

**CEBRİ İCRA HUKUKUNDA  
AİLE KONUTU ŞERHİNİN  
HACİZ ve SATIŞA ETKİSİ\***



***THE EFFECT OF THE FAMILY RESIDENCE ANNOTATION ON  
ATTACHMENT AND SALE IN THE LAW OF COMPULSORY  
ENFORCEMENT***

*Nihat GÜMAN\*\**

İYYÜHFD, 2025, 3(2), (145-179).

---

\* Gönderilme tarihi: 14.07.2025, Kabul tarihi: 21.07.2025/  
*Submission date: July 14, 2025, Acceptance date: July 21, 2025.*

\*\* Dr., ORCID: [0000-0003-0019-9745](https://orcid.org/0000-0003-0019-9745), e-mail, [nihat.guman@icloud.com](mailto:nihat.guman@icloud.com), Araştırma Makalesi/ *Research Paper*.

### Öz

Bu çalışma, aile konutu şerhinin İcra ve İflas Hukuku çerçevesinde haciz ve satış işlemleri üzerindeki etkisini incelemektedir. Aile konutu hem bireylerin temel barınma hakkını hem de aile birliğini koruyan özel bir statüye sahiptir. Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi ile getirilen düzenlemeye göre, malik eşin tek başına aile konutu üzerinde tasarrufta bulunması diğer eşin rızasına bağlanmıştır. Ancak cebri icra gibi irade dışı işlemler bu korumanın dışında kalmaktadır. Çalışmada, aile konutu şerhinin tapuya kaydedilmesinin tek başına haczi önleyici bir etkisinin bulunmadığı, Yargıtay kararları ışığında ortaya konulmuştur. Öte yandan, "haline münasip ev" kavramı üzerinden, borçlunun ve ailesinin asgari yaşam koşullarını sağlayacak konutun haczedilemezliği de ayrıntılı biçimde ele alınmıştır. Meskeniyet iddiası ve bu iddianın hangi şartlarda ileri sürülebileceği, aile bireylerinin hukuki yararları açısından değerlendirilmiştir. Ayrıca ipotekli taşınmazların haczi durumunda, diğer eşin rızasının aranıp aranmayacağı ve ipoteğin haczedilmezlik hakkından feragat anlamına gelip gelmeyeceği gibi konular da incelenmiştir. Elde edilen bulgular, mevcut yasal düzenlemelerin aile konutunun korunması için yetersiz kaldığını, bu nedenle ilgili mevzuatın gözden geçirilerek daha etkin bir koruma mekanizmasının geliştirilmesi gerektiğini göstermektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Aile Konutu, Haciz, Şerh, Satış, Meskeniyet

### **Abstract**

This study examines the impact of the family residence annotation on enforcement and foreclosure proceedings within the framework of Turkish Enforcement and Bankruptcy Law. The family home holds a special status, safeguarding both the right to housing and the unity of the family. According to Article 194 of the Turkish Civil Code, any disposition by the titled spouse concerning the family home requires the explicit consent of the other spouse. However, this legal safeguard does not cover involuntary transactions such as judicial foreclosure. The study reveals, based on court rulings, that the family residence annotation alone does not prevent foreclosure. Additionally, the concept of “suitable housing” is analysed in detail as a legal ground for exemption from enforcement, protecting the minimal living standards of the debtor and their family. The work also explores the scope of the exemption claim and its applicability to family members with legitimate legal interests. Furthermore, it discusses whether the spouse's consent is required in cases of mortgaging the family home and whether establishing a mortgage implies a waiver of the exemption. The findings show that the current legal regulations fall short in protecting the family residence effectively and suggest that legislative reform is necessary to establish stronger safeguards for families under threat of foreclosure.

**Keywords:** Family Residence, Foreclosure, Annotation, Sale, Residency

### **Giriş**

Aile konutu, her ailenin ortak yaşam alanı ve güvenli sığınağı olarak, hem bireylerin temel barınma hakkını güvence altına alan hem de ailenin manevi bütünlüğünü koruyan vazgeçilmez bir unsurdur. Bu nedenle aile konutunun korunması hususunda hukukun sunduğu tedbirler, toplumsal düzen ve aile yapısının devamlılığı açısından büyük önem arz etmektedir. Türk Medeni Kanunu, özellikle m. 194 kapsamında, aile konutuyla ilgili tasarrufların malik eşin tek taraflı kararıyla yapılamayacağını öngörerek, diğer eşin onayını şart koşar. Bu düzenleme, aile birliğinin korunması ve

aile bireylerinin mağduriyetinin önlenmesi amacıyla getirilmiştir. Ancak bu koruma önlemleri, uygulama aşamasında çeşitli sorunlarla karşılaşmaktadır.

Uygulamada, aile konutunun cebri icra ve benzeri hukuki işlemler kapsamında haczedilip satılması ihtimali her zaman mevcuttur. Borçlunun icra takibi sürecinde, alacaklıların talebi doğrultusunda aile konutunun el konulması, aile bireylerinin barınma hakkını ciddi şekilde tehdit edebilecek sonuçlar doğurabilmektedir. Bu durum hukuki koruma mekanizmalarının yeterliliği konusunda tartışmaları beraberinde getirmiştir. Aile konutu şerhi, taşınmazın tapu kaydında aile konutuna ait özelliklerin belgelenmesi açısından önemli bir unsur olarak öne çıkmaktadır. Ancak mevcut içtihatlar ve uygulama örnekleri, aile konutu şerhinin tek başına haczi engellemediğini göstermekte, bu nedenle ek koruma yöntemlerine ihtiyaç duyulduğunu işaret etmektedir. Diğer yandan, “haline münasip ev” kavramı, borçlunun ekonomik gücü, sosyal statüsü ve aile fertlerinin asgari yaşam ihtiyaçları dikkate alınarak belirlenmekte, konutun gerçek yaşam alanı olarak korunmasına yönelik önemli bir ölçüt olarak değerlendirilmektedir. Bu kavram, aile konutunun haczedilmesine karşı bir savunma mekanizması sunarken, somut olaylarda farklı yorum ve uygulamalara neden olmaktadır.

Hukuk pratiğinde ve doktrinde, aile konutunun haczedilebilme ihtimali ile ilgili görüş ayrılıkları dikkat çekmektedir. Bir yandan aile konutunun cebri icra yoluyla el konulabileceği savunulurken, diğer yandan borçlunun meskeniyet iddiası çerçevesinde korunabileceği ileri sürülmektedir. Bu durum alacaklıların tahsil hakkı ile aile bireylerinin barınma güvenliği arasındaki hassas dengeyi yeniden gündeme getirmektedir. Özellikle icra takibi sırasında, aile konutunun haczedilmesi ve satış sürecinde, diğer eşin yasal haklarının korunması büyük önem taşımaktadır. İcra memurunun, aile konutunun gerçek durumunu ve aile hayatına etkisini dikkate alarak hareket etmesi; diğer eşin bilgilendirilmesi ve itiraz hakkının etkin bir şekilde kullanılması, sürecin adil bir şekilde yürütülmesi açısından elzemdir. Bunun yanı sıra, ipotek tesisleri ve rehin uygulamaları da aile konutunun korunması hususunda önemli hukuki boyutlar oluşturmaktadır. Borçlunun özgür iradesine dayalı yapılan işlemler ile

mecburi kredi koşulları arasında ortaya çıkan farklar, aile konutunun haczedilemezlik korumasının uygulanmasında belirleyici rol oynamaktadır.

## **I. Aile Konutunu Şerhinin Aile Konutunun Hacizine Etkisi**

### **A. Genel Olarak**

Türk Medeni Kanunu m. 194'te yer alan sınırlamanın, konut üzerinde hak sahibi bulunan eşin kendi iradesine dayanan tasarruflarını kısıtladığı daha önce defalarca vurgulanmıştır. Maddede belirtilen “Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz” biçimindeki ifade, hak sahibi eşin iradesiyle girişeceği hukuki işlemlerin sınırlandırıldığına açıkça işaret etmektedir<sup>1</sup>.

Bununla birlikte hak sahibi eşin rızası dışında gerçekleştirilen hukuki işlemler ya da yasal prosedürler sonucunda, aile konutunu kaybetme olasılığı her zaman mevcuttur. Uygulamada en sık rastlanılan örnek, aile konutunun cebri icraya konu edilerek haczedilmesi ve akabinde satılmasıdır. Ancak bu durum sadece cebri icra işlemleriyle sınırlı kalmaz; kamulaştırma, imar planı değişiklikleri, kiraya verenin tek taraflı feshi gibi durumlar da hak sahibi eşin istemi hilafına aile konutundan mahrum kalması sonucunu doğurabilir.

Aşağıda ayrıntılarıyla ortaya konulacağı üzere, aile konutunun haczedilip satılmasının mümkün olup olmadığı ve aile konutu şerhinin bu işlemlere etkisi gerek uygulamada gerek öğretide önemli bir tartışma konusudur. Bundan başka, İcra ve İflas Kanunu (İİK) m. 82/b-12 ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun m. 70/b.11 hükümleri uyarınca gündeme gelebilecek “meskeniyet” (yahut haline münasip ev) savunmasına ilişkin koşullar açıklanacak; aile konutunun, eşlerin mülkiyetinde bulunduğu veya üçüncü bir şahsın mülkiyetinde olduğu hallerde değişen hukuki durumlar tartışılacaktır. Ek olarak, İcra ve İflas Kanunu m. 83/a kapsamında doktrinde ve uygulamada “haczedilmezlikten feragat” olarak adlandırılan düzenlemenin, aile konutu üzerinde geçerli olup olmadığı, bu feragatte diğer eşin rızasının gerekip gerekmediği

---

<sup>1</sup> Sezer Çabri, ‘Aile Konutu Şerhi’ (2007) Çetingil ve Kender’e 50. Birlikte Çalışma Yılı Armağanı 405.

ele alınacaktır. Nihayetinde, aile konutu üzerinde ipotek kurulmasının, haczedilmezlikten feragat anlamına gelip gelmeyeceği ve ipotekli taşınmazdaki başka hacizlere karşı meskeniyet itirazının ileri sürülüp sürülmeyeceği konuları da değerlendirilecektir.

### **B. Aile Konutuna Haciz Uygulanması**

Öncelikle belirtmek gerekir ki, İcra ve İflas Kanunu başta olmak üzere, Türk Medeni Kanunu veya diğer mevzuatta, aile konutunun haczine yönelik özel bir hüküm bulunmamaktadır<sup>2</sup>. Dolayısıyla, genel kural uyarınca, malik sıfatını haiz olan eşin borcu sebebiyle başlatılan cebri icra tabiiğinde aile konutunun haczedilmesi mümkündür. Bu doğrultuda, elbette ki diğer eşin rızası da haciz işlemi için zorunlu değildir<sup>3</sup>. Hatta, 2014/4 sayılı genelgenin 5. maddesinde aynen şu ifadelerle yer verilmektedir:

“Madde ile aile konutuna ilişkin bazı hukuki işlemlerin yapılabilmesi diğer eşin rızasına bağlı hale getirildiği için, malik olan eşin iradi olarak yaptırabileceği, aile konutu ile ilgili devir sonucunu doğuran (satış, bağış vb.) veya konut üzerindeki hakkı sınırlandıran (ipotek, satış vaadi, intifa, süknâ, kira şerhi vb.) işlemler, ancak malik olmayan eşin rızasının alınabilmesi halinde gerçekleştirilebilecek; malikin iradesi dışında gerçekleştirilen (hükmen tescil, cebri satış, haciz, tedbir vb.) işlemlerde ise eş rızası aranmaksızın işlem yapılabilecektir.”

Bu düzenleme, aile konutunun cebri icra yoluyla haczine engel bir hukuki kuralın bulunmadığını açıkça teyit etmektedir. Nitekim, Yargıtay da pek çok kararında aile konutunun haczine herhangi bir engel olmadığını işaret etmiştir<sup>4</sup>.

