

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

Sayı : B.09.1.TKG0100001-073/

Konu : Vekâletname

21 Nisan 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 "*vekâlet, bir akittir ki onunla vekil, mukavele Dairesinde kendisine tahmil olunan işin idaresini veya tekabül eylediği hizmetin ifasını iltizam eyler*" denilmektedir.

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

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

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

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

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

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

e) Tevkilen verilen vekâletnamede asıl vekâletin tüm sayfaları sonradan verilen vekâletnameye dayanak olarak eklenmeli, okunaklı olmalı, her iki vekâletteki fotoğraflar kimlik saptamaya yeterli düzeyde olmalıdır.

f) Vekâletnamelerde kullanılan mühürlerin 12.09.1984 tarih ve 18513 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Resmi Mühür yönetmeliğine uygun olması gerekir. Plastik mühürlü vekâletnameler kesinlikle kabul edilmez.

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

Vekâletnamede ;"sahibi bulunduğum taşınmaz malları satmaya" ibaresi vekâlet verenin vekâlet verdiği tarih itibarıyla adına kayıtlı olan tüm taşınmazları ile vekâlet veriliş tarihinde tescilsiz

edinilmiş taşınmazı varsa (Hükmen kazanılmış ama tescil edilmemiş taşınmaz, murisin ölümü ile tescilsiz kazanılmış miras payı vb.) bu paylan 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.

Vekâletnamede; adıma kayıtlı olan taşınmazları satmaya ibaresi vekâletin veriliş tarihinden sonra edinilen taşınmazları kapsamaz. Bu nedenle her somut olayda vekâletin veriliş 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 ipoteye konu 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 ile 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:

Veli tarafından küçüğü temsilen verilen vekâletnamede velayet altına alınan kişinin işlem tarihi itibarıyla onsekiz yaşını doldurup doldurmadığı incelenmelidir. Velayet altına alınan onsekiz yaşım doldurmuş ise velayetin verilen vekâletname kabul edilmez.

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 yazdı 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, gariplik hükmünün ilanı, medeni hakların kullanılabilmesi yeteneğinin kaybı, iflas, istifa, azil ve sureye bağlanmış ise sürenin dolması ile son bulur.

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 mirasçıları taşınmazlar adlarına tescil edilmese bile hukuken bu taşınmazların sahibidirler.

Vekaletnamede; adımıza kavith 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 konusudur. Müvekkil kendisi dışında 3.bir kişinin (gerçek veya tüzeî 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 yapılandırılmış 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:

Veli tarafından küçüğü temsilen verilen vekâletnamede velayet altına alınan kişinin işlem tarihi itibariyle onsekiz yaşını doldurup doldurmadığı incelenmelidir. Velayet altına alınan onsekiz yaşını doldurmuş ise velayetin verilen vekâletname kabul edilmez.

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 yazdı 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, 596 ve 397. madde'lerinde belirtilmiştir. Vekâlet ilişkisi aksi kararlaştırılmamış ise (tarafarca ölümden sonra da devam edeceği kararlaştırılmış olabilir) taraflardan birinin ölümü, »^{mp/Ü}√/Λ2u'Tz

medeni hakların kullanılabilmesi yeteneğinin kaybı, iflas, istifa, azil ve sureye ballarımı, ı-

.üenin dolması ile son bulur.