



T.C.
ÇEVRE, EHRCLK VE KL MDE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



Sayı : E-23294678-010.06.02-7420625

06.01.2023

Konu : Tapu İşlemlerinde Kanuni Temsil (Velayet,
Vesayet, Kayyım ve Yasal Danışmanlık)

GENELGE
2023/1

İlgi : 11.06.2014 tarihli ve 2014/4 (1756) sayılı Genelge.

I- GİRİŞ

Bu Genelgenin amacı, veli, vasi, kayyım ve yasal danışmanın tapu müdürlüğünde temsilen yapacağı işlemlere ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Bu Genelge, 22.11.2001 tarihli 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK) ve 10.08.2003 tarihli 25195 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Medeni Kanununun Velayet, Vesayet ve Miras Hükümlerinin Uygulanmasına İlişkin Tüzük ve 17.08.2013 tarihli ve 28738 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğü hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

II- VELAYET

1- Velayet Hakkı

Velayet hakkı kapsamında tapu müdürlüklerinde çocuğu temsilen;

- Evlilik birliğı devam ediyorsa ana ve baba birlikte,
 - Ana ve baba boşanmışa mahkeme tarafından velayet kendisine bırakılan kişi,
 - Ana veya babadan biri ölmüş veya gaipliğine karar verilmişse sağ kalan eş,
 - Ana ve babanın evli olmaması halinde ana
- İşlem yapabilir.

Çocuğun evlat edinilmiş olması halinde tapu müdürlüklerinde çocuğu temsilen;

- Tek başına evlat edinilmiş ise evlat edinen,
- Birlikte evlat edinilmiş ise her iki evlat edinen birlikte,
- Eşlerden birinin diğereşin çocuğunu evlat edinmesi halinde evlat edinen ile çocuğu evlat edinilen eş birlikte

İşlem yapabilir.

Velayet hakkı kendisine bırakılan kişinin ölmesi halinde, tapu müdürlüğünde çocuğu temsilen işlem yapılabilmesi için sağ kalan eşin mahkeme tarafından bu hususta yetkilendirildiğine dair yazı veya velayetin sağ kalan eşe verildiğine dair mahkeme kararı ibraz edilmesi gerekir.

Ana ve babanın hiç evlenmemiş olması nedeniyle velayet hakkının anada olmasına rağmen ananın yaş küçüklüğü nedeniyle velayet hakkını kullanamadığı hallerde, çocuğun velayeti babaya verilmemiş ise, kendisine vasi atanan çocuğun tapu müdürlüğünde temsilde vesayete ilişkin hükümler uygulanır.

Kısıtlı ergin kişinin ana ve baba veya evlat edinenlerden birisi veya her ikisinin velayeti altında bırakılması durumunda velayete ilişkin hükümler uygulanır.



18 yaşını doldurmamış kişi evlenme ile ergin olacağından tapu işlemlerini tek başına yapabilir.

2- Velayet Hakkının Kullanılması

Velayet altındaki çocuğun fiil ehliyeti vesayet altındaki kişinin ehliyeti gibidir. Çocuk ayırt etme gücüne sahip değilse tam ehliyetsiz, ayırt etme gücüne sahip ise sınırlı ehliyetsizdir. Ayırt etme gücüne sahip çocuk, yasal temsilcisinin rızası olmadıkça kendi işlemleriyle borç altına giremez.

Veli, üçüncü kişilere karşı çocuğun ya da velayet altında bırakılan ergin kısıtlının yasal temsilcisi olup, hâkim izni alınması gereken durumlar ile yasak işlemler hariç çocuğun malları üzerinde her türlü taahhüt ve tasarruf işlemlerini gerçekleştirebilir.

3- Velinin Hâkim İzni Alması Gereken Durumlar

TMK'nın 327 ve 356 ncı maddeleri gereğince;

- Çocuğun veya velayet altında bırakılan ergin kısıtlının bakımı, yetiştirilmesi ve eğitimi,
- Ana ve babanın yoksul olması,
- Çocuğun veya velayet altında bırakılan ergin kısıtlının özel durumunun olağanüstü harcama yapılmasını gerektirmesi,
- Olağan dışı herhangi bir sebebin varlığı,

Hallerinde çocuğun veya velayet altında bırakılan ergin kısıtlının taşınmazları üzerinde veli tarafından tasarrufta bulunulabilmesi için mahkeme kararının ibraz edilmesi gerekir.

