



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



Sayı : E-23294678-010.06.02-1061556

10.11.2020

Konu : Tüzel Kişilerde Temsil ve Yetki
Belgesi

GENELGE
2020/4 (1904)

- İlgi : a) 14.04.1992 tarihli ve 1513 sayılı Genelge.
b) 05.04.2010 tarihli ve 2010/6 (1699) sayılı Genelge.
c) 08.09.2011 tarihli ve B.09.1.TKG0100001-074/287-7200 sayılı Duyuru.
ç) 17.09.2012 tarihli ve 2012/13 (1735) sayılı Genelge.
d) 06.09.2012 tarihli ve B.09.1.TKG.0.120200-10.07/18-7508 sayılı Duyuru.
e) İçişleri Bakanlığı Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün 12.05.2020 tarihli ve 36155494-045.02-E.8371 sayılı yazısı.
f) 29.04.2015 tarihli ve 23294678-010.07.02/268790 sayılı Duyuru.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 2'nci maddesi kapsamında ticaret sicili müdürlükleri tarafından ticaret sicillerinin Merkezi Sicil Kayıt Sistemi (MERSİS) üzerinde tutuluyor olması ve tapu müdürlüklerimizce yetki belgelerinin MERSİS üzerinden sorgulanması nedeniyle tapu işlem süreçlerinin ve diğer tüzel kişilerin tapu işlemlerine yönelik yetki ve temsili hususlarının açıklanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

1- KAMU TÜZEL KİŞİLERİ

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 1'inci maddesi "*Gayrimenkullerin tescilinde o gayrimenkul Devlete ait ise bulunduğu yerdeki en büyük mal memuru, hususi idareye ait ise vali, evkafa ait ise evkaf müdürü veya memuru, belediyeye ait ise belediye reisi, köye ait ise muhtar ve mahsus kanunla teşekkül etmiş diğer hükmi şahıslara ait ise bunların kanuni mümessilleri salahiyyetlidirler. Bu mümessillerin salahiyyetlerini kullanma şeklini gösteren kanunlar hükmü yerinde durmaktadır.*" hükmündedir.

Tapu işlemlerinde; Devleti illerde çevre ve şehircilik il müdürü veya görevlendireceği memur, ilçelerde varsa milli emlak müdürü veya milli emlak müdür yardımcısı, yoksa çevre ve şehircilik il müdürünün görevlendireceği personel, il özel idaresini vali, belediyeyi belediye başkanı, köyü muhtar temsil eder.

İlgi (e) yazı gereğince köy tüzel kişiliğine ait taşınmazların satışında köy organlarınca alınan satış kararının ilde vali, ilçede kaymakam tarafından onaylanması gerekir.



T.C.
ÇEVRE VE EH RC L K BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



Özel kanunlarla kurulmuş diğer kamu tüzel kişilerini temsil etmeye özel kanunlarında belirlenen temsilcileri yetkili olup bu kamu kurum ve kuruluşlarının temsilcileri atama suretiyle veya yetkili kurullarınca seçim sonucu belirlenir.

Kamu tüzel kişilerinin temsil yetkileri kanun ile belirlenmiş olduğundan yapılan tapu işleminin niteliğine göre yetkili organlarınca alınmış karar gerekir.

Kamu tüzel kişilerinin temsilcileri yetkilerini bizzat kullanabileceği gibi resmi yazı ile kurum personeline yetki verebilir veya 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun öngördüğü şekilde vekaletname düzenlenmek suretiyle kurum dışından üçüncü bir kişiyi yetkilendirebilir. Kamu tüzel kişilerinin temsilcilerinin kimlik bilgileri resmi kayıt ve belgelerle sabit olduğundan düzenlenecek vekaletnamelerde fotoğraflarının aranılmaması gerekir.

2- ÖZEL HUKUK TÜZEL KİŞİLERİ

2644 sayılı Tapu Kanununun 2'nci maddesi "*Hükmi şahısların tapu işlerinde merkez veya şubelerinin bulundukları yerin en büyük mülkiye amirinden nizamnamelerine göre gayrimenkul tasarrufuna izinli olduklarına ve tescil işini yapacak mümessilin salahiyyetine dair alınacak belgenin verilmesi mecburidir. Ticaret Şirketleri bu belgeyi ticaret sicil memurundan alırlar.*" hükmündedir.

