



Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod>

e-ISSN: 2687-5187



Türkiye’de Tapu Sicilinde Hisse Hataları

Hülya MERAL^{*1}, Md Moynul AHSAN²

¹Çankaya Tapu Müdürlüğü, 06600, Çankaya/Ankara

²Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü, 06500, Beşevler/Ankara

ÖZ

Tapu sicilinin taşınmazlar üzerindeki malik ya da kullanıcısı açısından hakların açıklanması ve bu haklara bağlı hukuki durumlar hakkında bilgi vermesi gibi önemli işlevleri bulunmaktadır. Aynı zaman da tapu sicili üzerinde meydana gelen hataların düzeltilmesi, taşınmaz kayıtlarının gerçek hak sahipliğine uygun olması gerek kamuya karşı gerekse ilgisine karşı açık olması ve yapılacak işlemlerin hukuki açıdan güvenilir olması yönlerinden de önem taşımaktadır. Yapılan çalışma da, tapu sicili üzerinde yapılan hisse hatalarının çeşitlerine yer verilerek Çankaya Tapu Müdürlüğü, Esiye Tapu Müdürlüğü ve Altınordu Tapu Müdürlüğünde incelemeler yapılmış, ortaya çıkan sonuçlar doğrultusunda hisse hatalarının çeşitleri 9 farklı örnek üzerinden değerlendirilmiştir. Sonuç olarak, tapu müdürlüklerine iletilen belgelerin doğruyu eksiksiz bir şekilde temsil etmesi, tapu müdürlüğüne ibraz edilen bu belgelerin aynı zaman da tapu personeli tarafından çok iyi incelenmesi, hak sahibi tarafından istenilen tasarruf istemi ile tapu sicilin de tescilli olan kaydi durum arasında uyumsuzluk olup olmadığına dikkat edilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır. Yapılacak işlemler de hisse kontrollerinin titizlikle yapılması ve oluşabilecek hataların engellenmesi gerekmektedir. Aksi durum da dikkatsizce ibraz edilen ve işlenen verilerin kişiler ve kurumlar açısından yanıltıcı boyutlarının olacağı öngörülmektedir.

Anahtar Kelimeler:

Tapu sicili
Hisse hatası
Düzeltilme
Tescil
Terkin

Share Errors of Land Registry in Turkey

Keywords:

Land Registry
Share error
Correction
Registration
Abandonment

ABSTRACT

Land registry poses important functions such as explaining the rights of owner, or user of real estate, and providing information about the legal situations related to these rights. However, it is important to correct errors in land registry in accordance with the real right ownership of the real estate records as they are open to both public and relevant people, and the performed transactions should legally be reliable. In this study, types of share errors made on the land registry have been discussed, and in this context, Çankaya Land Registry Directorate, Esiye Land Registry Directorate and TAKBİS database were examined based on the nature of transaction. Nine different cases have been examined about the transactions made on different types of share errors on real estate. As a result, the documents submitted to the Land Registry Directorates must represent the truth completely, should examine very well by the land registry personnel, should pay attention whether there is any incompatibility between the savings requested by the right owner and the registration status registered in land registry. This study proposes that it is necessary to pay attention to whether there is a discrepancy between the desired savings request and the registration status registered in the land registry or not. Stock controls must be carried out meticulously in the transactions, and mistakes that may occur should be prevented, otherwise, carelessly submitted and processed data will mislead dimensions as per individuals and institutions.

*Sorumlu Yazar

^{*}(hulyagurpinar@hotmail.com) ORCID ID 0000 - 0001 - 8932 - 2839
(moynulurp01@gmail.com) ORCID ID 0000 - 0003 - 0822 - 3850

Araştırma Makalesi; DOI: 10.51765/tayod.928698

Geliş Tarihi: 27/04/2021; Kabul Tarihi: 19/10/2021

Kaynak Göster (APA): Meral, H. & Ahsan, M. M. (2021). Türkiye’de Tapu Sicilinde Hisse Hataları, *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 3(2), 66-78.

1. GİRİŞ

Tapu sicili, devletin sorumluluğu ve denetimi altında tutulan, taşınmazların hukuki ve geometrik durumlarını gösteren aynı zaman da taşınmaza ait aynı hakların bu sicillerle ilgililerine ulaştırılmasını sağlayan defter ve belgelerin tamamı olarak tanımlanabilmektedir (TKGM, 2014). Tapu kayıtlarına ilişkin belirsizliği azaltarak, güçlendirilmesini kolaylaştırmak için kullanılmakta olan yararlı bir araçtır. Bununla birlikte bazı durumlar da, sahtekârlıklara ve gayrimenkul sahiplerinin haklarından mahrum bırakılmasına yol açmaktadır. Ancak çoğu zaman bu hatalar giderilebilmekte veya bunlara bağlı kayıplar tazmin edilebilmektedir. Söz konusu hak kayıplarının önüne geçebilmek için sicil kayıtlarının doğru bir şekilde tutulmasına daha fazla özen gösterilmelidir (Maddox, 2019). Arazi tescil sistemleri, arazinin mülkiyeti, ona bağlı olan ve onu etkileyen hak ve yükümlülükler hakkında mevcut bilgileri kayıt altına almak ve açıklamak amacıyla tüm dünyada kullanılmaktadır. Sorunsuz işleyen bir tapu kayıt sistemi, arazi devir işlemlerinin güvenliğini sağlamaktadır (Gościński & Kubacki, 2020). İyi bir arazi yönetimini sağlayabilmek ve şeffaflığı sağlayabilmek amacıyla tapu sicil sistemlerinin reforma ihtiyacı olduğundan (Jones, 2010) arazi tescili büyük önem taşımaktadır (Ameyaw & de Vries, 2020).

Türkiye’de tapu sicili, yönetimi ve denetimi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından sağlanan, çeşitli unsurları içinde barındıran, taşınmaz malların hukuki durumlarını göstermek amacıyla kayıt altına alınan çeşitli defter ve belgeler bütünü olarak tanımlanabilmektedir (Sirmen, 2020). Tapu sicili ilgisinin sahip olduğu hakların, işlem ve hukuki güvenliklerinin, taşınmaza ilişkin unsurların tespitin de önem taşımaktadır. Aynı zaman da tapu sicilleri kayıt altına alınmış bilgilerin doğruluğuna karine oluşturmaktadır. Tapu sicili taşınmaz üzerindeki aynı hakları aleni hale getirmektedir. Bu da tapu sicilinin önemli unsurlarından biri olarak görülmektedir (Kurt, 2003, s.275). Taşınmazlardaki alenilik, maddi alenilik ve şekli alenilik olmak üzere iki farklı ancak birbirini tamamlayan biçimde tanımlanmaktadır. Şekli alenilik Türk Medeni Kanun’un 1020. maddesinde bahsedilen “Tapu Sicilinin Aleniliği” ilkesine dayanmaktadır (Resmi Gazete, 2001). Maddi alenilik ile ise bir hakkın tapu sicili üzerinde tescili yapılarak kazanılmış ve yapılan tescile dayalı olarak gerçekleşmiş durumunu yansıtılmaktadır. Şekil itibarıyla bir taşınmaz üzerinde aynı hak kurulması, kurulan aynı hakkın devri veya sona erdirilmesi gibi tasarrufların yapılabilmesi; tescil ve terkin işlemlerinin yapılabilmesine bağlı olmaktadır. Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliği kazanmakta ve kütükte o bölümün tasdikli planındaki numarayı almaktadır (Resmi Gazete, 1965). Tescil işlemi, tapu sicili üzerinde kayıtlı bulunan taşınmazlar da aynı hakkın kurulması, devredilmesi veya sona erdirilmesi için tapu müdürlüğü personeli tarafınca yapılan zorunlu işlem olarak tanımlanabilmektedir. Taşınmaz tapu kütüğü üzerinde tescil edilen bir hakkın veya her hangi bir şerh beyanın sona ermesi veya düzeltilmesi için yapılan işlem ise terkin olarak tanımlanabilmektedir (Kılıç, 2017, s.174). Terkin işlemi

ayrıca bir aynı hakkı sona erdirmek ya da yolsuz bir kaydı düzeltmek için yapılan işlem olarak da tanımlanabilmektedir (Ertaş, 2011). Yapılan terkin ve tescil işlemlerinin hukuki bir sebebe dayanması gerekmektedir. Hukuki bir sebebe dayanmadan yapılan terkin ve tescil işlemleri hak sahiplerinin zarara uğramasına, tapu siciline olan güven ilkesinin sarsılmasına, taşınmazlar üzerinde terkin tescil hatasından kaynaklı düzeltmelere ihtiyaç duyulmasına ve buna benzer birçok hatanın meydana gelmesine neden olabilmektedir. Tapu sicilinde tespit edilen hataların düzeltilmesi, tapu sicilindeki kayıtların gerçek hak sahipliğiyle uygunluğunun, kamuya açıklığının ve tapu sicili üzerinde yapılan işlemlerin hukuki güvenliğinin sağlanması açısından da önem taşımaktadır (Seçer, 2010, s.151). Tapu sicilinde kayıtlı taşınmazlar üzerinde mevcut olan hataların düzeltilmesi; tapu kütüğü üzerinde yapılan terkin veya terkin işlemleri sırasında yapılan yanlışlıklardan doğan hataların gerçek durumu yansıtır hale dönüştürülmesidir. Bu hataların giderilmesi için yapılan işlemler mahkeme kararlarına istinaden veya tapu müdürlüklerinde çalışan personel tarafından re’sen yapılabilmektedir.

