AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

GAYRİMENKUL HUKUKU

Aile Konutu Üzerine İpotek İçin Eşin Rızası Gerekir mi?

MAKALE ÖZETİ

Aile konutunda ipotek için eş rızası, şerh ve ipoteğin kaldırılması.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kural olarak **aile konutu üzerinde ipotek kurulması, malik olmayan eşin açık rızasını gerektirebilir.** Türk Medeni Kanunu m. 194, aile hayatının merkezini oluşturan konutun tek eşin iradesiyle elden çıkarılmasını veya üzerindeki hakların diğer eşin barınma hakkını tehlikeye düşürecek şekilde sınırlandırılmasını önlemeyi amaçlar.

Bu nedenle tapu yalnız bir eşin adına kayıtlı olsa bile taşınmaz gerçekten aile konutuysa, malik eşin tek başına ipotek kurması her durumda sorunsuz değildir.

Ancak "eş rıza vermedi, ipotek kesin geçersizdir" sonucu da otomatik kurulamaz. Taşınmazın gerçekten aile konutu olup olmadığı, bankanın veya ipotek alacaklısının iyi niyeti, tapudaki aile konutu şerhi ve somut olayın diğer özellikleri birlikte değerlendirilir.

Aile konutu nedir?

Aile konutu, eşlerin evlilik birliğini sürdürdükleri ve ortak yaşamlarının merkezi haline getirdikleri konuttur.

Bir ailenin sahip olduğu her taşınmaz aile konutu değildir.

Yazlık, yatırım amacıyla alınmış ikinci ev, kiraya verilen daire veya zaman zaman kullanılan başka bir konut sırf eşlerden birine ait olduğu için aile konutu sayılmaz.

Aile konutu niteliği bakımından belirleyici olan, taşınmazın aile yaşamındaki fiili işlevidir.

Bu nedenle aynı kişinin birden fazla evi olsa bile bunlardan yalnızca biri aile yaşamının gerçek merkezi olabilir.

Tapu yalnız bir eşin adına kayıtlıysa diğer eşin hakkı var mı?

Evet. TMK m. 194'ün koruması, aile konutunun mutlaka eşler adına yarı yarıya kayıtlı olmasına bağlı değildir.

Taşınmaz yalnızca bir eş adına kayıtlı olabilir. Buna rağmen diğer eş, aile konutu üzerindeki bazı tasarruflara karşı kanundan doğan korumaya sahiptir.

Bu koruma, malik olmayan eşi taşınmazın paydaşı yapmaz. Ancak malik eşin aile konutunu devretmesi veya aile yaşamını ciddi biçimde tehlikeye sokacak bir ayni hak kurması konusunda tek başına hareket etmesini sınırlar.

Aile konutu üzerine ipotek kurulması neden eş rızasına bağlı olabilir?

İpotek, taşınmaz üzerinde güçlü bir teminat hakkı kurar.

Borç ödenmezse taşınmazın paraya çevrilmesi ve aile konutunun kaybedilmesi ihtimali doğabilir. Bu nedenle ipotek, aile konutu üzerindeki hakkı sınırlayan işlemlerden biri olarak değerlendirilir.

TMK m. 194'ün amacı, malik eşin tek taraflı işlemiyle diğer eşin ve ailenin barınma düzenini ortadan kaldırabilecek sonuçların önüne geçmektir.

Bu nedenle aile konutunun ipotek edilmesinde malik olmayan eşin açık rızası önem taşır.

Eşin rızası açık olmak zorunda mı?

Kanun açık rıza arar.

Bu nedenle yalnızca eşin işlemden haberdar olduğu, bankaya birlikte gidildiği veya borçtan dolaylı biçimde yararlandığı iddiası her olayda açık rızanın yerini tutmayabilir.

Rızanın gerçekten ipotek işlemine yönelik olup olmadığı somut olayda değerlendirilir.

Uygulamada ispat sorunu yaşamamak için rızanın tereddüde yer bırakmayacak biçimde ortaya konulması önemlidir.

Aile konutu şerhi yoksa eşin rızası yine gerekir mi?

Aile konutu şerhi, taşınmazın aile konutu niteliğini tapu sicilinde görünür hale getirir; ancak kaynakta aile konutu niteliğinin yalnız şerhin varlığıyla doğmadığı açıklanmaktadır.

Başka bir ifadeyle, bir taşınmaz fiilen aile konutuysa sırf tapuda aile konutu şerhi bulunmaması, TMK m. 194'ün tamamen devre dışı olduğu anlamına gelmez.