Benzer şekilde, aile konutu şerhinin tapuda tescilli bulunması da tek başına konutun haczedilmesine engel teşkil etmez<sup>5</sup>. Yargıtay, bir kararında konut kayıtlarında aile konutu şerhi yer almasının cebri satışa mâni olmadığını açıkça belirtmiştir. Kararda, “...Taşınmazın tapu kaydında aile

<sup>2</sup> Murat Dönmez, ‘Aile Konutunun Haczi’ (2008) (77) Temmuz – Ağustos Türkiye Barolar Birliği Dergisi 351.

<sup>3</sup> Talih Uyar, *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, (3.Baskı, Bilge Yayınevi 2006) 7250.

<sup>4</sup> Yargıtay 12 HD, E 2011/28503 K 2012/14414, 30.04.2012.

<sup>5</sup> İbrahim Özbay, ‘İcra ve İflas Hukukumuzda Haczedilmezlikten Feragat (İİK m. 83/a).’ (2005) (9) 1-2 Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi 560.

konutu şerhinin bulunması cebri satışa engel teşkil etmez.” ifadesi yer almıştır<sup>6</sup>.

Aile konutunu, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu çerçevesinde haczetmek mümkün olduğu gibi, kamu alacaklarının tahsili amacıyla uygulanan 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun’da (m. 54 vd.) yer alan düzenlemelere göre de aynı işlem söz konusu olabilir. Ancak burada dikkat çekici bir ayrıntı vardır: 6183 sayılı Kanun m. 70/b.11, “Haczedilemeyecek mallar” arasında, borçlunun haline münasip evini de saymaktadır. Dolayısıyla, ilerleyen bölümlerde açıklanacak olan “haline münasip ev” tanımı, hem 2004 sayılı İİK hem de 6183 sayılı Kanun bakımından önem arz edecek ve aile konutu üzerindeki haczin kaderini etkileyebilecektir.

Öğretide bazı yazarlar, aile konutunun İİK m. 82 kapsamında haczedilmezlik korumasına alınmasını savunmakta<sup>7</sup> ve hak sahibi eş aleyhine başlatılan icra takibinde, ödeme emrinin diğer eşe de tebliğ edilmesine yönelik yasal bir düzenleme yapılmasının gerekli olduğunu dile getirmektedir<sup>8</sup>. Her ne kadar aile konutu şerhi, haciz işlemi tek başına engelleyemese de 2014/4 sayılı genelgenin 7. maddesine göre, aile konutu şerhi işlenmiş bir taşınmaza haciz veya benzer bir kısıtlayıcı işlem tatbik edildiğinde, ilgili işlem sonucunun şerh lehtarına yani diğer eşe bildirilmesi zorunludur.

### **C. Aile Konutuyla İlgili Meskeniyet İddiası**

#### **1. Konuya Genel Bakış**

Borçlunun borcunu tahsil etme sürecine dâhil olan alacaklı, alacağına karşılık borçlunun malvarlığına icra takibi başlatarak, borcuna yetecek düzeydeki hak ve mallara haciz koydurabilir. İcra organları da alacaklının talebine binaen harekete geçerek, yasal çerçevede ve belirtilen usuller dâhilinde tahsilâtı gerçekleştirme ye çalışır<sup>9</sup>. Cebri icra işlemleri,

<sup>6</sup> Yargıtay 12 HD, E 2016/16454 K 2016/17654, 23.06.2016.

<sup>7</sup> Murat Doğan, ‘Türk Medenî Kanunu'nun Evliliğin Genel Hükümleri Bakımından Getirdiği Yenilikler’ (2003) (52) 4 Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 93-94.

<sup>8</sup> Özbay (n 5) 559.

<sup>9</sup> Postacıoğlu İ.E ve Altay S, *İcra Hukuku Esasları*, (Vedat Kitapçılık 2010) 359.

borçlunun mülkiyet hakkına doğrudan müdahalede bulunmak demektir. Oysaki mülkiyet hakkı, hem Anayasa'nın 35. maddesi hem de Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 1 No'lu Protokolü'nün 1. maddesiyle güvence altına alınmıştır<sup>10</sup>.

Bu nedenle borçlunun mülkiyet hakkına ancak yasal bir dayanakla ve kamu yararı amacı göz önüne alınarak müdahale edilebilir. Cebri icra süreçlerinde de bu müdahalenin ölçülülük ilkesi uyarınca gerçekleştirilmesi, yalnızca borca yetecek miktarda malın haczedilmesi ve paraya çevrilmesi gerektiği önemle vurgulanmaktadır<sup>11</sup>.

Alacaklı, genelde borçlunun bütün malvarlığını haczettirerek alacağını tahsil etme yönünde istekli olsa da, icra organları gerek borçlunun gerek üçüncü kişilerin, hatta diğer alacaklıların menfaatlerini de gözetmelidir<sup>12</sup>. Bu çerçevede, her türlü ölçüsüz ve keyfi uygulamadan kaçınmak zorunludur. Örneğin, borçlu ve ailesinin asgarî yaşam standardını bütünüyle ortadan kaldıracak veya borçluyu insani koşullardan yoksun bırakacak şekilde haciz uygulanamaz. Bu amaçla, farklı durumlarda icra organlarına takdir yetkisi tanınmıştır<sup>13</sup>. Maalesef uygulamada, borçluyu korumaya yönelik yasal düzenlemelerin dahi borçlu aleyhine kullanıldığı örneklerle karşılaşmak mümkündür<sup>14</sup>.

Haczedilmezlik kurallarının getirilmesindeki nedenlerden biri de insan onuruna saygıdır. Dolayısıyla, bireyi toplumsal hayattan tamamen dışlayacak veya onurunu zedeleyecek bir uygulamadan kaçınmak amacıyla bu tür kurallar mevzuata girmiştir. Bu korumadan, elbette yalnızca gerçek kişiler yararlanabilir; tüzel kişilerin haczedilmezlik iddiasında bulunması mümkün değildir<sup>15</sup>.

Yasa koyucu, borçluyu ve ailesini korumaya yönelik en temel düzenlemelerden biri olarak, bazı mal ve hakların haczedilemeyeceğini

---

<sup>10</sup> Varol Karaaslan V, '6352 Sayılı Kanun ile Haczedilmezlik Kurallarında Yapılan Değişiklikler' (2012) (2) 2 Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 163.

<sup>11</sup> Karaaslan (n 10) 163.

<sup>12</sup> Pekcanitez H, Atalay O, Özkan M.S ve Özekes M, *Medeni İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı*, (On İki Levha 2024) 55.

<sup>13</sup> Karaaslan (n 10) 165.

<sup>14</sup> ibid 168.

<sup>15</sup> ibid 167-168.

öngörmüştür<sup>16</sup>. İcra ve İflas Kanunu'nun 82. maddesi, haczi caiz olmayan mal ve hakları; 83. maddesi ise kısmen haczi caiz sayılan malları düzenler. Aynı doğrultuda, 6183 sayılı Kanun m. 70/b.11'de de haczedilemeyen mal ve haklar sıralanmıştır. Bu başlık altında özel olarak ele alacağımız “haline münasip ev” kavramı, hem İİK m. 82/b-12 hem de Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun m. 70/b.11 hükümlerinde yer almaktadır.

## 2. Haline Münasip Ev Kavramı

Borçlunun “haline münasip evi” ifadesiyle anlatılmak istenen; borçlunun ekonomik imkân ve sosyal statüsüne uygun, kendisiyle birlikte ailesinin asgari barınma gereksinimlerini karşılayabilecek nitelikte, konut olarak kullanılmaya elverişli yerleşim yeridir<sup>17</sup>.

Bu konutun müstakil bir ev ya da bir apartman dairesi olması mümkündür. Ayrıca evin elbirliği veya paylı mülkiyete konu olması da “haline münasip ev” vasfını ortadan kaldırmaz<sup>18</sup>. Hatta borçlunun fiilen ikamet etmeye elverişli bir yazlığı veya benzer nitelikte çadır, baraka, bağ evi yahut gecekodu dahi haline münasip ev sayılabilir<sup>19</sup>.

Konutun tapuda “tarla”, “bahçe” veya “bağ” olarak kayıtlı olması, onun haline münasip ev sayılmasına engel değildir. Yapının hukuken taşınmaz niteliği taşıması ve üzerine inşa edilmiş bir konutun mevcut bulunması yeterli olabilir<sup>20</sup>. Söz konusu bina henüz tamamlanmamış olsa bile, barınma ihtiyacını asgari düzeyde karşıladığı sürece haline münasip ev olarak kabul edilebilir<sup>21</sup>. Fakat tamamen yıkıntı halinde olması veya

<sup>16</sup> Uğur Bulut, ‘Borçlunun Haline Münasip Evi Üzerinde İpotek Tesisi ve Haczedilmezlikten Feragat’ (2010) 12 Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1073.

<sup>17</sup> Murat Dönmez, *İcra ve İflâs Hukukunda Meskeniyet İddiası*, (Güncel Hukuk Yayınları 2009)13.

<sup>18</sup> Bulut (n 16) 1076.

<sup>19</sup> Taylan Özgür Kiraz, ‘İsviçre Federal Mahkemesinin Bir Kararı Çerçevesinde Takip Hukukunda Şikâyet Eden Taraf Bakımından İlgili Kavramı’ (2008) Prof. Dr. Bilge Öztan’a Armağan 561-562.

<sup>20</sup> Baki Kuru, ‘Haczi Caiz Olmayan Şeyler’ (1962) (19) 1 Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 305.

<sup>21</sup> Yargıtay 12 HD, E 2001/20479 K 2001/21773, 13.12.2001.

ikamet edilemeyecek durumda bulunması hâlinde, bu niteliğin varlığından söz etmek mümkün olmaz<sup>22</sup>.

Öte yandan, konutun borçlu ve ailesi için asgari yaşam koşullarını sağlaması esastır. Borçlunun maddi gücünü ve sosyal konumunu çok aşan lüks bir ev, bu kapsamda değerlendirilmemektedir<sup>23</sup>. Haline münasip evin belirlenmesinde; borçlunun gelir düzeyi, sosyal yaşantısı, aile fertlerinin sayısı gibi kriterler gözetilmelidir<sup>24</sup>. Yargıtay, borçlunun normalde yaşadığı sosyal çevreyi tamamen terk etmesinin gerekmediğine değinse de farklı dönemlerde farklı kararlar vermiştir. İlk dönem kararlarında borçlunun daha mütevazı bir yaşam sürmesi gerekebileceğini vurgulayan Yüksek Mahkeme<sup>25</sup>, daha sonra borçlunun alıştığı sosyal düzeyini tamamen kaybetmemesi gerektiğine de işaret etmiştir<sup>26</sup>. Öte yandan, sonraki kararlarda, uygulamada alacağın tahsili için, borçlunun haline münasip evin bedeli belirlendikten sonra, geri kalan kısım borçlunun borcunu ödemek üzere kullanılsın diye taşınmazın satılabileceği görüşüne yönelindiği görülmüştür<sup>27</sup>.

Ayrıca borçlunun “aile” kavramı, sadece eşi ve çocuklarından ibaret değildir. Yüksek Mahkeme uygulamasında, borçlunun bakmakla yükümlü olduğu, kendisiyle birlikte yaşamak zorunda olduğu kişiler de “aile” çerçevesine dâhil edilmektedir<sup>28</sup>. Öğretide bazı görüşler, evli kızı ile damadın veya ileri derecede akrabaların (örneğin kayınvalide, teyze vb.) “aile” kapsamında değerlendirilmemesi gerektiğini savunmaktadır<sup>29</sup>. Ancak Yargıtay, bakmakla yükümlü olunan ya da birlikte oturlan kişilerin haczedilmezlik şikâyetinden yararlanabileceğini kabul etme eğilimindedir<sup>30</sup>.

<sup>22</sup> Cenk Akil, ‘Yargıtay Kararları Işığında Haline Münasip Evin Haczedilmezliği (Meskeniyet) İddiası (İİK m.82/12)’ (2011) (4) 60 Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 782.

