

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 Tüzüğünün 74 ve 75inci 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 tanıtıçı 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 bilirkişi: 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 düzeltildeden 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 tespitin 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 fikra hükümlerince hak sahibinin tespit edilememesi durumunda, isteme 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 isteme bulunanın gerçek hak sahibi olduğunun tespit edilememesi ve istem sahibinin de talep etmesi durumunda zeminde inceleme yapılır.

(4) Aynı konuda tekrar zeminde inceleme yapılmaz.

İstemin değerlendirilmesi

MADDE 7- (1) Tapu müdüri, 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 incelemeden hak sahibinin tespit edilememesi,

üzerine bu hususlar ret kararında belirtilerek istem reddedilir.

İşlemenin mali yönü

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

(2) Kadastro çalışmalarından kaynaklanan hataların düzeltildmesinden tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedeli alınmaz.

(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 ve kadastro 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 zeminde 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 sırasında 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 müdürlüğe 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 Niteligindeki 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 hesaplamadan doğan hata olmadığı, pafta-zemin uygunluğunun olduğu durumlarda kadastro müdürlüğünün bildirimi üzerine tapu müdürlüğüne sicilde gerekli düzeltme yapılır.

Hatanın anlaşılması ve değerlendirilmesi

MADDE 13- (1) Tapu müdürlüğünde, 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 müdüürü, biri kontrol mühendisi olmak üzere iki teknik personel görevlendirir. Görevli personelce parselin pafta-zemin uygunluğu incelenir, uygunluğunun ve hatanın belgesine aykırı basit yazım hatası olduğunu 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) Yüzölçüm ve nitelik düzeltmesi amacıyla hazırlanan düzeltme formu, kadastro müdürlüğü tarafından üç nüsha düzenlenecek tescil bildirimine eklenerek tapu müdürlüğüne gönderilir.

(6) 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 41inci 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 düzeltılır.

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

İşlemenin 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 hükmən tescil edilmiş kayıtlar üzerindeki hata ve eksiklikler kadastro çalışmalarından kaynaklanmış olarak değerlendirilir.

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

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

Hatalı tescil edilen şerh ve beyanların düzeltılması

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

Mirasçılık sıfatının kaybedilmesi halinde düzeltme

MADDE 19- (1) Mirasın reddi, mirastan feragat veya mirastan ıskat sebebiyle mirasçılık sıfatını kaybeden kişi adına elbirliği mülkiyeti olarak yapılan intikal tescilinin düzeltimesi 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 müdürlüğe ibraz edilmemesi halinde kaydın yeni mirasçılık belgesine göre düzeltileceği konusunda tebliğat yapılır. Tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde dava açıldığına ilişkin belge ibraz edilmemesi durumunda tapu kaydı yeni mirasçılık belgesine uygun olarak düzeltılır.

Basit yazım hatalarının düzeltılması

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

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

Resmi senet ve istem belgesindeki hataların düzeltılması

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.

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 düzeltmemiş 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;

- a) Tapu müdürlüğünde ve zeminde inceleme sırasında tanıkların ifadelerinin alınması için EK-1 İfade Tutanağı,
 - b) Zeminde inceleme için EK-2 Zeminde İnceleme Teknik Raporu,
 - c) 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.