



NOTERLERİN TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMELERİNDE YETKİSİ HAKKINDA HUKUKİ DÜZENLEME

3 Ocak 2023

-

AMENDMENTS TO AUTHORIZATION OF NOTARIES ABOUT REAL ESTATE CONTRACTS

3 January 2023

GİRİŞ

Taşınmaz satışı sözleşmesinin geçerli olabilmesi için sözleşmenin resmi şekilde düzenlenmesi şarttır.

28 Haziran 2022 Tarihli ve 31880 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7413 Sayılı Hakimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (“Kanun”) yürürlüğe girmeden önce, taşınmaz satış sözleşmeleri yalnızca Tapu Sicil Müdürlükleri tarafından düzenlenmekteydi. 7413 Sayılı Kanun, 1512 Sayılı Noterlik Kanununda değişiklik yapmış ve Noterler de taşınmaz satışında yetkili hale getirilmiştir.

Düzenlemenin yürürlük tarihi; 28 Aralık 2022 Tarihli ve 32057 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6616 Sayılı Karar gereğince, 1 Temmuz 2023 tarihine ertelenmiştir.

I. HUKUKİ DÜZENLEMELER

I.1. Kanun ile, Noterlerin genel olarak yapacağı işler arasına taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi eklenmiştir. Yapılan değişiklikle, 1512 Sayılı Kanunun 61. Maddesinden sonra gelmek üzere 61/A maddesi eklenmiş ve taşınmaz satış sözleşmesinin usul ve esasları belirlenmiştir.

I.2. Satış sözleşmesinde bizzat yetkili olan Noterler, ancak hak sahibinin belirlenebildiği ve taşınmaz satışına engel hukuki bir durumun bulunmaması halinde taşınmaz satış sözleşmesi yapabilecektir. Tarafların taşınmaz satış başvurusu üzerine Noter, bir başvuru belgesi düzenleyecektir.

INTRODUCTION

In order to validity of contract, the immovable sales contract must be regulated formally. Before The Law on the Amendment of the Law on Judges and Prosecutors and Some Other Legislation numbered 7413 (“The Law”), published in the Official Gazette No. 31880 and dated 28 June 2022 entered into force, only the Land Registry Office could make the immovable sales contract. With the Law no. 7413, the Notary Law numbered 1512 was amended and the Notaries were authorized to sale of real estate, too.

The effective date of the regulation has been deferred to July 1, 2023 in accordance with the Decree No. 6616, published in the Official Gazette No. 32057 and dated 28.12.2022.

I. AMENDMENTS

I.1. With the Law, the authority to regulate the immovable sales contracts has been added to the works to be done by the Notaries. According to the amendment of law, Article 61/A is added to come after article 61 of the Notary Law numbered 1512 and the procedures and principles of the immovable sales contracts are regulated.

I.2. The Notaries who are personally authorized in the contracts, will only be able to make the immovable sales contracts, If the right owner can be determined clearly and there is no legal condition obstructing the sale of real estate. Above the application of the parties of contract, the Notary will arrange an application document.

I.3. Kanunun 12. Maddesine göre, taşınmaza dair tüm bilgiler, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce tapu bilişim sistemi ile aktarılacaktır. Noter, bu işlemler sırasında taşınmaz üzerindeki her türlü kısıtlamayı dikkate almak ve satışla ilgili diğer kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esasları gözetmekle yükümlüdür.

Satış sözleşmesinin imzalanmasıyla, Noter, sözleşmeyi bu sisteme kaydedecek ve Tapu Müdürlüğü tarafından re'sen tapu siciline tescil yapılarak, mülkiyet devredilecektir. Ayrıca, Noterler belgeleri fiziki olarak arşivlemekle de yükümlüdür.

I.4. Noter tarafından yapılan taşınmaz satış sözleşmeleri damga vergisinden ve değerli kağıt bedelinden istisnadır. Kanun ile, taraflardan yalnızca 492 Sayılı Harçlar Kanunu gereğince tapu harcı ve hizmet karşılığı noter ücreti alınacağı düzenlenmiştir. Noterlik ücreti, taşınmazın değerine göre beş yüz Türk Lirasından az ve dört bin Türk Lirasından fazla olmayacak şekilde ücret tarifesinde gösterilmelidir. Noter tarafından başka hiçbir ücret alınmayacaktır.

