



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-120.01[120.01]/E.358313
Konu : Aile ve Miras Hukuku

17.02.2016

EFELER TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 22.01.2016 tarihli 24779144-160.99/E.173673 sayılı yazınız.

Aydın İli, Efeler İlçesi, Ramazanpaşa Mahallesi, 73 ada 14 parsel, 3 nolu bağımsız bölümün tamamı Osman Salih Dinçer adına kayıtlı iken, malik tarafından Kuşadası 4. Noterliğine düzenlettirilen 24/05/2013 tarih ve 4289 yevmiye numaralı vekaletnameye istinaden vekil Av. Nail Özazman tarafından söz konusu taşınmazın satışının talep edildiği,

Müdürlükçe; söz konusu taşınmazın, Aydın 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 05/10/2015 tarihinde kesinleşen, 09/07/2015 tarih ve 2014/312 E.-2015/451 K. sayılı kararına istinaden tescil edildiği, söz konusu vekaletnamenin "satış" ile ilgili yetki kısmında; muris Müşerref Dinçer'in vefatı ile mirasçılara her türlü yolla intikal eden veya edecek olan taşınmazlara ilişkin yetki verildiği, ancak satış için verilen yetki kısmında, yapılacak işleme kısıtlama getirildiği, vekaletnamede intikal etmiş ve edecek taşınmazların satışı için yetki verildiği ve intikal işlemi mirasçılara 1/3 hisse isabet edeceği göz önünde bulundurulduğunda, vasiyetname gereği mahkeme kararı ile edinilen bu taşınmazın tamamının satışını kapsayıp kapsamayacağı konusunda tereddüde düğüldüğü belirtilerek; vasiyetnamenin ölümüne bağı bir tasarruf olduğı, vasiyetnamenin tenfizi için yetki verildiği, ancak vasiyetname ile edinilen taşınmazların satışı için yetki verilmediği; muristen intikal etmiş veya edecek diğ er taşınmazların olması halinde bunların satışını kapsadığı, ancak mahkeme kararına istinaden edinilen taşınmazların satışını kapsamadığı görüşüyle birlikte, söz konusu satış talebinin anılan vekaletname ile yapılp yapılmayacağının Bölge Müdürlüğümüze soru konusu edildiği anlaşılmıştır.

Evraklar üzerinde yapılan incelemede; Aydın İli, Efeler İlçesi, Ramazanpaşa Mahallesi, 73 ada 14 parsel, 3 nolu bağımsız bölümün, Aydın 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 05/10/2015 tarihinde kesinleşen, 09/07/2015 tarih ve 2014/312 E.-2015/451 K. sayılı kararına istinaden, Osman Salih Dinçer adına tescil edildiği,

Kuşadası 4. Noterliğince düzenlenen 24/05/2013 tarih ve 4289 yevmiye sayılı vekaletnamede; " İNTİKAL-SATIŞ: Müşterek murisimiz annemiz Müşerref Dinçer'in vukuu vefatı ile diğ er mirasçılar yanında bize her türlü yolla intikal eden veya edecek Aydın İli hudutları dahilinde bulunan bilumum taşınmazdaki ve taşınır mallardaki hak ve hisselerimi ve taşınmaz hisselerimin tamamını veya bir kısmını, vasiyetname ve mirasçılık belgelerine göre adımıza intikal

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-120.01[120.01]/E.358313
Konu : Aile ve Miras Hukuku

17.02.2016

ettirmeye ve tescillerini yaptırmaya, iştirak halindeki mülkiyeti müşterek mülkiyete çevirmeye ve hissedarlık esasını kabule, bu konularda ilgili tapu sicil müdürlüğü huzurunda namımıza intikal ve tescil takrirleri vermeye ve kabule, tescil talebinde bulunmaya, Murisimiz Müşerref Dinçer'in vukuu vefatı ile diğer mirasçılar yanında bize her türlü yolla intikal eden veya edecek Aydın İli hudutları dahilinde bulunan bilumum hak ve hisselerimin tamamını veya bir kısmını intikalden önce veya sonra dilediği bedel ve koşullarla toptan veya parça parça, hisseli veya hissesiz olarak DİLEDİĞİNE satmaya, satış bedellerini almaya, tescil talebinde bulunmaya Aydın Barosu avukatlarından ... kimlik nolu Av. Nail Özazman, tarafımızdan vekil tayin edildi. ... " İfadelerine yer verildiği,

Aydın 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 05/10/2015 tarihinde kesinleşen, 09/07/2015 tarih ve 2014/312 E.-2015/451 K. sayılı kararın "Hüküm" kısmında;

"1- DAVANIN KABULÜ İLE; muris Müşerref Dinçer'in Aydın 1. Noterliğinin 17/12/2002 tarih ve 21730 yevmiye nolu vasiyetnamesinin TENFİZİ İLE, ,

b) Aydın, Merkez İlçe, Ramazanpaşa Mahallesi, ... 73 ada 14 parsel numarasında kayıtlı ... (3) bağımsız bölüm nolu taşınmaz,

c) , taşınmazın tapu kayıtlarının İPTALİ İLE, her üç taşınmazın davacı (Osman Salih Dinçer) adına tapuya kayıt ve tesciline," şeklinde karar verildiği,

Bilindiği üzere; Borçlar Kanununun 502. maddesi; "Vekâlet sözleşmesi, vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği sözleşmedir..."