Çocuk veya velayet altında bırakılan ergin kısıtlı ile veli arasında ya da velinin menfaatine olarak çocuk veya velayet altında bırakılan ergin kısıtlı ile üçüncü kişi arasında yapılacak bir hukuki işlemde çocuğun veya velayet altında bırakılan ergin kısıtlının borç altına girebilmesi için bu yöndeki mahkeme kararının ibraz edilmesi ve işleme kaydının katılması gerekir.

4- Velinin Yapamayacağı Yasak İşlemler

Velayet altındaki kişi adına vakıf kurmak, önemli bağışlarda bulunmak ve kefalet yasak işlemlerdendir. Çocuk veya velayet altında bırakılan ergin kısıtlı adına kayıtlı taşınmazların bağışlanmasına, vakıf kurulmasına dair işlem talepleri ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 603 üncü maddesi kapsamında herhangi bir kişisel güvenceye yönelik hüküm (kefaleten, müteselsil kefil olarak, müşterek borçlu ve müteselsil kefil sıfatı vb. ifadeler) bulunan veya bu tür şart içeren ipotek işlemleri ile her türlü kişisel güvence veya kefalet içeren sözleşmelere yönelik talepler tapu müdürlüğünce karşılanmaz.

5- Velayet Altındaki Çocuğun Tapu İşlemleri

a- Taşınmaz satışı

Veli veya tayin ettiği vekil tarafından yapılacak satış işleminin TMK'nın 327 ve 356 ncı maddelerinde belirtilen amaca ilişkin olmadığının beyan edilmesi halinde hâkim izni aranmaz. Bu durumda veli veya vekili tarafından yapılacak satış işleminde "4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 327 ve 356 ncı maddelerinde yer alan amaçlara ilişkin değildir." şeklindeki beyanın resmi senede alınması gerekir. Aksi halde söz konusu satış işleminde işleme izin verildiğine dair mahkeme kararının ibraz edilmesi gerekir.

Veli tarafından vekil tayin edilmesi durumunda velayeten düzenlenen vekâtnamelerde satış işleminin TMK'nın 327 ve 356 ncı maddelerindeki amaca ilişkin olmadığının belirtilmesine gerek yoktur.



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



b- Taşınmaz alımı

Veli, çocuk adına taşınmaz satın alabilir. Çocuk adına taksitli taşınmaz alınması durumunda hâkim izni aranmaz. Ana veya babadan birinin taşınmazının çocuk adına alınması veya ana veya babanın kendi borcu için ipotek edilmiş bir taşınmazın satın alınması işleminde, talep edilen işleme izin veren mahkeme kararının ibraz edilmesi ve işleme kaydının yapılması gerekir.

Çocuk lehine olan tescilsiz iktisaplarda tescil talebini velilerden biri yapabilir.

c- İpotek işlemi

Veli tarafından, çocuğun kendi borcu için çocuğun taşınmazının ipotek edilmesi mümkündür. Ancak velinin kendi borcu için ipotek yapılabilmesi için talep edilen işleme izin veren mahkeme kararının ibraz edilmesi ve işleme kaydının yapılması gerekir.

ç- Taşınmaz taksimi

Çocuk ile üçüncü kişiler arasındaki taşınmazların taksim işleminde hâkim izni aranmaz. Ancak taksim işleminin çocuk ile ana veya baba arasında yapılması halinde talep edilen işleme izin veren mahkeme kararının ibraz edilmesi ve işleme kaydının yapılması gerekir. Mahkeme kararında çocuğa isabet edecek taşınmaz, pay ve bağımsız bölümler açıkça gösterilmemişse taksim işlemi yapılmaz.

Ana veya baba ile çocuğun taşınmazda belli paylarla malik olmaları ve taşınmaz üzerinde kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması suretiyle bağımsız bölümlerin taksimini talep etmeleri halinde çocuğa isabet edecek bağımsız bölüm ve payların açıkça gösterildiği mahkeme kararı olmadan talep edilen işlem yapılmaz.

