



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



Sayı : 23294678-010.07.02-E.2964532

23.07.2019

Konu : Hisse Hatalarının Düzeltilmesi

GENELGE
2019/7 (1801)

İlgi : a) 23.06.2015 tarihli ve 2015/4 (1766) sayılı Genelge.
b) 31.01.2017 tarihli ve 23294678-010.07.02-E.126400 sayılı Genel Duyuru.

Tapu sicili ve TAKBİS kayıtlarında, kadastro çalışmaları ve tapu işlemleri sırasında meydana gelen hisse hatalarının, tapu sicili ile TAKBİS arasındaki veri uyumsuzluklarının, eksikliklerinin tespit edilerek giderilmesi, kayıtların iyileştirilmesi, tapu kadastro işlemlerindeki hizmet kalitesinin artırılması ve TAKBİS üzerinde yapılan veri paylaşımı ile diğer kurumlarca yapılan işlemlerin güvenilirliğinin sağlanması amacıyla düzenleme ihtiyacı duyulmuştur.

10.07.2019 tarihli 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 2 nci maddesi ile Tapu Kanuna eklenen Ek Madde 3 Tapu kayıtlarındaki hisse hatalarının düzeltilmesi amacıyla düzenlenerek yürürlüğe girmiştir.

1- Tapu/Kat Mülkiyeti Kütüğü ile TAKBİS Kayıtları Arasında Hisse Uyumsuzluğu Olması Halinde

Tapu müdürlüklerince, öncelikli olarak TAKBİS ile tapu kütüğü kayıtlarının uyumlu olup olmadığının kontrol edilmesi, tapu kütüğünde doğru olmakla birlikte; TAKBİS kayıtlarında hisse hatası veya TAKBİS kayıtlarında hisse toplamı 1/1 sağlamakla birlikte tapu kütüğü ile TAKBİS kayıtları arasında hisse uyumsuzluğu tespit edilmesi halinde TAKBİS'deki hatalı kayıttan sonra taşınmaz veya hisse üzerinde mirasçılara yapılan intikal işlemi hariç **herhangi bir mülkiyet devri yapılmamışsa** tapu sicillerinin düzenli tutulması ve tapu sicilindeki uyumsuzluğun ortadan kaldırılması için TAKBİS'teki hatanın ilgi (a) Genelge kapsamında veri düzeltme fonksiyonu kullanılarak düzeltilmesi; TAKBİS'teki hatalı kayda göre devir yapılmış olması halinde söz konusu devir işleminin tapu kütüğüne tescil edilmesi ile tapu kütüğü de hatalı hale geleceğinden yapılacak düzeltme işleminin Genelgenin 2 nci maddesi kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.

Ancak, taşınmazda/hissede İİK 150/c, satışa arz şerhi veya 2942 sayılı Kanun kapsamında 31/b şerhi bulunması halinde ilgili kuruma veya mahkemeye tapu kütüğü ile TAKBİS kayıtları arasında hisse uyumsuzluğu olduğu, TAKBİS kayıtlarının tapu kütüğüne uygun olarak düzeltilmesi ve tapu kütüğündeki doğru hisseler de belirtilerek, taşınmazın satışının veya kamulaştırma işlemlerinin tamamlanıp tamamlanmadığının soru konusu edilmesi, tamamlanmamışsa yapılacak kamulaştırma ve satış işlemlerinde tapu kütüğündeki hisselerin esas alınması gerektiği yönünde yazı yazılması, taşınmazın satışının kesinleştiği veya kamulaştırma işlemlerinin tamamlandığının bildirilmesi halinde bu madde kapsamında söz konusu hatalı hissede

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



Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için:Derya TA KIRAN
Tapu ve Kadastro Uzmanı



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



Sayı : 23294678-010.07.02-E.2964532

23.07.2019

Konu : Hisse Hatalarının Düzeltmesi

herhangi bir düzeltme işlemi yapılmaması, tapu kütüğü ile TAKBİS kayıtları arasındaki uyumsuzluğun beyanlar sütununda belirtilmesi ve Genelgenin 2 nci maddesi kapsamında düzeltme işlemlerine yön verilmesi gerekmektedir.

