



Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi, ISSN: 2146-0817
Yıl: 2026 Cilt: 18 Sayı: 1 Doi: <https://doi.org/10.53881/hiad.1719689>
Geliş Tarihi: 08.05.2025 Kabul Tarihi: 05.09.2025

Atf (APA): Saruhan, H., (2026), “Tapu Müdürlüklerinde Velayet Altındaki Küçüğün Taşınmazlarının Satışı ve Hukuki Dayanakları”, Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi, 18 (1): 60-73.

TAPU MÜDÜRLÜKLERİNDE VELAYET ALTINDAKİ KÜÇÜĞÜN TAŞINMAZLARININ SATIŞI VE HUKUKİ DAYANAKLARI

Sales of Immovable Properties Belonging to Minors under Guardianship at Land Registry Offices and their Legal Basis

Haluk Saruhan¹

Özet

Velayet, yaşı küçük olan çocuklar ile mahkeme kararıyla kısıtlanmış ergin çocukların bakımı, yetiştirilmesi ve onların mallarının idaresi ile ilgili bazı yetki ve hakların anne ve babaya verilmesidir. 4721 sayılı Medeni Kanunumuz oluşturulurken, en köklü değişiklikler velayet hakkı ile ilgili yapılan düzenlemeler olmuştur. Bu değişiklikler yapılırken “Birleşmiş Milletler Çocuk Hakları Sözleşmesi” hükümleri dikkate alınmıştır. Türk Medeni Kanunu’nda velayet geniş bir çerçevede ele alınmış ve bu durum çocuklara büyük faydalar sağlamıştır. Zira anne ve babaya tanınan bu yetkilerin, menfaat çatışmaları nedeniyle zaman zaman sorunlara yol açtığı bilinen bir gerçektir. Anne ve babanın ayrılması, boşanması ya da evlilik dışı ilişkilerden doğan çocuklar söz konusu olduğunda, çeşitli problemler ortaya çıkmaktadır. Bu sorunlardan biri de velayet hakkının anne veya babadan hangisine verileceği konusudur. Bir diğer önemli sorun ise korunmaya muhtaç çocuğun bu durumdan nasıl etkileneceği ve geleceğinin ne olacağıdır. Böyle bir durumda Medeni Kanun, çocuğun korunması amacıyla hâkime müdahale yetkisi vermiştir. Anne ve baba, çocuğun olumsuz gelişimine sebep oluyorsa, hâkim her ikisinden de velayeti alabilir ve çocuğu koruyucu aile yanına yerleştirebilir. Yaşı küçük olan çocuğun miras, hibe veya mesleki çalışması sonucu elde ettiği malvarlığının yönetimi de anne ve babaya aittir. Ancak bu yetkinin kullanımı sınırsız değildir. Anne ve baba, bu yetkileri kullanırken tıpkı bir vekil gibi özenli ve sorumlu davranmak zorundadır. Bu konularda bir eksiklik ya da kötü yönetim söz konusu olursa, hâkim bu hakkı anne ve babadan alabilir ve çocuğun malvarlığının yönetimini kayyım devredebilir. Velayeti bu şekilde tanımladıktan sonra, çalışmamızın esas konusunu oluşturan velayet altındaki çocuğun taşınmaz mallarının tapu müdürlüklerinde satışı süreci ele alınacaktır.

Anahtar Kelimeler: Velayet, Velayetin kaldırılması, Taşınmaz, Vesayet, Menfaat çatışması

Makale Türü: Araştırma Makalesi

Abstract

Custody is the granting of certain powers and rights to mothers and fathers regarding the care, upbringing and management of the property of minor children and adult children who have been restricted by court order. While our Civil Code No. 4721 was being created, the most radical changes were the regulations regarding the right of custody. The provisions of the “United Nations Convention on the Rights of the Child” were taken into consideration while making these changes. Custody is addressed in a broad framework in the Turkish Civil Code and this situation has provided great benefits to children. Because it is a known fact that these powers granted to mothers and fathers sometimes cause problems due to conflicts of interest. When it comes to children born from separation, divorce or extramarital relationships of mothers and fathers, various problems arise. One of these problems is the issue of which mother or father will be given the right of custody. Another important problem is how the child in need of protection will be affected by this situation and what will happen to his future. In such a case, the Civil Code has given the judge the authority to intervene in order to protect the child. If the mother and father cause the child's negative development, the judge can take custody from both of them and place the child in a foster family. The management of the assets acquired by the minor child as a result of inheritance, donation or professional work also belongs to the mother and father. However, the use of this authority is not unlimited. The mother and father must act meticulously and responsibly, just like a representative, when using these authorities. If there is a deficiency or mismanagement in these matters, the judge can take this right from the mother and father and transfer the management of the child's assets to a trustee. After defining custody in this way, the process of selling the immovable properties of the child under custody at the land registry offices, which constitutes the main subject of our study, will be discussed.

Keywords: Custody, Removal of custody, Real estate, Guardianship, Conflict of interest

JEL Codes: B31, H20, H30, P14, P26

Article Type: Research Article

¹ Dr. Öğr. Üyesi, Onbeş Kasım Üniversitesi, Sosyal Bilimler Meslek Yüksekokulu, E-mail: haluk_47407@hotmail.com, ORCID ID: 0009-0008-0767-2893

I.GİRİŞ

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 22 Kasım 2001 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu kanun, aynı haklara açıklık getirmek ve taşınmazlar üzerindeki mülkiyet ilişkilerini güvence altına almak amacıyla *tapu sicili sistemini* benimsemiştir. Tapu sicili sistemi, taşınmazların fiziksel niteliklerini (örneğin yüzölçümü, sınırları, cinsi) ve hukuki durumlarını (mülkiyet, irtifak hakları, rehinler vb.) üçüncü kişilere açık ve şeffaf bir şekilde bildirme görevini esas alır. Bu kapsamda, tapu memurlarına önemli sorumluluklar yüklenmiştir. Söz konusu sistem gereği, her taşınmaz için ayrı bir tapu sicil sayfası açılır. Medeni Kanun'un 1020 ve 1021. maddelerinde, bir taşınmaz üzerinde aynı hakların kurulması, değiştirilmesi, devri ya da sona erdirilmesi işlemlerinin, kural olarak tapu siciline yapılacak *tescil* veya *terkin* ile geçerlilik kazanacağı belirtilmiştir. Tapu siciline yapılan tesciller, taşınmaz üzerindeki mevcut aynı hakların varlığına dair güçlü bir karine oluşturur. Bu karine, taşınmazın hukuki durumu hakkında üçüncü kişilere güvence sağlar ve hakların korunmasında temel bir dayanak teşkil eder. Türkiye'de tapu siciline ilişkin ilk kurumsal yapı, 21 Mayıs 1847 tarihinde Mahmut Esat Efendi tarafından "Defterhane-i Amire Kalemî" adıyla kurulmuştur. Bu kurum, günümüzdeki tapu teşkilatının temellerini oluşturmuştur. Zaman içinde gelişen ihtiyaçlara paralel olarak 743 sayılı eski Medeni Kanun döneminde kadastro işlemleriyle birlikte yeni tapu sicil sistemi şekillendirilmiştir. Nihayetinde 2001 yılında yapılan köklü değişikliklerle birlikte, günümüzde yürürlükte olan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu son halini almıştır. Ayrıca, Medeni Kanun'un 997. maddesinin 3. fıkrasında, tapu sicilinin nasıl tutulacağı ve işleyiş esaslarının tüzükle belirleneceği hükme bağlanmıştır. Bu düzenleme, tapu sicilinin yasal çerçevede disipline edilmesini ve uygulamada birlik sağlanmasını amaçlamaktadır. Bu şekilde, tapu sicili sistemi Türk hukukunda taşınmazlar üzerindeki aynı hakların güvenli ve şeffaf biçimde yürütülmesi için temel bir kurumdur. Hem bireylerin mülkiyet hakkını korur hem de taşınmaz alım-satım gibi işlemlerde hukuki güvenliği sağlar.