Taksime konu taşınmazlarda, ana baba ve çocuk ile birlikte başka hissedarların da bulunması halinde ana, baba ve çocuğa aynı taşınmazda taksim öncesindeki payları ile oranlı olarak hisse verilmesi şartıyla yapılacak taksim işlemi ile çocuk ile ana baba arasında elbirliği mülkiyet olarak kayıtlı taşınmazın paylı mülkiyete dönüştürülmesi işleminde hâkim izni aranmaz.

d- Çocuğa taşınmaz bağışı

Çocuğa üçüncü kişi tarafından bir taşınmaz bağışlanmak istenmesi halinde veli bu bağışı kabul edebilir.

Velilerden birinin çocuğa şartsız ve mükellefiyetsiz taşınmaz bağışlamak istemesi halinde çocuk lehine yapılan karşılıksız kazandırma niteliğindeki bağışlama sözleşmesine bağışlayan olarak katılan veli örtülü olarak bağış işlemine onay verdiği kabul edileceğinden bağışta bulunmayan veli bu bağışı tek başına kabul edebilir.

Velayet hakkının tek kişide olduğu durumlarda çocuğa veli tarafından bağış yapılmak istenilmesi durumunda işleme kaydının yapılması gerekir.

III- VESAYET

1- Vesayet Altına Alınanlar

Akıl hastalığı veya akıl zayıflığı; savurganlık, alkol veya uyuşturucu madde bağımlılığı, kötü yaşama tarzı, kötü yönetim; bir yıl veya daha uzun süreli özgürlüğü bağlayıcı bir cezaya mahkum olma; yaşlılığı, engelliliği, deneyimsizliği veya ağır hastalığı sebebiyle işlerini gerektiği gibi yönetememe ya da yaş küçüklüğü sebeplerinden biri ya da birden fazlası dolayısıyla vesayet altına alınanları temsilen ancak vasi olarak atanan kişi veya mahkeme tarafından yetkilendirilen kayyım işlem yapabilir.



2-Tapu Müdürlüğünün İhbar Yükümlülüğü

Tapu müdürlüğünce, velayet altında bulunmayan çocuğun vesayet altına alınmadığının anlaşılması veya işlem yapılmasını talep eden kişinin vesayet altına alınmasını gerektiren bir durumunun olduğunun anlaşılması hallerinde bu durum derhal yetkili vesayet makamına bildirilir. Bu husus taşınmazın beyanlar sütununda belirtilir ve mahkeme tarafından karar verilinceye kadar işlem yapılmaz.

3- Vesayetın Kapsamı

Kanunda velayet asıl olarak düzenlenmiş olup küçük veya kısıtlının velayet altına alınmasının mümkün olmadığı durumlarda kendisine vasi atanacağına hükmedilmiştir.

Vasinin vesayet altındaki kişiye özen gösterme, mallarını yönetme ve temsil etme görevleri vardır. Vasi, vesayet dairelerinin yetkilerine ilişkin hükümler saklı kalmak şartıyla, vesayet altındaki kişiyi bütün hukuki işlemlerinde temsil eder.

4- Vesayet Kararının Beyanlar Sütununda Belirtilmesi

Hak sahibinin mahkeme tarafından vesayet altına alındığının tapu müdürlüğüne bildirilmesi üzerine Tapu Sicili Tüzüğü'nün 55 inci maddesi gereğince taşınmazın beyanlar sütununa vesayet altına alındığına ilişkin belirtme yapılır.

5- Vasi Atanması ve Süresi

Vasinin, kısıtlıyı temsilen işlem yapabilmesi için kesinleşmiş vesayet kararını ibraz etmesi gerekir. Vasilik süresi kural olarak iki yıldır. Vesayet makamı bu süreyi uzatabilir.

Vasinin işlem taleplerinde, vesayet kararının alındığı tarihten itibaren iki yıllık süre dolmuşsa tapu müdürlüğünce sürenin uzatıldığına ilişkin karar istenir.

