Aile Konutu İpoteği Ölümle Geçmez

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 2. Hukuk Dairesi	28.04.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/9149	2026/4777	TMK 194, 240, 652

ÖZET

Kocanın borcu için aile konutuna eşin rızası olmadan ipotek kuruldu, koca sekiz ay sonra öldü. İstinaf, evlilik ölümle bittiği için konutun aile konutu niteliğini yitirdiğini kabul etti. Yargıtay, geçersiz işlemin ölümle geçerli olmayacağını, ölçütün işlem tarihindeki rıza olduğunu belirterek bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/aile-konutu-ipotegi-malik-esin-olumu-tmk-194-2026-4777/ →

Karar metni

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

2. Hukuk Dairesi 2025/9149 E. , 2026/4777 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Adana Bölge Adliye Mahkemesi 2. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2023/984 E., 2025/2229 K.

DAVA TÜRÜ : İpoteğin Kaldırılması ve Aile Konutu Şerhi Konulması

İLK DERECE MAHKEMESİ : Adana 11. Aile Mahkemesi

SAYISI : 2021/750 E., 2023/49 K.

Taraflar arasındaki davanın yapılan muhakemesi sonunda Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Dairesince verilen, yukarıda tarihi ve numarası gösterilen hüküm davacı vekili tarafından reddedilen davası yönünden temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

Davacı kadın, malik muris eşi ... tarafından aile konutu üzerine ipotek konulduğunu, bu işleme rızası olmadığını ileri sürerek 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 194 üncü maddesi uyarınca aile

konutuna konulan ipoteğin kaldırılması ve taşınmaza aile konutu şerhi konulması talebiyle dava açmıştır. İlk Derece Mahkemesince yapılan yargılama neticesinde, dava konusu taşınmazın aile konutu niteliğinde olduğu, davacı eşin açık rızası alınmaksızın tesis edilen ipoteğin kuruluş anında geçersiz bulunduğu ve bu geçersizliğin eşin sonradan vefat etmesiyle ortadan kalkmayacağı gerekçesiyle ipoteğin kaldırılması talebinin kabulüne, dava tarihinden önce eşlerden birisinin vefat etmiş olması nedeniyle kanunen aranan şekilde aile konutundan söz edilemeyeceği gerekçesiyle aile konutu şerhi istemli davanın ise reddine karar verilmiştir. Kararın davalı ... vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine Bölge Adliye Mahkemesince istinaf başvurusunun kabulü ile evliliğin dava tarihinden önce ölüm ile sona erdiği, dava konusu taşınmazın aile konutu niteliğini kaybettiği ve kayıt malikinin dava açılmadan önce vefat etmiş olması karşısında ipoteğin kaldırılması talebinin reddi gerekirken kabulüne karar verilmesinin hatalı olduğu gerekçesiyle İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak davanın reddine karar verilmiştir. Hüküm davacı kadın vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dosyanın yapılan incelemesinden, dava konusu taşınmazın davacının eşi ... adına kayıtlı olduğu ve aile konutu olarak kullanıldığı, ...'nin ... Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifi'ne olan borcu nedeniyle taşınmaz üzerine anılan kooperatif lehine 25.01.2013 tarihinde 175.000,00 TL bedelli ipotek tesis edildiği, ...'nin bu ipotek işleminden yaklaşık sekiz ay sonra 15.09.2013 tarihinde vefat ettiği ve dava konusu taşınmazın müteveffa ...'nin mirasçıları olan ..., ... ve ...'a intikal ettiği, kooperatif tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ... mirasçıları aleyhine icra takibi başlatıldığı, akabinde 22.02.2021 tarihinde davalılardan ...'nin alacağın temliki suretiyle kooperatif alacağını devraldığı, böylece ipotek ve ipoteğe bağlı alacağın davalı ...'ye geçtiği ve icra takibine alacaklı sıfatıyla ... tarafından devam edildiği, sonrasında eldeki davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Aile konutunun, hak sahibi eş tarafından devri ve konut üzerindeki hakların sınırlandırılması, diğer eşin açık rızasına bağlıdır (TMK m. 194). Bu rıza alınmadan aile konutuyla ilgili yapılan tasarruf işlemi geçersizdir. Evlilik, yalnızca boşanma yahut da iptal kararıyla sona ermiş ise Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesinin "Aile konutuna" sağladığı koruma da sona erer. Aile konutu ile ilgili malik olmayan eş yararına getirilen hükümler, malik eş sağ iken başlayıp (TMK m. 194), malik eşin ölümünden sonra (TMK m. 240,652) da devam eden bir koruma zinciri niteliğindedir. Geçerli bir işlemin olmadığının kabul edildiği hallerde, malik olan eşin ölümünün bu işleme hukukilik kazandırması düşünülemez. Hükümsüz bir işleme imza atan eşin ölümüyle de o işlem geçerli hale gelemez; diğer bir ifadeyle "ölü" bir işlem sonradan diriltilemez. Aksi düşüncenin kabulü halinde aile konutuna ilişkin hukuki koruma zinciri kesintiye uğrayacak ve sağ kalan eş, TMK'nın 2 40... nci maddelerinden kaynaklanan haklarından yararlanamayacaktır. Bu itibarla, malik olmayan eşin söz konusu davayı açmaktaki hukuki yararının malik eşin ölümünden sonra da devam ettiği açıktır. Dolayısıyla, malik eşin dava açılmadan önce ölmüş olması nedeniyle evliliğin ölümle sona erdiğinden bahisle taşınmazın aile konutu niteliğini kaybettiğinin kabulü mümkün değildir. Bu anlamda malik eşin dava açılmadan önce veya dava açıldıktan sonra vefat etmiş olmasının sonuca etkisi bulunmamaktadır. Önemli olan, tasarruf işleminin yapıldığı tarihte evlilik birliğinin mevcut olması ve malik olmayan eşin işleme açık rızasının bulunup bulunmadığıdır. Açıklanan sebeplerle mahkemece, toplanan deliller bir bütün halinde değerlendirilip sonucu uyarınca bir karar verilmesi

gerekirken hatalı gerekçe ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş ve hükmün bozulması gerekmiştir.

KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının BOZULMASINA,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek halinde temyiz edene iadesine,

Dosyanın Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

28.04.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.