

MAKÜ | #evdekal

www.mesutkoc.com

Tapu Mevzuatı II

■ Tapu İşlemlerinde Temsil

Kaynak: Tapu İşlemleri Uygulama ve Mevzuat, Metin Yeşil, 2016.
Tapu İşlemleri, Gürsel Öcal Dörtgöz, Dorlion, 2017.
Uygulamada Tapu Kadastro Mevzuatı, Legal, 2017.

Tapu İşlemlerinde Temsil

Kanuni Temsil (Veli)

Yaşı küçüğü anne ve babası, evlat edinilmişse evlat edineni temsil eder. Velayet hakkı, evlilik süresince anne ve baba tarafından birlikte kullanılır. Anne ve babadan birisinin ölümü halinde bu hak, sağ kalana geçer. Ortak hayata son verilmiş veya ayrılık gerçekleşmişse hakim velayeti eşlerden birisine verebilir. **Boşanma halinde velayet hakkı çocuk kendisine bırakılana geçer.** Ana ve baba evli değil ve çocuk evlilik dışı dünyaya gelmiş ise çocuğun velayeti anneye aittir. Anne bu halde tek başına velayet hakkını kullanarak yaşı küçük adına tapu işlemlerini yapabilecektir. Anne küçük, kısıtlı, ölmüş ya da velayeti kendinden alınmış ise mahkemece babaya velayet verilebileceği gibi vasi de atanabilecektir.

Ölüm halinde, nüfus idaresinden alınacak nüfus kaydı veya veraset belgesinin, boşanma halinde ise, buna dair kesinleşmiş mahkeme kararının Tapu Müdürlüğüne ibrazı halinde velayet hakkını kullanır.

Veli: Velayet altındaki küçüğü temsil eden velayet sahibi kişi veya kişilere denir.

Velayet: Ergin (reşit) olmayan çocuğun korunması ve yetiştirilmesi için ana ve babaya birlikte veya ayrı ve tek başına olarak verilmiş **hak** ve **yükümlülükleri** ifade eder.

Tapu İşlemlerinde Temsil

Mahkemece **vasi** atanmadığı sürece, akıl hastalığı, akıl zayıflığı, israf, kötü yaşam sürme, kötü yönetim, alkol veya uyuşturucu madde bağımlılığı olan erginlerin (reşit) kısıtlanması halinde, bunları anne ve babaları velayet hükümlerine göre temsil ederler. Anne babanın velayet haklarını kullanmaları için öncelikle mahkemece kısıtlama kararı verilmesi, kısıtlama kararında da velayet hükümlerine göre anne babanın temsiline karar verilmiş olması gerekecektir.

Burada önemli olan husus; **anne babanın aynen yaşı küçüğün temsili gibi kısıtlanan ergini temsil etmesidir**. Bu nedenle taşınmaz tasarruflarında istisnai haller dışında mahkemedен izin alınmasına gerek yoktur.

*TMK. 327: Çocuğun bakımı, eğitimi ve korunması için gerekli giderler ana ve baba tarafından karşılanır. Ana ve baba, yoksul oldukları veya çocuğun özel durumu olağanüstü harcamalar yapılmasını gerektirdiği takdirde ya da olağan dışı herhangi bir sebebin varlığı halinde, **hakimin izniyle** çocuğun mallarından onun bakım ve eğitimine yetecek belli bir miktar sarfedebilirler.*

*Türk Medeni Kanununda bir yıl veya daha fazla süreli özgürlüğü bağlayıcı ceza alanlara **vasi** atanmasına ilişkin düzenleme yapılmış olmakla birlikte, kısıtlama kararında hakim vasi atanmasına gerek görmeyip, anne babanın velayeten temsiline karar almışsa, anne ve babanın velayet hükümlerine göre bu kişileri temsil etmesi gerekir.*

Tapu İşlemlerinde Temsil

Veli için Hakim İznini Gerektiren İşlemler

Ana baba ile yaşı küçüğün menfaatinin çatıştığı hallerde, yaşı küçüğü temsilen hususi bir vasinin (kayım) işleme iştirak etmesi gerekir. Ayrıca çocuk ile ana baba arasında yapılacak işlem sonucu yaşı küçük borç altına giriyor ise, bu takdirde işlemin geçerli olabilmesi için, işleme bir kayımanın katılması ve sulh hukuk mahkemesinin işleme izni şarttır.

Ana baba yaşı küçüğe **bağış** yapacak olursa, kayıım gerekeceğinden, yaşı küçüğü temsil etmek üzere sulh mahkemesinin kayıım tayin etmesi gerekir.

Ana baba yaşı küçüğe **satış** yapacak olursa, yaşı küçüğü kayıım temsil edecek ve mahkemenin işleme izni gerekecektir. Taşınmazın ipoteğinde de aynı.

Velinin Hiç Yapamayacağı İşlemler

1. Yaşı küçüğün taşınmazının bağışlanması veya vakfedilmesi,
2. Yaşı küçüğün taşınmazının üçüncü bir kişinin borcu için ipotek edilmesi.

