

TAPU SİCİLİNDE DÜZELTMELERE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA GENELGE

Genelge Tarihi: 31.05.2016

Genelge No: 2016/2 (1770)

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Genelgenin amacı, tapu sicilindeki düzeltmelere ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu Genelge, kimlik bilgilerine ilişkin kadastro çalışmalarından kaynaklanan hataların ve taşınmazın yüzölçümü veya niteliğindeki belgesine aykırı basit yazım hatalarının ve diğer hataların düzeltilmesi ile zeminde inceleme işlemini kapsar.

Dayanak

MADDE 3- (1) Bu Genelge, 17.08.2013 günü 28738 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Tapu Sicili Tüzüğü’nün 74 ve 75 inci maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4- (1) Bu Genelgede geçen;

- a) Düzeltme Formu: Tescil Hatası Düzeltme Formunu,
- b) Kadastro çalışması: Taşınmazların kayıt altına alınarak hak sahiplerinin belirlenmesine ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yapılan tüm çalışmaları,
- c) Kimlik bilgisi: Gerçek kişilerin nüfus bilgileri ve tüzel kişilerin unvan ve diğer tanıtıcı bilgilerini,
- ç) Teknik personel: Kadastro müdürlüğünde kontrol mühendisi, mühendis, kadastro üyesi, kontrol memuru, harita kadastro teknikeri, kadastro teknisyeni unvanında çalışan personeli,
- d) Teknik rapor: Zeminde İnceleme Teknik Raporunu,
- e) Tespit bilirkişisi: Kadastro çalışmalarında görev yapan yeminli bilirkişiyi,
- f) Zeminde inceleme: İstem sahibinin tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespiti için taşınmazın mahallinde yapılan tapu işlemini, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Kimlik Bilgilerine İlişkin Kadastro Çalışmalarından Kaynaklanan Hata ve Eksikliklerin Giderilmesi

Düzeltme işleminin ilkeleri

MADDE 5- (1) Tapu sicilinde kimlik bilgilerinin düzeltilmesi, hak sahibinin kimliğinin tespit edilmesine bağlıdır.

(2) Tescile tabi kimlik bilgileri düzeltilmeden talebe bağlı tasarruf işlemleri yapılmaz. Hakkın tamamını aktarıcı veya terkinini içeren istemler, medeni durum değişikliğinden kaynaklanan soyadı düzeltmeleri yapılmadan doğrudan karşılanır.

(3) Kimlik bilgilerinin düzeltilmesi sırasında kadastro tespitinin yerinde olduğu veya tescilli hakkın hukuka uygun edinildiği konularında değerlendirme yapılmaz.

(4) Hak sahibinin kimlik bilgilerinin düzeltilmesi, hakkın el değiştirmesi sonucunu doğuramaz.

Takip edilecek yöntem

MADDE 6- (1) Tapu müdürlüğü, kimlik bilgilerine ilişkin kadastro çalışmalarından kaynaklanan hata ve eksiklikler sebebiyle hak sahibinin tespit edilememesi halinde,

öncelikle;

- a) Tutanak ve nüfus kayıtları ile kayda dayalı tespitlerde dayanağı kayıt ve belgeleri inceler,
- b) Gerekli durumlarda ilgili kurumlarla yazışma yapar ve alınan cevapları değerlendirerek hak sahibinin tespit edilmesi halinde işlemi sonuçlandırır.

(2) Tapu müdürlüğü, birinci fıkra hükümlerince hak sahibinin tespit edilememesi durumunda, istemde bulunan kişiyi, hak sahipliğini ispat etmek amacıyla belge sunabileceği, ilmühaber ibraz edebileceği ve tanık getirebileceği konusunda bilgilendirir.

a) Taşınmazın bulunduğu köy veya mahallede nüfusa kayıtlı olan veya ikamet eden veya taşınmazı bulunan kişilerden, hak sahibini tanıdığını, taşınmazın önceki ve mevcut kullanım durumunu bildiğini ifade edenler tanık olarak dinlenir.

b) Taşınmazın paydaşları, taşınmazda aynı veya kişisel hak sahibi olanlar, komşu parsel malikleri, muhtarlar, tespit bilirkişileri, ihtiyar heyeti üyeleri ve kamu görevlileri tanık olarak dinlenebilir.

c) İstem sahibinin eşi, alt ve üst soyu tanık olarak dinlenmez.

