



T.C.  
ÇEVRE VE EKONOMİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü  
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı :23294678-010.07.02-E.4972806  
Konu :2019/7 sayılı Genelgeye Ek.

21.01.2020

### DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 23.07.2019 tarihli ve 2019/7 (1801) sayılı Genelge.

İlgi Genelgemiz ile; 10.07.2019 tarihli 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 2 nci maddesi ile Tapu Kanuna eklenen Ek Madde 3 kapsamında tapu kayıtlarındaki hisse hatalarının düzeltilmesinde izlenecek usul ve esaslar ayrıntılı olarak düzenlenmişti. Ancak hisse hatasının dayanağı işleme göre hisse hatasının söz konusu Genelge kapsamında çözümlenip çözümlenemeyeceği ya da Genelgenin hangi maddesine göre işlem yapılacağı hususunda tapu müdürlüklerince tereddütler yaşandığı görülmüştür.

Tapu kayıtlarındaki hisse hatalarının düzeltilmesi ile ilgili denetim raporlarında yer alan görüşler veya tapu müdürlüklerinden yazılı ve şifahi olarak soru konusu edilen durumlar Başkanlığımızca değerlendirilmiş ve hatanın kaynağına göre hisse hatalarının nasıl giderilmesi gerektiğine yönelik açıklama yapılması ihtiyacı doğmuştur.

#### **I- Kadastro Tutanağından Kaynaklı Hisse Hataları**

İlgi Genelge'nin 3 üncü maddesinde tescile esas belgesine (kadastro tutanağının mülkiyet sütununa) aykırı tescilden kaynaklı hisse hatası olması durumunda, mülkiyet devri yapılmamış ve üzerinde sonradan herhangi bir sınırlı ayni veya şahsi hak tesis edilmemişse tapu müdürlüğünce resen düzeltilmesi gerektiği hususu düzenlenmişti. Bunun dışındaki kadastrodan kaynaklı hisse hatalarının ise niteliği itibarıyla uygun düştüğü ölçüde 2 nci madde kapsamında düzeltme işlemlerinin yapılması gerekmektedir.

Aşağıda kadastro kaynaklı hatalara ilişkin bazı özel durumlar açıklanmıştır.

a-Hisse hatası bulunan taşınmazın Tapulama/Kadastro Tutanağının edinim sütununda hatasız belirlenen hissenin tutanağın mülkiyet sütununa eksik hisse olarak aktarılması durumunda, ilgi genelgenin 2. Maddesi gereğince işlemlere yön verilmesi, yapılacak işlemin mevcut hisseyi artırıcı nitelikte olması nedeniyle hakkı olumsuz etkilenen hissedar, ayni ve şahsi hak sahibi bulunmadığından düzeltme işlemi hakkında ilgililerine bilgi verilmesiyle yetinilmesi,

b-Hisse hatası bulunan taşınmazın Tapulama/Kadastro Tutanağının edinim sütununda hatasız belirlenen hissenin tutanağın mülkiyet sütununa fazla hisse olarak aktarılması durumunda, ilgi genelgenin 2. Maddesi gereğince işlemlere yön verilmesi, yapılacak düzeltme işlemi neticesinde hakkı olumsuz etkilenecek hissedarlara, ayni ve şahsi hak sahiplerine tebligat yapılması,





T.C.  
ÇEVRE VE EKONOMİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü  
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı :23294678-010.07.02-E.4972806

21.01.2020

Konu :2019/7 sayılı Genelgeye Ek.

c- Hisse hatası bulunan taşınmaza ait Tapulama/Kadastro Tutanağının edinim ve mülkiyet sütununun incelenmesi neticesinde; tutanağın mülkiyet sütunundaki paydanın yanlış belirlenmesi nedeniyle hisse hatası olduğu tespit edilen taşınmazlarda yapılacak hisse düzeltme işlemi hissedarların hissesinin azalmasına veya artmasına sebebiyet verebileceğinden yukarıda açıklanan a veya b maddeleri uyarınca işlem yapılması