<sup>23</sup> Bulut (n 16) 1077

<sup>24</sup> Yargıtay 12 HD, E 2007/5814 K 2007/7966, 24.04.2007.

<sup>25</sup> Yargıtay İİD, E 1954/1988 K 1954/2307, 13.05.1954.

<sup>26</sup> Yargıtay 12 HD, E 1987/6536 K 1987/1797, 13.02.1987.

<sup>27</sup> Yargıtay 12 HD, E 2016/31992 K 2017/370, 16.01.2017.

<sup>28</sup> Bulut (n 16) 1077-1078.

<sup>29</sup> Nazif Kaçak, *Açıklama ve İçtihatlarla Haczedilemezlik*, (Seçkin 2006) 52.

<sup>30</sup> Akil (n 22) 781.

Evin, borçlunun iflasına karar verilmesi hâlinde de büyük önemi vardır. Çünkü borçlunun haline münasip evi iflas masasına dâhil edilemez. Sonraki süreçte, borçlunun ücret geliri aracılığıyla ikinci bir ev edinmesi durumu ortaya çıkarsa, bu yeni malvarlığı unsuru masaya dâhil olabilir. Zira ikame niteliğindeki bu yeni ev, “haline münasip ev” haczedilmezliğin kapsamını aşılırsa iflas tasfiyesine konu edilebilir<sup>31</sup>.

Borçlunun birden fazla evi bulunması ve bu evlerin tamamının haline münasip ev niteliği taşıması da teorik olarak mümkündür. Yasa bu konuda bir sınırlama koymamıştır; dolayısıyla, her bir ev gerçek anlamda “haline münasip ev” özelliklerini taşıyorsa, hepsi birden haczedilmez sayılabilir<sup>32</sup>.

Diğer taraftan, borçlu “kendi oturmadığı” bir konut için de haline münasip ev itirazında bulunabilir<sup>33</sup>. Mesela, borçlu bu evi kiraya vermiş, kendisi ise ayrı bir konutta kira ödüyor olabilir. Bu durumda kirada otururken masraflarını kiraya verdiği evden gelen gelire karşıladığını öne sürerek, o evi de meskeniyet iddiasına konu edebilir<sup>34</sup>. Aynı şekilde, borçlunun haline münasip evi kamulaştırılırsa, kamulaştırma bedelinin de haczedilmemesi gerekecektir. Zira borçlunun, aldığı kamulaştırma bedeliyle başka bir haline münasip ev edinme hakkı bulunmaktadır<sup>35</sup>.

Eğer borçlunun haline münasip ev özelliği taşımayan lüks veya büyük bir evi varsa, icra makamları bir bilirkişi aracılığıyla evin piyasa değerini belirlemeli, ayrıca “haline münasip ev” satın almayı mümkün kılacak bedeli de hesaplamalıdır. Bu değerler mukayese edildiğinde, borçlunun mevcut konutu gerçekten kendisine fazla lüks kalıyorsa, evin satışı yoluna gidilebilir. Ancak satıştan elde edilecek bedelin, borçlunun haline münasip bir konut almasına yetecek olan kısmı borçluya ayrılmalıdır<sup>36 37</sup>. Satış, bu hesaplamalara dayalı olarak yapılmalı; bu “haline münasip ev”

<sup>31</sup> Ahmet Başözen, ‘İflas Tasfiyesinde Müflisin Kişisel Çalışmasına Dayalı Malların Durumu – “Müflisin Uhdesine Geçen Mal” Kavramı (İİK m. 184, I)’ (2005) 4 Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 288.

<sup>32</sup> Kuru (n 20) 306.

<sup>33</sup> Akil (n 22) 781.

<sup>34</sup> ibid 781-782.

<sup>35</sup> Kuru (n 20) 307.

<sup>36</sup> Bulut (n 16) 1077.

<sup>37</sup> Kuru (n 20) 308.

değeri de borçlunun insanca yaşama hakkının korunabilmesi için güvence altına alınmalıdır.

### 3. Meskeniyet İddiasında Bulunabilecek Kişiler

Meskeniyet iddiasının ileri sürülmesi, hukuksal nitelik olarak “şikâyet” yoluyla yapılmalıdır. Öğretide genel kabul gören görüş, borçlu ve borçluyla birlikte yaşayan aile fertlerinin yanı sıra, bu haciz işleminden dolayı hukuki menfaati etkilenen diğer ilgililerin de şikâyet hakkı olduğudur<sup>38</sup>. Zira haczedilmezlik şikâyeti, yalnızca takip borçlusunu değil, o konutta fiilen yaşayan ve ondan menfaat sağlayan kişileri de korumayı hedeflemektedir.

İcra prosedüründe, icra dairesinin herhangi bir işlemine karşı, o işleminden zarar gören veya menfaati ihlâl edilen herkesin şikâyet yoluna başvurabileceği kabul edilmektedir<sup>39</sup>. Burada, şikâyet eden kişinin takip tarafı olup olmadığına bakılmadan, hukuki yararı bulunup bulunmadığı incelenir. Tabii ki, takibin tarafı olan alacaklı veya borçlunun hukuki yararı bulunduğu genellikle karine olarak kabul edilir. Bunun dışında kalan üçüncü kişilerin ise böyle bir menfaati ya da hukuki yararı olduğunu ayrıca ispat etmesi gerekir<sup>40</sup>.

Borçlunun haline münasip evi aynı zamanda aile konutu niteliğindeyse, o evin haczedilmesi borçlu kadar aile bireylerini de doğrudan etkiler. Bu noktada, söz konusu evin tapuda aile konutu şerhi olması veya olmaması fark etmez; çünkü aile konutu şerhi kurucu unsur niteliğinde değildir, konut şerh olmadan da aile konutu vasfını taşıyabilir. Ne var ki, Yargıtay, bir kararında, aile konutunun haczedilmezliğine ilişkin şikâyeti yalnızca borçlunun kendisinin ileri sürebileceğini, takip tarafı olmayan eşin bu konuda şikâyet yoluna gidemeyeceğini belirtmiştir<sup>41</sup>. Kararda açıkça “Takipte taraf olmayan şikâyetçi, İİK m. 82/12’den faydalanma

<sup>38</sup> Akil (n 22) 796.

<sup>39</sup> Pekcanitez, Atalay, S. Özkan ve Özkes, (n 12) 77.

<sup>40</sup> İlhan E. Postacıoğlu, *İcra Hukuku Esasları*, (4. Bası, Fakülteler Matbaası 1982) 61.

<sup>41</sup> Mustafa R. Belgesay, *İcra ve İflas Kanunu Şerhi*, (4. Bası, Sıralar Matbaası 1954) 61.

hakkına sahip değildir” ifadesiyle, aktif husumet yokluğu sebebiyle eşin şikâyet yoluna başvuramayacağı sonucuna varılmıştır<sup>42 43</sup>.

Buna karşılık, doktrinde farklı bir görüş, eğer o ev “aile konutu” niteliğindeyse eşin ve birlikte ikamet eden aile fertlerinin de meskeniyet iddiasında bulunabileceğini savunmaktadır. Bu yaklaşım, aile konutu kavramının temelinde “aile birliği” ve “aile fertlerinin korunması” yattığını vurgular. Dolayısıyla, konutun satılması yalnızca borçlu eşin değil, aynı çatı altında yaşayan diğer aile üyelerinin de menfaatini derinden etkiler. Ancak güncel Yargıtay kararlarında bu konuda tutarlı bir çizgi bulunmayıp, genellikle borçlu eş dışındaki aile fertlerinin haczedilmezlik şikâyetinde bulunamayacağı kabul edilmiştir.

Kanaatimce, İİK’da açıkça yapılacak bir değişiklikle aile konutunun haczine karşı, takip tarafı olsun veya olmasın ilgili eşin de şikâyet hakkı olduğu net biçimde düzenlenmeli, böylece aile konutunun korunmasına dair yasal çerçeve daha sağlam temellere oturtulmalıdır. Zira aile konutu niteliğindeki meskenin cebri icra yoluyla kaybedilmesi, ailedeki tüm bireyleri doğrudan doğruya etkilemektedir. Bu da, söz konusu korumanın temel amacıyla yakından ilgilidir.

Aile konutu kavramının cebri icra sürecinde özel bir önemi bulunduğu açıktır. Her ne kadar TMK m. 194, malik eşin iradi işlemlerine sınırlama getirerek diğer eşin rızasını zorunlu kılsa da, cebri icra ve benzeri irade dışı işlemlerde aile konutuna yönelen koruma henüz yasada mutlak bir engel hâline getirilmemiştir. Diğer taraftan, haline münasip ev kavramı üzerinden hukuki tartışmalar devam etmekte; borçlu ve ailesinin barınma hakkı ile alacaklının tahsil imkânı arasındaki denge, uygulamada sık sık sınırlanmaktadır. Geline aşamada, Yargıtay içtihatlarında net bir çizgi bulunmamakla beraber, “aile konutu şerhinin hacze tek başına engel teşkil etmediği” görüşü hâkimdir. Yine de aileyi korumaya dönük hukuki düzenlemelerin, sosyal gelişmeler ve uygulamadaki ihtiyaçlar doğrultusunda zamanla daha kapsamlı ve net hâle geleceği düşünülmektedir.

---

<sup>42</sup> Yargıtay 12 HD, E 2011/32136 K 2012/17957, 28.05.2012.

<sup>43</sup> Yargıtay 12 HD, E 2015/7141 K 2015/17341, 22.06.2015.

#### 4. Meskeniyet İddiasının Öne Sürülebileceği Yer ve Süre

Meskeniyet iddiası diğer bir deyişle haline münasip evin haczedilemeyeceğine dair şikâyet, İcra ve İflas Kanunu'nun ilgili hükmü gereğince icra müdürlüğünde değil, o icra müdürlüğünün bağlı olduğu icra mahkemesinde dile getirilmelidir<sup>44</sup>. Bu yaklaşıma göre, haciz işlemi sırasında söz konusu evin “haline münasip” olup olmadığı, icra müdürü tarafından kendiliğinden dikkate alınamaz. Aksine, bunun incelenmesi ve tespiti, borçlunun icra mahkemesine yönelteceği şikâyetle sağlanır. Ardından icra mahkemesi, borçlunun ileri sürdüğü haczedilmezlik iddiasını detaylı biçimde değerlendirerek sonuçlandırır<sup>45</sup>. Yargıtay da uygulamada aynı yönde kararlar vererek bu bakış açısını benimsemiştir<sup>46</sup>.

Bu görüşün karşısında yer alan bir başka anlayış ise, Yargıtay'ın söz konusu uygulamasının “icra müdürlerinin İcra ve İflas Kanunu'nu ilk aşamada uygulamakla yükümlü olduğu” ilkesine uymadığı şeklindedir<sup>47</sup>. Bu zıt yaklaşım, bir malın haczinin hukuken mümkün olup olmadığına ilişkin takdirin ilk önce icra müdürüne ait olduğunu, ancak icra memurunun bu konuda kullandığı yetkinin isabetli olup olmadığının icra mahkemesi tarafından şikâyet yoluyla denetleneceğini savunur. Dolayısıyla icra memurunun, hacze konu malın haczedilemez nitelik taşıyıp taşımadığını re'sen değerlendirmesi ve ona göre haciz talebini kabul ya da reddetmesi gerektiği ileri sürülür.

Burada, Yargıtay tarafından benimsenen ve icra memurunun her durumda borçlunun evini haczedeceğini, eğer borçlu buna karşı çıkarak bu evin haczedilemeyeceğini iddia ediyorsa, bunu ancak şikâyet yolu ile icra mahkemesinde ileri sürebileceği düşüncesi hakîm olsa da, bu görüşe katılmanın güç olduğu açıktır. Çünkü İİK m. 82/son hükmünde açıkça “İcra memuru, haczi talep edilen mal veya hakların haczinin caiz olup olmadığını değerlendirir ve talebin kabulüne veya reddine karar verir.” ifadesi yer almaktadır. Kanunun açık hükmü karşısında, icra memurunun, her

<sup>44</sup> Kuru (n 20) 305.

