

İntihal | Plagiarism: Bu makale, en az iki hakem tarafından incelendi ve intihal içermediği teyit edildi.  
| This article has been reviewed by at least two referees and scanned via a plagiarism software.

# TAPU SİCİL KAYDINDAKİ YANLIŞLIKLARIN DÜZELTİLMESİ

## CORRECTION OF ERRORS IN LAND REGISTRY RECORDS

Yrd. Doç. Dr. Haluk Saruhan\*

### ÖZ

Tapu sicilinde düzeltme; sicile yanlış tescil edilmiş bir kaydın, düzeltilerek doğru hale getirilmesidir. Yani tapu kaydında mevcut bir yanlışlığın, gerçeği yansıtmayan halinden doğru hale getirme işlemidir. Yapılan düzeltme ile aynı hak ile ilgili bir düzeltme olmayıp, tapu kütüğündeki yanlışlığın düzeltilmesidir. Düzeltmeyle yanlışlık fiili, doğru olan duruma uygun hale getirilmiş olur. Zira yanlış bir tescilin dayanak tapu kayıtları incelenerek, yapılan yanlışlık, dayandığı kayda uygun hale getirilir. Bu durum terkin ile düzeltme arasındaki farkı yansıtmaktadır. Tapu müdürlüklerinde yapılan işlemlerin tescillerinin hukuki dayanaktan yoksun veya sicilde mevcut kayıt ile dayanak belgeleri birbiriyle uyumsuzsa, bu durum tasarruf hakkını elinde bulunduran kişinin, tasarruf hakkını kısıtlıyor ise bu durum tescilin yolsuz olmasına sebebiyet verir. Ayrıca bazen bir aynı hak belirli süre ile taşınmaz üzerinde kurulu ise sürenin dolması ile ya da tescil harici kazanımla kazanılmış bir hakkın tapu kütüğüne tescil edilmemesinden kaynaklanan durumları da yolsuz tescildir.

**Anahtar Kelimeler:** Tapu Sicili, Terkin, Hukuki Dayanak, Tasarruf Hakkı.

\* Girne Amerikan Üniversitesi, Hukuk Fakültesi.

0000-0003- 2955-531X haluk\_47407@hotmail.com



Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır.  
This work is licensed under Attribution-NonCommercial 4.0 International.

## ABSTRACT

Correction in the land registry; It is the correction of an incorrectly registered record in the registry and making it correct. In other words, it is the process of correcting a mistake in the land registry from its untrue state to its correct state. The correction is not a correction related to the right in rem, but a correction of the mistake in the land registry. With the correction, the act of inaccuracy is made in accordance with the correct situation. This is because by examining the underlying land registry records of an incorrect registration, the mistake is made in accordance with the underlying record. This situation reflects the difference between cancellation and correction. If the registrations of the transactions made in the land registry offices lack a legal basis or if the existing record in the registry and the underlying documents do not match each other, if this situation restricts the right of disposal of the person holding the right of disposal, this situation causes the registration to be corrupt. In addition, sometimes, if a right in rem is established on the immovable property for a certain period of time, the situations arising from the expiration of the period or the non-registration of a right acquired by acquisition other than registration in the land registry are also corrupt registrations.

**Keywords:** Land Registry, Cancellation, Legal Basis, Disposition Right.

## GİRİŞ

Tapu sicili, devletin sorumluluğu altında, tescil ve açıklık ilkesine göre taşınmazlar ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere tutulan sicildir.<sup>1</sup>

Tapu sicilini oluşturan ana siciller; tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, yevmiye defteri, resmî belgeler ve plandır. Yardımcı siciller ise; aziller sicili, düzeltmeler sicili, kamu orta malları sicili, tapu envanter defteridir.<sup>2</sup> Günümüzde bilgiler her ne kadar TAKBİS sistemine aktarılmışsa da defter tescilleri de halen devam ederek ikili tescil sistemine devam edilmekte olup, bu durum her iki sistemin birbirinin güvenliğini sağlamaktadır.<sup>3</sup>

Tapu sicili sisteminde, taşınmazların tesciline yönelik işlemlerde her bir taşınmaza ayrı bir sayfa açılarak, bu sayfada taşınmazın özellikleri, yüzölçümü, maliki, taşınmaz üzerinde mevcut olan diğer tüm şerhler, hak ve mükellefiyetler, rehin hakları ve beyanlar yazılır.<sup>4</sup>

İlgililerin rızası dışında, tapu memuru hiçbir kaydın yanlışlığını düzeltemez. Bu gibi düzeltmeler ancak mahkeme kararıyla düzeltilebilir. Düzeltme eski tescilin terkin ve yeni tescilin yapılması ile mümkün hale gelebilir. Ancak tapu memuru basit yazım yanlışlıklarını tüzük kuralları gereğince, tashihler siciline durumu belirtilerek düzeltme yapabilir.<sup>5</sup>

Tapu sicilinin aleniliği ilkesi, ilgilisi olan herkesin tapu sicilini inceleme yetkisine sahip olması anlamına gelmektedir. Tapu sicili ilgilisi olmayanlara aleni değildir. Taşınmaza ilişkin bir hukuki ilişkisi ve yararı bulunan kimse tapu sicilini bilmediği iddiasında bulunamaz. Tapu sicilinde herhangi bir işlemin gerçekleştirilmesi, tapu sicilinde yapılacak geçerli bir hukuki dayanağının olması ve ayrıca tescil ve terkin ile mümkün olmaktadır. Geçerli hukuki dayanağı olmayan tescil ve terkinler sadece şekli bir işlemdir. Bu nedenle taşınmaz sahipleri zarara uğrar ve tapu siciline olan güven sarsılır.<sup>6</sup>

Tapu sicilinde hukuka aykırı tescil veya terkin işleminin düzeltilmesi, tapu sicilinin güvenilirliği ilkesinin tesisidir. Bu husus da kamu güvenliğinin gereğidir. Bu şekilde tapu sicilinin kendisinden beklenen özeni gösterdiği anlamına gelir.

Bu makalenin konusunu; sicile aykırı tescil ve terkin işlemlerinin düzeltilmesi, Basit yazım hatalarının düzeltilmesi, Kadastro Kanunu'nun 41. madde düzeltmeleri, 6831 sayılı Orman Kanunu'nun orman kadastro hatalarının düzeltilmesi ve Türk Medeni Kanunu'nun 1025. Maddesi gereği düzeltim davaları teşkil etmektedir.

<sup>1</sup> Gürsel Ocal Dörtgöz, *Tapu İşlemleri*, Ankara:Bil Ofset Yayınları, 2014, s. 37; M.Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay Özdemir, *Eşya Hukuku* 19. Baskı, İstanbul:Filiz 2016 s.144; Mehmet Ünal, Veysel Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku* 3. Baskı Ankara:Yetkin, 2007- s.245; Hüseyin Hatemi ve Aydın Aybay, *Eşya Hukuku* 4. Baskı İstanbul:Vedat 2014 s. 65; A. Lale Sirmen, *Eşya Hukuku* 4. Baskı Ankara:Yetkin, 2016, s. 125; Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku* 13. Baskı İzmir:Barış, 2016, s.89; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, *Tapu Sicili Uygulamaları* Ankara, 2014, s.17

<sup>2</sup> Gürsel Ocal Dörtgöz, *Tapu İşlemleri*, Ankara:Bil Ofset Yayınları, 2014, s. 37; M.Altuğ İmamoglu, *Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu*, Ankara:Sonsöz, 2015 s.39; Esener-Güven, s.125

<sup>3</sup> Gürsel Ocal Dörtgöz, *Tapu İşlemleri*, s. 37

<sup>4</sup> Yaren Seçer, *Tapu Sicilinin Düzeltilmesi*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul:Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, s. 1

Makalemizin birinci bölümünde; tapu sicilinin düzeltilmesi kavramı, düzeltmeye konu olan işlemlere yönelik genel bilgiler, hukuka aykırılık teşkil eden işlemler, tapu sicilinin düzeltilmesine yönelik tescil, şerh ve beyan işlemleri ve hukuka aykırı durumları incelenecektir.

İkinci bölümde ise; basit düzeltme yolları, tarafların anlaşarak yaptığı düzeltme talepleri, tapu memurunun re 'sen düzeltme yapabileceği işlemler, sicil düzeltici terkin işlemleri, TMK'nın 1027. Maddesi gereğince dava açmak suretiyle düzeltilmesi, Kadastro Kanunu'nun 41. Maddesi uyarınca yapılacak düzeltmeler, 6831 sayılı Orman Kanunu'na göre teknik hataların düzeltilmesi yolları incelenecektir.

## I. TAPU SİCİLİNİN DÜZELTİLMESİNE NEDEN OLAN DURUMLAR

### A. TAPU SİCİLİ İÇERİSİNDEKİ DÜZELTME KAVRAMINA GENEL BİR BAKIŞ

Kişilerin eşya üzerinde hakimiyet ilişkilerini düzenleyen hukuk dalı Eşya Hukukudur. Bu hakimiyet bir hakka dayanabilir veya dayanmayabilir. Kişilerin eşya üzerindeki hakimiyetlerini sağlayan haklara da aynı hak denmektedir.<sup>5</sup>

Kişilerin eşya üzerinde sağladığı hakimiyet her zaman bir hakka dayanmayabilir. Eğer bu hak fiili durumdan kaynaklanıyorsa buna zilyetlik adı verilir. (Esener-Güven a.g.e s.60) Zira bir eşyanın zilyetti olmayan kişi maliki olabilir ya da bir eşyanın hem zilyedi hem maliki olabilir. Bu nedenle zilyetlik ile eşya birbirine zıt kavramlar değildir. Bir örnek verecek olursak, biz ayakkabımızın hem maliki hem de zilyedi konumundayız. Hırsızlık sonucu çalınan ayakkabının maliki olmamıza rağmen, zilyetlik hırsızdadır.<sup>6</sup> Bu nedenle zilyetlik ve eşya üzerindeki hakimiyet kamuya açık olmalıdır. Zira İsviçre Medeni kanunundan taşınmazlara yönelik alınan "tapu sicili" kabul edilmiştir. Tapu Sicili TMK m. 997-1027 maddelerinde belirtilen, taşınmazların üzerindeki hakları göstermek amacıyla, devletin hüküm ve tasarrufunda ve devletin sorumluluğunda tutulan resmi sicildir.<sup>7</sup>

Tapu sicili gayrimenkullerin üzerinde mevcut hakları göstermek için tutulsa da sicilin hatasız olması için taşınmazın sınırlarını belirleyen bir plan dahilinde bir tespit yapmak gerekir ki oda günümüzde halen uygulanan kadastro ile olmaktadır. Zira tapu siciline kaydedilecek taşınmazın bir planının resmi ölçümlere göre hazırlanan bir plan olması gerekir. Esas alınan bu plan tüzüklere göre belirlenir. Kadastro görmemiş yerlerde, Medeni Kanun'un emrettiği tapu sicili yerine zabıt defteri kayıtları tutulur. Bu defterler ay esasına göre tutulur. İşlem yapılırken irtibat kurulan geldi ve gitti tarih ve numaraları belirtilir.<sup>8</sup>

Zabıt kayıt defterinde mülkiyete ilişkin bütün haklar bulunur. Ancak ipotek hakları, ipotek kayıt defterinde tutulur. Bu deftere işlenen ipotekler Zabıt kayıt defterinde ilgili sütununda irtibatlandırılır.<sup>9</sup>

<sup>5</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s.264

<sup>6</sup> Şeref Ertay, *Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 8. Baskı, Ankara, 2008, s. 189; Ünal-Başpınar s. 246; Sirmen s 118.