Özel hukuk tüzel kişilerin temsilcilerinin kimlik bilgileri resmi kayıt ve belgelerle sabit olduğundan ve ayrıca temsil yetkileri ticaret sicili müdürlüklerinde tescilli olduğundan düzenlenecek vekaletnamelerde temsilcilerin fotoğraflarının aranılmaması gerekir.

a) Şirketler:

Tapu Kanununun 2'nci maddesinde ticaret şirketlerinin yetki belgesini ticaret sicili müdürlüklerinden alması gerektiği öngörülmekle birlikte, tapu işlemlerinde, yetkililerin kimlik bilgileri ve MERSİS üzerinden sorgulanarak oluşturulan yetki belgesi ile işlem yapılması gerekir.

Ticaret sicili müdürlükleri tarafından MERSİS üzerinde tutulmakta olan ticaret sicili kayıtlarına göre oluşturulan ve tapu işlemlerinde kullanılan yetki belgelerine elektronik ortamda erişim mümkün olduğundan ticaret şirketlerinin yetki belgelerinin sistemden sorgulanarak işlemlere yön verilmesi gerekir. Ancak, elektronik ortamda sorgulanan yetki belgelerine göre, yetkilinin yetki süresinin bitip bitmediği kontrol edilmelidir.

MERSİS üzerinden yetki belgesine erişim sağlanamaması ve şirket tarafından MERSİS'te gerekli güncellenmenin de yaptırılamadığı durumlarda tapu müdürlüklerince ticaret sicili müdürlüğüne yazı yazılarak yetki belgesinin talep edilmesi gerekir.

Şirketlerin unvan değişikliği taleplerinde ise MERSİS üzerinden sorgulanarak oluşturulan yetki belgesinde ilgili şirketin eski ve yeni unvanlarının bulunması durumunda başkaca bir belge aranmaksızın işlem yapılır. Yetki belgesinde, eski unvanın bulunmaması durumunda MERSİS'te gerekli güncellenmenin yapılması için temsilciler ilgili ticaret sicili müdürlüğüne yönlendirilir. Unvan değişikliğinin MERSİS'te güncelleneme-



T.C.
ÇEVRE VE EHLK BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Mdrlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



diğinin ilgili ticaret sicili mdrlüğüne bildirilmesi durumunda değıikliğin yayımlandığı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ve MERSİS'ten alınan yetki belgesine göre işlem yapılır.

MERSİS'ten sorgulanan yetki belgesinde yetki şeklinin "münferit" olması halinde yetkili, şirketi tek başına temsil eder ve herhangi bir değıerlendirmeye gerek olmadan her türlü tapu işlemini yapabilir. Yetki şeklinin "müştereken" olması halinde ise müşterek yetkililer şirketi birlikte temsil eder ve herhangi bir değıerlendirmeye gerek olmadan her türlü tapu işlemini birlikte yapabilir. Diğer taraftan, MERSİS'ten sorgulanan yetki belgesinde yetki sınırlı olarak verilmişse yetkinin sınırını gösteren Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayınlanan iç yönergenin ibraz edilmesi gerekir. İbraz edilen iç yönergeye *"İş bu iç yönerge ... tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayınlanmış son halidir ve yetkilerde herhangi bir değıişiklik yoktur."* ibaresi yetkili/yetkililer tarafından yazılarak imzalanır.

İşlem esnasında şirket yetkilisi tarafından talep edilmesi halinde işlemi yapan mdrlükçe ibraz edilen iç yönerge ve varsa eki belgeler diğer tapu mdrlüklerince de kullanılabilmesi için ilgi (f) Duyuru değıince **(03.03.2021 tarihli ve E-23294678-105-561172 sayılı Makam Oluru ile Mülga İfade)** e-imzalı olarak sisteme kayıt edilir. Söz konusu evrak işlem dosyasında arşivlenir. Bu durumda, sonraki işlem taleplerinde yetki belgesi ve iç yönergeye ilişkin *"İş bu iç yönerge ...tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayınlanmış son halidir ve yetkilerde herhangi bir değıişiklik yoktur."* beyanının mdrlükçe resmi senede yazılarak işlemlere yön verilmesi gerekmektedir.