Taşınmaz/hisse üzerine TAKBİS'teki hatalı kayıttan sonra ihtiyati tedbir veya İİK 28/1 şerhi konulmuş ise ilgili mahkemeye, tapu kütüğü ile TAKBİS kayıtları arasında hisse uyumsuzluğu olduğu, tapu kütüğündeki doğru hisseler de belirtilerek TAKBİS kayıtlarının tapu kütüğüne uygun olarak düzeltileceği bildirilerek, düzeltme işleminin yapılıp yapılmayacağı soru konusu edilmesi, mahkemece düzeltme işleminin yapılmamasının bildirilmesi halinde söz konusu hatalı hissede herhangi bir düzeltme işlemi yapılmaması ve tapu kütüğü ile TAKBİS kayıtları arasındaki uyumsuzluğun bulunduğu yönünde beyanlar sütununda belirtme yapılması gerekmektedir.

Tapu kütüğü ile TAKBİS kayıtları arasında hisse uyumsuzluğu bulunan taşınmazda/hissede düzeltme işleminin yapılabilmesi için mahkemeye veya ilgili kuruma soru konusu edilmesi halinde taşınmaza/hisseye ilişkin cevap alınıncaya kadar işlem talepleri karşılanmaz.

Bu maddeye göre yapılan düzeltmelerde; TAKBİS'deki hatalı kayıttan sonra taşınmaz veya hisse üzerinde hak sahibi olmuş sınırlı ayni veya şahsi hak lehtarlarına tapu müdürlüğünce Türk Medeni Kanunu'nun 1019 uncu maddesi gereğince tebliğ edilmesi,

TAKBİS ile tapu kütüğünün uyumlu olmaması nedeniyle yapılacak bu tür düzeltmelerde söz konusu taşınmazda/hissede haciz (kamu haczi, ihtiyati haciz, haciz) şerhi veya 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesi, 3083 sayılı Kanun 13 üncü maddesi ve 2942 sayılı Kanunun 7 nci maddesi gereğince konulan şerh veya belirtme bulunması halinde yapılan düzeltme işleminden sonra ilgili kuruma bilgi verilmesi gerekmektedir.

2- Tapu/Kat Mülkiyeti Kütüğünde Hisse Hatası Bulunması Halinde

Tapu kütüğünde hisse hatası bulunan veya hisse hatası olduğu müdürlükçe tespit edilecek taşınmazlara yönelik olarak; her bir taşınmaz için öncelikle hatanın nereden kaynaklandığının (kadastro tescili, müdürlükçe yapılan tapu işlemi, veraset belgesinde payların yanlış veya eksik dağıtılması v.b), hisse hatasının tüm malikleri etkileyip etkilemediğinin (elbirliği mülkiyet grupları bulunması halinde sadece bir gruptaki hisseler ile ilgili v.b), hangi paydaşların hissesinde hata olduğunun ve hissesi hatalı paydaşların hissesinin ne olması gerektiğinin tespit edilerek her taşınmaz için (EK-1) düzeltme formunun düzenlenmesi,

Hisse hatası bulunan taşınmazlardaki hataların tespit edilmesinden sonra taşınmazların beyanlar sütununda daha önce hisse hatasının varlığı yönünde belirtme yapılmışsa bu belirtmenin terkin edilerek tüm taşınmazlara -hisse hatasının taşınmazın belirli hisselerinden kaynaklı olduğunun tespiti halinde sadece o hisseler üzerine- hisse hatasının varlığına ilişkin "... hissesinde /taşınmazda hisse hatası vardır. İlgililerince 30 gün içinde muvafakat verilmezse resen düzeltme işlemi yapılır. Düzeltme işlemine ilişkin tebliğ tarihinden itibaren 60 gün içinde dava açılmazsa yapılan düzeltme kesinleşir." şeklinde belirtme yapılması,