<sup>45</sup> ibid 305.

<sup>46</sup> Yargıtay HGK, E 2008/12-433 K 2008/430, 16.08.2008.

<sup>47</sup> Akil (n 22) 787.

şartta alacaklının talebi yönünde haciz uygulamasına gitmesi gerektiğini söylemek, açık bir çelişki oluşturur.

Buna ek olarak, icra memurunca hacze konu mal veya hakkın haczedilemez olduğu sonucuna varıldığında, alacaklı talebinin reddedilmesi olasılığı gündeme gelir. Bu durumda mahkemece, ret kararının yerinde olmadığına hükmedilirse, borçlunun mal veya hakkı diğer bir kişiye devrederek alacaklının alacağını tahsilden yoksun bırakma ihtimali bulunduğundan, bu muhtemel kötü niyetli davranışa engel olmak için her halükârda haczin yapılması gerektiği iddia edilmektedir. Ne var ki, hukukumuzda iyi niyetin esas olduğu gözetildiğinde, borçlunun baştan kötü niyetli kabul edilmesi isabetli değildir. Ayrıca İİK, alacaklının haklarını korumak amacıyla tasarrufun iptali gibi çeşitli hukuki yolları da düzenlemiş bulunmaktadır. Dolayısıyla icra memurunun, hacze konu mal veya hakkın gerçekten haczedilip edilemeyeceğini tespit etmesi görevinin bulunduğunu, haczedilemezlik niteliğine sahip bir mal veya hak için yapılan talebi reddetme yetkisinin de olması gerektiğini kabul etmek daha doğru olacaktır. Bu tür ret kararlarına yönelik olarak alacaklının şikâyet yoluna başvurabileceği de açık bir gerçektir.

İstinabe (yetki devri) yoluyla, borçluya ait bir evin başka bir icra dairesi tarafından haczedilmesi durumunda ise İİK m. 79 uyarınca yapılacak şikâyetler, istinabe edilen icra dairesinin bağlı olduğu icra mahkemesinde öne sürülmelidir<sup>48</sup>. Bununla beraber, çoğunlukla tapuda kayıtlı olan taşınmazların haczinde, İİK m. 79/son cümleye göre, takibin yapıldığı icra dairesi, doğrudan doğruya ilgili tapu kaydına haciz şerhini işleyebilir.

Bunun yanı sıra, Yargıtay uygulamasında ve öğretide “nokta haczi” olarak anılan, istinabe müzekkeresinin doğrudan tek bir malın haczine dair özel bir emir içerdiği hallerde, şikâyetin, takibin gerçekleştirildiği icra dairesinin bağlı olduğu icra mahkemesine yönlendirilmesi gerektiği de kabul edilmektedir<sup>49</sup>.

---

<sup>48</sup> Yargıtay HGK, E 2005/58 K 2005/45, 09.02.2005

<sup>49</sup> Yargıtay 20 HD, E 2016/2667 K 2016/4671, 18.04.2016.

Öte yandan, 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu'nda 1965 senesinde 538 sayılı "2004 Sayılı İcra ve İflâs Kanununun Bazı Maddelerinde Değişiklik Yapılmasına ve Bu Kanuna Bazı Madde ve Fıkralar Eklenmesine Dair Kanun" ile değişiklik yapılmadan önce, borçlunun haczedilmezlik şikâyetini (meskeniyet iddiasını) ihale anına kadar ileri sürebilmesi mümkünken<sup>50</sup>; söz konusu düzenleme 538 sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılmıştır. Yasa koyucu, ilgili düzenlemede değişikliğe giderek, borçlunun şikâyet hakkını kötüniyetli şekilde ihale anına değin bekletmesi ve bu hakkın suistimal edilmesi olasılığını bertaraf etmeyi amaçlamıştı<sup>51</sup>.

Yasada yapılan değişikliğin ardından meskeniyet şikâyetinin hangi zaman diliminde ileri sürülebileceğine dair özel bir düzenleme kalmadığı için, İİK m. 16'da hüküm altına alınan genel ilke uyarınca şikâyet hakkının, haciz olgusunun öğrenilmesinden itibaren 7 günlük süre içinde kullanılması gerekir<sup>52</sup>. Yargıtay da kararlarında, meskeniyet şikâyetinin borçlu tarafından, konutun haczedildiğinin öğrenildiği tarihten başlayarak 7 gün içinde ileri sürülmesi gerektiğini sürekli biçimde vurgulamaktadır<sup>53</sup>.

Buna karşı görüşte olanlar ise, haline münasip evin haczedilemeyeceğine dair düzenlemenin temelinde kamu düzenine yönelik bir hassasiyetin mevcut olduğunu ifade ederek, bu hakka 7 günlük bir sürenin sınırlama getirmesinin doğru olmayacağını, zira borçlunun barınma ihtiyacını koruma amacıyla olan bu düzenlemenin kamu düzenini ilgilendirdiğini ve bu sebeple şikâyetin süresiz yapılabileceğini iddia etmektedir<sup>54</sup>. Bu düşünce, 7 günlük kısa sürenin dolmuş olmasının, haline münasip evinden kaynaklanan bir hakkın zımnen yok sayılması, dolayısıyla borçlunun hayatî önem taşıyan barınma hakkından mahrum kalması sonucunu doğurabileceğini ileri sürer.

---

<sup>50</sup> Kuru (n 20) 325.

<sup>51</sup> Sema Taşpınar, 'Borçlunun Bazı Mallarının Haczedilememesi ve Nedenleri (Haczedilmezlik ve Nedenleri)' (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi 1994) 189-190.

<sup>52</sup> Uyar (n 3) 7250.

<sup>53</sup> Yargıtay 12 HD, E 2014/20787 K 2014/27433, 17.11.2014.

<sup>54</sup> Akil (n 22) 789-790.

### 5. Aile Konutunun “Haline Münasip Ev” Sayılamayacağı Haller

Aile konutu kavramı, özetle; “eşlerin ortak yaşamlarının merkezi durumunda olan, varsa çocukları ile birlikte sevinç ve üzüntülerini paylaştıkları, aile yaşamının en önemli mekânını oluşturan ve genellikle eşlerin uzun emekler vererek edindikleri yer” şeklinde açıklanabilir<sup>55</sup>.

Buna karşın haline münasip ev kavramı ile aile konutu kavramı, aynı hukuki olguyu yansıtmamaktadır. Kanunda aile konutunun haczine dair açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Fakat uygulamada çoğunlukla, borçlunun haline münasip evi aynı zamanda o kişinin aile konutunu da karşılayabilmektedir. Bir ev aynı anda hem aile konutu hem de haline münasip ev niteliği taşıyabilir; ancak haczedilmezlik bakımından aranan kriterlere uymuyorsa, söz konusu evin haline münasip ev olarak kabul edilmesi mümkün olmayabilir. Örneğin bir borçlunun yazlık evi, belirli koşulları karşıladığı takdirde haline münasip ev olarak değerlendirilebilse de<sup>56</sup>, genellikle ikinci nitelikteki bu konutlar aile konutu sayılmaz<sup>57</sup>. Aynı şekilde borçlunun fiilen oturmadığı bir taşınmaz, hâline münasip ev sayılabilecekken<sup>58</sup>, aile konutu olabilmek için fiilen oturumun ve aile yaşam merkezinin bu adreste toplanmasının zorunlu olduğunu tekrar hatırlamak gerekir<sup>59</sup>.

Bu çerçevede, bir taşınmazın hem aile konutu niteliğini taşıyıp taşımadığı hem de haline münasip ev vasfına sahip olup olmadığı somut olayın özelliklerine göre incelenmelidir. Bu değerlendirme yapılırken, kanun koyucunun aileyi korumaya yönelik getirdiği tedbirler ile evlilik birliğinin kamu yararı temelinde korunması amacı da göz önünde tutulmalıdır<sup>60</sup>.

Ancak her durumda, haczedilmezlik iddiasının dayanağını İİK m. 82 oluşturur. Başka bir deyişle, aile konutunun haczedilemeyeceği savunması da son tahlilde “haline münasip ev” kapsamına girme ihtimaline

<sup>55</sup> Ahmet M. Kılıçoğlu, *Medeni Kanun’umuzun Aile-Miras ve Eşya Hukukunda Getirdiği Yenilikler*, (3. Baskı, Turhan 2014) 47.

<sup>56</sup> Yargıtay 12 HD, E 1999/16142 K 1999/16578, 16.12.1999.

<sup>57</sup> Yargıtay 2 HD, E 2003/3071 K 2003/4352, 27/03/2003.

<sup>58</sup> Kuru (n 20) 306.

<sup>59</sup> Alper Gümüş, *Türk Medeni Kanunu’nun Getirdiği Yeni Şerhler*, (Vedat Kitapçılık 2007) 34.

<sup>60</sup> Özbay (n 5) 560.

bağlıdır<sup>61</sup>. Dolayısıyla aile konutu niteliği taşıyan bir ev, aynı zamanda haline münasip değilse, haczedilmezlikten yararlanamaz. Fakat haline münasip evin haczedilemez olduğu yönündeki düzenleme, dolaylı biçimde de olsa çoğu durumda aile konutunun korunmasını sağlar<sup>62</sup>.

### **6. Haczedilmezlikten Vazgeçerken Diğer Eşin Onayının Gerekliliği**

İİK m. 82 ve 83'te, hangi mal ve hakların haczedilemeyeceği veya kısmen haczedilebileceği açıklanmıştır. Bu düzenlemenin peşinden gelen İİK m. 83/a<sup>63</sup> hükmünde ise, 82. ve 83. maddelerde yazılı olan mal ve hakların haczedilebilmesi yolunda bir anlaşmanın yapılmasına olanak tanımakla beraber, bu anlaşmanın haciz işlemi sırasında veya hacizden sonra yapılması gerektiği; önceden (hacizden önce) yapılacak anlaşmaların ise geçersiz olduğu öngörülmüştür<sup>64</sup>. Her ne kadar kanun, “82 ve 83 üncü maddelerde yazılı mal ve hakların haczedilebileceğine dair önceden yapılan anlaşmalar muteber değildir” ifadesini vurgulasa da, özel kanunlar çerçevesinde haczi yasaklanan mal ve haklar da benzer korumadan yararlanır<sup>65</sup>.

Kanun metninde her ne kadar “önceden yapılan anlaşmalar” denilse de, bu ibarenin geniş anlamda değerlendirilerek yalnızca iki tarafın akdini değil, borçlunun tek taraflı olarak feragatini de içine aldığı söylemek mümkündür. Zira hükmün amacı borçluyu koruma yönündedir. Dolayısıyla hacizden önce yapılan ikili feragat anlaşmaları geçersiz ise, borçlunun haczedilmezlik hakkından tek taraflı şekilde hacizden evvel feragat etmesi de esasen hükümsüz kabul edilmelidir<sup>66</sup>. Aynı şekilde, TMK m. 23 hükmüne dayanarak da benzer sonuca ulaşılabilir<sup>67</sup>. İcra memuru,

---

<sup>61</sup> Oğuz Atalay, ‘Türk Medeni Kanunu’nda Aile Hukuku Mal Rejimlerine İlişkin Hükmülerin Takip Hukuku Bakımından Değerlendirilmesi’ (Kasım 2002) Medeni Usul ve İcra-İflas Hukukçuları Toplantısı 54-55.

<sup>62</sup> Şükran Şıpka, *Aile Konutu ile İlgili Diğer İşlemlerde Diğer Eşin Rızası*, (Beta 2004) 122.

<sup>63</sup> Uyar (n 3) 7434.

<sup>64</sup> Bulut (n 16) 1080.

<sup>65</sup> Özbay (n 5) 548.

<sup>66</sup> ibid 545.

