

2015 YILI RET KARARLARI

Sayı: 96021322-110/5033

23.01.2015

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 03.09.2014 tarih ve 2014/54 sayılı kararı ile onananTapu Müdürlüğü'nün 07.08.2014 tarihli ve 13657 yevmiye numaralı ret kararına, tarafından 25.09.2014 tarihli dilekçe ile süresi içinde itiraz edilmiştir.

İSTEM :

..... İli, İlçesi, Köyü, 27 ve 380 parsel sayılı taşınmazlarda, adına muhtelif hisselerle taşınmaz kaydı bulunmakta iken, tarafından,Sulh Hukuk Mahkemesinin 13.08.2008 tarih ve 2008/1078-1042 E.K. sayılı mirasçılık belgesinde geçen murisin tapu kaydında geçen kişi ve kendisinin de veraset belgesinde geçen murisin mirasçısı olduğu iddiası ile söz konusu taşınmaz kayıtlarında yer alan malik kişi kimlik bilgilerinin düzeltilmesi talep edilmiştir.

RET NEDENİ:

Müdürlükçe, yapılan araştırma sonuçlarına göre, tapu kayıtlarında geçen kişi ile veraset belgesinde geçen kişinin aynı kişi olduğunun tespit edilemediği (hak sahibinin belirlenmesi, TST m.18) gerekçe gösterilerek, 07.08.2014 tarih ve 13657 yevmiye numaralı işlem ile talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

.....İli,İlçesi, Köyü, 27 parsel sayılı taşınmazın 1/51 hissesi, "tahsis" edinim nedeni ve 10.02.1984 tarihli 286 yevmiye numarası ile M..... kızı E..... adına kayıtlı olduğu; kaydın, Öğretmenleri Yapı Kooperatifinin üyelere arsa tahsisini içeren1. Noterliği'nin 17.12.1983 tarihli 22948 numaralı 'düzenleme şeklinde kur'a tutanağı' na dayandığı, bu belge ve bu belgeye altlık teşkil eden Kooperatif üye listesine göre, malik adının 1947 doğumlu M..... kızı E..... olarak geçtiği,

..... İli, İlçesi, Köyü, 380 parsel sayılı taşınmazın 24/48 hissesi, 03.12.1991 tarihli 2892 yevmiye numaralı hükmen tescil işlemi ile M..... kızı E..... adına kayıtlı olduğu; kaydın, Kadastro Mahkemesinin 19.11.1956 tarih ve 1955/1296- 1956/1233 E.K. sayılı kararı ile yine aynı mahkemenin 16.11.1956 tarihve 1956/1223-1224 E.K. sayılı veraset belgesine dayandığı,



Müdürlükçe

T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro
23/01/2015

e, 07.08.2014 tarihli 2937 sayılı yazısı ile ilgilinin kimlik bilgilerinin tespiti için
Nüfus Müdürlüğü ile yazışma yapıldığı ve ilgili Nüfus Müdürlüğünün 07.08.2014 tarih ve 7634
sayılı yazısı ile cevap alındığı,

Müdürlükçe, itiraz eden 'in talebinin, hak sahibinin belirlenemediği
gerekçesine (TST m.18) dayanılarak reddedildiği, Bölge Müdürlüğünce de aynı gerekçelerle
ret kararının onandığı dosyadan anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Türk Medeni Kanunu'nun 1013. maddesine göre, bir aynı hakkı tescilden önce kazanan kimse, gerekli
belgeleri ibraz ederek tescili isteyebilir. 1015. maddesinde, istemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya
bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olacağı, 1027. maddesinde de tapu sicilinde yapılan
hataların düzeltilmesi usulü düzenlenmiştir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. maddesine göre, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi
tarafından incelenerek istemin hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığının saptanması gerekir.
Aynı Tüzüğü'nün 74. ve 75. maddelerinde de tapu sicilinde yapılan hataların düzeltilmesi yöntemleri
belirlenmiş, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2014/3 sayılı Genelgesinde ise Tapu Sicili
Tüzüğü'nün 75. maddesinin uygulanma şekli izah edilmiştir.

Olayda çözümü gereken husus, talep sahibinin ibraz ettiği veraset belgesinde geçen muris
M..... kızı E..... ile tapu sicilinde kayıtlı 'M..... kızı E.....
.....' in aynı kişi olup olmadığının, yani talep sahibi S..... in kayden veya
tescilsiz kazanım nedenlerine istinaden hak sahibi olup olmadığının belirlenmesi sorunudur.

Somut olayda, talep sahibinin ibraz ettiği mirasçılık belgesinde, murisin kişi kimlik bilgilerinin
..... İli, İlçesi, Köyü nüfusuna kayıtlı 16.07.1935
doğumlu, M..... ve Z..... kızı E..... olarak geçtiği;
köyü 27 parselde tapu sicilinde yer alan dayanak belgelere göre (..... 1. Noterliği'nin
17.12.1983 tarihli 22948 numaralı kura tutanağı ve Öğretmenleri Yapı
Kooperatifi üye listesi) kayıt malikinin kişi kimlik bilgilerinin 1947 doğumlu M..... kızı
E..... olarak yer aldığı; köyü 380 parselde ise tapu sicilinde yer alan dayanak
belgelere göre (..... Kadastro Mahkemesinin 19.11.1956 tarih ve 1955/1296- 1956/1233
E.K. sayılı kararı ile yine aynı mahkemenin 16.11.1956 tarihve 1956/1223-1224 E.K. sayılı
veraset belgesi), malik kişi kimlik bilgilerinin Köyü nüfusuna kayıtlı Kara
M..... kızı F..... ve M..... kızı E..... şeklinde görüldüğü; ilgili
Nüfus Müdürlüğü ile yapılan yazışma sonuçlarında, yalnızca 1947 doğumlu Mehmet kızı
E..... adlı kişilerin sorgulattırılmasına rağmen beş (5) ayrı kişiye ulaşıldığı,

veraset belgesinde geçen doğum tarihine göre sorgulattırma istenmesi halinde bu sayının daha da artmasının söz konusu olacağı görülmektedir.

..... Köyü 27 parselde kayıt malikinin edinim nedeni kooperatif üyelerine tahsis olduğundan; Köyü 380 parselde ise kayıt malikinin edinim nedeni kadastro mahkemesi kararı olduğundan Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinde ve 2014/3 sayılı Genelgede düzenlenen düzeltme ve zeminde inceleme hükümlerinin uygulanmasına olanak bulunmadığı; sorunun 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu' nun 1013,1015 ve 1027. maddeleri ile Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. ve 74. maddelerinde belirlenen tapu sicil kayıtlarının düzeltilmesi ve hak sahibinin belirlenmesine ilişkin genel hükümlere göre işlem yapılması gerektiği anlaşılmaktadır.

Müdürlükçe, gerek ve yeter araştırma yapılmasına rağmen talebin hak sahibinden geldiğine ilişkin tam bir kanaat oluşturulamamıştır.

Somut olay ve yasal durum karşısında, bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın hak sahibi olduğu konusunda müdürlükçe tam bir kanaate varılması gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan her iki taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen murisin kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, belgeler arası tutarlığın bulunmadığı ve belgelerin birbirini destekler durumda olmadığı, olayda malik kişi kimlik bilgilerinin tespitine yönelik Tapu Sicil Tüzüğü'nün 75. maddesindeki usule başvurmaya olanak bulunmadığı, Müdürlükçe hak sahibinin belirlenmesine yönelik ve sorunun çözümüne dair gerek ve yeterli araştırmanın yapıldığı, buna rağmen talebin hak sahibinden geldiğine dair kanaatin oluşturulamadığı, sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen muris ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşıldığından, Tapu ve Kadaastro Bölge Müdürlüğü'nün 03.09.2014 tarih ve 2014/54 sayılı kararı ile onanan Tapu Müdürlüğü'nün 07.08.2014 tarihli ve 13657 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu Müdürlüğü'nün 07.08.2014 tarihli 13657 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararın onanmasına dair Tapu ve Kadaastro Bölge Müdürlüğü'nün 03.09.2014 tarihli 2014/54 sayılı kararının **"ONANMASI"** na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 10.10.2014 tarih ve 2014/32 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 22.09.2014 tarihli ve 26713 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde S.....tarafından 31.10.2014 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

.....İli,İlçesi, Mahallesi 154 ada 48 parsel numaralı, 195.00 m2 miktarlı, "kargir ev" vasıflı taşınmazın tamamı, M..... B..... kayıtlı iken, 3. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 29.05.2014 tarih ve 2014/142-691 E.K. sayılı mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın taşınmazın maliki ve kendisinin de mirasbırakanın mirasçısı olduğu iddiasıyla taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgilerinin düzeltilmesi ve intikal talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

Müdürlükçe, talep sahibinin ibraz ettiği mirasçılık belgesinde geçen kişi ile taşınmaz kaydında geçen kişinin yanı sıra kişi olduğuna (hak sahipliğinin belirlenmesi TST. m.18) tam bir kanaat getirilemediği gerekçesine dayanılarakTapu Müdürlüğünün 22.09.2014 tarih ve 26713 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... İli, İlçesi, Mahallesi, 154 ada 48 parsel numaralı, 195.00 m2 miktarlı, "kargir ev" vasıflı taşınmazın tamamının 1951 tarihli kadastrodan, M..... adına tescilli olduğu,

Kadastro tespit tutanağında, malikin kadastro postasına göre M.....olarak tespit edilmişken, kadastro komisyonunca malikin Mustafa: Balhoğullarından şeklinde belirlendiği,

..... 3. Sulh Hukuk Mahkemesinin 29.05.2014 tarih ve 2014/142-691E.K. sayılı mirasçılık belgesinde mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin M..... ve A..... oğlu 01.07.1872 doğumlu M.....a olarak yer aldığı,

Müdürlükçe, 16.07.2014 tarih ve 5055 sayılı yazı ile veraset belgesinde geçen kişi ile tapu kayıtlarında geçen kişinin aynı kişi olup olmadığının belirlenmesi için ilgili nüfus idaresinden bilgi istenildiği; bilgi istemine ilgili nüfus idaresinin 17.07.2014 tarih ve 6375 sayılı yazı ile cevap alındığı,

Müdürlükçe, 21.07.2014 tarih ve 5118 sayılı yazı ile Kadastro Müdürlüğünden, kayıt malikinin kim olduğunun tespiti için Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre zeminde inceleme yapılmasının istendiği ve ilgili birimce bu yönetime başvurularak 28.08.2014 tarih ve 6375 sayılı yazı ile sonucun Müdürlüğe bildirildiği,

Müdürlükçe, yapılan inceleme ve araştırma sonuçlarında, talepte bulunanın hak sahipliği konusunda tam bir kanaat oluşturulamadığı gerekçesine dayanılarak 22.09.2014 tarih ve 26713 yevmiye numaralı işlemle talebin reddedildiği, Bölge Müdürlüğünce de kararın aynı gerekçelere istinaden 10.10.2014 tarih ve 2014/32 sayılı kararla ret onandığı dosyadan anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu' nun Türk Medeni Kanunu'nun 1013. maddesine göre, bir aynı hak kı tescilden önce kazanan kimse gerekli belgeleri ibraz ederek tescil isteyebilir. 1015.maddesine göre; tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır. İstemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur. Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. maddesine göre, istemin, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenmesi ve istemin hak sahibi tarafından yapılıp yapılmadığının belirlenmesi gerekir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesi; "Kadastro çalışmalarından kaynaklanan hataların düzeltilmesi usulü düzenlenmiş, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2014/3 sayılı Genelgesinde de bu hükmün uygulanma yöntemleri belirlenmiştir.

Olayda sorun, veraset belgesinde geçen ve talep sahiplerinin mirasçıları olduklarını iddia ettikleri miras bırakan ile tapu kaydında tescilli kişinin aynı kişi olup olmadığının, yani hak sahipliğinin tespiti sorunudur.

Tapu idaresinin, tapu sicilinde yapılacak bir işlem için talep sahibinin, kayden veya hukuken (mirasçılık vs. hukuksal bir nedenle halefiyet durumunun ispatı suretiyle) hak sahibi olup olmadığının, yani talep sahibi ile kayıt maliki arasındaki ilişkinin tereddüde yer bırakmayacak şekilde tespit edilmesi gerekir.

Somut olayda, taşınmazın maliki olduğu iddiasıyla ibraz edilen 3. Sulh Hukuk Mahkemesinin 29.05.2014 tarih ve 2014/142-691 E.K. sayılı mirasçılık belgesinde

mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin M..... ve A..... oğlu 01.07.1872 doğumlu M..... olarak yer aldığı; tapu kütüğünde malikin "M....." olarak tescilli olduğu; kadastro tutanağında kadastro postasınca malikin "Ballı oğlu Eskici Mustafa" olarak tespit edildiği, kadastro komisyonunca malikin "M.....:" olarak belirlendiği; Müdürlükçe, kayıt maliki ile mirasçılık belgesinde geçen murisin aynı kişi olup olmadığını belirlemek için ilgili nüfus idaresi ile yazışma yapıldığı ve bir sonuç elde edilemediği; yine kayıt malikinın veya hak sahiplerinin belirlenmesi için Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre zeminde inceleme yöntemine başvurulduğu görülmüştür.

Müdürlükçe, gerek ve yeter araştırma yapılmasına rağmen talebin hak sahibinden geldiğine ilişkin tam bir kanaat oluşturulamadığı anlaşılmaktadır.

Somut olay ve yasal durum karşısında, bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın hak sahibi olduğu konusunda müdürlükçe tam bir kanaate varılması gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinın kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, belgeler arası tutarlığın bulunmadığı ve belgelerin birbirini destekler durumda olmadığı; olayda Müdürlükçe hak sahibinin belirlenmesine yönelik ve sorunun çözümüne dair Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre zeminde inceleme yöntemine başvurulması dahil gerek ve yeterli araştırmanın yapılmasına rağmen talebin hak sahibinden geldiğine dair kanaatin oluşturulamadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşıldığından, Tapu ve Kadaastro Bölge Müdürlüğü'nün 10.10.2014 tarih ve 2014/32 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 22.09.2014 tarihli ve 26713 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu ve Kadaastro Bölge Müdürlüğü'nün 10.10.2014 tarih ve 2014/32 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 10.10.2014 tarih ve 26713 yevmiye numaralı ret kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 17.11.2014 tarihli ve 2014/29 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 01.10.2014 tarihli ve 20332 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde tarafından itiraz edilmiştir

İSTEM:

..... İli, İlçesi, Mahallesi, 192 ada 13 parsel numaralı, 385.60 m2miktarlı, "bahçe" vasıflı taşınmaz mal, "M.....kızı F....." adına kayıtlı iken, F.....mirasçılarından S.....tarafından malikin "M.....Kızı F....." olarak düzeltilmesi talep edilmiştir.

RET NEDENİ:

..... ve Nüfus Müdürlüklerinden alınan yazılarda, aynı ad, soyad ve baba adında birden fazla kişiye rastlanılması, tarafların tanık bulunduramamış olmaları veKadastro Müdürlüğünün arazi inceleme komisyon raporunun olumsuz olması sonucu, talebin hak sahibinden geldiği konusunda kanaat oluşturulamadığı gerekçesine dayanılarak, Tapu Müdürlüğünün 01.10.2014 tarih ve 20332 yevmiye numaralı işlemi ile talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... İli, İlçesi, Mahallesi, 192 ada 13 parsel numaralı 385,60 m2 mikarlı, "bahçe" vasıflı taşınmaz malın, M.....kızı F.....adına kadastrodan tescilli olduğu, Taşınmaza ait kadastro tutanağının mülkiyet bölümünde, malike ait kişi kimlik bilgilerinin, F....., baba adı M....., Doğum tarihi 1944 şeklinde olduğu,

..... 3.Sulh Hukuk Mahkemesinden verilen 25.06.2007 tarih 2007/1423-1068 Esas ve Karar sayılı veraset belgesinde geçen ve taşınmazın maliki olduğu iddia edilen murisin kimlik bilgilerinin, M.....ve H..... kızı 1925 doğumlu F..... olarak geçtiği,

..... Tapu Müdürlüğünce, kayıt malikinin kimlik bilgilerinin tespiti için, veNüfus Müdürlükleriyle muhtelif tarih ve sayılarla yazışma yapıldığı; Nüfus Müdürlüğünün 04.09.2014 tarih ve 3602 sayılı yazısı,

..... Nüfus Müdürlüğünün 03.09.2014 tarih ve 1453 sayılı yazısı ve.....
Nüfus Müdürlüğünün 04.09.2014 tarih ve 1725 sayılı yazısı ile Müdürlüğün bilgi istemlerine
karşı cevapların alındığı,

Müdürlükçe, 11.09.2014 tarih ve 4070 sayılı yazı ileKadastro
Müdürlüğünden TST m.75 ve 2014/3 sayılı Genelgeye göre zeminde inceleme istendiği ve ilgili
birimin 30.09.2014 tarih ve 5620 sayılı yazısı ile inceleme sonuçlarının bildirildiği,

Müdürlükçe, tüm bu inceleme ve araştırmalara karşın, talebin hak sahibinden geldiğine
dair tam bir kanaat oluşturulamadığı gerekçesiyle talebin reddedildiği, Tapu ve Kadastro
..... Bölge Müdürlüğünün 17.11.2014 tarih ve 2014/29 sayılı kararı ile ve aynı
gerekçelerle ret kararının onandığı dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu' nun Türk Medeni Kanunu'nun 1013. maddesine göre,
bir aynı hakkı tescilden önce kazanan kimse gerekli belgeleri ibraz ederek tescil isteyebilir. 1015.
maddesine göre; tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde
bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır. İstemde bulunan
kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek
suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur. Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği
için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. maddesine göre, istemin, müdür veya görevlendireceği tapu
görevlisi tarafından incelenmesi ve istemin hak sahibi tarafından yapılıp yapılmadığının
belirlenmesi gerekir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinde, kadastro çalışmalarından kaynaklanan hataların
düzeltilmesi usulü düzenlenmiş, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2014/3 sayılı
Genelgesinde de bu hükmün uygulanma yöntemleri belirlenmiştir.

Olayda sorun, veraset belgesinde geçen ve talep sahiplerinin mirasçıları olduklarını iddia
ettikleri mirasbırakan ile tapu kaydında tescilli kişinin aynı kişi olup olmadığının, yani hak
sahipliğinin tespiti sorunudur.

Tapu idaresinin, tapu sicilinde yapılacak bir işlem için talep sahibinin, kayden veya
hukuken (mirasçılık vs. hukuksal bir nedenle halefiyet durumunun ispatı suretiyle) hak sahibi
olup olmadığının, yani talep sahibi ile kayıt maliki arasındaki ilişkinin tereddüde yer
bırakmayacak şekilde tespit edilmesi gerekir.

Ret Kararına konu somut olayda; veraset belgesinde geçen mirasbırakanın kimlik bilgileri
ile tapu kaydındaki malik kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu; hak sahibinin dolayısıyla kayıt
malikinin tespiti için ilgili idareler ile yazışma yapıldığı, Nüfus Müdürlüğünün
04.09.2014 tarih ve 3602 sayılı yazısı ve Nüfus Müdürlüğünün 03.09.2014 tarih

ve 1453 sayılı yazısından aynı ad, soyad ve baba adını taşıyan anne adları ve doğum tarihleri farklı dört kişiye ait kayda rastlanıldığının görüldüğü, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesi ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2014/3 sayılı Genelgesine göre zeminde inceleme işleminin yapıldığı, ancak malikin belirlenmesine ilişkin bir sonuca ulaşılamadığı anlaşılmaktadır.

Müdürlükçe, gerek ve yeter araştırma yapılmasına rağmen talebin hak sahibinden geldiğine ilişkin tam bir kanaat oluşturulamadığı anlaşılmıştır.

Somut olay ve yasal durum karşısında, bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın hak sahibi olduğu konusunda müdürlükçe tam bir kanaate varılması gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, belgeler arası tutarlığın bulunmadığı ve belgelerin birbirini destekler durumda olmadığı; olayda Müdürlükçe hak sahibinin belirlenmesine yönelik ve sorunun çözümüne dair Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre zeminde inceleme yöntemine başvurulması dahil gerek ve yeterli araştırmanın yapılmasına rağmen talebin hak sahibinden geldiğine dair kanaatin oluşturulamadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşıldığından, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 17.12.2014 tarih ve 2014/29 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 01.10.2014 tarihli ve 20332 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 17.11.2014 tarih ve 2014/29 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 01.10.2014 tarihli ve 20332 yevmiye numaralı ret kararının "**O N A N M A S I**" na karar verilmiştir.



S

T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

S

Sayı : 96021322-110/22373



Tapu ve Kadastro
04/02/2015

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü' nün 10.07.2014 tarihli ve 2014/24 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğü 'nün 16.06.2014 tarihli ve 6678 yevmiye numaralı ret kararına, Av. D..... K..... tarafından 23.07.2014 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli, İlçesi, Mahallesinde kain, 4 ada, 61, 62 ve 64 parsel numaralı taşınmalar üzerinde kurulu, 3 blok ve 41 bağımsız bölümden oluşanSitesi Yönetim Planı'nın, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun toplu yapılara ilişkin hükümlerine uyarlanmış yeni yönetim planı ile değiştirilmesi için Av. D..... K..... tarafından talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Müdürlükçe yapılan inceleme sonucunda, kat malikleri kurulu kararı alınırken her parselin kendi içerisinde salt çoğunluğu sağlaması gerektiği; değiştirilmesi talep edilen yeni yönetim planının 47. maddesinde, 4 ada, 63 parsel numaralı ve arsa vasıflı taşınmazla ilgili düzenleme yapılmış olması; Müdürlüğe ibraz edilen onaylı vaziyet planında ve Belediye'nin üst yazısında başvuruya konu parsellerin toplu yapı olduğuna dair her hangi bir belirtmenin olmaması gerekçe gösterilerek talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

.....İli, İlçesi, Mahallesinde kain, 4 ada, 61, 62 ve 64 parsel numaralı taşınmalar üzerinde kat mülkiyeti tesis edilerek 3 bloklu ve 41 bağımsız bölümlü Fulya Sitesi'nin kurulduğu, aynı ada 63 parsel numaralı, arsa nitelikli taşınmazın ise bağımsız bölüm maliklerinin paylı mülkiyetine konu olduğu ve "dükkanlar" şeklinde ayrılarak Belediyece onaylı vaziyet planında gösterildiği,

61 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 20 adet, 62 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 15 adet ve 64 parsel numaralı taşınmaz üzerinde 6 adet bağımsız bölüm bulunduğu, 63 parsel numaralı taşınmazın ise arsa niteliğinde olup, bu taşınmazda 57 adet pay sahibinin olduğu,

4 ada 61, 62 ve 64 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde kurulu, Sitesi kat malikleri kurulunca, sitenin yönetim planının Kat Mülkiyeti Kanunu'nun toplu yapılara ilişkin hükümlerine uyarlanması amacı ile yeni bir yönetim planı hazırladığı, yeni yönetim planının 47. maddesinde, "...4 ada 63 parsel numarasında kayıtlı bulunan arsa üzerinde A,B,C bloklardaki kat maliklerinin müşterek hisseleri vardır" şeklinde hükme yer verildiği,

Eski yönetim planının değiştirilmesi hususunda 11.05.2014 tarihinde olağan genel kurul toplantısı yapıldığı, toplantıda yeni yönetim planının, 61 parsel numaralı, 20 bağımsız bölümlü taşınmazda 20 kat maliki tarafından, 62 parsel numaralı, 15 bağımsız bölümlü taşınmazda 15 kat maliki tarafından kabul edilip imzalanmış olduğu, 64 parsel numaralı, 6 bağımsız bölümlü taşınmazda hiçbir kat maliki tarafından imzalanmadığı,

Bu toplantıya istinaden, 14.05.2014 tarih ve 2014/8859 numaralı başvuru ile D..... K..... tarafından Müdürlüğe başvurularak yeni yönetim planının tarihinin kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmesinin talep edildiği, talebin Tapu Müdürlüğü tarafından 16.06.2014 tarihli ve 6678 yevmiye numaralı karar ile ret edildiği, bu kararın Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü' nün 10.07.2014 tarihli ve 2014/24 sayılı kararı ile onanması üzerine Av. D..... K..... tarafından 23.07.2014 tarihli dilekçe ile Genel Müdürlüğümüze itiraz edildiği anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEBLER VE GEREKÇE

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu toplu yapılara ilişkin özel düzenlemeler içermekte olup, Kanun'un 66. maddesine göre toplu yapı; bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim planına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade etmektedir.

Kanun'un "Vaziyet Plan ve Projeleri" başlığı altındaki 68. maddesine göre; toplu yapılarda, yapıların konumları, ortak nitelikteki yerler ve tesisler, bunların kullanılış amaç ve şekilleri, toplu yapı kapsamındaki parsel veya parsellerin tamamını kapsayacak şekilde, bir bütün olarak ilgili makamlarca onaylanmış imar plânı hükümlerine uygun olarak hazırlanmış vaziyet plânında ve projelerde belirtilir.

Kanun'un 69. maddesi uyarınca toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.

Kanun'un 12. maddesine göre bir taşınmazda kat mülkiyeti kurulabilmesi için gerekli belgelerden biri yönetim planıdır. Başta Kat Mülkiyeti Kanunu olmak üzere kanunlara aykırı olmamak şartı ile hazırlanmış bir yönetim planı, kapsadığı taşınmazların yönetiminde asıl dayanak noktasıdır. Somut olayda Sitesinin kuruluşundan (1966 yılı) beri kullanılan mevcut yönetim planının 18. maddesinde, sitenin kat malikleri kurulunca yönetileceği, siteyi oluşturan blokların merkezi ısıtma sistemine sahip olmak gibi birtakım ortak özelliklere sahip olduğu ve bir bütün olarak planlanarak inşa edildiği, kat malikleri kurulunun siteyi oluşturan 41 kat malikinden oluştuğu belirtilmiştir. Aynı yönetim planı kapsamında mevcut ve Belediye tarafından onaylanmış vaziyet planında, 4 ada, 61, 62 ve 64 parsel numaralı taşınmalar üzerinde kurulu alanda, merkezi ısıtma sistemine sahip 3 blok ve bu bloklar arasında yeşil alan, çocuk oyun alanı vb. ortak alanların düzenlendiği görülmüştür. Müdürlüğe değiştirilmesi için ibraz edilen, Belediye tarafından onaylanmış yeni vaziyet planında da bu tür ortak alanların olduğu anlaşılmıştır.

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun, 5912 sayılı Kanunla değişik Geçici 2. maddesi uyarınca, bu Kanun'un yürürlük tarihinden (07.07.2009) önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, bu kanun hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu yeterli olup, söz konusu madde içeriğinde bu çoğunluğun farklı parsel üzerinde kurulu bloklar için ayrı ayrı sağlanması gerektiği yönünde bir düzenleme yapılmadığı gibi böyle bir şartın kabulü, kat malikleri kurulunun işlerliğini ortadan kaldıracak, toplu yapılarda

yönetim planı değişikliği yapılabilmesini fiilen zorlaştıracak ve Kanun'un geçici 2. maddesinin ruhuna da aykırı bir durum oluşturacaktır.

İdaremizin 03.08.2009 tarih ve 1685 (2009/14) sayılı Genelgesinde, 5912 sayılı Kanun'un yürürlük tarihi olan 07.07.2009 tarihinden önce kurulan toplu yapılara ait yönetim planlarının, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanun'u hükümlerine uyarlanması amacıyla yapılacak ilk değişiklik taleplerinde, değişiklik için mevcut kat malikleri kurulunun salt çoğunluğu ile karar alınması ve yeni yönetim planında mevcut kat maliklerinin imzaları bulunması halinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesindeki eski yönetim planının tarih ve yevmiye numarası terkin edilerek, yeni yönetim planının tarih ve yevmiye numarası yazılmak sureti ile düzeltme işleminin yapılabileceği belirtilmiştir.

Bu sebeplerle ve 634 sayılı Kanun'un 33. maddesi hükmü dikkate alındığında, 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanununa göre yönetim planı ve yönetim planı değişikliğinin kat mülkiyeti kütüğünde gösterilmesine ilişkin taleplerde, siteyi (kat maliklerini) temsile yetkili kişilerce, yönetim planı değişikliğine ilişkin yeter çoğunlukta bağımsız bölüm malikinin kabulünün sağlandığını gösterir, bağımsız bölüm maliklerinin imzalı kabul beyanları ibraz edildikten sonra, bu kabulün sağlanma biçimi, toplantının usulüne uygun yapıp yapılmadığı gibi konulara ilişkin kat malikleri arasında çıkacak uyuşmazlıkların çözüm ve denetim makamının idaremiç değil, yargı mercileri olduğu anlaşılmaktadır.

..... Sitesi kat malikleri kurulunca eski yönetim planının değiştirilmesi için 11.05.2014 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında, toplu yapı kat malikleri kurulunu oluşturan 41 bağımsız bölüm malikinden (Mevcut yönetim planının 18. maddesinde kat malikleri kurulunun siteyi oluşturan 41 kat malikten oluştuğu belirtilmiştir) 35 adet bağımsız bölüm malikinin hazır bulunduğu ve toplantıya katılanların oy birliğı ile değişikliğin kabul edildiğı tespit edilmiştir. Bu durumda talebe konu yönetim planı değişikliğinin, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun geçici 2. maddesi ve İdaremizin 1685 (2009/14) sayılı Genelgesi kapsamında gerek ve yeter çoğunlukla kabul edildiğı görülmüştür.

Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, bir taşınmaz üzerinde o taşınmazın maliki veya ortak malikleri tarafından kurulan bağımsız mülkiyet hakları, tamamlanmış bir yapının kat, daire, dükkan, mağaza, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde söz konusudur (KMK m. 1). Arsa payı ve ana taşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet türü olan kat mülkiyeti ve kat irtifakı, projede bağımsız bölümlere tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur (KMK m.3). Henüz üzerinde kat mülkiyeti/kat irtifakı kurulmamış, paylı mülkiyete konu taşınmazlar ise hukuki rejim olarak Kat Mülkiyeti Kanunu'na değil Türk Medeni Kanunu'na tabidirler. Medeni Kanun'un 692. maddesi uyarınca paylı malın özgülendiğı amaca ilişkin değişiklik yapmak veya paylı malın tamamına ilişkin tasarrufta bulunmak için bütün paydaşların kabulü gerekir.

Somut olayda 63 parsel numaralı taşınmazın kullanım tarzını veya toplu yapı yönetimi içerisinde yer alıp almayacağını belirleme yetkisi taşınmazın paydaşlarına ait olup, Sitesi kat malikleri kurulunun bu hususta herhangi bir karar alma yetkisi olmadığı gibi böyle bir karar alınsa bile, bu karar ne 63 parsel numaralı taşınmazı ne de taşınmazda pay sahibi malikleri bağlamayacaktır. Her ne kadar Sitesi toplu yapı alanı kurulduğunda (1966 yılı), kat malikleri ile 63 numaralı parselde paylı mülkiyet sahibi olanların örtüştüğü anlaşılsa da anılan taşınmazın güncel mülkiyet durumu incelendiğinde, toplu yapının kurulmasından bu yana geçen yaklaşık 50 yıl içerisinde maliklerin bir kısmının değiştiğı, intikaller sonucu elbirliğı mülkiyetine

sahip yeni maliklerin hak sahibi olduğu ve toplu yapı alanında mevcut 41 adet kat malikine karşılık, 63 numaralı parselde 57 adet pay sahibinin mülkiyet hakkına sahip olduğu anlaşılmıştır.

Bununla birlikte, tescil talebine konu yeni yönetim planına bakıldığında, giriş maddesinde (madde1), "...61, 62 ve 64 parseller üzerinde A, B ve C blok olarak inşa edilen Sitesi..." şeklinde ifade kullanılarak 63 numaralı parselin yönetim planı kapsamına alınmadığı;Tapu Müdürlüğünün ret nedenlerinden biri olarak gösterilen yeni yönetim planının 47. maddesindeki, "..... Sitesi toplu yapı alanında yer alan ve ekli vaziyet planında belirtilenİli, İlçesi,Mahallesinde kain ve tapunun 59 pafta, 4 ada, 63 parsel numarasında kayıtlı bulunan arsa üzerinde A, B ve C Bloktaki kat maliklerinin müşterek hisseleriYukarıdaki izahatlardan sonra, somut olayda öncelikle saptanması gereken hususun, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre kat mülkiyet/kat irtifakı tesisi sırasında alınması gereken veya yönetim planı değişikliğinin kat mülkiyeti kütüğünde gösterilmesi talepleri sırasında alınan değişik yeni yönetim planları hakkında, idari birimlerimiz tarafından yapılan hukuka uygunluk denetiminin sınırlarının belirlenmesi noktasında toplandığı görülmektedir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu' nun 12. ve 14. maddelerinden, kat mülkiyeti/kat irtifakı tesisi işlemleri sırasında, bu Kanunun 28. maddesindeki esaslar çerçevesinde hazırlanan ve kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim plânının tapu müdürlüklerine ibrazı gerektiği; 28. maddesinde de, yönetim planının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihinin, kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterileceği, bu değişikliklerin yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanacağı düzenlenmiştir.

Kanun hükümleri birlikte ele alındığında, taşınmaz maliklerince tapu müdürlüklerine yapılan kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi başvurularında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 12. maddesi uyarınca ibraz edilmesi gereken yazılı belgeler arasında yönetim planının yer aldığı ve bu Kanundan ve Medeni Kanunun ilgili hükümlerinden, yönetim planının ve yönetim planında sonradan yapılan değişikliklerin tarihinin kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmesi, kuruluş belgeleri arasında saklanması, yönetim planı değişikliklerinde ise (Genel Müdürlüğümüzün yerleşmiş ve istikrar kazanmış talimatlarında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Yöneticinin Sorumluluğunu düzenleyen 38. maddesi de dikkate alınarak "Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur... " hükmü kapsamında, yönetici tarafından yönetim planındaki imzaların kat maliklerine ait olduğu hususundaki beyanının istem belgesinde belirtilip imzalanması şeklinde uygulamaya yön verildiğinden) sadece tapu kütüğünün mülkiyet sütununda yer alan malik ad-soyadı (malik isimleri) ile yönetim planını imzalayan malik ad-soyadı (malik isimlerinin) karşılaştırılması/kontrolünün yapılması ve yönetim plânı değişikliğinde Kanunda öngörülen gerek ve yeter çoğunluk sayısına (sadece sayısal veri olarak) ulaşıp ulaşılmadığının belirlenmesi hususları dışında İdaremize yüklenmiş bir görevin bulunmadığı Yönetim plânı içeriğinin, Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer Kanunlara uygun olup olmadığının irdelenmesi yönünde ilgili Kanunlarca İdaremize verilmiş herhangi bir görev ve sorumluluk olmadığı gibi, yönetim plânları, Borçlar Kanununun sözleşme serbestisi ilkesi gereği kat malikleri arasında kendi bağımsız iradeleri ile imzalayacakları bir sözleşme mahiyetinde olduğu, bunda çıkacak ihtilafların iç sorun olarak yargı yolu ile çözüm imkanlarının Kanunda ön görüldüğü (KMK m.33), Kanunun emredici hükümlerine aykırılık olsa bile bunu belirleye yetkisi olanların tapu müdürlükleri değil, yargı mercileri olduğu ve yargı yolu ile bu aykırılıkların iptalinin her zaman sağlanabileceği, Kanunda bizden istenenin sadece yönetim plânının alınması ve tarihinin beyanlar hanesinde gösterilmesinden ibaret olduğu,bu yönetim planlarının içeriğinin hukuka uygunluğunun birimlerimizce denetlemesinin hem taraf iradelerine göre hazırlanmış bir sözleşmenin yerindelik denetim niteliğinde olacağı, hem de yargı yolu ile halli gereken taraflar

arası bir ihtilafın çözümüne el atma şeklinde yargı mercilerinin yetki ve görev alanına tecavüz halini alacağı,

Öte yandan, Kanunla bir görev verilmediği halde, yönetim plânı (sözleşme) hükümlerinin hukuka uygunluk yönünden irdelenmesinin Müdürlüklerimize ek ve ağır bir külfet getireceği anlaşılmaktadır.

Bu nedenle; yönetim plânı veya yönetim plânı değişikliği taleplerinde, işbu sözleşmelerin içeriklerinin hukuka uygun olup olmadığı yönünde herhangi bir irdelemeye gidilmeden sadece kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilecek taşınmaza veya taşınmazlara yönelik olduğunun anlaşılması, yönetim plânı değişikliklerinde yukarıda ayrıntılı olarak izah edildiği üzere kat maliki/maliklerince imzalı olup olmadığı hususunda yönetici beyanının alınması, yönetim plânı değişikliklerinde ise Kanunun aradığı gerek ve yeterli çoğunlukla karar verilip verilmediğinin belirlenmesi ile yetinilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

Nitekim Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu ve Kadastro Kurulu'nun, Genel Müdürlük Makamınca 14.01.2015 tarihinde onanan 23.12.2014 tarih ve 59 sayılı Kararında da, "...yönetim plânı veya yönetim plânı değişikliği taleplerinde, işbu sözleşmelerin içeriklerinin hukuka uygun olup olmadığı yönünde herhangi bir irdelemeye gidilmeden sadece kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilecek taşınmaza veya taşınmazlara yönelik olduğunun anlaşılması, yönetim plânı değişikliklerinde yukarıda ayrıntılı olarak izah edildiği üzere kat maliki/maliklerince imzalı olup olmadığı hususunda yönetici beyanının alınması, yönetim plânı değişikliklerinde ayrıca Kanunun aradığı gerek ve yeterli çoğunlukla karar verilip verilmediğinin belirlenmesi ile yetinilmesi gerektiği; kat irtifakı/kat mülkiyeti kuruluşu esnasında alınan yönetim plânının kat irtifakı/kat mülkiyeti tesis edilecek taşınmazlara yönelik olup olmadığı, malik imzalarını ve tarih içerip içermediği; yönetim plânı değişikliklerinde ise değişik yönetim plânının ilgililerince imzalanıp imzalanmadığı hususunda yönetici beyanının alınması, Kanunda öngörülen gerek ve yeter çoğunluğun (toplantı usulü, imzaların ilgililerine ait olup olmadığı vs. hususlara girmeden yalnızca sayısal veriler ele alınarak) sağlanıp sağlanmadığının belirlenmesi dışında başkaca bir inceleme, değerlendirme ve hukukilik denetimi yapma gibi bir görevimiz olmadığından, anılan hususlar dışında herhangi bir inceleme yapılmaksızın yönetim plânı veya yönetim planı değişiklik tarihinin tapu kütüğünde gösterilmesi suretiyle işlem yapılması ile yetinilmesi gerektiği" yönünde karara varılmıştır.

Yukarıda açıklanan gerekçeler ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu ve Kadastro Kurulu'nun, aynı doğrultudaki 23.12.2014 tarih ve 59 sayılı kararı birlikte ele alındığında, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü' nün 10.07.2014 tarihli ve 2014/24 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü 'nün 16.06.2014 tarihli ve 6678 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olmadığı kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü' nün 10.07.2014 tarihli ve 2014/24 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü 'nün 16.06.2014 tarihli ve 6678 yevmiye numaralı ret kararının "**BOZULMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 22.12.2014 tarihli ve 2014/13 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 20.11.2014 tarihli ve 8753 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde Ş..... G..... ve M..... S..... tarafından bila tarihli iki ayrı dilekçe ile Genel Müdürlüğümüze itiraz edilmiştir.

İSTEM

.....İli, İlçesi, Mahallesinde kain,1400 ada ve 2 parsel numaralı, 93313/449789 payı Sınırlı Sorumlu Yapı Kooperatifi adına kayıtlı taşınmazın tamamı üzerinde kat irtifakı kurulması için 20.11.2014 tarih ve 2014/ 12747 numaralı başvuru ile talepte bulunulmuştur

RET NEDENİ

r.....Tapu Müdürlüğünce, isteme konu taşınmazın 93313/449789 payı Yapı Kooperatifi adına kayıtlı olmakla birlikte, kalan hisselerin kooperatif üyesi olan 130 kişi adına kayıtlı olduğu ve taşınmaz hissedarlarının tümünün talebi gerektiği gerekçe gösterilerek 20.11.2014 tarih ve 8753 yevmiye ile talep ret edilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi, Mahallesinde kain, 1400 ada ve 2 parsel numaralı taşınmazın 271616/1349367 payı Konut Yapı Kooperatifine ait iken, bu kooperatif ile Konut Yapı Kooperatifi arasında, 5. Noterliğinde 06.02.2012 tarih ve 03444 yevmiye numarası ile satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığı;

Bunu müteakiben, Konut Yapı Kooperatifine ait 271616/1349367 payın tamamının Konut Yapı Kooperatifine 30.07.2012 tarih ve 5323 yevmiye numaralı işlemle satıldığı ve toplam 93313/449789 payın alıcı kooperatif adına tescil edildiği;

Diğer hissedarların paylarının edinim nedenlerinin imar uygulaması olarak görüldüğü, evveliyatında da bu hissedarların edinim nedenlerinin 29.12.1977 tarih ve 5833 yevmiye numarası ile kooperatif tarafından (..... Konut Yapı Kooperatifi) belli şahıslara satışa dayandığı,

Taşınmazda kalan payların 130 kişi adına kayıtlı olduğu, bu paydaşların aynı zamanda Yapı Kooperatifinin ortakları olduğu, ortaklar adına 5. Noterliğince 01.04.2014 tarih ve 7984 yevmiye numarasıyla kura çekiliş tutanağı düzenlendiği,

aynı tarihte yapılan ve kooperatif ortaklar listesinde kayıtlı 121 adet ortaktan 50 adedinin hazır bulunduğu genel kurul toplantısında, Kooperatife ait 1399 ada 1 parsel ve 1400 ada 2 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde kat irtifakı kurmaya, kat mülkiyetine çevirmeye, üyelere tahsis yapmaya ve yüklenici kooperatif olan Yapı Kooperatifine düşen bloklardaki daire ve dükkanların devrinin yapılması konusunda yönetim kurulunun yetkili kılınmasına oy birliğiyle karar verildiği;

.....Ticaret Sicil Müdürlüğünce verilen 16.05.2014 tarih 25038 sayılı yetki belgesine istinaden Konut Yapı Kooperatifini temsilen O..... G..... ve Z..... G..... tarafından 20.11.2014 tarih ve 2014/12747 numaralı başvuru ile parselin tamamı üzerinde kat irtifakı kurulmasının talep edildiği;

Müdürlükçe talebin 20.11.2014 tarih ve 8753 yevmiye numaralı işlemle ret edildiği, Bölge Müdürlüğünün 22.12.2014 tarihli ve 2014/13 sayılı kararı ile onanan bu işleme karşı, Ş.....G..... ve M.....S..... tarafından bila tarihli dilekçeler ile Genel Müdürlüğümüze itiraz edildiği anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Türk Medeni Kanunu'nun 692. maddesine göre paylı mülkiyete tabi bir malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça bütün paydaşların kabulüne bağlıdır.

Medeni Kanun'un 1013. maddesinde tapu kütüğünde tescil yapılabilmesi, tasarrufa konu olan taşınmaz malikinin yazılı beyanına bağlı olup, Tapu Sicili Tüzüğü'nün istemde bulunacaklar başlıklı 17. maddesinde, Kanuni istisnalar dışında, tapu sicilinde ancak hak sahibi olan kişilerin istemde bulunabileceği belirtilmiştir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 14. maddesi uyarınca, henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait talepte bulunması gerekmektedir.

Somut olayda, 1400 ada ve 2 parsel numaralı taşınmazın paylı maliklerinden biri olanYapı Kooperatifince kat irtifakı kurulması için Müdürlükten talepte bulunduğu, ancak diğer paydaş maliklerince Müdürlüğe iletilmiş herhangi bir talep bulunmadığı; 01.04.2014 tarihli Konut Yapı Kooperatifi genel kurul toplantısında, 1400 ada 2 parsel numaralı taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurmaya, kat mülkiyetine çevirmeye, üyelere tahsis yapmaya ve yüklenici kooperatif olanYapı Kooperatifine düşen bloklardaki daire ve dükkanların devrinin yapılması konusunda yönetim kurulunun yetkili kılınmasına karar verildiği, toplantıda kooperatif ortaklar listesinde kayıtlı 121 adet ortaktan sadece 50 adedinin hazır bulunduğu ancak bu karar ile tüm pay sahiplerinin kat irtifakı kurulması işlemine muvafakat verdiğinin kabul edilemeyeceği; diğer taraftan talep sahibi kooperatif dışındaki diğer hissedarların edinimlerinin kooperatif üyeliğinden (tahsis, ferdileşme vs) kaynaklandığını gösterir bir belge bulunmayıp, satış süretiyle oluşmuş paylı (müşterek) mülkiyet durumunun söz konusu olduğu ve kooperatif genel kurulunun (.....Yapı Kooperatifi) alacağı kararın, paylı mülkiyet hakkına sahip maliklerinin iradeleri (müşterek) yerine geçmesinin hukuken mümkün olmadığı anlaşılmaktadır.

İtiraza konu olayda sorunun İdaremizden değil taşınmazda paydaş ve aynı zamanda kooperatif ortağı olan maliklerin, kat irtifakı kurulması yönünde Müdürlüğe iletilmiş bir talepleri bulunmamasından kaynaklandığı; bu eksikliğin giderilmesi halinde talebin karşılanabilmesi mümkün olmakla birlikte, aksi durumda sorunun ancak Türk Medeni Kanunu'nun paylı mülkiyetin sona ermesine ilişkin hükümleri uygulanarak (m.698 vd.) veya Kat Mülkiyeti Kanunu ek madde 4'ün "Beş veya daha fazla kişi tarafından üzerinde bir veya birden çok yapı yaptırılmak amacıyla birlikte bir arsa edinilmiş olması ve pay sahiplerinden en az beşte dördünün kat irtifakına geçiş konusunda aldığı karara uyulmaması halinde, karara uymayan pay sahiplerinin gayrimenkuldeki paylarının iptaline ve bu payların, isteyen diğer pay sahipleri adına tesciline sulh mahkemesi tarafından aşağıdaki şartlarla karar verilir..." hükmüne göre Kanunda ön görülen

çoğunluğun sağlanması veya sair mevzuata göre yargısal yolla halli durumunda yeniden değerlendirilebileceği açık olduğundan İdaremizce yapılacak bir işlem bulunmadığı anlaşılmıştır.

Yukarıda açıklanan gerekçelerle, İli, İlçesi, Mahallesiinde kain,1400 ada ve 2 parsel numaralı, 93313/449789 payı Sınırlı Sorumlu Konut Yapı Kooperatifi adına kayıtlı taşınmazın tamamı üzerinde kat irtifakı kurulması talebine ilişkin olarakTapu Müdürlüğünce verilen, 20.11.2014 tarih ve 8753 yevmiye numaralı ret kararının ve Bölge Müdürlüğünün bu kararı onayan 22.12.2014 tarihli ve 2014/13 sayılı kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 22.12.2014 tarihli ve 2014/13 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğü'nün 20.11.2014 tarihli ve 8753 yevmiye numaralı ret kararının " **O N A N M A S I** " na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

S

T.C.



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

a
Sayı :96021322-110/31352



Tapu ve Kadastro
04/02/2015

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 28.11.2014 tarih ve 2014/25 sayılı kararı ile "karar verilmesine yer olmadığı" kararı verilen, Tapu Müdürlüğünün 01.10.2014 tarihli ve 2030 yevmiye numaralı ret kararına, tarafından 10.12.2014 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli, İlçesi, Beldesi, 34, 2290, 2291 ve 2292 parsel numaralı taşınmazlar adına kayıtlı olup, mirasçılardan tarafından adı geçen parsellerde malik olan H..... A.....'un soyadının Ö..... olarak düzeltilmesi ve baba adındaki eksikliğin "R....." yazılarak giderilmesi talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Tapulama çalışmaları sırasında senetsizden mülkiyet tespitleri yapılan ilgili taşınmazların tapu kayıtlarında malik adının H..... A..... olarak kayıtlı olması ve baba adına ilişkin bir kayıt bulunmaması gerekçe gösterilerek istem reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi, Beldesi, 34, 2290, 2291 ve 2292 parsel numaralı taşınmazlar H..... A..... adına kayıtlı olup, mirasçılardan R..... Ö..... tarafından adı geçen parsellerde malik olan H..... A.....'un soyadının Ö..... olarak düzeltilmesi ve baba adındaki eksikliğin "Ramazan" yazılarak giderilmesi için 01.10.2014 tarihinde 2014/2287 numaralı başvuru ile talepte bulunulmuştur.

..... Tapu Müdürlüğü tarafından verilen 01.10.2014 tarihli ve 2030 yevmiye numaralı ret kararının R..... Ö.....'e 01.10.2014 tarihinde düzenlenen tebellüğ belgesi ile tebliğ edilmiş olduğu, ilgilinin bu karara karşı 11.11.2014 tarihinde aynı tarihli dilekçe ile itiraz etmesi üzerine, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 28.11.2014 tarih ve 2014/25 sayılı kararı ile itiraz süresinde yapılmadığından "karar verilmesine yer olmadığı" kararı verildiği, bu karara karşı R..... Ö..... tarafından 10.12.2014 tarihli dilekçe ile Genel Müdürlüğümüze itiraz edildiği anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1016. maddesi; "Tasarruf yetkisine ve hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam değilse istem reddedilir. Bununla birlikte, hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam olmasına rağmen, tasarruf yetkisini belirten tamamlanması gereken hallerde, malikin rızası veya hakimın kararıyla geçici tescil şerhi verilebilir";

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. maddesi ise, "Mevzuat ve bu Tüzükte yer alan hükümlere uygun olmayan ve Türk Medeni Kanunu'nun 1011. maddesine göre geçici şerhe de imkan bulunmayan istemler, geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle reddedilir. Ret kararı, istem sahibine elden veya Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Ret kararına, tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde müdürlüğün bağlı olduğu üst birime, bu birimin kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebilir" hükmündedir.

Tapu sicilindeki bilgilerin güncellenmesi hususunu düzenleyen Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, kadastro çalışmalarından kaynaklanan malikin veya hak sahibinin adı, soyadı ve baba adına ilişkin tapu kütüğündeki yazım hataları ilgisinin başvurusu üzerine;

a) Senetsizden tespitlerde; nüfus kayıt örneği ve taşınmazın bulunduğu belediye veya muhtarlıktan alınacak fotoğraflı ilmi haber,

b) Kayda dayalı tespitlerde; dayanağı kayıt ve belgeler, incelenmek ve gerektiğinde tanık ve varsa tespit bilirkişileri dinlemek ve zeminde inceleme yapmak suretiyle istemin gerçek hak sahibinden geldiği belirlenirse, istem yevmiye defterine kaydedilerek düzeltilir.

Aynı maddenin 2. fıkrasına göre zeminde inceleme, kadastro müdürlüğü teknik personeli ile birlikte yapılır ve inceleme neticesinde teknik rapor düzenlenir. Zeminde incelemede, komşu parsel malikleri, muhtar ve diğer ilgililer dinlenir; vergi kaydı ve diğer her türlü bilgi ve belgeden yararlanılır.

Ret kararına konu somut olayda, Tapu Müdürlüğünce düzeltme talebinin karşılanabilmesi için gerekli ve yeterli kanaat oluşturulamadığından ret kararı verilmiştir. İstem sahiplerince Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesi kapsamında veya ret kararının gerekçelerini ortadan kaldıracak başkaca bir bilgi veya belge ibraz edilmesi halinde konunun yeniden değerlendirilebileceği, aksi halde, talepte bulunan ile kayıt malikinin veya talepte bulunanın mirasbırakanı ile kayıt malikinin aynı kişi olduğunu belirleyen mahkemece verilmiş tespit kararının gerekeceği anlaşılmakla birlikte; R..... Ö.....'e 01.10.2014 tarihinde tebliğ edilen, Tapu Müdürlüğünün 01.10.2014 tarihli ve 2030 yevmiye numaralı ret kararına karşı itiraz süresinin on beş gün olduğunun Müdürlük kararında belirtilmiş olduğu; sürenin son gününün 16.10.2014 tarihi olduğu ve bu tarihte mesai saati bitimine kadar itiraz edilmesi gerektiği anlaşılmış olup, R..... Ö.....'ün ret kararına itiraz dilekçesinin (11.11.2014 tarihli) Bölge Müdürlüğü gelen evrak giriş tarihinin 11.11.2014 olduğu görülmüştür. Bu sebeple itirazı incelemeye yetkili üst birim olan Tapu ve Kadaastro Bölge Müdürlüğüne süresi içerisinde itiraz edilmediği anlaşıldığından, Tapu Müdürlüğünün 01.10.2014 tarihli ve 2030 yevmiye numaralı ret kararına karşı itiraz üzerine, Tapu ve Kadaastro Bölge Müdürlüğünün 28.11.2014 tarih ve 2014/25 sayılı kararı ile verilen "karar verilmesine yer olmadığı" kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

.....Tapu Müdürlüğünün 01.10.2014 tarihli ve 2030 yevmiye numaralı ret kararına karşı itiraz üzerine verilen, Tapu ve Kadaastro..... Bölge Müdürlüğünün 28.11.2014 tarih ve 2014/25 sayılı "karar verilmesine yer olmadığına" dair kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 30/06/2014 tarih 2014/9 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 29/05/2014 tarihli ve 11605 yevmiye numaralı ret kararına, R..... C....., B..... M....., R..... D..... tarafından 23/07/ 2014 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

.....İli, İlçesi, Mahallesi 3323 ada 21 parseldeki yapıya ilişkin sığınak alanının aynı binanın 22 nolu bağımsız bölüm malikinin ve/veya onun tahsiste bulunduğu kişiler tarafından kullanılması hususunda yönetim planında değişiklik yapılması talep edilmiştir.

RET NEDENİ

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre, kat mülkiyetli/kat irtifaklı yerlerde, ortak alanların tüm kat maliklerinin ortak kullanımında olduğu, belli kat malik veya maliklerinin kullanımına tahsis edilemeyeceği, sığınak alanının, binadaki 22 nolu bağımsız bölüm maliki veya onun tahsiste bulunduğu kişilerce münhasıran kullanımının 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince mümkün olmadığı gerekçelerine dayanılarak, İli, İlçesi,..... Mahallesi 3323 ada 21 parselde bulunan kat irtifakına tabi taşınmazla ilgili yönetim planı değişikliğinin tapu sicilinde gösterilmesi istemi, Tapu Müdürlüğünün 29/05/2014 tarihli ve 11605 yevmiye numaralı işlemiyle reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi, Mahallesi 3323 ada Ada 21 parselde bulunan kat irtifakına tabi 20 adet mesken ve 2 adet iş yerinden oluşan taşınmazın 23.01.2014 tarih 1554 yevmiye ile kat irtifakı tesisi sırasında müdürlüğe ibraz edilen 22.01.2014 tarihli Yönetim Planının, 28.05.2014 tarihli yönetim planı ile değiştirilmesi için R..... D..... tarafından bizzat, R..... C..... tarafından kendi adına bizzat, B..... M.....'nun D..... 2. Noterliğinden verdiği 01/04/2013 tarih 8813 sayılı vekaletnameye istinaden, B..... M.....'na vekaleten Tapu Müdürlüğüne 28/05/2014 2014/17650 sayılı başvuru yapılmıştır.

..... İli,İlçesi, Mahallesi 3323 ada Ada 21 parselde bulunan kat irtifakına tabi 20 adet mesken ve 2 adet iş yerinden oluşan taşınmazın başvuru tarihinde, 1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 nolu bağımsız bölümlerin R.....

C..... adına, 3,18,19,20,22 nolu bağımsız bölümlerin B..... M..... adına, 21 nolu bağımsız bölümün R..... D.....adına kayıtlı olduğu,

Müdürlüğe ibraz edilen İli,İlçesi,Mahallesi 3323 ada Ada 21 parseline ilişkin 28/05/2014 tarihli yönetim planının 41. maddesindeki "Ana gayrimenkuldeki sığınak alanı Sığınak Yönetmeliğine uygun olarak ekte bulunan krokiye münhasıran 22 nolu bağımsız bölüm maliki/malikleri ve/veya onların tahsiste bulunduğu kişiler tarafından kullanılacaktır" şeklindeki hükmün, Kat Mülkiyet Kanunundaki ortak yerlerin kullanım hükümlerine aykırı olduğu gerekçesine dayanılarak reddedildiği, Bölge Müdürlüğünce de yönetim planındaki bu hükümle ilgili olarak yönetim planına şerh düşülerek talebin karşılanabileceği, mevcut haliyle kararın onanmasına karar verildiği görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 12. Maddesine göre, bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28 inci maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim plânı istenir.

Kanunun 28. maddesinde yönetim planı düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenler. Yönetim planı, bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu Kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır. Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33 üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır. Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat malikleri ve onların külli ve cüzi haleflerini ve yönetici ve denetçileri bağlar. Yönetim planının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihi, kat mülkiyeti kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterilir ve bu değişiklikler yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanır.

Kat Mülkiyeti Kanunun 28. maddesine göre yönetim planı bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmünde ise de Borçlar Kanununun 19 ve 20. maddeleri (818 sayılı kanun) uyarınca kanunun kati surette emreylediği kurallara veya kanuna aykırılık teşkil eden sözleşme hükümlerinin iptal edilmeleri mümkündür.(Y.....H.D., 29.01.1993 gün, 1992/886E.,1992/1826 K.)

Kat Mülkiyeti kanununun 15. ve 16. maddelerine göre; kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, bu kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır. Kanunun 4. maddesinde sığınaklar ortak yerler arasında sayılmıştır.



İmar Kanununa Göre Düzenlenmiş Bulunan İmar Yönetmeliklerine Sığınaklarla İlgili Ek Yönetmeliğin 13. maddesinde; sığınankların 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda belirtilen ortak alanlardan olduğu, Bu sığınakların sığınmak amacı ile olsa dahi bağımsız olarak satılamayacağı, kiralanamayacağı, devredilemeyeceği ve amacı dışında kullanılamayacağı, yapı kullanma izni verilmiş yapıların sığınak olarak ayrılmış bölümlerinde Yönetmeliğe aykırı olarak değişiklik yapılamayacağı düzenlendikten sonra, 14.maddesinde, s ığınakların barışta, 13 üncü maddeye aykırı olmamak koşuluyla, kat malikleri kurulunun oybirliği kararı ve mülki amirin izniyle, bina veya tesisin işletme veya kullanma bütünlüğünü bozmadan ortak alanlar kapsamında kalan başka amaçlarla kullanılabileceği, ancak, gerektiği anda sığınak olarak kullanılabilmesi için Yönetmelikte belirtilen sığınak özelliklerinin kaybedilmemesi gerektiği düzenlenmiştir.

Yukarıdaki izahatlardan sonra, somut olayda öncelikle saptanması gereken hususun, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre kat mülkiyet/kat irtifakı tesisi sırasında alınması gereken veya yönetim planının değişikliğinin kat mülkiyeti kütüğünde gösterilmesi talepleri sırasında alınan değişik yeni yönetim planları hakkında, idari birimlerimiz tarafından yapılan hukuka uygunluk denetiminin sınırlarının belirlenmesi noktasında toplandığı görülmektedir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun 12. ve 14. maddelerinden, kat mülkiyeti/Kat irtifakı tesisi işlemleri sırasında, bu Kanunun 28. Maddesindeki esaslar çerçevesinde hazırlanan ve kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim planının tapu müdürlüklerine ibrazı gerektiği; 28. maddesindeki esaslar çerçevesinde hazırlanan ve kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim planının tapu müdürlüklerine ibrazı gerektiği; 28. maddesinde de, yönetim planının ve onda sonradan yapılan değişikliklerin tarihinin, kat mülkiyetini kütüğünün (Beyanlar) hanesinde gösterileceği, bu değişikliklerin yönetim planına bağlanarak kat mülkiyetinin kuruluş belgeleri arasında saklanacağı düzenlenmiştir.

Kanun hükümleri birlikte ele alındığında, taşınmaz maliklerince tapu müdürlüklerine yapılan kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi başvurularında; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 12. maddesi uyarınca ibraz edilmesi gereken yazılı belgeler arasında yönetim planının yer aldığı ve bu Kanundan ve Medeni Kanunun ilgili hükümlerinden, yönetim planının ve yönetim planında sonradan yapılan değişikliklerin tarihinin kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmesi, kuruluş belgeleri arasında saklanması, yönetim planı değişikliklerinde (Genel Müdürlüğümüzün yerleşmiş ve istikrar kazanmış talimatlarında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda Yöneticinin Sorumluluğunu düzenleyen 38. maddesi de dikkate alınarak "Yönetici, kat maliklerine karşı aynen bir vekil gibi sorumludur..." hükmü kapsamında, yönetici tarafından yönetim planındaki imzaların kat maliklerine ait olduğu hususundaki beyanın istem belgesinde belirtilip imzalanması şeklinde uygulamaya yön verildiğinden) sadece tapu kütüğünün mülkiyet sütununda yer alan malik ad-soyadı (malik isimleri) ile yönetim planını imzalayan malik ad-soyadı (malik isimlerinin) karşılaştırılması/kontrolünün yapılması ve yönetim planı değişikliğinde Kanunda öngörülen gerek ve yeter çoğunluk sayısına (sadece sayısal veri olarak) ulaşıp ulaşılmadığının (KM m.28; TMK.m.1013,1015; TST m.18) belirlenmesi hususları dışında idaremize yüklenmiş bir görevin bulunmadığı,

Yönetim planının içeriğinin, bu içeriğin Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer Kanunlara uygun olup olmadığının irdelenmesi yönünde ilgili Kanunlarca idaremize verilmiş yani yüklenmiş herhangi bir görev ve sorumluluk olmadığı gibi, yönetim planı, Borçlar Kanununun sözleşme serbestisi ilkesi gereği kat malikleri arasında kendi bağımsız iradeleri ile imzalayacakları bir sözleşme mahiyetinde olduğu, bunda çıkacak ihtilafların iç sorun olarak yargı yolu ile çözüm imkanlarının Kanunda öngörüldüğü (KMK m.33), Kanunun emredici hükümlerine aykırılık olsa bile bunu belirleyebilme yetkisi olanların tapu müdürlükleri değil, yargı mercileri olduğu ve yargı yolu ile bu aykırılıkların iptalinin her zaman sağlanabileceği, Kanunda bizden istenenin sadece yönetim planının alınması ve tarihinin beyanlar hanesinde gösterilmesinden ibaret olduğu, bu yönetim planlarının içeriğinin hukuka uygunluğunun birimlerimizce denetlenmesinin hem taraf iradelerine göre hazırlanmış bir sözleşmenin yerindelik denetimi niteliğinde olacağı, hem de yargı yolu ile halli gereken taraflar arası bir ihtilafların çözümüne el atma şeklinde yargı mercilerinin yetki ve görev alanına tecavüz halini alacağı,

Öte yandan, Kanunla bir görev verilmediği halde, yönetim planı (sözleşme) hükümlerinin hukuka uygunluk yönünden irdelenmesinin Müdürlüklerimize ek ve ağır bir külfet getirdiği,

Bu nedenle; yönetim planı veya yönetim planı değişikliği taleplerinde, işbu sözleşmelerin içeriklerinin hukuka uygun olup olmadığı yönünde herhangi bir irdelemeye gidilmeden sadece kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilecek taşınmaza veya taşınmazlara yönelik olduğunun anlaşılması, yönetim planı değişikliklerinde yukarıda ayrıntılı olarak izah edildiği üzere kat maliki/maliklerince imzalı olup olmadığı hususunda yönetici beyanının alınması, yönetim planı değişikliklerinde ayrıca Kanunun aradığı gerek ve yeterli çoğunlukla karar verilip verilmediğinin belirlenmesi ile yetinilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

Nitekim Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu ve Kadastro Kurulunun Genel Müdürlük Makamınca 14/01/2015 tarihinde onanan 23/12/2014 tarih 59 sayılı Kararında da "yönetim planı veya yönetim planı değişikliği taleplerinde, işbu sözleşmelerin içeriklerinin hukuka uygun olup olmadığı yönünde herhangi bir irdelemeye gidilmeden sadece kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilecek taşınmaza veya taşınmazlara yönelik olduğunun anlaşılması, yönetim planı değişikliklerinde yukarıda ayrıntılı olarak izah edildiği üzere kat maliki/maliklerince imzalı olup olmadığı hususunda yönetici beyanının alınması, yönetim planı değişikliklerinde ayrıca Kanunun aradığı gerek ve yeterli çoğunlukla karar verilip verilmediğinin belirlenmesi ile yetinilmesi gerektiği; Kat irtifakı/kat mülkiyeti kuruluşu esnasında alınan yönetim planının kat irtifakı/kat mülkiyeti tesis edilecek taşınmazlara yönelik olup olmadığı, malik imzalarını ve tarih içerip içermediği; yönetim planı değişikliklerinde ise değişik yönetim planının ilgililerince imzalanıp imzalanmadığı hususunda yönetici beyanının alınması, Kanunda öngörülen gerek ve yeter çoğunluğun (toplantı usulü, imzaların ilgililerine ait olup olmadığı vs. hususlara girmeden yalnızca sayısal veriler ele alınarak) sağlanıp sağlanmadığının belirlenmesi dışında başkaca bir inceleme, değerlendirme ve hukukilik denetimi yapma gibi bir görevimiz olmadığından, anılan hususlar dışında herhangi bir inceleme yapılmaksızın yönetim planı veya yönetim planı değişiklik tarihinin tapu kütüğünde gösterilmesi suretiyle işlem yapılması ile yetinilmesi gerektiği" yönünde karara varılmıştır.

Somut olay ve yasal durum karşısında, talep sonucunda yapılacak işlemin, yönetim planının tarihinin tapu kayıtlarında gösterilmesinden ibaret olduğu, ret kararına gerekçe gösterilen yönetim planındaki hükmün, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğü sayfalarında (sığınağın belli bağımsız bölüm malikinin mülkiyetine, kullanımına ait olacağı vs. yönünde belirtme, şerh düşülmesi şeklinde) işlem yapılması sonucunu doğurmayacağı hususu, yukarıda açıklanan diğer gerekçeler ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu ve Kadastro Kurulunun, aynı doğrultudaki 23/12/2014 tarih 59 sayılı kararı birlikte ele alındığında, Tapu Müdürlüğünün 29/05/2014 tarihli ve 11605 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 30/06/2014 tarih 2014/9 sayılı kararının yerinde olmadığı kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

..... Tapu Müdürlüğünün 29/05/2014 tarihli ve 11605 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 30/06/2014 tarih 2014/9 sayılı kararının "**BOZULMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

S

T.C.



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

a
Sayı : 96021322-110/20947



Tapu ve Kadastro
10/02/2015

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü' nün 12.09.2014 tarihli ve 2014/29 sayılı kararı ile kısmen onanan kısmen bozulan, Tapu Müdürlüğü 'nün 20.08.2014 tarihli ve 9280 yevmiye numaralı ret kararına, Av.T.....T.....-Av.....M.....'ın 09.10.2014 tarihli dilekçesi ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli, İlçesi, Mahallesinde kain, 275 ada 28 parsel numaralı taşınmaz üzerinde kurulu ve kat irtifaklı Alışveriş ve Residans Yaşam Merkezi Yönetim Planı'nın, 12.08.2014 tarihli yeni yönetim planı ile değiştirilmesi için Toplu Konut İdaresi Başkanlığının 05.08.2014 tarih ve 7030 sayılı yazıları ve muhtelif kat malikleri adına vekaleten H..... A..... tarafından talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Müdürlükçe yapılan inceleme sonucunda, ibraz edilen yönetim planının her sayfasının Toplu Konut İdaresi Başkanlığının mührü ile mühürlenmesine karşılık, herhangi bir imzanın bulunmaması ve bu sayfaların kat maliki olmayan Adî Ortaklığı kaşesi basılarak bilinmeyen bir imza ile imzalanmış olması; taşınmazın dosyasında mevcut 20.07.2011 tarihli Yönetim Planı ile değişiklik için ibraz edilen 12.08.2014 tarihli Yönetim Planı eklerinde bulunan vaziyet planları arasında farklılıklar bulunması; yönetim planı değişikliğine yönelik alınmış ve Kanun'un öngördüğü yeter sayıya ulaşmış bir kat malikleri kurulu kararı veya kat maliklerince imzalanmış bir yönetim planı ibraz edilmemesi gerekçe gösterilerek talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi, Mahallesi, 275 ada 28 parsel sayılı taşınmaz üzerine 20.07.2011 tarih ve 8408 yevmiye ile kat irtifakı kurulduğu, kurulan kat irtifakına göre I. KISIM A-BLOKTA 1 bağımsız bölüm, II. KISIMDA bulunan bloklarda ise 298 bağımsız bölüm bulunduğu, bu bağımsız bölümlerden 232 adedinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına, kalan 66 bağımsız bölümün hisseli ve tam olarak muhtelif kişiler adına kayıtlı olduğu,

Taşınmazın dosyasında mevcut 20.07.2011 tarihli Yönetim Planının değiştirilmesi için, 232 bağımsız bölümün maliki olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 05.08.2014 tarihli ve 7030 sayılı yazı ile başvurulduğu, kalan maliklerden II. KISIM C3-BLOK (5) nolu bağımsız bölüm maliki T..... G.....'nın 15. Noterliğinden 22.11.2012 tarih ve 41446 sayı; II. KISIM C4-BLOK (8) nolu bağımsız bölüm maliki M..... A.....'nın 9. Noterliğinden 10.09.2012 tarih ve 24143 sayı; II. KISIM D1-BLOK (3), D3-Blok (7), E2-BLOK (4), E3-BLOK (2) ve (9), F4-BLOK (8), F5-BLOK (1) ve H1-BLOK (8) nolu bağımsız bölümlerin maliki S..... S.....'nın 2. Noterliğinden 13.11.2013 tarih ve

39442 sayı; II. KISIM D4-BLOK (10) nolu bağımsız bölüm maliki Mehmet Ş..... K.....'ın 15. Noterliğinden tarih ve 47492 sayı; II. KISIM E1-BLOK (8) nolu bağımsız bölüm maliki İ.....M.....'nın 3. Noterliğinden 06.06.2012 tarih ve 13478 sayı; II. KISIM E3-BLOK (12) nolu bağımsız bölüm maliki A..... E.....'ün 2. Noterliğinden 25.10.2011 tarih ve 46775 sayı; II. KISIM F1-BLOK (10) nolu bağımsız bölümün 1/2 hisse maliki O..... Ş.....'ün 2. Noterliğinden 09.08.2012 tarih ve 28956 sayı; II. KISIM F1-BLOK (10) nolu bağımsız bölümün ^ hisse maliki A.....D.....'in 26. Noterliğinden 10.08.2012 tarih ve 19167 sayı; II. KISIM F2-BLOK (11) nolu bağımsız bölüm maliki A..... K.....'ın 15. Noterliğinden 14.11.2012 tarih ve 40427 sayı; II. KISIM G2-BLOK (7) nolu bağımsız bölüm maliki C..... Ş.....'in 2. Noterliğinden 18.01.2012 tarih ve 3134 sayı ile ve II. KISIM G2-BLOK (8) nolu bağımsız bölüm maliki N..... D.....'nin 2. Noterliğinden 13.10.2011 tarih ve 45068 sayı ile verdikleri vekaletlere istinaden vekilleri H..... A..... tarafından talepte bulunduğu,

TalebinTapu Müdürlüğü tarafından 20.08.2014 tarihli ve 9280 yevmiye numaralı karar ile ret edildiği, bu kararın Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü' nün 12.09.2014 tarihli ve 2014/29 sayılı kararı ile onanması üzerine Av.T.....T.....-Av.M.....Ö.....'ın 09.10.2014 tarihli dilekçesi ile Genel Müdürlüğümüze itiraz edildiği anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEBLER VE GEREKÇE

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 28. maddesine göre yönetim planı yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti, yönetime ait diğer hususları düzenleyen ve bütün kat maliklerini bağlayan bir sözleşme hükmündedir. Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca hazırlanmış bir yönetim planı, kapsadığı taşınmazların yönetiminde asıl dayanak noktasıdır. Yönetim planında hüküm bulunmayan hallerde, anagayrimenkulün yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar bu kanuna ve genel hükümlere göre karara bağlanır. Yönetim planının değiştirilmesi için bütün kat maliklerinin beşte dördünün oyu şarttır. Kat maliklerinin 33 üncü maddeye göre mahkemeye başvurma hakları saklıdır.

634 sayılı Kanun madde 31'e göre her kat maliki, arsa payı oranına bakılmaksızın, bir tek oy hakkına sahiptir. Anagayrimenkulde birden ziyade bağımsız bölümü olan kat maliki, her bağımsız bölüm için ayrı bir oy hakkına sahiptir; bununla beraber onun malik olduğu bağımsız bölümlerin sayısı ne olursa olsun, sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz ve oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz.

Bir bağımsız bölümün birden ziyade maliki varsa, kat malikleri kurulunda bunları içlerinden vekalet verecekleri birisi temsil eder. Kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilir. Bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemez. Ancak, kırk ve daha az sayıdaki kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda bir kişi, en fazla iki kişiye vekâlet edebilir.

634 sayılı Kanun toplu yapılara ilişkin özel düzenlemeler içermekte olup, Kanun'un 69. maddesi uyarınca toplu yapı kapsamındaki ortak yapı, yer ve tesisler, bu kapsamda yer alan bağımsız bölüm maliklerinden oluşan toplu yapı kat malikleri kurulunca yönetilir ve yönetim tarzı, kanunların emredici hükümleri saklı kalmak şartıyla, bu kurul tarafından kararlaştırılır.

Kanun'un 70. maddesine göre toplu yapı kapsamındaki yapı ve yerler için tamamını kapsayan bir tek yönetim plânı düzenlenir. Yönetim plânı, toplu yapı kapsamındaki bütün kat maliklerini bağlar. Yönetim plânının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu

üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin tamsayısının beşte dördünün oyu şart olup, 74. madde uyarınca toplu yapılara ilişkin özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan bütün hükümler, toplu yapılar hakkında da aynen veya kıyas yoluyla tatbik edildiğinden, tek bir malik tarafından kullanılabilecek azami oy sayısı ve vekalet edilebilecek kişi sayısı bakımından getirilen kısıtlamalar kat irtifakı/kat mülkiyetine tabi tüm yapılar açısından bağlayıcıdır.

Somut olayda Rezidans Yaşam Merkezine ait 20.07.2011 tarihli eski yönetim planının değiştirilmesi için 232 bağımsız bölümün maliki olan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 05.08.2014 tarihli ve 7030 sayılı yazıyla ve 18 adet bağımsız bölüm adına vekaleten H..... A.....tarafından başvurulduğu görülmüştür.

Tek malikli (Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait) 232 adet bağımsız bölümün, taşınmazda mevcut toplam bağımsız bölüm sayısının üçte birine tekabül eden 99 (99,9) adet bağımsız bölümden fazla olması nedeni ile Kat Mülkiyeti Kanunu 31. madde 2. fıkranın "bir bağımsız bölüm malikinin sahip olacağı oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz" kuralı gereği; 232 adet oyun toplam oy sayısında bir bütün olarak dikkate alınması ve kabul edilmesi Kanunen mümkün değildir. Bu madde ile Kanun koyucu tarafından, kat malikleri kurulunda bir tartışma ortamı yaratılarak, çoğunluğun iradesinin azınlık oylarını etkisiz hale getirmesinin önüne geçmek istendiği anlaşılmaktadır.

Diğer taraftan 31. maddenin son fıkrası uyarınca kat maliklerinden biri, oyunu yetkili vekil eliyle kullanabilmekle beraber, bir kişi, oy sayısının yüzde beşinden fazlasını kullanmak üzere vekil tayin edilemeyeceğinden; taşınmazda mevcut toplam 298 bağımsız bölümün yüzde beşine tekabül eden 14 (14,9) adet bağımsız bölümden fazla sayıda bağımsız bölüm adına vekaleten başvurulması (.....A.....tarafından 18 adet kat maliki adına vekaleten başvurulmuştur) da Kanunen mümkün değildir.

Bu sebeple 12.08.2014 tarih ve 2014/14523 numaralı başvuru ile Tapu Müdürlüğüne yapılan yönetim planı değişikliği talebinde, talebin karşılanması için Kanunen gerekli 4/5 çoğunluğun sağlanamadığı anlaşılmıştır. Bir taşınmazda yeni hazırlanan bir yönetim planının tapuya tescili için tapu müdürlüğüne başvuru sırasında, siteyi temsile yetkili kişilerce, yönetim planı değişikliğine ilişkin yeter çoğunlukta bağımsız bölüm malikinin kabulünün sağlandığını gösterir, bağımsız bölüm maliklerinin imzalı kabul beyanlarının ibraz edilmesi gerekmektedir. Bu kabulün sağlanma biçimi, toplantının usulüne uygun yapıp yapılmadığı gibi konulara ilişkin kat malikleri arasında çıkacak uyuşmazlıkların denetimi makamı 634 sayılı Kanun'un 33. maddesine göre yargı mercileri olduğundan, kurumumuzca bu konularda yerindelik denetimi yapılması uygun görülmemekle birlikte yönetim planı değişikliğine ilişkin yeter çoğunlukta bağımsız bölüm malikinin kabulünün sağlanması ve bağımsız bölüm maliklerinin imzalı kabul beyanlarının ibraz edilmesi Kanuni bir zorunluluktur.

Nitekim Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu ve Kadastro Kurulu'nun, Genel Müdürlük Makamınca 14.01.2015 tarihinde onanan 23.12.2014 tarih ve 59 sayılı Kararında da, yönetim planı değişikliklerinde, yönetim planındaki imzaların ilgililerine ait olduğuna dair yöneticinin beyanının alınması, kat malikleri kurulunun toplanma usulü, imzaların ilgililerine ait olup olmadığı vs. hususlara girmeden yalnızca sayısal veriler ele alınarak Kanunda öngörülen gerek ve yeter çoğunluğun sağlanıp sağlanmadığının belirlenmesi dışında başkaca bir inceleme, değerlendirme ve hukukilik denetimi yapma gibi bir görevimiz olmadığından anılan hususlar dışında herhangi bir inceleme yapılmaksızın yönetim planı değişiklik taleplerinin karşılanması

gerektiği g r    ne varılarak, Kanunda  n görülen gerek ve yeter çoğunluğun kararının bulunduğunun tespiti gerektiği ilkesi benimsenmiştir.

Somut olay ve yasal durum karşısında, İli,İlçesi..... Mahallesinde kain, 275 ada 28 parsel numaralı taşınmaz üzerinde kurulu ve kat irtifaklı Yaşam Merkezi Yönetim Planı'nın, 12.08.2014 tarihli yeni yönetim planı ile değiştirilmesi talebinin reddine ilişkin olarakTapu Müdürlüğünce verilen kararın yerinde olduğu; bu kararı kısmen onayan kısmen bozan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün kararının yerinde olmadığı kanaatine varılmıştır.

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü' nün 12.09.2014 tarihli ve 2014/29 sayılı kısmen bozma kısmen onama kararının bozulmasına,Tapu Müdürlüğü 'nün 20.08.2014 tarihli ve 9280 yevmiye numaralı ret kararının **"ONANMASINA"** karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 30/09/2014 tarih 2014/30 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğünün 10/09/2014 tarih ve 21286 yevmiye numaralı ret kararına, itirazcı A..... B..... tarafından 10/10/2014 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

.....İli,..... İlçesi Mahallesi, 2673 ada 17 parsel (Eski1291 parsel), 2673 ada 44 parsel (Eski..... 1283 nolu parsel), 2673 ada 46 parsel (Eski 1285 parsel) nolu taşınmazlarda K..... Ş..... mirasçısı A..... B.....tarafından 23/06/2014 tarih 2014/2048 nolu başvuru ile isim tashihi talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ

K..... Ş..... mirasçısı A.....B..... tarafından, İli, İlçesiMahallesi, 2673 ada 17 parsel (Eski 1291 parsel), 2673 ada 44 parsel (Eski 1283 nolu parsel), 2673 ada 46 parsel (Eski 1285 parsel) nolu taşınmazlar üzerinde kayıtlı malikin isminin düzeltilmesine dair talep, taşınmazın edinim nedeninin mahkeme kararına dayanması, malik adının mahkeme kararı ile tescil edilmiş olması ve yapılan araştırmalara rağmen talebin hak sahibinden geldiğine ilişkin kanaat oluşturulamadığı gerekçelerine dayanılarak 10/09/2014 tarih 21286 yevmiyeli numaralı işlemler reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli,İlçesi (eski adı) Mahallesi, 2673 Ada 17 parselin (evveliyatı 1291 parsel), 261/405 hissesi M.....oğlu K..... S....., 2673 ada 44 parselin (evveliyatı 1283 parsel), 356/456 hissesi Mehmet oğlu K..... Ş..... ve 2673 ada 46 parselin (evveliyatı 1285 parsel) tamamı Mehmet oğlu K..... Ş..... adına kayıtlı olduğu,

Anılan taşınmazların evveliyatında bir parsel iken kadastrodan (tapulama) önce ifrazen 20 parçaya ayrıldığından bahisle 20 parçaya ifraz edilerek tüm parsellerin (1280, 1281, ... 1299 parseller), 1326 doğumlu (miladi 1910) Mehmet oğlu K..... Ş..... adına tespit edildiği,

Taşınmazların kadastro öncesi davalı olması nedeni Arazi Kadastro Mahkemesinin 18.02.1959 tarih ve 1958/173-1959/73 E.K. sayılı kararı ile taşınmazların K..... Ş..... adına tesciline karar verildiği, dava dosyasında kişi kimlik bilgilerine dair başka bir bilginin tespit edilemediği,

Mehmet oğlu K..... Ş..... (Ş.. Mehmet oğlu K..... Ş....., Mehmet oğlu K..... Ş....., Şih M..... oğlu K..... S....., Mehmet oğlu K..... S.....) tarafından bizzat veya vekaleten anılan taşınmazların muhtelif tarih ve yevmiyelerle çeşitli kişilere satışının yapıldığı, bunlardan yalnızca yukarıda parsel numaraları ve malik adları verilen taşınmazların kaldığı,

Yukarıda parsel numaraları belirtilen ve vekaleten satışa konu olan taşınmazların satışına dayanak 2. Noterliğinden düzenlenme 16.09.1966 tarih ve 10511 sayılı vekaletnamede müvekkilin kişi kimlik bilgilerinin Köyü cilt 62, sayfa 68, hane 74 numarasında nüfusa kayıtlı ve Mehmet oğlu 1326 (miladiye çevrildiğinde 1910' a karşılık gelmekte) doğumlu K..... Ş..... olarak geçtiği,

Aynı malike ait olduğu sabit bulunan anılan taşınmazlardan;

1.1299 parselin satışına dair 16.07.1963 tarih ve 2379 yevmiyeli resmi senette, işleme katılan bizzat katılan malik (satıcı) kişi kimlik bilgilerinin taraf teşkili kısmında Köyü 74 hanede kayıtlı 1326 doğumlu Mehmet oğlu K..... Ş..... olarak geçmekte iken, kimlik dökümü kısmında H..... ve Ş..... oğlu 1326 doğumlu K..... S..... olarak yer aldığı,

2.1295 parselin satışına dair, 20.06.1962 tarih ve 1772 yevmiyeli resmi senette satıcı kişi kimlik bilgilerinin Köyü, 74 hanede kayıtlı 1326 doğumlu Mehmet oğlu K..... S..... olarak geçtiği,

3.1288, 1289 parsellerin satışına dair, 27.03.1961 tarih ve 699 yevmiyeli resmi senette satıcı kişi kimlik bilgilerinin Köyü, 74 hanede kayıtlı 1326 doğumlu Ş..... oğlu K..... S..... olarak geçtiği,

4.1280,1281,1282,1297,1298 parsellerin satışına dair, 21.09.1960 tarih ve 2269 yevmiyeli resmi senette satıcı kişi kimlik bilgilerinin Köyü, 74 hanede kayıtlı 1326 doğumlu Ş..... oğlu K..... S..... olarak geçtiği,

5.1291 parselde (2673 ada 17 parsel) vekaleten hisse satışına dair 16.03.1967 tarih ve 889 yevmiyeli işlemde kullanılan vekaletnamede, müvekkilin kişi kimlik bilgilerinin Şeyh M..... ve H.....oğlu 1326 doğumlu K..... Ş..... iken, evrakı müspitelerinde herhangi bir düzeltme yapıldığı belirtilmeden resmi senet metninde malikin Mehmet oğlu Kazım Ş..... (.....) şeklinde gösterildiği, halen tapuda tescilin Mehmet oğlu K..... S..... olarak yer aldığı,

Mahkeme kararına göre hükmen tescili yapılan bu taşınmazlardan 1285 parselin (2673 ada 46 parsel) hiç tedavül görmediği,

1283 parselin (2673 ada 44 parsel), maliki Mehmet oğlu K..... Ş.....'in bu taşınmazdaki hissesinin 100/456 hissesinin 21/02/1967 tarih 536 yevmiyeli satış işlemi ile Ş..... oğlu A..... T.....'e satıldığı, 356/456 hissesini ise üzerinde bırakıldığı,



Talebe

T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro
12/02/2015

dayanak2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 14.05.2009 tarih ve 2009/577-697 E.K. sayılı veraset belgesinde mirasbırakan kişi kimlik bilgilerinin, Mahallesi cilt 1, hane 69 da nüfusa kayıtlı M..... ve H..... oğlu 01.07.1910 doğumlu K..... S..... olarak yer aldığı,

..... Tapu Müdürlüğünce malik kişi kimlik bilgilerinin tespiti için İlçe Nüfus Müdürlüğünden 23/06/2014 tarih 3547 sayılı yazı ile bilgi istendiği, ilgili Müdürlükçe 24/06/2014 tarih 1005 sayılı yazı ile cevap verildiği,

Malik kişi kimlik bilgilerinin düzeltilmesi (tespiti) için Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre zeminde incele yapılarak buna dair 11 (12) (13).08.2014 tarihli zeminde inceleme tutanaklarının düzenlendiği ve 29.08.2014 tarihli inceleme komisyon kararının alındığı,

..... 2. Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından verilen 14/05/2009 tarih 2009/577 esas ve 2009/697 karar sayılı veraset ilamı ile Mehmet oğlu K..... S..... mirasçısı A..... B..... tarafından 23/06/2014 tarih 2014/2048 nolu başvuru ile tashih talebinde bulunulduğu,

Müdürlükçe, talebin hak sahibinden geldiği konusunda kanaat oluşturulamadığı gerekçesiyle talebin reddedildiği, Bölge Müdürlüğünce de aynı gerekçelerle kararın onandığı dosyadan anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Türk Medeni Kanunun 1015. maddesine göre, tapu sicilinde tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır. İstemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün " Hak sahibinin belirlenmesi" başlıklı 18. maddesine göre, istem müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenerek hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığı saptanır. İstemde bulunan hak sahibi gerçek kişi ise Türkiye Cumhuriyeti numaralı nüfus cüzdanı istenir. İbraz edilen kimlik bilgileri ile tescile esas belgelerde yer alan nüfus bilgilerinin karşılaştırılarak istemde bulunan ile hak sahibinin aynı kişi olup olmadığı tespit edilir.

"Tapu sicilindeki bilgilerin güncellenmesi" başlıklı 75. maddesine göre (1) Kadastro çalışmalarından kaynaklanan malikin veya hak sahibinin adı, soyadı ve baba adına ilişkin tapu kütüğündeki yazım hataları ilgisinin başvurusu üzerine ; a) Senetsizden tespitlerde ; nüfus kayıt örneği ve taşınmazın bulunduğu belediye veya muhtarlıktan alınacak fotoğraflı ilmühaber b) Kayda dayalı tespitlerde; dayanağı kayıt ve belgeler incelenmek ve gerektiğinde tanık ve varsa

tespit bilirkişileri dinlemek ve zeminde inceleme yapmak suretiyle istemin gerçek hak sahibinden geldiği belirlenirse, istem yevmiye defterine kaydedilerek düzeltilir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün "Ana ve yardımcı siciller üzerindeki düzeltmeler başlıklı 74. maddesine göre, ana ve yardımcı siciller üzerinde yapılmış hata veya eksikliklerin, ilgililerce sunulan veya başka idarelerce düzenlenen belgelerden kaynaklanması halinde, ilgililerin gerçek durumu kanıtlayıcı belgelere dayalı başvuruları üzerine, istem yevmiye defterine kaydedilerek gerekli düzeltme yapılır. Kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde, belgelere aykırı tescil veya esaslı yazım hatasının düzeltilebilmesi için ilgililerin yazılı olurunun alınması gerekir. İlgililerden birinin yazılı oluru olmazsa, bu durum beyanlar sütununda belirtilerek, 26/09/2011 tarih ve 659 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine göre işlem yapılır. Yapılacak düzeltmeler hatalı yazımdan sonra hak sahibi olmuş kişilerin hakkını etkileyici nitelikte ise, bu hak sahiplerinin de yazılı olurları aranır. Müdürlük, ilgililerin bilgisi dışında yaptığı işlemleri tebliğ etmekle yükümlüdür.

Genel Müdürlüğün 2014/3 sayılı Genelgesinin 1. maddesinin 3.fıkrasına göre, kadastro veya tapulama mahkemeleri tarafından taşınmazın tespit gibi tesciline karar verilmesi nedeniyle hükmen tescil edilmiş kayıtlar üzerindeki hatalar ve eksiklikler de kadastro çalışmalarından kaynaklanmış olarak değerlendirilir. Bu mahkemelerce verilen kararlarda kadastro veya tapulama tespitinden farklı hüküm oluşturulması ile başka mahkemeler tarafından verilen kararlar gereği tescil edilen kayıtların düzeltilmesi bu Genelge kapsamı dışında değerlendirilecektir.

Olayda çözümü gereken husus, veraset belgesinde geçen ve talep sahiplerinin mirasçıları olduklarını iddia ettikleri mirasbırakan ile tapu kaydında tescilli kişinin aynı kişi olup olmadığının yani hak sahiplerinin tespiti sorunudur.

Hak sahibinin belirlenmesinde tek ölçüt, tapu kaydındaki malik kişi kimlik bilgileri ile talep sahibinin kimlik bilgilerinin bire bir örtüşür olması değildir. Öyle olsa idi tapu kayıtlarının düzeltilmesi ve hak sahibinin belirlenmesi konusunda kanaat oluşturmaya dair görev ve yetki tanınmasına ilişkin hukuksal düzenlemelere ve idari uygulamalara yer verilmezdi. Tapu sicilinin tescil sistemi (tescil edilecek veriler olarak yalnızca ad, soyad ve baba adının yer aldığı) ve kadastro işlemlerinin yürütülme biçimi (malik kişi kimlik bilgilerinin çoğu zaman resmi belgelere dayanılmadan muhtar ve bilirkişi beyanına dayanılarak yapılmasından dolayı eksik veya hatalı tespit ve tescillerin yapıldığı) dikkate alındığında idarenin hatalarının vatandaşlara yükletilmemesi gerekir. Her ne kadar tapu sicilinde yapılacak bir işlem için talebin hak sahibinden geldiği konusunda tapu müdürünün kanaat oluşturma ve kanaat oluşturmama halinde talebin geri çevrilmesi görev ve yetkisi bulunduğu ve kanaati hilafına işlem yapmaya zorlanamayacağı kabul edilse bile, müdürlükçe tespit edilecek veya ilgilisinin ibraz ettiği bilgi ve belgeler değerlendirilmeden veya bu veriler istikrarlı ve tutarlı bir şekilde hak sahibini (talep sahibini) gösterdiği ve başkasının hak sahibi olabileceğine ilişkin aleyhte çelişik bir belge de bulunmadığı halde salt soyut nedenlerle kanaat oluşturmama gerekçesine dayanılmaması, bu yetkinin keyfi olarak kullanılmaması gerekir.

Zeminde inceleme komisyonunca, olayda talep konusu taşınmazların tescilleri mahkeme kararı ile yapıldığından zeminde inceleme ile düzeltme yapılamayacağı kararına varıldığı görülmektedir.

Söz konusu taşınmazlar, kadastro (tapulama) 1326 doğumlu Mehmet oğlu K..... Ş..... adına tespit edilmiş,..... Gezici Kadastro Mahkemesinin 18.02.1959 tarih ve 1958/173-1959/73 E.K sayılı kararı ile de K..... Ş..... adına tescile karar verilmiştir. Mahkemece, kadastro (tapulama) tespitinden farklı bir kişi lehine karar verilmemesi nedeniyle, konu Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesi ve 2014/3 sayılı Genelge kapsamına gireceğinden zeminde inceleme komisyonunca bir karara varılması gerekirdi.

Somut olayda, talep konusu taşınmazların, 20 adet taşınmazla birlikte aynı edinim nedeni olarak 1326 doğumlu (miladi 1910 yılına karşılık gelmekte) Mehmet oğlu K..... Ş..... adına tespit ve tescil edildiği, bu taşınmazların bizzat veya vekaleten muhtelif tarih ve yevmiyelerle satış işlemlerine konu olduğu ve bunlardan yalnızca yukarıda ada parsel numarası belirtilen talebe konu taşınmazların kaldığı; daha önce tedavüle konu taşınmazlara ait olan ve yukarıda belirtilen işlem resmi senetlerinde malikin (satıcının) kişi kimlik bilgilerinin Şih Mehmet oğlu K..... Ş....., Mehmet oğlu K..... Ş....., Şih M..... oğlu K..... S....., M..... oğlu K..... S..... şeklinde yer aldığı, bunların tamamında talepte bulunanın nüfusun Köyü 74 hanede kayıtlı bulunduğu ve 1326 (1910) doğumlu olduğu bilgisinin ortak olduğu; bu resmi senetlerde kişi kimlik bilgilerinde farklılık olsa da imza ve fotoğraflara göre işlemlere satıcı (malik) sıfatıyla katılanın aynı kişi olduğu; bu taşınmazların bir kısmının vekaleten satışlarında kullanılan2. Noterliğinden düzenlenme 16.09.1966 tarih ve 10511 sayılı vekaletnamede müvekkilin kişi kimlik bilgilerinin Köyü cilt 62, sayfa 68, hane 74 numarasında nüfusa kayıtlı H.....ve Ş..... M..... oğlu 1326 (miladiye çevrildiğinde 1910' a karşılık gelmekte) doğumlu K..... olarak geçtiği; zeminde inceleme ekibince (11 (12) (13).08.2014 tarihli tutanağa göre) talepte bulunanın kayıt malikinin mirasçıları olduğu yönünde kanaat belirtildiği;Nüfus Müdürlüğü'nün yazısından ilçelerinde M..... oğlu K..... Ş....., Ş..... M..... oğlu K..... Ş....., M..... oğlu K..... S..... adlarına bir nüfus kaydının bulunmadığının, 1910 (1326) doğumlu H..... ve Şeyh M..... oğlu K..... S..... adlı kişinin bulunduğu bildirildiği ve nüfus kaydının gönderildiği görülmektedir.

Aynı iktisap nedeni ile tespit ve tescili yapılan taşınmazların, 1960-1967 yılları arasında muhtelif tarih ve yevmiyelerle (maliki/satıcı kişi kimlik bilgilerinin Ş..... Mehmet oğlu K..... Ş....., M.....oğlu Kazım Ş....., Şih Mehmet oğlu K..... S....., Mehmet oğlu Kazım S..... şeklinde idarenin hatası ile yazımları farklı olsa da) aynı kişi tarafından satışından itibaren 50 yıl geçmiş olmasına rağmen bu işlemlere karşı, taşınmazlardaki hak sahipli konusunda çelişki doğuracak bir vakanın, ihtilafın varlığına dair bir emarenin dosyasında bulunmadığı görülmektedir.

Söz konusu (20 adet) taşınmazların aynı kişi adına, aynı iktisap nedeni ile tespit ve tescil edildiği; aynı kişi adına tespit ve tescil edilen bu taşınmazların muhtelif tarih ve yevmiyelerle aynı kişi tarafından satışından itibaren 50 yıl geçmesine rağmen bu konuda bir ihtilaf vakasının varlığına dair emarenin dosyasında bulunmadığı; mirasbırakanın kişi kimlik bilgileri ile idarenin hatasından kaynaklı yazım farklılığı dışında resmi senetlerde malik (satıcı) kişi kimlik bilgilerinin resmi senetler, vekaletname, mahkeme kararı, nüfus müdürlüğü'nün yazısı, zeminde inceleme tespit tutanağındaki kişi kimlik bilgileri ile tutatlı ve uyumlu olduğu; zeminde inceleme ekibince

taşınmazların talep sahibinin mirasbırakanına ait olduğuna dair kanaatin oluşturulduğu; ilgili nüfus idaresinden alınan yazıdaki bilgilerin talep sahibinin mirasbırakanı ile kayıt malikinin aynı kişi olduğuna işaret ettiği (ilçe kapsamına Mehmet oğlu K..... Ş....., Şeyh Mehmet oğlu K..... Ş....., Mehmet oğlu Kazım S..... adlarına bir nüfus kaydının bulunmadığının, 1910 (1326) doğumlu H..... ve Ş..... Mehmet oğlu K.....S.....adlı kişinin bulunduğunun bildirildiği), dosyadaki tüm bilgi ve belgelerin istikrarlı ve tutarlı bir şekilde aynı kişiyi (talep sahibinin mirasbırakanını) gösterdiği, çelişik ve aksine bir bilgi ve belgenin dosyasında mevcut olmadığı anlaşılmaktadır.

Somut olay ve yasal durum karşısında, tapu müdürünün kanaati hilafına işlem yapmaya zorlanamayacağı kabul edilmekle birlikte, kanaat oluşturma hak ve yetkisinin sınırsız olmadığı, bilgi ve belgeler başka bir kişinin hak iddiasını içerir şekilde çelişki içermiyor ve istikrarlı ve tutarlı bir şekilde talep sahibini (hak sahibini) gösteriyorsa, kanaat oluşturmamanın soyut gerekçelere dayanamayacağı ve red işleminin talep sahibinin iddialarının aksine somut bilgi ve belgeye dayanması gerektiği, olayda da dosyadaki tüm bilgi ve belgelerin bir çelişki içermeksizin aynı kişiyi işaret ettiği birlikte ele alındığında, zeminde inceleme komisyonunca (komisyonun kendisini görevsiz görmesine rağmen konunun görevi kapsamında olduğunun anlaşıldığı) zeminde inceleme ekibinin 11-12-13.08.2014 tarihli tutanağının sonuçlandırılarak talebin karşılanması gerekirken reddedildiği görüldüğünden, zeminde inceleme ekibinin incelemesinin sonuçlandırılarak başkaca hukuksal bir engel yok ise talebin karşılanabileceği anlaşılmakla, talebin reddine dair Tapu Müdürlüğünün 10/09/2014 tarih ve 21286 yevmiye numaralı ret kararı veTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 30/09/2014 tarih 2014/30 sayılı onama kararının yerinde olmadığı kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu Müdürlüğünün 10/09/2014 tarih ve 21286 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 30/09/2014 tarih 2014/30 sayılı kararının "**BOZULMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 14.11.2014 tarih ve 2014/37 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 24.10.2014 tarihli ve 25101 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde H.....Ö.....vekili O.....A.....tarafından 20.11.2014 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

.....ili, ilçesi, Mahallesi, 7088 ada 36 parsel numaralı (eski43 ada 3 parsel), 7344,40 m2 miktarlı, "tarla" vasıflı taşınmazın tamamı O.....oğlu M.....adına kayıtlı olup, kayıt maliki olduğu iddia edilen O.....oğlu Mehmet A.....' ye ait Kayseri 1. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme, 02.12.2010 tarih ve 2010/1424 Esas, 2010/1524 karar sayılı veraset belgesine göre mirasçı olduğu görülen H.....Ö..... tarafından, 23.12.2009 tarih 18165 yevmiye nolu vekaletname gereğince vekili O.....A....., tapu kaydında eksik yazılan mirasbırakan kişi kimlik bilgilerinin düzeltilmesi için 27.06.2014 tarih ve 2014/21314 nolu başvuru istem belgesi ile talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

..... ili, ilçesi, Mahallesi, 7088 ada 36 parsel numaralı (eski 43 ada 3 parsel), 7344,40 m2 miktarlı, "tarla" vasıflı taşınmazda, O..... oğlu M..... olan kayıt malikinin adına soyadı ilavesi suretiyle O..... oğlu M..... A.....olarak düzeltilmesi talebi, yapılan inceleme ve araştırmalara rağmen talepte bulunanın hak sahipliği konusunda kanaat oluşturulamadığı (TMK. m.1013,1015; TST.m.18) gerekçeyle reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... ili, ilçesi, Mahallesi, Mevkiinde kain, 7088 ada 36 parselde (Eski 43 ada 3 parsel) 7344,40 m2 miktarlı, "tarla" vasıflı taşınmazın, 1946 tarihli kadastro çalışmaları sırasında 1929 tarihli noter senedi ve 531 tahrir numaralı vergi kaydına dayandırılarak O..... oğlu M..... adına tespit ve tescil edildiği,

Kayıt maliki olduğu iddia edilen O..... Oğlu M..... A.....' nin 1. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 02.12.2010 tarih 2010/1424 Esas, 2010/1524 Karar sayılı veraset belgesi gereğince, mirasçısı H.....Ö..... tarafından26. Noterliğinden verilme 23.12.2009 tarih 18165 yevmiye numaralı vekaletname ile

vekili O.....A.....' nin, murisinin eksik yazılan kimlik bilgilerinin düzeltilmesi için
..... Tapu müdürlüğüne müracaatta bulunduğu,

Talep üzerine, Tapu MüdürlüğüneNüfus Müdürlüğüne 27.06.2014 tarih
bila sayı ve 28.08.2014 tarih 4543 sayılı yazıları ile O..... Oğlu M..... ve
O.....Oğlu M.....A.....' ye ait kimlik bilgilerinin soru konusu edildiği,
Nüfus Müdürlüğünden alınan 27.06.2014 tarih ve 1029 sayı ve 28.08.2014 tarih 1298 sayılı
cevabi yazıda, muhtelif doğumlu O..... Oğlu M..... (.....,,)
adlı şahıslara ait nüfus kayıtlarının listelendiği, Soyadı olmayan O..... oğlu M..... adına
toplam 54 adet kaydın bulunduğu, şahsın soyadında herhangi bir tashihe rastlanmadığı, şahsın
aile şöhretinin S..... oğlu olduğunun bildirildiği,

..... Belediye Başkanlığına yazılan 28.08.2014 tarih ve bila sayılı yazı ile "İl
Özel İdaresinin kapanması nedeniyle köyü 531 nolu vergi kaydının tasdikli bir
suretinin gönderilmesi istenilmiş olup, 28.08.2014 tarih ve 365283-1169 sayılı cevabi yazı
ekindeki 531 tahrir nolu vergi kaydında vergiyi vermekle mükellef olanın S..... Oğlu
M..... Ali olduğunun görüldüğü,

Yine Belediye Başkanlığına yazılan 28.08.2014 tarih ve 4545 sayılı yazıda,
M.....,,' nin emlak beyanında bulunup bulunmadığı hususunun
soru konusu edildiği, 28.08.2014 tarih bila sayılı cevabi yazıda M..... A....., A.....,
A....., adına verilmiş herhangi bir beyan kaydına rastlanılmadığının bildirildiği,

.....Mahalle Muhtarı İ..... E..... tarafından tanzim ve tasdikli
30.06.2014 tarihli ilmühaber düzenlendiği ve iş bu taşınmazın 1902 doğumlu O..... oğlu
M..... A.....' ye ait olduğunun belirtildiği,

..... Tapu Müdürlüğüne Kadastro Müdürlüğüne yazılan 30.06.2014 tarih ve
3638 sayılı yazı ile tashih talebinde bulunulan O..... Oğlu M..... A..... ile
kayıt maliki olarak görünen O..... Oğlu M.....' in aynı kişi olup olmadığı hususunda
tereddüte düşüldüğünden, bu hususta Tapu Sicil Tüzüğü'nün 75. maddesi gereği zeminde
inceleme yapılmasının istendiği, zeminde inceleme ekibince 04.08.2014 tarihli tespit tutanğının
düzenlendiği ve Zeminde İnceleme Komisyonunca 21.08.2014 tarihli kararın alındığı,

Bunun üzerine belgeler arası tutarlılık ve uyumluluk, birbirini destekleme, çelişik
olmama, tutanaktaki dayanak evrakının muhteviyatı ve resmi kayıtların uyumluluğunun teyidinin
gerekliliğinden bahisle talebin Tapu Müdürlüğü'nün 09.09.2014 tarih ve 21007
yevmiye numarası ile ret edildiği,

Ret kararına karşı O..... T..... A..... tarafından 09.09.2014 tarihinde Bölge
Müdürlüğümüze itirazda bulunulduğu, yapılan inceleme sonucu 25.09.2014 tarih 2014/27 sayılı
karar ile eksik incelemeden dolayı ret kararının bozulduğu, bunun üzerine Tapu
Müdürlüğüne 30.09.2014 tarih 5108 sayılı yazı ile Bölge Müdürlüğü'nün bozma kararın
doğrultusunda gerekli işlemlerin yapılması için dosyanın yeniden Kadastro
Müdürlüğüne gönderildiği,

İlgili Müdürlüğün 17.10.2014 tarihli İnceleme Komisyon Kararında, "Komisyonumuzca tekrar yapılan inceleme neticesinde, Tapu Müdürlüğünün 30.06.2014 tarih ve 3638 sayılı yazıları ekinde göndermiş olduğu dosyada tapu malik adına nüfus müdürlüğünden sorgulama yapılmadığı, ancak 30.09.2014 tarih 5109 sayılı yazıları ekinde gönderilen dosya içerisinde, Nüfus Müdürlüğünden alınan kişi arama sonuç listesinden de anlaşılacağı üzere 59 adet O..... Oğlu M.....'ın bulunduğu, bu nedenle 21.08.2014 tarihli komisyon kararımızın yerinde olduğu komisyonumuzca oy birliği ile mevcut tapu kaydının düzeltilmesinin uygun olmayacağı" denilerek tashihe yönelik olumsuz görüşünün bildirildiği,

Bunun üzerine gerek Nüfus Müdürlüğünden alman yazıda nüfus kayıtlarında birden fazla O.....Oğlu M..... kaydına rastlanması, gerek Kadastro Müdürlüğünce daha önce fiili zeminde yapılan tespit sonucu düzenlenen 21.08.2014 tarihli İnceleme Komisyon Kararının yerinde olduğunu bildirir 17.10.2014 tarihli İnceleme Komisyon Kararında kimlik tespitinin yapılamamış olmasından dolayı, istemde bulunan kimsenin, kendisinin sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi/mirasçısı olduğunun ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olması gerektiği, ayrıca belgeler arası tutarlılık ve uyumluluk, birbirini destekleme, çelişik olmama, tutanakdaki dayanak evrakının muhteviyatı ve resmi kayıtların uyumluluğunun teyidinin gerekliliği gerekçeleri ile talebin Tapu Müdürlüğünün 24.10.2014 tarih ve 25101 yevmiye numarası ile reddedildiği, ret kararına karşı yapılan itiraz üzerine ret kararınınTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 14.11.2014 tarih ve 2014/37 sayılı kararı ile aynı gerekçelerle onandığı dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu' nun Türk Medeni Kanunu'nun 1013. maddesine göre, bir aynı hakkı tescilden önce kazanan kimse gerekli belgeleri ibraz ederek tescil isteyebilir. 1015. maddesine göre; tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır. İstemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur. Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. maddesine göre, istemin, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenmesi ve istemin hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığının belirlenmesi gerekir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinde, kadastro çalışmalarından kaynaklanan hataların düzeltilmesi usulü düzenlenmiş, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2014/3 sayılı Genelgesinde de bu hükmün uygulanma yöntemleri belirlenmiştir.