ç) Tanık ifadeleri, ifade tutanağına alınarak tanık ve ifade alan memurlar tarafından imzalanır.

(3) İlgilisince sunulan belge veya tanık ifadelerinden istemde bulunanın gerçek hak sahibi olduğunun tespit edilememesi ve istem sahibinin de talep etmesi durumunda zeminde inceleme yapılır.

(4) Aynı konuda tekrar zeminde inceleme yapılmaz.

İstem değerlendirilmesi

MADDE 7- (1) Tapu müdürü, hak sahibinin tespiti için tapu sicilinde bulunan belgeleri, nüfus kayıtlarını, yazışmalar sonucu elde edilen belge ve bilgileri, istem sahibi tarafından ibraz edilmiş ise ilmühaber ve diğer kanıtlayıcı belgeleri, varsa tanık ifadelerini ve zeminde inceleme yapılmış ise teknik raporu birlikte değerlendirir.

(2) Kadastrodan kaynaklanan hata ve eksiklikler sebebiyle, tapu sicilindeki belgeler, nüfus kayıtları ile yazışmalar sonucu elde edilen belge ve bilgilerden hak sahibinin tespit edilememesi durumunda;

a) İlgilisince ilmühaber veya hak sahipliğini kanıtlayıcı belge ibraz edilmemesi veya tanık getirilmemesi,

b) İlgilisinin ibraz ettiği belgelerden, tanık ifadelerinden veya zeminde incelemeyen hak sahibinin tespit edilememesi,

üzerine bu hususlar ret kararında belirtilerek istem reddedilir.

İşlemin mali yönü

MADDE 8- (1) Tapu kütüğüne tescile tabi kimlik bilgilerinin düzeltilmesinden tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilir.

(2) Kadastro çalışmalarından kaynaklanan hataların düzeltilmesinden tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedeli alınmaz. **(09.08.2024 tarihli ve 23294678-105-13440801 sayılı Makam Oluru ile Ek Cümle)** Ancak, hatanın İdaremizden kaynaklı olmadığı, diğer idarelerce düzenlenmiş veya ilgililerince ibraz edilmiş belgelerden kaynaklandığı durumlarda tapu harcı ve döner sermaye ücreti aranır.

(3) Tescile tabi kimlik bilgileri dışındaki kimlik bilgilerinin güncellenmesi ve eksikliklerin giderilmesinden tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedeli alınmaz.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Zeminde İnceleme

İstem ve görevlendirme

MADDE 9- (1) Tapu müdürü, istem sahibinin talebi üzerine, zeminde inceleme için tapu işlemi yapmaya yetkili bir memur görevlendirir vekadastro müdürlüğünden konuya ilişkin bir teknik personel görevlendirmesini ister. Kadastro müdürü, teknik personel görevlendirerek tapu müdürlüğüne bildirir.

Teknik rapor ve düzenlenmesi

MADDE 10- (1) Teknik rapor, hak sahibinin tespit edilmesi amacıyla düzenlenen, taşınmazın kullanım durumunun belirtildiği, ifade tutanaklarının ve ibraz edilen tüm belgelerin eklendiği rapordur.

(2) Zeminde inceleme için görevlendirilen personel, gerekli ön hazırlığı yaparak, belirlenen gün ve saatte, istemde bulunan kişi tarafından sağlanacak araçla taşınmazın mahalline gider.

(3) Taşınmaz teknik personel tarafından zemininde gösterilir. İstemde bulunan, varsa muhtar, ihtiyar heyeti üyeleri, tespit bilirkişileri, komşu parsel malikleri, kullanıcıları ile başkaca beyanda bulunmak isteyenlerin ifadeleri tek nüsha düzenlenecek ifade tutanağına okunaklı el yazısı veya bilgisayarda yazılarak imzalatılır. İmza atamayanların ifadeleri tanıklar huzurunda alınarak yazılı hale getirilir, tanıkların imzaları da ifade tutanağının uygun bir yerine durum açıklanarak alınır.