ç- Hisse hatası bulunan taşınmaza ait Tapulama/Kadastro Tutanağının edinim sütununda belirlenen maliğin, tutanağın mülkiyet sütununa yazılmaması neticesinde sicile eksik hisse olarak tescil edilmesi nedeniyle hisse hatasının olduğu tespit edilmesi halinde ilgi Genelge ekinde yer alan EK-1 düzeltme formunun düzenlenmesi ve **(10.11.2021 tarihli ve E-23294678-010.07.02-1483115 sayılı Makam Oluru ile değişik ifade)** kadastro tutanağının edinim sebebi bölümünden, tescil edilmeyen hissenin malikinin kimlik bilgisinin (tescile esas kimlik bilgileri ve bu bilgilere dayanarak Mernis 'ten adres bilgisinin) tespitinin mümkün olduğu durumlarda hissenin edinme sebebi sütununda belirlenen malik adına tescil edilerek kendisine ve diğer maliklere Türk Medeni Kanunu'nun 1019 uncu maddesi gereğince bilgi verilmesi, kimlik bilgisinin tespitinin mümkün olmadığı durumda ise öncelikle İdaremizin 21.12.2018 tarihli ve 2018/13 sayılı Kadaastro Güncelleme Çalışmaları Uygulama Genelgesi gereğince kadaastrodan kaynaklı hisse hatasının düzeltilebilmesi için taşınmazın tescile esas belgeleri eklenerek güncelleme çalışmalarında düzeltilmesi için kadaastro müdürlüğüne gönderilmesi ve bu hususun taşınmazın beyanlar sütununda belirtilmesi, kadaastro müdürlüğüne söz konusu parselde güncelleme çalışması kapsamında düzeltme yapılamayacaksa tapu müdürlüğüne bildirilmesi, bu durumda, tapu sicilinin düzenli tutulması ve sicillerin düzeltilmesi amacıyla; tapu siciline tescil edilmeyen hissenin kime ait olduğunun tespitine ve söz konusu hissenin malikinin tespit edilememesi halinde ise tescil edilmeyen hissenin kimin adına tescil edileceğine yönelik dava açılması için ilgili Muhakemat Müdürlüğüne tapu müdürlüğüne bildirimde bulunulması ve taşınmazın beyanlar sütununa bu yönde açıklayıcı belirtme yapılması,

d- Hisse hatası bulunan taşınmaza ait Tapulama/Kadastro Tutanağının edinim sütununda belirlenmemesine rağmen tutanağın mülkiyet sütununa fazladan kişi yazılması sebebiyle hisse hatası oluşmuş ise ilgi Genelge ekinde yer alan EK-1 düzeltme formunun düzenlenmesi, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 52 nci maddesi gereğince yolsuz tescil belirtmesi yapılarak 74/4 üncü maddesi gereğince işlem yapılması,

e- Hisse hatası bulunan taşınmaza ait Tapulama/Kadastro Tutanağının edinim ve mülkiyet sütunlarının incelenmesi neticesinde, hata sebebinin veya hissedarlara ait doğru hisselerin belirlenmemesi halinde ilgi Genelge ekinde yer alan EK-1 düzeltme formunun düzenlenmesi, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 52. maddesi kapsamında taşınmazın beyanlar sütununda belirtme yapılması ve 74/4 üncü maddesi kapsamında işlemlere yön verilmesi,

f- Hisse hatası bulunan taşınmaza ait Tapulama/Kadastro Tutanağının edinim sütununda hatasız belirlenen hisse/hisselerin tutanağın mülkiyet sütununa hatalı aktarılması sebebiyle oluşan hisse hatasının düzeltilmesi neticesinde bazı hissedarların hissesinde artış bazılarında azalış oluyorsa, hisse hatasının beyanlar sütununda belirtilerek Genelgenin 2. Maddesi kapsamında işlem yapılması,

g-Taşınmazın tapu kaydında hisse toplamları tam (pay ve paydası 1/1) olmakla birlikte tapulama tutanağının edinim sebebinden maliklerin hisselerinin hatalı olarak belirlendiğinin anlaşılması halinde hissedarların hisselerinin hatalı olarak verildiği beyanlar sütununda belirtilerek Genelgenin 2 nci maddesi kapsamında düzeltme işleminin yapılması,

gerekmektedir.





T.C.  
ÇEVRE VE İKLİM BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü  
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı :23294678-010.07.02-E.4972806

21.01.2020

Konu :2019/7 sayılı Genelgeye Ek.