Olayda sorun, veraset belgesinde geçen ve talep sahiplerinin mirasçıları olduklarını iddia ettikleri mirasbırakan ile tapu kaydında tescilli kişinin aynı kişi olup olmadığının, yani hak sahipliğinin tespiti sorunudur.

Tapu idaresinin, tapu sicilinde yapılacak bir işlem için talep sahibinin, kayden veya hukuken (mirasçılık vs. hukuksal bir nedenle halefiyet durumunun ispatı suretiyle) hak sahibi olup olmadığının, yani talep sahibi ile kayıt maliki arasındaki ilişkinin tereddüde yer bırakmayacak şekilde tespit edilmesi gerekir.

Ret Kararına konu somut olayda; veraset belgesinde geçen mirasbırakanın kimlik bilgileri ile tapu kaydındaki malik kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu; hak sahibinin dolayısıyla kayıt malikinin tespiti için ilgili idareler ile yazışma yapıldığı, Nüfus Müdürlüğünden alınan 27.06.2014 tarih ve 1029 sayı ve 28.08.2014 tarih 1298 sayılı cevabi yazıda, muhtelif doğumlu O..... oğlu M.....A....., A....., A.....adlı şahıslara ait nüfus kayıtlarının listelendiği, Soyadı olmayan O..... oğlu M..... adına toplam 54 adet kaydın bulunduğu, şahsın soyadında herhangi bir tashihe rastlanmadığı, şahsın aile şöhretinin oğlu olduğunun bildirildiği,..... Belediye Başkanlığından alınan 28.08.2014 tarih bila sayılı cevabi yazıda da O..... oğlu M..... A....., A....., A....., adına verilmiş verilmiş herhangi bir beyan kaydına rastlanılmadığının bildirildiği, ayrıca Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesi ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2014/3 sayılı Genelgesine göre zeminde inceleme işleminin yapıldığı, ancak malikin belirlenmesine ilişkin bir sonuca ulaşamadığı, Müdürlükçe, gerek ve yeter araştırma yapılmasına rağmen talebin hak sahibinden geldiğine ilişkin tam bir kanaat oluşturulamadığı anlaşılmıştır.

Somut olay ve yasal durum karşısında, bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın hak sahibi olduğu konusunda müdürlükçe tam bir kanaate varılması gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, belgeler arası tutarlığın bulunmadığı ve belgelerin birbirini destekler durumda olmadığı; olayda Müdürlükçe hak sahibinin belirlenmesine yönelik ve sorunun çözümüne dair Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre zeminde inceleme yöntemine başvurulması dahil gerek ve yeterli araştırmanın yapılmasına rağmen talebin hak sahibinden geldiğine dair kanaatin oluşturulamadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşıldığından,Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 14.11.2014 tarih ve 2014/37 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 24.10.2014 tarihli ve 25101 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü' nün 14.11.2014 tarih ve 2014/37 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü' nün 24.10.2014 tarih ve 25101 yevmiye numaralı ret kararının "ONANMASI" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 17.11.2014 tarih ve 2014/28 sayılı kararı ile onanan Tapu Müdürlüğü'nün 09.10.2014 tarihli ve 20571 yevmiye numaralı ret kararına, İ..... E..... P..... tarafından 24.11.2014 tarihli dilekçe ile süresi içinde itiraz edilmiştir.

İSTEM :

..... ili, ilçesi..... mahallesi 27494 ada 2 parsel sayılı taşınmazın 13123/263587 hissesi, 19.08.2011 tarihli 15090 yevmiye numaralı imar uygulaması işlemiyle "(.....) İ....." adına tescil edilmişken, malikin mirasçısı İ..... E..... P..... tarafından, tapu sicilindeki kaydın, A..... ve F.....'dan olma 01.07.1894 doğumlu İ..... P.....olarak düzeltilmesi için 2014/19973 başvuru numarası ile Tapu Müdürlüğüne isim tashihi işlem talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

Talep doğrultusunda, İlçe Nüfus Müdürlüğü'nün yazısına göre '*Palanın İbrahim* isminde herhangi bir kayda rastlanılmadığı, işlem için tanık bulundurulamaması ve..... Kadastro Müdürlüğü'nün arazi inceleme komisyon raporunun olumsuz olduğu, veraset belgesi ile tapu kaydı arasında bağlantı kurulamadığı, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. maddesi gereğince istemin hak sahibinden gelip gelmediğini araştırmak zorunda olan tapu müdürlüğü'nün kanaati hilafına işlem yapmaya zorlanamayacağı, hatalı işlemten Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesi uyarınca hazine sorumluluğu doğacağı sebebiyle mahkeme kararı gerektiği gerekçesi ile talep karşılanamayarak, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunun 1016. maddesi ile Tapu Sicili Tüzüğü'nün 'İstemin Ret Edilmesi' başlıklı 26. maddesi hükmü gereğince, Tapu Müdürlüğü'nün 09.10.2014 tarih ve 20571 yevmiye numaralı işlemiyle talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... ili, ilçesi, mahallesi 27494 ada 2 parsel sayılı taşınmazın 13123/263587 hissesinin, 19.08.2011 tarihli 15090 yevmiye numaralı imar uygulaması işlemiyle "(.....) " adına tescil edildiği,

Tescile dayanak belgelerinden 27.10.1970 tarihli kadastro tutanağına göre,, Merkez, mahallesinde, bağ niteliğindeki 1378 ada 14 parsel sayılı taşınmazın tamamının 7059 tahrir numaralı vergi kaydına göre '(.....) İ..... adına tespit gördüğü ve tapu kütüğü sayfasına kadastro edinme nedeniyle '(.....) ' şeklinde tescil edildiği,

31.12.1992 tarihinde 2981 sayılı Kanun gereği..... mahallesi 1378 ada 14 parsel sayılı taşınmazın, Süleymanşah mahallesi 3314 ada 72 parsel sayılı taşınmaz olarak kadastronun kesinleştiği, ardından 19.08.2011 tarihli 18. madde imar uygulaması nedeniyle Süleymanşah mahallesi 27494 ada 2 parsel sayılı arsa niteliğindeki taşınmazın 13123/263587 hissesinin '(.....) adına tescil edildiği,

.....4. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2010/1274 Esas 2012/1163 Karar sayılı mirasçılık belgesine göre, tapu sicilinde kayıtlı '(.....)in mirasçısı olduğu iddiası ileE..... P.....'nun isim tashihi talebinde bulunduğu, anılan mirasçılık belgesinde murisin Ahmet ve Fatma'dan olma 01.07.1894(1310) doğumlu İ..... P..... olduğu,mahallesi 04 cilt 609 hanede nüfusa kayıtlı olduğu,T.C. numaralı İ..... P.....'nun 15.06.1957 tarihinde çocuksuz olarak vefat ettiği,

İtirazcı İ..... E..... P.....'nun 16.10.2014 tarihli dilekçesine göre, isim tashihi için 1. Sulh Hukuk Mahkemesine 2014/684 Esas sayılı dosya kaydı ile dava açtığı ancak davanın tapu müdürlüğüne müracaat edilmesi gerektiği gerekçesi ile usulen reddedildiği,

..... Tapu Müdürlüğü'nün 03.09.2014 tarihli 3952 sayılı yazısı ile Nüfus Müdürlüğünden '..... mahallesi nüfusuna kayıtlı Palanın İbrahim isminde şahıs var ise kayıtlarının gönderilmesinin' talep edildiği, cevabî 04.09.2014 tarihli 3615 sayılı yazıda, herhangi bir kayda rastlanılmadığının belirtildiği,

Başvuru sahibi İbrahim E..... P.....'nunTapu Müdürlüğüne ibraz ettiği 16.07.2014 tarihli dilekçesinden, taşınmazın kendisinin zilyet ve tasarrufunda olduğuna dair tespit bilirkişi ve diğer tanıkları getiremeyeceği,

..... Kadastro Müdürlüğü'nün 22.09.2014 tarihli zeminde inceleyeme yönelik teknik rapor kapsamında, tanıkların verdiği beyanlara göre bu yerin '(.....) İ.....in olduğunu ve onun mirasçısı olan M..... oğlu İ..... E..... P.....'nun kullandığını, arsanın sahiplerinden '(.....) İ.....'i bilmediklerini, tanıkların yeterli olduğu ve başkaca bilgisine başvurulacak tanık bulunmadığı ve mirasçısı olduğunu iddia eden kişi ya da kişilerin mevcut olmadığı, kadastro zamanında görevli bulunan eski muhtar (tanık)..... oğlu'ın ifadeleri doğrultusunda ve net beyanda bulunduklarından ve ayrıca eldeki mevcut bilgi ve belgelerden '(P.....) İ.....in dilekçe sahibi M..... oğlu İ..... E..... P.....'nın babası M..... P.....'nın annesinin kardeşi olup, A..... oğlu İ..... P..... olduğu kanaatine varıldığı, ancak 29.09.2014 tarihli inceleme komisyonu raporunda dilekçe sahibi lehine olumlu kanaat oluşmadığının belirtildiği,

..... Tapu Müdürlüğüne başvurulması üzerine, müdürlüğe mahallesi muhtarlığı ilmuhaber belgesinin ibraz edildiği, buna göre tapu sicilinde kayıtlı '(.....)in4. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2010/1274 Esas 2012/1163 Karar sayılı mirasçılık belgesinde geçen 1894 doğumlu..... T.C. numaralı İ..... P..... ile aynı kişi olduğunun bildirildiği,

Talebin, Tapu Müdürlüğü'nün 09.10.2014 tarihli ve 20571 yevmiye numaralı kararı ile reddedilmesi,..... Tapu ve Kadastro..... Bölge Müdürlüğü'nün 17.11.2014 tarih ve 2014/28 sayılı kararı ile onanması üzerine, İ..... E..... P..... tarafından 24.11.2014 tarihli dilekçeyle, malik kişi kimlik bilgilerinin tespiti (hak sahibinin belirlenmesi) için Nüfus Müdürlüğüne de konunun sorulması gerektiği yönü ile itiraz edildiği dosyadan anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Türk Medeni Kanunu'nun 1013. maddesine göre, bir aynı hakkı tescilden önce kazanan kimse gerekli belgeleri ibraz ederek tescil isteyebilir. 1015. maddesine göre; tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır. İstemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur. Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. maddesine göre, istemin, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenmesi ve istemin hak sahibi tarafından yapılıp yapılmadığının belirlenmesi gerekir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinde, kadastro çalışmalarından kaynaklanan hataların düzeltilmesi usulü düzenlenmiş, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2014/3 sayılı Genelgesinde de bu hükmün uygulanma yöntemleri belirlenmiştir.

Olayda sorun, veraset belgesinde geçen ve talep sahiplerinin mirasçıları olduklarını iddia ettikleri mirasbırakan ile tapu kaydında tescilli kişinin aynı kişi olup olmadığının, yani hak sahipliğinin tespiti sorunudur.

Tapu idaresinin, tapu sicilinde yapılacak bir işlem için talep sahibinin, kayden veya hukuken (mirasçılık vs. hukuksal bir nedenle halefiyet durumunun ispatı suretiyle) hak sahibi olup olmadığının, yani talep sahibi ile kayıt maliki arasındaki ilişkinin tereddüde yer bırakmayacak şekilde tespit edilmesi gerekir.

Ret kararına konu somut olayda; ispat yükü iddiacıda olması gerekmekte birlikte, veraset belgesinde geçen mirasbırakanın kimlik bilgilerine ilişkin, tapu sicil kayıtlarında malik kişi hakkında '(.....)' bilgisi dışında kimlik bilgisi olmadığı, hak sahibinin dolayısıyla kayıt malikinin tespiti için ilgili idareler ile yazışma yapıldığı, mahallesi muhtarlığı ilmuhaber belgesine göre tapu sicilinde kayıtlı '(.....)' in4. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2010/1274 Esas 2012/1163 Karar sayılı mirasçılık belgesinde geçen 1894 doğumlu..... T.C. numaralı İ..... P..... ile aynı kişi olduğunun belirtildiği, Nüfus Müdürlüğü yazısına göre '..... mahallesi nüfusuna kayıtlı isminde herhangi bir kayda rastlanılmadığı, ayrıca Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesi ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2014/3 sayılı Genelgesine göre zeminde inceleme işleminin yapıldığı, Kadastro Müdürlüğü'nün 22.09.2014 tarihli zeminde inceleyeme yönelik teknik rapor kapsamında olumlu kanaat oluşmasına rağmen inceleme

komisyonu raporunda dilekçe sahibi lehine olumlu kanaat oluşmadığının belirtildiği, sonuç itibariyle malikin belirlenmesine ilişkin bir sonuca ulaşamadığı, Müdürlükçe, gerek ve yeter araştırma yapılmasına rağmen talebin hak sahibinden geldiğine ilişkin tam bir kanaat oluşturulamadığı anlaşılmıştır.

Somut olay ve yasal durum karşısında, bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın hak sahibi olduğu konusunda müdürlükçe tam bir kanaate varılması gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, belgeler arası tutarlılığın bulunmadığı ve belgelerin birbirini destekler durumda olmadığı; olayda Müdürlükçe hak sahibinin belirlenmesine yönelik ve sorunun çözümüne dair Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre zeminde inceleme yöntemine başvurulması dahil gerek ve yeterli araştırmanın yapılmasına rağmen talebin hak sahibinden geldiğine dair kanaatin oluşturulamadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşıldığından,.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 17.11.2014 tarih ve 2014/28 sayılı kararı ile onanan Tapu Müdürlüğü'nün 09.10.2014 tarihli ve 20571 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu Müdürlüğü'nün 09.10.2014 tarihli ve 20571 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararın onanmasına dair Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 17.11.2014 tarih ve 2014/28 sayılı kararının 'O N A N M A S I'na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 28.11.2014 tarih ve 2014/25 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 27.10.2014 tarihli ve 7881 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde vekili Av. tarafından 05.12.2014 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... ili, ilçesi, Mahallesi, 11 nolu parsel numaralı, senetsizden tapulama sonucu tahdit ve tespit görerek Şefik kızı 1327 doğumlu N..... P..... O..... adına kayıtlı olan taşınmaz için, muris N..... P.....O.....' ın mirasçısı M..... K..... tarafından 06.08.2014 tarih 2014/7570 nolu başvuru istem belgesi ile kişi kimlik bilgilerinin düzeltilmesi talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

Tashih talebi, İlçe Nüfus Müdürlüğünün 08.07.2014 tarih 1366 sayılı yazısı ve ekindeki nüfus kayıt örneklerinden, Ş.....kızı N..... P..... O.....adında herhangi bir şahsın kaydına rastlanmadığı, 1915 doğumlu TC kimlik nolu Mehmet Ş..... kızı N..... P..... O.....adında kayda rastlanıldığı, baba adının M..... Ş..... olduğu ve baba adında herhangi bir adli ve idari değişiklik olmadığı, taşınmazın bulunduğu Belediye veya Muhtarlıktan alınacak ilmühaber ibraz edilemediği, Tapu Müdürlüğünce 2014/3 sayılı genelge gereğince Kadastro Müdürlüğünden zeminde inceleme isteminde bulunulduğu. Kadastro Müdürlüğünün 13.10.2014 tarih ve 6047 sayılı yazısı ile Müdürlüğün zeminde inceleme ekibi tarafından zemine gidildiği ancak, mahalle muhtarı zemine gelmemesi nedeniyle herhangi bir işlem yapılamadığından Tapu Müdürlüğünün 27.10.2014 tarih ve 7881 yevmiye numaralı işlem ile ret edilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... ili, ilçesi, Mahallesi, 11 nolu parsel numaralı taşınmazın, tapulama sonucu senetsizden Ş..... kızı 1327 doğumlu N..... P..... O..... adına tahdit ve tespit edildiği ve bu kişi adına tapuda tescil edildiği,

Mirasbırakan P..... O.....' ın mirasçısı M..... K..... tarafından 06.08.2014 tarih 2014/7570 nolu başvuru istem belgesi ile Tapu Müdürlüğüne başvuruda bulunularak kişi kimlik bilgilerinin düzeltilmesi talebinde bulunulduğu,

.....Tapu Müdürlüğünce, taşınmazın dayanak kaydı olan tapulama tutanağı incelendiğinde, malikin baba adının Şefik olarak kayıtlarında yer aldığı,

Taleple ilgili olarak..... Tapu Müdürlüğünce, Ş..... kızı P..... O....., M..... kızı N.....P..... O..... şahıs/shahıslara ait kişi arama sonuç listesinin ve M.....Ş..... kızı 01.07.1915 doğumlu N..... P..... O.....' a ait nüfus kayıt örneğinin çıkarılarak gönderilmesi hususunun İlçe Nüfus Müdürlüğüne yazıldığı,

Cevaben alınan, ilçe Nüfus Müdürlüğünün 08.07.2014 tarih 1366 sayılı yazısı ve ekindeki nüfus kayıt örneklerinden, Ş..... kızı N..... P..... O..... adında herhangi bir şahsın kaydına rastlanmadığı, 1915 doğumlu TC kimlik nolu M..... Ş..... kızı N..... P..... O..... adında kayda rastlanıldığı, baba adının M..... Ş..... olduğu ve baba adında herhangi bir adli ve idari değişiklik olmadığı hususlarının bildirildiği,

Ayrıca taleple ilgili olarak, ilgisinin Tapu Müdürlüğüne tanık olarak getirdiği H..... Y.....A..... ve Ş..... A.....' un beyanlarından taşınmazla ilgilerinin bulunmadığı, istemde bulunan M.....K.....' in yanında çalışanları olduğunun anlaşıldığı,

Tapu Müdürlüğünce, TST.' nin 75. maddesi ve 2014/3 sayılı genelgeye göre Kadastro Müdürlüğünden zeminde inceleme isteminde bulunulduğu. Kadastro Müdürlüğünün 13.10.2014 tarih ve 6047 sayılı yazısı ile Müdürlüğün zeminde inceleme ekibi tarafından zemine gidildiği ancak, mahalle muhtarı zemine gelmemesi nedeniyle herhangi bir işlem yapılamadığından, Müdürlükçe, tüm bu inceleme ve araştırmalara karşın, talebin hak sahibinden geldiğine dair tam bir kanaat oluşturulamadığı gerekçesiyle talebin Tapu Müdürlüğünün 27.10.2014 tarih ve 7881 yevmiye numaralı işlemi ile reddedildiği, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 28.11.2014 tarih ve 2014/25 sayılı kararı ile ve aynı gerekçelerle de ret kararının onandığı dosyasından görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu' nun Türk Medeni Kanunu'nun 1013. maddesine göre, bir ayni hakkı tescilden önce kazanan kimse gerekli belgeleri ibraz ederek tescil isteyebilir. 1015. maddesine göre; tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır. İstemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur. Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. maddesine göre, istemin, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenmesi ve istemin hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığının belirlenmesi gerekir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinde, kadastro çalışmalarından kaynaklanan hataların düzeltilmesi usulü düzenlenmiş, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2014/3 sayılı Genelgesinde de bu hükmün uygulanma yöntemleri belirlenmiştir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinde öngörülen tapu sicilindeki bilgilerin güncellenmesi ve kadastro çalışmalarından kaynaklı malik kişi kimlik bilgilerinin belirlenmesi ve düzeltilmesine yönelik zeminde inceleme usulü tapu sicilindeki her bir düzeltme işlemi için işletilmesi zorunlu bir yöntem olmayıp, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. ve 74. maddesine göre gerekli araştırmanın yapılmasına rağmen hak sahibinin belirlenememesi halinde son çare olarak başvurulacak bir yöntemdir. Bundan dolayı öncelikle Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. ve 74. maddesindeki yöntemlerle hak sahibi belirlenebiliyorsa zeminde inceleme yapılmasını gerektirir bir durumun bulunmadığı kabul edilerek bu çalışmalardan elde edilecek verilere göre talebin karşılanması, bunlardan bir sonuç elde edilemezse 75. maddenin işletilmesi gerekir.

Olayda, Mahallesi Cilt 018.01, sayfa 18, kütük 7 de nüfusa kayıtlı, 1331 (miladi 1915' tekabül etmekte) doğumlu F..... ve M..... Ş..... kızı N..... P.....O.....' a ait1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 16.12.1992 tarih ve 1992/1344-1381 E.K. sayılı mirasçılık belgesine istinaden, tapu sicilinde 1927 doğumlu Ş..... kızı N..... P..... O..... adına kayıtlı taşınmazda, mirasçılık belgesinde geçen kişi ile kayıt malikinin aynı kişi olduğu gerekçesiyle düzeltme talebinde bulunulmuştur.

Dosyada çözümü gereken sorun, veraset belgesinde geçen ve talep sahiplerinin mirasçıları olduklarını iddia ettikleri mirasbırakan ile tapu kaydında tescilli kişinin aynı kişi olup olmadığının, yani hak sahipliğinin tespiti sorunudur.

Tapu idaresinin, tapu sicilinde yapılacak bir işlem için talep sahibinin, kayden veya hukuken (mirasçılık vs. hukuksal bir nedenle halefiyet durumunun ispatı suretiyle) hak sahibi olup olmadığının, yani talep sahibi ile kayıt maliki arasındaki ilişkinin tereddüde yer bırakmayacak şekilde tespit edilmesi gerekir.

Talep konusu taşınmazın kadastrodan (tapulamadan) 1927 doğumlu Ş..... kızı N..... P..... O..... adına tespit edildiği, tapulama sırasında malik kişi kimlik bilgilerinin tespitinin resmi kayıtlara göre değil, bilirkişi beyanına göre yapıldığı, tapulama tutanağına göre taşınmazın malike kocasından intikal ettiği, kocasının adının M..... Münip oğlu O..... olarak geçtiği, ilçe Nüfus Müdürlüğü'nün 08.07.2014 tarih 1366 sayılı yazısı ve ekindeki nüfus kayıt örneklerinden, Ş..... kızı N..... P..... O..... adında herhangi bir şahsın kaydına rastlanmadığı, 1915 doğumlu TC kimlik nolu M..... Ş..... kızı N..... P..... O..... adında bir kayda rastlanıldığı, baba adının M..... Ş..... olduğu ve baba adında herhangi bir adli ve idari değişiklik olmadığı hususlarının bildirildiği görülmüştür.

Hak sahibinin belirlenmesinde tek ölçüt, tapu kaydındaki malik kişi kimlik bilgileri ile talep sahibinin kimlik bilgilerinin bire bir örtüşür olması değildir. Öyle olsa idi tapu kayıtlarının düzeltilmesi ve hak sahibinin belirlenmesi konusunda kanaat oluşturmaya dair görev ve yetki

tanınmasına ilişkin hukuksal düzenlemelere ve idari uygulamalara yer verilmezdi. Tapu sicilinin tescil sistemi (tescil edilecek veriler olarak yalnızca ad, soyad ve baba adının yer aldığı) ve kadasto işlemlerinin yürütülme biçimi (malik kişi kimlik bilgilerinin çoğu zaman resmi belgelere dayanılmadan muhtar ve bilirkişi beyanına dayanılarak yapılmasından dolayı eksik veya hatalı tespit ve tescillerin yapıldığı) dikkate alındığında idarenin hatalarının vatandaşlara yükletilmemesi gerekir. Her ne kadar tapu sicilinde yapılacak bir işlem için talebin hak sahibinden geldiği konusunda tapu müdürünün kanaat oluşturma ve kanaat oluşturmama halinde talebin geri çevrilmesi görev ve yetkisi bulunduğu ve kanaati hilafına işlem yapmaya zorlanamayacağı kabul edilse bile, müdürlükçe tespit edilecek veya ilgilisinin ibraz ettiği bilgi ve belgeler değerlendirilmeden veya bu veriler istikrarlı ve tutarlı bir şekilde hak sahibini (talep sahibini) gösterdiği ve başkasının hak sahibi olabileceğine ilişkin aleyhte çelişik bir belge de bulunmadığı halde salt soyut nedenlerle kanaat oluşturmama gerekçesine dayanılmaması gerekir

Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce, Nüfus Müdürlüğü tarafından Ş..... kızı N..... P..... O..... adlı bir kişinin bulunmadığı ve M..... Ş.....adında (baba adı) bir düzeltme bulunmadığının bildirildiği gerekçesine dayanıldığı görülmektedir.

Genel olarak, tapu sicilinde ad, soyad, baba adlarında düzeltme istenilen hususlar, hatalı olarak tespit ve tescil edilen bilgilere dair olduğundan, nüfus idaresince tapu sicilinde hatalı olarak yazılan kişi kimlik bilgisine ulaşamadığının bildirilmesi, talep sahibinin hak sahibi olamayacağını göstermez. Bu durumlarda nüfus idaresinden istenen bilgiler tapu kaydında yer alan kişi kimlik bilgileri ile çelişik ve hak sahibinin belirlenmesini zorlaştıracak aynı kişi kimlik bilgilerini taşıyan başkaca kişilerin bulunup bulunmadığını tespit içindir. Çünkü tapu ve kadastro idarelerince tapu kaydının hatalı oluşturulduğu ileri sürüldüğüne göre, hatalı olan bu kayda uygun bir nüfus kaydının ibrazını beklemek fiili ve hukuki açıdan imkansız bir durumdur. Nüfus idaresince tapu kaydına uygun bir nüfus bilgisi bildirilmişse zaten ortada düzeltilecek bir husus bulunmayacaktır.

Taşınmazın tapulama tutanağının edinim nedeninde, taşınmazın malike eşinden kaldığı ve eşinin adının M..... M..... oğlu M.....'ın O..... şeklinde geçtiği halde, Müdürlükçe N..... P..... O.....' ın Mehmet Münip oğlu M.....O..... adlı bir kocasının olup olmadığının sorularak, kayıt maliki ile talep sahibi arasındaki irtibatın kurulması ve hak sahibinin belirlenebilmesi imkanı varken bunun yapılmadığı görülmektedir.

Nüfus idaresinden daha önce alınan ve ilçelerinde Ş..... kızı Naime P..... O.....adlı bir kişinin bulunmadığı, aksine M..... Ş.....kızı N..... P..... O.....adlı bir kişinin bulunduğu dair yazı ile malikin taşınmazın edinim nedeninde belirtilen kimlik bilgilerini taşıyan bir kocasının olduğunun Nüfus idaresinden alınacak belge ile belgelendirilmesi hali(Mernis kayıtlarında M..... Ş..... kızı N..... P..... O.....' ın M.....M..... oğlu M..... O..... adlı kocasının bulunduğu görülmekte) birlikte ele alındığında talepte bulunanın hak sahibi olduğu açıkça ve kolaylıkla tespit edilebilecektir.

Somut olay ve yasal durum karşısında, hak sahibinin belirlenmesinde tek ölçütün tescil malikinin kişi kimlik bilgileri ile talepte bulunanın kişi kimlik bilgilerinin birebir örtüşür olmasının olmadığı, zaten tapu siciline hatalı kaydedilen kişi kimlik bilgilerine uyan nüfus kaydının ibrazının beklenemeyeceği, taşınmazın edinim hikayesi, tapu sicilindeki diğer belgeler ile diğer kamusal belgeler istikrarlı ve tutarlı bir şekilde aynı kişiyi gösteriyorsa artık ret kararının somut verilere dayanması (aynı kimlik bilgilerini taşıyan birden fazla kişiye ait nüfus kaydının bulunması gibi) gerektiği, malikin kişi kimlik bilgilerinin tapulamadan muhtar ve bilirkişi beyanlarına (resmi

verilere dayanmadan) göre oluşturulduğu, N..... P..... O.....isminin ülke genelinde yaygın bir isim olmadığı, nüfus idaresince de tapu sicilinde yer (hatalı olarak) aldığı şekilde bir kişinin (Ş..... kızı N.....P..... O.....) nüfus kaydının bulunmadığının ancak M..... Ş..... kızı N..... P.....O.....adlı bir kişinin bulunduğu bildirilmesi suretiyle bunun teyit edildiği, yine nüfus müdürlüğünden taşınmazın edinim nedeninde belirtilen ve malikin Mehmet Münip oğlu O..... adlı (bu isimlerin de ülke genelinde yaygın bir isim olmadığı) bir kocasının bulunduğu (olduğuna) dair bilginin edinilmesi halinde talepte bulunan ile kayıt maliki arasındaki irtibatın (hak sahipliğinin belirlenmesinin) açıkça ve kolaylıkla sağlanmasının mümkün olduğu birlikte ele alındığında, nüfus müdürlüğünden malikin M..... M.....oğlu adlı bir kocasının olduğuna dair bilginin edinilmesi halinde talebin hak sahibinden geldiğinin belirlenmesi ve istemin karşılanması mümkün iken gerekli ve yeterli inceleme yapılmadan talebin reddine dair verilen Tapu Müdürlüğünün 27.10.2014 tarihli ve 7881 yevmiye numaralı ret kararının ve bu kararı onayanTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 18.11.2014 tarih ve 2014/25 sayılı onama kararının yerinde olmadığı kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 28.11.2014 tarih ve 2014/25 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 27.10.2014 tarih ve 7881 yevmiye numaralı ret kararının eksik inceleme nedeniyle "**BOZULMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 27.10.2014 tarih ve 2014/17 sayılı kararı ile onanan..... Tapu Müdürlüğü' nün 08.10.2014 tarihli ve 4863 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde Av. H..... M..... tarafından 05.11.2014 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... ili,..... İlçesi, Köyünde kain, H..... kızı H..... Y..... adına kayıtlı 125 ada, 11 parsel numaralı taşınmazda, malik H..... Y.....'ın baba adının H..... olarak düzeltilmesi için, Av. H.....M..... tarafından 24.09.2014 tarih ve 2014/5831 başvuru numarası ile tashih işlemi yapılması için talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

..... Tapu Müdürlüğü'nce istem, talebe konu taşınmazın Kadastro Mahkemesi kararı ile tescil edilmiş olması ve mahkeme kararlarını düzeltme, tanzih etme yetkisinin tapu müdürlüklerinde olmaması gerekçe gösterilerek, 08.10.2014 tarih ve 4863 yevmiye numarası ile ret edilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... ili, İlçesi, Köyünde kain, 125 ada, 11 parsel numaralı taşınmazın, 02.03.1935 tarih 10 numaralı tapu kaydı ile E.....oğlu G..... Ş.....ve karısı F.....adına iskanen verildiği, daha sonra taşınmazın satış yolu ile 30.12.1982 tarih ve 30 sıra numaralı zabıt kaydıyla A..... B....., N..... B..... ve K.....B.....'e 1/3'er hisse ile devredildiği,

Taşınmazın 8.6.1988 tarihinde yapılan kadastro tespitinde muhtar ve bilirkişilerin müşterek beyanlarına istinaden 1/3'er hisse ile kayıt malikleri (A.....oğulları A.....B....., N..... B..... ve K.....B....) adlarına tespitinin yapıldığı,

02.03.1935 tarih 10 numaralı tapu kaydında malik gözüken Şevket ve karısı Fatma mirasçılarının, 10.01.1983 tarihinde Asliye Hukuk Mahkemesinde A..... B....., N.....B..... ve K..... B..... aleyhine tapu iptal ve tescil davası açtıkları, Asliye Hukuk Mahkemesinin görevsiz olması nedeni ile dosyanınKadastro Mahkemesinin 1988/215 E. sayılı dosyası ile birleştirildiği,

.....Kadastro Mahkemesince verilen 21.12.1999 tarih ve 1989/215 E. 1999/26 K. sayılı kararın Yargıtay tarafından bozulması üzerine bozma kararına uyularak dosyanın 2003/1 E. numaralı kadastro tespitine itiraz davası olarak görüldüğü ve dava sonucunda verilen 2004/1 K. numaralı, 27.04.2004 tarihli (17.10.2006 tarihinde kesinleşmiş) karar ileİli,

İlçesi, Köyü, 125 ada, 11 parsel numaralı taşınmazın H..... kızı H.....Y..... adına tesciline karar verildiği,

Söz konusu taşınmaz..... Tapu Müdürlüğünün 6.4.2007 tarih ve 1412 yevmiye numaralı hükmen tescil işlemi ile H..... kızı H..... Y..... adına kayıtlı iken, malik H.....Y.....'ın baba adının H..... olarak düzeltilmesi için, Av. H..... M..... tarafından 24.09.2014 tarih ve 2014/5831 başvuru numarası ile tashih işlemi yapılması için talepte bulunulduğu,

Müdürlükçe 08.10.2014 tarihli ve 4863 yevmiye numarası ile talebin ret edildiği, Bölge Müdürlüğünce 27.10.2014 tarih ve 2014/17 sayılı karar ile onanan ret kararına karşı, Genel Müdürlüğümüze itiraz edildiği anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu' nun 1015. maddesine göre; tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır. İstemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur. Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur.

Medeni Kanun'un 1027. maddesine göre, ilgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebilir; basit yazı yanlışlıklarını, tüzük kuralları uyarınca re'sen düzeltir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. maddesine göre, istemin, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenmesi ve istemin hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığının belirlenmesi gerekir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinde, kadastro çalışmalarından kaynaklanan hataların düzeltilmesi usulü düzenlenmiş, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2014/3 sayılı Genelgesinde de bu hükmün uygulanma yöntemleri belirlenmiştir.

Ret kararına konu olayda sorun, isim düzeltilmesi talebinde bulunan başvuru sahiplerinin, mirasçıları olduklarını iddia ettikleri kişi (mirasbırakan) ile tapu kaydında tescilli kayıt malikinin aynı kişi olup olmadığının, yani hak sahipliğinin tespiti sorunudur.

Tapu sicilinde bir işlem yapılabilmesi için tapu idaresi tarafından talep sahibinin, kayden veya hukuken (mirasçılık vs. hukuksal bir nedenle halefiyet durumunun ispatı suretiyle) hak sahibi olup olmadığının, yani talep sahibi ile kayıt maliki arasındaki ilişkinin tereddüde yer bırakmayacak şekilde tespit edilmesi gerekir.

Ret Kararına konu somut olayda Köyünde kain, 125 ada, 11 parsel numaralı taşınmazın iskanen kendilerine verildiği E..... oğlu G..... Ş.....ve karısı F..... ile daha sonra taşınmazı satış yolu ile edinen A..... B....., N..... B..... ve K..... B.....'ın mirasçıları tarafından muhtelif tarih ve sayılarla karşılıklı olarak tapu iptal ve tescil, müdahalenin önlenmesi gibi davalar açıldığı; bu davaların en son Kadastro Mahkemesinin 2003/1 E. numaralı kadastro tespitine itiraz dosyasında

birleştirildiği ve dava sonucunda verilen 2004/1 K. numaralı, 27.04.2004 tarihli (17.10.2006 tarihinde kesinleşmiş) karar ile tespit gibi tesciline karar verilmeyerek yeni bir hüküm oluşturulduğu; Tapu Müdürlüğünden düzeltilmesi talep edilen güncel tapu kaydının dayanağı olan bu karar içeriğinde adına tescile hükmedilen kişilerin murisi evvellerine yer verilmediği; taşınmazı iskanen edinen E..... oğlu'ın 10.12.1983 tarihinde ve karısı F.....'nın ise 08.08.1926 tarihinde vefat ettiği, E..... oğlu Ş.....'ın ikinci bir evlilik yaptığı ve bu eşinden gelen hisselerin Mahkemece iptal edildiği ancak kök muristen gelen çok sayıda mirasçı olduğu; mirasçılar arasında farklı baba adlarına sahip H..... Y..... adında muhtelif kişilerin bulunduğu ve Kadastro Mahkemesi kararında geçen H..... kızı H..... Y.....'ın (Ret kararına konu taşınmaz maliki) baba adının doğrusunun ne olduğuna dair herhangi bir kanıta ulaşamadığı ve isim düzeltilmesi talebinde bulunan başvuru sahiplerinin kimlik bilgileri ile tapu kaydındaki malik kişi kimlik bilgileri arasında bağlantının kurulamadığı görülmüştür.

Somut olay ve yasal durum karşısında sorunun, Kadastro Mahkemesi kararında geçen H..... kızı H..... Y.....'ın (Ret kararına konu taşınmaz maliki) baba adının hatalı olduğu ve doğrusunun Hasan olması gerektiğine dair mahkemece verilmiş bir yazı veya talepte bulunan/talepte bulunanın mirasbırakanı ile kayıt malikinin aynı kişi olduğunu belirleyen mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülebilmesi mümkün olmakla birlikte, Müdürlükçe bir talebin karşılanabilmesi için öncelikle talepte bulunanın hak sahibi olduğu konusunda tam bir kanaate varılması gerektiği; üzerinde düzeltme işlemi yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt maliki H..... kızı H..... Y.....'ın baba adının hatalı olduğuna dair herhangi bir kanıta ulaşamadığı; isim düzeltilmesi talebinde bulunan başvuru sahiplerinin kimlik bilgileri ile tapu kaydındaki malik kişi kimlik bilgileri arasında bağlantı kurulamadığı ve talebin hak sahibinden geldiğine dair kanaatin oluşturulamadığı anlaşıldığından, Tapu ve Kadastro Bölge

SONUÇ

Tapu ve Kadastro..... Bölge Müdürlüğü'nün 27.10.2014 tarih ve 2014/17 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğü' nün 08.10.2014 tarihli ve 4863 yevmiye numaralı ret kararının "**O N A N M A S I**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro
23/02/2015

Sayı : 96021322-110/70965

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 05.11.2014 tarihli ve 2014/25 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğü'nün 08.08.2014 tarihli ve 16448 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde Ş..... A..... tarafından itiraz edilmiştir

İSTEM

..... İli, İlçesi, Mahallesi, 4347 ada 10 parsel numaralı taşınmaz "A.....(mirasçıları): H..... oğlu" adına kayıtlı iken, malik adının A..... A..... olarak düzeltilmesi için A..... A..... mirasçıları adına vekaleten Ş..... A..... tarafından talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

.....İlçe Nüfus Müdürlüğünden alınan yazıda aynı ad, soyad ve baba adında birden fazla kişiye rastlanılması; tarafların tanık bulunduramamış olmaları veKadastro Müdürlüğünün arazi inceleme komisyon raporunun olumsuz olması sonucu, talebin hak sahibinden geldiği konusunda kanaat oluşturulamadığı gerekçesine dayanılarak,..... Tapu Müdürlüğünün 08.08.2014 tarihli ve 16448 yevmiye numaralı işlemi ile talep reddedilmiştir

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi, Mahallesi, 4347 ada 10 parsel numaralı taşınmaz malın, "A..... (mirasçıları): H..... oğlu" adına kadastro edinme sebebi ile tescilli olduğu, taşınmazın olduğu bölgede 2981 sayılı yasanın 10/b maddesine göre kadastro yapıldığı ve taşınmazın geldisinin 29.01.1953 tarih ve 3302 parsel olduğu, 3302 parselin tapulama tutanağının malik bölümünün "H..... oğlu (ölü A..... mirasçıları)" şeklinde ve tasarruf sebebi bölümünün "...aslen H.....oğlu A..... ceddinden kalma senetsiz malı olup; 1927 yılında ölümü ile mirasını karısı F..... ve oğlu H..... terk ettiği..." şeklinde olduğu;

H.....ve F..... oğlu 01.07.1868 doğumlu, A..... A.....'ın 06.10.1924 tarihinde vefat etmesi üzerine 2. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilen 11.12.2013 tarih ve 2013/1455-1558 E. K. sayılı veraset belgesinde geçen ve taşınmazın maliki olduğu iddia edilen murisin kimlik bilgilerinin, muris A..... olarak geçtiği ve veraset belgesinde "Kök muris A..... A.....'ın vefat ettiği tarih itibarıyla eşi F..... ile müşterek çocukları H..... S.....'ü mirasçı olarak bıraktığı tespit edilmiştir" denildiği;

A..... A..... mirasçıları vekili Ş..... A..... tarafından, 4347 ada 10 parseldeki "Ahmet (mirasçıları): Hüseyin oğlu" olarak tescilli olan malik adının "A..... A.....: H..... oğlu" olarak tashih edilmesi için 09.07.2014 tarihinde 2014/19512 numaralı başvuruda bulunulduğu;

.....Tapu Müdürlüğünce, kayıt malikinin kimlik bilgilerinin tespiti için 17.3.2014 tarih ve 1183 sayılı Meram Nüfus Müdürlüğüne, "1927 tarihinde ölen karısı F....., oğlu H..... olan kaç adet Hüseyin oğlu A.....adında şahsın bulunduğu" sorulmuş, Meram Nüfus Müdürlüğünün 21.03.2014 tarih ve 1211 sayılı yazısı ile birden fazla H..... oğlu A..... adında kişinin kaydına ulaşıldığının ve kişinin ayrıntılı kimlik bilgileri belirtilmediği sürece sağlıklı nüfus kaydına ulaşılamayacağından konunun Mahkeme kararı ile işlem yapılması yönünde değerlendirilmesi gerektiğinin bildirildiği,

Müdürlükçe, 08.07.2014 tarih ve 3187 sayılı yazı ile Konya Kadastro Müdürlüğünden Tapu Sicili Tüzüğü m.75 ve 2014/3 sayılı Genelgeye göre zeminde inceleme istendiği ve ilgili birimin 24.07.2014 tarih ve 4481 sayılı yazısı ile zeminde inceleme tespit tutanağı, teknik rapor ve inceleme komisyon raporunun gönderildiği; komisyon raporunda kayıt maliki H..... oğlu A.....'ın, A..... A..... olduğu kanaatine varılamadığının bildirildiği,

Müdürlükçe, tüm bu inceleme ve araştırmalara karşın, talebin hak sahibinden geldiğine dair tam bir kanaat oluşturulamadığı gerekçesiyle talebin reddedildiği, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünce aynı gerekçelerle ret kararının onanması üzerine, Ş..... A..... tarafından 28.11.2014 tarihli dilekçe ile Genel Müdürlüğümüze itiraz edildiği dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1013. maddesine göre, bir ayni hakkı tescilden önce kazanan kimse gerekli belgeleri ibraz ederek tescil isteyebilir. 1015. maddesine göre; tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır. İstemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur. Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. maddesine göre, istemin, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenmesi ve istemin hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığının belirlenmesi gerekir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinde, kadastro çalışmalarından kaynaklanan hataların düzeltilmesi usulü düzenlenmiş, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2014/3 sayılı Genelgesinde de bu hükmün uygulanma yöntemleri belirlenmiştir.

Olayda sorun, veraset belgesinde geçen ve talep sahiplerinin mirasçıları olduklarını iddia ettikleri mirasbırakan ile tapu kaydında tescilli kişinin aynı kişi olup olmadığının, yani hak sahipliğinin tespiti sorunudur.

Tapu idaresinin, tapu sicilinde yapılacak bir işlem için talep sahibinin, kayden veya hukuken (mirasçılık vs. hukuksal bir nedenle halefiyet durumunun ispatı suretiyle) hak sahibi

olup olmadığının, yani talep sahibi ile kayıt maliki arasındaki ilişkinin tereddüde yer bırakmayacak şekilde tespit edilmesi gerekir.

Ret Kararına konu somut olayda; veraset belgesinde geçen mirasbırakanın kimlik bilgileri ile tapu kaydındaki malik kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu; hak sahibinin dolayısıyla kayıt malikinin tespiti için ilgili idareler ile yazışma yapıldığı, Nüfus Müdürlüğünün 21.03.2014 tarih ve 1211 sayılı yazısı ile birden fazla H..... oğlu A..... adında kişinin kaydına ulaşıldığının ve kişinin ayrıntılı kimlik bilgileri belirtilmediği sürece sağlıklı nüfus kaydına ulaşılamayacağından konunun Mahkeme kararı ile işlem yapılması yönünde değerlendirilmesi gerektiğinin bildirildiği; Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesi ve Genel Müdürlüğümüzün 2014/3 sayılı Genelgesine göre zeminde inceleme işleminin yapıldığı, ancak komisyon raporunda kayıt maliki H.....oğlu A.....'in, oğlu A.....A.....olduğu kanaatine ulaşılamadığının belirtildiği anlaşılmıştır.

Somut olay ve yasal durum karşısında, bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın hak sahibi olduğu konusunda müdürlükçe tam bir kanaate varılması gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, belgeler arası tutarlığın bulunmadığı ve belgelerin birbirini destekler durumda olmadığı; olayda Müdürlükçe hak sahibinin belirlenmesine yönelik ve sorunun çözümüne dair Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre zeminde inceleme yöntemine başvurulması dahil gerek ve yeterli araştırmanın yapılmasına rağmen talebin hak sahibinden geldiğine dair kanaatin oluşturulamadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşıldığından, Tapu ve Bölge Müdürlüğünün 05.11.2014 tarihli ve 2014/25 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 08.08.2014 tarihli ve 16448 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 05.11.2014 tarihli ve 2014/25 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 08.08.2014 tarihli ve 16448 yevmiye numaralı ret kararının "O N A N M A S I" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 24.10.2014 tarihli ve 2014/35 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğünün 27.08.2014 tarihli ve 23905 yevmiye numaralı ret kararına, M..... K..... tarafından 10.11.2014 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... ili, ilçesi,Mahallesi, 17 parsel numaralı taşınmazda, murisi Ş..... K.....'ın 30.11.1976 tarih ve 12147 yevmiye numaralı işlem ile gerçekleştirdiği ipkallı satış işleminde eksik tescil edilen 450/15150 ipka hissesinin, murisi Ş..... K..... adına tescili için mirasçısı M..... K..... tarafından 27.08.2014 tarihinde 2014/32448 numaralı başvuru istem belgesi ile düzeltme talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

..... ili, ilçesi, Mahallesi 17 parsel numaralı taşınmazda, 30.11.1976 tarih ve 12147 yevmiye numaralı işlem belgesine aykırı olarak yapılan tescilin düzeltilebilmesi için, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 74. maddesi gereğince ilgililerin yazılı olurlarının bulunmasının gerektiği, ancak ilgililerinin işleme muvafakat ettiklerine dair müdürlüğe herhangi bir belge ibraz edilmediği, ayrıca malik Ş..... K..... tarafından daha sonra bizzat yapılan satış işlemlerinde de bu durumun bilinebileceği halde aynen kabul edilerek satışlara devam edilmesi ve en son yapılan 08.06.1979 tarih ve 6425 yevmiye numaralı satış işleminde de taşınmazdaki hissesinin tamamını sattığını belirtmesi ve bu durumlar karşısında da malikin iradesinin resmi senede mi yanlış aktarıldığı yoksa adına sadece belgeye aykırı hatalı bir tescilin mi söz konusu olduğu anlaşılamadığından düzeltme talebi, Tapu Müdürlüğünün 27.08.2014 tarih ve 23905 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... ili, ilçesi, Mahallesi 30 pafta 17 parsel numaralı, 15150,00 m2 miktarlı, "tarla" vasıflı taşınmazda H..... oğlu Ş..... K..... adına yapılan tescilin, İ..... kızı İ..... G.....' undan 08.09.1976 tarih ve 5260 yevmiyeli satış işlemine dayandığı,

H..... oğlu Ş..... K..... tarafından, taşınmazdaki hissesinden belli hisseleri kendinde bırakarak muhtelif tarih ve yevmiye numaralı işlemlerle ve belli hisselerle muhtelif kişilere sattığı,

Taşınmazın yüz ölçümünün payda olarak kabul edilmek suretiyle yapılan bu pay satış işlemleri incelendiğinde,

1.Taşınmazın 4335/15150 hissesi adı geçen adına kayıtlı iken, 30.11.1976 tarih ve 12147 yevmiye numaralı işlemle, 2165 hissenin kendi üzerinde bırakılması ve 1720 hissenin E..... İ.....' ye satışının yapıldığı, satış öncesi tapu müdürlüğüne verilen 23.11.1976 tarihli dilekçede 4335/15150 hisseden 2615/15150 hissenin üzerinde ibka ile 1720/15150 hissenin E..... İ.....' ye satışının yapılacağından bahsedildiği, işlem sonucunda satıcının ibka hissesinin 2165/15150, alıcının hissesinin 1720/15150 şeklinde tescil edildiği,

2.31.01.1978 tarih ve 1549 yevmiye ile satıcının (Ş..... K.....) adına kayıtlı 2165/15150 hisseden, 615/15150 hissenin kendi üzerinde bırakılarak 500/15150 hissenin K..... T....., 500/15150 hissenin H..... A....., 550/15150 hissenin İ..... Ç.....' a satışının yapıldığı ve bu haliyle tescillerin yapıldığı, işlem öncesi dilekçenin de aynı doğrultuda olduğu,

3.16.02.1979 tarih ve 2054 yevmiye ile satıcının (Ş..... K.....) adına kayıtlı 615/15150 hisseden, 550/15150 hissenin kendi üzerinde bırakılarak 65/15150 hissenin Z..... Ö.....' a satışının yapıldığı ve bu haliyle tapuda tescilin yapıldığı, işlem öncesi dilekçenin de aynı doğrultuda olduğu,

4.08.06.1979 tarih ve 6425 yevmiyeli işlemle satıcının (Ş..... K.....) adına kayıtlı ve baki kalan 550/15150 hissenin tamamının H..... Ü.....' a satışının yapıldığı ve bu haliyle tapuda tescilin yapıldığı, bu taşınmazda hali hazırda H..... oğlu Ş..... K.....'ın hissesinin fiili olarak görünmediği,

Takbis sorgulaması ve taşınmaz kaydındaki hisseler hesap edildiğinde taşınmazdaki hissedarların payları toplamının 1/1' i vermediği, paylar toplamının 98/101 olduğu ve eksik kalan 3/101 hissenin, taşınmazın yüz ölçümünün payda olarak kabulü suretiyle uyarlandığında 450/15150' ye tekabül ettiği, eksik olan bu hissenin Ş..... K.....' ın taşınmaz hissesindeki satışlarının (30.11.1976 tarih ve 12147 yevmiyeli işlemin) hatalı olarak tescil edilmesinden kaynaklandığı ve bu hissenin adı geçen adına tescili ve bu doğrultuda gerekli düzeltmenin yapılması gerektiği iddiası ile Ş..... K.....' ın mirasçısı M..... K..... tarafından T..... Sulh Hukuk Mahkemesinin 12.10.1999 tarih 1999/140 esas, 1999/138 karar sayılı veraset ilamına istinaden, 2014/32448 nolu başvuru istem belgesi ile M..... Tapu Müdürlüğüne 12.08.2014 tarihinde talepte bulunulduğu,

..... ili, ilçesi, Talas Mahallesi 17 parsel numaralı taşınmazda, 30.11.1976 tarih ve 12147 yevmiye numaralı işlem belgesine aykırı olarak yapılan tescilin düzeltilebilmesi için, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 74. maddesi gereğince ilgililerin yazılı olurlarının bulunmasının gerektiği, ancak ilgililerinin işleme muvafakat ettiklerine dair müdürlüğe herhangi bir belge ibraz edilmediği, ayrıca malik Ş..... K..... tarafından daha sonra bizzat yapılan satış işlemlerinde de bu durumun bilinebileceği halde aynen kabul edilerek satışlara devam edilmesi ve en son yapılan 08.06.1979 tarih ve 6425 yevmiye numaralı satış

işleminde de taşınmazdaki hissesinin tamamını sattığını belirtmesi ve bu durumlar karşısında da malikin iradesinin resmi senede mi yanlış aktarıldığı yoksa adına sadece belgeye aykırı hatalı bir tescilin mi söz konusu olduğu anlaşılamadığı gerekçelerine dayanılarak,Tapu Müdürlüğünün 27.08.2014 tarih ve 23905 yevmiye numaralı işlemi ile düzeltme talebinin reddedildiği, ret kararının da aynı gerekçelerle Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 24.10.2014 tarih ve 2014/35 numaralı kararı ile onandığı dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Tapu Sicili Tüzüğü' nün 74.maddesine göre, kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde, belgelere aykırı tescil veya esaslı yazım hatasının düzeltilebilmesi için ilgililerin yazılı olurunun alınması gerekir. İlgililerden birisinin yazılı oluru olmazsa, bu durum beyanlar sütununda belirtilerek, 26.09.2011 tarih ve 659 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine göre işlem yapılır. Yapılacak düzeltmeler hatalı yazımdan sonra hak sahibi olmuş kişilerin hakkını etkileyici nitelikte ise, bu hak sahiplerinin de yazılı olurları aranır.

Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 27. maddesine göre, resmî senetlerdeki yanlışlık ve eksiklik akdin altına yazılarak taraflar ve görevlilerce imzalanır.

Olayda sorun, taşınmazın satışına dair daha önceki bir resmi senedin hatalı düzenlenmesi ve hatalı olarak düzenlenen bu resmi senede göre tescilin yapılmasından sonra, bu hatalı tescilin düzeltilip düzeltilemeyeceği, düzeltilebilecekse bunun nasıl yapılması gerektiği noktasında toplandığı görülmektedir.

Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce, hatanın kaynağı olan 30.11.1976 tarih ve 12147 yevmiye numaralı işlemde sonra, muhtelif tarih ve yevmiyelerle muhtelif hisselerin satışlarının yapıldığı, en son işlem itibariyle satıcının (talep sahibinin mirasbırakanının) taşınmazda hissesinin kalmadığı ve satıcının (malikin) bu durumu bilebilecek bir halde iken son işlemde (08.06.1979 tarih ve 6425 yevmiyeli işlem) taşınmazdaki hissesinin tamamını sattığından bahsedildiği, dolayısıyla satıcının gerçek iradesinin anlaşılamadığı, bu nedenle düzeltme yapılabilmesi için ilgililerin (diğer alıcıların) muvafakati veya mahkeme kararı gerektiği gerekçesine dayanıldığı görülmektedir.

Öncelikle, son işlemde (08.06.1979 tarih ve 6425 yevmiyeli işlem) taşınmazdaki hissesinin tamamının satışından bahsedilmesi, işlem silsilesi itibari ile tapuda tescilli görünen hissenin tamamının satışından bahsedilmesi dışında bir anlam taşımaz. Yani bu ifade önceki satışlarda hata, yanlış, hile, ikrah gibi satıcının (tarafların) iradesinden veya resmi senedin yanlış düzenlenmesi, yevmiye numarasının verilmemesi, resmi senette gösterilen iradede farklı bir şekilde tescil yapılması gibi idarenin işleminden kaynaklı yazım hatalarının etki ve sonuçlarının bilindiği ve kabul edildiği sonucunu doğurmaz.

Somut olayda;

1.30.11.1976 tarih ve 12147 yevmiye numaralı işlemde, taşınmazdaki 4335/15150 hisseden 2165 hissenin satıcı üzerinde bırakılarak 1720 hissesinin satışından bahsedildiği görülmektedir. Her ne kadar, 4335/15150 hisseden 2165/15150 hissenin kendi üzerinde ibka ile 1720/15150 hissenin alıcı adına tescilinden bahsedilse de 4335 hisseden 1720 hisse çıkarıldığında 2615/15150 hissenin kalacağı açıktır. İşlem öncesi müdürlükçe alınan, taraflara ait ve işlemle ilgili 23.11.1976 tarihli başvuru dilekçesinden de 2615/15150 hissenin alıcı üzerinde bırakılarak 1720/15150 hissenin satışının talep

edildiği görülmektedir. Belgelere göre, bu işlem resmi senedinin hatalı olarak (hisselendirmede hesap hatası yapıldığı) düzenlendiği ve hatalı olarak düzenlenen bu resmi senede göre tescilin de hatalı olarak yapıldığı açıkça anlaşılmaktadır.

2. Gerek, 1. maddede belirtilen işlemde, gerekse müteakip işlemlerde resmi senetlere göre alıcılara satışı ve tescili yapılan hisselerin belli olduğu ve alıcılar adına tescili yapılan hisselerin resmi senetlere uygun olduğu (30.11.1976 tarih ve 12147 yevmiye numaralı işlemde 1720 hisse, 31.01.1978 tarih ve 1549 yevmiyeli işlemde ile 500, 500, 550 hisse olarak toplam 1550 hisse, 16.02.1979 tarih ve 2054 yevmiyeli işlemde 65 hisse, 08.06.1979 tarih ve 6425 yevmiyeli işlemde 550 hisse), yani alıcıların hak ve iradelerine uygun tescillerin yapıldığı görülmektedir.

Takbis sorgulaması ve taşınmaz kaydındaki hisseler hesap edildiğinde taşınmazdaki hisselerin payları toplamının 1/1' i vermediği, paylar toplamının 98/101 olduğu ve eksik kalan 3/101 hissenin, taşınmazın yüz ölçümünün payda olarak kabulü suretiyle uyarlandığında 450/15150' ye tekabül ettiği,

eksik olan bu hissenin Ş..... K.....' ın taşınmaz hissesindeki satışlarının (30.11.1976 tarih ve 12147 yevmiyeli işlemin) hatalı olarak yapılması ve tescil edilmesinden kaynaklandığı anlaşılmaktadır.

30.11.1976 tarih ve 12147 yevmiye numaralı işlemde kaynaklı hisselendirme hatası ile oluşan ve tapu kütüğü ile takbis verilerine göre açıkta görünen 450/15150 hisse açıkta görünmese ve taşınmazın pay ve paydası hali hazırda da 1/1' i verse ve bu hissenin diğer hissedarların hisselerine karışarak yok olması (sehven veya resmi senetlere dayanılarak diğer alıcılar adına tescil suretiyle) söz konusu olsa idi, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün ret gerekçesinde belirttiği gibi bir tereddüt doğabilirdi.

Oysa, taşınmaz üzerinde yapılan işlem ve paylar hesap edildiğinde, gerek Ş..... K..... hissesi gerekse de diğer hissedarların hisseleri üzerinde yapılan işlemler kontrol edildiğinde her hissedarın payının edinim nedenlerine uygun olarak tescilin yapılmasına rağmen 450/15150 hissenin açıkta kaldığı, açıkta kalan bu hissenin diğer hissedarlarla ilgili olabileceğine ilişkin bir bilgi ve verinin bulunmadığı ve sorunun 30.11.1976 tarih ve 12147 yevmiye numaralı işlemdeki hesap (hisselendirme) hatasından kaynaklandığı açıkça görülmektedir.

Somut olay ve yasal durum karşısında, son işlem resmi senedinde taşınmazdaki tescilli hisselerin tamamının satışından bahsedilmesinin, öncesinde idarece yapılan hataların etki ve sonuçlarının kabul edildiği anlamını taşımayacağı, malik Ş..... K.....' dan taşınmaz hissesi alanların aldıkları hisselerin belli olduğu ve aldıkları hisselerin tescillerinin belgelerine uygun olarak yapıldığı, 30.11.1976 tarih ve 12147 yevmiye numaralı işlemde resmi senet ve başvuru dilekçesi birlikte değerlendirildiğinde hisselendirmede hesap hatası yapıldığının açık olduğu, bu hesap hatası yapılmasa idi satıcı Ş..... K.....' ın 450/15150 hissesinin maddi hukuk açısından halen baki kalacak olduğu, bu hesap hatasının evvelki hissedarlar ile Ş..... K.....' dan hisse almak suretiyle hissedar olanların haklarını etkileyecek nitelikte olmadığı, hali hazırda taşınmazın pay ve payda toplamının 1/1 i vermediği, 450/15150 hissenin açıkta görüldüğü ve bu hissenin diğer hissedarların hisselerine karışarak yok olmasının (sehven veya resmi senetlere dayanılarak diğer alıcılar adına tescili suretiyle) söz konusu olmayıp her alıcıya aldığı miktar/hisse itibari ile tescilin sağlanmasına rağmen açıkta kaldığı, düzeltmelerde diğer ilgililerin muvafakatininin aranmasının, diğer ilgililer ile sonradan iktisapta

bulunanların haklarının etkileyecek durumun ortaya çıkması halinde söz konusu olduğu birlikte değerlendirildiğinde, hisselendirmede hesap hatasının yapıldığı açık olan ve diğer hissedarları etkileyecek nitelikte olmayan düzeltme talebinin karşılanması gerekirken talebin reddine dair kurulan Tapu Müdürlüğünün 27.08.2014 tarihli ve 23905 yevmiye numaralı ret kararı ve bu ret kararını onayanTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 24.10.2014 tarihli ve 2014/35 sayılı onama kararının yerinde olmadığı kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 24.10.2014 tarihli ve 2014/35 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 27.08.2014 tarihli ve 23905 yevmiye numaralı ret kararının "**BOZULMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 26.08.2014 tarih ve 2014/49 sayılı kararı ile onanan Tapu Müdürlüğü'nün 24.07.2014 tarihli ve 13081 yevmiye numaralı ret kararına, T..... K..... vekili Avukat M..... Ü..... tarafından 02.09.2014 tarihli dilekçe ile süresi içinde itiraz edilmiştir.

İSTEM :

..... İli,köyü, 102 ada 392 parsel sayılı tarla niteliğindeki 287.899,23m yüz ölçümlü taşınmazın 108/1200 hissesi M..... kızı E..... K..... adına kayıtlı iken, Sulh Hukuk Mahkemesinin 02.04.2013 tarihli 2013/193E 2013/632K sayılı veraset ilamına istinaden mirasçılarından T..... K..... tarafından, Tapu Müdürlüğüne başvurularak, muris malik 'M..... kızı E..... K.....' adının, 'M..... kızı A..... K.....' olması yönünde isim tashihi talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

..... kızı E..... K.....'e aitSulh Hukuk Mahkemesinin 02.04.2013 tarihli 2013/193E - 2013/632K sayılı veraset ilamında yer alan kimlik bilgileri ile tescile dayanak belgesi Kadastro Mahkemesinin 06.12.1983 tarih 1983/19E-18K sayılı Karar ile 17.05.1978 tarihli 1978/148E-251K sayılı veraset ilamında yer alan kimlik bilgileriyle hak sahibi olduğunun tespit edilemediği, 2014/3 sayılı genelgeye göre kadastro veya tapulama mahkemelerince hükmen tesciline karar verilmiş kayıtlar üzerindeki hatalar kadastro çalışmalarından kaynaklanmış olarak değerlendirileceği ve genelgenin "Bu mahkemelerce verilen kararlarda kadastro veya tapulama tespitinden farklı hüküm oluşturulması ile başka mahkemeler tarafından verilen kararlar gereği tescil edilen kayıtların düzeltilmesi bu genelgenin kapsamı dışında değerlendirilecektir." hükmü gerekçe gösterilerek; istem, Tapu Müdürlüğü'nün 24.07.2014 tarih ve 13081 yevmiye numaralı işlemiyle reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... ili, ilçesi,Köyü 102 ada 392 parsel numaralı taşınmaz malda M..... kızı E..... K..... adına 108/1200 hissenin tescilli

olduğu, bu taşınmazın evveliyatının Ç..... Köyü 522 parsel, bu parselin de evveliyatının Ç..... Köyü 199 numaralı parselden geldiği,

..... ili, ilçesi, Köyü 199 parsel numaralı taşınmazın, K.....oğlu V....., A..... D....., K..... D....., A..... kızı Z....., İ..... D..... ve adlarına belli hisselerle tapulama tespitinin yapıldığı, ancak tapulama tespitine karşı muhtelif kişilerce (bu arada M..... kızı E..... K.....) itiraz edildiğinden taşınmazın davalı olarak bırakıldığı,

Taşınmazın tapulama tespitine karşı itiraz üzerine görülen dava sonucunda,Tapulama Mahkemesinin 23.02.1982 tarih ve 1978/29-1982/5 Karar sayılı kararı ile belli hisselerin Mustuk mirasçılarına tesciline karar verildiği, bu mirasçılar arasında yer alan A.....' nin kararda A..... (E.....) K....., A....., A..... (E.....) K..... (.....) olarak geçtiği,

Bu kararın temyiz aşamasından geçtikten sonra verilen ve tapu sicilinde tescile esas Osmaniye Tapulama Mahkemesinin 06.12.1983 tarih ve 1983/19-18 E.K. sayılı kararında taşınmazın 180/1200 payın K..... M..... mirasçılarına tesciline karar verildiği, bu kararda E..... K.....' in baba adının Mustuk (kayıtta M.....) olarak geçtiği,

Taşınmaz üzerinde, taşınmazdaki E..... K..... hissesi aleyhine, Bankası lehine iki adet ipotek işlemi tesis ve tescil edildiği, bunlardan 22.02.1985 tarih ve 441 yevmiye ipotek işleminde, borçlu malikin E.....K.....' in işleme vekaleten katıldığı, işlemde dayanakNoterliğinden düzenlenme 13.11.1984 tarih ve 18513 sayılı vekaletnamede, müvekkilin (E..... K.....' in) kişi kimlik bilgilerinin İli,Köyü cilt 6, sayfa 133, hane 25 de kayıtlı M..... kızı 1337 doğumlu A..... K..... (baba soy ismi) olarak geçtiği, 22.02.1985 tarih ve 441 yevmiyeli tapu müdürlüğünden onamlı ipotek sözleşmesinde bu vekaletnameye atıf yapıldığı ve M..... kızı E..... K.....' in Mustafa kızı 1337 doğumlu A..... K..... olarak tespit edildiği; 06.12.1985 tarih ve 2607 yevmiye ile Bankası lehine tesis edilen ve tapu müdürlüğünce onanmlı ipotek sözleşmesinde borçlu malik E..... K.....' in vekaleten temsil edildiği (aynı vekaletname) ve A..... K.....- Eşe K.....olarak geçtiği,

Talep sahibinin ibraz ettiği Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 02.04.2013 tarih ve 2013/193-632 E.K. sayılı mirasçılık belgesinde, mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin İli, Köyü, cilt34, hane 15 de nüfusa kayıtlı M..... ve U..... kızı 01.07.1921 doğumlu A..... K..... şeklinde yer aldığı,

Müdürlükçe 15.07.2014 tarih ve 2679 sayılı yazı ile malik kişi kimlik bilgilerinin belirlenmesi içinTC kimlik numaralı M..... kızı A..... K..... isminde

ve baba isminde tashih olup olmadığı konusunda Nüfus Müdürlüğünden bilgi istenildiği,

.....Nüfus Müdürlüğünün 16.07.2014 tarih ve 6978 sayılı yazısı ile Müdürlüğün yazısına cevap verildiği ve nüfus kayıtlarının gönderildiği,

Müdürlükçe kanaat talebin hak sahibinden gelip gelmediği konusunda kanaat oluşturulamadığı gerekçesiyle talebin reddedildiği ve Bölge Müdürlüğünce de bu ret kararının aynı gerekçelerle onandığı dosyadan anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1013. maddesine göre, bir aynı hakkı tescilde önce kazanan kimse gerekli belgeleri ibraz ederek tescili isteyebilir. 1015. maddesine göre, tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarrufi işlemlerin yapılabilmesi istemde bulunanın tasarruf yetkisini ve hukuki sebebi belgelenmiş olmasına bağlıdır.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün "Hak sahibinin belirlenmesi" başlıklı 18. maddesine göre, istem müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenerek hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığı saptanır. İstemde bulunan hak sahibi gerçek kişi ise, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numaralı nüfus cüzdanı istenir. İbraz edilen kimlik bilgileri ile tescile esas belgelerde yer alan nüfus bilgilerinin karşılaştırılarak istemde bulunan ile hak sahibinin aynı kişi olup olmadığı tespit edilir.

Olayda çözümü gereken husus, mirasçılık belgesinde geçen ve talep sahiplerinin mirasçıları olduklarını iddia ettikleri mirasbırakan ile tapu kaydında tescilli kişinin aynı kişi olup olmadığının,yani hak sahipliğinin tespiti sorunudur.

Tapu idaresince, tapu sicilinde yapılacak bir işlem için talep sahibinin, kayden veya hukuken (mirasçılık vs. hukuksal bir nedenle halefiyet durumunun ispatı suretiyle) hak sahibi olup olmadığının, yani talep sahibi ile kayıt maliki arasındaki ilişkinin tereddüde yer bırakmayacak şekilde tespit edilmesi gerekir.

Hak sahibinin belirlenmesinde tek ölçüt, tapu kaydındaki malik kişi kimlik bilgileri ile talep sahibinin kimlik bilgilerinin bire bir örtüşür olması değildir. Öyle olsa idi tapu kayıtlarının düzeltilmesi ve hak sahibinin belirlenmesi konusunda kanaat oluşturmaya dair görev ve yetki tanınmasına ilişkin hukuksal düzenlemelere ve idari uygulamalara yer verilmezdi. Tapu sicilinin tescil sistemi (tescil edilecek veriler olarak yalnızca ad, soyad ve baba adının yer aldığı) ve kadasto işlemlerinin yürütülme biçimi (malik kişi kimlik bilgilerinin çoğu zaman resmi belgelere dayanılmadan muhtar ve bilirkişi beyanına dayanılarak yapılmasından dolayı eksik veya hatalı tespit ve tescillerin yapıldığı) dikkate alındığında, idarenin hatalarının vatandaşlara yükletilmemesi gerekir. Her ne kadar tapu sicilinde yapılacak bir işlem için talebin hak sahibinden geldiği konusunda tapu müdürünün kanaat oluşturma ve kanaat oluşturmama halinde talebin geri çevrilmesi görev ve yetkisi bulunduğu ve kanaati hilafına işlem yapmaya

zorlanamayacağı kabul edilse bile, müdürlükçe tespit edilecek veya ilgisinin ibraz ettiği bilgi ve belgeler değerlendirilmeden veya bu veriler istikrarlı ve tutarlı bir şekilde hak sahibini (talep sahibini) gösterdiği ve başkasının hak sahibi olabileceğine ilişkin aleyhte çelişik bir belge de bulunmadığı halde salt soyut nedenlerle kanaat oluşturmama gerekçesine dayanılmaması gerekir.

Tapu Müdürlüğü ve Bölge Müdürlüğünce, olayda mahkeme kararına istinaden tescil söz konusu olduğundan, Tapu Sicilindeki Hataların Düzeltmesine' ilişkin 2014/3 sayılı Genelge hükümlerinin uygulanamayacağı ve mirasçılık belgesinde geçen kişi ile tapu sicil kayıtlarındaki kişi kimlik bilgilerinin aynı olmadığı gerekçesine dayanıldığı, nüfus müdürlüğünün 16.07.2014 tarih ve 6978 sayılı yazısındaki mirasçılık belgesinde geçen kişinin adında ve baba adında bir düzeltmenin bulunmadığı dolayısıyla tapu sicil kayıtlarında geçtiği şekilde bir kişinin bulunmadığının anlaşılmasının kararın bu şekilde alınmasında etkili olduğu anlaşılmaktadır.

Genel olarak, tapu sicilinde ad, soyad, baba adlarında düzeltme istenilen hususlar, hatalı olarak tespit ve tescil edilen bilgilere dair olduğundan, nüfus idaresince tapu sicilinde hatalı olarak yazılan kişi kimlik bilgisine ulaşamadığının bildirilmesi, talep sahibinin hak sahibi olamayacağını göstermez. Aksine tapu sicilinde kayıtlı kişi kimlik bilgilerine uyan nüfus kaydı bildirilmiş ve talep sahibinin bundan farklı kişi kimlik bilgisi ile talepte bulunmuş ise aynı taşınmazda hak iddia edebilecek birden fazla kişi bulunma ihtimali belireceğinden asıl bu durumda talepte bulunanın hak sahibi olup olmadığına kuşku duyulmalıdır. Müdürlüğün, 15.07.2014 tarih ve 2679 sayılı yazısının son derece yetersiz ve hatalı olduğu, bu yazıda yer alan bilgi istemine alınacak cevabın sorunun çözümüne hiç bir katkı sağlamayacağı muhakkaktır. Bu durumlarda nüfus idaresinden nüfus kaydı istenilmesinden asıl amaç, tapu kayıtlarında yer alan kişi kimlik bilgileri ile birebir örtüşür kimlik bilgilerine ulaşmak değil, tapu kaydında yer alan veya talepte bulunan kişi kimlik bilgileri ile çelişik ve hak sahibinin belirlenmesini zorlaştıracak aynı kişi kimlik bilgilerini taşıyan başkaca kişilerin bulunup bulunmadığını, yani başkaca hak iddia edebilecek kişilerin olup olmadığını belirlemektir. Çünkü tapu ve kadastro idarelerince tapu kaydının hatalı oluşturulduğu ileri sürüldüğüne göre, hatalı olan bu kayda uygun bir nüfus kaydının ibrazını beklemek fiili ve hukuki açıdan imkansız bir durumdur. Nüfus idaresince tapu kaydına uygun bir nüfus bilgisi bildirilmişse zaten ortada düzeltilecek bir husus bulunmayacaktır.

Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün, tescil mahkeme kararına dayanılarak yapıldığından zeminde inceleme yapılamayacağı (TST m.75 ve 2014/3 sayılı Genelgenin uygulanamayacağı) ve TST m.74 hükümlerine dayanan gerekçelerine gelince, her ne kadar Tapu Sicili Tüzüğü'nün 74/3. maddesinde ana ve yardımcı siciller üzerinde yapılmış hata ve eksikliklerin, ilgililerce sunulan veya başka idarelerce düzenlenen belgelerden kaynaklanması halinde, ilgililerin gerçek durumu kanıtlayan belgelere dayalı başvuruları üzerine gerekli düzeltme yapılır denmiş ise de, sorunun talep sahibinin hak sahibi olup olmadığını belirlemek olduğu bir durumda, tapu sicilinde tescile esas alınan belgeler ile taşınmaz üzerinde yapılan işlemler ve bu işlemlerde kullanılan bilgi ve belgelerin (taşınmaz dosyasının bir bütün halinde) incelenmesi ve değerlendirilmesi, talep sahibinin kilmiliğinde kuşkuya düşülmesi halinde tanık dinlenilmesi (TST m.24), bunların yanı sıra müdürlükçe ulaşılabilir (tapu sicilinde kayıtlı kişi kimlik bilgilerini taşıyan veya bu kimlik bilgilerine uyan başka bir kişinin bulunmadığı, talep sahibinin ibraz ettiği kişi kimlik bilgilerini taşıyan başka bir kişinin bulunmadığını gösterir nüfus sorgulaması gibi) veya ilgisince



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro
23/02/2015

sunulacak tüm bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilerek karar verilmesi gerekir. Talep sahibinin mirasbırakanı olduğu iddia edilen kişi adına yapılan tescil mahkeme kararı ile tescil edildiğinden konunun 2014/3 sayılı Genelge hükümleri kapsamı dışında olduğu görülmekle birlikte Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce hak sahibinin belirlenmesine ilişkin (TST 18, 24/1 ve 74. madde hükümlerinin) hükümlerin birlikte değerlendirilerek dosya üzerinde gerekli ve yeterli incelemeyi yapmadan karar verdikleri anlaşılmaktadır.

1. Tapu sicilinde kayıt maliki kişi kimlik bilgileri M.....kızı E..... K..... iken, talep sahibinin ibraz ettiği mirasçılık belgesinde mirasbırakan kişi kimlik bilgileri İli,Köyü, cilt 34, hane 15 de nüfusa kayıtlı ve kıızı 01.07.1921 doğumlu A..... K..... olarak geçtiği,

2. Tapulama tutanağında, tapulama tespiti itiraz eden E..... K.....' in baba adının "....." olarak geçtiği; tescile esas Tapulama mahkemesinin 1983/19-18 E.K. sayılı kararında E..... K..... in baba adı olarak belirlenmişken, "(.....kızı)- kayıтта " şeklinde kaleme alınmak suretiyle resmi kayıtlarda baba adının "M....." olduğuna karar verildiği; mahkeme kararına göre taşınmazda E..... K..... adına yapılan tescilin "K..... M....." mirasçıları olmasına dayandığı, talep sahibinin ibraz ettiği veraset belgesinde geçen A..... K.....' in babası "M....." nın baba adının da "K....." olarak kayıtlı olduğu, Mahkemece "K..... oğlu M....." un mirasçılarının Hasan, A....., E....., S....., Z....., H....., Abdurrahman, F..... Ç....., İ..... ve M..... olarak (..... Tapulama Mahkemesi 1978/29-1982/5 E.K sayılı karar) belirlendiği ve tescile esas mahkeme kararında da hisse satışları sonrasında (O..... Tapulama Mahkemesi 1983/19-18 E.K. sayılı karar) adlarına tescile karar verilen "M....." mirasçılarının A....., F....., H..... K....., E..... K....., İ..... ve M..... şeklinde karar verildiği ve bunlarında baba adının "M.....- kayıтта M....." şeklinde geçtiği; taşınmazda E..... K..... hissesi üzerinde yapılan 22.02.1985 tarih ve 441 yevmiyeli ve 06.12.1985 tarih ve 2607 yevmiyeli ipotek işlemlerinde kullanılan vekaletname ve tapu müdürlüğünün onama şeklindeki ipotek sözleşmelerinde E..... K.....' in baba adının "M....." olarak yer aldığı hususları ile hatalı istendiği görülmekle beraber alınan nüfus kayıt bilgileri birlikte değerlendirildiğinde, (A.....) E..... K.....' in baba adının "Mustafa" olduğu konusunda bir tereddüdün bulunmadığı dosyadan anlaşılmakla birlikte, "M....." veya "M....." baba adını taşıyan, "E..... K....." veya "A..... K....." adlı kişilerin baba, anne ve kardeşlerini de gösterir bir nüfus kaydı sorgulaması istenmesi ve alınacak cevapta tapu sicilinde tescile esas mahkeme kararlarında geçen kişileri (Mustuk mirasçıları) gösterir nüfus kaydının görülebilmesi halinde verilerin daha da kesinleştirilebileceği,

3..... Tapulama Mahkemesinin 1978/29-1982/5 E.K sayılı kararında, "....." mirasçılarında E..... K.....' in adının "A..... (E.....) K.....", "A..... (E.....) K..... (K.....)" şeklinde gösterilerek kızlık soyadına yer verecek kadar detaylı bilgi vermek suretiyle, mahkemece de "A....." ile "E....." nin aynı kişi olduğunun tespit edildiğinin anlaşıldığı, nüfus kayıtlarında da A..... (E.....) K.....' in kızlık soyadının "K....." olarak geçtiği ve yukarıda anılan ipotek işlemlerinde kullanılan vekaletname ile tapu müdürlüğünden onamlı ipotek sözleşmelerinde yer alan malik kişi kimlik bilgilerinin de E..... K..... ile A..... K..... (K.....)' in aynı kişi olduğuna işaret ettiği, mahkeme kararları ve taşınmaz üzerinde daha önce yapılan işlem belgelerinden E..... (A.....) K.....' in kızlık soyadının "K....." olduğunun sabit olduğunun görüldüğü,

4. Yukarıda anılan ipotek sözleşmelerinde kullanılan vekaletnamede yer alan nüfus kayıt bilgileri ile her ne kadar hatalı istenmiş olsa da nüfus müdürlüğünden alınan nüfus kayıtlarındaki doğum yeri, doğum tarihi, baba adı, kızlık soyadı vs. bilgilerin (geldi-gitti kayıtları, nın) ve mernis kayıtlarının sorgulanmasından elde edilen veriler ile tapu sicilinde yer alan belgelerdeki (mahkeme kararları, tapulama tutanağı vs.) kişi kimlik bilgilerinin bir çelişki içermeksizin talep sahibi/ talep sahibinin mirasbırakanı ile kayıt malikinin aynı kişi olduğuna işaret ettiği görülmektedir.

5. Daha önce, bir talep sahibinin taşınmazda hak sahibi olduğu kabul edilerek akte müteallik işlemleri kabul edilerek çeşitli haklar tescil ve terkin edildikten sonra, aynı kişinin veya haleflerinin aynı taşınmazla ilgili sonraki taleplerinde hak sahibi olmadıklarını iddia ederek reddetmenin, aksini gösterir (taşınmazda sonradan başka bir kişinin hak iddiası, önceki işlemde sahteciliğin sabit olması gibi) somut bir bilgi, belge veya delile dayanması, kanaat oluşturamadığı şeklinde soyut gerekçelere yer verilmemesi gerekir.

Somut olay ve yasal durum karşısında, tapu müdürünün kanaati hilafına işlem yapmaya zorlanamayacağı kabul edilmekle birlikte, kanaat oluşturma hak ve yetkisinin sınırsız olmadığı, bilgi ve belgeler başka bir kişinin hak iddiasını içerir şekilde çelişki içermiyor ve istikrarlı ve tutarlı bir şekilde talep sahibini (hak sahibini) gösteriyorsa, kanaat oluşturmamanın soyut gerekçelere dayanamayacağı ve red işleminin talep sahibinin iddialarının aksine somut bilgi ve belgeye dayanması gerektiği, olayda da dosyadaki tüm bilgi ve belgelerin bir çelişki içermeksizin aynı kişiyi işaret ettiği birlikte ele alındığında, malikin kızlık soyadının "K....." olduğu sabit olduğundan, baba adı "M....." veya "M.....", adı "E..... K..... (.....)" veya "A..... K.....(K.....)" olan kişilerin baba, anne ve kardeşlerini de gösterir şekilde nüfus sorgulamalarının yaptırılarak "M..... kızı E..... K..... (kızlık soyadı K.....)" adlı bir kişinin bulunmadığı veya M..... kızı A..... K.....(K.....)' in mahkeme kararlarında geçen kardeşlerini (ortak mirasçıları) gösterir sonuç elde edilmesi halinde bu sonuca göre değerlendirme yapılması gerekirken, gerekli ve yeterli inceleme yapılmadan talebin reddine dair kurulan, Tapu Müdürlüğü'nün 24.07.2014 tarihli ve 13081 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayanTapu ve Kadastro..... Bölge Müdürlüğü'nün 26.08.2014 tarih ve 2014/49 sayılı kararının yerinde olmadığı kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu Müdürlüğü'nün 24.07.2014 tarihli 13081 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararın onanmasına dair Tapu ve Kadastro..... Bölge Müdürlüğü'nün 26.08.2014 tarihli 2014/49 sayılı kararının eksik inceleme nedeniyle **"BOZULMASI"**na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 11/11/2014 tarih 2014/31 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğünün 09/10/2014 tarihli ve 18954 yevmiye numaralı ret kararına, Ticaret A.Ş. ve Turizm İşletmeleri Ticaret A.Ş. yetkilileri tarafından 25/11/2014 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli,İlçesi, Mahallesi, 3340 ada 5 parsel sayılı A Bloкта 146, B blokta 2 bağımsız bölümden oluşan kat mülkiyetli taşınmazın işlem dosyasında bulunan mimari proje ile yapı kullanma izin belgesine, 19/02/2014 tarih ve 2014/2070 sayılı değişik genel inşaat (tadilat) projesi ile 25/04/2014 tarih ve 14-208 ve 14-209 sayılı değişik yapı kullanma izin belgesinin taşınmaz dosyasına ilavesi ve bu değişikliklerin tapu kütüklerinde gösterilmesine dair 15/08/2014 tarih 2014/23867 nolu başvuru numaralı talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Söz konusu talep,19/02/2014 tarih ve 2014/2070 sayılı değişik mimari (tadilat) proje ve 25/04/2014 tarih ve 14-208 ve 14-209 sayılı değişik yapı kullanma izin belgesinde, anayapıların ortak yerlerinde artma ve azalmaların bulunduğu, diğer kat maliklerinin ortak alanlarda artma veya azalma yapılmasına dair vekaletnamelerinin (yetki vermeleri) veya muvafakatnamelerinin bulunmadığı gerekçelerine dayanılarak reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... İliİlçesi Mahallesi 3340 ada 5 parsel sayılı A Bloкта 146 adet, B Bloкта 2 adet bağımsız bölümden oluşan iki blok betonarme bina ve arsası vasıflı taşınmazın 14/06/2011tarih 10582 yevmiye numarası ile Belediyesi tarafından verilen 24/02/2011 tarih 11-027 sayılı ve 24/02/2011 tarih 11-028 numaralı yapı kullanma izin belgeleri ibraz edilerek kat mülkiyeti tesis edildiği,

A blok 144,145,146 ve B Blok 1 ve 2 numaralı dükkan vasıflı bağımsız bölümlerin maliklerinin Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi ile Turizm İşletmeleri Ticaret Anonim Şirketi adına; diğer bağımsız bölümlerin ise muhtelif kişiler adına kayıtlı olduğu,

..... Tur-..... Turizm ve Ticaret Anonim Şirketinin 17/10/2014 tarih 270612 sayılı ve Turizm İşletmeleri Ticaret A.Ş.'nin 07/08/2014 tarih 250992 sayılı yetki belgelerine istinaden, H..... R..... ve M..... S..... tarafından tapu müdürlüğüne yapılan 15/08/2014 tarih ve 2014/23867 sayılı başvuru ile Belediyesinden 19/02/2014 tarih ve 2014/2070 sayı ile tasdikli mimari (tadilat) projesi ile aynı Belediyenin 25/04/2014 tarih 14-208 sayılı ve 25/04/2014 tarih 14-209 sayılı Yapı Kullanma izin belgelerinin tapu siciline işlenerek aleniyet kazandırılmasının talep edildiği,

..... Tapu Müdürlüğü ve Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünce, talep ekinde ibraz edilen, Belediyesinin 19/02/2014 tarih ve 2014/2070 sayı ile tasdikli genel inşaat (tadilat) projesi ve 25/04/2014 tarih ve 14-208 sayılı ve 14-209 nolu yapı kullanma izin belgelerinin incelenmesi neticesinde,

B Bloktaki (1) nolu bağımsız bölümün 268,67 m2'lik alanının, aynı kattaki ortak alan niteliğinde otoparkın bağımsız bölüme ilave edilmek suretiyle 1024,48 m2'ye yükseltildiği,

B Blok (2) nolu bağımsız bölümün 297,52m2 lik alanının, aynı kattaki ortak alan niteliğinde otoparkın bağımsız bölüme ilave edilmek sureti ile 1565 m2'ye yükseltildiği,

A Blok 146 nolu bağımsız bölümün 186,36m2'lik alanının, aynı kattaki ortak alanın bağımsız bölüme ilave edilmek suretiyle 454,35m2'ye yükseltildiği,

A Blok 144 nolu bağımsız bölümün 45,52m2 lik alanın, 30,21m2'ye düşürüldüğü,

A Blok 145 nolu bağımsız bölümün 45,52m2'lik alanının 40,26m2 düşürüldüğü,

..... İli ilçesi Mahallesi 3340 ada parsel A bloğa ait 24/02/2011 tarih 11-027 sayılı yapı kullanma izin belgesinde 143 adet apartman binasının (üç veya daha çok daireli) yüzölçümünün 7560 m2, 3 dükkanın yüzölçümünün 557m2, Ortak alanın (diğer ortak alanlar) 16286 m2 olmak üzere, 146 bağımsız bölümün toplam yüzölçümünün 24403 m2 iken, yeni yapı kullanma izin belgesine (25.04.2014 tarih 14-208 sayılı) göre, 143 adet apartman binasının (üç veya daha çok daireli) yüzölçümü 7560 m2, 3 dükkanın yüzölçümü 1510 m2, Ortak alanların (diğer ortak alanlar) yüzölçümlerinin 13304 m2 olmak üzere, 146 bağımsız bölümün toplam yüzölçümün 22374 m2 olduğu,

..... İliilçesiMahallesi 3340 ada parsel B bloğa ait 24.02.2011 tarih 11-028 sayılı yapı kullanma izin belgesinde, 2 adet dükkanın yüzölçümü 616 m2 iken, 25.04.2014 tarih 14-209 sayılı yapı kullanma izin belgesinde ise 2 adet dükkanın yüzölçümün 3096 m2 olduğu,

..... Tapu Müdürlüğünce, Belediye Başkanlığına 14/08/2014 tarih 4040 sayılı yazı ile "müdürlükçe yapılan araştırmalarda bu taşınmazdaki tadilatın neye yönelik olduğu anlaşılamadığından tadilatın niteliği ve bu proje tadilatına Belediyece esas evrakların bir nüshasının Müdürlüğe gönderilmesi talep edilmiş," Belediyesinin 18/08/2014 tarih 6585 sayılı cevabi yazısında, " İli ilçesi mahallesi 3340 ada 5 parsel sayılı taşınmaza ait verilen 25/04/2014 tarih ve 14-209 sayılı tadilat ruhsatına esas olan hissedar muvafakatnameleri yazı ekindedir" şeklinde cevap verildiği, yazı ekindeki muvafakatnamelerin "..... İli ilçesiMahallesi 3340 ada 5 parselde kayıtlı bulunan A Blok 144-145-146 ve B Blok 1-2 nolu bağımsız bölümlerin tadilat ve dekorasyon çalışmalarının yapılmasına ve bu işlemlerin yapımı için ilgili tüm kurumlardan, belediyelerden gerekli izinlerin alınıp gerekli işlemlerin yapılmasına" yönelik olduğu görülmüştür.



Muvafakat

T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro
05/03/2015

namelerin İli ilçesi Mahallesi 3340 ada 5
parselde kayıtlı bulunan A Blok 144-145-146 ve B Blok 1-2 nolu bağımsız bölümlerin tadilat ve
dekorasyon çalışmalarının yapılmasına yönelik olduğu, ortak alanlarla ilgili düzenlemeye,
bağımsız bölümlerin yüzölçümünün büyütülmesi veya küçültülmesine yönelik olmadığı, buna
dair muvafakatlerin bulunmadığı gerekçeleriyle Müdürlükçe talebin reddedildiği, Bölge
Müdürlüğünce de aynı gerekçelerle kararın onandığı görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu' nun 1014. maddesine göre, bir tescilin terkin edilmesi
veya değiştirilmesi, ancak bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanları üzerine
yapılabilir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun 3. maddesine göre, kat mülkiyeti, arsa payı ve
anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir. Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu
mülkiyete konu olan anagayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve
büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının
ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız
bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı
sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız
bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan
meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 üncü madde hükmü saklıdır. Kat
irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma
izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir.
Bu işlem arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi
gerçekleştirilebilir. Kanunun 4. maddesinde, ortak yerlerin sözleşme ile belirleneceği
belirtildikten sonra, kanun gereği ortak yer sayılan yerler belirlenmiştir.

16. maddesine göre, kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları
oranında ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Kat malikleri ortak yerlerde kullanma
hakkına sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma
alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile
oranlıdır.

19. maddesine göre, kat malikleri, kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte
dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler,
değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz.

44. maddesine göre, anagayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24. maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için:

a) Kat malikleri kurulunun buna oy birliği ile karar vermesi;

b) Anagayrimenkulün bu inşaatın sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliği ile tespit edilmesi;

c) İlave edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru huzurunda yapılacak resmi senetle, 14. Maddeye göre kat irtifakı kurularak bunun,

d) anagayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve anagayrimenkulün kapanan eski kütük sayfasıyla 13. madde hükmüne göre bağlantı sağlanması, şarttır.

e) Bu nitelikteki ilave ve genişletmelere muvafakat etmekle beraber kendisi katılmak istemeyen kat maliklerinin arsa paylarından, bu ilaveler sebebiyle azalan kısmın, ilaveyi yaptıranların bağımsız bölümlerine tahsisini kabul ettikleri, resmi senette belirtilir.

f) Bu takdirde, yeni bağımsız bölümün yapılmasına katılmayan kat maliklerinin arsa paylarından yeni tahsis sebebiyle azalan kısmın bedeli kendilerine ödenmek şartıyla, yeni yapılan bağımsız bölüm, kat irtifakı kurulmasına dair olan eski resmi senet gereğince kat mülkiyetine çevrilerek onu yaptıranın mülkü veya yaptıranların ortak mülkü olur ve kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına yeni malik veya malikler adına tescil edilir.

g) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 21.04.2010 tarih ve 2010/7 sayılı Genelgesinde, Borçlar Kanunu'nun 386.maddesine (818 sayılı eski Borçlar Kanunu) yapılan atıftan sonra, vekâlet şekli koşullara bağlı ve karşılıklı güvene dayalı bir sözleşme olduğundan yapılacak işlemin niteliği açıkça tanımlanmış olmalı duraksamaya ve kuşkuyla yer vermemelidir, şeklinde izahata yer verilmiştir.

h) 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunun 502. ve devamı maddelerinde vekalet sözleşmesine ilişkin hükümlere yer verilmiştir. Buna göre, vekâlet sözleşmesi, vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği sözleşmedir. Vekâletin kapsamı, sözleşmede açıkça gösterilmemişse, görülecek işin niteliğine göre belirlenir. Vekâlet, özellikle vekilin üstlendiği işin görülmesi için gerekli hukuki işlemlerin yapılması yetkisini de kapsar. Vekil, özel olarak yetkili kılınmadıkça dava açamaz, sulh olamaz, hakeme başvuramaz, iflas, iflasın ertelenmesi ve konkordato talep edemez, kambiyo taahhüdünde bulunamaz, bağışlama yapamaz, kefil olamaz, taşınmazı devredemez ve bir hak ile sınırlandıramaz.

i) İtirazcı tarafından, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 13.02.2014 tarih ve 2014/11 sayılı Kararına yapılan atıfla, Belediyesince, ilgililerin muvafakatleri veya gerekli diğer yasal prosedür tamamlandıktan ve mimari proje tadilatı onaylanarak ve yapı kullanma izin belgesi verilmesinden sonra Belediyesince alınan talep ve muvafakatlerden sonra tekraren kat maliklerinin muvafakatlerine gerek bulunmadan talebin karşılanması gerektiği savında bulunulmuştur. Ancak anılan karar, mesken nitelikli bir bağımsız bölümün cinsinin iş yerine çevrilmesi talebi ile ilgilidir. Bir bağımsız bölümün cinsinin değiştirilmesi ana yapının muhafazası, apartmanın huzur ve sükununun sağlanmasına yönelik Kat Mülkiyeti Kanunu' dan kaynaklı hakları dışında diğer bağımsız bölüm maliklerine o bağımsız bölüm üzerinde malikin tasarruf hakkının kısıtlanmasına dair bir yetki tanımaz.

j) Oysa, kat mülkiyetine tabi bir alanda ortak yerlere müdahale tüm kat maliklerinin hak ve menfaatlerini ilgilendiren bir husustur. Bu nedenle 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu' nun 1014. maddesi ve istem, tescil, terkin ve değişikliğe ilişkin diğer hükümleri, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu' nun yukarıda anılan hükümleri ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu' nun vekalet sözleşmesine ilişkin hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, ortak yerlerde veya arsanın boş kısmında yapılacak değişiklikler için kat maliklerinin bunu oy birliği veya Kanunda ön görülen yeter karar sayısı ile kararlaştırmaları ve bu kararlarını bizzat veya buna dair açık vekaletname veya muvafakatname ile göstermeleri gerekeceği açıktır.

k) Somut olayda, İli,..... ilçesi,..... mahallesinde kain 3340 ada 5 parsel üzerinde, Belediyesi tarafından verilen 24/02/2011 tarih 11-027 sayılı ve 24/02/2011 tarih 11-028 numaralı yapı kullanma izin belgelerine ve mimari projelere istinaden, A Bloкта 146 adet, B Bloкта 2 adet bağımsız bölümden oluşan iki blok betonarme bina ve arsası vasfı ile 14/06/2011 tarih 10582 yevmiye numaralı olarak kat mülkiyeti kurulmasından sonra, Belediyesi tarafından verilen 25/04/2014 tarih 14-208 ve 25/04/2014 tarih 14-209 numaralı yapı kullanma izin belgeleri ile mimari tadilat projesi ibraz edilerek tadilat projesi ve yapı kullanma izin belgelerinin tapu sicillerine işlenilerek aleniyet kazandırılmasının talep edildiği; ibraz edilen mimari tadilat projesi ve yapı kullanma belgelerinden bağımsız bölümlerin ortak kullanım alanlarında artış ve azalışların olduğu, bu artışların ortak alanlardan karşılandığı, tapu müdürlüğünce yapılan işlemin 14/08/2014 tarih 4040 sayılı yazısı ile Belediyesine soru konusu edildiği, Ataşehir Belediyesince yazılan 18/08/2014 tarih 6585 sayılı yazısında; " İli İlçesi küçükbakkalköy mahallesi 3340 ada 5 parsel sayılı taşınmaza ait verilen 25/04/2014 tarih ve 14-209 sayılı tadilat ruhsatına esas olan hissedar muvafakatnameleri yazımız ekindedir." şeklinde cevap verildiği; Belediyesince alınan muvafakatnamelerin sadece " İliilçesi Mahallesinde 3340 ada 5 parselde kayıtlı bulunan A Blok 144-145-146 ve B Blok 1-2 nolu bağımsız bölümlerin tadilat ve dekorasyon çalışmalarının yapılmasına ve bu işlemlerin yapımı için ilgili tüm kurumlardan, belediyelerden gerekli izinlerin alınıp, gerekli işlemlerin yapılmasına.." yönelik olarak verildiği, ana taşınmazın ortak alanlarının mevcut bazı bağımsız bölümlere ilave edilerek büyütülmesine veya küçültülmesine yönelik yetki ve muvafakat bulunmadığı görülmektedir.

Somut olay ve yasal durum karşısında, söz konusu ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulmasına esas mimari proje ve yapı kullanma izin belgeleri ile mimari tadilat projesi ve yeni yapı kullanma izin belgeleri karşılaştırıldığında üzerinde tadilat gerçekleşen bağımsız bölümlerin anataşınmazın ortak alanlarına müdahale suretiyle yüz ölçümlerinin artırıldığı, ortak alanlara yapılan bu müdahalenin ise kat maliklerinin oy birliği ve/veya Kanunda ön görülen kabul yeter sayısının sağlanması ile mümkün olduğu, bu kabul kararlarının ise bizzat veya bu konuda açık irade beyanını gösterir vekaletname veya muvafakatnamenin ibrazı ile mümkün olduğu anlaşılmakla, Tapu Müdürlüğü tarafından verilen 09/10/2014 tarihli ve 18954 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 11.11.2014 tarih ve 2014/31 sayılı kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

..... Tapu M¼d¼rl¼ę¼¼ tarafından 09/10/2014 tarihli ve 18954 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge M¼d¼rl¼ę¼¼n¼n 11/11/2014 tarih 2014/31 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 20.01.2015 tarih ve 2015/10 sayılı kararı ile "karar verilmesine yer olmadığı" kararı verilen,Tapu Müdürlüğünün 04.11.2014 tarihli ve 9188 yevmiye numaralı ret kararına, K..... B..... tarafından 28.01.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... ili, ilçesi, Mahallesi, 372 parsel numaralı taşınmazın tamamı K.....M..... oğlu H.....K..... adına,ili,ilçesi, Mahallesi, 228 parsel numaralı taşınmazın 3/16 hissesi K..... oğlu H..... adına kayıtlı olup, anılan taşınmazlarla ilgili olarak Kıyan Mehmet oğlu H..... K..... mirasçısı M..... oğlu K..... B..... tarafından 05.09.2014 tarih ve 2014/9611 nolu başvuru istem belgesi ile isim tashihi talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Düzeltilme istemi; talebin gerçek hak sahibinden geldiği konusunda yeterli kanaatin oluşmadığı gerekçesi ile Türk Medeni Kanunu'nun 1016. Ve Tapu Sicili Tüzüğü'nün 26. Maddelerinde yer alan hükümler gereğince Tapu Müdürlüğünün 04.11.2014 tarih ve 9188 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

K.....M..... oğlu H..... K.....adına kayıtlı ili,ilçesi, Mahallesi, 372 parsel numaralı taşınmaz ile K..... oğlu H..... K.....adına kayıtlı, ili, ilçesi, Mahallesi, 228 parsel numaralı taşınmazlarla ilgili olarak, K..... M..... oğlu H..... K..... mirasçısı M..... oğlu K..... B.....tarafından 05.09.2014 tarih ve 2014/9611 nolu başvuru istem belgesi ile isim tashihi talebinde bulunulmuştur.

..... Tapu Müdürlüğü tarafından verilen 04.11.2014 tarihli ve 9188 yevmiye numaralı ret kararının K..... B..... a 04.11.2014 tarihinde düzenlenen tebellüğ belgesi ile tebliğ edilmiş olduğu, ilgilinin bu karara karşı 10.12.2014 tarihinde aynı tarihli dilekçe ile itiraz etmesi..... Tapu ve KadastroBölge Müdürlüğünün 20.01.2015 tarih ve 2015/10 sayılı kararı ile itiraz süresinde yapılmadığından "karar verilmesine yer olmadığı" kararı verildiği, bu karara karşı K..... B..... tarafından 28.01.2015 tarihli dilekçe ile Genel Müdürlüğümüze itiraz edildiği anlaşılmıştır.

HUKUKÎ SEBEPLER VE GEREKÇE:

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1016. maddesine göre, tasarruf yetkisine ve hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam değilse istem reddedilir. Bununla birlikte, hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam olmasına rağmen, tasarruf yetkisini belirten tamamlanması gereken hallerde, malikin rızası veya hakimın kararıyla geçici tescil şerhi verilebilir.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. maddesi ise, "Mevzuat ve bu Tüzükte yer alan hükümlere uygun olmayan ve Türk Medeni Kanunu'nun 1011. maddesine göre geçici şerhe de imkan bulunmayan istemler, geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle reddedilir. Ret kararı, istem sahibine elden veya Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Ret kararına, tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde müdürlüğün bağlı olduğu üst birime, bu birimin kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebilir" hükmündedir.

Tapu sicilindeki bilgilerin güncellenmesi hususunu düzenleyen Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, kadastro çalışmalarından kaynaklanan malikin veya hak sahibinin adı, soyadı ve baba adına ilişkin tapu kütüğündeki yazım hataları ilgisinin başvurusu üzerine;

a) Senetsizden tespitlerde; nüfus kayıt örneği ve taşınmazın bulunduğu belediye veya muhtarlıktan alınacak fotoğraflı ilmuhaber,

b) Kayda dayalı tespitlerde; dayanağı kayıt ve belgeler, incelenmek ve gerektiğinde tanık ve varsa tespit bilirkişileri dinlemek ve zeminde inceleme yapmak suretiyle istemin gerçek hak sahibinden geldiği belirlenirse, istem yevmiye defterine kaydedilerek düzeltilir.

Aynı maddenin 2. fıkrasına göre zeminde inceleme, kadastro müdürlüğü teknik personeli ile birlikte yapılır ve inceleme neticesinde teknik rapor düzenlenir. Zeminde incelemede, komşu parsel malikleri, muhtar ve diğer ilgililer dinlenir; vergi kaydı ve diğer her türlü bilgi ve belgeden yararlanılır.

