



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

Sayı : 36189470-010.06.02/ 934631
Konu : Yurt Dışında Düzenlenmiş Vekaletnameler

11.08.2015

GENELGE : 1767
(2015/5)

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Dışişleri Bakanlığı'nın 05/04/2009 tarih ve B.06.0.KOPR.0.-914.20-2009/84667 sayılı yazıları,
b) Adalet Bakanlığı Uluslararası Hukuk ve Dış İlişkiler Genel Müdürlüğü'nün 30/04/2009 tarih ve B.03.OUİG.0.00.00.10LAHEY12/585/47342 sayılı yazıları
c) 21/04/2010 tarih ve 2010/7 sayılı Genelge
ç) Tapu ve Kadastro Kurulu'nun 18/11/2014 tarih ve 54 sayılı kararı
d) 29/11/2010 tarih ve B.09.1.TKG.0.16.00.0.1.358.732/2063 sayılı Genel Emir
e) Dışişleri Bakanlığı'nın 03/09/2014 tarih ve 6789180 sayılı yazıları
f) Adalet Bakanlığı Uluslararası Hukuk ve Dış İlişkiler Genel Müdürlüğü'nün 13/05/2015 tarih ve 225/47646 sayılı yazıları
g) Dışişleri Bakanlığının 08/07/2015 tarih ve 607020 sayılı yazıları
ğ) 16/09/2013 tarih ve 2013/13 (1750) sayılı Genelge

Yurt dışında düzenlenmiş ve tapu işlemlerine esas alınacak vekâletnamelerle ilgili olarak Tapu Müdürlüklerinde farklı uygulamaların yapıldığı belirlenmiş ve bu çerçevede diğer kurumlardan alınan ilgi (a) ve (b) görüşlerle birlikte konu Tapu ve Kadastro Kurulunca değerlendirilerek Kurulun ilgi (ç) kararı gereği bu hususta yeni bir düzenlemenin yapılması gerekliliği hâsıl olmuştur.

Bilindiği üzere “*lex rei sitae*” ilkesi doğrultusunda 27/11/2007 tarih ve 5718 sayılı Kanunun 21. maddesi gereği gayrimenkullere ilişkin mülkiyet hakkı ve diğer aynı haklarla ilgili hukuki işlemler şekil yönünden bu malların bulunduğu yer ülke hukukuna tabidir.

Ayrıca, Türkiye'nin de taraf olduğu, 20.06.1984 tarihli ve 3028 sayılı Kanun ile onaylanması uygun bulunan "*Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesi*" (La Haye) ile sözleşmeyi imzalayan devletlerden birinin ülkesinde hazırlanmış olup da diğer bir taraf devletin ülkesinde kullanılacak resmi belgelerin diplomasi ve konsolosluk temsilciliklerince tasdiki mecburiyeti bulunmamaktadır.

Dikmen Cad. No:14 06100 Bakanlıklar /ANKARA
Tel :0312 551 4267
Faks :0312 413 6852

Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat: Ö.HACIOĞLU T.K.Uzm.
Elektronik Ağ : www.tkgm.gov.tr
E-posta : yabanciisler@tkgm.gov.tr

Sayfa 1 / 4

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

Bu çerçevede söz konusu sözleşme, tarafı ülkelerce düzenlenmiş resmi belgelerin konsolosluk onayı gerekmeksizin diğer bir taraf ülkede geçerli olacağı hususuna ilişkin olup hangi belgenin hangi işlemde kabul edileceği konusu ülkelerin iç mevzuatları ile ilgilidir. Nitekim 22/11/2001 tarih ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 706. maddesi "*taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması resmi şekilde düzenlenmiş olmalarına bağlıdır*" hükmünü haizdir. Bunun yanı sıra 19/01/1972 tarih ve 1512 sayılı Noterlik Kanununun 89. maddesi gereği "*tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekâletnamelerin*" nitelikleri itibarı ile düzenleme şeklinde yapılması zorunludur.

Yukarıda bahsi geçen hükümler kapsamında sözleşmeye taraf ülkelerden birinde verilmiş, apostille şerhini haiz bir vekâletname, Türkiye'de imza tasdiki olmadan geçerli kabul edilecek ise de, mevzuatımızda tapu işlemleri yapabilmek için hazırlanan vekâletnamelere özgü özel bir şekil şartı öngörülmüştür. Kanunun lafzı, vekâletnameyi veren kişinin ve bunu düzenleyen makamın vekâletnamede belirtilen içeriği bilmesi gerekliliği üzerine şekillendirilmiştir. Bu çerçevede nasıl ki Türkiye'de görevli bir noter tarafından düzenleme şekli dışında yapılmış bir vekâletnamenin tapu işlemlerine esas alınması mümkün değilse aynı şekilde vekâletnamenin yurt dışında düzenlenmiş ve "apostille şerhi" içermiş olmasının bu sonucu değiştirmeyeceği değerlendirilmektedir.

