

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : B.09.1.TKG0100001- 073/
Konu : Vekâletname

21/04/2010

GENELGE NO:1700
2010/7

İlgi : a) 07/01/1941 tarih 1002 sayılı genelge,
b) 01/09/1941 tarih 1021 sayılı genelge,
c) 02/05/1988 tarih 1487 sayılı genelge,
d) 25/08/1989 tarih 1501 sayılı genelge,
e) 28/01/2004 tarih 1577 sayılı genelge.

Borçlar Kanunu'nun 386.maddesinin 1. fıkrasında “ **vekalet, bir akittir ki onunla vekil, mukavele dairesinde kendisine tahmil olunan işin idaresini veya takabbül eylediği hizmetin ifasını iltizam eyler** “ denilmektedir.

Vekalet şekli koşullara bağlı ve karşılıklı güvene dayalı bir sözleşme olduğundan yapılacak işlemin niteliği açıkça tanımlanmış olmalı duraksamaya ve kuşkuya yer vermemelidir.

Vekaletname düzenlemeye yetkili kurum ülkemizde noterlerdir. Yurtdışında yerleşik yurttaşlarımız için Türk Elçilik ve Konsoloslukları vekaletname düzenleyebilirler. Ayrıca 1111 sayılı Askerlik Kanununun 61.maddesinde belirtilen merciilerce düzenlenen belgelerde vekaletname olarak kabul edilmekte ve terhisten sonra 2 ay süreyle geçerli olmaktadır.

Bunun dışında yabancı devletler tarafından kendi iç hukukuna uygun olarak yetkili makamlarınca vekaletname verilebilir.

1-)Vekaletnamelerde Aranılacak Hususlar :

a)Noterlik ve Konsolosluklarımızca **düzenleme** şeklinde yapılmış olmalı ve düzenleyen noterin/konsolosun adı, adresi ile imza ve mührünü, düzenleme yeri, tarihi ve yevmiye numarasını içermelidir.

b)Vekalet verenin kimliği Nüfus hüviyet cüzdanı, Pasaport veya Avukat ise Avukatlık kimlik belgesine göre düzenlenmiş olmalı, T.C. Kimlik numarasını içermeli ve adresi belirtilmelidir.

c) Vekalet verenin son durumunu yansıtır biçimde yeni çekilmiş, kimlik teşhisine elverişli, vesikalık fotoğrafı yapıştırılmış ve mühürlenmiş olmalıdır. Fotoğrafları sadece tel zımba ile tutturularak yapıştırılmamış olan vekaletnameler kabul edilmez.(Tüzel kişileri temsilen verilen vekaletnamelere fotoğraf yapıştırılması gerekli değildir)

d) Vekaletnamede düzeltme var ise konuya ilişkin düzeltme ve çıkıntuların düzenleyen mercii tarafından imza ve mühürle ayrıca onanmış olması gerekir.

e) Tevkilen verilen vekaletnamede asıl vekaletin tüm sayfaları sonradan verilen vekaletnameye dayanak olarak eklenmeli, okunaklı olmalı, her iki vekaletteki fotoğraflar kimlik saptamaya yeterli düzeyde olmalıdır.

f) Vekaletnamelerde kullanılan mühürlerin 12/09/1984 tarih ve 18513 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Resmi Mühür yönetmeliğine uygun olması gerekir. Plastik mühürlü vekaletnameler kesinlikle kabul edilmez.

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

g) Bürokrasiyi azaltmak anlamında, herhangi bir Tapu Sicil veya Kadastro Müdürlüğü tarafından kullanılan vekaletin, ilgili müdürlükçe tüm sayfalarının onaylayan kişinin ismi ve unvanı, onay tarihi ve dosyalandığı parsel sayfası gösterilmek suretiyle daire mühürü ile mühürlenerek diğer Tapu Sicil ve Kadastro müdürlüklerinde **kullanılabilir**.

2-) Yabancı Ülkelerce Düzenlenen Vekaletnameler :

Lahey sözleşmesine taraf yabancı ülkelerce kendi ulusal mevzuatlarına uygun olarak düzenlenmiş olan vekaletnamelerin 5 Ekim 1961 tarihli Lahey Sözleşmesi gereğince onaylanarak, onay şerhi verilen ulusal dilin yanına Fransızca olarak “**Apostille**” (**Convention de La Haye du Octobre 1961**) yazısının olması durumunda bu tür vekaletname ve belgeler ile Türkçe çevirilerinin o yerde bulunan Türk Konsoloslğunun onayına gerek olmaksızın doğrudan Müdürlüklerimizce işleme alınması,

Lahey sözleşmesine taraf olmayan yabancı ülke noterlerinin kendi ulusal mevzuatına uygun olarak düzenlediği (Apostille yazısı bulunmayan) vekaletnamelerdeki noterin imzasının bağlı bulunduğu makam tarafından, bu merciiin imza ve mührünün o yerdeki Türk Konsoloslğunca onaylanması durumunda Müdürlüklerimizce işleme alınması gerekmektedir.