Ret kararına konu somut olayda, dosya kapsamındaki belgeler bir bütün halinde incelendiğinde (taşınmazlara ait dava dosyasında yer alan dilekçeler, keşif tutanakları, kararlar; vekaletname, nüfus müdürlüğünün yazısındaki bilgiler vs) talep sahibi/talep sahibinin mirasbırakanı ile kayıt malikinin aynı kişi olabileceğine ilişkin güçlü emaralar bulunduğu; Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. ve 24/1. maddelerine göre talep sahibinin gelmelerini temin edeceği taşınmazların diğer hissedarlarının, dava dosyalarında ismi geçen bilirkişi ve tanıklardan halen hayatta olan varsa bunların, komşu parsel maliklerinin (taşınmazın fiili kullanım durumu, halen talep sahipleri tarafından kullanılıp kullanılmadığı, bunlardan başka kişilerin hak iddialarının olup olmadığı yönünde) tanıklıklarına başvurulması, muhtarlıktan ilmuhaber alınması, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesi kapsamında zeminde inceleme yapılması, emlak ve vergi kayıt sorgulamalarının yaptırılması gibi yöntemlere de başvurulması halinde hak sahibinin belirlenmesine yönelik daha açık bilgi ve belgeye ulaşılabileceği, Tapu Müdürlüğünce dosya

üzerinde gerekli ve yeterli inceleme yapılmadan karar verildiği; yapılacak bu araştırmalara rağmen sonuca ulaşılmazsa sorunun kayıt maliki ile talep sahibi/talep sahibinin mirasbırakanının aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşılmakla birlikte, K..... B.....' a 04.11.2014 tarihinde tebliğ edilen,Tapu Müdürlüğünün 04.11.2014 tarihli ve 9188 yevmiye numaralı ret kararına karşı itiraz süresinin on beş gün olduğunun Müdürlük kararında belirtilmiş olduğu; sürenin son gününün 19.11.2014 tarihi olduğu, ancak K..... B.....'un, 10.12.2014 tarihli ret kararına itiraz dilekçesinin Bölge Müdürlüğü gelen evrak giriş tarihinin 11.12.2014 olduğu görüldüğünden, Türk Medeni Kanunu' nun 1016. maddesi ile Tapu Sicili Tüzüğü'nün 26. maddelerine göre Bölge Müdürlüğünün kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu Müdürlüğünün 04.11.2014 tarihli ve 9188 yevmiye numaralı ret kararına karşı itiraz üzerine verilen,..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 20.01.2015 tarih ve 2015/10 sayılı "karar verilmesine yer olmadığına" dair kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 08.08.2014 tarih ve 2014/6 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğünün 17.07.2014 tarihli ve 4670 yevmiye numaralı ret kararına, Av. M..... T..... tarafından 14.01.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... ili, ilçesi, Mahallesi, 222 ada 36 parsel numaralı, 7997 m2 miktarlı, tarla vasıflı taşınmaz, M..... oğlu M..... M..... adına kayıtlı olup, murisin isminin kadastro çalışmalarında yanlış yazıldığı iddiası ile M..... Ş..... tarafından 17.07.2014 tarih ve 2014/5474 numaralı başvuru istem belgesi ile taşınmaza ait malik bilgilerinin Ö..... oğlu 1861 doğumlu M.....olarak düzeltilmesi talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

.....Mahallesi 222 ada, 36 parsel numaralı taşınmaz M..... oğlu Mıstık M.....adına kayıtlı olup, taşınmazın kadastro sunun Şubat 1982 tarihinde yapılmış ve bugüne kadar hiçbir ilgisinin ortaya çıkmaması, kadastro tespit tutanağında yapılan incelemede muhtar ve bilirkişilerce M..... oğlu M..... M.....'ın ya da mirasçılarının kimler olduğunun kati suretle bilinmediği bildirilmiş ve mirasçılar tarafından da hiçbir suretle bilgi ya da belge ibraz edilmemiş olması, Medeni Kanun'un 1007. maddesi göre tapu sicilinin tutulmasından devletin kusursuz sorumlu olması, isim tashihi istenilen kişinin aynı kişi olduğu konusunda kesin kanaat oluşmadan yapılacak isim tashihiinde kamu zararı oluşabileceği düşüncesi ile istem Tapu Müdürlüğünün 07.07.2014 tarih ve 4670 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... ili, ilçesi, Mahallesi, 222 ada 36 parsel numaralı, 7997 m2 miktarlı, tarla vasıflı taşınmazın M..... oğlu M.....M.....adına kayıtlı olduğu,

..... Sulh Hukuk Mahkemesinden alınan 03.04.2014 tarih, 2013/707 Esas ve 2014/192 Karar sayılı Veraset Belgesine istinaden, M.....Ş..... tarafından Tapu Müdürlüğüne 17.07.2014 tarih ve 2014/5474 numaralı başvuru istem belgesi ile başvuruda bulunularak,

taşınmaza ait malik bilgilerinin Ö..... oğlu 1861 doğumlu M..... olarak düzeltilmesi telbinde bulunulduğu,

..... Tapu Müdürlüğünce, taşınmazın kadastro sunun Şubat 1982 tarihinde yapılmış ve bugüne kadar hiçbir ilgilisinin ortaya çıkmaması, kadastro tespit tutanağında yapılan incelemede muhtar ve bilirkişilerce M..... oğlu M..... M.....'ın ya da mirasçılarının kimler olduğunun kati suretle bilinmediği bildirilmiş ve mirasçılar tarafından da hiçbir suretle bilgi ya da belge ibraz edilmemiş olması, Medeni Kanun'un 1007. maddesi göre tapu sicilinin tutulmasından devletin kusursuz sorumlu olması, isim tashihi istenilen kişinin aynı kişi olduğu konusunda kesin kanaat oluşmadan yapılacak isim tashihiinde kamu zararı oluşabileceği düşüncesi ile istemin 07.07.2014 tarih ve 4670 yevmiye numaralı işlem ile reddedildiği,

Ret kararına karşı ilgilisince yapılan itirazın Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünce incelenmesi sonucunda 08.08.2014 tarih ve 2014/6 sayılı karar ile aynı gerekçelerle onandığı dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1016. maddesine göre; tasarruf yetkisine ve hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam değilse istem reddedilir. Bununla birlikte, hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam olmasına rağmen, tasarruf yetkisini belirten tamamlanması gereken hallerde, malikin rızası veya hakimın kararıyla geçici tescil şerhi verilebilir.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. maddesi ise, "Mevzuat ve bu Tüzükte yer alan hükümlere uygun olmayan ve Türk Medeni Kanunu'nun 1011. maddesine göre geçici şerhe de imkan bulunmayan istemler, geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle reddedilir. Ret kararı, istem sahibine elden veya Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Ret kararına, tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde müdürlüğün bağı olduğu üst birime, bu birimin kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebilir" hükmündedir.

Ret kararına konu somut olayda, kadastro tutanağının edinim nedeninde yer verilen tespit gerekçeleri, bu gerekçeler üzerine belirlenen tespit malikin kişi kimlik bilgileri ile tapu kaydında yer alan kişiyle aynı kişi olduğu ileri sürülen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin tutarsız olduğu ve mirasbırakan ile tapu kaydında yer alan kişinin aynı kişi olduğunu belirlemeye yarayacak destekleyici başka bir bilgi bulunmadığından Müdürlükçe gerek ve yeter araştırmanın yapılmasına rağmen talebin hak sahibinden geldiğinin açık bir şekilde tespit edilemediği, sorunun mirasbırakan ile tapu kaydında yer alan kişinin aynı kişi olduğunun tespitine dair mahkemelerce verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşılmakla birlikte, Bölge Müdürlüğünün onama kararının itirazcuya 14.08.2014 tarihinde tebliğ edilmesine rağmen, itirazcı vekili Av. M..... T.....'in itirazını 14.01.2015 tarihli dilekçe ile yapmış olduğu görüldüğünden, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu' nun 1016. maddesi ve Tapu Sicili Tüzüğü'nün 26. maddesi gereği süresinde yapılmadığı anlaşılan bu itiraz hakkında "karar verilmesine yer olmadığı" kararı vermek gerekmiştir.

SONUÇ:

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 08.08.2014 tarihli ve 2014/6 sayılı kararına karşı, Genel Müdürlüğe süresi içerisinde itiraz edilmediğinden, "**karar verilmesine yer olmadığı**" kararı verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 25.12.2014 tarihli ve 2014/27 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 21.10.2014 tarihli ve 20581 yevmiye numaralı ret kararına, Av. S..... K..... tarafından 16.01.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... ili,Mahallesi, 362 ada 6 parsel numaralı taşınmazın, mirasbırakan A..... oğlu O.....K.....' dan, mirasçısı O..... oğlu N..... K.....' ya intikali için, N..... K..... temsilcisi G..... Y..... tarafından intikal talebinde bulunulmuştur

RET NEDENİ:

Talebe konu taşınmaza ait tapulama tutanağı ve tapulama tutanağına dayanak Mart 1927 tarih ve 5 sıra nolu tapu kaydının yaptırılan tercümesi ile intikal için ibraz edilen murise ait kimlik bilgileri ile müdürlükteki mevcut kimlik bilgilerinin birbirini tutmadığı, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 74, 75. maddesi ve Genel Müdürlüğümüzün 20.05.2014 tarih, 2014/3 (1755) sayılı Genelgesinde belirtilen hususların müdürlükçe irdelendiği ve buna rağmen mevcut kimlik bilgileri ile sonuç alınamadığından, düzeltmenin yapılamayacağı gerekçeleri ile intikal talebi Tapu Müdürlüğünün 21.10.2014 tarih 20581 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir

YAPILAN İNCELEME:

..... ili,Mahallesi 362 ada 6 parsel numaralı taşınmazın, Mart 1927 tarih ve 5 sıra nolu tapu kaydına ait eski yazılı evrakı müspitesinin tercümesinde, malikinin H..... ve A..... Ağa'dan olma 1298 (miladi 1882) doğumlu O..... K..... olduğu,

..... 2. Sulh Hukuk Mahkemesinden alınan 2014/1499 Esas, 2014/1554 Karar sayılı veraset belgesine istinaden, N..... K..... temsilcisi G..... Y..... tarafından..... Tapu Müdürlüğüne başvuruda bulunularak taşınmazın O.....K.....'ya intikali talebinde bulunulduğu,

Müdürlükçe yapılan incelemede,2. Sulh Hukuk Mahkemesinden alınan 2014/1499 Esas, 2014/1554 Karar sayılı veraset belgesinde yer alan murise ait kimlik bilgilerinin A..... ve E.....'den olma 1905 doğumlu O..... K..... olduğu, tapu kayıtlarında yer alan bilgilerde ise murisin anne adının ve doğum tarihinin farklı olması nedeniyle

A.....Ağa ve A..... H.....'dan olma 1298 doğumlu O.....
K..... isminde birisinin olup olmadığı hususunun soru konusu edildiği,

S..... Nüfus Müdürlüğünden cevaben gönderilen 08.08.2014 tarihli yazıda;
..... H..... ve O..... Ağa'dan olma 1298 doğumlu O.....
K..... isminde bir kaydın mevcut olmadığına bildirildiği,

Nüfustaki kimlik bilgileri uyumsuz olduğundan, 18.08.2014 tarih ve 20710 sayılı yazı ile
Kadastro Müdürlüğünden zeminde tespit istenildiği, ancak Kadastro Müdürlüğünün 20.10.2014
tarih ve 2958 sayılı yazılarına ekli teknik rapor ve zemin inceleme tutanağında zeminde tespitin
yapılamadığının bildirildiği,

Müdürlükçe, tüm bu inceleme ve araştırmalara karşın, talebin hak sahibinden geldiğine
dair tam bir kanaat oluşturulamadığı gerekçesiyle talebin reddedildiği, Tapu ve Kadastro .
..... Bölge Müdürlüğünün 25.12.2014 tarih ve 2014/27 sayılı kararı ile ve aynı gerekçelerle
ret kararının onandığı dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu' nun Türk Medeni Kanunu'nun 1013. maddesine göre,
bir aynı hakkı tescilden önce kazanan kimse gerekli belgeleri ibraz ederek tescil isteyebilir. 1015.
maddesine göre; tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde
bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır. İstemde bulunan
kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek
suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur. Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği
için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. maddesine göre, istemin, müdür veya görevlendireceği tapu
görevlisi tarafından incelenmesi ve istemin hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığının
belirlenmesi gerekir

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinde, kadastro çalışmalarından kaynaklanan hataların
düzeltilmesi usulü düzenlenmiş, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2014/3 sayılı
Genelgesinde de bu hükmün uygulanma yöntemleri belirlenmiştir.

Olayda sorun, veraset belgesinde geçen ve talep sahiplerinin mirasçıları olduklarını iddia
ettikleri mirasbırakan ile tapu kaydında tescilli kişinin aynı kişi olup olmadığının, yani hak
sahipliğinin tespiti sorunudur.

Tapu idaresinin, tapu sicilinde yapılacak bir işlem için talep sahibinin, kayden veya
hukuken (mirasçılık vs. hukuksal bir nedenle halefiyet durumunun ispatı suretiyle) hak sahibi
olup olmadığının, yani talep sahibi ile kayıt maliki arasındaki ilişkinin tereddüde yer
bırakmayacak şekilde tespit edilmesi gerekir.

Ret Kararına konu somut olayda; veraset belgesinde geçen mirasbırakanın kimlik bilgileri
ile tapu kaydındaki malik kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu; hak sahibinin dolayısıyla kayıt
malikinin tespiti için ilgili idareler ile yazışma yapıldığı, Süleymanpaşa Nüfus Müdürlüğünün

08.08.2014 tarihli yazısı ve eki bilgilerden kayıt maliki ile mirasbırakanın aynı kişi olduğunu belirlemeye yetecek nitelikte olmadığı, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesi ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2014/3 sayılı Genelgesine göre zeminde inceleme işleminin yapıldığı, ancak malikin belirlenmesine ilişkin bir sonuca ulaşılamadığı anlaşılmaktadır.

Müdürlükçe, gerek ve yeter araştırma yapılmasına rağmen talebin hak sahibinden geldiğine ilişkin belirlenmenin yapılamadığı anlaşılmıştır

Somut olay ve yasal durum karşısında, bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; Müdürlükçe hak sahibinin belirlenmesine yönelik ve sorunun çözümüne dair Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre zeminde inceleme yöntemine başvurulması dahil gerek ve yeterli araştırmanın yapılmasına rağmen talepte bulunanın hak sahipliğinin açıkça tespit edilemediği, sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşıldığından,Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 25.12.2014 tarih ve 2014/27 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 21.10.2014 tarihli ve 20581 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 25.12.2014 tarihli ve 2014/27 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 21.10.2014 tarihli ve 20581 yevmiye numaralı ret kararının "**O N A N M A S I**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 09.12.2014 tarihli ve 2014/63 sayılı kararı ile onanan Tapu Müdürlüğü'nün 30.10.2014 tarihli ve 7680 yevmiye numaralı ret kararına N..... O..... tarafından 26.01.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... ili, ilçesi, köyü, 18. 21 , 25, 27, 28, 31, 32, 33 ve 39 numaralı parsellerde F..... kızı T..... adına kayıtlı bulunan hisseleri için mirasçılarından N..... O.....'ın Anamur Tapu Müdürlüğüne ibraz ettiği, Sulh Hukuk Mahkemesinden alınan 02.12.2010 tarih, 201/733-764 Esas ve karar sayılı veraset belgesine istinaden, anılan taşınmazlardaki malik bilgilerinin M..... kızı T..... B..... olarak düzeltilmesi talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

Düzeltilme talebi; taşınmazların ediniminin mahkeme kararına dayanması nedeniyle, herhangi bir hak kaybına sebebiyet vermemek için Türk Medeni Kanunu'nun 1016. ve Tapu Sicili Tüzüğü'nün 26. maddeleri gereğince Tapu Müdürlüğünün 30.10.2014 tarih ve 7680 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

HUKUKİ SEBEPLER VE RET KARARININ İNCELENMEME NEDENİ:

.....Tapu Müdürlüğü'nün 30.10.2014 tarihli ve 7680 yevmiye numaralı ret kararına N..... O..... tarafından yapılan itiraz, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 09.12.2014 tarihli ve 2014/63 sayılı kararı ile onanmış ve onama kararı 15.12.2014 tarihinde posta zimmet kayıtlarına göre taahhütlü olarak tebliğ edilmiş, onama kararında " tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne itiraz edilebileceği" bildirilmesine rağmen, N..... O.....' ın 26.01.2015 tarihli dilekçesinden Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 09.12.2014 tarihli ve 2014/63 sayılı kararına itiraz süresi içerisinde itiraz edilmediği tespit edilmiştir.

Türk Medeni Kanunu'nun 1016. maddesi, "Tasarruf yetkisine ve hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam değilse istem reddedilir. Bununla birlikte, hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam olmasına rağmen, tasarruf yetkisini belirten belgenin tamamlanması gereken hallerde, malikin rızası veya hakimın kararıyla geçici tescil şerhi verilebilir."

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. maddesi, " Mevzuat ve bu Tüzükte yer alan hükümlere uygun olmayan ve Türk Medeni Kanununun 1011 inci maddesine göre geçici şerhe de imkan bulunmayan istemler, geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle reddedilir. Ret kararı, istem sahibine elden veya Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Ret kararına, tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde müdürlüğün bağlı bulunduğu üst birime, bu birimin kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebilir." hükmündedir.

Dosya üzerinde yapılan incelemede, malik kişi kimlik bilgileri ile talepte bulunanın/mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin karşılaştırılması sonucunda elde edilen kimlik verilerinin, talep sahibinin hak sahibi olduğunu belirlemeye yetecek nitelikte olmadığı, sorunun kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunun mahkemece belirleneceği tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşılmakla birlikte, itirazcının Genel Müdürlüğe yaptığı itirazın süresi içerisinde yapılmadığı görüldüğünden karar verilmesine yer olmadığı kararı vermek gerekmiştir.

SONUÇ:

..... Tapu ve KadastroBölge Müdürlüğü'nün 09.12.2014 tarihli ve 2014/63 sayılı kararına karşı, süresi içerisinde itiraz edilmediğinden, "**karar verilmesine yer olmadığı**" kararı verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 03.12.2014 tarihli ve 2014/14 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 08.10.2014 tarihli ve 11256 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde A..... Ç..... tarafından itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli, İlçesi, Mahallesi, Yazla Mevkiinde kain, 111 parsel numaralı, 1.2750,00 m yüzölçümlü, tarla nitelikli, tamamı B..... H..... oğlu H..... mirasçıları adına kayıtlı taşınmazın, malik isminin M..... A..... oğlu H..... olarak hükmen tashihi talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Başvuru sahibi tarafından Tapu Müdürlüğüne ibraz edilen, 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 09.06.2014 tarih ve 2014/72 E. 2014/564 K. sayılı mahkeme kararında bahsi geçen M..... A..... ve E..... oğlu H.....'in 1894 doğumlu olduğu; kayıt maliki H..... oğlu H.....'in ise 1873 yılına ait tapu kaydında adının yer aldığı; taşınmazın evrakı müsbitesinin incelenmesi sonucu adına tashih talep edilen kişi ile kayıtlı tapu malikinin aynı kişiler olmadığına anlaşılmaması gerekçe gösterilerek talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi, Mahallesi, Mevkiinde kain, 1.2750,00 m yüzölçümlü, tarla nitelikli, 111 parsel numaralı taşınmazın tamamının B..... H..... oğlu H..... mirasçıları adına kayıtlı olduğu,

Talebe konu taşınmazın tapulama tutanağına göre, Temmuz 1289 (Miladi 1873) tarih ve 142 sıra numarasında kayıtlı taşınmazın B..... H..... oğlu H.....'in tapulu mülkü olduğu, kendisinin öldüğü, ölüm tarihinin ve mirasçılarının kimler olduğunun bilinemediği, bu itibarla muhtar ve bilirkişi beyanına istinaden B..... H..... oğlu H..... mirasçıları adına 26.10.1953 tarihinde tespitin yapıldığı,

..... A..... oğlu M..... Ç..... tarafından tespiti itiraz edilerek, Gezici Kadastro Mahkemesinin 1954/1576 E. numaralı dosyasında tapulama tespit tutanağına itiraz davası açıldığı ancak davacının davadan feragat ettiği, yargılama neticesinde Gezici Kadastro Mahkemesinin 03.12.1962 tarihli ve 1954/1576 E. 1962/2 K. sayılı ilamı ile itirazın reddine, taşınmazın tam ve müstakilen tapu kaydı bulunan Temmuz 1289 yoklama tarih ve 142 numaralı tapu kaydı gereğince B..... H..... oğlu H..... mirasçıları adına tespit ve tapuya tesciline karar verildiği ve kararın 14.06.1963 tarihinde kesinleştiği,

Taşınmazın evrakı müsbitelelerinden Asliye Hukuk Mahkemesince düzenlenmiş 24.02.1955 tarih, 1954/238 E. 1955/31 K. sayılı veraset belgesine göre, H.....'in 1321 yılından önce ölümü ile mirasının 1329 yılında ölen M..... A.....'nin oğlu M.....'ya ve 1334 yılında ölen diğer oğlu H.....'in çocukları Ahmet ile Ali'ye kaldığı,

Ölü M.....A..... oğlu ölü H.....'in oğlu A..... A..... tarafından 23.01.2014 tarihinde 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2014/72 E. numarası ile tapu kaydında düzeltim davası açıldığı, yapılan yargılama neticesinde 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 09.06.2014 tarih (kesinleşme tarihi: 16.07.2014) 2014/72 E. 2014/564 K. sayılı ilamı ile "..... ilçesi beldesi, 111 parselin maliki olarak gözüken B..... H..... oğlu H.....mirasçıları ifadesinin silinerek M..... A..... oğlu H..... mirasçıları olarak yazılmasına, parselin tapu kaydının bu şekilde tashihi" şeklinde hüküm kurulduğu,

Aynı Mahkemece verilen 04.12.2013 tarih ve 2013/792 E. 2013/791 K. sayılı veraset belgesine göre, M..... A..... ve E..... oğlu 01.07.1894 doğumlu H.....'in 1918 yılında vefat etmesi ile geriye mirasçısı olarak çocukları A.....ve A..... Ç.....'in kaldığı; 01.07.1915 doğumlu A..... Ç.....'in 06.07.1984 tarihinde ölümü ile geriye mirasçı olarak evlatları H....., A....., E....., A....., M..... ile önce vefat eden oğlu H.....'in evlatlarının kaldığı; murisin çocuklarından Ali'nin de 30.07.1992 tarihinde vefatı ile geriye evlatları H....., Ü....., H....., K....., N..... ve A.....'ın kaldığı,

..... 1. Sulh Hukuk Mahkemesince verilen 2014/72 E. 2014/564 K. sayılı karar ve 04.12.2013 tarih ve 2013/792 E. 2013/791 K. sayılı veraset belgesine istinaden, mirasçılardan A..... oğlu A..... Ç.....tarafından 24.07.2014 tarih, 2014/10666 numaralı başvuru ile kayıt malikinin isminin M.....A..... oğlu H..... olarak hükmen tashihi için talepte bulunulduğu,

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 03.12.2014 tarihli ve 2014/14 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 08.10.2014 tarihli ve 11256 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde A.....Ç.....tarafından Genel Müdürlüğümüze itiraz edildiği anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1013. maddesine göre, bir ayni hakkı tescilden önce kazanan kimse gerekli belgeleri ibraz ederek tescil isteyebilir. 1015. maddesine göre; tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır. İstemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur. Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. maddesine göre, istemin, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenmesi ve istemin hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığının belirlenmesi gerekir.

Olayda sorun, gerek taşınmaz dosyasında mevcut gerekse de başvuru ile birlikte Tapu Müdürlüğüne ibraz edilen veraset belgelerinde ve Mahkeme kararlarında geçen; talep sahibinin mirasçısı olduğunu iddia ettiği mirasbırakan ile tapu kaydında tescilli kişinin aynı kişi olup olmadığının, yani hak sahipliğinin tespiti sorunudur.

Tapu idaresinin, tapu sicilinde yapılacak bir işlem için talep sahibinin kayden veya hukuken (mirasçılık vs. hukuksal bir nedenle halefiyet durumunun ispatı suretiyle) hak sahibi olup olmadığının, yani talep sahibi ile kayıt maliki arasındaki ilişkinin tereddüde yer bırakmayacak şekilde tespit etmesi gerekir.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro
12/03/2015

İlçesi, Mahallesi, Mevkiinde kain, 111 parsel numaralı taşınmazın tesciline esas Tapulama Tutanağından taşınmazın Temmuz 1289 tarih ve 142 sayılı kayda göre tespitinin yapıldığı, miladi 1873 yılına ait bu tapu kaydına göre taşınmazın oğlu ölü'in mülkü olduğu ve bu sebeple ölü Halil mirasçıları adına 26.10.1953 tarihinde tespitinin yapıldığı anlaşılmaktadır.

Dosya kapsamında mevcut Serik Asliye Hukuk Mahkemesinin 24.02.1955 tarih, 1954/238 E. 1955/31 K. sayılı veraset belgesi ile B..... H..... adlı kişinin değil, M..... B.....H.....'in mirasçılarının belirlendiği, belgenin ne iddia kısmında ne de hüküm kısmında "Bodur Hüseyin" adlı bir üst soydan bahsedilmediği;

..... Kadastro Mahkemesinin 03.12.1962 tarih 1954/1576 E. 1962/2 K. sayılı İlamı ile Ölü H.....'in mirasçısı M..... Ç..... tarafından davadan feragat edildiği ve davacı M..... Ç..... ve murisinin taşınmaz üzerinde fiili zilliyetlik ve tasarrufunun bulunmadığının belirlendiği, ayrıca kararın hüküm kısmında Tapulama Tutanağını destekler şekilde taşınmazın B..... H..... oğlu ölü H..... mirasçıları adına tespit ve tapuya tesciline karar verildiği görülmektedir.

Güncel Nüfus kayıtlarına göre ret kararına konu başvuru sahibinin, Kadastro Mahkemesinin 03.12.1962 tarih 1954/1576 E. sayılı davasından feragat eden ve taşınmaz üzerinde herhangi bir fiili zilliyetlik ve tasarrufu bulunmayan M..... A.... oğlu M..... Ç.....'in soyundan geldiği;

M..... Ç.....'in kardeşi olan ve başvuru ile adına düzeltme talep edilen M.....A..... oğlu H.....'in mirasçıları gösterir 1. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilmiş olan 04.12.2013 tarih, 2013/792 E. 2013/791 K. sayılı veraset belgesine göre M..... A..... ve E..... oğlu H..... 01.07.1894 doğumlu olup, 1918 yılında vefat etmiştir. Bu sebeple, tapuda 1873 yılına ait kayıtlar mülk sahibi olduğu belirlenen B..... H..... oğlu ölü H..... ile söz konusu tespit tarihinden 21 yıl sonra doğan M..... A.....ve E..... oğlu H.....'in aynı kişi olduğu sonucuna ulaşılamayacağı; aksi yönde bir değerlendirme ile işlem yapılması halinde tapu kaydında bir düzeltme değil, taşınmazın maliki değiştirilmek sureti ile mülkiyet değişikliği yapılmış olacaktır.

Somut olayda yer alan belgelere göre, 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 16.07.2014 tarihinde kesinleşen, 09.06.2014 tarih 2014/72 E. 2014/564 K. sayılı tapu kaydının düzeltim kararının uygulanması halinde, İli, İlçesi,Beldesi, 111 parsel numaralı taşınmazda isim düzeltilmesinden daha çok mülkiyet değişikliği sonucunu doğuracak bir olasılığın ortaya çıkacağı; 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1013 ve devamı maddeleri ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu' nun 1, 2, 4, 12. maddeleri dikkate alındığında, taşınmaz mülkiyeti veya taşınmaz üzerindeki aynı hak değişikliklerine ilişkin kararların, görevli ve yetkili mahkemelerce tapu iptal ve tesciline dair hüküm verilmesi şeklinde oluşturulması gerektiği, isim düzeltmeye dair verilmiş tespit kararı alınması yoluyla mülkiyet ve/veya aynı hak değişikliğine gidilemeyeceği anlaşılmaktadır.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 138. maddesi gereği, idarelerin mahkeme kararlarına uymaları ve bunların geciktirilmeksizin yerine getirilmesi Anayasal bir zorunluluk olmakla birlikte, Mahkemenin, tapu kaydında isim düzeltmeye dair tespit kararında yer alan kişi kimlik bilgileri ile tapu sicil kayıtlarında yer alan malik kişi kimlik bilgilerinin karşılaştırılması sonucu hak sahibinin belirlenmesi konusunda bariz bir çelişkiye ulaşıldığı göz önüne alındığında, konunun Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 138. maddesi ile yine Anayasanın mülkiyet hakkını düzenleyen 35. maddesi (kayıt malikinin mahkemece tespit edilenden başka bir kişinin olduğunun tespit ve ispatı halinde) ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu' nun yukarıda anılan hükümlerinin birlikte değerlendirilerek sonuca ulaşılması, bir mahkeme kararının infazının gerekliliğine dair Anayasal yükümlülük yerine getirilmek istenirken, mülkiyet hakkının korunmasına dair başka bir Anayasal hükmün ihlal edilmemesi gerekir.

Somut olay ve yasal durum karşısında, Anayasanın 138. maddesi gereği mahkeme kararlarının idarelere karşı bağlayıcılığı ve bu kararların geciktirilmeksizin yerine getirilmesi zorunluluğundan dolayı, idarenin mahkeme kararına göre işlem yapma zorunluluğunun bulunduğu, ancak Mahkemenin kararında geçen kişi kimlik bilgileri ile tapu kayıtlarında geçen malik kişi kimlik bilgileri arasında bariz bir çelişkinin bulunduğu da mahkemeye bildirilerek, mahkemeden alınacak, kararda geçen kişi ile tapu kaydında geçen kişinin aynı kişi olduğunun mahkemelerince tespit edildiğinin ve Anayasa 138. maddesi gereği bu karar doğrultusunda gerekli düzeltmenin yapılması gerektiğinin tekiden istendiğini gösterir bir yazının temin edilmesi halinde talebin karşılanması, aksi halde bu çelişkiyi gideren yeni bir mahkeme kararı ile sorunun çözülmesi gerektiği, mevcut durumda ise Tapu Müdürlüğü'nce verilen 08.10.2014 tarihli ve 11256 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 03.12.2014 tarihli ve 2014/14 sayılı kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 03.12.2014 tarihli ve 2014/14 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 08.10.2014 tarihli ve 11256 yevmiye numaralı ret kararının "**O N A N M A S I**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.



Sayı :

T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro
30/03/2015

96021322-110/94751

30.03.2015

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 25.12.2014 tarihli ve 2014/32 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 17.10.2014 tarihli ve 9029 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde F..... R..... G..... tarafından 12.01.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli, İlçesi, Köyü'nde kain 282, 293, 438, 542 ve 1296 parsel numaralı taşınmazlar M..... G..... adına kayıtlı iken,Noterliğince düzenlenen 13.03.2013 tarih ve 2753 yevmiye numaralı Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesine istinaden F..... R..... G..... tarafından kendi adına tescil talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Tapu Müdürlüğünce, talebe konu parsellerden 293 numaralı parselin noter sözleşmesinden sonra 3 parçaya ifraz edildiği ve bunlardan 2 parselin devredildiği; taşınmazlar üzerinde Asliye Hukuk Mahkemesinin 30.09.2014 tarih ve 2014/240 E. sayılı kararı ile ihtiyati tedbir şerhi tesis edilmiş olduğu; Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 30.09.2014 tarih ve 4070 sayılı görüşü ile Yargıtay Hukuk Dairesinin 16.06.2003 tarih 2003/3408 E. 2003/4999 K. sayılı kararı gereği bakım alacaklısı öldükten sonra mirasçılarının bakım borçlusuna mülkiyeti geçirim borcu ile yükümlü olacakları gerekçe gösterilerek talep ret edilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi, Köyü'nde kain 282, 293, 438, 542 ve 1296 parsel numaralı taşınmazlar M..... G..... adına kayıtlı iken, M..... M..... G.....ile F..... R.....G..... arasında Noterliğinde düzenleme şeklinde, 13.03.2013 tarih ve 002753 sayılı ölünceye kadar bakma sözleşmesi düzenlendiği,

Söz konusu sözleşme ile bakım alacaklısı M.....G..... tarafından, sahibi ve hissedarı bulunduğu veya miras yolu ile dahil sahibi hissedarı bulunacağıİli,İlçesi, Köyü'nde kain 282, 293, 438, 542 ve 1296 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde bulunan bilumum hak ve hisselerinin tamamının F..... R..... G..... isimli kişiye ölümünden sonra intikal, kayıt ve tescil ettirilmek üzere verildiği, bu sözleşmeye dayanılarak F..... R..... G..... tarafından yukarıda anılan taşınmazların müvekkili adına tescili için 03.09.2014 tarih ve 2014/8517 numaralı başvuru ile talepte bulunulduğu,

Müdürlükçe yapılan incelemede, talebe konu parsellerden 293 numaralı parselin noter sözleşmesinden sonra 3 parçaya ifraz edilmiş ve bunlardan 2 parselin devredilmiş olması; bakım alacaklısının, bakım yükümlüsünün sağlığında sözleşmenin tapuya şerh verilmiş olması şartıyla ölümünden sonra adına tescil için başvuru yapılabileceği ancak bu şartın gerçekleşmiş olmaması ve bu sebeple bakım yükümlüsü F..... R..... G.....'ün diğer mirasçılardan muvafakat almasının gerekmesi ya da Mahkemeden bu gayrimenkullerin adına tesciline dair karar alınması gerektiğinin düşünülmesi sebebiyle tescilin yapılmasında tereddüde düşülmesi üzerine Tapu ve KadastroBölge Müdürlüğünden 08.09.2014 tarih ve 1661 sayılı yazı ile görüş sorulduğu, Bölge Müdürlüğünün 30.09.2014 tarih ve 4070 sayılı yazısında;

"...Benzer konuyla ilgili olarak Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğünün Tapu Dairesi Başkanlığına hitaben 13.12.1993 tarih ve 50633 sayılı yazısında ölünceye kadar bakma sözleşmelerinde bakım alacaklısının, bakım borçlusuna; tescil yetkisi vermesinin mümkün olduğu, tescil yetkisi verilmişse taşınmazın bakım borçlusu adına tescilini sözleşmenin iki tarafının da isteyebileceği, bakım alacaklısının ölmüş olması ve sözleşmede de tescil yetkisi verilmemesi durumunda ise taşınmazın ya mirasçıları tarafından bakım borçlusu adına tescil ettirilmesi ya da mirasçıların tescilden kaçınmaları halinde bakım borçlusunun mahkemeye müracaat etmesi suretiyle adına tescil edilmesi hususunda dava açması gerektiğinin ifade edilmiş olduğu anlaşılmıştır.

Ayrıca, YargıtayHukuk Dairesi'nin 16.06.2003 tarihli 2003/3408E. 2003/4999K. Sayılı kararında 'Ölünceye kadar bakım sözleşmesi tek başına mülkiyeti nakil belgesi niteliğinde olmayıp tarafına sadece kişisel hak sağlar. Bu nedenle bakım borçlusunun tek taraflı başvurusu tapuda intikal için yeterli değildir, ancak açacağı tescil davasının dayanağı ve delilini oluşturur.' denilerek, bakım alacaklısının ölümünden sonra onun mirasçıları, bakım borçlusuna mülkiyeti geçirim borcu ile yükümlü oldukları belirtilmiştir." denilerek, bu talimat doğrultusunda işleme yön verilmesi gerektiğinin belirtildiği,

..... Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/240 E. sayılı ve 30.09.2014 tarihli yazısı ile Mahkemede görülmekte olan vasiyetnamenin iptali davası nedeniyle, dava konusu İli, İlçesi, Mahallesi'nde kain 282, 293, 438, 542 ve 1296 parsel numaralı taşınmazların üçüncü şahıslara devrinin engellenmesi amacıyla taşınmazlar üzerine "satılamaz-devredilemez" şerhinin konulmasının bildirildiği, Müdürlükçe müzekkere konusu taşınmazlar üzerine 01.10.2014 tarih ve 8673 yevmiye numarası ile istenilen şerhin koyulduğu,

Bunun üzerine ret kararına konu talebin, 17.10.2014 tarihli ve 9029 yevmiye numaralı karar ile Müdürlükçe reddedildiği ancak ilgililerince Bölge Müdürlüğüne itiraz edildiği, Bölge Müdürlüğünün 25.12.2014 tarihli ve 2014/32 sayılı kararı ile talep konusu taşınmazlar üzerinde 01.10.2014 tarih ve 8673 yevmiye numaralı "satılamaz-devredilemez" şerhi bulunduğu, Asliye Hukuk Mahkemesinden soru konusu edilerek alınacak cevaba göre işleme yön verilmesi gerektiği belirtilerek ret kararının bozulduğu,

MüdürlükçeAsliye Hukuk Mahkemesine yazılan 31.12.2014 tarih ve 2684 sayılı yazı ile taşınmaz üzerindeki "satılamaz-devredilemez" şerhinin kaldırılmasında sakınca olup olmadığının sorulduğu, Mahkemenin 06.01.2015 tarih ve 2014/240 E. sayılı yazısı ile ihtiyati tedbir kararının devam etmesi gerektiğinden, taşınmazların satılmasının ve devredilmesinin uygun olmadığı bildirildiği,

..... Tapu M¼d¼rl¼ğ¼ tarafından 09.01.2015 tarih ve 91 sayılı yazı ile
.....Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 06.01.2015 tarih ve 2014/240 E. sayılı
yazısından bahisle talebin yerine getirilemeyeceğinin talep sahibi F..... R.....
G.....'e bildirildiğii,

Tapu ve Kadastro B¼lge M¼d¼rl¼ğ¼n¼n 25.12.2014 tarihli ve 2014/32
sayılı kararı ile onanan, Tapu M¼d¼rl¼ğ¼'n¼n 17.10.2014 tarihli ve 9029
yevmiye numaralı ret kararına, F..... R..... G.....tarafından 12.01.2015
tarihli dilekçe ile Genel M¼d¼rl¼ğ¼m¼ze itiraz edildiğii anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Öl¼nceye kadar bakma sözleşmesi 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun 611. maddesinde
tanımlanmış olup, anılan maddede; "Öl¼nceye kadar bakma sözleşmesi, bakım borçlusunun
bakım alacaklısını öl¼nceye kadar bakıp gözetmeyi, bakım alacaklısının da bir malvarlığını
veya bazı malvarlığı değerlerini ona devretme borcunu üstlendiğii sözleşmedir. Bakım
borçlusu, bakım alacaklısı tarafından mirasçı atanmışsa, öl¼nceye kadar bakma sözleşmesine
miras sözleşmesine ilişkin hükümler uygulanır." şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Borçlar Kanunu'nun 612. maddesinin; "...Öl¼nceye kadar bakma sözleşmesi, mirasçı
atanmasını içermese bile, miras sözleşmesi şeklinde yapılmadıkça geçerli olmaz..." hükm¼
uyarınca resmi şekle tabi kılınmış sözleşmelerden olan öl¼nceye kadar bakma
sözleşmesinin, miras sözleşmesi şeklinde düzenlenmesi gerekmektedir. Miras sözleşmesinin
düzenlenme şekli ise Türk Medeni Kanunu'nun 545. maddesinde belirlenmiş olup, bu madde
uyarınca miras sözleşmesinin geçerli olabilmesi için resmi vasiyetname şeklinde
düzenlenmesi gerekir. Resmi vasiyetnamenin düzenlenmesine ilişkin Türk Medeni
Kanunu'nun 532. maddesinin 1. fıkrasında söz konusu vasiyetnamenin, iki tanığın
katılmasıyla resmi memur tarafından düzenleneceğii hükme bağlanmıştır. Aynı maddenin 2.
fıkrası ile de resmi memur, sulh hakimi, noter ve kanunla bu konuda kendisine yetki verilen
diğeri bir görevli tarafından sözleşmeye resmiyet kazandırılacağı belirtilmiştir.

Kanunlarda belirtilmemiş olmakla birlikte, doktrinde ve uygulamada öl¼nceye kadar
bakma sözleşmesinin iki tür¼ ortaya çıkmaktadır. Öl¼nceye kadar bakma sözleşmesi bakım
alacaklısının edimini ifa etme tarzına göre; miras hukuku nitelikli ve borçlar hukuku nitelikli
olmak üzere iki şekilde düzenlenebilir.

Borçlar hukuku nitelikli öl¼nceye kadar bakma sözleşmesi, bakım borçlusunun
bakım ve gözetim edimlerine karşılık olarak, bakım alacaklısının karşı edimini sağlar arası
bir edim olarak yerine getirdiğii bir sözleşmedir. Bu sözleşme ile bakım borçlusuna
devredilecek mal varlığı değerlerinin temlik işlemlerinin de bakım alacaklısının sağlığında
yapılması gerekmektedir. Zira bakım borçlusu mirasçı olarak atanmadığii için bakım
alacaklısı karşı edimini kendisi hayatta iken yerine getirmekle yüküml¼ olacaktır.
Dolayısıyla miras hukuku nitelikli öl¼nceye kadar bakma sözleşmesinin aksine, bakım ve
gözetim edimlerinin karşılığı olarak sözleşmede kararlaştırılmış olan mal varlığı değerlerini,
bakım alacaklısı daha hayattayken elde etmiş olmaktadır.

Bir öl¼nceye kadar bakma sözleşmesinin miras hukuku nitelikli olabilmesi için ise
bakım borçlusunun, bakım alacaklısı tarafından bir miras sözleşmesi ile mirasçı olarak
atanması ve bakım alacaklısının edimini öl¼me bağı bir tasarrufla ifa etmesi gerekir. Bakım
alacaklısının, öl¼m¼nden sonra hük¼m doğuracak şekilde mirasının tamamının veya belli bir

oranının bakım borçlusuna verilmesini içeren ölüme bağlı bir tasarruf mirasçı atanması sayılır ve bu şekilde belirlenmiş olan mirasçıya da atanmış mirasçı denir(Yrd.Doç.Dr.Alparslan AKARTEPE, Ölünceye Kadar Bakma Sözleşmesi, İstanbul 2010, s. 27 vd.)

Somut olayda malik M..... G..... ile F.....R..... G..... arasında Noterliğinde düzenlenen 13.03.2013 tarih ve 002753 sayılı ölünceye kadar bakma sözleşmesinde bakım alacaklısının; "...taşınmazlar üzerinde bulunan bilumum hak ve hisselerimin tamamını F..... R..... G..... isimli kişiye ölümünden sonra intikal, kayıt ve tescil ettirmek üzere verdim. Ölümünden sonra F..... R..... G..... isimli kişi ilgili tapu sicil müdürlüğüne başvurarak; kendi adına intikal, kayıt ve tescil işlemlerini yaptırmaya yetkili olduğunu kabul ve beyan ederim." şeklinde beyanda bulunmak sureti ile kendisine ait taşınmazları sağlığında değil, öldükten sonra bakım borçlusu F..... R..... G.....'e temlik ettiği anlaşılmaktadır. Talebe konu ölünceye kadar bakma sözleşmesinde bakım alacaklısı M..... G.....'ün taşınmazları temlik etme borcu ölümünden sonra muacceliyet kazanmış olacağından,

söz konusu sözleşmenin miras hukuku nitelikli olduğu ve bu sözleşmeye miras hukuku hükümlerinin uygulanması gerektiği anlaşılmaktadır.

Nitekim Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/240 E. sayılı dosyasında bakım alacaklısı M..... G..... mirasçıları tarafından, bakım borçlusu F.....R..... G..... aleyhine vasiyetnamenin iptali davası açılmış; bu dava nedeniyle Mahkemenin talebi ile başvuruya konu taşınmazlar üzerine "satılamaz-devredilemez" şerhi koyulmuştur. Tapu Müdürlüğüne Asliye Hukuk Mahkemesine yazılan 31.12.2014 tarih ve 2684 sayılı yazı ile taşınmaz üzerindeki "satılamaz-devredilemez" şerhinin kaldırılmasında sakınca olup olmadığının sorulması üzerine, Mahkemenin 06.01.2015 tarih ve 2014/240 E. sayılı yazısı ile her ne kadar davalı tarafından kurumumuza başvuru yapılarak davaya konu vasiyetnamenin gereğinin yerine getirilmesi talep edilmiş ise de Mahkemece yapılan yargılamanın, davaya konu taşınmazların davalıya vasiyet edilmesine dair düzenlenen, Noterliğinin 13.03.2013 tarih ve 002753 yevmiye numaralı vasiyetnamesinin iptaline dair olduğu, bu nedenle davanın esastan sonuçlanmasına kadar taşınmazlar hakkında verilen ihtiyati tedbir kararının devam etmesi gerektiği ve bu karar gereği taşınmazların satılmasının ve devredilmesinin uygun olmadığı bildirilmiştir. Mahkemenin bu açık iradesi karşısında ve ilgili taşınmazlar üzerindeki tedbire rağmen, derdest bir davaya konu olan bir sözleşmenin İdaremizce infaz edilmesi mümkün değildir.

Yukarıda açıklanan gerekçelerle, Noterliğinde düzenlenen 13.03.2013 tarih ve 002753 yevmiye numaralı ölünceye kadar bakma sözleşmesine dayanılarak, bakım borçlusu F..... R..... G..... tarafından İli, İlçesi, Köyü'nde kain 282, 293, 438, 542 ve 1296 parsel numaralı taşınmazların adına tescili talebine ilişkin olarak verilen Tapu Müdürlüğü'nün 17.10.2014 tarihli ve 9029 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 25.12.2014 tarihli ve 2014/32 sayılı kararı ile bozulan,Tapu Müdürlüğü'nün 17.10.2014 tarihli ve 9029 yevmiye numaralı ret kararının " **ONANMASI** " gerektiği sonucuna varılmıştır.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 20/11/2014 tarih 2014/40 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 24/10/2014 tarih ve 25075 yevmiye numaralı ret kararına, itirazcı F..... T..... tarafından 25/11/2014 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

.....İli,İlçesi,Mahallesi 260 ada 404 parselin tamamı M.....kızı F.....T..... adına kayıtlı olup,T.C. Kimlik Numaralı M..... ve F.....'ten olma Yuvalı 1944 doğumlu F..... T..... tarafından tashih talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Müdürlükçe, aynı ad, soyad ve baba adında birden fazla kişi kimlik bilgilerine ulaşıldığı, tapu sicil kayıtlarındaki malik kişi kimlik bilgilerini taşıyan kişinin de mevcut olduğu, düzeltme adı altında malik değişikliği sonucunu doğuracak işlem yapılmayacağı gerekçelerine dayanılarak 24/10/2014 tarih 25075 yevmiye ile talep reddedilmiş, Bölge Müdürlüğünce de aynı gerekçeler ve 20/11/2014 tarih 2014/40 sayılı karar ile bu ret kararı onanmıştır.

YAPILAN İNCELEME

.....İli,İlçesi, Mahallesi, 260 ada 404 parselin,nüfusunun 95/05 cilt, 117 sahifesinde kayıtlı 1952 doğumlu M.....kızı F..... T.....adına kadastro tespitin ve tapuda tescilinin yapıldığı,

..... kızı 1944 doğumlu F..... T..... tarafından 07/07/2014 tarih 2014/22228 başvuru ile malik kişi kimlik bilgilerinin düzeltilmesine dair istemde bulunulduğu,

Müdürlükçe, 08.07.2014 tarih ve 3794 sayılı yazı ile Nüfus Müdürlüğünden baba adı M.....olan F..... T..... adlı şahısların nüfus kayıt sorgulamalarının istendiği, Nüfus Müdürlüğünün 08.07.2014 tarih ve 1068 sayılı yazısı ile cevap alındığı,

14.07.2014 tarihli olarak düzenlenmiş, muhtarlık ilmuhaberinin alındığı,

14.07.2014 sayılı yazı ile Kadastro Biriminden, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesi gereği zeminde inceleme yapılmasının istendiği,

15.08.2014 tarihli olarak zeminde inceleme tutanağının düzenlendiği, Zeminde İnceleme Komisyonunca 22.08.2014 tarihli kararı ile talep sahibinin hak sahibi olduğuna kanaat getirilemediğine karar verildiği,

03.09.2014 tarih ve 20508 yevmiye ile talebin reddedildiği, itiraz üzerine Bölge Müdürlüğünün 25.09.2014 tarih ve 2014/21 sayılı kararı ile ret kararının eksik incelemeden bozulduğu,

Müdürlükçe, yeniden değerlendirme ve zeminde inceleme yaptırılması sonucuna göre talebin 24.10.2014 tarih ve 25075 yevmiye numaralı işlemle tekrar reddedildiği, kararın bu defa Bölge Müdürlüğünün 20.11.2014 tarih ve 2014/40 sayılı kararı ile onandığı evrakların tetkikinden görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Türk Medeni Kanunun 1015. maddesi, tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesini, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlamış ve istemde bulunan kimsenin, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olacağını hüküm altına almıştır.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün "Hak sahibinin belirlenmesi" başlıklı 18. maddesine göre, istem müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenerek hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığı saptanır. İstemde bulunan hak sahibi gerçek kişi ise Türkiye Cumhuriyeti numaralı nüfus cüzdanı istenir. İbraz edilen kimlik bilgileri ile tescile esas belgelerde yer alan nüfus bilgilerinin karşılaştırılarak istemde bulunan ile hak sahibinin aynı kişi olup olmadığı tespit edilir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 74. ve 75. maddelerinde tapu sicilinde yapılan hatalar ile kadastro çalışmalarından kaynaklı hataların düzeltilmesine dair usul ve esaslar belirlenmiş, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2014/3 sayılı Genelgesinde de Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre yapılacak zeminde inceleme usulünün kapsam, şekil ve yöntemleri belirlenmiştir.

Somut olayda, talebe konu taşınmaz malın, nüfusunun 95/05 cilt, 117 aile sıra numarasında kayıtlı 1952 doğumlu M..... kızı F..... T..... adına senetsizden kadastro tespiti ve tapuya tescilinin yapıldığı, talepte bulunanın Yuvalı Köyü nüfusunun 95. cilt, 117. aile sıra numarasında kayıtlı 1944 doğumlu, M..... ve F..... kızı F..... T..... olduğu;Nüfus Müdürlüğü'nün 8.07.2014 tarih ve 1068 sayılı yazısı ve eki nüfus kayıtlarından, İlçe nüfusunun Köyü, 95. cilt, 117. aile sıra numarasında kayıtlı 05.01.1944 doğumlu M..... ve F..... kızı F..... T.....; Köyü, 95. cilt, 117. aile sıra numarasında kayıtlı 1945 doğumlu M..... ve Ş..... kızı F..... T..... ile 95 cilt, 117. aile sıra numarasında kayıtlı M.....ve Ş..... kızı 1952 doğumlu F..... T..... adlı üç kişinin bulunduğu, muhtarlık ilmuhaberi ve zeminde inceleme ekibince tutulan tutanaktaki ifadelerden taşınmazın talep sahibinin zilyetliğinde olduğu halde kayıt maliki adına tespitin yapıldığının bildirilmesi ile dosyadaki

diğer bilgi ve belgeler birlikte değerlendirildiğinde, talebin, tapu kaydında yer alan malik kişi kimlik bilgilerinin düzeltilmesi değil, kadastro tespitinin olması gerekenden farklı bir kişi adına yapıldığından dolayı gerçek malik adına tescilin istenmesi niteliğinde olduğu anlaşılmaktadır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1027. maddesi, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 74. ve 75. maddeleri ile Tapu ve Kadaastro Genel Müdürlüğü'nün 2014/3 sayılı Genelgesine dayanılarak, tapu sicilindeki yazım hatalarının ve/veya malik kişi kimlik bilgilerinin düzeltilmesi yoluyla mülkiyetin bir başkasına naklini sağlayacak nitelikte bir işlemin yapılması mümkün görünmemektedir. Kadaastrodan bir kişi adına yapılan tespitin hatalı yapıldığı, mülkiyetin ve tespitin bir başkasına ait olması gerektiğine dair iddia ve istemlerin Kanunda öngörülen süre ve usullere uyularak yargı yolu ile halli gerekirdi. Ancak, bu yargısal sürecin işletilmediği dosyadaki belgelerden görülmektedir.

Malik kişi kimlik bilgilerinin düzeltilmesi yoluyla sorunun çözülmesinin mümkün olmadığı, talep sahibinin adına tescilin sağlanmasının, ancak kayıt malikinin talep ve muvafakatı ile mülkiyetin devrine yönelik (satış, bağış, takas vs.) bir işlemle veya yargı kararı ile mümkün olacağı anlaşılmaktadır.

Yukarıda açıklanan gerekçelerle, Tapu Müdürlüğü'nün 24/10/2014 tarih 25075 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayanTapu ve Kadaastro Bölge Müdürlüğü'nün 20/11/2014 tarih ve 2014/40 sayılı kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

.....Tapu Müdürlüğü'nün 24/10/2014 tarih 25075 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayanTapu ve Kadaastro Bölge Müdürlüğü'nün 20/11/2014 tarih ve 2014/40 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 30/10/2014 tarih 2014/18 sayılı kararı ile onanan,..... Tapu Müdürlüğünün 22/07/2014 tarih ve 3681 yevmiye numaralı ret kararına, itirazcı G..... vekili Av.Ö..... K..... T..... tarafından 17/11/2014 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

Av. Ö..... K.....T..... tarafından,22/07/2014 tarih 2014/4548 nolu başvuru ileEdirne İli, İpsala İlçesi, Kapucu Mahallesi 224 ada 14 (415 ada 10 parsel) parsel ile 144 ada 59 (415 ada 11 parsel) parseldeki H..... oğlu Süleyman adının A.....oğlu S.....P..... olarak düzeltilmesi isteminde bulunulmuştur.

RET NEDENİ

.....İli,İlçesi,Mahallesi 415 ada 10 parselin tamamı H..... oğlu S..... ve 415 ada 11 parselin tamamı S..... adına kayıtlı olup, bu taşınmazların toplulaştırma öncesi geldileri olan Mahallesi 244 ada 14 parsel ve 244 ada 59 parsel H.....oğlu S.....adına kayıtlı iken, H..... oğlu P.....S..... Ağa ile A..... oğlu S..... P.....nin mirasçılarının farklı kişiler olması nedeniyle İpsala Tapu Müdürlüğünün 22/07/2014 tarih 3681 yevmiye ile talep red karar edilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi, Mahallesi 415 ada 10 parselin tamamının H..... oğlu S..... ve 415 ada 11 parselin tamamının S..... adına 27/05/2011 tarih 2390 yevmiye ile toplulaştırma nedeniyle tescil edildiği, bu taşınmazlardan, 415 ada 10 parselin toplulaştırma öncesi geldisinin 244 ada 14 parsel, 415 ada 11 parselin geldisinin ise 244 ada 59 parsel olduğu,

.....mahallesi 244 ada 14 ve 244 ada 59 parsellerin H..... oğlu S..... adına kadastro tespitinin ve tapuda tescillerinin yapıldığı,

..... Sulh Hukuk Mahkemesinin 2009/118 E. sayılı dosyasında, davacı H..... F..... P.....ve müşterekleri ile davalı A..... P..... ve müşterekleri ve müdahil davalılar arasında, A..... oğlu S.....' a ait K..... Mahallesi 244 ada 14 parsel sayılı taşınmazdaki el birliği mülkiyetin sonlandırılması istemi ile dava açıldığı, davanın 02.03.2011 tarih ve 2011/84 sayılı kararı ile karar verilmesine yer olmadığına ve davanın reddine şeklinde sonuçlandığı,

İtirazcı vekili Av. Ö..... K..... T..... tarafından, 18.07.2014 tarihli dilekçe ile kayıt malikinin adının "İSTEM" kısmında açıklandığı şekilde düzeltilmesinin istendiği,

L..... Ç..... adlı bir şahıs tarafından, Halil oğlu Süleyman adına kayıtlı 244 ada 14 ve 59 (415 ada 10 ve 11 parsel) de ki malik adının Ali oğlu Süleyman şeklinde düzeltilmesine dair girişimde bulunanların bulunduğu, bunların mülkiyetlerinin söz konusu olmadığı ve taleplerinin karşılanmaması gerektiğine dair dilekçenin bulunduğu,

İstemin, 22.07.2014 tarih ve 3681 yevmiye numaralı işlem ile yukarıda belirtilen gerekçelerle reddedildiği ve Bölge Müdürlüğünce de aynı gerekçelerle 30/10/2014 tarih 2014/18 sayılı kararla bu ret kararının onandığı dosyasından anlaşılmaktadır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1013. maddesine göre, bir ayni hakkı tescilden önce kazanan kimse gerekli belgeleri ibraz ederek tescil isteyebilir. 1015. maddesine göre; tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır. İstemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur. Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. maddesine göre, istemin, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenmesi ve istemin hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığının belirlenmesi gerekir.

Olayda sorun, gerek taşınmaz dosyasında mevcut gerekse de başvuru ile birlikte Tapu Müdürlüğüne ibraz edilen veraset belgelerinde ve Mahkeme kararlarında geçen; talep sahibinin mirasçısı olduğunu iddia ettiği mirasbırakan ile tapu kaydında tescilli kişinin aynı kişi olup olmadığının, yani hak sahipliğinin tespiti sorunudur.

Tapu idaresinin, tapu sicilinde yapılacak bir işlem için talep sahibinin kayden veya hukuken (mirasçılık vs. hukuksal bir nedenle halefiyet durumunun ispatı suretiyle) hak sahibi olup olmadığının, yani talep sahibi ile kayıt maliki arasındaki ilişkinin tereddüde yer bırakmayacak şekilde tespit etmesi gerekir.

Somut olayda, Mahallesi 244 ada 14 ve 59 parsellerin (415 ada 10 ve 11 parsel) kadastro tutanaklarının incelenmesinden, kadastro postasınca T. Evvel 1303 tarih ve cilt 10, sayfa 4 ve 5, sıra 59, 62, 64, 65, 66, 68, 69,70 de kayıtlı zabıt kayıtlarının uygulanarak H..... oğlu P..... S..... adına tespitin yapıldığından bahsetmesine karşın, kadastro komisyonu kararları ile edinim gerekçelerinin değiştirilerek senetsizden tespit

yapılmasına karar verildiği anlaşılmaktadır. Ancak buna rağmen kadastro posta ekibinin yaptığı malik tespitlerine katıldığı yani malikin zabıt kayıtlarında geçen H..... oğlu S..... (adı geçenin lakabının "Petmezci" olduğu) olarak belirlendiği görülmektedir. Davacısı H..... F..... P..... ve müşterekleri ile davalısı A..... P.....ve müşterekleri ve müdahil davalıları arasında görülen A.....oğlu S.....' a ait Mahallesi 244 ada 14 parsel sayılı taşınmazdaki el birliği mülkiyetin sonlandırılması istemi ile görülen dava sonucunda,..... Sulh Hukuk Mahkemesinin 02.03.2011 tarih ve 2009/118-2011/84 E. K. sayılı kararı ile davacıların bazıları yönünden karar verilmesine yer olmadığına, bazıları yönünden ise reddine karar verilmiştir.

Her ne kadar kadastro komisyon kararı ile anılan taşınmazların senetsizden tespite karar verilmiş olsa da komisyonca kadastro posta ekibinin malik tespitine (H..... oğlu P..... S.....) katıldığı ve tespit maliki adına T.evvel 1303 tarihli olarak tapu kaydı oluşturulduğu, lehine düzeltme yapılması istenilen ve taşınmazın kayıt maliki olduğu ileri sürülen mirasbırakanın 1309 doğumlu A.....oğlu S..... P.....olduğu, 1309 doğumlu olan bir kişi adına 1303 tarihinde tapu kaydı oluşturulamayacağı dikkate alındığında ve dosyadaki diğer belgeler birlikte değerlendirildiğinde, maddi hukuk açısından talepte bulunan/talepte bulunanın mirasbırakanı ile kayıt malikinin aynı kişi olduğunu belirlemeye yetecek verinin mevcut olmadığı anlaşılmaktadır.

Somut olay ve yasal durum karşısında, bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; Müdürlükçe hak sahibinin belirlenmesine yönelik ve sorunun çözümüne dair gerek ve yeterli araştırmanın yapılmasına rağmen talepte bulunanın hak sahipliğinin açıkça tespit edilemediği, sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşılmakla,..... Tapu Müdürlüğünün 22/07/2014 tarih 3681 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 30/10/2014 tarih 2014/18 sayılı kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

..... Tapu Müdürlüğünün 22/07/2014 tarih 3681 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayanTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 30/10/2014 tarih 2014/18 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.



S

T.C.



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

a

Sayı :96021322-110/100773

Tapu ve Kadastro
30/03/2015

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 20.11.2014 tarihli ve 2014/75 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğünün 15.08.2014 tarihli, 14476 yevmiye numaralı ret kararına, S..... K..... ve V..... D..... tarafından Genel Müdürlüğümüze süresinde itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli, İlçesi, Mahallesinde kain, 15 ada 15 parsel numaralı taşınmazda, mirastan gelen hisselerini satan S..... K..... ve V.....D..... tarafından, muhtelif şahıslara satmış oldukları söz konusu hisselerinin tamamını satmadıkları ve halen taşınmazda ipka kalan hisselerinin bulunduğu iddiası ile hisse düzeltilmesi için talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Olayda Müdürlükten kaynaklanan bir hata mevcut olmakla birlikte, mirasçılar S.....K..... ve V.....D.....'in miras hisselerinin tamamını İ.....B.....'e sattıkları anlaşıldığından, ancak alıcı ile birlikte başvurmaları durumunda hatanın düzeltilebileceği gerekçe gösterilerek talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi, Mahallesinde kain, 15 ada 15 parsel numaralı taşınmazın 224116200/3832012800 hissesi H..... H..... kızı F..... B..... adına kayıtlı iken; malikin ölümü ile mirasçıları H..... B....., V.....B....., S.....K..... ve V..... D..... adına paylı mülkiyet halinde 13.12.2004 tarih ve 9041 yevmiye numaralı işlem ile intikalen tescil edildiği,

Murisin ölümü ile kendisine ait olan 224116200/3832012800 payın, mirasçıları adına 56029050/3832012800'şer pay ile tescil edilmesi gerekirken, Müdürlükçe sehven yapılan hata sonucu 5604050/3832012800'şer pay halinde tescil edildiği,

Mirasçılardan S..... K.....'ın intikalden gelen hissesini 28.01.2005 tarih ve 536 yevmiye numaralı işlem ile S.....U....., M..... U..... ve M..... U.....'a asaleten sattığı; mirasçılardan V..... D.....'in intikalden gelen hissesini 22.12.2005 tarih ve 12091 yevmiye numaralı işlem ile İ..... E.....'a asaleten sattığı,

Alıcılar S..... U....., M..... U....., M.....
U..... ve İ.....E.....' a ait hisselerin muhtelif tarihlerde satışlar
yapılarak, İ..... B..... adına tescil edildiği ancak 112058100/3832012800 pay ile
tescil yapılması gerekirken, 42843883/116121600 pay ile hatalı tescil yapıldığı,

Diğer mirasçılardan H..... B..... ve V.....B.....
tarafından yapılan hatanın farkına varılarak Müdürlüğümüze müracaat edildiği, 27.06.2014 tarih
ve 11998 yevmiye numaralı işlem ile hisselerin, 56029050/3832012800 olarak düzeltilindiği,

Taşınmazdaki hisselerini satan S..... K.....'ın ve V.....
D.....in miras hisselerinin tamamını satmadıkları, halen taşınmazda ipka kalan
hisselerinin bulunduğu iddiası ile hisse düzeltilmesi için 10.07.2014 tarih ve 2014/16392 başvuru
numarası ileTapu Müdürlüğüne başvurdıkları,

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 20.11.2014
tarihli ve 2014/75 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 15.08.2014 tarihli,
14476 yevmiye numaralı ret kararına süresi içinde V..... D..... ve
S.....K..... tarafından Genel Müdürlüğümüze itiraz edildiği anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Türk Medeni Kanunu'nun 1027. maddesinde, ilgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu
memurunun, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebileceği; düzeltmenin,
eski tescilin terkin ve yeni bir tescilin yapılması biçiminde de olabileceği; Tapu memurunun,
basit yazı yanlışlıklarını ise tüzük kuralları uyarınca re'sen düzeltebileceği düzenlenmiştir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 74. maddesinin 1. fıkrasına göre kütük, yevmiye defteri ve
yardımcı sicillerde, belgelere aykırı basit yazım hatası yapıldığının tespit edilmesi hâlinde, müdür
tarafından nedeni düzeltmeler sicilinde açıklanarak, re'sen düzeltme yapılır.

Tüzüğün 4. fıkrası uyarınca da kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde, belgelere
aykırı tescil veya esaslı yazım hatası yapılmış ise bu hatanın düzeltilebilmesi için ilgililerin yazılı
olurunun alınması gerekir. İlgililerden birisinin yazılı oluru olmazsa, bu durum beyanlar
sütununda belirtilerek, 26.9.2011 tarih ve 659 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine
göre işlem yapılır.

Müdürlükçe yapılacak düzeltmeler hatalı yazımdan sonra hak sahibi olmuş kişilerin
hakkını etkileyici nitelikte ise bu hak sahiplerinin de yazılı olurları aranır (TST m.74/5).

Ret kararına konu olayda S..... K.....'ın ve V..... D.....'in, 28.01.2005 tarih, 536
ve 22.12.2005 tarih, 12091 yevmiye numaralı işlemler ile tapu kayıtlarına göre taşınmazda
mevcut olduğu belirtilen hisse miktarlarını (her iki satış resmi senedinde de tarlada
S.....K..... ve V..... D..... adlarına kayıtlı hisse miktarlarının
5604050/3832012807 olduğu açıkça yazılmıştır), üzerinde herhangi bir hisse bıraktıklarına dair
bir beyanda bulunmadan asaleten alıcılara sattıkları ve satış işleminde ipka bırakılan hisselerin
söz konusu olmadığı resmi senet içeriklerinden anlaşılmaktadır.

Tapu kayıtlarında ve satış resmi senetlerinde, 15 parsel numaralı taşınmazda
S..... K..... ve V..... D..... adlarına kayıtlı hisselerin eksik
yazılmasının sebebinin, ipka bırakılan hisseler değil, anılan kişilere intikalen yapılan tescil işlemi
sırasında sehven yapılan bir hisselendirme hatası olduğu; 28.01.2005 tarih, 536 ve 22.12.2005

tarih, 12091 yevmiye numaralı satış işlemlerine ait resmi senetler incelendiğinde, alıcılarla satıcıların iradelerinin oluşumunda herhangi bir hata veya Müdürlükçe yapılmış bir eksik hisse satışının bulunmadığı görülmüştür.

Somut olayda sorunun, Müdürlükçe yapılan intikal işlemi sırasında murisin ölümü ile kendisine ait olan 224116200/3832012800 payın, mirasçıları adına 56029050/3832012800'şer pay ile tescil edilmesi gerekirken, sehven yapılan hata sonucu 5604050/3832012800'şer pay halinde tescil edilmesinden kaynaklandığı; bu hatalı tescilin, sicilde yapılmış esaslı bir hata niteliğinde olduğu ve düzeltme talebinde bulunan kişilerin artık sicilde malik konumunda olmamaları sebebiyle, bu aşamadan sonra Müdürlükçe yapılacak düzeltmelerin hatalı yazımdan sonra hak sahibi olmuş kişilerin hakkını etkileyici nitelikte olacağı açıktır. Bu durumda hatanın ancak Türk Medeni Kanunu'nun 1027. maddesi ile Tapu Sicili Tüzüğü'nün 74. maddesinin 4. ve 5. fıkraları kapsamında hak sahiplerinin yazılı rızaları veya rızanın bulunmaması halinde mahkeme kararıyla düzeltilebileceği anlaşılmıştır.

Yukarıda açıklanan gerekçelerle İli, İlçesi,..... Mahallesinde kain, 15 ada 15 parsel numaralı taşınmazda mevcut hisselerini satan S..... ve V..... D..... tarafından, daha önce muhtelif şahıslara satmış oldukları miras hisselerinin tamamını satmadıkları bahsi ve halen taşınmazda ipka kalan hisselerinin bulunduğu iddiası ile ileri sürülen hisse düzeltilmesi talebine ilişkin olarakTapu Müdürlüğünce verilen, 15.08.2014 tarih ve 14476 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

H..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 20.11.2014 tarihli ve 2014/75 sayılı kararı ile onanan, E..... Tapu Müdürlüğünün 15.08.2014 tarihli, 14476 yevmiye numaralı ret kararının "O N A N M A S I" na karar verilmiştir.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro
30/03/2015

Sayı : 96021322-110/135139

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 15/12/2014 tarih 2014/46 sayılı kararı ile onanan, K..... Tapu Müdürlüğünün 13/11/2014 tarih ve 12375 yevmiye numaralı ret kararına, itirazcı vekili Av.İ..... Ç.....tarafından bila tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

25/09/2014 tarih ve 2014/13481 sayılı başvuru ile, K.....İli, K..... Mahallesi 16 ada 29 parsel ve 16 ada 30 parsellerde 295016/758224 hissenin kayıt maliki olarak görünen A..... adının, O..... oğlu A..... T.....olarak düzeltilmesi talep edilmiştir.

RET NEDENİ

Müdürlükçe, K..... İli, K..... Mahallesi 16 ada 29 parsel ve 16 ada 30 parsellerde 295016/758224 hissenin kayıt maliki olarak görünen A..... ile K.....Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 11/09/2014 tarih 2014/994 esas, 2014/979 karar sayılı veraset belgesinde geçen O..... oğlu A..... T.....'nın aynı kişi olup olmadığının belirlenemediği gerekçesine dayanılarak 13/11/2014 tarih ve 12375 yevmiye numaralı işlemle talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, Mahallesi 16 ada 29 parsel ve 16 ada 30 parsellerin 295016/758224 hissesinin adına kayıtlı olduğu,

Taşınmazların kadastro beyannamelerinin edinim nedenlerinde tespit malikinin "B..... Ali" olarak geçmesine karşın mülkiyet hanesinde yalnızca "A....." olarak yer aldığı, tapuda tescilin de buna göre yapıldığı,

Kayıt malikinin kişi kimlik bilgilerinin tespiti için nüfus müdürlüğü ile yazışma yapıldığı; Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. Maddesine göre, zeminde inceleme yöntemine başvurulduğu; dosyadaki belgelerin değerlendirilmesi üzerine Müdürlükçe 13.11.2014 tarih ve 12375 yevmiye numaralı işlemle ve kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olup olmadığının (hak sahipliğinin) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği; Bölge Müdürlüğünün 15.12.2014 tarih ve 2014/46 sayılı kararı ile de aynı gerekçelerle ret kararının onandığı dosyanın incelenmesinden görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE :

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

.....İli, Mahallesi 16 ada 29 parsel ve 16 ada 30 parsellerde 295016/758224 hissenin kayıt maliki olarak görünen A..... adının, O..... oğlu Ali T.....olarak düzeltilmesinin talep edildiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin (kayıt maliki ile talep sahibi/mirasbırakan arasındaki ilginin kurulamadığı) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği anlaşılmıştır.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla,Tapu Müdürlüğünün 13/11/2014 tarih 12375 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayanTapu ve Kadastro..... Bölge Müdürlüğünün 15/12/2014 tarih 2014/46 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

.....Tapu Müdürlüğünün 13/11/2014 tarih 12375 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayanTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 15/12/2014 tarih ve 2014/46 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro
30/03/2015

Sayı : 96021322-110/135139

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

.....Tapu ve KadastroBölge Müdürlüğünün 15/12/2014 tarih 2014/46 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğünün 13/11/2014 tarih ve 12375 yevmiye numaralı ret kararına, itirazcı vekili Av.İ..... Ç..... tarafından bila tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

25/09/2014 tarih ve 2014/13481 sayılı başvuru ile, K.....İli, K..... Mahallesi 16 ada 29 parsel ve 16 ada 30 parsellerde 295016/758224 hissenin kayıt maliki olarak görünen A.....adının, O..... oğlu A.....T.....olarak düzeltilmesi talep edilmiştir.

RET NEDENİ

Müdürlükçe, İli, Mahallesi 16 ada 29 parsel ve 16 ada 30 parsellerde 295016/758224 hissenin kayıt maliki olarak görünen A..... ile Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 11/09/2014 tarih 2014/994 esas, 2014/979 karar sayılı veraset belgesinde geçen O..... oğlu A..... T..... nın aynı kişi olup olmadığının belirlenemediği gerekçesine dayanılarak 13/11/2014 tarih ve 12375 yevmiye numaralı işlemle talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

.....İli, Mahallesi 16 ada 29 parsel ve 16 ada 30 parsellerin 295016/758224 hissesinin Ali adına kayıtlı olduğu,

Taşınmazların kadastro beyannamelerinin edinim nedenlerinde tespit malikinin "..... A....." olarak geçmesine karşın mülkiyet hanesinde yalnızca "A....." olarak yer aldığı, tapuda tescilin de buna göre yapıldığı,

Kayıt malikinin kişi kimlik bilgilerinin tespiti için nüfus müdürlüğü ile yazışma yapıldığı; Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. Maddesine göre, zeminde inceleme yöntemine başvurulduğu; dosyadaki belgelerin değerlendirilmesi üzerine Müdürlükçe 13.11.2014 tarih ve 12375 yevmiye numaralı işlemle ve kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olup olmadığının (hak sahipliğinin) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği; Bölge Müdürlüğünün 15.12.0214

tarikh ve 2014/46 sayılı kararı ile de aynı gerekçelerle ret kararının onandığı dosyanın incelenmesinden görölmüşür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE :

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Kırşehir İli, Kayabaşı Mahallesi 16 ada 29 parsel ve 16 ada 30 parsellerde 295016/758224 hissenin kayıt maliki olarak görünen A..... adının, O.....oğlu Ali T.....olarak düzeltilmesinin talep edildiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin (kayıt maliki ile talep sahibi/mirasbırakan arasındaki ilginin kurulamadığı) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği anlaşılmıştır.

Dosya incelendi, gereği düşünöldü.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözölmesi gerektiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla,Tapu Müdürlüğünün 13/11/2014 tarih 12375 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayanTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 15/12/2014 tarih 2014/46 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

.....Tapu Müdürlüğünün 13/11/2014 tarih 12375 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 15/12/2014 tarih ve 2014/46 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 18/12/2014 tarih 2014/48 sayılı kararı ile onanan, H..... Tapu Müdürlüğünün 30/10/2014 tarih ve 2012 yevmiye numaralı ret kararına, itirazcı M..... Y.....tarafından 26/12/2014 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

.....İli,İlçesi, Köyü 638 parsel sayılı taşınmazın maliki "A..... kızı A....." ın, 4. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 12/08/2014 tarih 2014/972 esas, 2014/923 karar sayılı veraset belgesinde geçen mirasbırakan Ahmet kızı A..... Y.....olduğu ve A..... kızı A.....' ın adının A..... kızı A..... Y..... olarak düzeltilmesi talep edilmiştir.

RET NEDENİ

Müdürlükçe, İli,İlçesi,Köyü 638 parselin kayıt maliki olarak görünenkızı A..... ile kayıt maliki olduğu iddia edilen ve4. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 12/08/2014 tarih 2014/972 esas, 2014/923 karar sayılı veraset belgesinde geçen A..... kızı A..... Y.....' ın aynı kişi olup olmadığının belirlenemediği (hak sahibinin belirlenemediği) gerekçesine dayanılarak 30.10.2014 tarih ve 2012 yevmiye numaralı işlemle talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

.....İli,İlçesi, Köyü 638 parsel sayılı taşınmazın tamamının kadastro tespiti için A..... kızı A.....adına yapıldığı ve bu haliyle tapu kütüğüne tescil edildiği,

Taşınmazın kadastro tutanağının malik tespiti ve edinim nedeni sütunlarının incelenmesinden, A..... kızı A....., doğum tarihi (kimlik bilgileri muhtar ve bilirkişi beyanları ile oluşturulduğundan doğum tarihinin resmi kayıtlara uygun olup olmadığı tutanaktan anlaşılamamakta) dışında malik kişi kimlik bilgisini tespiti yarar verinin bulunmadığı,

Kayıt malikinin kişi kimlik bilgilerinin tespiti için nüfus müdürlüğü ve Belediye Başkanlığı ile yazışma yapıldığı; yazışmalara cevapların alındığı, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre, zeminde inceleme yöntemine başvurulduğu; Müdürlükçe dosyadaki belgeler değerlendirilerek kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olup olmadığının (hak sahipliğinin) belirlenemediği gerekçesine dayanılarak 30.10.2014 tarih ve 2012 yevmiye numaralı

işlemlerle talebin reddedildiği, Bölge Müdürlüğünün 18.12.2014 tarih ve 2014/48 sayılı kararı ile de aynı gerekçelerle ret kararının onandığı dosyanın incelenmesinden görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

.....İli,İlçesi,Köyü 638 parselde, ".....kızı " malik adının, "A..... kızı A.....Y..... olarak düzeltilmesi talep edilmiş ve Müdürlükçe taşınmazda kayıt maliki olarak görünen "Ahmet kızı Akkadın" ile veraset belgesinde geçen mirasbırakan "A..... kızı A..... Y....." ın aynı kişi olup olmadığının (hak sahipliğinin) tespit edilemediği gerekçesine dayanılarak talebin reddedildiği, Bölge Müdürlüğünce de aynı gerekçelerle ret kararının onandığı anlaşılmıştır.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla,Tapu Müdürlüğünün 30/10/2014 tarih 2012 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayanTapu ve KadastroBölge yerinde olmayan Müdürlüğünün 18/12/2014 tarih 2014/48 sayılı kararının yerinde olduğu ve itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu Müdürlüğünün 30/10/2014 tarih 2012 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 18/12/2014 tarih ve 2014/48 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü' nün, 04.12.2014 tarih ve 2014/34 sayılı kararı ile onanan Tapu Müdürlüğü' nün 04.11.2014 tarih ve 11349 yevmiye numaralı ret kararına, Av. A..... İ..... tarafından 09.12.2014 tarihli dilekçe ile süresi içinde itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... ili, ilçesi, Mahallesi 446 ada 2 parsel numaralı 1655.80 m2 miktarındaki arsanın 9/1656 hissesi R..... kızı S....., 13/1656 hissesi F..... oğlu M.....adlarına ve yineMahallesi 447 ada 1 parsel numaralı 1505.02 m2 miktarındaki arsanın 543/1505 hissesi R.....kızı S..... adlarına kayıtlı iken, Av.A.....İ..... tarafından Sulh Hukuk Mahkemesinin 28.05.2014 tarih 2012/519 Esas dosyasından verilen yetki belgesine istinaden, 29.05.2014 tarih 2014/6939 ve 2014/6940 nolu başvuru istem belgeleri ile taşınmazlarda soy isimi bulunmayan maliklerin kimlik bilgilerinin tespiti ile isim tashihlerinin yapılması talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

Muris S..... A..... a ilişkin Sulh Hukuk Mahkemesince verilen 06.12.2013 tarih 2012/824 Esas, 2013/842 Karar sayılı veraset belgesi ile muris M.....A..... D.....'e ilişkin Sulh Hukuk Mahkemesince verilen 05.03.1985 tarih 1983/594 Esas, 1985/96 karar sayılı veraset belgelerinin ibraz edildiği, işlem talep edilen malik hisselerinin geldi kayıtlarının 69 ada 2 numaralı ve 69 ada 8 numaralı kadastro parselleri olduğu ve maliklerin kadastro tespit maliki olup geldisinin tapu kayıtlarına dayandığı, Tapu Müdürlüğünce mevcut belgeleri, aile nüfus kayıtları, alınan tanık beyanları, 2014/3 sayılı genelge hükümleri dayanak kayıt doğrultusunda Kadastro Müdürlüğü/Birimince 22.07.2014 tarihinde zemin inceleme tutanağı ve eki 11.08.2014 tarihinde teknik raporunun incelenmesi üzerine Müdürlükçe yeterli kanaat oluşmadığından istem, Türk Medeni Kanunu'nun 1016. ve Tapu Sicili Tüzüğü' nün 26. maddeleri gereğinceTapu Müdürlüğünün 04.11.2014 tarih ve 11349 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... Mahallesi, 446 ada 2 parsel numaralı, 1655.80 m2 miktarındaki arsanın 9/1656 hissesi R..... kızı S....., 13/1656 hissesi oğlu Mustafa adlarına ve yine Mahallesi 447 ada 1 parsel numaralı 1505.02 m2 miktarındaki arsanın

543/1505 hissesi Recep kızı Server adlarına kayıtlı iken, Av. A..... İ..... tarafındanSulh Hukuk Mahkemesinin 28.05.2014 tarih 2012/519 Esas dosyasından verilen yetki belgesine istinaden taşınmazlarda soy isimi bulunmayan maliklerin kimlik bilgilerinin tespiti ile isim tashihlerinin yapılmasına yönelik olarak 29.05.2014 tarih 2014/6939 ve 2014/6940 numaralı başvuru istem belgeleri ile müracatta bulunulduğu,

Muris S..... A.....'a ilişkin Sulh Hukuk Mahkemesince verilen 06.12.2013 tarih 2012/824 Esas, 2013/842 Karar sayılı veraset belgesi ile muris M..... A..... D.....'e ilişkin Sulh Hukuk Mahkemesince verilen 05.03.1985 tarih 1983/594 Esas, 1985/96 karar sayılı veraset belgelerinin ibraz edildiği,

İşlem talep edilen malik hisselerinin geldi kayıtlarının 69 ada 2 numaralı ve 69 ada 8 numaralı kadastro parselleri olduğu ve maliklerin kadastro tespit maliki olup geldisinin tapu kayıtlarına dayandığı, Tapu Müdürlüğünce mevcut dayanak kayıt belgeleri, aile nüfus kayıtları, alınan tanık beyanlarının incelenerek yeterli kanaat oluşturulamadığından, 2014/3 sayılı genelge hükümleri doğrultusunda işlem yapılmak üzere 14.07.2014 tarih 1924 sayılı yazı ile tüm belge ve evrakların Kadastro Müdürlüğü (..... Birimine)' ne gönderildiği,

..... Kadastro Müdürlüğünce 22.07.2014 tarihinde, zemin inceleme tutanağı, 11.08.2014 tarihinde de teknik rapor tutulduğu ve 20. 08.2014 tarihinde inceleme komisyon raporu düzenlenerek " evrakı müsbitelerin incelenmesi ile 446 ada 2 nolu parselde 13/1656 hisse maliki F.....oğlu M.....'nın, iddia edildiği gibi A.....oğlu M..... A..... D..... olduğu kanaatine varmaya yeterli bilgi ve belgeye ulaşılamadığı hususuna oy birliği ile karar verilmiştir. Yine aynı şekilde 446 ada 2 numaralı parselde 9/1656 hisse maliki ve 447 ada 1 numaralı parselin 543/1505 hisse maliki R..... oğlu S..... olarak tapu kütüğünde kayıtlı bulunan şahsın, 01.07.1872 doğum ve 17.05.1944 ölüm tarihli, 25526019190 kimlik numaralı R.....kızı S..... A..... olduğu kanaatine varmaya yeterli bilgi ve belgeye ulaşılamadığı hususunda oy birliği ile karar verilmiştir..." şeklinde karar verildiği,

Kadastro Müdürlüğünce verilen kararın 29.09.2014 tarih ve 1380 sayılı yazı ileTapu Müdürlüğüne gönderildiği,Tapu Müdürlüğünce de istemin, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2014/3 sayılı genelgesi, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 26. ve Türk Medeni Kanunu'nun 1016. maddeleri gereğince 04.11.2014 tarih ve 11349 yevmiye numaralı işlem ile reddedildiği, ret kararına karşı ilgilisince yapılan itiraz üzerine üzerine kararın Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 04.12.2014 tarih ve 2014/34 sayılı kararı onandığı dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu' nun Türk Medeni Kanunu'nun 1013. maddesine göre, bir aynı hakkı tescilden önce kazanan kimse gerekli belgeleri ibraz ederek tescil isteyebilir. 1015. maddesine göre; tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır. İstemde bulunan

kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur. Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. maddesine göre, istemin, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenmesi ve istemin hak sahibi tarafından yapılıp yapılmadığının belirlenmesi gerekir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinde, kadastro çalışmalarından kaynaklanan hataların düzeltilmesi usulü düzenlenmiş, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2014/3 sayılı Genelgesinde de bu hükmün uygulanma yöntemleri belirlenmiştir.

Olayda sorun, veraset belgesinde geçen ve talep sahiplerinin mirasçıları olduklarını iddia ettikleri mirasbırakan ile tapu kaydında tescilli kişinin aynı kişi olup olmadığının, yani hak sahipliğinin tespiti sorunudur.

Tapu idaresinin, tapu sicilinde yapılacak bir işlem için talep sahibinin, kayden veya hukuken (mirasçılık vs. hukuksal bir nedenle halefiyet durumunun ispatı suretiyle) hak sahibi olup olmadığının, yani talep sahibi ile kayıt maliki arasındaki ilişkinin tereddüde yer bırakmayacak şekilde tespit edilmesi gerekir.

Ret Kararına konu somut olayda; veraset belgesinde geçen mirasbırakanların kimlik bilgileri ile tapu kaydındaki malik kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu; hak sahibinin dolayısıyla kayıt malikinin tespiti için ilgili idareler ile yazışma yapıldığı, Çatalca Nüfus Müdürlüğü'nün 03.07.2014 tarihli yazısı ve eki bilgilerden kayıt maliki ile mirasbırakanın aynı kişiler olduğunu belirlemeye yetecek nitelikte olmadığı, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesi ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2014/3 sayılı Genelgesine göre zeminde inceleme işleminin yapıldığı, ancak malikin belirlenmesine ilişkin bir sonuca ulaşılamadığı anlaşılmaktadır.

Müdürlükçe, gerek ve yeter araştırma yapılmasına rağmen talebin hak sahibinden geldiğine ilişkin belirlemenin yapılamadığı anlaşılmıştır.

Somut olay ve yasal durum karşısında, bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; Müdürlükçe hak sahibinin belirlenmesine yönelik ve sorunun çözümüne dair Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre zeminde inceleme yöntemine başvurulması dahil gerek ve yeterli araştırmanın yapılmasına rağmen talepte bulunanın hak sahipliğinin açıkça tespit edilemediği, sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşıldığından,..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 04.12.2014 tarih ve 2014/34 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 04.11.2014 tarihli ve 11349 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır

SONUÇ:

.....Tapu ve Kadastro..... Bölge Müdürlüğü'nün 04.12.2014 tarih ve 2014/34 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğü'nün 04.11.2014 tarihli ve 11349 yevmiye numaralı ret kararının "**O N A N M A S I**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 30.12.2014 tarih ve 2014/41 sayılı kararı ile onananTapu Müdürlüğü'nün 19.11.2014 tarihli ve 39176 yevmiye numaralı ret kararına, Avukat M..... E..... C..... tarafından 09.01.2014 tarihli dilekçe ile süresinde itiraz edilmiştir.

İSTEM :

..... ili, Ş..... ilçesi,..... mahallesi, 4.900m yüzölçümlü, susuz tarla niteliğinde, 107 ada 18 parsel sayılı taşınmaz kadastro edinme nedeniyle 08.09.1992 tarihli işlem ile 1939 doğumlu 'M..... oğlu A..... B.....' adına kayıtlı iken, soyadının 'BOZKURT', doğum tarihinin '1976' olarak değiştirilmesi talebiyle, 'M..... oğlu A.....Ö.....' vekili Avukat M..... E..... C..... tarafından 2014/46522 başvuru numarası ile..... Tapu Müdürlüğüne başvurulmuştur.

RET NEDENİ:

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 'Tapu Sicilindeki Bilgilerin Güncellenmesi' başlıklı 75. maddesi uyarınca ve nüfus müdürlüklerince yapılan yazışmalar gereği kimlik bilgilerinin güncellenmesi ve talebin hak sahibinden geldiğinin belirlenemediği gerekçelerine dayanılarak, Tapu Müdürlüğü'nün 19.11.2014 tarihli ve 39176 yevmiye numaralı işlemiyle talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

30.07.1992 tarihli kadastro tutanağına göre, ili, ilçesi, mahallesi, susuz tarla niteliğinde 4900m yüz ölçümlü 107 ada 18 parsel sayılı taşınmazın, zilyetlikten (senetsizen) 1939 doğumlu 'M..... oğlu A.....B.....' adına tespit edildiği, 08.09.1992 tarihli işlemle 'M..... oğlu A..... B..... adına tapu kütüğü sayfasına tescil edildiği, ancak tutanağın edinim nedeninde malikin A..... oğlu M..... B..... geçtiği,

02.09.2014 tarihli olarak, '1939 doğumlu 'M..... oğlu A..... B.....'un, Köyü 107 ada 18 parselin, '1976 doğumlu 'M..... oğlu Ö.....' a ait olduğu ve kimlik bilgilerinin bu şekilde düzeltilmesine dair muhtarlık ilmuhaberinin alındığı,

.....Tapu Müdürlüğünce nüfus müdürlükleri ve zeminde inceleme yapılmak üzere kadastro müdürlüğü ile yazışmalar yapıldığı, nüfus müdürlüklerinin ilçe kapsamında yaptığı sorgulamalar neticesinde 1939 doğumlu M..... oğlu A.....B.....' adına kayıt bulunmadığı, 1976 doğumlu M.....oğlu A..... .....' un ait kayıtlarda ise soyadı ve doğum tarihi hakkında herhangi bir açıklama bulunmadığı, ayrıca Kadastro Müdürlüğü'nce zeminde yapılan inceleme doğrultusunda belgeler ile ifadelerin örtüşmediği ve doğum tarihi arasında aşırı fark olduğu, zeminde inceleme komisyonunca talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin belirlenemediği,

Müdürlükçe yukarıda belirtilen gerekçelere dayanılarak 19.11.2014 tarihli ve 39176 yevmiye numaralı işlemle reddedildiği, Bölge Müdürlüğünce de aynı gerekçelerle ve 30.12.2014 tarih ve 2014/41 sayılı kararla onandığı dosyadan anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Hukuki dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Somut olayda, zm gereken husus, talep sahibi '1976 doğumlu M..... oğlu A..... .....'un tapu sicilinde kayıtlı '1939 doğumlu 'M..... oğlu Arif B.....' ile aynı kişiler olup olmadığının tespiti sorunudur.

Tapu sicilinde tescile dayanak belgesi, tapulama tutanağına göre, A.....B.....'a ait kimlik bilgileri, baba adı 'Memik', doğum tarihi 1939 ve ikametgahı Yalankoz köyü bilgilerinden ibarettir. Öte yandan tutanağın edinim neden bölümünde malik A.....oğlu M..... B..... olarak belirlenmiş iken, mülkiyet stnnda malik M..... oğlu A.....B.....olarak görünmektedir. Nüfus müdürlüğünün ilçe kapsamında yaptığı sorgulamalar neticesinde 1939 doğumlu M..... oğlu A.....B.....' adına kayıt bulunmadığı, 1976 doğumlu M..... oğlu A..... .....'a ait kayıtlarda ise soyadı ve doğum tarihi hakkında düzeltme yapıldığına dair herhangi bir açıklama bulunmadığı görülmüştür.

Dosya incelendi, gereği dşnld.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, taşınmazın kadastro tutanağında malikin edinim nedeni bölümünde ve mülkiyet stnnda farklı kişiler olarak belirlendiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı, sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile talepte bulunanın taşınmaz kayıtlarında geçen malikle aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile

özölmesi gerektiği anlaşıldığından;..... Tapu ve KadastroBölge
Müdürlüğü'nün 30.12.2014 tarih ve 2014/41 sayılı kararı ile onanan Tapu
Müdürlüğü'nün 19.11.2014 tarihli ve 39176 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu
kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu Müdürlüğü'nün 19.11.2014 tarihli ve 39176 yevmiye numaralı
ret kararı ve bu kararın onanmasına dair Tapu ve Kadastro Bölge
Müdürlüğü'nün 30.12.2014 tarih ve 2014/41 sayılı kararının '**ONANMASI**'na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 28.11.2014 tarih ve 2014/27 sayılı kararı ile onanan Ş.....Tapu Müdürlüğü'nün 04.11.2014 tarihli ve 37561 yevmiye numaralı ret kararına, M.....Ö..... tarafından 06.11.2014 tarihli dilekçe ile süresinde itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... ili,ilçesi, Sam mahallesi, 4.080m yüzölçümlü, bağ niteliğinde, 1654m yüz ölçümlü 1654 parsel sayılı taşınmazın V hissesi, 22.09.1976 tarihli tapulama işlemi ile 1939 doğumlu C.....oğlu M..... Ö..... adına kayıtlı iken; 'Ö.....' soyadının 'Ö.....' olarak, 'C.....' olan baba adının 'M.....' olarak değiştirilmesi talebiyle M.....Ö.....tarafından 2014/47924 başvuru numarası ile Ş.....Tapu Müdürlüğüne başvurulmuştur.

RET NEDENİ:

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 'Tapu Sicilindeki Bilgilerin Güncellenmesi' başlıklı 75. maddesi uyarınca Kadastro Müdürlüğü Komisyonunca düzeltme işleminin yapılamayacağı bildirildiğinden ve nüfus müdürlüklerince yapılan yazışmalar gereği kimlik bilgilerinin güncellenmesi kanaati oluşmadığı gerekçelerine dayanılarak..... Tapu Müdürlüğü'nün 04.11.2014 tarihli ve 37561 yevmiye numaralı işlemiyle talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

22.09.1976 tarihinde kesinleşmiş tapulama tutanağına göre, İli, ilçesi, Sam köyü, bağ niteliğinde 4080m yüz ölçümlü 1654 parsel sayılı taşınmaz, senetsizden V'ser hisse ile C..... oğulları 1935 doğumlu A..... Ö..... ve 1939 doğumlu M.....Ö.....adlarına tespit edildiği, tapulama tutanağında vergi kayıtlarının da aynen kapsadığının belirtildiği, 22.09.1976 tarihli tapulama işlemi ile tapu kütüğü sayfasına tescil edildiği, 15.09.2014 tarihli ilmühabere göre, anılan taşınmazın '1939 doğumlu M..... oğlu M.....Ö.....'nın zilyet ve tasarrufunda olduğuna dair bildirimde bulunulduğu,

.....Tapu Müdürlüğünce nüfus müdürlüğü ve zeminde inceleme yapılmak üzere kadastro müdürlüğü ile yazışmalar yapıldığı, nüfus müdürlüğünün yaptığı sorgulamalar neticesinde, tapulama tutanağında belirtildiği gibi taşınmazın diğer hissedarı görünen 1931 doğumlu A.....adında kardeşinin kaydının çıktığı anlaşılsa da; kendisinin soyadının "Ö..... iken Ö.....olarak" değil "Y.....' iken Ö.....olarak" düzeltildiği, ve taşınmaz maliki görünen 'C..... oğlu M..... Ö.....' adında

farklı T.C. numaralarında yedi kaydın bulunduğu görülmektedir. Bunun yanı sıra ayrıca Gaziantep Kadastro Müdürlüğü'nce, zeminde yapılan inceleme doğrultusunda alınan tanık ifadelerine göre talebin hak sahibinden geldiğinin belirlenemediğinin belirtildiği dosyasından görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Hukuki dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Somut olayda, çözümü gereken husus, talep sahibi '1939 doğumlu M..... oğlu M.....Ö.....'nın tapu sicilinde kayıtlı '1939 doğumlu 'C..... oğlu M.....Ö.....' ile aynı kişiler olup olmadığının tespiti sorunudur.

Tapu sicilinde tescile dayanak belgesi, tapulama tutanağına göre, M..... Ö.....'e ait kimlik bilgileri baba adı "C.....",doğum tarihi1939 ve ikametgahı Almanya?, kardeşinin adının A..... olduğu bilgilerinden ibaret olduğu, Nüfus Müdürlüğünün yaptığı sorgulamalar neticesinde talep sahibinin kendisinin soyadının "Ö....." iken "Ö....." olarak" değil, "Y.....' iken "Ö....." olarak" düzeltildiği ve taşınmaz maliki olarak görünen 'C..... oğlu Mehmet Ö.....' le aynı ad, soyad ve baba adını taşıyan farklı T.C. numaralarında yedi farklı kaydın bulunduğunun bildirildiği görülmüştür.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı, sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile talepte bulunanın taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşılmakla,Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 28.11.2014 tarih ve 2014/27 sayılı kararı ile onanan Tapu Müdürlüğü'nün 04.11.2014 tarihli ve 37561 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu Müdürlüğü'nün 04.11.2014 tarihli ve 37561 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararın onanmasına dair Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 28.11.2014 tarih ve 2014/27 sayılı kararının '**ONANMASI**'na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 11.12.2014 tarih ve 2014/30 sayılı kararı ile onanan Tapu Müdürlüğü'nün 06.11.2014 tarihli ve 8077 yevmiye numaralı ret kararına, M.....K..... tarafından 12.12.2014 tarihli dilekçe ile süresi içinde itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... İli, İlçesi,Mahallesi avlulu kerpiç ev vasıflı 269 parsel sayılı taşınmaz 06.10.1970 tarihli tapulama işlemi ile 'D.....oğlu M..... K.....' adına kayıtlı iken, tapu sicilinde kayıtlı baba adı 'D.....' isminin 'M.....' olarak düzeltilmesi talebiyle 'M..... oğlu M..... K.....' tarafından 2014/6859 başvuru numarası ile Tapu Müdürlüğüne başvurulmuştur.

RET NEDENİ:

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 'Tapu Sicilindeki Bilgilerin Güncellenmesi' başlıklı 75. maddesinin 1/a fıkrasına göre; kadastro çalışmalarından kaynaklanan malikin baba adına ilişkin tapu kütüğündeki yazım hatalarının düzeltilmesi için, senetsizden tespitlerde nüfus kayıt örneği ve taşınmazın bulunduğu belediye veya muhtarlıktan alınacak fotoğraflı ilmühaber gerektiği ancak taşınmazın bulunduğu belediye veya muhtarlıktan alınacak ilmühaber ibraz edilememesi, Kadastro Müdürlüğü'nün 24.09.2014 tarihli 6418 sayılı yazısında 2014/3 sayılı Genelge gereği düzeltmenin komisyonlarınca yapılamayacağını belirtilmesi gerekçelerine dayanılarak Tapu Müdürlüğü'nün 06.11.2014 tarih ve 8077 yevmiye numaralı işlemiyle talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

05.10.1970 tarihli tapulama tutanağına göre..... İli, İlçesi,, avlulu kerpiç ev nitelikli, 269 parsel sayılı taşınmaz, senetsizden 'D.....oğlu M..... K.....' adına tespit edildiği, 06.10.1970 tarihli tapulama işlemi ile D..... oğlu M..... K..... adına tapu kütüğü sayfasına tescil edildiği,

.....Tapu Müdürlüğünce ilçe belediyesi, nüfus müdürlüğü ve zeminde inceleme yapılmak üzere kadastro müdürlüğü ile yazışmalar yapıldığı;Belediyesinin cevabî yazısında 2014 yılı emlak vergisi bildirimiminin T.C. numaralı 'Mustafa oğlu M..... K.....'a ait olduğu, 21.05.2014 tarihinde satış işlemi için rayiç bedel yazısı aldığı bu sebeple parselin mükellefiyetinin M..... K.....'dan düştüğü

belirtilmesine



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro
30/03/2015

rağmen, tapu siciline yansıyan herhangi bir satış işleminin olmadığı; nüfus müdürlüğünün il kapsamında yaptığı sorgulamalar neticesinde 1941 doğumlu 'D..... oğlu M..... K.....' adında başka birinin daha bulunduğu, ayrıca Kadastro Müdürlüğü'nce zeminde yapılan inceleme doğrultusunda tanık ifadeleri ile belgelerinin örtüşmediğine oybirliği ile karar verildiği,

Talebin, Tapu Müdürlüğü'nün 06.11.2014 tarihli 8077 yevmiye numaralı kararı ile reddedilmesi üzerine, M..... K.....'ın 11.11.2014 tarihli dilekçesi ile itiraz ettiği, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 11.12.2014 tarihli 2014/30 sayılı kararı ile tapu kayıtlarının düzeltilmesine esas olmak üzere belediye ve muhtarlıktan il mühaber ibraz edilemediği ve nüfus kayıtlarına göre başkaca M..... K..... olması gerekçesiyle ret kararının onandığı, anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Hukuki dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Somut olayda, çözümü gereken husus, talep sahibi 'M..... oğlu M.....K.....'ın tapu sicilinde kayıtlı 'D..... oğlu M.....K.....' ile aynı kişiler olup olmadığının tespiti sorunudur.

Tapu sicilinde tescile dayanak belgesi, senetsizden düzenlenen tapulama tutanağı olup; tutanağa göre M..... K.....'a ait bilgiler baba adı 'D....., doğum tarihi 1941, ikametgahı bilgileri ile taşınmazı 1965 yılında yapılan satış işlemi ile edindiğidir. Talep sahibinden başka, tapu sicilindeki kayıt maliki kişi kimlik bilgilerini taşıyan kişinin bulunduğu tespit edilmiş durumdadır.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı, sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile talepte bulunanın taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece

verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği; nüfus müdürlüğünün il kapsamında yaptığı sorgulamalar neticesinde 1941 doğumlu 'D..... oğlu M..... K.....' adında başka birinin daha bulunduğu, ayrıcaKadastro Müdürlüğü'nce zeminde yapılan inceleme doğrultusunda tanık ifadeleri ile belgelerinin örtüşmediğine oybirliği ile karar verildiğinden Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla,..... Tapu ve Kadastro..... Bölge Müdürlüğü'nün 11.12.2014 tarih ve 2014/30 sayılı kararı ile onananTapu Müdürlüğü'nün 06.11.2014 tarihli ve 8077 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

.....Tapu Müdürlüğü'nün 06.11.2014 tarihli 8077 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararın onanmasına dair Tapu ve KadastroBölge Müdürlüğü'nün 11.12.2014 tarihli 2014/30 sayılı kararının '**O N A N M A S I**'na karar verilmiştir

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 18.11.2014 tarih ve 2014/22 sayılı kararı ile onananTapu Müdürlüğü'nün 22.09.2014 tarihli ve 3649 yevmiye numaralı ret kararına, tarafından 15.12.2014 tarihli dilekçe ile süresinde itiraz edilmiştir.

İSTEM:

2

..... ili,Köyü, tarla niteliğinde 3.700m yüz ölçümlü 450 parsel sayılı taşınmaz, 05.05.1979 tarihli tapulama işlemi ile 1943 doğumlu H..... oğlu A..... Ş.....adına kayıtlı iken, soyadının Ş..... olarak düzeltilmesi talebiyle, H..... oğlu A..... Ş..... tarafından 2014/10742 başvuru numarası ile Tapu Müdürlüğüne başvurulmuştur.

RET NEDENİ:

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 'Tapu Sicilindeki Bilgilerin Güncellenmesi' başlıklı 75. maddesi uyarınca ve nüfus müdürlüklerince yapılan yazışmalar gereği kimlik bilgilerinin güncellenmesine kapsamında, talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin belirlenemediği gerekçesine dayanılarak, Tapu Müdürlüğü'nün 22.09.2014 tarihli ve 3649 yevmiye numaralı işlemiyle talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

19.12.1978 tarihli tapulama tutanağına göre, İli, köyü, tarla niteliğinde 3.700m yüz ölçümlü parsel sayılı taşınmazın, muhtar bilirkişi beyanına ve muhtelif tarih sıralı zabıt kayıtlarına göre H..... oğlu A.....Ş..... adına tespit edildiği, 05.05.1979 tarihli tapulama işlemi ile H..... oğlu A..... Ş.....adına tapu kütüğü sayfasına tescil edildiği,

.....Tapu Müdürlüğünce nüfus müdürlüğü ve zeminde inceleme yapılmak üzere kadastro müdürlüğü ile yazışmalar yapıldığı, nüfus müdürlüklerinin il kapsamında yaptığı sorgulamalar neticesinde, taşınmaz kayıtlarında yer alan H..... oğlu A..... Ş.....ile aynı ad, soyad ve baba adını taşıyan birden fazla kişi olduğu gibi, talep sahibinin kimlik bilgilerini içeren H.....oğlu A..... Ş..... ile aynı/benzer (çift isim) ad, soyad ve baba adını taşıyan birden fazla kişinin bulunduğu bildirildiği,

Müdürlükçe, 22.09.2014 tarihli 3649 yevmiye numaralı işlemle ve yukarıdaki gerekçelere dayanılarak talebin reddedildiği, Bölge Müdürlüğünce de aynı gerekçeler ve 18.11.2014 tarihli 2014/22 sayılı kararı ile bu ret kararının onandığı dosyadan anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Hukuki dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Somut olayda, çözümü gereken husus, talep sahibi 'H..... oğlu A..... Ş.....ın tapu sicilinde kayıtlı 'H..... oğlu A.....Ş.....' ile aynı kişiler olup olmadığının tespiti sorunudur.