(4) Teknik raporda taşınmazın inceleme sırasındaki kullanım durumu, varsa üzerindeki yapılar ile kimler tarafından yapıldığı, halen kimlerin kullanımında olduğu belirtilir.

(5) Zeminde inceleme sırasında ilgililerince sunulan her türlü belge ve bilgi teknik raporda belirtilerek belge asılları veya örnekleri teknik rapora eklenir. Teknik rapor zeminde inceleme yapmakla görevli personel tarafından imzalanır. Teknik raporda zeminde inceleme için görevlendirilen personel tarafından kanaat belirtilmez.

(6) Zeminde inceleme yapmakla görevli personel, düzenlediği teknik rapor ile birlikte ifade tutanakları ve belgelerin tümünü eksiksiz olarak tapu müdürüne teslim eder.

Zeminde inceleme işleminin mali yönü

MADDE 11- (1) Zeminde inceleme için tapu müdürlüğü tarafından döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Taşınmazın Yüzölçümü veya Niteliğindeki Belgesine Aykırı Basit Yazım Hatalarının Düzeltilmesi

Kapsamı

MADDE 12- (1) Taşınmazın yüzölçümü veya niteliğinin, tescile esas belgelerine ve paftasına aykırı olarak hatalı tescil edildiği, taşınmazda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplama doğan hata olmadığı, pafta-zemin uygunluğunun olduğu durumlarda kadastro müdürlüğünün bildirimi üzerine tapu müdürlüğünce sicilde gerekli düzeltme yapılır.

Hatanın anlaşılması ve değerlendirilmesi

MADDE 13- (1) Tapu müdürlüğünce, taşınmazın yüzölçümü veya niteliğinde tescilin hatalı yapıldığının anlaşılması halinde taşınmazın tesciline ilişkin dayanak belgeleri ile tapu kütük ve kayıt örnekleri incelenmek üzere kadastro müdürlüğüne gönderilir.

(2) Hatanın kadastro müdürlüğü tarafından fark edilmesi halinde, durum tapu müdürlüğüne bildirilerek taşınmazın tesciline ilişkin belgeleri ile tapu kütük ve kayıt örneklerinin gönderilmesi istenir.

(3) Kadastro müdürü, biri kontrol mühendisi olmak üzere iki teknik personel görevlendirir. Görevli personelce parselin pafta-zemin uygunluğu incelenir, uygunluğunun ve hatanın belgesine aykırı basit yazım hatası olduğunun tespiti halinde hata, düzeltme formu içerisinde ayrıntılı olarak açıklanır.

(4) Taşınmazın niteliğine ilişkin tescil hatalarının düzeltilmesi için, yapılan zemin incelemesinde tescile esas belgelerinde ve paftasında belirtilen yapının aynı yapı olduğu tespit edilerek düzeltme formunda belirtilir.

(5) **(06.07.2017 tarihli ve 32381507-010.99-E.1489228 Sayılı Makam Oluru ile değişik)** Yüzölçüm ve nitelik düzeltmesi amacıyla hazırlanan düzeltme formu ve ekleri 100-400 dpi çözünürlükte siyah/beyaz ve pdf formatında taranarak sistem üzerinden güvenli elektronik ortamda, tescil bildirimi ise üst yazı ile tapu müdürlüğüne gönderilir.

(6) 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 41 inci maddesi kapsamına giren düzeltmeler bu Genelge kapsamı dışındadır.

Hatanın düzeltilmesi ve tebliği

MADDE 14- (1) Tapu müdürlüğü tarafından tescil bildirimi ve düzeltme formu yevmiye defterine kaydedilerek hatalı kayıt düzeltilir.

(2) Düzeltme işlemi, taşınmaz üzerinde hak sahibi olanlara 7201 Sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir.