I.5. Türk Hukukunda, tapu sicilinin tutulmasından dolayı devlet, asli ve kusursuz olarak sorumludur. Kanunun 13. Maddesine göre ise, taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinden doğan zarardan sözleşmeyi düzenleyen Noterler de sorumlu olacaktır. Bu düzenlemeye göre, zararın Devlet tarafından ödenmesi halinde, zarar sözleşmeyi düzenleyen Noter'e rücu edilecektir.

I.3. According to the article 12 of the Law, all informations about the real estate will be imparted by the General Directorate of Land Registers through the land registry information system. During these transactions, the Notary is obliged to pay regard to all kinds of restrictions on the real estate and to observe the limitations and the procedures and principles contained in other laws related to the immovable sales contract.

With the signing of the immovable sales contract, the Notary will record the contract in this system and the property will be transferred by the Directorate of Land Registry, ex officio. Moreover, the Notaries are obliged to physically archive the documents.

I.4. The immovable sales contracts made by the Notaries are privileged from stamp duty and valuable paper costs. It is regulated by the Law, that the parties of contract will only be charged title deed fees in accordance with the Act of Fees numbered 492 and the notary fees in accordance with notary services. The Notary fees must be shown in the fee schedule according to the value of the real estate as not less than five hundred TL and not more than four thousand TL. No further fees will be taken by the Notaries.

I.5. In Turkish Law, the Government is liable for malfunctions at Land Register Procedure, principally and absolutely. According to the article 13 of the Law, the Notaries who made the contract, will also be liable for the compensation of the immovable sales contract. According to this regulation, the Government who has demanded the compensation has the right to recourse against the Notary who regulated the contract.

SONUÇ

Taşınmaz satış sözleşmesini düzenleme yetkisi Tapu Sicil Müdürlüğü tekelindeyken; 8 Haziran 2022 Tarihli ve 31880 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7413 Sayılı Kanun ile bu yetki ayrıca Noterlere de verilmiştir. 1512 Sayılı Noterlik Kanununda değişiklik yapan bu Kanuna göre, gerekli harç ve noter bedelinin alınması ile tapu bilişim sistemi üzerinden taşınmaz satış sözleşmesi yapılacak ve başka herhangi bir işleme gerek kalmadan tapu devri, tapu siciline tescil edilecektir.

Söz konusu düzenleme, 1.7.2023 tarihinde yürürlüğe girecektir.

KAYNAKLAR:

- 1- 7413 Sayılı Hakimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
- 2- 1512 Sayılı Noterlik Kanunu
- 3-28 Aralık 2022 Tarihli ve 32057 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6616 Sayılı Karar

Yapılan değişikliğe dair 7413 Sayılı Hakimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun tüm metnine aşağıdaki linkten erişebilirsiniz.

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2022/06/20220628.pdf>

CONCLUSION

While the authority to regulate the immovable sales contracts is monopolized by the Land Registry Office; by the Law numbered 7413, published in the Official Gazette No. 31880 and dated 28 June 2022, this authority is also given to the Notaries.

According to the Law amending the Notary Law numbered 1512, with the receipt of the necessary fee and the costs of notary services, the immovable sales contract will be regulated through the land registry information system and the transfer of property will be registered in the land registry without need for anything.

The regulation will enter into force on July 1, 2023.

RESOURCES:

- 1- The Law on the Amendment of the Law on Judges and Prosecutors and Some Other Legislation numbered 7413
- 2- The Notary Law numbered 1512
- 3- The Decree numbered 6616, published published in the Official Gazette No. 32057 and dated 28.12.2022

You can access the full text of the The Law on the Amendment of the Law on Judges and Prosecutors and Some Other Legislation numbered 7413 from the link below.

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2022/06/20220628.pdf>

Daha fazla bilgi için:

info@ulken.av.tr

Diğer yayınlarımıza bu adresten erişebilirsiniz:

<http://www.ulken.av.tr/yayinlar/>

- Bu doküman Türkiye'de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Hukuki bir görüş, tavsiye veya yönlendirme olarak değerlendirilmemelidir. Özel sorular bakımından hukuki danışman görüşü alınmalıdır.

- © 2023 Ülken Hukuk Bürosu

www.ulken.av.tr

For further information:

info@ulken.av.tr

You can reach our other publications with this link:

<http://www.ulken.av.tr/publications/>

- This document is to inform the recipients concerning recent legal developments in Turkey. It does not constitute legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances. The advice of legal counsel should be obtained for specific questions.

- © 2023 Ülken Law Firm

www.ulken.av.tr