## II- Mahkeme Kararlarının Tescilinden Kaynaklı Hisse Hataları

a-Mahkeme kararı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 304 üncü maddesi gereğince mahkemeden tashih ve tazvih edilmişse ve taşınmaz üzerinde herhangi bir devir yapılmamış ve aynı veya şahsi hak tesis edilmemişse tapu müdürlüğünce resen düzeltilmesi,

b-Mahkeme kararının hüküm kısmında hisse hatası yapılmış olduğu durumlarda ilgi Genelgenin 2 nci maddesi gereğince Ek-1 Form düzenlenmesi ve hisse hatasının varlığına yönelik belirtme yapılarak ilgililerine hisse hatasının giderilmesine ilişkin yeni bir karar getirilmesinin istenilmesi ya da tüm hissedarlar tarafından hisse hatasının giderilmesine muvafakat etmeleri yönünde bildirimde bulunulması,

c-Veraset belgesinde hisselerin hatalı verilmesinden kaynaklı hataların düzeltilebilmesi için tüm mirasçılar tarafından yeni bir veraset belgesinin ibraz edilerek yeni veraset belgesine göre tescil talebinde bulunulması veya düzeltme işlemine yönelik mahkeme kararının ibraz edilmesi, gerekmektedir.

## III-Kamulaştırma Sebebiyle Terk, İmar, Toplulaştırma Nedeniyle Oluşan Hisse

### Hataları

a-Hisseli taşınmazlardaki kamulaştırma suretiyle sicilden terkin işlemlerinde tüm hissedarların hisselerindeki kamulaştırma işlemlerinin tamamlanarak tapu sicilinden terkin işleminin yapılmaması sebebiyle TAKBİS'de pay ve paydası 1/1 i vermeyen taşınmazlardaki kamulaştırma işlemleri tamamlanmayan diğer hissedarların hissesi sicilden terkin edilinceye kadar terkin edilen hissenin kamulaştırmayı yapan kurum adına tapuya tescil edilmesi ve beyanlar sütununa bu yönde bir belirtme yapılması,

b-Tapu müdürlüğünce, imar uygulamaları ve arazi toplulaştırma tescilleri, dağıtım cetvellerine/listelerine aykırı olarak hatalı tescil edilmişse taşınmaz üzerinde herhangi bir devir işlemi yapılmamış veya aynı ve şahsi hak tesis edilmemişse tapu müdürlüğünce düzeltme işleminin Tapu Sicili Tüzüğü'nün 74/1 inci gereğince resen düzeltilerek ilgililerine bilgi verilmesi aksi halde ilgi Genelgenin 2 nci maddesi kapsamında işlemlere yön verilmesi,

c-İdaresince hatalı olarak düzenlenen imar uygulamaları ve arazi toplulaştırma dağıtım cetvellerine göre yapılan tescillerin düzeltilebilmesi için Tapu Sicili Tüzüğü'nün 74/3 üncü maddesi gereğince ilgili idarece gerçek durumu yansıtan dağıtım cetvellerinin ibraz edilmesi halinde taşınmaz üzerinde herhangi bir devir işlemi yapılmamış veya aynı ve şahsi hak tesis edilmemişse tapu müdürlüğünce düzeltme işleminin yapılarak ilgililerine bilgi verilmesi aksi halde ilgi Genelgenin 2 nci maddesi gereğince işlem yapılması gerekmektedir.

## IV- Hisse Hatasına İlişkin Diğer Durumlar

a-Taşınmazdaki hatalı olarak eksik tescil edilen hisse, devre konu olmuş ise hisse hatasının düzeltilebilmesi için devralan tarafa Genelgenin 2 nci maddesi gereğince tebliğat





T.C.  
ÇEVRE VE EKONOMİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü  
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı :23294678-010.07.02-E.4972806  
Konu :2019/7 sayılı Genelgeye Ek.

21.01.2020

yapılması, devralan tarafından muvafakat verilmesi halinde eksik tescil edilen hissenin devreden adına yazılması, muvafakat edilmemesi halinde ise 30 günlük sürenin sonunda eksik hissenin devreden adına resen tescil edilerek devralan tarafça yapılan düzeltme işlemine karşı dava açabileceği yönünde tebligat yapılması ve hisse hatasının düzeltildiğinde ilişkin devreden tarafa Türk Medeni Kanununun 1019 uncu maddesi gereğince bilgi verilmesi,

b-Tapu kaydı ile TAKBİS uyumsuzluğundan doğan hataların 2015/4 sayılı Genelge kapsamında veri düzeltme fonksiyonu kullanılarak düzeltilmesi gerektiği ilgi Genelge ile belirtilmişti. Veri düzeltme işlemlerinde mutlaka hisse hatası ile ilgili gerekli açıklamaların yapılması, hisse hatasının nedeni açıklanmadan veri düzeltme işleminin yapılmaması,