<sup>7</sup> Selahaddin Kardeş ve Zeki Adlı, *Mevzuatımızda Tapu Kadastro*, Ankara:Semih Ofset, 2011, s. 123.

<sup>8</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 134-135.

<sup>9</sup> Dörtgöz s.43; Ünal ve Başpınar s.258

Tapu sicili sadece bir deftere verilen ad olmamakla birlikte hakların kamuya açıklığını gösteren çeşitli belgelere dayanan bir sistemdir. Tapu sicilini oluşturan asli ve yardımcı sicillerin yanında tapu sicilinin elektronik ortama aktarılması projesi TAKBİS sistemi de mevcuttur.<sup>10</sup> TAKBİS sistemi ile arşiv belgelerinin tamamı elektronik ortama aktarılması yoluyla yeni tapu sicilinin elektronik olarak tutulması hedeflenmektedir.

TMK m. 1027 maddesine göre, taşınmazın maliklerinin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru tapu sicilindeki aykırı kaydı ancak dava yoluyla alınan mahkeme kararına istinaden düzeltebilir. Düzeltme eski, tescil ya da terkin edilecek şekilde olmalıdır.<sup>11</sup> Ancak tapu memuru, yazım yanlışlıklarını, tüzük hükümleri çerçevesinde resen düzeltir. Bu hususla ilgili Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tapu kaydında yanlış yazılan kimlik bilgilerinin düzeltilmesi ile ilgili davalarda izlenecek yol ile ilgili olarak 2005/11 sayılı genelgeyi yürürlüğe koymuştur. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 20.05.2014 tarih ve 1458 sayılı genelgesinde; tapu sicilindeki yazım hatalarının düzeltilmesi hususunda ad-soyadı veya baba adının yahut tüzel kişilerin unvanlarının yanlış yazılması halinde düzeltme yöntemlerini belirlemiştir.<sup>12</sup>

Buna göre; genelge, Resmî Gazete 'de yayımlanan, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 74. maddesine istinaden ana ve yardımcı sicillerdeki yanlışlıkların nasıl düzeltilceğini belirlemiştir. Aynı Tüzüğün 75. Maddesinde de malikin veya hak sahibinin ad-soyadına, baba adına ilişkin tapu kütüğünde mevcut hataların düzeltilmesi yöntemleri ve zeminde inceleme yapma usullerini belirlemiştir. Tapu müdürlüğünün, yukarıda belirtilen hatalar ile ilgili başvuru olması halinde, öncelikle yanlış kaydın dayanağı olan belgeyi incelemesi gerekir, Kayıt “senetsiz “den geliyorsa tutanağın edinme sebebine bakılarak nüfus kayıt örneği, ilmühaber incelenmeli, ilgili diğer kurumlarla yazışmalar yapılmalıdır. İlmühaber veya benzeri belgeler sunulmaması, tanık ve tespit bilirkişilerinin tapu müdürlüğüne gelmemeleri halinde ve başvuranın hak sahibi olmadığı kanaatine varılması durumunda Kadastro Müdürlüğünden zeminde inceleme talebinde bulunulacaktır. Yapılan incelemede kadastro ekiplerince kanaatlerini de belirtmek suretiyle teknik rapor (Düzeltilme Raporu) hazırlanır. Raporda olumlu ve/veya olumsuz kanaatler açıkça belirtilir. İnceleme komisyonu raporu 15 günlük askı ilanına çıkartır. Daha sonra inceleme komisyonu kararını verir ve ilgiliye tebliğ eder.<sup>13</sup>

Ayrıca taşınmazın yüzölçümüne yönelik veya niteliğinin hatalı yazılmış olması durumunda, başvuru Kadastro Müdürlüğüne yapıldığında; kadastro idaresince gerekli incelemeler yapılmak suretiyle başvurunun haklılığının tespit edilmesi neticesinde üç nüsha düzeltme tescil bildirimi Tapu Müdürlüğüne gönderilerek gerekli düzeltme yapılır.

Eğer düzeltme TAKBİS sistemi ile ilgili ise; dayanak kayıtlar incelenir, sisteme giriş esnasında yapılan hatalar görevli personel tarafından veri düzeltme şeklinde yapılır. Yapılan veri düzeltmeleri, veri girişinin yapılması ile yanlış yazılan hatalarının düzeltilmesine yönelik olup, taşınmazın belgelerine aykırı yapılan veri düzeltmeleri yolsuz tescile sebebiyet vermenin

<sup>10</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 136.

<sup>11</sup> Sirmen s.229

<sup>12</sup> Kardeş ve Adlı s. 123

<sup>13</sup> Kardeş ve Adlı s. 123; Resmi Gazete, 17.08.2013 tarih ve 28738 sayı.

yanında devletin sorumluluğunu da doğurabilir. Veri düzeltmeleri; belgesine uygun olmayan hataların, dayanağını oluşturan belgelerdeki doğru olan duruma getirilmesidir. Veri düzeltmesini yapan tapu görevlisinin hangi tarihte hangi saatte ve hangi şifreyle yaptığı hususu da sistem tarafından kayıt altına alınmaktadır.

## B. GERÇEK DURUMA AYKIRI YOLSUZ TESCİL VE YOLSUZ TERKİN

Tescilin kelime anlamı doğan bir ayni hakkın devri ve içeriği ile ilgili yapılan değişiklikler veya mahiyetiyle birlikte ortadan kaldırılması, hukuksal sebepler yazılarak tapu siciline işlenmesidir. Tescil işleminin geçerli olabilmesi için hukuki sebebinin tescile dayanak olması gerekmektedir.<sup>14</sup>

Tescil olunan bir ayni hakkın süreye bağlı olması halinde sürenin bitimi ile tapu sicilinden silinmesine terkin adı verilir. Bazı durumlarda anlaşmaya bağlı olmayan terkinler de mevcuttur. Bunlar; mahkeme kararı, cebri icra veya taşınmazın yok olması olarak gösterilebilir.<sup>15</sup> Tapu siciline kaydedilen bir kaydın, gerçek bir hukuki nedene dayanması ve bu dayandığı sebebin geçerli olması şarttır. Yani tapu kaydı, borçlandırıcı hüküm mevcut değilse, yolsuzdur. Zira bu işlemler illiyet bağı olan işlemlerdir bu nedenle de bu tür işlemlerin hiçbir hukuki dayanağının bulunmaması halinde ya da mevcut hukuki durumun geçersiz olduğu tapu kütüğü işlemlerinin yolsuz tescil olduğu söylenmelidir.<sup>16</sup> Bu işlemler TMK m. 1024'te "bağlayıcı olmayan veya hukuki sebepten yoksun bulunan işlemler" olarak ifade edilir.

Gerçek hak durumunu yansıtmayan her tapu sicil kaydı yolsuzdur. Bu durum tescil, tadil işlemlerinin kurulmasıyla ortaya çıkabileceği gibi tapu dışı sebeplerden de ortaya çıkabilir. Yolsuz tescilde hak sahibine sakıncalı sebepler doğurabilir. Üçüncü kişilere yapılacak işlemlerde üçüncü kişiler tapu kaydına güven ilkesine istinaden, yolsuz tescilli taşınmazı iktisap edebilir. Bu sebeple gerçek hak sahibi yolsuz tescili düzeltene kadar her an hakkını kaybetme tehlikesini yaşar. Yolsuz tescil, gerçek hak sahibinin tasarrufi işlemlerine de engel teşkil etmektedir. Bu nedenle yolsuz tescilin meydana gelme şekline göre, tapu memurları hakkında tazminat davaları açılabilir. Medeni Kanun yolsuz tescilin meydana geliş sebeplerine bağlı olarak re 'sen, hak sahibinin muvafakat vermesi yoluyla, anlaşma ya da mahkeme kararına göre yapılır.<sup>17</sup>

Terkin işlemi; tapu siciline kayıtlı tescilin, üstünün kırmızı kalemle çizilerek hükümsüz hale getirilmesidir. Tıpkı tescil gibi, ayni hak etkisine sahiptir. Terkin gerçeğe aykırı, hukuki varlığını yitirmiş bir ayni hakkın varlığına son vermek amacıyla, tapu sicilinde kayıtlı gerçek olmayan durumun gerçek hale getirilmesi sonucunu meydana getirir. Terkin hak sahibinin yazılı beyanı üzerine yapılır. Hak sahibi taşınmazın sahibi olacağı gibi, taşınmaz üzerinde ayni hak tesis etmiş başka kişi de olabilir. Terkin işlemi yapılırken taşınmazda başka malikler varsa ve onların hakkı da etkileniyorsa, onların da muvafakatlerinin alınması gerekir.<sup>18</sup>

<sup>14</sup> Turgut Akıntürk, *Eşya Hukuku*, İstanbul:Beta, 2009, s. 284.

<sup>15</sup> Akıntürk, s. 286-287.

<sup>16</sup> Ünal ve Veysel, s. 300.

