



T.C
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 75467089-010.06.02/23652
Konu : Aile Konutu - Mal Rejimleri - Çocuk Malları

11/06/2014

GENELGE NO: 1756 (2014/4)

İlgili Dağıtım Yerlerine

İlgi : a) 18.06.2002 tarih 2002/7 sayılı Genelge,
b) 18.03.2013 tarih 23294678.010.07/45-2223 sayılı Genel Duyuru.

01.01.2002 tarihinde yürürlüğe giren 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun aile konutu şerhi, edinilmiş mallara katılma rejimi ve velayet-çocuk mallarına ilişkin hükümleri, ilgi (a) Genelgemizde açıklanarak tapu sicili uygulamaları yönlendirilmiş olup, günün ihtiyaçları çerçevesinde hızlı biçimde yenilenen mevzuat ve Yargıtay kararları ışığında tapu siciline ilişkin uygulamalarda yeni düzenlemeler yapılması gereği duyulmuştur.

A-AİLE KONUTU

Yargı kararlarına göre, aile konutu, eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdikleri mekandır. Eşler, evlilik birliğini beraberce yürütür ve yönetirler. Oturdıkları konutu da birlikte seçerler. Aile konutu tektir.

1. İstemde Bulunabilecekler

06.02.2014 kabul tarihli 6518 Sayılı Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 44. maddesiyle, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 194. maddesinin 3. fıkrasında yer alan '*şerhin verilmesini*' ibaresinden sonra gelmek üzere '*tapu müdürlüğünden*' ibaresi madde metnine eklenmiştir. Bu doğrultuda, aile konutu olarak özgülünen taşınmaz mala ilişkin olarak malik olmayan eş tarafından, tapu kütüğüne şerh verilmesi tapu müdürlüğünden istenebilir.

17.8.2013 tarihli Tapu Sicili Tüzüğü'nün 'İstemde bulunacaklar' başlıklı 17'nci maddesinin "Kanunî istisnalar dışında, tapu sicilinde hak sahibi olan kişiler istemde bulunabilir. Tescilden önce hak sahibi olmuş kişiler de hakkın tescili için gerekli belgeleri ibraz ederek istemde bulunabilirler.



Sayı : 75467089-010.06.02/23652
Konu : Aile Konutu - Mal Rejimleri - Çocuk Malları

11/06/2014

Aile konutu olarak özgülenen taşınmazın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutun aile konutu olduğuna dair şerhin verilmesini isteyebilir." hükmü gereğince, aile konutuna konu olan taşınmaza yönelik, malik, malik olmayan eş veya eşlerin her ikisi aile konutu şerhi talebinde bulunabilir.

2. İstenen Belgeler

Tapu Sicili Tüzüğü'nün "Tasarruf hakkını yasaklayan şerhler için aranacak belgeler" başlıklı 49'uncu maddesine göre; aile konutu şerhi için merkezi nüfus idaresi sisteminden veya nüfus müdürlüğünden alınan yerleşim yeri belgesi ile medeni hâl gösterir nüfus kayıt örneği aranır. Ayrıca, aile konutu şerhi işlenmesi gereken taşınmazın tapu sicilindeki ada/parsel bilgileri ile MERNİS üzerinden alınan yerleşim yeri verilerinin karşılaştırılması gerektiği zaman belediye, muhtarlık, kadastro müdürlüğü, apartman yönetimi, LİHKAB vb. kurumlardan bu konuda durumu kanıtlayıcı nitelikte belge alınması gerekmektedir

3. Aile Konutu Şerhinin Tescili

Malik olan veya olmayan eşin ya da eşlerden her ikisinin birlikte, gerekli belgeler ile istemde bulunmaları durumunda, tapu siciline '*aile konutu*' şerhi verilebilir. Tescil, tapu sicilinin şerhler hanesine "Aile Konutu Şerhi-Tarih-Yevmiye Numarası" şeklinde yapılır.