4721 sayılı Medeni Kanun'un 1007. maddesi tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan devleti kusursuz sorumlu tutmuş, devamında ise kusuru bulunan memurlara rücu edileceğini hükme bağlamıştır. Bu çalışmanın esas konusunu ise, yaşı küçük olan kişilerin velilerinin, tapu müdürlüklerinde taşınmazlarıyla ilgili gerçekleştirecekleri satış, taksim, hibe ve kefalet gibi işlemlerde uygulamada nasıl bir yöntem izleneceği hususu oluşturmaktadır. Özellikle velayet altında bulunan çocukların taşınmazlarına ilişkin işlemler bakımından başvuru süreci, Medeni Kanun'un 336. maddesi uyarınca anne ve babanın birlikte temsil yetkisini kullanarak tapu müdürlüğüne talepte bulunmaları suretiyle gerçekleşecektir. Ancak eşlerden biri vefat etmişse, sağ kalan eş tek başına, eşler boşanmışsa velayet hakkı kendisine verilen taraf bu talepte bulunabilecektir. Bununla birlikte, küçüğün taşınmazlarının satışı, sadece velayet hakkına dayanarak yapılmak isteniyorsa, bu durumda satış işleminin MK m. 327 ve 356 hükümleri kapsamında olmadığı açıkça belirtilmiş olması gerekmektedir. Aksi takdirde, satış işlemi doğrudan gerçekleştirilemez; mahkemenin izni alınması zorunluluğu doğar. Eğer velayet hakkına dayanılarak ve yukarıda anılan maddelerin kapsamı dışında bırakıldığı belirtilerek başvuru yapılmışsa, satış işlemi doğrudan yapılabilecektir.

Ayrıca çalışmada, yaşı küçük bireylerin taşınmazları ile ilgili olarak taksim, bağış ve kefalet konu işlemlerde mevcut mevzuat hükümleri ile uygulamadaki farklılıklar ayrıntılı şekilde ele alınacak ve doktrindeki görüşlerle desteklenecektir. Bu işlemlerin her birinde, küçüğün menfaatinin gözetilmesi esas olup, kanuni temsilcilerin yetkisinin sınırları, gerektiğinde mahkeme izni alınıp alınmayacağı gibi hususlar uygulama örnekleriyle birlikte incelenecektir. Sonuç bölümünde ise, hem mevzuat hükümleri hem de uygulamadaki yaklaşımlar ışığında elde

edilen tespit ve değerlendirmelere yer verilecek, konunun genel bir değerlendirmesi yapılarak önerilere yer verilecektir.

II.TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN TEŞKİLAT YAPISININ HUKUKİ DAYANAKLARI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 25.11.2010 tarih ve 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunla yeniden teşkilatlandırılmıştır (Seliçi ve Özdemir, 2016, s. 143; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2014, s. 3; İmamoğlu, 2015, s. 38; Adlı ve Menteş, 2011, s. 687; Sirmen, 2016, s. 119). Tapu müdürlüklerinde görev yapan müdür ve memurların görevleri Medeni Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddelerine tabidir. Ayrıca 22.12.1934 tarih ve 2644 sayılı kanunun 26. maddesinin 6217, 2421, 3000, 3163, 4358 ve 5831 sayılı kanunlarla değiştirilerek tapu sicilinin tutulmasına yönelik önemli hükümler içerdiğini söyleyebiliriz. Zira 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu da kat mülkiyetinin kurulmasına yönelik önemli hükümlere sahiptir (Oğuzman, Seliçi ve Özdemir, 2016, s. 143). Medeni Kanun'un 1007. maddesi, tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan tüm zararlardan devleti sorumlu tutmuştur. Yargıtay, hükme yönelik davalarda Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek 1 No'lu Protokolü'nün 1. maddesine atıf yaparak karar vermektedir (Yargıtay 1. HD, 1.3.2012, 2012/1785, 2012/2199; <https://legalbank.net>, erişim: 24/05/2025).

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün (TKGM) görev, yetki ve sorumlulukları; 3402 sayılı Kadastro Kanunu (Kadastral tespitler), 2644 sayılı Tapu Kanunu (Tapu işlemleri), Türk Medeni Kanunu'nun taşınmaz mülkiyetine ilişkin hükümleri, harita, plan, ölçme, fotogrametri ve coğrafi bilgi sistemlerine yönelik ilgili mevzuatlar, 657 sayılı Devlet Memurları Kanunu kapsamında personel rejimi, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu ile belirlenen mali yapı ve bütçe esasları başta olmak üzere çeşitli yasal düzenlemelerle çerçevelendirilmiştir. Bu temel mevzuatlar doğrultusunda TKGM; ülke genelinde taşınmazların tespiti, kadastro, tapu işlemleri, harita ve mekânsal veri üretimi gibi alanlarda görev yapar. Ayrıca taşınmazlara ilişkin hakların korunması, güncellenmesi ve kayıt altına alınması gibi önemli kamu hizmetlerini yürütmekle yükümlüdür.

III.VELAYET ALTINDAKİ YAŞI KÜÇÜĞÜN MALLARININ YÖNETİMİ

Medeni Kanunumuzun m.223, 242, 263, 454, 460, 624, 689 maddelerinde yönetim kavramından söz etmesine rağmen, yönetim kavramının çerçevesine herhangi bir açıklama getirilmemiştir (Baygın ve Doğan, 2005, s. 378–379). Dar ve teknik anlamda yönetim, bir malvarlığının korunması, bakımı, onarımı, iyileştirilmesi ve ekonomik amaca uygun bir şekilde işletilmesiyle ilgili tüm fiilî ve hukuki işlem ve eylemleri kapsar. Bu kapsamda, malın değerinin korunması ve artırılması hedeflenirken, mülkiyetin devri, ipotek tesisi ya da başka bir aynı hakkın kurulması gibi işlemler bu yönetim faaliyeti içerisinde yer almaz. Çünkü bu tür işlemler, malın esasına etki eden tasarruf işlemleri niteliğindedir ve teknik anlamda yönetim kavramının dışında kalır. Bu çerçevede, velayet hakkını kullanan anne ve baba, çocuğun malvarlığı üzerinde belirli sınırlar dâhilinde yönetsel yetkilere sahiptir. Örneğin, çocuğa ait bir bahçedeki meyve ağaçlarının aşılınması, gübrenmesi gibi bakım işlemleri ile bu bahçenin kiraya verilmesi gibi kullanıma yönelik işlemler anne ve baba tarafından gerçekleştirilebilir. Bu tür işlemler, çocuğun malının korunmasına ve ekonomik getirisinin sağlanmasına yönelik olduğu için yönetim kapsamında değerlendirilir. Ancak Medeni Kanun'un 342. ve 448. maddeleri dikkate alındığında, burada "yönetim" kavramının yalnızca teknik anlamda sınırlı kalmadığı, tasarruf işlemlerini de kapsadığı görülmektedir. Bu bağlamda, anne ve baba sadece yönetsel işlemleri değil, aynı zamanda çocuğun malvarlığı üzerinde tasarruf niteliğindeki işlemleri de

çocuğun yararına olacak şekilde gerçekleştirebilir. Anne ve baba, velayet hakkından kaynaklanan bu yetki ile çocuğu temsilen hem borçlandırıcı hem de tasarrufi işlemleri yapma hakkına sahiptir. Bu temsil yetkisi sayesinde, örneğin çocuğa ait bir taşınmazın satışı gerçekleştirilerek, alıcısı adına tapu tescili talep edilebilir. Ancak burada dikkat edilmesi gereken temel ilke, anne ve babanın bu tür işlemleri yerine getirirken her zaman çocuğun yüksek yararını gözetme zorunluluğudur. Eğer yapılan işlem çocuğun zararına sonuç doğurursa, anne ve baba bu zarardan müteselsilen sorumlu olurlar. Sonuç olarak, anne ve babaya tanınan çocuk mallarını yönetme yetkisi, velayet hakkı ile doğrudan bağlantılıdır ve onun ayrılmaz bir parçasıdır. Bu nedenle, velayet hakkı sona erdiğinde ya da sınırlandığında, çocuk mallarının yönetimi üzerindeki bu yetki de buna paralel olarak sona erer ya da sınırlandırılır. Yönetim ve tasarruf yetkilerinin birlikte değerlendirilmesi, çocuğun malvarlığının korunması ve menfaatlerinin güvence altına alınması açısından büyük önem taşır (Baygın ve Doğan, 2005, s. 380–382). Velayet (Dörtgöz, 2014, s. 133; Dörtgöz, 2001, s. 150; Dörtgöz, 2005, s. 459; Dörtgöz, 2013, s. 59–60) evlilik birliği devam ettiği sürece anne ve babadadır. Anne ile baba yönetimi birlikte yürütürler.

