

## NOTERLERE TAŞINMAZ SATIŞ YETKİSİ VEREN DÜZENLEME HAKKINDA BİLGİ NOTU

28 Haziran 2022 tarihli ve 31880 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Hâkimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (“**Değişiklik Kanunu**”), 1512 sayılı Noterlik Kanunu’nda (“**Noterlik Kanunu**”) değişiklik yaparak noterlere taşınmaz satışına ilişkin yetki veren düzenleme getirmiştir. (*Noterlik Kanunu’nun 60. maddesinin 1. fıkrasının 3 numaralı bendi: “Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak ve bu sözleşmeyi taraflardan birinin talep etmesi, harç ve giderleri ödemesi hâlinde tapu bilişim sistemi vasıtasıyla tapu siciline şerh vermek, taşınmaz satış sözleşmesi yapmak”*)

Değişiklik Kanunu ile Noterlik Kanunu’na eklenen 61/A maddesi aşağıda yer verilen düzenlemeleri içermektedir:

### İşleyiş

- Noterler taşınmaz satış sözleşmesiyle ilgili işlemleri bizzat yapacaktır.
- Noterler taşınmaz satış başvurusu üzerine başvuru belgesi düzenleyebilecek, taşınmaz üzerindeki her türlü kısıtlamaları dikkate alarak taşınmaz satışıyla ilgili diğer kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esasları gözetecektir.
- Taşınmaz satışı için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne tapu kayıt örneği ve diğer belgeler tapu bilişim sistemi\* vasıtasıyla noterlerle paylaşılacaktır. Taşınmaza ilişkin kayıt ve belgelerin eksik olması hâlinde ilgili tapu müdürlüğünden eksik olan hususlar yine bu sistem üzerinden talep edilecek ve eksiklikler tapu müdürlüğüne giderilerek sisteme aktarılacaktır. Noterlerce hak sahibi belirlendikten ve taşınmazın satışına engel hukuki bir durumun bulunmadığı tespit edildikten sonra taşınmaz satış sözleşmesi yapılacaktır.
- Tapu kayıt örneği ve diğer belgelerden hak sahibinin belirlenememesi veya satışa engel hukuki bir durumun varlığı hâlinde noterlerce satış işlemi gerçekleştirilmeyecektir.
- Taraflarca satış sözleşmesinin noter huzurunda imzalandığı anda noter, tapu bilişim sisteminden yevmiye numarası olarak sözleşmeyi tapu bilişim sistemine kaydedecektir. Noter tarafından sisteme aktarılan satış sözleşmesi ve diğer belgeler ayrıca fiziki olarak da arşivlenecektir.
- Sözleşmenin sisteme kaydından sonra tapu müdürlüğüne taşınmazın tapu siciline tescili gerçekleştirilecektir.

### Vergi, Harç, Ücret

- Noterler tarafından yapılacak taşınmaz satış sözleşmelerinden yalnızca 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifinin “I-Tapu işlemleri” başlıklı bölümünün 20 numaralı fıkrasının a bendi uyarınca **tapu harcı** alınacaktır.
- Taşınmaz satış sözleşmeleri damga vergisinden ve bu işlemlere ilişkin düzenlenen kâğıtlar değerli kâğıt bedellerinden **istisna** tutulmuştur.
- Düzenleme kapsamında yapılan işlemler karşılığında **noter ücreti** dışında herhangi bir ücret alınmayacaktır. Noter ücreti taşınmazın değerine göre 500 (beş yüz) Türk lirasından az ve 4000 (dört bin) Türk lirasından fazla olamayacaktır. Söz konusu

## KOYUNCUOĞLU&KÖKSAL

miktarlar, her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298. maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere artırılarak uygulanacaktır.

- Taşınmaz satış işlemleri için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü döner sermaye işletmesine gelir kaydedilmek üzere **hizmet bedeli** alınacaktır.

### **Sorumluluk ve Yetkili Mahkeme**

Noterlik Kanunu'na eklenen hüküm ile noterlere sorumluluk yüklenmektedir. Buna göre taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinden dolayı oluşan zarardan noterler de sorumlu olacaktır. Bu zararın Devlet tarafından ödenmesi hâlinde Devlet, sözleşmeyi düzenleyen notere rücu edebilecektir. Notere karşı açılacak davalarda yetkili mahkeme tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesi olacaktır.

### **Yürürlük, Usul ve Esaslar**

\*Değişiklik Kanunu'nun 14. maddesi uyarınca noterlere taşınmaz satış yetkisi veren bu düzenleme öngörülen bilişim sisteminin kurulduğunun Adalet Bakanlığı resmi internet sitesinde duyurulmasıyla uygulanmaya başlayacaktır. Sistemin en geç 1 Ocak 2023 tarihine kadar kurulması öngörülmüş olup Cumhurbaşkanı bu süreyi 6 aya kadar uzatabilecektir.

Düzenlemenin uygulanmasındaki usul ve esaslar, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının mütalaası alınarak Adalet Bakanlığınca çıkarılacak yönetmelikle düzenlenecektir.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

### ***Koyuncuoğlu & Köksal Avukatlık Bürosu***

\* Bilgi notumuzda 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.