İşlemin mali yönü

MADDE 15- (1) Taşınmazın yüzölçümü veya niteliğindeki belgesine aykırı basit yazım hatalarının düzeltilmesinden tapu ve kadastro müdürlükleri tarafından herhangi bir harç veya döner sermaye hizmet bedeli alınmaz.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Çeşitli Hususlar

Tahsis işlemlerinden kaynaklanan kimlik bilgilerindeki hataların düzeltilmesi

MADDE 16- (1) Kamu kurum ve kuruluşları ile kooperatiflerin tek taraflı talepleri ile tescil edilen kayıtlardaki kimlik bilgilerine ilişkin hata ve eksikliklerin giderilmesinde, kadastro çalışmalarından kaynaklanan hata ve eksikliklerin giderilmesine ilişkin yöntemler uygulanır.

(2) Kimlik bilgilerinin düzeltilmesi, hakkın el değiştirmesi sonucunu doğuramaz.

Mahkeme kararları sebebiyle oluşan hataların düzeltilmesi

MADDE 17- (1) Kadastro veya tapulama mahkemeleri tarafından taşınmazın tespit gibi tesciline karar verilmesi nedeniyle hükmen tescil edilmiş kayıtlar üzerindeki hata ve eksiklikler kadastro çalışmalarından kaynaklanmış olarak değerlendirilir.

(2) Kadastro ve tapulama mahkemelerinin tespitten farklı hüküm oluşturan kararları ile diğer mahkemeler tarafından verilen kararlar gereği tescil edilen kayıtların düzeltilmesine ilişkin istemlerde, ilgililerinin sunduğu gerçek durumu kanıtlayıcı belgelere göre işlem yapılır.

(3) Kimlik bilgilerinin düzeltilmesi, hakkın el değiştirmesi sonucunu doğuramaz.

Hatalı tescil edilen şerh ve beyanların düzeltilmesi

MADDE 18- (1) Resmi yazı içeriğine aykırı olarak yanlış malike veya yanlış taşınmaza tescil edilen şerh ve belirtmeler resen düzeltilir. Düzeltme işlemi yeni yevmiye numarası alınarak yapılır, yapılan hata ve düzeltme sebebi ilgili kuruma bildirilir.

Mirasçılık sıfatının kaybedilmesi halinde veya yeni mirasçılık belgesi ibraz edilmesi halinde düzeltme*

MADDE 19- (1) Mirasın reddi, mirastan feragat veya mirastan ıskat sebebiyle mirasçılık sıfatını kaybeden kişi adına elbirliği mülkiyeti olarak yapılan intikal tescilinin düzeltilmesi konusunda, gerçek durumu kanıtlayıcı mirasçılık belgesi ile mirasçılardan birinin istemi üzerine, mirasçılık sıfatını kaybeden kişinin miras payının tescilinin yolsuz olduğu belirtilir.

(2) Mirasçılık sıfatını kaybeden kişiye, dava açıldığına ilişkin belgenin 30 gün içinde tapu müdürlüğüne ibraz edilmemesi halinde kaydın yeni mirasçılık belgesine göre düzeltileceği konusunda tebligat yapılır. Tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde dava açıldığına ilişkin belge ibraz edilmemesi durumunda tapu kaydı yeni mirasçılık belgesine uygun olarak düzeltilir.

(3) **(02.06.2023 tarihli ve E-23294678-010.99[020]-8463220 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf)** Sulh hukuk mahkemesince çekişmesiz olarak verilmiş mirasçılık belgesi ile elbirliği mülkiyeti olarak yapılan intikal tescilinin düzeltilmesi, mirasçılardan birinin istemi üzerine, tescile dayanak mirasçılık belgesini iptal eden ve Asliye Hukuk Mahkemesince çekişmeli olarak verilen mirasçılık belgesinin ibrazı halinde mümkündür. Türk Medeni Kanunu'nun 1019 uncu maddesi gereğince işlem sonucundan ilgililerine bilgi verilir.

