

## Taşınmaz Satış Sözleşmeleri ile İlgili Yeni Düzenlemeler

28.06.2022 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan “**7413 sayılı Hâkimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun**” ile Noterlik Kanunu'nda değişiklik yapılarak;

- ✚ Taşınmaz satış sözleşmelerinin tapu sicili müdürlüklerinde yapılmasına alternatif olarak noterliklerde de yapılabilmesine imkan sağlanmış,
- ✚ Halihazırda noter huzurunda imzalanabilen taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin noterler tarafından tapuya şerh verilebilmesi (kaydedilebilmesi) mümkün kılınmıştır.

Söz konusu düzenleme ile taşınmaz satış işlemlerinin daha kolay ve hızlı bir şekilde yürütülmesinin amaçlandığı anlaşılmaktadır.

7413 sayılı Kanun'da yer alan yukarıda belirtilen düzenlemelerin detayları hakkındaki açıklamalarımız aşağıda yer almaktadır.

### 1. Noterlerde Taşınmaz Satış Sözleşmesi Yapılması İle İlgili Usul ve Esaslar

Taşınmaz satış sözleşmesini yapmaya ilgili Kanun ile yetkilendirilen Noterler, taşınmaz satış başvurusu üzerine **başvuru belgesi** düzenleyecektir. İşlemi gerçekleştiren noterlik taşınmaz üzerindeki her türlü kısıtlamayı dikkate alacak ve taşınmaz satışıyla ilgili (5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu gibi) diğer Kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esasları gözetecektir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce tapu kayıt örneği ve diğer belgeler, tapu bilişim sistemi vasıtasıyla noterlerle paylaşımına açılacaktır. Taşınmaza ilişkin kayıt ve belgelerin eksikliği halinde ilgili tapu müdürlüğünden eksik olan hususlar sistem üzerinden talep edilecek ve eksiklikler tapu müdürlüğüne sisteme aktarılacaktır.

Noterlerce hak sahibi belirlendikten ve taşınmazın satışına engel hukuki bir durumun bulunmadığı tespit edildikten sonra taşınmaz satış sözleşmesi yapılacaktır.

Satış sözleşmesi taraflarca imzalandığı anda noter, tapu bilişim sisteminden yevmiye numarası olarak sözleşmeyi bu sisteme kaydedecektir. Sözleşmenin sisteme kaydından sonra tapu müdürlüğüne taşınmazın tapu siciline tescili sağlanacaktır. Satış sözleşmesi ile diğer belgeler, noter tarafından sisteme aktarılır ve fiziki olarak arşivlenecektir.

Noterler taşınmaz satış sözleşmesiyle ilgili işlemleri bizzat yapacaktır. Tapu kayıt örneği ve diğer belgelerden hak sahibinin belirlenememesi veya satışa engel hukuki durumun varlığı hâlinde noterlerce satış işlemi gerçekleştirilmeyecektir.

## 2. Taşınmaz Satış Sözleşmesine İlişkin Harç ve Ücretler

Noterler tarafından yapılacak taşınmaz satış sözleşmelerinde sadece tapu harcı alınacak olup, bu işlemler için ayrıca noter harcı istenmeyecektir.

Bu kapsamda yapılan işlemler karşılığında noter ücreti dışında herhangi bir ücret alınmayacak, noter ücreti ise taşınmazın değerine göre 500 TL'den az ve 4.000 TL'den fazla olamayacaktır. Sözü edilen miktarlar, her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298. maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere artırılarak uygulanacaktır.

Ayrıca, taşınmaz satış işlemleri için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü döner sermaye işletmesine gelir kaydedilmek üzere hizmet bedeli alınacak ve bu işlemler sebebiyle noterlere herhangi bir pay veya aidat ödenmeyecektir.

## 3. Damga Vergisi ve Değerli Kağıt Bedeli İstisnası

Taşınmaz satış sözleşmeleri damga vergisinden ve bu işlemlere ilişkin düzenlenen kağıtlar değerli kağıt bedellerinden istisna olacaktır. Böylelikle, noter huzurunda imzalanması tercih edilen taşınmaz satış sözleşmeleri dolayısıyla damga vergisi ödenmemesi sağlanmaktadır.

## 4. Noterlerin Sorumluluđu

Taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinden dolayı oluşan zarardan noterler de sorumlu olacaktır. Bu zararın Devlet tarafından ödenmesi halinde Devlet, sözleşmeyi düzenleyen notere rücu edebilecek, notere karşı açılacak davalar tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülecektir.

## 5. Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmeleri

Halihazırda taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri noterler tarafından yapılabilmekte ve taraflardan birinin istemi üzerine tapu müdürlüğü tarafından tapu siciline şerh edilebilmektedir. 7413 sayılı Kanun'da yer alan düzenlemelerden biri de, tapu müdürlüklerinin yanında noterler tarafından da tapu bilişim sistemi vasıtasıyla, taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin tapuya şerh verilebilecek olmasıdır.

Buna göre, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi taraflarından birinin talep etmesi, harç ve giderleri ödemesi halinde, tapu bilişim sistemi vasıtasıyla ilgili sözleşmenin tapu siciline şerh verilmesi (kaydedilmesi) mümkün olacaktır.

## 6. Yürürlük Tarihi

Yukarıda belirtilen yeni düzenlemeler, 7413 sayılı Kanunun Resmi Gazete'de yayımlandığı 28.06.2022 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bununla birlikte, uygulama, Noterler ile Tapu Daireleri arasında öngörülen bilişim sisteminin kurulduğunun Adalet Bakanlığı'nın resmi internet sitesinde duyurulduğu tarihten itibaren başlayacaktır. Anılan bilişim sisteminin 01.01.2023 tarihine kadar kurulması gerekecek, Cumhurbaşkanı bu süreyi altı aya kadar uzatabilecektir.

"7413 sayılı Hâkimler ve Savcılar Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"nın Resmi Gazete'de yayımlanan orijinal haline [buradan](#) ulaşabilirsiniz.

Saygılarımızla.