

## **Tapu düzeltim davası açmadan önce Tapu Müdürlüğü'ne başvuru zorunlu**

Taşınmazların, kadastro tespiti ya da tapuya tescili sırasında mülkiyet hakkı sahibinin adı, soyadı, baba adı gibi kimlik bilgilerinin kayda eksik ya da hatalı işlenmesi nedeniyle oluşan mağduriyetin giderilmesi için tapuda kayıt düzeltme davası açılmaktadır. Yeni mevzuat düzenlemesi uyarınca artık direkt dava açılmıyor. İlgilinin öncelikle Tapu Sicil Müdürlüğü'ne yanlış tapu kaydının düzeltilmesi istemli dilekçe vermesi zorunlu. Bu prosedüre uymadan dava açılması halinde dava reddediliyor.

### **T.C. YARGITAY 1.Hukuk Dairesi**

Esas: 2014/8529

Karar: 2014/9722

Karar Tarihi: 13.05.2014

#### **TAPU KAYDINDA DÜZELTİM DAVASI – TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE BAŞVURMA ZORUNLULUĞU GETİREN YASAL PROSEDÜR İZLEMEDEN DOĞRUDAN DAVA AÇILDIĞI – DAVANIN USULDEN REDDİ GEREKİRKEN DAVANIN KABULÜNÜN İSABETSİZ OLUŞU**

**ÖZET:** Dava, tapu kaydına yanlış yazılan kimlik bilgilerinin düzeltilmesi isteğine ilişkindir. Tapu Sicil Tüzüğü gereğince öncelikle tapu müdürlüğüne başvurma zorunluluğu getiren yasal prosedür izlemeden doğrudan dava açıldığından, davanın usulden reddine karar verilmesi gerekirken, davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir.

(4721 S. K. m. 702, 1011, 1027) (6100 S. K. 382) (Tapu Sicili Tüzüğü m. 26, 28, 72, 74, 75)

Dava: 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 M. A.'in raporu okundu, açıklamaları dinlendi, gereği görüşülüp düşünüldü;

Karar: Dava, tapu kaydına yanlış yazılan kimlik bilgilerinin düzeltilmesi isteğine ilişkin olup 21.10.2013 tarihinde açılmış, mahkemece esastan karar verilmiştir.

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 Kanunu'nun (TMK'nın) 1027. maddesi gereğince mahkemeye yapılırsa, 6100 sayılı HMK'nın 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'nın 702. maddesinin son fıkrası gereğince ortaklardan her birinin topluluğa giren hakların korunmasını sağlayabileceği ve bu korumadan bütün ortakların yararlanabileceği öngörüldüğünden elbirliği mülkiyetinde,

ortaklardan herhangi 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.

Aynı Tüzüğü’nün 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 halinde, müdür tarafından nedeni düzeltmeler acilinde açıklanarak, re’sen düzeltme yapılacağı, istem belgesinde yapılan yanlışlık veya eksiklik düzeltilerek, belgenin uygun bir yerine yazılmak suretiyle taraflar ve tapu görevlilerine imzalanacağı ve sicilde buna uygun düzeltme yapılacağı, ana veya yardımcı siciller üzerinde yapılmış hata veya eksikliklerin, ilgililerce sunulan veya başka idarelerce düzenlenen belgelerden kaynaklanması halinde, 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 düzeltilmesi 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 alınarak 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,

düzeltiliceği;

(2) Zemin 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 yararlanacağı,

(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 imkan 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 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 imkan verildiği görülmektedir. Yine bu maddenin son fıkrasında ise <Bu madde hükümleri uyarınca kayıt düzeltmeleri için müdürlüklere başvuru yapılması zorunludur.> hükmü bulunmaktadır.

Bu hüküm hak arama özgürlüğünü kısıtlamamakta, aksine hak arayanlara haklarını çok daha kısa bir sürede, kolay, ucuz ve basit bir şekilde elde etme imkanı vermektedir. Hal böyle olunca, bu imkanın 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 Tüzüğünün Resmi Gazete'de yayımlayarak yürürlüğe girdiği 17.8.2013 tarihinden sonra, davacının, mahkemeye müracaat etmeden, öncelikle ilgili 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 öncelikle tapu müdürlüğüne başvurma zorunluluğu getiren yasal prosedür izlemeden doğrudan dava açıldığından, davanın usulden reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir.

Sonuç: İlgili Tapu Müdürlüğü vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün yukarıda açıklanan nedenlerle (6100 sayılı Yasanın geçici 3.maddesi yollaması ile) 1086 sayılı HUMK'un 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, 13.05.2014 tarihinde oybirliği ile karar verildi.