Türkiye’de tapu sicili TKGM tarafından devlet eliyle klasik biçimde tutulmaktadır. Ancak son yıllarda Tapu ve Kadastro Bilgi İşletim Sistemi (TAKBİS) ortamına aktarılmış ve elektronik ortamda tapu sicili oluşturularak, tapu kütükleri üzerinde yapılan işlemlerin aynı zamanda elektronik ortam üzerinden yapılması sağlanmıştır. Gelişen teknolojiye paralel olarak tapu sicilinin elektronik alanda tutulması ve tapu siciline ait tüm kayıtların elektronik ortama aktarılması işlemlerine devam edilmektedir (Başpınar, 2008, s.36). TAKBİS ile verilerin kayıtlı olduğu sicil veya benzeri materyalin eskimesinden kaynaklanan sorunlar ile eksik belge veya bilgi ile ortaya çıkan işlem hata ve noksanlıklar ortadan kalkmakta, akıllı uygulamalarla memur hatalarının önüne geçilerek memurların zarar görmeleri engellenmekte, belge sahteciliklerinin önüne geçilmekte, geçmişten gelen muhtemel sicil hataları belirlenerek giderilmekte, vatandaşların muhtemel hak kayıpları ortadan kaldırılmakta; doğru, güvenilir, standart ve takip edilebilir bilgiye ulaşılmaktadır. Dolayısıyla, bu bilgi sistemi ile, gerek özel, gerekse kamu taşınmazlarının etkin biçimde takip ve kontrolü sağlanmakta ve vatandaşa güvenilir, güncel ve hızlı bir şekilde hizmet sunulması mümkün kılınmaktadır (TKGM, 2021). TAKBİS verilerinde meydana gelen hisse hatalarının düzeltilmesi; tapu kütüğünde ve kat mülkiyeti kütüğünde bulunan tescilin ya da evveliyat kayıtlarındaki dayanak bilgilerinin doğru olmasına rağmen TAKBİS ortamında tescil edilen verilerle kütük üzerindeki verilerin birbirleriyle örtüşmemesinden kaynaklanan hataları da kapsamaktadır. TAKBİS verileriyle tapu kütüğündeki farklılığın kaynağı ve kütük üzerinde olan tescilin gerçeği yansıtmayı yansıtmadığı evveliyat kayıtlarından (resmi senet örnekleri, varsa mahkeme kararı ya da veraset ilam belgeleri vb.) kontrol edilmektedir. Yapılan araştırma sonucunda da kütük üzerinde bulunan tescilin doğru olduğu kanaatine varılması durumunda TAKBİS üzerinde hatalı olan hisse/hisseler veri düzeltme ekranından düzeltilmektedir. Bu işleme ait herhangi bir

belge oluşturulmamaktadır; çünkü veri düzeltme işlemine ait kayıtlar TAKBİS üzerinde saklanmaktadır.

Türkiye’de mülkiyet veya tapu sigortası uygulaması bulunmamaktadır. Herkesin tapu sicilinde kayıtlı olan taşınmaz mallara ilişkin bilgilerin doğruluğuna güvenmesi gerekmektedir (Deniz, 2013). Gayrimenkuller üzerinde mülkiyet ve diğer haklara ilişkin güveni arttırmada devletin önemli bir payı bulunmaktadır. Bu açıdan sigortanın bulunmadığı mevcut durum da taşınmaz üzerinde oluşan hisseye ilişkin hataların devlet tarafından giderilmesi gerekmektedir. Bu kapsam da tapu sicilinde oluşan hataların giderilmesi için TKGM 2017 yılından bu yana çalışmalar yürütmektedir. Bu alan da yapılan çalışmalar, devlete olan güveni ve mülkiyet hakkına ilişkin şeffaflığı artırmaktadır. Dolayısıyla, bu çalışma da, tapu sicilinin tutulması aşamasında taşınmazlar üzerinde meydana gelen hisse hatalarının giderilmesi, hak sahiplerince yaşanacak olumsuzlukların engellenmesi, fiili durum ile kaydi durum arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi ve tapu sicili üzerindeki kayıtların şekli aleniyete uygun biçimde hatasız olarak tutulması için dikkat edilmesi gereken hususların anlatılması amaçlanmıştır.

2. YÖNTEM

Bu çalışma da tapu sicillerinin tutulması aşamasında terkin ve tescil işlemleri sırasında oluşan, tapu müdürlüklerince yapılan işlemler sırasında meydana gelen hisse hataları konu edilerek, oluşan hisse hatalarının giderilmesinde kullanılan yöntemlere yer verilmiştir. Bu kapsam da hisse hatalarının düzeltilme yöntemleri olan; TAKBİS verilerinin düzeltilmesi, tescil ve terkinin unutulmuş işlemin yeniden tescili, re’sen düzeltme işlemleri, düzeltmeler siciliyle düzeltme, başka müdürlüğe muvafakat verme yoluyla düzeltme, ilgililerin rızasıyla düzeltme ve re’sen düzeltme, imar işlemi sırasında oluşan hisse hatası, terkin ve tescil hatasından kaynaklanan hisse hatası, kadastro tutanağında yapılan hatanın düzeltilmesi işlemleri 9 adet örnek olay üzerinden anlatılarak değerlendirilmiştir. Söz konusu örnekler, tapu müdürlüklerindeki hisse hatası mevcut olan taşınmazlara ilişkin hataların tespit edilmesi ve hatanın giderilmesi için uygulanan işlemler, tapu kütükleri, tapu kayıtları, tebligat ve muvafakat örnekleri ile çizelgeler ve şekiller kullanılarak anlatılmaya çalışılmıştır.

Tapu sicilin de tapu müdürlükleri tarafından yapılan hisse hatalarının düzeltilmesine yönelik işlem çeşitleri özellikle TAKBİS verilerinin düzeltilmesi işlemi, ilgililerin rızası (muvafakat) ile düzeltme işlemi, ilgililerin rızası olmaması durumunda düzeltme işlemi, re’sen düzeltme işlemi, imar uygulaması sırasındaki tescil hatasının düzeltilmesi işlemi, eksik tescil edilen/edilmeyen hisse hatasının düzeltilmesi, şerh/beyan/haciz yönünden hisse hatalarının düzeltilmesi, düzeltme işlemlerinin şekli ve düzeltme işlemlerinin mali yönünden oluşmaktadır. Bu çalışma da, farklı işlemlerin açıklanabilmesi amacıyla, Ankara ili Çankaya ilçesinden 7, Giresun İli Espiye ve Ordu ili Altınordu ilçelerinden birer örnek seçilerek incelenmiştir. Seçilmiş olan örnekler, Türkiye’deki farklı

tapu uygulamalarından alınmış olup, ilgili makamlardan gerekli izinler alınmıştır (Tablo 1).

Tablo 1. Söz konusu örnekler ve örnek alanı

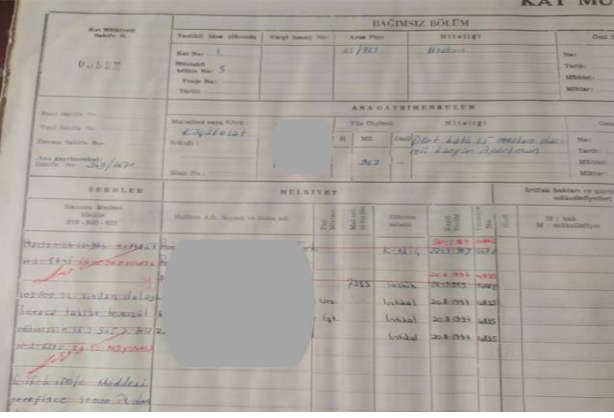
Sıra no	Örnek olay	Örnek alanı
1	TAKBİS Verilerinin Düzeltilmesi	Ankara ili Çankaya ilçesi
2	Tescil ve Terkinin Unutulan İşlemin Yeniden Tescili	Ankara ili Çankaya ilçesi
3	Re’sen Düzeltme İşlemi	Ankara ili Çankaya ilçesi
4	Düzeltilmeler Siciliyle Düzeltme	Ankara ili Çankaya ilçesi
5	İlgilisinin Rızası İle Başka Müdürlüğe Muvafakat Verme Yoluyla Düzeltme	Ordu ili Altınordu ilçesi
6	İmar İşlemi Sırasında Oluşan Hisse Hatası	Ankara ili Çankaya ilçesi
7	İlgilerin rızasıyla Düzeltme ve Re’sen Düzeltme	Ankara ili Çankaya ilçesi
8	Ankara İli Çankaya İlçesi Terkin ve Tescil Hatasından Kaynaklanan Hisse Hatası	Ankara İli Çankaya ilçesi
9	Kadaastro Tutanağında Yapılan Hatanın Düzeltilmesi	Giresun İli Espiye ilçesi

3. BULGULAR VE TARTIŞMA

Bu çalışma da tapu sicillerinin de oluşan hisse hataları, tespit edilen hisse hatalarının biçimleri ve çözüme yönelik çeşitleri örnek olaylar üzerinden anlatılmış ve farklı açılardan değerlendirilmiştir. TAKBİS verilerinin düzeltilmesi işlemi, terkin ve tescil hatasından kaynaklanan hisse hatasının düzeltilmesi işlemi, hisse düzeltme işleminde ilgililerin rızasının olması ya da ilgililerin rızasının olmaması halinde düzeltme işlemi, tapu müdürlüklerince yapılan re’sen düzeltme işlemleri, imar işlemleri sırasında meydana gelen taşınmazlar üzerindeki hisse hatalarının düzeltilmesi işlemleri örnek olaylar üzerinden aktarılmıştır. Hisse hatalarının önlenmesi ve bu hataların oluşmaması, hak kayıplarının önüne geçilmesi için gerek devletin gerek tapu çalışanlarının gerekse aynı hak sahiplerinin menfaatleri gözetilerek sorumlulukları açısından değerlendirmeler yapılmaya çalışılmıştır.