Tapu sicilinde tescile dayanak belgesi olan tapulama tutanağına göre, A..... Ş.....'e ait kimlik bilgileri, baba adı 'H.....'ı, Doğum tarihi 1943 ve ikametgahıköyü bilgilerinden ibarettir. Nüfus müdürlüğünden alınan bilgilere göre taşınmaz kayıtlarında yer alan H..... oğlu A..... Ş..... ile aynı ad, soyad ve baba adını taşıyan birden fazla kişi olduğu gibi, talep sahibinin kimlik bilgilerini içeren H..... oğlu A..... Ş.....ile de aynı/benzer (çift isim nedeniyle) ad, soyad ve baba adını taşıyan birden fazla kişinin bulunduğu görülmektedir.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı, sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile talepte bulunanın taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşıldığındanTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 18.12.2014 tarih ve 2014/22 sayılı kararı ile onananTapu Müdürlüğü'nün 22.09.2014 tarihli ve 3649 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu Müdürlüğü'nün 22.09.2014 tarihli ve 3649 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararın onanmasına dair Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 18.12.2014 tarih ve 2014/22 sayılı kararının '**O N A N M A S I**'na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 21/11/2014 tarih 2014/41 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 23/10/2014 tarih ve 1948 yevmiye numaralı ret kararına, itirazcı vekili Av.F..... D.....Ö.....tarafından 08/12/2014 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

.....İli, İlçesi, 3814 ada 4 parsel (eski Mahallesi 1150 ada 8 parsel), 3814 ada 3 parsel (eski Mahallesi 1150 ada 9 parsel), Yeni Mahalle 3814 ada 2 parsel (eskiMahallesi 1150 ada 10 parsel), 3814 ada 1 parsel (eski Mahallesi 1150 ada 11 parsel), sayılı taşınmazların tamamı M.....oğlu İ..... adına kayıtlı iken, kayıt maliki olarak gözüken M.....oğlu İ..... isminin, M.....oğlu İ..... B..... olarak düzeltilmesi için Tapu Müdürlüğüne 15/08/2014 tarih ve 2014/1741 sayılı başvuru ile talepte bulunmuştur.

RET NEDENİ

..... İli,İlçesi, Yeni Mahalle 3814 ada 4 parsel (eski.....Mahallesi 1150 ada 8 parsel), Yeni Mahalle 3814 ada 3 parsel (eskiMahallesi 1150 ada 9 parsel), Yeni Mahalle 3814 ada 2 parsel (eski Mahallesi 1150 ada 10 parsel), Yeni Mahalle 3814 ada 1 parsel (eskiMahallesi 1150 ada 11 parsel), sayılı taşınmazların tamamında kayıt maliki olarak gözüken ölü M..... oğlu İ..... ile..... 2. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilen 12/04/2014 tarih 2012/345 esas 2012/376 karar sayılı veraset ilamındaki M..... oğlu İ..... B.....'ın aynı kişiler olup olmadığının belirlenmediği gerekçesine dayanılarak, Tapu Müdürlüğünün 23/10/2014 tarih ve 1948 yevmiyesi numaralı işlemi ile talep red edilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi, Yeni Mahalle 3814 ada 4 parsel (eskiMahallesi 1150 ada 8 parsel), Yeni Mahalle 3814 ada 3 parsel (eski Mahallesi 1150 ada 9 parsel), Yeni Mahalle 3814 ada 2 parsel (eski Mahallesi 1150 ada 10 parsel), Yeni Mahalle 3814 ada 1 parsel (eski Mahallesi 1150 ada 11 parsel), sayılı taşınmazların tamamı (ölü) M.....oğlu İ..... adına kayıtlı olduğu,

Tapu kayıtları üzerinde yapılan incelemede; ili İlçesi, Mahallesi 1150 ada 8,9,10,11 parsellerin kadastro nedeniyle M.....oğlu



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro
30/03/2015

İ..... adına 01/03/1962 tarihinde tescilinin yapıldığı, tescile esas kadastro tutanaklarında malik Mehmet oğlu İbrahim'in ölü olduğunun belirtildiği,

..... 2. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 12/04/2014 tarih 2012/345 esas - 2012/376 karar sayılı veraset ilamında belirtilen ve hak sahibi olduğu iddia edilen 10/02/1942 doğumlu M..... ve A.....'den olma muris İ..... B.....'ın ise 29/08/1987 tarihinde vefat ettiği anlaşılmaktadır.

..... Tapu Müdürlüğünce, kayıt malikinin kimlik bilgilerinin düzeltilmesi için Nüfus Müdürlüğü ve Belediye Başkanlığı ile yazışma yapıldığı, Nüfus Müdürlüğünün 19/08/2014 tarih 1660 sayılı cevabı yazısında soy ismi olmayan M..... oğlu İ..... adında dört kişinin kaydına rastlanıldığı belirtilmiştir. Bu nüfus kayıtlarının içinde M..... oğlu İ..... B..... isminin bulunmadığı, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre müdürlükçe zeminde inceleme yöntemine başvurulduğu, dosyadaki belgelerin incelenmesi sonucunda, talebin Müdürlükçe 23/10/2014 tarih 1948 yevmiye ile red edildiği, red kararının aynı gerekçelerle Bölge Müdürlüğünün 21/11/2014 tarih ve 2014/41 sayılı kararı ile onandığı görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013.,1015.,1027; Tapu Sicili Tüzüğü m.,18.,74.,75.; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

..... İli,İlçesi, Yeni Mahalle 3814 ada 4 parsel (eski Mahallesi 1150 ada 8 parsel), Yeni Mahalle 3814 ada 3 parsel (eski Mahallesi 1150 ada 9 parsel), Yeni Mahalle 3814 ada 2 parsel (eski Mahallesi 1150 ada 10 parsel), Yeni Mahalle 3814 ada 1 parsel (eskiMahallesi 1150 ada 11 parsel), sayılı taşınmazların tamamında kayıt maliki görünen M..... oğlu İ..... adının, M..... oğlu İ.....B.....olarak düzeltilmesinin talep edildiği,(kayıt malikinin 1962 yılında yapılan kadastro tespiti sırasında ölü olmasına rağmen, veraset ilamında ismi geçen muris M.....oğlu İ..... B.....'ın 1987 yılında vefat ettiği) Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin (kayıt maliki ile talep sahibi/mirasbırakan arasındaki ilginin kurulamadığı) belirlenemediği gerekçesiyle talebin red edildiği anlaşılmıştır.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan

belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla,Tapu Müdürlüğünün 23/10/2014 tarih 1948 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 21/11/2014 tarih 2014/41 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazın reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

..... Tapu Müdürlüğünün 23/10/2014 tarih 1948 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayanTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 21/11/2014 tarih ve 2014/41 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve KadastroBölge Müdürlüğünün 05.01.2015 tarihli ve 2015/1 sayılı kararı ile onanan, E..... Tapu Müdürlüğü'nün 28.11.2014 tarihli ve 10026 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde tarafından itiraz edilmiştir

İSTEM:

..... İli, İlçesi, Mahallesi, 437 ada 10 parsel numaralı taşınmaz, D..... kızı H..... U..... adına kayıtlı iken, D. M..... kızı H..... U..... tarafından malik baba adının düzeltilmesi talep edilmiştir.

RET NEDENİ:

Tapu Müdürlüğünce, konunun Genel Müdürlüğümüzün "tapu sicilinde hataların düzeltilmesi" konulu 1755-2014/3 sayılı Genelgesi kapsamında değerlendirilemeyeceği; E..... Nüfus Müdürlüğünden alınan yazıda, baba isimleri farklı beş adet H..... U..... isimli kişi kaydının bulunduğu bildirilmesi ve talebin hak sahibinden geldiği konusunda kanaat oluşturulamaması gerekçe gösterilerek talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... İli, İlçesi, T..... Mahallesi, 437 ada 10 parsel numaralı taşınmazın, Elbistan Kadastro Mahkemesinin 1988/81 E. 1988/116 K. sayılı kararı ile D..... kızı H..... U..... adına hükmen tescil edilmiş olduğu,

H..... U..... (3.....T.C. kimlik numaralı) tarafından 25.11.2014 tarih ve 2014/13258 sayılı başvuru ile tapu güncel kaydındaki baba adının düzeltilmesi için talepte bulunulduğu,

..... Tapu Müdürlüğünce, T.C. kimlik numaralı H..... U.....'ın kimlik bilgilerinde herhangi bir tashih işlemi yapıp yapılmadığının ve D..... M..... kızı H..... U....., D..... kızı H..... U....., D. M..... kızı H..... U....., D..... kızı H..... U..... adında İlçede kayıtlı kişi sayısı ile varsa nüfus kayıtlarının gönderilmesi hususunun 25.11.2014 tarih, 3702 sayılı ve 27.11.2014 tarih, 3740 sayılı yazılar ile soru konusu edildiği; Nüfus Müdürlüğünün 25.11.2014 tarih, 5308 sayılı ve 27.11.2014 tarih, 5346 sayılı yazılar ile sorulan kişilerin İlçe nüfusunda kayıtlarına rastlanılmadığının ancak T.C. kimlik numaralı H.....U.....'ın baba adının D..... M..... iken esas kaydına göre D.Mehmet olarak idarece düzeltildiğinin, soyadının ise 1969 yılında eşine bağlı olarak Mahkeme kararı ile Ü..... iken U.....olarak düzeltildiğinin, İlçe nüfusuna kayıtlı H..... U..... adında altı kişinin bulunduğu bildirildiği,

Müdürlükçe, tüm bu inceleme ve araştırmalara karşın, talebin hak sahibinden geldiğine dair tam bir kanaat oluşturulamadığı gerekçesiyle talebin 28.11.2014 tarihli ve 10026 yevmiye numaralı karar ile reddedildiği, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 05.01.2015 tarihli ve 2015/1 sayılı kararı ile ret kararının onandığı dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1015. maddesine göre; tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır. İstemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur. Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. maddesine göre, istemin, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenmesi ve istemin hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığının belirlenmesi gerekir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinde, kadastro çalışmalarından kaynaklanan hataların düzeltilmesi usulü düzenlenmiş, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2014/3 sayılı Genelgesinde de bu hükmün uygulanma yöntemleri belirlenmiştir.

Olayda sorun,T.C. kimlik numaralı ve H..... U.....adındaki talep sahibi ile tapu kaydında tescilli kişinin aynı kişi olup olmadığının, yani hak sahipliğinin tespiti sorunudur.

Tapu idaresinin, tapu sicilinde yapılacak bir işlem için talep sahibinin, kayden veya hukuken hak sahibi olup olmadığının, yani talep sahibi ile kayıt maliki arasındaki ilişkinin tereddüde yer bırakmayacak şekilde tespit edilmesi gerekir.

Ret Kararına konu olayda, 1.10.1982-28.9.1988 tarihinde H..... U..... tarafından açılan kadastro tespitine itiraz davası sonucunda verilen 9.9.1994 tarihli Kadastro Mahkemesi kararında, adına tescile karar verilen davacı H..... U.....'ın açık kimlik bilgilerinin bulunmadığı, karara esas 10.2.1978 tarihli satış resmi senedindeki bilgilerin, T.C. kimlik numaralı H..... U.....'ın kimlik bilgilerine benzerlik gösterdiği ancak taşınmazın dosyasında bulunan ve 8.5.1990 tarihli karar eki vekaletnamede ise adının H..... U..... olduğunun, 1947 doğumlu olduğunun veMahallesi nüfusuna kayıtlı olduğunun yazıldığı, düzeltme talebinde bulunan T.C. kimlik numaralı H..... U.....'ın 1940 doğumlu olduğu ve 1960 yılında evlenerek Mahallesinden nakil geldiği görülmüş olup, taşınmazın tapu kaydında ve evrakı müsbitesinde mevcut malik kişi kimlik bilgilerinin, başvuru sahibinin kimlik bilgileri ile birebir örtüşmediği;

Hak sahibinin dolayısıyla kayıt malikinin tespiti için ilgili idareler ile yazışma yapıldığı, Nüfus Müdürlüğü'nün 25.11.2014 tarih, 5308 sayılı ve 27.11.2014 tarih, 5346 sayılı yazılarından sorulan kişilerin İlçe nüfusunda kayıtlarına rastlanılmadığının ancakT.C. kimlik numaralı H..... U.....'ın baba adının D..... M..... iken esas kaydına göre D. Mehmet olarak idarece düzeltildiğinin, soyadının ise 1969 yılında eşine bağlı olarak Mahkeme kararı ile Ü..... iken U..... olarak düzeltildiğinin, İlçe nüfusuna kayıtlı H.....U..... adında altı kişinin bulunduğu anlaşıldığı ancak talep sahibi ile kayıt malikinin aynı kişi olup olmadığının belirlenmesine ilişkin bir sonuca ulaşılamadığı;

Müdürlükçe, ilgili idareler ile yazışma yapılmak ve taşınmazın dosyasında mevcut evrakı müsbitesi üzerinde gerek ve yeter araştırma yapılmasına rağmen talebin hak sahibinden geldiğine ilişkin tam bir kanaat oluşturulamadığı anlaşılmıştır.

Somut olay ve yasal durum karşısında, bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın hak sahibi olduğu konusunda müdürlükçe tam bir kanaate varılması gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait kimlik bilgilerinin tam olarak örtüşmediği, belgeler arası tutarlığın bulunmadığı ve belgelerin birbirini destekler durumda olmadığı; olayda Müdürlükçe hak sahibinin belirlenmesine yönelik ve sorunun çözümüne dair gerek ve yeterli araştırmanın yapılmasına rağmen talebin hak sahibinden geldiğine dair kanaatin oluşturulamadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiasına dayanarak işlem talebinde bulunan kişi ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşıldığından, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 05.01.2015 tarihli ve 2015/1 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 28.11.2014 tarihli ve 10026 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 05.01.2015 tarihli ve 2015/1 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğü'nün 28.11.2014 tarihli ve 10026 yevmiye numaralı ret kararının "**O N A N M A S I**" na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

.....Tapu ve KadastroBölge Müdürlüğünün 12/12/2014 tarih 2014/35 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğünün 21/11/2014 tarih ve 12116 yevmiye numaralı ret kararına, itirazcı H..... K..... tarafından bila tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli,İlçesi, Mahallesi 179 parselde kayıtlı 29980m2 (29950m2) lik tarla vasıflı taşınmazın 413629/899400 hissesi M..... kızı H..... K..... adına iken, bu hissesinin 400m2 sinin hissedar olmayan F..... G.....e satışı için 18/11/2014 tarih 2014/14527 başvuru ile talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

..... İli, İlçesi,Mahallesi 179 parselde numaralı taşınmazla ilgili yapılan talep,..... İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 05/08/2014 tarih 2614 sayılı yazısında " bahse konu parsel tarım dışı amaçlı kullanımı uygun görülen alan içerisinde yer almaktadır" denilmesine karşın, taşınmazın imar planı olan yerler içerisinde olması nedeniyle Müdürlüğün, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğün 1997/12 sayılı Genelgesi gereği "talebin karşılanmasında sakınca bulunup, bulunmadığının bildirilmesi" sorusuna, Belediye Başkanlığının 21/11/2014 tarih 8414 sayılı yazısında "talep edilen işlemin yasa ve yönetmelikler doğrultusunda değerlendirilmesi" gerektiği şeklinde cevap verilerek, imar hukuku ve buna dayanılarak yapılan imar planları kapsamında talep edilen işlemin karşılanmasının uygunluğu/uygunsuzluğu konusunda açık bildirimde bulunulmadığı; kentleşme, çevre ve imar düzenin belirlenmesi ve korunmasında yetkili merciin tapu idareleri değil, Belediye ve Valilikler olduğu, imar planları içerisinde yer alan taşınmazlar üzerindeki hisseli satış taleplerinde, yasa ve yönetmelikler doğrultusunda değerlendirme yapılarak hisseli satışın uygunluğu/uygunsuzluğu konusunda karar vermeye yetkili merciin Belediyeler/Valilikler/Özel İdareler olduğu gerekçesine dayanılarak Tapu Müdürlüğünün 21/11/2014 tarih ve 12116 yevmiye numaralı işlemi ile talep red edilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi,..... Mahallesi 179 parselde kayıtlı 29980m2 lik tarla vasıflı taşınmazın 413629/899400 hissesi M..... kızı H..... K..... adına kayıtlı olduğu,

H..... K.....tarafından bu hissesinin 400m2 sinin hissedar olmayan F.....G.....e satışı için 18/11/2014 tarih 2014/14527 başvuru ile talepte bulunulduğu,

Başvuru sırasında taşınmazın hisseli satışına ilişkin İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 05/08/2014 tarih 2614 sayılı yazısının dosyasında mevcut olduğu, bu yazıda " bahse konu parsel tarım dışı amaçlı kullanımı uygun görülen alan içerisinde yer almaktadır" denildiği,

Taşınmazın, tarım amaçlı alan dışında olduğunun belirlenmesi, ancak imar planı olan yerler kapsamında olduğunun görülmesi nedeniyle, 18/11/2014 tarih 3366 sayılı yazı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğün 1997/12 sayılı Genelgesinde belirlenen "talebin karşılaşmasında sakınca bulunup, bulunmadığının bildirilmesi" sorusuna, Belediye Başkanlığının 21/11/2014 tarih 8414 sayılı cevabi yazısı ile "talep edilen işlemin yasa ve yönetmelikler doğrultusunda değerlendirilmesi" gerektiğinin bildirildiği,

Talebin, yukarıda belirtilen gerekçelere dayanılarak,..... Tapu Müdürlüğünün 21/11/2014 tarih ve 12116 yevmiye numaralı işlemi ile reddedildiği, Bölge Müdürlüğünce de aynı gerekçelerle ve 12/12/2014 tarih ve 2014/35 sayılı kararı ile onandığı dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığının 12/06/2014 tarih 34306 sayılı talimatında; 5403 sayılı Kanunda 6537 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle tarım arazilerinin Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemeyeceği, pay ve paydaş sayısının artırılmayacağı belirtilmiş,

Tapu sicilinde tarımsal niteliğiyle kayıtlı taşınmazın imar planı kapsamında olduğunun taraflarca beyan edilmesi durumunda öncelikle ilgili belediye/valiliklerden talep konusu parselin;

-Planı olup olmadığı,

-Planı varsa kullanım amacı,

Soru konusu edilerek alınacak cevabi yazıda, taşınmazın imar planının (nazım,mevzii, uygulama imar planı v.b.) bulunduğu ve planda tarımsal alan olarak özgülendiğinin belirtilmesi halinde Genel Müdürlüğün 1997/12 sayılı Genelgesi gereğince işlem yapılacağı bildirilmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 1997/12 sayılı Genelgesinde de imar planı kapsamındaki taşınmazların hisseli satışlarında izlenecek usul ve yöntem belirlenmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığının 05/04/2012 tarih 2655 sayılı yazısı ile İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğüne yazılan yazıda, "Tapu müdürlüklerinin hisseli satışlara izin verme/vermeme konusunda belirleyici makam olmadığı, teknik ve hukuki sorumlulukları bulunmadığı için, imar düzeninin oluşturulması ve

korunmasında yetkili ve görevli kılınmış makamların olumlu görüş bildirmesi durumunda işlemin gerçekleştirilebileceği..." belirtilmiştir.

Somut olayda;İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünün 05/08/2014 tarih 2614 sayılı yazısında " bahse konu parsel tarım dışı amaçlı kullanımı uygun görülen alan içerisinde yer almaktadır" denildiğinin ve taşınmazın imar planı içerisinde olan yerlerden olduğunun görülmesi üzerine, 18/11/2014 tarih 3366 sayılı yazı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğün 1997/12 sayılı Genelgesi gereği ilgili belediyesinden hisseli satış talebinin karşılanmasında sakınca bulunup bulunmadığının soru konusu edildiği, Belediye Başkanlığının 21/11/2014 tarih 8414 sayılı cevabi yazısında "talep edilen işlemin yasa ve yönetmelikler doğrultusunda değerlendirilmesi" gerektiği yönünde cevap verildiği görülmüştür.

Esasen, tarım arazilerinin kullanılmasının Kanunun amacına göre belirlenmesi, tarım arazilerinin korunması, bu arazilerin sınıflandırılması, bu sınıflandırma sonucunda kanunda öngörülen büyüklükteki taşınmazlarda Kanunda belirtilen işlemlerin yapılıp yapılamayacağını belirlemede asıl yetkili ve görevli mercii 5403 sayılı Kanun gereği Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı olduğu gibi, imar ve çevre düzeninin kurulması ve korunması, imar planlarının yapılması ve uygulanması ve sağlıklı kentleşmeden de 3194 sayılı İmar Kanunu, 5206 sayılı Büyük Şehir Belediyesi Kanunu vs. İmar hukuku ile ilintili yasal düzenlemeler gereği asıl yetkil ve görevli merciler Belediyeler ve Valilikler olduğundan, tarım arazisi niteliğinde olan veya imar planlarını kapsayan alanlar içerisinde bulunan bu tür taşınmazlarda gerek ilgili Kanunlar, gerekse diğer idari düzenlemelere göre konu, ilgili idari birime sorularak, alınan cevaba göre işlem yapılması İdaremizin uygulamasıdır. Bu kapsamdaki taşınmazlarda, işlemin yapılıp yapılmamasında ilgili birimlerin görüşleri belirleyici unsurdur.

Yukarıda açıklandığı üzere, çevre ve imar düzenin belirlenmesi ve korunmasında asıl görevli ve yetkili mercii Belediyeler/Valilikler/Özel İdareler olması nedeniyle, imar planları içerisinde yer alan taşınmazlar üzerindeki hisseli satış taleplerinde, yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirme yaparak hisseli satışın uygun olup olmadığına karar vermesi gereken mercii Belediyeler/Valilikler olduğundan, bu birimlerce talep edilen işlemin imar mevzuatına uygunluğu/uygunsuzluğu konusunda açık bildirimde bulunulması gerektiği, ancak Belediyece bu konuda açık irade sergilenmediği görülmektedir.

Yukarıda açıklanan gerekçelerle, imar düzeninin oluşturulması ve korunmasında yetkili ve görevli kılınmış makamların olumlu görüş bildirmesi durumunda talep edilen işlemler karşılanabileceğinden,..... Tapu Müdürlüğünün, 21/11/2014 tarih 6712 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro II. Bölge Müdürlüğünün 12/12/2014 tarih 2014/35 sayılı kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

..... Tapu Müdürlüğünün 21/11/2014 tarih ve 12116 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 12/12/2014 tarih ve 2014/35 sayılı kararının "**ONANMASINA**" na karar verilmiştir.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro
30/03/2015

Sayı : 96021322-110/182457

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 08/01/2015 tarih 2015/3 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 18/12/2014 tarih 1687 yevmiye numaralı ret kararına, itirazcı M.....S..... tarafından 19/01/2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli, İlçesi, Köyü 2743 ve 2744 parsellerde kayıt maliki görünen D..... oğlu R..... S..... adının, M..... oğlu R..... S..... olarak düzeltilmesi için 17/12/2014 tarih 2014/1891 başvuru ile talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

..... İli, A..... İlçesi, Köyü 2743 ve 2744 parsellerde kayıt maliki görünen D..... oğlu R.....S..... ileSulh Hukuk Mahkemesinden verilme 24/07/1995 tarih 1995/94 Esas, 1995/84 Karar sayılı veraset belgesinde adı geçen M.....oğlu R..... S.....'in aynı kişi olup olmadığına kanaat getirilemediğinden talep..... Tapu Müdürlüğünce 18/12/2014 tarih 1687 yevmiye numarası ile red edilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi, Köyü 2743 ve 2744 parsellerde kayıt malikinin D..... oğlu R..... S..... olarak görüldüğü,

..... İli, İlçesi, Köyü 2743 ve 2744 parsellerin tapulama nedeniyle D..... oğlu R.....S.....adına 26/04/1988 tarihinde tescilinin yapıldığı,

Taşınmazların kadastro beyannamelerinin edinim nedenlerinde, parsellerin bir bütün olarak 1937 tarih 685 nolu vergi kaydı ile D.....evlatları T..... Y....., R..... S..... (kayıtta Y..... olup, soyisminin sonradan S..... olarak değiştirildiği muhtar ve bilirkişilerin ısrarlı beyanlarından anlaşıldığı), M..... Y..... ve D..... kızı A.....karısı K..... D.....'ların adlarına müştereken ve müsavatan kayıtlı olup, aralarında yaptıkları rızai taksim sonucunda bu parsellerin R.....

S.....e isabet ettiği ve R.....S.....'inde 1957 yılında vefat etmesi ve mirasçılarının belirlenememesi nedeniyle R..... S.....adına tespitin yapıldığının görüldüğü,

Talep sahibinin ibraz ettiği, Sulh Hukuk Mahkemesinden verilen 24/07/1995 tarih 1995/ 94 Esas ve 1995/84 karar sayılı mirasçılık belgesinde, miras bırakanın kişi kimlik bilgilerinin M..... ve M.....'den olma 1929 doğumlu, 05/07/1995 tarihinde vefat eden R.....S.....olduğu, müdürlükçe talebin hak sahibinden gelip gelmediği belirlenemediğinden 18/12/2014 tarih 1687 yevmiye ile talep red edilmiş, aynı gerekçelerle kararın Bölge Müdürlüğünün 08/01/2015 tarih 2015/3 sayılı kararı ile onandığı görülmüşür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Yasal dayanak;4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013.,1015.,1027; TST m. 18.,74.,75.; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

.....İli,İlçesi, Köyü 2743 ve 2744 parsel numaralı taşınmazların tapu kayıtlarında geçen malik kişi kimlik bilgilerinin 1957 yılında ölen D..... oğlu R..... S..... verilerinden ibaret olduğu, başkaca bir verinin bulunmadığı; talep sahibinin ibraz ettiği mirasçılık belgesinde ise mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin M.....ve M.....'den olma 1929 doğumlu, 05/07/1995 tarihinde vefat eden R.....S.....olduğu, talep sahibi/mirasbırakan ile kayıt malikinin aynı kişi olduğuna ilişkin irtibatın kurulamadığı görülmektedir.

Dosya incelendi, gereği düşünöldü.

Bir talebin karşılanması için talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözölməsi gerektiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla, Tapu Müdürlüğünün 18/12/2014 tarih 1687 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayanTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 08/01/2015 tarih 2015/3 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmışür.

SONUÇ

.....Tapu Müdürlüğünün 18/12/2014 tarih 1687 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 08/01/2015 tarih ve 2015/3 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 21/01/2015 tarih 2015/14 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 11/12/2014 tarih 14802 yevmiye numaralı ret kararına, itirazcı C..... Y..... tarafından 29/01/2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli, İlçesi, Mahallesi 106 ada 962 parselin ¹A hissesinde kayıt maliki görünen Y..... oğlu C..... S..... isminin, H..... oğlu C..... S..... olarak düzeltilmesi için 11/09/2014 tarih 2014/14813 başvuru ile talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

..... İli, İlçesi, Mahallesi 106 ada 962 parselin ¹A hissesinde kayıt maliki görünen 1310 doğumlu Y.....oğlu C..... S..... ile Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 17/02/2014 tarih 2014/97 Esas, 2014/96 karar sayılı mirasçılık belgesinde adı geçen H..... ve A.....'den olma 1899 doğumlu C.....S.....'in, aynı kişiler olup olmadığına kanaat getirilemediği gerekçesine dayanılarakTapu Müdürlüğünün 11/12/2014 tarih 14802 yevmiye numarası ile talep red edilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi,Mahallesi 106 ada 962 parselin ¹A hissesi tapu kayıt maliki görünen Y..... oğlu C..... S..... adına kayıtlı olduğu,

Tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede; İli,..... İlçesi,Mahallesi 106 ada 962 parselin ^ hissesinin 1310 doğumlu Y..... oğlu C..... S....., ¹A hissesinin Y..... oğlu 1325 doğumlu H..... S..... adına tapulama nedeniyle 06/09/1983 tarihinde tescilinin yapıldığı,

Kadastro tutanağının edinime ilişkin bölümünde; taşınmazın H..... oğlu Y.....S.....'den oğulları C.....ve H.....S..... adına müştereken tespitin yapıldığı,

Kayıt malikinin kişi kimlik bilgilerinin tespiti için nüfus müdürlüğü ile yazışma yapıldığı; tanık dinlendiği;ilmühaber düzenlendiği; Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre zeminde

inceleme yöntemine başvurulduğu; dosyadaki belgelerin değerlendirilmesi sonucunda; Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 17/02/2014 tarih 2014/97 Esas, 2014/96 karar sayılı mirasçılık belgesinde adı geçen H..... ve A.....'den olma 1899 doğumlu C..... S.....'in, Y..... oğlu 1859 doğumlu H..... S.....'in oğlu olduğu, kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olup olmadığının (hak sahipliğinin) belirlenemediği gerekçesiyle Müdürlükçe 11/12/2014 tarih 14802 yevmiye numaralı işlemle, talebin red edildiği; aynı gerekçelerle kararın Bölge Müdürlüğünün 21/01/2015 tarih 2015/14 sayılı kararı ile onandığı görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Yasal dayanak ; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013.,1015.,1027; TST m. 18.,74.,75.; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

..... İli, İlçesi, Mahallesi 106 ada 962 parselin ^ hissesinde kayıt maliki kişi kimlik bilgilerinin 1310 doğumlu Yusuf oğlu C..... S..... şeklinde geçtiği; itiracının mirasbırakanı ve kayıt maliki olduğunu ileri sürdüğü mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin ise Hüseyin oğlu 1899 doğumlu C..... S.....olarak görüldüğü, hak sahibinin belirlenmesi ve düzeltme yapılabilmesi için Müdürlükçe nüfus müdürlüğü ile yazışma yapılarak cevabın alındığı, tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre zeminde inceleme yöntemine başvurulduğu, tanık dinlendiği, ilmuhaber alındığı dosyadan anlaşılmıştır.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

Bir talebin karşılanması için talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla,..... Tapu Müdürlüğünün 11/12/2014 tarih 14802 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayanTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 21/01/2015 tarih 2015/14 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

.....Müdürlüğünün 11/12/2014 tarih 14802 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayanTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 21/01/2015 tarih ve 2015/14 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 26.12.2014 tarihli ve 2014/37 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğü'nün 02.12.2014 tarihli ve 11423 yevmiye numaralı ret kararına, süresi ve Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından süresinde itiraz edilmiştir

İSTEM

..... İli, İlçesi,Mahallesinde kain, 356 ada, 11 parsel numaralı,
36,00 m yüzölçümlü, kagir dükkan nitelikli taşınmazın 1309770/34836480 hissesi N..... T.....adına kayıtlı iken, F..... N..... S..... (.....) ile A..... Tesisleri ve Ticaret A.Ş arasında 5. Noterliğinde yapılan, 17.07.1992 tarih 24105 sayılı Düzenlenme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinin, Gevrekli Turizm Deri ve Tekstil San. Ve Tic. Ltd. Şti. ne devrine ilişkin..... 35. Noterliğince düzenlenen 09.08.2012 tarih 33613 sayılı sözleşmenin tapu siciline şerhi için lehtar şirket adına vekaleten D..... Ç..... tarafından talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Tapu Müdürlüğünce, satış vaadi sözleşmesinin tarafı F..... N..... S..... (.....) ile taşınmazın kayıtlı maliki N..... T.....' in aynı kişi olup olmadığı konusunda tereddüde düşüldüğü; 35. Noterliğince düzenlenen 09.08.2012 tarih ve 33613 sayılı Gayrimenkul Satış Vaadi Taahhüdü ve Temliki Sözleşmesinin, satış vaaadinin vaadi niteliğinde bir sözleşme olması nedeni tapu siciline şerhinin mümkün olmaması gerekçe gösterilerek talebin ret edildiği anlaşılmıştır.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi, Mahallesinde kain, 356 ada, 11 parsel numaralı,

36,00 m yüzölçümlü, kagir dükkan nitelikli taşınmazın 1309770/34836480 hissesinin N..... T.....adına, 05.01.1961 tarihli Kadastro edinme sebebi ile ve hisse üzerinde muhtelif takyidatlarla birlikte tescilli olduğu,

Taşınmazda hissedar F..... N..... T..... (Kişinin soyadının 30.4.1971 tarihli Mahkeme kararı ile S..... iken T..... olarak düzeltildiği anlaşılmaktadır) ile Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş arasında 5. Noterliğinde 17.07.1992 tarih ve 24105 sayılı "Düzenlenme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" düzenlendiği ancak tapu siciline şerh verilmediği,

Satış vaadi lehtarı Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş tarafından, bu sözleşmedeki haklarının bütün hukuki vecibeleri ile beraber 35. Noterliğinde düzenlenen 09.08.2012 tarih 33613 sayılı "Gayrimenkul Satış Vaadi Taahhüdü ve Temliki Sözleşmesi" ile Turizm Deri ve Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti. ye temlik edildiği,

Devir sözleşmesinin Nahide Taner hissesi üzerine şerh verilmesi için,..... Turizm Deri ve Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti. adına H.....Y..... tarafından24.

Noterliğinden verilen, 02.06.2014 tarih ve 07761 sayılı vekaletnamedeki yetkiye istinaden D..... Ç..... tarafındanTapu Müdürlüğüne 18.11.2014 tarih 2014/18742 başvuru numarası ile talepte bulunulduğu,

Tapu siciline 5.1.1961 tarihinde tescil edilen taşınmazın Kadastro Beyannamesine göre hisse malikinin R..... kızı N..... T..... olduğu, edinme sebebi Kadastro tespiti olması nedeniyle kimlik tespitinde tereddüde düşüldüğünden Tapu MüdürlüğünceTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü Münakale Şefliğine 24.11.2014 tarih, 4690 sayılı yazı yazılarak, N.....T.....'e ait muamele kaydının gönderilmesinin istendiği; Nüfus Müdürlüğüne 20.11.2014 tarih, 4463 sayılı yazı yazılarak, R..... kızı F..... N..... T.....'e ait vukuatlı nüfus kaydının gönderilmesinin istendiği ancak her iki yazının da cevaplarının alınamadığı anlaşılmış olup, anılan tarih ve sayılı yazılara cevap verilmemesi; Fatma N..... S..... (T.....) ileSanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. arasında5. Noterliğinde yapılan 17.07.1992 tarih ve 24105 sayılı gayrimenkul satış vaadi sözleşmenin aslının ya da noterden tasdikli suretinin Müdürlüğe ibraz edilmemesi ve sözleşmede taraf resim görüntülerinin belirgin olmaması sebebi ile hak sahibinin tam olarak belirlenemediği,

Müdürlükçe talebin 02.12.2014 tarihli ve 11423 yevmiye numaralı karar ile reddedildiği, Tapu ve KadastroBölge Müdürlüğünün 26.12.2014 tarihli ve 2014/37 sayılı kararı ile ret kararının onandığı dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1015. maddesine göre; tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır. İstemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur. Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur. Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. maddesine göre, istemin, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenmesi ve istemin hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığının belirlenmesi gerekir.

Tapu idaresinin, tapu sicilinde yapılacak bir işlem için talep sahibinin kayden veya hukuksal bir nedenle hak sahibi olup olmadığının, yani talep sahibi ile kayıt maliki arasındaki ilişkinin tereddüde yer bırakmayacak şekilde tespit edilmesi gerekir.

İtiraza konu ret kararı dosyasına göre, Beyoğlu Tapu Müdürlüğünce tapu kaydında tescilli ve taşınmaz dosyasında malik gözüken kişi ile Tapu Müdürlüğüne şerh talebi ile ibraz edilen sözleşmelerde geçen kişinin aynı kişi olup olmadığı hususunda tereddüde düşüldüğünden İstanbul Tapu ve Kadastro II. Bölge Müdürlüğü Münakale Şefliğine ve Nüfus Müdürlüğüne yazılar yazılarak bilgi istendiği ancak anılan yazıların cevaplarının alınamadığı ve işlemin karşılanması için gerekli ve yeterli kanaatin oluşmadığı anlaşılmıştır.

Diğer yandan Beyoğlu Tapu Müdürlüğünce verilen itiraza konu ret kararında "...her ne kadar satış vaadi sözleşmesi ile kazanılmış olunan hakkın devir ve temlik mümkün olsa bile hak lehtarı mülkiyet hakkını kazanmamış olduğundan, yani taşınmaz Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmediğinden, iş bu gayrimenkul satış vaadi temlik sözleşmesinin tapu siciline şerhi mümkün değildir." denilerek, bir şahsi hak niteliğinde olan gayrimenkul satış

vaadi alacağının tapuya şerhinin, bir aynı hak niteliğinde olan mülkiyet hakkının edinimine ve tescili şartına bağlandığı; Bölge Müdürlüğünün de aynı görüşle kararı onadığı anlaşılmaktadır.

Taşınmaz satış vaadi, sözleşmenin taraflarından birine veya her iki tarafa taşınmaza ilişkin satış sözleşmesinin yapılmasını talep hakkı verir. Bu sözleşme ile kendisine satış vaat edilen taraf şahsi nitelikteki bu hakkını kullanınca, satış vaadinde bulunan için taşınmazın satış sözleşmesini yapma borcu doğmaktadır. Gerek doktrinde gerekse de uygulamada satış vaadinin bir ön sözleşme niteliğinde olduğu kabul görmektedir (A. Lale SİRMEN, Eşya Hukuku, Ankara 2013, s. 363).

Türk Borçlar Kanunu'nun 237. maddesine göre, taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi şarttır. Taşınmaz satışı vaadi sözleşmesi resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz. 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 60. maddesinin üçüncü bendi uyarınca noterlere taşınmaz satış vaatlerine ait resmi senetleri düzenleme yetkisi tanınmıştır.

Taşınmaz satış vaadi alacaklısı şekil şartlarına uygun olarak düzenlenmiş taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile edindiği şahsi nitelikteki hakkını, Kanun, sözleşme veya işin niteliği engel olmadıkça ve borçlunun rızasını aramaksızın başka bir kişiye devredebilir. Bu konuda Yargıtay'ın da aynı görüşte olduğu ve benzer kararlar verdiği görülmektedir (14. HD. 16.9.1975, 2515 E. / 3715 K. - 15.10.1985, 2321 E. / 6434 K.) Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 3.2.1993 tarih ve 1992/14-688 E. / 30 K. numaralı kararında; "...Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, satış vaadi alacaklısına, bedeli karşılığı, satış vaadine konu yapılan taşınmazın, mülkiyetinin kendi üzerine geçirilmesini, satış vaadi borçlusundan talep etme imkanı sağlayan kişisel bir hak doğurur. Bu sözleşme ile vaad alacaklısı, taşınmazın bedelini vaad borçlusuna ödeme, vaad borçlusu da vaad konusu taşınmazın mülkiyetini vaad alacaklısına geçirme, yükümlülüğü altına girer. İki tarafa borç yükleyen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin alacaklısı tarafından sözleşmeden doğan kişisel hakkın üçüncü kişiye devri hukuken geçerlidir." şeklinde hüküm kurmuştur (Muharrem KALYON, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, 2004, s. 339).

Türk Medeni Kanunu'nun 1009. maddesi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu kütüğüne şerh edilebilme imkanı getirilmiş; ayrıca 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26. maddesinin yedinci fıkrası gereğince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmelerinin, taraflardan birinin talebi ile taşınmaz siciline şerhi mümkün kılınmıştır. Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından resen terkin olunur. Kanun hükmünden, taraflardan her birinin, diğerinin talep ve muvafakatına bağlı kalmaksızın sözleşmenin tapuya şerh ettirilmesi konusunda yetkili olduğu, sözleşmenin tapuya şerhinin etkisinin kural olarak 5 yıl olacağı anlaşılmaktadır.

Genel Müdürlüğümüzce yürürlüğe koyulan 03.03.2009 tarih ve 1677-2009/6 sayılı Genelgede de mevzuat çerçevesince Noterlerce düzenlenmiş olmak ve sözleşmenin şerh edilemeyeceğine dair aksine bir hüküm olmamak kaydı ile satış vaadi sözleşmelerinin taraflardan birinin talebi ile şerh edilebileceği belirtilmiştir.

Yukarıda değinilen Yargıtay kararlarından anlaşıldığı üzere, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin devrine ilişkin sözleşmeler de aynı koşullarla hukuken geçerli olmakla birlikte, satış vaadinden doğan tüm taleplerin, Türk Borçlar Kanunu'nun 125. maddesindeki on yıllık genel zamanaşımına tabi olduğu kabul edilmektedir (M. Kemal OĞUZMAN-Özer SELİÇİ-S.OKTAY ÖZDEMİR, 2011, s. 326).

Ret kararına konu taşınmazda hissedar F..... N..... T..... ile Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş arasında5. Noterliğinde düzenlenen, 24105 sayılı ilk gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin 17.07.1992 tarihli olduğu ve tapu siciline şerh verilmediği görülmüştür.

Ret kararına itiraz eden Turizm Deri ve Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından Genel Müdürlüğümüz Tapu Dairesi Başkanlığına sunulan dilekçeden, malik F..... N..... T..... ile Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş arasında5. Noterliğinde 17.07.1992 tarihinde düzenlenen 24105 sayılı ilk gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin şerhinin talep edildiği;35. Noterliğinde düzenlenen 09.08.2012 tarih 33613 sayılı gayrimenkul satış vaadinin temlikine dair sözleşmenin şerhinin talep edilmediği anlaşılmaktadır.

Taşınmaz satış vaadinden doğan şahsi hakkın, Kanun, sözleşme veya işin niteliği engel olmadıkça ve borçlunun rızasını aramaksızın başka bir kişiye devredebileceği anlaşılmakla birlikte, somut olayda ilk sözleşmenin yapılmasından itibaren sözleşmeler için ön görülen genel zaman aşımı süresinin dolduğu, 17.07.1992 tarihli ilk taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin genel zamanaşımı süresi içerisinde tapu siciline şerh ettirilmediği, yeni devir sözleşmesinin ise 09.08.2012 tarihinde düzenlendiği tespit edilmiş olup, malikin ilk sözleşmenin geçerliliği ve yürürlüğünün devamı konusunda iradesinin olup olmadığı belirlenememektedir. Öte yandan, ilk mukavelenin malik ile Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş arasında düzenlendiği, talepte ve itirazda bulunanın ise Turizm Deri ve Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti. olduğu anlaşıldığından itirazcının ilk sözleşmenin şerhini talep konusunda taraf ehliyetinin bulunmadığı görülmüştür.

Somut olay ve yasal durum karşısında, itiraza konu gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin, sözleşmeler için ön görülen genel zamanaşımı süresi içerisinde tapuya şerh edilmediği; malik F..... N..... T.....'in sözleşmenin geçerliliğine veya yürürlükte olduğuna dair iradesinin olup olmadığının belirlenemediği; Turizm Deri ve Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti. nin ilk sözleşmenin şerhini talep konusunda taraf ehliyetinin bulunmadığı ve bu sebeplerle talebin karşılanabilmesi için malikin yazılı talep/veya muvafakati gerektiği anlaşılmaklaTapu Müdürlüğü'nün 02.12.2014 tarihli ve 11423 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 26.12.2014 tarihli ve 2014/37 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 02.12.2014 tarihli ve 11423 yevmiye numaralı ret kararının, zamanaşımı ve taraf ehliyeti yönleri ile ekleme yapılarak "O N A N M A S I" na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 26.12.2014 tarihli ve 2014/37 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğü'nün 02.12.2014 tarihli ve 11423 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde Turizm Deri ve Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından süresinde itiraz edilmiştir

İSTEM

..... İli, İlçesi, Mahallesinde kain, 356 ada, 11 parsel numaralı,
36,00 m yüzölçümlü, kagir dükkan nitelikli taşınmazın 1309770/34836480 hissesi N.....
..... adına kayıtlı iken, F..... N..... S..... (T.....) ile
Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş arasında5. Noterliğinde yapılan, 17.07.1992 tarih
24105 sayılı Düzenlenme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinin,Turizm
Deri ve Tekstil San. Ve Tic. Ltd. Şti. ne devrine ilişkin 35. Noterliğince düzenlenen
09.08.2012 tarih 33613 sayılı sözleşmenin tapu siciline şerhi için lehtar şirket adına vekaleten
D..... Ç..... tarafından talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Tapu Müdürlüğünce, satış vaadi sözleşmesinin tarafı F..... N..... S.....
(.....) ile taşınmazın kayıtlı maliki N..... T.....' in aynı kişi olup olmadığı
konusunda tereddüde düşüldüğü; 35. Noterliğince düzenlenen 09.08.2012 tarih ve
33613 sayılı Gayrimenkul Satış Vaadi Taahhüdü ve Temlik Sözleşmesinin, satış vaa-dinin vaa-di
niteliğinde bir sözleşme olması nedeni tapu siciline şerhinin mümkün olmaması gerekçe
gösterilerek talebin ret edildiği anlaşılmıştır.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi, Mahallesinde kain, 356 ada, 11 parsel numaralı,

36,00 m yüzölçümlü, kagir dükkan nitelikli taşınmazın 1309770/34836480 hissesinin
N.....T..... adına, 05.01.1961 tarihli Kadastro edinme sebebi ile ve hisse üzerinde
muhtelif takyidatlarla birlikte tescilli olduğu,

Taşınmazda hissedar Fatma N.....T..... (Kişinin soyadının 30.4.1971 tarihli Mahkeme
kararı ile S..... iken T..... olarak düzeltil-diği anlaşılmaktadır) ile Sanayi
Tesisleri ve Ticaret A.Ş arasında 5. Noterliğinde 17.07.1992 tarih ve 24105 sayılı
"Düzenlenme Şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" düzenlendiği ancak tapu siciline
şerh verilmediği,

Satış vaadi lehtar Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş tarafından, bu
sözleşmedeki haklarının bütün hukuki vecibeleri ile beraber35. Noterliğinde
düzenlenen 09.08.2012 tarih 33613 sayılı "Gayrimenkul Satış Vaadi Taahhüdü ve Temlik
Sözleşmesi" ile Turizm Deri ve Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti. ye temlik edildiği,

Devir sözleşmesinin N..... T.....hissesi üzerine şerh verilmesi için,.....
Turizm Deri ve Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti. adına H..... Y..... tarafından24.
Noterliğinden verilen, 02.06.2014 tarih ve 07761 sayılı vekaletnamedeki yetkiye istinaden

D.....Ç..... tarafından..... Tapu Müdürlüğüne 18.11.2014 tarih 2014/18742 başvuru numarası ile talepte bulunulduğu,

Tapu siciline 5.1.1961 tarihinde tescil edilen taşınmazın Kadastro Beyannamesine göre hisse malikinin R..... kızı N.....T..... olduğu, edinme sebebi Kadastro tespiti olması nedeniyle kimlik tespitinde tereddüde düşüldüğündenTapu Müdürlüğünce..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü Münakale Şefliğine 24.11.2014 tarih, 4690 sayılı yazı yazılarak, N..... T.....'e ait muamele kaydının gönderilmesinin istendiği; Nüfus Müdürlüğüne 20.11.2014 tarih, 4463 sayılı yazı yazılarak, R..... kızı F..... N..... T.....'e ait vukuatlı nüfus kaydının gönderilmesinin istendiği ancak her iki yazının da cevaplarının alınamadığı anlaşılmış olup, anılan tarih ve sayılı yazılara cevap verilmemesi; F..... N..... S..... (T.....) ile Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş arasında Beşiktaş 5. Noterliğinde yapılan 17.07.1992 tarih ve 24105 sayılı gayrimenkul satış vaadi sözleşmenin aslının ya da noterden tasdikli suretinin Müdürlüğe ibraz edilmemesi ve sözleşmede taraf resim görüntülerinin belirgin olmaması sebebi ile hak sahibinin tam olarak belirlenemediği,

Müdürlükçe talebin 02.12.2014 tarihli ve 11423 yevmiye numaralı karar ile reddedildiği, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 26.12.2014 tarihli ve 2014/37 sayılı kararı ile ret kararının onandığı dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1015. maddesine göre; tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır. İstemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur. Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur. Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. maddesine göre, istemin, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenmesi ve istemin hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığının belirlenmesi gerekir.

Tapu idaresinin, tapu sicilinde yapılacak bir işlem için talep sahibinin kayden veya hukuksal bir nedenle hak sahibi olup olmadığının, yani talep sahibi ile kayıt maliki arasındaki ilişkinin tereddüde yer bırakmayacak şekilde tespit edilmesi gerekir.

İtiraza konu ret kararı dosyasına göre,Tapu Müdürlüğünce tapu kaydında tescilli ve taşınmaz dosyasında malik gözüken kişi ile Tapu Müdürlüğüne şerh talebi ile ibraz edilen sözleşmelerde geçen kişinin aynı kişi olup olmadığı hususunda tereddüde düşüldüğündenTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü Münakale Şefliğine ve Nüfus Müdürlüğüne yazılar yazılarak bilgi istendiği ancak anılan yazıların cevaplarının alınamadığı ve işlemin karşılanması için gerekli ve yeterli kanaatin oluşmadığı anlaşılmıştır.

Diğer yandan..... Tapu Müdürlüğünce verilen itiraza konu ret kararında "...her ne kadar satış vaadi sözleşmesi ile kazanılmış olunan hakkın devir ve temlik mümkün olsa bile hak lehtarı mülkiyet hakkını kazanmamış olduğundan, yani taşınmaz Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş adına tescil edilmediğinden, iş bu gayrimenkul satış vaadi temlik sözleşmesinin tapu siciline şerhi mümkün değildir." denilerek, bir şahsi hak niteliğinde olan gayrimenkul satış vaadi alacağının tapuya şerhinin, bir aynı hak niteliğinde olan mülkiyet hakkının edinimine ve tescili şartına bağlandığı; Bölge Müdürlüğünün de aynı görüşle kararı onandığı anlaşılmaktadır.

Taşınmaz satış vaadi, sözleşmenin taraflarından birine veya her iki tarafa taşınmaza ilişkin satış sözleşmesinin yapılmasını talep hakkı verir. Bu sözleşme ile kendisine satış vaat edilen taraf şahsi nitelikteki bu hakkını kullanınca, satış vaadinde bulunan için taşınmazın satış sözleşmesini yapma borcu doğmaktadır. Gerek doktrinde gerekse de uygulamada satış vaadinin bir ön sözleşme niteliğinde olduğu kabul görmektedir (A. Lale SİRMEN, Eşya Hukuku, Ankara 2013, s. 363).

Türk Borçlar Kanunu'nun 237. maddesine göre, taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi şarttır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz. 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 60. maddesinin üçüncü bendi uyarınca noterlere taşınmaz satış vaatlerine ait resmi senetleri düzenleme yetkisi tanınmıştır.

Taşınmaz satış vaadi alacaklısı şekil şartlarına uygun olarak düzenlenmiş taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile edindiği şahsi nitelikteki hakkını, Kanun, sözleşme veya işin niteliği engel olmadıkça ve borçlunun rızasını aramaksızın başka bir kişiye devredebilir. Bu konuda Yargıtay'ın da aynı görüşte olduğu ve benzer kararlar verdiği görülmektedir (14. HD. 16.9.1975, 2515 E. / 3715 K. - 15.10.1985, 2321 E. / 6434 K.) Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 3.2.1993 tarih ve 1992/14-688 E. / 30 K. numaralı kararında; ".Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, satış vaadi alacaklısına, bedeli karşılığı, satış vaadine konu yapılan taşınmazın, mülkiyetinin kendi üzerine geçirilmesini, satış vaadi borçlusundan talep etme imkanı sağlayan kişisel bir hak doğurur. Bu sözleşme ile vaad alacaklısı, taşınmazın bedelini vaad borçlusuna ödeme, vaad borçlusu da vaad konusu taşınmazın mülkiyetini vaad alacaklısına geçirme, yükümlülüğü altına girer. İki tarafa borç yükleyen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin alacaklısı tarafından sözleşmeden doğan kişisel hakkın üçüncü kişiye devri hukuken geçerlidir." şeklinde hüküm kurmuştur (Muharrem KALYON, Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi, 2004, s. 339).

Türk Medeni Kanunu'nun 1009. maddesi ile taşınmaz satış vaadi sözleşmesinden doğan hakkın tapu kütüğüne şerh edilebilme imkanı getirilmiş; ayrıca 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26. maddesinin yedinci fıkrası gereğince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmelerinin, taraflardan birinin talebi ile taşınmaz siciline şerhi mümkün kılınmıştır. Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından resen terkin olunur. Kanun hükmünden, taraflardan her birinin, diğerinin talep ve muvafakatına bağlı kalmaksızın sözleşmenin tapuya şerh ettirilmesi konusunda yetkili olduğu, sözleşmenin tapuya şerhinin etkisinin kural olarak 5 yıl olacağı anlaşılmaktadır.

Genel Müdürlüğümüzce yürürlüğe koyulan 03.03.2009 tarih ve 1677-2009/6 sayılı Genelgede de mevzuat çerçevesince Noterlerce düzenlenmiş olmak ve sözleşmenin şerh edilemeyeceğine dair aksine bir hüküm olmamak kaydı ile satış vaadi sözleşmelerinin taraflardan birinin talebi ile şerh edilebileceği belirtilmiştir.

Yukarıda değinilen Yargıtay kararlarından anlaşıldığı üzere, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin devrine ilişkin sözleşmeler de aynı koşullarla hukuken geçerli olmakla birlikte, satış vaadinden doğan tüm taleplerin, Türk Borçlar Kanunu'nun 125. maddesindeki on yıllık genel zamanaşımına tabi olduğu kabul edilmektedir (M. Kemal OĞUZMAN-Özer SELİÇİ-S.OKTAY ÖZDEMİR, 2011, s. 326).

Ret kararına konu taşınmazda hissedar F..... N..... T..... ile Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş arasında 5. Noterliğinde düzenlenen, 24105 sayılı ilk gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin 17.07.1992 tarihli olduğu ve tapu siciline şerh verilmediği görülmüştür.

Ret kararına itiraz eden..... Turizm Deri ve Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti. tarafından Genel Müdürlüğümüz Tapu Dairesi Başkanlığına sunulan dilekçeden, malik F..... N..... T..... ile Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş arasında Beşiktaş 5. Noterliğinde 17.07.1992 tarihinde düzenlenen 24105 sayılı ilk gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin şerhinin talep edildiği; 35. Noterliğinde düzenlenen 09.08.2012 tarih 33613 sayılı gayrimenkul s atış vaadinin temlikine dair sözleşmenin şerhinin talep edilmediği anlaşılmaktadır.

Taşınmaz satış vaadinden doğan şahsi hakkın, Kanun, sözleşme veya işin niteliği engel olmadıkça ve borçlunun rızasını aramaksızın başka bir kişiye devredebileceği anlaşılmakla birlikte, somut olayda ilk sözleşmenin yapılmasından itibaren sözleşmeler için ön görülen genel zaman aşımı süresinin dolduğu, 17.07.1992 tarihli ilk taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin genel zamanaşımı süresi içerisinde tapu siciline şerh ettirilmediği, yeni devir sözleşmesinin ise 09.08.2012 tarihinde düzenlendiği tespit edilmiş olup, malikin ilk sözleşmenin geçerliliği ve yürürlüğünün devamı konusunda iradesinin olup olmadığı belirlenememektedir. Öte yandan, ilk mukavelenin malik ile Tesisleri ve Ticaret A.Ş arasında düzenlendiği, talepte ve itirazda bulunanın ise Turizm Deri ve Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti. olduğu anlaşıldığından itirazcının ilk sözleşmenin şerhini talep konusunda taraf ehliyetinin bulunmadığı görülmüştür.

Somut olay ve yasal durum karşısında, itiraza konu gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin, sözleşmeler için ön görülen genel zamanaşımı süresi içerisinde tapuya şerh edilmediği; malik Fatma N..... T'in sözleşmenin geçerliliğine veya yürürlükte olduğuna dair iradesinin olup olmadığının belirlenemediği; Turizm Deri ve Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti. nin ilk sözleşmenin şerhini talep konusunda taraf ehliyetinin bulunmadığı ve bu sebeplerle talebin karşılanabilmesi için malikin yazılı talep/veya muvafakati gerektiği anlaşılmakla Tapu Müdürlüğü'nün 02.12.2014 tarihli ve 11423 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

..... Tapu ve KadastroBölge Müdürlüğünün 26.12.2014 tarihli ve 2014/37 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 02.12.2014 tarihli ve 11423 yevmiye numaralı ret kararının, zamanaşımı ve taraf ehliyeti yönleri ile ekleme yapılarak "O N A N M A S I" na karar verilmiştir.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

03/04/2015

Sayı: 96021322-110/219177

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 23.01.2015 tarih 2015/1 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğünün 07.01.2015 tarih ve 283 yevmiye numaralı ret kararına, itirazcı vekili E..... Ş.....tarafından 07.01.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

07.01.2015 tarih ve 2014/55967 sayılı başvuru ile..... İli, İlçesi,Mahallesi, 5691 ada, 31 parsel (eski 4062) numaralı taşınmaz maliki Ş..... Oğlu N..... in mirasçısı olduğu iddiasında bulunan, T.C. kimlik numaralı A.....Y..... adına vekaleten E..... Ş..... tarafından,2. Sulh Hukuk Mahkemesince verilen 22.10.2014 tarih ve 2014/753 E. ve 2014/909 K. sayılı veraset belgesine istinaden intikal işlemi yapılması için talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Müdürlükçe,..... İli, N..... İlçesi, Mahallesi, 5691 ada, 31 parsel (eski 4062) numaralı taşınmazın kayıt maliki olarak görünen Ş..... Oğlu N..... ile 2. Sulh Hukuk Mahkemesince verilen 22.10.2014 tarih ve 2014/753 E. ve 2014/909 K. sayılı veraset belgesinde geçen Şevket oğlu N..... Y.....'in aynı kişi olup olmadığına yönelik bir kanaat oluşturulamadığı gerekçesine dayanılarak 07.01.2015 tarih ve 283 yevmiye numaralı işlemle talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli,İlçesi, Mahallesi, 5691 ada, 31 parsel (eski 4062) numaralı taşınmazın Şevket Oğlu Nazif adına kayıtlı olduğu,

Taşınmazın Haziran 1939 tarih ve 24 sıra, 7 cilt, 42 sayfa numaralı zabıt kaydı gereğince doğum tarihi tespit edilemeyen Ş.....Oğlu N.....adına tahdit ve tespit gördüğü, tapuda tescilin de buna göre yapıldığı,

Kayıt malikinin kişi kimlik bilgilerinin tespiti için nüfus müdürlüğü ile yazışma yapıldığı; Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre, zeminde inceleme yöntemine başvurulduğu; 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 06.01.2015 tarih ve 2014/1883 E. sayılı yazısına istinaden, 3. kişilere devrinin ve hak kaybının önlenmesi için üzerine ihtiyati tedbir koyulan taşınmazın dosyasındaki belgelerin değerlendirilmesi üzerine Müdürlükçe 07.01.2015 tarih ve 283 yevmiye numaralı işlemle ve kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olup olmadığının (hak sahipliğinin) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği; Bölge Müdürlüğünün

23.01.2015 tarih 2015/1 sayılı kararı ile de aynı gerekçelerle ret kararının onandığı dosyanın incelenmesinden görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

..... İli, İlçesi, Mahallesi, 5691 ada, 31 parsel (eski 4062) numaralı taşınmaz maliki Şevket Oğlu Nazifin mirasçısı olduğu iddiasında bulunan, T.C. kimlik numaralı A..... Y..... adına vekaleten E..... Ş..... tarafından, 2. Sulh Hukuk Mahkemesince verilen 22.10.2014 tarih ve 2014/753 E. ve 2014/909 K. sayılı veraset belgesine istinaden intikal işlemi yapılmasının talep edildiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin (kayıt maliki ile talep sahibi/mirasbırakan arasındaki ilginin kurulamadığı) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği anlaşılmıştır.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; diğer taraftan 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 06.01.2015 tarih ve 2014/1883 E. sayılı yazısına istinaden, 3. kişilere devrinin ve hak kaybının önlenmesi için taşınmaz üzerine ihtiyati tedbir koyulmuş olduğu; daha sonra N..... oğlu M..... H..... vekili S..... O..... tarafından 4. Sulh Hukuk Mahkemesince düzenlenen 24.02.2015 tarih ve 2015/192 E. 2015/295 K. sayılı mirasçılık belgesine istinaden intikal yapılması için başvuru yapılarak ikinci bir hak iddiasında bulunulduğu görülmüş olup, sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla, Tapu Müdürlüğünün 07.01.2015 tarih ve 283 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 23.01.2015 tarih 2015/1 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

..... Tapu Müdürlüğünün 07.01.2015 tarih ve 283 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 23.01.2015 tarih 2015/1 sayılı kararının "ONANMASI" na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 30.09.2014 tarihli ve 2014/51 sayılı kararı ile bozulan, Tapu Müdürlüğü'nün 09.07.2014 tarihli ve 12086 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde Av. A.....T..... A.....nın 06.11.2014 tarihli ve dilekçesi ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

.....e Belediye Başkanlığı'nın 28.10.1999 tarih ve 1999/2607 sayılı encümen kararının,1. İdare Mahkemesi'nin 26.07.2007 tarih ve 2007/114 E. 2007/1169 K. sayılı kararı ile iptal edilmesi üzerine, anılan Belediye tarafından alınan 21.01.2010 tarih ve 2010/62 sayılı encümen kararına istinaden, İli, İlçesi, köyü 1362 ve 1363 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin olarak yapılan geri dönüşüm uygulamasının tescili için 21.04.2014 tarih ve 2246 sayılı yazı ile talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Müdürlükçe yapılan inceleme neticesinde, İdare Mahkemesince iptal edilen işlemin tesisinden sonra 1322 numaralı parselin oluştuğu ve bu parselin birkaç kez el değiştirdiği; bu parselin 91 numaralı parselle birleştirildikten sonra tekrar ikiye ifraz edildiği; bu parsellerde intikal ve satış işlemlerinin gerçekleştirildiği ve 1363 numaralı parselde de kişisel hak edinildiği; parseller üzerine davalı şerhi veya benzeri 3. kişilerin bilgilendirici şerh koyulmadığı; iptale konu Mahkeme kararında iptalden etkilenen parsel maliklerinin taraf gösterilmediği; ayni ve şahsi hak sahiplerinin geri dönüşüm işlemine muvafakatı olmadan işlem yapılmasının mümkün olmadığı gerekçe gösterilerek talep ret edilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi,köyü 1362 ve 1363 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alanda, Belediye Başkanlığı'nın 28.10.1999 tarih ve 1999/2607 numaralı encümen kararı ile 2981 sayılı Yasanın 10/c maddesine istinaden 2 kısma ifraz edildiği,

Bu uygulama ile daha önce 1097 numaralı olan parsel üzerinde ifraz yolu ile 1321 ve 1322 parsel numaralı taşınmazların oluşturulduğu, 26.06.2004 tarih ve 4283 yevmiye numaralı işlem ile taşınmazların tescil edildiği,

Daha sonra Belediye tarafından, 1097 parselin bitişiğindeki parsele tecavüzlü bölümünün uygulamaya sokulmamış olmasından kaynaklanan eksikliğin giderilmesi gerekçesi ile yine 2981



T.C.



Tapu ve Kadastro

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı
sayılı Yasanın 10/c

maddesine istinaden tevhit ve yola terkinden sonra 2 kısma ifraz edilmesini içeren 15/04/2015
19.01.2006 tarih ve 2006/26 sayılı encümen kararının alındığı; Kadastro
Müdürlüğünün 29.06.2006 tarihli tescil bildirimine istinaden 1322 numaralı parselin 91 numaralı
komşu parselle

birleştirilerek 1361 numaralı parselin oluşturulduğu; tevhit sonucu oluşan 1361 parselde
tekrar ifraz yapılarak eski 1322 parselin 1362; eski 91 parselin ise 1363 numara ile tekrar
oluşturulduğu ve 1363 (eski 1322) parselden yola terk işlemi yapıldığı; tüm bu işlemlerin
sonucunda oluşan 1362 ve 1363 numaralı parsellerin 31.08.2006 tarih ve 6656 yevmiye numaralı
işlem ile tescil edildiği,

Halen 1362 parsel numaralı taşınmazın Gıda Maddeleri Sanayi
Pazarlama Lim. Şti. adına, 1363 parsel numaralı taşınmazın ise paylı mülkiyet esasına göre
muhtelif kişiler adına kayıtlı olduğu, paylı mülkiyet halinde kayıtlı 1321 parsel numaralı taşınmaz
maliklerinden A..... Ö..... tarafından,Belediye Başkanlığı'nın
28.10.1999 tarih ve 1999/2607 numaralı encümen kararına karşı dava açılması üzerine, Adana 1.
İdare Mahkemesi'nin 26.07.2007 tarih ve 2007/114 E. 2007/1169 K. sayılı kararı ile
köyü 1097 nolu parselde istek üzerine yapılan ifraz-tevhit işleminde ilgili taşınmazda pay sahibi
olanların tümünün muvafakatının alınması gerekirken, 2981 sayılı yasanın 10/c maddesine göre
muvafakat alınmaksızın işlem yapılmasının yasaya aykırı olduğu gerekçesiyle anılan encümen
kararının iptal edildiği, kararın Danıştay 6. Dairesinin 19.10.2009 tarih ve 2007/8224 E.
2009/9946 K. sayılı kararı ile onanarak kesinleştiği,

Mahkemenin iptal kararı öncesinde, 1362 numaralı, tarla vasıflı parselin 25.01.2007 tarih
ve 588 yevmiye numaralı işlem ile satıldığı, 30.03.2009 tarih ve 4169 yevmiye numarası ile
cinsinin "kargir iki katlı işyeri ve arsası" olarak değiştirildiği; 1363 numaralı, tarla vasıflı parsel
üzerinde muhtelif tarihlerde intikal ve satış işlemleri gerçekleştirildiği, paylardan biri üzerine
11.05.2009 tarih ve 6048 yevmiyeli işlem ile kamu haczi koyulduğu,

..... Belediye Başkanlığı'nın 28.10.1999 tarih ve 1999/2607 sayılı encümen kararının,
..... 1. İdare Mahkemesi'nin 26.07.2007 tarih ve 2007/114 E. 2007/1169 K. sayılı kararı
ile iptal edilmesi üzerine, anılan Belediye tarafından alınan 21.01.2010 tarih ve 2010/62 sayılı
encümen kararına istinaden, İli,İlçesi,..... köyü 1362 ve 1363
parsel numaralı taşınmazlara ilişkin olarak yapılan geri dönüşüm uygulamasının tescili için
21.04.2014 tarih ve 2246 sayılı yazı ile talepte bulunulduğu,

Tapu Müdürlüğü'nce verilen 09.07.2014 tarihli ve 12086 yevmiye numaralı ret kararının,
Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 30.09.2014 tarihli ve 2014/51 sayılı kararı ile
bozulması üzerine, 1362 parsel maliki Gıda Maddeleri Sanayi Pazarlama Lim. Şti.



T.C.



adına

Av.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Tapu ve Kadastro

A..... T..... A..... tarafından 06.11.2014 tarihli dilekçe ile Genel 15/04/2015
Müdürlüğümüze itiraz edildiği,

Olayda muhtemel Hazine zararı endişesine binaen konunun, Genel Müdürlüğümüzün
18.03.2015 tarih ve 168126 sayılı oluru ve Tapu Dairesi Başkanlığının 05.01.2015 tarih ve
104691 sayılı yazısı ile Teftiş Kurulu Başkanlığına iletildiği anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 138. maddesi gereğince yasama ve yürütme organları
ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorunda olup, bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını
hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez.

İdari Yargılama Usulü Kanunu madde 28/1 uyarınca Danıştay, bölge idare
mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin
kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya
mecburdur.

Bununla birlikte somut olayda, geri dönüşüme konu işlem, 3194 sayılı İmar Kanunu
kapsamında ve geniş bir alanda yapılmış 18. madde uygulaması değil, 1097 parselin ifraz-tevhit-
yola terkin işleminden sonra oluşan 3 adet parsel üzerinde yapılmış bir 2981 sayılı Kanun madde
10/c uygulamasıdır.1. İdare Mahkemesi'nde açılan iptal davasının, Davalı Belediye
Başkanlığı'nın 28.10.1999 tarih ve 1999/2607 numaralı encümen kararına istinaden
gerçekleştirmiş olduğu 2981 sayılı Kanun madde 10/c uygulamasına karşı açıldığı, infazı talep
edilen 26.07.2007 tarih ve 2007/114 E. 2007/1169 K. sayılı İdare Mahkemesi kararının da bu
idari uygulamanın iptali hakkında olduğu görülmüş olup, sorunun çözümü için köyü
1097 nolu parselde 2981 sayılı yasanın 10/c maddesine göre yapılan ifraz-tevhit işlemini iptal
eden Mahkeme kararı ile bu kararın uygulanması için ilgili Belediye tarafından yapılan geri
dönüşüm uygulamasının tescil edilip edilemeyeceğinin belirlenmesi gerekmektedir.

Genel Müdürlüğümüzün 18.03.2015 tarih ve 168126 sayılı oluru ve Tapu Dairesi
Başkanlığının 05.01.2015 tarih ve 104691 sayılı yazısı ile konunun Teftiş Kurulu Başkanlığına
iletilmesi üzerine, Müfettiş A..... Ö... tarafından hazırlanan 10.03.2015 tarih ve
32917/09 sayılı inceleme raporunda yapılan değerlendirmede;

"..... Tapu Müdürlüğünün 1321 ve 1322 parsel saydı taşınmazlara ilişkin 2981
sayılı yasanın 10/c uygulamasının iptaline ilişkin kararı uygulayamayacağı açıktır. Zira bu
parseller artık açık değildir ve bundan sonra 1361, 1362 ve 1363 parseller oluşmuş bunun bir
kısmı da artık ölü hale gelmiştir. Dolayısıyla şu haliyle 1. İdare Mahkemesinin
26.07.2007 tarih ve 2007/114 Esas ve 2007/1169 Karar sayılı kararında ifraz işleminin istek



T.C.



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Tapu ve Kadastro

üzerine

yapılmasında tüm maliklerin muvafakati ile 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri esas 15/04/2015 alınarak yapılması gerekli iken maliklerden tümünün başvurusu olmadan ayrıca 2981 sayılı İmar Affi Yasasının 10/c maddesi dayanak alınarak tesis edilen işlemde hukuka ve yasaya uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline ilişkin olan ve DanıştayDairesinin 19.10.2009 tarih ve 2007/8224 Esas ve 2009/9946 Karar sayılı kararı ile onanan kararın infazı mümkün olmayacaktır. Taşınmazın intikal, satış ve şahsi haklarla sınırlandırılmış olmasının çok önemi yoktur, zira geri dönüşümde bu haklar yeni malik/malikler adına taşınabilecektir.

Uygulamacı idarenin, yanie Belediyesinin yaptığı uygulamayı her zaman geri alabileceği açık olmakla beraber, inceleme konumuz ile ilgili olarak bahse konu mahkeme kararına dayanarak en sondan başlayıp geriye doğru gidecek şekilde bir düzenleme yapmasının da herhangi bir karar almaksızın hukuka uyarlılığı yoktur. Diğer yandan başka bir yolda tüm parselleri kapsayacak şekilde dava açılması olacaktır.

Söz konusu dava Belediyeye karşı açılmış olması nedeniyle davacı tarafın talebi olmadan dava açıldığına ilişkin bir bildirimin tapu müdürlüğüne yapılmayacağı açıktır. Zira bu davada tapu idaresi taraf olmadığı gibi, bu hususta tapuya güven ilkesinin de ileri sürülemeyeceği açık olup, imar durumunun belediyeden sorgulanabileceği de açıktır.

.....1. İdare Mahkemesinin 26.07.2007 tarih ve 2007/114 Esas ve 2007/1169 Karar sayılı kararında ifraz işleminin istek üzerine yapılmasında tüm maliklerin muvafakati ile 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri esas alınarak yapılması gerekli iken maliklerden tümünün başvurusu olmadan ayrıca 2981 sayılı İmar Affi Yasasının 10/c maddesi dayanak alınarak tesis edilen işlemde hukuka ve yasaya uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline ilişkin olan ve Danıştay Dairesinin 19.10.2009 tarih ve 2007/8224 Esas ve 2009/9946 Karar sayılı kararı ile onanan kararın infaz edilmemesi dolayısıyla oluşmuş ya da oluşması muhtemel bir Hazine zararının bulunmadığı, Eski 1322 parselin 1362, eski 91 parselin ise 1363 parsel numarası altında yeniden

oluşturulduğu, ancak eski 1322 (yeni 1362) parselin uygulamaya 1330,67m² yüzölçümlü girmesine 91 (yeni 1363) 222 karşılık, 93,70m yola terkinden sonra 960m artışla 2290m olarak çıktığı, eski 2000m olarak girmesine karşın 960m eksikle 946,74m² parsel sayılı taşınmazın da uygulamaya ile çıkmasının nedeninin H..... E.....'ın 1322 parselde tam hissesi 1330,67m iken adı geçen 91 parsel sayılı taşınmazda 955/10880 hissesinin bulunduğu ve bunun da (12000*955/10880= 1053m) olup bu hisselerin tek parselde toplanmasından kaynaklandığı..." kanaatine varıldığı;

Söz konusu Raporun "Hukuki Teknik Mukteza Yönünden" başlığı altında özetle, DanıştayDairesinin 19.10.2009 tarih ve 2007/8224 E. ve 2009/9946 K. sayılı kararı ile onanan, 1. İdare Mahkemesinin 26.07.2007 tarih ve 2007/114 E. ve 2007/1169 K. sayılı

kararının varlığı yönünde 1362 ve 1363 parsel numaralı taşınmazların beyanlar hanesine şerh düşülmesi gerektiği;

Aynı raporun "Mali Sorumluluk Yönünden" başlığı altında özetle, yukarıda belirtilen esas ve karar numaralı İdare Mahkemesi kararının infaz edilmemesi dolayısıyla oluşmuş ya da oluşması muhtemel bir Hazine zararının bulunmadığı yönünde sonuç ve kanaate ulaşıldığı anlaşılmıştır.

Somut olay ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Müfettişliğince düzenlenen 10.03.2015 tarih ve 32917/09 sayılı inceleme raporu karşısında, İlçesi..... Köyü 1321 ve 1322 parsel numaralı taşınmazların artık açık olmaması ve bu parseller yerine 09.01.2006 tarih ve 2006/26 sayılı encümen kararı ile ifraz ve yola terk yolu ile oluşturulan (Mahkemece, bu encümen kararının iptaline yönelik herhangi bir hüküm kurulmadığı görülmektedir) 1361, 1362 ve 1363 parsellerin bir kısmının da artık yaşamıyor olması nedeni ile 1321 ve 1322 parsel numaralı taşınmazlara yönelik olarak, 2981 sayılı yasanın 10/c uygulamasının iptaline ilişkin, 1. idare Mahkemesince verilen 26.07.2007 tarih ve 2007/114 E. ve 2007/1169 K. sayılı kararın uygulanmasının mümkün olmadığı; söz konusu kararın infaz edilmemesi dolayısıyla oluşmuş ya da oluşması muhtemel bir Hazine zararının bulunmadığı;

Olayda sorunun ilgili Belediye tarafından alınacak bir karara istinaden yapılacak yeni bir imar uygulaması ya da tüm parselleri kapsayacak şekilde açılacak bir dava sonucunda verilecek yeni bir Yargı kararı ile çözümünün mümkün olduğu; Tapu Müdürlüğünce, 1. İdare Mahkemesinin 26.07.2007 tarih ve 2007/114 E. ve 2007/1169 K. sayılı kararının varlığı yönünde 1362 ve 1363 parsel numaralı taşınmazların beyanlar hanesine şerh düşülmesi gerektiği anlaşılmakla beraber,Belediye Başkanlığı'nın 28.10.1999 tarih ve 1999/2607 sayılı encümen kararının, 1. İdare Mahkemesi'nin 26.07.2007 tarih ve 2007/114 E. 2007/1169 K. sayılı kararı ile iptal edilmesi üzerine, anılan Belediye tarafından alınan 21.01.2010 tarih ve 2010/62 sayılı encümen kararına istinaden, İl, İlçesi, köyü 1362 ve 1363 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin olarak yapılan geri dönüşüm uygulamasının tescili talebine ilişkin olarak, Tapu Müdürlüğü'nce verilen 09.07.2014 tarihli ve 12086 ret kararının yerinde olduğu ancak bu kararı bozan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 30.09.2014 tarihli ve 2014/51 sayılı kararının ise "taşınmazın intikal, satış ve şahsi haklarla sınırlandırılmış olmasının, geri dönüşümde bu hakların yeni malik/malikler adına taşınabilmesi mümkün olduğundan işleme engel teşkil etmemesi" yönüyle yerinde olduğu; diğer gerekçeleri yönüyle yerinde olmadığı kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 30.09.2014 tarihli ve 2014/51 sayılı bozma kararının yerinde olmadığı görülmekle,Tapu Müdürlüğü'nün 09.07.2014 tarihli ve 12086 yevmiye numaralı ret kararının " **O N A N M A S I** " na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 23.01.2015 tarih ve 2015/25647 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 25.12.2014 tarihli ve 5238 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde Av. Y..... K..... tarafından itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... 2. Noterliğinden düzenlenen, 27.03.2014 tarih ve 07465 yevmiye numaralı düzenleme şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ile ili, T..... ilçesiMahallesi, 192 parsel numaralı taşınmazı satın almayı vaat eden H..... Ç..... tarafından, 2014/7121 nolu başvuru ile taşınmaz üzerine satış vaadi sözleşmesinin şerhi talebinde bulunmuştur.

RET NEDENİ:

Taşınmaz üzerinde; Vergi Dairesinin 03.07.2014 tarih ve 18862 sayılı yazısı ile 67.259.54 Türk lirası bedelli 10.07.2014 tarih ve 2915 yevmiye numaralı kamu haciz şerhinin mevcut olduğu,Tapu Müdürlüğünce Vergi Dairesi Müdürlüğüne 09.12.2014 tarih ve 1534 sayılı yazı ile satış vaadi şerhi işlemine muvafakat edip edilmediği hususunun sorulduğu, cevaben alınan 16.12.2014 tarih ve 34986 sayılı yazıda işleme muvafakat verilmediğinin belirtilmesi üzerine, satış vaadi şerhi talebi, Tapu Müdürlüğü'nün 25.12.2014 tarih ve 5238 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

.....ili, ilçesi, Mahallesi, 192 parsel numaralı, 11.111,00 m2 miktarlı, tarla vasıflı taşınmazın tamamının F..... oğlu F..... Ö..... adına kayıtlı olduğu,

Malik F..... Ö..... vekili F.....Ö..... ve H.....Ç.....'nın birlikte 2. Noterliğinde 27.03.2014 tarih ve 07465 yevmiye numaralı düzenleme şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi düzenlettirdiği,

Anılan taşınmaz üzerinde muhtelif tarihli icrai hacizlerle birlikte Vergi Dairesinin 03.07.2014 tarih ve 18862 sayılı yazısı gereği tesis edilen 67.259,54 Türk lirası bedelli 10.07.2014 tarih ve 2915 yevmiye numaralı kamu haczinin mevcut olduğu,

Daha sonra H..... Ç..... tarafından Tapu Müdürlüğüne başvurularak,Tapu Müdürlüğünün 2014/7121 nolu başvuru istem belgesi ile taşınmaz üzerine satış vaadi şerhinin işlenmesi talebinde bulunulduğu,

.....Tapu Müdürlüğünce Vergi Dairesi Müdürlüğüne 09.12.2014 tarih ve 1534 sayılı yazı ile satış vaadi şerhi işlemine muvafakat edip edilmediği hususunun sorulduğu, cevaben alınan 16.12.2014 tarih ve 34986 sayılı yazıda işleme muvafakat verilmediğinin belirtilmesi üzerine, satış vaadi şerhi talebinin,Tapu Müdürlüğünün 25.12.2014 tarih ve 5238 yevmiye numaralı işlemi ile reddedildiği, ret kararının da Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 23.01.2015 tarih ve 2015/25647 sayılı kararı ile onandığı dosyasından görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Kamu haczi, 6183 sayılı Kanunun 73. ve 88. maddeleri ile Tapu Sicil Tüzüğü'nün 49/b maddesinin "kanunların yasaklayıcı şerh verilmesini öngördüğü hallerde ..." hükmüne dayanılarak temlik hakkını yasaklayan şerhler arasında kabul edilmektedir.

6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile hacizli mallar üzerindeki tasarruf yetkisine kısıtlama getirilmiştir. Anılan Kanun'un 73. maddesinin; ".Borçlu, alacaklı amme idaresinin muvafakatini almaksızın hacizli mallarda tasarrufta bulunamaz." hükmü gereği borçlunun hacizli mal üzerinde tasarruf edebilmesi için alacaklı idarenin muvafakatini alması gerekir.

Bir taşınmazın yetkili kamu kuruluşunca haczine karar verildiğinde, 6183 sayılı Kanun'un yukarıda anılan 73. maddesi gereğince, alacaklı kamu idaresinin yazılı izni alınmaksızın hacizli malların tasarrufu mümkün değildir. Bu merciler tarafından verilen haciz kararlarının neticeleri ilgili kanun hükümleri ile tayin edildiğinden bu gibi hallerde artık İcra İflas Kanunu'nun hacizli taşınmazın el değiştirmesine ilişkin 91. maddesi ve Türk Medeni Kanunu'nun 1010. maddesinin uygulama imkanı bulunmamaktadır. Bu nedenle Vergi Dairesinin muvafakatı olmadıkça üzerinde kamu haczi bulunan taşınmazın maliki tarafından temlikine müsaade edilemez.

Nitekim Genel Müdürlüğümüz tarafından yürürlüğe konulan 07.07.1965 tarihli ve 1390 sayılı Genelgenin: "...Haciz kararları mahkemeler veya icra dairelerinden başka mahsus kanunlarında yetkili kılınan, aşağıda izah edilen mercilerce de verilebilmektedir. Bu merciler tarafından verilen haciz kararlarının neticeleri ilgili kanun hükümleri ile tayin edildiğinden, bu gibi hallerde artık İcra ve İflâs Kanununun 91 inci maddesi hükmü delâletiyle Medenî Kanunun 920(4721 sayılı Kanun 1010) nci maddesi hükmünü tatbik etmeye imkân bulunmamaktadır.

6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkındaki Kanunun 13 üncü maddesi gereğince, alacaklı Amme İdaresinin o yerdeki en büyük memuru, haciz kararı verebilmektedir. Bir taşınmaz malın bu şekilde haczine karar verildiğinde, aynı kanunun 73 üncü maddesi

gereğince, alacaklı Amme İdaresinin muvafakati alınmaksızın mahcuz malların tasarrufu kabil olmadığından, mahcuz taşınmaz malın maliki tarafından temlikine veya bir aynî hakla takyidine müsaade edilmeyecektir..." şeklindeki düzenlemesi de aynı yöndedir.

Ancak, gerek Kanun, gerekse Genelgemiz kamu alacağından kaynaklı hacizli taşınmaz malın temlikini veya bir ayni hakla takyidini yasaklamış olup, taahhüt niteliğindeki işlemler ile şahsi hakları bu kapsama almamıştır. Satış vaadi sözleşmeleri de sözleşmenin taraflarına, satış akdinin yapılmasına yönelik karşı tarafı borç altına sokma yetkisini veren bir şahsi hak tanır. Bu tür sözleşmeler, bir tarafa veya iki tarafa bir gayrimenkulün satış akdinin yapılmasını istemek hakkı sağlayan ön akit niteliğinde sözleşmelerdir. Satma veya satın alma şeklinde tezahür eden temlik tasarruf durumu, satış vaadi sözleşmesinin yapılması ve bu sözleşmenin tapuya şerhi ile değil, bu sözleşmede tanınan hakkın kullanılarak satış akdinin yapılması ve tescil ile doğar.

Türk Medeni Kanunu'nun 1009. maddesinin; "Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerhedilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerhedilebilir..." hükmü ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26. maddesinin 7. fıkrasının; ".Noterlik Kanununun 44(60) üncü maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir." hükmüne göre satış vaadi sözleşmeleri tapu kütüğüne şerh edilebilecek kişisel haklar arasında sayılmıştır.

Kanuna göre, şerh verilmesi öngörülen husus sadece satın alma hakkının şerhi olup, satış vaadi sözleşmesi ve bu sözleşmenin tapuya şerhi bir tasarruf işlemi değil bir taahhüt işlemidir. Bu

sebeple bizzat tasarrufi nitelik taşıyan satış akdinden farklıdır. Satın alma hakkının kullanılması ile tarafların sözleşme koşullarına uygun olarak satış akdini gerçekleştirmek istemeleri halinde bir tasarruf işlemi gündeme gelmiş olur.6183 sayılı Kanunun 73. maddesi, Türk Medeni Kanununun 1009. maddesi ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 26. maddesi birlikte değerlendirildiğinde, üzerinde kamu haczi bulunan taşınmazın satışının vaadine yönelik sözleşmenin tapuya şerhi için kamu alacaklısı idarenin muvafakatinin aranmasına gerek bulunmamakla birlikte, bu tür sözleşmelerin tapu kütüğüne şerhinden sonra, sözleşme hükümlerinin yerine getirilmesine yönelik satış akdinin yapılmasının istenmesi durumunda alacaklı kamu idaresinin muvafakatinin aranılması gereği açıktır.

Buna göre, tek başına temlik tasarruf sonucunu doğurmayan ve Türk Medeni Kanunu'nca (TMK, TBK, Tapu Kanunu) tapu kütüğüne şerh edilebilecek kişisel haklar arasında sayılan bir ön akit niteliğindeki gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin alacaklı kamu idaresinin muvafakati alınmadan da tapu kütüğüne şerhi mümkün olduğundan, itiraza konu olayda, Samsun 2. Noterliğinden düzenlenen, 27.03.2014 tarih ve 07465 yevmiye numaralı Düzenleme şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi tapu kütüğüne şerh edilebileceği anlaşılmaktadır.

Nitekim, Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 27.1.1993 tarihli ve 1992/14-79 E., 1993/7 K. sayılı kararında yer verilen "...Devir temlik yasağı olan bir taşınmazın belli yasak süresi içerisinde başka şahsa satışının vadini engelleyen bir Yasa hükmü ise yoktur. Ancak takyid

süresi içerisinde bu sözleşmenin ifa olanağı da mevcut değildir." şeklindeki görüşü de bu görüşümüzü desteklemektedir.

Somut olayda taşınmaz üzerine 10.07.2014 tarih ve 2915 yevmiye numaralı işlem ile kamu haczi konulmuş olduğundan bu tarihten sonra konulacak satış vaadi şerhi alacaklı idareye karşı hükümsüz olacak ve haciz terkin edilmeden ya da alacaklı idarenin muvafakatı olmadan taşınmaz üzerinde borçlu malik tarafından herhangi bir temlik tasarruf işlemi yapılamayacaktır. Bu sebeple satış vaadi sözleşmesi kütüğe şerh edilirken tarafların kamu haczinin varlığının sonuçlarıyla birlikte kabul edildiğine ilişkin beyanları alınmalıdır.

Taşınmazın devir ve temlik veya bir ayni hakla takyidini içermeyen kişisel hakların şerhi veya bir sınırlı ayni hakkın vaadine ilişkin sözleşmelerin şerhi için alacaklı kamu idaresinin muvafakatine ihtiyaç bulunmamakla birlikte, müdürlüğün muvafakat istem yazısının, satış vaadi sözleşmesi şerhinin talep edildiği şeklinde değil de sanki satışının talep edildiği izlenimini verecek bir ifadeyle ("...satmayı vaad etmektedir" ifadesi, adı geçen taşınmazı alıcıya satmayı vaad ediyor,

muvafakat ederseniz satış işlemi yapacak anlamını çağrıştırır) hatalı olarak sorulduğu anlaşılmaktadır. Zaten ilgili kamu kurumunca muvafakat verilmeyen hususun satış vaadi sözleşmesinin şerhinin işlenip işlenmeyeceğine değil, satış işleminin yapılıp yapılamayacağına dair olduğu görülmektedir.

Yukarıda açıklanan gerekçelerle, itiraza konu taşınmaza ilişkin olarak2. Noterliğinden düzenlenen, 27.03.2014 tarih ve 07465 yevmiye numaralı Düzenleme şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinin tapu kütüğüne şerhi talebinin karşılanarak ilgili idareye bildirimde bulunmak suretiyle işlem yapılması gerekirken,..... Tapu Müdürlüğü'nün 25.12.2014 tarihli ve 5238 yevmiye numaralı ret kararı ve bu ret kararını onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 23.01.2015 tarih ve 2015/25647 sayılı onama kararının yerinde olmadığı kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 23.01.2015 tarih ve 2015/25647sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 25.12.2014 tarihli ve 5238 yevmiye numaralı ret kararının "**BOZULMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

15/04/2015

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 04.02.2015 tarihli ve 2015/7 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğü'nün 26.12.2014 tarihli ve 13547 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde Av. S..... S.....tarafından itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli,İlçesi, Mahallesi, 5441 parsel numaralı taşınmaz, "R..... kızı H..... Kadın S....." adına kayıtlı iken, H..... S.....mirasçısı S..... S..... tarafından malikin "R.....kızı H..... S....." olarak düzeltilmesi talep edilmiştir.

RET NEDENİ

..... Nüfus Müdürlüğünden alınan yazıda, R.....kızı H..... Ç....., R..... kızı Hacı Kadın ve H..... S.....adlı kişilerin kaydına rastlanılmadığının bildirilmesi veKadastro Müdürlüğü zemin inceleme ekibince fiili zeminde yapılan tespitte taşınmazın kime ait olduğuna dair net bir kanaat oluşturulamaması sebebiyle, talepte bulunan kişinin hak sahibi olup olmadığının belirlenemediği gerekçesine dayanılarak,..... Tapu Müdürlüğünün 26.12.2014 tarihli ve 13547 yevmiye numaralı işlemi ile talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli,İlçesi,Mahallesi, 5441 parsel numaralı taşınmazın, 1972 yılında R..... kızı Hacı Kadın S..... adına senetsizden tespitinin yapıldığı ve kadastro edinme nedeni ile adı geçen adına tapuda tescilli olduğu, taşınmaza ait kadastro tutanağının mülkiyet bölümünde, malike ait kişi kimlik bilgilerinin, H..... Kadın S....., baba adı R....., Doğum tarihi 1328, ikametgahışeklinde olduğu,

.....1.Sulh Hukuk Mahkemesinden verilen 13.03.2014 tarih, 2014/322-309 Esas ve Karar sayılı veraset belgesinde geçen ve taşınmazın maliki olduğu iddia edilen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin, Mahallesinde nüfusa kayıtlı, Recep kızı, 1920 doğumlu Hatice S.....olarak geçtiği,

..... 8. Noterliğinden verilen 29.09.2014 tarih ve 39899 yev. numaralı mirasçılık belgesine istinaden, R.....Ç.....adlı kişi tarafından ikinci bir taleple Müdürlükten kaydın Hacı K..... Ç.....olarak tashihinin istendiği,



T.C.



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Tapu ve Kadastro

ilgili olarak,Mahallesi Muhtarı H..... A.....ve Azalar Mehmet 15/04/2015
M..... ve M..... B..... tarafından tanzim ve tasdikli 11.08.2014
tarihli ilmühaber düzenlendiği ve bu ilmühaberde taşınmazın köy halkından 1963 yılında vefat
eden 1920 doğumlu R..... kızı H..... S.....ye ait olduğunun belirtildiği,

Diğer yandan, A.....Mahallesi Muhtarı A..... A.....ve Azalar
P.....K..... ve K..... T..... tarafından tanzim ve tasdikli
20.10.2014 tarihli ilmühaber düzenlendiği ve bu ilmühaberde taşınmazın köy halkından 1923
doğumlu R..... kızı H..... Kadın Ç.....'a ait olduğunun belirtildiği,

Talas Tapu Müdürlüğünce, kayıt malikinin kimlik bilgilerinin tespiti için
Nüfus Müdürlüğüne 17.10.2014 tarih ve 15164 sayılı yazı yazıldığı; Nüfus
Müdürlüğünün 21.10.2014 tarih ve 15164 sayılı yazısı ile R..... kızı H.....
Ç....., R..... kızı Ha.....ve H.....S..... adlı kişilerin kaydına
rastlanılmadığının bildirildiği,

Müdürlükçe, 28.10.2014 tarih ve 15730 sayılı yazı ile Kayseri Kadastro Müdürlüğünden
TST m.75 ve 2014/3 sayılı Genelgeye göre zeminde inceleme istendiği ve ilgili birimin
04.12.2014 tarih ve 9295 sayılı yazısı ile inceleme sonuçlarının bildirildiği,

Müdürlükçe, tüm bu inceleme ve araştırmalara karşın, talebin hak sahibinden geldiğine
dair belirleme yapılamadığı gerekçesiyle talebin reddedildiği, Tapu ve Kadastro
Bölge Müdürlüğünün 04.02.2015 tarihli ve 2015/7 sayılı kararı ile ve aynı gerekçelerle ret
kararının onandığı dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu' nun Türk Medeni Kanunu'nun 1013. maddesine göre,
bir aynı hakkı tescilden önce kazanan kimse gerekli belgeleri ibraz ederek tescil isteyebilir. 1015.
maddesine göre; tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde
bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır. İstemde bulunan
kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek
suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur. Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği
için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. maddesine göre, istemin, müdür veya görevlendireceği tapu
görevlisi tarafından incelenmesi ve istemin hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığının
belirlenmesi gerekir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinde, kadastro çalışmalarından kaynaklanan hataların
düzeltilmesi usulü düzenlenmiş, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2014/3 sayılı
Genelgesinde de bu hükmün uygulanma yöntemleri belirlenmiştir.



Olayda

T.C.



Tapu ve Kadastro

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

sorun, veraset

belgesinde geçen ve talep sahiplerinin mirasçıları olduklarını iddia ettikleri 15/04/2015 mirasbırakan ile tapu kaydında tescilli kişinin aynı kişi olup olmadığının, yani hak sahipliğinin tespiti sorunudur.

Tapu idaresinin, tapu sicilinde yapılacak bir işlem için talep sahibinin, kayden veya hukuken (mirasçılık vs. hukuksal bir nedenle halefiyet durumunun ispatı suretiyle) hak sahibi olup olmadığının, yani talep sahibi ile kayıt maliki arasındaki ilişkinin tereddüde yer bırakmayacak şekilde tespit edilmesi gerekir.

Ret Kararına konu somut olayda; veraset belgesinde geçen mirasbırakanın kimlik bilgileri ile tapu kaydındaki malik kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu; hak sahibinin dolayısıyla kayıt malikinin tespiti için ilgili idareler ile yazışma yapıldığı, Mahallesi ve Mahalle Muhtarlıklarından alınmış olan ilmuhaberlerde, malik olarak farklı kişilerin gösterildiği, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesi ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2014/3 sayılı Genelgesine göre zeminde inceleme işleminin yapıldığı, ancak malikin belirlenmesine ilişkin bir sonuca ulaşılamadığı; aynı taşınmaz üzerinde kayıtlı malikin, kendi mirasbırakanları olduğu iddiasıyla farklı kişilerce farklı mirasbırakan lehine düzeltme yapılması talebinin olduğu yani aynı taşınmazda farklı kişilerce hak iddiasında bulunulduğu dosyasından anlaşılmaktadır.

Somut olay ve yasal durum karşısında, bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın hak sahibi olup olmadığının açık bir şekilde belirlenmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişilere ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, belgeler arası tutarlığın bulunmadığı ve belgelerin birbirini destekler durumda olmadığı; olayda Müdürlükçe hak sahibinin belirlenmesine yönelik ve sorunun çözümüne dair Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre zeminde inceleme yöntemine başvurulması dahil gerek ve yeterli araştırmanın yapılmasına rağmen talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin belirlenemediği, aynı taşınmaz üzerinde farklı kişilerce, taşınmazın kendi mirasbırakanlarına ait olduğuna ilişkin hak iddiasında bulunulduğu; bunun da talepte bulunanların hak sahibi olup olmadıklarının ve/veya hangisinin hak sahibi olduğunun belirlenmesini engellediği, sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşıldığından,Tapu ve Bölge Müdürlüğü'nün 04.02.2015 tarihli ve 2015/7 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğü'nün 26.12.2014 tarihli ve 13547 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 04.02.2015 tarihli ve 2015/7 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğü'nün 26.12.2014 tarihli ve 13547 yevmiye numaralı ret kararının "O N A N M A S I" na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü' nün 05.01.2015 tarih ve 2015/1 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü' nün 26.12.2014 tarih ve 5633 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde N.....B..... tarafından 06.01.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... ili, ilçesi, Mahallesi, 110 ada, 42, 43, 44, 45 ve 46 parsel numaralı taşınmazlarda A..... oğlu N.....B..... olan malik adının A..... oğlu N..... B..... olarak düzeltilerek, mirasçıları adına intikali talep edilmiştir.

RET NEDENİ:

.....ili,ilçesi,Mahallesi, 110 ada, 42 numaralı parselin 1/4 hissesi ile 43, 44, 45 ve 46 parsel numaralı taşınmazlarda malik adının A.....oğlu N..... B..... iken, 2. Noterliğinden verilme 11.04.2014 tarih ve 2617 yevmiye nolu mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın adının A..... oğlu N..... B.....olarak görüldüğü, Nüfus Müdürlüğü ile yapılan yazışma sonucunda murisin soyadında herhangi bir tashih kararı olmadığına belirtildiği, anılan taşınmazların N.....B..... tarafından kimlik ibraz ederek ve resmi senet düzenlenmek suretiyle edinilmiş olduğundan Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine istinaden zeminde inceleme yönteminin uygulanmasına olanak bulunmadığı gerekçelerine dayanılarak, istemTapu Müdürlüğünün 26.12.2014 tarih ve 5633 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

.....ili,ilçesi, Mahallesi, 110 ada, 42 numaralı parselin 1/4 hissesi ile 43, 44, 45 ve 46 parsel numaralı taşınmazların tamamının A..... oğlu N..... B..... adına tescilli olduğu,

110 ada 44 parsel numaralı taşınmazın tapulamadan anılan kişi adına tespit ve tescil edilmiş olduğu görülmekle birlikte, tespitin tapu kaydına dayandığı, bu tapu kaydının da (26.01.1957 tarih cilt 6, sayfa 11, sıra 60) A..... N..... B..... tarafından resmi senet düzenlenmek sureti satıştan edinildiği, sonuç olarak tüm taşınmazların A.....oğlu N.....B..... tarafından resmi senet düzenlenerek satış suretiyle edinildiği,

Taşınmazların edinim resmi senetlerinde alıcının (A..... oğlu N..... B.....' ın) kimlik bilgilerinin, A..... ve Ş..... oğlu 1928 doğumlu N..... B..... şeklinde yer aldığı,

.....2. Noterliğinden verilme 11.04.2014 tarih ve 2617 yevmiye nolu mirasçılık belgesinde, mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin A..... ve Ş..... oğlu 1928 doğumlu N.....B.....olarak geçtiği,

.....İlçesi, Mahallesi 110 ada 44 parselin (eski 651 parsel) kadastro tespitine dayanak tapu kaydının alım-satımına ilişkin işlem başvurusunu gösterir 22.01.1957 kayıt tarihli dilkeçede alıcının adının N..... B..... olarak gösterildiği,

.....2. Noterliğinden verilme 11.04.2014 tarih ve 2617 yevmiye nolu mirasçılık belgesinde, mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin A..... ve Ş..... oğlu 1928 doğumlu N.....B.....olarak geçtiği,

19.12.2014 tarih ve 1476 sayılı yazı ile Nüfus müdürlüğünden ilgilinin nüfus bilgilerinin istendiği,Nüfus Müdürlüğünün 19.12.2013 tarih ve 1802 sayılı yazısı ile cevap alındığı,

Müdürlükçe, yukarıda belirtilen gerekçelerle ve 26.12.2014 tarih ve 5633 yevmiye numaralı işlemle talebin reddedildiği, Bölge Müdürlüğünce de aynı gerekçelerle 05.01.2015 tarih ve 2015/1 sayılı kararı ile onandığı dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu' nun Türk Medeni Kanunu'nun 1013. maddesine göre, bir ayni hakkı tescilden önce kazanan kimse gerekli belgeleri ibraz ederek tescil isteyebilir. 1015. maddesine göre; tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır. İstemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur. Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. maddesine göre, istemin, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenmesi ve istemin hak sahibi tarafından yapılıp yapılmadığının belirlenmesi gerekir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinde, kadastro çalışmalarından kaynaklanan hataların düzeltilmesi usulü düzenlenmiş, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2014/3 sayılı Genelgesinde de bu hükmün uygulanma yöntemleri belirlenmiştir.

Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce, edinimin resmi senede dayandığı, kadastro çalışmasından kaynaklı bir hata olmadığından Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre zeminde inceleme yapılmayacağı gerekçesine dayanıldığı görülmektedir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinde öngörülen tapu sicilindeki bilgilerin güncellenmesi ve kadastro çalışmalarından kaynaklı malik kişi kimlik bilgilerinin belirlenmesi ve düzeltilmesine yönelik zeminde inceleme usulü tapu sicilindeki her bir düzeltme işlemi için işletilmesi zorunlu bir yöntem olmayıp, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve Tapu Sicili

Tüzüğünün 18. ve 74. Maddesine göre gerekli araştırmanın yapılmasına rağmen hak sahibinin belirlenememesi halinde son çare olarak başvurulacak bir yöntemdir.

Bundan dolayı öncelikle Tapu Sicili Tüzüğünün 18. ve 74. maddesindeki yöntemlerle hak sahibi belirlenebiliyorsa zeminde inceleme yapılmasını gerektirir bir durumun bulunmadığı kabul edilerek bu çalışmalardan elde edilecek verilere göre talebin karşılanması, bunlardan bir sonuç elde edilemezse 75. maddenin işletilmesi gerekir.

Dosyada çözümü gereken sorun, veraset belgesinde geçen ve talep sahiplerinin mirasçıları olduklarını iddia ettikleri mirasbırakan ile tapu kaydında tescilli kişinin aynı kişi olup olmadığının, yani hak sahipliğinin tespiti sorunudur.

Tapu idaresinin, tapu sicilinde yapılacak bir işlem için talep sahibinin, kayden veya hukuken (mirasçılık vs. hukuksal bir nedenle halefiyet durumunun ispatı suretiyle) hak sahibi olup olmadığının, yani talep sahibi ile kayıt maliki arasındaki ilişkinin tereddüde yer bırakmayacak şekilde tespit edilmesi gerekir.

Hak sahibinin belirlenmesinde tek ölçüt, tapu kaydındaki malik kişi kimlik bilgileri ile talep sahibinin/mirasbırakanın kimlik bilgilerinin bire bir örtüşür olması değildir. Öyle olsa idi tapu kayıtlarının düzeltilmesi ve hak sahibinin belirlenmesi konusunda kanaat oluşturmaya dair görev ve yetki tanınmasına ilişkin hukuksal düzenlemelere ve idari uygulamalara yer verilmezdi.

Tapu sicilinin tescil sistemi (tescil edilecek veriler olarak yalnızca ad, soyad ve baba adının yer aldığı) dikkate alındığında idarenin hatalarının vatandaşlara yükletilmemesi gerekir. Nüfus kayıtlarındaki kimlik bilgileri ile tapu kaydında yer alan malik kişi kimlik bilgileri birebir örtüşürülemezse dahi, talepte bulunan ile kayıt malikinin aynı kişi olduğu başka surette (aynı kimlik bilgilerini taşıyan başka bir kişinin daha bulunması gibi aleyhe çelişik bilgi ve belge olmadığının tespit edilmesi, tanık beyanları, dayanak belgelerdeki diğer bilgiler, imza ve fotoğraf karşılaştırması, emlak vergi beyannamesi, zeminde inceleme yöntemine başvurulması vs. her tür belge, bilgi ve delille) belirlenebiliyorsa, buna göre gerekli düzeltmenin yapılması ve talebin karşılanması, malike tanınan mülkiyet hakkının korunması ve bu hakkın kullanım özgürlüğünün muhafazası lüzumuna, vatandaşın Devlete ve tapuya güven duygusunun sarsılmaması gerekliliğine daha uygun düşecektir.

Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce, yalnızca Tapu Sicili Tüzüğünün 75. maddesine göre zeminde inceleme yapılamayacağı ile Nüfus Müdürlüğünden hatalı olarak sorulan soruya alınan cevaba dayanılmakla yetinildiği, oysa TST 75. maddenin malik/hak sahibi belirlenmesinde son çare olduğu, hak sahibinin/kimlik bilgilerinin belirlenmesine yönelik (taşınmaz dosyasının tetkiki; talep sahibinin gelmelerini temin edeceği taşınmazın diğer hissedarlarının, varsa taşınmazları tescil malikine satanların, komşu parsel maliklerinin vs. nin TST 24/1 e göre tanık olarak dinlenilmesi, ilmuhaber alınması, emlak vergisi sorgulaması vs.) hiç bir yöntemle başvurulmadan ve dosya hakkında gerekli ve yeterli inceleme yapılmadan, soyut gerekçelerle karar kurulduğu anlaşılmaktadır.

