

MAKÜ | #evdekal

www.mesutkoc.com

Tapu Mevzuatı II

■ Tapu İşlemlerinde Temsil 2

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

İradi Temsil (Vekalet)

Vekalet yoluyla temsil, kanuni temsilin dışında, kişinin kendi iradesi ile tayin ettiği temsil şeklidir. Vekalet sözleşmesi, vekilin vekalet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği sözleşmedir.

Vekalet yoluyla temsil, sadece gerçek kişiler arasında söz konusudur. Tüzel kişiler bunu temsilcileri vasıtasıyla kullanırlar. Tüzel kişiliğin temsilcisi gerçek kişiler olacağından, bunların da vekalet yoluyla temsilleri mümkündür.

Kamu tüzel kişilerinin yapacakları tapu işlemlerinde, temsilcinin bizzat işleme katılamaması halinde, vekaletname tanzimi zorunlu olmayıp, işlem için yetkilendirdikleri görevlilerini bir yazı ile Tapu Müdürlüğüne bildirmeleri yeterlidir.

Vekalet düzenlemeye yetkili makamlar şunlardır:

- 1. Noterler,*
- 2. Türk Konsoloslukları*
- 3. (Askerlikte) Noter bulunmayan yerlerde Sulh hakimleri veya Garnizon Komutanları.*

Tapu işlemlerinde kullanılacak vekaletnameler yurt dışında vekaletname düzenlemeye yetkili makamlarca da düzenlenebilir. Yabancıların Türkiye'de bulunan taşınmazları için Türk Konsolosluklarında vekaletname düzenlettirmeleri mümkündür. Tercüme, tasdik gibi bazı ilave işlemler gerekebilmektedir.

Tapu İşlemlerinde Temsil

Vekilin kendisine vekaletname veren adına tapu işlemlerini yapabilmesi için, işleme ait yetkinin vekaletnamede açıkça yer alması gerekir. Vekil vekaletnamede özel yetki olmadıkça bağışlama yapamaz, kefil olamaz, taşınmazı devredemez ve bir hak ile sınırlandıramaz. **Genel anlamda, vekilin Tapu Müdürlüğündeki bütün tapu işlemlerini yapabileceğine dair bir yetki ile Tapu Müdürlüklerinde işlem yapılması mümkün değildir.** Özellikle devre ve hak tesisine yönelik yapılması istenen tapu işlemi vekaletnamede açıkça belirtilmelidir.

Vekaletnamedeki satış, bağış, ipotek vb. yetkiler bu yetki öncesi yapılabilen (aplikasyon, çap verilmesi vb.) kadastral işlemleri de kapsayacaktır.

Tapu işlemlerine konu olacak vekaletnamede işleme konu taşınmaz için asıl olan tapu kayıt bilgilerine göre (mahalle, köy, ada, parsel, bağımsız bölüm) tanımın açık bir şekilde yapılmasıdır.

Vekaletname, işleme konu taşınmazın ediniminden önce tanzim edilmiş ise, (vekaletnamede ayrıca belirtilmemiş ise) vekilin vekaletname verenin bu tarihten sonra edineceği taşınmazları için işlem yapması mümkün değildir. Çünkü, vekaletname veren tanzim tarihinde konu taşınmazın maliki bile değildir.

Tapu İşlemlerinde Temsil

Vekalet ile İlgili Önemli Hususlar

Vekaletname ile birden fazla kişi de vekil tayin edilebilmektedir. Ancak bu halde temsil yetkisinin, birlikte veya ayrı ayrı kullanılacağı hususunun belirtilmesi gerekir. Belirtilmemiş ise tüm vekillerin, birlikte temsile yetkili oldukları anlaşılacaktır.

Vekaletname veren, bir başkasını vekil tayin edebileceği hususunda vekilini yetkilendirmiş ise, vekil bir başkasına vekalet vererek vekil tayin edebilecektir. Bu durumda ilk vekaletnamedeki yetkilere dayalı olarak işlem yapılabilecektir.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti makamlarınca düzenlenmiş olan resmi belge ve vekaletnamelerin ülkemizde geçerli sayılabilmesi için (diğer ülkelerde olduğu üzere) konsolosluğumuzun onayına gerek yoktur.

Vekaletname verenin hükümlü olduğu vekaletnamede belirtilir veya anlaşılırsa Cumhuriyet Savcılığından ilgilinin bir yıl veya daha fazla süreli özgürlüğü bağlayıcı ceza alıp almadığı ve bu hükmün kesinleşip kesinleşmediği Tapu Müdürlüğü tarafından sorulacaktır. Böyle bir durum var ise, vekaleten işlem yapılmayacak, vasi atanması gerekecektir.

Vekalet, ölüm, ehliyetsizlik, iflas, istifa ve vekilin azli ile sona erer. Vekaletnamede belli bir tarih verilmiş ise o tarih gelince de vekalet sona erer. Telefon ile vekil azli yapılamaz. Yazılı olmalıdır.

Teşekkür Ederim.

Tapu Mevzuatı II