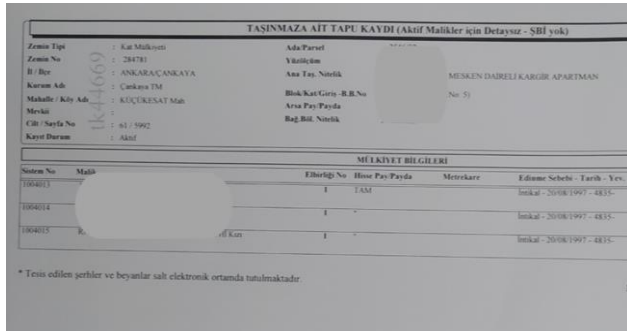
Örnek Olay-1: TAKBİS Verilerinin Düzeltilmesi

Ankara ili Çankaya ilçesi Küçük Esat Mah. 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın tamamı tashih işlemi ile A.B’nin adına tescil edilmiştir. A.B’nin ölümüyle mirasçılardan herhangi birinin talebiyle 1997 intikal işlemi yapılmakta ve Şekil 1’de görüldüğü üzere elbirliği mülkiyet halinde tescil edilmektedir.



Şekil 1. Bağımsız bölüme ait tapu kütüğü görüntüsü

Mülkiyet çeşitlerinden olan elbirliği halinde mülkiyette gizli hisseler mevcut olup, bu hisseler ilgili kurumların kararlarına dayandırılarak görülmeyecek şekilde tescil edilmektedir. Örnek olay da malik gizli hisseleri veraset belgesi kararınca verilmiştir. Ancak burada dikkat edilmesi gereken önemli bir husus vardır. Pasif olacak malik hissesinin, hangi oranlar da yeni maliklere yani mirasçılara yazılacağına çok iyi hesaplanması gerekmektedir.



Şekil 2. Bağımsız bölümüne ait tapu kaydı görüntüsü

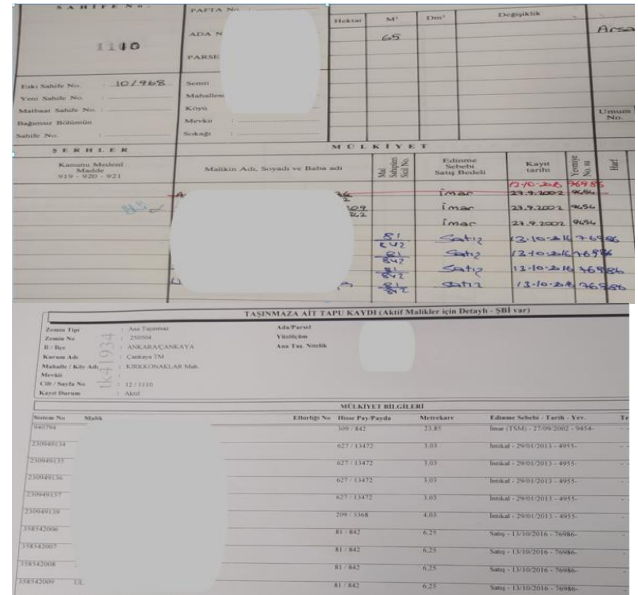
Şekil 2'de söz konusu taşınmazın TAKBİS kaydı görülmektedir. Ancak veraset belgesine göre; 1/4 hisse, 3/8 hisse ve 3/8 hisse olarak verilmesi gereken hisselerin, TAKBİS üzerinde hatalı olarak 1/3'er hissedenden tüm maliklere eşit olarak tescil edildiği anlaşılmaktadır. Bu iki durumda da hisselerin toplam karşılığı tam hisse olmasına rağmen gerçek gizli hisse oranlarında hatalar mevcuttur. H.B.'nin 1/4 hisse alması gerekirken 1/3 hisse E.B.'nin 3/8 hisse alması gerekirken 1/3 hisse ve K.B.'nin 3/8 hisse alması gerekirken 1/3 hisse aldığı tespit edilmektedir. Sonuç olarak H.B.'ye ait 1/4 hisselerin TAKBİS ortamında 1/3 hisse olarak tescil edildiği ve hatanın ilgili memur ve müdür yardımcısı tarafından fark edilerek TKGM'nin 2016/2 sayılı Genelgesi gereğince TAKBİS veri düzeltme ekranından düzeltilerek sisteme kaydedildiği görülmektedir. Bu şekilde mevcut hisse hataları giderilmiştir.

Örnek olay-1'de anlatılan ve hisselerin hatalı olması durumunun öncelikle tapu işlemi yapan personelin çok dikkatli olması gerekmektedir. İşlem aşamasında ve işlem sonuçlanmadan önce herhangi bir sistemsel hataya maruz kalmamak adına işlem yevmiye numarası alınmasının ardından tekrar hisse kontrolünün yapılması gerekmektedir. Aynı zaman da işlem talebinde bulunan

hak sahiplerinin hangi hisse üzerinden ne kadar hisselerin adlarına tescil edeceğini bilmeleri ve eksik bilginin olması durumunun da işlemi yapan tapu memuruna hisse durumlarının nasıl olacağını soru konusu etmeleri gerekmektedir. Tapu personeli tarafından da tapu senedi üzerinden hisse kontrolünün yapılmasında fayda bulunmaktadır. Böylelikle oluşan hisse hataları anında çözümlenebilmekte ve herhangi bir olumsuzluğa neden olmadan düzeltilebilmektedir.

Örnek Olay-2: Tescil ve Terkini Unutulan İşlemin Yeniden Tescili

İncelenen ikinci olay da Ankara ili Çankaya ilçesi 21 numaralı taşınmaz üzerinde yola terk işlemi yapılmaktadır. Aşağıda Şekil 3'te taşınmaza ait tapu kütüğü ve TAKBİS ortamındaki tapu kaydı gösterilmektedir. İşlem memuru tarafından bu kayıtlar malik, hisse ve tescil açısından kontrol edilip karşılaştırılmaktadır.



Şekil 3. Yola terk edilecek taşınmazın tapu kütük ve TAKBİS görüntüsü

Karşılaştırma sonucunda tapu kaydında görülen intikal işlemine ait tapu kütük tescilinin evveliyat kayıtlarının incelenmesinin ardından unutulduğu tespit edilmiştir. Yapılan intikal işleminin de 209/842 hisse maliki olan F.Y'nin üstünün çizilip alttaki ilk boş sıradan başlayarak mirasçılara adına tescilinin yapılmış olması gerekmektedir. Ancak bu işlem tescili unutulmuş hisse maliklerinin aleyhinde bir durum oluşturmadığından ve maliklere ait hisselerin TAKBİS ortamında mevcut olmasından dolayı ilgili personel ve müdür yardımcısı tarafından açıklama yapılarak TKGM'nin 2016/2 sayılı Genelgesi gereğince düzeltmeler siciline alınıp, kütük üzerinde yeniden tescili yapılarak düzeltilmektedir.

Söz konusu örnek de, tapu kütüğünde yapılan bir işlemin kütük üzerindeki terkin işlemi ile tescil işleminin unutulmasından kaynaklanan bir hata söz konusudur. Bu durumda önemli olan tapu kütüğü üzerindeki tescil iken TAKBİS ortamında kayıtların tutulması yardımcı unsur olarak görülmektedir. Çünkü taşınmaz mallar üzerinde

yapılacak herhangi bir işlemin kesinleşip tasarruf yetkisinin kullanılabilmesi için o işlemin tescil şartı unsurunun yerine getirilmesi gerekmektedir. Buna benzer tescil hatalarının sebep olduğu olumsuzlukların engellenebilmesi için işlemin yevmiye sıra numarasının alınmasıyla TAKBİS ortamında tescilin yapılmasının ardından, tapu kütükleri üzerindeki tescilin de personel tarafından yapılması gerekmektedir. Ancak tapu müdürlüklerin de özellikle büyükşehirler de olan tapu müdürlüklerin de yoğunluğun çok fazla olması ve artan iş yükü nedeniyle tapu kütükleri üzerinde yapılması gereken tescillerin sonraya bırakılmasından dolayı bu gibi durumlarla karşılaşılabilir. Bu durumun önüne geçilebilmesi için tapu kütüğü üzerindeki tescilin işlemi yapan personel tarafından titizlikle ve kontrollü bir şekilde zaman geçirilmeden tamamlanması gerekmektedir. Böylelikle yapılan işlemlerin tescilleri ertelenmeksizin, kayıtların daha sağlıklı tutulması sağlanacaktır.

Örnek Olay-3: Re'sen Düzeltme İşlemi

Diğer bir uygulama örneği olarak seçilen Ankara ili Çankaya İlçesi Barbaros Mahallesi 5 numaralı bağımsız bölüme ait tapu kütüğü Şekil 4'te gösterilmektedir. Taşınmaz 4 malik adına paylı mülkiyet halinde tescil edilmiş durumdadır. Bağımsız bölüme ait arsa payı ise 1110/36000'dir.

Şekil 4. 5 Numaralı bağımsız bölüme ait tapu kütüğü görüntüsü

Bağımsız bölüm üzerindeki malikler ve hisse oranları Tablo 2'de gösterilmektedir. Malik hisselerinin toplamı 1/1 yani tam hisseyi vermemektedir. Bu durum tapu kütüğünden kat mülkiyeti kütüğüne taşıma sırasında meydana gelmektedir. Diğer bir deyişle mevcut hata, ana kütük üzerinde bulunan malik hisselerinin bağımsız bölüm kütüğü olan kat mülkiyeti kütüklerine aktarılırken bağımsız bölümlere isabet eden arsa payları üzerinden oranlanmadan direkt geçirilmiş olmasından kaynaklanmaktadır.