Öte yandan, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce tapu sicilindeki hataların yalnızca kadastradan kaynaklanabileceği, müdürlükçe düzenlenen resmi senet, tescil istem belgesi gibi

belgelerin kesin olarak hatasız bir şekilde düzenlendiği varsayımına dayandığı, resmi senet vs. belgeler düzenlenirken ve buna dayanılarak tesciller yapılır iken de hata yapılabileceğinin göz ardı edildiği anlaşılmaktadır.

Müdürlükçe, Nüfus Müdürlüğünden, problemin çözümüne katkı sağlamayacak şekilde ve hatalı olarak, mirasçılık belgesinde geçen kişi ile tapu kaydında geçen kişinin soyadındaki farklılığın kaynağının ve tapu kaydındaki A.....oğlu N.....B..... ile mirasçılık belgesinde geçen TC. kimlik numaralı N.....B.....' ın aynı kişi olup olmadığının soru konusu edildiği görülmektedir. Oysa, nüfus müdürlüklerine sorulacak sorunun, talep sahibinden farklı olarak, tapu kaydında geçen kimlik bilgilerini taşıyan kişilerin bulunup bulunmadığı, talep sahibi ile aynı kimlik bilgilerini taşıyan birden fazla kişinin olup olmadığı vs. yönünde, yani taşınmaz üzerinde hak iddia etme olasılığı olan başka kişilerin varlığını/yokluğunu tespitte yarar nitelikte olması gerekir.

Genel olarak, tapu sicilinde ad, soyad, baba adlarında düzeltme istenilen hususlar, hatalı olarak tespit ve/veya tescil edilen bilgilere dair olduğundan, nüfus idaresince tapu sicilinde hatalı olarak yazılan kişi kimlik bilgisine ulaşamadığının bildirilmesi, talep sahibinin hak sahibi olamayacağını göstermez. Çünkü tapu ve kadastro idarelerince tapu kaydının hatalı oluşturulduğu ileri sürüldüğüne göre, hatalı olan bu kayda uygun bir nüfus kaydının ibrazını beklemek fiili ve hukuki açıdan imkansız bir durumdur. Yine tapu kaydındaki kimlik bilgilerinin hatalı oluşturulduğu iddia edildiğine göre, müdürlüğün soyadı farklılığının neden kaynaklandığı, kayıt maliki ile mirasçılık belgesinde geçen kişinin aynı kişi olup olmadığı şeklindeki sorularına alınacak cevap, sorunun çözümüne hiç bir katkı sağlamayacaktır. Bu durumlarda nüfus idaresinden istenen bilgiler tapu kaydında yer alan kişi kimlik bilgileri ile çelişik ve hak sahibinin belirlenmesini zorlaştıracak aynı kişi kimlik bilgilerini taşıyan başkaca kişilerin bulunup bulunmadığını tespit içindir. Nüfus idaresince tapu kayıtlarında yer alan kimlik bilgisini taşıyan bir kişinin bulunmadığının tespiti, talepte bulunanın hak sahibi olamayacağına değil, aksine hak sahibi olabileceğine delil teşkil eder. Nüfus idaresince tapu kaydına uygun bir nüfus bilgisi bildirilmişse zaten ortada düzeltilecek bir husus bulunmayacaktır.

Taşınmazların edinim resmi senetlerinde, A..... ve Ş..... oğlu, 1928 doğumlu, N.....B.....şeklinde ayrıntılı olarak alıcı kimlik dökümüne yer verildiği, 110 ada 44 parselin (eski 651 parsel) kadastro tespitine dayanak tapu kaydının alım-satımına ilişkin işlem başvurusunu gösterir 22.01.1957 kayıt tarihli dilkeçede alıcının adının N..... B..... olarak gösterildiği, Nüfus Müdürlüğünden alınan yazıda 1928 doğumlu A..... oğlu N.....B.....adında bir kişinin nüfuslarına kayıtlı olmadığının, A..... ve Ş.....oğlu 1928 doğumlu N..... B.....' ın ise nüfus kaydının gönderildiğinin bildirildiği görülmektedir.

Somut olay ve yasal durum karşısında, hak sahibinin belirlenmesinde tek ölçütün tescil malikinin kişi kimlik bilgileri ile talepte bulunanın kişi kimlik bilgilerinin birebir örtüşür olmasının olmadığı, zaten tapu siciline hatalı kaydedilen kişi kimlik bilgilerine uyan nüfus kaydının ibrazının beklenemeyeceği; Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce resmi senetlerin düzenlenmesi esnasında da yazım hatası yapılabileceğinin göz ardı edildiği, müdürlük kayıtlarında yer alan işlem başvuru dilekçesindeki bilgilerin de resmi senedin yazımında (metin ve/veya kimlik

dökümü kısmında) hata oluştuğuna işaret ettiği; taşınmazın edinim hikayesi, tapu sicilindeki diğer belgeler ile diğer kamusal belgeler istikrarlı ve tutarlı bir şekilde aynı kişiyi gösteriyorsa artık ret kararının somut verilere dayanması (aynı kimlik bilgilerini taşıyan birden fazla kişiye ait nüfus kaydının bulunması gibi) gerektiği, Nüfus idaresince de tapu sicilinde yer aldığı (hatalı olarak) şekilde bir kişinin (A.....oğlu N..... B.....) nüfus kaydının bulunmadığının, ancak A..... oğlu N..... B..... adlı bir kişinin bulunduğunun bildirilmesi suretiyle bunun teyit edildiği, dosyadaki bilgi ve belgelerin istikrarlı bir şekilde talep sahibini/mirasbırakanını işaret ettiği, buna rağmen tereddüt duyuluyorsa yukarıda değinilen tanık dinleme vs. yöntemlere başvurularak hak sahibi belirlenmesi mümkün iken talebin reddine dair..... Tapu Müdürlüğünün 26.12.2014 tarihli ve 5633 yevmiye numaralı kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro..... Bölge Müdürlüğünün 05.01.2015 tarih ve 2015/1 sayılı onama kararının yerinde olmadığı kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü' nün 05.01.2015 tarih ve 2015/1 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 26.12.2014 tarih ve 5633 yevmiye numaralı ret kararının "**BOZULMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü' nün 12.03.2015 tarih ve 14099 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü' nün 18.12.2014 tarih ve 25711 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde E..... O..... tarafından 13.03.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

.....ili,ilçesi, Mahallesi, 226 ada, 6 parsel ve 227 ada 47 parsel numaralı taşınmazlar " 1930 doğumlu H..... kızı E..... O....." adına kayıtlı iken maliki olduğu iddiası ile 20.04.1952 doğumlu O..... kızı E..... O..... tarafından isim tashihi talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

Müdürlükçe, Kayıtlı maliki ile H..... kızı E..... O.....'ın aynı kişi olup olmadığının tespiti için Nüfus Müdürlüğü ile yazışma yapılmış, ilmuhaber ve tanık getirilmesi istenmiş ve zeminde inceleme yapılması için kadastro müdürlüğüne yönlendirilmiş, ancak inceleme komisyonu raporunun olumsuz olması sonucu kayıt maliki 1930 doğumlu H..... kızı E.....O..... ile 1952 doğumlu O..... kızı E..... O.....'ın aynı kişi olup olmadığına kanaat getirilemediği gerekçesi ile istem Tapu Müdürlüğünün 18.12.2014 tarih ve 25711 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... ili,ilçesi,Mahallesi, 226 ada, 6 parsel ve 227 ada 47 parsel numaralı taşınmazların 1930 doğumlu H..... kızı E..... O....." adına kayıtlı olduğu,

Taşınmazların kadastro beyannamelerinin edinim nedenlerinde tespit malikinin "1930 doğumlu H.....kızı E..... O....." olarak geçtiği ve bu şekilde tescil işleminin gerçekleştirildiği, daha sonra malik olduğu iddiası ile 20.04.1952 doğumlu O..... kızı E..... O..... tarafından isim tashihi talebinde bulunulduğu,

..... Tapu Müdürlüğünce, kayıt malikinin kişi kimlik bilgilerinin tespiti için nüfus müdürlüğü ile yazışma yapıldığı;

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. Maddesine göre, zeminde inceleme yöntemine başvurulduğu; dosyadaki belgelerin değerlendirilmesi üzerine Müdürlükçe 18.12.2014 tarih ve 25711 yevmiye numaralı işlemle ve kayıt maliki ile talep sahibinin aynı kişi olup olmadığının (hak sahipliğinin) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği; Bölge Müdürlüğü'nün 12.03.2015 tarih 140997 sayılı kararı ile de aynı gerekçelerle ret kararının onandığı dosyanın incelenmesinden görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

.....ili,..... ilçesi, Mahallesi, 226 ada, 6 parsel ve 227 ada 47 parsel numaralı taşınmazlar " 1930 dopumlu H..... kızı E..... O....." adına kayıtlı iken maliki olduğu iddiası ile 20.04.1952 doğumlu O..... kızı E..... O..... tarafından isim tashihi talebinde bulunulduğu, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğüne talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin (kayıt maliki ile talep sahibi/mirasbırakan arasındaki ilginin kurulamadığı) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği anlaşılmıştır.

Somut olayda; taşınmaz kayıt malikinin kişi kimlik bilgilerinin 1930 doğumlu H..... kızı E..... O..... olarak yer aldığı, kadastro tutanağının edinim nedeninde taşınmazın Emine O.....'a babası H.....dan intikal ettiği, bazı taşınmazlarla birlikte harici ifraz-taksim anlaşmaları akabinde bu taşınmazın E..... O.....'a isabet ettiği, yine kadastro tutanağına göre E..... O.....'ın M..... E..... A....., S..... A....., F..... Y..... ve A.....A..... şeklinde beş kardeşten bahsedildiği; işlem talebinde bulunan kişi kimlik bilgilerinin ise O..... kızı 1952 doğumlu E..... O..... olduğu, nüfus kayıtlarında yer alan kardeş bilgileri ile tapu sicil kayıtlarındaki kardeş verilerinin (kişi kimlik bilgilerinin) örtüşmediği görülmüştür.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiasına dayanarak işlem talebinde bulunan kişi ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğü'nün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla,Tapu Müdürlüğü'nün 18.12.2014 tarih ve 25711 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayanTapu ve

KadastroBölge Müdürlüğünün 12.03.2015 tarih 140997 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

.....Tapu Müdürlüğünün 18.12.2014 tarih ve 25711 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayanTapu ve KadastroBölge Müdürlüğünün 12.03.2015 tarih 140997 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 19.01.2015 tarih ve 2015/4 sayılı kararı ile onanan..... Tapu Müdürlüğü'nün 08.12.2014 tarihli ve 24847 yevmiye numaralı ret kararına, tarafından 28.01.2015 tarihli dilekçe ile süresi içinde itiraz edilmiştir.

İSTEM :

..... İli İlçesi Aşağı Mahallesi 209 ada 130 parsel numaralı taşınmaz malın 1/2 hissesi, 27.12.1993 tarihli kadastro işlemi ile senetsizden "1339 doğumlu (miladi 1923) H..... kızı H.....K....." adına,

..... Dolay Mahallesi 141 ada 22 parsel numaralı taşınmaz malın tamamı, 21.01.1992 tarihli kadastro işlemi ile senetsizden "1930 doğumlu Ö..... kızı H..... K....." adına,

.....Aşağı Mahallesi 256 ada 54 parsel numaralı taşınmaz malın tamamı, 27.12.1993 tarihli kadastro işlemi ile senetsizden "1928 doğumlu M.....kızı H.....K....." adına,

..... Aşağı Mahallesi 170 ada 65 parsel numaralı taşınmaz malın tamamı, 27.12.1993 tarihli kadastro işlemi ile senetsizden "1933 doğumlu M..... kızı H.....K....." adına kayıtlı iken,

01.07.1927 doğumlu H..... kızı H..... K.....'ın mirasçılarından H..... K.....10.09.2014 tarih ve 2014/24805 başvuru numarası ile söz konusu hisselerin intikali talebiyle, Meram Tapu Müdürlüğüne başvurmuştur.

RET NEDENİ:

İntikal talebine ilişkin taşınmazların dayanak belgesi olan kadastro tutanaklarında malikin baba adı, soyadı ve doğum tarihi bilgilerinin tutmaması, 4. Sulh Hukuk Mahkemesinin 02/06/2014 karar tarihli 2014/802 Esas 2014/844 Karar sayılı mirasçılık belgesindeki muris H..... ve N..... kızı 1927 doğumlu H..... K.....'ın, tapu siciline kayıtlı malikler ile aynı kişi olup olmadığının ispatlanamaması, durumun nüfus müdürlüğüne soru konusu edilebilmesi için yeterli verinin olmaması nedeniyle yazışma yapılamaması, talep sahibi tarafından tanık getirilememiş, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 75.maddesinde belirtilen muhtar il mühaberi düzenlenmesi ve teknik rapor düzenlenerek düzeltme yapılması için Kadastro Müdürlüğüne yönlendirilmesi yoluna gidilmiş, Kadastro Müdürlüğü'nün 04/12/2014 tarih ve 6749 sayılı yazışma ekli 01/12/2014 tarihli İnceleme Komisyonu Raporunda

"yeterli kanaat oluşmaması" nedeniyle; Türk Medeni Kanunun 1016. maddesi ile 27/04/2015 Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. maddesi gereğince Tapu Müdürlüğü'nün 08/12/2014 tarih ve 24847 yevmiye numarası ile istem ret edilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

İsteme konu taşınmazların senetsizden yapılan kadastro tespitleri, H..... kızı, Ö..... kızı, M.....kızı ve M..... kızı olmak üzere farklı baba isimleri ve farklı doğum tarihleri içeren kişi kimlik bilgileriyle H..... K..... adına senetsizden tespit edildiği, talep sahibi mirasçının murisin ise H.....kızı K..... olduğu, hem baba adlarında hem doğum tarihlerinde farklılığın olduğu;

Keza, K..... ve S..... İlçe Nüfus Müdürlüğü'nün yazısında farklı baba isimlerinde H.....K..... adında beş kaydın çıktığı ve baba isimlerinde herhangi bir tashih olmadığı belirtilmediği, ayrıca, isteme konu her bir parsel için düzenlenen zeminde inceleme tutanağına ilişkin teknik raporda ve inceleme komisyonu raporunda kesin ve olumlu kanaat oluşmadığı anlaşılmış olup; Tapu Müdürlüğü'nün 08.12.2014 tarihli ve 24847 yevmiye numaralı ret kararı, Konya Tapu ve Kadaastro Bölge Müdürlüğü'nün 19.01.2015 tarih ve 2015/4 sayılı kararı ile onanmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Hukuki dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Somut olayda, çözümü gereken husus, muris 01.07.1927 doğumlu H.....kızı H.....K.....'ın, tapu sicilinde kayıtlı malikler - farklı doğum tarihli H.....kızı H.....K....., Ö..... kızı H..... K....., M..... kızı H..... K..... ve M..... kızı H..... K..... - ile aynı kişiler olup olmadığının tespiti sorunudur.

Tapu sicilinde tescile dayanak belgesi olan kadastro tutanaklarına göre malik kişi kimlik bilgilerinin,Dolay Mahallesi 141/22 parselde 1930 doğumlu Ö.....kızı H..... K.....;Aşağı Mahalle 170/65 parselde 1933 doğumlu M..... kızı H.....

K.....; aynı mahalle 209/130 parselde 1339 doğumlu (miladi 1923) H..... kızı H..... K.....; yine aynı mahalle 256/54 parselde 1928 doğumlu M.....kızı H..... K..... olarak geçmekte iken, talepte bulunanın mirasbırakanının kişi kimlik bilgilerinin 1927 doğumlu H..... ve N..... kızı H..... K.....olarak yer aldığı; nüfus idaresinden alınan bilgilerden de baba adları ve doğum tarihleri farklı birden fazla Hatice K..... adlı kişiye ulaşıldığının bildirildiği tespit edilmiştir.



Tapu ve Kadastro

Dosya incelendi, gereği düşünöldü.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait kimlik bilgilerinin uyumsuz ve çelişik olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı, sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile talepte bulunanın taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözölməsi gerektiği anlaşıldığından;Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 19.01.2015 tarih ve 2015/4 sayılı kararı ile onananTapu Müdürlüğü'nün 08.12.2014 tarihli ve 24847 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUC:

.....Tapu Müdürlüğü'nün 08.12.2014 tarihli ve 24847 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararın onanmasına dairTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 19.01.2015 tarih ve 2015/4 sayılı kararının 'O N A N M A S I'na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 15.01.2015 tarihli ve 2015/2 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 06.11.2014 tarihli ve 15653 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içindeBelediye Başkanlığının 23.01.2015 tarihli ve M.35.3.TOR.0.10/13/2015/1380-1105 sayılı yazısı ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

.....İli, İlçesi,Mahallesinde kain 846 ada 6, 7, 8, 10; 847 ada, 10, 11, 12, 13, 14, 15; 1045 ada, 2 ve 1046 ada 11 numaralı imar parsellerini oluşturan uygulamanın İdare Mahkemesinin 17.05.2011 tarih ve 2010/1790 E. ve 2011/719 K. sayılı kararı ile İptal edilmesi üzerine, Belediyesi tarafından alınan 13.11.2012 tarih ve 851 sayılı encümen kararına istinaden hazırlanan geri dönüşüm uygulaması ile yeni imar uygulamasının tescili için 03.09.2014 tarih ve 12733-7445 sayılı yazı ile talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Müdürlükçe yapılan inceleme neticesinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Eski Bayındırlık ve İskan Bakanlığı) Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünün 23.02.2010 tarihli ve 1718 sayılı görüş yazısına göre, belediye tarafından mahkemece verilen uygulamanın iptali kararı uyarınca, uygulama öncesi duruma dönülmesine karar verilerek geri dönüş cetvellerinin tanzim edilip kadastro parsellerinin oluşturulması ve oluşturulan kadastro parselleri üzerinden DOP alınmak suretiyle yeniden imar uygulaması yapılması gerekmekte olduğu; alınacak encümen kararı ile geri dönüş cetvellerinin ve bunlar üzerinden yapılacak uygulamaya ilişkin dağıtım cetvellerinin ayrı ayrı düzenlenerek (mevcut imar parsellerinde aynı ve şahsi hak iktisap edenleri de dikkate almak kaydıyla) yasal usuller çerçevesinde gerekli ilan ve tebligatların yapılması sureti ile kesinleştirilmesi halinde tescillerin yapılmasının mümkün olduğu gerekçe gösterilerek 06.11.2014 tarihli ve 15653 yevmiye numaralı karar ile talep ret edilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

.....İli,İlçesi,Mahallesi 47 ada, 13, 14, 15, 16, 48, 49, 50, 51 parsel numaralı taşınmazları kapsayan alanda yapılan imar uygulaması sonucu oluşan, 846 ada 6, 7, 8, 10 parsel; 847 ada 10, 11, 12, 13, 14, 15 parsel; 1045 ada 2 ve 1046 ada 11 parsel numaralı taşınmazların, Tapu Müdürlüğünün 28.07.2005 tarih ve 6071 yevmiye numaralı işlemi ile tescil edildiği;

Söz konusu imar uygulamasının İdare Mahkemesi'nin 17.05.2011 tarih ve 2010/1790 E. ve 2011/719 K. sayılı kararı ile iptal edilmesi üzerine, Belediye Encümeninin 13.11.2012 tarih ve 851 sayılı kararı ile geri dönüşüm uygulaması yapıldığı;

..... Belediyesince yapılan geri dönüşüm planı uygulamasının onaylandığı ancak bu uygulamaya dayanılarak hazırlanan dağıtım cetvelleri ve parselasyon planlarının onaylanmadığının İzmir Büyükşehir Belediye Encümeninin 31.01.2013 tarih ve 01.86 sayılı kararından anlaşıldığı;

.....Belediyesince 03.09.2014 tarih ve 12733-7445 sayılı yazı ve eklerine istinaden, 13.11.2012 tarih ve 851 sayılı encümen kararı ile yapılan geri dönüşüm uygulamasının tescili için Tapu Müdürlüğüne başvurulduğu;

Tapu Müdürlüğünce 06.11.2014 tarihli ve 15653 yevmiye numaralı kararı ile ret edilen talebin, Bölge Müdürlüğü'nün 15.01.2015 tarihli ve 2015/2 sayılı kararı ile onanması üzerine,..... Belediye Başkanlığı'nın 23.01.2015 tarihli ve M.35.3.TOR.0.10/13/2015/1380-1105 sayılı yazısı ile karara karşı Genel Müdürlüğümüze itiraz edildiği anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1016; TST m.26; İmar Kanunu m. 18;

İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik m. 10, 11 ve 30 ila 33; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (eski Bayındırlık ve İskan Bakanlığı) Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün 23.02.2010 tarih ve 1718 sayılı yazısı.

..... ili,İlçesi,Mahallesinde kain 846 ada 6, 7, 8, 10; 847 ada, 10, 11, 12, 13, 14, 15; 1045 ada, 2 ve 1046 ada 11 numaralı imar parsellerini oluşturan uygulamanın İdare Mahkemesinin 17.05.2011 tarih ve 2010/1790 E. ve 2011/719 K. sayılı kararı ile İptal edilmesi üzerine,Belediyesi tarafından alınan 13.11.2012 tarih ve 851 sayılı encümen kararına istinaden hazırlanan geri dönüşüm uygulaması ile yeni imar uygulamasının tescilinin talep edildiği, Müdürlükçe yapılan inceleme neticesinde, belediye tarafından mahkemece verilen uygulamanın iptali kararı uyarınca, uygulama öncesi duruma dönülmesine karar verilerek geri dönüş cetvellerinin tanzim edilip kadastro parsellerinin oluşturulması ve oluşturulan kadastro parselleri üzerinden DOP alınmak suretiyle yeniden imar uygulaması yapılması gerekmekte olduğu; alınacak encümen kararı ile geri dönüş cetvellerinin ve bunlar üzerinden yapılacak uygulamaya ilişkin dağıtım cetvellerinin ayrı ayrı düzenlenerek (mevcut imar parsellerinde aynı ve şahsi hak iktisap edenleri de dikkate almak kaydıyla) yasal usuller çerçevesinde gerekli ilan ve tebligatların yapılması sureti ile kesinleştirilmesi halinde tescillerin yapılmasının mümkün olduğu gerekçe gösterilerek talebin reddedildiği anlaşılmıştır.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

İdare tarafından uygulama öncesi duruma dönülmesine karar verilerek geri dönüş cetvellerinin tanzim edilip kadastro parsellerinin oluşturulması ve oluşturulan kadastro parselleri üzerinden DOP alınmak suretiyle yeni den imar uygulaması yapılması mümkün olup, alınacak karar ile geri dönüş cetvellerinin ve bunlar üzerinden yapılacak uygulamaya ilişkin dağıtım cetvellerinin ayrı ayrı düzenlenerek (mevcut imar parsellerinde aynı ve şahsi hak iktisap edenleri de dikkate almak kaydıyla) yasal prosedür çerçevesinde gerekli ilan ve tebligatlar yapılarak kesinleştirilmesi halinde tescillerin yapılması mümkündür.

Benzer bir konu hakkında, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün, imar planının iptali nedeni ile geri dönüşler hakkında somutlaştırdığı

23.02.2010 tarih ve 1718 sayılı görüşü "... sonuç olarak, bir alanda ilk defa yapılmış olan parselasyon işleminin yargı kararıyla iptal edilmesinden sonra, düzenleme öncesi kadastral mülkiyete yani ilk kadastral parsel (kök parsel) dönülmesi ve yargı kararı gerekçesi dikkate alınarak söz konusu alanda yeniden parselasyon işlemi yapılması gerektiğinden, kadastral durum dikkate alınmak suretiyle yapılması gereken düzenlemenin, iptal edilerek yok hükmünde sayılan imar parselleri üzerinden yapılması mümkün bulunmamaktadır. Bu tür uygulama alanlarında, eski uygulama üzerinden el değiştirmiş imar parselleri var ise, geriye dönülüp yeniden hesaplanan DOP oranındaki fazlalıktan dolayı, taşınmazı imar parseli olarak edinen malikin mülkiyet hakkının korunması açısından, farkın belediyesince temini gerekir. Geriye dönülüp yeniden hesaplanan DOP oranının az olması halinde ise, fazla miktarda DOP kesintisi yapılan eski malikin zararının belediyesince telafi edilmesi gerekmektedir." şeklinde ifade edilmiştir.

Diğer taraftan, Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü'nden alınan 21.07.2010 tarih ve 20821 sayılı yazıda da, "... iptal kararları karşısında da gerek taleple gerekse re'sen yapılan uygulamaların ilgili idarece aynı yasal prosedür ile iptal edilerek geriye dönüşün sağlanması ve iptal gerekçelerini dikkate alan yeni bir uygulama yapılması gerektiği yönünde ilgililerin idareye başvurusunun sağlanması." gerektiği bildirilmiştir.

Somut olayda İdare Mahkemesinin 17.05.2011 tarihli ve 2010/1790 E. 2011/719 K. sayılı iptal kararına göre, iptal edilen imar uygulaması ile yoldan ihdas edilen alanların D.O.P. a konu alanlarda değerlendirilerek daha düşük oranda D.O.P. alınması gerekirken yoldan ihdas edilen alanlar karşılığında davalı belediye adına imar parselinde dağıtım yapılmasının; davacıların uygulama öncesinde sahibi olduğu 47 ada 51 parsel üzerinde elde edilen 846 ada 6, 7 ve 8 sayılı imar parselleri üzerinde taşınmazlarının hissesi oranında dağıtım görmeleri gerekirken, salt 7 ve 8 parsellerde dağıtım görmelerinin ve herhangi bir teknik ve hukuksal zorunluluk bulunmadığı halde konumu itibari ile değerli olan 846 ada 6 parselde davacılar adına dağıtım yapılmayarak imar parselleri üzerinde kişiselleştirilmeye gidilmesinin hukuka uygun olmaması nedeniyle iptal kararı verildiği;

..... Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 31.01.2013 tarihli ve M.35.1.İBB.0.10.01.302.03-01.86 sayılı kararından, yeni imar planı uygulamasında 47 ada 51 parsel yönünden yargı kararının iptal gerekçelerinde belirtilen şekilde dağıtım yapılmamasına rağmen yargı kararının yerine getirilmesinin gecikmemesi için geri dönüş imar planı uygulamasının onaylandığı ancakBelediyesi'nce yargı kararının iptal gerekçeleri ve Belediye İmar Yönetmeliğinin 24. maddesinde belirtilen parsel boyutları dikkate alınarak yeni imar planı uygulaması yapılmasının uygun olduğu, bu sebeple de dosyanınBelediyesine gönderildiği;

Görölmüş olup, ret kararına konu tescil talebinin dayanağı olan yeni imar planı uygulamasının, güncel tapu kaydında tescil edilmiş imar uygulamasının geri dönüşüne yönelik olduğu ancak söz konusu uygulamanın İdare Mahkemesinin 17.05.2011 tarihli ve 2010/1790 E. 2011/719 K. iptal kararında veBüyükşehir Belediye Encümeni'nin 31.01.2013 tarihli ve M.35.1.İBB.0.10.01.302.03-01.86 sayılı kararında belirtilen hususları kapsamadığı anlaşılmıştır.

Bu itibarla, İdare Mahkemelerince uygulamaların iptaline ilişkin verilen kararlar karşısında ilgili idarelerce bu iptal kararları uyarınca daha önce yapılan imar uygulamasının kısmen veya tamamen yeniden düzenlemeye konu edilmesi, ilgili idarenin yetki ve sorumluluğunda bulunmakla birlikte, idare tarafından yalnızca uygulama öncesi duruma dönülmesine karar verilerek geri dönüş cetvellerinin tanzim edilip kadastro parsellerinin oluşturulması mümkün olmayıp, geri dönüş cetvellerinin ve bunlar üzerinden yapılacak yeni uygulamaya ilişkin dağıtım

cetvellerinin ayrı ayrı düzenlenerek (mevcut imar parsellerinde aynı ve şahsi hak iktisap edenleri de dikkate almak kaydıyla) yasal prosedür çerçevesinde gerekli ilan ve tebligatlar yapılarak kesinleştirilmesi halinde tescillerin yapılması mümkündür.

Bu nedenle, sadece imar geri dönüşüm uygulamasının tesciline yönelik talebin karşılanması mümkün bulunmamakla birlikte, söz konusu imar uygulaması sonucu oluşan imar parsellerinin tapu kütüğü beyanları hanesine bahse konu mahkeme kararının varlığı yönünde beyan belirtmesi yapılması gerekmektedir.

Yukarıda açıklanan gerekçelerle,Belediyesi tarafından 13.11.2012 tarih ve 851 sayılı encümen kararına istinaden hazırlanan geri dönüşüm uygulamasının tescili talebine ilişkin olarak, Tapu Müdürlüğü'nce verilen 06.11.2014 tarihli ve 15653 yev. numaralı ret kararının ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 15.01.2015 tarihli ve 2015/2 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

.....Tapu Müdürlüğünün 06.11.2014 tarihli ve 15653 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro.....Bölge Müdürlüğünün 15.01.2015 tarihli ve 2015/2 sayılı kararının "ONANMASI" na karar verilmiştir.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

29/04/2015

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve KadastroBölge Müdürlüğünün 23/01/2015 tarih 6 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 19/12/2014 tarih ve 20474 yevmiye numaralı ret kararına, itirazcı Z..... E..... tarafından 02/02/2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli, İlçesi,Mahallesi 482 parseldeki (yeni 577 ada 72 parsel) Tarla ve Zeytinlik vasıflı taşınmazın 4/32 hissesi ile 532 parseldeki (yeni 589 ada 37 parsel) Kargir ev ve Zeytinlik vasıflı taşınmazın 6/48 hissesi, D.....mirasçıları adına kayıtlı iken, tapu kaydının 2. Sulh Hukuk Mahkemesinden alınan 03/12/2003 tarih 2003/1642 esas ve 2003/1606 karar sayılı mirasçılık belgesinde adı geçen muris M..... oğlu 1340 doğumlu D..... E..... olarak düzeltilmesi ile mirasçıları adına intikali için 15/12/2014 tarih 2014/28521 sayılı başvuru ile talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Müdürlükçe, İli, İlçesi, Mahallesi 482 parseldeki (yeni 577 ada 72 parsel) Tarla ve Zeytinlik vasıflı taşınmazın 4/32 hissesi ile 532 parseldeki (yeni 589 ada 37 parsel) Kargir ev ve Zeytinlik vasıflı taşınmazın 6/48 hissesinde kayıt maliki olarak görünen D..... A..... mirasçıları ile 2. Sulh Hukuk Mahkemesinden alınan 03/12/2003 tarih 2003/1642 esas ve 2003/1606 karar sayılı mirasçılık belgesinde adı geçen muris M..... oğlu 1340 doğumlu D..... E.....'nin, aynı kişi olup olmadığının belirlenemediği gerekçesine dayanılarak 19/12/2014 tarih ve 20474 yevmiye numaralı işlemle talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi,..... Mahallesi 482 parseldeki (yeni 577 ada 72 parsel) Tarla ve Zeytinlik vasıflı taşınmazın 4/32 hissesi ile 532 parseldeki (yeni 589 ada 37 parsel) Kargir ev ve Zeytinlik vasıflı taşınmazın 6/48 hissesinin D.....mirasçıları adına kayıtlı olduğu,

..... Mahallesi 482 ve 532 parseldeki taşınmazların tapulama tutanaklarının incelenmesi sonucunda; T.sani 302 Y. 315,316 ve 317 sıra nolu tapu kayıtlarının bu parsellere uygulandığı,

maliklerin ne zaman öldüğü ve mirasçılarının kimler olduğunun tespit edilemediğinin belirtildiği, kadastro tespitlerine yapılan itirazlar sonucunda,

..... Tapulama Mahkemesinin 06/051969 tarih 1963/298 esas ve 1969/78 karar sayılı kararına istinaden tespitin davalı mirasçıları adına yapılmış olduğu ancak yapılan bütün araştırmalar rağmen davalı mirasçılarının kimler olduğunun tespit edilememiş olduğundan tespit veçhile tutanakta adları yazılı davalı mirasçıları adına 482 parselin tapuya tesciline karar verildiği,..... Kadastro Mahkemesinin 16/12/1988 tarih 1981/1146 esas ve 1988/455 karar sayılı kararına istinaden Davuttepe köyü 482 parselde kayıtlı taşınmazın aynen tutanaktaki hisseler oranında tespit malikleri D..... A....., A....., M....., T.....,C....., M....., A....., C....., A..... Y..... ve A..... adına ölü oldukları belirtilmek suretiyle tespit gibi tescillerine karar verildiği ve 03/05/1990 tarih 1995/5374 yevmiye ile tapu kütüğüne hükmen tescilinin yapıldığı,

..... Mahallesi 532 parselin ise 04/11/1968 tarih 4295 yevmiye ile tapulama nedeniyle tapu kütüğüne tescilinin yapıldığı,

İlgilinin nüfus kayıtlarında yapılan incelemede D..... E.....'in 1340 (1924) doğumlu olduğu, D..... E.....'in, babası M.....E.....'in ve annesi A..... E.....'in, baba adlarının da Durmuşali olduğu nüfus kayıtlarından tespit edildiği,

Ayrıca M..... E..... tarafından 2013 yılındaTapu Müdürlüğüne intikal talebinde bulunulduğu ancak D..... mirasçıları arasında bir bağ kurulamaması nedeniyle talebin 25/11/2013 tarih 19028 yevmiyeli işlemle red edildiği,

Dosyadaki belgelerin değerlendirilmesi üzerine Müdürlükçe 19/12/2014 tarih ve 20474 yevmiye numaralı işlemle, kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olup olmadığının (hak sahipliğinin) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği; Bölge Müdürlüğünün 23/01/2015 tarih ve 6 sayılı kararı ile de aynı gerekçelerle ve mahkeme kararlarında davalı mirasçılarının kimler olduğunun tespit edilememesi nedeniyle hükmen tesciline karar verildiğinden ret kararının onandığı dosyanın incelenmesinden görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75;TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Müdürlükçe, İli,İlçesi, Mahallesi 482 parseldeki (yeni 577 ada 72 parsel) Tarla ve Zeytinlik vasıflı taşınmazın 4/32 hissesi ile 532 parseldeki (yeni 589 ada 37 parsel) Kargir ev ve Zeytinlik vasıflı taşınmazın 6/48 hissesilerinde kayıt maliki olarak görünen D..... A.....mirasçıları kaydının, M.....oğlu D..... E..... olarak düzeltilmesinin talep edildiği, ancak tapu kayıtlarında yer alan malikin belirlenmesine yönelik yeterli kişi kimlik bilgisinin bulunmadığı (adı dışında), nüfus kayıt sorgulaması ve dosya kapsamındaki belgeler incelendiğinde birden fazla D..... A..... adlı kişiye rastlanıldığı, sadece D..... A.....üzerinden nüfus sorgulaması

yapıldığında, baba adları farklı kişilerin de olabileceği (malikin adı dışında bir bilginin bulunmadığından), bunun da talepte bulunanın mirasbırakanının tapu kayıtlarında geçen kişi ile aynı kişi olup olmadığının belirlenmesini engellediği, yine bu durumun, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesi kapsamında zeminde inceleme yönteminin sorunun çözümüne katkı yapmasını engelleyeceği anlaşılmaktadır.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğü'nün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla,Tapu Müdürlüğü'nün 19/12/2014 tarih 20474yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 23/01/2015 tarih 6 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

.....Tapu Müdürlüğü'nün 19/12/2014 tarih 20474 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 23/01/2015 tarih ve 6 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 23/01/2015 tarih 6 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 19/12/2014 tarih ve 20474 yevmiye numaralı ret kararına, itirazcı Z.....E..... tarafından 02/02/2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli, İlçesi,Mahallesi 482 parseldeki (yeni 577 ada 72 parsel) Tarla ve Zeytinlik vasıflı taşınmazın 4/32 hissesi ile 532 parseldeki (yeni 589 ada 37 parsel) Kargir ev ve Zeytinlik vasıflı taşınmazın 6/48 hissesi, D..... mirasçıları adına kayıtlı iken, tapu kaydının2. Sulh Hukuk Mahkemesinden alınan 03/12/2003 tarih 2003/1642 esas ve 2003/1606 karar sayılı mirasçılık belgesinde adı geçen muris M..... oğlu 1340 doğumlu D..... E..... olarak düzeltilmesi ile mirasçıları adına intikali için 15/12/2014 tarih 2014/28521 sayılı başvuru ile talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Müdürlükçe, İli, İlçesi,Mahallesi 482 parseldeki (yeni 577 ada 72 parsel) Tarla ve Zeytinlik vasıflı taşınmazın 4/32 hissesi ile 532 parseldeki (yeni 589 ada 37 parsel) Kargir ev ve Zeytinlik vasıflı taşınmazın 6/48 hissesinde kayıt maliki olarak görünen D..... A..... mirasçıları ile 2. Sulh Hukuk Mahkemesinden alınan 03/12/2003 tarih 2003/1642 esas ve 2003/1606 karar sayılı mirasçılık belgesinde adı geçen muris Mehmet oğlu 1340 doğumlu D..... E.....'nin, aynı kişi olup olmadığının belirlenemediği gerekçesine dayanılarak 19/12/2014 tarih ve 20474 yevmiye numaralı işlemle talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi,Mahallesi 482 parseldeki (yeni 577 ada 72 parsel) Tarla ve Zeytinlik vasıflı taşınmazın 4/32 hissesi ile 532 parseldeki (yeni 589 ada 37 parsel) Kargir ev ve Zeytinlik vasıflı taşınmazın 6/48 hissesinin D.....mirasçıları adına kayıtlı olduğu,

..... Mahallesi 482 ve 532 parseldeki taşınmazların tapulama tutanaklarının incelenmesi sonucunda; T.sani 302 Y. 315,316 ve 317 sıra nolu tapu kayıtlarının bu parsellere uygulandığı, maliklerin ne zaman öldüğü ve mirasçılarının kimler olduğunun tespit edilemediğinin belirtildiği, kadastro tespitlerine yapılan itirazlar sonucunda,

..... Tapulama Mahkemesinin 06/051969 tarih 1963/298 esas ve 1969/78 karar sayılı kararına istinaden tespitin davalı mirasçıları adına yapılmış olduğu ancak yapılan bütün araştırmalar rağmen davalı mirasçılarının kimler olduğunun tespit edilememiş olduğundan tespit veçhile tutanakta adları yazılı davalı mirasçıları adına 482 parselin tapuya tesciline karar verildiği,..... Kadastro Mahkemesinin 16/12/1988 tarih 1981/1146 esas ve 1988/455 karar sayılı kararına istinaden köyü 482 parselde kayıtlı taşınmazın aynen tutanaktaki hisseler oranında tespit malikleri D..... A....., A....., A....., M....., T.....,C....., M....., A....., C....., A..... Y..... ve A..... adına ölü oldukları belirtilmek suretiyle tespit gibi tescillerine karar verildiği ve 03/05/1990 tarih 1995/5374 yevmiye ile tapu kütüğüne hükmen tescilinin yapıldığı,

.....Mahallesi 532 parselin ise 04/11/1968 tarih 4295 yevmiye ile tapulama nedeniyle tapu kütüğüne tescilinin yapıldığı,

İlgilinin nüfus kayıtlarında yapılan incelemede D.....E.....'in 1340 (1924) doğumlu olduğu, D..... E.....'in, babası M..... E.....'in ve annesi A.....E.....'in, baba adlarının da olduğu nüfus kayıtlarından tespit edildiği,

Ayrıca M..... E..... tarafından 2013 yılında Tapu Müdürlüğüne intikal talebinde bulunulduğu ancak D..... mirasçıları arasında bir bağ kurulamaması nedeniyle talebin 25/11/2013 tarih 19028 yevmiyeli işlemle red edildiği,

Dosyadaki belgelerin değerlendirilmesi üzerine Müdürlükçe 19/12/2014 tarih ve 20474 yevmiye numaralı işlemle, kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olup olmadığının (hak sahipliğinin) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği; Bölge Müdürlüğünün 23/01/2015 tarih ve 6 sayılı kararı ile de aynı gerekçelerle ve mahkeme kararlarında davalı mirasçılarının kimler olduğunun tespit edilememesi nedeniyle hükmen tesciline karar verildiğinden ret kararının onandığı dosyanın incelenmesinden görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75;TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Müdürlükçe,İli,İlçesi, Mahallesi 482 parseldeki (yeni 577 ada 72 parsel) Tarla ve Zeytinlik vasıflı taşınmazın 4/32 hissesi ile 532 parseldeki (yeni 589 ada 37 parsel) Kargir ev ve Zeytinlik vasıflı taşınmazın 6/48 hissesilerinde kayıt maliki olarak görünen D..... A.....mirasçıları kaydının, M..... oğlu D.....E..... olarak düzeltilmesinin talep edildiği, ancak tapu kayıtlarında yer alan malikin belirlenmesine yönelik yeterli kişi kimlik bilgisinin bulunmadığı (adı dışında), nüfus kayıt sorgulaması ve dosya kapsamındaki belgeler incelendiğinde birden fazla D..... A.....adlı kişiye rastlanıldığı, sadece D..... A.....üzerinden nüfus sorgulaması yapıldığında, baba adları farklı kişilerin de olabileceği (malikin adı dışında bir bilginin bulunmadığından), bunun da talepte bulunanın mirasbırakanının tapu kayıtlarında geçen kişi ile aynı kişi olup olmadığının belirlenmesini

engellediği, yine bu durumun, Tapu Sicili Tüzüğünün 75. maddesi kapsamında zeminde inceleme yönteminin sorunun çözümüne katkı yapmasını engelleyeceği anlaşılmaktadır.

Dosya incelendi, gereği düşünöldü.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözölməsi gerektiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla, Tapu Müdürlüğünün 19/12/2014 tarih 20474yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 23/01/2015 tarih 6 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

.....Tapu Müdürlüğünün 19/12/2014 tarih 20474 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 23/01/2015 tarih ve 6 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü' nün, 22.01.2015 tarih ve 2015/20844 sayılı kararı ile "karar verilmesine yer olmadığı" kararı veTapu Müdürlüğü' nün 03.11.2014 tarih ve bila tarihli ret kararına, G..... Y..... vekili Av. B.....G..... Y..... tarafından itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... ili, ilçesi, Mahallesi, 2931 parsel numaralı taşınmazın 15/1440 hissesi kızı M..... D....., 15/1440 hissesikızı G.....D....., 15/1440 hissesi kızı G.....D..... ve müşterekleri adlarına kayıtlı iken, maliklerden M..... D..... tarafından isim tashihi talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

.....ili,ilçesi, Mahallesi, 2931 parsel numaralı taşınmaz,Tapulama Mahkemesinin 26.03.1985 tarih, 1982/40 Esas, 1985/33 karar sayılı mahkeme kararında belirtilen Tapulama Mahkemesinin 19.03.1985 tarih, 1984/46 Esas, 1985/22 karar sayılı veraset ilamına göre tescil edilmiştir. Hatanın veraset ilamından kaynaklandığı ve bu nedenle Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinin 1.fıkrasında kadastro tespitinden kaynaklanmadığından ve 20.05.2014 tarih 2014/7 (1759) sayılı genelgeye göre tashih talebinin karşılanmasının mümkün olmadığı gerekçesi ile istem Tapu Müdürlüğü'nün 03.11.2014 tarih ve bila yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

.....ili, ilçesi, Mahallesi, 2931 parsel numaralı taşınmazın 15/1440 hissesi Seyitgazi kızı M..... D....., 15/1440 hissesi kızı G..... D....., 15/1440 hissesi kızı G..... D..... ve müşterekleri adlarına kayıtlı iken, maliklerden M..... D..... tarafından isim tashihi talebinde bulunulmuştur.

..... Tapu Müdürlüğü tarafından verilen 03.11.2014 tarihli ve bila yevmiye numaralı ret kararının G..... Y..... vekili Av. B..... G..... Y..... na 06.11.2014 tarihinde düzenlenen tebliğ belgesi ile elden tebliğ edilmiş olduğu, kararda "..... Bölge Müdürlüğüne Tapu Sicili Tüzüğü'nün 26. maddesi gereğince 15 gün içerisinde itiraz edilebileceği ve tebliğ tarihini izleyen günden itibaren yapılabilecek ve posta yolu ile yapılan itirazlarda

postadaki gecikmeler dikkate alınmayacaktır" şeklinde belirtme yapılmasına rağmen ilgilinin bu karara karşı itiraz etmesi üzerine,Tapu ve KadastroBölge Müdürlüğünün 22.01.2015 tarih ve 2015/20844 sayılı kararı ile itiraz süresinde yapılmadığından "karar verilmesine yer olmadığı" kararı verildiği, bu karara karşı Av. B..... G..... Y..... tarafından 22.01.2015 tarihli dilekçe ile Genel Müdürlüğümüze itiraz edildiği anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Türk Medeni Kanunu'nun 1016. maddesi, "Tasarruf yetkisine ve hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam değilse istem reddedilir. Bununla birlikte, hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam olmasına rağmen, tasarruf yetkisini belirten belgenin tamamlanması gereken hallerde, malikin rızası veya hakimın kararıyla geçici tescil şerhi verilebilir."

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. maddesi, "Mevzuat ve bu Tüzükte yer alan hükümlere uygun olmayan ve Türk Medeni Kanununun 1011 inci maddesine göre geçici şerhe de imkan bulunmayan istemler, geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle reddedilir. Ret kararı, istem sahibine elden veya Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Ret kararına, tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde müdürlüğün bağlı bulunduğu üst birime, bu birimin kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebilir." hükmündedir.

Dosya üzerinde yapılan incelemede, malik kişi kimlik bilgileri ile talepte bulunanın/mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin karşılaştırılması sonucunda elde edilen kimlik verilerinin, talep sahibinin hak sahibi olduğunu belirlemeye yetecek nitelikte olmadığı, sorunun kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunun mahkemece belirleneceği tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşılmakla birlikte, itirazcı vekilinin Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğüne yaptığı itirazın süresi içerisinde yapılmadığı görüldüğünden, Tapu Müdürlüğünce 03.11.2014 tarih ve bila yevmiye numaralı ret kararına karşı yapılan itiraza ilişkin Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünce 22.01.2015 tarih ve 2015/20844 sayılı "karar verilmesine yer olmadığına dair" kararın yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu Müdürlüğünün 03.11.2014 tarihli ve Bila yevmiye numaralı ret kararına arşı itiraz üzerine verilen, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 22.01.2015 tarih ve 2015/20844 sayılı "karar verilmesine yer olmadığına" dair kararının "ONANMASI" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Ankara (I). Bölge Müdürlüğü' nün, 22.01.2015 tarih ve 2015/20844 sayılı kararı ile "karar verilmesine yer olmadığı" kararı ve Bala Tapu Müdürlüğü' nün 03.11.2014 tarih ve bila tarihli ret kararına, Güzide YIKICI vekili Av. Burak GÜNEŞ YAZICIOĞLU tarafından itiraz edilmiştir.

İSTEM:

Ankara ili, Bala ilçesi, Beynam Mahallesi, 2931 parsel numaralı taşınmazın 15/1440 hissesi Seyitgazi kızı Mesudiye DEMİRHAN, 15/1440 hissesi Seyitgazi kızı Güzide DEMİRHAN, 15/1440 hissesi Seyitgazi kızı Güzin DEMİRHAN ve müşterekleri adlarına kayıtlı iken, maliklerden Mesudiye DEMİRHAN tarafından isim tashihi talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

Ankara ili, Bala ilçesi, Beynam Mahallesi, 2931 parsel numaralı taşınmaz, Bala Tapulama Mahkemesinin 26.03.1985 tarih, 1982/40 Esas, 1985/33 karar sayılı mahkeme kararında belirtilen Bala Tapulama Mahkemesinin 19.03.1985 tarih, 1984/46 Esas, 1985/22 karar sayılı veraset ilamına göre tescil edilmiştir. Hatanın veraset ilamından kaynaklandığı ve bu nedenle Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinin 1.fıkrasında kadastro tespitinden kaynaklanmadığından ve 20.05.2014 tarih 2014/7 (1759) sayılı genelgeye göre tashih talebinin karşılanmasının mümkün olmadığı gerekçesi ile istem Bala Tapu Müdürlüğü'nün 03.11.2014 tarih ve bila yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

Ankara ili, Bala ilçesi, Beynam Mahallesi, 2931 parsel numaralı taşınmazın 15/1440 hissesi Seyitgazi kızı Mesudiye DEMİRHAN, 15/1440 hissesi Seyitgazi kızı Güzide DEMİRHAN, 15/1440 hissesi Seyitgazi kızı Güzin DEMİRHAN ve müşterekleri adlarına kayıtlı iken, maliklerden Mesudiye DEMİRHAN tarafından isim tashihi talebinde bulunulmuştur.

Bala Tapu Müdürlüğü tarafından verilen 03.11.2014 tarihli ve bila yevmiye numaralı ret kararının Güzide YIKICI vekili Av. Burçak GÜNEŞ YAZICIOĞLU' na 06.11.2014 tarihinde düzenlenen tebellüğ belgesi ile elden tebliğ edilmiş olduğu, kararda "Ankara I. Bölge Müdürlüğüne Tapu Sicili Tüzüğü'nün 26. maddesi gereğince 15 gün içerisinde itiraz edilebileceği ve tebliğ tarihini izleyen günden itibaren yapılabilecek ve posta yolu ile yapılan itirazlarda postadaki gecikmeler dikkate alınmayacaktır" şeklinde belirtme yapılmasına rağmen ilgilinin bu karara karşı itiraz etmesi üzerine, Ankara Tapu ve Kadastro I. Bölge Müdürlüğü'nün 22.01.2015 tarih ve 2015/20844 sayılı kararı ile itiraz süresinde yapılmadığından "karar verilmesine yer olmadığı" kararı verildiği, bu karara karşı Av. Burçak GÜNEŞ YAZICIOĞLU tarafından 22.01.2015 tarihli dilekçe ile Genel Müdürlüğümüze itiraz edildiği anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Türk Medeni Kanunu'nun 1016. maddesi, "Tasarruf yetkisine ve hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam değilse istem reddedilir. Bununla birlikte, hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam olmasına rağmen, tasarruf yetkisini belirten belgenin tamamlanması gereken hallerde, malikin rızası veya hakimın kararıyla geçici tescil şerhi verilebilir."

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. maddesi, "Mevzuat ve bu Tüzükte yer alan hükümlere uygun olmayan ve Türk Medeni Kanununun 1011 inci maddesine göre geçici şerhe de imkan bulunmayan istemler, geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle reddedilir. Ret kararı, istem sahibine elden veya Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Ret kararına, tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde müdürlüğün bağlı bulunduğu üst birime, bu birimin kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebilir." hükmündedir.

Dosya üzerinde yapılan incelemede, malik kişi kimlik bilgileri ile talepte bulunanın/mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin karşılaştırılması sonucunda elde edilen kimlik verilerinin, talep sahibinin hak sahibi olduğunu belirlemeye yetecek nitelikte olmadığı, sorunun kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunun mahkemece belirleneceği tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşılmakla birlikte, itirazcı vekilinin Ankara Tapu ve Kadastro (I). Bölge Müdürlüğüne yaptığı itirazın süresi içerisinde yapılmadığı görüldüğünden, Bala Tapu Müdürlüğüne 03.11.2014 tarih ve bila yevmiye numaralı ret kararına karşı yapılan itiraza ilişkin Ankara Tapu ve Kadastro (I). Bölge Müdürlüğüne 22.01.2015 tarih ve 2015/20844 sayılı "karar verilmesine yer olmadığına dair" kararın yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

Bala Tapu Müdürlüğü'nün 03.11.2014 tarihli ve Bila yevmiye numaralı ret kararına arşı itiraz üzerine verilen, Ankara Tapu ve Kadastro (I). Bölge Müdürlüğü'nün 22.01.2015 tarih ve 2015/20844 sayılı "karar verilmesine yer olmadığına" dair kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün, 03.03.2015 tarih ve 2015/3 sayılı kararı ile "karar verilmesine yer olmadığı" kararı veTapu Müdürlüğü' nün 16.12.2014 tarih ve 8853 yevmiye numaralı tarihli ret kararına, 09.03.2015 tarihli dilekçe ile S..... Y..... vekili Av. M.....Y..... tarafından itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... ili, ilçesi, Mahallesi, 200 ada, 6 parsel numaralı, taşınmazın 200/171 hissesinin M.....A.... oğlu O..... Y..... adına kayıtlı iken, S..... Y..... tarafından, Sorgun Sulh Hukuk Mahkemesinin 09.06.2014 tarih, 2014/318-349 Esas-Karar sayılı veraset belgesine istinaden, tapu kaydındaki M..... A.... oğlu O..... Y..... isminin mirasçılık belgesinde mirasbırakan olarak geçen A.... ve M.....e oğlu S..... Y..... olarak düzeltilmesi 16.12.2014 tarih ve 2014/10548 sayılı başvuru ile talep edilmiştir.

RET NEDENİ:

.....İlçesi, Mahallesi, 200 ada 6 parsel numaralı taşınmazdaki 200/1171 hisse M..... A.... oğlu O..... Y..... adına kayıtlı iken, mahallesinde kadastro çalışmalarının 1981 yılında yapıldığı, yapılan kadastro çalışmaları sırasında malikler tarafından ibraz edilen satış senedine istinaden 200/1171 hissenin M..... A.... oğlu O..... Y..... adına tespitinin yapıldığı, taşınmaz hissedarlarından M..... Ş..... ile ilçe merkezi sınırlarındaki taşınmazları iyi bilen Y.....M.....'nun şahitliklerine başvurulduğu, ancak her iki tanığın da tapu kayıtlarında adı geçen M..... A.... oğlu O..... Y..... ile A.....oğlu S..... Y.....'un aynı kişi olup olmadığını bilmediklerini ve sorumluluk alamayacaklarını belirtmesi, ayrıca nüfus müdürlüğü ile yapılan yazışmada tapu kayıt maliki M.....A.....oğlu O..... Y..... adında bir kaydın bulunduğu bildirilmesi üzerine de istem, Tapu Müdürlüğünün 16.12.2014 tarih ve 8853 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... ili, ilçesi, Mahallesi, 200 ada, 6 parsel numaralı, taşınmazın 200/171 hissesinin M..... A.....oğlu O.....Y..... adına kayıtlı iken,Sulh Hukuk Mahkemesinin 09.06.2014 tarih, 2014/318-349 Esas-Karar sayılı veraset belgesine istinaden, S.....Y..... tarafından 16.12.2014 tarih ve 2014/10548 sayılı başvuru ile malik kişi bilgilerinin A..... oğlu S..... Y..... olarak düzeltilmesi talebinde bulunulmuştur.

..... Tapu Müdürlüğü tarafından verilen 16.12.2014 tarih ve 8853 yevmiye numaralı ret kararının 29.01.2015 tarihinde, ret kararının üzerine elden aldım ibaresi yazılmak suretiyle S.....Y.....' a elden tebliğ edilmiş olduğu, kararın sonuç kısmında; verilen bu karara karşı tebliğ tarihinden itibaren Tapu Sicili Tüzüğü'nün 26. maddesi gereğince 15 gün içinde Bölge Müdürlüğüne itirazda bulunulabileceği ilgisine bildirilmiş olmasına rağmen, S..... Y.....tarafından Noterliğinden 10.02.2015 tarih 2031 sayılı vekaletname ile Av. B.....' ya yetki verildiği, yetkili vekil Av. M..... B.....' nın da 16.02.2015 tarihli dilekçe ile Bölge Müdürlüğümüze itirazda bulunduğu, 16.02.2015 tarihli itiraz dilekçesinin aynı gün Postanesinden normal olarak postaya verildiği, posta yolu ile gönderilen itiraz dilekçesinin Bölge Müdürlüğünce 17.02.2015 tarih, 892 sayı numarası ile kayda alındığı dolayısı ile Av. M..... M..... B..... 'nın Bölge Müdürlüğüne vermiş olduğu itiraz dilekçesinin tarihi ve dilekçenin Bölge Müdürlüğüne ulaştığı tarih göz önünde bulundurulduğunda, itirazın mevzuat gereğince öngörülen yasal süresi içinde yapılmadığı tespit edilerek ret kararına konu itiraza ilişkin Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 03.03.2015 tarih ve 2015/3 sayılı kararı ile itiraz süresinde yapılmadığından "karar verilmesine yer olmadığı" kararının verildiği dosyasından görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Türk Medeni Kanunu'nun 1016. maddesi, "Tasarruf yetkisine ve hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam değilse istem reddedilir. Bununla birlikte, hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam olmasına rağmen, tasarruf yetkisini belirten belgenin tamamlanması gereken hallerde, malikin rızası veya hakimın kararıyla geçici tescil şerhi verilebilir."

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. maddesi, "Mevzuat ve bu Tüzükte yer alan hükümlere uygun olmayan ve Türk Medeni Kanununun 1011 inci maddesine göre geçici şerhe de imkan bulunmayan istemler, geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle reddedilir. Ret kararı, istem sahibine elden veya Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Ret kararına, tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde müdürlüğün bağlı bulunduğu üst birime, bu birimin kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebilir." hükmündedir.

Dosya üzerinde yapılan incelemede, malik kişi kimlik bilgileri ile talepte bulunanın/mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin karşılaştırılması sonucunda elde edilen kimlik verilerinin, talep sahibinin hak sahibi olduğunu belirlemeye yetecek nitelikte olmadığı, sorunun kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunun mahkemece belirleneceği tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşılmakla birlikte, itirazcı vekilinin Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğüne yaptığı itirazın süresi içerisinde yapılmadığı görüldüğünden, Tapu Müdürlüğünce 16.12.2014 tarih ve 8853 yevmiye numaralı ret kararına karşı yapılan itiraza ilişkin Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünce verilen 03.03.2015 tarih ve 2015/3 sayılı "karar verilmesine yer olmadığına dair" kararın yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu M¼d¼rl¼ğ¼n¼n16.12.2014 tarih ve 8853 yevmiye numaralı ret kararına karşı itiraz ¼zerine verilen, Tapu ve Kadastro B¼lge M¼d¼rl¼ğ¼n¼n 03.03.2015 tarih ve 2015/3 sayılı "karar verilmesine yer olmadığına" dair kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü' nün 23/12/2014 tarih, 38008020-110/97551 sayılı kararı onanan, Tapu Müdürlüğü' nün 26/09/2014 tarihli ve 4532 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde B..... B..... tarafından itiraz edilmiştir.

İSTEM:

İlgili B.....B.....tarafından; ili, ilçesi, köyü 1052 parsel ve 1055 parsel numaralı taşınmazların beyanlar hanesinde bulunan "1978 yılından beri 1/3 hisselerle H..... A..... EVLATLARI B....., N..... ve K..... B.....' ların kullanımındadır." ifadesindeki B..... B.....' ın baba adının N..... olarak tashihi talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

Tashihi talebi; talep sahibinin müdürlüğe müracaatının bir tashihi işlemi olmadığı, talebin tescile itiraz işlemi olduğu, Müdürlükçe basit yazım hatalarının tashihi edilebildiği, yeni bir hak sahibi belirlenmesinin mümkün olmadığı, Talep sahibinin ise, tescile itiraz işlemi ancak yerel hukuk mahkemelerine başvurmakla ile yapabileceği, Tapu Müdürlüklerince ancak kadastrodan kaynaklanan malikin ve hak sahibinin adı, soyadı ve baba adına ilişkin yazım hatalarının düzeltebileceği gerekçeleriyle, Tapu Müdürlüğünün 26.09.2014 tarih ve 4532 yevmiye numarası ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... ili, ilçesi, Köyü 1052 parsel numaralı, 2078,52 m² miktarlı, tarla vasıflı taşınmaz ile yine Köyü 1055 parsel numaralı, 862,11 m² miktarlı, tarla vasıflı taşınmazların tamamının MALİYE HAZİNESİ adına kayıtlı bulunduğu,

..... ilçesi, Köyü, 1052 ve 1055 parsel numaralı taşınmazların beyanlar hanesinde, "6831 sayılı yasanın 2/B maddesi gereğince Orman sınırı dışına çıkartılmıştır." ve "1978 yılından beri 1/3 hisselerle EVLATLARI B....., N..... ve K..... B.....' ların kullanımındadır." belirtmelerinin bulunduğu,

..... köyü 1052 parsel sayılı taşınmaza ait kadastro tutanağının ve tutanağın edinme sebebinin incelenmesinden, halen bu parsellerin adı geçen kullanıcıların tasarruflarında bulunduğu ve işbu parsellerden 1052 nolu parselin 1978 yılından beri 1/3 hisselerle oğlu N..... B....., H..... A..... oğlu B..... B..... ve H..... A..... oğlu K..... B.....' ın fiilen kullanımında bulunduğu ve halende bu kişilerin tasarrufunda olduğunun belirtildiği, tutanağın beyanlar hanesine 1978 yılından beri 1/3 hisselerle EVLATLARI, B....., N..... ve K..... B.....' ların kullanımındadır, 6831 sayılı yasanın 2b maddesi gereğince orman sınırı dışına çıkartılmıştır ibaresi yazıldığı; bu taşınmazlara uygulanan tapu kaydının mevki ve blok olarak bu parselleri kapsadığı, tapu kayıt miktarı ile ifraz'en ayrılan parsellerin toplam yüzölçümü arasındaki farklılığın ölçüm ve hesaplama farklılığından kaynaklandığının belirlendiği, 20.05.2013 tarihli olarak 3402 sayılı yasanın EK-4 üncü maddesi gereğince, MALİYE HAZİNESİ adına tespitin ve tespite göre tapuya tescilinin yapıldığı,

Yine müdürlükçe Tapu ve Kadastro çalışmalarında kullanılmak üzere MERNİS sisteminden alınan nüfus kayıt örneklerinde, T.C. kimlik numaralı H..... A..... B.....' ın K..... B....., B..... B....., N..... B....., H..... B..... ve N..... B..... olarak evlatlarının görüldüğü,

Yine Mernis Sisteminden alınan nüfus kayıt örneklerindeT.C. kimlik numaralı H.....A.....B.....' ın B..... B..... adında Niyazi'den olma torunu olduğunun görüldüğü,

.....Tapu Müdürlüğünce 22/09/2014 tarihli ve B09TKG-51746653/1082 sayılı yazı ile Nüfus Müdürlüğü'ne "...köyü nüfusuna kayıtlı N..... ve F.....'dan olma 10/06/1976 doğumlu T.C. kimlik numaralı B..... B.....' dan başka H.....A..... oğlu B..... B..... isminde şahıs ve şahısların bulunup bulunmadığı..." nın soru konusu edildiği,

..... Nüfus Müdürlüğü'nden alınan 22/09/2014 tarihli ve 71395041.113/783 sayılı cevabi yazıda,mahallesi nüfusuna kayıtlı T.C. kimlik numaralı N..... ve F..... oğlu B..... B.....' a ve H..... A..... oğlu B..... B.....' a ait nüfus kayıt örneklerinin gönderildiği,

Ayrıca başvuru sahibi N..... oğlu B..... B..... tarafından ibraz edilen 24/09/2014 tarihli İlmühaberde, "... 10/06/1976 doğumlu N..... oğlu B.....B.....' a ait olup, köyünde bulunan 1052, 1055 parselde adı geçenin işgalinde iken muhtar ve bilirkişilerin sehven yanlış beyanları sonucu iş bu taşınmazda beyanlarda işgalci malikin baba adı H..... A..... olarak tahdit ve tescil edilmiştir. Yapılan bu hatanın nüfus kaydında olduğu şekilde baba adının N..... olarak tashih edilerek düzeltilmesi gerekir. Köyümüzde H.....A..... oğlu B..... B..... adına da başkaca şahıslar bulunmamaktadır. Adı geçenin baba adının N..... olarak Tapu Sicilinde düzeltilmesinde sakınca yoktur. Yapılacak bu düzeltme işlemlerinden doğabilecek her türlü hukuki ve cezai sorumluluğu

şimdiden peşinen kabul ederek aşağıda ad-soyad ve ünvanları yazılı bizlere ait olacağını bildirir iş bu ilmühaberdir." denildiği,

..... Tapu Müdürlüğünce, tutanak ve nüfus kayıtları üzerinde yapılan araştırmada, H..... A..... evlatlarının 1934 doğumlu B....., 1947 doğumlu N..... ve 1932 doğumlu K..... adında yaşayan üç oğlunun bulunduğu diğerlerinin ise çeşitli tarihlerde öldüğünün nüfus kayıtlarından anlaşıldığı, 2/b kadastrounda zilyetlik belirtmelerinin bu kişiler adına yapıldığı, talep sahibi B..... B.....' ın Hüseyin A..... torunu olduğu, 2004 tarihinde ölen evladı N.....'nin oğlu olduğu anlaşıldığı gerekçesiyle isim tashihi talebininTapu Müdürlüğünün 26/09/2014 tarih, 4532 yevmiye numaralı işlemi ile reddedildiği, ret kararının da Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 23/12/2014 tarih, 38008020-110/97551 sayılı kararı ile onandığı dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu' nun Türk Medeni Kanunu'nun 1013. maddesine göre, bir aynı hakkı tescilden önce kazanan kimse gerekli belgeleri ibraz ederek tescil isteyebilir. 1015. maddesine göre; tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır. İstemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur. Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. maddesine göre, istemin, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenmesi ve istemin hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığının belirlenmesi gerekir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinde, kadastro çalışmalarından kaynaklanan hataların düzeltilmesi usulü düzenlenmiş, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2014/3 sayılı Genelgesinde de bu hükmün uygulanma yöntemleri belirlenmiştir.

Ret kararına konu;ili,ilçesi,köyü 1052 parsel ve 1055 parsel numaralı taşınmazların beyanlar hanesinde bulunan "1978 yılından beri 1/3 hisselerle EVLATLARI, ve K..... B.....' ların kullanımındadır." ifadesindeki B..... B.....' ın baba adının N..... olarak düzeltilmesine yönelik talep, yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri doğrultusunda, aslında bir tashih işlemi olmayıp, dosya kapsamında yapılan inceleme neticesinde tescile yönelik itiraz işlemi niteliğindedir.

Konuyla ilgili olarak da; 27/01/2009 tarihli ve 27123 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren 15/01/2009 tarihli ve 5831 sayılı Kanunun 8 inci maddesiyle 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na eklenen Ek 4 üncü maddesi, 6831 sayılı Orman Kanununun 20/6/1973 tarihli ve 1744 sayılı Kanunla değişik 2 nci maddesi ile 23/9/1983 tarihli ve 2896 sayılı, 5/6/1986 tarihli ve 3302 sayılı kanunlarla değişik 2 nci maddesinin (B) bendine göre orman kadastro komisyonlarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler, fiili kullanım durumları

dikkate alınmak ve varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu ve kim veya kimler tarafından ne zamandan beri kullanıldığı kadastro tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmek suretiyle, bu Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen askı ilanı hariç diğer ilanlar yapılmaksızın öncelikle kadastronu yapılarak Hazine adına tescil edilir. ... ",

Aynı kanunun 11 inci maddesi, " Kadastro müdürü, kadastro tutanaklarına göre yapılan tespitlere dayanarak, askı cetvellerini düzenler; bu cetvelleri ve pafta örneklerini, müdüriyette ve ayrıca muhtarın çalışma yerinde 30 gün süre ile ilan ettirir; itirazı olanların ilan süresi içinde kadastro mahkemesinde dava açabileceklerini belirtir. Bu ilanda kadastro harçları da gösterilir.

Kadastro müdürü bu işlemleri, kadastro ekibinin çalışma alanındaki işini bitirdiği tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde yapmak zorundadır. Müdür, Genel Müdürlüğün iznini alarak, kadastronu henüz tamamlanmayan çalışma alanlarında mahalle bucak merkezi ve köyde, bir ada veya mevkiden daha küçük olmamak üzere kadastro çalışmaları sonuçlanan taşınmaz mallara ait kısmi ilanı yukarıdaki esaslara göre yapabilir.

Bu Kanun gereğince yapılan ilanlar, ilgili gerçek kişilere, kamu ve özel hukuk ve tüzelkişilerine şahsen tebliğ edilmiş sayılır." 12 nci maddesi, "30 günlük ilan süresi geçtikten sonra, dava açılmayan kadastro tutanaklarına ait sınırlandırma ve tespitler kesinleşir.

Kadastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleşen tutanaklar ile kadastro mahkemesinin kesinleşmiş kararları; kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle en geç 3 ay içinde tapu kütüklerine kaydedilir.

Bu tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastradan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz. ... " hükümlerini içermektedir.

Ret kararına konu somut olayda; 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B maddesine göre orman sınırı dışarısına çıkarılan alanda yukarıda yazılı iktisap sebebi ile düzenlenen,..... köyü 1052 ve 1055 parsel sayılı taşınmazlara ait kadastro tutanaklarında, Kadastro Müdürlüğünce "3402 sayılı kanunun 11 inci maddesine göre 16/07/2013 ila 14/08/2013 tarihleri arasında yapılan 30 günlük ilan süresi içinde şerhi verildiği, kadastro mahkemesine dava açılmadığından kesinleşmiştir. Bu suretle de, tespitin itiraz edilmeksizin kesinleştiği görülmüştür.

Ret kararına konu somut olayda; 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 2/B maddesine göre orman sınırı dışarısına çıkarılan alanda yukarıda yazılı iktisap sebebi ile düzenlenen, köyü 1052 ve 1055 parsel sayılı taşınmazlara ait kadastro tutanaklarında, Kadastro Müdürlüğünce "3402 sayılı kanunun 11 inci maddesine göre 16/07/2013 ila 14/08/2013 tarihleri arasında yapılan 30 günlük ilan süresi içinde şerhi verildiği, kadastro mahkemesine dava açılmadığından kesinleşmiştir. Bu suretle de, tespitin itiraz edilmeksizin kesinleştiği görülmüştür.

..... köyü 1052 parsel ve 1055 parsel sayılı taşınmazların beyanlar hanesinde bulunan zilyetliği içerir belirtmenin (1978 yılından beri 1/3 hisselerle H..... A.....EVLATLARI, B....., N..... ve K..... B.....' ların

kullanımındadır.) 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nda belirlenen süreçler sonucunda oluşturulduğu, itirazcı tarafından kadastro tespitindeki zilyetlik lehtarının A..... oğlu B..... B..... değil, N..... oğlu B.....B..... olması gerektiği yönünde itirazda bulunulduğu, bu istemin malik (hak sahibi/lehtar) kişi kimlik bilgilerinin

düzeltilmesi niteliğinde olmayıp kadastro tespitinin hatalı yapıldığına ilişkin olduğu, böyle bir talebin ise tapu sicilinin düzeltilmesi yolu ile karşılanmasının mümkün olmadığı anlaşılmakla,Tapu Müdürlüğüne verilen 26/09/2014 tarih ve 4532 yevmiye numaralı ret kararı ve bu ret kararını onayanTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 23/12/2014 tarih, 38008020-110/97551 sayılı kararının onanması gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 23/12/2014 tarih, 38008020-110/97551 sayılı kararı ile onanan,..... Tapu Müdürlüğü'nün, 26/09/2014 tarih ve 4532 yevmiye numaralı ret kararının "**O N A N M A S I**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

29/04/2015

Sayı: 96021322-110/311011

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve KadastroBölge Müdürlüğü'nün 30.01.2015 tarih ve 2015/5 sayılı kararı ile onanan..... Tapu Müdürlüğü'nün 24.12.2014 tarihli ve 4100 yevmiye numaralı ret kararına, Avukat R..... G.....'in 18.02.2015 tarihli dilekçesi ile itiraz edilmiştir.

İSTEM :

..... İli,İlçesi, köyü 139 ada 154 parsel sayılı taşınmazın tamamı 07.01.1975 tarihli kadastro edinme nedeniyle 'M.....oğlu Ş..... G.....' adına tescil edilmiş olup..... Sulh Hukuk Mahkemesinin 12.02.1976 tarihli 976/26 - 976/20 E.K. sayılı mirasçılık belgesine göre, Mehmet oğlu Ş..... A.....'ın mirasçısı G..... A..... vekili Avukat R..... G..... tarafından, kayıt malikinin soyadının 'A.....' olarak değiştirilmesi talebiyle 2014/4961 başvuru numarası ileTapu Müdürlüğüne başvurulmuştur.

RET NEDENİ:

İsteme konu taşınmazın dayanak belgesi kadastro tutanağı, doğum tarihi belli olmayan M..... oğlu Ş..... G..... adına kesinleştiği, nüfus müdürlüğü ile yapılan yazışmalardan M..... oğlu Ş..... A..... ve Mehmet oğlu Ş..... G.....adlarında farklı kişi kayıtlarının bulunduğu ve kimlik tespitine ilişkin başkaca bilgi ve belge ibraz edilmediği gerekçesiyle; Türk Medeni Kanunun 1016. maddesi ile Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. maddesi gereğince Tapu Müdürlüğün 24.12.2014 tarihli ve 4100 yevmiye numaralı kararı ile istem reddedilmiştir

YAPILAN İNCELEME:

İsteme konu taşınmaza ait kadastro tutanağı senetsizden Mahallesinde mukim M..... oğlu Ş..... G..... adına tespit edilerek kesinleştiği,..... Nüfus Müdürlüğü ile yapılan yazışmalardan talep sahibi M..... oğlu Ş..... A..... ve kayıt maliki M..... oğlu Ş..... G..... adlarında farklı kişiler olarak nüfus kayıtlarının bulunduğu, tapu sicilinde malik görünen M.....oğlu Ş..... G.....'e ait nüfus bilgilerinin Mahallesi, Cilt 3 Hane 70 Bsn:2 olduğu ve bu bilginin de taşınmaza ait kadastro tutanağında yer alan ".....Mahallesinde mukim" bilgisi ile tutarlı



T.C.



Tapu ve Kadastro

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

olduğu, talep sahibi
Mehmet oğlu Ş..... A.....'ın ise H.....mahallesinde kayıtlı olduğu, 29/04/2015
ayrıca nüfus kayıtlarında kişilerin ad, soyadında herhangi bir düzeltme işlemi
yapılmadığı anlaşılmıştır.

Söz konusu tashih işlemi kişi kimlik bilgilerinin düzeltilmesinden ziyade mülkiyeti
aktarıcı nitelikte bir işlem olduğu düşüncesiyle Genel Müdürlüğümüzün 2014/3 sayılı 'Tapu
Sicilindeki Hataların Düzeltilmesi Hakkında' genelgesi kapsamına girmediğinden ve kayıt ve
belgelerin uyuşmadığı gerekçesiyle; Tapu Müdürlüğü'nün 24.12.2014 tarihli ve
4100 yevmiye numaralı ret kararı,Tapu ve Kadastro..... Bölge
Müdürlüğü'nün 30.01.2015 tarih ve 2015/5 sayılı kararı ile onanmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Hukuki dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST
m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Somut olayda, çözümü gereken husus, talep sahibi 1902 (eski 1318) yılı doğumlu
M.....oğlu Ş..... A.....'ın, tapu sicilinde kayıt maliki doğum tarihi bulunmayan
.....Mahallesinde mukim Mehmet oğlu Ş..... G..... ile aynı kişi olup
olmadığının tespiti sorundur.

İsteme konu taşınmaza ilişkin, tapu sicilinde tescile dayanak belgesi kadastro tutanağında
"..... Mahallesinde mukim M.....oğlu Ş..... G....." bilgisinin yer aldığı,
ayrıca nüfus kayıtlarına göre M..... oğlu Ş..... G.....'e ait nüfus bilgilerinde
B..... Mahallesinin geçtiği, doğum tarihinin 1303 iken 1887 olarak miladiye çevrildiği ve
anne adının H..... olduğu;

Talep sahibi Mehmet oğlu Ş..... A.....'ın ise nüfus kayıtlarında
.....mahallesinde kayıtlı olduğu, doğum tarihinin 1318 iken 1902 olarak miladiye
çevrildiği ve anne adının Z..... olduğu, ayrıca her iki nüfus kaydında kişilerin ad, soyadında
herhangi bir düzeltme işlemi yapılmadığı anlaşılmıştır.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit
edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi
kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait kimlik bilgilerinin
uyumsuz olduğu, talepte bulunanın mirasbırakanının kimlik bilgilerine uyan nüfus kaydına
ulaşılmasının yanında, tapu sicil kayıtlarında yer alan malik kişi kimlik bilgilerini taşıyan nüfus
kaydına da ulaşıldığı, dolayısıyla toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin aynı
kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı, sorunun taşınmazların maliki
olduğu iddiası ile talepte bulunanın taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair

mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşıldığından;Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 30.01.2015 tarih ve 2015/5 sayılı kararı ile onananTapu Müdürlüğü'nün 24.12.2014 tarihli ve 4100 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu Müdürlüğü'nün 24.12.2014 tarihli ve 4100 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararın onayanTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 30.01.2015 tarih ve 2015/5 sayılı kararının '**O N A N M A S I**'na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü' nün 10.11.2014 tarih ve 2014/56 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü' nün 10.09.2014 tarihli ve 28736 yevmiye numaralı ret kararına, Av. S..... B..... tarafından, 02.12.2014 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... ili, ilçesi, Mahallesi, 828 ada 242 parsel numaralı taşınmaz üzerindeki 1/8 arsa paylı 5 nolu, 1/8 arsa paylı 6 nolu bağımsız bölüm numaralı meskenlerin, 2. İcra Müdürlüğünün 07.05.2014 tarih ve 2011/8483 esas sayılı yazısına istinaden 09.09.2014 tarih ve 2014/38136 nolu başvuru istem belgesi ile cebren satışının yapılarak tescili talep edilmiştir.

RET NEDENİ:

Bahsi geçen taşınmazlar üzerinde..... 2. İcra Müdürlüğünün 23.12.2011 tarih ve 2011/8483 sayılı icra haczinin mevcut olduğu ve bu haciz 07.05.2014 tarih ve 2011/8483 esas sayı ile kesinleşen cebri satış dosyası infaz edilmeden önce M..... oğlu E..... A.....'ya 29.08.2014 tarih ve 27514 yevmiye numaralı işlem ile satışının yapılması nedeniyle anılan cebri satış kararının infaz kabiliyeti bulunmadığından istem Türk Medeni Kanunu'nun 1016. ve Tapu Sicili Tüzüğü'nün 26. maddeleri gereğince Tapu Müdürlüğünün 10.09.2014 tarih ve 28736 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... ili, ilçesi,Mahallesi, 828 ada 242 parsel numaralı taşınmazın 1/8 arsa paylı 5 nolu ve 1/8 arsa paylı 6 nolu bağımsız bölümlerinin Ş.....oğlu E..... H..... adına kayıtlı olduğu bir halde, anılan taşınmazlar üzerinde 2. İcra Müdürlüğünün 23.12.2011 tarih ve 2011/8483 sayılı talimatı ile konulan 29.08.2011 ve 34199 yevmiye numaralı haczin bulunduğu,

Söz konusu taşınmazlara ilişkin, 2. İcra Müdürlüğünün cebri satış kararının 21.04.2014 tarihinde kesinleştiğini gösterir ve icra alıcısına tescile dair 07.05.2014 tarih ve 2011/8483 esas sayılı yazının yazıldığı, bu yazının 07.05.2014 tarihinde müdürlük kayıtlarına girdiği,

08.05.2014 tarih ve 19016 numarası ile ihale alıcısı R.....Ü.....' in cebri icradan tescil istemine dair başvurusunun alındığı, daha sonra bu başvurunun ilgilisi tarafından talepten vazgeçildiği gerekçesi ile talep edilen işlemin iptal edildiği,

Cebri satış kararının verilmesi ile ihale alıcısı/mirasçıları tarafından bunun tescilinin sağlanması uğraşları arasında geçen zaman içerisinde, taşınmazların hacizli olarak 29.08.2014 tarih ve 27514 yevmiye numaralı işlem ile Mehmet oğlu E..... A.....'ya satıldığı,

09.09.2014 tarih ve 2014/38136 nolu başvuru istem belgesi ile bahse konu taşınmazlarla ilgili cebri satış kararının infazı için R..... Ü..... mirasçısı G..... K..... tarafından tekraren başvuruda bulunulduğu, ayrıca 08.09.2014 tarih ve 28466 yevmiye numaralı işlem ile R.....Ü..... lehine, tescile yönelik cebri satış ve mahkeme kararı varlığına dair belirtme konulduğu,

..... Tapu Müdürlüğünce, ihale alıcısının mirasçısının cebri satış kararının infazı talebi anında mülkiyetin eldeğiştirmiş olması nedeniyle kararın infazı kabiliyeti bulunmadığı gerekçesine dayanılarak, istemin 10.09.2014 tarih ve 28736 yevmiye numaralı işlemi ile reddedildiği, dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu' nun 705. maddesi, cebri icrayı tescilsiz kazanım hallerinden saymıştır. Aynı Kanun' un 1013. maddesi, bir aynî hakkı tescilden önce kazanan kimsenin, gerekli belgeleri ibraz ederek tescili isteyebileceğini; 1014. maddesi, bir tescilin terkin edilmesi veya değiştirilmesinin ancak bu kaydın kendisine hak sağladığı kişilerin yazılı beyanı ile yapılabileceğini; 1015. maddesi; istemde bulunan kimsenin, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmesi ve yetkisini belgelendirmesi gerektiğini; 1020. maddesi, kimsenin tapu siciline bir kaydı bilmediğini ileri süremeyeceğini, 1023. maddesi, tapu kütüğündeki tescile iyi niyete dayanarak mülkiyet veya başka ayni bir hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımının korunacağını düzenlemiştir.

Ret kararına konu somut olayda,..... ilçesi,Mahallesi, 828 ada 242 parsel numaralı taşınmazın, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak 1/8 arsa paylı 5 ve 1/8 arsa paylı 6 nolu bağımsız meskenleri üzerinde2. İcra Müdürlüğünün 2011/8483 esas dosyasından 26.12.2011 tarih ve 34199 yevmiye numaralı haciz şerhlerinin bulunduğu, daha sonra cebri satış yolu ile 21.10.2013 tarihinde ihale edildiği, Yargıtay Hukuk Dairesinin 11.03.2014 tarih ve 2014/4893-6909 esas ve karar sayılı ilamının onanarak 21.04.2014 tarihinde kesinleşmesi üzerine ihale alacaklısı R.....Ü.....tarafından 08.05.2014 tarihinde Tapu Müdürlüğüne 2014/19016 başvuru numarası ile talepte bulunarak cebri satışının infazının talep edildiği, işlemin müdürlükçe hazırlandığı ve harçlarının tahakkuk ettirilerek imza aşamasında 09.05.2014 tarihinde ihale alacaklısı R.....Ü.....'in vefaat etmesi ve işlemin talebe bağlı ve harca tabi bir işlem olması nedeniyle işlemin sonuçlandırılmadığı, işlemin bu aşamada olduğu bir durumda, taşınmazın maliki olarak görünen E..... H..... tarafından, 29.08.2014 tarih ve 2014/36445 nolu başvuru istem belgesi ile anılan taşınmazlar üzerindeki takyidatların bilinerek satış işleminin kabulü yönünde beyanı alınarak Mehmet oğlu E..... A.....'ya 29.08.2014 tarih ve 27514 yevmiye numaralı işlem ile satışı yapılarak adına tescil işleminin gerçekleştirildiği, bilahere ihale alacaklısı R.....

Ü..... mirasçısı G..... K.....tarafından 09.09.2014 tarih ve 2014/38136 başvuru nolu istem belgesi cebri satış kararı gereğince anılan taşınmazları ihale alacaklısı R..... Ü..... adına tesciline yönelik talepte bulunulduğu görülmektedir.

Yeni tescil maliki E..... A.....'nın edinim tarih itibari ile haciz şerhi taşınmazda mevcut bulunmaktadır ve bu haciz resmi senedin şerh, beyan, irtifak hakları bölümünde gösterilmiş ve alıcının bu haczin varlığını bildiği ve kabulü (tüm takyidatlar ile birlikte) yönünde beyanı alınmış durumdadır.

3. kişilerin tapuya güvenle iktisaptan yararlanmaları aynı hakların kazanımlarında geçerli olan bir husustur (Oğuzman-Seliçi, Eşya Hukuku, 2011, s.203). Taşınmaz üzerinde haciz şerhi işlenmesi, Türk Medeni Kanunu'nun 1010. maddesi ile tapu sicilinin 48. maddesine göre tasarruf hakkını kısıtlayan şerhlerdendir. Taşınmazın satışına veya bir aynı hakla takyidinde engel olmazlar. Bu nedenle, taşınmaz malikinden tasarrufa engel olmayan bir takyidatla birlikte taşınmazın 3. kişi tarafından edinilmesi yolsuz tescil niteliğinde olmayacağından Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesine dayanılması mümkün değildir. Burada sorunun çözümünde, üzerinde haciz şerhi bulunan taşınmazın satın alınmasında, haczin etkisi açısından değerlendirme yapılarak sonuca gidilmesi gerekir.

Haciz şerhi, haczedilen malın borçlu malikinden aynı hak kazanan 3. kişilerin iyniyetini ortadan kaldırır ve haczin onlara da etkili olmasını sağlar. Haciz şerhi, tasarruf yetkisini kısıtlamakla birlikte, tapu kütüğünün tasarruflara kapatılması sonucunu doğurmayıp, hacizden sonra haczedilen malda hak kazananların, bunun paraya çevrilmesine katlanmaları sonucunu doğurur (TMK.m.1010, 1020/3; Oğuzman-Seliçi, Eşya Hukuku, 2011, s.217). Bu bağlamda, durumu bilerek satın alan 3. kişinin, bu taşınmazı, cebri icra ile satıştan önce veya sonra edinmesi arasında bir fark bulunmadan Türk Medeni Kanunu'nun 705. ve 1010. maddeleri gereği hacizden ve sonuçlarından yükümlü olacağı anlaşılmaktadır. Hacizli taşınmazın cebri icra ile satışından önce veya sonra el değiştirmesinin, taşınmazın 3. kişilerin mülkiyetine geçtiği gerekçesine dayanılarak tescil talebini geri çevirmenin, taşınmazın satılarak paraya çevrilmesi yönündeki haczin genel amacı ve doğal sonucuna, tapu siciline kaydedilen bir hakkın taşınmazda sonradan iktisapta bulunanlara karşı da ileri sürülebileceğine ilişkin genel kurallara (TMK. m.1009,1010) aykırı olacağı açıktır.

Somut olay ve yasal durum karşısında, bir taşınmaza haciz konulmasının genel amacı ve doğal sonucunun taşınmazın satılarak paraya çevrilmesi olduğu (İİK m.91 vd.); tapu sicilinde kayıtlı olan bir hususu kimsenin bilmediğini iddia edemeyeceği (TMK m.1020); taşınmaz tasarrufunu kısıtlayan bir şerhin, bu şerhin konulmasından sonra hak kazanan kişilere karşı da ileri sürülebileceğinden bunu bilerek sonradan iktisapta bulunanların bu şerhlerin sonuçlarına katlanmakla yükümlü olacağı(TMK.1009,1010); olayda bir yolsuz tescil vakası bulunmadığından ve haczin zaten tapu sicilinde kayıtlı olduğu görüldüğünden tapuya güvenle iktisap ilkesinin dosyada uygulanamayacağı (TMK.m.1010,1023, TST.m.48); taşınmazı borçlu malikten edinen E.....A.....'nın tapu sicilinde kayıtlı bu hususu bilmesi gerektiği, bu takyidatı bildiği ve edinim resmi senedinde de bu takyidatın gösterilerek tüm takyidatlarla birlikte kabulü yönünde beyanının alındığının görüldüğü birlikte değerlendirildiğinde, Türk Medeni Kanunu'nun 705. ve 1013. maddesi gereği tescilsiz iktisapta bulunan cebri icradan ihale alıcısı veya

mirasçıları tarafından yapılan tescil talebinin karşılanarak, Türk Medeni Kanunu' nun 1019. maddesine göre haciz borçlusundan taşınmazı edinen kişiye konuyu izah eder bildirimde bulunmak suretiyle işlem yapılması gerekirken, talebin reddine dair kurulan, Tapu Müdürlüğünün 10.09.2014 tarih ve 28736 yevmiye numaralı ret kararı ve bu ret kararını onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 10.11.2014 tarih ve 2014/56 sayılı onama kararının yerinde olmadığı kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

Tapu ve KadastroBölge Müdürlüğü' nün 10.11.2014 tarih ve 2014/56 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü' nün 10.09.2014 tarihli ve 28736 yevmiye numaralı ret kararının "**BOZULMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve KadastroBölge Müdürlüğünün 25.02.2015 tarih 2015/11 sayılı kararı ile onanan,.....Tapu Müdürlüğünün 14.01.2015 tarih ve 70 yevmiye numaralı ret kararına, S..... A..... tarafından 02.03.2015 ve bila tarihli dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... ili, H.....köyü, Y..... Mevkiinde kain, 1276 parsel numaralı, 7040,00 m yüzölçümlü, bağ nitelikli taşınmazda tam hisse ile malik olan İsmail oğlu H..... H.....'in adının, Hacı M..... oğlu H..... E..... olarak düzeltilmesi talep edilmiştir.

RET NEDENİ

Müdürlükçe, ili, köyü,Mevkiinde kain, 1276 parsel numaralı,

7040,00 m yüzölçümlü, bağ nitelikli taşınmazda tam hisse ile kayıt maliki olarak görünen İsmail oğlu H..... H..... ile K..... 2. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 30.10.2014 tarih 2014/1411 E. 2014/1419 K. sayılı veraset belgesinde geçen Hacı M..... oğlu H..... E.....'in aynı kişi olup olmadığının belirlenemediği gerekçesine dayanılarak 14.01.2015 tarih ve 70 yevmiye numaralı işlemle talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, köyü,..... Mevkiinde kain, 1276 parsel numaralı, 7040,00 m yüzölçümlü, bağ nitelikli taşınmazın tam hissesinin İsmail oğlu H..... H..... adına kayıtlı olduğu,

Taşınmazın geldisi olan 1276 parselin, 18.04.1966 tarihinde senetsizden, 1325 doğumlu İ.....oğlu H..... H.....adına tespitinin yapıldığı, tutanağın iktisap kısmında

1275 parselin kadastro tutanağındaki iktisap sebebine atıf yapıldığı, 1275 parselin edinme sebebine göre, taşınmaz İsmail oğlu H..... H.....'in 25 yıldan bu yana nizasız ve fasılasız malik sıfatı ile zilyedinde iken, 1959 yılında 1275, 1276, 1277 numaralı parseller olarak ifrazı sonrasında

1276 parselin malik uhdesinde bırakıldığı, 1277 parselin oğlu H.....E.....'e, 1275 parselin de karısı H..... kızı A..... E.....'e kayıtsız ve şartsız hibe edildiği, tapuda tescilin de bu tutanaklara göre yapıldığı,

Kayıt malikinin kişi kimlik bilgilerinin tespiti için nüfus müdürlüğü ile yazışma yapıldığı; Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. Maddesine göre, zeminde inceleme yöntemine başvurulduğu; dosyadaki

belgelerin değerlendirilmesi üzerine Müdürlükçe 14.01.2015 tarih ve 70 yevmiye numaralı işlemle ve kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olup olmadığının (hak sahipliğinin) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği; Bölge Müdürlüğünün 25.02.2015



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

11/05/2015

tarikh 2015/11 sayılı kararı ile de aynı gerekçelerle ret kararının onandığı dosyanın incelenmesinden görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

..... ili, köyü,Mevkiinde kain, 1276 parsel numaralı, 7040,00 m yüzölçümlü, bağ nitelikli taşınmazın tam hissesinin kayıt maliki olarak görünen İ..... oğlu H.....H..... adının, Hacı Mehmet oğlu H..... E..... olarak düzeltilmesinin talep edildiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin (kayıt maliki ile talep sahibi/mirasbırakan arasındaki ilginin kurulamadığı) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği anlaşılmıştır.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla, Tapu Müdürlüğünün 14.01.2015 tarih ve 70 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 25.02.2015 tarih 2015/11 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

..... Tapu Müdürlüğünün 14.01.2015 tarih ve 70 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 25.02.2015 tarih 2015/11 sayılı kararının "ONANMASI" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 13.01.2015 tarih ve 2015/1 sayılı kararı ile onanan A..... Tapu Müdürlüğü'nün 26.11.2014 tarihli ve 8420 yevmiye numaralı ret kararına, H..... D.....tarafından 27.01.2015 tarihli dilekçe ile süresi içinde itiraz edilmiştir.

İSTEM :

..... İli, A..... İlçesi,Mahallesi 358 ada 30 parsel sayılı taşınmazın 11520/92160 hissesi "V..... oğlu H....." adına kayıtlı iken; A..... Sulh Hukuk Mahkemesinden alınan 23.08.2013 tarihli 2013/619 Esas 2013/642 Karar sayılı veraset ilamına istinaden muris M..... oğlu 1881 doğumlu Hasan'ın mirasçısı H..... D..... tarafından, kayıt malikinin baba adının 'M.....' olarak düzeltilmesi talebiyle, 2014/12263 başvuru numarası ile A.....Tapu Müdürlüğüne başvurulmuştur.

RET NEDENİ:

Yapılan bütün incelemeler ve A..... Kadastro Birimince zeminde yapılan 16.10.2014 tarihli inceleme raporu gereğince V.....oğlu H.....'ın kimlik bilgilerinin M.....oğlu H..... olarak düzeltilmesine yeter nitelikte bilgi ve belgeye ulaşılamadığı (hak sahipliğinin belirlenemediği) gerekçesiyle; Türk Medeni Kanunun 1016. maddesi ile Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. maddesi gereğince A..... Tapu Müdürlüğü'nün 26.11.2014 tarihli ve 8420 yevmiye numaralı kararı ile istem reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... İli, İlçesi, Mahallesi 358 ada 30 parsel sayılı taşınmazın 11520/92160 hissesinin "V..... oğlu H....." adına kadastro tespitinin yapıldığı ve 30.12.1986 tarihli 2507 yevmiye numarası ile tapuya tescil edildiği; kadastro tutanağında kayıt maliki "V..... oğlu Hasan" ın adı ve baba adı dışında bir kimlik bilgisinin bulunmadığı,

Taşınmaz maliki olduğu iddia edilen ve mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin 1881 doğumlu M..... ve M.....oğlu H.....olarak yer aldığı,

Malik kişi kimlik bilgilerinin tespiti için Nüfus Müdürlüğü ile yazışma yapıldığı,Nüfus Müdürlüğüne 28.08.2014 tarihli 5099 sayılı ile 'V.....oğlu H.....' adlı şahsın bilgileri eksik olduğundan kaydına rastlanılmadığının belirtildiğı,

..... Kadastro Müdürlüğü'nün 17.11.2014 tarihli 1863 sayılı yazı ve ekleri zeminde incelemeye ilişkin teknik raporu ve İnceleme Komisyonu raporu sonucunda hak sahipliğinin belirlenemediğı,

Söz konusu tashih işleminde kayıt ve belgelerin uyuşmadığı ve hak sahipliğinin belirlenemediğı gerekçesiyle reddedilenTapu Müdürlüğü'nün 26.11.2014 tarihli ve 8420 yevmiye numaralı ret kararının,..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 13.01.2015 tarih ve 2015/1 sayılı kararı ile onandığı dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Hukuki dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Somut olayda, çözümü gereken husus, talep sahibi mirasçının mirasbırakanı 1881 doğumlu M..... ve M..... oğlu H.....'ın, tapu sicilinde kayıt maliki "V..... oğlu H....." ile aynı kişi olup olmadığının (hak sahipliğinin) tespiti sorunudur.

İsteme konu taşınmaza ilişkin, tapu sicilinde tescile dayanak belgelerinde, 'V..... oğlu H.....' bilgisi dışında başkaca kimlik bilgisinin bulunmadığı, Kadastro Müdürlüğü'nce yapılan zeminde inceleme sonucunda talep sahibinin hak sahibi olup olmadığı konusunda belirleme yapılamadığı, nüfus kayıt sorgulamalarından bir sonuç elde edilemediğı görülmüştür.

Dosya incelendi, gereğı düşünüldü.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiğı, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı, sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile talepte bulunanın taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiğı anlaşıldığından;Tapu ve KadastroBölge Müdürlüğü'nün 13.01.2015 tarih ve 2015/1 sayılı kararı ile onanan..... Tapu Müdürlüğü'nün 26.11.2014 tarihli ve 8420 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu Müdürlüğü'nün 26.11.2014 tarihli ve 8420 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararın onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 13.01.2015 tarih ve 2015/1 sayılı kararının '**O N A N M A S I**'na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü' nün, 03.03.2015 tarih ve 2015/15 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğü' nün 22.01.2015 tarih ve 124 yevmiye numaralı ret kararına, R.....P..... tarafından 09.03.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... İli, İlçesi, Mahallesi 4114 Ada 28 parselde (Eski: 2287 parsel) kayıtlı 1291,72 m2 miktarlı, "Bağ" vasıflı taşınmazın tamamı M.....oğlu A..... P..... adına, Mahallesi 4100 Ada 1 parselde (Eski:3183 parsel) kayıtlı 1372,85 m2 miktarlı, "Bağ" vasıflı taşınmazın tamamı M.....oğlu A..... P..... adına, Mahallesi 4412 Ada 91 parselde (Eski:6087 parsel) kayıtlı 76,23 m2 miktarlı, "Kargir Ev" vasıflı taşınmazın tamamı M.....oğlu A..... P.....adına kayıtlı iken, 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 22.12.1993 tarih 1993/1073 esas, 1993/994 karar sayılı veraset belgesi ile mirasçılardan R..... P.....tarafından, taşınmazlarda malik olarak belirtilen M..... oğlu A..... P..... ve M..... oğlu A...P..... 'ın isminin M..... oğlu M..... P..... olarak düzeltilmesi için, 13.10.2014 tarih ve 2014/2227 nolu başvuru istem belgesi ile Tapu Müdürlüğüne başvuruda bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

..... Kadastro Müdürlüğünün 09/01/2015 tarihli İnceleme Komisyon Raporunda oğlu ve adlı kişilerin mevcut olup bu kişilerin kardeş olduklarının anlaşıldığı, Nüfus kaydına göre düzeltmenin yapılamayacağı ve Zemin İnceleme Ekibince de düzeltilmesi yönünde bir kanaat oluşmadığı, 2287, 3183 ve 6087 nolu parsellerin 1932 doğumlu M..... oğlu M..... P.....adına düzeltilmesinin Tapu iptali ve Tescil yolu ile ve ilgili Mahkemelerce yapılacağı 2014/3 sayılı Genelge ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 75. maddesine göre Komisyonca R..... P.....'in düzeltme talebinin uygun olmayacağı sonucuna varıldığı, kanaat oluşturma sürecinde istem sahibinin beyanı, tapu kayıtları, kadastro tutanakları, kurum ve kuruluşların cevabi yazıları,Kadastro Müdürlüğünce düzenlenen İnceleme Komisyonu Raporu, Muhtarlıkça düzenlenen ilmühaber ile tüm dosya kapsamının birlikte değerlendirilmesi sonucunda; Mehmet oğlu 1932 doğumlu M..... P..... adına tescilin yapılmasına yönelik talebin gerçek hak sahibinden gelip gelmediğinin belirlenemediği, ayrıca hatalı bir işlem yapılması halinde Türk Medeni Kanunu'nun 1007.maddesi gereğince hazine sorumluluğu doğacağından talepte bulunan mirasçının, kayıt maliki ile murisin aynı kişi olduğu yönünde mahkemelerce verilecek bir tespit kararının ibrazı halinde talebin karşılanabileceği sonuç ve kanaatiyle istem Tapu Müdürlüğünün 22.01.2015 tarih ve 124 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... İli, İlçesi, Mahallesi 4114 Ada 28 parselde (Eski: 2287 parsel) kayıtlı 1291,72 m2 miktarlı, "Bağ" vasıflı taşınmazın tamamı M.....oğlu A..... P..... adına, Mahallesi 4100 Ada 1 parselde (Eski:3183 parsel) kayıtlı 1372,85 m2 miktarlı, "Bağ" vasıflı taşınmazın tamamı M..... oğlu A.....P..... adına, Mahallesi 4412 Ada 91 parselde (Eski:6087 parsel) kayıtlı 76,23 m2 miktarlı, "Kargir Ev" vasıflı taşınmazın tamamı M.....oğlu A..... P..... adına kayıtlı olduğu,

..... 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 22.12.1993 tarih 1993/1073 esas, 1993/994 karar sayılı veraset belgesi ile mirasçılardan R.....P..... tarafından taşınmazlarda malik olarak belirtilen M.....oğlu A..... P..... ve M..... oğlu A.....P..... 'm isminin M..... oğlu M..... P.....olarak düzeltilmesi için 13.10.2014 tarih ve 2014/2227 başvuru numarası ile Tapu Müdürlüğüne müracaatta bulunulduğu,

.....Mahallesi, 4114 Ada 28 parselin (Eski:..... 2287 parsel) kadastro tutanağı üzerinde yapılan incelemede bu taşınmazın senetsizden 1341 doğumlu M..... oğlu A..... P..... adına 19.04.1966 tarihinde tescil edildiği, iktisabı sebebinde "2286 nolu parsel Tutanağının iktisap sebebi sütununda sarahaten yazılı olduğu veçhile zilyet M..... oğlu. A..... P..... adına tespiti yapıldı" yazıldığı, Mahallesi 2286 parsel Kadastro tutanağı iktisap sebebinde "....malik sıfatıyla zilyet iken Mesadiye bu gayrimenkulunu tahminen 17-20 sene evvel bu parselle 2287, 2288 nolu parselle üç parçaya ifraz ederek 2288 nolu parselini kendi uhdesinde bırakarak 2287 nolu parselini M..... oğlu A.....P..... 'a bedelini almak suretiyle haricen sattığını... " şeklinde belirtildiği,

.....Mahallesi 4100 Ada 1 parselin (Eski:..... 3183 parsel) Kadastro tutanağı üzerinde yapılan incelemede bu taşınmazın senetsizden 1936 doğumlu M.....oğlu A..... P..... adına19/04/1966 tarihinde tescil edildiği, iktisabı sebebinde "3182 nolu parsel Tutanağı iktisabında izah edildiği veçhile halen bu gayrimenkulun malik ve zilyedi M..... oğlu A.....P.....adına tespiti yapıldı" yazıldığı,..... Mahallesi 3182 parsel Kadastro Tutanağı iktisap sebebinde "senetsiz olan bu gayrimenkul A..... kızı'nın irsen intikalen ve taksimen yirmi beş seneyi mütecaviz zamandan beri malik sıfatı ile nizasız ve fasılasız zilyet ve tasarrufunda iken 1947 yılında vefatı ile mirası kocası M..... ile evlatları Ali ve M..... ve M.....'a kaldığı 196L yılında reşit ve mümeyyiz bu mirasçıların yaptıkları harici ve rızai gayrimenkul taksiminde tek parça halinde olan bu yeri üç müstakil parselde ifraz ederek (3182, 3183, 3184) 3182 nolu parselin M.....'ya, ve 3183 nolu parselin A.....'ye ve 3184 nolu parselinde hisselerine müstakilen isabet ederek... " şeklinde belirtildiği,

Yukarı Mahalle 4412 Ada 91 parselin (Eski:..... 6087 parsel) Kadastro tutanağı üzerinde yapılan incelemede bu taşınmazın senetsizden 1932 doğumlu M..... oğlu A..... P..... adına 25/04/1969 tarihinde tescil edildiği, kadastro tutanağının iktisabı sebebinde "Tahdidi yapılan bu gayrimenkul Hacı oğlu M..... ceddinden intikalen ve taksimen senetsiz olarak 20 yıldan fazla bir zamandan beri nizasız ve fasılasız malik sıfatıyla

zilyesinde iken 1963 yılında oğlu A.....P..... 'a kayıtsız şartsız hibe ettiği ve halende A..... 'nin nizasız ve fasılasız malik sıfatıyla zilyet bulunduğu Muhtar ve bilirkişilerin beyanlarından anlaşılmakla A..... P..... adına tespiti yapıldı" şeklinde belirtildiği,

.....Tapu Müdürlüğü tarafındanNüfus Müdürlüğüne yazılan 04/11/2014 tarih 61612623-764 sayılı yazı ile, a) M.....oğlu 1341 doğumlu A.....P..... adında, b) M..... oğlu 1936 doğumlu A..... P..... adında, c) M.....oğlu 1932 doğumlu A..... P.....adında kayıt bulunup bulunmadığının, bulunuyor ise bunlara ilişkin nüfus kayıtlarının gönderilmesi, d) 17.04.1932 doğumlu Mehmet oğlu M..... P..... 'in adı, soyadı ve doğum tarihinde herhangi bir tashih olup olmadığı, e) T.C.nolu M.....P.....'m anne-baba ve kardeşlerini gösterir vukuatlı nüfus kaydının gönderilmesi, f) M.....oğlu M..... P.....'in bağlı bulunduğu İlçesi Orta Mahalle 3 cilt 107 hanenin eski hane numarasının ne olduğunun bildirilmesi istendiği,

..... Nüfus Müdürlüğünün 04/11/2014 tarih 67808728-113.99-2231 sayılı cevabi yazı ile "a- M.....oğlu 1341 doğumlu A..... P..... adında, b-Mehmet oğlu 1936 doğumlu A.....P.....adında, c-M..... oğlu 1932 doğumlu A..... P.....adında herhangi bir kayda rastlanılamadığı, d-17.04.1932 doğumlu M.....oğlu M.....P..... 'm adında, soyadında ve doğum tarihinde herhangi bir tashihe rastlanılmadığı, e) istenilen vukuatlı nüfus kayıtlarının örneğinin gönderildiği, f) ilçesi Orta Mahalle cilt:3 cilt, hane: 107 hanesinin eski hane numarasının 129 olduğu bildirilmiştir.