4. Aile Konutu Şerhinde Özel Durumlar

- a. Şerhe konu taşınmazın niteliği aile konutu olarak özgülemeye uygun olmamakla birlikte, eylemli olarak arsa, tarla, bağ, bahçe vb. nitelikli taşınmaz üzerinde aile konutunun bulunduğu belediye veya muhtarlıktan belgelendirilmesi ya da kadastro müdürlüğü/LİHKAB tarafından konutun zeminde tespit edilerek rapora bağlanması durumunda (ilgilileri cins değişikliği işlemine zorlamadan) sicile aile konutu şerhinin **işlenmesi**,
- b. Tapu siciline muhdesat olarak yansıyan konutun malikinin, mülkiyet hanesinde ismi bulunması durumunda bu hissesi üzerine aile konutu şerhinin **işlenmesi**,
- c. Taşınmaz üzerinde intifa hakkı lehdarı olan kişinin eşinin talep etmesi durumunda, intifa hakkı üzerine aile konutu şerhinin **işlenmesi**,



T.C
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 75467089-010.06.02/23652
Konu : Aile Konutu - Mal Rejimleri - Çocuk Malları

11/06/2014

ç. Üzerinde haciz, tedbir, ipotek vb. kısıt bulunan taşınmazlarda, aile konutu şerhini talep eden kişinin, taşınmaz üzerindeki şerhlerin/ipoteğin varlığını kabul etmesi durumunda, aile konutu şerhinin **işlenmesi** (aile konutu şerhine yönelik ihtiyati tedbirler hariç),

d. Aile konutu, eşlerin bütün yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği ve düzenli yerleşim amacıyla kullandıkları mekânları ifade ettiğinden, zaman zaman ya da hafta sonu kullanmak amacıyla edinilen yazlık konut, dağ evi gibi konutlar Türk Medeni Kanunu'nun 194'üncü maddesi kapsamına girmemekle birlikte, yerleşim yeri belgesinin ibraz edilmesi durumunda, aile konutu şerhinin **işlenmesi**,

Ancak;

e. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda üçüncü kişilere ait taşınmaz mal üzerine aile konutu şerhi verilmesine ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmadığından, bu tür taşınmaz mallara aile konutu şerhi **işlenmemesi**,

f. Üzerinde intifa hakkı bulunan taşınmazlarda çıplak mülkiyet malikinin intifa hakkı süresince kullanma ve yararlanma hakkı bulunmadığından, çıplak mülkiyet üzerine aile konutu şerhinin **işlenmemesi**,

Gerekmektedir.

5. Aile Konutu Şerhinin Hukuki Sonucu

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 194. maddesi gereğince, eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlandıramaz. Rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmadan kendisine rıza verilmeyen eş, hâkimin müdahalesini isteyebilir.

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,



T.C
ÇEVRE VE İKLİ BAKANLI İ
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



Sayı :75467089-010.06.02/23652
Konu :Aile Konutu - Mal Rejimleri - Çocuk
Malları

11/06/2014

intifa, sükna, 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.

6. Aile Konutu Şerhinin Terkini

- a. Şerh malik olmayan eşin talebiyle işlenmiş ise yine malik olmayan eşin talebiyle,
- b. Şerh eşlerin birlikte talebiyle işlenmiş ise; her ikisinin veya lehine şerh verilenin talebiyle,
- c. Eşlerin birlikte malik olduğu hisseli taşınmaz mallarda şerh eşlerden birinin talebiyle işlenmiş ise; eşlerin ikisinin veya lehine şerh verilenin talebiyle,
- ç. Malik olan eşin talebiyle şerh verilmiş ise malik olmayan eşin de talep ya da muvafakatiyle,
- d. Ölüm halinde sağ kalan eşin tek yanlı talebiyle,
- e. Aile konutu şerhinin terkinine ilişkin mahkeme kararının ibrazı ile,
- f. Kesinleşmiş boşanma veya evliliğin iptali ilamının ibrazı halinde (kararda aile konutu şerhinin devam etmesine yönelik herhangi bir hükmün bulunmaması koşuluyla) malik olan eşin tek taraflı talebiyle,
- g. Yeni bir aile konutu edinildiğinin ve o taşınmaza aile konutu şerhi işlendiğinin kanıtlanması durumunda malik olan eşin talebiyle,
- h. Aile konutu şerhi, taşınmaz maliki eşin talebine bağlı işlemlerde, diğer eşin muvafakatını zorunlu kıldığından ve talebe bağlı olmayan mahkeme kararının infazı, cebri satış gibi işlemleri engellemeyeceğinden, ayrıca, aile konutu şerhi talep edilirken diğer şerhler ile ipoteklerin hukuki sonucu kabul edildiğinden, mahkeme ya da icra müdürlüğünün yazısı ile,