Tablo 2. 5 Numaralı bağımsız bölüme ait Hisse dağılımı

	Tapu tescil hisseleri	1110/36000 arsa payına göre hisseler
G.A	155/36000	155/1110
G.A	155/36000	155/1110
S.A	645/36000	645/1110
Ş.A	31/7200	155/1110

Oysaki her hissenin arsa payı üzerinden arsa payında gösterilen hisseye oranlanarak yeniden tescil edilmesi gerekmektedir. Örnek olayda tespit edilen bu hisse hatası; TKGM'nin 2019/7 sayılı Genelgesi kapsamında değerlendirilmiştir. Öncelikle taşınmaz hatasının nerden kaynaklandığını bildiren, hatalı mevcut hisse ile düzeltilmiş doğru hisseleri gösteren düzeltme formu düzenlenmiştir (Şekil 5).

Şekil 5. 5 Numaralı bağımsız bölüme ait düzeltme formu

Yapılan hisse düzeltmesi işleminde taşınmaz malik hisselerinde herhangi bir azalma söz konusu olmadığından düzeltme işlemi inceleyen personel ve müdür yardımcı tarafından TAKBİS ortamında re'sen düzeltme yoluna gidilmiştir. Hakkı olumlu etkilenen maliklere işlem sonucu Türk Medeni Kanunu'nun 1019 uncu maddesi gereğince tebliğ edilmektedir. İşlem taşınmaz kütüğüne tescilin yapılmasının ardından tamamlanmış olmaktadır.

TKGM'nin 1997/10 sayılı Genelgesi gereğince tapu kütükleri üzerinde yapılan işlemler için "devletin ve memurların sorumluluğuna gidilmesini gerektirecek pek çok hata ile birlikte, tapu sicilinin aleniyeti de güçleşmektedir" denilmektedir (Resmi Gazete, 1997). Genelge öncesinde de tapu kütüklerinin üzerinde kurulan kat irtifakları irtifaklar bölümünde gösterilmekteydi ancak tapu işlemlerinde zorluklar yaşanması, çok fazla mabaat sayfanın gitmesi, kontrollerin yapılmasının güçleşmesine neden olması gibi sebeplerle kat mülkiyet kütüklerinin oluşturulması ve ana kütüklerle bağlantı kurularak bu kütüklerdeki bağımsız bölümlerin her biri için bir sayfa numarası verilerek irtifak kısmında yazılan maliklerin kat mülkiyeti kütüklerine taşınması gerekmiştir. Söz konusu örnek de oluşan hisse hatası da bu Genelge kapsamında kütük taşıma sırasında arsa payının taşınmaz malik hisselerine oranlanmadan olduğu gibi taşınmasından kaynaklanmaktadır. Türkiye genelinde tüm taşınmaz kayıtlarının artık TAKBİS ortamına aktarıldığı bilinmektedir. Bu yüzden TKGM'nin 1997/10 sayılı Genelgesi gereğince taşınacak kütüğün bulunmadığı söylenebilmektedir. Ancak her ne kadar taşınacak kütük bulunmasa da daha önce taşımaya konu olan bağımsız bölümler üzerinde işlem yapılması sırasında ilgili personel tarafından arsa payı ile malik hisselerinin birbirleriyle orantılı olup olmadığına dikkat edilmesi gerekmektedir. Ve hatta bağlantı kurulan ana kütük üzerindeki hissesinin de kontrol edilmesi işlem sağlığı açısından önem taşımaktadır. Nitekim taşıma kütükleri yine zamanın tapu personelleri tarafından el ile yazılmış olduğundan buralarda da hissenin yanlış

yazılma durumunun olabileceğini göz ardı etmemek gerekmektedir.

Örnek Olay-4: Düzeltmeler Siciliyle Düzeltme

Ankara ili Çankaya ilçesi Alacaatlı Mahallesi 1 parsel numaralı taşınmazın seçildiği 4. örnek uygulama da TAKBİS üzerinde tam hisseyi vermemesi üzerine hisse hatası yönünden araştırma yapılmaktadır. Yapılan araştırma da 2012 yılı satış işleminde alıcı malik olan Y. E.'nin bu satış işleminde toplam 951/21100 hisse almış olduğu işleme ait resmi senedin incelenmesi sonucunda anlaşılmaktadır. Hisse hatası tespit edilen bu taşınmaz üzerinde malik hissesinin herhangi bir devir/ temlik işleminin yapılmadığı da Şekil 6'da görülmektedir.

Şekil 6. 1 Parsel numaralı taşınmaza ait tapu kütük görüntüsü

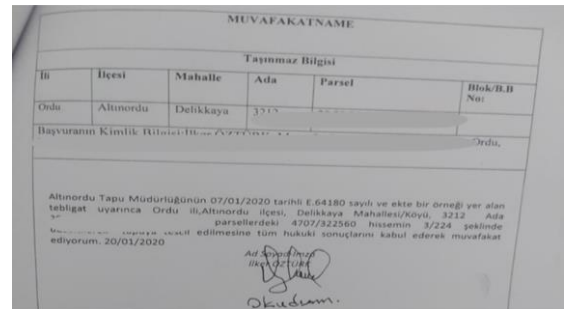
Söz konusu parseldeki hisse hatasının TAKBİS kaynaklı olduğu, işlem evveliyat kaydı olan resmi senetten anlaşılmaktadır. Hatanın tespit edilmesinin ardından işlem için görevli olan personel ve yetkili müdür yardımcısı Şekil 7'de gösterilmekte olan düzeltmeler sicili ile hatanın giderilmesini sağlamışlardır. Bu düzeltmenin tescilin de; yanlış yazılmış olan hissenin malik satırı kırmızı kalemle okunacak şekilde çizilmekte ve üzerinde tashihler sicilinde alınmış olan numara yazılmaktadır. İşleme ait sıra numarası ise 900'dür. Terkin işlemi bittikten sonra boş olan ilk satıra malik bilgileri, düzeltilmiş hissesi ve edinim tarih yevmiyesi yazılarak işlem sonuçlanmaktadır. Ayrıca düzeltmeler siciline alınarak re'sen yapılan düzeltmeler de, hisse hataları müdürlük bazlı yada sistem bazlı hatalardan kaynaklandığı için herhangi bir şekilde ilgisinin talebi aranmamaktadır.

Şekil 7. 1 Parsel numaralı taşınmaza ait düzeltme görüntüsü

Söz konusu örnekte TAKBİS üzerinde yevmiye alma aşamasında gerçekleşen bir hata söz konusudur. Satın alınan hisse, işleme konu resmi senedin de doğru yazılmış olduğu halde işlem sonrasında çıkan tapu senedi üzerindeki hissede hata meydana gelmiştir. Bu durum da yapılması gereken, yine işlemi yapan personel tarafından tapu senedini ilgili malike vermeden önce hisse durumunu hem TAKBİS üzerinden hem de imza edilen resmi senet üzerinden kontrol edilmesidir. Kontrolün sağlanması durumunda oluşan hisse hatası o an çözüleceği gibi sonradan yapılacak işlemler içinde sağlıklı bir şekilde ve doğru hisseler üzerinden ilerlenmesini sağlayacaktır. Burada elbette ki sadece tapu personelinin değil aynı zamanda taşınmaz üzerinde hisse satın alan malikin de bu hisseleri kontrol etmesinde fayda büyük olacaktır.

Örnek olay-5: İlgilisinin Rızası İle Başka Müdürlüğü Muvafakat Verme Yoluyla Düzeltme

Ordu ili Altınordu ilçesi Kaya Mahallesi 3819 ada bilumum parsel numaralı taşınmazlar da oluşan hisse hatası Altınordu Tapu Müdürlüğü tarafından tespit edilmiş ve taşınmaz hisse maliki İ.Ö.'ye müdürlük tarafından TKGM'nin 2019/7 sayılı Genelgesi kapsamında tebligat gönderilmiştir. Bilindiği üzere genelge kapsamında hisse hatası mevcut olan taşınmazlar için maliklerin taşınmazın bağlı olduğu müdürlüğe talepte bulunması şartı yoktur. Genelge ile malikin bulunduğu ildeki herhangi bir tapu müdürlüğüne düzeltme işlemi için talepte bulunma esnekliği sağlanmaktadır. Örnek olayda da bu durum gösterilmektedir. Hisselerinde hata mevcut olan malik İ.Ö. Altınordu Tapu Müdürlüğüne gönderilmiş olan hisse hatasının belirtildiği tebligata istinaden Çankaya Tapu Müdürlüğüne başvuru yaparak düzeltme işlemi talebini oluşturmuştur. Çankaya Tapu Müdürlüğüne malik tarafından verilen muvafakat alınmıştır (Şekil 8).

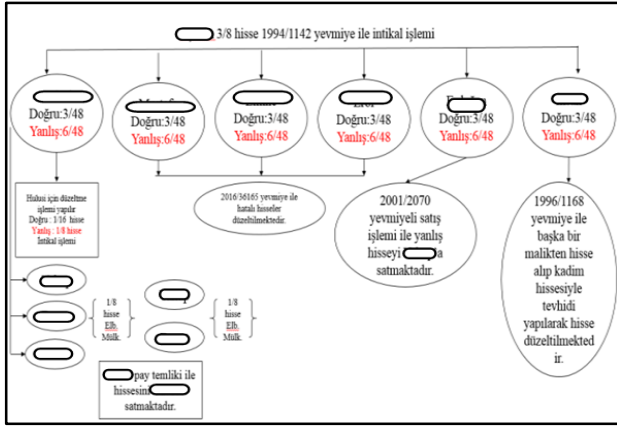


Şekil 8. İl dışı yapılan muvafakat örneği

Alınan muvafakat işlem konusu taşınmazların bağlı olduğu müdürlüğe EBYS üzerinden ve aynı zamanda posta yoluyla gönderilerek işlem talebi tamamlanmıştır. Söz konusu örnek TKGM tarafından yayınlanan 2019/7 sayılı Genelgenin muvafakat etme usulüne örnek verilmektedir. Bu örnekte herhangi bir hisse hatasından bahsedilmemekte birlikte, maliklerin durumları ve koşulları göz önünde bulundurularak ve mağduriyetin yaşanmaması adına muvafakatların başka illerdeki tapu müdürlüklerine de verilebilmesi olanağı sağlanmaktadır.