<sup>67</sup> ibid 545.

hacizden önce sunulan feragat beyanlarını dikkate almamalı, kanunun emredici düzenlemesine uygun bir tutum sergilemelidir<sup>68</sup>.

Kanun koyucu, 82. ve 83. maddede ifade edilen haczedilemezlik hallerinden vazgeçme veya bu hakların kullanılmayacağına dair rıza göstermeyi borçlunun tercihine bırakmıştır. Böyle bir serbestlik sunulurken, borçlunun dilediği zaman borcunu ödeyebilmek için kendisine ait olan ve haczedilemezlik korumasından yararlanan mal ya da hak üzerinde tasarrufta bulunma fırsatı verilmiştir<sup>69</sup>.

Doktrinde hâkim olan eğilim, haczedilmezlikten feragatin hem açık hem zımni olabileceği doğrultusundadır. Borçlunun haczi caiz olmayan bir malı veya hakkı haczedildiğinde, bununla ilgili olarak yasal süre içinde şikâyette bulunulmaması, bu mal veya hakkın haczedilmezlik özelliğinden örtülü (zımni) biçimde vazgeçildiği anlamını taşır<sup>70</sup>. Yargıtay da kararlarında bu düşünceye yerleşik biçimde vurgu yapar<sup>71</sup>.

Yasanın lafzında, feragat işleminin nasıl bir biçimde yapılması gerektiğine dair açık bir ibareye rastlanmamaktadır. İİK m. 83/a, feragat anlaşmasının kimler arasında yapılacağından veya feragatin üçüncü kişilere etkisinin ne olacağından bahsetmez<sup>72</sup>.

Bu noktada tartışma, özellikle çalışmanın konusuna uygun şekilde, aile konutu niteliğine sahip haline münasip ev hakkında takip borçlusunun tek başına haczedilmezlikten feragat edip edemeyeceği ya da diğer eşin rızasının aranması gerekip gerekmediği üzerinde yoğunlaşmaktadır. Ayrıca borçlunun bir alacaklıyla haczedilmezlikten feragat etmek üzere yaptığı anlaşmanın diğer alacaklılara da etki edip edemeyeceği ise ayrı bir problem alanı olarak değerlendirilebilir.

Haczedilemezliğe dair hükümlerin gerisinde, borçlunun ve ailesinin insani, sosyal ve ekonomik gereksinimlerinin asgari ölçüde karşılanması

<sup>68</sup> Kudret Aslan, 'Hacizde Sıra (Tertip)' (2005) 54 (2) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 276.

<sup>69</sup> Bulut (n 16) 1079.

<sup>70</sup> Talih Uyar, 'Haczi Caiz Olmayan Mallar ve Haklar (İİK m. 82)' (1974) Dr. A.Recai Seçkin'e Armağan 584.

<sup>71</sup> Yargıtay 12 HD, E 2010/1601 K 2010/13179, 31.05.2010.

<sup>72</sup> Bulut (n 16) 1080.

kaygısı yatar<sup>73</sup>. Bu nedenledir ki, yasada öngörülen haczedilemezlik durumlarında sadece borçlu değil, borçlunun ailesi de göz önünde bulundurulur. Dolayısıyla, borçlu “haline münasip ev” üzerindeki haczedilemezlik hakkından tek başına vazgeçse de, evde menfaati bulunan diğer kişilerin, özellikle de diğer aile fertlerinin, kendi çıkarlarını korumak üzere şikâyet hakkını kullanabilmesi gerekir<sup>74</sup>. Bir başka deyişle, borçlunun feragat beyanı, bu korumadan yararlanacak aile üyelerini mutlak surette bağlamamalıdır.

İsviçre Federal Mahkemesi de, bu konuda verdiği bir kararda, borçlunun haczedilmezlik hakkından feragatinin, borçlunun aile üyelerinin söz konusu haktan yararlanmasını engellemeyeceğini, yani borçlunun rıza göstermesine rağmen aile fertlerinin şikâyet yoluna başvurabileceğini açık şekilde ifade etmiştir<sup>75</sup>. Yargıtay ise, Türkiye’deki yerleşik içtihadında, haczedilmezlik iddiasını sırf borçlunun ileri sürebileceğini belirtmekteyse de<sup>76</sup>, aile fertlerinin korunması açısından, İsviçre Federal Mahkemesi’nin yaklaşımının daha hakkaniyetli olduğu söylenebilir.

Nitekim, kanımızca, hacze konu haline münasip ev aynı zamanda aile konutu niteliklerine de sahip ise, borçlu eşin feragat beyanı, diğer eş mecburen bağlamamalı; diğer eş, kendisine tanınan sürede şikâyet etme hakkını kullanabilmelidir<sup>77</sup>.

Bir diğer tartışma da TMK m. 194 doğrultusunda, aile konutu hakkında yapılan işlemlerde diğer eşin açık rızasının aranıp aranmayacağına ilişkindir.

Atalay, haczedilmezlikten feragatin, diğer eşin iznine bağlı tutulması hâlinde, şikâyet yoluna başvurmamak suretiyle zımnen feragat etmenin de mümkün olamayacağına vurgu yapmaktadır. Yazar, haczedilmezlik niteliğinin esasen evin aile konutu olma vasfından doğmadığını, ayrıca TMK m. 194 hükmü karşısında İİK m. 82/b12’nin özel hüküm olarak

---

<sup>73</sup> ibid 1081.

<sup>74</sup> Bulut (n 16) 1081.

<sup>75</sup> İbrahim Aşık, *İera Sözleşmeleri*, (Yetkin 2006) 125.

<sup>76</sup> Yargıtay 12 HD, E 2005/24990 K 2005/2109, 08.02.2005.

<sup>77</sup> Murat Dönmez ‘Aile Konutunun Hacı’ (2008) (77) Temmuz – Ağustos Türkiye Barolar Birliği Dergisi 355.

kabul edilmesi gerektiğini, dolayısıyla haczedilmezlikten vazgeçmek için diğer eşin açık rızasının aranmayacağını, aksi hâlin belirsiz bir bekleme süresi yaratıp alacaklının menfaatlerini olumsuz etkileyeceğini ileri sürmektedir<sup>78</sup>.

Dönmez ise, borçlu eşin haczedilmezlik hakkından vazgeçmesinin diğer eş üzerinde bağlayıcı etkisi olmayacağını, bu nedenle diğer eşin ayrıca kendi menfaatlerini korumak için haczedilmezlik şikâyetinde bulunabileceğini; ayrıca haczedilmezlik iddiasının aile konutuna tanınmış bir hak olmaması sebebiyle diğer eşin onayının aranmasına gerek olmadığı görüşündedir<sup>79</sup>.

Özbay'da, borçlu eşin haczedilmezlik hakkından vazgeçmek için diğer eşin rızasına gerek olmadığını, TMK m. 194'ün bu durumu değiştiremeyeceğini savunur<sup>80</sup>.

Akil ise, TMK m. 194 hükmüne dayanarak, kiralanan aile konutu sözleşmesinin feshi de dahil aile konutu üzerinde tasarrufa yol açan her eylemde eşin açık rızasının arandığını, bunun yasanın maksadı gereği geniş yorumlanması gerektiğini söylemektedir. Dolayısıyla, haczedilmezlik hakkından vazgeçmenin de aile konutu üzerinde tahliye kadar gidebilecek bir sonuç doğurması sebebiyle diğer eşin rızası olmadan bu feragatin geçerli olmaması gerektiği yönünde görüş bildirmektedir<sup>81</sup>.

Gerçekten de haczedilmezlik hakkından vazgeçmek, aile konutunun satışı ihtimaline kapı aralayarak, aileyi tahliye riskiyle yüz yüze bırakabilir. Bu nitelikteki bir işlemin salt borçlu eşin iradesine bağlı kılınması, TMK m. 194'ün, yani aileyi koruma anlayışının ruhuna uymayacaktır. Dolayısıyla, borçlu eşin feragati diğer eş için doğrudan bağlayıcı olmamalı ve diğer eş, şikâyet hakkını bağımsız olarak kullanabilmelidir. Kaldı ki borçlu eş, zımni feragat olarak kabul edilen "şikâyet yoluna başvurmamayı" tercih etse bile, diğer eş, haczi öğrenmesinden itibaren kendisine tanınan yasal süre içinde bu konuda itiraz şikâyetini sunma hakkına sahip olmalıdır.

<sup>78</sup> Atalay (n 61) 55-56.

<sup>79</sup> Dönmez (n 77) 355.

<sup>80</sup> Özbay (n 5) 560-561.

<sup>81</sup> Akil (n 22) 800-801.

## 7. İpotek Kurmanın Haczedilmezlik Hakkından Feragat Anlamına Gelip Gelmediği

İİK m. 83/a ile, hacizden evvel yapılan ve haczedilmezlikten vazgeçildiğini öngören anlaşmaların hükümsüzlüğü açık şekilde ortaya konmuştur<sup>82</sup>. Bu noktada borçlunun, haline münasip evin üzerine ipotek koydurmasının, o evin diğer alacaklılar bakımından da haczedilmezlik niteliğinden vazgeçildiği manasına gelip gelmediği doktrinde yoğun olarak tartışılmıştır. Ayrıca Yargıtay'ın da bu konuda zaman içinde değişen bir yaklaşımı olduğu gözlemlenmektedir<sup>83</sup>.

Öncelikle, bu çerçevede tartışılan hâllerden en yaygını, ipotek hakkı sahiplerinin mevzuattan kaynaklanan ayrıcalıklarıdır. İİK m. 82/2 hükümleri doğrultusunda “Medeni Kanun’un 807 nci maddesi (4721 sayılı TMK m. 893) saklıdır” denilerek, borçlunun bazı ipotek hakkı sahiplerine (kanunî ipotek hakkı sahipleri) karşı meskeniyet iddiasında bulunamayacağı kabul edilmiştir. Nitekim TMK m. 893’e göre, satılan taşınmazın satış bedelinden kaynaklanan alacak için satıcı, elbirliği mülkiyetine tabi taşınmazlarda bölüşmeden doğan alacaklar için birlikte mirasçı olanlar veya paylı mülkiyet ortakları ile malzeme ve emek sunarak inşa vb. işlerde çalışan alt yükleniciler, kanuni ipotek hakkı talep edebilirler ve bu hakkın tapuya tescilini isteyebilirler. Kanunî ipotek hakkından önceden vazgeçmek de geçerli kabul edilmez.

Öte yandan, mesken kredisi, zirai kredi veya esnaf kredisi gibi anlaşma yaparken mecburi olarak ipotek tesis edilen durumlarda, borçlunun sonradan haczedilmezlik savunması ileri sürebilmesi Yargıtay içtihatlarına göre mümkündür. Buna karşın tamamen borçlunun özgür iradesiyle kurulan ipoteklerde, Yargıtay’ın yerleşik yaklaşımı uyarınca, borçlu sonradan meskeniyet iddiasında bulunamamaktadır<sup>84</sup>.

İİK m. 83/a maddesi Ayrıca hacizden önce yapılacak feragatlerin geçersizliğinden bahseder. Bu itibarla, haline münasip ev üzerinde borçlunun ipotek tesis ettirmesi, şayet ipoteği lehine tesis eden alacaklıdan

<sup>82</sup> Yargıtay 12 HD, E 1987/13349 K 1988/11239, 11.10.1988.

<sup>83</sup> Necmettin M. Berkin, ‘Haczi Caiz Olmayan Eşya ve Alacaklar’ (1957) 5 İstanbul Barosu Dergisi 114.

<sup>84</sup> Akil (n 22) 792.

başka kişiler için de “haczedilmezlik hakkından genel bir vazgeçme” olarak kabul edilebilecek mi, edilirse hangi kapsamda geçerli olacak, sorusu belirir. Doktrinde yaygın kanaat, ipotek tesisinin eğer feragat anlamına gelecekse bile yalnızca ipotek lehtarını alacaklıya karşı sonuç doğuracağı, yani bu işlemin diğer alacaklılara şamil olmayacağı yönündedir<sup>85</sup>.

