabilir.

Eldeki dava konusu taşınmazın aile konutu olarak özgülendiği tartışmasızdır. Hak sahibi olan ... tarafından taşınmaz diğer davalıya 15.10.2021 tarihinde satış sureti ile devredilmiştir. Bu satışın geçerli olabilmesi için davacı eşin açık rızasının varlığının ispat yükü işlemi yapan davalılar üzerindedir. Taşınmazın satışından davacı eşin bilgisi olduğu dosya kapsamı ile sabit olmakla birlikte, bir kişinin maliki olmadığı taşınmazın satışından bilgisi olması, tek başına açık rızanın varlığını ispata yeterli değildir. İşlemi yapan davalı ... tarafından, davacı eşin açık rızasının duraksamaya yer bırakmayacak şekilde ispatlanması gerekir. Davacı tarafa satıştan bilgisi olduğu şeklindeki ispat üzerinden, yorum yolu ile davacının açık rızasının varlığının kabulünün kanunen mümkün bulunmadığı, Bölge Adliye Mahkemesinin gerekçesinde de açıkça belirtildiği üzere, soyut tanık beyanları dışında davacının açık rızasının bulunduğuna dair dosyada başkaca bir delilin de olmadığı, böylelikle de satış işleminin davacının açık rızası ile yapıldığının davalılar tarafından ispatlanamadığı anlaşılmaktadır. Hal böyle olunca Türk Medeni Kanunu'nun 194. Maddesine aykırı olarak yapılan satışın geçersiz olduğu nazara alınarak Bölge Adliye Mahkemesince davanın kabulüne dair verilen kararın onanmasına karar verilmesi gerekirken, sayın çoğunluğun davanın reddine karar verilmesi gerektiğine yönelik bozma kararına katılmıyoruz.