

## Taşınmaz Satış Sözleşmesinin Noterde de Yapılmasına Yönelik Kanun Yayımlandı

24 Ağu 2022

7413 sayılı Hâkimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ('**Değişiklik Kanunu**') 28 Haziran 2022 tarihli ve 31880 sayılı Resmî Gazete'de yayımlandı.

Değişiklik Kanunu ile, 1512 sayılı Noterlik Kanunu ("**Kanun**") kapsamında, taşınmaz satış sözleşmelerinin noterler nezdinde akdedilmesine imkân tanıyan önemli değişiklikler yapıldı.

Değişiklik Kanunu'nda öne çıkan düzenlemeler aşağıda özetlenmektedir:

- Kanun'un 60/1-3. maddesinde yapılan değişiklik; noterlerin görevlerine, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapılmasına ek olarak, taşınmaz satış sözleşmesi yapılması da eklenmiştir. Bu kapsamda, taşınmaz satış sözleşmesi, tapu müdürlüklerinin yanı sıra noterler tarafından da yapılabilecektir.
- Kanun'a eklenen 61/A maddesi ile noterlerin taşınmaz satış sözleşmelerinde uygulayacakları genel usul ve esaslar aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir:
- Taşınmaz satışı hakkında başvuru yapılması üzerine noter bir başvuru belgesi düzenler. Tapu kayıt örneği ve diğer ilgili belgeler, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından elektronik olarak noterlerle paylaşılır.
- Noter, sunulan belgelerin tam olup olmadığını, hak sahibinin kim olduğunu, taşınmaz üzerinde kısıtlama olup olmadığını ve mevzuatta yer alan sınırlandırmalar kapsamında satışa engel hukuki bir durumun olup olmadığını tespit eder. Tapu kaydı ve diğer belgelerden satışa engel bir durumun varlığı anlaşılırsa noter tarafından satış gerçekleştirilmez. Eğer noter herhangi bir problem olmadığını tespit ederse, taşınmaz satış sözleşmesi yapılır.
- Satış sözleşmesinin taraflarca akdedilmesi akabinde noter, sözleşmeyi ve ilgili belgeleri tapu bilişim sistemine kaydeder ve onları fiziki olarak arşivler. Sözleşmenin tapu bilişim sistemine kaydından sonra tapu müdürlüğüne taşınmazın tapu siciline tescili sağlanır.
- Noterler tarafından yapılacak taşınmaz satış sözleşmelerinden yalnızca tapu harcı alınacak olup, bu sözleşmeler damga vergisi ve değerli kâğıt bedelinden istisna tutulacaktır. Noterlik ücreti, taşınmazın değerine göre 500 Türk Lirası ile 4.000 Türk Lirası arasında değişecektir. Bu tutarlar her takvim yılında yeniden değerlendirilme oranında arttırılacaktır.
- Kanun'un 162. maddesinde yapılan değişiklik, taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinden doğan zararlardan noterler de sorumlu tutulmuştur.

Uygulamaya ilişkin ayrıntılar Adalet Bakanlığınca çıkarılacak yönetmelikle düzenlenecektir. Değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde yürürlüğe girecektir.

Değişiklik Kanunu'nun tam metnine [bu bağlantıdan](#) ulaşabilirsiniz.

### Related Attorneys

- [NEJLA AYDIN ÖZER](#)