Ancak Yargıtay kararlarında, bu meseleye ilişkin yaklaşım zamanla değişim göstermiştir. Bir dönem, ipotek kuruluşu ile borçlunun o konuta ihtiyacı olmadığı sonucuna varılamayacağını, bu yüzden farklı alacaklılara karşı meskeniyet savunmasının yapılmasının mümkün olduğunu kabul eden Yargıtay<sup>86</sup>, daha sonraki içtihatlarında, herhangi bir alacaklı lehine ipotek kurulmasını, borçlunun evi olmadan da hayatını sürdürebileceği yönünde değerlendirmeye başlamış ve bu sebeple haczedilmezlik iddiasının başkaca alacaklılara karşı da ileri sürülemeyeceği sonucuna varmıştır.

Bununla birlikte Yargıtay, söz konusu kuralın bazı istisnalarını da ortaya koymuştur. Bunların ilki, evin satış bedelinden kalan borç için satıcı lehine ipotek kurulması hâlidir. Şayet bu ipotek, borçlunun ev sahibi olurken satış bedelinin ödenmeyen kısmı için tesis edilmişse, borçlu başka alacaklılara karşı yine de meskeniyet şikâyetinde bulunabilir<sup>87</sup>.

İkinci istisna ise, ipoteğin mesken kredisi, esnaf kredisi veya zirai kredi benzeri “zorunlu” hallerde kurulması durumudur. Bu tip kredilerde, konut üzerinde ipotek kurulması borçlunun özgür iradesine dayanmaz, kredi veren kurum yasal ya da sözleşmesel olarak bu ipoteği bir şart olarak arar. Yargıtay, bu gibi mecburi ipoteklerin varlığında, borçlunun diğer alacaklılara karşı haline münasip ev korumasından yararlanabileceğini birçok kararında teyit etmiştir<sup>88</sup>. Yerel mahkemelerin de, bu tip uyuşmazlıklarda ipoteğin zorunlu mu yoksa isteğe bağlı mı kurulduğunu ayrıntılı araştırması gerekmektedir<sup>89</sup>.

<sup>85</sup> Yargıtay 12 HD, E 2014/20306 K 2014/23202, 02.10.2014.

<sup>86</sup> Kuru (n 20) 315.

<sup>87</sup> Yargıtay HGK, E 1969/714 K 1969/779, 22.10.1969.

<sup>88</sup> Yargıtay 12 HD, E 2013/30634 K 2013/37245, 25.11.2013.

<sup>89</sup> Yargıtay 12 HD, E 1979/7434 K 1979/7177, 24.09.1979.

İpotek borcunun, başkaca alacaklıların haciz tarihinden önce ödenmiş olması da önem taşımaktadır. Yargıtay, tapu kaydında ipotek şerhi görünse dahi, fiilen ipotek borcu önceden kapatılmışsa borçlunun artık ipotek borcu bulunmayan evini haline münasip ev kapsamına sokabileceğini ve buna bağlı olarak meskeniyet şikâyeti öne sürebileceğini belirtmektedir<sup>90</sup>. Bu durumda ipoteğin varlığı sadece sicilsel bir kayıt olarak kalmakta, fiilen borcun kapanmış olması nedeniyle alacaklı talepte bulunma hakkını yitirmektedir<sup>91</sup>. Dolayısıyla, borçlu ipotekli görünse bile borcunu kapatmış olduğu ev için haczedilmezlik iddiasında bulunabilir<sup>92</sup>.

Bu şekilde bakıldığında, ipotekli bir evin haczedilmezlik korumasından yararlanıp yararlanamayacağı hususu, ipoteğin niteliğine, nasıl ve hangi koşullarda tesis edildiğine ve ipoteğe ilişkin borcun varlığını sürdürüp sürdürmediğine bağlı olarak farklı sonuçlar doğurabilmektedir. Dolayısıyla, uygulamada her somut olayın özel koşulları çerçevesinde karar verilmesi gerek borçlu ve ailesinin gerekse de alacaklıların menfaat dengesinin gözetilmesi önem taşır.

## II. Aile Konutunun (Cebri) Satışı

### A. Genel Olarak

Daha önce ifade ettiğimiz üzere, aile konutunun gerek haczi gerekse cebri icra yoluyla satışının yapılamayacağına dair açık bir hukuki kural bulunmamaktadır. Yine de aile konutuna yönelik haciz tartışmalarını, özellikle “haline münasip ev” kavramının yakın ilişkisi nedeniyle, söz konusu düzenlemeler çerçevesinde etraflıca ele aldık. Bu bölümde ise aile konutunun önemini ve niteliklerini merkeze alarak, aile konutunun (özellikle de şerh verildiği durumlarda) genel haciz ve rehnin paraya çevrilmesi yollarıyla takibe konu olması halinde satış sürecine nasıl bir etki doğurduğunu hem mevcut hukuk hem de olması gereken hukuk açısından geniş bir değerlendirmeye tabi tutacağız.

<sup>90</sup> Yargıtay 12 HD, E 2016/8252 K 2016/26176, 27.12.2016.

<sup>91</sup> Yargıtay 12 HD, E 2006/23816 K 2007/1791, 02.02.2007.

<sup>92</sup> Yargıtay 12 HD, E 2013/26657 K 2013/36025, 14.11.2013.

### 1. Haciz Yoluyla Takipte Aile Konutunun Satışına İlişkin Şartlar

Rehinle güvence altına alınmamış ve aynı zamanda kambiyo senesine dayanmayan her türlü para ve teminat alacağı, genel haciz yolu ile takip edilerek tahsil edilebilir. Bu alacaklar bakımından borçludan tahsil için ilamsız icra prosedürü uygulanması mümkündür. Bilindiği üzere, genel haciz prosedürü alacaklının takip talebiyle başlatılır; ardından icra dairesi borçluya bir ödeme emri gönderir ve takibin kesinleşmesi sonrasında borçlunun borcuna yetecek ölçüde mal varlığı haczedilir, akabinde de bu hacizli mallar satılarak alacaklının hakkı ödenir<sup>93</sup>.

Genel haciz yolu, mutlaka para veya teminat alacaklarının takibi için öngörülmüştür. Bu çerçevede, para ödemesi haricinde bir edime ilişkin olan talepler –örneğin altın kolye teslimi– genel haciz (ilamsız icra) usulüyle takibe elverişli değildir. Bu tip alacakların, önce mahkemede dava açılması ve alınan ilam uyarınca ilamlı icra takibine konu edilmesi gerekir<sup>94</sup>.

Öte yandan, genel haciz yoluyla yürütülen takibin kesinleşmesi genellikle iki yoldan birinin gerçekleşmesiyle olur: Borçlunun ödeme emrine itiraz etmeyerek takibi kesinleştirmesi ya da itiraz etmiş olsa bile bu itirazın kaldırılması veya iptal edilmesi. Bu aşamalardan sonra, alacaklının talebiyle borçlunun mallarına haciz konur<sup>95</sup>. İcra memuru, haciz uygulaması sırasında kendiliğinden (resen) haczi yasaklanmış mal veya hakları tespit edip (İİK m. 82/son), haczedilmesi kanunen mümkün olmayanlar (İİK m. 82 ve 83) yönünde haciz talebini reddetmelidir<sup>96</sup>. Ancak uygulamada Yargıtay'ın yaklaşımı, memurun talebi derhal yerine getirmesi, borçlu tarafından şikâyet veya itiraz söz konusu olursa borçlunun bunu ayrıca ileri sürmesi yönündedir.

Taşınmazlara yönelik haciz, icra müdürlüğünün ilgili tapu müdürlüğüne; taşınmazın haczedildiğini, haciz miktarını, alacaklının kimlik

<sup>93</sup> Baki Kuru, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku*, (Yetkin 2016) 116-117.

<sup>94</sup> Kuru (n 93) 118.

<sup>95</sup> ibid 207.

<sup>96</sup> Baki Kuru, *İcra ve İflas Hukuku El Kitabı*, (Adalet 2013) 421.

bilgilerini ve tebligata elverişli adresini bildirmesiyle gerçekleşir. Bu bildirim üzerine tapu sicilinde, taşınmazın tasarrufuna ilişkin kısıtlayıcı bir şerh konulur<sup>97</sup>.

Bunun yanı sıra, İcra ve İflas Kanunu m. 92/2 uyarınca icra dairesi, haczedilen taşınmaz üzerinde rehin hakkı bulunanları da bilgilendirmekle yükümlüdür. Aynı maddenin üçüncü fıkrası (İİK m. 92/3) doğrultusunda, eğer haczedilen taşınmazda kiracılar bulunuyorsa onlara da haciz bildirim yapılar ve kira bedellerini artık icra dairesine ödemeleri gereği hatırlatılır<sup>98</sup>. Daha önce altını çizdiğimiz üzere, 2014/4 sayılı genelgenin “Bildirimde Bulunma” başlıklı 7. maddesi, aile konutu şerhinin işlenmiş olduğu taşınmaza haciz veya benzeri bir sınırlama getirilmesi durumunda, lehine şerh konan diğer eşe de bu konuda bildirim yapılmasını öngörmektedir. Dolayısıyla, tapu müdürlüğü haciz şerhinden diğer eşin haberdar olmasını sağlamalıdır.

Taşınmazın aile konutu niteliği, mevcut düzenlemelerde, haczedilip haczedilemeyeceği konusunda özel bir istisna sağlamamaktadır. Bir başka ifadeyle, mevcut mevzuatımızda, sırf “aile konutu” olması nedeniyle herhangi bir haczedilmezlik düzenlemesi öngörülmemiştir. Oysa aile konutunun; aile yapısı, çocukların ruhsal ve fiziksel gelişimi, eğitim süreçleri, toplumumuzda ev sahibi olmanın taşıdığı manevi değer ve zor durumlarda sığınılacak bir çatı işlevi gibi, pek çok toplumsal ve bireysel açıdan yaşamsal bir öneme sahip olduğu açıktır. Dolayısıyla, İcra ve İflas Kanunu’nun, Türk Medeni Kanunu ile hukuk sistemimize giren aile konutuna dair bu önemi göz önünde bulunduracak şekilde güncellenmesi gereği ortadadır.

Aile konutu niteliği taşıyan meskenle, “haline münasip ev” kavramının çoğu zaman örtüştüğü sıklıkla vurgulanır. Bununla birlikte bazı spesifik durumlarda, aile konutu her zaman “haline münasip ev” olarak değerlendirilemeyebilir. Yine de aile konutunun temel işlevi, yalnızca borçluyu değil, aynı zamanda o evde yaşayan eş ve çocukları, onların sosyal ilişkilerini, eğitim çevrelerini ve gündelik hayatlarını yakından etkilemesidir. Çocukların okulu, aile bireylerinin sosyalleştiği muhit, konutun

---

<sup>97</sup> Kuru (n 93) 217.

<sup>98</sup> ibid 218.

fiziksel özellikleri (örneğin oda sayısı), akrabalara yakınlık derecesi veya aile bireylerinin diğer beşerî ihtiyaçları bu etkenlerden sadece bazılarıdır. Bu bağlamda aile konutunun önemi hem aile hem de geniş anlamda toplum nezdinde son derece kritiktir. İcra mevzuatında, ailenin ihtiyaçlarına uygun olan evin haczedilemeyeceği düzenlenmişken, aslında çok daha değerli bir koruma gerektiren “aile konutu”nun da haczedilemez kabul edilmesi bir bakıma evleviyetle beklenen bir düzenleme olarak karşımızda durmaktadır.

Günümüz mevzuatı çerçevesinde aile konutu, teori ve uygulama bakımından haczi mümkün bir malvarlığı unsurudur. Ancak böyle bir konutu genel haciz yoluyla satışa çıkarmak söz konusu olduğunda bazı özel hassasiyetlerin gözetilmesi elzemdir. Özellikle tapu siciline işlenmiş bir “aile konutu şerhi” bulunuyorsa, bu durum ihale sürecinde birtakım özgün sonuçlar doğurabilir. Ayrıca şerh olmasa bile icra memuru veya üçüncü kişiler tarafından, somut olayın özellikleri nedeniyle taşınmazın aile konutu niteliğinin biliniyor ya da bilinmesinin mümkün olduğu hâllerde, yine belli başlı tedbirler veya prosedürler devreye girecektir.