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



Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için:Derya TA KIRAN
Tapu ve Kadastro Uzmanı



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



Sayı : 23294678-010.07.02-E.2964532

23.07.2019

Konu : Hisse Hatalarının Düzeltmesi

Hatadan olumsuz etkilenen hisselerin maliklerine ve sınırlı ayni veya şahsi hak lehtarlarına hatanın nedenleri ve yapılacak düzeltme sonrası oluşacak hisse durumu bildirilerek hatanın düzeltilmesine muvafakat verilmesi, muvafakatın bizzat veya yetkili temsilci vasıtasıyla tebligat evrakı ile birlikte herhangi bir tapu müdürlüğüne yapılabileceğinin belirtilmesi, tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde düzeltme işlemine muvafakat verilmemesi halinde düzeltme işleminin tapu müdürlüğüne resen yapılacağı hususunda tebligat yapılması,

Taşınmaza ilişkin düzenlenen (EK-1) düzeltme formunun ve tebligat evraklarının belirtme işlemi ile birlikte taranarak hem fiziksel hem de elektronik ortamda saklanması gerekmektedir.

Başvurulan tapu müdürlüğüne (EK-2) muvafakatnamenin alınması, taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğünden başka bir müdürlüğe başvurulması durumunda başvuran kişinin kimlik bilgilerinin muvafakatnameye yazılması ve Tapu Sicili Tüzüğü kapsamında tasarruf yetkisinin bulunup bulunmadığının belirlenmesi, muvafakatnamenin alınmasından sonra EBYS'den üst yazı ile (aslı ayrıca posta suretiyle) taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne doğrudan gönderilmesi, düzeltme işlemi yapacak tapu müdürlüğüne de muvafakatname verenin hak sahibi olup olmadığının tespit edilmesi ve müdürlükçe alınan muvafakatnamelerin düzeltme işlemi birlikte taranarak hem fiziksel hem de elektronik ortamda saklanması gerekmektedir.

Taşınmazdaki hisse hatasından olumsuz etkilenen hisselerin malikleri ile sınırlı ayni veya şahsi hak lehtarlarının muvafakatının alınması halinde belirtmenin terkin edilerek düzeltme işleminin yapılması, tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde muvafakat edilmemesi halinde ise tapu müdürlüğüne hisse hatasının resen düzeltilerek yapılan düzeltme işlemine karşı 60 gün içinde taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesine dava açılabilmesi, dava açılmaması halinde yapılan düzeltme işleminin kesinleşeceği belirtilerek ilgililerine tebligat yapılması,

Tapu müdürlüğüne taşınmazdaki hisse hatasından olumsuz etkilenen hisselerin maliklerine ve sınırlı ayni veya şahsi hak lehtarlarına yapılan tebliğden itibaren 60 gün içinde ilgililerce dava açılıp açılmadığının asliye hukuk mahkemesinden soru konusu edilmesi, kendilerine tebligat yapılan hak sahiplerince düzeltme işlemine karşı dava açılmadığının bildirilmesi halinde taşınmazın beyanlar sütunundaki belirtmenin terkin edilmesi, dava açıldığı bildirilmişse düzeltme işlemi kesinleşmeyeceğinden beyanlar sütunundaki belirtmenin korunarak "*Hisse hatası düzeltme işlemine karşı dava açılmıştır.*" şeklinde belirtmenin yapılması gerekmektedir.