504. maddesi; "Vekâletin kapsamı, sözleşmede açıkça gösterilmemişse, görülecek işin niteliğine göre belirlenir.

Vekâlet, özellikle vekilin üstlendiği işin görülmesi için gerekli hukuki işlemlerin yapılması yetkisini de kapsar..."

575. maddesi; "Miras, miras bırakanın ölümüyle açılır. Miras bırakanın sağlığında yapmış olduğu mirasla ilgili kazandırmalar ve paylaştırmalar, terekenin ölüm anındaki durumuna göre değerlendirilir. "

577. maddesi; "Bu Kanuna göre mirasa ehil olmayanlar dışındaki herkes mirasçı olabileceği gibi, vasiyet alacaklısı da olabilir. "

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Sayı : 99870677-120.01[120.01]/E.358313
Konu : Aile ve Miras Hukuku

17.02.2016

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 18. maddesi, " (1) İstem, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenir ve istemin hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığı belirlenir...

(4) İstem vekâleten yapılmışsa, vekilden 18/1/1972 tarih ve 1512 sayılı Noterlik Kanununa göre düzenlenmiş ve istem konusu işleri yapmaya yetkili olduğunu içerir vekâletname istenir. Tapu işlemi için düzenlenecek vekâletnamelerde, vekâlet verenin imzasının bulunması zorunludur. Vekil, tevkil yetkisine dayalı olarak bir başkasını vekil tayin etmiş ise, dayanağı olan vekâletname de aranır. Vekilin kimliği belirlendikten sonra, tapu sicilindeki hak sahibi ile vekâletnamedeki vekâlet verenin kimliği ikinci fıkra hükmüne göre karşılaştırılır. ..." Hükmünü içermektedir.

İdaremizin "Vekaletname" konulu 21/04/2010 tarih, 2010/7 sayılı Genelgesinin "Vekaletnamelerde Yetki" başlıklı 3.maddesi; "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 (gerek) 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." Hükmünü içermektedir.

Olayımızda, anılan vekaletnamenin, "satış yetkisine" ilişkin kısmında; vekalet verenlerce, murisleri Müşerref Dinçer'in vefatı ile **kendilerine her türlü yolla intikal eden veya edecek olan Aydın İli, hudutları dahilinde bilumum taşınmazlardaki hak ve hisselerinin tamamını veya bir kısmını**, dilediği bedel ve koşullarla, toptan veya parça parça, hisseli veya hissesiz olarak, **dilediğine satmaya, satış bedellerini almaya şeklinde**, vekile yetki verdikleri, özellikle "her türlü yolla intikal eden veya edecek olan" ifadesine yer verilmek suretiyle, bu yetkinin açık ve net olarak belirtildiği, zira "her türlü yolla intikal eden" ibaresinin, hem doğrudan mirasçılık belgesiyle yapılan intikalleri hem de vasiyetnamenin tenfizi suretiyle gerçekleştirilmiş olan intikalleri kapsadığı; zira olayımızda da Aydın 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin anılan kararıyla, söz konusu

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-120.01[120.01]/E.358313
Konu : Aile ve Miras Hukuku

17.02.2016

vasiyetnamenin tenfizi ile Ramazanpaşa Mahallesi, 73 ada 14 parsel (3) bağımsız bölüm numaralı taşınmazın tapu kaydının iptali ile davacı Osman Salih Dinçer adına tapuya kayıt ve tesciline şeklinde (vasiyetnamenin tenfizi suretiyle intikalen) hüküm kurulduğu ve Müdürlüğünüzce iddia edilenin aksine olayımızda vasiyetname ile edinilen taşınmazların satışı için de yetkinin mevcut olduğu; zira anılan vekaletnamede "her türlü yolla intikal eden ve edecek olan" ifadesine yer verilmiş olduğu ve belirtilen ifadenin devamında, Aydın İli dahilindeki bilumum taşınmazlardaki hak ve hisselerinin tamamının veya bir kısmının (hisseli veya hissesiz olarak) satılabileceğine dair açık ve net olarak yetki verilmiş olduğu görüldüğünden, başkaca sakıncasının bulunmaması halinde satış talebinin karşılanmasının mümkün olduğu hususunda,

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır
Burhan USTA
Bölge Müdürü

17.02.2016 Bölge Müdür Yardımcısı: M.SÖZEL
16.02.2016 Şube Müdürü : H.KAFADAR
15.02.2016 Uzman : Ü.GÖRGÜLÜ ÇELİKER

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.