Konu hakkında Adalet Bakanlığı Uluslararası Hukuk ve Dış İlişkiler Genel Müdürlüğünün ilgi (f) sayılı yazılarında "*...Türkiye'de bulunan taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkı ve diğer aynı haklar Türk hukukuna tabi olduğu gibi bunlara ilişkin hukuki işlemlerde de şekil yönünden Türk hukuku uygulanacağından tapudaki işlemlere esas alınacak vekaletnamelerin düzenleme şeklinde yapılması ve bunlara ilgilinin fotoğrafının yapıştırılmasının zorunlu olduğu...., Dolayısı ile Tapu Müdürlüğüne sunulmuş olan ve tapudaki işlemlere esas alınacak vekaletnamenin "apostille" şerhi taşımasının onun Türk hukuk sistemi tarafından bir noter vekaletnamesi olarak değerlendirmeye alınmasını sağlayacağı, ancak tapudaki işlemlere esas alınmasını sağlamayacağı, bunun için anılan vekaletnamenin düzenleme şeklinde yapılması ve üzerinde ilgilinin fotoğrafının yapıştırılmasının zorunlu olduğu....,*" değerlendirilmek suretiyle devamen "*...Yurtdışında düzenlenmiş olup da; Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesi'ne taraf ülkeler bakımından Türk konsoloslğunun onayını havi tapudaki işlemlere esas alınacak vekaletnameler ancak Türk mevzuatı bakımından zorunlu olan noter tarafından yapılma ve fotoğraf olma niteliğini taşıyorlarsa tapuda taşınmaz devri işlemi yapılmasına imkan sağlayacaktır. O ülke mevzuatına göre zikredilen zorunlu şartların sağlanmasının mümkün olmaması halinde tapudaki işlemlere esas alınacak vekâletnamelerin Türk konsolosluklarınca düzenlenebileceği ve bu durumun "Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılması Sözleşmesi'ne aykırılık teşkil etmeyeceği değerlendirilmektedir"* denilmektedir.

Sonuç olarak yurt dışında düzenlenmiş bir vekâletnamenin tapu müdürlüklerince yapılacak işlemlere esas alınabilmesi için;

- Türk konsolosluklarınca düzenleme şeklinde yapılmış bir vekâletname olması,
- La Haye Sözleşmesi'ne taraf ülkelerden birinde, taşınmaz tasarrufuna uygun olarak, düzenlendiği ülke lisanında, ilgilinin fotoğrafını da içerir şekilde düzenlenmiş ve apostille şerhi içeren bir vekâletname olması,

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

- La Haye Sözleşmesine taraf olsun veya olmasın vekâletnamedeki noterin imzasının bağlı bulunduğu makam, bu merciin imza ve mührünün ise o yerdeki Türk Konsolosluğu tarafından onaylanmış olması şartıyla, yabancı ülke noterlerinin kendi ulusal mevzuatlarına uygun olarak, kendi lisanlarında ve ilgilinin fotoğrafını içerir şekilde düzenlemiş oldukları (apostille şerhi içermeyen) bir vekâletname olması,

gerekmektedir.

Yabancı ülkelerde o ülkenin kendi lisanında ve yetkili makamlarınca düzenlenen vekâletnamelerin, talep konusu işleme ilişkin yetki içermesi ve ayrıca noter onaylı Türkçe çevirisinin de tapu müdürlüğüne ibrazı gerekmektedir.

Bu kapsamda yabancı ülkelerin kendi iç hukuklarına uygun bir şekilde Türkçe olarak hazırlanmış vekâletnamelerin “onaylama şeklinde vekâletname” olarak kabulü gerekeceğinden bu tarz vekâletnamelerin tapu işlemlerine esas alınması mümkün değildir. Bunun yanı sıra yabancı ülkelerde bu ülkelerin iç hukuklarına uygun olarak resmi lisanlarında düzenlenmiş vekâletnamede “düzenleme şeklinde yapılmıştır” ibaresinin aranmasına ise gerek bulunmamaktadır.

Öte yandan Tapu Sicil Tüzüğü’nün 18. maddesin 8. fıkrası; “Yabancı uyruklu gerçek kişiler ve yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin tapu ve kadastro işlemlerinde kullanılacak belgeleri belirlemeye Genel Müdürlük yetkilidir” hükmündedir.