İlgililerine yapılacak ilk tebligatlar ile birlikte taşınmazda/hissede İİK 150/c, satışa arz şerhi veya 2942 sayılı Kanun kapsamında 31/b şerhi bulunması halinde ilgili kuruma veya mahkemeye; tapu kütüğündeki hisselerin hatalı olduğu, ilgililerinin muvafakati ile hisse hatasının düzeltileceği, 30 gün içinde muvafakat edilmemesi halinde ise resen düzeltileceği hususunda tebligat yapıldığı, düzeltme sonucu oluşacak hisseler de belirtilerek, taşınmazın satışının veya kamulaştırma işlemlerinin tamamlanıp tamamlanmadığının soru konusu edilmesi, tamamlanmamışsa yapılacak kamulaştırma ve satış işlemlerinde düzeltilcek hisselerin esas alınması gerektiği yönünde yazı

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



Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için:Derya TA KIRAN
Tapu ve Kadastro Uzmanı



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



Sayı : 23294678-010.07.02-E.2964532

23.07.2019

Konu : Hisse Hatalarının Düzeltilmesi

yazılması, taşınmazın satışının veya kamulaştırma işlemlerinin tamamlandığının bildirilmesi halinde ise Türk Medeni Kanununun 705 inci maddesi gereğince yeni alıcısına ve ilgili kuruma da gerekli tebligatlar yapılarak düzeltme işlemlerinde bu maddeye göre yön verilmesi,

Taşınmaz üzerindeki hisse hatasının oluşmasından sonra ihtiyati tedbir veya İİK 28/1 şerhi konulmuş ise ilgili mahkemeye, tapu kütüğündeki hisselerin hatalı olduğu, tapu kütüğündeki hatalı hisselerin ilgililerin muvafakati ile düzeltileceği, 30 gün içinde muvafakat edilmemesi halinde ise resen düzeltileceği, düzeltme sonucu oluşacak hisseler de belirtilerek, muvafakat edilip edilmediğinin soru konusu edilmesi, mahkemece yapılacak düzeltme işlemine muvafakat edilmemesi halinde herhangi bir düzeltme işlemi yapılmaması gerekmektedir.

Söz konusu taşınmazda/hissede haciz (kamu haczi, ihtiyati haciz, haciz) şerhi veya 3194 sayılı Kanununun 18 inci maddesi, 3083 sayılı Kanun 13 üncü maddesi ve 2942 sayılı Kanununun 7 nci maddesi gereğince konulan şerhler bulunması halinde yapılan düzeltme işleminden sonra ilgili kuruma bilgi verilmesi gerekmektedir.

Düzeltilme işleminin yapılmasından sonra hakkı olumlu etkilenen diğer ilgililere, yapılan işlemin sonucunun Türk Medeni Kanununun 1019 uncu maddesi gereğince tebliğ edilmesi,

Hisse hatası bulunan taşınmazlara yönelik işlem taleplerinde hisse hatasının kabul edilerek işlemin sonuçlandırılmasının istenmesi halinde ise, işleme ilişkin tescil istem belgesi veya resmi senette "Taşınmaza yönelik hisse hatasının varlığını bildiğimizi ve hukuki sonuçlarımızı kabul ettiğimizi" şeklinde irade açıklamasına resmi senette/tescil istem belgesinde yer verilmek suretiyle işlem talebinin karşılanması gerekmektedir.

Bu Genelgenin yürürlük tarihinden önce düzeltme süreci başlatılarak yapılan tebligatlar bu genelge kapsamında değerlendirilmez. Ancak daha önce ilgililerince verilmiş olan muvafakatlar geçerli olup muvafakat veren ilgililere bu genelge kapsamında tekrar tebligat yapılmaz.

3- Hisse Hatalarındaki Özel Durumlar

Kadastrodan kaynaklı hisse hatalarında Tapu Sicili Tüzüğü'nün 74 üncü maddesinin birinci fıkrası kapsamında, 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 ve sonucundan ilgililerine Türk Medeni Kanunu'nun 1019 uncu maddesi gereğince tebliğ edilmesi,

Ayrıca, tescile esas belgesine (resmi senet, tescil istem belgesi, veraset belgesi, mahkeme kararı vb.) aykırı tescilden dolayı hisse hatasına sebebiyet verilmiş ve hatalı tescil edilen hisse devre konu olmamış veya üzerinde sınırlı ayni veya şahsi hak (haciz, kamu haczi, ihtiyati haciz hariç) tesis edilmemişse hatanın İdaremizin 2016/2 sayılı Genelgesi kapsamında düzeltilmesi gerekmektedir.

