

NOTERLER TARAFINDAN DÜZENLENEN TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMELERİNE UYGULANACAK USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK

I.YÖNETMELİĞİN KAPSAMI

28 Haziran 2022 tarihli Resmi Gazete’ de yayımlanan 7413 sayılı “Hakimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile 1512 sayılı Noterlik Kanunu’nun 61/A maddesine yapılan ekle noterlere taşınmaz satışı yetkisi verilmiştir. Yapılan düzenleme uyarınca noterlere; “Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak ve bu sözleşmeyi taraflardan birinin talep etmesi, harç ve giderleri ödemesi halinde tapu bilişim sistemi vasıtasıyla tapu siciline şerh vermek, taşınmaz satış sözleşmesi yapmak,” yetkileri verilmiştir.

1523 sayılı Noterlik Kanunu’na 61/A maddesinin on birinci fıkrası dayanılarak “Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik hazırlanmış ve 11.01.2023 tarihli Resmî Gazete’ de yayımlanmıştır.

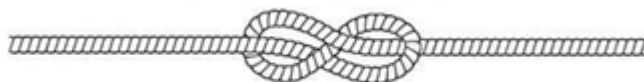
II.YÖNETMELİĞİN AMACI

Yönetmeliğin amacı yönetmelikte; “noterler tarafından düzenlenen taşınmaz satış sözleşmelerine uygulanacak usul ve esasları belirlemek” olarak düzenlenmiştir.

III. YÖNETMELİĞİN ESASLARI

Yönetmeliğe göre;

- Satış sözleşmesinin yapılmasına ilişkin başvurular sadece Noterler Birliğinin e-randevu/ başvuru uygulamasından e-Devlet kapısı kullanılarak yapılacaktır.
- Yönetmelikte sayılan belgeler Türkiye Noterler Birliği Bilgi Sistemi’ne (“TNBBS”) yüklenmesi ve belge asıllarının randevu tarihinde ibraz edilmesi zorunludur.
- Başvuruda noterliğin seçimi yapılabilmektedir.
- Noter, başvuru üzerine TNBBS’ den başvuru belgesi düzenleyecektir. Noterin hukuki veya fiili bir engeli nedeniyle başvuru belgesini düzenleyememesi hâlinde noterlikçe başvuru reddedilerek TNBBS’ den taraflara noterlik bilgisini güncelleme imkânı sağlanacak ve bu durum tarafların bildirdikleri telefon numaralarına kısa mesajla bildirilecektir.

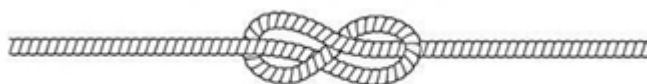




- Noter, düzenlediği başvuru belgesini Genel Müdürlüğe TAKPAS' tan (Tapu ve Kadastro Paylaşım Sistemi) iletacaktır.
- Taşınmaza ilişkin kayıt ve belgelerin tamamlanmasından sonra noter, hak sahibini belirleyip taşınmazın satışına engel hukuki bir durumun bulunmadığını tespit ettikten sonra sözleşmeyi hazırlayacaktır.
- Hesaplanan tapu harcı TAKPAS ile Genel Müdürlüğe bildirilir. Genel Müdürlük, işleme ait döner sermaye hizmet bedeli ile tapu harcının tahsiline ilişkin e-tahsilat seri numarası üretir ve notere TAKPAS ile iletacaktır.
- Noter, e-tahsilat seri numarası ve ödeme yöntemi ile sözleşmenin imzalanmasına yönelik randevu tarih ve saatini taraflara kısa mesajla bildirilecektir.
- Randevu tarih ve saatinde noterlikte hazır bulunmayan taraflara, on gün içinde noterliğe müracaat etmeleri hâlinde işlemin yapılacağı, aksi takdirde başvurunun iptal edileceği bilgisi aynı gün kısa mesajla bildirilecektir.
- Randevu tarih ve saatinde noterlikte hazır bulunmayan taraflara, on gün içinde noterliğe müracaat etmeleri hâlinde işlemin yapılacağı, aksi takdirde başvurunun iptal edileceği bilgisi aynı gün kısa mesajla taraflara bildirilecektir.
- Taşınmaz üzerinde hak ve yükümlülükler varsa, bunlar hakkında taraflara bilgi verilir. Mevcut hak ve yükümlülüklerin varlığı kabul edilerek işlemin sonuçlandırılması talep ediliyorsa taşınmaz üzerindeki hak ve yükümlülükler sözleşmeye doğru ve tam olarak yazılarak, bunların kabul edildiğine dair beyan alınacaktır.
- Noter, taşınmazın satışını kısıtlayıcı veya satışa engel hukuki bir durumun bulunmadığını tespit ettikten sonra sözleşmeyi taraflara imzalatıp TAKBİS'den yevmiye numarası olarak sözleşmeyi ve diğer belgeleri TAKBİS'e kaydeder. Sözleşmenin TAKBİS'e kaydından sonra tapu müdürlüğüne taşınmazın tapu siciline tescil edilecektir.
- Taraflara, sözleşme imzalandıktan sonra tescilin tamamlanmasını müteakip noter tarafından tapu senedi verilecektir.

IV. SONUÇ

Noterlere verilen taşınmaz satış sözleşmesi düzenleme yetkisine ilişkin usul ve esaslar ayrıntılı biçimde yönetmelikte açıklanmıştır.





Yönetmelik hükümleri Noterlik Kanunu'nun 61/A maddesinde kurulması öngörülen bilişim sisteminin kurulduğunun Adalet Bakanlığı resmi internet sitesinde duyurulduktan sonra uygulanmaya başlanacaktır.

Bilişim sisteminin kurulacağı tarih 28 Aralık 2022 tarihinde yayınlanan 6616 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı uyarınca 1/7/2023 tarihi olarak belirlenmiştir.

Konu hakkında sorularınız olması durumunda bizimle her zaman iletişime geçebilirsiniz.

İlgili Kişiler

Selcuk Sencer ESENYEL (Mr)
Managing Partner | LLB, LLM
Tel: +90 212 397 1991
Mob: +90 506 792 7690
E - M a i l : selcuk@esenyelpartners.com

Selcan KOÇAK (Ms)
Senior Associate | LLB, LLM
Tel: +90.212.397.19.91 Mob: +90.535.514.19.72
E - M a i l : selcan@esenyelpartners.com

Nisa Benay ARSLAN (Ms)
Lawyer | LLB
Tel: +90.212.397.19.91 Mob: +90.538.300.30.35
E-Mail: pruva@esenyelpartners.com

M. Turker YILDIRIM (Mr)
Partner | LLB, LLM
Tel: +90.212.397.19.91
Mob: +90.505.650.47.24
E-Mail: turker@esenyelpartners.com

Ali Nihad ÖZGÜREL (Mr)
Lawyer | LLB, LLM
Tel: +90.212.397.19.91 Mob: +90.507.756.36.30
E-Mail: nihad@esenyelpartners.com

Aydınca DEVRİK (Mr)
Legal Intern | LLB
Tel: +90.212.397.19.91 Mob: +90.538.300.30.35
E-Mail: pruva@esenyelpartners.com