..... Tapu Müdürlüğü tarafından Belediye Başkanlığına (Emlak ve İstimlak Müdürlüğü) yazılan 04/11/2014 tarih 61612623-765 sayılı yazı ile 2287, 3183 ve 6087 numaralı parsel maliklerinin kimlik bilgilerine ihtiyaç duyulduğu, söz konusu parsel maliklerine ait kimlik bilgilerini içeren bilgi ve belge bulunup bulunmadığı, bulunuyor ise tasdikli bir örneğinin gönderilmesinin istendiği,

..... Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 05.11.2014 tarih 29966469/1650 sayılı cevabi yazısında, Köyümevkii 2287, Mevkii 3183 ve Köy içi mevkii 6087 parsellere ait onaylı beyan suretlerinin ekte gönderildiği, Emlak vergisi bildiriminin T.C.Kimlik numaralı 27.02.1967 doğum tarihli M..... oğlu M.....P.....tarafından 04.11.2014 tarihinde verildiği,

..... Mahalle muhtarlığı tarafından verilen 11.11.2014 tarihli,Mahalle Muhtarlığı tarafından verilen 13.11.2014 tarihli ilmuhaber ile taşınmazın tamamının 17.04.1932 doğumlu M.....oğlu M.....P.....'a aittir. Tapu kaydındaki kişi ile yukarıda nüfus kaydını yazdığımız kişi aynı olup; iş bu taşınmazın 1932 doğumlu M..... oğlu M..... P..... tan başka bir sahibi yoktur. Bu taşınmazların sahibi 1932 doğumlu M..... oğlu M.....P..... olup, halen adı geçen şahsın mirasçılarının zilyet ve tasarrufu altındadır.... " şeklinde ilmuhaberler düzenlendiği,

..... Tapu Müdürlüğü tarafındanKadastro Müdürlüğüne yazılan 20.11.2014 tarih 61612623-836 sayılı yazı ile 4114 Ada 28 parsel (Eski:..... 2287 parsel),

.....Mahallesi 4100 Ada 1 parsel (Eski:3183 parsel) ve Mahallesi 4412 Ada 91 parsel (Eski:6087 parsel) için Tapu Sicil Tüzüğü'nün 75.maddesi gereğince zeminde inceleme işleminin yapılmasının istendiği,

..... Kadastro Müdürlüğü'nün 09.01.2015 tarih 84329936-170.03.03/170 sayılı cevabi yazısı eki İnceleme Komisyon Raporu ve zemin inceleme tutanağı ile "Nüfus kaydında M.....oğlu A..... ve M.....P..... adlı kişilerin mevcut olup bu kişilerin kardeş oldukları anlaşılmıştır. Nüfus kaydına, göre düzeltmenin yapılamayacağı ve Zemin İnceleme Ekibince de düzeltilmesi yönünde bir kanaat' oluşmadığı, 2287, 3183 ve 6087 nolu parsellerin 1932 doğumlu M.....oğlu M..... P..... adına düzeltilmesinin Tapu İptali ve Tescil yolu ile ve ilgili Mahkemelerce yapılacağından 2014/3 sayılı Genelge ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 75.maddesine göre Komisyonumuzca R..... P.....'ın düzeltme talebinin uygun olmayacağı kanaatindeyiz. " şeklinde inceleme komisyon raporunun düzenlendiği,

.....Mahallesi 4100 Ada 1 parselin (Eski:.....3183 parsel) iktisabının 3182 parseli ait Kadastro Tutanağı iktisap sebebinde "senetsiz olan bu gayrimenkul A.....kızı F.....'nın irsen intikalen ve taksimen yirmi beş seneyi mütevaciz zamandan beri malik sıfatı ile nizasız ve fasılasız zilyet ve tasarrufunda iken 1947 yılında vefatı ile mirası kocası M..... ile evlatları A..... ve M..... ve M.....a kaldığı 1961 yılında reşit ve mümeyyiz bu mirasçıların yaptıkları harici ve rızai gayrimenkul taksiminde tek parça halinde olan bu yeri üç müstakil parseli ifraz ederek (3182, 3183, 3184) 3182 nolu parselin M..... 'ya, ve 3183 nolu parselin 'ye ve 3184 nolu parselindehisselerine müstakilen isabet, eder" ismi geçen Mehmet ile evlatları A....., M..... ve M.....'un..... İli, İlçesi, Orta; Mahalle 3 cilt, 107 hanede BSN:7'de nüfusa kayıtlı M..... oğlu M..... P....., aynı hanede BSN:23'de nüfusa kayıtlı M..... oğlu A..... P....., aynı hanede BSN:24'de nüfusa kayıtlı Mehmet oğlu M..... P..... ve aynı hanede BSN:25'de nüfusa kayıtlı M.....oğlu M..... P..... olabileceği, tashih talebinde bulunan aynı hanede BSN: 28 de kayıtlı olan R.....P.....'ın babası BSN: 11'de kayıtlı M..... oğlu M..... P.....'ın Kadastro tutanağında ismi geçen A....., M.....ve M.....'un kardeşi olabileceği, taşınmaza ait 2014 yılında belediyeye verilen beyanın ise BSN: 11 de nüfusa kayıtlı Mehmet oğlu M..... P..... 'm oğluT.C.Kimlik numaralı M..... oğlu M.....P..... tarafından verildiği görüşüne değinildiği,

Hak sahibinin belirlenmesi sürecinde istem sahibinin beyanı, tapu kayıtları, kadastro tutanakları, kurum ve kuruluşların cevabi yazılan, Kadastro Müdürlüğü'nce düzenlenen inceleme Komisyonu raporu, Muhtarlıkça düzenlenen ilmühaber ile tüm dosya kapsamının birlikte değerlendirilmesi sonucunda; M..... oğlu 1932 doğumlu M..... P.....adına tescilin yapılmasına yönelik talebin gerçek hak sahibinden geldiği konusunda yeterli kanaat oluşturulamadığı, tapu müdürlüklerinin kanatları hilafına işleme zorlanamayacağından ve ayrıca hatalı bir işlem yapılması halinde Türk Medeni Kanunu'nun 1007.maddesi gereğince hazine sorumluluğu doğacağından talepte bulunan mirasçının, kayıt maliki ile murisin aynı kişi olduğu yönünde mahkemelerce verilecek bir tespit kararının ibrazı halinde talebin karşılanabileceği sonuç ve kanaatiyle istemin..... Tapu Müdürlüğü'nün

22/01/2015 tarih ve 124 yevmiye ile ret edildiği ve ret kararının da Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 03.03.2015 tarih ve 2015/15 sayılı kararı ile onandığı dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

..... İli,İlçesi, Mahallesi 4114 Ada 28 parselde (Eski:2287 parsel) kayıtlı 1291,72 m2 miktarlı, "Bağ" vasıflı taşınmazın tamamı M.....oğlu A..... P.....adına, Mahallesi 4100 Ada 1 parselde (Eski:3183 parsel) kayıtlı 1372,85 m2 miktarlı, "Bağ" vasıflı taşınmazın tamamı M..... oğlu A.....P..... adına, Mahallesi 4412 Ada 91 parselde (Eski:6087 parsel) kayıtlı 76,23 m2 miktarlı, "Kargir Ev" vasıflı taşınmazın tamamı M.....oğlu A.....P..... adına kayıtlı iken, 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 22.12.1993 tarih 1993/1073 esas, 1993/994 karar sayılı veraset belgesi ile mirasçılardan R..... P..... tarafından, taşınmazlarda malik olarak belirtilen M.....oğlu A..... P.....ve M..... oğlu A..... P..... 'ın isminin M.....oğlu M.....P..... olarak düzeltilmesi için, 13.10.2014 tarih ve 2014/2227 nolu başvuru istem belgesi ileTapu Müdürlüğüne başvuruda bulunulduğu, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin (kayıt maliki ile talep sahibi/mirasbırakan arasındaki ilginin kurulamadığı) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği anlaşılmıştır.

Tapu sicilinde yapılacak bir işlem sonucunda Hazine sorumluluğun doğma (TMK m.1007) ihtimali ret gerekçesi olarak gösterilmemesi daha uygun olur. Çünkü bir talep sahibi taşınmaz üzerinde hak sahibi olduğunu iddia ediyor ve bu nedenle taşınmaz üzerinde bir tasarrufta bulunmayı talep ediyorsa Hazinesin sorumluluğunun doğma ihtimali talep edeni ilgilendiren ve bağlayan bir husus değildir. Bu nedenle, talep edilen işlemin karşılabılır olup olmadığı konusunda, toplanan bilgi ve belgeler üzerinden hukuka uygunluk ve taşınmaz üzerinde tasarruf edilebilirlik (hak sahipliği, tasarrur ehliyeti ve fiil ehliyeti açısından) yönünden değerlendirme yapıp, maddi delil ve vakalar ile hukuksal kavram ve kurallar göz önüne alınarak ret gerekçelerinin oluşturulması gerekir.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir

isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla, Tapu Müdürlüğünün 22.01.2015 tarih ve 124 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 03.03.2015 tarih ve 2015/15 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu Müdürlüğünün 22.01.2015 tarih ve 124 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 03.03.2015 tarih ve 2015/15 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.



G

T.C.



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı
E
N

Tapu ve Kadastro

Sayı: 96021322-110/302051

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

.....Tapu ve Kadastro.....Bölge Müdürlüğünün 14/02/2015 tarih 2015/1 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğünün 10/12/2014 tarih ve 4478 yevmiye numaralı ret kararına, itirazcı M..... E..... K..... tarafından 28/01/2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

.....İli,Köyü, 7295,7296,7297,7298 ve 7299 parsellerin 120/4800 hissesi Ali oğlu İ..... adına kayıtlı iken, tapu kaydının Sulh Hukuk Mahkemesinden alınan 25/10/2011 tarih 2011/955 Esas ve 2011/1071 Karar sayılı mirasçılık belgesinde adı geçen muris A.....oğlu 1857 doğumlu İ..... mirasçıları adına intikali için 03/12/2014 tarih 2014/31981 sayılı başvuru ile talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Müdürlükçe, İli,Köyü, 7295,7296,7297,7298 ve 7299 parsellerin 120/4800 hissesinde kayıt maliki olarak görünen oğluile Sulh Hukuk Mahkemesinden alınan 25/10/2011 tarih 2011/955 Esas ve 2011/1071 Karar sayılı mirasçılık belgesinde adı geçen muris A..... oğlu 1857 doğumlu İ.....'in aynı kişi olup olmadığının belirlenememesi gerekçesiyle 10/12/2014 tarih ve 4478 yevmiye numaralı işlemle talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

.....İli,Köyü, 7295,7296,7297,7298 ve 7299 parsellerin 120/4800 hissesi A..... oğlu İ..... adına 26/09/1969 tarih 2159 yevmiyeli intikal ve ifraz işlemi sonucunda tescilinin yapıldığı,

..... İli Köyü 7295,7296 ve 7297 parsellerin geldisinin..... Köyü 2148 parsel olduğu ve bu parselin tapulama nedeniyle Y..... kızı F..... O..... adına 29/03/1962 tarihinde tescil edildiği,



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

..... İli Köyü 7298 ve 7299 parsellerin geldisinin ise 5928 parsel olduğu, bu parselin geldisinde 646 parsel olduğu ve 646 parselin de tapulama nedeniyle Y..... kızı F..... O..... adına 29/03/1962 tarihinde tescil edildiği,

26/09/1969 tarih 2159 yevmiyeli intikal ve ifraz işlemi ile tescile esasikinci Asliye Hukuk Mahkemesinden verilen 08/02/1964 tarih 1963/745 esas 1964/53 karar sayılı mirasçılık belgesinde'in anne adının Döne olduğu ve karar tarihinde sağ olduğunun belirtildiği,

Hak sahibi olduğu iddia edilen ve Sulh Hukuk Mahkemesinden alınan 25/10/2011 tarih 2011/955 Esas ve 2011/1071 Karar sayılı mirasçılık belgesinde adı geçen muris Ali oğlu İbrahim'in 04/09/1930 tarihinde vefat ettiği ve anne adının Mesude olduğu görülmüştür.

Dosyadaki belgelerin değerlendirilmesi üzerine Müdürlükçe 10/12/2014 tarih ve 4478 yevmiye numaralı işlemle ve kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olup olmadığının (hak sahipliğinin) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği; Bölge Müdürlüğünün 14/02/2015 tarih 2015/1 sayılı kararı ile de aynı gerekçelerle ret kararının onandığı dosyanın incelenmesinden görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027;
TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Müdürlükçe,..... İli, Köyü, 7295,7296,7297,7298 ve 7299 parsellerin 120/4800 hissesi A..... oğlu İbrahim adına kayıtlı iken, tapu kaydının Sulh Hukuk Mahkemesinden alınan 25/10/2011 tarih 2011/955 Esas ve 2011/1071 Karar sayılı mirasçılık belgesinde adı geçen muris A..... oğlu 1857 doğumlu İbrahim mirasçıları adına intikalinin talep edildiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin (kayıt maliki ile talep sahibi/mirasbırakan arasındaki ilginin kurulamadığı) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği anlaşılmıştır.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve

delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla,Tapu Müdürlüğünün 10/12/2014 tarih ve 4478 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 14/02/2015 tarih 2015/1 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır

SONUÇ

.....Tapu Müdürlüğünün 10/12/2014 tarih ve 4478 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 14/02/2015 tarih ve 2015/1 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 18.10.2014 tarih ve 2014/23 sayılı kararı ile onananTapu Müdürlüğü'nün 14.10.2014 tarihli ve 35254 yevmiye numaralı ret kararına, M..... B.....vekili Av. M. Z..... O..... tarafından 28.01.2015 tarihli dilekçe ile süresi içinde itiraz edilmiştir.

İSTEM :

..... İli,İlçesi, Mahallesi 458, 459, 2075, 2076, 2077, 2590, 2594, 2638 ve 2794 parsel numaralı taşınmaz mallarda belli hisselerle kayıt maliki olarak görünen "M..... oğlu M..... B....." nın adının "M..... oğlu M..... B....." şeklinde düzeltilmesi talep edilmiştir.

RET NEDENİ:

İsteme konu taşınmazların tescile dayanak belgelerinin incelenmesi, malik kişi kimlik bilgilerinin tespitine yönelik nüfus kaydı sorugulaması sonucunda talepte bulunanın hak sahibi olup olmadığının belirlenemediği gerekçesine dayanılarak Tapu Müdürlüğün 14.10.2014 tarihli ve 35254 yevmiye numaralı kararı ile istem reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

İsteme konu taşınmazlardan 458 ve 459 parsel sayılı taşınmazların, 04.12.1947 tarih 5,6 sıra numaralı tapu kayıtları uygulanan kadastro komisyonu kararına göre; 2075, 2076, 2077 parsel sayılı taşınmazların 04.12.1947 tarih 8 sıra numaralı tapu kaydı uygulanan kadastro tutanağına göre; 2590, 2594 parsel sayılı taşınmazların 04.12.1947 tarih 12 sıra numaralı tapu kaydı uygulanan kadastro tutanağına göre; 2638, 2794 parsel sayılı taşınmazların ise 04.12.1947 tarih 11 sıra numaralı tapu kaydı uygulanan kadastro tutanağına göre tescil edildiği,

Tapu sicilindeki bilgi ve belgelere göre kayıt malikinin kişi kimlik bilgilerinin, 1931 doğumlu M.....oğlu M..... B..... olarak görüldüğü; kayıt maliki ile aynı kişi olduğu iddia edilen talep sahibinin kişi kimlik bilgilerinin ise 01.06.1939 doğumlu M..... ve H..... oğlu M..... B.....şeklinde olduğu; kadastro tespitine dayanak tapu kayıtlarında yer alan malikin edinim sebebine işaret eden "Tapu Muamelatına Mahsus İlmühaber" olarak düzenlenen belgede, edinen malikin kişi kimlik bilgilerinin 1330 (miladi 1914) doğumlu E..... ve M..... oğlu M..... B..... olduğuna dair bilgiye ulaşıldığı,

Nüfus kayıt sorgulamalarına göre, talep sahibinin kişi kimlik bilgileri 1939 doğumlu H..... ve M.....oğlu M..... B..... olarak görünmekte iken talep sahibinin

babası olan M..... ve E.....oğlu 1915 doğumlu M..... B..... verilerini taşıyan kişi kimlik bilgilerinin bulunduğu,

Kayıt ve belgelerin uyuşmadığı ve talep sahibinin hak sahibi olup olmadığının belirlenemediği gerekçesiyle, Tapu Müdürlüğü'nün 14.10.2014 tarihli ve 35254 yevmiye numaralı ret kararının, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 18.10.2014 tarih ve 2014/23 sayılı kararı ile onandığı dosyadan anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Hukuki dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Somut olayda, çözümü gereken husus, talep sahibi 1939 doğumlu M..... oğlu M..... B.....'nın, tapu sicilindeki kayıt maliki 1931 doğumlu M..... oğlu M..... B..... ile aynı kişi olup olmadığının (hak sahipliğinin) tespiti sorundur.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

Tapu sicilinde tescile dayanak belgelerde (kadaströ ve sonrasında oluşturulan belgelerde) kayıt maliki kişi kimlik bilgilerinin 1931 doğumlu M..... oğlu M..... B..... olarak yer aldığı; kadaströ öncesi belgelerde (örn.Tapu Muamelatına Mahsus İlmuhaber olarak düzenlenen belgede) edinici malikin 1330 (miladi 1914) doğumlu M..... ve E..... oğlu Memik B.....şeklinde geçtiği, talep sahibinin kişi kimlik bilgilerinin ise 1939 doğumlu Hayriye ve M..... oğlu M.....B.....olduğu görülmektedir.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı, sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile talepte bulunanın taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşılmakla; delillerin takdiri ve gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmayanTapu Müdürlüğü'nün 14.10.2014 tarihli ve 35254 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 18.10.2014 tarih ve 2014/23 sayılı kararı yerinde görülmüş ve yerinde olmayan itirazın reddine karar vermek gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu Müdürlüğü'nün 14.10.2014 tarihli ve 35254 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararın onayanTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 18.10.2014 tarih ve 2014/23 sayılı kararının '**O N A N M A S I**'na karar verilmiştir.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

22/05/2015

Sayı: 96021322-110/388291

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 17.02.2015 tarih 2015/21 sayılı kararı ile onanan,..... Tapu Müdürlüğünün 14.01.2015 tarih ve 197 yevmiye numaralı ret kararına, İ..... Ö..... tarafından 02.03.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

.....İli, İlçesi, Mahallesi, 250 ada 13 ve 14 parsel numaralı taşınmazlarda tam hisse ile kayıt maliki olarak gözüken İ..... oğlu H..... Ö..... adının, baba adında düzeltme yapılmak sureti ile İbrahim oğlu H..... Ö.....olarak değiştirilmesi talep edilmiştir.

RET NEDENİ

Müdürlükçe,..... İli, İlçesi,Mahallesi, 250 ada 13 ve 14 parsel numaralı taşınmazlarda tam hisse ile kayıt maliki olarak gözüken İ..... oğlu H..... Ö..... ile6. Noterliğinden verilme 02.05.2014 tarih 14041 numaralı mirasçılık belgesinde mirasbırakan olarak geçen T.C. kimlik numaralı oğlu H..... Ö.....aynı kişi olmadığından talebin gerçek hak sahibinden gelmediği gerekçesine dayanılarak talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi,Mahallesi, 250 ada 13 ve 14 parsel numaralı taşınmazların tam hissesinin İ..... oğlu H..... Ö.....adına kayıtlı olduğu,

Taşınmazların bulunduğu alanda 1976 yılında yapılan kadastro çalışmaları sırasında, her iki parselin de doğum tarihi bilinmeyen İ..... oğlu H..... Ö..... adına tespit ve tescil edildiği, güncel tapu kaydının da halen aynı şekilde olduğu,

Kayıt malikinin kişi kimlik bilgilerinin tespiti için nüfus müdürlüğü ile yazışma yapıldığı; Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. Maddesine göre, zeminde inceleme yöntemine başvurulduğu; dosyadaki belgelerin değerlendirilmesi üzerine Müdürlükçe 14.01.2015 tarih ve 197 yevmiye numaralı işlemle ve kayıt maliki ile talep sahibi/mirasbırakan aynı kişi olmadığından talebin gerçek hak sahibinden gelmediği gerekçesiyle istemin reddedildiği; Bölge Müdürlüğünün 17.02.2015 tarih 2015/21 sayılı kararı ile de aynı gerekçelerle ret kararının onandığı dosyanın incelenmesinden görülmüştür.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

22/05/2015

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

..... İli, İlçesi,Mahallesi, 250 ada 13 ve 14 parsel numaralı taşınmazlarda tam hisse ile kayıt maliki olarak gözüken İ..... oğlu H..... Ö..... adının, baba adında düzeltme yapılmak sureti ile İ..... oğlu H..... Ö..... olarak değiştirilmesinin talep edildiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce talepte bulunanın hak sahibi olmadığı (kayıt maliki ile talep sahibi/mirasbırakan arasında ilginin bulunmadığı) yönünde kanaat oluştuğu gerekçesiyle talebin reddedildiği anlaşılmıştır.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu; nüfus müdürlüğünce talep sahibinin mirasbırakanının nüfus kaydı ile birlikte, tapu kayıtlarında yer alan malik kişi kimlik bilgilerine uyan (İ..... oğlu H..... Ö.....) kişinin de bulunduğunun bildirildiği, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla, Tapu Müdürlüğünün 14.01.2015 tarih ve 197 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 17.02.2015 tarih 2015/21 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

.....Tapu Müdürlüğünün 14.01.2015 tarih ve 197 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 17.02.2015 tarih 2015/21 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün..... Bölge Müdürlüğünün 31.03.2015 tarih ve 2015/33 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün 30.01.2015 tarih ve 3890 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde E.....D..... tarafından 07.04.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... İli, İlçesi, Mahallesi, 546 Ada 2 parsel nolu taşınmazın 14/40 hissesi S..... oğlu A..... (soyadı belirtilmemiş) ve aynı mahalle 546 Ada, 2 parsel nolu taşınmazın 19/40 hissesi M. Ş.....oğlu A..... A..... adına kayıtlı iken, mirasçılarında E.....D..... tarafından İntikal işlemi için talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

Bahse konu taşınmazların malikinin ölü olduğu, tahrir kaydında murisin soyadının ve doğum tarihinin belirtilmemiş olduğu, 4. Noterliğince verilen 12.12.2014 tarih ve 45362 yevmiye numaralı veraset ilamında murisin adının M..... Ş..... oğlu A..... A..... olduğunun görüldüğü, tahrir kayıtlarında ise murisin soyadının belirtilmediği, baba adının 546 ada 2 parselde 14/40 hissesi için Şakir, 546 ada 2 nolu parselde 19/40 hissesi için ise M. Ş..... olduğu ve doğum tarihinin belirtilmediğinin görüldüğü, ayrıca Nüfus Müdürlüğü ile yapılan yazışma sonucunda cevaben alınan 14.01.2014 tarih ve 308 sayılı yazıdan ve tapu işlemlerine özgü ilmühaberden de malikin kimlik tespitinin yapılamamış olması nedeniyle istemde bulunan kişinin gerçek hak sahibi olduğu kanaatine yarılamadığı gerekçeleriyle istem Tapu Müdürlüğünün 30.01.2015 tarih ve 3890 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... İli, İlçesi,Mahallesi, 546 Ada 2 parsel nolu taşınmazda 14/40 hissenin Ş..... oğlu A..... (soyadı belirtilmemiş), 7/40 hissenin M..... Ş..... oğlu A..... A..... adına kayıtlı olduğu,

Ş.....oğlu A..... adına kayıtlı 14/40 hissenin edinim nedeninin tahrir (ihdas) olduğu;M. Ş..... oğlu A.....A.....adına kayıtlı 19/40 hissenin edinim nedeninin "iştirâ" (alım hakkının tesisi) olduğu;M..... Ş..... oğlu A..... A.....adına kayıtlı 7/40 hisseninedinim nedeninin de "iştirâ" (alım hakkının tesisi) olduğu,

19/40 hissenin edinim nedenine dayanak 31.05.1948 tarih ve 1117 yevmiye numaralı resmi senette 5/40 hisse sahibi Ş.....karısı O.....kızı 1295 (miladi 1879) doğumlu N..... A....., M. Ş..... kızı 1322 (miladi 1906) doğumlu Z..... B....., M.Ş..... kızı 1330 (miladi 1914) doğumlu F..... G.....in taşınmazdaki hisselerini 1315 (miladi 1899) doğumlu M.Ş.....oğlu A..... A..... ya satışından bahsedildiği,

Taşınmazın evveliyat kaydında (tahrir) da tescil maliklerinin (mutasarruflarının) Usta M.....' in oğlu Ş..... mirasçılarından zevcesi N.....oğlu Al....., kızları E....., Z..... ve F..... olarak görüldüğü ve tasarruf (edinim nedeninin de) Usta Mehmed' in oğlu Şakir' in uhdesinde iken vereseleri oğlu A....., kızları Z....., E.....ve F..... ile eşi N..... ye intikal ettiğinden bahsedildiği,

Mirasçılık belgesinde mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin M..... Ş..... ve N..... oğlu 1899 doğumlu A..... A..... olarak geçtiği,

A..... A.....' nın vukuatlı nüfus kaydında baba adının M..... Ş....., anne adının N....., kardeşlerinin E....., Z.....ve F.....olarak görüldüğü,

Müdürlükçe yapılan inceleme sonucunda, malikin ölü olduğunun anlaşıldığı, 01.02.1926 tarih ve 34 yevmiye numarası ile tahrir nedeniyle iktisap edilen 14/40 hissede malikin soyadının ve doğum tarihinin belirtilmediği, 19/40 hissede ise murisin baba adının Ş.....olduğu, 4. Noterliğince verilen 12.12.2014 tarih ve 45362 yevmiye numaralı veraset ilamında ise murisin adının Mehmet Ş..... oğlu 1899 doğumluA..... olduğunun görüldüğünden, anılan taleple ilgili olarak hak sahipliğinin belirlenebilmesi için Nüfus Müdürlüğü ile yazışma yapıldığı,

.....Nüfus Müdürlüğünden alınan 14.01.2014 tarih ve 308 sayılı cevabi yazıdan ve tapu işlemlerine özgü ilmühaberden de malikin kimlik tespiti yapılamamış olması nedeniyle istemde bulunan kişinin gerçek hak sahibi olduğu kanaatine varılamadığı, ayrıca istem sahibi E..... D.....' m 07.01.2015 tarihli dilekçesi ile zeminde inceleme yapılmasını kabul etmemesi nedeniyle istemin Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. maddesi ve Medeni Kanunun 1016. maddesleri gereğince Tapu Müdürlüğü'nün 30.01.2015 tarih ve 3890 yevmiye numaralı işlemi ile reddedildiği, ret kararının da Tapu ve Kadastro..... Bölge Müdürlüğü'nün 31.03.2015 tarih ve 2015/33 sayılı kararı ile onandığı dosyasından görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge;

Olayda çözümü gereken husus, talep sahibinin veraset belgesinde geçen muris ile aralarındaki mirasçılık ilişkilerinin bulunup bulunmadığı olmayıp, veraset belgesinde geçen muris ile tapu kaydında geçen kişilerin aynı kişiler olup olmadığının yani (hak sahipliği) tespiti sorunudur.

Hak sahibinin belirlenmesinde tek ölçüt, tapu kaydındaki malik kişi kimlik bilgileri ile talep sahibinin/mirasbırakanın kimlik bilgilerinin bire bir örtüşür olması değildir. Öyle olsa idi tapu kayıtlarının düzeltilmesi ve hak sahibinin belirlenmesi konusunda kanaat oluşturmaya dair görev ve yetki tanınmasına ilişkin hukuksal düzenlemelere ve idari uygulamalara yer verilmezdi.

Tapu sicilinin tescil sistemi (tescil edilecek veriler olarak yalnızca ad, soyad ve baba adının yer aldığı) dikkate alındığında idarenin hatalarının vatandaşlara yükletilmemesi gerekir. Nüfus kayıtlarındaki kimlik bilgileri ile tapu kaydında yer alan malik kişi kimlik bilgileri birebir örtüştürülemezse dahi, talepte bulunan ile kayıt malikinin aynı kişi olduğu başka surette (aynı kimlik bilgilerini taşıyan başka bir kişinin daha bulunması gibi aleyhe çelişik bilgi ve belge olmadığının tespit edilmesi, tanık beyanları, dayanak belgelerdeki diğer bilgiler, imza ve fotoğraf karşılaştırması, emlak vergi beyannamesi, zeminde inceleme yöntemine başvurulması vs. her tür belge, bilgi ve delille) belirlenebiliyorsa, buna göre gerekli düzeltmenin yapılması ve talebin karşılanması, malike tanınan mülkiyet hakkının korunması ve bu hakkın kullanım özgürlüğünün muhafazası lüzumuna, vatandaşın Devlete ve tapuya güven duygusunun sarsılmaması gerekliliğine daha uygun düşecektir.

Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce, talep sahibinin Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine görezeminde inceleme yapılmasını kabul etmemesi ile Nüfus Müdürlüğünden hatalı olarak sorulan soruya alıncevaba dayanılmakla yetinildiği, oysa TST 75. maddenin malik/hak sahibi belirlenmesinde son çare olduğu, hak sahibinin/kimlik bilgilerinin belirlenmesine yönelik (taşınmaz dosyasının tetkiki; talebsahibinin gelmelerini temin edeceği taşınmazın diğer hissedarlarının, varsa taşınmazları tescilmalikine satanların, komşu parsel maliklerinin vs. nin TST 24/1 e göre tanık olarak dinlenilmesi, ilmuhaber alınması, emlak vergisi sorgulaması vs.) dosya hakkında gerekli ve yeterli inceleme yapılmadan, soyut gerekçelerle karar kurulduğu anlaşılmaktadır. Oysa öncelikle hak sahibinin belirlenmesine yönelik Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. ve 74. maddelerine göre gerekli araştırmanın yapılmasına rağmen bir sonuca ulaşılamazsa TST m. 75. işletilmesi gerekir.

Müdürlükçe, Nüfus Müdürlüğünden, problemin çözümüne katkı sağlamayacak şekilde ve hatalı olarak, mirasçılık belgesinde geçen kişi ile tapu kaydında geçen kişinin baba adındaki farklılığın nedeni, baba adında bir değişiklik olup olmadığı soru konusu edildiği görülmektedir. Oysa, nüfus müdürlüklerine sorulacak sorunun, talep sahibinden farklı olarak, tapu kaydında geçen kimlik bilgilerini taşıyan kişilerin bulunup bulunmadığı, talep sahibiyle aynı kimlik bilgilerini taşıyan birden fazla kişinin olup olmadığı vs. yönünde, yani taşınmazüzerinde hak iddia etme olasılığı olan başka kişilerin varlığını/yokluğunu tespiti yarar nitelikte olması gerekir.

Genel olarak, tapu sicilinde ad, soyad, baba adlarında düzeltme istenilen hususlar, hatalı olarak tespit ve/veya tescil edilen bilgilere dair olduğundan, nüfus idaresince tapu sicilinde hatalı olarak yazılan kişi kimlik bilgisine ulaşılamadığının bildirilmesi, talep sahibinin hak sahibi olamayacağını göstermez. Çünkü tapu ve kadastro idarelerince tapu kaydının hatalı oluşturulduğu ileri sürüldüğüne göre, hatalı olan bu kayda uygun bir nüfus kaydının ibrazını beklemek fiili ve hukuki açıdan imkansız bir durumdur. Yine tapu kaydındaki kimlik bilgilerinin hatalı oluşturulduğu iddia edildiğine göre, müdürlüğün soyadı farklılığının neden kaynaklandığı, kayıt maliki ile mirasçılık belgesinde geçen kişinin aynı kişi olup olmadığı şeklindeki sorularına

alınacakcevap, sorunun çözümüne hiç bir katkı sağlamayacaktır. Bu durumlarda nüfus idaresinden istenen bilgiler tapu kaydında yer alan kişi kimlik bilgileri ile çelişik ve hak sahibinin belirlenmesini zorlaştıracak aynı kişi kimlik bilgilerini taşıyan başkaca kişilerin bulunup bulunmadığını tespit içindir. Nüfus idaresince tapu kayıtlarında yer alan kimlik bilgisini taşıyan bir kişinin bulunmadığının tespiti, talepte bulunanın hak sahibi olamayacağına değil, aksine hak sahibi olabileceğine delil teşkil eder. Nüfus idaresince tapu kaydına uygun bir nüfus bilgisi bildirilmişse zaten ortada düzeltilecek bir husus bulunmayacaktır.

Talep konusu taşınmazın ilk malik tespiti ve tescil tarihinin (tahrir kaydının) 01.02.1926 tarihini taşıması ve Soyadı Kanunu'nun 21.06.1934 tarinde çıkmış olması nedeniyle ilk tescil tarihi itibari ile maliklerin soyadının (Ş.....oğlu A.....' nin) tapuda tescil edilmemiş olması olağan bir süreçtir.

Tapu kütüğü, tapu kütüğüne tescilin dayanağı belgeler, taşınmaz kaydından sonra yapılan işlem belgeleri, 31.05.1948 tarih ve 1117 yevmiyeli alım hakkı tesisi evrakları ve 07.04.1954 tarih ve 1717 yevmiyeli intikal ve alım hakkı tesisi evraklarının incelenmesinden, kayıt malikleri (ilk tescil malikleri) A....., E....., Z..... ve F.....' in kardeş olduklarının ve babalarının adının Ş....., annelerinin adının N..... olduğunun; Ş..... karısı O..... kızı 1295 (miladi 1879) doğumlu N..... A....., M. Şakir kızı 1322 (miladi 1906) doğumlu Z..... B....., M.Şakir kızı 1330 (miladi 1914) doğumlu Firdevs G.....'in taşınmazdaki hisselerini 1315 (miladi 1899) doğumlu M.Ş..... oğlu A.....A.....' ya sattıklarının sabit olduğu; tapu kütüğünde geçen Ş..... oğlu Ali, M.Ş..... oğlu A..... A..... ve M.....Ş..... oğlu A.....A.....' nın aynı kişi olduğunun anlaşıldığı; talep sahibinin mirasbırakanı M.....Ş..... oğlu A.....A.....' nın mirasçılık belgesindeki ve aile nüfus kaydındaki kimlik verileri ile tapu sicil kayıtlarındaki kimlik verilerinin (kardeşleri ve bunların doğum tarihleri, annesi ve doğum tarihi, baba adı -M. ibaresinin Mehmet şeklinde açılması dışında- kendisi ve doğum tarihi) birebir örtüştüğü görülmektedir.

Nüfus Müdürlüğünden alınan yazı ve eki belgelere göre, ilçe nüfusuna kayıtlı A..... A..... adında yalnızca iki kişinin bulunduğu, bunlardan birinin kişi kimlik bilgilerinin S..... ve Hayriye oğlu 1969 doğumlu A.....E.....A..... şeklinde geçerek tapu kayıtları ile açık çelişik taşıdığından, bu kişinin taşınmazda hak sahibi olma olasılığının bulunmadığı görülmektedir. Nüfus Müdürlüğünce tapu kayıtlarında yer alan malik kişi kimlik bilgilerine uyan ve talep sahibinden başka bir kişinin daha hak sahibinin olabileceğine işaret eder başkaca kişilere ait nüfus kaydının bildirilmemesi de kayıt malikine/talep sahibine işaret etmektedir.

Tapu sicilinde hak sahibinin belirlenmesi konusunda, tapu sicil kayıtlarındaki bilgi ve belgeler ile diğer kamusal belgeler istikrarlı ve tutarlı bir şekilde aynı kişiyi gösteriyorsa, artık müdürlükçe "kanaat oluşturulamadığı" şeklinde soyut gerekçelere dayanılmaması, talep sahibinin iddialarının aksine talep sahibinin hak sahibi olmadığını delillendiren (aynı kişi kimlik bilgilerini taşıyan başka kişilerin daha ortaya çıkması, 3. bir kişinin hak iddiası vs.) somut bilgi ve delile dayandırılması gerekir. Tüm dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde, tapu sicilindeki tüm

bilgi ve belgelerin istikrarlı ve tutarlı bir şekilde talep sahibinin mirasbırakanını gösterdiği ve aleyhe çelişik bir bilgi ve belge bulunmadığı halde, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce dosya üzerinde gerekli ve yeterli inceleme yapılmadan, somut delillere dayanılmadan ve Osmanlıca kayıtların yeminli mütercime tercüme ettirilmeden eksik incelemeyle kurulan talebin reddine dairTapu Müdürlüğünün 30.01.2015 tarih ve 3890 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 31.03.2015 tarih ve 2015/33 sayılı kararının yerinde olmadığı, muterizin itirazlarının kabulünün gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu Müdürlüğünün 30.01.2015 tarih ve 3890 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 31.03.2015 tarih ve 2015/33 sayılı kararının eksik inceleme nedeniyle "**BOZULMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 29.12.2014 tarih 2014/39 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğünün 04.11.2014 tarih ve 37445 yevmiye numaralı ret kararına, itirazcı vekili Av. C..... T..... tarafından 22.01.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... ili, ilçesi, Mahallesi, 111 ada, 15 parsel numaralı taşınmaz, H..... oğlu 1925 doğumlu H..... Z..... adına kayıtlı iken, H..... oğlu 1928 doğumlu H..... Z..... mirasçısı M..... Z..... tarafından 2014/47443 nolu başvuru istem belgesi ile kişi kimlik bilgilerinin düzeltilmesi talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Bahse konu taşınmazın kadastro tutanağındaki malik bilgileri ile baba adı ve doğum tarihinin kişi kimlik bilgisi düzeltme talebinde bulunan H..... oğlu 1928 doğumlu H..... Z.....'in kimlik bilgileri ile uyuşmaması nedeniyle, müdürlükçe hak sahipliğinin belirlenebilmesi için 20014/3 sayılı genelge gereğince Kadastro Müdürlüğünden zeminde inceleme yapılması talep edildiği, Kadastro Müdürlüğünden gönderilen 30.10.2014 tarih ve 6435 sayılı cevabi yazıda hak sahipliğinin belirlenemediğinin bildirilmesi üzerine istem,Tapu Müdürlüğünün 04.11.2014 tarih ve 37445 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... ili, ilçesi, Mahallesi, 111 ada, 15 parsel numaralı taşınmazın, H..... oğlu 1925 doğumlu H..... Z..... adına kayıtlı olduğu,

Taşınmazın kadastro beyannamesinin edinim nedenlerinde tespit malikinin "H..... oğlu, H.....Z....." olarak geçmesi ve mülkiyet hanesinde de H.....oğlu H..... Z.....' in doğum tarihinin 1925 olarak yer aldığı, tapuda tescilin de buna göre yapıldığı,

Kayıt malikinin kişi kimlik bilgilerinin tespiti için nüfus müdürlüğü ile yazışma yapıldığı; yazışma sonuçlarına göre talep sahibinin mirasbırakanı ile birlikte, tapu kayıtlarında yer alan malik kişi kimlik bilgilerini taşıyan Hasan oğlu H..... Z..... adında iki kaydın daha bulunduğu, bildirildiği,

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. Maddesine göre, zeminde inceleme yöntemine başvurulduğu; dosyadaki belgelerin değerlendirilmesi üzerine Müdürlükçe 04.11.2014 tarih ve 37445 yevmiye numaralı işlemle ve kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olup olmadığının (hak sahipliğinin) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği; Bölge Müdürlüğü'nün 29.12.2014 tarih 2014/39 sayılı kararı ile de aynı gerekçelerle ret kararının onandığı dosyanın incelenmesinden görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

.....ili,ilçesi, Mahallesi, 111 ada, 15 parsel numaralı taşınmazın kayıt maliki olarak görünen 1925 doğumlu H..... oğlu H..... Z.....'e ait kişi kimlik bilgilerinin, 1928 doğumlu oğlu H.....Z..... olarak düzeltilmesinin talep edildiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğü'nce talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin (kayıt maliki ile talep sahibi/mirasbırakan arasındaki ilginin kurulamadığı) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği anlaşılmıştır.

Dosya incelendi.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, talep sahibinin, kendi mirasbırakanının kayıt maliki olan kişi olduğunu iddia etmesine karşın, tapu kayıtlarında yer alan malik kişi kimlik bilgilerine (H..... oğlu H..... Z.....) uyan başka kişilerin de bulunduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğü'nün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla,Tapu Müdürlüğü'nün 04.11.2014 tarih 37445 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 29.12.2014 tarih 2014/39 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

.....Tapu Müdürlüğü'nün 04.11.2014 tarih 37445 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 29.12.2014 tarih ve 2014/39 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü' nün 27.02.2015 tarih ve 2015/8 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü' nün 30.01.2012 tarih ve 1394 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde N.....Y..... tarafından itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... İli, İlçesi,Mahallesi, 238 ada 12 parsel numaralı, 18264 m2 miktarlı taşınmazın 245/18264 hissesi Z..... kızı N..... Y..... adına kayıtlı iken, N..... Y.....tarafından malik adının Z..... kızı N..... Y..... olarak değiştirilmesi talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

Talebe konu taşınmazın malik kişi kimlik bilgileri için dosyasında yapılan incelemede kişi ile ilgili herhangi bir bilgiye ulaşılamadığı, taşınmazın Asliye Hukuk Mahkemesinin 1992/383 Esas ve 1992/360 Karar sayılı kararına istinaden hükmen tescil edildiği, ilgili mahkeme ile yapılan yazışmada tescile esas dosyanın bulunamadığından bahisle kişi kimlik bilgilerine ilişkin herhangi bir bilgi gönderilmediği, Tapu Sicil Tüzüğü'nün 74, 75. maddeleri ve Genel Müdürlüğümüzün 20.05.2014 tarih, 2014/3 (1755) sayılı Genelgesi uyarınca değerlendirildiğinde, malikin ad ve baba adında oluşan hataların kadastro çalışmalarından kaynaklanmaması üzerine istem, Tapu Müdürlüğü'nün 30.01.2015 tarih ve 1394 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... ili,..... İlçesi,..... Mahallesi 238 ada 12 parselin 245/18264 hissesinin, Asliye Hukuk Mahkemesinin 1992/383 Esas 1992/360 E.K. sayılı kararı ile Z..... kızı N..... Y..... adına hükmen tescil edildiği,

Kişi kimlik bilgilerinin tespiti için Mahkeme ile yazışma yapıldığı, Mahkemenin 27.11.2014 tarih ve 2014/709 sayılı yazısı ile adı geçene ait kimlik bilgisini içerir bir bilginin mevcut olmadığının bildirildiği,

Talepte bulunanın, 1951 doğumlu, Z.....kızı N..... Y..... olduğu,

Taşınmaz hissesini gösterir tapu senedinde malikin Z..... kızı N.....
Y.....olarak
geçtiği,

.....Mahallesi, 238 ada 12 parsel üzerinde özel parselasyon yapıldığını gösterir bir
belgede taşınmazdan hisse satın alan kişinin N..... Y.....olarak imzasının
konulduğu,

Z..... kızı N..... Y.....tarafından, 27.11.2014 tarih ve 23787 nolu
başvuru ile tapu kaydında geçen Z..... kızı N.....Y.....' nun kendisi olduğu
iddiası ile düzeltme talebinde bulunulduğu,

Müdürlükçe, talebin hak sahibinde gelip gelmediğinin (hak sahipliğinin) belirlenemediği
gerekçesine dayanılarak 30.01.2015 tarih ve 1394 yevmiye numaralı işlemi ile reddedildiği, ret
kararının da Tapu ve Kadastro ... Bölge Müdürlüğünün 27.02.2015 tarih ve 2015/8
sayılı kararı ile onandığı dosyasından görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75;
TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

..... İli,..... İlçesi, Mahallesi, 238 ada 12 parsel numaralı,
18264 m2 miktarlı taşınmazın 245/18264 hissesi Z..... kızı N.....Y..... adına
kayıtlı iken, N..... Y..... tarafından malik adının Z..... kızı N.....
Y..... olarak değiştirilmesinin talep edildiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce talebin hak
sahibinden gelip gelmediğinin (kayıt maliki ile talep sahibi/mirasbırakan arasındaki ilginin
kurulamadığı) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedilmiştir.

Tapu kaydında, Z..... kızı N.....Y..... adına tescilin mahkeme kararı ile
yapıldığı, bu parselde özel parselasyon yapıldığını gösterir bir belgede alıcının (malikin) adının
N..... Y..... olarak yer aldığı, maahkeme tarafından tescil malikinin (karar
lehtarının) kişi kimlik bilgilerine dair bir bilginin (karardaki bilgilerden başka) bulunmadığının
bildirildiği, talep sahibinin kişi kimlik bilgilerinin ise Z..... kızı N..... Y.....
olarak görüldüğü görülmüştür.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun
tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin
kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait kişi kimlik
bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin aynı kişi
olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu
iddiasına dayanarak işlem talebinde bulunan kişi ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi
olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği, Müdürlük ve Bölge
Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir

isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla,Tapu Müdürlüğünün 30.01.2012 tarih ve 1394 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayanTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 27.02.2015 tarih ve 2015/8 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu Müdürlüğünün 30.01.2012 tarih ve 1394 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 27.02.2015 tarih ve 2015/8 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

22/05/2015

Sayı: 96021322-110/221602

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro.....Bölge Müdürlüğünün 06/01/2015 tarih 1093 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 18/11/2014 tarih ve 11702 yevmiye numaralı ret kararına, itirazcıİnşaat Proje Taahhüt Danışmanlık ve Ticaret Limited Şirketi adına S..... G..... ve H..... G..... tarafından bila tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli, İlçesi,Mahallesi 3 ada 4 parselde kayıtlı 318,21m2 Arsa vasıflı taşınmaz üzerine S..... G..... ve H..... G..... tarafından 24/09/2014 tarih 2014/11098 sayılı başvuru ile müdürlüğe ibraz edilen bağımsız bölüm listesi doğrultusunda kat irtifakı kurulması talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ

.....İli, İlçesi,Mahallesi 3 ada 4 parselde kayıtlı 318,21m2 arsa vasıflı taşınmaz üzerine başvuru sırasında ibraz edilen bağımsız bölüm listesine istinaden, kat irtifakı tesisi talebi ile ilgili olarak hissedarlardan D..... P.....hissesi üzerinde muhtelif tarih ve yevmiyelerle, muhtelif icra müdürlüklerine ait hacizlerin bulunması nedeniyle, yapılacak işleme muvafakat edip etmedikleri Tapu Müdürlüğü tarafından icra müdürlüklerine soru konusu edilmiş, ancak icra müdürlüklerinden bugüne kadar olumlu veya olumsuz bir cevap verilmediği, işlem sahiplerinin de icra müdürlüklerinden muvafakat alınmadan talebin karşılanmasında ısrarcı olması nedeniyle, talep Müdürlüğün 18/11/2014 tarih ve 11702 yevmiye numaralı işlemi ile red edilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi,Mahallesi 3 ada 4 parselde kayıtlı 318,21m2 Arsa vasıflı taşınmazın, 1/36 hissesi O.....oğlu G..... P.....,1/8 hissesi A..... oğlu S..... P....., 1/48 hissesi T..... kızı M..... P....., 1/96 hissesi T..... oğlu S..... P....., 1/32 hissesi S.....kızı N..... K....., 1/32 hissesi S..... oğlu V..... P....., 1/32 hissesi S..... oğlu A..... P.....,

1/600 hissesi O..... kızı D..... P....., 1/600 hissesi O..... kızı D..... P....., 5/96 hissesi İnşaat Proje Taahhüt Danışmanlık ve Ticaret Limited Şirketi, 3/32 hissesi Bahaettin oğlu H..... G....., 2063/3600 hissesi İnşaat Proje Taahhüt Danışmanlık ve Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlı olduğu,

Hissedarlardan kızı D..... P..... hissesi üzerinde muhtelif tarih ve yevmiyelerle, muhtelif icra müdürlüklerine ait hacizlerin mevcut olduğu,

.....İnşaat Proje Taahhüt Danışmanlık ve Ticaret Limited Şirketi adına S.....G..... ve H..... G..... tarafından işlem için müdürlüğe ibraz edilen bağımsız bölümün listesinde bağımsız bölümlerin tefrikinin yapılmış olduğu,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının (Mülga) 17/03/2009 tarih 1281 sayılı talimatı, Genel Müdürlüğümüz Tapu Dairesi Başkanlığının 29/04/2014 tarih 230532 oluru eki listenin 328. Sırasında yürürlükten kaldırılmış olduğu,

..... Tapu Müdürlüğünce hissedar D..... P..... hissesi üzerindeki mevcut hacizler nedeniyle icra müdürlüklerine, yapılacak kat irtifakı işlemine muvafakat edip etmediklerinin soru konusu edildiği, yapılan yazışmalara icra müdürlüklerinden olumlu veya olumsuz herhangi bir cevap verilmediği;

Ancak 3.İcra Müdürlüğünün 2012/1798 sayılı ve 4. İcra Müdürlüğünün 2014/2111 sayılı ve 2014/429 sayılı dosyalarına ilişkin muvafakat yazılarının olmadığı görülmüştür.

Başvuru sahiplerince, icra müdürlüklerinden muvafakat alınmadan talebin karşılanmasında ısrarcı olması nedeniyle, talep Müdürlüğün 18/11/2014 tarih ve 11702 yevmiyesi ile red edildiği ve Bölge Müdürlüğünce de Tapu Sicili Tüzüğü'nün 60,61 ve 64. maddeleri doğrultusunda kararın onandığı görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Hukuki dayanak, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1014. maddesi ile diğer ilgili hükümleri, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 60-64. maddeleri ve diğer idari düzenlemeler.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

22/05/2015

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının (Tapu Dairesi Başkanlığının) 17/03/2009 tarih 1281 sayılı talimatı, Genel Müdürlüğümüz Tapu Dairesi Başkanlığının 29/04/2014 tarih 230532 oluru eki listenin 328. sırasında yürürlükten kaldırılmıştır.

Dosya incelendi.

Yukarıda anılan kanuni ve idari düzenlemeler dikkate alındığında, söz konusu işlemin tefrik ve taksim sonucunu ortaya çıkaracağı, taşınmazın aynen veya ifrazen tefrik ve taksiminde taşınmaz üzerindeki bütün alacak hakkı sahiplerinin talep edilen işleme muvafakatlarının alınarak talebin karşılanması gerektiği (TST. m. 61-64), öte yandan anataşınmaz üzerinde haciz şerhi işlenmeden önce irtifak hakkı (kat irtifakının) kurulmadığı, ortak mülkiyet hükümlerinin cari olduğu, doğrudan kat mülkiyetine geçilmesi talep edildiğinden alacaklının güvencesinde değişiklik meydana gelebileceği, bunun da yine alacaklının muvafakatini gerektireceğinden ve bu konuda bir belgelendirme yapılamadığından mevcut durumda söz konusu talebin karşılanmasının mümkün olmadığı, ancak hacizli hisse sahibi D..... P.....' ın ana taşınmazdaki hissesi oranında tüm bağımsız bölümlere hissedar yapılması ve oluşacak D..... P..... hisselerine bu hacizlerin taşınarak alacaklılara Medeni Kanunun 1019 maddesi kapsamında bilgi verilerek muvafakat gerekmeksizin talebin karşılanmasında sakınca bulunmadığı anlaşılmakla, A.....Tapu Müdürlüğünün, 18/11/2014 tarih ve 11702 yevmiye red kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 06/01/2015 tarih 1093 kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

..... Tapu Müdürlüğünün 18/11/2014 tarih ve 11702 yevmiye red kararı ile bu kararı onayanTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 06/01/2015 tarih 1093 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

28/05/2015

Sayı: 96021322-110/368955

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve KadastroBölge Müdürlüğünün 12.03.2015 tarih, 110/139602 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğünün 28.01.2015 tarih ve 306 yevmiye numaralı ret kararına, E..... T..... tarafından 25.03.2015 ve 30.03.2015 tarihli dilekçelerle ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli, ilçesi,mahallesi, 2738 parsel numaralı, 1/126 payı F.....: H..... adına kayıtlı taşınmazda,..... 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 10.08.2011 tarihli ve 2011/941 Esas, 2011/910 Karar sayılı mirasçılık belgesine istinaden, F..... S.....mirasçılarından E.....T..... adına vekaleten Av. C..... B..... C.....tarafından 31.07.2014 tarih ve 2014/3241 başvuru numarası ile isim tashihi işlemi için talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Müdürlükçe, 1/126 payı F.....: H.....adına kayıtlı taşınmazda isim tashihi yapılmasına yönelik talebin, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinin 2. fıkrası ile 7.1.1984 tarih, 1458 sayılı genelgeyi mülga eden 20.05.2014 tarih, 2014/3 (1755) sayılı genelge hükümleri kapsamında değerlendirilemeyeceği gerekçe gösterilerek, 28.01.2015 tarih ve 306 yevmiye numaralı işlem ile ret kararı verilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli,ilçesi,mahallesi, 2738 parsel numaralı, tarla nitelikli taşınmazın 1/126 payının F.....: H..... adına kayıtlı olduğu,

F.....: H..... adına kayıtlı hissenin 22.02.2010 tarih, 573 yevmiye numaralı ifrazen taksim işlemi ile iktisap edildiği, söz konusu işlemin, Kadastro Mahkemesinde görülen tespite itiraz davasının 07.10.2004 tarih, 1999/1 Esas, 2004/53 Karar sayılı (21/12/2009 kesinleşme tarihli) kararı gereğince yapıldığı, kararda kişi kimlik bilgisinin "H..... ve K.....dan olma F....." olarak geçtiği ve başkaca kimlik bilgisi bulunmadığı, tapu kaydının da buna göre oluşturulduğu,

Kayıt malikinin kişi kimlik bilgilerinin tespiti için nüfus müdürlüğü ile yazışma yapıldığı; Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. Maddesine göre, zeminde inceleme yöntemine başvurulduğu; dosyadaki

belgelerin



T.C.



Tapu ve Kadastro

değerlendirilmesi

**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı**

üzerine Müdürlükçe 30.03.2015 tarih ve 110/203541 yevmiye numaralı işlemle ve 28/05/2015 kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olup olmadığının (hak sahipliğinin) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği; Bölge Müdürlüğünün 12.03.2015 tarih, 110/139602 sayılı kararı ile de aynı gerekçelerle ret kararının onandığı dosyanın incelenmesinden görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

..... İli,ilçesi, mahallesi, 2738 parsel numaralı, 1/126 payı F.....: H..... adına kayıtlı taşınmaz kaydında malik adının, F..... S.....olarak düzeltilmesi için, l. Sulh Hukuk Mahkemesinin 10.08.2011 tarihli ve 2011/941 Esas, 2011/910 Karar sayılı mirasçılık belgesine istinaden, mirasçılardan E.....T..... tarafından isim düzeltilmesinin talep edildiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin (kayıt maliki ile talep sahibi/mirasbırakan arasındaki ilginin kurulamadığı) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği anlaşılmıştır.

..... Nüfus Müdürlüğünce H..... kızı F..... adında bir kayda rastlanılmadığının belirtildiği görülmüştür. Ancak taşınmazın konumu, tespit ve tescil şekli göz önüne alındığındaNüfus Müdürlüğünden yapılacak bir araştırma ile sorunun çözülemeyeceği, Türkiye geneli bir tarama ile tüm K.....ve H..... kızı F..... adlı şahısların tespit ve karşılaştırılması gerektiği, tapu kayıtlarında baba ve anne adı ile kendi adı dışında (doğum tarihi, nüfusa kayıtlı olduğu yer, cilt, hane vs.) bir kişi kimlik bilgisinin bulunmadığı göz önüne alındığında, talep sahibi ile kayıt malikinin aynı kişi olup olmadığının belirlenmesinin olanaksız olduğu anlaşılmaktadır.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla,Tapu Müdürlüğünün 28.01.2015 tarih ve 306 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro.....Bölge Müdürlüğünün 12.03.2015 tarih, 110/139602 sayılı kararının yerinde olduğu.

SONUÇ

..... Tapu Müdürlüğünün 28.01.2015 tarih ve 306 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayanTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 12.03.2015 tarih, 110/139602 sayılı kararının "ONANMASI" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.e yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

25/05/2015

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu Müdürlüğü tarafından verilen 11.12.2014 tarih ve 57670 yevmiye numaralı ret kararına karşı yapılan itiraz üzerine,Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünce verilen 04.02.2015 tarih ve 46968 sayılı onama kararına, H.....P..... vekili C..... Ç..... tarafından bila tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

.....İli, İlçesi,Mahallesi, 16246 ada 3 parsel numaralı taşınmaz, zemin kat 13 numaralı bağımsız bölüm H..... P.....adına kayıtlı iken, taşınmazın tapu kaydında 08.12.2004 tarih, 10489 yevmiye numaralı işlem ile koyulmuş olan,Yapı İnşaat Gıda Üretim İth. İhr. San ve Tic. A.Ş. lehine Noterliğinde düzenlenmiş 17.08.2004 tarih, 35658 numaralı gayrimenkul satış vaadi ve daire karşılığı inşaat sözleşmesi şerhinin terkinini için Hayati P..... vekili C.....Ç..... tarafından talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Talebe konu taşınmazın tapu kaydına, 08.12.2004 tarih, 10489 yevmiye numaralı işlem ile Gayrimenkul Satış Vaadi ve Daire Karşılığı İnşaat Sözleşmesi şerhi koyulduktan sonra, taşınmaz üzerinde 20.11.2008 tarihli ve 20108 yevmiye numaralı işlem ile kat irtifakı kurulmuş olması ve ana taşınmaz üzerinde mevcut gayrimenkul satış vaadi ve daire karşılığı inşaat sözleşmesi şerhinin de yeni oluşan kat irtifaklı bağımsız bölümlere ait tapu kütüğü sayfalarının tamamına taşınmış olması nedeniyle, söz konusu şerhin terkinini için Tapu Sicili Tüzüğü'nün 69. maddesinde ve Genel Müdürlüğümüzün 1677-2009/6 sayılı genelgesinde belirlenen şartların gerçekleşmemesi gerekçe gösterilerek talebin ret edildiği görülmüştür.

YAPILAN İNCELEME

..... İli,İlçesi, E.....Mahallesi, 16246 ada 3 parsel numaralı taşınmaz, zemin kat 13 numaralı bağımsız bölümün güncel tapu kaydına göre H.....P..... adına kayıtlı olduğu,

..... İlçesi,Mahallesi, 16246 ada 1 parsel numaralı, 2051 m yüzölçümlü,

tarla nitelikli taşınmaz ile aynı mahalle 16246 ada 2 parsel numaralı, 2456 m yüzölçümlü, tarla nitelikli taşınmazın tamamı Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi adına kayıtlı iken, söz konusu taşınmazlar üzerine anılan Kooperatif ileYapı İnşaat Gıda Üretim İth. İhr. San ve Tic. A.Ş. arasındaNoterliğinde düzenlenmiş 17.08.2004 tarihli ve 35658



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

25/05/2015

yevmiye numaralı gayrimenkul satış vaadi ve daire karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığı ve bu sözleşmenin 08.12.2004 tarih ve 10489 yevmiye numarası ile tapu kütüğüne tescil edildiği,

..... mahallesi 16246 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazların,Belediye Encümeninin 21.02.2008 tarih ve 416 sayılı kararı ile Kadastro Müdürlüğünün 29.02.2008 tarih ve B091TKG4068920-150-/435 sayılı yazılarına istinaden, 16.04.2008 tarih, 5918 yevmiye numaralı işlemle tevhit edilerek, 16246 ada 3 parsel sayılı taşınmazın oluşturulduğu ve gayrimenkul satış vaadi ve daire karşılığı inşaat sözleşmesinin yeni oluşan 16246 ada 3 parsel numaralı taşınmazın tapu kütüğüne nakledildiği,

Tevhit işlemi sonrasında oluşan 16246 ada 3 parsel numaralı taşınmaz üzerine, tapu müdürlüğünün 20.11.2008 tarih, 20108 yevmiye numaralı işlemi ile 49 bağımsız bölümlü (tamamı dükkan nitelikli) kat irtifakı tesis edildiği, 08.12.2004 tarih ve 10489 yevmiye numaralı gayrimenkul satış vaadi ve daire karşılığı inşaat sözleşmesi şerhinin kat irtifakı tesisleriyle oluşan tüm bağımsız bölüm sayfalarına taşındığı,

Kat irtifakı kuruluşu sonrasında, 16246 ada 3 parsel numaralı taşınmazda yapılan 08.05.2014 tarihli ve 22328 yevmiye numaralı ferdileşme işlemi ile zemin kat 13 numaralı bağımsız bölümün talep sahibi H..... P.....adına tescil edilmiş olduğunun görüldüğü,

..... mahallesi, 16246 ada 3 parsel numaralı taşınmazdaki zemin kat 13 numaralı bağımsız bölüm maliki H..... P..... vekili C..... Ç..... tarafından taşınmaz kaydı üzerinde mevcut 08.12.2004 tarih ve 10489 yevmiye numaralı gayrimenkul satış vaadi ve daire karşılığı inşaat sözleşmesi şerhinin terkinin için 10.12.2014 tarihli ve 87011 sayılı başvuruyla Tapu Müdürlüğüne başvurulduğu,

..... Tapu Müdürlüğü tarafından verilen 11.12.2014 tarih ve 57670 yevmiye numaralı ret kararına karşı yapılan itiraz üzerine, Tapu ve Kadastro I. Bölge Müdürlüğünce verilen, 04.02.2015 tarih ve 46968 sayılı onama kararına karşı, vekil C..... Ç..... tarafından Genel Müdürlüğümüze itiraz edildiği anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEBLER VE GEREKÇE

2644 sayılı Tapu Kanunu' nun 26. maddesinin 7. ve 8. fıkraları, Noterlik Kanununun 44 üncü maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin taraflardan birinin istemesi halinde taşınmaz siciline şerh verileceğini, şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerhin tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından re'sen terkin olunacağını düzenlemiştir.

Kanunun bu hükmünü açıklamak üzere Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan 03.03.2009 tarih ve 2009/6 sayılı Genelge, "satış vaadi veya arsa payı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

25/05/2015

mevzuat çerçevesince, Noterlerce düzenlenmiş ve sözleşmenin şerh edilemeyeceğine dair aksine bir hüküm yok ise; şerh, taraflardan birinin talebi ile şerh edilebilir. Tapu siciline şerh edilmesinden itibaren 5 yıl sonra sözleşme şartları yerine getirilmez ise tapu maliki talep etmesi ve terkin harcının yatırılması halinde terkin edilmesini isteyebilir. Şerhin terkin edilmesi halinde Türk Medeni Kanunu'nun 1019. maddesi uyarınca lehtara bilgi verilmesi gerekmektedir. Ayrıca, satış vaadi veya arsa payı kat karşılığı sözleşmeleri şerh edildikten sonra şerhin süresi dolmadan, terkin harcı tahsil edilmek kaydı ile şerh lehtarı tarafından talep etmesi halinde şerh terkin edilebilir." şeklinde düzenleme getirmiştir.

Kanun hükmünde, satış vaadi sözleşmeleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmeleri şerhlerinin belli şartların gerçekleşmesi halinde tapu idarelerince re'sen terkinine dair yükümlülük getirilmiştir. Bu şartlar, satış vaadi sözleşmelerinin şerhinde, şerhten itibaren beş yıl içinde satışın yapılarak tapuya tescil edilmemesi; kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde ise beş yıl içinde irtifak hakkı tesis edilerek tapuya tescil edilmemesidir. Kanunda belirtilen bu işlemler, belirtilen süre içerisinde yapılmazsa şerhin idarece re'sen terkinini ön görülmüştür. Genel Müdürlüğümüzün 2009/6 sayılı Genelgesine göre, Kanun'un şerh edilmiş sözleşmeye tanındığı beş yıllık koruma süresinden önce sözleşmeye dair şerhin terkinini isteniyorsa, bu talebin ancak şerh lehtarı tarafından yapılması gerekmektedir.

Ancak, idarece tapu kütüğünde yapılan işlemler üzerinden geçen sürelerin takibi sorunu ile yapılacak terkin işleminin 492 sayılı Harçlar Kanununa göre harca tabi işlemler olması dolayısıyla, Kanunda öngörülen sürenin dolduğunun öğrenilmesi ve tespiti ile tapu harcının tahsilinin sağlanması için Genelgede şerh lehtarı ve/veya taşınmaz malikinin talebi ve tapu harcının ödenmiş olması aranmıştır.

Somut olayda, üzerinde kat irtifakı kurulan 16246 ada 3 parsel numaralı taşınmaz Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi adına kayıtlı iken, anılan Kooperatif ile..... Yapı İnşaat Gıda Üretim İth. İhr. San ve Tic. A.Ş. arasında Noterliğinde düzenlenmiş 17.08.2004 tarihli ve 35658 yevmiye numaralı gayrimenkul satış vaadi ve daire karşılığı inşaat sözleşmesinin 08.12.2004 tarih ve 10489 yevmiye numarası ile tapu kütüğüne şerh edildiği ve bu şerhin taşınmaz üzerinde 20.11.2008 tarih ve 20108 yevmiye numaralı işlem ile kurulan kat irtifakı sonrasında oluşan bağımsız bölümlerin tapu kaydına taşındığı; itirazcı tarafından, taşınmaz üzerinde 20.11.2008 tarih ve 20108 yevmiye numaralı işlemle kurulan kat irtifakının, tapu siciline şerh edilmiş sözleşme uyarınca değil, bu sözleşmenin tamamen dışında kalan ve..... Kuyumculuk İnş. Taah. Tic. Ltd. Şti. lehine Noterliğinde düzenlenen 04.09.2007 tarih ve 30723 numaralı başka bir satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesine binaen kurulmuş olduğu; 17.08.2004 tarihli ve 35658 yevmiye numaralı düzenleme şeklinde gayrimenkul satış vaadi ve daire karşılığı inşaat sözleşmesinin gerekleri yerine getirilerek kurulmuş bir kat irtifakı söz konusu olmaması sebebi ile terkin şartlarının gerçekleştiğinden



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

25/05/2015

bahisle, 08.12.2004 tarih ve 10489 yevmiye numaralı şerhin terkininin talep edildiği anlaşılmaktadır.

Bir sözleşmenin tapu siciline şerhi ve tapu sicilinden terkinin ile sözleşmenin devam edip etmediği veya taraflar arasında kararlaştırılan edimlerin yerine getirilip getirilmediği hususları farklı kavram ve vakalardır.

Kat karşılığı inşaat ve satış vaadi sözleşmelerinin gereklerinin yerine getirilip getirilmediği konusu taraflar arasındaki bir iç sorun olup, sözleşme ve ilgili kanun hükümlerine göre tarafların anlaşması veya yargı kararı ile belirlenecek olan bir husustur. Tapu siciline şerh edilen satış vaadi veya kat karşılığı inşaat sözleşmesinin terkininin şekil ve şartları ise 2644 sayılı Tapu Kanunu'nda ve ilgili idari düzenlemelerde belirlenmiştir. Buna göre satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerhinin terkininin şartı, şerh tarihinden itibaren beş yıl içinde satış vaadinde satışın yapılarak tapuya tescilin yapılmaması ve/veya kat karşılığı inşaat sözleşmesinde ise beş yıl içinde irtifak hakkı kurularak tapuya tescil edilmemiş olmasından ibarettir.

Bu gerekçeler ışığında değerlendirme yapıldığında, 17.08.2004 tarihli ve 35658 yevmiye numaralı gayrimenkul satış vaadi ve daire karşılığı inşaat sözleşmesi 08.12.2004 tarih ve 10489 yevmiye numarası ile tapu kütüğüne şerh edilmiş; şerh tarihinden itibaren Kanunda ön görülen beş yıllık süre içerisinde (20.11.2008 tarih, 20108 yevmiye numaralı işlem ile) taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurularak tapu siciline tescil yapılmıştır. Taraflar arasında tapu siciline tescilli sözleşmenin dışında yapılmış başka bir sözleşmenin varlığı veya tapu sicilinde tescilli bulunan sözleşmenin gereklerinin yerine getirilip getirilmediğinin tespiti İdaremizin görev alanı dışında olup, yargısal faaliyet sonucu Mahkemece karar verilmesi gereken hususlardır. Sicilden terkinin talep edilen sözleşmenin şerhinden itibaren beş yıllık yasal süre içerisinde kat irtifakı kurulup tescil edildikten sonra Kooperatifçe ferdileşme yapılmış ancak halen kat mülkiyetine geçilmemiş ve ana taşınmazın niteliği tarla olarak kalmıştır. Bu sebeplerle ana taşınmazdan aktararak bağımsız bölümler üzerine koyulan, gayrimenkul satış vaadi ve daire karşılığı inşaat sözleşmesi şerhinin terkinin için de hak lehtarının talebi ya da Mahkeme kararı gerektiği açıktır.

Yukarıda açıklanan gerekçelerle,Tapu Müdürlüğü tarafından verilen 11.12.2014 tarih ve 57670 yevmiye numaralı ret kararı ve Tapu ve Kadastro I. Bölge Müdürlüğüne verilen 04.02.2015 tarih ve 46968 sayılı onama kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

.....Tapu ve KadastroBölge Müdürlüğü' nün 04.02.2015 tarih ve 46968 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü' nün 11.12.2014 tarih ve 57670 yevmiye numaralı ret kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

25/05/2015

Sayı: 96021322-110/409156

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 12.03.2015 tarih 139109 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 12.02.2015 tarih ve 6582 yevmiye numaralı ret kararına, H.....Y..... tarafından 19.03.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli,İlçesi, Mahallesi, 20116 ada 3 parsel numaralı taşınmazın tamamı M.....oğlu A.....adına kayıtlı iken, malik adının M.....oğlu B..... Y..... olarak düzeltilmesi talep edilmiştir.

RET NEDENİ

Müdürlükçe, İli,İlçesi,Mahallesi, 20116 ada 3 parsel numaralı, tamamı M.....oğlu A..... adına kayıtlı taşınmazın kadastro tutanağında, malik adının M..... oğlu A..... olarak tespit edilmiş olması, Nüfus Müdürlükleri ile yapılan yazışmalar, muhtarlık ilmuhaberi ve Kadastro Müdürlüğü tarafından yapılan zemin incelemesi sonucunda hak sahibinin belirlenmesine dair yeter bilgi ve bulguya ulaşılamaması gerekçe gösterilerek 12.02.2015 tarih ve 6582 yevmiye numaralı işlemle talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

.....İli,İlçesi, Mahallesi, 20116 ada 3 parsel numaralı taşınmazın tamamının M.....oğlu A..... adına kayıtlı olduğu,

Taşınmazın 18 Mart 1955 tarihli tapulama tutanağının iktisap sebebine göre babası M.....'ten intikalen geldiğinin anlaşıldığı ve tespit malikinin "M.....oğlu A....." olarak geçtiği, tapu siciline tescilin de buna göre yapıldığı,

Kayıt malikinin kişi kimlik bilgilerinin tespiti için nüfus müdürlüğü ile yazışma yapıldığı; muhtar ilmuhaberi alındığı; Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre zeminde inceleme yöntemine başvurulduğu; dosyadaki belgelerin değerlendirilmesi üzerine Müdürlükçe, 12.02.2015 tarih ve 6582 yevmiye numaralı işlemle ve kayıt maliki Mehmet oğlu A..... ile mirasbırakan M.....oğlu B..... Y.....'nın aynı kişi olduğuna dair bir kanaate varılamadığı gerekçesiyle talebin reddedildiği; Bölge Müdürlüğünün 12.03.2015 tarih 139109 sayılı kararı ile de aynı gerekçelerle ret kararının onandığı dosyanın incelenmesinden görülmüştür.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

25/05/2015

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

..... İli, İlçesi, Mahallesi, 20116 ada 3 parsel numaralı taşınmazın tamamı M.....oğlu A..... adına kayıtlı iken, malik adının M..... oğlu B..... Y..... olarak düzeltilmesinin talep edildiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin (kayıt maliki ile talep sahibi/mirasbırakan arasındaki ilginin kurulamadığı) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği,

Taşınmazın edinimine dayanak belgelerinde, kayıt malikinin "M.....oğlu A....." dışında bir kimlik verisinin bulunmadığı, Nüfus Müdürlüğünce baba adı "M..... " olan çok sayıda "A....." adlı kişi olduğunun bildirildiği, zeminde inceleme sonucunda bir veriye ulaşılamadığı anlaşılmıştır.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt maliki "M.....oğlu A....."nin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait Noterliğinden verilme 13.03.2013 tarih ve 8014 sayılı mirasçılık belgesinde geçen muris M..... oğlu B..... Y.....'nın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla, Tapu Müdürlüğünün 12.02.2015 tarih ve 6582 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 12.03.2015 tarih 139109 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

.....Tapu Müdürlüğünün 12.02.2015 tarih ve 6582 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayanTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 12.03.2015 tarih 139109 sayılı kararının "ONANMASI" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 17.04.2015 tarih ve 2015/6 sayılı "Karar Verilmesine Yer Olmadığı Kararı" ve Tapu Müdürlüğünün 23.12.2014 tarihli ve 11866 yevmiye numaralı ret kararına, F.....İ.....vekili A..... A..... tarafından 29.04.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

.....İli,Mahallesi, 315 Ada 4 parsel numaralı taşınmazdaki 10 nolu bağımsız bölümün tamamının M..... kızı F..... Ç..... adına kayıtlı olduğu, taşınmaz üzerinde malik iddiası ile M..... kızı F..... İ..... tarafından soyadı bilgilerinin yanlış yazıldığı belirtilerek bu yanlışlığın kimlik belgesinde olduğu gibi M.....kızı F..... İ..... (K.....) olarak idari yoldan tashihen tescilinin yapılmasını talep edilmiştir.

RET NEDENİ:

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2014/3 sayılı genelgesi ile Tapu Sicil Tüzüğü'nün 74. ve 75. maddesi kapsamında bahse konu tashih işleminin yapılamayacağı kanaatine varıldığından bahisle ilgili mahkemeye dava açılması gerektiği belirtilerek istem, Tapu Müdürlüğünün 23.12.2014 tarih ve 11866 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... Tapu Müdürlüğü tarafından verilen 23.12.2014 tarih ve 11866 yevmiye numaralı ret kararının 23.12.2014 tarihinde tebliğ-tebellüğ belgesi düzenlenerek M.....kızı F.....İ.....'e elden tebliğ edilmiş olduğu,

Ret kararının sonuç kısmında; verilen bu karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde Bölge Müdürlüğüne itirazda bulunulabileceği ilgilisine bildirilmiş olmasına rağmen, F.....İ..... vekili Av. A..... A.....tarafından 08.04.2015 tarihli dilekçe ile Bölge Müdürlüğüne itirazda bulunulduğu,

Söz konusu itiraz dilekçesinin Bölge Müdürlüğünce 08/04/2015 tarih 176995 sayı ile kayda alındığı dolayısı ile Av. A.....A.....' ın Bölge Müdürlüğüne vermiş olduğu itiraz dilekçesinin tarihi ve dilekçenin Bölge Müdürlüğüne ulaştığı tarih göz önünde bulundurulduğunda, itirazın mevzuat gereğince öngörülen yasal süresi içinde yapılmadığı tespit edildiğinden, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 17.04.2015 tarih ve

2015/6 sayılı kararı ile itirazın süresinde yapılmadığından "karar verilmesine yer olmadığı" kararının verildiği, bu karara karşı F..... İ..... vekili A..... A..... tarafından 29.04.2015 tarihli dilekçe ile Genel Müdürlüğümüze itiraz edildiği dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Türk Medeni Kanunu'nun 1016. maddesi, "Tasarruf yetkisine ve hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam değilse istem reddedilir. Bununla birlikte, hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam olmasına rağmen, tasarruf yetkisini belirten belgenin tamamlanması gereken hallerde, malikin rızası veya hakimın kararıyla geçici tescil şerhi verilebilir."

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. maddesi, "Mevzuat ve bu Tüzükte yer alan hükümlere uygun olmayan ve Türk Medeni Kanununun 1011 inci maddesine göre geçici şerhe de imkan bulunmayan istemler, geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle reddedilir. Ret kararı, istem sahibine elden veya Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Ret kararına, tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde müdürlüğün bağlı bulunduğu üst birime, bu birimin kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebilir." hükmündedir.

Dosya üzerinde yapılan incelemede, malik kişi kimlik bilgileri ile talepte bulunanın/mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin karşılaştırılması sonucunda elde edilen kimlik verilerinin, talep sahibinin hak sahibi olduğunu belirlemeye yetecek nitelikte olmadığı, sorunun kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunun mahkemece belirleneceği tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşılmakla birlikte, itirazcının Tapu ve KadastroBölge Müdürlüğüne yaptığı itirazın süresi içerisinde yapılmadığı görüldüğünden,Tapu Müdürlüğüne 23.12.2014 tarih ve 11866 yevmiye numaralı ret kararına karşı yapılan itiraza ilişkinTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğüne 17.04.2015 tarih ve 2015/6 sayılı "karar verilmesine yer olmadığına dair" kararın yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

..... Tapu Müdürlüğü'nün 23.12.2014 tarih ve 11866 yevmiye numaralı ret kararına arşı itiraz üzerine verilen, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 17.04.2015 tarih ve 2015/6 sayılı "karar verilmesine yer olmadığına" dair kararının "ONANMASI" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 11.11.2014 tarih ve 2014/32 sayılı kararı ile onananTapu Müdürlüğü'nün 15.09.2014 tarihli ve 9401 yevmiye numaralı ret kararına,Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 22.09.2014 tarihli 297 sayılı yazısı ile süresi içinde itiraz edilmiştir.

İSTEM :

.....ili, ilçesi, Mahallesi, mevkiinde bulunan tarla niteliğindeki 38549,15m yüz ölçümlü 106 ada 2 parsel sayılı taşınmaz, 15.03.2005 tarihli 742 yevmiye numaralı tashih işlemi ile Belediyesi adına kayıtlı iken, Mahalle Muhtarı M..... D.....'ın 06.08.2014 tarihli dilekçesine istinaden 07.08.2014 tarihli 8042 yevmiye numaralı işlemle taşınmazın beyanlar hanesinde belirtilen "Bu taşınmaz Gezici Kadastro Mahkemesinin 1960/465Esas 1961/629Karar sayılı kesinleşmiş mahkeme kararına istinaden merasıdır" şeklindeki belirtmenin,Belediye Başkanlığı'nın 29.08.2014 tarihli 5000 sayılı yazısı ile terkin talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

..... Gezici Arazi Kadastro Mahkemesinin 1960/465 Esas ve 1961/629 Karar sayılı kesinleşmiş mahkeme kararına ilişkin belirtmenin terkin edilmesinde yetkinin mahkemelerce bu hususta verilmiş bir karara veya il mera komisyonun talebine bağlı olduğu gerekçesine dayanılarak,Tapu Müdürlüğü'nün 15.09.2014 tarihli 9401 yevmiye numaralı işlemiyle talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... ili, ilçesi, Mahallesi, mevkiinde bulunan, tarla niteliğindeki 38549,15m yüz ölçümlü 106 ada 2 parsel sayılı taşınmaz, 15.03.2005 tarihli 742 yevmiye numaralı tashih işlemi ile Belediyesi adına tescil edildiği,

Tescile dayanak belgelerinden, 10.05.1954 tarih, 30 cilt, 65 sayfa, 19 sırada yer alan zabıt kaydında, tarlanın 6760/36760 hissesi A..... A..... satışından köy manevi şahsiyeti adına tescil edildiği,

07.04.1954 tarih, 30 cilt, 51 sayfa, 2 sırada yer alan zabıt kaydında, tarlanın A..... A.....adına tescil edildiği,



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

28/05/2015

22.03.1950 tarihinde yürürlüğe gire 5602 sayılı Tapulama Kanunu uyarınca, 10.05.1954 tarih 19 sıra ve 07.04.1954 tarih 2 sıra numaralı zabıt kayıtlarının tespit görerek düzenlenen tapulama tutanağına göre, tarla niteliğinde,köyü 4 parsel sayılı taşınmaz olarak köyü manevi şahsiyeti adına tespit gördüğü ve tespiti itiraz edildiği,

..... köyü 813 parsel sayılı tarla niteliğindeki taşınmaza ait tapulama tutanağına göre, taşınmazın Maliye Hazinesi adına tespit gördüğü ve tespiti itiraz edildiği,

..... Arazi Kadastro Mahkemesi'nin 06.10.1962 tarihinde kesinleşen 960/465Esas 961/629Karar sayılı kararında, "4 nolu parselin A.....A.....ismindeki şahsın tapulu malı iken, adı geçenin, yeri davacı köye tapu ile hibe ettiği anlaşıldığı,köyünde kain 4 ve 813 parsel sayılı meranın tek bir tarla halinde 60840m olarak ve 4 parsel nosu altında 5602 sayılı Kanunun 13/A maddesi gereğince,..... köyü merası olarak tapuya kayıt ve tesciline harç alınmasına mahal olmadığına kabili temyiz olmak üzere verilen karar usulen anlatılmak açıkça yazdırılmak sureti ile tefhimi icra kılındı."şeklinde hüküm kurulduğu,

1962 yılı 1305 yevmiye numaralı hükmen tescil işlemi ile Bedilkazancı köyü 4 parsel sayılı taşınmazın,Köyü Manevi Şahsiyeti adına tescil edildiği, 1987 yılı 752 yevmiye numaralı ifrazen kamulaştırma işlemi ile taşınmazın 925, 926 ve 927 parsel sayılı taşınmazlara ayrıldığı,

..... köyü 927 parsel sayılı taşınmazın 1991 yılı 255 yevmiye numaralı kamulaştırma işlemi ile Karayolları Genel Müdürlüğü adına tescil edildiği, 20.04.2005 tarihli 1255 yevmiye numaralı yenileme çalışması ile taşınmazın ada parsel numarasının 107 ada 6 parsel olarak değiştirildiği,

.....köyü 926 parsel sayılı taşınmaza ait tapu kütüğü sayfasının 1987 yılı kamulaştırma işlemi nedeniyle yol olarak sicilden terkin edildiği,

..... köyü 925 parsel sayılı taşınmazın ise 15.03.2005 tarihli 742 yevmiye numaralı tashih işlemi ileBelediyesi adına tescil edildiği, tashih işleminin dayanağının 23.07.2007 tarihli 5216 sayılı Kanunun geçici 2/3. maddesi gereği tüzel kişiliği sona ererek mahalleye dönüşen köylerin tüzel kişiliğine ait olan arsa ve arazilerin belediye adına tescilini talep eden İlçe Belediyesinin 18.02.2005 tarihli 218 sayılı yazısı ve eki 13.09.2004



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

28/05/2015

tarikh 7/119 sayılıBüyükşehir Belediyesi Meclis Kararı olduğu, ardından anılan parselin 20.04.2005 tarihli 1255 yevmiye numaralı yenileme çalışması ile ada parsel numarasının 106 ada 2 parsel olarak değıştirildiği,

..... Mahalle Muhtarı M..... D.....'in 06.08.2014 tarihli dilekçesi ile Belediye Başkanlığı tarafından yapılacak ihalede 106 ada 2 parsel sayılı taşınmazın satılacağı, bu nedenle Gezici Kadastro Mahkemesinin Mahkemesi'nin 06.10.1962 tarihinde kesinleşen 960/465Esas 961/629Karar sayılı kararına göre köyün merası olarak karar verilen taşınmazın mera olarak tescilinin talep edildiği,

Talep üzerine Tapu Müdürlüğü'nün 07.08.2014 tarihli 8042 yevmiye numaralı işlemle Gezici Kadastro Mahkemesinin Mahkemesi kararının 106 ada 2 parsel sayılı taşınmazın beyanlar hanesinde belirtildiği, Belediye Başkanlığı'nın 29.08.2014 tarihli 5000 sayılı yazısı ile söz konusu belirtmenin terkin edilmesinin talep edildiği,

TalebinTapu Müdürlüğüne reddedilmesi üzerine,..... Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün vali adına vali yardımcısı imzalı 22.09.2014 tarihli 7230 sayılı yazısıyla "106 ada 2 parsel sayılı taşınmazın tapu kaydında vasfının mera yazılıp, mera yaylak kışlak kütüğünde orta malı olarak yazılması ve sonucundan il mera komisyonuna bilgi verilmesinin," istendiği,

..... Tapu Müdürlüğü'nün 15.09.2014 tarihli ve 9401 yevmiye numaralı ret kararı,Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 11.11.2014 tarih ve 2014/32 sayılı kararı ile onanması üzerine, Belediye Başkanlığı'nca belirtmeye konu mahkeme kararı hakkında mahkeme hakimi ve katip üye tarafından imzalanmamış olması, taşınmazın zilyetlikten gelerek tarla olarak tescil edilmesiyle mahkeme kararında hata yapılmış olması yönüyle itiraz edilerek belirtmenin terkin edilmesinin talep edildiği anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Anayasa'nın 'Mahkemelerin bağımsızlığı' başlıklı 138. maddesine göre, yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değıştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez.

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 'Kararların tebliği, Kanun yollarına başvurma ve ilamların infazı' başlıklı 32. maddesine göre ise; kadastro mahkemesi kesinleşen ilamları dayanakları olan dava dosyaları ile birlikte tescil edilmek üzere ilgili kadastro veya tapu sicil müdürlüğüne devreder.

Kamu mallarından mer'a, yaylak, kışlak gibi yerler orta mallar olup; tahsis edildikleri amaca göre herkesin yararlandığı gayrimenkullerdir. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 'Kamu malları' başlıklı 16/B maddesinde, mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerlerin gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkşi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırıldığı, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplandığı ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazıldığı; bu sınırlandırmanın tescil mahiyetinde olmadığı gibi bu suretle belirlenen taşınmaz malların özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla özel mülkiyete konu teşkil etmeyeceği, düzenlenmiştir.

03.07.2005 tarihli 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 5. maddesi, "Yeni kurulan bir belediyenin sınırları, kuruluşu izleyen altı ay içinde aşağıdaki şekilde tespit edilir: a) Eskiden beri o yerleşim yerine ait sayılan tarla, bağ, bahçe, çayır, mera, otlak, yaylak, zeytinlik, palamutluk, fundalık gibi yerler ile kumsal ve plajlar belediye sınırı içine alınır." ... c) Belediyenin sınırları içinde kalan ve eskiden beri komşu belde veya köy halkı tarafından yararlanılan yayla, çayır, mera, koru, kaynak ve mesirelik gibi yerlerden geleneksel yararlanma hakları devam eder. Bu haklar için sınır kâğıdına şerh konulur."

'Kararlarının uygulanması ve nüfus' başlıklı 12. maddesi "(Ek fıkra: 6/3/2007-5594/2 md.) Birleşme, katılma veya tüzel kişiliğin kaldırılması sonucu tüzel kişiliği ilk mahallî idare seçimlerine kadar devam edecek olan belediye ve köylerde, birleşme ve katılma işleminin gerçekleşmesi veya müşterek kararnamenin yayımlandığı tarihten itibaren yeni nazım ve uygulama planı yapılmaz; mevcut planlarda yapılması gereken zorunlu değişiklik ve her türlü imar uygulaması katılınacak belediyenin uygun görüşü alınarak yapılır. Uygun görüş verilmeyen plan değişiklikleri yapılamaz. (Ek fıkra: 6/3/2007-5594/2 md.) Tüzel kişiliği sona erecek belediye ve köylerin taşınmazlarının satılması ile vadesi tüzel kişiliğin sona ereceği tarihi aşan borçlanma yapılması İçişleri Bakanlığının onayına tabidir." hükmündedir.

4342 sayılı Mera Kanununda özel hükümlere yer verilmiş olup; anılan Kanunun 4. maddesine göre; mera, yaylak ve kışlakların kullanma hakkı bir veya birden çok köy veya belediyeye aittir. Bu yerler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Komisyonun henüz görevine başlamadığı yerlerde, evvelce çeşitli kanunlar uyarınca yapılmış olan tahsislere ve teessüs etmiş teamüllere göre; mera, yaylak ve kışlakların köy veya belediye halkı tarafından kullanılmasına devam olunur. Mera, yaylak ve kışlaklar; özel mülkiyete geçirilemez, amacı dışında kullanılamaz, zaman aşımı uygulanamaz, sınırları daraltılamaz. Ancak, kullanım hakkı kiralanabilir.

'Komisyon ve Teknik Ekipler' başlıklı 6. maddeye göre; mera, yaylak ve kışlakların tespit, tahdit ve tahsisi Tarım ve Köyişleri Bakanlığınca yapılır. Bu amaçla valinin görevlendireceği bir vali yardımcısı başkanlığında komisyon kurulur.

'Özel Sicile Kayıt' başlıklı 10. maddeye göre, Kadastro gören yerler, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16 ncı maddesinin (B) bendine göre düzenlenen özel siciline kaydedilir. Komisyonlarca, kadastro görmeyen yerlerde tespit, tahdit ve tahsisi yapılan mera, yaylak ve kışlaklar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce özel sicile kaydedilmek üzere Tapu Sicil Müdürlüklerine bildirilir.

4342 sayılı Mera Kanununda 'Tahsis Amacının Değiştirilmesi' bölümünde meraların tahsis amacının değiştirilebileceği belirtilmiştir. Buna göre 14. madde doğrultusunda; (Değişik: 27/5/2004-5178/3 md.) Tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlaktan bu Kanunda gösterilenden başka şekilde yararlanılamaz. Ancak, bu Kanuna veya daha önceki kanunlara göre mera, yaylak ve kışlak olarak tahsis edilmiş olan veya kadimden beri bu amaçla kullanılan arazilerden; ...d) Köy yerleşim yeri ile uygulama imar plânı veya uygulama plânlarına ilave imar plânlarının hazırlanması, toprak muhafazası, gen kaynaklarının korunması, millî park ve muhafaza ormanı kurulması, doğal, tarihî ve kültürel varlıkların korunması, sel kontrolü, akarsular ve kaynakların düzenlenmesi, bu kaynaklarda yapılması gereken su ürünleri üretimi ve termale dayalı tarımsal üretim faaliyetleri için ihtiyaç duyulan, ... yerlerin, ilgili müdürlüğün talebi, komisyonun ve defterdarlığın uygun görüşü üzerine, valilikçe tahsis amacı değiştirilebilir ve söz konusu yerlerin tescilleri Hazine adına tescilleri yaptırılır.

Mera Kanunu'nun 'Tahsis Kararında Değişiklik' başlıklı 15. maddesi de "Köy veya belediyelerin mera, yaylak ve kışlak ihtiyaçlarındaki değişme ve gelişmeler göz önünde tutularak, tahsis kararının değiştirilmesi komisyonun teklifi üzerine valiliğin onayı ile yapılır. Ancak bu değişikliğin yapılabilmesi için, son tahsis kararından itibaren beş yıl geçmiş olması gerekir. Bu süre, 14 üncü maddede öngörülen tahsis amacının değiştirilmesi bakımından uygulanmaz." hükmündedir.

Somut olayda, Köyü tüzel kişiliği adına kayıtlı tarla vasıflı taşınmazın 15.03.2005 yılı 742 yevmiye numaralı tashih işlemi ileBelediyesi adına tescil edildiği işlemde, dayanak kanuni madde 10.07.2004 kabul tarihli 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun geçici 2/3. maddesidir. Madde hükmü "Bu sınırlar içinde kalan köylerin tüzel kişiliği sona ererek mahalleye dönüşür. Bu şekilde oluşan mahallelerin katılacağı ilçe veya ilk kademe belediyesi, büyükşehir belediye meclisince belirlenir. Orman köylerinin tüzel kişiliği devam eder. Ancak ormanlarla ilgili diğer kanun hükümleri saklı kalmak üzere bu köyler imar bakımından büyükşehir belediyesinin mücavir alanı sayılırlar. Bu köylerde su ve kanalizasyon hizmetlerini yürütme görev ve yetkisi ilgili büyükşehir belediyesine bağlı su ve kanalizasyon idaresine aittir." şeklindedir. Maddenin devamında, "Tüzel kişiliği kalkan köylerin malvarlıkları hak, alacak ve borçları mahalle olarak katıldıkları belediyeye devredilir. Büyükşehir belediye kapsamına alınma nedeniyle meydana gelecek mülki sınır değişiklikleri katılma durumuna uygun olarak 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu hükümlerine göre çözülür." hükümlerine yer verilmiştir.

Sonuç itibarıyla, somut olayda, Gezici Arazi Kadastro Mahkemesi'nin 06.10.1962 tarihinde kesinleşen 960/465Esas 961/629Karar sayılı kararı doğrultusunda, "*meranın tek bir tarla halinde köyü merası olarak tapuya kayıt ve tesciline*" hükmedildiği, taşınmazın köyün merası olarak özel sicile değil, köyün taşınmazı olarak tarla niteliğinde tapu kütüğü sayfasına tescil edildiği, kamulaştırma ve ifraz işlemleri neticesinde Bedilkazancı köyü tüzel kişiliği adına tescil edilen tarla niteliğindeki 106 ada 2 parsel sayılı taşınmazın 2005 yılında Büyükşehir Kanunu gereği Belediye adına tescil edildiği anlaşılmıştır.

Taşınmaz her ne kadar tapu kütüğü sayfasına tarla olarak tescil edilmişse de, tescile dayanak mahkeme kararının tescilin hukuki sebebi konumunda olduğu ve ana sicil unsurlarından bulunduğu göz önüne alındığında, hukuki sebebe ve bu hukuki sebebin dayanağı olan mahkeme

kararına üstünlük tanınması ve mahkeme kararına göre işlemlere yön verilmesi gerektiği ile idaremizin tapu sicilinin güvenli ve düzenli olarak tutulması yönündeki genel sorumluluğu dikkate alındığında, terkin talep edilen belirtmenin lehtarın muvafakati (Mera Komisyonu) veya mahkeme kararı ile terkin edilebileceği, Mera Komisyonunca da bu yönde bir muvafakatin bulunmadığı (talebin Tapu Müdürlüğüne reddedilmesinin ardından, Sakarya Valiliği, İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün vali adına vali yardımcısı imzalı 22.09.2014 tarihli 7230 sayılı yazısıyla "106 ada 2 parsel sayılı taşınmazın tapu kaydında vasfının mera yazılıp, mera yaylak kışlak kütüğünde orta malı olarak yazılması ve sonucundan il mera komisyonuna bilgi verilmesinin istendiği) anlaşıldığındanTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 11.11.2014 tarih ve 2014/32 sayılı kararı ile onananTapu Müdürlüğü'nün 15.09.2014 tarihli ve 9401 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

.....Tapu Müdürlüğü'nün 15.09.2014 tarihli ve 9401 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararın onanmasına dair..... Tapu ve Kadastro..... Bölge Müdürlüğü'nün 11.11.2014 tarih ve 2014/32 sayılı kararının '**O N A N M A S I**'na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 03.04.2015 tarih ve 2015/51 sayılı "Karar Verilmesine Yer Olmadığı Kararı" ve Yüreğir Tapu Müdürlüğünün 19.03.2013 tarihli ve 4539 yevmiye numaralı ret kararına, R..... A..... vekili Av. F..... Ç..... Ö..... tarafından, 14.04.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... İli, İlçesi, Köyü, 803 parsel numaralı taşınmazın 1/2 hissesi İbrahim oğlu A..... A..... adına kayıtlı iken;1. Noterliğinden verilen 17/01/2013 tarih, 388 sayılı vekaletnameye istinaden mirasçılardan R.....A..... vekili Ö.....A..... tarafından 11/02/2013 tarih, 2013/2518 başvuru numarası ile isim tashihi talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

..... ili, ilçesi, Köyü, 803 nolu parselin 1/2 hissesinin tapu kütüğünde İ.....oğlu A.....A..... adına tescil edildiği, ancak tapulama tutanağında şahsın adının İ..... oğlu H.....A.....olarak tespit görüldüğü, tapulama tutanağına dayanak olan kanunsani 945 tarih 92 cilt 38 sayfa ve 559 sıra nolu tapu kaydında taşınmaz malın 31 nolu toprak tevzi komisyonunca tahsisli olduğunun tespit edildiği, taşınmaz malın kimlik bilgilerinin tespiti için İl Özel İdaresi Kırsal Kalkınma Dairesi Başkanlığınca yazışmaların yapıldığı ancak bu yazışmalarda İ..... çocukları O..... A.....ve H..... A.....' lara ait olmadığı parsel maliklerine ait herhangi bir bilgiye ulaşılamadığı, tapu müdürlüklerinde bilgisayar sistemine geçilmeden önce tutulan mal sahipleri sicil numaralarında da İ..... oğlu H.....A..... 'in sicil numarasının 89 olduğu ve Köyü 803 parselde tescil edilen 98 nolu mal sahipleri sicilinin M..... oğlu A.....A.....adında başka bir şahsa ait olduğunun tespit edildiği, müdürlüğe ibraz edilen2. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilen 31/10/1996 tarih 1996/1335-944 esas ve karar sayılı veraset belgesindeki muris İ..... oğlu H.....A..... ile tapu kütüğünde malik olan oğlu A..... A.....' ın aynı kişiler olduklarının tespit edilemediği, bu gerekçelerle de herhangi bir hak kaybına meydan vermemek için istem Tapu Müdürlüğünün 19.03.2013 tarih ve 4539 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

Müdürlüğün ret kararı ve Bölge Müdürlüğünün onama kararındaki bilgilere göre, İli, İlçesi, Köyü, 803 parsel numaralı taşınmazın 1/2 hissesi

İ..... oğlu A.....A.....adına kayıtlı iken; 1. Noterliğinden verilen 17/01/2013 tarih, 388 sayılı vekaletnameye istinaden mirasçılardan R..... A..... vekili Ö..... A..... tarafından 11/02/2013 tarih, 2013/2518 başvuru numarası ile isim tashihi talebinde bulunulduğu,

..... Tapu Müdürlüğü tarafından verilen 19.03.2013 tarihli ve 4539 yevmiye numaralı ret kararının, 19.03.2013 tarihinde, tebliğ edilmiş olduğu, tebliğ edilen kararda "..... Tapu ve KadastroBölge Müdürlüğüne, Eski Tapu Sicili Tüzüğü'nün 23. Maddesi gereğince 30 gün içerisinde itiraz edilebileceği ve tebliğ tarihini izleyen günden itibaren yapılabilecek ve posta yolu ile yapılan itirazlarda postadaki gecikmeler dikkate alınmayacaktır" şeklinde belirtme yapılmasına rağmen ilgilinin bu karara karşıTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'ne itiraz ettiği,

İtiraz dilekçesini içeren evrakın Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün genel evrak kayıtlarına giriş tarihinin 30.01.2015 olduğu, bunun üzerine Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 03.04.2015 tarih ve 2015/51 sayılı kararı ile itirazın süresinde yapılmadığından "karar verilmesine yer olmadığı" kararının verildiği, bu karara karşı Ramazan A..... vekili Av. F.....Ç..... Ö..... tarafından 14.04.2015 tarihli dilekçe ile Genel Müdürlüğümüze itiraz edildiği dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Türk Medeni Kanunu'nun 1016. maddesi, "Tasarruf yetkisine ve hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam değilse istem reddedilir. Bununla birlikte, hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam olmasına rağmen, tasarruf yetkisini belirten belgenin tamamlanması gereken hallerde, malikin rızası veya hakimın kararıyla geçici tescil şerhi verilebilir."

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. maddesi, "Mevzuat ve bu Tüzükte yer alan hükümlere uygun olmayan ve Türk Medeni Kanununun 1011 inci maddesine göre geçici şerhe de imkan bulunmayan istemler, geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle reddedilir. Ret kararı, istem sahibine elden veya Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Ret kararına, tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde müdürlüğün bağlı bulunduğu üst birime, bu birimin kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebilir." hükmündedir. (Eski Tapu Sicili Tüzüğü 23. Madde hükmüne göre 30 gün)

Dosya üzerinde yapılan incelemede, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarından, malik kişi kimlik bilgileri ile talepte bulunanın/mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin karşılaştırılması sonucunda elde edilen kimlik verilerinin, talep sahibinin hak sahibi olduğunu belirlemeye yetecek nitelikte olmadığı, sorunun kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunun mahkemece belirleneceği tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşılmakla birlikte, itirazcının Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğüne yaptığı itirazın süresi içerisinde yapılmadığı görüldüğünden, Yüreğir Tapu Müdürlüğünce 19.03.2013 tarih ve 4539 yevmiye numaralı ret kararına karşı yapılan itiraza ilişkin..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 03.04.2015 tarih ve 2015/51 sayılı "karar verilmesine yer olmadığına dair" kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

.....Tapu M¼d¼rl¼ğ¼n¼n 19.03.2013 tarihli ve 4539 yevmiye numaralı ret kararına karşı itiraz ¼zerine verilen, Tapu ve KadastroB¼lge M¼d¼rl¼ğ¼n¼n 03.04.2015 tarih ve 2015/51 sayılı "karar verilmesine yer olmadığına" dair kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 26.01.2015 tarihli ve 2015/5 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 09.12.2014 tarihli ve 17386 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde Ş..... A.....tarafından 11.02.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... İli, L..... ilçesi, T..... Mahallesi, E..... Mevkii, 1243 parsel numaralı, 4900 m2 miktarlı, A.....A..... adına kayıtlı taşınmazın, mirasçılardan Ş..... A..... tarafından, A..... A..... mirasçıları adına intikali talep edilmiştir.

RET NEDENİ:

..... İli, L..... ilçesi, T.....Mahallesi, E..... Mevkii, 1243 parsel numaralı, 4900 m2 miktarlı, A..... A.....adına kayıtlı taşınmazla ilgili intikal talebi; taşınmazın kadastro tespitine yapılan itiraz sonucu L.....Kadastro Hakimliğinin 18.05.1989 tarih ve 1984/551 Esas 1989/97 Karar sayılı ilamına istinaden A..... A..... adına hükmen tescil edildiği, ancak malike ait başkaca kimlik bilgisinin bulunmadığı, taşınmazın dosyasındaki bilgiler ile ibraz edilen belgelerden, kayıtlardaki A..... A..... ile 1920 doğumlu A..... oğlu A..... A.....'ın aynı kişi olup olmadığının belirlenemediği gerekçesine dayanılarak L.....Tapu Müdürlüğünün 09.12.2014 tarih ve 17386 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... İli, ilçesi, Mahallesi,Mevkii, 1243 parsel numaralı, 4900 m2 miktarlı, taşınmazın kadastro tespitine yapılan itiraz sonucu..... Kadastro Hakimliğinin 18.05.1989 tarih ve 1984/551 Esas 1989/97 karar sayılı ilamına istinaden A.....A..... adına hükmen tescil edildiği,

..... Köyü Muhtarı ve azalarınca, taşınmazın vefatı anına kadar A..... oğlu A..... A.....tarafından işlenildiğine dair "tutanak" başlıklı bir yazının bulunduğu,

Taşınmazın mirasçıları adına intikalinin talep edildiği, ancak kayıtlardaki A.....A.....ile talep sahibi/mirasbırakanı 1920 doğumlu A.....oğlu A.....A.....'ın aynı kişi olup olmadığının belirlenemediği, kaydın mahkmeme kararı ile oluşturulması nedeniyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 2014/3 sayılı Genelgesi kapsamında zeminde inceleme işleminin yapılamaması üzerine..... Tapu Müdürlüğünce istemin 09.12.2014 tarih ve 17386 yevmiye numaralı işlem ile reddedildiği, ret kararının da..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 26.01.2015 tarih ve 2015/5 sayılı kararı ile onandığı dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18, 24,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

.....İli,ilçesi,Mahallesi, Mevkii, 1243 parsel numaralı ve 4900 m2 miktarlı taşınmaz1. Kadastro Mahkemesinin 18.05.1989 tarih ve 1984/551-1989/97 E.K. sayılı kararı ile A.....A.....adına hükmen tesciline karar verildiği, bu karar doğrultusunda A.....A..... adına tapuda tescilin yapıldığı görülmektedir.

Anılan mahkeme kararında, karar lehtarının kişi kimlik bilgileri olarak A..... A..... dışında bir verinin bulunmadığı, Müdürlükçe de malik kişi kimlik bilgilerini tespit yönünde veri eksikliği ve TKGM 2014/3 sayılı Genelge kapsamında malik kişi kimlik bilgilerinin düzeltilmesine yönelik zeminde inceleme işleminin de yapılamadığı gerekçe gösterilerek talep reddedilmiş, Bölge Müdürlüğünce de aynı gerekçelerle ret kararı onanmış durumdadır.