IV-VELAYETEN YAPILAN TAPU İŞLEMLERİNİN HUKUKİ ÇERÇEVESİ VE UYGULAMA ESASLARI

Velayet TMK’da düzenlenen ve çocuğun bakım, eğitim, temsil gibi hak ve sorumluluklarını kapsayan bir ebeveynlik yetkisidir. Velayet hakkı, çocuğun mal varlığına yönelik işlemlerde belirleyicidir. Velayet altındaki küçüğün taşınmaz edinimleri, taşınmaz satışları ile ilgili velayet hakkının tanıdığı yetkilerin sınırları içerisinde kalınması zorunludur. Buna yönelik yapılan tapu işlemlerinde küçüğün yasal temsilcisi olan veliler, işlem yapma yetkileri sınırsız değildir. Yasal çerçeveyi aşan bazı işlemlerde hâkim izni alınması zorunludur. Tapu işlemlerinde velayet hakkına dayalı yapılan işlemlerde dikkat edilmesi gereken en önemli husus, yapılacak küçüğe ait taşınmaz tasarruflarının çocuğun yararına olup olmamasıdır. Ayrıca yapılacak işlemlerde anne ve baba velayet hakkını birlikte kullanmak ve yapılacak tapu işlemlerini birlikte onaylamak zorundadırlar.

Türk Medeni Kanunu’nun 352. maddesine göre, çocuk lehine yapılacak işlemler velayet hakkına sahip anne ve babanın yetkisi dâhilindedir. Bu tür işlemler için kural olarak hâkim iznine gerek yoktur. Ancak, çocuğa ait taşınmazların satışı gibi işlemler söz konusu olduğunda, durum değişmektedir. Eğer satış, çocuğun özel bir durumu nedeniyle ya da olağanüstü harcamaların karşılanması amacıyla yapılıyorsa, bu takdirde Türk Medeni Kanunu’nun 327 ve 356. maddeleri uyarınca hâkim izni gereklidir. Hâkim izni olmaksızın yaşı küçük bir çocuğa ait taşınmazın satışı ve buna bağlı tescil talebinde bulunulması durumunda, tapu memurunun bu işlemi TMK m.1016’ya dayanarak reddetmesi gerekir (Ertaş, 2016, s. 151).

Ancak yaşı küçüğün taşınmazının veli yararına bir işleme konu edilmesi hâlinde ve yaşı küçük borç altına giriyorsa TMK m.345’e göre kayyımın atanmasına ve hâkimin onayına gerek vardır. Veli ile yaşı küçük çocuğun müşterek olduğu bir taşınmazın taksim ve ifraz işlemine konu edilmesi durumunda, kayyım ile hâkimin onayına ihtiyaç bulunmaktadır (Yargıtay 2. HD, 11.2.1958, E. 514, K. 731; Hukukplatformu.com, erişim: 26.05.2025).

Yaşı küçük olan bir kişinin malvarlığına ilişkin, önemli tasarruf işlemleri söz konusu olduğunda, bu işlemler veli tarafından Tapu Müdürlüğü’nden talep edilebilir. Ancak, tapu memuru, yapılmak istenen işlemin küçüğün menfaatine olmadığını tespit ederse, bu durumda hâkimin izni ile birlikte satış izni kararının ibraz edilmesini istemek zorundadır. Aksi takdirde, Türk Medeni Kanunu'nun 1015. maddesi uyarınca işlemi reddetmesi gerekir. Uygulamada,

Tapu Müdürlükleri bu tür taleplerle karşılaştıklarında, öncelikle işlemi talep eden kişinin yetkili olup olmadığını araştırmakta, ardından talebin dayanağını oluşturan belgeleri titizlikle incelemekle yükümlüdür. Böylece, hem küçüğün hak ve menfaatleri korunmuş olur hem de hukuki işlemlerde usulüne uygunluk sağlanır.

V-TAPU İŞLEMLERİNDE YAŞI KÜÇÜĞÜN YARARININ KORUNMASINA YÖNELİK ALINMASI GEREKEN TEDBİRLER VE HUKUKİ GÜVENCELER

Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesi uyarınca tapu kütüğüne güven ilkesi düzenlenmiştir. Bu ilke, tapu siciline güvenerek iyi niyetle mülkiyet veya başka bir ayni hak kazanımı için tescil talebinde bulunan kişilerin bu kazanımlarını koruma altına alır. Kanun koyucu, bu düzenleme ile tapu siciline güvenen ve işlem yapan kişilerin hukuk güvenliğini sağlamayı amaçlamıştır. Tapu sicilinin kamuya açık ve resmi bir kayıt sistemi olması nedeniyle, sicilde yer alan bilgilere güvenerek işlem yapan kişilerin kazanımlarının korunması, taşınmaz hukukunun temel ilkelerinden biri haline gelmiştir. Bu bağlamda, tapu sicilinin yarattığı güçlü hak karanesi, kişilerin sicile güvenerek gerçekleştirdikleri hak kazanımlarını destekler ve üçüncü kişilerin bu güvene dayalı haklarını hukuk düzeni tarafından koruma altına alır. Ancak, bu korumadan yararlanabilmek için bazı şartların varlığı zorunludur. En başta, kazanımın tapu siciline tescil yoluyla gerçekleşmiş olması ve hak sahibinin iyi niyetli olması gerekir. Aksi halde, yani kötü niyetin varlığı halinde, bu ilkenin sağladığı koruma ortadan kalkar (Yakuppur, 2013, s. 3).

Tapu müdürlüklerinde velayet altındaki küçüklerin taşınmaz mal satışlarına yönelik işlemlerde, yaşı küçüğün menfaatinin korunması oldukça önemlidir. Bunun için Tapu müdürlüklerinde, velilerin yaşı küçük adına yapacağı işlemlerde, gerek Medeni Kanunumuzun emredici hükümleri gerekse de Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 11.06.2014 tarihli ve 2014/4 (1756) sayılı Genelgesi uyarınca, küçük adına taşınmaz satışı yapılabilmesi için sulh hukuk mahkemesinden izin alınması zorunludur. Bu izin, satışın çocuğun yararına olup olmadığının yargı denetimiyle değerlendirilmesini sağlar. Mahkeme iznine ek olarak tapu müdürlükleri de önemli bir denetim işlevi görür. Tapu memurları, küçük adına işlem yapacak kişilerin yetkilerini ve gerekli yasal belgeleri titizlikle inceler. Özellikle mahkeme kararının varlığı, kararın kesinleşip kesinleşmediği ve satış işleminin bu karara uygun yapıp yapılmadığı kontrol edilir. Bu süreç, kötü niyetli işlem risklerini azaltarak küçüğün malvarlığının keyfi şekilde elden çıkarılmasını önlemeye yöneliktir. Tüm bu mekanizmalar, küçüğün üstün yararı ilkesine dayalı olarak şekillendirilmiştir. Yargı ve idari denetimle birlikte, noter onayı, resmi şekil şartı ve gerektiğinde bilirkişi incelemesi gibi ek önlemler de devreye girebilir. Amaç, küçüğün maddi haklarının korunması, ileride telafisi güç zararların önlenmesi ve hukuk güvenliğinin sağlanmasıdır. Böylece hem temsilcilerin yetkileri sınırlandırılır hem de satış işlemlerinde keyfiliğin önüne geçilir (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2014, erişim: 27.05.2025).