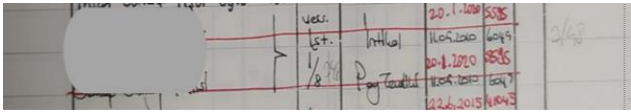
Örnek olay-7: İlgilerin rızasıyla Düzeltme ve Re'sen Düzeltme

Ankara İli Çankaya İlçesi K. Köyü 108235 parselde 3/8 hisse A.G. adına kayıtlıdır. Şekil 13'te gösterilmekte olan söz konusu hisse malikinin vefatıyla birlikte mirasçuları tarafından intikal işlemi talep edilmiştir. Talep neticesinde 1994 yılında intikal işlemi yapılmıştır. Ancak yapılan intikal işleminde ibraz edilen veraset belgesine göre mirasçılara 1/6'şar hisse karşılığı olan 3/48 hisse alması gerekirken 6/48'er hisse verilerek tapu kütüğü üzerinde tescil işlemi gerçekleştirilmiştir (Şekil 12).



Şekil 12. 108235 Parsel için hisse dağılımı

Yapılan hatalı intikal işleminin ardından yanlış hisse maliklerinden olan H.G.'nin vefatıyla mirasçuları intikal talebinde bulunmakta ve yanlış tescil edilmiş olan 6/48 hissesin elbirliği mülkiyet halinde intikali yapılarak tescil edilmektedir. Yapılan elbirliği mülkiyet halindeki intikal işleminin ardından mirasçıların birbirlerine pay temlikleri söz konusu olmaktadır. Son hisse Şekil 13'te de görülmekte olan 11/05/2010 tarih 6049 yevmiyeli işlemle Y.G. ve D.G. adına elbirliği halinde 1/8 hisse olarak tescil edilmiştir.



Şekil 13. 108235 Parsel için tapu kütük görüntüsü

Diğer mirasçılar olan E.G, E.G. ve M.G. hisselerinin hatalı olduklarını fark etmiş ve tapu müdürlüğüne talepte bulunarak 2016 yılında oluşan hisse hatası düzeltilmiştir. Yine mirasçı olan E.G. adına hatalı tescil edilen 6/48 hisse 2001 yılında yapılan satış işlemiyle kardeşi ve aynı zamanda taşınmaz maliki olan Y.G.'ye satılmıştır. Son hatalı hisse maliki olan İ.G ise 1996 yılında yapılan işlem ile parselde kayıtlı başka bir malikten 64/160 hisse satın almıştır. Satış işlemi sırasında malikin intikalden gelen kadim hissesinin olduğu bilinmekte ve hisselerin hatalı olduğu anlaşılmaktadır. Yapılan satış işlemi içerisinde hisse hatası da düzeltilerek yeni alınan hisse ile düzeltilen kadim hisselerin de tevhid sonucunda yeni hisse olan

444/960 hisse tescili yapılarak işlem tamamlanmıştır. Söz konusu parselde hissesi hatalı olan malik Y.G. ve D.G. kalmaktadır. İlgili malikler için Çankaya Tapu Müdürlüğü personeline yapılan ve yukarıda da anlatılan araştırma sonucunda TKGGM 2019/7 sayılı Genelgesi gereğince tebligatlar gönderilmiş ve 30 günlük yasal süre tebligatların ilgili maliklerin eline ulaşmasıyla başlamıştır. Tebligatları ellerine ulaşan maliklerden D.G. tapu müdürlüğüne gelerek işleme rızasının olduğunu beyanında bulunarak muvafakat etmeyi talep etmiştir. Böylelikle Tapu Müdürlüğü personeline muvafakat hazırlanmıştır. Malik D.G.'nin muvafakat etmesi ve diğer malik olan Y.G. itiraz süresi olan 30 gün içerisinde itiraz etmemiş olmasından dolayı parselde bulunan hisse hatası D.G.'nin muvafakat etmesi ile yevmiye sıra numarası alınarak düzeltilmiştir. Talepte bulunmamış olan Y.G.'nin hissesi de aynı işlem içerisinde re'sen düzeltilerek tarafına dava açabileceği bildirilmiştir. Ayrıca yine muvafakat etmemiş olan ve aynı zamanda herhangi bir itirazda da bulunmamış olan Y.G.'nin hissesi için re'sen yapılan düzeltme işleminin üzerinden 60 gün geçtikten sonra; konuyla ilgili herhangi bir davanın açılıp açılmadığı Asliye Hukuk Mahkemesine soru konusu edilmiştir. Eğer süre içerisinde dava açılmaz ise yapılan re'sen düzeltme işlemi kesinleşmiş olacaktır. Ancak konuyla ilgili bir davanın açılmış ise söz konusu taşınmazdaki hisse hatası mevcut olan ve davacı taraf olan malik hissesi üzerine beyan düşülerek dava açıldığının belirtmesinin yapılması gerekmektedir. Söz konusu örnekte hisse hatası kök malik hissesinin yanlış hesaplanan intikal paylarından meydana gelmektedir. Bu örnekte ilk hatadan itibaren yapılan bir yanlışlar silsilesi dikkat çekmektedir. Ortalama 25 yıllık bir geçmişe sahip bu hisse hatasına konu taşınmaz üzerinde bilumum devir işlemi yapılmış olmasına rağmen bugüne kadar mevcut hataya dikkat edilmemiş ya da mevcut hata fark edilmemiştir. Bu örnekte görüldüğü üzere tapu işlemleri sırasında hisse dağılım kontrollerinin düzgün ve titizlikle yapılmaması durumunda yapılmış olan hatalar uzun süreler boyunca düzeltilmemekte ve bir şekilde taşınmaz üzerinde hisse hatası olabileceği akıllara gelmemektedir.

Örnek Olay-8: Terkin Hatasından Kaynaklanan Hisse Hatası

Ankara İli Çankaya İlçesi Öveçler Mahallesi 2 parsel numaralı taşınmazda H.K. adına kayıtlı 42/130071 hisse bulunmaktadır. Kişinin vefatıyla 2004 yılında intikal işlemi yapılmaktadır. Yapılan intikal işleminde esas belge olan veraset belgesine göre 1 eş ve 4 çocuk mirasçı konumunda olup eş için malik hissesinin 1/4'ünün verilmesi gerekmektedir. Eş olan M.K'nın intikalden gelen hisse karşılığı 42/520284 hissedir. Aynı zamanda taşınmazda malik de olan M.K'nın 51/130071 kadim hissesi bulunmaktadır. İntikal işlemi sırasında kadim hisse ile intikalden gelen hisselerin tevhid yapılmaktadır. Söz konusu taşınmazda yapılan intikal işleminin tapu kütüğü üzerindeki tescili sırasında M.K'nın kadim hissesinin terkinin yapılmadığı anlaşılmaktadır. Yeni kadim hisse olan 51/130071 hisse tapu kütüğü üzerinde aktif halde durmaktadır. Ardından 2 nolu taşınmaz imar işlemine konu olmaktadır. 2 nolu parsel üzerinde yapılan parselasyon işlemleri sonucunda taşınmaz 5 nolu parsel

ve sonrasında 2011 yılında imar görerek 7 parselde dönüşmektedir. Şekil 14'te görülen imar cetvelinde, M.K'ya ait 51/130071 hissenin 50/130071 hisse olarak yanlış yazıldığı ve bu hissenin de 7 parsel nolu taşınmazda 4987/2650130 hisse olarak geçtiği, yine 164/346856 hissesinin de aynı taşınmazda 6135/2650130 olarak geçtiği görülmektedir.

Şekil 14. İmar cetveli görüntüsü

M.K'ya ait terkin unutulmuş 51/130071 hisse imarda 50/130071 hisse olarak tescil edilmiştir. İntikal işlemiyle gelen ve tevhitli olan 164/346856 hisse görülmektedir. İmar işleminin kütük tescili sırasında ise söz konusu iki hissenin tevhidini yapılarak 10822/2650130 hisse olarak tescilinin yapıldığı görülmektedir. Tablo 4'te gösterilmekte olduğu gibi 2 parselde M.K'nın toplam 164/346856 hissesi yani 61,34 m²'si bulunmaktadır. Yapılan tescil hataları ve taşınmazda uygulanan imar işlemi sonrasında malik adına toplamda 111,21 m² yer tescil edilmiştir. Ancak 7 parselde görülen 4987/2650130 hisse fazladır ve düzeltme işlemine konu olması gerekmektedir.

Tablo 4. İmar öncesi ve sonrası hisse dağılımı

2 parsel					
Pay	Payda	Alan	m ²		
51	30071	129745	50,87218	Kadim hissesi	
42	520284	129745	10,47368	İntikalden gelen hissesi	
			61,34586		
164	346856	129745	61,34586	Tevhitli hisse	
İmar işleminde tescil edilen hisse					
50	130071	129745	49,87468	İmarda 51 pay 50 olarak yazılmış	
164	346856	129745	61,34586	Tevhitli hisse	
			111,2205	İmara giren toplam hisse	
7 parsel (imar sonucu)					
4987	2650130	26501	49,86944	Hatalı kısm- fazla	
				kısm	
6135	2650130	26501	61,34931		
			111,2187		
5561	1325065	26501	111,2187		

İmar işleminin sonrasında M.K'nın vefatı üzerine mirasçıları tarafından tapu müdürlüğüne intikal talebinde bulunulmuştur. İntikal işlemi C.K, A.K, İ.K. ve E.K. adlarına elbirliği mülkiyeti şeklinde ve 5561/1325065 hisse oranında tescil edilerek işlem tamamlanmıştır. Aslında mirasçıların 15,3375 m²'şer hisseleri olması gerekirken, 27,805'er hisse olarak kayıtlara geçmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda her bir hisse hatası hakkında mevcut malike tebligatlar gönderilmiş ve 30 günlük itiraz ya da muvafakat etme süreleri beklenmiştir. Ayrıca maliklerden A.K. ile E.K. hisseleri üzerinde kesinleşmiş mahkeme kararı bulunmaktadır. Tescil edilen bu mahkeme kararına istinaden ilgili mahkemeye tebligat durumu ile tespit

edilen hisse hatasının düzeltilip düzeltilemeyeceği soru konusu edilmiş olup, mahkemenin cevabi yazısında hisse hatasının düzeltilmesi konusunda yapılacak bir işlem bulunmadığı ifade edilmektedir.