Tapu sicilinde bir işlem talebi anında, talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin ve tasarruf yetkisinin bulunup bulunmadığının tespit edilmesi gerekir. Hak sahibinin belirlenmesi konusunda Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesi ve TKGM' nin 2014/3 sayılı Genelgesi son çare olarak düşünülmesi gereken bir yöntem olup, öncelikte Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18., 24/1, 74. ve 75/1. maddelerine göre gerekli araştırma (taşınmaz dosyasındaki bilgi ve belgelerin incelenmesi, kimlik tespitinde kuşku duyulması halinde tanık dinlenilmesi, ilmuhaber alınması, emlak beyan sorgulması, A.....A.....adını taşıyan baba adları farklı başka kişi veya kişilerin olup olmadığı,

yönünde nüfus kaydı sorgulaması –A..... A..... adlı başka/farklı, kişi veya kişilerin bulunmadığının tespit edilmesi talep sahibinin hak sahibi olabileceğine işaret edecektir- vs) yapıldıktan sonra bir sonuç elde edilemezse zeminde inceleme yöntemine başvurulmalıdır. Bu yöntemler tüketilmeden, sadece zeminde inceleme yapılamadığı gerekçe gösterilerek talebin geri çevrilmesi eksik inceleme yapıldığını gösterecektir.

Taşınmazda kayıt maliki adına yapılan tescilin kadastro mahkemesi kararına dayandığı, kadastro mahkemesi kararlarına esas dosyanın tapu müdürlüklerinde olacağı, karar eki dava dosyasındaki belgeler (dava dilekçesi, duruşma tutunakları, tebligat evrakları vs.) incelendiğinde

bazı verilere ulaşılabileceği, M¼d¼rl¼k ve B¼lge M¼d¼rl¼ę¼n¼n kararlarından bu y¼nde bir araştırma yapılmadan yalnızca karar metni ¼zerinden sonuca ulaşılmaya çalışıldığı ve hak sahibinin belirlenmesine ilişkin diğer y¼ntemlere başvurulmadan karara varıldığı anlaşılmaktadır.

Yukarıda açıklanan gerekçelerle ve bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın/mirasbırakanının açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, bu bağlamda bu hak sahibinin belirlenmesine y¼nelik gerekli ve yeterli araştırma yapılmasına rağmen bir sonuca ulaşılmaz ise talebin reddi yoluna başvurulabileceği, M¼d¼rl¼k ve B¼lge M¼d¼rl¼ę¼nce gerekli ve yeterli inceleme yapılmadan karar kurulduğu anlaşılmakla, eksik incelemeyle kurulan Tapu M¼d¼rl¼ę¼n¼n 09.12.2014 tarih 17386 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan E..... Tapu ve Kadastro B¼lge M¼d¼rl¼ę¼n¼n 26.01.2015 tarih 2015/5 sayılı kararının yerinde olmadığı kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

.....Tapu M¼d¼rl¼ę¼n¼n 09.12.2014 tarih 17386 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro B¼lge M¼d¼rl¼ę¼n¼n 26.01.2015 tarih ve 2015/5 sayılı kararının **eksik inceleme nedeniyle "BOZULMASI"** na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

28/05/2015

Sayı: 96021322-110/457762

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu Müdürlüğünün 05.11.2014 tarih ve 8069 yevmiye numaralı ret kararını onayan,..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 29.12.2014 tarih 2014/37 sayılı kararı kendisine 30.12.2014 tarihinde elden tebliğ edilmesine rağmen, itiraz süresi doldurularak 09.03.2015 tarihinde S..... A.....vekili B.....tarafından 05.03.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

.....İli,İlçesi, Mahallesi, 192 ada 38 parsel numaralı taşınmazda tam hisse ile kayıt maliki olarak gözüken M..... B..... adının, H..... oğlu 01.01.1937 doğumlu M.....B.....olarak düzeltilmesi talep edilmiştir.

RET NEDENİ

Müdürlükçe, İli,İlçesi,Mahallesi, 192 ada 38 parsel numaralı taşınmazda tam hisse ile kayıt maliki olarak gözüken M..... B..... ileNoterliğinden verilme 29.08.2014 tarih 003048 numaralı mirasçılık belgesinde mirasbırakan olarak geçenT.C. kimlik numaralı, 01.01.1937 doğumlu, H..... oğlu M.....B.....'nin aynı kişi olup olmadığının belirlenememesi gerekçe gösterilerek talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... İli,..... İlçesi, Mahallesi, 192 ada 38 parsel numaralı taşınmaz M..... B..... adına kadastro tespitinin ve tapuda tescilinin yapıldığı,

Kadastro tutanağı ve dosyadaki tapu sicil belgelerinde malikin ad ve soyadından başka kimlik verisinin bulunmadığı,

Taşınmaz kayıt maliki ile talep sahibinin aynı kişi olup olmadığının belirlenmesi için zeminde inceleme yapıldığı ve buna dair 28.10.2014 tarihli Zeminde İnceleme Komisyon Raporunun tanzim edildiği,

17.11.2014 tarihli olarak ilmuhaber düzenlendiği,

Nüfus kayıt sorgulamaları sonucunda adı ve soyadı M..... B..... olan ve baba adları farklı birden fazla kişinin bulunduğunun tespit edildiği,

Müdürlükçe, talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin belirlenemediği gerekçesiyle istemin 05.11.2014 tarih ve 8069 yevmiye numaralı işlemle reddedildiği, Bölge Müdürlüğünce de aynı gerekçelerle ve 29.12.2014 tarih 2014/37 sayılı karar ile onandığı,



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

28/05/2015

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 29.12.2014 tarih 2014/37 sayılı kararının 30.12.2014 tarih ve 110/1584 sayılı yazı aynı tarihte elden itirazcıya tebliğ edildiği, 05.03.2015 tarihli karara itiraz dilekçesinin 09.03.2015 tarihinde (kayıt numarası 99606) Genel Müdürlüğümüz evrak kaydına girmiş olduğu anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Türk Medeni Kanunun 1016. maddesi, "Tasarruf yetkisine ve hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam değilse istem reddedilir. Bununla birlikte, hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam olmasına rağmen, tasarruf yetkisini belirten belgenin tamamlanması gereken hallerde, malikin rızası veya hakimnin kararıyla geçici tescil şerhi verilebilir."

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. maddesi, "Mevzuat ve bu Tüzükte yer alan hükümlere uygun olmayan ve 4721 sayılı Kanunun 1011 inci maddesine göre geçici tescil şerhine de imkân bulunmayan istemler geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle reddedilir. Ret kararının varlığı, tarih ve yevmiye numarası esas alınarak kütüğün beyanlar sütununda belirtilir. İstem reddi halinde, ret gerekçesi giderilmeden reddin konusu tapu işlemi yapılamaz. Ret kararı, istem sahibine elden veya 11.2.1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Ret kararına, tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde müdürlüğün bağlı bulunduğu bölge müdürlüğüne, bölge müdürlüğünün kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebilir." hükmündedir. Tüzüğün bu amir hükmü gereğince, bölge müdürlüklerince verilen kararın tebliğ tarihi üzerinden onbeş gün geçtikten sonra ilgililerin Genel Müdürlüğümüze itiraz hakları kalmamaktadır.

Tapu sicil kayıtlarında, kayıt malikinin adı ve soyadı dışında bir kişi kimlik verisinin bulunmadığı, nüfus kayıtları sorgulama sonuçlarına göre adı ve soyadı aynı olan baba adları farklı birden fazla kişinin bulunduğu tespit edildiği, bu verilerle birlikte malik kişi kimlik bilgileri ile talepte bulunanın/mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin karşılaştırılması sonucunda elde edilen kimlik verilerinin, talep sahibinin hak sahibi olduğunu belirlemeye yetecek nitelikte olmadığı, sorunun kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunun mahkemece belirleneceği tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşılmakla birlikte, muterizin itirazının süresinde yapılmadığı anlaşıldığından "karar verilmesine yer olmadığı" kararının verilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 29.12.2014 tarih 2014/37 sayılı kararına, süresi içerisinde itiraz edilmediğinden, O..... B.....tarafından Genel Müdürlüğümüze hitaben yazılan 05.03.2015 tarihli dilekçe ile yapılan itiraz hakkında "**KARAR VERİLMESİNE YER OLMADIĞI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

01/06/2015

Sayı: 96021322-110/436533

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 22.01.2015 tarih ve 2015/05 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 26.12.2014 tarihli ve 26047 yevmiye numaralı ret kararına, Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendisi A..... B..... tarafından 12.01.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli, İlçesi,Mahallesinde kain, kat mülkiyetine konu, 670 ada, 134 parsel numaralı taşınmaz B blokta bulunan bağımsız bölümler üzerine, Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosu tarafından hazırlanan teknik rapora istinaden "Bu bağımsız bölümlerin projede belirlenen bağımsız bölümlerin numarası ile fiili kullanımı uyumsuzdur" şeklinde belirtme yapılması için talepte bulunmuştur.

RET NEDENİ

Talebe konu ada ve parsel üzerinde daha önce blok numaralarında düzeltme işlemi yapılmış olması ve Genel Müdürlüğümüzün 2011/3 sayılı Genelgesi uyarınca ikinci düzeltme yapılması mümkün olmadığından talebin karşılanabilmesi için yargı kararı gerekmesi gerekçe gösterilerek talep ret edilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi, Mahallesinde kain, kat mülkiyetine konu, 670 ada, 134 parsel numaralı taşınmaz üzerinde bulunan A ve B bloklarda onar adet olmak üzere toplam 20 adet bağımsız bölümden oluşan yapıya ilişkin olarak Kadastro Müdürlüğünce 04.03.2014 tarihli teknik rapor düzenlendiği,

Kadastro Müdürlüğünün 19.03.2014 tarih ve 2131 sayılı yazısı ve eki 04.03.2014 tarihli teknik rapora göre, A ve B numaralı blokta bulunan bağımsız bölümlerin tamamında numaralandırmadan kaynaklanan bir hata olduğu ve fiili duruma göre plana ve vaziyet planına aykırı olduğu tespit edilen blok numaralarının düzeltilmesi gerektiğinin belirtildiği,

İlgililerince yapılan başvuru üzerine Tapu Müdürlüğü tarafından taşınmaz kaydına 23.03.2014 tarih 5810 yevmiye numarası ile "projede belirtilen blok numaralarının fiili durumu uyumsuzdur"



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

01/06/2015

belirtmesi koyulduğu ve 23.10.2014 tarih 20862 yevmiye numaralı işlem ile taşınmazın vaziyet planında ve mimari projesinde blok değişikliği işlemi yapıldığı,

Bu düzeltme işlemini müteakiben Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosu tarafından 04.11.2014 tarihli bir teknik rapor düzenlendiği, bu raporda B Blokta bulunan bağımsız bölümlerin tamamında numaralandırmadan kaynaklanan bir hatanın olduğunun tespit edildiği, Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosunun 05.11.2014 tarih ve 168 sayılı yazısı ve eki teknik rapora istinaden talebe konu taşınmaz B blokun tapu kaydı üzerine "Bu bağımsız bölümlerin projede belirlenen bağımsız bölümlerin numarası ile fiili kullanımı uyumsuzdur" şeklinde belirtme yapılması için talepte bulunulduğu,

Talebin Tapu Müdürlüğünce ret edilmesi üzerine, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 22.01.2015 tarih ve 2015/05 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğünün 26.12.2014 tarihli ve 26047 yevmiye numaralı ret kararına, Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendisi A..... B.....tarafından 12.01.2015 tarihli dilekçe ile Genel Müdürlüğümüze itiraz edildiği anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu' nun 1027. maddesine göre, ilgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebilir. Düzeltme, eski tescilin terkin ve yeni bir tescilin yapılması biçiminde de olabilir. Tapu memuru, basit yazım yanlışlıklarını, tüzük kuralları uyarınca resen düzeltir. Tapu Sicili Tüzüğü' nün 74. maddesinin 4. fıkrasına göre, kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde, belgelere aykırı tescil veya esaslı yazım hatasının düzeltilmesi için ilgililerin yazılı olurunun alınması gerekir.

İdareimizce yayımlanan, Hatalı Blok veya Bağımsız Bölüm Numaralarında Düzeltme İşlemi konulu 2011/3 sayılı Genelgenin A/a bendinde, blok numarasında (veya adında) veya hem blok hem de bağımsız bölüm numarasında hata olması halinde, taşınmazın tamamı için kadastro müdürlüğü veya lisanslı harita kadastro mühendislik bürolarınca teknik raporun hazırlanması gerektiği; A/c bendinde, blok numarası dışında sadece bağımsız bölüm numaralarında hata olması halinde ise ana taşınmazın tamamı için veya blok bazında teknik rapor hazırlanarak talebin karşılanması gerektiği; A/3 bendinin 2. fıkrasında, düzeltme işlemi sonucu, mimari inşaat projesinde/vaziyet planında blok veya bağımsız bölüm numaraları dışında herhangi bir değişiklik yapılamayacağı; A/5 bendinde, düzeltme işlemine konu blokların veya bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında aynî veya kişisel haklar, yasaklayıcı veya kısıtlayıcı şerhler bulunması halinde, hak lehtarından ve şerhi talep eden idarelerden düzeltmeye ilişkin muvafakatlerinin (Noterden imzası onaylanmak suretiyle alınacak muvafakatname kabul edilir.)aranacağı açıklanmış; düzeltme raporu gereğince, blok ve bağımsız bölüm numaralarında değişiklik yapıldıktan sonra aynı yönde gelecek ikinci düzeltme isteminin yargı kararıyla karşılanması gerektiği belirtilmiştir.

Somut olayda, ilgililerince yapılan başvuru üzerine Tapu Müdürlüğü tarafından taşınmaz kaydına 23.03.2014 tarih 5810 yevmiye numarası ile "projede belirtilen blok numaralarının fiili durumu uyumsuzdur" belirtmesi koyulduğu ve 23.10.2014 tarih 20862 yevmiye numaralı işlem ile taşınmazın vaziyet planında ve mimari projesinde bağımsız bölüm numaralarına dokunmadan sadece blok değişikliği işlemi yapıldığı; bu düzeltme işlemini müteakiben Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosu tarafından düzenlenen 04.11.2014 tarihli bir teknik raporda, B Bloкта bulunan bağımsız bölümlerin tamamında numaralandırmadan kaynaklanan bir hatanın olduğunun tespit edildiğinden bahisle, 05.11.2014 tarih ve 168 sayılı yazı ve eki teknik rapora istinaden bu defa B blokun tapu kaydı üzerine "Bu bağımsız bölümlerin projede belirlenen bağımsız bölümlerin numarası ile fiili kullanımı uyumsuzdur" şeklinde belirtme yapılması için yeni bir talepte bulunulduğu görülmüştür.

Dosya kapsamındaki belgelere göre, Tapu Müdürlüğünce 23.10.2014 tarih 20862 yevmiye numaralı işlem ile taşınmazın vaziyet planında ve mimari projesinde bağımsız bölüm numaralarına dokunmadan sadece blok değişikliği işlemi yapıldığı; aynı taşınmaz B blokta bulunan bağımsız bölümler üzerinde yapılması talep edilen düzeltme işleminin ise daha önce düzeltilmiş olan blok numaralarının tekrar değişimine yönelik bir talep niteliğinde olmayıp, blok numaraları haricindeki bağımsız bölümlere ait numaralandırmanın düzeltilmesine yönelik bir talep olduğu anlaşılmıştır. İdaremizce yayımlanan 2011/3 sayılı Genelgenin A/5 bendinin ikinci fıkrasında ifadesini bulan, "blok veya bağımsız bölüm numaralarında yapılan değişiklikten sonra aynı yönde gelecek ikinci düzeltme talebi" ibaresinden kasıt, daha önce idari yoldan düzeltilmiş blok numaralarının (ya da düzeltilmiş bağımsız bölüm numaralarının), yapılan düzeltmeden farklı bir şekilde tekrar yeniden düzenlenmesi talebidir. Buna göre bir taşınmazda blok numaralarının hatalı olması ile bağımsız bölümlere ait numaralandırmanın hatalı olması birbirinden farklı konular olduğundan aynı anda veya farklı zamanlarda bu iki farklı sorunun giderilmesi talebi ile İdaremize başvurulması mümkündür.

Nitekim 2011/3 sayılı Genelgemizde; Genel Müdürlüğümüze intikal eden taleplerde, ülke genelinde dikey veya yatay kat irtifaklı/kat mülkiyetli yapıların fiili durumları ile tapu kayıtlarının dayanağını oluşturan mimari projesindeki bağımsız bölüm numaralarının veya vaziyet planında gösterilen blok numaralarının zaman zaman farklılıklar gösterdiği; bu tür hataların özünde İdaremiz işlemlerinden kaynaklanmamasına rağmen, yaşanan sorunlar ile taşra birimlerimizin muhatap olması ve tapu sicilinin temel dayanak belgelerine olan güvenilirliğin zedelenmesi nedeniyle, Teşkilatımızın aslî görevi olan tapu sicillerinin 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu'nun öngördüğü şekilde düzenli olarak tutulması ve korunması görevinin tam olarak yerine getirilmesinde yaşanan zorlukların aşılması amacıyla yapılacak düzeltmelerin usul ve esaslarının belirlendiğine değinilmiştir. Genel Müdürlüğümüz alt birimlerine yapılan başvuruların bu kapsam doğrultusunda değerlendirilerek; 2011/3 sayılı Genelgemizde belirlenen diğer hususlara aykırılık taşımamak şartı ile gelen taleplerin en uygun sürede karşılanması gerekmektedir.

Yukarıda açıklanan gerekçelerle,İli, Y..... İlçesi, B.....Mahallesinde kain, 670 ada, 134 parsel numaralı taşınmaz B blokta bulunan bağımsız bölümler üzerine, Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosu tarafından hazırlanan teknik rapora istinaden "Bu bağımsız bölümlerin projede belirlenen bağımsız bölümlerin numarası ile

fiili kullanımı uyumsuzdur" şeklinde belirtme yapılması talebine ilişkin olarak, Tapu Müdürlüğünce "talebin aynı yönde ikinci düzeltme talebi niteliğinde olduğu" gerekçesi ile verilen 26.12.2014 tarihli ve 26047 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayanTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 22.01.2015 tarih ve 2015/05 sayılı kararının yerinde olmadığı kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 22.01.2015 tarih ve 2015/05 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğünün 26.12.2014 tarihli ve 26047 yevmiye numaralı ret kararının "**B O Z U L M A S I**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

23/06/2015

Sayı: 96021322-110/46689

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 11.11.2014 tarih ve 2014/30 sayılı kararı ile onanan Tapu Müdürlüğü'nün 30.09.2014 tarihli ve 21228 yevmiye numaralı ret kararına, Avukat E. O..... B..... tarafından 25.11.2014 tarihli dilekçe ile süresi içinde itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... İli, B..... İlçesi,Mahallesi 494 ada 2 parsel sayılı taşınmazın 304841/7408433 hissesiPetrol A.Ş. adına kayıtlı iken, 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 02.01.2013 kesinleşme tarihli 1999/692E 2004/296K sayılı ilamı gereği, anılan hissenin iptali ile davacılar adına tapuda tescili vePetrol A.Ş. adına kayıtlı hissenin 3737594/6969739 olarak düzeltilmesi talebiyle, davacılardan G.....Y..... vekili Avukat E. O..... B..... tarafından 2014/33921 sayılı başvuru numarası ile Beylikdüzü Tapu Müdürlüğüne talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

İmar uygulaması sonucu, 494 ada 2 parsel sayılı taşınmazın 777 ada 2 parsel sayılı taşınmaza dönüştüğü, tescili istenen mahkeme kararında imar sonrası yeni ada parsel ve hisse ile hangi davacıya ne oranda hisse verileceği belirtilmediğinden ve konuya açıklık getirilmesi amacıyla Tapu Müdürlüğüne 2. Asliye Hukuk Mahkemesine sorulduğu, mahkemenin cevabı yazısında "kesinleşen hükmün yeniden uyarlanması mümkün olmadığı" bildirildiğinden, ilamın infazı kabiliyeti kalmadığı gerekçesi ile talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... İli, İlçesi, Mahallesi, 494 ada 2 parsel sayılı taşınmazın muhtelif hisselerle 16.02.1999 tarihli 846 yevmiye numaralı imar uygulaması işlemi neticesinde



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

23/06/2015

M.....N.....T.....,..... Petrol A.Ş. ve diğer müşterekleri adına tescil edildiği,

16.12.2003 tarihli 14201 yevmiye numaralı 'alım ve hisse tevhidı işlemi' benzeri devamı yevmiyelerle ve nihayet 22.07.2008 tarihli 10518 yevmiye numaralı 'alım ve hisse tevhidı' işlemiyle davacılar ve taşınmazdaki diğer üçüncü kişiler adına kayıtlı hisselerin,Petrol A.Ş. adına 3770726/7408433 hisse ile tescil edildiği,

..... Belediyesi tarafından yapılan 14.02.2011 tarihindeki imar uygulaması sonucu, Mahallesi 494 ada 2 parsel sayılı taşınmazdakiPetrol A.Ş.'ye ait hisselerin tamamının, 777 ada 2 parsel sayılı taşınmaza 4042435/6969739 hisse oranı ile aktarıldığı,

..... Mahallesi 494 ada 2 parsel sayılı taşınmazdaki Petrol Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait 1885378/7408433 hissenin 777 ada 2 parsel sayılı taşınmaza 2022474/6969739 hisse oranı ile aktarıldığı,

Şufa davasına ilişkin..... 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 14.04.2004 tarihli 1999/692 Esas 004/296 Karar sayılı ilamının 07.11.2012 tarihinde kesinleştiği, Karara göre M. N.....T.....varislerinin –M..... H..... T....., M.....M.....T....., H.....T....., G..... Y....., G..... Y....., I..... Y....., S..... Y....., F.....N..... T....., A.....A.....T....., E..... A.....Ş....., F..... T....., A..... A..... ve A..... T.....'nun- davacı olduğu ve süresi içinde şufa hakkını kullandığı,..... Petrol A.Ş.'nin davalı vePetrol ve Sanayi Ticaret A.Ş.'nin dahili davalı olduğu, Yakuplu, 494 ada 2 parsel sayılı taşınmazda davalıPetrol A.Ş. adına kayıtlı 304841/7408433 hissenin iptali ile davacılar adına tapuda tesciline hükmedildiği,

Kararın gerekçe bölümünde, Yakuplu, 494 ada 2 parsel sayılı taşınmazda..... Petrol A.Ş. hissesine 3030m yer tekabül ettiği, imar uygulaması sonucu 304841/7408433 hissenin



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

23/06/2015

kayıtlı olduğunun belirtildiği, Sulh Hukuk Mahkemesinin 23.09.1999 tarihli 1999/1130Esas 1999/1107Karar sayılı veraset ilamının celp ve tetkik edildiğinin belirtildiği,

Şufa davasına ilişkin 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 07.11.2012 kesinleşme tarihli 1999/692 Esas 004/296 Karar sayılı ilamına göre, Petrol A.Ş. adına kayıtlı hissenin davacılar adına tescili için ve 4042435/6969739 hissenin 3737594/6969739 şeklinde düzeltilmesi için, davacılar G.....Z Y.....ç'in vekili Avukat O.....B..... tarafından 01.04.2013 tarihli 2014/33921 başvuru numarası ileTapu Müdürlüğüne talepte bulunulduğu,

.....Tapu Müdürlüğü'nün '..... 2. Asliye Hukuk Mahkemesine' hitaplı, 08.10.2013 tarihli yazısı ile Yakuplu 494 ada 2 parsel sayılı taşınmazın imar uygulaması sonucu yeni duruma göre hisselendirme yapıldığı, yeni hisselendirmeye göre yapılacak hisse iptal oranı bilinemediğinden, davacılar adlarına hangi oranda tescil edileceğinin bildirilmesi halinde, mahkeme kararının tescil edileceğinin belirtildiği,

Mahkemenin 05.02.2014 tarihli 199/692 Esas sayılı cevabî yazısında 'kesinleşen hüküm hakkında hükmün yeniden uyarlanamayacağını' belirtilmesi üzerine istemin Tapu Müdürlüğünce reddedildiği,

Bölge Müdürlüğünce de davacıların on altı kişiden oluştuğu, iptali istenen hissenin davacılar hangi oranlarda verileceğine ilişkin açıklık bulunmadığı ve davacılar bir kısmı talepte bulunduğu ve tavzih kararı ya da yeni bir mahkeme kararı gerekir gerekçesiyle ret kararının onandığı,

İtirazcı tarafından, Anayasanın mülkiyet hakkına ilişkin 35. maddesi ile 138/4. maddesi gereği, imar uygulaması öncesi değerler üzerinden mahkeme kararının uygulanması gerektiği yönüyle karara itiraz edildiği anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Yasal önalım (şufa) hakkı, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunun 732. ve devamı maddelerinde düzenlenmiştir. Buna göre, paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler. Önalım hakkının kullanımına ilişkin 734. maddeye göre, önalım hakkı, alıcıya karşı dava açılarak



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

23/06/2015

kullanılır. Önalım hakkı sahibi, adına payın tesciline karar verilmeden önce, satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerini, hâkim tarafından belirlenen süre içinde hâkimin belirleyeceği yere nakden yatırmakla yükümlüdür.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 2010/6-341E 2010/346K sayılı kararında, yasal önalım hakkının, paylı mülkiyete konu bir taşınmazın paydaşlarından birinin payını bir üçüncü kişiyi satması halinde diğer paydaşlara aynı şartlarla bu payın alıcısı olabilme yetkisini veren yenilik doğuran bir hak olduğu, payın tamamının veya bir kısmının satılması arasında bir fark olmadığı, kişiye değil paya bağlı bir hak olup, kim paydaş olursa bu hakka sahip olacağı, önalım hakkı kullanılıncaya paydaşın payını yasal ön alım hakkını kullanan diğer paydaşa devretme yükümlülüğü altına gireceği, böylece önalım hakkının taşınmaz mülkiyetinin dolaylı sınırlama biçimlerinden birisi olduğu, bu hak kullanılmadığı sürece ortada bir kısıtlama olmayıp, önalım hakkının kullanılmasıyla birlikte ortaya çıkacağı, önalım hakkının irade bildirimi ile değil ancak alıcıya karşı dava açılarak kullanılabileceği, bu hakkın dava dışında kullanılmasının olanaklı olmadığı, önalım davasının yenilik doğuran bir dava, kararın da yenilik doğuran bir karar olduğu belirtilmiştir.

Yasal önalım hakkı, hisseli mülkiyete ilişkin bulunan ve hissedarlığın devamınca varlığını koruyan bir hak niteliğini taşımaktadır. O kadar ki, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu 11.06.1947 tarih ve 5/18 sayılı kararında, hisseli mülkiyette hisse miktarı ne olursa olsun, şufa hakkının hissedarlar için eşit şekilde mevcut olduğu kabul edilmiştir. (ESMER, Galip. Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, Ankara, 1988, s.878) Önalım hakkında paydaşlar birden çok olduğu takdirde, bu hakkın aralarında sayılarına göre ve eşit olarak faydalanır. (TKGM 1229 sayılı mülga genelgesi.-KARAŞAHİN, Halil İbrahim, Tapu Sicil Mevzuatı ve Kadastro İşlemleri, İzmir, 2002 s.396)

Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 35. maddesi ile mülkiyet haklarını koruma altına alınmış, 138. maddesinde de mahkeme kararlarının idareler için bağlayıcı olduğu ve geciktirilmeksizin yerine getirilmesi gerektiği hüküm altına almıştır. Türk Medeni Kanununun 705. maddesine göre mülkiyetin mahkeme kararı ile kazanımı tescilsiz kazanım hallerindendir ve 1013. maddesine göre bir aynı hakkı tescilden önce kazanan kişi gerekli belgeleri ibraz ederek tescili sağlayabilir.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

23/06/2015

..... Tapu Müdürlüğü ve Bölge Müdürlüğünce, tescili talep edilen mahkeme kararında, imar uygulaması sonucu oluşan yeni ada ve parsel numaralarının ve davalıya ait hisse miktarının değiştiği, davacılara hangi oranda hisse verileceğinin belirtilmediği ve mahkemece de bu konuda tavzih talebinin reddedilmiş olduğu hususları ret gerekçesi olarak ileri sürülmüştür. Somut olayda, taşınmaz üzerindeki hisselerden taşınmazın yüz ölçümünün payda olarak kabul edilmek suretiyle oluşturulduğu,Petrol Anonim Şirketinin 05.01.2003 tarih ve 137 yevmiye ile edindiği 304891/7408433 hisseye karşı açılan şufa davasının hükme bağlanmasına dair..... 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 14.04.2004 tarih ve 1999/692-2004/296 E.K. sayılı kararında 492 ada 2 parseldekiPetrol Anonim Şirketi adına kayıtlı ve taşınmazın 3030 m2 sine karşılık gelen 304841/7408433 hissenin iptali ile davacılar adına tesciline karar verildiği; dava sürecinde davalının başka hisseleri de edinmek suretiyle 3770726/7408433 hisseye ulaştığı, bilahere taşınmazın yeniden imar uygulamasına girerek bu defa 777 ada 2 parsel numarası ve 69697,39 m2 miktarlı olara tescil edildiği, imar uygulamasındaPetrol Anonim Şirketinin hissesinden 3869,57 m2 lik miktarın düzenleme ortaklık payı (DOP) olarak kesildiği ve yine taşınmazın yüz ölçümü payda olarak kabulü suretiyle davalı adına 4042435/6969739 hisse olarak tescilin yapıldığı görülmektedir.

Anılan mahkeme kararında, davalı adına olupta iptali istenen hissenin ve bu hissenin karşılık geldiği miktarın (3030 m2) belirtildiği, davaya M. N..... T.....U varisleri tarafından devamı neticesinde bunlar adına tesciline karar verildiği, imar uygulaması ile taşınmazın gittiği parselin, bu parselde hissedarların belli olduğu, davalı adına halen taşınmaz hissenin mevcut olduğu ve davalı hissesinin 3. kişilere geçişinin söz konusu olmadığı anlaşılmaktadır.

Davaya, M. N..... T..... varisleri tarafından devam edildiğine ve mahkeme kararında davacıların mirasbırakanlarının veraset belgesine atıf yapıldığına göre, gerek mahkeme kararı, gerekse Türk Medeni Kanunu' nun miras, paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyetine dair hükümleri dikkate alındığında, kararda geçen mirasçılık belgesinde yer alan M. N..... T.....' nun mirasçısı olan davacılar adına elbirliği mülkiyetli (paylaştırmaya ve el birliği mülkiyetin sonlandırılmasına dair hüküm veya sözleşme bulunmadığından) olarak tescili suretiyle kararın infazı mümkün görüldüğünden, hangi davacı adına ne oranda tescil yapılacağına kararda belirtilmediği yönündeki gerekçenin yerinde olmadığı anlaşılmaktadır.

492 ada 4 parselin imar uygulaması ile gittiği parselin belli ve sabit olduğuna; gerek imar uygulaması öncesi 492 ada 4 parselin, gerekse imar uygulaması sonrası 777 ada 2 parselin

taşınmazın yüz ölçümleri payda kabul edilerek hisselendirildiğine; davalı adına halen tapuda tescilli belli bir hissenin mevcut olduğuna; iptali istenen hissenin ve bu hissenin taşınmazın ne kadarlık miktarına karşılık geldiğinin (3030 m2) mahkeme kararında belirtilmiş olduğuna göre, 772 ada 2 parselde taşınmazın yüz ölçümü esas alınarak belirlenen davalı adına tescilli hisseden 3030 m2 ye tekabül edecek oranın düşülerek bulunacak bu oranın davacılar adına tescili suretiyle kararın infazı mümkün görüldüğünden, ada ve parsel numarası ve hisse değişikliği nedeni ile davalının hissesinden düşülecek oranın belli olmadığı şeklindeki gerekçenin yerinde olmadığı görülmektedir. Ancak, imar uygulaması sonucu 777 ada 2 parsel oluşturulur iken, 492 ada 4 parselde 3869,57 m2 lik miktarın DOP kesintisine uğradığı görüldüğünden, mahkeme kararında iptaline karar verilen hissenin ve bu hissenin karşılık geldiği 3030 m2 lik miktarın uğrayacağı DOP kesintisinin ne kadarlık miktara karşılık geleceği bulunarak, bu miktarın düşülmesinden sonra kalan miktarın (3030 m2 den DOP karşılığının düşülmesinden sonra kalan) davacılar adına tescili gerekir.

Yukarıda açıklanan gerekçelerle ve Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 35. ve 138. maddeleri gereği, imar uygulaması sonucu 492 ada 4 parselde yapılan 3869,57 m2 lik DOP kesintisinin, iptale karar verilen hisse ve bu hissenin karşılık geldiği miktarın (3030 m2) uğrayacağı DOP kesintisinin ne kadarlık miktarına karşılık geleceği bulunarak, bu miktarın düşülmesinden sonra kalan miktarın (3030 m2 den DOP karşılığının düşülmesinden sonra kalan) mahkeme kararında atıf yapılan mirasçılık belgesindeki mirasçılar (davacılar) adına el birliği mülkiyetli olarak tescili suretiyle kararın infazı mümkün iken, talebin reddine dair kurulan Tapu Müdürlüğü'nün 30.09.2014 tarihli ve 21228 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 11.11.2014 tarih ve 2014/30 sayılı kararının yerinde olmadığı kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

.....Tapu Müdürlüğü'nün 30.09.2014 tarihli ve 21228 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararın onanmasına dair Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 11.11.2014 tarih ve 2014/30 sayılı kararının "**BOZULMASI**" na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro..... Bölge Müdürlüğünün 09.02.2015 tarih ve 2015/8 sayılı kararı ile onanan,..... Tapu Müdürlüğünün 14.01.2015 tarihli ve 76 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde Av. Y..... K..... tarafından 16.02.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... İli, İlçesi, Mahallesi, 260 ada 82 ve 83 parsel sayılı taşınmazların tamamı tapu maliki H..... oğlu O..... adına kayıtlı iken, H.....Oğlu O..... Ö.....' e ait4. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 30.12.2014 tarih 2014/1699 Esas-2014/1703 Karar sayılı veraset belgesine göre mirasçısı olduğu anlaşılan M..... vekili Av. Y..... K..... tarafından müvekkilinin murisinin tapu kayıtlarındaki kimlik bilgilerinin H.....Oğlu O..... Ö..... olarak tashihi talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

Kayıt maliki H.....Oğlu O..... ile tashih talebinde bulunulan H..... Oğlu O..... Ö..... 'in aynı kişiler olup olmadığının tespiti hususunda nüfus müdürlüğü ile yapılan yazışmada baba adı olmayan H.....Oğlu O..... isimli kişilerin sorgulamasının yapılamadığının bildirilmesi ve başvuruda bulunan avukatın müvekkilinin babasına ait kimlik tespitine esas teşkil edebilecek bilgi ve belge ibraz edemediği ve gerçek hak sahibinin kim olduğu belirlenemediği gerekçelerine dayanılarak istem, Tapu Müdürlüğünün 14.01.2015 tarih ve 76 yevmiye numaralı işlemi ile redd edilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... İli,İlçesi, Mahallesi, 260 ada 82 parselde 6025m2 miktarlı Bağ vasıflı taşınmazın 1976 yılında yapılan kadastro çalışması ile H.....Oğlu O..... C.....adına tespit edildiği, ancak komisyon karar ile bu kaydın tashihler siciline alınarak H.....Oğlu O.....olarak düzeltildiği ve tutanağın bu şekilde kesinleşerek tescil edildiği, yine Sultansazı Mahallesi 260 ada 83 parselde 2625m2 miktarlı Bağ vasıflı taşınmazların 1976 yılında yapılan kadastro çalışmaları neticesinde tamamının H.....Oğlu O..... adına tespit ve tescil edildiği,

..... 4. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 30/12/2014 tarih 2014/1699-1703 E.K. sayılı veraset belgesine istinaden mirasçısı olduğu anlaşılan M..... Ö..... tarafından6. Noterliğinden verilme 18/06/2008 tarih 15870 yevmiye numaralı vekaletname ile Av. Y.....K.....' u vekil tayin ettiği, avukatın bu yetkiye istinaden

müvekkilinin murisine ait olduğunu iddia ettiği 260 ada 82 ve 83 parseldeki "H.....oğlu O....." olarak yazılan malik bilgilerinin H.....Oğlu O..... Ö..... olarak tashihi için 08/01/2015 tarih 57 nolu başvuru ile Tapu Müdürlüğüne talepte bulunduğuy,

Talep üzerine Tapu Müdürlüğünce,..... Nüfus Müdürlüğüne yazılan 12/01/2015 tarih 1786 "sayılı yazı ile soyadı olmayan H..... oğlu O....., Hacı oğlu O.....Ö.....ve H.....Oğlu O..... C..... isimli kişilere ait kimlik bilgileri soru konusu edildiği, alınan 13/01/2015 tarih 52 sayılı cevabi yazıda "H..... oğlu O..... Ö..... adında herhangi bir tashih işleminin yapılmadığı, yapılan araştırmada Hacı oğlu O..... C.....adında başka kayda rastlanılmadığı, ayrıca MERNİS sistemi üzerinde soyadı olmadan kişi sorgulaması yapılamadığından soyadı olmayan H..... oğlu O..... kayıtlarının çıkartılmadığı" nın bildirildiği,

Bunun üzerine Tapu Müdürlüğünce 12/01/2015 tarih 27 sayılı yazı ile bahse konu parsellerin emlak beyanının kim tarafından verildiği ve 1937 tarih 1826 nolu vergi kaydının onaylı suretinin gönderilmesinin talep edildiği, 19/01/2015 tarih 19 sayılı cevabi yazıda "260 ada 82 ve 83 nolu parsellerin 28/02/2010 tarihinde M.....Oğlu 1945 doğumlu O..... C..... tarafından emlak beyanının verildiğinin" bildirildiği,

Yapılan yazışmalar neticesinde tashih talebinde bulunulan H.....Oğlu O..... Ö..... ile tapu maliki H..... oğlu O..... Ö.....in aynı kişiler olduğunun açık bir şekilde belirlenemediği ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 75. maddesi ile Genel Müdürlüğümüzün 2014/3 sayılı Genelge hükümlerine göre zeminde inceleme yönteminin sorunun çözümüne etkisinin olmayacağı anlaşıldığından bu yönetime başvurulmasına gerek duyulmadan talebin..... Tapu Müdürlüğünün, 14/01/2015 tarih ve 76 yevmiye numarası ile ret edildiği,

Ret kararına yapılan itiraz üzerine;..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünce yapılan incelemede,..... Tapu Müdürlüğünce verilen ret kararına ilişkin gerekçelere ek olarak; iş bu parsellerin edinimine ilişkin 1976 tarihli kadastro tutanaklarında tespiti yapılan malik H..... oğlu 'ın tespit sırasında ölü olduğu ve bu durumun beyanlar hanesinde belirtilerek uyarıcı nitelikte bilgilendirmenin yapıldığı, ancak Tapu Müdürlüğüne ibraz edilen ve gerçek malik olduğu iddia edilen H..... oğlu O..... Ö..... 'ın 22/10/1986 tarihinde vefat etmesi, dolayısıyla kadastro çalışmalarının yapıldığı yılda sağ olması, kadastro suretiyle adına tespiti yapılan kişi ile talepte bulunulan kişinin aynı kişiler olma ihtimalini zayıflatığı hususları da gerekçe gösterilerek ret kararının Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 09.02.2015 tarih ve 2015/8 sayılı kararı ile onandığı dosyasından görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

..... İli,..... İlçesi,Mahallesi, 260 ada 82 ve 83 parsel sayılı taşınmazların tamamı tapu maliki H..... Oğlu O..... adına kayıtlı iken, kayıt maliki H..... Oğlu O..... ile tashih talebinde bulunulan H.....Oğlu O..... 'in aynı kişiler olup olmadığının belirlenemediği gerekçesine dayanılarak, Tapu Müdürlüğünün 14.01.2015 tarih ve 76 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

Somut olayda dosyaya göre, taşınmazların kadastro tespitleri 1976 yılında yapılmış durumdadır. Her iki parselin kadastro tespitinde, kadastro ekibince malik H.....oğlu O..... olarak belirlenmiş, kadastro komisyonunca 260/83 parsel H.....oğlu O....., 260/82 parsel ise H..... oğlu O..... C..... şeklinde tespit edilmiş, ancak kadastro komisyonunca bu parseldeki "C....." soyadının çizilerek malikin yalnızca H..... oğlu O.....tespitinde karar kılınmıştır. Tapuda da tesciller 260/83 parselde H..... oğlu O....., 260/82 parselde H..... oğlu O..... C.....olarak tescil edilmiştir. Ancak 260/82 parselde H.....oğlu O.....C.....adına olan kayıt Tashihler Sicilinin 209. sırasında kayda alınarak Hacı oğlu Osman olarak düzeltilmiş ve bu düzeltme tapu siciline de işlenmiştir. Her iki parselin kadastro tutanaklarında malik H..... oğlu O.....' ın kadastro tespiti tarihi itibari ile (1976 yılı) ölü olduğu bilgisi mevcut durumdadır. Bu husus tapu kütüklerine de yansımış bulunmaktadır. Tapu sicil kayıtlarında malikin adı ve baba adı dışında ayırt edici bir kimlik verisi (anne adı, doğum tarihi, diğer kimlik bilgileri vs.) bulunmamaktadır. Talep sahibinin mirasbırakanının kişi kimlik bilgileri ise 1986 yılında ölen H.....ı ve S..... oğlu 1921 doğumlu O.....Ö..... olarak görünmektedir. Nüfus kaydı sorgulamasında da diğer bilgiler yok sayılarak yalnızca baba adı "H....." olan "O....." adlı kişilerin bilgisi istenmiş, bu soruya bir cevap alınamamıştır. Öte yandan bu taşınmazlarla ilgili olarak O.....C..... adlı bir kişi tarafından verilmiş emlak beyan kaydına ulaşıldığı bu bilginin de malik tespitinde çelişkili bilgiye ve tereddüde ulaşılmasına neden olduğu görülmektedir.

Tapu kayıtlarında malik kişi kimlik bilgilerinin "H.....oğlu O....." dan ibaret olduğu ve başkaca ayırt edici bir bilgi bulunmadığı ve baba adı "H....."olan "O....." adlı tek bir şahsa ulaşılması ve bu bilgilerle uyuşan başkaca bir kişinin (nüfus kaydının) bulunmaması halinde ancak bir delil başlangıcına ulaşılabileceği, nüfus kayıtlarında da bu doğrultuda bir veriye ulaşılamadığından zeminde inceleme yönteminin sonuca bir etkisinin olmayacağı anlaşılmaktadır.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; malikin kadastro tespit tarihi itibari (1976 yılı) ile ölü olduğuna dair bir kaydın bulunduğu, talep sahibinin mirasbırakanın ise 1986 yılında öldüğünün anlaşıldığı, taşınmazlarla ilgili olarak talep sahibinden/mirasbırakanından başka bir kişi tarafından emlak beyanında bulunulduğuna dair belgeye ulaşıldığı, bu çelişik bilgi ve belgelerin talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin belirlenmesini zorlaştırdığı, sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile

taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla,..... Tapu Müdürlüğünün 14.01.2015 tarih 76 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 09.02.2015 tarih 2015/8 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu Müdürlüğünün 14.01.2015 tarih ve 76 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayanTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 09.02.2015 tarih ve 2015/8 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

23/06/2015

Sayı:96021322-110/237329

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 04/02/2015 tarih 2015/6 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğünün 08/12/2014 tarih ve 35380 yevmiye numaralı ret kararına, itirazcı vekili Av..... tarafından 16/02/2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli, İlçesi, Mahallesi 10232 ada 66 parseldeki taşınmazın / hissesi kızı adına kayıtlı iken, tapu kaydının..... 3. Sulh Hukuk Mahkemesinden alınan 20/05/2014 tarih 2014/620 Esas ve 2014/625 karar sayılı mirasçılık belgesinde adı geçen muris 1874 doğumlu olarak düzeltilmesi için 24/06/2014 tarih 2014/25732 sayılı başvuru ile talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Müdürlükçe,..... İli,..... İlçesi, Mahallesi 10232 ada 66 parseldeki taşınmazın / hissesinde kayıt maliki olarak görünen kızı ile3.Sulh Hukuk Mahkemesinden alınan 20/05/2014 tarih 2014/620 Esas ve 2014/625 karar sayılı mirasçılık belgesinde adı geçen muris kızı 1874 doğumlu 'in, aynı kişi olup olmadığının belirlenemediği gerekçesine dayanılarak 08/12/2014 tarih ve 35380 yevmiye numaralı işlemle talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

.....İli,İlçesi, Mahrumlar Mahallesi 1317 ada 8 parselin / hissekızı / hissesi de kızıadına 28/04/1964 yılında kadastro sonucunda tespitinin yapıldığı,taşınmazın kadastro tutanağında yapılan incelemede, taşınmazın tespit maliklerin kızları ile olarak geçtiği, tapuda tescilin de buna göre yapıldığı, taşınmazın 22/A çalışmaları çalışmaları sonucunda



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

23/06/2015

..... Mahallesi 10232 ada 66 parsel olarak 30/07/2010 tarih 23429 yevmiye ile tescilinin yapıldığı,

Kayıt malikinin kişi kimlik bilgilerinin tespiti için nüfus müdürlüğü ile yazışma yapıldığı; Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre, zeminde inceleme yöntemine başvurulduğu;

ilmühaber düzenlendiği; dosyadaki belgelerin değerlendirilmesi üzerine Müdürlükçe 08/12/2014 tarih ve 35380 yevmiye numaralı işlemle ve kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olup olmadığının (hak sahipliğinin) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği; Bölge Müdürlüğü'nün 04/02/2015 tarih ve 2015/6 sayılı kararı ile de aynı gerekçelerle ret kararının onandığı dosyanın incelenmesinden görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75;TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü,

Tapu sicil kayıtlarında malik kişi kimlik bilgileri olarak "..... kızı" dışında bir kimlik verisinin bulunmadığı, mirasçılık belgesinde geçen ve kayıt maliki olduğu ileri sürülen kişinin kişi kimlik bilgilerinin ise, İlçesi nüfusunun 20. cilt, 106. hanesinde kayıtlı ve..... kızı 1874 doğumlu şeklinde olduğu; kadastro tutanağında taşınmazınkızları ve adlarına tespit edilmesinden in adında bir kardeşinin bulunduğu ancak, nüfus kayıtlarında bu bağlantıyı sağlayacak bir verinin tespit edilemediği, malik kişi kimlik bilgilerini doğrulamaya dair sorunun çözümüne etkili olabilecek yöntemlerin tüketilerek gerekli ve yeterli incelemenin yapılmasına rağmen Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce sonuca gidilemediği anlaşılmaktadır.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde

geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla,Tapu Müdürlüğünün 08/12/2014 tarih 35380 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 04/02/2015 tarih 2015/6 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır

SONUÇ

..... Tapu Müdürlüğünün 08/12/2014 tarih 35380 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 04/02/2015 tarih ve 2015/6 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 04.02.2015 tarih ve 2015/17 sayılı kararı ile onanan,.....Tapu Müdürlüğü'nün 25.12.2014 tarihli ve 11052 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde tarafından itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... ili, İlçesi, Mahallesi, 169 ada, 8 parsel numaralı taşınmazın 1/6 hissesi Mehmet oğlu adına kayıtlı iken, oğlu tarafından, 2014/13554 numaralı başvuru istem belgesi ile 02.12.2014 tarihinde malik kimlik bilgilerinin düzeltilmesi talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

..... ili, İlçesi, Mahallesi, 169 ada, 8 parsel numaralı taşınmazda 1/6 hisse maliki Mehmet oğlu adının, Mehmet oğlu olarak düzeltilmesi talebi, talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin belirlenemediği gerekçesine dayanılarak, Tapu Müdürlüğü'nün 25.12.2014 tarih ve 11052 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... ili, İlçesi, Mahallesi, 169 ada, 8 parsel numaralı taşınmazın evveliyatının 2194 parsel olduğu,

Taşınmazın kadastro tespitinin 1/6 hisse itibari ile Mehmet oğlu ve müşterekleri adına tespit edildiği, taşınmazın edinim nedeninin açıklandığı kadastro tutanağına göre, taşınmazın evvliyatında oğlu ün iken mirasçıları,,, ve ' e kaldığından bahsedilerek bunlar adına tespitinden bahsedildiği,

Tespite yapılan itiraz üzerine Bölge Tapulama Müdürlüğü'nün Komisyon kararı ile evlatları, ve adlarına tescile karar verildiği,

Komisyon kararına karşı yapılan itiraz üzerine de Tapulama Mahkemesinin 24.12.1986 tarih ve 1980/177-1986/20 E.K. sayılı kararı ile komisyon kararının iptaline ve oğlu Mehmet mirasçıları olan davacılar adına (.....,,, ve) tescile karar verildiği ve karar doğrultusunda tapuda tescilin yapıldığı,

Malik kişi kimlik bilgilerinin belirlenmesi için 23.12.2014 tarih ve 4060 sayılı yazı ile Nüfus Müdürlüğünden bilgi talebine 23.12.2014 tarih ve 5629 sayılı yazı ile cevap alındığı,

Müdürlükçe 25.12.2014 tarih ve 11052 yevmiye numaralı işlemle ve kayıt maliki ile talep sahibinin aynı kişi olup olmadığının (hak sahipliğinin) belirlenemediğı gerekçesiyle talebin reddedildiğı; Bölge Müdürlüğünün 04.02.2015 tarih ve 2015/17 sayılı kararı ile de aynı gerekçelerle ret kararının onandığı dosyanın incelenmesinden görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge;

Müdürlük ve Bölge Müdürlüğü tarafından, Nüfus Müdürlüğünce, oğlu' ün ad ve soyadında her hangi bir değışiklik ve düzeltme olmadığının bildirildiğı ve tescilin mahkeme kararına göre yapılması nedeniyle zeminde inceleme yöntemine başvurulamadığı gerekçesine dayanıldığı görülmektedir.

Tapu sicilinde işlem talebinde bulunulması durumunda, TST. m. 75/2 ye göre yapılacak zeminde inceleme usulü, hak sahibinin belirlenmesine yönelik yöntemlerden en son başvurulacak yoldur. Hak sahibinin belirlenmesine yönelik TST . m.18, 24/1, 74 ve 75/1. maddelerdeki (taşınmaz dosyasındaki bilgi ve belgelerin incelenmesi, tanık dinlenilmesi, ilmuhaber alınması, emlak vergisi sorgulaması vb. diğere özel veya kamusal bilgi ve belgelerin değıerlendirilmesi) yöntemlerin tüketilmesinden sonra bir sonuç elde edilemezse başvurulacak yöntemdir.

Hak sahibinin belirlenmesinde tek ölçüt, talep sahibinin kimlik verileri ile kayıt malikinin kimlik verilerinin birebir örtüşür olması değıildir. Tapu kaydındaki kimlik verileri, talep sahibinin kimlik verileri ile bire bir örtüşmese dahi özel ve kamusal bilgi ve belgelerin tutarlı ve istikrarlı bir şekilde talep sahibini göstermesi, aleyhe çelişik bir bilgi ve belgenin de bulunmaması halinde (tapu kayıtlarına uyan talep sahibinden başka kişi kimlik bilgilerine ulaşılması, 3. bir kişinin hak iddiası gibi) artık kanaat oluşturulamadığı şeklinde soyut gerekçelere dayanılmaması, talep sahibinin hak sahibi olmadığını gösterir aleyhe somut bilgi ve belgeye dayanılarak ret gerekçesi oluşturulması gerekir.

Tapu kaydının hatalı oluşturulduğu iddia edildiğine göre, tapu kayıtlarında yer alan malik kişi kimlik bilgilerine uyan nüfus kaydının ibrazını beklemek fiili ve hukuki açıdan imkansız bir durumdur. Olay özelinde, malikin ismi tapuda hatalı olarak olarak tescil edilmiş ve kişinin resmi ve doğru nüfus kaydıoğlu ise nüfus müdürlüğünden bu kişi ileoğlu aynı kişi olduğuna veya bu kişinin ad ve soyadında değışiklik olup olmadığına dair bilgi verilmesi beklenemeyecektir. Tapu kaydının mahkeme kararına istinaden yapıldığı ileri sürülse bile diğere idarelerin (mahkemelerin) de kararlarını hatalı kurmaları olağan durumlardandır. Taşınmazın dosyasında yer alan mahkeme kararı ve eki belgeler arasında yer alan 30.06.1982 tarihli nüfus kaydında alakadarların soy adının "....." olarak geçmesi, yukarıda anılan mahkeme kararında bahsedilen dava takip vekaletnamelerinde ilgililerin soy adının "....." şeklinde yer alması da mahkeme kararında alakadarların kimlik verilerinin yazılmasında hataya düşüldüğüne işaret etmektedir.

Diğer idarelerce (mahkemeler vs.) düzenlenen belgelerde hata olduğunun tespiti halinde, gerçek durumu belgeleyici delillere göre işlemlere yön verilmesi gerekir.

Somut olayda, edinim sebebine bakıldığında (kadaastro tutanağı, komisyon kararı, mahkeme kararı)taşınmazın in malı iken ölmesi nedeniyle mirasçıları olan davacılar adına miras payları oranında tescile karar verildiği, davacıların belli olduğu; taşınmaz dosyasındaki nüfus kayıt örneğinde (30.06.1982 tarihli) alakadarların soy adının "....." olarak görüldüğü,in adında bir oğlunun olmayıp ve adında oğullarının bulunduğu, yine taşınmaz dosyasında yer alan vekaletnamelerde ilgililerin soyadının "....." olarak geçtiği,ve oğlu kişi kimlik bilgilerinin bulunduğu görülmektedir.

Nüfus Müdürlüğünce, nüfus kayıtlarında, oğlu adlı bir şahsın bulunmadığının bildirilmesi de (tapu kayıtlarındaki bilgilere uyan talep sahibinden başka bir kişinin bulunmadığını, dolayısıyla taşınmazda hak iddia edebilecek bu kimlik verilerinde başkaca 3. bir kişinin olma ihtimali berteraf etmesi nedeniyle) talep sahibi lehine delil teşkil edecektir.

Tapu kayıtlarında yer alan malik kişi kimlik bilgileri, taşınmazın edinim hikayesi, dosyadaki kamusal belgelerin istikrarlı ve tutarlı bir şekilde aynı kişiye (talep sahibine) işaret ettiği, Nüfus Müdürlüğünce Mehmet oğlu adında bir kişinin bulunmadığının bildirilmesinin talep sahibi lehine delil teşkil edeceği, Nüfus Müdürlüğünden, taşınmazın edinim hikayesinde yer alan silsileyi takip ederek (..... oğlu), babası ve dedesi e ulaşacak şekilde bunlara ait vukuatlı nüfus kaydı alınarak, tapu kayıtlarında yer alan mirasçılık ilişkileri ile nüfus kayıt bilgilerinin karşılaştırılması sonucu soy bağı (kendisi, kardeşleri, dedesi ve dedesinin çocukları) arasında ilişkinin örtüştüğü görüldüğünde talebin hak sahibinden gelip gelmediği kolaylıkla belirlenebilecektir.

Tapu kayıtlarında yer alan malik kişi kimlik bilgilerinin, taşınmazın edinim hikayesinin, dosyadaki kamusal belgelerin istikrarlı ve tutarlı bir şekilde aynı kişiye (talep sahibine) işaret ettiği, Nüfus Müdürlüğünce Mehmet oğlu adında bir kişinin bulunmadığının bildirilmesinin talep sahibi lehine delil teşkil edeceği, Nüfus Müdürlüğünden, taşınmazın edinim hikayesinde yer alan silsileyi takip ederek (..... oğlu), babası ve dedesi' e ulaşacak şekilde bunlara ait vukuatlı nüfus kaydı alınarak, tapu kayıtlarında yer alan mirasçılık ilişkileri ile nüfus kayıt bilgilerinin karşılaştırılması sonucu soy bağı (kendisi, kardeşleri, dedesi ve dedesinin çocukları arasındaki) ilişkisinin örtüştüğü görüldüğünde talebin hak sahibinden gelip gelmediği kolaylıkla belirlenebilecektir.

Taşınmaz dosyasındaki bilgi ve belgeler ile diğer kamusal ve özel belgelerin talep sahibine işaret ettiği, tapu kayıtlarındaki bilgi ve belgeler istikrarlı ve tutarlı bir şekilde talep sahibini işaret ediyor ve aksine çelişik bir bilgi ve belgede bulunmuyorsa artık kanaat oluşturulamadığı şeklinde soyut gerekçelere dayanılamayacağı, bundan sonra talep sahibinin hak sahibi olmadığını/olamayacağını gösterir aleyhe çelişik bilgi ve belgeye dayanılması gerektiği,Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18., 24/1. 74. ve 75/1. maddelerinde ön görülen usullere başvurularak bu yöntemler tüketilmeden ve dosya üzerinde

gerekli ve yeterli inceleme yapılmadan yalnızca Nüfus Müdürlüğünden eksik olarak istenen bilgi talebine alınan cevaba ve zeminde inceleme yapılamamasına dayanılarak kanaat oluşturulmadığı şeklinde soyut gerekçelerle karar kurulduğu, yukarıda açıklandığı üzere Nüfus Müdürlüğünden alınacak bilgiler ile taşınmaz dosyasındaki malik (kendisi, babası, kardeşleri, dedesi) kişi kimlik bilgilerinin karşılaştırılması sonucuna göre işlem yapılması halinde sorunun çözülebileceği anlaşılmakla, eksik inceleme ile kurulanTapu Müdürlüğünün 25.12.2014 tarih 11052 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 04.02.2015 tarih 2015/17 sayılı kararının yerinde olmadığı kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu Müdürlüğünün 25.12.2014 tarih 11052 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 04.02.2015 tarih ve 2015/17 sayılı kararının **eksik inceleme nedeniyle "BOZULMASI"** na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü' nün 25.02.2015 tarih ve 2015/12 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğü' nün 09.01.2015 tarihli ve 29 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde tarafından 09.03.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... ili, ilçesi,Köyü, Mevkii, 11 pafta 1277 parsel numaralı, 5080,00 m2 miktarlı, "bağ" vasıflı taşınmazın tamamının 1329 doğumlu oğlu adına kayıtlı olduğu, asıl kayıt maliki olduğu iddiasıyla e ait6. Noterliğinden verilme 29.04.2014 tarih 12527 yevmiye numaralı mirasçılık belgesine göre mirasçısı olduğu anlaşılan tarafından, kayıt malikinin oğlu olan kaydının, olarak düzeltilmesi talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

..... ili, ilçesi,Köyü,Mevkii, 11 pafta 1277 parsel numaralı, 5080,00 m2 miktarlı, "bağ" vasıflı taşınmazda, tam hisse ile kayıt maliki olarak görünen 1329 doğumlu ile 6. Noterliğinden verilme 29.04.2014 tarih 12527 yevmiye numaralı mirasçılık belgesinde geçen'in aynı kişi olup olmadığının belirlenemediği gerekçesine dayanılarak istem Tapu Müdürlüğünün 09.01.2015 tarih ve 29 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPTLAN İNCELEME:

..... ili, Köyü,Mevkii, 1277 parsel numaralı, 5080,00 m2 miktarlı, "bağ" vasıflı taşınmazın tamamının 1966 yılında yapılan kadastro çalışmaları sonucunda senetsizden, 1329 doğumlu adına tespit ve tescil edildiği,

Anılan taşınmazın 2015 yılında yapılan 3402 sayılı yasanın 22/a maddesi gereği kadastro yenilemesi ile 4483 ada 26 parselde 4941,44m2 bağ olarak yenileme gördüğü,

Taşınmazın kadastro tutanağının iktisap kısmında "7275 nolu parsel tutanağının veçhile zilyet adına gıyabında tahdit ve tespit edildi" denilerek, 1275 numaralı parselin kadastro tutanağına atıfta bulunulduğu, bu defa 1275 parselin kadastro tutanağının iktisap kısmında "senetsiz olan bu ve 1277, 1276 numaralı parsellerin bir hudut parçası halinde iken,

.....' in 25 yıldan beri nisahsız ve fasılasız malik sıfatıyla zilyesinde iken, 1959 yılında bu yeri yukarıda yazılı parsellere ifraz ederek 1276 nolu parseli uhdesinde bırakarak 1277 parseli oğlue, 1275 parseli ise, karısı e kayıtsız ve şartsız hibe edip, alakasını kesmiş olduğu muhtar ve bilirkişi irade ve beyanları ile sabit olup,..." denilerek, 1275 parselin..... kızı, 1276 parselin İsmail oğlu, 1277 parselin ise Hüseyini oğlu adına tespit ve tescil edildiği,

Daha sonra, e ait, 6. Noterliğinden verilme 29.04.2014 tarih 12527 yevmiye numaralı mirasçılık belgesine göre mirasçı olduğu anlaşılan, bu yerin asıl malikinin babası olduğu iddiasıyla 21.10.2014 tarih, 2014/2328 başvuru numaralı istem belgesi ile düzeltme talebinde bulunulduğu,

Kayıt malikinin kişi kimlik bilgilerinin tespiti için Nüfus Müdürlüğü ile yazışma yapıldığı; Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre, zeminde inceleme yöntemine başvurulduğu; dosyadaki belgelerin değerlendirilmesi üzerine müdürlükçe, 09.01.2015 tarihli ve 29 yevmiye numaralı işlemle kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olup olmadığının (hak sahipliğinin) belirlenemediği gerekçesi ile talebin reddedildiği, Bölge Müdürlüğünün 25.02.2015 tarih ve 2015/11 sayılı kararı ile de aynı gerekçelerle ret kararının onandığı dosyasından görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge;

.....ili,ilçesi,..... Köyü,Mevkii, 11 pafta 1277 parsel numaralı, 5080,00 m2 miktarlı, "bağ" vasıflı taşınmazda, tam hisse ile kayıt maliki olarak görünen 1329 doğumlu oğlu kimlik bilgilerinin olarak düzeltilmesinin talep edildiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin (kayıt maliki ile talep sahibi/mirasbırakan arasındaki ilgilinin kurulamadığı)belirlenemediği gerekçesi ile talebin reddedildiği anlaşılmıştır.

Dosya incelendi ve gereği düşünüldü.

Dosyaya göre, tapu sicil kayıtlarında taşınmaz maliki kişi kimlik bilgilerinin 1329 doğumlu (miladi 1923) oğlu olduğu, kayıt maliki olduğu ileri sürülen talep sahibinin/mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin ise oğlu, 1942 doğumlu şeklinde yer aldığı görülmektedir.

Müdürlükçe, sorunun çözümüne katkı sağlayacak talep sahibinin belirlenmesine yönelik nüfus kayıt sorgulamaları, zeminde inceleme, ilmuhaber alınması gibi yöntemlerin kullanılarak gerekli ve yeterli incelemenin yapılmasına rağmen eldeki verilerin çelişik bilgi ve belge içermesi nedeniyle talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin belirlenemediği anlaşılmış, dosya üzerinde yapılan incelemede de aynı sonuca ulaşılmıştır.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin

kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; sorunun taşınmazın maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözölmesi gerektiğı, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla, Tapu Müdürlüğünün 09.01.2015 tarih ve 29 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 25.02.2015 tarih 2015/12 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiğı kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü' nün 25.02.2015 tarih ve 2015/12 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 09.01.2015 tarihli ve 29 yevmiye numaralı ret kararının "**O N A N M A S I**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 22/01/2015 tarih 2015/4 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 08/12/2014 tarih ve 6242 yevmiye numaralı ret kararına, itirazcı tarafından 27/01/2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli, İlçesi, Mahallesi 520 ada 20 parselin (evveliyatı 258/1 parsel) 58435389/1051837000 hissesinde ve 522 ada 18 parselin (258 ada 1 parsel) 57600/13271040 hissesinde kayıt maliki olarak görünen adına kayıtlı taşınmazda,Noterliğinden verilen 12/11/2014 tarih 3853 sayılı mirasçılık belgesine istinaden 1883 doğumlu mirasçıları adına taşınmazların intikali için 13/11/2014 tarih 2014/7036 sayılı başvuru ile talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Müdürlükçe, İli, İlçesi,Mahallesi 520 ada 20 parselin 58435389/1051837000 hissesinde ve 522 ada 18 parselin 57600/13271040 hissesinde kayıt maliki olarak görünen ile Noterliğinden verilen 12/11/2014 tarih 3853 sayılı mirasçılık belgesinde adı geçen muris 1883 doğumlu'in, aynı kişi olup olmadığının belirlenemediği gerekçesine dayanılarak 08/12/2014 tarih ve 6242 yevmiye numaralı işlemle talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi, Mahallesi 520 ada 20 parselin 58435389/1051837000 hissesi ile 522 ada 18 parselin 57600/13271040 hissesinde kayıt maliki olarak görünen adına kayıtlı olduğu,

..... Mahallesi 520 ada 20 parsel ve 522 ada 18 parselin geldisi olan.....

Mahallesi 258 ada 1 parselin Komisyon Kararına istinaden malikleri adına hisseleri oranında tescilinin yapıldığı,

Kadastro tespitine yapılan itiraz sonucunda Kadastro Mahkemesinin 1991/161 Esas ve 1998/32 Karar sayılı kararına istinaden dava konusu taşınmazın 24/08/1998 tarihli bilirkişi raporu dikkate alınarak taşınmazın tamamı 13271040 pay kabul edilmek üzere; 737280 payın adına tapuya tesciline karar verildiği,



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

23/06/2015

İşlem dosyasında yapılan inceleme neticesinde, kimlik tespitine esas başkaca bir bilgi ve belgenin bulunmadığı;

Dosyadaki belgelerin değerlendirilmesi üzerine Müdürlükçe 08/12/2014 tarih ve 6242 yevmiye numaralı işlemle, kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olup olmadığının (hak sahipliğinin) belirlenemediği gerekçesine dayanılarak talebin reddedildiği; Bölge Müdürlüğünün 22/01/2015 tarih ve 2015/4 sayılı kararı ile de aynı gerekçelerle ret kararının onandığı dosyanın incelenmesinden görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75;TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Müdürlükçe, İli,İlçesi, Mahallesi 520 ada 20 parselin 58435389/1051837000 hissesinde ve 522 ada 18 parselin 57600/13271040 hissesinde kayıt maliki olarak görünen adına kayıtlı taşınmazda Noterliğinden verilen 12/11/2014 tarih 3853 sayılı mirasçılık belgesine istinaden 1883 doğumlu mirasçıları adına taşınmazların intikalinin talep edildiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin (kayıt maliki ile talep sahibi/mirasbırakan arasındaki ilginin kurulamadığı) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği anlaşılmıştır.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

Tapu sicil kayıtlarına göre, kayıt maliki kişi kimlik bilgilerinin olarak geçtiği, bu kaydın mahkeme kararı nazara alınarak oluşturulduğu, talep sahibinin/mirasbırakanının kişi kimlik bilgilerinin ise 1883 doğumlu ve olarak yer aldığı, talep sahibi/mirasbırakanı ile kayıt maliki arasında irtibatı sağlayacak başkaca ayırt edici bir kimlik verisinin bulunmadığı, dosyasından anlaşılmıştır.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, dosyasındaki belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği,

Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla, Tapu Müdürlüğünün 08/12/2014 tarih 6242 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve KadastroBölge Müdürlüğünün 22/01/2015 tarih 2015/4 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

..... Tapu Müdürlüğünün 08/12/2014 tarih 6242 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 22/01/2015 tarih ve 2015/4 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü' nün 12.02.2015 tarih ve 46320733-110/09 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü' nün 16.12.2014 tarih ve 15755 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde, vekili, Av.....tarafından itiraz edilmiştir.

İSTEM:

.....İli,ilçesi, Mahallesi, 3604 parsel nolu, 381,43 m2 miktarlı, arsa vasıflı taşınmaz üzerine kurulu kat irtifaklı, 2/4 arsa paylı dubleks meskenin tamamı, yabancı uyruklu adına kayıtlı iken;..... 2. Asliye Hukuk Mahkemesinden tanıma davası açılmış ve 2014/32 esas 2014/213 karar sayılı kesinleşmiş mahkeme kararının hükmüne göre mirasçısı vekili Av. tarafından, 15.12.2014 tarih, 2014/19714 başvuru numarası ile Silifke Tapu Müdürlüğünden vasiyetin tenfizi işlemi talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

Yabancı mahkeme kararlarına istinaden tapu sicilinde tescil yapılabilmesi için, görevli ve yetkili Türkiye Cumhuriyeti mahkemelerince bu kararların tanınması ve tenfizine ilişkin verilmiş kararların gerektiği, ibraz edilen belgeler arasında Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 30.08.2013 tarihli kararın tenfizine ilişkin bir kararın bulunmadığı, 05.09.2006 tarihli vasiyetnameye dayanılarak'in tek mirasçı olduğu belirtilmiş olup, muris taşınmazın 1/2 hissesini vasiyet tarihinden önce 03.05.2000 tarih, 2018 yevmiye ile alım ve tevhidinden edinmesi nedeniyle söz konusu vasiyetin taşınmazın tamamını kapsamadığı, Sulh Hukuk Mahkemesi kararının vasiyetname mi yoksa veraset belgesi mi olduğunun tam olarak anlaşılamadığı, Türkiye'de yer alan taşınmaza yönelik hükmün bulunmadığı, mirasçılık belgesinde ise' in tek mirasçı olup olmadığının belirlenemediği, bu nedenle bahsedilen kararın icra edilebilirliğinin belirlenemediği gerekçelerine dayanılarak Tapu Müdürlüğünün 16.12.2014 tarih ve 15755 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, ilçesi, Mahallesi, 3604 parsel nolu, 381,43 m2 miktarlı, arsa vasıflı taşınmaz üzerine kurulu kat irtifaklı 1 nolu bağımsız bölüm, 2/4 arsa paylı dubleks meskenin tamamının yabancı uyruklu adına kayıtlı olduğu,

..... Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 30.08.2013 tarih ve 1A 137/13h sayılı kararı ile mirasbırakan' e ait mirasçılık belgesinin bulunduğu,

Anılan kararın Türkiye' de tanınması ve tenfizi için açılan dava sonucunda,2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 28.02.2014 tarih ve 2014/32-213 sayılı karar ile söz konusu kararın "tanınması" na karar verildiği,

Yukarıda anılan kararlara istinaden mirasbırakan' e ait taşınmazın intikali (mirasçılık belgesinin tenfizi) için tapu müdürlüğüne yapılan başvurunun geri çevrilmesi üzerine kararın tenfizi için tekrar dava açıldığı, bu kez2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 19.10.2014 tarih ve 2014/422-890 sayılı kararı ile tanıma ve tenfiz talebinin reddedildiği,

..... Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 30.08.2013 tarih ve 1A 137/13h sayılı mirasçılık belgesi ve bunun tanınmasına dair 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 28.02.2014 tarih ve 2014/32-213 sayılı kararına göre kararın tenfizi ve intikal işlemi için talep sahibince, 15.12.2014 tarih 2014/19714 başvuru numarası ile Tapu Müdürlüğüne başvurulduğu,

Müdürlükçe, "ret nedeni" başlığında belirtilen gerekçelere dayanılarak 16.12.2014 tarih, 15755 yevmiye numaralı işlem ile reddedildiği, ret kararının da Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 12.02.2015 tarih ve 46320733-110/09 sayılı kararı ile onandığı dosyasından görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

5718 sayılı Milletlerarası Özel Hukuk ve Usul Hukuku Hakkında Kanunun 20. maddesi; miras ölenin millî hukukuna tâbidir. Türkiye'de bulunan taşınmazlar hakkında Türk hukuku uygulanan Aynı Kanunun 50. maddesine göre; yabancı mahkemelerden hukuk davalarına ilişkin olarak verilmiş ve o devlet kanunlarına göre kesinleşmiş bulunan ilamların Türkiye'de icra olunabilmesi, yetkili Türk Mahkemesi tarafından tenfiz kararı verilmesine bağlıdır.

Somut olayda, Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 30.08.2013 tarih ve 1A 137/13h sayılı mirasçılık belgesinin, 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 28.02.2014 tarih ve 2014/32-213 sayılı kararı ile tanınmasına karar verilmekle birlikte, bu kararın tenfizi için tapu müdürlüğüne yapılan başvurunun geri çevrilmesi üzerine açılan dava sonucunda verilen 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 19.10.2014 tarih ve 2014/422-890 sayılı kararı ile Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 30.08.2013 tarih ve 1A 137/13h sayılı mirasçılık belgesinin tanınması ve tenfizi talebinin reddedildiği görülmektedir.

Yabancı mahkemelerce verilerek kesinleşmiş mahkeme kararlarının Türkiye' de uygulanabilmesi için, yetkili Türk Hukuk Mahkemelerince tanınması ve tenfizine karar verilmesi, taşınmaza ilişkin durum bulunması halinde Türk Hukukunun uygulanması Kanun gereğidir.Sulh Hukuk Mahkemesinin kararının mirasçılık belgesi olması yanında vasiyetnameye ilişkin hüküm de içerdiği, vasiyetnamenin taşınmaza yönelik bölümü itibari ile Türk Hukukunun uygulanacağı ve bunun için yetkili Türk mahkemelerince verilmiş tanıma ve tenfiz kararının verilmesi gerektiği anlaşılmaktadır.

Somut olay ve yasal durum karşısında, mirasta ölenin millî hukukunun esas olduğu, Türkiye'de bulunan taşınmazlar hakkında Türk hukukunun uygulanacağı, yabancı mahkemelerden hukuk davalarına ilişkin olarak verilmiş ve o devlet kanunlarına göre kesinleşmiş bulunan ilamların Türkiye'de icra olunabilmesinin, yetkili Türk Mahkemesi tarafından tenfiz kararı verilmesine bağlı olduğu, talebe dayanak Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 30.08.2013 tarih ve 1A 137/13h sayılı kararının mirasçılık belgesi olması yanında taşınmazları da ilgilendirecek vasiyetnameye ilişkin bölümlerinin de olduğu, bunun infazının da yetkili Türk mahkemelerince verilmiş tanıma ve tenfize ilişkin kararın ibrazına bağlı olduğu, bu yönde bir tanıma ve tenfiz kararının bulunmadığı birlikte değerlendirildiğinde,Tapu Müdürlüğü'nün16.12.2014 tarih ve 15755 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 12.02.2015 tarih ve 46320733-110/09 sayılı kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 12.02.2015 tarih ve 46320733-110/09 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğü'nün16.12.2014 tarih ve 15755 yevmiye numaralı ret kararının "**O N A N M A S I**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü' nün 09.03.2015 tarih ve 2015/21 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğü' nün 06.02.2015 tarihli ve 2792 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde Av. tarafından 11.03.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... İli, İlçesi,Mahallesi, 3923 Ada 1 parselde kayıtlı 5115,07 m2 miktarlı, "arsa" vasıflı taşınmazın, 78/2400 hissesi, adına kayıtlı iken, 8.Asliye Hukuk Mahkemesinin 23.10.2014 tarih 2013/53 Esas sayılı yazısı ile yetkilendirilen Av. tarafından Tapu Müdürlüğüne yapılan 20.11.2014 tarih, 2014/38722 sayılı Başvuru Belgesi ile malik kişi bilgilerinin "....." olarak düzeltilmesi talep edilmiştir.

RET NEDENİ:

Müdürlükçe, söz konusu talep hakkında bilgi ve belgelerin incelenmesi sonucuna göre talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin belirlenemediği gerekçesine dayanılarak 06.02.2015 tarih ve 2792 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... İli, İlçesi,Mahallesi, 630 Ada 44 parselde kayıtlı 31.950,00 m2 miktarlı, "tarla" vasıflı taşınmazın 1420/127800 hissesi, 09.05.1967 tarih 1778 yevmiye ile Satış suretiyle adına kayıtlı iken 01.11.2000 tarih 9170 yevmiye ile yapılan imar uygulaması sonucu Mahallesi 3923 Ada 1 parselde 5115,07 m2 arsa olarak 78/2400 hisse ile oğlu adına tescil edildiği,

Bahse konu 78/2400 hissenin dayanağını oluşturan 09.05.1967 tarih 1778 yevmiye numaralı resmi senete alıcı malik kişi kimlik bilgilerinin, ".....-Baba adı adı-Doğumu 1328, İli, İlçesi, Köy veya Mahallesi, hane 59, nüfus cüzdanının tarih 06.07.1932, seri no 431772" olarak kayıtlı olduğu,

Kayıt maliki ile aynı kişi olduğu iddia edilen ve 3.Sulh Hukuk Mahkemesinin 19.12.2011 tarih 2011/1722 esas, 2011/1610 karar sayılı miraçılık belgesinde mirasbırakan olarak görünen, ".....İli,..... İlçesi, Köyü, Cilt:83, Hane:31'de nüfusa kayıtlı, Osman veden olma 01.07.1912 doğumlu olup 02.07.1986 tarihinde ölen muris " olarak yer aldığı,

..... Tapu Müdürlüğü tarafından malik kişi kimlik bilgilerinin tespiti için nüfus müdürlüğüne 21/11/2014 tarih 5893 sayılıve 22.12.2014 tarih ve 6529 sayılı yazıların yazıldığı, bu yazılara 27.11.2014 tarih ve 3320 ve 23.12.2014 tarih ve 3512 sayılı yazılar ile cevap alındığı; 28.11.2014 tarih ve 3923/1 sayılı yazı ile Belediye Başkanlığından emlak vergi sorgulamasının istendiğı, 05.01.2015 tarih ve 385223-1 sayılı yazı ile cevabın alındığı,

Talep sahibine tanık dinletebileceğinin bildirilmesine karşılık talep sahibince tanık getirilemeyeceğinin beyan edildiğı,

..... 8.Asliye Hukuk Mahkemesinin 23.10.2014 tarih 2013/53 Esas sayılı yetki belgesi gereğince Av. tarafından3.Sulh Hukuk Mahkemesinin 19.12.2011 tarih 2011/1722 esas, 2011/1610 karar sayılı veraset belgesi gereğince malik nun soy isminin "....." olarak düzeltilmesi için 20.11.2014 tarihinde 2014/38722 numaralı başvuru ile Kocasinan Tapu Müdürlüğüne müracaatta bulunulduğı,

Yapılan incelemeler sonucu kayıt maliki ile talep sahibinin aynı kişi olduğı yönünde bir belge ibraz edilmediğinden ve yapılan yazışmalar sonucu da nüfus kimlik bilgilerindeki farklılıklar nedeniyle talep sahibi/mirasbırakan ile kayıt malikinin aynı kişi olup olmadığının belirlenemediğı gerekçesine dayanılarak Tapu Müdürlüğünün 06.02.2015 tarih ve 2792 yevmiye numaralı işlemi ile talebin reddedildiğı, bu ret kararının da Tapu ve Kadastro Bölge müdürlüğünün 09.03.2015 tarih ve 2015/21 sayılı kararı ile onandığı dosyasından görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Hukuksal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Olayda zm gereken husus, tapu kaydında geçen "....." (..... İli, İlçesi nüfusuna kayıtlıve oğlu 1328 -miladi 1912 - doğıumlu)

ile mirasçılık belgesinde geçen İli,İlçesi nüfusuna kayıtlı 1912 doğıumlu veoğlu " in aynı kişi olup olmadığının belirlenmesi, yani hak sahipliğinin tespiti sorununur.

Hak sahibinin belirlenmesinde tek lt, tapu kaydındaki malik kişi kimlik bilgileri ile talep sahibinin/mirasbırakanın kimlik bilgilerinin bire bir örtüşür olması değıldir. Öyle olsa idi tapu kayıtlarının düzeltilmesi ve hak sahibinin belirlenmesi konusunda kanaat oluşturmaya dair görev ve yetki tanınmasına ilişkin hukuksal düzenlemelere ve idari uygulamalara yer verilmezdi.

Tapu sicilinin tescil sistemi (tescil edilecek veriler olarak yalnızca ad, soyad ve baba adının yer aldığı) dikkate alındığında idarenin hatalarının vatandaşlara yükletilmemesi gerekir. Nüfus kayıtlarındaki kimlik bilgileri ile tapu kaydında yer alan malik kişi kimlik bilgileri birebir rtştrlemese dahi, talepte bulunan ile kayıt malikinin aynı kişi olduğı başka surette (aynı kimlik bilgilerini taşıyan başka bir kişinin daha bulunması gibi aleyhe çelişik bilgi ve belge

olmadığının tespit edilmesi, tanık beyanları, dayanak belgelerdeki diğer bilgiler, imza ve fotoğraf karşılaştırması, emlak vergi beyannamesi, zeminde inceleme yöntemine başvurulması vs. her tür belge, bilgi ve delille) belirlenebiliyorsa, buna göre gerekli düzeltmenin yapılması ve talebin karşılanması, malike tanınan mülkiyet hakkının korunması ve bu hakkın kullanım özgürlüğünün muhafazası lüzumuna, vatandaşın Devlete ve tapuya güven duygusunun sarsılmaması gerekliliğine daha uygun düşecektir.

Müdürlükçe, Nüfus Müdürlüğünden, mirasçılık belgesinde geçen kişi ile tapu kaydında geçen kişinin soyadındaki farklılığın kaynağının ve tapu kaydındaki ile in aynı kişi olup olmadığının soru konusu edildiği görülmektedir. Bu sorulara alınacak cevap problemin çözümüne hiç bir katkı sağlamayacaktır. Bir malik kişi kimlik bilgisi tapu siciline hatalı kaydedilmişse, buna uyan bir nüfus kaydının ibrazını beklemek fiili ve hukuki açıdan imkansız bir durumdur. Yine hatalı olan bir tapu kaydında yer alan kişi ile talep sahibinin aynı kişi olup olmadığının nüfus müdürlüğünce belirlenmesi olanaksızdır.

Nüfus müdürlüklerine sorulacak sorunun, talep sahibinden farklı olarak, tapu kaydında geçen kimlik bilgilerini taşıyan kişilerin bulunup bulunmadığı, talep sahibi ile aynı kimlik bilgilerini taşıyan birden fazla kişinin olup olmadığı vs. yönünde, yani taşınmaz üzerinde hak iddia etme olasılığı olan başka kişilerin varlığını/yokluğunu tespiti yarar nitelikte olması gerekir. Bu durumlarda nüfus idaresinden istenen bilgiler tapu kaydında yer alan kişi kimlik bilgileri ile çelişik ve hak sahibinin belirlenmesini zorlaştıracak aynı kişi kimlik bilgilerini (kaydın hatalı oluşturulduğu, doğrusunun talep sahibinin belirttiği gibi olması gerektiği savına karşın tapu kaydındaki malik kişi kimlik bilgilerine uyan kişinin/ kişilerin) taşıyan başkaca kişi/kişilerin bulunup bulunmadığını, yani aleyhe çelişik belgenin olup olmadığının tespiti içindir. Nüfus idaresince tapu kayıtlarında yer alan kimlik bilgisini taşıyan bir kişinin bulunmadığının tespiti, talepte bulunanın hak sahibi olamayacağına değil, aksine hak sahibi olabileceğine delil teşkil eder. Nüfus idaresince tapu kaydına uygun bir nüfus bilgisi bildirilmişse zaten ortada düzeltilecek bir husus bulunmayacaktır.

Tapu sicilinde hak sahibinin belirlenmesi konusunda, tapu sicil kayıtlarındaki bilgi ve belgeler ile diğer kamusal belgeler istikrarlı ve tutarlı bir şekilde aynı kişiyi gösteriyorsa, artık müdürlükçe "kanaat oluşturulamadığı" şeklinde soyut gerekçelere dayanılmaması, talep sahibinin iddialarının aksine talep sahibinin hak sahibi olmadığını delillendiren (aynı kişi kimlik bilgilerini taşıyan başka kişilerin daha ortaya çıkması, 3. bir kişinin hak iddiası vs.) somut bilgi ve delile dayandırılması gerekir.

Somut olayda, dosyanın incelenmesinden,

a) Edinim resmi senedinin taraf teşkili bölümünde malikin kimlik bilgilerine 1328 doğumlu şeklinde yer verilmiş iken metin kısmında, kimlik dökümü bölümünde ise 1328 (miladi 1912) doğumlu şeklinde yer verilmesinin malikin kimlik bilgilerinin kaydedilmesinde Müdürlükçe hata yapıldığı kanaatini doğurduğu,

b) Mirasçılık belgesindeki mirasbırakanın kişi kimlik bilgileri (..... İli, İlçesi, Köyü nüfusuna kayıtlı 1912 -rumi 1328- doğumluve oğlu ile tapu kayıtlarındaki malik kişi kimlik bilgilerinin soyadı dışında (..... İli, İlçesi, nüfusuna kayıtlı 1328 -miladi 1912- doğumluve Besime oğlu) örtüştüğü,

c) Nüfus Müdürlüğünce, in soyadının "....." iken 1954 yılın "....." olarak düzeltilmiş olduğundan bahsedilmesine karşın vukuatlı nüfus kaydında böyle bir hareketin kayıtlı olmadığı; bu şahsın oğlu nun soy adının "....." iken "....." olarak değiştirildiğinin anlaşıldığı, ancak bunun da vukuatlı nüfus kaydında vaka hareketleri içerisinde görünmediği; yine nüfus kaydı ve mirasçılık belgesinde in, halen soy adını taşıyan çocukları ve mirasçıları bulunmasından in soy adının "....." iken "....." şeklinde bir düzeltme yapıp yapılmadığı konusunda kuşkuya sebep olduğu,

ç) Emlak vergisi sorgulamalarına göre, 1956 doğumlu oğlu tarafından 1990 yılında taşınmaza ait emlak beyanının verildiği, vergi kaydındaki "ölü müşterekleri -iştirakçileri-" belirtmesi ve nüfus kayıtlarına göre in (.....' nun) 1956 doğumlu adında oğlu ve mirasçısının olması birlikte değerlendirildiğinde bu bilgilerin talep sahibini işaret ettiği,

d) Müdürlükçe Nüfus Müdürlüğüne sorulan sorunun hatalı olduğu, bu hatalı soruya rağmen Nüfus Müdürlüğünün 1328 doğumlu ve oğlu adında herhangi bir kayda rastlanılmadığı yönündeki cevabi yazısının da kişi kimlik bilgileri itibarıyla talep sahibinin iddiasının aksine hak iddiasında bulunacak kişinin olmadığı, taşınmaz üzerindeki mülkiyet durumunda bir ihtilafın bulunmadığı ve bu bilginin talep sahibi lehine delil teşkil edeceği anlaşılmaktadır.

Müdürlükçe, yukarıdaki tüm nüfus hareketleri nazara alınarak, nüfus tescil tarihi itibarı ile Bilal BİJ' in soyadında bir değişiklik olup olmadığının, varsa bu değişikliğin süreci ("....." iken "....." mi?, "....." iken "....." mi? olduğu, yoksa herhangi bir değişikliğin olup olmadığı vs.), ölü (.....) oğlu nun soyadının değişim süreci, ili, Pınarbaşı İlçesinde, 1328 (miladi 1912) doğumlu ve oğlu bilgileri ile ortak tüm "....." isimli şahısların (soyadı ".....", olan) nüfus kayıtları (varlığı/yokluğu) hakkında açıklayıcı ve net bir bilgi alınarak sonucuna göre işlem yapılması gerekirdi. Böylece, ilçe nüfusuna kayıtlı talep sahibinin mirasbırakanından başka Osman ve Besime oğlu 1328 (miladi 1912) doğumlu kimlik verilerini taşıyan başkaca bir kişi veya kişilerin olmadığına bildirildiğinin görülmesi halinde talebin hak sahibinden gelip gelmediği konusunda (tapu kayıtlarındaki kimlik verileri, emlak vergisi sorgulaması sonucu elde edilen veriler birlikte değerlendirildiğinde) daha net bilgiye ulaşılabileceği anlaşılmaktadır.

Somut olay ve yasal durum karşısında, bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia

edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin soyadı dışında (..... İli, İlçesi,nüfusuna kayıtlı 1328 -miladi 1912 doğumlu ve oğlu -tapu kayıtlarında-) örtüştüğü, Nüfus Müdürlüğünce ilçe nüfusuna kayıtlı 1328 (miladi 1912) doğumlu "..... (.....)" adında her hangi bir kaydın bulunmadığının bildirilmesinin talep sahibi lehine işaret ettiği, emlak vergisi sorgulaması sonucu elde edilen veriler ile nüfus kayıtları sorgulaması sonucu erişilen bilgilerin de (murisin 1956 doğumlu adında oğlu ve mirasçısı olması ve emlak beyanında da' nun ' nun mirasçısı olarak görünmesi) aynı doğrultuda olduğu, tapu kaydındaki bilgiler ile diğer kamusal verilerin istikrarlı ve tutarlı bir şekilde aynı kişiye işaret etmek olduğu, bu durumda aleyhe çelişik bir bilgi ve belge bulunmamakta iken (3. kişinin hak iddiası, tapu kayıtlarında yer alan malik kişi kimlik bilgilerini taşıyan başkaca kişi kimlik bilgilerine ulaşılması gibi) kanaat oluşturmamış olduğu şeklinde soyut gerekçelere dayanılmaması ve talepte bulunanın hak sahibi olamayacağına ilişkin somut verilere dayanılmasının gerekeceği birlikte değerlendirildiğinde, yukarıda belirtildiği şekilde Nüfus Müdürlüğünden doğru sorularla istenilecek bilgi talebine alınacak cevap sonucuna göre işlem yapılması gerekirken, eksik inceleme ile kurulan Tapu Müdürlüğünün 06.02.2015 tarih ve 2792 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 09.03.2015 tarih ve 2015/21sayılı kararının eksik inceleme nedeniyle yerinde olmadığı kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu Müdürlüğünün 06.02.2015 tarih 2792 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayanTapu ve KadastroBölge Müdürlüğünün 09.03.2015 tarih ve 2012/21 sayılı kararının **eksik inceleme nedeniyle "BOZULMASI"** na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... tarafından, kendisinin miras bırakanı olduğunu iddia ettiği adlı bir şahıs adına olan taşınmazların intikali için, Tapu Müdürlüğüne yaptığı başvuru üzerine Tapu Müdürlüğünün 13.03.2015 tarih ve 1312 sayılı yazısı (başvuru numarası) ile muhtelif tapu müdürlüklerinden muhtelif taşınmazlar için yetki alanı dışı işlem yapılması kapsamında yetki istemi üzerine, talepte bulunulan müdürlüklerce bir kısmının bir üst yazı ile bir kısmının ise yevmiye kaydına alınarak taleplerin reddi üzerine, bu ret kararlarının kaldırılması ve talebin karşılanması için tarafından 21.04.015 tarihli muhtelif dilekçeler ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... tarafından, adı ".....", baba adı "....." olan şahıslar adına kayıtlı taşınmazların, mirasbırakan olarak görünen veoğlu 1887 doğumlu mirasçıları adına intikali için Tapu Müdürlüğünden yetki alanı dışı işlemler kapsamında talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

Yetki alanı dışı tapu işlemleri yapılması kapsamında, yetki istenilen müdürlüklerce talebe konu, kişi başvuru belgeleri ve taşınmazlar üzerinde yapılan inceleme sonucunda talepte bulunan kişi/mirasbırakanı ile kayıt maliki arasında irtibat kurulamadığı gerekçesine dayanılarak kimi müdürlüklerce bir üst yazı ekinde yetki verilmediğinin belirtilmesi, kimi müdürlüklerce de yevmiye kaydı alınmak suretiyle yetki talepleri reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... tarafından, Tapu Müdürlüğüne müracaat ile (müracaatçının iddiasına göre ,) malik kişi kimlik bilgisini taşıyan taşınmazların kaydının istendiği,

Bu Müdürlükçe, talebin hak sahibinden gelip gelmediği konusunda yeterli bir inceleme yapılmaksızın,..... veya adına kayıtlı (.....oğlumalik kişi kimlik bilgilerini ihtiva eden) olduğu tahmin edildiği belirtilen ve Türkiye' nin muhtelif yerlerinden (.....e' den....., Sinop'tan Adana'ya, Antalya' dan Ardahan'a) yaklaşık 1000 adet taşınmaz bilgisinin kendisine 22.10.2014 tarih ve bila sayılı yazı ile verildiği,

..... tarafından, bir şekilde elde ettiği Türkiye genelinde "....." olarak kayıtlı bulunan bu taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile birlikte, bu kayıtlarda geçen "....." in, ibraz ettiği mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanı..... ve

..... den olma, 1857 Varna doğumlu İbrahim olduğu iddiasıyla intikal işlemi için Torbalı Tapu Müdürlüğüne başvurulduğu,

..... Tapu Müdürlüğünce 13.03.2015 tarih ve 1312 başvuru numaralı yazı ile Suluova, Yomra, Çumra, Dikili, Bulancak, Isparta, Kandıra, Ilgın, Devrek, Kütahya, Kars, Kastamonu, Gelibolu, Akçaabat, Simav, Zonguldak, Meriç, Yeşilyurt (Malatya), Gerede, Yıldırım, Eyüp, Tosya, Besni, Edirne, Şile, İzmir, Eğirdir, Keşap, Gönen, Yakutiye, Hınıs, Narman, Kelkit, Bolu, Nilüfer, Mazgirt, Göynücek, Çatalca, Ortahisar, Göynük, Karamürsel Tapu Müdürlüklerinden yetki talep yazılarında gösterilen taşınmazlar için yetki alanı dışı işlemler kapsamında yetki istendiği,

Tarih ve sayıları dosyasında belli yazılar ile, yukarıda anılan müdürlüklerin kimisi tarafından bir üst yazı ile kimisi tarafından ise yevmiye kaydına alınarak talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin belirlenemediğ gerekçeleri ile yetki taleplerinin reddedildiği,

Talep sahibinin mirasbırakanının, nüfus kaydı ve mirasçılık belgesine göre Sulh Hukuk Mahkemesi 25.10.2011 tarih ve 2011/955-2011/1071 E.K sayılı karar..... ve ' den olma, 1857 doğumlu olduğu, muterizin dilekçesinde, murisi dedesinin İbrahim, veya olarak bilindiğini iddia ettiği evrakların tetkikinden anlaşılmaktadır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

.....Tapu Müdürlüğü tarafından, 13.03.2015 tarih ve 1312 numaralı başvuruya istinaden yetki alanı dışı işlem kapsamında değişik müdürlüklerden üzerinde intikal işlemi yapılmak üzere yetki istendiği, taşınmaz malların bulunduğu müdürlüklerce ada parsel numaraları belirtilen taşınmazlardaki malik kişi kimlik bilgileri ile talepte bulunanın mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin karşılaştırılması sonucu talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin belirlenemediği gerekçeleriyle kimisi tarafından bir üst yazı ile yetki verilmediğibelirtilmek suretiyle, kimisi tarafından da yevmiye kaydına alınarak yetki talebi reddedilmiştir.

İtirazcının sunduğu bilgi ve belgeler,Tapu Müdürlüğünden alınan belgeler ve talep biçimi incelendiğinde, itirazcının Türkiye genelinde, adı ".....", baba adı "....." olarak görünen taşınmazların ada parsel numaralarını bir şekilde elde ettiği, elde edilen bu parsellerde baba adı "....." ve adı "....." olması dışında kayıt maliki ile talepte bulunanın mirasbırakanı arasında irtibatı sağlayacak yani hak sahibi olup olmadığını belirleyeme yeter nitelikte bir verinin bulunmadığı, her bir taşınmaz için ayrı ayrı hak sahipliği iddiasının delillendirilmesi ve ispatlanması gerekirken Türkiye genelinde isim benzerliği olan tüm taşınmazlar üzerinde hak iddiasında bulunulduğu görüldüğünden, bu verilerle böyle bir talebin karşılanmasının mümkün olamayacağı açıkça anlaşılmaktadır.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; sorunun her bir taşınmaz için ayrı ayrı taşınmaz kayıtlarında geçen malik ile taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşılmakla,Tapu Müdürlüğünden yapılan istem üzerine, bu Müdürlüğün 13.03.2015 tarih ve 1312 başvuru numarasına konu tüm taşınmazlar için yetki isteminin geri çevrilmesine/reddine dair tüm müdürlüklerin yazılarının/kararlarının yerinde olduğuna, muterizin itirazının tüm müdürlükler ve tüm taşınmazlar için reddine karar vermek gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu Müdürlüğünün 13.03.2015 tarih ve 1312 başvuru numarasına konu tüm taşınmazlar için yetki isteminin geri çevrilmesine/reddine dair tüm müdürlüklerin yazıların/kararlarının yerinde olduğuna, muterizin bir yargı kararı olmaksızın "....." adına her hangi bir taşınmaz için yaptığı/yapacağı bu bundan sonraki tüm taleplerin geri çevrilmesine ve yetki taleplerinin reddine dair tüm müdürlüklerin kararlarının **"ONANMASI"** na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 16.01.2015 tarih ve 2015/4 sayılı kararı ile onananTapu Müdürlüğü'nün 06.01.2015 tarihli ve 109 yevmiye numaralı ret kararına, tarafından 30.01.2015 tarihli dilekçe ile süresi içinde itiraz edilmiştir.

İSTEM :

.....i ili, ilçesi, köyü, tarla niteliğinde 11142,30m² yüz ölçümlü 8119 ada 18 parsel sayılı taşınmaz 21.02.1975 tarihli tapulama işlemi ile '..... oğlu ' adına kayıtlı iken, baba adının '..... olarak düzeltilmesi talebiyle, tarafından 2014/38690 başvuru numarası ile Tapu Müdürlüğüne başvurulmuştur.

RET NEDENİ:

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 'Tapu Sicilindeki Bilgilerin Güncellenmesi' başlıklı 75. maddesi uyarınca ve nüfus müdürlüklerince yapılan yazışmalar gereği kimlik bilgilerinin güncellenmesine kapsamında, talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin belirlenemediği gerekçesine dayanılarak, Tapu Müdürlüğü'nün 06.01.2015 tarihli ve 109 yevmiye numaralı işlemiyle talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

21.02.1975 tarihli tapulama tutanağına göre, ili, ilçesi, 8119 ada 3070 parsel sayılı taşınmaz, senetsizden, oğlu adına tespit edildiği, oğlu'ın 1969 yılında ölümüyle bilinmeyen mirasçılarına terk ettiği, veraset belgesi bulunmadığının belirtildiği, itiraz edilmediğinden kesinleşen tutanak doğrultusunda adına tapu kütüğü sayfasına tescil edildiği, 02.01.2014 tarihli yenileme işlemi ile parsel numarasının 18 olduğu,

.....Tapu Müdürlüğünce nüfus müdürlüğü, belediye ve zeminde inceleme yapılmak üzere kadastro müdürlüğü ile yazışmalar yapıldığı, Nüfus Müdürlüğü'nce yapılan sorgulamalar neticesinde, T.C. numaralı'ın babasının 1969 yılında dul olarak öldüğü, nüfus kaydında herhangi bir düzeltme işlemine rastlanılmadığı,oğlu adında farklı doğum tarihli kayda rastlanılmadığı, Beledyesinin Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün yazısına göre,köyü 8119 ada 18 parsel (eski 3070) sayılı taşınmaz için adında beyan kaydına rastlanılmadığı,Kadastro Müdürlüğünce yapılan zeminde inceleme sonucuna göre ise, kayıt malikinin doğum tarihinin 1941 olduğu, tespit esnasında doğum tarihi itibarıyla senetsizden

zilyetlikle mal edinmesi mümkün olmayacağı gerekçesi ile hak sahipliğinin tespitinde kanaatin oluşmadığı ve İnceleme Komisyonunca da kaydın düzeltilemeyeceğine karar verildiği,

Talep sahibinin babası'in 1969 yılında öldüğü, mirasçılara kalma sebebiyle talep sahibinin babası oğlu'e ait olabileceği yönünde kanaat oluştuğu gerekçesiyle Tapu Müdürlüğü'nün 06.01.2015 tarihli ve 109 yevmiye numaralı işlemiyle talebin reddedildiği, taşınmazın yıllardır mirasçısı tarafından kullanılmasının onun gerçek hak sahibi olacağı anlamına gelmeyeceği, talepte bulunanın babası'in olma olasılığı daha yüksek olduğu gerekçesiyle Bölge Müdürlüğü'nün 16.01.2015 tarih ve 2015/4 sayılı kararı ile ret kararının onandığı dosyadan anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Hukuki dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

Somut olayda, çözümü gereken husus, talep sahibi'in tapu sicilinde kayıtlı ile aynı kişiler olup olmadığının tespiti sorunudur.

Tapu sicilinde tescile dayanak belgesi olan tapulama tutanağına göre, ' ait bilgilerin 1969 yılında öldüğü ve ikametgahıköyü olduğundan ibarettir. Nüfus müdürlüğü, Belediyesinin Emlak ve İstimlak Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü ile yapılan yazışmalar sonucu Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin belirlenemediği anlaşılmaktadır.

Taşınmazda malik kişi kimlik bilgileri olarak ad, soyad ve baba adı dışında ayırt edici bir kimlik verisinin bulunmadığı, kayıt malikinin kişi kimlik bilgilerinin olarak görünmekte iken, talep sahibinin kişi kimlik bilgilerinin ise 1941 doğumlu şeklinde yer aldığı; 1973 yılında düzenlenen kadastro tutanağında tespit maliki in ölü olduğuna dair bir kaydın (beyan-belirtme) bulunduğu, talep sahibinin ise 1941 doğumlu ve halen sağ olduğu, bunun da talebin hak sahibinden gelip gelmediğini belirlemeyi güçleştirdiği görülmektedir.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı, sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile talepte bulunanın taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşıldığındanTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 18.12.2014 tarih ve 2014/22 sayılı kararı ile onanan

..... Tapu M¼d¼rl¼g¼'n¼n 22.09.2014 tarihli ve 3649 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

.....Tapu M¼d¼rl¼g¼'n¼n 06.01.2015 tarihli ve 109 sayılı ret kararı ve bu kararın onanmasına dairTapu ve Kadastro Bölge M¼d¼rl¼g¼'n¼n 16.01.2015 tarih ve 2015/4 sayılı kararının '**O N A N M A S I**'na karar verilmiştir.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

23/06/2015

Sayı: 96021322-110/534608

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 16.03.2015 tarih, 2015/28 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 02.02.2015 tarih ve 3483 yevmiye numaralı ret kararına, tarafından 27.03.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli,Mahallesinde kain, 628 ada, 7 parsel numaralı taşınmazın tamamı oğluadına kayıtlı iken, taşınmazda mirasçı olduğu iddiası iletarafından malik adının düzeltilmesi için talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Müdürlükçe, İli, Mahallesinde kain, 628 ada, 7 parsel numaralı taşınmazın kayıt maliki olan ile 1. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 30.07.2008 tarih 2008/1921-1905 E.-K. sayılı mirasçılık belgesinde muris olarak gözüken'nın aynı kişi olup olmadığının belirlenemediği; Kadastro Müdürlüğünün 29.01.2015 tarih 615 sayılı yazısı ile düzeltme işlemine dair herhangi bir işlem yapılamayacağını bildirilmiş olması gerekçelerine dayanılarak 02.02.2015 tarih ve 3483 yevmiye numaralı işlemle talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli,Mahallesinde kain, 628 ada, 7 parsel numaralı taşınmazın tamamının adına kayıtlı olduğu,

Taşınmazın geldisi olan Mahallesi 55 numaralı parselin, 20.4.1965 tarihinde kesinleşen tapulama tutanağına göre, adına tescil edildiği, anılan taşınmazın imar uygulaması sonucu önce 628 ada 5 parsel numarasını sonra da aynı ada 7 parsel numarasını aldığı,

..... 1. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 30.07.2008 tarih 2008/1921-1905 E.-K. sayılı mirasçılık belgesine göre, muris'nın 27.12.1949 tarihinde vefatı ile mirasçı olduğu anlaşılan'nın (..... 3. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 06.01.2009 tarih 2009/53-31 E.-K. sayılı mirasçılık belgesine göre) da 20.12.2008 tarihinde vefat ettiği;'nın mirasçılarından'nin hak sahibi olduğu iddiası ile adına kayıtlı taşınmazda isim düzeltilmesi talebinde bulunduğu,



T.C.