VI-YAŞI KÜÇÜĞÜN TAŞINMAZLARININ ANA VE BABA TARAFINDAN TASARRUFUNA YÖNELİK YARGITAY GÖRÜŞÜ

Yargıtay'ın görüşü, çocukların mülkiyetinde bulunan taşınmazların velileri tarafından satış işlemlerine tabi tutulmaları hususunda, uygulamada taşınmazların üçüncü kişilere satımına yönelik ortaya çıkan uyuşmazlıklar konusunda çözüme yönelik içtihatlar geliştirilmiştir. Yargıtay'ın bu doğrultudaki görüşü, doktrinde mevcut görüşle uyumlu olduğu görülmektedir (Altınkan, 2021, s. 96-97). Bu hususta Yargıtay, TMK'nın çocukların temsil edilmesi ile ilgili 342. madde hükmünde, çocuk mallarının satımında hâkimden izin alınmasına gerek olmadığına hükmetmiştir (Yargıtay 1. HD, 18.04.2019, E. 2019/1073, K. 2019/2827; Yargıtay Karar Arama Sitesi, erişim: 27.05.2025). Diğer yandan, Yargıtay'ın aksi yönde vermiş olduğu

kararlar da bulunmaktadır. Nitekim buna ilişkin bir kararında, azınlığın görüşüne atıf yapılarak, hâkimin iznine gerek kalmaksızın çocuk mallarının ortaklığın giderilmesine konu edilemeyeceği belirtilmiştir (Yargıtay 14. HD, 17.02.2014, E. 2013/16771, K. 2014/2013; Yargıtay Karar Arama Sitesi, erişim: 28.05.2025).

Yargıtay, bir kararında, yaşı küçüğün mallarının satılması için hâkimden izin alınmasına gerek olmadığını, gerek bulunmayan bir işlem için izin istemenin hukuki yarardan yoksun olduğu gerekçesiyle hüküm kurmuştur (Yargıtay 2. HD, 02.11.2017, E. 2016/19351, K. 2017/12079; Yargıtay Karar Arama Sitesi, erişim: 27.05.2025). Yargıtay'ın bu yöndeki kararlarının vesayete uygulanamayacağını, yalnızca velayete ilişkin uygulanması gerektiği görüşündedir.

Yargıtay bir kararında (Yargıtay 2. HD, 14.04.2016, E. 2016/4126, K. 2016/7637), çocuk malları hakkında gerekli tedbirlerin, çocuğun annesinden kendisine intikal eden ve diğer tüm malvarlığının tespit edilmesi, bu malvarlığının velayetin sahibi olan baba tarafından nasıl kullanıldığı ve çocuğun yararına olup olmadığı araştırılması gerektiğini belirtmiştir. Annesi ölen çocuğun velayetinin babada olması nedeniyle, babanın çocuğa intikal eden malları nasıl değerlendirdiği, çocuk mallarının korunmasına yönelik uzman bilirkişiden rapor alınması gerektiği, babanın velayet hakkına istinaden anneden çocuğa intikal eden mallardan kendi mallarına aktarma yapıp yapmadığı, yaptığı tespit hâlinde aktarmış olduğu malların tahsili cihetine gidilmesi gerektiği ve yine annesinden yaşı küçüğe intikal eden malları kullanıp satması sebebiyle gerekli görülmesi hâlinde çocuk mallarının ve gelirlerinin kayyım devredilmesi gerektiği yönünde karar almıştır (Yargıtay Karar Arama Sitesi, erişim: 28.05.2025). Yapılacak devir ve temliklerde, yasal temsilci olan velinin yapacağı harcamaların yaşı küçüğün üstün yararına olup olmadığı hususu göz ardı edilmemesi gerektiği vurgulanmıştır.

Diğer yandan, Yargıtay'ın doğrudan TMK'nın 327 ve 356. maddesini konu almayan, çocuk mallarının devir ve temliklerine yönelik uyuşmazlıklarda, çocuğun yararına özen gösterilmemesi hususları hariç olmak üzere, hâkimin herhangi bir müdahalede bulunamayacağı ve müdahale anlamını taşıyacak herhangi bir karar veremeyeceği de ifade edilmiştir (Yargıtay 2. HD, 16.05.2019, E. 2019/158, K. 2019/6208; Yargıtay Karar Arama Sitesi, erişim: 28.05.2025).

VII-TAPU MÜDÜRLÜKLERİNDE VELİNİN YAŞI KÜÇÜĞÜN TAŞINMAZLARINA YÖNELİK YAPACAĞI TAPU İŞLEMLERİNİN TÜRK MEDENİ HUKUKU AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden sonra, Tapu Müdürlüklerinde yapılacak işlemlerle ilgili bazı karışıklıklar yaşanmıştır. Özellikle velayet altındaki küçüklerin taşınmazlarına ilişkin yapılacak tasarrufi işlemlerde, hangi durumlarda hâkim izninin gerekli olduğu konusu uygulamada tereddütlere yol açmıştır.

Bu karışıklıkları gidermek amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 2002/7 sayılı genelgeyi yayımlamıştır. Söz konusu genelgede, Türk Medeni Kanunu'nun 342. maddesi uyarınca vesayet makamının iznine tabi işlemler dışındaki tasarrufi işlemlerde, 327 ve 356. maddelerde belirtilen özel durumlar haricinde hâkim izninin aranmayacağı açıkça belirtilmiştir. Ancak uygulamada karşılaşılan sorunların devam etmesi üzerine, velilerin küçüğe ait taşınmazlar üzerindeki tasarruf işlemlerinde, bu işlemin Türk Medeni Kanunu'nun 327 ve 356. maddelerinde belirtilen istisnai durumlara girmediğine ilişkin açık bir beyanlarının alınması gerektiği yönünde düzenleme yapılmıştır. Bu bağlamda, düzenlenecek resmi senette velinin,

yapılan işlemin anılan maddeler kapsamında olmadığını yazılı olarak beyan etmesi zorunlu hale getirilmiştir. Ancak zaman içinde bu uygulamada da yeterli açıklık sağlanmadığı ve tereddütlerin sürdüğü görülünce, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 2014/4 sayılı genelgeyi yayımlayarak konuya yeniden açıklık getirmiştir. Bu genelgede, yapılacak tasarruf işleminin TMK'nın 327 ve 356. maddeleri kapsamına girip girmediği hususunun işlemin taraflarınca bilinmesi gereken bir durum olduğu ve bu nedenle söz konusu bilginin resmi senet içerisinde açıkça yer alması gerektiği belirtilmiştir. Özellikle dikkat çeken husus ise, tasarruf yetkisine sahip veli işlemi bir vekil aracılığıyla gerçekleştirecekse, vekilin sunduğu vekâletnamede yapılacak işlemin TMK'nın 327 ve 356. maddeleri kapsamı dışında kaldığına dair noterce düzenlenmiş açık bir ifadenin yer alması gerekli olmadığı hususu belirtilmiş isede, buna katılmamız imkansızdır. Vekalette yapılacak satışın TMK 327 ve 356 maddeleri kapsamında olmadığı açıkça yazılması gerektiği kanaatindeyiz. Eğer vekâletnamede bu hususa yer verilmemişse, Tapu Müdürlükleri çalışanları mutlaka bu hususta açıklamayı vekaletnamede aramalıdır, kanaatindeyiz. Ayrıca tapu memuru eksik belge tespit etmeleri halinde işlemi gerçekleştirilmemekte; bu durumda işlem, TMK'nın 1016. maddesi uyarınca reddedilmektedir. Sonuç olarak, velayet altındaki kişilere ait taşınmazlar üzerinde yapılacak tasarrufi işlemlerde hem doğrudan işlem yapan veli tarafından hem de vekâleten işlem yapılması halinde vekâletnamede gerekli beyanların açıkça yer alması büyük önem taşımaktadır. Bu şekilde, hem yasal çerçeveye uygunluk sağlanmakta hem de tapu işlemlerinde ortaya çıkabilecek hukuki sorunların önüne geçilmektedir.

