



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Hukuk Müavirliği



Tapu ve Kadastro  
Genel Müdürlüğü  
05/08/2014

Sayı : 85254071-010.06.02[010.06]/48280  
Konu : Tapu kaydında düzeltim davaları

GENELGE NO: 2014/7 (1759)  
İlgili Dağıtım Yerlerine

İlgi: a) 07/06/2012 tarihli ve 2012/06 (1728) sayılı Genelge,

b) 20/05/2014 tarihli ve 2014/3 (1755) sayılı Genelge.

Bilindiği üzere; taşınmazların, kadastro tespiti ya da tapuya tescili sırasında mülkiyet hakkı sahibinin adı, soyadı, baba adı, cinsiyeti, doğum tarihleri gibi kimlik bilgilerinin kayda eksik ya da hatalı işlenmesi, kayıt düzeltme davalarının kaynağını oluşturur. Bu tür taleplerde kimlik bilgileri düzeltilirken, taşınmaz malikinin değişmemesi, diğer bir anlatımla mülkiyet aktarımına neden olunmaması gerekir. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun geçici birinci maddesi gereğince "Bu Kanunun yargı yolu ve göreve ilişkin hükümleri, Kanunun yürürlüğe girmesinden önceki tarihte açılmış olan davalarda uygulanmayacağından" kanunun yürürlüğe girdiği 01.10.2011 tarihinden sonra yapılan taleplerin tapu müdürlüğüne ilgili sıfatıyla yöneltilerek yapılması gerekir. Bu tür kayıt düzeltme veya tespit taleplerinde, mahkemece sağlıklı bir inceleme yapılmalı, kayıt maliki ile ismi düzeltilecek kişinin aynı kişi olduğu kuşkuyla yer vermeyecek şekilde saptanmalıdır.

Kayıt düzeltilmesi davaları, kaynağını Türk Medeni Kanunu'nun 1027. (önceki Medeni Kanunun 935.) maddesinden almaktadır.

Bu madde hükmüne göre; ilgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, Tüzük kuralları uyarınca re'sen düzeltilmesi mümkün olan basit yazı yanlışlıkları (adi yazım hataları) dışında, mahkeme kararı olmadıkça, hiçbir düzeltmede bulunamaz.

Taşınmazın aynına ilişkin bulunan bu davaların, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 12. maddesi uyarınca taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılması gerekir.

Tapu kaydında düzeltim davaları, 6100 sayılı Kanun'un 382 nci maddesinin birinci fıkrası gereğince çekişmesiz yargı işleri kapsamında hüküm altına alınması ve Yargıtay 14. Hukuk Dairesi'nin 12/03/2012 tarihli ve E.2012/2846/-K.2012/3570 sayılı kararının da bu şekilde olması sebebiyle söz konusu davalar sulh hukuk mahkemesinde, eğer taşınmaz kadastro mahkemesinde davalı ise kadastro mahkemesinde açılır. Böyle bir davayı da kural olarak tapu maliki ile mirasçıları açabilir. Bunun yanı sıra 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 702 nci maddesinin son

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Hukuk Müavirliği



Tapu ve Kadastro  
Genel Müdürlüğü  
05/08/2014

Sayı : 85254071-010.06.02[010.06]/48280  
Konu : Tapu kaydında düzeltim davaları

fıkrası uyarınca, ortaklardan her birinin topluluğa giren hakların korunmasını sağlayabileceği ve bu korumadan bütün ortakların yararlanabileceği öngörüldüğünden, elbirliği mülkiyetinde, ortaklardan herhangi biri de tek başına tapuda miras bırakanla ilgili düzeltme isteyebilir.

17.08.2013 tarih ve 28738 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. ve 76. maddeleri ile getirilen yeni uygulamalar nedeniyle Tapu sicili üzerinde yapılmış hataların resen düzeltilmesi ve tapu sicilindeki bilgilerin güncellenmesi hususları ilgi (b) Genelge ile düzenlenmiştir.

Tapu Sicili Tüzüğü hükümleri ve özellikle 75 inci maddesi nazara alındığında, tapu müdürlüklerine oldukça geniş yetkiler verilerek tapudaki hataların daha kısa bir sürede, idari yoldan düzeltilmesine imkân verildiği görülmektedir. Yine bu maddenin son fıkrasında ise "Bu madde hükümleri uyarınca kayıt düzeltmeleri için müdürlüklere başvuru yapılması zorunludur." hükmü bulunmaktadır.

Yine aynı Tüzüğü'nün 26 inci maddesine göre ise mevzuat ve bu Tüzükte yer alan hükümlere uygun olmayan ve 4721 sayılı Kanunun 1011 inci maddesine göre geçici tescil şerhine de imkân bulunmayan istemlerin geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle reddedileceği, ret kararının, istem sahibine elden veya 11.2.1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edileceği ve ret kararına, tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde müdürlüğün bağlı bulunduğu bölge müdürlüğüne, bölge müdürlüğü'nün kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebileceği belirtilmektedir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdiği 17.8.2013 tarihinden sonra, davacının, mahkemeye müracaat etmeden, öncelikle ilgili tapu müdürlüğüne yukarıda açıklanan prosedüre uygun şekilde başvurması, eğer bu talebinde istediği sonucu alamazsa daha sonra mahkemeye başvurması gerekir.