<sup>17</sup> Ünal ve Başpınar, s. 301.

<sup>18</sup> Ünal ve Başpınar, s. 284-285.

Tesis edilen bir sınırlı aynı hak süreli tesis edilmişse, sürenin bitiminden sonra, bu haktan yararlananın şerhin terkin için başvuruda bulunmuyorsa, taşınmaz maliki tapu memuruna terkin talebinde bulunabilir. Tapu memuru bu durumda sözleşmede, malikin terkin talebinde bulunabileceği hükmü varsa, taşınmaz maliki terkin talebinde bulunabilir. Ancak tapu memuru terkin talebinden sonra, şerh lehtarına tebligat göndererek, şerh lehtarı 30 günlük süre içerisinde dava açabilir. Tapu memuru TMK m 1019'a göre durumu tebliğ etmek zorundadır.<sup>19</sup>

Terkin talebinin hak sahibinden gelmesi gerekir. İstemde bulunanın hak sahibi olup olmadığı incelenmesi ve tasarruf yetkisine sahip olup olmadığı araştırılmalıdır. Bu husus dikkate alınmadan hak sahibi olmayanlar veya tasarruf yetkisi bulunmayanların yapmış olduğu talebe istinaden yapılacak terkinler yolsuz terkindir. MK. m.1007'e göre devlet bu yolsuz terkinden sorumlu olacaktır.<sup>20</sup>

Kişisel haklar ile ilgili, verilen şerh gerçekte olmayan bir şerh ise ya da bir hukuki işleme dayanmıyorsa, arada yapılan sözleşme yoksa yapılan şerh baştan itibaren yolsuzdur. Bu nedenle zarara uğrayan kişi TMK'me 1025'e göre şerhin terkinine yönelik dava açabilir.<sup>21</sup>

Kanunda belirtildiği şekliyle, tapu memuru resen düzeltme yetkisine dayanan tapu işlemlerinin terkin edilmesi hususunda yetkilidir. Kanunun yetki vermediği durumdaki terkinler ancak, taraflarca yapılan sözleşme, muvafakat veya mahkeme kararıyla düzeltilebilir. Zira bunlara dayanmayan terkinler yolsuz olup, devletin sorumluluğunu doğurur.

### 1. Hukuka Aykırı Tescil Talebinin Reddi

Yukarıda da belirtildiği üzere; taşınmazlarda mülkiyetin devrinin illiyetle bağlı bir işlem olması yani dayanak işlemin geçersizliğinin tescili de geçersiz hale getirmesi tescil isteminde bulunan kişinin tasarruf yetkisini kanıtladıktan sonra, istemde bulunduğu işlemin hukuki gerçeğe dayandığını, tapu memuruna sunmasını gerektirir. İstem sahibinin hukuki sebebi belgelenmesiyle bu sebep şekli geçerlilik kazanır. Hukuki sebebin geçerliliğini kanıtlayacak belgeler tapu sicil tüzüğünde belirtilmiştir. Şayet tescil talebinde bulunan kişi, tasarruf yetkisini ve işleme dayanak olacak belgeleri tapu memuruna sunmazsa, tapu memuru, talebini reddeder.<sup>22</sup>

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. maddesine göre, mevzuata aykırı tapu işlemleri, TMK.m.1011 göre geçici tescil imkânı bulunmayan tapu işlemleri reddedilir. Yapılan ret kararına ait, tarih, yevmiye ve ret nedenleri yazılarak, ilgisine 7201 sayılı tebligat kanunu hükümlerine göre veya elden tebliğ edilerek, karara karşı itiraz yeri ve süreside belirtilir.

### 2. Tescilin Hukuki Değerini Sonradan Yitirmesi

Tapu müdürlüklerinde yapılan işlemler her ne kadar hukuki niteliği itibarıyla hukuka aykırı olmayan işlemler ise de zamanla hukuki değerini yitirebilir.<sup>23</sup> İntifa ve sükûna hakkı gibi

<sup>19</sup> Hatemi ve Aybay, s. 107, 108.

<sup>20</sup> M. Altuğ İmamoğlu, *Tapu Sicilinin Tutulmasında Devletin Sorumluluğu*, Ankara:Sonsöz, s. 45-46.

<sup>21</sup> Haluk Nomer ve Serkan Ergüne, *Eşya Hukuku*, 4. Baskı, İstanbul:Oniki Levha, 2017, s. 157.

<sup>22</sup> Ertaş, s. 189.

<sup>23</sup> Zekeriyâ Yılmaz, *Tapu İptali ve Tescil Düzeltme Davaları*, Ankara, 2006, s. 42.

süresiz kurulan haklar sürenin dolmasıyla sona erer. Ya da lehine intifa ve sükûna hakkı kurulan ölümü ile sona erer. Tüzel kişilikler lehine kurulan süresiz intifa ve sükûna hakları yüzyıl geçmekle sona erer. Devredilmeyen ve miras yoluyla intikali yapılmayan haklar lehine tesis edilen ölümü veya taşınmazın yok olması ile sona erer.<sup>24</sup>

### 3. Şerhlerde ve Beyanlarda Meydana Gelen Yolsuzluk Halleri

Taşınmaz sahibinin tasarruf hakkının kısıtlanması ya da güçlendirilmesine yönelik olarak bir durum oluşursa, tapu sicil kütüğündeki bölüme işlenen üçüncü kişileri belirleyici bir nitelikte olan açıklamalardır. Bunlar genel olarak tasarruf yetkisini kısıtlama şerhleri, kişisel haklara yönelik şerhler ve geçici yazım şerhleridir.

Malikin Tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler medeni kanun ve özel kanunlarla düzenlenmiştir. Bunlar çekişmeli hakların korunması için mahkeme ve icra dairelerince verilen ihtiyati tedbir kararları, haciz, iflas ve konkordato, aile yurdu tesisi, aile konutu şerhi, art mirasçı atanması nedeniyle oluşan kısıtlamalar, Medeni Kanun m. 1010 kısıtlamaları, arsa payı kat karşılığı sözleşmesi, taşınmaz satış vaadi iştirak, şufa, vefa sözleşmelerinden doğan haklar ile ilgili Türk Medeni Kanunu'nun 1009. maddesi, geçici şerhler ile ilgili bir ayni hakkın güvenceye alınması, tasarruf yetkisi ile ilgili eksikliklerin giderilmesi, geçici yazım şerhleri ile ilgili Medeni Kanun'un 1011. maddesi, taşınmazın hukuksal durumunu göstermek, üçüncü kişileri bilgilendiren beyanlar ile ilgili 1024. maddesi düzeltmelerini kapsamaktadır.<sup>25</sup>

### C. MUVAZAANIN TAPU SİCİLİNE ETKİSİ

Muvazaa, tarafların yaptıkları bir sözleşmenin hükümsüz olması ya da yapılan sözleşmenin başka bir sözleşmeye hüküm yaratması konusunda yapılan anlaşmalardır. Bu durumda iki çeşit muvazaadan bahsetmek gerekir. Bunlar mutlak muvazaa ve nispi muvazaadır. Mutlak muvazaada taraflar yapmak istemedikleri bir şeyi sadece üçüncü şahısları yanıltmak için yaptıkları işlemlerdir. Örneğin A adına kayıtlı taşınmazını alacaklılar takibe koymasın diye B'ye devretmesi mutlak muvazaaya örnektir. Nisbi muvazaa ise; tarafların yapmak istedikleri sözleşmeyi, üçüncü kişilerden gizlemek maksadıyla yapmak istemiyormuş izlenimi vererek başka bir sözleşmenin arkasına gizlemeleridir. Kişi sağlığında adına kayıtlı taşınmazı diğer mirasçılardan kaçırmak için içlerinden bir mirasçıya devretmesi nispi muvazaadır.<sup>26</sup>

Muvazaalı taşınmaz devirleri geçersizdir. Muvazaa iddiası taraflarca ya da menfaati bulunan kişilerce ileri sürebilir. Bu kişiler hakları zedelenen kişilerdir. Zira mahfuz hisse sahiplerinin paylarının ortadan kaldırılması amacıyla yapılan işlemlerde mirasçılar buna karşı dava açabilirler.<sup>27</sup> Bir başka örnek verecek olursak şufa (önalım) hakkının ortadan kaldırılması için hibe yoluyla yapılan bir işlemin, pay sahibi kişinin bu muvazaalı işlemine karşı dava açabilir. Bazen, taraflar satış bedelini düşük göstererek tapu müdürlüğünde işlem yapılabilir. Bu da bedelde muvazaadır. Bu durum iki şekilde olur. Birincisi yapılan işlemde bedeli düşük

<sup>24</sup> Ekrem Kurt, *Tapu Sicilinin Düzeltilmesi*, İstanbul, 2004, s. 135.

<sup>25</sup> Ertaş s.172-173

<sup>26</sup> Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku*, 2. Baskı, Ankara:Seçkin, s. 211.

<sup>27</sup> O. Gökhan Antalya, Murat Topuz, *Medeni Hukuk Başlangıç Hükümleri*, İstanbul 2016 s.196-196.

gösterme, ikincisi ise yapılan işlemde değeri yüksek gösterme şeklinde olur. Her iki işlemde de hükümsüzlük söz konusudur.<sup>28</sup>

Namı müstear, hukukumuzda yer almamakla birlikte zaman zaman doktrin de ve yargı içtihatlarında atıfta bulunmaları nedeniyle karşılaşmaktayız. Namı müstear, taşınmaz satışlarında taraflardan herhangi birinin kendisini, üçüncü kişilerden gizleme niyetiyle yerine başka kişiyi göstermesi, tescil işleminde onun adının geçmesidir. Bu işlem Muvazaalı bir işlem olacağından, muvazaalı işlem hükümlerinin uygulanması gerekir.<sup>29</sup>

Muvazaa konusu gösterilen örneklerden başka işlemlerde de kendini göstermektedir. Zira hile, aldatma ve yanıltma ile yapılan tüm işlemlerin konusu muvazaaya dayanır.