VIII-TAPU MÜDÜRLÜKLERİNDE, VELİNİN, VELAYET ALTINDAKİ KÜÇÜĞÜN TAŞINMAZLARINA YÖNELİK MÜLKİYET HAKKI İLE İLGİLİ KARŞILANMAYACAK TASARRUFİ TAPU İŞLEMLERİ

Velayet hakkını elinde bulunduran anne ve baba bu hakkı eşit olarak kullanabilirler. Eski MK. 263'te babanın oyunun önceliği bulunmaktaydı. Yeni TMK m. 336 hükmü gereğince baba oyunun önceliği kaldırılarak, her ikisinin oyunda tam bir eşitlik kabul edildi. Bu nedenle yapılacak tasarrufi işlemlerde ana veya babadan biri muhalefet ederse, işlem reddedilir. Öte yandan yapılacak tasarrufi işlemlerde yaşı küçüğün gayrimenkullerinin velinin yararına bir işleme konu edilmesi halinde ise tapu memuru, TMK m. 345 hükmü gereğince kayyımın işleme iştiraki ve hâkimin onayını arayacaktır (Ertaş, 2014, s. 149–151).

TMK m. 342 ve 349 hükümleri gereğince, yaşı küçüğün temsilcisi veli, küçüğün taşınmaz mallarını hibe edemez, vakfedemez ve kefaletle konu edemez. Bu nedenle küçüğün taşınmaz malını hâkimden onay alsa dahi bağışlayamaz, vakfedemez ve kefaletle konu edemez. TMK m. 449 hükmünde kefalet yasağından bahsedilmiş, ancak rehin konusuna değinilmemiştir. Ancak burada kefalet teriminden, küçüğün yüksek menfaatlerini düşünerek her türlü teminat olarak algılamak gerekir. Burada hâkimin izni ile olsa dahi veli veya üçüncü kişi lehine tesis edilmesi mümkün olmamalıdır. Bu gibi taleplerde, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. maddesi ile TMK m. 1016'ya göre tapu müdürlüğünce işlem reddedilir (Ertaş, 2014, s. 151). Yukarıda yapılan açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, yaşları küçük olan kişiler, ayırt etme gücüne (mümeyyiz) sahip olsalar dahi, taşınmaz mallarıyla ilgili sınırlayıcı işlemlerde bulunamazlar. Yani, mümeyyiz bir küçük kendi adına tapuda taşınmaz satışı, ipotek tesisi gibi işlemleri geçerli şekilde yapamaz. Bu tür işlemler ancak yasal temsilcileri aracılığıyla gerçekleştirilebilir. Ancak bu durum, küçüklerin her türlü hukuki işlemde tamamen uzak tutulduğu anlamına gelmez. Mümeyyiz küçükler, bazı işlemleri bizzat ve geçerli şekilde yapabilirler. Özellikle kendileri için herhangi bir borç veya sorumluluk doğurmayan, yani karşılıksız yapılan işlemleri kabul etmeleri mümkündür. Örneğin bir kimsenin, mümeyyiz bir küçüğe herhangi bir taşınmazı

bağışlaması durumunda, küçük bu bağışı kabul edebilir. Bu tür işlemler küçük lehine olduğu ve herhangi bir yükümlülük getirmediği için hukuk düzeni tarafından geçerli kabul edilir.

IX-VELAYET HÜKÜMLERİNE GÖRE KÜÇÜĞÜN TAŞINMAZLARINA YÖNELİK, MAHKEME VE NOTERLERDEN GELEN BELGELERİN TAPU MÜDÜRLÜKLERİNCE İNCELENMESİ VE ARAŞTIRMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Türk Medeni Kanunu (TMK) hükümlerine göre, küçüklerin bazı hukuki işlemleri yasal temsilcilerinin rızası ile gerçekleştirmeleri mümkündür. Ancak, küçüklerin taraf olduğu ve özellikle onlar açısından olumsuz sonuçlar doğurabilecek hukuki işlemlerde, daha fazla dikkat ve titizlik gösterilmesi gerekir. Bu tür işlemler, hem küçüklerin korunması hem de işlemlerin geçerliliği açısından büyük önem taşımaktadır.

Tapu işlemleri bakımından ise Tapu Kanunu'nun 26. maddesi, işlemlerin yazılı belgelerle yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Bu kapsamda, Tapu Müdürlüklerinin, özellikle küçüklerin taşınmazlarına ilişkin yapılacak işlemlerde azami dikkat ve özen göstermesi gerekir. Küçüklerin taşınmazları üzerinde yapılacak bazı işlemler — örneğin satış, rehin, bağış veya ipotek tesisi — için yalnızca yasal temsilcinin onayı yeterli değildir; aynı zamanda mahkemeden izin alınması da zorunludur. Bu izin, yetkili Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından verilmiş ve onaylanmış olmalıdır. Tapu müdürlükleri, bu tür durumlarda hem mahkeme kararının geçerliliğini hem de işlemin kapsamını dikkatle incelemelidir. Velayet altında bulunan bir küçük adına işlem yapılmak isteniyorsa, işlemi gerçekleştirecek kişinin yasal temsilci (veli) olduğunu açıkça kanıtlaması gerekmektedir. Yasal temsilci sıfatı, nüfus kayıtları ya da mahkeme kararları ile belgelenmelidir. İşlemin, velayet hakkına dayanarak yapılacağı durumlarda — özellikle satış, bağış, ipotek gibi tasarrufi işlemlerde — mahkeme izni gerekip gerekmediği titizlikle değerlendirilmelidir. Eğer mahkeme izni gerekiyorsa, bu izin belgesinin içeriği detaylı biçimde incelenmeli ve işlemin iznin kapsamına uygun olup olmadığı kontrol edilmelidir. Ayrıca, yasal temsilcinin bir vekil aracılığıyla işlem yapması durumunda, noter onaylı vekaletnamenin sunulması ve bu belgede, talep edilen tapu işlemini gerçekleştirmeye yetki verilip verilmediği dikkatle kontrol edilmelidir. Vekaletname, özel yetki içermeli ve yapılmak istenen işlemi açıkça kapsamalıdır. Sonuç olarak, küçüklerin taşınmazlarına ilişkin tapu işlemleri yürütülürken; yasal temsilci sıfatının doğrulanması, varsa mahkeme izninin geçerliliği ve vekaletnamenin yeterliliği gibi unsurlar detaylı şekilde incelenmelidir. Bu hususlar, hem işlemin hukuka uygunluğunu sağlamak hem de küçüklerin menfaatlerini korumak açısından son derece önemlidir.

Küçükün taşınmazlarının tasarrufi işlemlerinde Tapu Müdürlüğüne ibraz edilen belgelerin eksikliği, tescil talebinde hukuki eksiklik varsa, tescil olumsuz hüküm doğuracaksa, tasarruf yetkisini ispat edemiyorsa, TMK m. 1026 ve TST m. 26'ya göre işlemin ret edilmesi gerekir (Ertuş, 2014, s. 155–156). TMK'nın ilgili maddelerinde nelerin tescil edileceği hususu ile tescil için gerekli belgelerin neler olduğu hususu açıklanmıştır. Bu hükümler, tapu memurunun sorumluluğunu da belirlemiştir. Eksik araştırmadan dolayı devletin sorumluluğu ortaya çıkar. İstenilen tescilin TMK m. 1008 hükmünde belirtilenlerden olup olmadığını, geçerli bir hukuki sebebe dayanıp dayanmadığını, tescil isteminde bulunan kişinin buna yetkili olup olmadığını araştırma yükümlülüğündedir (Akıntürk, 2009, s. 302–303; Ayan, 2016, s. 157–159; Oğuzman, Seliçi ve Özdemir, 2016, s. 198–199; Sirmen, 2016, s. 181–183; Aybay ve Hatemi, 2014, s. 172–173; Esener ve Güven, 2015, s. 130–135).

Tapu memuru, araştırılması gereken bütün incelemeleri yaptıktan sonra herhangi bir eksiklik tespit etmesi hâlinde, TMK m. 1016 ve TST m. 26 hükümlerine göre işlemi ret ederek, 7201

sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre ilgisine tebliğ eder. İlgilisi, tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde müdürlüğün bağlı bulunduğu bölge müdürlüğüne karara itiraz eder. Bölge müdürlüğünün kararına karşı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne 15 gün içinde itiraz edebilir (Akıntürk, 2009, s. 303; Ünal ve Başpınar, 2007, s. 278–282).