Bununla birlikte şerhin bulunmaması, özellikle ipotek alacaklısı üçüncü kişinin iyi niyeti bakımından önemli hale gelebilir.

Bu nedenle iki ayrı soru birlikte sorulmalıdır:

1. Taşınmaz gerçekten aile konutu mu?
2. İpotek alacaklısı taşınmazın aile konutu olduğunu biliyor muydu veya bilmesi gerekiyor muydu?

Aile konutu şerhi ne işe yarar?

Aile konutu şerhi, tapu sicilini inceleyen üçüncü kişilere taşınmazın aile konutu niteliğini bildirir.

Bu şerh, malik olmayan eşin korunmasını güçlendirir ve bankanın veya diğer üçüncü kişinin “aile konutu olduğunu bilmiyordum” savunmasını zorlaştırabilir.

Ancak şerh, aile konutu olmanın kurucu şartı değildir. Taşınmazın aile konutu niteliği esas olarak fiili kullanım ve aile yaşamındaki işleviyle ilgilidir.

Banka aile konutu olduğunu bilmiyorsa ne olur?

Bu nokta uyuşmazlığın en hassas bölümüdür.

Tapu siciline güven ilkesi gereği, iyi niyetli üçüncü kişilerin korunması gündeme gelebilir. Kaynakta da aile konutu şerhi bulunmayan olaylarda ipotek alacaklısının iyi niyetinin ve TMK m. 1023'ün ayrıca değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir.

Dolayısıyla eşin rızasının bulunmaması tek başına yeterli olmayabilir. Bankanın taşınmazın aile konutu olduğunu bilip bilmediği veya normal dikkat ve özenle bilmesinin gerekip gerekmediği de önemlidir.

Örneğin ipotek işlemi sırasında taşınmazın eşlerin sürekli yaşadığı konut olduğuna dair açık bilgiler mevcutsa, üçüncü kişinin iyi niyet iddiası daha farklı değerlendirilir.

Bankanın araştırma yükümlülüğü var mı?

Kaynakta, aile konutunun korunması amacı karşısında ipotek alacaklısının taşınmazın aile konutu olup olmadığını araştırmasının önem taşıdığı belirtilmektedir.

Bu değerlendirme özellikle banka gibi profesyonel kredi kuruluşları bakımından önem kazanabilir.

Ancak her dosyada aynı araştırma standardını mekanik biçimde uygulamak doğru değildir. Tapu kaydı, kredi belgeleri, adres bilgileri, ekspertiz raporu, tarafların beyanları ve bankanın işlem sırasında sahip olduğu bilgiler birlikte değerlendirilmelidir.

Bu nedenle “tapuda şerh yoksa banka kesin iyi niyetlidir” veya “banka her durumda aile konutunu bilmek zorundadır” şeklinde iki uç yaklaşım da somut olay incelemesinin yerini tutmaz.

Eş rızası olmadan kurulan ipotek kaldırılabilir mi?

Şartları varsa ipoteğin kaldırılması gündeme gelebilir.

Malik olmayan eş, taşınmazın aile konutu olduğunu, ipotek işlemine açık rıza vermediğini ve ipotek alacaklısının korunmasını gerektiren bir iyi niyet durumunun bulunmadığını ileri sürebilir.

Davanın sonucu özellikle şu konulara bağlıdır:

- taşınmazın ipotek tarihinde aile konutu olup olmadığı,
- evliliğin ve ortak yaşamın fiili durumu,
- eşin açık rızasının bulunup bulunmadığı,
- tapuda aile konutu şerhi olup olmadığı,
- bankanın veya ipotek alacaklısının taşınmazın niteliğini bilip bilmediği,
- işlem tarihindeki belge ve kayıtlar.

Bu nedenle yalnız tapu kaydına bakılarak kesin sonuç çıkarmak çoğu zaman yeterli değildir.

İpotek kurulduktan sonra aile konutu şerhi konulursa ne olur?

Sonradan konulan aile konutu şerhi, daha önce kurulmuş ipoteğin hukuki durumunu otomatik olarak değiştirmez.

Önceki ipotek bakımından işlem tarihindeki koşullar değerlendirilir.

Taşınmazın o tarihte aile konutu olup olmadığı, eşin rızası ve ipotek alacaklısının iyi niyeti yine belirleyici olur.

Şerhin daha sonra konulmuş olması, geçmişteki işlemi kendiliğinden geçersiz hale getiren bir mekanizma değildir.

