



T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı 1



Sayı : E-23294678-010.07.02-9226691

16.08.2023

Konu : Noterler tarafından yapılacak taşınmaz satış
işlemi hk.

DAĞITIM YERLERİNE

7413 sayılı Kanunu'nun 12'nci maddesi ile 1512 Noterlik Kanunu'na 61/A maddesi eklenmiş olup, söz konusu madde ile noterlere de taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi verilmiş ve noterler tarafından yapılacak taşınmaz satış sözleşmesine ilişkin usul ve esaslar işbu maddede düzenlenmiştir.

Söz konusu maddenin üçüncü fıkrasında "*Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce tapu kayıt örneği ve diğer belgeler tapu bilişim sistemi vasıtasıyla noterlerle paylaşılır. Taşınmaza ilişkin kayıt ve belgelerin eksik olması hâlinde ilgili tapu müdürlüğünden eksik olan hususlar bu sistem üzerinden talep edilir ve eksiklikler tapu müdürlüğünce giderilerek sisteme aktarılır. Noterlerce hak sahibi belirlendikten ve taşınmazın satışına engel hukuki bir durumun bulunmadığı tespit edildikten sonra taşınmaz satış sözleşmesi yapılır.*" hükmü, dördüncü fıkrasında "*Satış sözleşmesi taraflarca imzalandığı anda noter, tapu bilişim sisteminden yevmiye numarası olarak sözleşmeyi bu sisteme kaydeder. Sözleşmenin sisteme kaydından sonra tapu müdürlüğünce taşınmazın tapu siciline tescili sağlanır.*" hükmü yer almaktadır.

Diğer taraftan, Noterlik Kanunu'nun 162'nci maddesi "*(1) Stajiyer, katip ve katip adayları tarafından yapılmış olsa bile noterler, bir işin yapılmamasından veya hatalı yahut eksik yapılmasından dolayı zarar görmüş olanlara karşı sorumludurlar. (2) (Ek fıkra: 23/6/2022-7413/13 md.) Taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinden dolayı oluşan zarardan noterler de sorumludur. Bu zararın Devlet tarafından ödenmesi hâlinde Devlet, sözleşmeyi düzenleyen notere rücu eder.*" hükmündedir.

Bunun yanı sıra, 11.01.2023 tarihli ve 32070 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik ile noterler tarafından düzenlenen taşınmaz satış sözleşmelerine uygulanacak usul ve esaslar belirlenmektedir. Söz konusu Yönetmeliğin "*Sözleşmenin hazırlanması*" başlıklı 7'nci maddesinde; "*(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.*" şeklinde ve "*Sözleşmenin Yapılması*" başlıklı 8'nci maddesinde; "*Noter, taşınmazın satışını kısıtlayıcı veya satışa engel hukuki bir durumun bulunmadığını tespit ettikten sonra sözleşmeyi taraflara imzalatıp TAKBİS'ten yevmiye numarası olarak 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.*" şeklinde düzenlemeler yer almaktadır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 9D536B21-2CDF-4270-87E5-B5E40B914915

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr
KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



Ayrıca, 7413 sayılı Kanunu'nun 14'üncü maddesi ile Noterlik Kanunu'na eklenen Geçici 21'inci maddesinin ikinci fıkrasıyla 61/A maddesinin bilişim sisteminin kurulduğunun Adalet Bakanlığı resmi internet sitesinde duyurulduğu tarihten itibaren uygulamaya başlanacağı, bilişim sisteminin de 1.1.2023 tarihine kadar kurulacağı, Cumhurbaşkanının bu süreyi altı ay uzatacağı hüküm altına alınmıştır. 28.12.2022 tarihli ve 32057 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "1512 Sayılı Noterlik Kanunu'nun 60'inci Maddesinin Birinci Fıkrasının (3) Numaralı Bendi ile 61/A Maddesinde Öngörülen Bilişim Sisteminin Kurulmasına İlişkin Olarak Anılan Kanunun Geçici 21'inci Maddesinde Yer Alan Sürenin 1 Temmuz 2023 Tarihine Kadar Uzatılması Hakkında Cumhurbaşkanı Kararı" ile de taşınmaz satışının noterler tarafından da yapılmasına imkan sağlayan düzenlemenin uygulama tarihi 1.7.2023'e ertelenmiştir.