#### Ç. GERÇEK HAK DURUMUNA AYKIRI YOLSUZ ŞERHLER

Şahsi hakları kuvvetlendiren şerhlerdir. Şerhleri üçe ayırmak mümkündür. Kişisel hakların şerhi, malikin tasarruf yetkisini sınırlayan bazı hukuki işlemler ile resmi kararların şerhi, geçici tescil şerhi şeklindedir.<sup>30</sup>

Gerçekte var olmayan bir kişisel hak şerh edilmişse ve bu şerhin hiçbir hukuki dayanağı yoksa ya da geçersizse yapılan şerh baştan beri yolsuzdur. Bu durumda aynı hakkı zarar gören kimse TMK.m.1025'e göre şerhin terkinini dava edebilir. Art mirasçının mahkeme tarafından mirasçılığı iptal edilmiş ise mirasçılar, art mirasçılık şerhinin terkinini talep edebilir.<sup>31</sup>

#### D. GEÇİCİ TAPU ŞERHLERİNDEKİ YOLSUZLUK

Tescile yönelik geçici şerhlerin tapu kütüğüne işlenmesi için yargı kararı veya ilgililerin talebi gerekir. Mahkeme kararı ya da ilgililerin talebi olmadan geçici şerhin verilmesi ya da mahkeme kararı yahut maliklerin talebine rağmen şerhin verilmemesi yolsuzluk ortaya çıkar. Bu yolsuzluktan MK.m.1007'e göre devlet sorumlu olacaktır.<sup>32</sup>

Geçici tescil şerhleri, tesis edildikten sonra kesinleşmeyle terkin edilir. Zira geçici şerhin etkisi hâkimin kararında belirttiği süre kadardır. Süre bitiminde malikin talebiyle terkin edilir.<sup>33</sup>

#### E. TAPU SİCİLİNE ETKİ EDEN YOLSUZ BEYANLAR

Beyanlar, tapu sicilinin beyanlar hanesine yapılan belirtmelerdir. Beyanlara işlenen şerhler, TMK ve TST' de düzenlenmiştir. Bunlar, eklentiler, taşınmaz kısıtlamaları, sürekli geçici hakları, heyelan bölgesi belirtmesi, yüklenici işe başlama tarihleri, red kararları, ortak yerler, kurulmaları mümkün olmayan aynı haklar, vesayet kararı, yararlanın ve yüklü taşınmaz arasındaki bağlantı, eklentiler, irtifak hakları, arsa payları ve başka aydınlatıcı ya da hatırlatıcı şerhler beyanlar hanesine işlenir. Tapu sicilinin beyanlar hanesine kayıtlı hususlar genel bir kurala tabi olmadıklarından her biri ayrı bir değerlendirmenin konusunu teşkil eder. Yolsuz

<sup>28</sup> Akıntürk, s. 469-470.

<sup>29</sup> Akıntürk, s. 470-471.

<sup>30</sup> Seçer, s. 38-39.

<sup>31</sup> Nomer ve Ergüne, s. 157-158.

<sup>32</sup> İmamoğlu, s. 165.

<sup>33</sup> Nomer ve Ergüne, s. 161.

beyanlar TMK m. 1027, TST.m.74'te basit yazım yanlışlıkları, basit olmayan yazım yanlışlıkları, tescil talebindeki yanlışlıklar, belgelerdeki yanlışlıklar olarak ilgili maddelerde belirtilen şekillerde düzeltilir. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesi düzeltmeleri de bu kanun hükümlerine göre yapılır.<sup>34</sup>

Yolsuz beyanlar gerçek durumlarına aykırı beyanlardır. Kişinin vesayet altına alınması hususun tapu müdürlüğüne bildirilmesi halinde beyanlar hanesine işlenerek kişiyi kısıtlar. Bu husus tapunun beyanlar hanesine işlendiği anda beyan yolsuzlaşır. Yolsuz beyan ile ilgili işlemler çeşitlidir. Bunları hepsini ayrı başlıklar altında incelemek oldukça zordur. Ancak bu yolsuz beyanların düzeltilmesinin yolları benzerdir.<sup>35</sup> İkinci bölümde bu düzeltim yolları ele alınacaktır.

## II. TAPU SİCİLİNİN DÜZELTİLMESİ YOLLARI

### A. TMK M. 1025 KAPSAMI DIŞINDA KALAN BASİT DÜZELTME YOLLARI

Kanun ve mevzuatın belirlediği durumlar dışında, mahkeme kararı olmadan tapu kaydının düzeltilmesi mümkün değildir.<sup>36</sup>

Yapılan tescillerde basit yazım yanlışlıkları, TMK. m.1027/3 de belirtildiği gibi, tapu sicil tüzüğünde belirlenen şekliyle düzeltilir. TST m.74/1 de tapu sicil kütüğünde, yevmiye defterinde ve yardımcı sicillerde yapılan basit yazım hataları, tapu müdürü nedenini tashihler sicilinde belirtmek üzere düzeltilir. Tapu kütüğünde yazımı düzeltilen yanlışlığın tashihler sicili ile numarası yazılarak irtibatlandırılır. Şayet yanlışlık hukuki durumu etkileyecek durumda ise, TMK m. 1027/1'e göre ilgililerin rızası alınmak üzere düzeltilebilir. Bu durum yevmiye defterine kaydedilerek düzeltilir.<sup>37</sup>

İlgililer yazılı muvafakat vermemeleri halinde, TMK.m.1027/1'e göre sicildeki yanlışlık ancak mahkeme kararıyla düzeltilir. Zira TST.m.74/4'e göre ilgililerin yazılı olur vermedikleri husus Tapu defterinin beyanlar hanesine belirme şeklinde yazılır.<sup>38</sup>

TST.m.75'e göre Kadastro çalışmaları esnasında meydana gelen, malik ve diğer hak sahiplerinin ad-soyadı ve baba adı yanlışlıklarının düzeltilmesi için tapu müdürlüğüne başvuru yapılabilir. Yapılan yazım yanlışlıkları, okunaklı olarak üstü kırmızı kalemle çizilerek ilk boş satıra doğrusu yazılır. Silinti, kazıntı veya ek yapılamaz. Tapu ve Kadastro sistemi olan TAKBİS sistemine veri girişi yapılırken yapılan yazım yanlışlıkları görevli personel tarafından veri düzeltme yapılarak düzeltilir.<sup>39</sup>

İlgililerin istemi halinde belgesine aykırı tesis edilmiş işlemlerde tapu müdürlüğü tarafından düzeltilebilir.<sup>40</sup> Bu tür düzeltmelerin Tapu müdürlüğünce yapılabilmesi için, bir aynı hakka sahip olanların muvafakat vermeleri halinde istem, akitsiz işlem düzenlenerek yerine

<sup>34</sup> Nomer ve Ergüne, s. 158-160

<sup>35</sup> Arif Kalkan, *Tapu Sicilinde Yolsuz Yazım ve Düzeltme*, İstanbul:Filiz, 2024, s. 364-367.

<sup>36</sup> Ayan, s. 333.

<sup>37</sup> Sirmen, s. 229-230.

<sup>38</sup> Sirmen, s. 230.

<sup>39</sup> Sirmen, s. 231-232.

<sup>40</sup> Dörtgöz, s. 8.

getirilir. Şayet bu düzeltme bir sözleşmeye dayalı olarak düzeltilecekse, düzelecek aynı hakka yönelik bir sözleşmenin tapu müdürlüğüne ibrazı veya tapu memurlarının düzenleyeceği sözleşmenin akde uygun düzenlenip tarafların imzalarının alınmasıyla düzeltilebilir.

## B. TARAFLARIN MUVAFAKATİNE BİNAEN GERÇEKLEŞTİRİLEN DÜZELTME

Yolsuz tapu kayıt işlemleri her zaman, lehine yolsuz kayıt yapılan kişi ile yolsuz kaydın zarar gören tarafın yazılı rızası alınarak düzeltilebilir. Tapu memuru tashih işlemi ile bu düzeltmeyi yapacaktır. Şayet kaydın düzeltilmesi yeni bir tescil yapılmasını gerektiriyorsa, taraflar yapacağı anlaşmayı resmi senetle yapmaları icap eder.<sup>41</sup>

Şayet yolsuz tescil terkin işlemine binaen düzelecekse, bu durumda bir anlaşmanın yapılmasına gerek yoktur. Kaydın maliki tek taraflı olarak talep etmesi yeterlidir.<sup>42</sup> Tesis edilen yolsuz kaydın lehtarı ile zarar göreninin yazılı muvafakat vermeleri halinde gerekli düzeltmeler yapılır.

## C. TAPU MEMURUNUN RE'SEN DÜZELTMESİ

Tapu sicil tüzüğüne göre basit yazım yanlışlıklarının düzeltilmesi, tapu memurunun yanlışlığı fark etmesi halinde, yapılan yanlış tescilin üstü kırmızı kalemle okunaklı bir şekilde çizilir. İlk boş satıra doğrusu yazılır. Ancak bu durum mülkiyetin hukuki durumunu değiştirmeyecek işlemlerde geçerlidir.

Hak sahibinin ad-soyadı ve diğer yazım yanlışlıkları, taşınmaz ile ilgili ifraz işlemlerinde taşınmazın adresinin yanlış yazılmasından dolayı yapılacak düzeltmelerde ilgililerin muvafakatine gerek yoktur. Tapu memuru bu düzeltmeleri resen yapabilir.<sup>43</sup>

Tapu memurunca belgesine aykırı tescil edilmiş adi yazım yanlışlıkları, Tapu müdürü tarafından yapılacak düzeltmenin nedenini düzeltmeler siciline açıklayarak re'sen düzeltme yapabilir. Bu yazım hataları hakkın varlığını etkilemez.<sup>44</sup> Yapılacak tescil işlem esnasında fark edilmesi halinde bu düzeltme şekline başvurulur.

## Ç. TAPU SİCİLİNİ DÜZELTİCİ TERKİN

Terkin; bir tescilin hiçbir hükmü kalmadığından ya da ilgililerin talebi ile üstü kırmızı kalemle çizilerek hükümsüz hale getirilmesidir. Bu işlemler daha önce tesis edilmiş bir hakkın sona erdirmek için ya da gerçeğe aykırı yapılan bir işlemin iptal edilerek gerçek haline dönüştürülmesidir.<sup>45</sup>

Tapu siciline kaydedilmiş bir kaydın gerçeğe aykırı düzenlenmesi halinde ya da hukuken hiçbir değeri kalmamış sadece şekli olarak tescilli bir kaydın ilgilinin talebi ile terkin edilir. Ancak hukuki değerinin kalmadığı anlaşılan veya tespit edilebilen bir kaydı tapu memuru kendiliğinden düzeltebilecek yetkiye sahip olması gerekmektedir. Sicili düzelten siciller, tescil şekli

<sup>41</sup> Ertaş, s.185

<sup>42</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 264

<sup>43</sup> Ferit Saymen ve Hakkı Elbir, *Türk Eşya Hukuku*, İstanbul, 1954, s. 202.