c-Hatalı olarak hisse verilmek suretiyle TAKBİS'e veri girişi yapılan müşterek methallerin İdaremizin 2015/4 sayılı Genelgesi kapsamında veri düzeltme fonksiyonu kullanılarak saklı payların eşit şekilde girilmek suretiyle iştirak halinde mülkiyet olarak tescil edilmesi,

d-Elbirliği halinde mülkiyet olarak tescilli taşınmazlarda saklı paylar hatalı verilmiş ise tapu müdürlüğünce tescile esas belgesine göre resen TAKBİS'de düzeltilmesi,

e-Taşınmazda eksik hissenin sebebinin tespit edilemediği durumlarda TAKBİS de pay ve paydanın eşitlenmesi amacıyla "tamamlayıcı hisse/eksik pay v.b" adları altında işlemler yapılması tapu kütüğü ve TAKBİS uyumunu ortadan kaldıracığından mevzuata aykırı olarak resen veri düzeltme yöntemi ile TAKBİS'de hisselerin tamamlanması yoluna gidilmemesi ve ilgi Genelgenin 2 nci maddesi kapsamında düzenlenecek formda durum açıklanarak taşınmazın beyanlar sütununa hisse hatasının varlığına yönelik belirtme yapılması gerekmektedir.

#### **V- Kimlik Bilgisi Hatalı ve Eksik Olan Taşınmazlarda**

a-Malikin kimlik bilgisinin hatalı ve eksik olması sebebiyle hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda ilgililerine tebligat yapılamaması sebebiyle öncelikle kimlik bilgilerinin düzeltilmesi ve eksikliğin giderilmesi gerektiği belirtilmişti. Ancak söz konusu taşınmazlardaki hisse hatası, ilgililerine tebligat yapılmasını gerektirir bir düzeltme değilse ve tapu müdürlüğünce resen düzeltilmesi mümkün ise tapu müdürlüğünce düzeltme işleminin yapılması,

b-Taşınmazda hisse hatası bulunan hissedarların bir kısmının kimlik tespitinin yapıp bir kısmının yapılamadığı durumlarda hakkı olumsuz etkilenen tüm hissedarların kimlik bilgilerinin düzeltilmesini müteakip ilgi Genelgenin 2 nci maddesi kapsamında işlemlere yön verilmesi gerekmektedir.





T.C.  
ÇEVRE VE EKONOMİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü  
Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı :23294678-010.07.02-E.4972806  
Konu :2019/7 sayılı Genelgeye Ek.

21.01.2020

#### VI- Tebligatların Kime Yapılacağı

Taşınmazdaki hissedarların ölü olduğunun anlaşılması halinde tebligatların kişinin MERNİS'den tespit edilecek mirasçılara yapılması, mirasçılardan düzeltme işlemine muvafakat etmeleri halinde mirasçı olduklarını gösterir veraset belgesinin mutlaka alınarak mirasçılardan kontrol edilmesi gerekmektedir. Ancak hiçbir mirasçının tapu müdürlüğüne muvafakat için başvurmadığı hallerde veraset belgesinin aranılmasına gerek bulunmamaktadır.

#### VI- Düzeltme İşleminin Nasıl Yapılacağı

İlgi Genelgenin 2 nci maddesi gereğince yapılacak tebligattan sonra 30 günlük sürenin sonunda ilgililerince muvafakat edilmişse muvafakatlara istinaden, muvafakat edilmemişse Kanun hükmü gereğince resen tapu müdürlüğünce hisse hatası bulunan parseldeki düzeltme işleminin TAKBİS'de işlem ağacının **19-5-Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltmesi-6-Resen** işlem basamağından karşılanması, muvafakatname bulunması halinde muvafakatnamelerin düzeltme işlemi birlikte taranarak hem fiziksel hem de elektronik ortamda saklanması, iş ve işlemlere ilgi Genelge gereğince yön verilmesi gerekmektedir.

Bilgi ve gereği ile bu duyurunun Bölge Müdürlüğüne bağlı tapu müdürlüklerine iletilmesini rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI  
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Teftiş Kurulu Başkanlığına

Hukuk Müşavirliğine

İç Denetim Birimi Başkanlığına

Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına

Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına

Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığına

