



Türkiye Barolar Birliği Başkanlığı

Ankara,21.10.2014

BARO BAŞKANLIĞI

.....

DUYURU NO:2014/89

Konu: Malikin veya hak sahibinin adı, soyadı ve baba adına ilişkin tapu kütüğündeki yazım hatalarına ilişkin başvuruların yargı yoluna başvurmadan önce Tapu Sicil Müdürlüğü'ne müracaat ile çözülmesi gerektiğine ilişkin Yargıtay 1.Hukuk Dairesi kararı.

17.08.2013 tarih 28738 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Tapu Sicil Tüzüğü'nün 75. maddesinin değerlendirildiği Yargıtay 1.Hukuk Dairesinin 08.04.2014 tarih ve 2014/5773-7333 sayılı kararı ve bu karara ilişkin Malatya 1.Sulh Hukuk Mahkemesinin yazısı ekte sunulmuştur.

Meslektaşlarımızın bilgilendirilmeleri hususunu bilgilerinize sunarım.

Saygılarımla.

Avukat Metin FEYZİOĞLU
Türkiye Barolar Birliği
Başkanı

Av. I.Güneş GÜRSELER
Genel Sekreter

Ek:1

T.C.
YARGITAY
1. Hukuk Dairesi

ESAS NO : 2014/5773
KARAR NO : 2014/7333

Y A R G I T A Y İ L A M I

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : MALATYA 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ
TARİHİ : 24/10/2013
NUMARASI : 2013/1295-2013/1431
DAVACI : HASAN YURTSEVEN
DAVALI : TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
DAVA TÜRÜ : TAPU KAYIT TASHİHİ

Taraflar arasında görülen tapu kaydında düzeltim davası sonunda, yerel mahkemece davanın, kabulüne ilişkin olarak verilen karar davalı tarafından yasal süre içerisinde temyiz edilmiş olmakla dosya incelendi, Tetkik Hakimi Murat Ataker'in raporu okundu, açıklamaları dinlendi, gereği görüşülüp düşünüldü;

-KARAR-

Dava, tapu kaydına yanlış yazılan kimlik bilgilerinin düzeltilmesi isteği ile 04.09.2013 tarihinde açılmıştır.

İlgili Tapu Müdürlüğü, reddine karar verilmesini istemiştir.

Mahkemece, yapılan araştırma sonucunda tapu sicilinde hata yapıldığı saptanarak, talebin kabulüyle tapu sicil kayıtlarının nüfus kütüğü kayıtlarına uygun şekilde düzeltilmesine karar verilmiştir.

Hükmü, Tapu Müdürlüğü temyiz etmiştir.

Taşınmazların, kadastro tespiti ya da tapuya tescili sırasında mülkiyet hakkı sahibinin adı, soyadı, baba adı gibi kimlik bilgilerinin kayda eksik ya da hatalı işlenmesi, kayıt düzeltme taleplerinin kaynağını oluşturur. Bu tür taleplerde kimlik bilgileri düzeltilirken, taşınmaz malikinin değişmemesi, diğer bir anlatımla mülkiyet aktarımına neden olunmaması gerekir.

Bu talepler, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun (TMK'nin) 1027. maddesi gereğince mahkemeye yapılırsa, 6100 sayılı HMK'nin 382/ç-1 maddesi gereğince çekişmesiz yargı usulüne göre sulh hukuk mahkemesinde ve taşınmazın aynına ilişkin bulunduğu, aynı Kanunun 12. maddesi uyarınca taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde görülür.

Bunun yanı sıra, 01.01.2002 tarihinde yürürlüğe giren TMK'nin 702. maddesinin son fıkrası gereğince ortaklardan her birinin topluluğa giren hakların korunmasını sağlayabileceği ve bu korumadan bütün ortakların yararlanabileceği öngörüldüğünden elbirliği mülkiyetinde, ortaklardan her hangi biri de tek başına tapuda murisin kimlik bilgileri ilgili olarak düzeltme isteyebilir.

Bununla birlikte, Bakanlar Kurulunun 22.7.2013 tarihli ve 2013/5150 sayılı kararı ile kabul edilen, 17.8.2013 tarihli ve 28738 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren yeni Tapu Sicil Tüzüğü'nün 28. maddesinde, kütük sayfası malik sütununda malikin adı ve soyadı, baba adı ile edinme nedeni, tarih ve yevmiye numarasının yazılacağı, tüzel kişilerin unvanlarının tam olarak yazılacağı ve paylı mülkiyette pay miktarı; paydaşların adı, soyadı ve baba adından sonraki kısımda, kesirli olarak gösterileceği ifade edilmiştir.