<sup>44</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 265.

<sup>45</sup> Dörtgöz a.g.e s.57

değer taşıyorsa ve tescilin hiçbir değeri kalmamışsa bu durumlarda terkin sicili düzeltici terkindir.<sup>46</sup> Tapu siciline yolsuz kaydedilen bir kaydı terkin ederek, sicili düzeltmek mümkündür.<sup>47</sup>

Bu durumda üçüncü kişilerin bu yolsuz tescile dayanarak iyi niyetli karineye dayanarak hak kazanmanın önüne geçilebilecektir. Medeni Kanun'un kabulünden sonra bazı tescillerin değerinin kalmaması durumunda tapu memuru re 'sen bazı durumlarda da ilgililerin rıza göstermeleriyle düzeltebilir<sup>48</sup>

Tescilin hiçbir hukuki değerinin kalmaması olayına en somut örnek, lehine intifa hakkı tesis edilenin ölümü ile intifanın sona ermesi, süreli kurulmuşsa sürenin dolması, tüzel kişilik lehine kurulmuşsa yüzyıllık sürenin dolması, taşınmazın yok olması intifa hakkının değerinin kalmaması anlamına gelir.<sup>49</sup> Bazen bir hakkın sicilden terkin edilmesiyle tapu sicili düzeltilebilir. Bazı işlemlerde resen bazı işlemlerde de ilgililerin rıza göstermesiyle yolsuz tescil, terkin edilerek düzeltilir.

### 1. Hukuki Değerini Yitiren Bir Tapu Sicili Kaydının TMK m. 1026 Uyarınca Düzeltilmesi

Aynı bir hak sicil dışı bir nedenle kazanılmış ise; yeni hak sahibi bu iktisabı tek taraflı olarak tescil talebinde bulunarak kazanabilir. Tescilin şeklen bile bir hukuki değeri kalmamışsa, TMK m. 1026'ya göre terkin işlemi yapılarak sicil düzeltilmiş olur.<sup>50</sup>

Bu duruma örnek verecek olursak; lehine sükna hakkı tesis edilen kişinin ölümü halinde taşınmazın sahibi tek taraflı olarak tapu memuruna başvurarak, TMK.m.1026'ya göre tescilin hukuki değerinin kalmadığı gerekçesiyle terkinini isteyerek sicili düzeltebilir. Bir başka ifadeyle bir intifa hakkı sahibi ölmüş veya tüzel kişiliğin yüzyıllığına kurduğu intifa süresinin bitmesiyle, hukuki değerini kaybetmiş bir sicil, TMK. m. 1026'ya göre taşınmaz maliki tek taraflı olarak terkinini isteyebilir.<sup>51</sup>

Bu tür işlemlerle ilgili en önemli olanlardan bir tanesi de kişiler lehine tesis edilen intifa ve sükna hakkı ile ilgilidir. Kişilerden söz ederken, gerçek kişiler ile tüzel kişiler söz konusudur. Gerçek kişi lehine süresiz tesis edilen bu haklar en çok yüz yıllık sürenin geçmesi ile veya lehine tesis edilenin yüz yıllık süre dolmasa bile ölümü halinde sona erer. Zira bu hak mirasçılara geçmez, başkasına karşı ileri sürülmez. Tüzel kişilerde ölüm söz konusu olmadığı için sözleşmenin bitimi veya en çok yüz yıllık sürenin dolmasıyla sona erer.

### 2. Yazım Hatalarının TMK m. 1027 Uyarınca Dava Yoluyla Düzeltilmesi

Tapu sicilde mevcut bir yolsuz tescili düzeltmenin bir başka yolu da düzeltmenin mahkemede açılacak dava ile düzeltilmesidir. Yargılama sonunda kesinleşmiş mahkeme kararının tapu müdürlüğüne ibraz edilmesi halinde, Tapu müdürlüğünce hükmen düzeltilmesi yapılır. Bu usule başvuru nedeni ise diğer yollarla düzeltmenin mümkün olmamasıdır. Bazı

<sup>46</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 210.

<sup>47</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 210.

<sup>48</sup> Ertaş, s. 169.

<sup>49</sup> Sirmen, s. 233.

<sup>50</sup> Sirmen, s. 232.

<sup>51</sup> Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir, s. 210.

düzeltilmeleri resen yapma imkânı yoktur. Taşınmaz maliki, kesinleşen mahkeme kararını tapu müdürlüğüne sunduktan sonra işlem hazırlanır ve düzeltme yapılır.

Tapu sicilindeki yolsuz bir tescilin dava yoluyla düzeltilmesi, TMK.m.1025'te düzenlenmiştir. Kanun'un 1027'nci maddesinde ise tapu sicilinin dava yoluyla düzeltilmesinin ne şekilde yapılacağı düzenlemesine yer verilmiştir. Bu bağlamda hakkı zedelenen kimse, tapu sicilindeki yolsuz tescilin düzeltilmesini dava edebilir. İyi niyetli kişilerin her türlü hakları saklıdır.<sup>52</sup>

Açılan davalarda zaman zaman tapu kaydının düzeltilmesi davaları çeşitli adlarla açılmaktadır. Tapu kayıt iptali ve tescil davası şeklinde açıldığı görülmektedir. Ancak tapu kayıt iptali davası ile tapu kaydının düzeltilmesi davası, içerik itibarıyla birbirinden farklıdır. Bu nedenle düzeltme davalarının bir başka ad altında açılmaması gerekmektedir. Tapu kayıt iptali ve tescil davasının içeriğinde ihtiva ettiği anlam tamamen farklılık göstermekte, düzeltme davasının içeriğini karşılamamaktadır. Tapu kaydının düzeltilmesi davası, sicilde kayıtlı bir yanlışlığın düzeltilmesine yöneliktir. Tapu kayıt iptali ve tescil davası ise yolsuz tescil edilen bir kaydın iptali davasıdır. Tapu kaydının düzeltilmesi davasına farklı terimler eklemek tapu siciline müdahale etmek anlamına gelmektedir.

TMK. m. 1027'e göre; oluşturulan tapu kaydının konusunu oluşturan işlemlerdeki dayanak belgelere aykırı yazılmışsa bu durumda düzeltme davası açılır. Bu hususa basit yazım hataları dahil değildir.<sup>53</sup>

Tapu siciline aykırı bir kaydın düzeltilmesi, aynı bir hakka yönelik bir dava olduğundan hak düşürücü süreye tabi olmadığı bu davanın her zaman açılabileceği hususu belirtilmiş ise de bu kuralın kadastro kanununda bir istisnası bulunmaktadır. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12. maddesinde kadastro tutanaklarında belirtilen tespit, haklar ve sınırlandırmalara ilişkin, kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçmekle kadastrodan önceki hukuki sebeplere ilişkin itirazda bulunulamaz ve dava açılmaz.<sup>54</sup>

### 3. Kadastro Kanunu m. 41 Uyarınca Tapu Sicilinin Düzeltilmesi

Medeni Kanun'un uygulaması dışında bu konuya ilişkin, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesi ve buna dair uygulama Yönetmeliği gereğince; tersimat, ölçüm ve hesaplamalardan kaynaklı hataların düzeltilmesine yönelik uygulamalar bulunmaktadır. Kadastro Kanunu'nun 41. maddesine istinaden yapılacak düzenlemeler sınırsız değildir. Yapılacak düzeltmeler; ölçü, tersimat ve hesap hatalarına yönelik olması halinde düzeltmenin yapılacağı vurgulanmaktadır. Kadastro müdürlüğünce bu hatalar başvuru halinde resen düzeltilir. Bu düzeltmeler ilgililere tebliğ edilir. Taraflar otuz gün içerisinde herhangi bir itiraz öne sürmedikleri takdirde, başvuru kadastro müdürlüğünce kesinleştirilir. Bazen zemin ile paftanın uyumlu

<sup>52</sup> Kalkan, s. 421.

<sup>53</sup> Kalkan, s. 426.

<sup>54</sup> Cem Akbıyık, "Özellikle Taşınmaz Mallara Yönelik Ketmi Verese Davası", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuki Araştırmalar Dergisi*, 23/3 (2017), s. 485-506.

olmasına rağmen yüzölçümdeki farklılıklar yapılan hesabın yanlışlığından kaynaklandığı için biz buna hesap hatası diyoruz.

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesine göre, kadastro müdürlüğünce yapılan düzeltmeler ilgililere tebliğ edilir. İlgililerin tebliğde belirtilen düzeltmeye bir itirazının olması halinde, taşınmazın bulunduğu yerin sulh hukuk mahkemesine dava açabilir. Ölçüm hatalarının olmasının en büyük nedenlerinden bir tanesi de ölçüm esnasında ölçüm değerlerinin paftaya yanlış yazılmasıdır. Tersimat hatası ise yine yapılan ölçüm değerlerinin paftaya yanlış çizilmesidir. Diğer taraftan sınırlandırma dediğimiz hatalar, anılan taşınmazın tapulama öncesi belgelere istinaden sınırı tespit edilirken, değişmeyen sınırı varsa bunlara aykırı sınırın tespit edilmesidir. Bu gibi hataların düzeltilmesi için kadastro müdürlüğü, kontrol mühendisi ve iki teknik elemanla zemine giderek bir kroki hazırlarlar. Kadastro ekibi incelemeyi yaptıktan sonra bir rapor hazırlayarak kroki ile müdürlüğe sunar. Kadastro müdürlüğü, taşınmaz malın bulunduğu terin tapu müdürlüğüne yazı yazarak ilgili taşınmaz veya taşınmazların beyanlar hanesine "Kadastro Kanunun 41.maddesi gereğince düzeltmeye tabidir" şerhinin işlenmesini talep eder.<sup>55</sup>

Kadastro sırasında veya daha sonrasında, kesinleşmiş parsellerde ortaya çıkan yüzölçümü farklılıkları, kadastro kurullarının yetkisinde olan bir hata ise kadastro resen düzeltmeye yetkilidir şeklinde değiştirmiştir. Bu değişiklikte zemin ve paftanın birbirine uyumlu olması amaçlanmaktadır. Zira eğer yapılan işlemle mülkiyeti aktarıcı bir durum söz konusu olacaksa, tapu iptali ve tescil davasının açılması gerekir. Düzeltmeye konu tüm hatalarda, ilk yapılması gereken işlem kadastro tespit tutanaklarının incelenmesi gerekir. Kadastro tutanağının dayanak kayıtları varsa, dayanak kayıtlarının ekindeki belgeler incelenmeli, ekinde kroki varsa ondan yararlanmalıdır. Kadastro tutanağı senetsizden geliyorsa, tespit ile ilgili sınırlandırma krokilerinin incelenmesi gerekir.

