

Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik

✘ Bu Yönetmelik, 18/1/1972 tarihli ve 1512 sayılı Noterlik Kanununun 61/A maddesine göre noterler tarafından düzenlenecek olan taşınmaz satış sözleşmelerinin tâbi olacağı usul ve esasları kapsar.

11 Ocak 2023 Tarihli Resmi Gazete

Sayı: 32070

Adalet Bakanlığından:

BİRİNCİ BÖLÜM

Başlangıç Hükümleri

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Yönetmeliğin amacı; noterler tarafından düzenlenen taşınmaz satış sözleşmelerine uygulanacak usul ve esasları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu Yönetmelik, 18/1/1972 tarihli ve [1512 sayılı Noterlik Kanununun](#) 61/A maddesine göre noterler tarafından düzenlenecek olan taşınmaz satış sözleşmelerinin tâbi olacağı usul ve esasları kapsar.

Dayanak

MADDE 3- (1) Bu Yönetmelik, 18/1/1972 tarihli ve 1512 sayılı Noterlik Kanununun 61/A maddesinin on birinci fıkrasına dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar ve kısaltmalar

MADDE 4- (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Bakanlık: Adalet Bakanlığını,
 - b) Birlik: Türkiye Noterler Birliğini,
 - c) Genel Müdürlük: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünü,
 - ç) Kanun: 18/1/1972 tarihli ve 1512 sayılı Noterlik Kanununu,
 - d) Sözleşme: Taşınmaz satış sözleşmesini,
 - e) TAKBİS: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemini,
 - f) TAKPAS: Tapu ve Kadastro Paylaşım Sistemini,
 - g) TNBBS: Türkiye Noterler Birliği Bilgi Sistemini,
- ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Başvuru ve Sözleşmenin Düzenlenmesi

Başvuru

MADDE 5- (1) Sözleşmenin düzenlenmesine ilişkin başvurular sadece Birliğin “e-randevu/başvuru” uygulamasından e-Devlet kapısı kullanılarak yapılır.

(2) Başvuru uygulamasında listelenen taşınmazlardan satışı yapılacak taşınmaz seçilir.

(3) TNBBS’ye;

a) Tarafların ve varsa kanuni veya akdi temsilcilerinin kimlik, tebligata esas adres ve iletişim bilgileri;

- 1) Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası,
 - 2) Mavi kart sahiplerinin mavi kart kimlik numarası,
 - 3) Yabancı ülke vatandaşının, vatandaşı olduğu ülkeye ait pasaport veya yabancı ülke kimlik bilgisi, yabancı kimlik numarası veya potansiyel vergi kimlik numarası,
 - 4) Vatansız kişilerin vatansız kişi kimlik bilgileri ve potansiyel vergi kimlik numarası,
 - 5) Tüzel kişiyi tanımlayıcı bilgiler,
- b) Kanuni veya akdi temsile ilişkin bilgiler,
- c) Taşınmazın emlak vergi değeri ile taraflar arasında belirlenen satış bedeli, yabancı gerçek kişilerin alıcı taraf olduğu işlemlerde ise döviz alım belgesinde kayıtlı Türk lirası tutar,

işlenir.

(4) İşlenen bilgilere dayanak belgeler TNBBS'ye yüklenir. Tarafların, yükledikleri belgelerin asıllarını randevu tarih ve saatinde noterliğe müracaatlarında ibraz etmeleri gerekir.

(5) Başvuruda, sözleşmenin düzenlenmesi istenilen noterlik seçilir.

(6) TNBBS'ye gönderilen talepler seçilen noterliğin başvuru ekranına düşer.

(7) Noter, başvuru üzerine TNBBS'den başvuru belgesi düzenler. Noterin hukuki veya fiili bir engeli nedeniyle başvuru belgesini düzenleyememesi hâlinde noterlikçe başvuru reddedilerek TNBBS'den taraflara noterlik bilgisini güncelleme imkânı sağlanır ve bu durum tarafların bildirdikleri telefon numaralarına kısa mesajla bildirilir.

Sözleşmenin şekli ve içeriği

MADDE 6- (1) Sözleşme düzenlerken noter, TAKBİS'teki sözleşme şekli ve içeriği gözetilerek Birlik tarafından hazırlanıp TNBBS'ye kaydedilen sözleşme örneğini kullanır.

Sözleşmenin hazırlanması

MADDE 7- (1) Noter, düzenlediği başvuru belgesini Genel Müdürlüğe TAKPAS'tan iletir. Satışı yapılacak taşınmaza ait ayrıntılı tapu kayıt bilgileri ile diğer bilgi ve belgeleri TAKPAS'tan sorgular.

(2) Taşınmaza ilişkin kayıt ve belgelerin eksik olması hâlinde eksiklikler taşınmazın kayıtlı olduğu tapu müdürlüğünden TAKPAS vasıtasıyla talep edilir. Eksiklikler tapu müdürlüğünce giderilerek en geç üç iş günü içerisinde TAKBİS'e yüklenir.