Ülkemizde kullanılacak Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti noterliklerince düzenlenen vekaletnamelerle işlem talebi halinde söz konusu vekaletnamelerde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti’nde bulunan Konsoloslğumuz onayı aranması gerekmektedir.

Yabancı ülkelerin kendi iç hukukuna uygun olarak düzenlenmiş olan vekaletnamelerde şekil şartları aranmaz.

Türk elçilik veya konsolosluklarınca düzenlenen veya yabancı devletlerin yetkili makamlarınca düzenlenerek o yerdeki elçilik veya konsolosluklarımızca onaylanan vekaletname ve diğer belgeler, Dışişleri Bakanlığı veya valiliklerin onayı aranılmadan kabul edilecektir.

Ancak, muhtemel sahteciliklerin ve dolayısıyla Hazine sorumluluğunun önlenmesi bakımından; Yurt dışındaki elçilik veya konsolosluklarımız ile ülkemiz noterlerince düzenlenen vekaletnamelerin, tanzim şekli ve içeriği ile yetkilinin imzası ve mührünün doğruluğu yönünden tereddüt edilerek kanaata varılamaması halinde, ilgili müdürlükçe telefon, faks, e-mail vb. tüm teknolojik imkanlardan yararlanılarak kuşku gidermeye yönelik çalışmaların yapılması, net biçimde kanaat oluşturacak teyidin alınması halinde işlemin yerine getirilmesi, yeterli kanaat oluşturulamaz ise işlemin ret edilmesi uygun olacaktır.

3-) Vekaletnamelerde Yetki :

Borçlar Kanununun vekaletnameyi düzenleyen 388.maddesinde “**Vekalet akdinin şumülü (kapsamı) mukavele (sözleşme) ile sarahaten (açıkça) tesbit edilmemiş ise, taallük eylediği (ilişkin olduğu) işin mahiyetine göre tayin edilir. Vekalet, vekilin takabbül eylediği (üstüne aldığı, yüklendiği) işin yapılması için icabeden (gerekten) hukuki tasarrufları ifa (yerine getirme) salahiyetini şamildir (yetkisine kapsar) . Hususi bir salahiyeti haiz olmadıkça vekil, dava ikame edemez, sulh olamaz, tahkim edemez, kambiyo taahhüdünde bulunamaz, hibe edemez, bir gayrimenkulü temlik veya bir hak ile takyit edemez** “ denilmektedir.

Anılan madde; vekalet konusu ana işlemin yapılabilmesi için öncelikle yapılması gereken işlemler varsa bu işlemlerin ayrı bir yetki almaya gerek olmadan yapılabileceğini açıklamaktadır. Bu nedenle vekaletname ile verilen temel görevin yapılabilmesi için öncelikle yapılması gereken iş ve işlemler varsa, bunların yerine getirilmesine yönelik yapılan işlemler için özel yetki aramaya gerek yoktur.

Bu anlamda ; **vekaletnamedeki sahibi bulunduğum taşınmazları dilediği bedel ve koşullarla satmaya** ibaresi, satışa konu taşınmazın varsa öncelikle intikalini ve iştirakının feshini, basit yazım hataları ile belgelenmesi halinde isim yanlışlıklarını yine yanlışlık varsa kaydının düzeltilmesini, kamulaştırılmasını, satış ve kanuni ipotek tesisini ve kanuni ipoteğin terkinini kapsar. Yani satış için verilen ana yetkinin gerçekleştirilebilmesine yönelik olarak yapılması zorunlu olan tüm işlemleri kapsar.

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Yine vekaletnamedeki satış, bağış, ipotek vb. yetkiler bu yetki öncesi yapılabilen kadastral işlemleri de kapsar. (Örn: satılacak yerin aplikasyonu, çapının verilmesi vb.)

Vekaletnamede ;“**sahibi bulunduğum taşınmaz malları satmaya** “ ibaresi vekalet verenin vekalet verdiği tarih itibariyle adına kayıtlı olan tüm taşınmazları ile vekalet verilmiş tarihte tescilsiz edinilmiş taşınmazı varsa (Hükmen kazanılmış ama tescil edilmemiş taşınmaz, murisin ölümü ile tescilsiz kazanılmış miras payı vb.) bu payları da kapsar. Çünkü mahkeme kararının kesinleşmesi ile karar lehdarı, ölüm olayının gerçekleşmesi ile birlikte ölenin mirasçuları taşınmazlar adlarına tescil edilmese bile hukuken bu taşınmazların sahibidirler.

Vekaletnamede; **adına kayıtlı olan taşınmazları satmaya** ibaresi vekaletin verilmiş tarihinden sonra edinilen taşınmazları kapsamaz. Bu nedenle her somut olayda vekâletin verilmiş tarihi ile gayrimenkulün edinim tarihi arasındaki ilişkinin değerlendirilmesi gerekir.