6- Vesayet Altındaki Kişilerin Tapu İşlemleri

Vesayet altındaki kişinin, vesayet makamından ya da denetim makamından izin alınması gereken işlemleri TMK'nın 462 ile 463'üncü maddelerinde belirtilmiştir. Buna göre, vesayet altındaki kişinin taşınmazına yönelik her türlü mülkiyet ve aynı hak tasarrufu işlemleri ile kişisel hak sağlayan sözleşmelerin şerhi işlemlerinde ilgili makamlardan izin alınması gerekir.

a- Vesayet Makamının İzni Gereken İşlemler

Taşınmaz alımı ve satımı (satın alma usulü ile kamulaştırma ve kamuya terk, trampa işlemi ve benzeri), taşınmazın rehd edilmesi ve taşınmaz üzerinde başkaca aynı hak tesis edilmesi, bir yıl ve daha uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi, taksim, mirasın taksimi (mirasçılık belgesine istinaden, miras payları oranında elbirliği mülkiyetin paylı mülkiyete çevrilmesi işlemi hariç)* ve miras payının devri ve benzeri sözleşmelerin yapılması, kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulması, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ve kat karşılığı temlik yapılması ve benzeri işlemlerinde vesayet makamının iznine ilişkin mahkeme kararının alınması gerekir.

b- Denetim Makamının İzni Gereken İşlemler

İşletmenin devri, tasfiyesi ve şirkete aynı sermaye konulması, bakım alacaklısı olarak ölüncüye kadar bakma sözleşmesi yapılması için vesayet makamının izninden sonra denetim makamının izninin alınması gerekir.

Vesayet altındaki kişi ile vasi arasında sözleşme yapılması durumunda vesayet makamının izninden sonra denetim makamının izni ile birlikte işleme kaydının yapılması gerekir.

*16.01.2024 tarihli ve E-23294678-010.06.01-11370459 sayılı Makam Oluru ile ek ifade



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



7- Vasiyetin Yapamayacağı Yasak İşlemler

Vesayet altındaki kişi adına vakıf kurmak, önemli bağışlarda bulunmak ve kefalet yasak işlemlerdendir. Vesayet altındaki kişi adına kayıtlı taşınmazların bağışlanmasına, vakıf kurulmasına dair işlem talepleri ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 603 üncü maddesi kapsamında herhangi bir kişisel güvenceye yönelik hüküm (kefaleten, müteselsil kefil olarak, müşterek borçlu ve müteselsil kefil sıfatı vb. ifadeler) bulunan veya bu tür şart içeren ipotek işlemleri ile her türlü kişisel güvence veya kefalet içeren sözleşmelere yönelik talepler tapu müdürlüğünce karşılanmaz.

8- Vesayet Altındaki Kişinin Taşınmazının Satış Usulü

Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü'nün 26.11.2020 tarihli ve E-73640249-045.02[02]-548-2020-596/29813 sayılı yazısı gereğince vesayet altındaki kişinin taşınmazı açık artırma veya denetim makamının izin verdiği durumlarda pazarlıkla satılabilir. Tapu müdürlüğünce, her iki durumda da taşınmazın alıcı adına tescili için hâkim tarafından yazılan tezkere ve ekinde ihale tutanağının onaylı örneği aranır. Tezkere, tescilin hukuki sebebinin oluşturur.

Alıcı hâkim tarafından yazılan tezkere gereğince tapu müdürlüğüne tescil talebinde bulunur.

Hâkimin taşınmazın pazarlıkla satışı için vasiye izin verildiğine yönelik kararı ile tapu müdürlüğünde doğrudan resmi senet düzenlenmek suretiyle satış işlemi yapılmaz.

9- Vesayetinin Sona Ermesi

Küçük üzerindeki vesayet, ergin olması ile kendiliğinden kalkar.

TMK'nın 471 inci maddesi uyarınca özgürlüğü bağlayıcı ceza sebebiyle kısıtlı bulunan kişi üzerindeki vesayet, hapis halinin sona ermesi ile kendiliğinden ortadan kalktığından, kısıtlanan kişinin bizzat veya vekili aracılığıyla talepte bulunması durumunda, tapu müdürlüğünce adli makamlardan kısıtlılık halinin sona erip ermediği soru konusu edilir.

Diğer kısıtlılık hallerinde ise vesayet makamının kararı gerekir.

Kısıtlının ölümüyle tapu sicilindeki vesayet şerhi intikal işlemi ile birlikte terkin edilir ve sonucundan ilgili mahkemeye bilgi verilir.

IV- KAYYIMLIK VE YASAL DANIŞMANLIK

1-Kayyımlik

Kayyım, bir malın idaresi veya belli bir işin görülmesi için sulh hukuk mahkemesi tarafından tayin edilir. Kayyım atandığı mahkeme tarafından bildirilmesi durumunda bu husus tapu sicilinin beyanlar sütununda belirtilir.