Tapu Sicili Tüzüğü gereğince davacının öncelikle tapu müdürlüğüne başvurma zorunluluğu getiren yasal prosedürü izlemeden doğrudan dava açılması halinde ise, davanın usulden reddine karar verilmesi gerektiği hususu Tapu Müdürlüğü'nce yazılı ve davayı takiple yetkili personel tarafında sözlü olarak mahkemesinden talep edilmelidir. Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 22.04.2014 tarihli ve E.2014/7135, K.2014/8359 sayılı kararı da bu yöndedir.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin 26.06.2013 tarihli ve E.2013/7596, K.2013/10645 sayılı kararında da belirtildiği üzere Tapu Müdürlüğüne yöneltilecek açılan tapu kaydında düzeltim davalarında, ilgili Müdürlükçe;

1-Tapu Sicili Tüzüğü gereğince davacının öncelikle tapu müdürlüğüne başvurma zorunluluğu getiren yasal prosedürü izleyerek doğrudan dava açılıp açılmadığına,

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Hukuk Müavirliği



Tapu ve Kadastro  
Genel Müdürlüğü  
05/08/2014

Sayı : 85254071-010.06.02[010.06]/48280

Konu : Tapu kaydında düzeltim davaları

2- Kimlik bilgilerinde düzeltme yapılması istenen dava konusu taşınmazların tapu kayıtları (ilk tesis ve tedavülleriyle) ve kadastro tutanakları (tespit ve tescile esas alınan tüm dayanak belgeleriyle) ayrıca taşınmazlar kadastrodan sonra edinilmişse buna ilişkin tüm belgeler ile birlikte getirtilip getirtilmediğine,

3- Nüfus Müdürlüğünden, dava konusu taşınmazların tapu kayıtlarında malik olarak görünen kişi ile aynı kimlik bilgilerine sahip bir başka kişi veya kişilerin nüfusta kayıtlı olup olmadıkları araştırılarak mevcut ise bu kişi veya kişiler duruşmaya çağrılarak talep konusu taşınmazlarda mülkiyet hakkı iddiaları bulunup bulunmadığının kendilerinden sorulup sorulmadığına,

4- Cumhuriyet Başsavcılığı aracılığıyla, taşınmazın bulunduğu mahalde kayıt maliki ile aynı ismi taşıyan başka kişiler bulunup bulunmadığına ilişkin gerekli araştırmanın yapıp yapılmadığı, çevrede dava konusu taşınmazı kimin kullandığının sorularak, taşınmazın kime ait olarak bilindiğinin araştırılıp araştırılmadığına,

5- İstem konusunda tanık dinlenip dinlenilmediğine,

6- Tüm bu araştırmalar sonucu hala kesin bir kanaat oluşmamış ise, tanıklar ve varsa tespit bilirkişileri de taşınmaz başında dinlenerek keşif yapıp yapılmadığına,

7- Mülkiyet aktarımından şüpheleniyor ise mahkeme tarafından bu kişilere davanın ihbar edilip edilmediği, bu kişilerin mahkeme tarafından dinlenip dinlenilmediğine,

8- Açıklanan bu hususlar çerçevesinde inceleme ve araştırma sonucu, tapu ve nüfus bilgileri arasında bağlantı ve tutarlılık sağlanıp sağlanmadığına veya bu hususlara ilişkin mahkemesince eksik inceleme yapıp yapılmadığına, dava takibi sırasında özenle dikkat edilmesi gerekmektedir.

Açıklanan bu hususlar çerçevesinde yapılacak inceleme ve araştırma sonucu, tapu ve nüfus bilgileri arasında bağlantı ve tutarlılık sağlandığında mahkeme tarafından talebin kabulü yoluna gidilmelidir. Tapu müdürlüğü ilgili sıfatıyla yasal hasım olduğundan yargılama giderlerinden (ve yargılama giderlerinden olan vekalet ücretinden) sorumlu tutulmamalıdır. Yani, yasal hasım (davalı) olan İdareimizin yargılama gideri ve vekalet ücretinden sorumlu tutulması hukuken mümkün değildir. Aksi bir durum kanun yoluna gitme gerektirir.

İlgi (a) Genelge ile 659 sayılı KHK'nin "Takip ve temsil yetkileri ile bunların kapsamı, niteliği ve kullanılması" başlıklı 6 ncı maddesinin üçüncü fıkrasında, "5 inci maddenin birinci ve ikinci fıkralarında belirlenen usullere göre muhakemat hizmeti temin edilemeyen hallerde" hükmü gereğince, muhakemat hizmeti temin edilemeyen tapu kaydında düzeltim davaları ve 3402 sayılı Kanunu'nun uygulanmasından kaynaklanan davalarla sınırlı olmak üzere (3402 sayılı

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereğince bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Hukuk Müavirliği



Tapu ve Kadastro  
Genel Müdürlüğü  
05/08/2014

Sayı : 85254071-010.06.02[010.06]/48280  
Konu : Tapu kaydında düzeltim davaları

Kanun'un 31 inci maddesinin ikinci fıkrası hükmüne de uygun olarak); Genel Müdürlükten yeni bir yetki almaya gerek olmaksızın söz konusu davaların takip yetkisi ilgili birim amirlerine devredilmiş ve ayrıca ilgili birim amirlerine de sınırlarını açıkça belirtmek suretiyle bu yetkisini alt kademelere devredebilme yetkisi verilmiştir.