TKGM'nin 2019/7 sayılı Genelgesi kapsamında, mahkemeye soru konusu edilen hisse hatalarının düzeltilmesine ilişkin tebligatlarda, cevabi yazıda açıkça düzeltme işleminin yapılmaması bildirilmiyorsa düzeltme işleminin yapılacağı bildirilmektedir. Bu nedenle maliklere ulaşan tebligatlara istinaden tapu müdürlüğüne itiraz veya muvafakat edilmemiş olması ve 30 gün sürenin de dolmuş olması sonucunda düzeltme işlemi yetkili personelce re'sen yapılmıştır. Re'sen yapılan düzeltme işleminin tescil edilmesinin üzerinden 60 gün geçtikten sonra mahkemeye söz konusu hisseleri hatalı olan malikleri veya vekilleri tarafından herhangi bir dava açılıp açılmadığı soru konusu edilerek cevabi yazı üzerine işlem gerçekleştirilmektedir.

Söz konusu hisse hatası; 2004 yılında yapılan intikal işlemi sonucunda mirasçı olan eşe ait taşınmaz üzerinde bulunan kadim hissenin tevhidinin intikal işlemi içerisinde yapılmasına rağmen tescil terkin işlemleri aşamasında tapu kütüğü üzerinden terkin işleminin unutulmasından kaynaklanmaktadır. Taşınmazda bulunan hisse hatasının sebebi her ne kadar basit görünse de hatanın devamlılığı yıllara yayılmış durumdadır. Burada dikkat çeken birden fazla husus vardır; çünkü terkin unutulmuş bir hisse mevcut iken aktif hisse gibi üzerinde bir de imar işlemi yapıp yapılan imar işleminde de hissenin yanlış yazıldığı görülmektedir. Sonuç olarak malik kişiye fazladan hisse verilmektedir. Dikkat edilmesi gereken husus hem tapu müdürlüğü personeli hem ilgili kurumlar hem de ilgili malikler tarafından yapılan işlemin etkilerinin yıllar sürebileceğinin düşünülmediği ya da dikkatsizce yapılan küçük bir hatanın çok önemli sonuçlar doğurabileceğinin farkına varılmadığıdır. Bu yüzden herhangi bir olumsuz durum ile karşılaşmamak adına yapılan her işlemde, taraflar için aynı hakka konu hisselerin, kurumlar için imara giren imardan çıkan vs. hisselerin kontrollerinin sağlanması gerekmektedir.

Örnek Olay-9: Kadastro Tutanağında Yapılan hatanın Düzeltilmesi

Giresun İli Espiye İlçesi Şahin Yuva köyünün 42685 parseli kadastro parseli olup, kadastro çalışmaları sırasında oluşturulan kadastro tutanağı Şekil 15'te gösterilmektedir.

Şekil 15. 42685 Parsel kadastro tutanağı fotokopisi

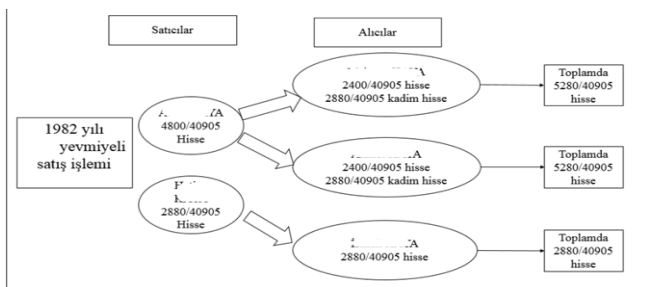
27/02/1981 tarihli olan tapulama tutanağında pay ve payda oranları birbirini tutmamaktadır. Tablo 5'te gösterildiği üzere paylar toplamı 60905 iken payda 40905 olarak tescil edilmiştir. Hâlbuki paydanın da 60905 olması gerekmektedir. Pay ve paydanın birbirini tutmaması sonucunda taşınmaz üzerinde hisse hatası meydana gelmiş ve taşınmaz tapu kütüğüne de tescili hatalı olarak yapılmıştır.

Tablo 5. 42685 Parsele ait kadastro tutanağı hisse dağılımı gösterimi

	Pay	Payda
A.K.	4800	40905
B.K.	2880	40905
M.K.	2880	40905
V.K.	2880	40905
H.K.	2880	40905
Y.K.	2880	40905
H.K.	19200	40905
E.K.	9920	40905
R.K.	597	40905
İ.K.	597	40905
Ö.K.	597	40905
T.K.	597	40905
H.K.	597	40905
M.K.	1600	40905
H.K.	1600	40905
K.K.	1600	40905
H.K.	1600	40905
P.K.	1600	40905
S.K.	1600	40905
Toplam	60905	40905

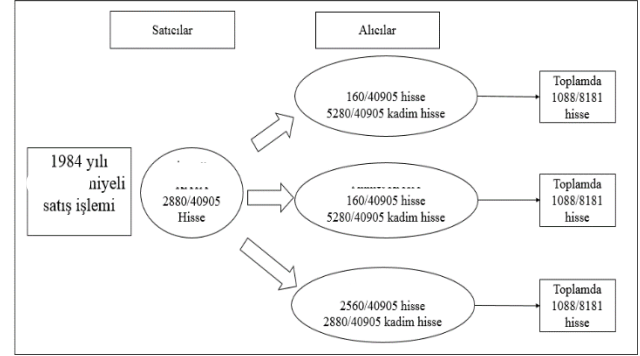
Oluşan hisse hatasının sonrasında taşınmaz üzerinde 3 kere satış işlemi gerçekleşmiş ve bu satış işlemlerinin hepsi hatalı hisseler üzerinden yapılmıştır.

Taşınmaz üzerinde yapılan birinci satış işlemi Şekil 16'da gösterilmektedir. Buna göre 1982 yılında yapılan satış işleminde taşınmaz maliklerinden A.K.'nın 4800/40905 hissesinin tamamını 1/2 ve 1/2 oranlarında M.K. ve A.K.'ya, H.K.'nın ise hissesinin tamamını İ.K.'ya sattığı görülmektedir. Aynı zamanda alıcılardan M.K. ve A.K.'nın taşınmazda kadim hisseleri bulunmakta olup, bulunan kadim hisseleri de kadastro tespiti sırasında yanlış tescil edilmiştir. İşlem sonrasında kadim hisselerin tevhitleriyle birlikte alıcı maliklerin hisse durumu da Şekil 16'da gösterilmektedir.



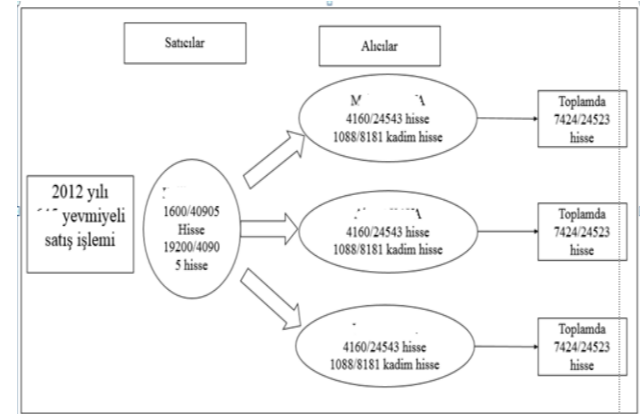
Şekil 16. 1982 Yılı satış işlemi

Taşınmaz üzerinde yapılan ikinci satış işlemi ise Şekil 17'de gösterilmektedir. Buna göre 1984 yılında yapılan satış işleminde İ.K. taşınmaz üzerinde bulunan ve hatalı olan 2880/40905 hissenin tamamını şema da gösterilen hisseler doğrultusunda M.K, A.K ve Y.K'ya satmaktadır. Şemada işlemde alıcı durumda olan bu maliklerin kadim hisseleri ve satış işlemi sonrasında kadim hisseleriyle toplamında oluşan hisseler gösterilmektedir.



Şekil 17. 1984 Yılı satış işlemi

Taşınmaz üzerinde yapılan üçüncü ve son satış işlemi ise Şekil 18'de gösterilmektedir. Buna göre 2012 yılı satış işleminde H.K. 1600/40905 ve 19200/40905 hisselerinin tamamını 1/3'er hissedenden yani 4160/24543'er hissedenden yine M.K, A.K ve Y.K'ya satmaktadır. Şemada işlemde alıcı durumda olan bu maliklerin kadim hisseleri ve satış işlemi sonrasında alınan hisse ile kadim hisselerinin toplamında oluşan hisseler gösterilmektedir.



Şekil 18. 2012 Yılı satış işlemi

Yapılan işlemlerinin tamamında M.K, A.K ve Y.K alıcı konumundadır. Örnek taşınmaz olan 42685 parsel üzerinde son durum olarak 15 tane aktif malik bulunmaktadır. Tablo 6'da maliklerin hatalı hisseleri ile olması gereken doğru hisseleri gösterilmektedir.