Bu kapsamda; 4.7.2023 tarihinde uygulamaya başlanmış olup, noterler tarafından yapılacak taşınmaz satış sözleşmelerine ilişkin olarak Türkiye Noterler Birliği yöneticileri ile yapılan görüşmeler ve imzalanacak protokol hükümleri dikkate alınarak ve 25 Temmuz 2023 tarihinde Genel Müdürlük üst düzey yöneticileri ve Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlükleri yöneticileri ile yapılan video konferans toplantısında alınan kararlar gereğince, bu aşamada aşağıda yer alan hususlara tapu müdürlüklerince riayet edilmesi gerekmektedir.

1) İşleme konu taşınmaza ilişkin kayıt ve belgelerin eksik olması halinde, ilgili noterce eksik olan hususlar taşınmazın kayıtlı bulunduğu tapu müdürlüğünden talep edilir. Bu talep tapu müdürü/müdür vekilinin TAKBİS bilgilendirme ekranında EK'teki şekilde görünür. Tapu müdürlüğünce en geç üç iş günü içerisinde istenilen evraklar TAKBİS'e yüklenerek EK'teki şekilde bilgilendirme yapılır.

2) Tapu işlemine ilişkin başvurunun alınması, hak sahipliği ile taşınmazın satışına engel hukuki bir durumun bulunup bulunmadığının tespiti, satış sözleşmesinin düzenlenmesi ve TAKBİS'ten yevmiye numarası alarak işbu sözleşmenin TAKBİS'e kaydı, satış sonrası tapu senedinin ilgilere verilmesi, satış sözleşmesi ile diğer belgelerin fiziki/elektronik olarak arşivlenmesi vb. gibi taşınmaz satışına dair sayılan tüm aşamalar noterce gerçekleştirildiğinden ve noterce yapılan işlemler ile tapu sicilinin tüm unsurları oluşturulduğundan, işlemi gerçekleştiren noterce, satış sözleşmesi tamamlanır ve yevmiye numarası alınır. TAKBİS'te Noterler Birliği'nin yaptığı işlemlere ilişkin ayrı bir "Noterler Birliği Yevmiye Defteri" oluşturulduğundan "Noterler Birliği Yevmiye Defteri" çıktısı alınarak aynı güne ait yevmiye defteri ile birlikte arşivlenir.

3) Noterce düzenlenen tescile ilişkin satış sözleşmesi ve diğer belgelerin TAKBİS'e e-imza ile onaylanarak kaydedilmesinden sonra fiziki tescil tapu müdürlüğünce yapılır.

"Noterler Birliği Yevmiye Defteri"nin çıktısı alınarak, alt bölümüne tescili ve tescil kontrolünü yapanlar tarafından "Tescil ve tescil kontrolü yapılmıştır." yazılmak ve mühürlenmek suretiyle "Noterler Birliği Yevmiye Defteri" imza altına alınır.

03.07.2023 tarihinden itibaren noter tarafından yapılmış işlemlerin fiziki tescilleri de "Noterler Birliği Yevmiye Defteri"ne göre tapu müdürlüğünce geciktirilmeksizin yapılır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 9D536B21-2CDF-4270-87E5-B5E40B914915

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr
KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



4) Noterce sözleşme ve diğer belgelerin e-posta, KEP, üst yazı v.b. yöntemlerle gönderilmesi halinde tapu müdürlüğünce tescil yapılmaz.

5) Noterce yapılan ve yevmiyesi alınan işlemin fiziki tescili yapılmadan aynı taşınmaz ile ilgili malikin iradesine bağlı işlemler tapu müdürlüğünce karşılanmaz.

6) Tescili yolsuz duruma getiren hukuki veya teknik sebeplerin işlemi gerçekleştiren noterce tespit edilerek bu tespitin, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 52'nci maddesi ikinci fıkrasına istinaden taşınmazın beyanlar hanesine yolsuz tescil belirtmesi konulması için ilgili tapu müdürlüğünden yazı ile talepte bulunulması halinde taşınmazın beyanlar hanesinde bu durum belirtilir.

Noterler Birliği Sisteminin (TNBBS) TAKBİS'e entegrasyonu sürecinde yaşanabilecek gelişmelere ve hukuki süreçlerde yapılabilecek değişikliklere göre iş bu Duyuruda güncellemeler yapılabilecektir.

Bilgi ve gereği ile bu Duyurunun Bölge Müdürlüğünüze bağlı tapu müdürlüklerine iletilmesini arz ve rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Ek: Belge Ekleme Bilgilendirme Ekranı (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Bölge Müdürlüklerine

Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına

Bilgi:

Merkez Birimlere (BİLGİ TEKNOLOJİLERİ
DAİRESİ BAŞKANLIĞI Hariç)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 9D536B21-2CDF-4270-87E5-B5E40B914915

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 91 Faks: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr
KEP Adresi : tapudb@tkgm.hs01.kep.tr