İlgi (ğ) sayılı Genelge ile yabancıların tapu işlemlerinde, bu kişilerin tabiiyetinde bulundukları ülkelerin yetkili makamları tarafından usulüne uygun olarak verilmiş yabancı ülke kimlik belgeleri veya pasaport belgeleri ile 29/05/2009 tarih ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlık Kanunu ile tanınan hakları kullanmak üzere aynı kanunun 28. maddesinin 6. fıkrası gereği ve 12.04.2013 tarihinden sonra verilmiş olan mavi kartların, tapu işlemlerinde kimlik olarak kullanılabileceği belirtilmiştir. Bu çerçevede yabancı ülkelerde düzenlenen vekâletnamelerin kişinin tabiiyetinde bulunduğu ülke tarafından düzenlenmiş pasaport, kimlik belgesi veya 12/04/2013 tarihinden sonra verilmiş mavi kartlara dayanılarak düzenlenmiş olması gerekmektedir. Vekâletname ekinde yer almasından veyahut da vekâletname içeriğinden belirtilen belgeler dışındaki seyahat belgesi, ikametgâh tezkeresi, ehliyet vs. gibi belgelere dayalı olarak düzenlendiği anlaşılan vekâletnamelerin ise tapu işlemlerine esas alınmaması gerekmektedir.

Bunun yanı sıra belirtilen belgelerde yer alan bilgiler vasıtası ile kişinin kimliğinin tam olarak tespit edilemediği durumlarda müdürlükçe başka resmi belgelerden istifade edilmesi de mümkündür. **Tapu Sicili Tüzüğü’nün 18/2 maddesinde “İstemde bulunan hak sahibi gerçek kişi ise, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numaralı nüfus cüzdanı istenir” denilmekte olup Türk vatandaşlarının yurtdışında bulunan Konsolosluklarımızda düzenleteceği vekâletnamelerin, bu kişilerin T.C. kimlik belgesine istinaden düzenlenmiş olması gerekmektedir. Bununla birlikte, yabancı ülke noterlikleri tarafından düzenlenmiş vekâletnamelerde nüfus cüzdanı yanında ülkemiz tarafından verilmiş pasaport belgesine dayalı olarak düzenlenmiş vekâletnamelerin de tapu işlemlerine esas alınması uygun görülmektedir.****

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

Yabancı Resmi Belgelerin Tasdiki Mecburiyetinin Kaldırılmasına ilişkin La Haye Sözleşmesinin 5 inci maddesinin son fıkrasında yer alan "...Tasdik şerhi üzerindeki imza, mühür veya damga her türlü doğrulama işleminden bağıstır" hükmü gereğı, usulüne uygun olarak apostille şerhi içeren vekaletnamelere ilişkin teyit işleminin yapılması mümkün bulunmamaktadır.

Öte yandan ilgi (d) sayılı Genel Emirde belirtilen, konsolosluklarca düzenlenen vekâletnamelerin "Dışışleri Bakanlığı Konsolosluk Çağırı Merkezinin" 0312 292 29 29 numaralı telefonundan teyit edilebilmesi konusunda, Dışışleri Bakanlığının ilgi (e) yazısı ile Bakanlıklarınca bundan sonra teyit işlemi yapılmayacağı bildirilmiştir.

Esasen kendisine sunulan resmi belgelerin Tapu Müdürlüklerince teyidi zorunluluğunun bulunmaması ve İdaremizin mevzuata göre yapacağı (sunulan belgelerin uygulanabilirlik incelemesi, belirgin eksikliklerin olmaması, hak sahibinin belirlenmesinde belgeyle uyumluluk gibi) genel inceleme dışında bir araştırma ve ayrıca kriminolojik inceleme yetki ve görevinin bulunmaması hususları göz önüne alınarak, gerek konsolosluklarımız ve gerekse diğer ülke resmi makamlarınca düzenlenmiş vekâletnamelerde uygulanabilirlik incelemesi dışında herhangi bir teyit işlemi yapılmasına gerek bulunmamaktadır. Uygulanabilirliği hususunda tereddüde düşülen vekâletnamelerin ise nedenleri gerekçelendirilerek ilgili müdürlükçe reddedilmesi gerekmektedir.

İlgi (c) genelgenin 2. maddesinde yer alan "Yabancı Ülkelerce Düzenlenen Vekâletnameler" başlıklı kısım ile ilgi (d) genel emir yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgilerinizi ve bildiriş doğrultusunda gereğini rica ederim.



Mücahit DEMİRTAŞ
Bakan a.
Müsteşar V.

*** 23.03.2022 tarih ve 3689055 Sayılı Olur ile eklenmiştir.*