X-TAPU MÜDÜRLÜKLERİNDE VELAYET YETKİSİNE DAYALI TEMSİLİN SINIRLARI

Anne ve babanın velayet hakkına dayanarak 3. kişilerle olan hukuki ilişkiler ile ilgili olarak Yargıtay'ın son yıllardaki içtihatları, vesayet makamından izin alınmasına gerek olmadığı yönünde şekillenmiştir. Ancak MK m. 342 hükmü gereğince vesayet makamının iznine tabi işlemler sayılmıştır. Zira velayet hakkına sahip ana baba, küçüğün taşınmaz mallarını üçüncü kişilere hibe, vakıf ve kefalete konu edemez. Ana baba, küçüğü temsil ederken küçüğün yüksek menfaatlerini gözetmek zorundadır. Bu tür işlemlerde kayyım atanması zorunludur. Ayırt etme gücüne sahip olmayan küçüklerin kendi başlarına yapacağı işlemler geçersizdir (Artemishukuk.com, 2025).

Velayet, TMK m. 335 vd. hükmü gereğince yaşı küçüğün yüksek menfaatlerinin korunması amacıyla anne ve babaya tanınan bir hak olmanın yanında, aynı zamanda bir sorumluluktur. Yaşı küçüğün mal varlığına etki eden satış, alım, rehin ve kira sözleşmeleri hâkimin iznine tabidir (Av-Saimincekas.com, 2025).

Tapu müdürlüklerinde yaşı küçüğün taşınmaz tasarruflarına yönelik olarak velisi tarafından herhangi bir talebin oluşması hâlinde, TMK'nın ilgili maddelerindeki yetki ve kısıtlamalar, 2644 sayılı Tapu Kanunu ve buna dair yönetmeliklerdeki yetki ve kısıtlamalar dikkate alınarak, öncelikli olarak talebin yaşı küçüğün yararına olup olmadığı, talep yetkisinin dayanağını oluşturan belgelerin işlemi hukuki sakatlığa uğratıp uğratmadığı, istenilen işlemin TMK m. 342 ve m. 456/2'de mevcut hükümlere göre hâkim onayına gerek duyulup duyulmadığı hususları araştırıldıktan sonra talebin karşılanması ya da ret edilmesi cihetine gidilecektir. Bu sınırlamalar, TMK, Tapu mevzuatı, Yargıtay içtihatları ve çocuğun üstün yararı ilkelerine dayanması gerekir.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi bir kararında, küçüğün taşınmazı velisi tarafından satışa konu edilmiş; fakat hâkimden izin alınmamıştır. Bu işlemin geçersiz olduğuna hükmetmiştir (Yargıtay 1. HD, E. 2014/17937, K. 2015/12241; Yargıtay Karar Arama Sitesi, erişim: 29.05.2025).

XI-TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2023/1 SAYILI GENELGESİNDE VELAYET, VESAYET, KAYYIMLIK VE YASAL DANIŞMANLARIN TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPACAĞI İŞLEMLERE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Bu genelge, 4721 sayılı ve 10.08.2003 tarihli, 25195 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan TMK hükümlerine ve 17.08.2013 tarihli, 28738 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Tapu Sicil Tüzüğü hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır. Velayet hakkı Tapu Müdürlüklerinde yaşı küçüğü temsilen, evlilik birliği içerisinde ana ve baba; ana ve baba boşanmışlarsa mahkeme velayeti hangisine vermişse; ana veya babadan biri ölmüş veya gaipliğine karar verilmişse sağ kalan eş; ana ve babanın evli olmaması hâlinde ana yetkili olarak işlem tesis eder. Yaşı küçük evlat edinilmiş ise evlat edinen eş, her iki eş birlikte evlat edinmişlerse ikisi birlikte işlem yapabilir. Velayet hakkı kendisine bırakılan kişinin ölmesi hâlinde, 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 hâllerde, çocuğun velayeti babaya verilmemişse, kendisine vasi atanan çocuğun Tapu Müdürlüğü'nde temsilinde 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 kişilerin evlenmesi durumunda, evlenme rüştü kazandığından tek başına işlem yapabilirler (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü [TKGM], 2023, erişim: 28.05.2025).

Velinin Tapu Müdürlüğü'nde yapacağı işlemde, TMK'nın 327 ve 356. maddeleri kapsamında, yaşı küçüğün bakımı, yetiştirilmesi ve eğitimi için ya da özel durumu nedeniyle olağanüstü harcama yapılması gerekiyorsa ve ana baba yoksul olması durumunda ise mahkemeden izin alınması gerekir (TKGM, 2023, erişim: 28.05.2025).

Veli, yaşı küçüğün malları üzerinde Tapu Müdürlüğü'ne yapacağı vakıf kurma, önemli bağışlar ve kefalet işlemleri talepleriyle ilgili olarak işlem tesis edemez, talep reddedilecektir. Ancak velinin, yaşı küçüğün taşınmazlarına yönelik yapacağı bazı satış işlemlerinin TMK 327 ve 356. maddeleri kapsamında olmadığını beyan etmesi hâlinde durum, düzenlenecek resmî senede yazılarak, veli ve alıcı imzalamak suretiyle hâkimden izin alınmasına gerek yoktur. Veli vekil tayin etmişse, düzenlenen vekâletnamede yapılacak satış işleminin TMK 327 ve 356. maddelerindeki amaca ilişkin olmadığı hususunun yazılmasına gerek yoktur denilmesine rağmen, kanaatimizce Tapu memuru vekâletnamede bu ibarenin yazılmasını talep etmelidir. Zira işlem dava konusu edilmesi hâlinde devletin kusursuz sorumluluğu söz konusu olabilir. Yine veli, yaşı küçüğün şahsi borçlarına yönelik küçüğün taşınmazları üzerinde ipotek tesis edebilir; ancak veli, kendi borçları için taşınmaz üzerine ipotek tesis etmesi için mahkeme kararı almalı ve ayrıca işleme kaydının katılması gereklidir (TKGM, 2023, erişim: 28.05.2025). Ancak Tapu Müdürlüğünce yapılacak taksim işlemi, veli ile yaşı küçük çocuk arasında ise mahkemeden izin alınıp kaydının işleme iştirak etmesi gerekir. Alınacak mahkeme kararında çocuğa isabet edecek taşınmazın payı ve bağımsız bölümleri açıkça belirtilmemişse, Tapu memuru işlemi yapamaz. Çocuk ile veli arasında elbirliği mülkiyeti mevcutsa, elbirliğinin paylı mülkiyete dönüştürülmesi için mahkeme iznine gerek yoktur. Çocuğa taşınmaz bağışı yapılacaksa ve bağış kayıtsız şartsız ise velilerden herhangi biri bu bağışı kabul edebilir (TKGM, 2023, erişim: 28.05.2025).

VELAYETEN SATIŞ İLE İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜNCE DÜZENLENEN RESMİ SENET ÖRNEĞİ

BİR TARAFTAN: 13.01.2023 Doğumlu yaşı küçük Vildan SARUHAN'a velayeten Anne Munise SARUHAN ve baba Haluk SARUHAN satıcı

DİĞER TARAFTAN: Rezzan ÖKMEN bizzat alıcı.

Bütün nitelikleri bu resmi senedin arka sayfasında yazılı, Mardin ili Kızıltepe ilçesi Rihani mahallesi 3121 ada 1 nolu parselde kayıtlı, 18129 m2 miktarındaki sulu tarla vasıflı taşınmazın tamamı, 13.01.2023 doğumlu yaşı küçük, Haluk kızı Vildan SARUHAN adına kayıtlı iken, Yaşı küçük Vildan SARUHAN'ı temsilen ana Munise SARUHAN ve baba Haluk SARUHAN velayeten hareketle, taşınmazın tamamını 3.200.000 (Üçmilyon ikiyüzbin) TL bedelle Haluk kızı Rezzan ÖKMEN'e sattığını, satış bedelini nakden ve tamamen peşin olarak aldığını, alıcısı

adına tescilini istediğini, yapılan satışın TMK m.327 ve 356 maddelerdeki kapsamda olmadığını, diğer taraftan alıcı Rezzan SARUHAN'da bu suretle ve yazılı bedelle aldığını, adına tescilini istediğini, Geçmiş yıllara ait emlak vergi borcundan dolayı tarafların müteselsil sorumlu olduklarını her iki taraf ifade ve beyan ettiler.