TMK'nın 403 üncü maddesi gereğince vasiye ilişkin hükümler aksi belirtilmedikçe kayyım hakkında da uygulanacağından vesayet makamı tarafından yetki ve izin verildiğine ilişkin karar ile birlikte işlemin niteliğine göre denetim makamının da izninin alınması gerekir.

Bir işin görülmesi için atanan kayyımın görevi o işin sona ermesi ile; malvarlığının yönetilmesi için atanan kayyımın görevi ise mahkeme kararı ile sona erer.

2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 306 ncı maddesi gereğince atanan konkordato kayyımının borçlunun ve alacaklının menfaatlerini eşit derecede gözetin, hakimin gözetimi ve denetimi altındaki resmi icra iflas organı olması ve konkordato kayyımı atanmasının vesayet önlemi niteliğinde olmaması nedeniyle TMK'da yer alan kayyımlığa ilişkin hükümlerin konkordato kayyımı hakkında uygulanması mümkün değildir.



T.C.
ÇEVRE, EKİLEK VE KLİMDE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı 1



2- 3561 sayılı Kanun Gereğince Kayyım Atanması

3561 sayılı Mal Memurlarının Kayyım Tayin Edilmesine Dair Kanun kapsamında vesayet makamı kararı ile malvarlığının yönetimi için kendisine kayyım atanan kişinin taşınmazlarının beyanlar sütununa belirtme yapılır. Bu Kanun kapsamındaki kayyımlık yönetim kayyımlığıdır.

3561 sayılı Kanun kapsamında atanan kayyımlar tarafından gerçekleştirilen taleplerde TMK'nın 427 nci maddesi uyarınca atanan yönetim kayyımlarına ilişkin usul ve esaslar uygulanır.

3561 sayılı Kanun gereğince kayyımlık belirtmesi bulunan taşınmazlarda kayyım tarafından işlem yapılabilmesi için vesayet makamı tarafından yetki ve izin verilmesi ve işlemin niteliğine göre denetim makamının da izninin alınması gerekir.

Kayyımlık belirtmesi bulunan taşınmazlarda hak sahibi tarafından işlem yapılabilmesi için kayyımlık belirtmesinin terkin edildiğine ilişkin mahkeme kararının ibraz edilmesi zorunludur. Bununla birlikte kayyımlık belirtmesi bulunan taşınmazlarda hak sahipliği tespiti ve kişi kimlik bilgilerinin düzeltilmesi talebinin idari yoldan karşılanması mümkün olmayıp ancak kişi kimlik bilgilerinin düzeltilmesine yönelik mahkeme kararının ibrazı ile mümkündür.

Vesayet makamınca kayyımlığın kaldırılması üzerine belirtmenin terkin edilmesi gerekir.

3- Yasal Danışmanlık

Yasal danışman atandığının mahkeme tarafından bildirilmesi halinde bu durum tapu sicilinin beyanlar sütununda belirtilir.

Yasal danışmanın tek başına işlem yapma yetkisi yoktur. Kendisine yasal danışman atanan kişi, taşınmaz alım ve satımı, bağışlanması, rehn edilmesi ve taşınmazları üzerinde başka aynı hak tesisi ve olağan yönetim sınırları dışında kalan yapı işleri kapsamında yapılacak tapu işlemlerini yasal danışmanı ile birlikte yapabilir.

Vesayet makamının yasal danışmanlığın sona erdiğine ilişkin mahkeme kararının ibrazı ile tapu siciline yapılan belirtme terkin edilir.

İlgi Genelgenin "C-Vesayet-Çocuk Malları" bölümü yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgilerinizi ve Bölge Müdürlüğünüze bağlı tapu müdürlüklerine duyurulması hususunda gereğini rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına
Bölge Müdürlüklerine
Berlin Temsilciliğine

Bilgi:

Teftiş Kurulu Başkanlığına
Hukuk Müşavirliğine
İç Denetim Birimi Başkanlığına
Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına
Tapu Dairesi Başkanlığına



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



Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 15F7C354-51CD-494F-A988-249F0CA3FE40

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr
KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Mevzuat Araştırma
Birimi