#### 4. 6831 Sayılı Orman Kanunu'na Göre Teknik Hataların Düzeltilmesi

Orman Kanunu'nun 5. Maddesine göre; devlet ormanı ve içinde, bitişiğinde otlak, mera, yaylak ve her türlü arazinin sınırlarının tespit edilmesi tahdit komisyonlarınca yapılacağı hükme bağlanmıştır. 6831 sayılı yasada yapılan değişiklikte ilk defa orman kadastro komisyonlarınca yapılacağı hükme bağlanmıştır. Zira Orman Müdürlüğü, tüm ormanların ilk kadastroğunu, unutulmuş ormanların kadastroğunu ve kadastro keskinleşmiş yerlerdeki teknik hataların düzeltilmesi hususunda görevlidirler.<sup>56</sup>

Orman kadastro komisyonları, orman kadastro sınırlandırılması yapılmış yerlerde, kesinleşmiş olsa bile vasıf ve mülkiyet değişiklikleri hariç, aplikasyon, tersimat ve hesaplamalardan kaynaklı hataları düzeltmekle görevlidir. Bu tür teknik hatalar tespit edildiğinde, öncelikle yapılan hatalar düzeltilir, ilana çıkarılır ve çalışmayı kesinleştirir. Orman haritalarında, sınırların tahdit tutanağı, pafta ve zemin arasında bir uyumsuzluk varsa, gerekli düzeltmeler yapılır. Düzeltme çalışmalarında kadastro ekibinin bulunmasına ihtiyaç duyulursa, ekip görevlendirilir. Ancak konu orman haritalarında mevcut bir yanlışlık olduğu için, orman müdürlüğünden

<sup>55</sup> <https://www.gayrimenkulmevzuati.com>

<sup>56</sup> Yılmaz Güneş, *Orman Kadastrounda Vasıf ve Mülkiyet Tayini ve Uygulamadan Kaynaklanan Hatalar*, II. Ormancılıkta Sosyo Ekonomik Sorunlar Kongresi, Isparta: Süleyman Demirel Üniversitesi, 2009, s. 249-250.

orman yüksek mühendisi istenir. Orman haritalarındaki yanlışlık düzeltilir. Orman kadaastro müdürlüğünce yapılan düzeltmeler kesinleştikten sonra kadaastro müdürlüğüne gönderilir kadaastro müdürlüğü etkilenen parselleri kadaastro kanunun 41. maddesi kapsamında düzeltilir.<sup>57</sup>

Orman haritalarında, orman ve hazine adına orman sınırlarının dışına çıkarılmış yerlerin sınırlarında mevcut düzeltme gerektiren orman tahdit tutanağına bağlanmış olsa bile, uygulama ekibince gerekli düzeltme yapılarak, rapor düzenlenir. İmza altına alınır.<sup>58</sup>

Orman kadaastrosuna yönelik düzeltmeler, sınırlandırma ve tersimat hatasına yönelik ise; orman müdürlüğü komisyonları tarafından yapılan düzeltmeler, kadaastro müdürlüğüne bildirilir. Kadaastro müdürlüğünce düzeltmeler paftaya uygun hale getirilerek pafta ve zemin mutabakatı sağlanır. Aksi halde, herhangi bir itiraz ileri sürülmesi halinde düzeltmenin yapılması için yargının vereceği karar neticesi beklenir.<sup>59</sup>

### 5. TMK m. 1025 Kapsamında Tapu Sicilinin Düzeltilmesi ve Hukuki Niteliği

Tapu siciline kayıtlı bir taşınmazın sicile kaydı yapılırken yanlış girilmiş veya eksik girilmiş ise hak sahibi olan kişi veya mirasçılar düzeltme talebinde bulunabilir. Ancak basit yazım hataları dışında bir hata ise “tapu kaydının düzeltilmesi davası” açılabilir. Bu davalar genellikle tapu tashih ve tapuda isim düzeltme davası olarak adlandırılırlar. Tapu kaydının düzeltilmesi davasında hasım olarak tapu müdürlüğü gösterilir ve sulh hukuk mahkemesine dava açılır. Tapu sicilinin düzeltilmesi davaları, aynı hakka yönelik bir dava türü olmayıp aynı hakkın kaydındaki yanlışlığın düzeltilmesidir.<sup>60</sup>

Yolsuz tescilin düzeltilmesi davalarında, ileri sürülen hakkın aynı hakka dayanması nedeniyle zaman aşımı ve hak düşürücü süreye tabi değildir.<sup>61</sup> Yolsuz tescilin düzeltilmesi davalarında bir hakkın devri mümkün değildir. TMK. m.1025 göre açılan tapu tescilin düzeltilmesi davaların da Hâkim vereceği ara kararla, geçici tescil şerhi hususunda tapu müdürlüğüne müzekkere yazarak, ilgilisi olan şahısların, tapu sicilinin alenilik ilkesi gereği konudan haberdar edilmeleri sağlanacaktır.<sup>62</sup>

Tescile esas işlemi yapan kişinin tasarruf yetkisi yoksa, lehine aynı hak tesis edilen kişi talepte bulunması halinde işlemin düzeltilmesini talep edebilir. Tapu siciline yapılan tescil geçerli kabul edilmekle beraber, geçersiz bir hukuki ilişkiye dayanarak kurulmuşsa, tescilden yararlanan kişinin iyi veya kötü niyetine bakılmaksızın kaydın düzeltilmesi davası açılabilir.<sup>63</sup>

Yolsuz tescilin düzeltilmesine yönelik açılan dava sadece tescilin yolsuz olması halinde değil, terkin, tadil, şerh ve beyanların yolsuz olması halinde de açılabilir. Çünkü madde hükmünde aynı hakkı zedelenen kimseden bahsedilmesinden dolayı tapu kütüğünde aynı hakka dayalı kaydı yapılan tüm işlemleri kapsamaktadır. Geniş anlamda düzeltme, tapu kütüğü ve

<sup>57</sup> Hüseyin Koçak, *Orman Haritalarındaki Teknik Hataların Düzeltilmesi*, [gttp://tapu-kadaastro.net](http://tapu-kadaastro.net)

<sup>58</sup> Hüseyin Kocak, *Kadaastro Paftalarının Yenilenmesi*, 2. Baskı, Ankara:Bil Ofset, 2013, s. 124.

<sup>59</sup> Kardeş ve Adlı s.504

<sup>60</sup> [Kadimhukuk.com.tr/ makale/tapu-kaydinin-duzeltilmesi-davasi](http://Kadimhukuk.com.tr/makale/tapu-kaydinin-duzeltilmesi-davasi)

<sup>61</sup> Sirmen s. 233

<sup>62</sup> E. Saba Özmen, Gülşah Sinem Aydın, “Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi Davası”, *İstanbul Barosu Dergisi*, 88/6 (2014), s. 212-213.

<sup>63</sup> Turhan Esener ve Kudret Güven, *Eşya Hukuku*, 6. Baskı, Ankara:Yetkin, 2015, s. 146.

kat mülkiyeti kütüğünde yapılan yolsuz tescil, terkin, tadil, şerh ve beyanlar değil; aynı zamanda yevmiye defteri, harita, plan ve evrakı müspete üzerinde yapılan yolsuz tescilleri de kapsamaktadır. Düzeltme davası ile davacı lehine bir ayni hak tesis edilemez. Tapu kütüğünde yolsuz tescil edilen ayni hakkın durumunun düzeltilmesiyle aykırılık giderilmiş olur.<sup>64</sup>

Tapu kütüğündeki yanlış kayıtların düzeltilmesi davası mülkiyet hakkına yönelik olduğu için istihkak davası niteliğindedir. Herhangi bir zaman aşımına tabi değildir. Zira tapu sicilindeki haklar mahkeme kararına istinaden geçerliliğini kaybetmemektedir. Ancak mevcut geçersiz durum tespit edilmektedir.

### III. TAPU SİCİLİNİN DÜZELTİLMESİ DAVASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

#### A. TAPU SİCİLİNİN DÜZELTİLMESİ DAVASININ ŞARTLARI

Tapu sicil kaydının düzeltilmesine ilişkin, tapu memurunun resen ve ilgili tarafların muvafakatı dışındaki bütün düzeltmeler için TMK.m.1027 hükümleri gereğince yargı kararına gereksinim duyulmaktadır. Tapu memurunun yaptığı işlemdeki hatadan kaynaklı olmayan, tescil hataları, işlemin dayanağı olan belgelerin hukuki sebepten yoksun belgelerden kaynaklı olması halinde, hakkı zedelenen kişi TMK.m.1025'e göre tapu sicilini düzeltme isteminde bulunabilir. Tescilin sebebe dayanmaması, ehliyetsizlik, şekil şartlarına aykırı, muvazaa, sahte vekâletnameye dayanan işlemlerden kaynaklanan terkin ve tesciller bu davanın açılmasına yönelik şartlar olarak görülür. TMK m.1025 hükümlerine göre, tescil edilen bir ayni hakkın esasına etki eden bir durumun gerçek duruma aykırı bir yolsuz terkin veya tescil işlemlerine yönelik işlemlere karşı açılan davalara vurgu yapmakta ise de TMK.m.1027'de ise yapılan tescil ve terkin işlemlerinin eksikliği bulunmamasına rağmen dayanak kayıtlarını oluşturan belgeler ile tescil arasında bir uyumsuzluk olması durumunda bu davaların açılabileceğini vurgu yapmaktadır.<sup>65</sup>

Tapu sicili ile ilgili düzeltme davaları sadece yolsuz tescil değildir. Bu davaların konusunu, dayanağı aykırı veya eksik hususlarla yapılan, sicilin tescil veya terkine yönelik işlemler ile planlar, şerhler ve beyanlar içinde geçerli olması gerekir. Zira sicilde kayıtlı bir işlemin sicili oluşturan dayanak belgenin birbiriyle uyumlu olmaması durumunda da bu dava açılabilir.