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



Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için:Derya TA KIRAN
Tapu ve Kadastro Uzmanı



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



Sayı : 23294678-010.07.02-E.2964532

23.07.2019

Konu : Hisse Hatalarının Düzeltmesi

4-Kimlik Bilgisi Hatalı ve Eksik Olan Taşınmazlardaki Düzeltmeler

Hisse hatası bulunan taşınmazlardaki maliklerin ad, soyad, baba adı, cinsiyet ve doğum tarihi gibi kimlik bilgisi hatası ve eksikliği bulunan durumlarda öncelikle hak sahibinin tespiti için malik kimlik bilgisinin Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75 inci maddesi gereğince ilgisinin talebi ile 2016/2 sayılı Genelge kapsamında düzeltilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda tapu sicilinde kimlik bilgileri düzeltilmeden ve hak sahibi tespit edilmeden ilgililerine tebligat yapılamayacağından hisse hatası düzeltme işlemi yapılamayacaktır. Malik kimlik bilgilerindeki hata ve eksikliğin ilgisince giderilmemesi halinde bahse konu hisse hatasının (EK-1) düzeltme formunun düzenlenerek tespit edilmesi ve beyanlar sütununa sadece hisse hatasının varlığına yönelik belirtme yapılmakla yetinilmesi gerekmektedir.

5- Düzeltme İşlemlerinin Sonuçlarının Takibi ve Bildirimi

Bölge Müdürlüklerince, hisse hatalarının giderilmesine yönelik çalışmalar sonucunda düzeltilen parsellere ilişkin veriler aylık olarak Ek-4 listede düzenlenecek olup her ayın ilk iş günü Tapu Dairesi Başkanlığına gönderilecektir.

Yapılacak düzeltme işlemlerinin bu Genelge kapsamında ve mevzuatına uygun olarak tamamlanmasından düzeltme işlemi için görevlendirilen personel ile bunların kontrolünde görevli müdür/müdür yardımcısı, düzeltme sürecinin takibinden tapu müdürü, uygulamanın genel takibinden ise bölge müdürlükleri sorumludur.

Tapu sicilindeki düzeltme Türk Medeni Kanununun 1027 nci maddesi kapsamında yapıldığından bu Genelge kapsamında yapılacak hisse hatalarının düzeltilmesi işleminin pay ve paydanın eşitlenmesi olarak görülmemesi, düzeltme işleminin dayanağının doğru tespit edilerek yapılacak düzeltme ile mülkiyet devrine sebebiyet verilmemesi gerekmektedir.

İlgi (b) Genel Duyuru yürürlükten kaldırılmıştır.

Yapılacak düzeltme işlemlerinin yeni bir hataya mahal verilmeksizin sonuçlandırılmasına dikkat edilmesi ve tapu müdürlükleri nezdinde gerekli önlemlerin Bölge Müdürlüklerince alınması hususunda,

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

 e-imzalıdır

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Ek :

1 - Hisse hatası bulunan taşınmazlara yönelik düzeltme formu (1 sayfa)

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



Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için:Derya TA KIRAN
Tapu ve Kadastro Uzmanı



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



Sayı : 23294678-010.07.02-E.2964532

23.07.2019

Konu : Hisse Hatalarının Düzeltilmesi

- 2 - Muvafakatname Örneği (1 sayfa)
- 3 - Şema (3 sayfa)
- 4 - Bölge Müdürlükleri Takip Formu (1 sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Bölge Müdürlüklerine

Bilgi:

Teftiş Kurulu Başkanlığına

Hukuk Müşavirliğine

İç Denetim Birimi Başkanlığına

Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına

Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına

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



Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Bilgi için:Derya TA KIRAN
Tapu ve Kadastro Uzmanı