Anonim şirketlerde, MERSİS'ten sorgulanarak oluşturulan yetki belgesinde şirketin yabancı sermayeli olmadığına belirtilmesi ve şirket yetkilileri içerisinde yabancı gerçek/tüzel kişi olmadığına tespiti halinde düzenlenecek resmi senede *"Yetkilisi olduğum şirket işlem tarihi itibarıyla yabancı sermayeli değildir. Bu beyanımın gerçeğı yansıtmaması halinde edinilen taşınmazlar ve/veya sınırlı aynı hakların tasfiyesi dahil, tüm hukuki sonuçları ile birlikte sorumluluk tarafımıza aittir."* şeklinde taahhütlerinin alınması gerekmektedir.

2013/7 sayılı Genelgede yer alan kooperatiflere ilişkin özel durumlar saklıdır.

b) Dernek, Vakıf, Sendika ve Siyasi Partiler:

Dernekler ve sendikalar tapu işlemlerinde taşınmaz tasarrufuna ilişkin yetki belgesini merkez veya şubelerinin bulundukları yerin en büyük mülki amirinden, vakıflar 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 12'nci maddesi değıince bu belgeyi vakıflar bölge mdrlüklerinden alırlar. Tapu işlemlerinde, yetki belgeleri ile birlikte yetkililerin kimlik bilgileri kontrol edilir.

Siyasi Partiler Kanununa göre partiyi temsil yetkisi genel başkana aittir. Ancak taşınmaz tasarruflarına ilişkin karar alma ve imza yetkileri tüzüklerine göre farklı kurul ve görevlilere verilmiş olabilir. Bu bakımından siyasi partilerin tapu işlemlerinde parti tüzüklerine göre karar almaya yetkili mercilerince verilmiş karar ve yetkililerin kimlik bilgileri kontrol edilerek işlem yapılması gerekir.

c) Kamu İktisadi Teşebbüsleri:

233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname değıince KİT'ler Kararname'de saklı tutulan hususlar dışında özel hukuk hükümlerine tabidir.



T.C.
ÇEVRE VE EH RC L K BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı 1



KİT'lerin en yüksek yetkili ve sorumlu karar organı yönetim kurulu, yetkili ve sorumlu yürütme organı ise genel müdürdür. Genel müdür ve diğer yöneticiler atama ile görevlendirilmektedirler. Genel müdür, teşebbüsü ilgili mevzuat hükümleri ile yönetim kurulu kararları doğrultusunda yönetir ve sınırlarını açıkça belirlemek şartıyla yetkilerinden bir kısmını astlarına devredebilir.

KİT'lerin; taşınmaz tasarrufuna yönelik yönetim kurulu kararının tapu müdürlüğüne ibrazı gerekir. Söz konusu kuruluşların en yüksek seviyede yetkili organı yönetim kurulu olduğundan taşınmaz tasarrufuna yönelik yönetim kurulu kararında temsile yetkili teşebbüs personelinin belirtilmesi gerekir.

Kararda temsile yetkili teşebbüs personeli belirtilmemişse bu durumda tapu işlemi yapmaya genel müdür yetkilidir. Yönetim kurulu kararında yer alan temsilciler veya genel müdür tarafından tapu işlemini yapmaya yönelik teşebbüs personeline de yetki verilebilir. Bu durumda tapu müdürlüğüne ayrıca yetkilendirme yazısının da ibrazı gerekir.

Tapu işlemlerinde ayrıca taşınmaz tasarrufuna ilişkin yetki belgesi alınmasına gerek bulunmamakla birlikte MERSİS'ten teşebbüsü temsile yetkili kişilere ilişkin yetki belgesinin sorgulanması durumunda taşınmaz tasarrufuna yönelik yönetim kurulu kararı ile birlikte işlem yapılması mümkündür. Söz konusu yetkililerce de teşebbüs personeline yetki verilebilir. Bu durumda ayrıca yetkilendirme yazısının alınması gerekir.

Yetki yazısı ile teşebbüs personeline yetki verilmesi halinde ayrıca vekaletname istenilmesine gerek yoktur.

Teşebbüs dışından üçüncü kişilere temsil yetkisinin devredilmesi söz konusu ise, bu yetki devrinin 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun öngördüğü şekilde vekaletname düzenlenmek suretiyle gerçekleştirilmesi, bu şekilde düzenlenecek vekaletnamelerde, KİT temsilcilerinin kimlik bilgileri resmi kayıt ve belgelerle sabit olduğundan fotoğraflarının aranılmaması gerekir.