Tablo 6. 42685 Parsel için hatalı ve doğru payların gösterimi

		Hatalı		Doğru	
		Pay	Payda	Pay	Payda
1	V. K.	2880	40905	2880	60905
2	E. K.	9920	40905	9920	60905
3	R. K.	597	40905	597	60905
4	İ. K.	597	40905	597	60905
5	Ö. K.	597	40905	597	60905
6	Ş. K.	597	40905	597	60905
7	H. K.	597	40905	597	60905
8	T. K.	1600	40905	1600	60905
9	K. K.	1600	40905	1600	60905
10	Z. K.	1600	40905	1600	60905
11	P. K.	1600	40905	1600	60905
12	S. K.	1600	40905	1600	60905
13	M. K.	7424	24543	12373	60905
14	A. K.	7424	24543	12373	60905
15	Y. K.	7424	24543	12373	60905

Bu aşamada tespit edilen hisse hatasının ardından taşınmaz üzerine hisse hatasına yönelik belirtme yapılmış ve taşınmaz maliki olan 15 kişiden 13'üne ulaşılmıştır. Bu maliklere TKGM'nin 2019/7 sayılı Genelgesi gereğince tebligatları gönderilmiş olup 30 gün içinde muvafakat etmeleri ya da muvafakat etmemeleri halinde düzeltme işleminin re'sen yapılması için olan yasal sürenin dolması beklenmektedir. Tebligat gönderilemeyen iki taşınmaz maliki ile yine taşınmaz maliki olan diğer 13 kişi ile aralarında bağlantı kurulamadığı, nüfus kayıtlarındaki karşılaştırmalar sonucunda isimlerin örtüşmediği tapu müdürlüğü tarafından tespit edilmiştir. Diğer bir husus ise 1959 senesinde kaymakamlık binasında çıkan yangın sebebiyle nüfus kayıtlarının tahrip olması dolayısıyla yazışmalardan sağlıklı bilginin edinilememesidir. Bu nedenlerden dolayı kimlik tespitleri yapılamayan bu 2 kişiye tebligat gönderilememiştir. Oysaki Tapu Sicil Tüzüğü'nün 16.maddesinde "Kanunlarda veya bu Tüzükte belirlenen istisnalar dışında, yazılı istem olmadıkça tapu sicili üzerinde işlem yapılamaz." ifadesi ile tapu müdürlüklerinde herhangi bir işlemin yapılabilmesi için o işleme ilgisi tarafından talep oluşturması gerektiği bildirilmektedir (Resmi Gazete, 2013). Böyle bir durumda, TST'nin 74/4 maddesince işleme yön verilmesi gerekmektedir (Resmi Gazete, 2013). İlgili maddede, "Kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde, belgelere aykırı tescil veya esaslı yazım hatasının düzeltilebilmesi için ilgililerin yazılı olurunun alınması gerekmektedir. İlgililerden birisinin yazılı oluru olmazsa, bu durum beyanlar sütununda belirtilerek, 26/9/2011 tarih ve 659 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine göre işlem yapılır." denilmektedir. Bu yüzden tapu müdürlüğü olarak taşınmaz hisse hatasının giderilmesi adına dava açma yoluna gidileceği bilinmektedir.

Söz konusu örnekte hisse hatası 1981 yılında yapılan kadastro çalışmaları sonucunda meydana gelen toplama yanlışlığından kaynaklanmaktadır. Ve yıllar içerisinde yapılmış olan işlemlerde bu durum dikkate alınmamış ya da fark edilmemiştir. Örnekte olan diğer bir sıkıntılı husus ise kimlik bilgilerinin yoksunluğudur. Bir malikin kimlik bilgilerine ulaşamaması o kişinin MERNİS adresine yani resmi kayıtlı adresine ulaşamaması

demektir. Böylelikle malike gönderilmesi gereken tebligatların gönderilememesi ya da gönderilme konusunda zaman kaybının yaşanması gibi sonuçlar doğurmaktadır. Bu ve buna benzer durumlarla karşı karşıya kalmamak adına taşınmaz maliklerinin tapu müdürlükleri üzerinde bilgilerinin güncellenmesini isteyebilirler. Ya da günümüzde kullanılan e-devlet üzerinden tapu kayıtlarını kontrol edip buradan güncelleme işlemleri yapmalıdırlar. Böyle olması durumunda taraflar ve kurumlar olarak yaşanacak sıkıntıların birçoğu kendiliğinden çözülmüş olacaktır.

4. DEĞERLENDİRME

Türkiye'de tapu sicilinin tutulmasının en önemli unsurlarından biri, aynı hak sahiplerine sağlamış olduğu tasarruf haklarının korunması, aynı zamanda bu hakların dışı, ilgisi olduğunu kanıtlayan herkese açık olması ilkesinin benimsenmiş olmasıdır. Ancak tapu sicilinde benimsenen bu ilke tek başına yeterli olmamaktadır. Bunun yanı sıra taşınmazlar üzerinde kullanılan hakların devletin sorumluluğu altında olması, güven ilkesine dayanması ve tescil esasları da dikkate alınarak, talepler doğrultusunda, hukuki bir sebebe bağlı olma koşullarının da olması gerekmektedir. Bütün bu unsurların bir araya gelmesiyle gerçek ve kaydi durumların birbiriyle örtüşmesi sonucunda tapu sicili oluşmaktadır.

Bu çalışma ile, hisse hatalarının tespiti ve çözümüne yönelik, hisse hatalarından olumsuz yönde etkilenen kişi ve kurumlar tarafından izlenmesi gereken yollar açısından bir öneri sunulması amaçlanmaktadır. Taşınmazlar üzerinde hisse hatalarının oluşmasının nedenleri arasında, Tapu Müdürlüklerinde yapılan işlemlerin tescil aşamalarındaki eksikliklerin veya işlemin yapılması aşamasında personel ya da TAKBİS ortamından kaynaklı hataların sonradan fark edilmesi yer almaktadır. Bu durumun önüne geçebilmek adına hem tapu müdürlüğü personelinin hem de aynı hak üzerinde tasarruf yetkisini kullanan maliklerin çok dikkatli olması, yapılan işlemlerin işlem malikleri tarafından sorgulanabilir olabilmesi, tapu müdürlüğünde yapılacak tasarruf talebinin öncelikle hukuki sebebe bağlı olduğundan emin olunması, tescilin güvenilir olması gibi koşulların ön planda olması gerektiği bilinmelidir. Tapu sicilinin tescil, açıklık, aynılık, sebebe bağlılık, talep, devletin sorumluluğu ve güven ilkesiyle tutulduğu göz önünde bulundurulduğunda taşınmaz üzerinde meydana gelebilecek hisse hataları türleri ve bunlara bağlı olarak çözüm önerileri ile yorumları Tablo 7'de kısaca özetlenmektedir.

Tablo 7. Hisse hatalarına yönelik yorumlar

Sıra no	Örnek olay	Yorum
1	TAKBİS Verilerinin Düzeltilmesi	TAKBİS üzerinde hisselerin doğru veriliş verilmemesinin kontrolünün işlem sonuçlanmadan önce ve herhangi bir sistemsal hataya maruz kalmamak adına işlem yevmiye numarası alınmasının ardından yapılması gerekmektedir. Bu yolla oluşan hisse hatası varsa anında çözümlenebilir ve herhangi bir olumsuzluğa neden olmadan tamamlanabilir.
2	Tescil ve Terkini Unutulan İşlemin Yeniden Tescili	Yapılmış olan aynı hakka yönelik tasarruf işleminin tapu kütüğü üzerindeki tescilin işlemi yapan personel tarafından titizlikle ve kontrollü bir şekilde hemen yapılması aradaki zaman uzatılmadan tamamlanması gerekmektedir. Böylelikle yapılan işlemlerin tescilleri unutulmamış ve kayıtların daha sağlıklı tutulması sağlanmış olacaktır.
3	Re'sen Düzeltme İşlemi	Tapu sicilleri üzerinde yapılan işlemler sonucunda oluşan ve hak sahibi kişinin hakkının olumsuz yönde etkilenmesi durumunda taşınmaz üzerinde oluşan hisse hatası giderilmekte ve kişiye bilgi verilmektedir. Bu tür düzeltmelerde her ne kadar oluşan hatalar hak kaybına sebebiyet vermese de aynı hakka yönelik yapılan işlemlerde hisse bilgilerinin yanlış yazılma durumunun olabileceğini göz ardı edilmemelidir.
4	Düzeltilmeler Siciliyle Düzeltme	Bu tür hatalar genellikle TAKBİS ortamından kaynaklanmaktadır. Bu durumda yapılan her işleme ilişkin ilgisine verilen belgelerin kontrol edilmesi ve yapılan işlemle uyum sağlanmadığına dikkat edilmesi gerekmektedir. Kontrolün sağlanması ile oluşan hisse hatası o an çözüleceği gibi sonradan yapılacak işlemler için de sağlıklı bir ilerleme sağlayacaktır. Burada elbette ki sadece tapu personelinin değil aynı zamanda taşınmaz üzerinde işlem yapan malikinin de kontrolünde olması önem arz etmektedir.
5	Başka Müdürlüğü Muvafakat Verme Yoluyla Düzeltme	Doğrudan hisse hatasının örneği olmasa dahi hisse hatalarının çözülmesi konusunda ivmenin sağlanması açısından önemli bir husus olduğu göz ardı edilmemelidir.
6	İmar İşlemi Sırasında Oluşan Hisse Hatası	İmar işlemleri sırasında meydana gelen hisse hatalarında öncelikle ilgili belediye tarafından imar işlemi yapılacak olan parseller üzerindeki çalışmaların titizlikle yapılması, taşınmazların 1/1 hissede olup olmadığına dikkat edilmesi gerekmektedir. Aynı zamanda imar işleminin tapu müdürlüğü tarafından, TAKBİS ve tapu kütüğü üzerinde tescil edilmesi aşamasında parsel hisselerinin 1/1 hisseye denk gelip gelmediğinin kontrol edilmesi durumunda ilerleyen zamanlarda meydana gelebilecek olumsuzlukların, hak kayıplarının önüne geçilmiş olacaktır.
7	İlgilerin rızasıyla Düzeltme ve Re'sen Düzeltme	Tapu işlemleri sırasında hisse dağılım kontrollerinin düzgün ve titizlikle yapılmaması durumunda yapılmış olan hatalar uzun süreler boyunca düzeltilmemekte ve bir şekilde taşınmaz üzerinde hisse hatası olabileceği akıllara gelmemektedir.
8	Terkin ve Tescil Hatasından	Tapu müdürlüklerinde oluşan hisse hatalarının birçoğu terkin ve tescil hatasından kaynaklanmaktadır. Bu durumun önüne geçmek için tapu kütüğü