EŞLERDEN BİRİNİN ÖLÜMÜ HALİNDE VELAYETEN SATIŞ RESMİ SENET ÖRNEĞİ

BİR TARAFTAN: 13.01.2023 Doğumlu yaşı küçük Vildan SARUHAN' a velayeten anne Munise SARUHAN ve baba Haluk SARUHAN satıcı

DİĞER TARAFTAN: Rezzan ÖKMEN bizzat alıcı.

Bütün nitelikleri bu resmi senedin arka sayfasında yazılı, Mardin ili Kızıltepe ilçesi Rihani mahallesi 3121 ada 1 no lu parselde kayıtlı, 18129 m2 miktarındaki sulu tarla vasıflı taşınmazın tamamı, 13.01.2023 doğumlu yaşı küçük, Haluk kızı Vildan SARUHAN adına kayıtlı Vildan SARUHAN'ı temsilen, Baba Haluk SARUHAN'ın 17.02.2020 tarihinde vefatıyla, ana Munise SARUHAN velayeten hareketle, taşınmazın tamamını 3.200.000 (Üçmilyon ikiyüzbin) TL bedelle Haluk kızı Rezzan ÖKMEN'e sattığını, satış bedelini nakden ve tamamen peşin olarak aldığını, alıcısı adına tescilini istediğini, yapılan satışın TMK m.327 ve 356 maddelerdeki kapsamda olmadığını, diğer taraftan alıcı Rezzan SARUHAN'da bu suretle ve yazılı bedelle aldığını, adına tescilini istediğini, Geçmiş yıllara ait emlak vergi borcundan dolayı tarafların müteselsil sorumlu olduklarını her iki taraf ifade ve beyan ettiler.

XII.SONUÇ

Yaşı küçük olan bir kimse, fiil ehliyetine sahip olmasa bile, miras yoluyla, bağışlama suretiyle ya da mesleki kazanımlar gibi çeşitli yollarla mal varlığı edinme hakkına sahiptir. Türk Medeni Kanunu (TMK), yaşı küçüğün fiil ehliyeti kazanmadan önce sahip olduğu malvarlığının korunması amacıyla, ana ve babaya bu malların yönetilmesine ilişkin velayet hakkı tanımıştır. Velayet hakkı, yalnızca çocuğun kişisel bakım ve eğitimine ilişkin değil, aynı zamanda onun malvarlığının yönetimine dair de ana ve babaya birtakım haklar ve sorumluluklar yüklemektedir. Bu kapsamda, velayet yetkisine sahip olan anne ve baba, çocuğun menfaatini gözetmek şartıyla ve yasal sınırlar içinde kalmak koşuluyla, onun malvarlığı üzerinde tasarruflarda bulunabilir; bu malların bakım, eğitim ve genel ihtiyaçlar doğrultusunda kullanılmasını sağlayabilirler. Bu tür işlemlerin gerçekleştirilmesi için ana ve babanın, kural olarak, herhangi bir kişiden ya da merciden izin alma zorunluluğu bulunmamaktadır. Ancak bu yetki, çocuğun yararını ve hukuki çerçeveyi esas alarak kullanılmak zorundadır. Velayet hakkı kapsamında yapılan her türlü malvarlığı yönetimi işlemi, çocuğun korunması ve geleceğinin güvence altına alınması amacıyla taşır.

Araştırmanın konusu gereği, tapu müdürlüklerine yapılan başvurularda, yaşı küçük olan çocukların taşınmazlarına ilişkin olarak velisi konumundaki anne ve babanın talepte bulunması durumunda, tapu memurlarının bu talebi değerlendirirken bazı önemli hususlara dikkat etmesi zorunludur.

Her şeyden önce, tapu memurları, yapılmak istenen işlemin Türk Medeni Kanunu, Tapu Kanunu ve ilgili yönetmeliklerde öngörülen yetki, sınırlama ve usullere uygun olup olmadığını titizlikle incelemelidir. Yaşı küçüğün taşınmazı üzerinde yapılmak istenen tasarruflar işlemde, bu işlemin çocuğun üstün yararını gözetip gözetmediği, işlemin hukuki dayanaklarının geçerliliği

ve yeterliliği ile birlikte, işlemin geçerliliğini etkileyebilecek herhangi bir eksiklik ya da sakıncalı durumun bulunup bulunmadığı detaylı şekilde değerlendirilmelidir. Ayrıca, kanun ve mevzuat hükümleri uyarınca belirli taşınmaz işlemleri için hakim izni aranıp aranmadığı konusu da gözden kaçırılmamalıdır. Özellikle satış, bağış ya da ipotek gibi mülkiyeti etkileyen işlemlerde, velayet yetkisi tek başına yeterli olmayabilir; bu gibi durumlarda sulh hukuk mahkemesinden alınmış açık ve kesin bir hakim izni aranmalıdır. Bu kapsamda, tapu memurlarının sadece şekli belgelerin varlığıyla yetinmeyip, sunulan belgelerin içerikleri itibarıyla de işlemi destekleyip desteklemediğini ve çocuğun menfaatlerini ne derece koruduğunu değerlendirmeleri gerekmektedir. Aksi halde, hukuka aykırı ya da eksik işlem yapılması riski doğar ve bu durum hem çocuğun mağduriyetine hem de işlemi gerçekleştiren kamu görevlilerinin sorumluluğuna yol açabilir. Zira, çocuğun üstün yararının korunması ilkesi, sadece yargı organlarının değil, idari işlemleri gerçekleştiren kamu görevlilerinin de gözetmesi gereken temel bir ilkedir. Tapu müdürlüklerinde görev yapan memurların da bu ilke doğrultusunda hareket ederek, çocuklara ait taşınmazlar üzerindeki işlemlerde son derece dikkatli, özenli ve mevzuata uygun bir değerlendirme yapmaları büyük önem taşımaktadır. Değindiğimiz bu hususların göz ardı edildiği bir işleme yönelik, Yargıtay 1.HD.2014/19737 E.2015/12241 sayılı kararında yapılan satış işlemi için hakimden gerekli izin alınmadığı için, işlemin geçersizliğine hüküm ederek işlemi iptal etmiştir.

TKGM 2023/1 sayılı Genelge kapsamında, velayet hakkına dayanarak tapu işlemlerine yönelik yapılacak başvurularda; evlilik birliği devam ediyorsa, ana ve baba birlikte işlem yapar. Boşanma gerçekleşmişse, mahkeme tarafından hangi eşe velayet hakkı verilmişse, işlem yapma yetkisi o ebeveyne aittir. Ana veya babadan biri ölmüş ya da gaipliğine karar verilmişse, sağ kalan eş yetkilidir. Evlilik dışı doğan çocuklarda ise velayet hakkı anneye aittir ve işlemler anne tarafından yürütülür. Ancak, evlilik dışı çocuğun annesi de yaşı küçükse ve baba ölmüşse, bu durumda tapu müdürlüklerince vesayete ilişkin hükümlere dayalı belgelerin ibrazı talep edilmelidir. Zira, evlenme ile reşit olan küçükler tapu işlemlerini tek başlarına gerçekleştirebilirler. Veli tarafından yapılacak satış işlemleri, Türk Medeni Kanunu'nun 327 ve 356. maddeleri kapsamında, küçüğün özel bakım ve eğitimi için yapılmak isteniyorsa, tapu müdürleri bu durumda işlemi gerçekleştirmeden önce mahkemeden hâkim onayı istemelidir. Ayrıca, veli tarafından küçüğe ait taşınmazlara ilişkin olarak yapılmak istenen vakıf kurma, bağışta bulunma veya kefalet altına girme gibi işlemler, tapu müdürlüğünce doğrudan reddedilmelidir. Çünkü bu işlemler, küçüğün menfaatini zedeleyebilecek niteliktedir. Son olarak, veli küçüğün taşınmazını satmak istediğinde, satışın TMK m. 327 ve 356 kapsamında olmadığını beyan ederse, bu beyan düzenlenecek resmi senede açıkça yazılır. Veliye bu beyanı imzalatılarak işlem gerçekleştirilir ve bu durumda hâkim onayına gerek duyulmaz.