#### B. TAPU SİCİLİNİN DÜZELTİLMESİ DAVASININ TARAFLARI

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasında “davacı” tapu siciline kayıtlı hakkının maddi ve şekli durumu uyumsuz olan kimsedir. Başka bir ifadeyle, yolsuz tescil nedeniyle zarara uğrama tehlikesine maruz kalabilecek şahıslardır. Herhangi bir ayni hakkı tapu siciline kaydedilmemiş veya yapılan tescilin yanlış yapılmış olması halinde bu şahıslarda tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açabilirler.<sup>66</sup> Tapu sicili dışında bir ayni hak kazanmış kişilerde tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabilirler. Tapuda malik olarak kayıtlı olan kişilerin haklarının yolsuz tescile konu

<sup>64</sup> Ünal ve Başpınar, 2007, s. 306-307.

<sup>65</sup> Yusuf Can Delipınar, *Geçici Tescil Şerhi*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Tezi, 2022, s. 60-61.

<sup>66</sup> Sirmen, s. 232

olmaları halinde bu kişilerde düzeltme davası açabilir. Tapu sicil kaydında müşterek mülkiyete konu bir taşınmazın her paydaşı kendi payı için ayrı ayrı dava açabilirler. Ancak dava bölünemez olduğu hesabı ile dava açan paydaş diğer paydaşların hakkına yönelik tescil yolsuzluğunu davaya konu etmesi gerekir. Kat mülkiyeti olan bir taşınmazın kaydının düzeltilmesi davasını, kat maliklerinin yetki vermesi halinde yönetici tarafından da açılabilir.<sup>67</sup>

Davalılar ise davanın, gerçek hak sahipleri olmadıkları halde, yolsuz tescil dolayısıyla bir hakkın sahibi olmuş kişilere veya bu kişi ölmüş ise mirasçılarının açılması gerekir.<sup>68</sup> Tapu sicil düzeltme davasının, sadece malikle sınırlı olmaması gerekir. Aynı zamanda yolsuz irtifak hakkı sahibine ve elbirliği halinde mülkiyete konu taşınmazlarda bölünme söz konusu olmadığı, her bir paydaşın payının tümüne yaygın olduğundan tüm paydaşlara, paylı mülkiyette paydaşlardan birinin payının yolsuz şekilde kütükten silinmişse yine tüm paylı maliklere, bir şerhin süresinin bitiminden sonra şerhin lehtarına dava açılması gerekir. Bu gibi işlemlere örnekler vererek çoğaltabiliriz.<sup>69</sup>

### C. TAPU SİCİLİNİN DÜZELTİLMESİ DAVASINDA İTİRAZ VE DEF'İLER

Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davasında, düzeltmeye karşı yapılan itiraz ve defiler, davanın reddini gerektirebilir.<sup>70</sup> İtiraz, hakkın doğumuna engel durum teşkil eden, hakkın sonlandırıcı emarelerin ileri sürülmesidir. Yapılan bir işlemde, Taraflardan birinin temyiz kudretinden yoksunluğunun ya da zamanaşımına tâbi bir şerhin terkinine yönelik olarak ileri sürülen itirazlardır.<sup>71</sup>

Dava dosyasının içeriğinde yapılan itirazın anlaşılmaması halinde itirazlar, cevap dilekçesiyle veya davacının itirazını ileri sürmediği halde sonraki aşamalarda ve ileri sürülen itirazların mahkemece resen incelenebileceğini belirtmektedir.<sup>72</sup>

Defi, borçlunun borçlandığı edimin ifasından vazgeçmesi, reddetmesi anlamına gelmektedir. Defi borçluya, yapacağı edimden kaçınma hakkıdır. Defilerin özellikleri, alacak hakkı ve talebe bağlı yetkidir. Hâk olma, sınırlı sayıda olmamaları, maddi hukukla ilgili savunmaya yönelik olması, zaman aşımına tabi olmama diğer özellikleridir. Def'i hakkı yargılamada ileri sürülmesi halinde hâkim tarafından dikkate alınır.<sup>73</sup>

### Ç. TAPU SİCİLİNDE DÜZELTMENİN YAPILIŞ ŞEKLİ

Düzeltilme, tapu kütüğüne kaydın yanlış yazılması halinde, belgelerine uygun olarak düzeltilmesidir. Basit yazım hatalarının, ilgililerin talebi ile tapu müdürlüğünce TKGM.1458 sayılı genelgesi gereğince düzeltme yapılır.<sup>74</sup>

<sup>67</sup> Seçer, s. 86-87.

<sup>68</sup> Ertaş. S.187

<sup>69</sup> Seçer, s. 88-89.

<sup>70</sup> İrfan Dönmez, *Tatbikatta Tapu İptali Davaları ve Mevzuat ve İlgili Yargıtay İçtihatları*, Ankara, 1964, s. 1.

<sup>71</sup> Seçer, s. 95.

<sup>72</sup> Kenan Tunçomağ, *Türk Borçlar Kanunu C. 1 Genel Hükümler*, 6. Baskı, İstanbul, 1976, s. 52-53.

<sup>73</sup> Neslihan Çukardar, *Borç İlişkisinde Def'i ve İtirazlar*, 7. Baskı, Ankara:Yetkin, 2014.

<sup>74</sup> Tkgm.gov.tr. erişim: 11.10.2024

Basit yazım hataları dışında kalan, yolsuz tescillerin düzeltilmesi, maliklerin muvafakatı ile, yargı yoluna gidilmişse kesinleşmiş mahkeme kararının, düzeltme kadastro kanununun 41. Maddesi gereğince kadastro müdürlüğünce düzenlenecek düzeltme folyesi veya dosyası, yapılacak düzeltme orman müdürlüğü taşınmazlarına aitse, 6831 sayılı kanun uyarınca kadastro ve orman bilir kişilerinin işlem dosyası tapu müdürlüğüne ibraz edilerek işlemlere başlanır.

Bu işlemlerde istenen belgeler ise; başvuru yapılan parselin varsa tapu kaydı, nüfus cüzdanı veya pasaport, temsilci varsa temsil belgesi ve nüfus cüzdanı veya pasaportu, kadastro tespitinde senetsize dayanan tapu kayıtlarında muhtarlık ilmühaberi, zeminde inceleme yapılması gerekiyorsa zemin inceleme tutanağı, tanık beyanları, kadastroca yapılmış teknik hata düzeltilmesi ise dosya ve üst yazı, işlem mahkeme kararına dayanıyorsa kesinleşmiş mahkeme kararı istenir.

Bu aşamadan sonra, gerekiyorsa akitsiz işlem tesis edilir. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesine göre ise yazılan üst yazı ve düzeltme formu yevmiye defterine kaydedilerek, 6831 sayılı orman kadastrosu düzeltmelerinde de kadastro müdürlüğünün yazısı ve ekindeki düzeltme formu yevmiye defterine kaydedilir. Yevmiye defterine kaydedilen işlemler, malikin kimlik bilgilerine yönelikse, tapu kütüğünün malik hanesinin üstü, eski isim okunaklı olacak şekilde kırmızı kalemle çizilerek üzerine tarih ve yevmiyesi yazılır, alt satıra mürekkepli siyah veya mavi kalemle doğrusu yazılır.<sup>75</sup>

İşlem yüzölçümü' ne yönelik bir işlemse, taşınmazın yüzölçümü hanesi aynı şekilde çizilir, niteliğine yönelikse yine aynı şekilde üstü kırmızı kalemle çizilerek aşağıda ilk boş satıra doğrusu yazılır.

Yapılan düzeltmelerde, silinti, kazıntı ve kayda ek yapılamaz. Düzeltmelerin dayanaklarını oluşturan belgeler ilgili dosyasında saklanır.

Ancak, yapılan tescil esnasında bir harfin veya kelimenin yanlış yazıldığı farkına varılması halinde, bu işlemde yevmiye numarası alınmasına gerek yoktur, yanlışlık tashihler siciline numarası yazılmak suretiyle açıklaması yazılır ilgili memur ve müdür tashihler sicilinde yapılan yanlışlığın nedeni yazılarak ve imza altına alınarak, yanlış kaydın üzeri kırmızı mürekkepli kalemle çizilmek suretiyle alt satıra doğrusu yazılır.<sup>76</sup>

## SONUÇ

Tapu kaydındaki düzeltmeler, ayrı ayrı ele alınarak yöntemleriyle birlikte açıklanmıştır. Bu düzeltmeler, sicildeki kaydın gerçeğe aykırı olarak tutulmasından kaynaklanmaktadır. Tapu sicil kaydının basit yazım hatalarından kaynaklanması halinde Tapu müdürlüğünce, res'en diğer tescil yanlışlıklarına dayanıyorsa, ilgililerin muvafakatı ile, mahkeme kararı gerektiren düzeltmelerde mahkeme kararının kesinleşmesinden sonra düzeltilmesi hususlarına değinilmiştir. Sicildeki kayıtların sadece, aynı hakka dayanan kayıtların yolsuz olması anlamına

<sup>75</sup>Tkgm.gov.tr. erişim: 11.10.2024

<sup>76</sup>Tkgm.gov.tr. erişim: 11.10.2024

gelmemelidir. Aynı zamanda, yolsuz şerh, beyan, tadil, tescil ve diğeri yolsuz kayıtlara değinilmiştir.

Yolsuz tescil, gerçeki durumunu yansıtmayan bir tescil anlamındadır. Burada yolsuz tescil, yolsuz şerh, yolsuz beyan, yolsuz yazım yolsuz tescilin konularını kapsamaktadır. Zira yolsuz tescil, düzeltmeyle yanlış durumdan gerçeki durumuna getirilir. Tapu sicili kayıtlarının düzeltilmesi hususunda, çeşitli mevzuatları kapsayan geniş bir hukuk yelpazesi mevcut olup, bu mevzuat doğabilecek hukuki hataların en aza indirgemesini amaçlamaktadır.

