

Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik ("Yönetmelik") Resmî Gazete’de Yayınlandı.

6 Nis 2023

Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik ("Yönetmelik") 11 Ocak 2023 tarihli ve 32070 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanmıştır. Yönetmelik hükümleri yayınlandıktan 11 Ocak 2023 tarihinde yürürlüğe girecektir. Bununla beraber Yönetmelik dayanak 18/1/1972 tarihli ve 1512 sayılı Noterlik Kanunu’nda öngörülen bilişim sisteminin kurulduğunun Adalet Bakanlığı resmî internet sitesinde duyurulmasından itibaren uygulanmaya başlayacaktır.

Yönetmelik ile noterliklere, düzenlenecek sözleşmeler ve yapılacak işlemlerde taşınmazın devrine engel teşkil eden hususlar tapu memurlarına benzer şekilde inceleme yükümlülüğü getirilmiştir.

Sözleşme düzenleme başvurusu için Türkiye Noterler Birliği ("Birlik") "e-randevu/başvuru" uygulamasından e-Devlet kapısı aracılığıyla satış yapılacak taşınmaz ve sözleşmenin düzenlenmesi istenen noterlik seçilir.

Tarafların ve varsa temsilcilerinin kimlik, tebligata esas adres ve iletişim bilgileri, kanuni veya akdi temsile ilişkin bilgiler, taşınmazın emlak vergi durumu, taraflar arasında belirlenen satış bedeli, alıcının yabancı gerçek kişi olması halinde döviz alım belgesinde kayıtlı Türk Lirası tutarı bilgilerinin dayanak belgeleri Türkiye Noterler Birliği Bilgi Sistemi’ne ("TNBBS") yüklenecektir. Randevu tarih ve saatinde bu belgelerin asılları noterliğe ibraz edilecektir.

Noter, TNBBS üzerinden başvuru belgesi düzenler. Hukuki veya fiili herhangi bir nedenle başvuru belgesi düzenlenememesi halinde noter başvuruyu reddeder ve tarafların TNBBS üzerinden noterlik bilgisini güncelleyebilecekleri bilgisi telefon numaralarına kısa mesaj ile bildirilir. Noter, sözleşme düzenlerken örnek olarak Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi ("TAKBİS") sözleşme ekli ve içeriğini dikkate alarak Birlik’in hazırladığı ve TNBBS’ye kaydettiği sözleşme örneğini esas alacaktır. Noter, düzenlediği başvuru belgesini Tapu ve Kadastro Paylaşım Sistemi ("TAKPAS") üzerinden Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’ne iletir, satış yapılacak taşınmazın bilgileri de bu sistemden sorgular. Taşınmaza ilişkin kayıtlar ve belgeler tam ise, yapılan inceleme sonucu gerçek hak sahibi belirlenir ve taşınmaz satışına engel hukuki bir durumun var olup olmadığı tespit edilir.

Noter, mevzuattaki usul ve esaslara göre sözleşmeyi hazırlar; ancak sözleşmeye tescili bozan veya hükümsüz kılınan kayıtlar ve şart yazılamaz.

Noter, e-tahsilat seri numarası ve ödeme yöntemi ile sözleşmenin imzalanmasına yönelik randevu tarih ve saatini taraflara kısa mesajla bildirir. Taraflar randevu gün ve saatinde noterlikte hazır bulunmadığı durumda kendilerine aynı gün gönderilecek kısa mesaj ile on gün içinde noterliğe müracaat etmedikleri takdirde başvurunun iptal edileceği bildirilir.

Noter sözleşmenin yapılması esnasındaki işlemleri bizzat kendisi yapar. Taşınmaz üzerinde hak ve yükümlülükler olup olmadığına tespit eder, varsa tarafları bilgilendirir, taraflar bu durumu kabul ile işlemi sonuçlandırmayı talep ederse taşınmaz üzerindeki hak ve yükümlülükler sözleşmeye doğru ve tam olarak yazılır, tarafların kabul beyanını alır.

Sözleşmede silinti, kalıntı ve çöküntü yapılamaz. Hak sahibinin tapu kayıtlarındaki ve diğer belgelerden belirlenememesi, satışa engel hukuki bir durum tespiti halinde satış işlemi gerçekleştirilemez.

Taahhüt satışı kısıtlayıcı ya da satışa engel bir hukuki durum yok ise, Noter sözleşmeyi taraflara imzalatır ve TAKBŞ'ten yevmiye numarası aldıktan sonra sözleşme ve diğer belgeleri TAKBŞ'e ve süresiz saklamak üzere TBNSŞ'ye kaydeder, aynı zamanda fiziki olarak arşivler. Tapu müdürlüğü bu kayıt ile taahhüt satışı tapu siciline tescilini sağladıktan sonra noter tarafından tapu senedi verilir.

Yönetmelik'in tam metnine bu [bağlantı](#) üzerinden ulaşılabilir.

Related Attorneys

- [NEJLA AYDIN ÖZER](#)
- [HAZAL ÖREK, LL.M.](#)