

**NOTERLER TARAFINDAN DÜZENLENEN SATIŞ SÖZLEŞMELERİNE UYGULANACAK
USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK'E İLİŞKİN
BİLGİ NOTU**

28 Haziran 2022 tarihli ve 31880 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Hâkimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nda ("Noterlik Kanunu") değişiklik yapılarak noterlere taşınmaz satışına ilişkin yetki veren düzenleme getirilmiştir¹.

Bu düzenlemenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar ise 11 Ocak 2023 tarihli ve 32070 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik ("Yönetmelik") ile belirlenmiştir.

Yönetmelik'e göre Noterliklerde yapılacak taşınmaz satış sözleşmesinde uygulanacak usul ve esaslar şöyledir:

A. BAZI TANIMLAR ve KISALTMALAR

- **Birlik:** Türkiye Noterler Birliği
- **Genel Müdürlük:** Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
- **TAKBİS:** Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi
- **TAKPAS:** Tapu ve Kadastro Paylaşım Sistemi
- **TNBBS:** Türkiye Noterler Birliği Bilgi Sistemi

B. TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN ("Sözleşme") DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN BAŞVURU (md. 5)

- Sözleşmenin düzenlenmesine ilişkin başvurular Birlik'in "e-randevu/başvuru" uygulamasından e-Devlet aracılığıyla yapılacaktır.
- Başvuru sekmesinde listelenen taşınmazlardan satışı yapılacak olan taşınmaz seçilecektir.
- TNBBS'ye Sözleşme taraflarına ilişkin kimlik ve iletişim bilgileri, taşınmazın emlak vergi değeri ile tarafların belirlediği satış bedeli, yabancı gerçek kişinin alıcı olduğu takdirde döviz alım belgesinde kayıtlı Türk lirası bedeli verileri girilecektir.
- TNBBS'ye giriş yapılan bilgilere dayanak belgeler de yüklenecek ve yüklenen belgelerin asılları Sözleşmenin düzenlenmesi için seçilecek Noterlikte alınan randevu tarihinde ve saatinde ibraz edilecektir.
- TNBBS'ye yüklenen bilgiler Noterlik ekranına düşecek ve ilgili Noterlik başvuru belgesi düzenleyecektir.

¹ Noterlik Kanunu'nda yapılan değişikliklere ilişkin bilgi notumuza erişim için: <https://kkhukuk.com/tr/noterlik-kanununda-yapilan-degisiklik/>

C. SÖZLEŞMENİN ŞEKLİ VE İÇERİĞİ (md. 6)

TAKBİS'teki sözleşme şekli ve içeriği gözetilerek Birlik tarafından hazırlanıp TNBBS'ye kaydedilmiş olan sözleşme örneği kullanılır.

D. SÖZLEŞMENİN HAZIRLANMASI (md. 7)

- Noter, Genel Müdürlüğe TAKPAS'tan iletildiği başvuru belgesi sonrası satışı yapılacak taşınmaza ilişkin ayrıntılı tapu bilgilerini ve diğer evrakları TAKPAS'tan sorgular.
- Belgelerde eksik olması durumunda taşınmazın kayıtlı olduğu Tapu Müdürlüğü'nden TAKPAS aracılığıyla eksiklerin giderilmesi adına talepte bulunulacaktır. Eksik belgeler Tapu Müdürlüğü'nce giderilerek en geç 3 iş günü içerisinde TAKBİS'e yüklenir.
- Belgelerin tamamlanmasının ardından Noter, taşınmaz üzerindeki ve taşınmaz satışıyla ilgili mevzuattaki sınırlamalar ile usul ve esasları gözetir, hukuki bir engel olmadığı takdirde sözleşmeyi hazırlar.
- Tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedeline ilişkin e-tahsilat seri numarası ve ödeme yöntemi ile sözleşmenin imzalanmasına yönelik taraflara kısa mesaj ile bildirilen randevu tarihinde ve saatinde taraflar noterlikte hazır bulunmaz ise, taraflara on gün içerisinde müracaat etmeleri halinde işlemlerinin yapılacağı aksi takdirde başvurunun iptal edileceği bilgisi yine kısa mesaj yoluyla verilir.

E. SÖZLEŞMENİN YAPILMASI (md. 8)

- Sözleşme ile ilgili işlemler bizzat Noter tarafından yapılır.
- Taşınmaz üzerinde hak ve yükümlülüklerin olması halinde taraflara bu konuda bilgi verilir. İşlemin mevcut hak ve yükümlülükler ile birlikte kabul edilerek sonuçlandırılması talep ediliyorsa, taşınmaz üzerindeki hak ve yükümlülükler sözleşmeye doğru ve tam olarak yazılarak, bunların kabul edildiğine dair tarafların beyanı alınır.
- Tapu kayıt örneği ve diğer belgelerden hak sahibinin belirlenememesi veya satışa engel hukuki bir durumun varlığı hâlinde noterlerce satış işlemi gerçekleştirilmez.
- Hak sahibi ve taşınmazın satışını kısıtlayacak veya engelleyecek hukuki bir durum olmadığı Noter tarafından tespit edildikten sonra Sözleşme taraflara imzalatılır ve diğer belgeler ile birlikte TAKBİS'e ve süresiz olarak saklanmak üzere TNBBS'ye kaydedilir, fiziki olarak da arşivlenir.
- Tapu Müdürlüğüne taşınmazın tapu siciline tescili gerçekleştirilir.
- Sözleşme imzalandıktan sonra tescilin tamamlanmasını müteakip, noter tarafından taraflara tapu senedi verilir.

F. MASRAFLAR (md. 9)

- Noterler tarafından yapılacak taşınmaz satışlarında tapu harcı ve döner sermaye hizmet bedeli ödenir.
- Sözleşme, damga vergisinden ve bu işlemlere ilişkin düzenlenen kâğıtlar değerli kâğıt bedellerinden istisna tutulacaktır.
- Noter ücreti taşınmazın değerine göre 500 TL. ila 4.000 TL. arasında olacaktır. Miktarlar her yıl yeniden değerlendirilme oranına göre arttırılır.

G. GEÇİŞ SÜRECİ

Yönetmelik hükümleri, Adalet Bakanlığının sürecin yürütülmesine ilişkin kurulacak bilişim sistemini resmi sitesinden duyuracağı tarihe kadar uygulanmayacaktır.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Koyuncuoğlu & Köksal Avukatlık Bürosu

* Bültenimizde yer verilen açıklamalar, Türkiye Cumhuriyeti'nin yürürlükte olan mevzuatı ve ilgili resmi mercilerin kamuya yaptığı bilgilendirmeler esas alınarak hazırlanmış olup, tereddütlü hususlarda nihai işlemler gerçekleştirilmeden evvel tarafımızdan görüş ve destek alınmasını tavsiye ederiz. Aksi takdirde, burada yer verilen açıklamalar temel alınarak yapılacak işlemler ve bunların sonuçlarıyla ilgili olarak Avukatlık Büromuz sorumlu tutulamaz.