	Kaynaklanan Hisse Hatası	üzerinde yapılan terkin ve tescil işleminin çok dikkatli yapılması gerekmektedir. Yapılan işlemde kaç hisselerin işleme konu olduğuna, verilen hisse ile alınan hisselerin birbirleriyle örtüşüp örtüşmediğine dikkat edilmelidir. Böylelikle yapılan işlemler doğruyu temsil etmekle birlikte yeni yapılacak işlemlerde güvenirliliği sarsmayacak şekilde hisseler üzerinden oluşan yolsuz tescillerin önüne geçilmiş olacaktır.
9	Kadastro Tutanağında Yapılan Hatanın Düzeltilmesi	Tapu kütükleri üzerindeki ilk tescil şekli olan kadastro işlemine ait tutanaklarda meydana gelebilecek hatalarda, kadastro işlemi yapan personellerce parsel üzerinde malik olan kişi sayısı ile taşınmaz alanına oranlanması aşamasında dikkatli olunması gerekmektedir. Ancak Türkiye'de kadastro çalışmalarının bittiği bilinmekte olduğundan yapılmış ve hatalı olabilecek kadastro tutanakları ile ilgili yapılacak işlemlerde işlemi yapacak olan tapu personelinin öncelikle tutanakta bulunan hisselerin 1/1 hisseye tekabül edip etmediğini kontrol etmesi ile ileri ki zamanlar da oluşabilecek muhtemel hisse hatalarının ve yaşanacak olumsuzlukların önüne geçilmesini sağlanmış olacaktır.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Türkiye genelinde yapılan çalışmalar hukuki açıdan da değerlendirilerek tarafların zarar görmemesi adına titizlikle çalışılmaktadır. Bu kapsamda TKGM'ye bağlı bölge müdürlüklerinde ve bağlı olan ilçelerde birimler oluşturularak çalışmalar yapılmaktadır. Yapılan çalışmalar aylık raporlar halinde tapu müdürlüklerinden bölge müdürlüklerine, bölge müdürlüklerinden de genel müdürlüğe raporlar halinde gönderilmekte ve bilgi akışı sağlanmaktadır.

Tapu Müdürlüklerince yapılan işlemlerin tamamı talep ve belge üzerine yapılan işlemlerdir. Bunun doğrultusunda hak sahiplerince veya kurumlar tarafından Tapu Müdürlüğüne iletilen belgelerin doğruyu eksiksiz bir şekilde temsil etmesi gerekmektedir. Tapu personeli tarafından işlem içerisinde kullanılan ve işleme yön veren bu belgelerin çok iyi incelenmesi, taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlara yönelik analizin iyi yapılması ve hak sahibi tarafından istenilen tasarruf istemi ile kaydi durum arasında uyumsuzluk durumunun olup olmadığına dikkat edilmesi, yapılan işlemlerde tapu sicil kayıtlarındaki verilerle doğru oranlanması ve işlem sonrasında özellikle tescil işleminin titizlikle ve kontrollü olarak yapılması halinde tapu sicili üzerinde oluşan hisse hatalarının önüne geçilebileceği düşünülmektedir. Aksi durumda dikkatsizce ibraz edilen bilgi ve tescil edilen verilerin kişiler ve kurumlar açısından yanıltıcı olabileceği öngörülmektedir. Bu çalışma ile aynı zamanda hem kamunun, hem tapu çalışanlarının, hem de tapu sicilinde kayıtlı aynı hak sahiplerinin hakları ve menfaatleri gözetilerek sorumluluk bilincine varılması hedeflenmektedir. Ancak personeller açısından artan iş yükünün bunaltıcı etkisi ile tescil ettikleri her işlem için yüklenen sorumluluğun ağır olması nedeniyle devlet adına verilen hizmetin titiz ve dikkatli olması koşulunun tam anlamıyla sağlanamadığı gözlenmektedir.

Aynı hak sahipliğini gösteren tapu sicili aynı hak sahipleri ve taşınmaz üzerine kurulmuş olan aynı hak ile ilgilenen kişiler için oldukça büyük önem taşımaktadır. Aynı zamanda maliye açısından, icra işlemleri ve gayrimenkul değerlemeleri açısından özel kurumlara ve kamu kurumlarına dolaylı ya da doğrudan fayda sağlamaktadır. Ayrıca Türkiye’de mülkiyet veya tapu sigortası bulunmadığından gayrimenkullerin güvenilirliğinin ve şeffaflığının artırılmasında devletin rolü oldukça büyüktür. Bu doğrultuda, Türk Medeni Kanunu ve Tapu Sicili Tüzüğünde tapu sicilinin düzeltilmesine ilişkin çeşitli düzenlemeler de yer almaktadır.

Son olarak, burada ifade edilebilir ki, bu çalışmada sadece 9 örnek üzerinden değerlendirme yapılmış olmasına karşın Türkiye’deki farklı tipteki tapu sorunlarının mevcut resmine genel bir bakış açısı sunmaktadır. Seçilmiş olan örnekler uygulamada dikkat edilmesi gereken unsurlar olarak sınıflandırılmaktadır. Modern dünyada, sicilin hem elektronik ortam üzerinde hem de diğer verilerle daha entegre şekilde hazırlanması gerekmektedir. TKGM’nin “Entegrasyon” çalışmaları içinde yer alan verilerin, sicilin ve elektronik ortamına uyumunun sağlanması bütünlüğün sağlanabilmesi açısından çok önemli bir adım olarak değerlendirilmektedir.

Araştırmacıların Katkı Oranı

Hülya MERAL ve **Md Moynul AHSAN**, çalışmanın tüm bölümlerinde ve aşamalarında eşit oranda katkı sağlamışlardır.

Çatışma Beyanı

Yazarlar arasında herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı

Bu çalışmada, araştırma ve yayın etiğine uyulmuştur.

KAYNAKÇA

Ameyaw, P.D. & de Vries, W.T. (2020). Transparency of Land Administration and the Role of Blockchain Technology, a Four-Dimensional Framework Analysis from the Ghanaian Land Perspective. *Land*, 9, 491.

- Başpınar, V. (2008). Elektronik Tapu Sicili Düzenlenirken, Tapu Sicilinin Aleniyeti ve Diğer Alanlarla İlgili Alınması Gereken Tedbirler. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 57, 97-132.
- Deniz, D. (2013). Tapu Sicilinin Elektronik Ortamda Tutulması ve Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) Uygulamaları. *Yüksek Lisans Dönem Projesi*, Ankara Üniversitesi. 131 (in Turkish)
- Ertaş, Ş. (2011). *Eşya Hukuku*. Barış Yayınları, İzmir.
- Gościński, J. & Kuback, A. D. (2020). Land Registration Concepts in Translation. *International Journal for the Semiotics of Law*. 34, 1451–1482.
- Jones, D. S. (2010). Land Registration and Administrative Reform in Southeast Asian States: Progress and Constraints. *International Public Management Review*, 11(1), 67-89.
- Kılıç, Y. (2017). Tapu Sicilinde Yapılan Tesciller, Şerhler ve Beyanlar. *Yüksek Lisans Tezi*. Dokuz Eylül Üniversitesi. İzmir.
- Kurt, E. (2003). Tapu sicilinin düzeltilmesi. *Doktora Tezi*. Marmara Üniversitesi. İstanbul.
- Maddox, N. (2019). Rectification of the Land Register. *Conveyancing and Property Law Journal*, 22.
- Resmi Gazete, (1965). Kat Mülkiyeti Kanunu. 1965. Resmi Gazete: Tarih 2/7/1965. Sayı12038.
- Resmi Gazete, (1997). Kat İrtifaklarının Tescili Hk. Genelge No: 1997/10 Genelge Tarihi: 03.09.1997
- Resmi Gazete, (2001). Türk Medeni Kanunu. 2001. Resmi Gazete: Tarih 8/12/2001. Sayı 24607.
- Resmi Gazete, (2013). Tapu Sicil Tüzüğü. 2013. Resmi Gazete: Tarih 17/8/2013. Sayı 28738
- Seçer, Y. (2010). Tapu sicilinin düzeltilmesi. *Yüksek Lisans Tezi*, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul
- Sirmen, L. 2020. *Eşya Hukuku*. Yetkin Basımevi, Ankara, s.769.
- TKGM, (2014). Tapu Sicili Uygulamaları. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, (TKGM), Ankara. https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/tapu_sicili_uygulamari_2014_0_0.pdf [Erişim Tarihi: 25.12.2020].
- TKGM, (2021). Tapu ve kadastro bilgi sistemi (TAKBİS), <https://www.tkgm.gov.tr/projeler/tapu-ve-kadastro-bilgi-sistemi-takbis> [Erişim Tarihi: 01.10.2021].



© Author(s) 2021.

This work is distributed under <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>