Vekâletnamede aksine hüküm yoksa satış yetkisi tescili ve bedeli almayı da içerir.

Vekâletname ile yapılan ipotek işleminde asıl olan vekâlet verenin kendisi için alacağı borç/kredi için taşınmazın ipotek konularak edilmesidir. Müvekkil kendisi dışında 3.bir kişinin (gerçek veya tüzel kişi olabilir) borcunun teminatı olarak vekâlet vermiş ise, vekâlet içeriğinde bu durumun özellikle belirtilmesi gerekir.

4-) Avukatların Dava Vekâleti İle İşlem Yaptırmaları:

a-) Kesinleşmiş mahkeme kararının infazını isteyen avukatın sunduğu dava vekâletnamesinin işleme kabul edilmesi gerekir. Hükümün infazına ilişkin özel yetki ve fotoğraflı vekâletname aranılmasına gerek yoktur.

b-) Avukatlık Kanununun 56.maddesi gereğince avukatın onayladığı vekâletname örneği ile ilişkin olduğu akit ve tescil işlemi yapılabilir.Ancak bu vekâletnameye Türkiye Barolar Birliği tarafından bastırılan pulun yapıştırılmış olması gerekmektedir.

c-) Avukatlık Kanununun 56.maddesi ve Avukatlık Kanunu Yönetmeliğinin 18. maddesinde hükme bağlanan yetki belgesinin, belirtilen yasal hükümler karşısında vekâletname niteliği taşıdığı kuşkusuz olmakla birlikte Noterlik Kanununun 84.maddesi gereğince vekâletnamelerin düzenleme şeklinde tanzimi zorunlu olduğundan, noter tarafından düzenleme şeklinde tanzim edilmeyen yetki belgelerinin bir hakkın tescil, terkin ve tadiline yönelik bir tapu işleminde kullanılabilmesi ve yetkisini müvekkilinden aldığı vekâlet ile kanıtlayan avukatın, bu yetkisini resimsiz ve imzasının tevsik edilmesine olanak bulunmayan bir yetki belgesi ile devretmesinin tapu sicili uygulamalarına uygun düşmeyeceği de açıktır.

5-)Velayet, Vesayet, Tutukluluk Durumunda Verilen Vekâletnameler:

Vasinin, vesayeten verdiği vekâletname azledilmediği sürece geçerlidir. Kısıtlıya yeni vasi tayin edilmesi vekâleti sona erdirmez. Yeni vasinin eski vasiyi azletmesi gerekir. Kısıtlının üzerindeki kısıtlama kalkarsa vasinin verdiği vekâletname kendiliğinden sona erer.

Vekâletname verenin hükümlü olduğu vekâletnamede belirtilir veya bu yönde müdürlüğe bir ihbarda bulunulursa Medeni Kanunun 407. maddesi gereğince Cumhuriyet Savcılığından ilgilinin 1 yıl ve daha fazla süreli özgürlüğü bağlayıcı ceza alıp almadığı ve bu hükmün kesinleşip kesinleşmediği yazılı olarak teyit edilerek, bir yıldan fazla süreli özgürlüğü bağlayıcı ceza almış ise kendisine vasi atanmak suretiyle işlemlere yön verilmesi gerekir.

6-) Vekâletin Sona Erme Nedenleri ve Azil:

Vekâlet sözleşmesinin sona erme nedenleri Borçlar Kanununun 35, 396 ve 397. maddelerinde belirtilmiştir. Vekâlet ilişkisi aksi kararlaştırılmamış ise (tarafarca ölümden sonra da devam edeceği kararlaştırılmış olabilir) taraflardan birinin ölümü, gaiplik hükmünün ilanı, medeni hakların kullanılabilmesi yeteneğinin kaybı, iflas, istifa, azil ve süreye bağlanmış ise sürenin dolması ile son bulur.

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı

Kanunda sayılan vekâleti sona erdiren sebeplerden herhangi birisi bulunmadığı sürece (vekâletnamenin düzenleme tarihinin üzerinden 10 yıl veya daha fazla zaman geçse bile) o vekâletname ile işlem yapılmalıdır.

Vekaletten azil herhangi bir şekle tabi değildir. Azil noter vasıtasıyla yapılabileceği gibi, dilekçe, mektup ve faks ile de yapılabilir.

Aynı vekâletnamenin değişik tarihlerde ve birden fazla işlemde kullanılması halinde, vekâletnamede “Yetki tam, azil yoktur “ ibaresi resmi senet üzerine veya tescil istem belgesine yazılır.

İlgi (a, b, c, d, e) genelgeler yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgi ve gereğini, iş bu genelgenin tüm birimlere duyurulmasını önemle rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür

DAĞITIM :

Gereği :

1-Tüm Merkez Birimleri

2- Bölge Müdürlükleri