(4) **(02.06.2023 tarihli ve E-23294678-010.99[020]-8463220 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf)** Noterce verilmiş mirasçılık belgesi ile elbirliği mülkiyeti olarak yapılan intikal tescilinin düzeltilmesi, mirasçılardan birinin istemi üzerine, tescile dayanak mirasçılık belgesine itiraz üzerine Sulh Hukuk Mahkemesince verilen yeni mirasçılık belgesinin ibrazı halinde mümkündür. Bu durumda birinci ve ikinci fıkralardaki usule göre işlem yapılır.

(5) **(02.06.2023 tarihli ve E-23294678-010.99[020]-8463220 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf)** Bu maddenin uygulanabilmesi için elbirliği halindeki taşınmazda dava bulunmaması, mülkiyet değişikliği yapılmamış veya taşınmaz üzerinde aynı/şahsi hak tesis edilmemiş olması gerekir.

* (02.06.2023 tarihli ve E-23294678-010.99[020]-8463220 sayılı Makam Oluru ile Değişik Madde Başlığı)

MADDE 20- (1) Taşınmazın yüzölçümü ve niteliğinde yapılan hatalar hariç olma tescile esas belgesine rağmen hatalı tescil edilen kayıtlar, nedeni düzeltmeler sicilinde belirtılarak tapu müdürü tarafından resen düzeltilir.

(2) İşlem için ibraz edilen mahkeme kararı, mirasçılık belgesi, vekaletname gibi belgelerde kimlik bilgilerinin basit yazım hatası sebebiyle yanlış yazıldığıının anlaşılması halinde tescil, sebebi düzeltmeler sicilinde açıklanarak resen düzeltilir.

Resmi senet ve istem belgesindeki hataların düzeltilmesi

MADDE 21- (1) Resmi senet ve tescil istem belgesinde yapılan basit yazım hataları belgenin uygun bir yerine yazılmak suretiyle taraflar ve tapu görevlilerince imzalanır ve nedeni düzeltmeler sicilinde açıklanarak sicilde buna uygun düzeltme yapılır.

(2) Resmi senet ve istem belgesinde basit yazım hataları dışında düzeltme yapılmaz.

Nüfus İdareleri Tarafından Resen Yapılacak Düzeltmeler Sonucu Tapu Kayıtlarının Tashihi*

EK MADDE 1- Nüfus idareleri tarafından yapılacak resen düzeltmeler sonucu tapuda yapılacak kimlik bilgilerinin düzeltilmesi işleminde tapu harcı **ve döner sermaye ücreti**** aranmaz.

ALTINCI BÖLÜM

Son Hükümler

Geçiş hükümleri

GEÇİCİ MADDE 1- (1) Bu Genelgenin yürürlüğe girmesinden önce taşınmazın mahalline gidilen zeminde inceleme işlemlerinde 20/05/2014 tarihli ve 2014/3 (1755) sayılı Genelge hükümleri uygulanır.

(2) Bu Genelgenin yürürlüğe girdiği tarihte düzeltilmemiş olan taşınmazın yüzölçümü veya niteliğindeki belgesine aykırı basit yazım hataları için bu Genelge hükümleri uygulanır.

Yürürlükten kaldırma

MADDE 22- (1) 20/05/2014 tarihli ve 2014/3 (1755) sayılı Genelge yürürlükten kaldırılmıştır.

Matbu hazırlanan belgeler

MADDE 23- (1) Bu Genelgenin uygulanmasında;

- Tapu müdürlüğünde ve zeminde inceleme sırasında tanıkların ifadelerinin alınması için EK-1 İfade Tutanağı,
 - Zeminde inceleme için EK-2 Zeminde İnceleme Teknik Raporu,
 - Taşınmazın yüzölçümü ve niteliğindeki belgesine aykırı basit yazım hatalarının tespiti için EK-3 Tescil Hatası Düzeltme Formu,
- kullanılır.

Yürürlük

MADDE 24- (1) Bu Genelge onay tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 25- (1) Bu Genelge hükümlerini Tapu ve Kadastro Genel Müdürü yürütür.

* (29.12.2023 tarihli ve 23294678-105-11212835 sayılı Makam Oluru ile Ek Madde)

** (09.08.2024 tarihli ve 23294678-105-13440801 sayılı Makam Oluru ile Ek İfade)