ç) Kamu Bankaları:

Kamu sermayeli bankaların tapu işlemlerinde, yetkililerin MERSİS üzerinden sorgulanarak oluşturulan yetki belgesi ile belirlenmesi halinde başkaca belge aranmaksızın kimlik bilgileri kontrol edilerek işlem yapılması gerekir. Yetki belgesinde yetki sınırlı olarak verilmişse Genelgenin 2/a bölümündeki usule göre işlem yapılır. Ancak, MERSİS üzerinden yetki belgesi oluşturulamaması halinde merkez veya şubelerinden aldıkları temsile yetkili kişilerin kimlik bilgilerini içeren yetki yazısının ibrazı gerekir.

d) Organize Sanayi Bölgeleri: (11.07.2024 tarihli ve E-23294678-105-13209272 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf)

Tapu Kanunu'nun 2 nci maddesi uyarınca Organize Sanayi Bölgelerine ait taleplerin karşılanmasında, işlemi yapmaya yetkili temsilcileri gösteren Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüklerince düzenlenmiş yetki belgesinin aranılması gerekir.

3- KAMU KURUMU NİTELİĞİNDEKİ MESLEK KURULUŞLARI

Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları, Anayasa'da düzenlenen ve kanunlarla kurulan, kamu tüzelkişilikleridir. Yapısı ve görevleri yönünden diğer kamu kurumlarından ayrılırlar. Organları kendi üyeleri tarafından kanunda gösterilen usullere göre seçilir. Bu meslek kuruluşları, kuruluş amaçları dışında faaliyette bulunamazlar. Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının yetki ve temsiline ilişkin hususları kanunlarında düzenlenmektedir. Kanunları gereği konfederasyon ile bağlı federasyon,



T.C.
ÇEVRE VE EH RC L K BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



birlik ve odaların taşınmaz tasarrufu işlemleri için yetkili organlarınca karar alınması gerektiğinden ayrıca yetki belgesi alınmasına gerek bulunmamaktadır. Ancak, yetkili organlarınca alınan kararda, yapılacak işin ve temsilcinin belirtilmesi gerekir.

Kanunlarla kurulan bazı kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının yönetim ve temsiline yönelik genel esaslar Ek-1 tabloda açıklanmıştır.

4- YABANCI SERMAYELİ ŞİRKETLER

Taşınmaz edinimine yönelik taleplerde şirketin yetki belgesinde yabancı sermayeli olduğunun belirtilmesi ya da şirket yetkililerinden birinin yabancı gerçek/tüzel kişi olması halinde şirketin 2644 sayılı Tapu Kanununun 36'ncı maddesi kapsamındaki şirketlerden olup olmadığının belirlenmesi gerekmektedir.

a) Limited Şirketler:

- MERSİS üzerinden sorgulanarak oluşturulan yetki belgesinde şirketin yabancı ortağının/ortaklarının birlikte veya ayrı ayrı %50 veya daha fazla oranda paya (sermayeye) sahip olduğunun tespiti halinde talep sahibinin taşınmazın bulunduğu yer Valiliğine yönlendirilmesi,

- MERSİS üzerinden sorgulanarak oluşturulan yetki belgesinde şirketin yabancı ortağının/ortaklarının birlikte veya ayrı ayrı %50'den az oranda paya (sermaye) sahip olması halinde, şirket merkezinin kayıtlı bulunduğu ticaret sicili müdürlüğünce onaylanmış şirket sözleşmesinin ibraz edilmesi,

- Şirket sözleşmesine göre, yabancı ortağın/ortakların, yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip olduğunun tespiti halinde talep sahibinin taşınmazın bulunduğu yer valiliğine yönlendirilmesi; yabancı ortağın/ortakların, yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip olmadığının tespiti halinde ise işlemlere müdürlükçe doğrudan yön verilmesi gerekmektedir.

b) Anonim Şirketler:

Şirketin halka açık olup olmadığı, TAKBİS entegrasyonu sağlanana kadar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun web sayfasında yer alan "şirketler/e-veri bankası/halka açık şirketler" bölümünden (Erişim Adresi: <https://www.spk.gov.tr/SiteApps/EVeri/Detay/has>) kontrol edilir.

1) Halka Açık Olmayan Anonim Şirketler;

- Şirket yetkilisi/yetkilileri tarafından yabancı ortakların isimlerini veya unvanlarını, tabiiyetlerini ve ortaklık oranlarını içeren pay defterine göre düzenlenen EK-2'de yer alan pay sahipleri bilgilerini gösterir listenin ibraz edilmesi gerekmektedir.

