



MEVZUAT SİRKÜLERİ

2023/44 11/07/2023

İLETİŞİM BİLGİLERİ

ADRES:
İçerenköy Çayır Cad. Nehir
Plaza No:9/25
34752 Ataşehir- İstanbul

TELEFON:
0216 213 0550

WEB SİTESİ:
www.eccdenetim.com
www.tr.Andersen.com

E-POSTA:
sirkuler@tr.Andersen.com

Noterlerde Tapu Devir İşlemleri Yapılabilmektedir

7413 sayılı Hakimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 28 Haziran 2022 tarihli ve 31880 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. 7413 sayılı Kanunun 12. maddesi ile 1512 sayılı Noterlik Kanunu'na eklenen 61/A maddesi ile taşınmaz satışlarında noterlere yetki verilmiştir. Yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 olan uygulamanın yürürlüğü 28.12.2022 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 6616 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile 1 Temmuz 2023 tarihi olarak yeniden belirlenmiştir. Konuyla ilgili olarak "Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" 11.01.2023 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

Yapılan yasal düzenlemeler sonucu olarak 1 Temmuz 2023 tarihten itibaren noterliklerde taşınmaz satış sözleşmeleri yapılabilmektedir.

Türkiye Noterler Birliği'nin internet sitesinden alınan ekteki Birlik Duyurusunda uygulamanın esasları açıklanmıştır. Buna göre;

Taşınmaz satış sözleşmeleri tapu dairelerinin yanında noterliklerde de yapılabilecektir.

Taşınmazını satmak isteyen ilgilinin Türkiye Noterler Birliğinin E-Başvuru/Randevu sistemi üzerinden başvurusunu yapması, talep edilen bilgileri sisteme eklemesi ve sistem üzerinden işlemi yapmak istediği Noterliği seçmesi gerekmektedir.

İlgili noter tarafından başvuru sahibinin taşınmaz üzerinde hak sahibi olduğunun tespiti yapıldıktan sonra başvuru kabul edilerek işlem başlatılacaktır.

Başvurunun kabulünden sonra noter tarafından taşınmazla ilgili tapu kayıtları incelenerek taşınmaz üzerindeki şerh/beyan gibi kısıtlamalar dikkate alınarak satış yapmaya engel bir sınırlama olup olmadığı kontrol edilecek ve taşınmazın satışına engel bir durum bulunmadığı tespit edildiğinde, gerekli tapu harcı ve tapu döner sermaye hizmet bedelinin ödenmesi hususunda ilgililerin cep telefonlarına mesaj (SMS) gönderilerek; gerekli harç ve masrafların yatırılması sağlanacaktır.

Tapu harcı ve masrafları ilgililer tarafından yatırıldıktan sonra taraflar, düzenlenen taşınmaz satış sözleşmesini imzalamak üzere noterliğe davet edilecektir.

Sözleşme bizzat Noter huzurunda alıcı ve satıcı tarafından imzalandıktan sonra, sisteme kaydedilerek Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine elektronik ortamda gönderilerek taşınmazın sistem üzerinden tapu kütüğüne tescili sağlanacaktır.

Taşınmazın devri gerçekleştikten sonra ise düzenlenecek tapu belgesi ve diğer belgeler noter tarafından ilgisine verilerek işlem tamamlanmış olacaktır.

Taraflar tapu işlemi, taşınmaz satışı ve devri için hesaplanan harç rakamlarına ek olarak bu işlemlerle ilgili noterlik ücreti de ödeyeceklerdir.

Noterlerin gayrimenkul satış sözleşmelerini düzenlemek konusunda yetkilendirilmesi tapu dairelerindeki bürokratik işlemlerin yoğunluğunu büyük ölçüde azalacaktır.

Uygulamanın detayları için ekte yer alan Duyuruya ve 11.01.2023 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanan *Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik*'e bakılabilir.