Bu işlemler kanunen yasak olduğu gibi mahkeme izniyle de yapılamazlar.

Tapu İşlemlerinde Temsil

Kanuni Temsil (Vasi)

Vesayet; velisi bulunmayan küçüklerle, Medeni Kanun'da belirtilen sebeplerin varlığı halinde, reşit olan kimselerin temsilini sağlayan, kanuni bir temsil şeklidir. İlgilinin vesayet altına alındığına dair mahkeme kararından Tapu Müdürlüğünün yazılı bilgisi olması halinde, bu husus tapu sicilinin beyanname hanesine kayıt edilecektir.

Reşit olan bir kimseye vasi tayinini gerektiren durumlar:

- Akıl hastalığı veya akıl zayıflığı,
- Savurganlık kötü idare, alkol ve uyuşturucu madde bağımlılığı,
- Bir yıl veya daha fazla süre hürriyeti bağlayıcı bir ceza ile mahkum olma.

Vasi iki yıl için atanır. Sulh Hukuk mahkemesi bu süreyi her defasında ikişer yıl uzatabilir. Vasinin tapu işlem talebinde görev süresinin devam edip etmediği Tapu Müdürlüğü tarafından kontrol edilecektir.

Vasi: Ana veya babanın velayeti altında olmayan küçükler ile kısıtlı ergin kimselerin kişiliği ve malvarlığı ile ilgili tüm menfaatlerini korumak ve hukuki işlemlerinde onu temsil etmekle yükümlü kanuni temsilciye **vasi** denir.

Tapu İşlemlerinde Temsil

Vasi için Hakim İznini Gerektiren İşlemler

Vasi, vesayeti altındaki kişinin taşınmazlarının alım, satım, aynı bir hakkın tesisi (ipotek, intifa vb.), üç yıl veya daha fazla süreli kiralama, mal rejimi sözleşmesi, miras taksimi, miras payının devri, ölüncüye kadar bakma akdi gibi işlemlerinde, vesayet makamı olan **Sulh Hukuk mahkemesinin iznini** almalıdır. İzne dair mahkeme kararını Tapu Müdürlüğü işlem öncesi talep edecektir.

Vasi (veli için de geçerli) imar planı uygulamalarından kaynaklanan yol, yeşil alan gibi kamuya terk işlemlerini doğrudan (hakim izni olmadan) yapması mümkündür. İntikal, cins tashihi gibi işlemleri de hakim izni olmadan yapabilir.

Vesayet altındaki kişinin taşınmazlarının satışında genel kural, satışın açık arttırma usulü ile yapılmasıdır. Asliye Hukuk mahkemesinin izni ile pazarlık usulü ile de satış yapılabilir.

Ölüncüye kadar bakma akdi ve vesayet altındaki kişi ile vasi arasında sözleşmede Sulh Hukuk izni ve Asliye Hukuk tasdiki gereklidir.

Vasinin Hiç Yapamayacağı İşlemler

1. Vesayeti altındaki kişinin taşınmazının bağışlanması veya vakfedilmesi,
2. Kendisi veya üçüncü bir kişinin borcu için ipotek tesis edilmesi.

Bu işlemler kanunen yasak olduğu gibi mahkeme izniyle de yapılamazlar.

Tapu İşlemlerinde Temsil

Kanuni Temsil (Kayyım)

Bir kimsenin malının idaresi veya belirli bir işinin yapılması için, o kimseye tayin edilen kanuni temsilciye kayyım denir. Kayyımın veli ve vasi gibi genel anlamda bir temsil yetkisi olmayıp, yetkisi sadece belirli bir işin görülmesi veya bir malın yönetilmesi ile sınırlıdır. Kayyımın tayinine yetkili makam Sulh Hukuk Mahkemesidir.

Kendisine kayyım tayin edilenler, gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişilere de kayyım tayin edilebilir. Medeni Kanun'da belirtilen sebeplerin varlığı halinde, reşit olan kimselerin temsilini sağlayan, kanuni bir temsil şeklidir. İlgilinin vesayet altına alındığına dair mahkeme kararından Tapu Müdürlüğü'nün yazılı bilgisi olması halinde, bu husus tapu sicilinin beyanname hanesine kayıt edilecektir. Kayyım tayini;

1. Ergin olan kimse, hastalık veya başka yerde bulunma sebebiyle acele kendi işini görebilecek veya temsilci atayabilecek durumda değilse,
2. Yapılacak işlemde, kanuni temsilci (veli, vasi) ile, küçüğün veya kısıtlının menfaati çatışıyorsa,
3. Kanuni temsilcinin işlemini yapmaya engel bir hali ortaya çıkarsa.

Kayyım: Belirli işleri görmek veya bir malın idaresini yapmak için kişi ya da kurumlara görevlendirilen kişiye denir.

Teşekkür Ederim.

Tapu Mevzuatı II