Eş sonradan rıza verebilir mi?

Aile konutu işleminde rızanın bulunup bulunmadığı, işlemin yapıldığı sıradaki hukuki durum bakımından önem taşır.

Sonradan verilen onayın hangi şartlarda ve ne ölçüde hukuki sonuç doğuracağı somut olayın özelliklerine göre değerlendirilmelidir.

Burada önemli olan, eşin gerçekten özgür ve açık bir iradeyle söz konusu ipotek işlemine onay verip vermediğinin belirlenmesidir.

Eşin rızası yoksa kredi borcu da geçersiz olur mu?

Hayır. İpotek ile kredi veya borç ilişkisi birbirinden ayrıdır.

Bir kredi sözleşmesi veya borç ilişkisi geçerli olduğu halde, bu borcun teminatı olarak kurulan ipoteğin aile konutu hükümleri nedeniyle tartışmalı hale gelmesi mümkündür.

Dolayısıyla “ipotek geçersizse borç da yoktur” sonucu çıkarılamaz.

Borçlunun kişisel borcu ile taşınmaz üzerindeki ayni teminatın geçerliliği ayrı hukuki meselelerdir.

Aile konutu olup olmadığı nasıl ispatlanır?

Aile konutu niteliği fiili yaşamla ilgili olduğu için farklı deliller önem taşıyabilir.

Örneğin:

- yerleşim yeri ve adres kayıtları,
- elektrik, su, doğal gaz abonelikleri,
- kredi veya banka belgelerindeki adresler,
- ekspertiz ve değerleme raporları,
- komşu ve tanık anlatımları,
- eşlerin çocuklarının okul ve yaşam düzeni,
- taşınmazın sürekli kullanılıp kullanılmadığını gösteren diğer belgeler

somut olayın aydınlatılmasında etkili olabilir.

Hiçbir belge tek başına her dosyada kesin sonuç vermez. Deliller birlikte değerlendirilir.

Boşanma sürecinde aile konutu ipoteği nasıl değerlendirilir?

Eşler arasında boşanma davası bulunması, taşınmazın geçmişteki veya mevcut aile konutu niteliğini otomatik olarak ortadan kaldırmaz.

Özellikle ipoteğin kurulduğu tarihte eşlerin aile yaşamının nerede sürdüğü belirlenmelidir.

Dava açıldığı tarihte eşlerin ayrı yaşıyor olması ile ipotek tarihinde birlikte yaşadıkları konutun niteliği farklı meselelerdir.

Bu nedenle değerlendirme işlem tarihine odaklanmalıdır.

Aile konutu ipoteğinde en önemli kontrol listesi

Bir ipotek işleminde TMK m. 194 tartışması varsa şu sorular sırayla cevaplanmalıdır:

- Taşınmaz ipotek tarihinde aile yaşamının merkezi miydi?
- Tapu kimin adına kayıtlıydı?
- Malik olmayan eş açık rıza verdi mi?
- Tapuda aile konutu şerhi var mıydı?
- Banka taşınmazın aile konutu olduğunu biliyor muydu?
- Bankanın elindeki belgeler aile konutu niteliğini gösteriyor muydu?
- İpotek hangi borç için ve hangi tarihte kuruldu?
- Eşin sonradan verdiği bir onay veya yaptığı bir işlem var mı?

Bu sorular cevaplanmadan yalnız “şerh yok” veya “eş imza atmadı” üzerinden kesin sonuca gitmek hatalı olabilir.

Sonuç

Aile konutu yalnız malik eşin ekonomik malvarlığı unsuru olarak görülmez; evlilik birliğinin barınma merkezidir. Bu nedenle TMK m. 194, malik olmayan eşe de önemli bir koruma sağlar.

Aile konutu üzerinde ipotek kurulurken eşin açık rızası temel önemdedir. Ancak uyuşmazlık çıktığında taşınmazın gerçekten aile konutu olup olmadığı, tapu şerhi, bankanın iyi niyeti ve işlem sırasındaki bilgi ve belgeler birlikte incelenir.

Özellikle aile konutu şerhinin bulunmadığı dosyalarda, ipotek alacaklısının TMK m. 1023 kapsamında korunup korunmayacağı davanın sonucunu belirleyen başlıca sorunlardan biri olabilir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında 3. baskısı yayımlanan Gayrimenkul Hukuku Davaları, Cilt 1 adlı eserin Süleyman Kandemir tarafından kaleme alınan “İpotek” bölümünden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.