**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı**

Tapu ve Kadastro

..... Tapu Müdürlüğünce,Nüfus Müdürlüğüne 23/06/2015 yazılan 04.11.2014 tarih 8559 sayılı yazı ile doğum tarihi gözetilmeksizin İlçe hudutları dahilinde bulunan bütün Muslu oğlu kayıtlarının gönderilmesinin istendiği, Nüfus Müdürlüğünce 04.11.2014 tarih 62811 sayılı yazı ile MERNİS sistemi üzerinde soyadı olmadan kişi sorgulaması yapılamadığından soyadı olmayan kayıtlarının çıkartılamadığının bildirildiği,

Tapu Müdürlüğünce 04.11.2014 tarih 8560 sayılı ikinci bir yazı ile tekrar sorulması üzerine, Nüfus Müdürlüğünce 04.11.2014 tarih 11584 sayılı yazı ile soru konusu edilen kayda benzer iki adet kayıt gönderildiği ancak bu kişiler arasında adına bir kaydın bulunmadığı,

Kayıt malikinin kişi kimlik bilgilerinin tespiti için nüfus müdürlüğü ile yazışma yapıldığı; Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesine göre zeminde inceleme yapılması talebinin, Kadastro Müdürlüğünce ret edildiği; dosyadaki belgelerin değerlendirilmesi üzerine Müdürlükçe 02.02.2015 tarih ve 3483 yevmiye numaralı işlemle talebin reddedildiği; Bölge Müdürlüğünün 16.03.2015 tarih, 2015/28 sayılı kararı ile ret kararının onandığı dosyanın incelenmesinden görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

..... İli,Mahallesinde kain, 628 ada, 7 parsel numaralı taşınmazın tamamı adına kayıtlı iken, taşınmazda mirasçı olduğu iddiası ile tarafından malik adının düzeltilmesi için talepte bulunduğu; Müdürlükçe, hak sahipliğinin belirlenmesi hususunda kesin kanaate varılamadığı ve Kadastro Müdürlüğünün 29.01.2015 tarih 615 sayılı yazısı ile düzeltme işlemine dair herhangi bir işlem yapılamayacağını bildirilmiş olması gerekçe gösterilerek ret kararı verildiği; bu kararın Bölge Müdürlüğünce onandığı anlaşılmıştır.

Somut olayda dosyaya göre, taşınmazın kadastro tespiti 1959 yılında yapılmış durumdadır. Taşınmazın kadastro tespiti, askı ilanı süresince itiraz edilmediğinden 20.4.1965 tarihinde kesinleşmiştir. Kadastro ekibince malik, olarak belirlenmiş ve 55 parsel numaralı taşınmaz, bu kişi adına tapulama edinme sebebi ile tescil edilmiştir. Mahallesi 55 numaralı parsel imar uygulaması sonucu önce 628 ada 5 parsel numarasını, sonra aynı ada ve 7 parsel numarasını almıştır. Parselin tapulama tutanağında malik Muslu oğlu Mehmet Ali'nin kadastro tespiti tarihi itibari ile (1959 yılı) sağ olduğu ve malik sıfatı ile nizasız fazılasız taşınmazda zilyet bulunduğu anlaşılmaktadır. İtirazcı tarafından mirasçısı olduğu iddia edilen ve kaydının düzeltilmesi talep edilen kişi ise kadastro tespiti tarihi itibari ile nüfus kayıtlarına göre ölü durumundadır (.....tespit tarihinden yaklaşık on yıl önce 27.12.1949 tarihinde ölmüştür).

Diğer yandan tapu sicili kayıtlarında malikin adı ve baba adı dışında ayırt edici bir kimlik verisi (anne adı, doğum tarihi, diğer kimlik bilgileri vs.) bulunmamaktadır. Talep sahibinin mirasbırakanı olan adlı kişinin baba adı, doğum tarihi vs. kimlik bilgilerinin 2008/1921-1905 E.-K. sayılı kararda bulunmadığı, nüfus kayıt örneğinde ise 27.12.1949 tarihinde ölen Musullu ve Hadice oğlu olarak görünmektedir. Nüfus kaydı sorgulamasında da diğer bilgiler yok sayılarak yalnızca baba adı "....." olan "....." adlı kişilerin bilgisi istenmiş, Nüfus Müdürlüğünce 04.11.2014 tarih 11584 sayılı yazı ile soru konusu edilen kayda benzer iki adet kayıt (Müslüm ve ile vatandaşlıktan çıkma ve oğlu) gönderildiği ancak bu kişiler arasında Muslu oğlu adına bir kayıt bulunmamaktadır. Dosya kapsamında bulunan ilmuhaberde ise hiçbir imza ve tasdik bulunmadığı görülmüştür.

Taşınmaz mal malikinin kişi kimlik bilgileri kadastro tespiti sırasında idarece belirlenmişse, bu kadastro parselinin imar veya başka surette ada/parsel numaralarının değişmesiyle yeni oluşan parsellere malikin adının taşınması bu maliklerin kişi kimlik bilgilerinin kadastro çalışmaları ile belirlendiği gerçeğini değiştirmez. Bu nedenle, taşınmazın ada/parsel numaralarının değişmesi sonucunda imar uygulaması nedeniyle oluşan parsellere yapılan tescillerin, edinme ve tescil nedenin imar uygulamasından oluştuğu bu nedenle zeminde inceleme yapılamayacağı şeklindeki kadastro müdürlüğünün görüşü ve Bölge Müdürlüğünün bu görüşe katılmasının yerinde olmadığı anlaşılmaktadır. Malik kişi kimlik bilgileri kadastro belirlendiğine göre imar uygulaması ile tescil yapılmış olsa dahi Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesi ve TKGM 2014/3 sayılı Genelge kapsamında zeminde inceleme yapılması gerekir. Ancak olay özelinde, tapu kayıtlarında malik kişi kimlik bilgilerinin "....." den ibaret olduğu ve başkaca ayırt edici bir bilgi bulunmadığı ve nüfus kayıtlarında baba adı "....." olan "....." adlı bir kişinin (nüfus kaydının) bulunduğu dair bir veriye ulaşılamadığından zeminde inceleme yönteminin sonuca bir etkisinin olmayacağı anlaşılmaktadır. Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; malikin kadastro tespit tarihi itibarı (1959 yılı) ile tapulama tutanağında zilyet gözüktüğü ve ölü olduğuna dair bir kaydın bulunmadığı, talep sahibinin mirasbırakanı kişinin ise kadastro tespiti tarihi itibarı ile nüfus kayıtlarına göre ölü durumda olduğu (..... tespit tarihinden yaklaşık on yıl önce 27.12.1949 tarihinde ölmüştür), dosya kapsamında bulunan ilmuhaberde hiçbir imza ve tasdik bulunmadığı; bu çelişik bilgi ve belgelerin talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin belirlenmesini zorlaştırdığı, sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği; Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün verdikleri kararların dayanağı gerekçelerin, hak sahipliğinin belirlenmesi hususunda kesin kanaate varılamaması yönü ile isabetli olduğu ancak Tapu Müdürlüğünün, "Kadastro Müdürlüğünce düzeltme işlemine dair herhangi bir işlem yapılamayacağının bildirilmiş olması" şeklindeki gerekçesinin isabetli olmadığı anlaşılmakla, Tapu Müdürlüğünün 02.02.2015 tarih ve 3483 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge

Müdürlüğünün 16.03.2015 tarih, 2015/28 sayılı kararının yerinde olduğu ancak Tapu Müdürlüğünün kararı açısından gerekçesinin değiştirilerek onanması ile yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

.....Tapu Müdürlüğünün 02.02.2015 tarih ve 3483 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 16.03.2015 tarih, 2015/28 sayılı kararının **gerekçesinin düzeltilerek "ONANMASI"** na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

24/06/2015

Sayı: 96021322-110/220028

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 25/12/2014 tarih 2014/41 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 28/11/2014 tarih ve 4046 yevmiye numaralı ret kararına, itirazcı tarafından 12/01/2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli, İlçesi, Köyü 102 ada 17 parselin tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken, Asliye Hukuk Mahkemesinin 17/12/2008 tarih 2008/183 Esas ve 2008/371 sayılı kararına istinaden, tapu kaydının iptali ile adına tescili için Tapu Müdürlüğüne 28/11/2014 tarih 2014/5120 başvuru ile talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

..... İli,a İlçesi, Köyü 102 ada 17 parselde kayıtlı 27478 m2 lik orman vasıflı taşınmazın tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken, tapu kaydının iptali ile tescile yönelik mahkeme kararı bulunmadığından talep Tapu Müdürlüğünün 28/11/2014 tarih 4046 yevmiyesi ile red edilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi, Köyü 102 ada 17 parselin tamamının 18.08.1996 tarih ve 996 yevmiye ile edinim nedeni mahkeme kararı olmak üzere Maliye Hazinesi adına tescilli olduğu,

Tapuya tescil öncesi, 06.09.1977 tarih ve cilt 103, sayfa 42 ve sıra 2 de yer alan zabıt kaydının kapsamındaki 2 ada 43 parsel numaralı taşınmazın orman sınırları içerisinde bırakıldığı ve bunun orman sınırları dışına çıkarılması gerektiği gerekçesiyle itirazcı tarafından dava açıldığı; Kadastro Mahkemesinin 04.02.1992 tarih ve 1990/54-1992/1 E.K. sayılı kararı ile davanın reddine karar verildiği,

Taşınmazın kadastro tespitinin Maliye Hazinesi adına yapıldığı ve bu haliye askı ilanına çıkarak 30.03.1993 tarihinde kesinleştiği; Kadastro tespitine göre, 06.09.1977 tarih ve cilt 103, sayfa 42 ve sıra 2 de yer alan zabıt kaydının taşınmazı kapsadığı görülmekle birlikte bu taşınmazın



T.C.



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Tapu ve Kadastro

öncesinde orman olarak belirlenmiş olması nedeniyle "orman" vasfı ile Maliye 24/06/2015 Hazinesi adına tespit edildiği, edinim nedeninde taşınmaz vasfı orman olarak belirlenmişken taşınmaz bilgileri kısmında taşınmazın cinsinin "tarla" şeklinde gösterildiği,

Kadastro tespitine karşı itirazcının 19.03.1993 tarihli dilekçesi ile tespite itiraz davası açıldığı; Kadastro Mahkemesinin 03.05.1994 tarih ve 1993/89-1994/15 E.K. sayılı kararı ile davanın reddine ve 103 ada 17 parselin tespit gibi Maliye Hazinesi adına tesciline karar verildiği, karar üzerine 18.08.1996 tarih ve 996 yevmiye Maliye Hazinesi adına tescilinin yapıldığı,

..... Kadastro Mahkemesinin 09.10.2013 tarih ve 1993/89 sayılı yazısı ile 03.05.1994 tarih ve 1993/89-1994/15 E.K. sayılı kararın dava konusunun 102 ada 17 parsel olduğu, hüküm kısmında 103 ada 17 parsel yazılmasının sehven olduğunun bildirildiği,

..... İlçesi, Köyü (yeni durum İlçesi, Köyü) 103 adanın 13 parselde bittiği, 103 adada 17 parsel numarasını taşıyan bir taşınmazın bulunmadığı,

..... Asliye Hukuk Mahkemesinin 17.12.2008 tarih ve 2008/183-2008/371 E.K. sayılı kararı ile bazı köylerde yapılan 1744 sayılı Kanun uygulamalarının iptali için dava açıldığı ve içinde Köyünün de bulunduğu bazı köylerde yapılan 1744 sayılı Kanun uygulamalarının iptaline karar verildiği,

İtirazcı tarafından Asliye Hukuk Mahkemesinin 17/12/2008 tarih 2008/183 esas ve 2008/371 sayılı kararında İli İlçe Merkezi, Köyleri ile ve Beldelerinde yapılmış bulunan 1744 sayılı yasa uygulamalarının ve buna dayanılarak yapılan 2896 ve 3302 sayılı yasa çalışmalarının iptaline karar verildiğinden; taşınmazın tapu kaydının iptali ile tescil talebinde bulunulduğu,

..... Tapu Müdürlüğünce taşınmazın tapu iptal ve tesciline yönelik mahkeme kararı bulunmadığından talebin 28/11/2014 tarih 4046 yevmiye ile reddedildiği,

Bölge Müdürlüğüne yapılan itiraz üzerine, Bölge Müdürlüğünün 12/12/2014 tarih 711 sayılı yazısı ile Köyü 102 ada 17 parselin Asliye Hukuk Mahkemesinin 17/12/2008 tarih 2008/183 esas ve 2008/371 sayılı mahkeme kararında bahsi geçen ikinci kadastro yasağı kapsamında olan yerlerde kalıp kalmadığının sorulduğu, Kadastro Müdürlüğünün 23/12/2014 tarih 5421 sayılı yazısı ve eki raporda, anılan taşınmazın kararda belirtilen ikinci kadastro yasağı kapsamında kalan yerlerden olmadığına bildirilmesi sonucunda, Bölge Müdürlüğünün, 25/12/2014 tarih 2014/41 sayılı kararı ile Müdürlüğün ret kararının onanmasına karar verildiği dosyadan görülmüştür.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

24/06/2015

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

3402 sayılı Kadastro Kanunun 11. ve 12. maddelerine göre, **kadastro müdürü**

tarafından

onaylanarak kesinleşen tutanaklar ile kadastro mahkemesinin kesinleşmiş kararları; kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle en geç 3 ay içinde tapu kütüklerine kaydedilir. **32. maddesine göre de, Mahkeme, kesinleşen** ilamları dayanakları olan dava dosyaları ile birlikte tescil edilmek üzere ilgili kadastro veya tapu sicil müdürlüğüne devreder.

Taşınmazın kadastro tespiti "orman" vasfı Maliye Hazinesi adına yapılmıştır. İlçesi, Köyü (yeni durum İlçesi, Köyü) 103 adanın 13 parselde bittiği, 103 adada 17 parsel numarasını taşıyan bir taşınmazın bulunmadığı görülmüştür. Tespite karşı yapılan itiraz üzerine Kadastro Mahkemesinin 03.05.1994 tarih ve 1993/89-1994/15 E.K. sayılı kararı ile davanın reddine karar verildiği, gerek dava dilekçesi ve dava konusunun 102 ada 17 parsel olması, gerekse Kadastro Mahkemesinin 09.10.2013 tarih ve 1993/89 sayılı yazısından, kararda "103 ada 17 parsel" şeklinde ibarenin sehven yapılmış maddi hata niteliğinde olduğu, doğrusunun ve dava konusunun 102 ada 17 parsel olduğunun aşığıdır.

..... Asliye Hukuk Mahkemesinin 17.12.2008 tarih ve 2008/183-2008/371 E.K. sayılı kararı ile bazı köylerde yapılan 1744 sayılı Kanun uygulamalarının iptali için dava açıldığı ve içinde Karadere Köyünün de bulunduğu bazı köylerde yapılan 1744 sayılı Kanun uygulamalarının iptaline karar verildiği görülmekle birlikte karardan iddiaya konu taşınmazın 2. kadastro yasağı nedeniyle önceki tespitlerin (orman kadastro tespiti, klasik tesis kadastro tespiti) iptaline karar verilen yerlerde kalıp kalmadığı hakkında bir bilginin bulunmadığı, kadastro müdürlüğünce yapılan araştırma sonucunda bu taşınmazın ikinci kadastroya tabi tutulan yerlerden sayılması nedeniyle iptaline karar verilen alanlardan olmadığının tespit edildiği görülmektedir. İtirazcı adına tespit ve tescilin yapılması gerektiğine dair her hangi bir yargı kararı veya delilin bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Somut olay ve yasal durum karşısında, taşınmazın edinim ve tescil durumu ile dayanak belgelere bakıldığında, taşınmazın "orman" vasfı ile Maliye Hazinesi adına tespit edildiğinin sabit olduğu, tespite karşı yapılan itirazların yargı mercilerince reddedildiği, itirazcının ileri sürdüğü, Asliye Hukuk Mahkemesinin 17.12.2008 tarih ve 2008/183-2008/371 E.K. sayılı

kararının talep konusu taşınmazı dava kapsamına alıp almadığını belirlemediği, Kadastro Müdürlüğünce iddiaya konu taşınmazın anılan mahkeme kararı kapsamında olmadığı tespit edildiği, itirazcı lehine tescilin gerekliliğine dair herhangi bir yargı kararı veya delilin bulunmadığı birlikte değerlendirildiğinde, tescil maliki Maliye Hazinesinin talebi/muvafakati (devir-temlik sözleşmesi vs.) veya bu konuda verilmiş bir yargı kararı olmaksızın itirazcı adına tescilin sağlanmasının mümkün olmadığı anlaşılmakla, Tapu Müdürlüğünün, 28/11/2014 tarih 4046 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro.....Bölge Müdürlüğü Tapu ve Kadastro Kurulunun 25/12/2014 tarih 2014/41 sayılı kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

.....Tapu Müdürlüğünün 25/12/2014 tarih ve 4046 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro..... Bölge Müdürlüğünün 25/12/2014 tarih ve 2014/41 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

24/06/2015

Sayı: 96021322-110/220394

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 25/12/2014 tarih 2014/40 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 01/12/2014 tarih ve 4078 yevmiye numaralı ret kararına, itirazcı tarafından 12/01/2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM

..... İli, İlçesi, Karadere Köyü 102 ada 17 parselin tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken, orman olan vasfının tarla olarak düzeltilmesi ve tapu kaydının iptali ile adına tescili için Tapu Müdürlüğüne 02/12/2014 tarih 2014/5140 başvuru ile talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

.....ili,İlçesi, Köyü 102 ada 17 parselde kayıtlı 27478m2 lik orman vasıflı taşınmazın tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken, tapu kaydının iptali ile adına tescili için, tapu kaydının iptali ile tescile yönelik mahkeme kararı bulunmadığından talebin 28/11/2014 tarih 4046 yevmiye ile daha önce red edildiği, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığının 30/09/2014 tarih 62398 sayılı talimatı gereğince, taşınmazın tapu kaydındaki tarla vasfı, orman olarak düzeltildiğinden Tapu Müdürlüğünce başka yapılacak bir işlem bulunmadığından talep 01/12/2014 tarih 4078 yevmiye ile red edilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi, Köyü 102 ada 17 parselin tamamının 18.08.1996 tarih ve 996 yevmiye ile edinim nedeni mahkeme kararı olmak üzere Maliye Hazinesi adına tescilli olduğu,

Tapuya tescil öncesi, 06.09.1977 tarih ve cilt 103, sayfa 42 ve sıra 2 de yer alan zabıt kaydının kapsamındaki 2 ada 43 parsel numaralı taşınmazın orman sınırları içerisinde bırakıldığı ve bunun orman sınırları dışına çıkarılması gerektiği gerekçesiyle itirazcı tarafından dava açıldığı; Karamürsel Kadastro Mahkemesinin 04.02.1992 tarih ve 1990/54-1992/1 E.K. sayılı kararı ile davanın reddine karar verildiği,



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

24/06/2015

Taşınmazın kadastro tespitinin Maliye Hazinesi adına yapıldığı ve bu haliye askı ilanına çıkarak 30.03.1993 tarihinde kesinleştiği; Kadastro tespitine göre, 06.09.1977 tarih ve cilt 103, sayfa 42 ve sıra 2 de yer alan zabıt kaydının taşınmazı kapsadığı görülmekle birlikte bu taşınmazın öncesinde orman olarak belirlenmiş olması nedeniyle "orman" vasfı ile Maliye Hazinesi adına tespit edildiği, edinim nedeninde taşınmaz vasfı orman olarak belirlenmişken taşınmaz bilgileri kısmında taşınmazın cinsinin "tarla" şeklinde gösterildiği,

Kadastro tespitine karşı itirazcının 19.03.1993 tarihli dilekçesi ile tespite itiraz davası açıldığı;Kadastro Mahkemesinin 03.05.1994 tarih ve 1993/89-1994/15 E.K. sayılı kararı ile davanın reddine ve 103 ada 17 parselin tespit gibi Maliye Hazinesi adına tesciline karar verildiği, karar üzerine 18.08.1996 tarih ve 996 yevmiye Maliye Hazinesi adına tescilinin yapıldığı,

..... Kadastro Mahkemesinin 09.10.2013 tarih ve 1993/89 sayılı yazısı ile 03.05.1994 tarih ve 1993/89-1994/15 E.K. sayılı kararın dava konusunun 102 ada 17 parsel olduğu, hüküm kısmında 103 ada 17 parsel yazılmasının sehven olduğunun bildirildiği,

..... İlçesi, Köyü (yeni durum İlçesi, Köyü) 103 adanın 13 parselde bittiği, 103 adada 17 parsel numarasını taşıyan bir taşınmazın bulunmadığı,

..... Asliye Hukuk Mahkemesinin 17.12.2008 tarih ve 2008/183-2008/371 E.K. sayılı kararı ile bazı köylerde yapılan 1744 sayılı Kanun uygulamalarının iptali için dava açıldığı ve içindeKöyünün de bulunduğu bazı köylerde yapılan 1744 sayılı Kanun uygulamalarının iptaline karar verildiği,

Konuya ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne verilen dilekçenin incelenmesi sonucunda, Bölge Müdürlüğü Tapu ve Kadastro Kurulunun 24/10/ 2013 tarih ve 2014/37 sayılı kararının verildiği,

Dilekçe sahibinin, 03/02/2014 tarihli dilekçesi doğrultusunda, konuya ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Müfettişliğince 10/09/2014 tarih 73 sayılı İnceleme Raporunun düzenlendiği,

Bu İnceleme Raporunda, Kadastro Mahkemesinin 03/05/1994 tarih 1993/89 Esas ve 1994/15 Kararına istinaden 103 ada 17 parselin, 102 ada 17 parsel olarak tescili Kadastro Kanunun 32. Maddesi doğrultusunda tarafların talebi olmaksızın resen tescil edildiğinden, dosyada yapılan inceleme sonucunda maddi hatanın farkına varılarak söz konusu ilamın doğru



T.C.



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Tapu ve Kadastro

şekilde uygulandığı, 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/610 esas 24/06/2015 2014/169 sayılı kararında,Kadastro Müdürlüğünün söz konusu kararının..... Köyü 102 ada 17 parsel numaralı taşınmaza ait olduğundan, kaydın düzeltilmesi davasının red edildiğinden, Kadastro Mahkemesinin 102 ada 17 parsel numaralı taşınmaza ilişkin verilen 03/05/1994 tarih 1993/89 Esas ve 1994/15 Kararının 17/07/1996 tarih 510 yevmiye ile tescili sırasında; söz konusu parselde ait kadastro tutanağındaki şerhler, beyanlar ve rehinler sütununda bulunan hak ve mükellefiyetlerin tescil edilmediği ve taşınmazın vasfının orman olarak tescil edilmesi gerekirken tarla olarak tescil edildiği görüldüğünden, söz konusu eksikliklerin giderilmesi yönünde Müdürlüğe talimat verilmesi gerektiğinin belirtildiği, rapor doğrultusunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığının 30/09/2014 tarih 62398 sayılı yazıları gereğince, Kadastro tescili sırasında orman olarak tescil edilmesi gereken yerin vasfının tarla olarak tescil edilmesi nedeniyle, cinsinin orman olarak düzeltilerek ilgisine bilgi verilmesi istendiğinden, taşınmazın tarla olan vasfı, 07/11/2014 tarih 3733 yevmiye ile orman olarak resen düzeltilmiştir,

İtirazcı tarafından Asliye Hukuk Mahkemesinin 17/12/2008 tarih 2008/183 esas ve 2008/371 sayılı kararına istinaden; taşınmazın tapu kaydının iptali ile adına tescil talebinde bulunduğu, konuya ilişkin daha önce 28/11/2014 tarih 4046 yevmiye ile müdürlükçe red kararının verildiği,

Müdürlükçe düzeltme işleminin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığının 30/09/2014 tarih 62398 sayılı yazıları gereğince yapıldığı, taşınmazın tapu iptali ile itirazcı adına tescil kararı bulunmadığından, 01/12/2014 tarih 4078 yevmiye ile talebin reddedildiği, Bölge Müdürlüğünün 25/12/2014 tarih 2014/40 sayılı kararı ile bu ret kararının onanmasına karar verildiği görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Dosya incelendi, gereği düşünüldü.

3402 sayılı Kadastro Kanunun 11. ve 12. maddelerine göre, kadastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleşen tutanaklar ile kadastro mahkemesinin kesinleşmiş kararları; kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle en geç 3 ay içinde tapu kütüklerine kaydedilir. **32. maddesine göre de, Mahkeme, kesinleşen** ilamları dayanakları olan dava dosyaları ile birlikte tescil edilmek üzere ilgili kadastro veya tapu sicil müdürlüğüne devreder.

Taşınmazın kadastro tespiti "orman" vasfı Maliye Hazinesi adına yapılmıştır. İlçesi, Köyü (yeni durum İlçesi,Köyü) 103 adanın 13 parselde bittiği, 103 adada 17 parsel numarasını taşıyan bir taşınmazın bulunmadığı görülmüştür. Tespite karşı yapılan itiraz üzerine Karamürsel Kadastro Mahkemesinin 03.05.1994 tarih ve 1993/89-1994/15 E.K. sayılı kararı ile davanın reddine karar verilmiştir. Gerek dava dilekçesinin ve dava konusunun 102 ada 17 parsel olması, gerekse Kadastro Mahkemesinin 09.10.2013 tarih ve 1993/89 sayılı yazısından, kararda

"103 ada 17 parsel" şeklinde ibarenin sehven yapılmış maddi hata niteliğinde olduğu, doğrusunun ve dava konusunun 102 ada 17 parsel olduğu açıkça anlaşılmaktadır. Taşınmaz orman vasfı ile tahdit ve tespit (kadaastro tutanağının edinme sebebi bölümü) edildiğine ve yargı süreçlerinden geçerek bu haliyle kesinleştiğine göre kadaastro tutanağının taşınmaz bilgileri bölümü ile tapu kütüğünde yer alan "tarla" vasfının "orman" şeklinde değiştirilerek düzeltilmesinde hukuka aykırılığın bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Somut olay ve yasal durum karşısında, taşınmazın edinim ve tescil durumu ile dayanak belgelere bakıldığında, taşınmazın orman vasfı ile Maliye Hazinesi adına tespit edildiğinin sabit olduğu, tespiti karşı yapılan itirazların yargı mercilerince reddedildiği, itirazcı lehine tescilin gerekliliğine dair herhangi bir yargı kararı veya delilin bulunmadığı, taşınmazın "tarla" olan vasfının "orman" şeklinde değiştirilerek düzeltilmesinde hukuka aykırılığın bulunmadığı hususları birlikte ele alındığında, tescil maliki Maliye Hazinesinin talebi/muvafakati (devir-temlik sözleşmesi vs.) veya bu konuda verilmiş bir yargı kararı olmaksızın İdareimizce yapılacak bir işlemle itirazcı adına tescilin sağlanmasının mümkün görünmediği anlaşılmakla, Tapu Müdürlüğünün, 01/12/2014 tarih 4078 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadaastro Bölge Müdürlüğü Tapu ve Kadaastro Kurulunun 25/12/2014 tarih 2014/40 sayılı kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

..... Tapu Müdürlüğünün 01/12/2014 tarih ve 4078 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadaastro Bölge Müdürlüğünün 25/12/2014 tarih ve 2014/40 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

12/06/2015

Sayı: 96021322-110/515369

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 15.05.2015 tarih 395392 sayılı kararı ile karar verilmesine yer olmadığına karar verilen..... Tapu Müdürlüğünün 18.02.2015 tarih ve 246 yevmiye numaralı ret kararına, tarafından itiraz edilmiştir.

İSTEM

.....İli, İlçesi..... Mahallesinde kain, 347 ada 10 parsel numaralı, avlulu ahşap ev nitelikli taşınmaz oğlu adına kayıtlı iken, taşınmazda mirasçı olduğu iddiası ile tarafından malik adının düzeltilmesi için talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ

Müdürlükçe, İli, İlçesi, Mahallesinde kain, 347 ada 10 parsel numaralı, avlulu ahşap ev nitelikli taşınmazın kayıt maliki olan ile Sulh Hukuk Mahkemesinden verilme 17.02.1992 tarih 1992/148-131 E.-K. sayılı mirasçılık belgesinde muris olarak gözükenın aynı kişi olup olmadığının belirlenemediği gerekçesine dayanılarak 18.02.2015 tarih ve 246 yevmiye numaralı işlemle talep reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi, Mahallesinde kain, 347 ada 10 parsel numaralı, avlulu ahşap ev nitelikli taşınmazın, 30.12.1959 tarih, 113 sıra, 112 cilt, 91 sahifede kayıtlı zabıt kaydına dayanılarak yapılan kadastro tespiti sonucu, adına tescil edildiği,

Kadastro tespitine esas zabıt kaydının dayanağı olan, Sulh Hukuk Mahkemesinin 9.3.1956 tarihinde kesinleşen 955/288 E. 956/70 K. sayılı ilamında malik adınınoğlu olarak belirtildiği ve tapu kayıtlarına da bu şekilde geçtiği,

Mahkeme ilamı, zabıt kaydı, kadastro tutanağı ve dosyadaki tapu sicil belgelerinde malikin ön adınınolarak geçtiği ve malikin ad soyadından başka kimlik verisinin bulunmadığı,



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

Taşınmaz kayıt maliki ile talep sahibinin aynı kişi olup olmadığının 12/06/2015 belirlenmesi için Nüfus Müdürlüğü ile yazışma yapıldığı ve 17.02.2015 tarihli 113/87 sayılı cevabi yazıda soru konusu kişiye ilişkin bir isim düzeltmesi olmadığının bildirildiği,

Müdürlükçe, talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin belirlenemediği gerekçesiyle verilen ve itirazcıya 18.02.2015 tarihinde tebliğ edilmiş olan ret kararına karşı 07.05.2015 tarihinde yapılan itirazın süresinde olmadığı, ret kararına süresinde itiraz edilmemesi sebebi ile Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünce 15.05.2015 tarih 395392 sayı ile karar verilmesine yer olmadığına karar verildiği,

.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 15.05.2015 tarih 395392 sayılı kararının aynı tarihte elden itirazcıya tebliğ edildiği, itirazcının 20.05.2015 tarihli dilekçe ile Genel Müdürlüğümüze itiraz ettiği anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Türk Medeni Kanunun 1016. maddesi, "Tasarruf yetkisine ve hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam değilse istem reddedilir. Bununla birlikte, hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam olmasına rağmen, tasarruf yetkisini belirten belgenin tamamlanması gereken hallerde, malikin rızası veya hakimın kararıyla geçici tescil şerhi verilebilir."

Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. maddesi, "Mevzuat ve bu Tüzükte yer alan hükümlere uygun olmayan ve 4721 sayılı Kanunun 1011 inci maddesine göre geçici tescil şerhine de imkân bulunmayan istemler geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilmek suretiyle reddedilir. Ret kararının varlığı, tarih ve yevmiye numarası esas alınarak kütüğün beyanlar sütununda belirtilir. İstemin reddi halinde, ret gerekçesi giderilmeden reddin konusu tapu işlemi yapılamaz. Ret kararı, istem sahibine elden veya 11.2.1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilir. Ret kararına, tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde müdürlüğün bağlı bulunduğu bölge müdürlüğüne, bölge müdürlüğünün kararına karşı da tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde Genel Müdürlüğe itiraz edilebilir." hükmündedir. Tüzüğün bu amir hükmü gereğince, tapu müdürlüklerince verilen kararın tebliğ tarihi üzerinden onbeş gün geçtikten sonra ilgililerin üst makamlara (Bölge Müdürlüğü ve daha sonra Genel Müdürlük) itiraz hakları kalmamaktadır.

Tapu sicil kayıtlarında (Mahkeme ilamı, zabıt kaydı, kadastro tutanağı ve dosyadaki tapu sicil belgelerinde) malikin ön adının sadece Kemal olarak geçtiği ve malikin ad soyadından başka kimlik verisinin bulunmadığı, Nüfus Müdürlüğünün bildirimine göre malik ad soyadında herhangi bir isim düzeltmesi olmadığının bildirildiği, bu verilerle birlikte malik kişi kimlik bilgileri ile talepte bulunanın/mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin karşılaştırılması sonucunda elde edilen kimlik verilerinin, talep sahibinin hak sahibi olduğunu belirlemeye yetecek nitelikte olmadığı, sorunun kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunun mahkemece

belirleneceği tespit kararı ile çözölmesi gerektiği anlaşılmakla birlikte, muterizin Bölge Müdürlüğüne süresinde yapılmış geçerli bir itirazı ve bu itiraz sonucunda usulünce verilmiş esasa ilişkin bir ret kararı bulunmadığından, Genel Müdürlüğümüze yapılan itirazın Tapu Sicili Tüzüğü'nün 26. maddesi kapsamında incelenmesinin mümkün olmadığı anlaşılmış olup, "karar verilmesine yer olmadığı" kararının verilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

..... Tapu Müdürlüğünün 18.02.2015 tarih ve 246 yevmiye numaralı ret kararına süresi içerisinde itiraz edilmemesi sebebi ile Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünce verilen 15.05.2015 tarih 395392 sayılı karar verilmesine yer olmadığı kararının yerinde olduğu görölmüş olup, bu karara karşı tarafından Genel Müdürlüğümüze hitaben yazılan 20.05.2015 tarihli dilekçe ile yapılan itiraz hakkında **"KARAR VERİLMESİNE YER OLMADIĞI"** na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

15/06/2015

Sayı: 96021322-110/424068

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro IV. Bölge Müdürlüğünün 18.03.2015 tarihli ve 2015/11 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğü'nün 23.02.2015 tarihli ve 2580 yevmiye numaralı ret kararına tarafından itiraz edilmiştir

İSTEM

..... İli, İlçesi, Köyü, 112 parsel numaralı taşınmazın 6/64 payı adına kayıtlı iken, malik tarafından tapu kaydına baba adı eklenmek sureti ile düzeltme yapılması talep edilmiştir.

RET NEDENİ

Talebe konu taşınmazın edinme sebebinin hükmen tescil olması ve Tapulama Hakimliğinin 07.09.1982 tarih ve 1979/45 E. ve 1982/84 K. sayılı kararında malik baba adı ve doğum tarihinin yazılmamış olması gerekçesine dayanılarak talep 23.02.2015 tarihli ve 2580 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME

..... İli, İlçesi, Köyünde kain, 112 parsel numaralı, tarla nitelikli taşınmazın tapulama çalışmaları sırasında tapulama komisyon kararı ile 4 pay kabul edilerek, birer payın,, ve adlarına tespitinin yapıldığı,

Taşınmazın tespitine karşı dava açılması üzerine, Tapulama Hakimliği'nin 07.09.1982 tarih ve 1979/45 E. ve 1982/84 K. sayılı kararı ile yine aynı Mahkemenin 08.04.1982 tarih ve 1982/ 29-25 E.-K. sayılı veraset belgesi esas alınarak tespitten farklı bir hüküm kurulduğu, gerek anılan veraset belgesinde gerekse tescile yönelik Mahkeme kararında'a ait kimlik bilgilerinden sadece ad ve soyada yer verildiği; Tapulama Hakimliğinin kararına göre taşınmazın 6/64 payınınadına hükmen tescil edildiği,



T.C.



ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Tapu ve Kadastro

..... Tapu Müdürlüğünce edinme sebebi Mahkeme kararı 15/06/2015

olduğundan, 23.02.2015 tarihli ve 2580 yevmiye numaralı kararla ret edilen düzeltme talebinin,
..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 18.03.2015 tarihli ve
2015/11 sayılı kararı ile Genel Müdürlüğümüzün 1755-2014/3 sayılı Genelgesi kapsamına
girmemesi gerekçe gösteri HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE

Hukuki dayanak, 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu' nun Türk Medeni Kanunu m. 1013.,
1015; Tapu Sicili Tüzüğü m. 18, 24, 74, ve 75.; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

..... İli, İlçesi, Köyü, 112 parsel numaralı
taşınmazın 6/64 payının kayıt maliki olarak görünen'ın adının,
.....olarak düzeltilmesinin talep edildiği, Müdürlükçe düzeltilmesi talep edilen kaydın hükmen
oluşturulmuş olması sebebi ile düzeltme yapılamayacağı gerekçesi ile ret kararı verildiği; bu
kararın Bölge Müdürlüğünce aynı gerekçe ve talebin Genel Müdürlüğümüzün 1755-2014/3 sayılı
Genelgesi kapsamına girmediğinden bahisle onandığı anlaşılmıştır.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesinde ön görülen zeminde inceleme yöntemi, malik kişi
kimlik bilgilerinin düzeltilip güncellenerek hak sahibinin belirlenmesine ilişkin yöntemlerden en
son başvurulacak yoldur. Tapu Sicili Tüzüğü madde 18, 24 ve 74 kapsamında hak sabinin
belirlenmesine yönelik taşınmaz mal dosyasındaki yer alan bilgi ve belgelerin incelenmesi, nüfus
kaydı sorgulaması (tapu kayıtlarında yer alan kişi kimlik bilgilerine uyan başkaca kişilerin
bulunup bulunmadığını yani o taşınmazda hak iddia etme ihtimali bulunan başkaca kişilerin olup
olmadığını belirlemek amacıyla), kimlik bilgilerinde kuşku halinde tanık dinlenilmesi, emlak
vergisi sorgulaması, ulaşılabilecek diğer kamusal ve özel bilgi ve belgelerin incelenmesi vs.
yöntemlerin tüketilmesinden sonra zeminde inceleme yöntemine başvurulması gerekir.

Somut olayda ve dosyadaki belgelere göre, kayıt maliki' ın taşınmazın
kök maliki' ın kızı' nin eşi yani damadı olduğunun anlaşıldığı,
MERNİS kayıtlarındaki verilerin de bunu destekleyerek talep sahibine işaret ettiği
anlaşılmaktadır. Bu hususta nüfus kayıtlarından bir araştırma yapılmadığı gibi hak sahibinin
belirlenmesine ilişkin diğer yöntemlerin de tüketilmediği görülmektedir.

Müdürlükçe hak sahibinin belirlenmesi ve malik kimlik bilgilerinin düzeltilip
düzeltilmeyeceğine dair inceleme yapılırken, nüfus kayıtlarının değerlendirilmediği ve emlak
vergisi kayıt sorgulamaları, ilmuhaber alınması, tanık dinlenmesi vs. yöntemler tüketilmeden ret
kararı oluşturulduğu anlaşıldığından, Tapu Müdürlüğünce eksik inceleme ile verilen
23.02.2015 tarihli ve 2580 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu
ve Kadastro..... Bölge Müdürlüğünün 18.03.2015 tarihli ve 2015/11 sayılı kararının
yerinde olmadığı kanaatine varılmıştır.

SONUÇ

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 18.03.2015 tarihli ve 2015/11 sayılı kararı ile onanan..... Tapu Müdürlüğü'nün 23.02.2015 tarihli ve 2580 yevmiye numaralı ret kararının **eksik inceleme nedeni ile "BOZULMASI"** na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 10.03.2015 tarihli ve 2015/23 sayılı kararları ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 13.01.2015 tarihli ve 1416 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde Av. tarafından 24.03.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

.....ili, ilçesi, Mahallesi, 4505 ada 13 ve 17 parsel numaralı taşınmazlar (doğum tarihi ve soyadı belirtilmeden) adına kayıtlı iken, Mustafa kızı 1892 doğumlu mirasçısı vekili Av. tarafından kişi kimlik bilgileri düzeltilmesi istemiyle Tapu Müdürlüğüne 22.12.2014 tarih ve 76999 sayılı başvuru istem belgesiyle başvuruda bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

.....Tapu Müdürlüğünce, 22.12.2014 tarih ve 76999 sayılı başvuru istem belgesiyle yapılan talep, talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin belirlenemediği gerekçesine dayanılarak, 13.01.2015 tarih ve 1416 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

.....ili,ilçesi,Mahallesi, 4505 ada 13 ve 17 parsel numaralı taşınmazların adına kayıtlı olduğu,

Bahse konu taşınmazlara ait kayıtlarda, malik olarak görünen Mustafa kızı Hatice' nin doğum tarihi ve soyadı bilgilerinin bulunmadığı,

Taşınmazlarda malik olarak görünen Mustafa kızı Hatice' nin ölü olması nedeniyle 3. Sulh Hukuk Mahkemesince verilen 22.12.2014 tarih, 2014/2033 Esas ve 2014/2207 Karar sayılı veraset ilamı uyarınca tapulama tutanağında belirtilmemiş olan soy adının ".....", doğum tarihinin ise 1892 olarak düzeltilmesi talebinde bulunulduğu,

Talep konusu işlemle ilgili olarak Şahinbey Tapu Müdürlüğünce 23.12.2014 tarih ve 9777 sayılı yazı ile Nüfus Müdürlüğüne İl ve İlçeleri dahilinde adında ve benzeşen kişi ya da kişilerin olup olmadığının tespit edilerek olması halinde nüfus kayıt örneklerinin gönderilmesi ve T.C. Kimlik numaralı'un kimlik bilgilerinde herhangi bir değişiklik olup olmadığının bildirilmesinin istenildiği, cevaben Nüfus Müdürlüğünden alınan 26.12.2014 tarih ve 13426 sayılı

yazıya istinaden malikin kimlik bilgilerinin tespitinin yapılamadığı, ilgililerince ilmühaber veya benzeri belgeler sunulamaması, tanık veya tespit bilirkişilerinin Tapu Müdürlüğüne gelmelerinin sağlanamaması, istek sahibinin 13.01.2015 tarihli dilekçe ile zeminde inceleme yapılmasını kabul etmemesi gerekçeleriyle istemin Tapu Müdürlüğünün 13.01.2015 tarih ve 1416 yevmiye numaralı işlemi ile reddedildiği, ret kararına karşı yapılan itirazın incelenmesi sonucunda da ret kararının, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 10.03.2015 tarih ve 2015/23 sayılı kararı ile onandığı dosyasından görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Dosya incelendi.

..... ili, ilçesi, Mahallesi, 4505 ada 13 ve 17 parsel numaralı taşınmazlar (doğum tarihi ve soyadı belirtilmeden) adına kayıtlı iken, kızı 1892 doğumlu mirasçısı vekili Av. tarafından kişi kimlik bilgileri düzeltilmesi istemiyle Tapu Müdürlüğüne 22.12.2014 tarih ve 76999 sayılı başvuru istem belgesiyle başvuruda bulunulmuştur. Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin (kayıt maliki ile talep sahibi/mirasbırakan arasındaki ilginin kurulamadığı) belirlenemediği gerekçesiyle talebin reddedildiği anlaşılmıştır.

Dosyadaki belgelere göre, taşınmazın kadastro tespiti ve tapuda tescili adına olup başkaca bir kimlik verisi bulunmamaktadır. Talep sahibinin/mirasbırakanının kişi kimlik bilgileri ise 1892 doğumlu şeklindedir. Nüfus Müdürlüğünden alınan bilgilere göre isim benzeşmesine göre baba adı "....." olan "....." adlı kişiler olarak "....." soyadı ilavesi ile benzer isim taramasının yapıldığı, oysa tapu kayıtlarında soyadı bilgisi bulunmadığından il nüfusuna kayıtlı baba adı "....." olan tüm "....." adlı şahısların (soyadı bilgisi sorgulamaya dahil edilmeden) sorgulanarak, elde edilecek verilere göre birden fazla "..... kızı bulunmadığının belirlenmesi halinde talep sahibinin hak sahibi olabilme ihtimaline dair işarete ulaşılabileceği, soy adı ilavesi ile taramada dahi birden fazla kişiye ulaşılabildiğine göre bu yolla yapılacak bir araştırmanın da sorunun çözümüne bir etkisinin olmayacağı anlaşılmaktadır.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesinin gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, talep sahibinin, kendi mirasbırakanının kayıt maliki olan kişi olduğunu iddia etmesine karşın, tapu kayıtlarında yer alan malik kişi kimlik bilgileri ile mirasçılık belgesinde yer alan bilgilerin tam olarak örtüşmediği, ayrıca toplanan diğer belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; bu nedenle de sorunun taşınmazların maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakan ile taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş

bir tespit kararı ile çözölmesi gerektiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla,Tapu Müdürlüğünün 13.01.2015 tarih ve 1416 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 10.03.2015 tarih 2015/23 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

..... Tapu Müdürlüğünün 13.01.2015 tarih ve 1416 yevmiye numaralı ret kararı ile bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 10.03.2015 tarih ve 2015/23 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 16/01/2015 tarih 2015/3 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 06/11/2014 tarih ve 23915 yevmiye numaralı ret kararına, vekili tarafından 21/01/2014 tarihli dilekçe ile süresi içinde itiraz edilmiştir.

İSTEM:

.....ili,ilçesi, Mahallesi, 201,08m yüz ölçümlü arsa niteliğindeki 27910 ada 10 parsel sayılı taşınmaz '..... oğlu Nuri' adına kayıtlı iken, talep sahiplerinin mirasbırakanı ile kayıt malikinin aynı kişi olduğu iddiasıyla, 4. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2012/1241 Esas 2012/1394 Karar sayılı mirasçılık belgesine göre '.....'ın mirasçısı'un vekili tarafından, intikal işlemi için 2014/26864 başvuru numarası ile Tapu Müdürlüğüne başvurulmuştur.

RET NEDENİ:

Müdürlükçe, taşınmaz kaydındaki malik kişi kimlik bilgilerinin araştırılması, nüfus kayıt sorgulamaları, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 'Tapu Sicilindeki Bilgilerin Güncellenmesi' başlıklı 75. maddesi uyarınca Kadastro Müdürlüğü Komisyonunca zeminde inceleme işlemi ve bu işlem sonucunda ulaşılan komisyon kararlarının değerlendirilmesi üzerine, kayıt maliki ile talepte bulunanın mirasbırakanının aynı kişi olduğunun belirlenemediği gerekçesiyle intikal işlemi ve bu işlem evvelinde yapılması gereken malik kişi kimlik bilgilerinin güncellenmesi ve düzeltilmesi talebiTapu Müdürlüğü'nün 06.11.2014 tarihli ve 23915 yevmiye numaralı işlemiyle reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... ili, ilçesi, Mahallesi, 201,08m yüz ölçümlü arsa niteliğindeki 27910 ada 10 parsel sayılı taşınmazın ilk tesisinin 8 mahalle 269 ada 11 parsel sayılı taşınmaz olduğu, taşınmazın Osmanlıca tedavülleri olduğu, bu kayıtlara göre 269 ada 11 parsel sayılı taşınmazın Nuri' ye (babası H. -...../halk arasında olarak anıldığı) ait olduğu, 1938 yılındaMahallenin çıkmazı sokağında 269 ada 11 parsel sayılı taşınmazı borçlu oğlu 1293 doğumlu'nin ipotek yaptırdığı, 1939 yılında mahallesinin Topçu çıkmazı sokağında 269 ada 11 parsel sayılı taşınmazdaki evi için borçlu'nin borcunu ödeyip, fek muamelesi yaptırdığı, Sekizinci mahallenin çıkmazı sokağında 269 ada 11 parsel sayılı taşınmaz üzerindeki evin oğlu adına kayıtlı olduğu,

Osmanlıca kayıtların mütercim tetkikine göre, mahallesinde müstemilatıyla evin mahdumu ait olduğu, 'nin baba anne adının olduğu, doğum tarihinin 1293 Rumi (1877 Miladi) olduğu, tapu senedinin çevirisine göre, mahallesi, sınıf mülk nevindeki taşınmazın malikinin Derviş mahdumuEfendi olduğu, Efendi'nin diğer çocuklarının, olduğu, eşininolduğu,

Tapu kütüğü sayfasına 'ev vasıflı 102 pafta 269 ada 11 parsel sayılı taşınmaz'ın maliki '.....i' olarak tescil edildiği, yukarıda bahsi geçen 1938, 1939 yılında yapılan ipotek ve fek işlemlerin tapu kütüğü sayfasına tesis edildiği, 3402 sayılı Kanunun 22/a maddesi gereği yenileme işlemiyle tapu kütüğü sayfası kapatılarak 1932 sayılı sayfaya taşındığı, kayda şükran mahallesi bilgisinin eklendiği, 19.10.2010 tarihli yenileme işlemiyle mahallesi 27910 ada 10 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz '.....:' adına tescil edildiği,

İntikal işlemi için müdürlüğe ibraz edilen, 4. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2012/1241Esas 2012/1394Karar sayılı mirasçılık belgesine göre, T.C. numaralı muris 'ın ili, ilçesi,mahallesi, cilt no:87 Hane no:21 Bsn 2'de kayıtlı olduğu, ve oğlu olduğu, 01.07.1877 tarihinde doğup 07.01.1968'de öldüğü, eşi olup, torunu 'un vekili tarafından intikal işlem talebinde bulunulduğu,

..... Nüfus Müdürlüğü'nün 02.10.2014 tarihli 3995 sayılı yazısında, ilçesi nüfusuna kayıtlı anne adı ve doğum tarihi farklı ' adında herhangi bir kayda rastlanılmadığının belirtildiği, yazı ekinde gönderilen nüfus kayıt örneğinden annesinin adı, kardeşi, 1293 (rumi) doğum tarihi ve soyadının olduğu,

.....Kadastro Müdürlüğü'nün 05.11.2014 tarihli 6189 sayılı yazısı ve eki zeminde inceleme tutanağına göre, muris ile kayıt maliki Derviş İsmail oğlu 'nin aynı kişi olduğu yönünde ifadeler verildiği, teknik raporda da İli, İlçesi, Mahallesi, 201,08m yüz ölçümlü arsa niteliğindeki 27910 ada 10 parsel sayılı taşınmazın malikinin T.C. numaralı 01.07.1877 doğumlu 07.01.1968 ölüm tarihli1 ve oğlu olduğu ve soy adının '.....' olduğunun kanaatine varıldığı, ancak Zeminde İnceleme Komisyonu kararında 'ın doğum tarihinin bulunmaması ve bu tarihin tanıklarca bilinemeyeceği gerekçesiyle olumlu kanaat belirtilmediği,

Bölge Müdürlüğü'nün, 'taşınmazın geldisi tapu kayıtları ve tesis edilmiş ipoteklerde taşınmaz maliki olarak ve 'den olma 01.07.1877 doğumlu ismine rastlanılmadığı' gerekçesi ile Tapu Müdürlüğünün 06.11.2014 tarih ve 23915 yevmiye numaralı ret kararının onandığı, anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Hukuki dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Olayda sorun, tapu kaydında geçen "....." ile, mirasçısı olduğu iddia edilen mirasbırakan "....." nin aynı kişi olup olmadığının belirlenmesi, yani hak sahipliğinin tespiti sorunudur.

Hak sahibinin belirlenmesinde tek ölçüt, tapu kaydındaki malik kişi kimlik bilgileri ile talep sahibinin/mirasbırakanın kimlik bilgilerinin bire bir örtüşür olması değildir. Öyle olsa idi tapu kayıtlarının düzeltilmesi ve hak sahibinin belirlenmesi konusunda kanaat oluşturmaya dair görev ve yetki tanınmasına ilişkin hukuksal düzenlemelere ve idari uygulamalara yer verilmezdi.

Tapu sicilinin tescil sistemi (tescil edilecek veriler olarak yalnızca ad, soyad ve baba adının yer aldığı) dikkate alındığında idarenin hatalarının vatandaşlara yükletilmemesi gerekir. Nüfus kayıtlarındaki kimlik bilgileri ile tapu kaydında yer alan malik kişi kimlik bilgileri birebir örtüşürülemezse dahi, talepte bulunan ile kayıt malikinin aynı kişi olduğu başka surette (aynı kimlik bilgilerini taşıyan başka bir kişinin daha bulunması gibi aleyhe çelişik bilgi ve belge olmadığının tespit edilmesi, tanık beyanları, dayanak belgelerdeki diğer bilgiler, imza ve fotoğraf karşılaştırması, emlak vergi beyannamesi, zeminde inceleme yöntemine başvurulması vs. her tür belge, bilgi ve delille) belirlenebiliyorsa, buna göre gerekli düzeltmenin yapılması ve talebin karşılanması, malike tanınan mülkiyet hakkının korunması ve bu hakkın kullanım özgürlüğünün muhafazası lüzumuna, vatandaşın Devlete ve tapuya güven duygusunun sarsılmaması gerekliliğine daha uygun düşecektir.

Nüfus müdürlüklerine sorulacak sorunun, talep sahibinden farklı olarak, tapu kaydında geçen kimlik bilgilerini taşıyan kişilerin bulunup bulunmadığı, talep sahibi ile aynı kimlik bilgilerini taşıyan birden fazla kişinin olup olmadığı vs. yönünde, yani taşınmaz üzerinde hak iddia etme olasılığı olan başka kişilerin varlığını/yokluğunu tespiti yarar nitelikte olması gerekir. Genel olarak, tapu sicilinde ad, soyad, baba adlarında düzeltme istenilen hususlar, hatalı olarak tespit ve/veya tescil edilen bilgilere dair olduğundan, nüfus idaresince tapu sicilinde hatalı olarak yazılan kişi kimlik bilgisine ulaşılamadığının bildirilmesi, talep sahibinin hak sahibi olamayacağını göstermez. Çünkü tapu ve kadastro idarelerince tapu kaydının hatalı oluşturulduğu ileri sürüldüğüne göre, hatalı olan bu kayda uygun bir nüfus kaydının ibrazını beklemek fiili ve hukuki açıdan imkansız bir durumdur. Yine tapu kaydındaki kimlik bilgilerinin hatalı oluşturulduğu iddia edildiğine göre, müdürlüğün kimlik bilgilerinin farklılığının neden kaynaklandığı, kayıt maliki ile mirasçılık belgesinde geçen kişinin aynı kişi olup olmadığı şeklindeki sorularına alınacak cevap, sorunun çözümüne hiç bir katkı sağlamayacaktır. Bu durumlarda nüfus idaresinden istenen bilgiler tapu kaydında yer alan kişi kimlik bilgileri ile çelişik ve hak sahibinin belirlenmesini zorlaştıracak aynı kişi kimlik bilgilerini taşıyan başkaca kişilerin bulunup bulunmadığını tespit içindir. Nüfus idaresince tapu kayıtlarında yer alan kimlik bilgisini taşıyan bir kişinin bulunmadığının tespiti, talepte bulunanın hak sahibi olamayacağına değil, aksine hak sahibi olabileceğine delil teşkil eder. Nüfus idaresince tapu kaydına uygun bir nüfus bilgisi bildirilmişse zaten ortada düzeltilecek bir husus bulunmayacaktır.

Tapu sicilinde hak sahibinin belirlenmesi konusunda, tapu sicil kayıtlarındaki bilgi ve belgeler ile diğer kamusal belgeler istikrarlı ve tutarlı bir şekilde aynı kişiyi gösteriyorsa, artık müdürlükçe "kanaat oluşturulmadığı" şeklinde soyut gerekçelere dayanılmaması, talep sahibinin iddialarının aksine talep sahibinin hak sahibi olmadığını delillendiren (aynı kişi kimlik bilgilerini taşıyan başka kişilerin daha ortaya çıkması, 3. bir kişinin hak iddiası vs.) somut bilgi ve delile dayandırılması gerekir.

Taşınmaz dosyasındaki bilgi ve belgeler incelenmiştir. Buna göre, Mahallesi 27910 ada 10 parsel sayılı taşınmazın evveliyat kayıtlarından, ilk tespitin 1339 yıllarında 269 ada 11 parsel numarası ile yapıldığı; taşınmazın kaydı, 21.06.1934 tarih ve 2525 sayılı Soyadı Kanunu' ndan önce oluşturulduğundan ("kayıt tarihi K.39" -miladi 1923-) malikin soyadı bilgisinin bulunmamasının olağan olduğu,

Taşınmazın geldi kaydının yeminli bilirkişi tarafından yapılan tercümelerinde, kaydın 1339 (miladi 1923) yılında oluşturulduğu, malikin' ye ait olduğu, babasının adının, annesinin adının Hatice ve doğum tarihinin 1293 (miladi 11877) olduğu;' in,veadlarında çocukları ve karısı' nin bulunduğu,

Taşınmaz üzerinde, muhtelif tarih ve yevmiyelerle konulmuş ipoteklerin bulunduğu, bu ipoteklerin tesis bunlardan bir kısmının işlem tesis evraklarının bulunamadığı, ancak terkin evraklarının mevcut olduğu; bu evraklardan, 19.04.1939 tarihli terkin talep yazısında (19.04.1939 tarih ve 646 yevmiye ile işleme alınan terkin talep dilekçesinde) ipotek yükümlüsünün (taşınmaz maliki) adından "....." olarak bahsedildiği; 06.09.1938 tarih ve 1200 yevmiyeli ipotek işleminde ipotek yükümlüsü malikin adının 1293 doğumlu (miladi 1887) olarak geçtiği; 06.09.1938 tarih ve 1199 yevmiyeli ipotek terkin işleminde de aynı kimlik bilgilerine yer verildiği; Asliye Hukuk Mahkemesinin 04.02.1944 tarih ve 9447/639 sayılı yazısına cevaben Tapu Müdürlüğünce yazılan 08.02.1944 tarihli yazıda taşınmaz malikin olarak gösterildiği; 13.07.1931 tarihli ipotek lehtarının kızıolarak görüldüğü, serbest dereceden yararlanma hakkından feragata ilişkin 26.07.1938 tarihli dilekçeden ve buna bağlı ipotek kaydından tapu kaydındaki Nuri'nin, ipotek lehtarı' nin kocası olduğunun anlaşıldığı; tam tarihi okunamamakla birlikte 1938 yılına ait olduğu tahmin edilen bir yazıdan "....." in halk arasında "....." olarak bilindiğine ilişkin tanık beyanına başvurulduğu;

Mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgileri ve nüfus kayıtları incelendiğinde,' in baba adının, doğum tarihinin 1293 (miladi 1887), anne adının, karısının adının kızıolması ve adında kardeşinin bulunması bilgileri itibari ile tapu kayıtlarında yer alan bilgi ve belgeler ile örtüştüğü görülmüştür.

Osmanlıca kayıtların tercümesine göre mütercim "....." ismini, "....." şeklinde okumasından ve yine tercümede kardeş (..... ismailin çocuğu) olarak görünen' nin, ismail' in çocuklarından birinin eşi (yani gelini) olduğu halde mütercim tarafından "çocukları" olarak tercüme etmesinden dolayı tapu kayıtları ile nüfus

kayıtlarında bu farklılığın doğabileceği; bunun' in adında çocuğunun olup olmadığının veya çocuklarından birinin "Emine" adında eşinin bulunup bulunmadığının nüfus müdürlüğünden sorularak teyit edilebileceği anlaşılmaktadır.

Nüfus Müdürlüğünün, anne adı, doğum tarihi farklı başkaca' nin bulunmadığını bildirmesi de, kişi kimlik bilgileri itibariyle talep sahibinin iddiasının aksine hak iddiasında bulunacak kişinin olmadığına ve taşınmaz üzerindeki mülkiyet durumunda bir ihtilafın bulunmadığına, yani talep sahibinin/mirasbırakanın tapu kaydında geçen kişi olduğuna delil teşkil edecektir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 75. maddesi gereği yapılan çalışma sonucunda zeminde inceleme ekibince de taşınmazın talep sahibinin mirasbırakanına ait olduğuna yönelik görüş belirtildiği görülmektedir.

Somut olay ve yasal durum karşısında, taşınmazın kayıt tarihi itibari ile malikin soy adının olmamasının olağan olduğu, tapu kaydında yer alan belgelerdeki malik kişi kimlik bilgileri ile talep sahibinin mirasbırakanının mirasçılık belgesindeki ve nüfus kayıtlarındaki bilgilerin örtüştüğü, Nüfus Müdürlüğünün yazısı ile nüfus kayıt örneği gönderilen kişi dışında anne adı ve doğum tarihi farklı oğlu adında farklı kişilerin bulunmadığı yönündeki bilginin de bunu teyit ettiği ve aleyhe çelişik bir bilgi ve belgenin bulunmadığı birlikte değerlendirildiğinde somut bir delile dayanmadan kanaat oluşturmadığı şeklindeki soyut gerekçelerle kurulan, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 16.01.2015 tarih 2015/3 sayılı kararı ile onanan, Tapu Müdürlüğünün 06/11/2014 tarih ve 23915 yevmiye numaralı ret kararının yerinde olmadığı kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

.....Tapu Müdürlüğünün 06/11/2014 tarih ve 23915 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararın onanmasına dairTapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 16.01.2015 tarih 2015/3 sayılı kararının '**B O Z U L M A S I**'na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 14.04.2015 tarihli ve 2015/15 sayılı kararı ile onanan Tapu Müdürlüğü'nün 24.02.2015 tarihli ve 3258 yevmiye numaralı kararına vekili Av. tarafından 30.04.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

.....ili,Mahallesi, 142 ada, 12 parsel numaralı, 1/2'şer hisseler itibarıyla ve adlarına kayıtlı olan taşınmazla ilgili olarak intikal ve satış talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

Müdürlükçe..... ili, Mahallesi, 142 ada, 12 parsel numaralı taşınmazla ilgili yapılan talep, tescilin mahkeme kararına dayanması nedeni ile Zeminde İnceleme konulu 2014/3 sayılı Genelge kapsamında girmediği ve talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin belirlenemediği gerekçesine dayanılarak, Tapu Müdürlüğü'nün 24.02.2015 tarih ve 3258 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... ili,Mahallesi, 142 ada, 12 parsel numaralı taşınmazın kadastro tespitinin, 1/2'şer hisseler itibarıyla ve adlarına yapıldığı ve bu kişiler adına tapuda tescilli olduğu,

Taşınmazın kadastro tespitinin 17.03.1954 tarih ve 66 nolu tapu kaydı, 07.09.1954 tarih ve 26 nolu tapu kaydı ile Sulh Hukuk Mahkemesinin 08.07.1955 tarih ve 1955/221-193 E.K. sayılı kararına dayandığı, kadastro postasınca (ekibince) taşınmazın önce, ve adlarına 1/3' er hisse itibari ile tespitine karar verilmişken, tapu kaydı ve mahkeme kararının ibrazı üzerine ve adlarına tespit edildiği, kadastro komisyonunca da aynı doğrultuda karar verildiği ve bu haliyle tespit ve tescilin yapıldığı,

Talep sahibi tarafından ibraz edilmiş ve' ın 1/2'şer hisse ile malik olduklarını gösterir tapu senedinin bulunduğu,

Talep sahibinin/mirasbırakanının gerekSulh Hukuk Mahkemesinin 22.03.1979 tarih ve 1979/141-177 Esas ve karar sayılı mirasçılık belgesi, gerekse de Nüfus Müdürlüğünden verilme 24.02.2015 tarihli nüfus kaydında olarak görüldüğü,

Müdürlükçe, 24.02.2015 tarih ve 3258 yevmiye numaralı işlemi ile istemin reddedildiği ve Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 14.04.2015 tarih ve 2015/15 sayılı kararı ile de bu ret kararının daonandığı dosyasından görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Hukuki dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Olayda sorun, tapu kaydında geçen ile talep sahibinin mirasbırakanı' ın aynı kişi olup olmadığının belirlenmesi, yani hak sahipliğinin tespiti sorunudur

Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce, dosya üzerinde hiç bir inceleme yapılmadan tapu kaydındaki hatanın kadastrodan kaynaklanmadığı, mahkeme kararı ile tescil yapıldığından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün Zeminde İnceleme konulu 2014/3 sayılı Genelgesine göre işlem yapılamayacağı gerekçesine dayanılarak talebin reddedildiği görülmüştür.

Evvela tapu tescili, bu bağlamda tespit malikinin kişi kimlik bilgilerinin belirlenmesi mahkeme kararı ile oluşturulmamış kadastro tespiti ile belirlenmiş durumdadır. Kadastro tespitinin tapu kaydı, mahkeme kararı veya diğer bir kamusal belgeye dayanması bu tespitte malik kişi kimlik bilgilerinin kadastro tarafından oluşturulduğu gerçeğini değiştirmez. Kadastro birimince bir belgeye dayalı olarak tespit yapılmış olsa dahi bu belgelerde geçen kişinin resmi kişi kimlik bilgilerini tespit ederek işlem yapması gerekir idi ki bu yapılmadan işlem tesis edildiğine göre, tespit maliki kişi kimlik bilgilerinde bir hata varsa bunun kadastrodan kaynaklanmış olacağı kuşkusuzdur.

İkinci olarak, Malik kişi kimlik bilgisinde hata kadastrodan kaynaklanmasa ve tescil bir mahkeme kararına dayansa dahi, salt 2014/3 sayılı Genelge' ye göre işlem yapılamadığından malikin belirlenemediği gerekçesine dayanılması yeterli olamaz. Hak sahibinin belirlenmesinde zeminde inceleme yöntemi (TST m.75/2, TKGM 2014/3 S. G.) son çare olarak başvurulacak yöntemdir. Bu yöntemle başvurulabilmesi için öncelikle hak sahibinin belirlenmesine dair Tapu Sicili Tüzüğü'nün 18. ve 24. maddeleri ile tapu kaydı düzeltmelerine dair Tapu Sicili Tüzüğü'nün 74. ve 75/1. maddelerinde ön görülen (taşınmaz dosyasındaki belgelerin incelenmesi ve değerlendirilmesi, tanık dinlenilmesi, ilmuhaber alınması, nüfus kayıt sorgulaması, emlak vergisi vs.bilgi, belge ve delile başvurulması) yöntemlerden bir sonuç alınamazsa TST 75/2' ye başvurulmalıdır. Kaldığı olayda malik kişi kimlik bilgileri kadastro birimi tarafından belirlendiğine göre hak sahibinin belirlenmesi için zeminde inceleme yöntemi de kullanılabilir.

Somut olayda taşınmazın evveliyatında, veve in müşterek malları iken izaleyi şuyu davası ile bu taşınmazın ve adına tescile karar verildiği, mahkeme kararının kadastro tespine uygulanması ile talep konusu taşınmazın tapu kaydının oluşturulduğu, tespit malikleri arasında kadastro tespiti öncesinde de ortaklık ilişkisinin bulunduğu, tapu kaydında malik kişi kimlik bilgilerinin olarak geçmekte iken talep sahibinin/ mirasbırakanının kişi kimlik bilgilerinin

..... olarak yer aldığı, talep sahibince ibraz edilmiş ve malikleri ve görünen tapu senedinin bulunduğu dosyadan görülmüştür.

Hak sahibinin belirlenmesinde tek ölçüt, tapu kaydındaki malik kişi kimlik bilgileri ile talep sahibinin/mirasbırakanın kimlik bilgilerinin bire bir örtüşür olması değildir. Öyle olsa idi tapu kayıtlarının düzeltilmesi ve hak sahibinin belirlenmesi konusunda kanaat oluşturmaya dair görev ve yetki tanınmasına ilişkin hukuksal düzenlemelere ve idari uygulamalara yer verilmezdi. Tapu sicilinin tescil sistemi (tescil edilecek veriler olarak yalnızca ad, soyad ve baba adının yer aldığı) dikkate alındığında idarenin hatalarının vatandaşlara yükletilmemesi gerekir. Nüfus kayıtlarındaki kimlik bilgileri ile tapu kaydında yer alan malik kişi kimlik bilgileri birebir örtüşürülemez dahi, talepte bulunan ile kayıt malikinin aynı kişi olduğu başka surette (aynı kimlik bilgilerini taşıyan başka bir kişinin daha bulunması gibi aleyhe çelişik bilgi ve belge olmadığının tespit edilmesi, tanık beyanları, dayanak belgelerdeki diğer bilgiler, imza ve fotoğra karşılaştırması, emlak vergi beyannamesi, zeminde inceleme yöntemine başvurulması vs. her tür belge, bilgi ve delille)

belirlenebiliyorsa, buna göre gerekli düzeltmenin yapılması ve talebin karşılanması, malike tanınan mülkiyet hakkının korunması ve bu hakkın kullanım özgürlüğünün muhafazası lüzumuna, vatandaşın Devlete ve tapuya güven duygusunun sarsılmaması gerekliliğine daha uygun düşecektir

Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce talep sahibinin hak sahibi olup olmadığının belirlenmesine dair bir çok yöntem var iken bunların hiç birinin kullanılmadan karar verildiği görülmektedir.

Bu bağlamda,

1. Taşınmaz dosyasında yer alan belgeler incelenerek taşınmazın edinim hikayesinde yer alan verilerin (taşınmaz kayıtlarındaki malik kişi kimlik bilgileri, tespit malikleri arasındaki akrabalık, miras ilişkisi vs. ile talep sahibinin ibraz ettiği mirasçılık belgesi ve nüfus kayıtlarındaki ilişkinin karşılaştırılmaya çalışılması) incelenerek talep sahibinin ibraz ettiği belgelerin karşılaştırılması,

2. Taşınmazda müşterek mülkiyet durumu söz konusu olduğuna ve 142 ada 27 parsel malikinin de evveliyatında bu parselle ilişkisi bulunduğuna göre, bu parsellerdeki diğer maliklerin/mirasçıların tanıklıklarına başvurulması,

3. Nüfus Müdürlüğünden tapu kaydında geçen adında bir veya birden fazla şahsın olup olmadığının araştırılması (Nüfusta, adında bir kişinin bulunmadığının ve adında tek kişi olduğunun tespiti malikin belirlenmesinde güçlü bir delil teşkil edecektir)

4. Taşınmaz malikinin belirlenmesine yönelik usulünce ilmuhaber alınması,

5. Taşınmazın emlak vergisinin kim tarafından verildiğinin araştırılması (emlak vergisinin mirasbırakanı veya talep sahibi tarafından ödendiğinin tespiti lehe delil teşkil edecektir.),

Zeminde inceleme yönteminin kullanılması gibi yöntemlerin kullanılmasından sonra karar verilmesi gerekirken bu yöntemlerin hiç birine başvurulmadığı anlaşılmaktadır. (Malik kişi kimlik bilgilerinin/ hak sahibinin belirlenmesine yönelik bu ve benzer taleplerde bu yöntemlerin tümünün kullanılarak tüketilmesinin zorunlu olmadığı, bir yöntemin kullanılması ile belirleme yapılamazsa belirleme yapılınca kadar sonraki yönteme geçilmesi şeklinde işlem yapılması gereğini izaha ihtiyaç bulunmamaktadır).

Somut olay ve yasal durum karşısında, taşınmaz kaydındaki yer alan bilgiler ile talep sahibinin ibraz ettiği belgelerin (tapu senedi, veraset belgesi, nüfus kaydı) istikrarlı ve tutarlı bir şekilde talep sahibini/mirasbırakanını işaret ettiği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce hak sahibinin belirlenmesine/malik kişi kimlik bilgilerinin tespitine yönelik yöntemlerin hiç birisine başvurulmadan ve bu yöntemler tüketilmeden karar kurulduğu anlaşılmakla, Tapu Müdürlüğünün 24.02.2015 tarih ve 3258 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğünün 14.04.2015 tarih ve 2015/15 sayılı onama kararının yerinde olmadığı kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

.....Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 14.04.2015 tarihli ve 2015/15 sayılı kararı ile onanan,Tapu Müdürlüğü'nün 24.02.2015 tarihli ve 3258 yevmiye numaralı kararının **eksik inceleme nedeniyle "BOZULMASI"**na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün 26.05.2015 tarihli ve 2015/68 sayılı kararı ile onanan Tapu Müdürlüğü'nün 30.03.2015 tarihli ve 5485 yevmiye numaralı kararına tarafından tarihsiz dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

..... ili, İlçesi, Mahallesi, 10743 ada, 8 parsel numaralı taşınmazın 76/394 hissesi adına kayıtlı iken, 4. Sulh Hukuk Mahkemesinin 03.12.2008 tarih ve 2008/2098-2054 E.K. sayılı mirasçılık belgesine istinaden adına "....." soyadının ilavesi suretiyle düzeltme talebinde bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

Müdürlükçe, ili, İlçesi, Mahallesi, 10743 ada, 8 parsel numaralı taşınmaz üzerinde isim düzeltmesi talebi, talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin belirlenemediği gerekçesine dayanılarak, 30.03.2015 tarihli ve 5485 yevmiye numaralı işlemle reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

..... ili, İlçesi, Mahallesi, 10743 ada, 8 parsel numaralı taşınmazın evveliyatının 807 ada 9 parsel olduğu, kadastro tespitinin ve kadastro tespitinden tapuya tescilinin M..... kızı Ş.....(35/48 hisse), H..... oğlu Y..... (13/48 hisse) adlarına yapıldığı,

M..... kızı Ş.....' nin hissesinin 14.09.1959 tarih ve 1364 yevmiye ile mirasçıları İsa kızı F..... Ö..... ve H.....oğlu Y..... S..... adlarına intikal ettirildiği, intikal işleminin Asliye Hukuk Mahkemesinin 1959/560-552 E.K. sayılı (tarihi okunamamakta) mirasçılık belgesine dayandığı,

14.09.1959 tarihli olarak iştirakin çözümüne dair F..... Ö.....ve H..... oğlu Y..... S.....' ye ait muvafakatname düzenlendiği,

F.....Ö.....' nin kendisine ait hisseyi 14.09.1959 tarih ve 1365 yevmiye ile H..... oğlu Y.....S.....' ye hibe ettiği, hibe işlemi sırasında 26.08.1959 tarihli dilekçenin alındığı, işlem resmi senedinde aynı kimlik bilgilerine yer verildiği, bu işlemle taşınmazın H..... oğlu Y..... (13/48 hisse), H..... oğlu Y.....S..... (35/96 hisse), H..... oğlu Y..... S..... (35/96 hisse) şeklindeki tescilli konuma geldiği,

Taşınmazın imar uygulamasına girmesi ile son durumda..... Belediyesi
100/394, Yüreğir Belediyesi 13/194, Hasan oğlu Y.....S..... 205/394, H.....
oğlu Y..... 76/394 hisse itibari ile tescil durumunu aldığı,

Talep sahibinin mirasbırakanı H..... ve F..... oğlu 1940 (düzeltme ile 1924)
doğumlu Y..... S..... ile tapu kaydında yer alan H..... oğlu Y..... un aynı
kişi olduğu savı ile H.....oğlu Y..... adına "S.....İ" soyadının ilavesi ile düzeltme
yapılmasının istendiği,

Müdürlükçe, düzeltme talebi ile ilgili olarak talebin hak sahibinden gelip gelmediğinin
belirlenemediği gerekçesine dayanılarak 30.03.2015 tarihli ve 5485 yevmiye numaralı işlemle
istemin reddedildiği, Bölge Müdürlüğünce ise kadastro tespitinin 1945 yılında yapıldığı, talep
sahibinin mirasbırakanının ise 1940 doğumlu olduğu, bir kişinin 5 yaşında iken satış suretiyle
taşınmaz edinmeyeceği, dolayısıyla talep sahibi/mirasbırakanı ile kayıt malikinin aynı kişi
olmadığının açıkça anlaşıldığı gerekçesiyle 26.05.2015 tarih ve 2015/68 sayılı karar ile onandığı
dosyanın tetkikinden görülmüştür.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Hukuki dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; TST
m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Olayda sorun, tapu kaydında geçen H..... oğlu Y..... talep sahibinin mirasbırakanı
1940 (düzeltme ile 1924) doğumlar H..... oğlu Y..... S.....' nin aynı kişi olup
olmadığının belirlenmesi, yani hak sahipliğinin tespiti sorunudur.

Müdürlükçe, kayıt malikinin adı ve baba adı dışında bir kişi kimlik bilgisinin bulunmadığından
talep sahibi/mirasbırakanı ile kayıt malikinin aynı kişi olup olmadığının belirlenemediği
gerekçesine dayanılarak talebin reddedildiği, Bölge Müdürlüğünce ise kadastro tespitinin 1945
yılında yapıldığı, talep sahibinin mirasbırakanının ise 1940 doğumlu olduğu, bir kişinin 5 yaşında
iken satış suretiyle taşınmaz edinmeyeceği, dolayısıyla talep sahibi/mirasbırakanı ile kayıt
malikinin aynı kişi olmadığının açıkça anlaşıldığı gerekçesine dayanılarak müdürlük kararının
onandığı görülmektedir.

Bölge Müdürlüğünce, talep sahibinin mirasbırakanının, mirasçılık belgesinde
H.....ve F..... oğlu 1940 doğumlu Y..... S.....kişi kimlik bilgilerini
taşıdığı, kadastro tutanağına göre taşınmaz tespitinin 1945 yılında yapıldığı ve 5 yaşında bir
kişinin satış yolu ile taşınmaz edinmeyeceği gerekçesine dayanmasına karşın, nüfus kaydında
mirasbırakan kişinin doğum tarihinin 1940 olmayıp 1924 olduğu, bunun nüfus kayıt belgesi ile
belgelendiği Bölge Müdürlüğünce bu hususun atlanıldığı; yine bir kişi adına taşınmazın kadastro
tespiti yapıp hukuksal süreçlerden geçip kesinleşerek tapu kaydı oluşturulduktan ve Medeni
Kanun' da ön görülen süreler geçtikten sonra, artık tespit öncesi nedenlere dayanılarak kadastro
tespiti hatalı yapıldığı (zilyetlik şartlarının oluşmadığı, tespit tarihi itibari ile tespit malikinin
örneğin hukuki işlem ehliyetinin bulunmadığı gib edinim şartlarını taşımadığı vs.) savlara
dayanılmayacağı, bunun taşınmazda hak sahibi olunamayacağına delil teşkil etmeyeceği (özel
kanun hükümleri saklı kalmak üzere), bu durumlarda idarenin yetkisinin kayıt maliki ile talep

sahibinin aynı kişi olup olmadığını araştırmakla sınırlı olduğu, bu tür veriler yalnızca kişi kimlik bilgilerinin tespitinde talep sahibi aleyhine şüphe uyandırıcı delil olarak değerlendirilebileceğinden Bölge Müdürlüğünün onama gerekçesinde isabet bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Muteriz tarafından, mirasçılık belgesinde mirasbırakanın doğum tarihinin hataen 1940 olarak yazılmış olduğu, doğrusunun nüfus kaydı ile belgelenmekte olup gerçek doğum tarihinin 1924 olduğu, mirasbırakanının soy adının bulunmamasının günün şartlarından kaynaklandığı, H..... oğlu Y.....S.....adına tam (tek kişi mülkiyetli) mülkiyet olarak gösterilen tapu senedi bulunduğu, taşınmaz üzerinde daha önce yapılan intikal ve bağış işlemlerinin de kendi mirasbırakanına işaret ettiği gerekçeleri ile ret kararının kaldırılması talep edilmiştir.

Somut olayda,

a) Taşınmazın kadastro tespitinden, adına tespit yapılan H..... oğlu Y.....un adı ve baba adı dışında bir kişi kimlik bilgisinin bulunmadığı,

Taşınmazın kadastro tespitinin M..... kızı Ş.....ve H..... oğlu Y..... adına yapıldığı, Y..... un edinim nedeninin taşınmazın evveliyat sahiplerinden F..... ve S..... hisselerinin satın alınmasına dayandığı ve taşınmazın edinim hikayesinde geçen evveliyat sahipleri ile ...Y..... arasında kurulmuş bir ilgi ve bağ (taşınmazın edinim hikayesinde geçen kişilerin kendi mirasbırakanı olup bunlardan birinden ve kendisi ile ortak mirasçılardan bir veya bir kaşından satın alındığını gösterir bir durumun olması gibi) bulunmadığından, bu bilgilerin bu kişinin taşınmazın evveliyat sahipleri ilgisiz 3. bir kişi olduğu kanısını doğurduğu,

a) Taşınmazın edinim hikayesinde Ş..... nin anne adının F....., baba adının M..... olduğundan bahsedilmesine karşın, 14.09.1959 tarih ve 1364 yevmiye numaralı intikal işlemi belgeleri ve bu işlemin dayanağı mirasçılık belgesin de aynı doğrultuda bilgileri taşıyarak Ş.....' nin ölümü ile mirasının annesi F..... ve kardeşi Y..... S.....' ye kaldığından bahsedildiği, buna göre düzeltilmesi talep edilen hisse maliki Y..... un baba adının "M....." olması gerektiği, oysa tapu kayıtlarında ve bu talep dayanağı mirasçılık belgesinde "H....." olarak geçtiği,

b) 14.09.1959 tarih ve 1365 yevmiye numaralı bağış işlemindeki bilgilerinde aynı doğrultuda olup F.....ve M..... kızı Ş.....' nin kardeşi M..... ve F..... oğlu H..... oğlu Y.....S..... ile üzerinde düzeltme yapılması istenilen H.....oğlu Y.....' un aynı kişi olduğuna dair ilgiyi belgelemediği,

c) Taşınmaz üzerinde yapılan intikal ve bağış işlemleri ile diğer tüm kayıt ve işlemlerin M.....ve F.....kızı Ş..... hissesi üzerinde işlem yapılması suretiyle tedavül ettirilmiş olduğu, H..... oğlu Y..... S..... adına düşülen kayıtların tümünün de Ş.....hissesi üzerinden geldiği ve H..... oğlu Y..... ile bir ilginin kurulmadığı görülmektedir.

Muterizin miraçılık belgesindeki doğum tarihi ve soyadı ile ilgili savlarında haklılık payı bulunmakla birlikte olayda sorunun, mirasçılık belgesinde geçen kişinin talep sahibinin mirasbırakanı olup olmadığını belgelemek olmayıp, kayıtlarda geçen kişinin mirasçılık belgesinde geçen kişi ile aynı kişi olup olmadığının belirlenmesi sorunu olduğundan yukarıda anılan çelişik bilgiler bu bağı kurmayı güçleştirmektedir. İtirazcının ileri sürdüğü tapu senedi konusunda ise bir kişi adına hisse belirtilmeden tapu senedi verilmiş olması taşınmazın tamamının o kişiye ait olduğunu kanıtlayıcı kesin delil olmayıp, hak sahipliği sorunu tapu sicil kayıtları üzerindeki duruma göre belirlenmektedir.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesi gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazların maliki olduğu iddia edilen kişiye ait mirasçılık belgesinde geçen mirasbırakanın kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu ve çelişik bilgi ve belgeler içerdiği,

toplanan belge ve delillerin kayıt maliki ile talep sahibinin/mirasbırakanın aynı kişi olduğunu tespit ve belirlemeye yeter nitelikte bulunmadığı; Müdürlükçe olay özelinde sorunun çözümüne katkı sunacak yöntemlerin tüketilerek gerekli ve yeterli incelemenin yapılmasına rağmen sorunun çözümüne katkı sağlayacak bilgi ve verilere ulaşılamadığı, sorunun taşınmazın maliki olduğu iddiası ile işlem talebine dayanak gösterilen taşınmaz kayıtlarında geçen malikin aynı kişi olduğuna dair mahkemece verilmiş bir tespit kararı ile çözülmesi gerektiği anlaşılmakla,Tapu Müdürlüğünün 30.03.2015 tarih ve 5485 yevmiye numaralı ret kararını onayan,Tapu ve KadastroBölge Müdürlüğünün yerinde olmayan onama gerekçesinin düzeltilerek onanmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

.....Tapu Müdürlüğünün 30.03.2015 tarih ve 5485 yevmiye numaralı ret kararını onayan, Tapu veKadastro Bölge Müdürlüğü'nün 26.05.2015 tarih ve 2015/68 sayılı kararının gerekçesinin düzeltilerek, "**ONANMASI**"na karar verilmiştir



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

26/06/2015

Sayı: 96021322-110/211324

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Kastamonu Tapu ve Kadastro XIX. Bölge Müdürlüğü'nün 31.12.2014 tarih ve 2014/1 sayılı kararı ile onanan Karabük Tapu Müdürlüğü'nün 21.11.2014 tarihli ve 10569 yevmiye numaralı ret kararına, 28.01.2014 tarihinde Bölge Müdürlüğüne ulaşan dilekçe ile Betül SESBAKAN tarafından süresi içinde itiraz edilmiştir.

İSTEM :

Karabük İli, Merkez, Yenişehir Mahallesi, arsa vasıflı 127 ada 9 parsel sayılı taşınmaz üzerinde 17 bağımsız bölümden oluşan kat irtifakı kurulu olup, bodrum katta dükkan niteliğinde 1, 2, 3 ve zemin kat dükkan niteliğinde 6 numaralı bağımsız bölümler 27.02.1985 tarihli 183 yevmiyeli satış işlemi ile Ferhat kızı Betül SESBAKAN adına kayıtlı iken; diğer kat maliklerinin muvafakatı aranmaksızın 1,2,3 numaralı bağımsız bölümlerin 18,19,20,21,22 numaralı bağımsız bölümlere; 6 numaralı bağımsız bölümün 23,24,25,26,27 numaralı bağımsız bölümlere ifraz talebi için malik Betül SESBAKAN tarafından 20.11.2014 tarih 2014/13622 başvuru numarası ile Karabük Tapu Müdürlüğüne başvurulmuştur.

RET NEDENİ:

Tapu sicilinde mevcut 01.03.1985 tarih 1/40 sayılı proje ile talep sahibinin ibraz ettiği ifraz işlemine ilişkin 05.08.2014 tarih 2014/202 sayılı tadilat projesinin karşılaştırılması üzerine, yeni oluşan bağımsız bölümlere girişlerin eski projesinde mevcut olmayan ve binanın dış duvarlardan açılan kapılardan sağlandığı, anagayrimenkulün dış duvarlarında değişiklik olduğu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4, 16, 19, 42'nci maddeleri uyarınca diğer kat maliklerinin muvafakatı gerektiğinden; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunun 1016. maddesi ile Tapu Sicili Tüzüğü'nün 'İstemin Ret Edilmesi' başlıklı 26. maddesi hükmü gereğince, Karabük Tapu Müdürlüğü'nün 21.11.2014 tarihli ve 10569 yevmiye numaralı işlemiyle talep reddedilmiştir.



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Tapu ve
Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro

26/06/2015

YAPILAN İNCELEME:

Karabük İli, Merkez, Yenişehir Mahallesi, arsa vasıflı 127 ada 9 parsel sayılı taşınmaz üzerinde 17 bağımsız bölümden oluşan kat irtifakı kurulu olup, bodrum katta dükkan niteliğinde 1, 2, 3 ve zemin katta dükkan niteliğinde 6 numaralı bağımsız bölümler 27.02.1985 tarihli 183 yevmiyeli satış işlemi ile Ferhat kızı Betül SESBAKAN adına tescil edildiği, Karabük 2. İcra Müdürlüğü'nün 2013/126 Esas sayılı yazısına istinaden 17.04.2013 tarihli 2523 yevmiye numaralı işlemle bağımsız bölümlere haciz şerhedildiği anlaşılmıştır.

Karabük Tapu Müdürlüğü'nün 23.12.2014 tarihli 1357 sayılı yazısı ile Karabük Belediye Başkanlığına, proje tadilatına ilişkin tüm kat malikleri kurulunun muvafakatının olup olmadığının soru konusu edildiği, 26.12.2014 tarih ve 4962 sayılı ycebabî yazıda tadilatların binanın taşıyıcı sistemine ve ortak alanlarına herhangi bir etkisi bulunmadığı ve işyerlerinin kendi bağımsız bölüm sınırları içinde tadilat yapıldığının tespit edildiği belirtilmiştir.

Bölge Müdürlüğü'nün, 'talep edilen ifraz işlemi için ibraz edilen yeni mimari projede binanın dış duvarlarında değişiklik olduğu görüldüğünden, kat malikleri kurulunun muvafakatının bulunmadığı' gerekçesi ile Karabük Tapu Müdürlüğü'nün 21.11.2014 tarihli ve 10569 yevmiye numaralı ret kararı onanmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4, 16, 19, 42'nci maddeleri gereğince, ana duvarlar ortak yerlerden sayılmakta ve ortak yerlere kat malikleri arsa payları oranında malik olmaktadır.

Somut olayda, kat irtifakı kurulu, bodrum katta dükkan niteliğinde 1, 2, 3 numaralı bağımsız bölümlerin 18,19,20,21,22 numaralı bağımsız bölümlere; zemin katta dükkan niteliğinde 6 numaralı bağımsız bölümün 23,24,25,26,27 numaralı bağımsız bölümlere ifrazı talep edilmiş ve ana duvarlara açılacak kapılar nedeniyle diğer kat maliklerinin muvafakatı bulunmadığı gerekçesine dayanılarak talebin reddedildiği, Bölge Müdürlüğünce de aynı gerekçelerle ret kararının onandığı anlaşılmıştır.

Kat maliklerinden birinin talebi ile bağımsız bölümlerin ifrazı mümkündür. Bir bağımsız bölüm birden çok parçalara ifraz edilerek yeni bağımsız bölümler oluşturulabilir. Bağımsız bölümlerin ifrazı için kat malikleri kurulunun olumlu kararı, belediyece onaylı tadilat projesi, yeni bağımsız bölümlerin değerleri ve arsa paylarını gösterir ek listenin ibrazı ile yeni bağımsız bölümlere ait yapı kullanma izin belgelerinin de tapu dairesine ibrazı gerekmektedir. Bağımsız bölümler ayrılırken ortak yerlere bir zarar verilmeyecekse, ortak duvarlarla ilgili bir tadilat yapılmayacaksa veya bu durumun ilgili belediyenin yazısı ile belirtilmesi halinde kat maliklerinin muvafakatına gerek yoktur.

634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu'nun 19. maddesine göre, kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Somut olayda, 05.08.2014 tarih 2014/202 sayılı tadilat projesiyle yapılacak bağımsız bölümlerin ifrazına ilişkin işlemde, ilgili Belediyesince, tadilatların binanın taşıyıcı sistemine ve ortak alanlarına herhangi bir etkisinin bulunmadığının ve kendi bağımsız bölüm sınırları içinde tadilat yapıldığının belirtilmesine karşın, bağımsız bölümlerin ifrazı ile oluşan yeni bağımsız bölümlere kapı açılmasının ortak alana müdahale (binanın dış duvarlarının Kanun gereği- KMK m.4,19- ortak alan olduğu) niteliğinde bulunduğundan kat maliklerinin Kanun' da öngörülen çoğunlukla kabul beyanları/muvafakatleri/kararları gerekeceğinden ve bu kabul çoğunluğunun sağlandığını gösterir belgeleme yapılamadığından, Karabük Tapu Müdürlüğü'nün 21.11.2014 tarihli ve 10569 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Kastamonu Tapu ve Kadastro XIX. Bölge Müdürlüğü'nün 31.12.2014 tarih ve 2014/1 sayılı kararının yerinde olduğu kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

Karabük Tapu Müdürlüğü'nün 21.11.2014 tarihli ve 10569 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararın onanmasına dair Kastamonu Tapu ve Kadastro XIX. Bölge Müdürlüğü'nün 31.12.2014 tarih ve 2014/1 sayılı kararının '**ONANMASI**'na karar verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

İzmir Tapu ve Kadastro III. Bölge Müdürlüğünün 13.05.2015 tarihli ve 2015/22 sayılı kararları ile onanan, Nazilli Tapu Müdürlüğünün 07.04.2015 tarihli ve 3841 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde Ali ÖZTÜRK tarafından 22.05.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

Aydın ili, Nazilli İlçesi, Ocaklı Mahallesi, 884 parsel numaralı taşınmaz Mustafa oğlu Ali ÖZTÜRK (tapu kayıtlarına göre rumi 1334, miladi 1918 doğumlu) adına kayıtlı iken, 1951 doğumlu Mustafa oğlu Ali ÖZTÜRK tarafından bu taşınmazın kendisi tarafından 1979 yılında Mesut BİLEN adında bir kişiden satın aldığı, bu yerin kendisine ait olduğu ve malik kişi kimlik bilgilerinin 1951 doğumlu Mustafa oğlu Ali ÖZTÜRK olarak düzeltilmesi gerektiği iddia ve istemi ile Nazilli Tapu Müdürlüğüne 03.04.2015 tarih ve 2015/5118 nolu başvuru ile talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

Nazilli Tapu Müdürlüğünce, taşınmaz tespit maliki ile talepte bulunanın farklı kişiler olduğu ve talebin hak sahibinden geldiğinin belgelenemediği gerekçesine dayanılarak 07.04.2015 tarih ve 3841 yevmiye numaralı işlemi ile reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

Aydın ili, Nazilli İlçesi, Ocaklı Mahallesi, 884 parsel numaralı taşınmaz malın "tapulama" edinim nedeni ve 28.08.1980 tarihli olarak Mustafa oğlu Ali ÖZTÜRK adına tapuda tescilli olduğu,

Taşınmazın kadastro (tapulama) tespitinin rumi 1334, miladi 1918 doğumlu Mustafa oğlu Ali ÖZTÜRK adına yapıldığı, tapulama tespitinin 28.08.1980 tarihinde kesinleştiği,

27.03.2015 tarih ve 4705 sayılı yazı ile malik kişi kimlik bilgilerinin tespiti için Nüfus Müdürlüğünden bilgi istenildiği, isteme karşı 27.03.2015 tarih ve 359 sayılı yazı ile cevap alındığı,

Talep sahibince ibraz edilmiş tarihsiz muhtarlık ilmühaberi ve muhtelif kişilerin tanıklıklarını içeren 06.04.2015 tarihli tutanağın bulunduğu,

Muteriz tarafından, taşınmazın kendisine ait olduğu, sehven 1918 doğumu Mustafa oğlu Ali ÖZTÜRK adına yazıldığı iddiası ve gerekli düzeltmenin yapılmasına dair talebinin 03.04.2015 tarih ve 2015/5118 nolu başvuru numarası ile kayda alındığı,

Yapılan değerlendirme sonucunda, taşınmaz tespit maliki ile talepte bulunanın farklı kişiler olduğu ve talebin hak sahibinden geldiğinin belgelenemediği gerekçesine dayanılarak 07.04.2015 tarih ve 3841 yevmiye numaralı işlemi ile talebin reddedildiği, Bölge Müdürlüğünce de talebin tapu sicilinde yapılmış hataların düzeltilmesi istemi niteliğinde olmayıp tespitin iptali ve tescili niteliğinde olduğu gerekçesine dayanılarak 13.05.2015 tarih ve 2015/22 sayılı kararı ile ret kararının onandiğı dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; 3402 sayılı Kadastro Kanunu m.11,12; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Dosya incelendi.

Aydın ili, Nazilli İlçesi, Ocaklı Mahallesi, 884 parsel numaralı taşınmazın kaydında yer alan 1918 (1334) doğumlu Mustafa oğlu Ali ÖZTÜRK şeklindeki malik kişi kimlik bilgilerinin 1951 doğumlu Mustafa oğlu Ali ÖZTÜRK olarak düzeltilmesi talep edilmiş, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce talebin hak sahibinden geldiğinin belirlenemediği ve istemin tapu kaydının düzeltilmesi niteliğinde olmayıp, tapulama tespitinin iptal ve tescili niteliğinde olduğu gerekçelerine dayanılarak reddedilmiştir.

Somut olayda, taşınmazın kadastro tespiti 1334 (miladi 1918) doğumlu Mustafa oğlu Ali ÖZTÜRK adına yapılmış ve tapulama edinim nedeni olarak bu kişi adına tapuda tescil sağlanmış durumdadır. Taşınmaz üzerinde satın alma yolu ile edinime ilişkin bir kayıt ve bilgi bulunmamaktadır. Muterizin, taşınmazın satın alım iddiasının tapu sicilinde yapılmış bir işleme dayanmadığı, harici satın alım iddiasından ibaret olduğu, kendisinden satın aldığını iddia ettiği kişi (Mesut BİLEN) ile taşınmaz arasında bir ilginin kurulamadığı, taşınmazın kadastro tespitinin 28.08.1980 tarihinde itiraz edilmeksizin kesinleştiiği, nüfus kayıtlarında tapu kaydındaki malik kişi kimlik bilgilerini taşıyan kişinin mevcut olduğu görülmektedir. Muhtarlık ilmuhaberi ve tanık beyanlarının sorunun çözümüne bir etkisinin olamayacağı anlaşılmaktadır.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesinin gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunulan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazın maliki olduğunu iddia eden muterizin kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, muterzin taşınmazın satın alma yolu ile edindiği iddiasının tapu sicilinde yapılmış bir işleme dayanmayıp harici satın alım iddiasından ibaret olduğu ve bu iddiası ile taşınmaz ve taşınmazın tespit maliki arasında bir ilgilin kurulamadığı, talep edilen işlemin tapu kayıtlarının düzeltilmesi niteliğinde olmayıp tapu iptal ve tescil talebi mahiyetinde olduğu, kadastro tespitlerinin kesinleşmesinden itibaren 10 yıllık hak düşürücü geçtikten sonra kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanılılarak itiraz edilemeyeceği hususları birlikte dikkate alındığında, talep sahibi lehine tescilin sağlanmasının ancak kayıt malikinin mirasçılarının muvafakati (devir ve temlik sağlayacı bir işlemle) veya bu yönde bir yargı kararının ibrazı ile mümkün olabileceği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla, Nazilli Tapu Müdürlüğünün 07.04.2015 tarih ve 3841 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan İzmir

Tapu ve Kadastro III. Bölge Müdürlüğünün 13.05.2015 tarih ve 2015/22 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

Nazilli Tapu Müdürlüğünün 07.04.2015 tarih ve 3841 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan İzmir Tapu ve Kadastro III. Bölge Müdürlüğünün 13.05.2015 tarih ve 2015/22 sayılı kararının "ONANMASI" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim.

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

Trabzon Tapu ve Kadastro IX. Bölge Müdürlüğünün 20.04.2015 tarihli ve 2015/3 sayılı kararları ile onanan, Maçka Tapu Müdürlüğünün 17.02.2015 tarihli ve 451 yevmiye numaralı ret kararına, süresi içinde Mehmet TÜFEKÇİ tarafından 06.05.2015 tarihli dilekçe ile itiraz edilmiştir.

İSTEM:

Maçka İlçesi, Yukarıköy (Yukarıkörtokop Köyü) Mahallesi 105 ada 1, 106 ada 3, 107 ada 1 ve 108 ada 1 parsel numaralı taşınmazlar, Mehmet ve Hamide oğlu 1330 (miladi 1914) doğumlu Mehmet TÜFEKÇİ adına kayıtlı iken, 02.02.1950 doğumlu Mehmet oğlu Mehmet TÜFEKÇİ tarafından bu taşınmazların kendisine ait olduğu ve malik kişi kimlik bilgilerinin 1950 doğumlu Mehmet oğlu Mehmet TÜFEKÇİ olarak düzeltilmesi gerektiği iddia ve istemi ile Maçka Tapu Müdürlüğüne 17.02.2015 tarih ve 490 nolu başvuru ile talepte bulunulmuştur.

RET NEDENİ:

Maçka Tapu Müdürlüğünce, taşınmaz tespit maliki ile talepte bulunanın farklı kişiler olduğu ve talebin hak sahibinden geldiğinin belgelenemediği gerekçesine dayanılarak 17.02.2015 tarihli ve 451 yevmiye numaralı işlemi ile istem reddedilmiştir.

YAPILAN İNCELEME:

Maçka İlçesi, Yukarıköy (Yukarıkörtokop Köyü) Köyü, 105 ada 1, 106 ada 3, 107 ada 1 ve 108 ada 1 parsel numaralı taşınmazların Mehmet oğlu Mehmet TÜFEKÇİ adına kadastro edinim nedeni ve 10.07.2006 tarihli olarak tescilli olduğu,

Taşınmazın kadastro tespitlerinin 29.07.1957 tarih ve cilt 155, sayfa 66 ve sıra 30 da kayıtlı zabıt (tapu) kaydının uygulanması suretiyle Mehmet oğlu Mehmet TÜFEKÇİ adına yapıldığı, kadastro tutanağında ad, soyad ve baba adı dışında (anne adı, doğum tarihi, nüfusa kayıtlı olduğu cilt, hane vs.) kişi kimlik bilgisinin bulunmadığı,

Taşınmazların kadastro tespitlerinin bu verilerle askı ilanına çıktığı ve 08.07.2006 tarihinde itiraz edilmeksizin kesinleştiği,

Kadastro tespine dayanak teşkil eden 29.07.1957 tarih ve cilt 155, sayfa 66 ve sıra 30 da kayıtlı zabıt (tapu) kaydında yer alan Mehmet oğlu Mehmet TÜFEKÇİ'nin edinim bilgilerine göre tespit malikinin kişi kimlik bilgilerinin Maçka nüfusuna kayıtlı, Mehmet ve Hamide oğlu 1330 (miladi 1914) doğumlu Mehmet TÜFEKÇİ olduğu,

Talep sahibinin kişi kimlik bilgilerinin Ayşe ve Mehmet oğlu 1957 doğumlu Mehmet TÜFEKÇİ olduğu, muterizin ibraz ettiği 03.06.1957 tarih ve 9 ve 10 sıralarında kayıtlı zabıt

kayıtlarından 9 sıradaki olanının kadastroda revizyon görmediği, 10 sırada olanın ise uygulanmadığı, söz konusu taşınmazlara uygulanan tapu kaydının ise 29.07.1957 tarih ve 30 sıradaki tapu kaydının olduğu ve bu kayıta edinici malikin kişi kimlik bilgilerinin Maçka nüfusuna kayıtlı, Mehmet ve Hamide oğlu 1330 (miladi 1914) doğumlu Mehmet TÜFEKÇİ şeklinde geçtiği,

Talep sahibince gerekli düzeltme için başvuru üzerine Müdürlükçe, talebin karşılanabilirliği açısından 10.12.2014 tarih ve 1582 sayılı yazı ile üst merciden görüş sorulduğu, Trabzon Bölge Müdürlüğünce 12.02.2015 tarih ve 62535 sayılı yazı ile olumsuz görüş bildirildiği,

Bunun üzerine Müdürlükçe 17.02.2015 tarih ve 451 yevmiye ile talebin reddedildiği, Bölge Müdürlüğünün 20.04.2015 tarih ve 2015/3 sayılı kararı ile bu ret kararının onandığı, dosyasından anlaşılmıştır.

HUKUKİ SEBEPLER VE GEREKÇE:

Yasal dayanak; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m. 1013, 1015, 1027; 3402 sayılı Kadastro Kanunu m.11,12; TST m.18,74,75; TKGM 2014/3 sayılı Genelge.

Dosya incelendi.

Maçka İlçesi, Yukarıköy (Yukarıkörtokop Köyü) Köyü, 105 ada 1, 106 ada 3, 107 ada 1 ve 108 ada 1 parsel numaralı taşınmazların kayıtlarında geçen malik kişi kimlik bilgilerinin, 1957 doğumlu Ayşe ve Mehmet oğlu Mehmet TÜFEKÇİ olarak düzeltilmesi talep edilmiş, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünce talebin hak sahibinden geldiğinin belirlenemediği ve istemin tapu kaydının düzeltilmesi niteliğinde olmayıp, kadastro tespitinin iptal ve tescili niteliğinde olduğu gerekçelerine dayanılarak reddedilmiştir.

Somut olayda, taşınmazların kadastro tespitlerinin 29.07.1957 tarih ve cilt 155, sayfa 66 ve sıra 30 da kayıtlı zabıt (tapu) kayıtlarının uygulanması suretiyle yapıldığı, dayanak kayıta malik kişi kimlik bilgilerinin Maçka nüfusuna kayıtlı, Mehmet ve Hamide oğlu 1330 (miladi 1914) doğumlu Mehmet TÜFEKÇİ olarak geçtiği, muterizin taşınmazın kendisine ait olduğu iddiasına dayanak gösterdiği zabıt (tapu) kayıtlarının kadastroca her hangi bir parselde uygulanmadığı ve kendisinin kişi kimlik bilgilerinin Ayşe ve Mehmet oğlu 1957 doğumlu Mehmet TÜFEKÇİ şeklinde geçtiği, kadastro tespitinin itiraz edilmeksizin kesinleştiği görülmektedir.

Bir talebin karşılanması için, talepte bulunanın açıkça tapu sicilinde hak sahibi olduğunun tespit edilmesinin gerektiği, üzerinde işlem yapılması talebinde bulunan taşınmazın kayıt malikinin kişi kimlik bilgileri ile bu taşınmazın maliki olduğunu iddia eden muterizin kişi kimlik bilgilerinin uyumsuz olduğu, muterizin taşınmazların kendisine ait olduğuna dayanak gösterdiği zabıt (tapu) kayıtlarının kadastroca her hangi bir parselde (bu arada talep konusu parsellere) uygulanmadığı, bu iddiası ile taşınmaz ve taşınmazın tespit maliki arasında bir ilgilin

kurulamadığı, talep edilen işlemin tapu kayıtlarının düzeltilmesi niteliğinde olmayıp tapu iptal ve tescil talebi mahiyetinde olduğu, kadastro tespitlerinin kesinleşmesinden itibaren 10 yıllık hak düşürücü geçtikten sonra kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanılarak itiraz edilemeyeceği, 3402 sayılı Kadaastro Kanunu' nun 12. maddesine göre muterizin dava açma hakkının saklı olduğu hususları birlikte dikkate alındığında, talep sahibi lehine tescilin sağlanması ancak kayıt malikin/mirasçılarının muvafakati (devir ve temlik sağlayıcı bir işlemle) veya bu yönde bir yargı kararının ibrazı ile mümkün olabileceği, Müdürlük ve Bölge Müdürlüğünün kararlarında, delillerin ve belgelerin takdiri ile hukuki gerekçelendirmelerde bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla, Maçka Tapu Müdürlüğünün 17.02.2015 tarih ve 451 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Trabzon Tapu ve Kadaastro Bölge Müdürlüğünün 20.04.2015 tarih ve 2015/3 sayılı kararının yerinde olduğu ve yerinde olmayan itirazların reddi gerektiği kanaatine varılmıştır.

SONUÇ:

Maçka Tapu Müdürlüğünün 17.02.2015 tarih ve 451 yevmiye numaralı ret kararı ve bu kararı onayan Trabzon Tapu ve Kadaastro Bölge Müdürlüğünün 20.04.2015 tarih ve 2015/3 sayılı kararının "**ONANMASI**" na karar verilmiştir.

Takdirlerinize arz ederim