(3) Taşınmaza ilişkin kayıt ve belgelerin tamamlanmasından sonra noter, taşınmaz üzerindeki her türlü kısıtlamayı dikkate alır ve taşınmaz satışıyla ilgili mevzuatta yer alan sınırlamalar ile usul ve esasları gözetir. Buna göre hak sahibini belirleyip taşınmazın satışına engel hukuki bir durumun bulunmadığını tespit ettikten sonra sözleşmeyi hazırlar.

(4) Sözleşmeye, tescili bozan veya hükümsüz kılan kayıt ve şart yazılamaz.

(5) 9 uncu maddeye göre hesaplanan tapu harcı TAKPAS'tan Genel Müdürlüğe bildirilir. Genel Müdürlük, işleme ait döner sermaye hizmet bedeli ile tapu harcının tahsiline ilişkin e-tahsilat seri numarası üretir ve notere TAKPAS'tan iletir. Noter, e-tahsilat seri numarası ve ödeme yöntemi ile sözleşmenin imzalanmasına yönelik randevu tarih ve saatini taraflara kısa mesajla bildirir.

(6) 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 bildirilir.

Sözleşmenin yapılması

MADDE 8- (1) Noter, sözleşmeyle ilgili işlemleri bizzat yapar.

(2) Sözleşmenin taraflarca imzalanacağı esnada, 7 nci maddenin üçüncü fıkrasındaki hususlar kontrol edilir.

(3) 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 alınır.

(4) Noter, taşınmazın satışını kısıtlayıcı veya satışa engel hukuki bir durumun bulunmadığını tespit ettikten sonra sözleşmeyi taraflara imzalatıp TAKBİS'ten yevmiye numarası alarak sözleşmeyi ve diğer belgeleri TAKBİS'e kaydeder. Sözleşmenin TAKBİS'e kaydından sonra tapu müdürlüğünce taşınmazın tapu siciline tescili sağlanır. Sözleşme ile diğer belgeler süresiz saklanmak üzere noter tarafından TNBBS'ye kaydedilir ve fiziki olarak arşivlenir.

(5) Tapu kayıt örneği ve diğer belgelerden hak sahibinin belirlenememesi veya satışa engel hukuki bir durumun varlığı hâlinde noterlerce satış işlemi gerçekleştirilmez.

(6) Sözleşmede; silinti, kazıntı ve çıkıntı yapılamaz.

(7) Taraflara, sözleşme imzalandıktan sonra tescilin tamamlanmasını müteakip, noter tarafından tapu senedi verilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Tapu harcı, döner sermaye hizmet bedeli ve noter ücreti

MADDE 9- (1) Noter, hazırladığı sözleşme için 2/7/1964 tarihli ve [492 sayılı Harçlar Kanununa](#) ekli (4) sayılı tarifinin "I-

Tapu işlemleri” başlıklı bölümünün (20) numaralı fıkrasının (a) bendi uyarınca tapu harcını hesaplar.

(2) Kanunun 61/A maddesinin onuncu fıkrası uyarınca, taşınmaz satış işlemi için ayrıca Genel Müdürlük döner sermaye işletmesine gelir kaydedilmek üzere 25/11/2010 tarihli ve 6083 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Döner Sermaye İşletmesi Kanununa ekli (1) sayılı tarife cetveli esas alınarak döner sermaye hizmet bedeli hesaplanır.

(3) Kanunun 61/A maddesinin sekizinci fıkrası uyarınca, sözleşme damga vergisinden ve bu işlemlere ilişkin düzenlenen kâğıtlar değerli kâğıt bedellerinden istisnadır.

(4) Kanunun 61/A maddesinin dokuzuncu fıkrası uyarınca, noter ücreti taşınmazın değerine göre beş yüz Türk lirasından az ve dört bin Türk lirasından fazla olamaz ve ücret tarifesinde gösterilir. Bu miktarlar, her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve [213 sayılı Vergi Usul Kanununun](#) mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere artırılarak uygulanır.

Bilgi ve belge paylaşımı

MADDE 10- (1) Bu Yönetmelik kapsamında Birlik ile Genel Müdürlük ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlar arasında bilgi ve belge paylaşımına ilişkin usul ve esaslar yapılacak protokollerle belirlenir.

Hüküm bulunmayan hâller

MADDE 11- (1) Bu Yönetmelikte hüküm bulunmayan hâllerde, Kanun ile 13/7/1976 tarihli ve 15645 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan [Noterlik Kanunu Yönetmeliği](#) ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

Kanunun geçici 21 inci maddesine ilişkin geçiş hükmü

GEÇİCİ MADDE 1- (1) Bu Yönetmelik hükümleri Kanunun geçici 21

inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, aynı Kanunun 61/A maddesinde kurulması öngörülen bilişim sisteminin kurulduğunun Adalet Bakanlığı resmî internet sitesinde duyurulduğu tarihe kadar uygulanmaz.

Yürürlük

MADDE 12- (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 13- (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Adalet Bakanı yürütür.