



TAŞINMAZDA NOTERDEN SATIŞ DÖNEMİ



Bilindiği üzere, 28 Haziran 2022 tarihli ve 31880 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7413 sayılı Hâkimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 1512 sayılı Noterlik Kanunu'na noterlerin genel olarak yapacakları işlere "*Taşınmaz satış sözleşmesi yapmak*" ibaresi ve "*Taşınmaz satış sözleşmesi*" başlıklı 61/A maddesi eklenmişti.

Anılan düzenlemeden sonra ise "Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" 11 Ocak 2023 tarihli ve 32070 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Geçtiğimiz günlerde de Adalet Bakanı Yılmaz Tunç, 4 Temmuz 2023 itibariyle noterlerde gayrimenkul satışı ve taşınmaz satışı yapılabileceğini belirtmiş, yeni noterlik uygulamalarına dair açıklamalarda bulunmuş ve Bakan'ın açıklamaları Adalet Bakanlığı'nın resmi internet sitesinde yer almıştı.

Söz konusu düzenlemeler ve Adalet Bakanı tarafından yapılan açıklamalar ile tapu dairelerinin yanında noterliklerde de bugün (4 Temmuz 2023) itibariyle taşınmaz satış sözleşmesi yapılabilecektir.

Noterlerde yapılacak taşınmaz satışlarına ilişkin süreç aşağıdaki gibi gerçekleşecektir:

- Taşınmazını satmak isteyen kişi veya kişiler Türkiye Noterler Birliği'nin E-Başvuru/Randevu sistemi üzerinden başvurusunu yapacak, talep edilen bilgileri sisteme ekleyecek ve sistem üzerinden işlemi yapmak istediği Noterliği seçmesi üzerine, ilgili noter tarafından başvuru sahibinin taşınmaz üzerinde hak sahibi olduğunun tespiti yapıldıktan sonra başvuru kabul edilecek.
- Taşınmaza ilişkin kayıt ve belgelerin tamamlanmasından sonra noter, taşınmaz üzerindeki her türlü kısıtlamayı dikkate alacak ve taşınmaz satışıyla ilgili mevzuatta yer alan sınırlamalar ile usul ve esasları gözeticek. Buna göre hak sahibini



MAVİ & KARADAĞ HUKUK BÜROSU

belirleyip taşınmazın satışına engel hukuki bir durumun bulunmadığını tespit ettikten sonra sözleşmeyi hazırlayacak.

- Gerekli tapu harcı ve tapu döner sermaye hizmet bedelinin ödenmesi hususunda ilgililerin cep telefonlarına mesaj (sms) gönderilerek; gerekli harç ve masrafların yatırılması sağlanacak.
- Tapu harcı ve masrafları ilgililer tarafından yatırıldıktan sonra taraflar, düzenlenen taşınmaz satış sözleşmesini imzalamak üzere noterliğe davet edilecek.
- Taşınmaz üzerinde hak ve yükümlülükler varsa, bunlar hakkında taraflara bilgi verilecek. 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 alınacak.
- Noter, taşınmazın satışını kısıtlayıcı veya satışa engel hukuki bir durumun bulunmadığını tespit ettikten sonra sözleşmeyi taraflara imzalatıp Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'nden yevmiye numarası olarak sözleşmeyi ve diğer belgeleri Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'ne kaydedecek. Sözleşmenin Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'ne kaydından sonra tapu müdürlüğüne taşınmazın tapu siciline tescili sağlanacak. Sözleşme ile diğer belgeler süresiz saklanmak üzere noter tarafından Türkiye Noterler Birliği Bilişim Sistemi'ne kaydedilir ve fiziki olarak arşivlenecek.
- Taraflara, sözleşme imzalandıktan sonra tescilin tamamlanmasını müteakip, noter tarafından tapu senedi verilecek.
- Tapu dairesinde yapılan işlemlerde satış bedelinin yüzde 4'ü kadar tapu harcı ödeniyor. Bunun yanında noterlerde ek bir ücret daha alınacak. Noter ücreti taşınmazın değerine göre 500 liradan az ve 4 bin liradan fazla olamayacak. Ayrıca bu miktarlar her yıl yeniden değerlendirme oranında artacak.

Mavi & Karadağ Hukuk Bürosu