TKGM' nin 2023/1 sayılı Genelgesi'nde, veli tarafından noterde düzenlenen bir vekâletname ile vekil tayin edilmesi durumunda, vekilin küçüğe ait taşınmazın satışı talebinde bulunması hâlinde, vekâletnamede yapılacak satışın Türk Medeni Kanunu'nun 327 ve 356. maddeleri kapsamında olmadığına dair bir açıklamaya gerek bulunmadığı ifade edilmiştir. Ancak bu görüşe katılmak mümkün değildir. Kanımızca, satış işlemi gerçekleştirecek olan tapu memurunun, noter huzurunda düzenlenmiş vekâletnamede, satışın TMK m. 327 ve 356 kapsamında olmadığını açıkça belirtilmiş olmasına dikkat etmesi gerekir. Zira bu maddeler, velayet altındaki çocuğun mallarının satışı hususunda hâkim iznini zorunlu kılan hükümler içermektedir. Vekâletnamede bu hususun açıkça yer almaması hâlinde, işlemin ileride dava konusu yapılması ve satışın iptali talebiyle karşılaşılması ihtimali doğacaktır. Bu tür bir işlemde idarenin sorumluluğunun doğmaması adına, tapu memurunun gerekli özeni göstermesi ve özellikle kanunen hâkim iznine tâbi olan işlemlere ilişkin sınırlamaların açıkça vekâletnamede yer alıp almadığını kontrol etmesi gerektiği kanaatindeyiz. Aksi takdirde, ileride ortaya

çıkabilecek bir uyuşmazlıkta devletin kusursuz sorumluluğu gündeme gelebilecek ve kamu zararına yol açabilecektir. Yine veli yaşı küçüğün şahsi borçları için, küçüğün taşınmazlarına yönelik ipotek tesisine yönelik taleplerde, tapu memuru hakim izni aramayacaktır. Ancak veli kendi borçları için küçüğün taşınmazını ipoteğe konu edecek bir işlem talebinde bulunması durumunda mahkeme kararı almak zorunda olup, ayrıca da kayyımın işleme iştirak etmesi istenilecektir.

Tapu müdürlüklerinde, yapılması talep edilen taksim işlemi, Veli ile yaşı küçük arasında ise mahkemeden izin alınması ve işleme kayyımın iştiraki istenecektir. Yine çocuk ile veli taşınmazlarda elbirliği halinde ortak iseler, elbirliği halindeki mülkiyetin paylı mülkiyete dönüştürülmesi işlemlerine yönelik taleplerde hakim iznine gerek yoktur. Yaşı küçüğe yapılacak taşınmaz bağışlarında, yapılacak taşınmaz bağışının kayıtsız şartsız olması durumunda velilerden yalnız birinin işleme iştirak etmesi yeterlidir.

KAYNAKÇA

Adlı, Z., ve Menteş, S. (2011). Mevzuatımızda Tapu ve Kadastro (1. baskı, s. 687). Semih Ofset Matbaacılık.

Akıntürk, T. (2009). Eşya hukuku (s. 302–303). Beta Yayınları.

Altınkan, O. (2021). Ana ve babanın çocuk mallarına ilişkin tasarruf işlemi yapmalarının hukuki durumu. Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 11(1), 96–97.

Artemis Hukuk. (2025, Mayıs 28). Velayet hakkına sahip ana babanın yetki sınırı. www.artemishukuk.com. <https://www.artemishukuk.com> (Erişim: 28.05.2025)

Saim İncekaş. (2025, Mayıs 29). TMK m. 335. www.av-saimincekas.com. <https://www.av-saimincekas.com> (Erişim: 29.05.2025)

Ayan, M. (2016). Eşya hukuku II (9. baskı, s. 157–159). Seçkin Yayıncılık.

Aybay, R., ve Hatemi, H. (2014). Eşya hukuku (4. baskı, s. 172–173). Vedat Kitapçılık.

Baygın, C., ve Doğan, M. (2005). Çocuk mallarının yönetimi ve sarfi. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, IX(1–2), 380–382.

Dörtgöz, G. Ö. (2001). Tapu işlemleri. Takav Matbaacılık.

Dörtgöz, G. Ö. (2005). Açıklamalı tapu sicili (s. 459). Birlik Matbaacılık.

Dörtgöz, G. Ö. (2013). Tapu ve kadastro ile ilgili talimatlar ve yorumlar (s. 59–60). Biofset Matbaacılık.

Dörtgöz, G. Ö. (2014). Yeni tüzüğe göre tapu işlemleri (s. 133). Bilofset Matbaacılık.

Ertaş, Ş. (2014). Eşya hukuku (11. baskı, s. 149–151). Barış Yayınları, Fakülteler Kitabevi.

Ertaş, Ş. (2016). Eşya hukuku (13. baskı, s. 151). Barış Yayınları, Fakülteler Kitabevi.

Esener, T., ve Güven, K. (2015). Eşya hukuku (Genişletilmiş 6. baskı, s. 130–135). Yetkin Yayınları.

İmamoğlu, M. A. (2015). Tapu sicilinin tutulmasından devletin sorumluluğu (1. baskı, s. 38). Sonsöz Gazetecilik Matbaacılık.

Oğuzman, M. K., Seliçi, Ö., ve Özdemir, S. (2016). Eşya hukuku (19. baskı, s. 143). Filiz Kitabevi.

Sirmen, A. L. (2016). Eşya hukuku (4. baskı, s. 119). Yetkin Yayınları.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü. (2014). Tapu sicil uygulamaları (1. baskı, s. 3). Keramet Yayınları.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü. (2014, Haziran 11). 2014/4 (1756) sayılı Genelge. tkgm.gov.tr. <https://www.tkgm.gov.tr> (Erişim: 27.05.2025)

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü. (2023). 2023/1 sayılı Genelge. tkgm.gov.tr. <https://www.tkgm.gov.tr/mevzuat> (Erişim: 29.05.2025)

Ünal, M., ve Başpınar, V. (2007). Şekli eşya hukuku (3. baskı, s. 278–282). Yetkin Yayınları.

Yakuppur, S. (2013). Tapu kütüğüne güven ilkesi (Yayımlanmamış doktora tezi). İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi. (2012, Mart 1). E. 2012/1785, K. 2012/2199. Legalbank.net. <https://www.legalbank.net> (Erişim: 24.05.2025)

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi. (2015). E. 2014/17937, K. 2015/12241. Yargıtay Karar Arama Sitesi. <https://karar.yargitay.gov.tr> (Erişim: 29.05.2025)

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi. (2019, Nisan 18). E. 2019/1073, K. 2019/2827. Yargıtay Karar Arama Sitesi. <https://karar.yargitay.gov.tr> (Erişim: 27.05.2025)

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi. (2014, Şubat 17). E. 2013/16771, K. 2014/2013. Yargıtay Karar Arama Sitesi. <https://karar.yargitay.gov.tr> (Erişim: 28.05.2025)

Yargıtay 2. Hukuk Dairesi. (1958, Şubat 11). E. 514, K. 731. Hukukplatformu.com. <https://www.hukukplatformu.com> (Erişim: 26.05.2025)

Yargıtay 2. Hukuk Dairesi. (2016, Nisan 14). E. 2016/4126, K. 2016/7637. Yargıtay Karar Arama Sitesi. <https://karar.yargitay.gov.tr> (Erişim: 28.05.2025)

Yargıtay 2. Hukuk Dairesi. (2017, Kasım 2). E. 2016/19351, K. 2017/12079. Yargıtay Karar Arama Sitesi. <https://karar.yargitay.gov.tr> (Erişim: 27.05.2025)

Yargıtay 2. Hukuk Dairesi. (2019, Mayıs 16). E. 2019/158, K. 2019/6208. Yargıtay Karar Arama Sitesi. <https://karar.yargitay.gov.tr> (Erişim: 28.05.2025)