Saygılarımızla,

Dr. Celal Çelik
Yeminli Mali Müşavir

Ek: TÜRKİYE NOTERLER BİRLİĞİNİN DUYURUSU



TÜRKİYE NOTERLER BİRLİĞİ

NOTERLER TARAFINDAN DÜZENLENEN TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN KAMUOYU DUYURUSU

03.07.2023

7413 sayılı Hâkimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 23.06.2022 tarihinde kabul edilerek 28.06.2022 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

Anılan düzenleme ile 1512 sayılı Noterlik Kanunu'na "Noterlerin genel olarak yapacakları işler" başlıklı 60 ıncı maddesinin birinci fıkrasının (3) numaralı bendine "Taşınmaz satış sözleşmesi yapmak" ibaresi eklenmiş ve "Taşınmaz satış sözleşmesi" başlıklı 61/A maddesi ihdas edilmiştir.

Yasal düzenlemeden sonra, Adalet Bakanlığı tarafından Türkiye Noterler Birliği ve diğer tüm paydaşların görüşü alınarak hazırlanan "Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" 11.01.2023 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanmakla yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu düzenlemeler ile tapu dairelerinin yanında kamu hizmeti ifa eden noterliklerde de taşınmaz satış sözleşmesi yapılabilecektir.

Bu düzenlemelerin fiilen uygulanmasını sağlamak amacıyla başta Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü olmak üzere çok sayıda Kurum ile ortak çalışma yapılarak protokoller imzalanmış ve entegrasyonlar sağlanarak Kanunun öngördüğü 1 Temmuz 2023 tarihinde sistem vatandaşların başvurularını kabul edecek ve satış işlemini gerçekleştirecek duruma getirilmiştir.

Noterliklerde yapılacak taşınmaz satış işlemleri halen Tapu Müdürlükleri tarafından izlenen süreçte olduğu gibi işleyecek olup;

Taşınmazını satmak isteyen ilgilinin Türkiye Noterler Birliğinin E- Başvuru/Randevu sistemi üzerinden başvurusunu yapması, talep edilen bilgileri sisteme eklemesi ve sistem üzerinden işlemi yapmak istediği Noterliği seçmesi üzerine, ilgili noter tarafından başvuru sahibinin taşınmaz üzerinde hak sahibi olduğunun tespiti yapıldıktan sonra başvuru kabul edilerek işlem başlatılacaktır.

Başvurunun kabulünden sonra noter tarafından taşınmazla ilgili tapu kayıtları incelenerek taşınmaz üzerindeki şerh/beyan gibi kısıtlamalar dikkate alınarak satış yapmaya engel bir sınırlama olup olmadığı

kontrol edilecek ve taşınmazın satışına engel bir durum bulunmadığı tespit edildiğinde, gerekli tapu harcı ve tapu döner sermaye hizmet bedelinin ödenmesi hususunda ilgililerin cep telefonlarına mesaj (sms) gönderilerek; gerekli harç ve masrafların yatırılması sağlanacaktır.

Tapu harcı ve masrafları ilgililer tarafından yatırıldıktan sonra taraflar, düzenlenen taşınmaz satış sözleşmesini imzalamak üzere noterliğe davet edilecektir.

Sözleşme bizzat Noter huzurunda alıcı ve satıcı tarafından imzalandıktan sonra, sisteme kaydedilerek Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine elektronik ortamda gönderilerek taşınmazın sistem üzerinden tapu kütüğüne tescili sağlanacaktır.

Taşınmazın devri gerçekleştikten sonra ise düzenlenecek tapu belgesi ve diğer belgeler noter tarafından ilgisine verilerek işlem tamamlanmış olacaktır.

Uygulamanın başlamasıyla birlikte; güven kurumu olan noterliklerin sisteme dâhil edilmesi ve süreçlerin tamamının bizzat noter tarafından yürütülecek olması sebebiyle ihtilafların önüne geçilerek yargıya intikal eden dava sayısının ve yargının iş yükünün azaltılmasına katkı sağlanmış olacaktır.

Yine, taşınmaz satış sözleşmelerinin ülkemizin her noktasında bulunan noterliklerde de yapılacak olması özellikle büyükşehirlerdeki Tapu Sicil Müdürlüklerinin iş yoğunluğunun azalmasına yardımcı olacağı gibi vatandaşlarımızın da kamu hizmetinden daha etkin faydalanmasında yeni bir alternatif oluşturacaktır.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur.

TÜRKİYE NOTERLER BİRLİĞİ