Aile konutu şerhinin terkini mümkündür.

7. Bildirimde Bulunma



T.C
ÇEVRE VE EKONOMİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 75467089-010.06.02/23652
Konu : Aile Konutu - Mal Rejimleri - Çocuk Malları

11/06/2014

Aile konutu şerhi, malik olmayan eşin talebi ile işlenmiş ise, malik olan eşe işlemin sonucundan bildirimde bulunulması,

Üzerinde haciz, tedbir, ipotek vb. kısıt bulunan taşınmaza aile konutu şerhinin işlenmesi durumunda, işlem sonucundan haciz, tedbir ve ipotek alacaklılarına bildirimde bulunulması,

Aile konutu şerhi bulunan taşınmaza haciz, tedbir vb. işlenmesi durumunda, işlem sonucundan lehine aile konutu şerhi verilen eşe bildirimde bulunulması,

Aile konutu şerhinin, mahkeme ya da icra müdürlüğünün yazısına istinaden terkin edilmesi halinde, malik olmayan eşe işlemin sonucundan bildirimde bulunulması,

Ayrıca, aile konutu şerhi eşlerden herhangi birinin tek taraflı talebiyle terkin edilmiş ise diğer eşe işlemin sonucundan Türk Medeni Kanunu'nun 1019. maddesi gereğince bildirimde bulunulması,

Gerekmektedir.

8. Mali Yönü

Aile konutu şerhine yönelik 492 sayılı Harçlar Kanunu'nda herhangi bir düzenleme bulunmadığından talebin harç ve döner sermaye ücreti tahsil edilmeksizin karşılanması gerekmektedir.

B- EDİNİLMİŞ MALLARA KATILMA REJİMİ

4722 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 10 uncu maddesi uyarınca 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yürürlük tarihine kadar eşler arasında hangi mal rejimi var ise o mal rejimi devam edecek, ancak eşler Kanunun yürürlük tarihi olan 01 Ocak 2002 ile 31 Aralık 2002 tarihleri arasında sözleşmeyle herhangi bir mal rejimini seçmedikleri takdirde Medeni Kanunun yürürlük tarihi olan 1 Ocak 2002 tarihinden itibaren yasal mal rejimini olan edinilmiş mallara katılma rejimini seçmiş sayılacaklardır.

Eşler 1 Ocak 2002 ile 31 Aralık 2002 tarihleri arasında sözleşmeyle herhangi bir mal rejimini seçmedikleri takdirde, 1 Ocak 2002 tarihinden itibaren edinilmiş mallara katılma rejimini



T.C
ÇEVRE VE EHLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 75467089-010.06.02/23652
Konu : Aile Konutu - Mal Rejimleri - Çocuk Malları

11/06/2014

seçmiş sayılacaklarından, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yürürlük tarihi olan 1 Ocak 2002 tarihinden itibaren eşlerin paylı mülkiyet halinde malik olduğu taşınmaz mallarda Türk Medeni Kanunu'nun 223/2 inci maddesi uyarınca aksine anlaşma olmadıkça, eşlerden biri diğerinin rızası olmadan paylı mülkiyet konusu taşınmazdaki payı üzerinde tasarrufta bulunamayacaktır.