ESAS NO : 2014/5773

KARAR NO : 2014/7333

-2-

Aynı Tüzüğün 72. maddesinde, "Tapu sicilinde değişikliğin, hak sahibinin istemine ya da yetkili makam veya mahkeme kararına istinaden yapılabileceği" 74. maddesinde ise "Kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde, belgelere aykırı basit yazım hatası yapıldığının tespit edilmesi hâlinde, müdür tarafından nedeni düzeltmeler sicilinde açıklanarak, re'sen düzeltme yapılacağı, istem belgesinde yapılan yanlışlık veya eksiklik düzeltilerek, belgenin uygun bir yerine yazılmak suretiyle taraflar ve tapu görevlilerince imzalanacağı ve sicilde buna uygun düzeltme yapılacağı, ana veya yardımcı siciller üzerinde yapılmış hata veya eksikliklerin, ilgililerce sunulan veya başka idarelerce düzenlenen belgelerden kaynaklanması hâlinde, ilgililerin gerçek durumu kanıtlayıcı belgelere dayalı başvuruları üzerine, istem, yevmiye defterine kaydedilerek gerekli düzeltme yapılacağı, kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde, belgelere aykırı tescil veya esaslı yazım hatasının düzeltilebilmesi için ilgililerin yazılı olurunun alınması gerektiği, ilgililerden birisinin yazılı oluru olmazsa, bu durum beyanlar sütununda belirtilerek, 26.9.2011 tarih ve 659 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine göre işlem yapılacağı, yapılacak düzeltmeler hatalı yazımdan sonra hak sahibi olmuş kişilerin hakkını etkileyici nitelikte ise, bu hak sahiplerinin de yazılı olurlarının aranacağı, müdürlüğün ilgililerin bilgisi dışında yaptığı işlemleri tebliğ etmekle yükümlü" olduğu açıklanmıştır.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 75. maddesine göre, "Kadastro çalışmalarından kaynaklanan malikin veya hak sahibinin adı, soyadı ve baba adına ilişkin tapu kütüğündeki yazım hataları ilgisinin başvurusu üzerine;

(1) a) Senetsizden tespitlerde; nüfus kayıt örneği ve taşınmazın bulunduğu belediye veya muhtarlıktan alınacak fotoğraflı ilmühaber,

b) Kayda dayalı tespitlerde; dayanağı kayıt ve belgeler, incelenmek ve gerektiğinde tanık ve varsa tespit bilirkişileri dinlemek ve zeminde inceleme yapmak suretiyle istemin gerçek hak sahibinden geldiği belirlenirse, istemin yevmiye defterine kaydedilerek, düzeltileceği;

(2) Zeminde incelemenin, kadastro müdürlüğü teknik personeli ile birlikte yapılacağı ve inceleme neticesinde teknik rapor düzenleneceği, zeminde incelemede, komşu parsel malikleri, muhtar ve diğer ilgililer dinleneceği; vergi kaydı ve diğer her türlü bilgi ve belgeden yararlanılacağı,

(3) Tapu sicilindeki bilgilerin güncellenmesi ve eksikliklerin giderilmesinde de yukarıdaki fıkraların uygulanacağı ve

(4) Bu madde hükümleri uyarınca kayıt düzeltmeleri için müdürlüklere başvuru yapılmasının zorunlu olduğu", belirtilmektedir.

Yine aynı Tüzüğün 26. 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 müdürlüğünün kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebileceği belirtilmektedir.

Yukarıda açıklanan yeni Tapu Sicil Tüzüğü hükümleri ve özellikle 75. 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.

ESAS NO : 2014/5773
KARAR NO : 2014/7333

-3-

Bu hüküm hak arama özgürlüğünü kısıtlamamakta, aksine hak arayanlara haklarını çok daha kısa bir sürede, kolay, ucuz ve basit bir şekilde elde etme imkânı vermektedir. Hal böyle olunca, bu imkânın öncelikle tüketilmesi ve bu yolla bir sonuç alınamaması durumunda ilgilinin 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1027. maddesi gereğince mahkemeye başvurması zorunluluğu bulunmaktadır

Bu nedenle, yeni Tapu Sicil 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.

Hal böyle olunca, Tapu Sicil Tüzüğü gereğince davacının öncelikle tapu müdürlüğüne başvurma zorunluluğu getiren yasal prosedür izlenmeden doğrudan dava açtığından, davanın usulden reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi hatalı olmuştur.

İlgili Tapu Müdürlüğü vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün yukarıda açıklanan nedenlerle (6100 sayılı Yasanın geçici 3.maddesi yollaması ile) 1086 sayılı HUMK'nun 428.maddesi gereğince **BOZULMASINA, 08.04.2014** tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye	Üye
H. H. ÜNALDI	A. S. TOGAY	F. AKBABA	S. ÖZAYKUT	H. KAYA

Okundu

11.04.2014 M.K.