Tapu mevzuatındaki düzeltmeler ile ilgili tüm konuları kapsamadığı hususlarında oluşan tereddütler mevcut ise de aslında yapılan tüm işlemleri kapsayan, yolsuz tescil kavramı tüm konuları kapsayacak hukuki yelpazeye sahiptir. Zira yolsuz tescilin tanımı, mevcut durumun yanlışlığının doğru olan duruma getirilmesi ile olur. Tapu sicili işlemlerindeki düzeltmelerin tapu müdürlüklerindeki işlemlerle sıkı bir ilişkisi vardır. Tapu müdürlüklerinde düzeltmeye yönelik tüm işlemlerin mutlaka yanlış olan bir tarafının bulunmasından kaynaklanmaktadır. Düzeltmeyle, yanlış bir kaydın doğru haline getirilmesi amaçlanmaktadır. TMK. m.1027'e göre resen düzeltmeyi, basit yazım hatalarıyla açıklaması yetersiz kalmaktadır. Taksitlendirilmiş süreye bağlı, şerh ve beyanlarında bu kapsama alınması gerekmektedir. Zira bu tür şerhler hukuki değeri kaybetmiştir.

Sözleşmeye dayanan düzeltme usulü, taraflarca hazırlanan sözleşme usullerine göre yapılan işlemleri kapsamaktadır. Zira yapılan düzeltmeler ilgililerin irade beyanlarına dayanan düzeltmelerdir.

TMK.m.1025'e göre yapılan düzeltme, kesinleşen mahkeme kararının uygulanması sonucu yolsuz kaydın düzeltilmesidir. Tapu sicilinin düzeltilmesi hususunda genel hüküm ve düzenlemelere sahiptir. literatürde bazın düzeltme şekilleri eleştirilere konu olsa da yolsuz tescil aynı zamanda yolsuz terkin ve beyanları da kapsamaktadır. Yolsuz tescil davasını açabilecek kişiler, hakkı zedelenen aynı hak sahipleri ve sınırlı aynı hakka sahip kişiler olmasının yanında, düzeltmelerin kapsamını yolsuz terkin, yolsuz şerh ve beyanları da içerir. Tapu sicili davalarında iddiasını ispatlaması gereken davacı taraftır. Kendisine dava açılan kişiler, iddiaları çürüterek itiraz ve def'i ile davayı reddettirebilir.

Tapu sicili kaydının düzeltilmesi hususunda mevcut düzenlemelerin geliştirilmesi gerekir. Kurumlara daha geniş sorumluluk ve yetkiler verilerek, bazı hakların zedelenmesinin önüne geçilebilir. Sonuç olarak, Tapu müdürlüklerinin mahkeme kararlarına, resen düzeltmelere, sözleşme gereği yapmış olduğu tescil usullerine değinilerek konu tamamlanmıştır.

## KAYNAKÇA

- Akbiyık Cem, “Özellikle Taşınmaz Mallara Yönelik Ketmi Verese Davası”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuki Araştırmalar Dergisi, 23/3 (2017).
- Akıntürk Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul:Beta, 2009.
- Antalya O. Gökhan ve Murat Topuz, *Medeni Hukuk Başlangıç Hükümleri*, İstanbul 2016
- Ayan Mehmet, Eşya Hukuku, 2. Baskı, Ankara:Seçkin.
- Çukardar Neslihan, Borç İlişkisinde Def'i ve İtirazlar, 7. Baskı, Ankara:Yetkin, 2014.
- Delipınar Yusuf Can, Geçici Tescil Şerhi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Doktora Tezi,
- Dönmez İrfan, Tatbikatta Tapu İptali Davaları ve Mevzuat ve İlgili Yargıtay İçtihatları, Ankara, 1964.
- Dörtgöz Gürsel Ocal, Tapu İşlemleri, Ankara:Bil Ofset Yayınları, 2014.
- Ertuş Şeref, Eşya Hukuku, 13. Baskı, İzmir:Meta Basım, 2016.
- Ertuş Şeref, Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 8. Baskı, Ankara, 2008.
- Esener Turhan ve Kudret Güven, Eşya Hukuku, 6. Baskı, Ankara:Yetkin, 2015.
- Güneş Yılmaz, Orman Kadastrounda Vasıf ve Mülkiyet Tayini ve Uygulamadan Kaynaklanan Hatalar, II.Orman-cılıkta Sosyo Ekonomik Sorunlar Kongresi, Isparta: Süleyman Demirel Üniversitesi, 2009.
- Hatemi Hüseyin ve Aydın Aybay, Eşya Hukuku, 4. Baskı, İstanbul:Vedat, 2014.
- <https://www.gayrimenkulmevzuati.com>
- İmamoğlu M. Altuğ, Tapu Sicilinin Tutulmasında Devletin Sorumluluğu, Ankara:Sonsöz, 2010
- Kalkan Arif, Tapu Sicilinde Yolsuz Yazım ve Düzeltme, İstanbul:Filiz, 2024.
- Kardeş Selahaddin ve Zeki Adlı, Mevzuatımızda Tapu Kadastro, Ankara:Semih Ofset, 2011.
- Kocak Hüseyin, Kadastro Paftalarının Yenilenmesi, 2. Baskı, Ankara:Bil Ofset, 2013.
- Koçak Hüseyin, Orman Haritalarındaki Teknik Hataların Düzeltilmesi, <http://tapu-kadastro.net>
- Kurt Ekrem, Tapu Sicilinin Düzeltilmesi, İstanbul, 2004.
- Nomer Haluk ve Serkan Ergüne, Eşya Hukuku, 4. Baskı, İstanbul:Oniki Levha, 2017.
- Oğuzman Kemal, Özer Seliçi ve Saibe Oktay Özdemir, Eşya Hukuku, 19. Baskı, İstanbul:Filiz, 2016.
- Saba E. Özmen, Gülşah Sinem Aydın, Yolsuz Tescilin Düzeltilmesi Davası, İstanbul Barosu Dergisi, 88/6 (2014).
- Saymen Ferit ve Hakkı Elbir, Türk Eşya Hukuku, İstanbul, 1954.
- Seçer Yaren, Tapu Sicilinin Düzeltilmesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul:Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2010.
- Sirmen Lale, Eşya Hukuku, 4. Baskı, Ankara:Yetkin, 2016.
- Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, 20.05.2014 tarih ve 1458 sayılı genelgesi.tkgm.gov.tr erişim.23.12.2024  
Tkgm.gov.tr. erişim: 11.10.2024
- Tkgm.gov.tr.Resmi gazete gov.tr.17.08.2013 tarih ve 28738 sayılı resmi gazete.Erişim 10.10.2024
- Tunçomağ Kenan, Türk Borçlar Kanunu C. 1 Genel Hükümler, 6. Baskı, İstanbul:İstanbul, 1976.
- Ünal Mehmet ve Veysel Bağpınar, Şekli Eşya Hukuku, 3. Baskı, Ankara:Yetkin, 2007.
- Yılmaz Zekeriya, Tapu İptali ve Tescil Düzeltme Davaları, Ankara, 2006.

## EXTENDED SUMMARY

### CORRECTION OF ERRORS IN LAND REGISTRY RECORDS

○ **Haluk Saruhan, Assist. Prof.**  
○ Girne American University, haluk\_47407@hotmail.com  
○ <https://orcid.org/0000-0003-2955-531X>

Rectification in the land registry refers to correcting an incorrect registration to reflect the true situation. It involves rectifying an erroneous record to align with the facts. These corrections can pertain to simple typographical errors or to the rectification of registrations and cancellations that have become outdated or lost their legal validity, resulting in unlawful registrations. Particularly in the latter case, the status of real rights becomes controversial.

As stipulated in Article 1023 of the Turkish Civil Code, third parties who acquire ownership or another real right in reliance on the registration in the land registry in good faith are protected in their acquisitions. Therefore, maintaining the land registry in accordance with reality is crucial for ensuring public order. Despite this, Articles 1025, 1026, and 1027 of the Turkish Civil Code, which address corrections in the land registry, fall short of adequately regulating the matter.

Specifically, Article 1027 grants land registry officials the authority to rectify errors in registry records *ex officio* but restricts this to simple typographical errors, leaving the identification of such errors to the executive branch. While a Land Registry Regulation was issued by the Council of Ministers following the 2017 constitutional amendments, this regulation does not clarify what constitutes such errors. Consequently, issues concerning real rights have been left to the discretion of the administration and, in particular, the registry officials. In practice, registry officials often refrain from taking corrective action due to concerns about adversely affecting real rights and the potential legal consequences, leading to inconsistencies in practice.

This situation results in violations of property rights guaranteed by the Constitution and the European Convention on Human Rights. The inadequacies in the Turkish Civil Code raise significant problems regarding how to address these issues and establish uniformity in practice. This study examines the circumstances under which corrections in the land registry can be made *ex officio* by registry officials without resorting to litigation and how the concept of simple typographical errors can be concretized.

Such a study aims both to address practical deficiencies in implementation and to prevent actions stemming from the errors of officials that could result in state liability, and reduce the unnecessary referral of simple typographical errors to judicial bodies, thereby contributing to procedural efficiency. Furthermore, addressing these deficiencies could prevent property rights violation claims from being brought before the Constitutional Court.

Employing a qualitative methodology, the study draws upon literature review and case law while adopting a comparative approach by examining how the Swiss Civil Code addresses this issue. The Swiss Civil Code provides guidance through its amendments to property law, granting registry officials the authority to make *ex officio* corrections to the land registry in certain cases, including the deletion of legally obsolete records. These changes have facilitated the deletion of some invalid records.

In contrast, Turkish registry officials hesitate to undertake *ex officio* corrections, even in cases of clear legal authority, due to ambiguities in legislative provisions. While the authority to correct simple typographical errors is granted by law, it is not effectively exercised in practice. Additionally, registry officials have limited authority to collect data from relevant public authorities, which further impedes action.

The study concludes that the inadequacies in the Turkish Civil Code and secondary regulations have led to violations of property rights and state liability issues. It recommends expanding the statutory authority of registry officials to enable them to correct records more effectively, thereby facilitating access to material truth. By identifying existing problems and proposing solutions, the study aims to provide guidance for potential legislative amendments.