Tapu kütüğünde aile konutu şerhi bulunan bir taşınmazın icra ihale sürecine konu edilmesi hâlinde, İİK m. 127’deki “Satış ilanının birer sureti borçluya, alacaklıya ve taşınmazın tapu siciline kayıtlı bulunan ilgililerin tapuda kayıtlı adreslerine gönderilir...” hükmü gereğince, satış ilanının mutlaka diğer eşe de tebliğ edilmesi zorunludur. Bu doğrultuda, diğer eşin adı tapuda “ilgi” sahibi olarak kaydedilmişse, tapu sicilinde yer alan adresine veya adres kayıt sistemindeki ikamet adresine satış ilanın bir sureti gönderilmelidir<sup>99</sup>. Şayet tapu sicilinde diğer eşe dair böyle bir kayıt yoksa dahi, taşınmazın aile konutu niteliğine sahip olduğu sabit ise, bu taşınmazda birlikte yaşama unsurundan hareketle, diğer eşin ikametgâh adresi olarak bizzat konutun adresi esas alınabilir ve bu adrese satış ilanı tebliğ edilmesi sağlanmalıdır. Ayrıca “istisnai” hâllerde yani diğer eşin farklı bir adreste yaşadığı tespit edilirse, basit bir araştırma ile bu adres belirlenmeli ve satış ilânı da söz konusu yeni adrese ulaştırılmalıdır.

---

<sup>99</sup> Yargıtay 12 HD, E 2016/13469 K 2016/16410, 19.06.2016.

Eğer tapu sicilinde “aile konutu” şerhi yok ama icra memurunun fiili haciz anında, bilirkişi keşfinde yahut “haline münasip ev” incelemesi sırasında, ya da herhangi bir aşamada taşınmazda aile hayatının sürdüğü ve oranın aile konutu olduğunu öğrendiği anlaşılırsa, diğer eş yine İİK m. 127 çerçevesinde “ilgi” sahibi olarak değerlendirilmelidir. Çünkü aile konutu şerhinin açıklayıcı (kurucu değil) nitelikte olduğu, yani “aile konutu” niteliğinin kazanılması için sicile şerh işlemi şart olmadığı kabul edilmektedir<sup>100</sup>. Bir konut, sicilde kaydı bulunmasa dahi aile konutu koşullarını karşılıyorsa, orada oturan diğer eşin korunması bir gerekliliktir. İİK m. 127’de “tapudaki ilgililer” ifadesi vurgulansa da, icra memurunun tapudan bağımsız olarak taşınmazın aile konutu olduğunu öğrenmesi durumunda, diğer eşi de ilgili sayarak satış ilanını tebliğ etmesi büyük önem taşır.

Öte yandan, İİK m. 134/2 hükmü, “İhalenin neticesi ve feshi” başlığı altında, tapu sicilinde kendisine hak tanınan ilgililerin de ihalenin feshi talebinde bulunabileceğini belirtir. Buna göre tapu siciline kayıtlı ilgililer, ihale tarihinden itibaren yedi günlük yasal süre içinde, şikâyet yolu ile ihalenin feshi talebinde bulunabilirler<sup>101</sup>. Taşınmazın tapu sicilinde aile konutu şerhi bulunuyorsa, diğer eş de bu kapsamda ihalenin feshi isteğiyle ilgili makama başvurabilir<sup>102</sup>. Ancak fesih talebinin somut ve hukuki bir dayanağının olması, bir yolsuzluğa dayanılması ve feshi isteyen bu yolsuzluk nedeniyle kendi menfaatinin ihlal edildiğini göstermesi gerekir<sup>103</sup>.

Satış ilanı bildiriminden başlayarak, diğer eşe tanınan ihalenin feshi isteme hakkı, taşınmazın satış aşamasından haberdar olma ve oluşabilecek usulsüzlüklere karşı hukuki itiraz mekanizmalarını kullanma olanağı sunar. Aynı zamanda, diğer eşin icra dosyasının içeriğini incelemesine de imkân tanır. Örneğin, takibe dayanak olan borcun, Türk Medeni Kanunu m. 194’ün koruma kapsamına dahil olan bir işlemde kaynaklanması hâlinde, yani diğer eşin rızası olmaksızın yapılmış ve geçersizlikle malul bir hukuki işleme dayanıyorsa, geçersizlik iddiasını öne sürerek aile konutunu kaybetmemenin yollarını arayabilecektir. Bu kapsamda diğer eşin aile

<sup>100</sup> Şıpka (n 62) 160.

<sup>101</sup> Kuru (n 96) 712-713.

<sup>102</sup> Yargıtay 12 HD, E 2015/33972 K 2016/4884, 23.02.2016.

<sup>103</sup> Kuru (n 96) 714.

mahkemesinde, söz konusu işlemin geçersizliğinin tespiti amacıyla dava açması ve yargılama boyunca tedbir talep etmesi söz konusu olabilir.

Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da, taraflardan biri tarafından diğer eşin rızası olmaksızın aile konutunun üçüncü kişiye satışı ve buna bağlı olarak düzenlenen tahliye taahhütleri üzerine başlatılan tahliye isteğinde, taşınmazın “aile konutu” niteliğine dair iddia mevcutsa, bu niteliğin araştırılması ve gerektiğinde diğer eşe aile mahkemesinde dava açma hakkı tanınması gerektiğini açıkça ortaya koymuştur<sup>104</sup>. Bu yaklaşım, aile konutunun, alacak takibinden farklı bir boyut içerdiğini ve bu boyutun göz önünde bulundurulması gerektiğini bir kez daha göstermektedir.

## **2. Rehnin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte Aile Konutunun Haczedilmesinin Satış Sürecine Etkisi**

Bir taşınmaz üzerine, mevcut veya ilerde doğması muhtemel bir alacağı güvence altına almak maksadıyla ve kıymetli evrak düzenlenmeksizin konulan sınırlı ayni hak niteliğindeki rehin, “ipotek” olarak adlandırılır<sup>105</sup>. Türk Medeni Kanunu m. 881/1’de de vurgulandığı üzere, bugün var olan veya henüz doğmamış olsa dahi ilerde ortaya çıkması kesin ya da olası olan herhangi bir alacak, ipotekle teminat altına alınabilir.

İpotek hakkı, alacak hakkını herkese karşı ileri sürülebilir kılmakla birlikte, onunla sıkı bir bağ içinde olan, fer’i karakterli bir haktır<sup>106</sup>. Başka bir anlatımla, ipotek hakkı, temin ettiği alacak hakkından bağımsız olarak varlığını koruyamaz; alacağın ortadan kalkması hâlinde, ipotek de ortadan kalkar<sup>107</sup>. Alacak ödenmediğinde, ipotek alacaklısı, ipotekli taşınmazın cebri artırma yoluyla paraya çevrilerek kendi alacağının tatmin edilmesi için takip yoluna başvurabilecektir<sup>108</sup>.

<sup>104</sup> Yargıtay HGK, E 2005/12-652 K 2005/583, 19.10.2005.

<sup>105</sup> Yargıtay 12 HD, E 2014/14427 K 2014/16966, 11.06.2014.

<sup>106</sup> Sevgi Kayak, ‘Taşınmaz Rehninin Konu Bakımından Kapsamı’ (2004) Prof. Dr. Sevin Toruner’e Armağan 558.

<sup>107</sup> Tolga Akkaya T, ‘İcra Hukuku Bağlamında Süreli İpotek’ (2013) (4) 12 Türkiye Adalet Akademisi Dergisi 163.

<sup>108</sup> Akkaya (n 107) 162.

İcra ve İflas Kanunu, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla iki ayrı takip usulü öngörür: İlamsız ve ilamlı takip<sup>109</sup>. Eğer ipotek akit tablosu, kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içeriyorsa, ilamlı takibe gidilebilir. Ancak böyle bir ikrar yoksa ilamsız takip yöntemiyle devam edilecektir<sup>110</sup>. İlamsız takipte, ödeme emrine itiraz edilebilir ve bu itiraz takibin durmasına neden olur. Oysa ilamlı takipte, icra emri gönderilmesiyle birlikte itiraz imkânı tanınmamıştır; dolayısıyla ilamlı takibin kesinleşmesi şeklinde bir aşamadan söz edilemez<sup>111</sup>.

İpotek hakkının tapu sicilindeki kaydı resmî senet esasına dayandığından, ipoteğin geçersizliği veya yolsuz tescil olup olmadığı iddiaları ancak tapu sicilinin düzeltilmesi davasıyla öne sürülebilir. İcra takibine bu yönde yapılacak basit bir itiraz ile ipotek geçersiz kılınmaz; bunun için mahkeme nezdinde dava açmak gerekir<sup>112</sup>. Burada, İİK m. 150 doğrultusunda, menfi tespit davasına dair hükümler (İİK m. 72) kıyasen uygulanacaktır<sup>113</sup>.

Aile konutu vasfını taşıyan bir taşınmazda eşlerden birinin, diğer eşin açık rızası olmaksızın ipotek tesisi mümkün değildir<sup>607</sup>. Eğer bu rıza alınmaksızın ipotek kurulmuşsa, gerçekte geçerli bir işlemden bahsedilemeyeceği için ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip sırasında diğer eşin haberdar olması büyük önem kazanır. Diğer eş, ipoteğin geçersizliğini öne sürerek, aile mahkemesi kanalıyla bu işlemin iptalini talep edebilir ve süreci tamamen değiştirebilir<sup>608</sup>. Ancak öte yandan, diğer eşin bizzat icra mahkemesinde satışın iptalini ya da ipotek fekkini isteme hakkı yoktur, zira kendisi takibin tarafı sıfatında bulunmamaktadır<sup>114</sup>.

Aile konutu niteliği taşıyan taşınmazda başlatılan ipoteğin paraya çevrilmesi takibinden diğer eşin haberdar edilmemesi, konutun açık artırma ve ihale yoluyla elden çıkmasıyla sonuçlanabilir. Zira Yargıtay içtihatlarında, takip sürecinde borçlunun haberdar edilmediği, taşınmazın

<sup>109</sup> Rona Serozon, ‘Taşınmaz Rehni’ (2011) 64 (2) Journal of Istanbul University Law Faculty 322.

<sup>110</sup> Kuru (n 96) 989.

<sup>111</sup> ibid 995.

<sup>112</sup> Akkaya (n 107) 174.

<sup>113</sup> ibid 175.

<sup>114</sup> Yargıtay 12 HD, E 2011/29357 K 2012/10282, 31. 05.2011.

ailesel niteliğinin araştırılmadığı hâllerde ihalenin gerçekleşebildiği görülmüştür. Diğer eş, ihalenin feshi aşamasında da çok kısıtlı bir zaman zarfında hakkını savunabilir; yedi günlük fesih süresi geçmişse hukuki yollardan sonuç almak neredeyse imkânsız hale gelebilir<sup>115</sup>. Örneğin, geçersiz bir ipotek işlemine dayanarak yapılan satış, ihalenin kesinleşmesiyle birlikte taşınmaz mülkiyetini başka ellere geçirebilir ve sonradan açılan davanın konusuz kalması söz konusu olabilir<sup>116</sup>.

Dolayısıyla, ipotekle teminat altına alınmış bir borç sebebiyle, aile konutunun paraya çevrilmesi takibine konu edilmesi hâlinde, eğer tapu sicilinde aile konutu şerhi mevcutsa, icra emri veya ödeme emrinin mutlaka diğer eşe de tebliğ edilmesi gerekir<sup>117</sup>. Sicilde böyle bir şerh olmasa dahi, icra memurunun, taşınmazın aile konutu olduğunu anlaması veya bu konuda bilgi sahibi olması durumunda, diğer eşin haberdar edilmesi ailenin korunması bakımından gereklidir.

