

T.C.
YARGITAY
2. HUKUK DAİRESİ

E. 2019/5110
K. 2019/8865
T. 18.9.2019

DAVA :

Taraflar arasındaki davanın yapılan muhakemesi sonunda mahalli mahkemece verilen, yukarıda tarihi ve numarası gösterilen hüküm davacı tarafından temyiz edilmekle, evrak okunup gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR :

1-)Dava, aile konutundan kaynaklanan tapu iptal ve tescil istemine ilişkindir. Mahkemece, satış işleminin gerçek olduğu, davacının satıştan haberdar olmamasının hayatın olağan akışı karşısında inandırıcı bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 194/1. maddesine göre, "Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz." Bu madde hükmü ile aile konutu şerhi "Konulmuş olmasa da" eşlerin birlikte yaşadıkları aile konutu üzerindeki fiil ehliyetleri sınırlandırılmıştır. Sınırlandırma, aile konutu şerhi konulduğu için değil, zaten var olduğu için getirilmiştir. Bu sebeple, tapuya aile konutu şerhi verilmese bile o konut aile konutu özelliğini taşır. Eş söyleyişle şerh konulduğu için aile konutu olmamakta, aksine aile konutu olduğu için şerh konulabilmektedir. Bu nedenle aile konutu şerhi konulduğunda, konulan şerh "Kurucu" değil "Açıklayıcı" şerh özelliğini taşımaktadır. Anılan madde hükmü ile getirilen sınırlandırma, "Emredici" niteliktedir. Dolayısıyla bu haktan önceden feragat edilemeyeceği gibi eşlerin anlaşmasıyla da ortadan kaldırılamaz ve açık rıza ancak "Belirli olan" bir işlem için verilebilir.

Türk Medeni Kanunu'nun 193. maddesi hükmü ile eşlerin birbirleri ve üçüncü kişilerle olan hukuki işlemlerinde özgürlük alanı tanınmış olmakla birlikte, Türk Medeni Kanunu'nun 194. 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 kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez ve aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz. Bu cümleden hareketle, aile konutunun maliki olan eş, aile konutundaki yaşantıyı güçlüğü sokacak biçimde, aile konutunun başkası adına devir edilerek, tescil edilmesi gibi "Tek başına" bir aynı hakla sınırlandıramaz. Bu sınırlandırma "Ancak diğer eşin açık rızası alınarak" yapılabilir.

Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi yetkili eşin izni için bir geçerlilik şekli öngörmemiştir. Bu nedenle söz konusu izin bir şekilde tabi olmadan, sözlü olarak dahi verilebilir. Ancak maddenin ifadesinden de anlaşılacağı üzere, iznin "Açık" olması gerekir.

Somut olayda, davalı eş dava konusu aile konutunun diğer davalı ... adına devir ederek tescil ettirmiş, bu işlem sırasında davacı eşin açık rızası alınmamıştır.

Hukuk Genel Kurulunun 15.04.2015 tarih, 2013/2-2056 esas, 2015/1201 karar tarihli kararında açıkça ifade edildiği ve Dairemizce de aynen benimsendiği üzere eşin açık rızası alınmadan yapılan işlemin geçerli olduğunu kabul etmek imkansızdır. Eş söyleyişle eşin "Açık rızası alınmadan" yapılan işlemin "Geçersiz olduğunu" kabul etmek zorunludur. Gerçekleşen bu durum karşısında yukarıda açıklanan yasal düzenleme ile ilkelere uygun değerlendirme yapılarak davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde ret hükmü kurulması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.

2-)Davacı, dava dilekçesinde; aile konutunun davalı eş tarafından diğer davalı ...'a satıldığını ileri sürerek, dava konusu taşınmaza aile konutu şerhi konulmasını, dava konusu taşınmazın tapu kaydının iptali ile davalı eş ... adına tescilini talep etmiştir. Mahkemece, davaların reddine karar verilmiştir. Davacının, aile konutu şerhi konulması davasının dinlenilebilmesi için, tapu iptal tescil davasının kesinleşmesi gerekmektedir. Aksi takdirde aile konutu şerhi konulması davasının incelenmesi hukuken mümkün değildir. O halde aile konutu şerhi konulmasına ilişkin davanın, tapu iptali ve tescil davasından tefrik edilip, ayrı bir esasa kaydedilmesi, tapu iptali ve tescil dosyasının bekletici mesele yapıp, sonucunun beklenmesi ve hasıl olacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, bu yön nazara alınmadan yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmamıştır.

SONUÇ :

Temyiz edilen hükmün yukarıda 1. ve 2. bentlerde gösterilen sebeplerle BOZULMASINA, temyiz peşin harcının istek halinde yatırana geri verilmesine, işbu kararın tebliğinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 18.09.2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.