C- VELAYET-ÇOCUK MALLARI (06.01.2023 tarihli ve 2023/1 sayılı Genelge ile mülga bölüm)

Ç-BOŞANMA SONRASINDA DEVREDİLECEK TAŞINMAZLARDA TAPU HARCİ (07/01/2025 tarihli ve E-23294678-105-14982612 sayılı Makam Oluru ile Ek Bölüm)

4722 sayılı Türk Medeni Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun "Mal rejimleri" başlıklı 10 uncu maddesinde, *"Türk Medeni Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önce evlenmiş olan eşler arasında bu tarihe kadar tabi oldukları mal rejimi devam eder. Eşler Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten başlayarak bir yıl içinde başka bir mal rejimi seçmedikleri takdirde, bu tarihten geçerli olmak üzere yasal mal rejimini seçmiş sayılırlar."*

....

"Şu kadar ki eşler, yukarıdaki fıkralarda öngörülen bir yıllık süre içinde mal rejimi sözleşmesiyle yasal mal rejiminin evlenme tarihinden geçerli olacağını kabul edebilirler." hükmüne yer verilmiştir.

Bu hükme göre, 1/1/2002 tarihi öncesinde başlayıp devam eden evliliklerde, eşler 31/12/2002 tarihine kadar ayrıca mal rejimi sözleşmesi yapmışlarsa seçilen bu mal rejimine, aksi halde ise 31/12/2001 tarihine kadar "Mal Ayrılığı" rejimine tabi olacaktır.

1/1/2002 tarihinde yürürlüğe giren 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 202 nci maddesinde, *"Eşler arasında edinilmiş mallara katılma rejiminin uygulanması asıldır. Eşler, mal rejimi sözleşmesiyle kanunda belirlenen diğer rejimlerden birini kabul edebilirler."* hükmüne yer verilmiş olup, eşler arasında edinilmiş mallara katılma rejiminin uygulanmasının esas olduğu belirtilmiş, eşlerin mal varlığının paylaşımı konusunda yazılı mal rejimlerinden birini sözleşme yaparak seçme hakkını kullanılabileceği düzenlenmiştir.

4721 sayılı Kanunun yürürlük tarihinden önce evlenme akdi gerçekleşen eşlerden birisinin mal edinimi 1/1/2002 tarihinden sonra ise, edinilen taşınmaz mallar üzerinde diğer eş 1/2 oranında hak sahibi olacaktır. Aksi durumda eşlerden birisinin mal edinimi 1/1/2002 tarihinden önce gerçekleşmiş ise, bu durumda eşler arasındaki mal rejimi, mal ayrılığı rejimi olacaktır.

Bu suretle, boşanma sonucu paylaşılan taşınmazların boşanan kişilerce bu taşınmazları ilk iktisap ettikleri tarihe bakılarak bir ayrıma tabi tutulması gerekmektedir. 1/1/2002 tarihinden önce edinilen taşınmazların paylaşımı konusundaki mal rejimi, mal ayrılığı rejimi olacaktır.



T.C
ÇEVRE VE EKONOMİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı : 75467089-010.06.02/23652
Konu : Aile Konutu - Mal Rejimleri - Çocuk Malları

11/06/2014

takip eden 1 yıllık sürede herhangi bir sözleşme yapmamışlarsa, bunun boşanma karşılığı bir ivaz sayılarak 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 20/a maddesine göre harç aranılması; 1/1/2002 tarihinden sonra edinilen taşınmazların boşanma sonucuna göre diğer eş verilmesinde ise, 4721 sayılı Kanun gereğince yasal mal rejimi gereğince edinilen malların paylaşımı olacağından ve dolayısıyla taşınmazın ½ hissesi Kanun gereği diğer eşe ait olduğundan bu hissenin diğer eş adına tescili işleminden 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I/13-c maddesine göre, diğer ½ hissenin diğer eş adına tescilinden ise aynı tarifenin I/20-a maddesine göre harç aranılması gerekmektedir.

İlgi (a) Genelge ile ilgi (b) Genel Duyuru yürürlükten kaldırılmış olup, bilgi ve gereği ile Bölge Müdürlüğünüz yetki alanındaki tüm tapu ve kadastro müdürlüklerine duyurulmasını rica ederim.

Davut GÜNEY
Genel Müdür

Dağıtım:

Gereği:

-Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

-Merkez Birimlere