Bu güne kadar olan uygulamada, tapu kaydında düzeltim davalarında Tapu Müdürlüklerince temyiz süresinin kısıtlılığı, mahkeme dosyasındaki tüm belgelerin edinilip Müşavirliğimize süresinde tam ve eksiksiz gönderilmesinin güçlüğü ve maliyeti gibi nedenlerle genellikle Müşavirliğimize sadece mahkeme kararların gönderilmesi ile yetinilmesi durumunda kalınmıştır. Bu kadar kısa süre içinde de Hukuk Müşavirliğince değerlendirme yapıp Tapu Müdürlüğüne talimat verilmesinde sıkıntılar yaşama ihtimali olup bu durumun da temyiz süresinin kısıtlılığı, belge göndermedeki yetersizlikler vs. hususlar göz önüne alındığında giderilmesi mümkün görülmemektedir.

Belirtilen nedenlerle tapu kaydında düzeltim davaları ile sınırlı olmak üzere, mahkeme kararlarına karşı kanun yollarına gitmekten vazgeçme yetkisi Tapu Müdürüne devredilmiştir.

Bu kapsamda tapu kaydında düzeltim davalarında davayı takip yetkisi Tapu Müdürü tarafından sınırları açıkça belirtmek suretiyle bir personele devredilecek ve bu personel tarafından dava, duruşmalara girilerek takip edilecek, bu Genelge ve mevzuat kapsamında, verilen mahkeme kararları incelenecek ve temyiz yoluna gidilmesinde fayda görülmeyen mahkeme kararları, ekteki örnek vazgeçme yazısına uygun olarak yukarıda 8 (sekiz) madde halinde belirtilen hususları mahkeme kararının ihtiva ettiği tek tek belirtilmek ve mahkeme kararı bu maddeler yönüyle irdelenerek temyiz yoluna gidilmesinden vazgeçilmesi hususu birim amiri olan Tapu Müdürünün onayına sunulacaktır. Tapu Müdürü tarafından mahkeme kararının işbu Genelgeye ve mevzuata uygun olduğuna kanaat getirilirse tapu kaydında düzeltim davasında temyiz yoluna gidilmesinden vazgeçilecektir. Tapu Müdürü tarafından vazgeçilmesi uygun görülmeyen hallerde yasal süresi içinde kanun yollarına başvurulacaktır.

Uygulamada en çok dikkat edilmesi gereken hususların başında ise tapuda isim tashihi, tapu kaydında düzeltim davası vs. adı altında tapu iptal ve tescil davalarının açılması, hak sahibi olmayanlar tarafından dava açılması, mülkiyeti ihlal edilen kişiler hasım mevkiye alınmaksızın Tapu Müdürlüğü husumeti ile davaların açılıp görülmesi gibi hususlardır. Bu tür davaların, konusu tapu kaydında düzeltim ya da isim tashihi davası olsa bile süre geçirilmeksizin takibi için Hazine Avukatlığına bildirilmesi veya Muhakemat hizmeti temin edilemiyor ise Hukuk Müşavirliğinden temsil yetkisi alınması ve muhakkak mahkeme kararlarının temyiz edilmesinin sağlanması büyük önem taşımaktadır.

Tapu kaydında düzeltim davalarının ad, soyad, baba adı, cinsiyet, doğum tarihleri gibi kimlik bilgilerinin tapu siciline eksik ya da hatalı işlenmesinden doğan basit yazım hatalarından kaynaklanan bir dava olduğu asla gözden kaçırılmamalıdır.

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Dikmen Cad. No:14-06100 Bakanlıklar Çankaya/Ankara  
Tel: 3125514164 Faks: 3124136202  
www.tkgm.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için:  
G.AKDOĞAN  
Hukuk Müaviri



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Hukuk Müaviri



Sayı : 85254071-010.06.02[010.06]/48280  
Konu : Tapu kaydında düzeltim davaları

Tapu kaydında düzeltim davalarının 659 sayılı KHK ve diğer mevzuat ile bu Genelge hükümlerine göre özenle takibinin sağlanmasını, hak kayıplarına, mülkiyet aktarımına, hazine zararına neden olunmaması için azami dikkat ve özenin gösterilmesini ve bu Genelgenin tüm birimlere duyurulmasını önemle rica ederim.

Davut GÜNEY  
Genel Müdür

Ek :  
Olur örneği

Dağıtım:

Gereği:

-Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

-Merkez Birimlere

**Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.**