İİK m. 150/c hükmü, ipoteğin paraya çevrilmesi takibi başladıktan sonra icra müdürünün tapu idaresine bilgi vermesini emretmektedir. Tapu memuru, ilgili taşınmazın siciline “150/c şerhi” olarak bilinen bir kayıt düşer. 2014/4 sayılı genelgenin 7. maddesi ise, aile konutu şerhi bulunan bir taşınmaza haciz, tedbir veya benzeri herhangi bir şerh konulduğunda, lehine aile konutu şerhi konulan eşe derhal bildirim yapılması gerektiğini belirtir. Buna göre, tapuda “150/c şerhi” tesis edilmesi hâlinde de, tapu müdürlüğünün diğer eşe bildirim göndermesi gerekir.

Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibin genel haciz takibinden en belirgin farkı, haciz aşamasının olmamasıdır. Burada takip konusu doğrudan rehinli maldır, dolayısıyla ayrıca bir “haciz” kararı söz konusu değildir. Bu sebeple diğer eşin “haczedilmezlik” iddiasında bulunması gibi bir olanak da söz konusu olmaz<sup>118</sup>. Bu süreçte aile konutunun korunması, esasen diğer eşin en kısa sürede durumdan haberdar edilmesiyle sağlanabilir. Diğer eş, tapu sicilinden ipoteğin geçersizliği iddiasını dayanak

<sup>115</sup> Yargıtay 12 HD, E 2012/5189 K 2012/19396, 06.06.2012.

<sup>116</sup> Yargıtay 2 HD, E 2013/20421 K 2013/25230, 16.11.2013.

<sup>117</sup> Ali C. Budak, *İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip*, (2. Baskı, On İki Levha 2009) 108.

<sup>118</sup> Yargıtay 12 HD, E 2015/22112 K 2015/32134, 17.12.2015.

göstererek –örneğin rızası olmaksızın ipotek konulmuşsa– yargı yoluna gidebilir ve buradan alacağı ihtiyatî tedbir kararıyla satış işleminin durdurulmasını talep edebilir. Böylece konutun ihale ile elden çıkmasının önüne geçmek mümkün olabilir.

Görüldüğü üzere, hem genel haciz yoluyla takip hem de rehnin paraya çevrilmesi prosedürleri açısından aile konutunun varlığı pek çok farklı hukuki koruma boyutunu gündeme getirmektedir. Mevcut uygulamada aile konutuna özgü açık bir haczedilmezlik hükmü yer almamakla birlikte, aile konutunun gerek aile gerek toplumsal yaşam bakımından taşıdığı değer göz ardı edilmemesi adına, yasal düzenlemelerde reforma gidilmesi bir gereklilik olarak karşımızda durmaktadır. Özellikle icra takibinde, şerh bulunup bulunmadığına bakılmaksızın, taşınmazın aile konutu olduğuna dair bilgi veya şüphe söz konusuysa, diğer eşin etkin bir biçimde bilgilendirilmesi, olası hak kayıplarının önüne geçilmesi bakımından büyük önem taşımaktadır.

### **Sonuç**

Bu çalışma aile konutunun haczi ve satışına ilişkin mevcut hukuki düzenlemeleri, uygulamadaki eksiklikleri ve aile bireylerinin korunmasına yönelik alınması gereken önlemleri kapsamlı bir şekilde ele almıştır. İncelenen mevzuat ve Yargıtay içtihatları, aile konutunun, aile birliğinin ve bireylerin barınma hakkının korunması bakımından ne kadar önemli olduğunu ortaya koymaktadır. Çalışmada Türk Medeni Kanunu'nun m. 194'te öngörülen eşlerin rızasına dayalı işlemlere ilişkin sınırlamalarına rağmen, cebri icra ve benzeri zorlayıcı yasal işlemler kapsamında aile konutunun haczedilip satılabilmesinin mümkün olduğu vurgulanmıştır. Aile konutu şerhinin tapu kaydında yer alması, hukuki işlemlerin seyrinde bir gösterge olsa da tek başına haczi engelleyici bir etki yaratmadığı sonucuna varılmıştır. Özellikle “haline münasip ev” kavramının değerlendirilmesinde, borçlunun ekonomik durumu, sosyal statüsü ve ailenin asgari barınma ihtiyaçlarının dikkate alınmasının önemi ortaya konmuştur. Bu kavram, konutun gerçek anlamda yaşanabilir olup olmadığının tespiti açısından temel bir kriter olarak öne çıkarken, uygulamada farklı yorumlara ve karar farklılıklarına neden olmaktadır.

Toplumun çekirdeğini oluşturan aile konutunun haczedilmesi ve satışa konu edilmesi sürecinde, diğer eşin ve aile bireylerinin korunması hususunda ciddi endişeler bulunmaktadır. Borçlunun icra takibi sırasında, aile bireylerinin temel barınma hakkının riske atılması hem toplumsal hem de bireysel düzeyde derin sonuçlar doğurmaktadır. Bu durum mevcut yasal düzenlemelerin aile koruması açısından yetersiz kaldığını göstermektedir. Ayrıca haczedilemezlikten vazgeçme hususunda borçlunun tek taraflı hareketinin, ailede bulunan diğer bireylerin menfaatlerini otomatik olarak bağlamaması gerektiği vurgulanmıştır. Diğer eşin şikâyet hakkının korunması ve sürecin şeffaf bir şekilde yürütülmesi, aile konutunun korunması için elzemdir. İpotek tesisleri ve rehnin paraya çevrilmesi yoluyla yürütülen icra takibi de aile konutunun korunması bakımından önemli tartışma konuları oluşturmuştur. Zorunlu ipotek durumlarında borçlunun korunması mümkün olurken, tamamen serbest iradeye dayalı yapılan ipotek işlemlerinde, aile konutunun haczedilemezlik korumasının zayıfladığı görülmektedir.

Genel olarak, mevcut hukuki çerçevenin, aile konutunun toplumsal ve bireysel değerini yeterince koruyamadığı; icra takibi ve zorunlu satış süreçlerinin aile bireylerinin temel yaşam haklarına zarar verebileceği sonucuna varılmıştır. Bu durum mevzuatta reform gerekliliğini ortaya koymakta, aile konutunun korunmasına yönelik daha kapsamlı ve net düzenlemelere ihtiyaç duyulduğunu göstermektedir. Alacaklıların tahsil hakkı ile aile bireylerinin barınma ve yaşam hakları arasındaki hassas denge, hukuki uygulamalarda yeterince gözetilememektedir. Mevcut yasal düzenlemelerin, aile konutunun korunması ilkesini güçlendirecek şekilde yeniden ele alınması, özellikle cebri icra ve satış süreçlerinde diğer eşin ve aile fertlerinin haklarının etkin bir şekilde korunabilmesi için büyük önem taşımaktadır.

**Kaynakça**

Akil C, 'Yargıtay Kararları Işığında Haline Münasip Evin Haczedilmezliği (Meskeniyet) İddiası (İİK m.82/12)' (2011) (4) 60 Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 775-808.

Akkaya T, 'İcra Hukuku Bağlamında Süreli İpotek' (2013) (4) 12 Türkiye Adalet Akademisi Dergisi 161-184.

Aslan K, 'Hacizde Sıra (Tertip)' (2005) 54 (2) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 269-318.

Aşık İ, *İcra Sözleşmeleri*, (Yetkin 2006).

Atalay O, 'Türk Medeni Kanunu'nda Aile Hukuku Mal Rejimlerine İlişkin Hükümlerin Takip Hukuku Bakımından Değerlendirilmesi' (Kasım 2002) Medeni Usul ve İcra-İflas Hukukçuları Toplantısı 51-73.

Başözen A, 'İflas Tasfiyesinde Müflisin Kişisel Çalışmasına Dayalı Malların Durumu – "Müflisin Uhdesine Geçen Mal" Kavramı (İİK m. 184, I)' (2005) 4 Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 267-297.

Belgesay M.R, *İcra ve İflas Kanunu Şerhi*, (4. Bası, Sıralar Matbaası 1954).

Berkin N.M, *Tatbikatçılara İcra ve İflas Hukuku Rehberi*, (Filiz Kitabevi 1980).

Berkin N.M, 'Haczi Caiz Olmayan Eşya ve Alacaklar' (1957) 5 İstanbul Barosu Dergisi 113-124).

Budak, A.C, *İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip*, (2. Baskı, On İki Levha 2009).

Bulut U, 'Borçlunun Haline Münasip Evi Üzerinde İpotek Tesisi ve Haczedilmezlikten Feragat' (2010) 12 Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1073-1100.

Çabri S, 'Aile Konutu Şerhi' (2007) Çetingil ve Kender'e 50. Birlikte Çalışma Yılı Armağanı 401-415.

Doğan M, 'Türk Medenî Kanunu'nun Evliliğin Genel Hükümleri Bakımından Getirdiği Yenilikler' (2003) (52) 4 Ankara Üniversitesi Hukuk

Fakültesi Dergisi 93-130.

Dönmez M, 'Aile Konutunun Haczi' (2008) (77) Temmuz – Ağustos Türkiye Barolar Birliği Dergisi 349-358.

Dönmez M, *İcra ve İflâs Hukukunda Meskeniyet İddiası*, (Güncel Hukuk Yayınları 2009).

Gümüş A, *Türk Medeni Kanunu'nun Getirdiği Yeni Şerhler*, (Vedat Kitapçılık 2007).

Kaçak N, *Açıklama ve İçtihatlarla Haczedilemezlik*, (Seçkin 2006).

Kayak S, 'Taşınmaz Rehninin Konu Bakımından Kapsamı' (2004) Prof. Dr. Sevin Toruner'e Armağan 553-582.

Kılıçoğlu A.M, *Medeni Kanun'unumuzun Aile-Miras ve Eşya Hukukunda Getirdiği Yenilikler*, (3. Baskı, Turhan 2014).

Kiraz T.Ö, 'İsviçre Federal Mahkemesinin Bir Kararı Çerçevesinde Takip Hukukunda Şikâyet Eden Taraf Bakımından İlgili Kavramı' (2008) Prof. Dr. Bilge Öztan'a Armağan 561-566.

Kuru B, *İcra ve İflas Hukuku El Kitabı*, (Adalet 2013).

Kuru B, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku*, (Yetkin 2016).

Kuru B, 'Haczi Caiz Olmayan Şeyler' (1962) (19) 1 Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 277-326.

Karaaslan V, '6352 Sayılı Kanun ile Haczedilemezlik Kurallarında Yapılan Değişiklikler' (2012) (2) 2 Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 161-183.

Özbay İ, 'İcra ve İflas Hukukumuzda Haczedilemezlikten Feragat (İİK m. 83/a.)' (2005) (9) 1-2 Atatürk Üniversitesi Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi 543567.

Pekcanitez H, Atalay O, Özkan M.S ve Özkes M, *Medeni İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı*, (On İki Levha 2024).

Postacıoğlu İ.E, *İcra Hukuku Esasları*, (Fakülteler Matbaası 1982).

Postacıoğlu İ.E ve Altay S, *İcra Hukuku Esasları*, (Vedat Kitapçılık 2010).

Serozon R, 'Taşınmaz Rehni' (2011) 64 (2) Journal of Istanbul University Law Faculty 301-324.

Şıpka Ş, *Aile Konutu ile İlgili Diğer İşlemlerde Diğer Eşin Rızası*, (Beta 2004).

Taşınar S, '*Borçlunun Bazı Mallarının Haczedilememesi ve Nedenleri (Haczedilemezlik ve Nedenleri)*' (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi 1994).

Uyar T, *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, (3.Baskı, Bilge Yayınevi 2006).

Uyar T, 'Haczi Caiz Olmayan Mallar ve Haklar (İİK m. 82)' (1974) Dr. A.Recai Seçkin'e Armağan 551-586.