Ek-2 listeye göre;

- Şirketin yabancı ortaklarının birlikte veya ayrı ayrı %50 veya daha fazla oranda paya (sermaye) sahip olduğunun tespiti halinde talep sahibinin taşınmazın bulunduğu yer Valiliğine yönlendirilmesi,



T.C.
ÇEVRE VE EKİMLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Tapu Dairesi Başkanlığı



- Şirketin yabancı ortaklarının birlikte veya ayrı ayrı %50'den az oranda paya sahip olması halinde, şirket merkezinin kayıtlı bulunduğu ticaret sicili müdürlüğünce onaylanmış şirket sözleşmesinin ibraz edilmesi, şirket sözleşmesinin incelenerek yabancı ortağın/ortakların yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip olmadığının tespiti halinde talebin doğrudan tapu müdürlüğünce karşılanması aksi halde Valiliğe yönlendirilmesi gerekmektedir.

2) Halka Açık Anonim Şirketler;

- Şirket yetkilisi/yetkilileri tarafından Merkezi Kayıt Kuruluşundan alınan sermaye oranlarını gösterir belgenin ibraz edilmesi gerekmektedir.

Merkezi Kayıt Kuruluşundan alınan belgeye göre;

- Şirketin yabancı ortaklarının birlikte veya ayrı ayrı %50 veya daha fazla oranda paya (sermaye) sahip olduğunun tespiti halinde talep sahibinin taşınmazın bulunduğu yer valiliğine yönlendirilmesi,

- Şirketin yabancı ortaklarının birlikte veya ayrı ayrı %50'den az oranda paya sahip olması halinde, şirket merkezinin kayıtlı bulunduğu ticaret sicili müdürlüğünce onaylanmış şirket sözleşmesinin ibraz edilmesi, şirket sözleşmesinin incelenerek yabancı ortağın/ortakların yöneticilerin çoğunluğunu atayabilme veya görevden alabilme yetkisine sahip olmadığının tespiti halinde talebin doğrudan tapu müdürlüğünce karşılanması aksi halde Valiliğe yönlendirilmesi gerekmektedir.

c) 36'ncı Madde Kapsamına Girmeyen İşlemler:

1) Taşınmaz rehnine,

2) Ediminin ipotek lehdarı adına olması kaydıyla taşınmaz rehninin paraya çevrilmesi kapsamındaki mülkiyet edinimleri ve bu kapsamda bankaların ilgili mevzuata göre belli sürede elden çıkarma zorunluluğunun devam etmesi kaydıyla, 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi olarak sayılan işlemleri nedeniyle ya da alacaklarının tahsili amacıyla olan edinimlere,

3) Şirket birleşmelerinden ve bölünmelerinden doğan taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak nakline,

4) Endüstri bölgeleri, organize sanayi bölgeleri, teknoloji geliştirme bölgeleri ve serbest bölgeler gibi özel yatırım bölgelerindeki taşınmaz mülkiyeti ve sınırlı ayni hak edinimlerine,

ilişkin taleplerin genel esaslar çerçevesinde doğrudan Tapu Müdürlükleri tarafından karşılanması,

Ayrıca tüm yabancı sermayeli şirketlerin 36'ncı madde kapsamında olsun ya da olmasın yabancı sermayeli olduğunun TAKBİS üzerinde mutlaka işaretlenmesi gerekmektedir.

İlgi (a) Genelgenin 2'nci, 4'üncü ve 8'inci maddesi, ilgi (b) ve (ç) Genelgeler ile ilgi (c) ve (d) Duyurular yürürlükten kaldırılmıştır.



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



İş bu Genelge gereğince işlemlere yön verilmesi ve Bölge Müdürlüğünüze bağlı tapu müdürlüklerine duyurulması hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Ek:

- 1 - Kamu Kurumu Niteliğindeki Meslek Kuruluşlarına İlişkin Tablo (5 sayfa)
- 2 - Pay Sahipleri Bilgilerini Gösterir Liste (1 sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına
Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Teftiş Kurulu Başkanlığına
Hukuk Müşavirliğine
İç Denetim Birimi Başkanlığına
Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına
Tapu Dairesi Başkanlığına
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığına