

## NOTERLER TAŞINMAZ SATIŞI KONUSUNDA YETKİLENDİRİLDİ

28 Haziran 2022 tarihli ve 31880 sayılı Resmi Gazete'de "Hakimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ("**Kanun**") yayımlandı. Kanun ile, 1512 sayılı Noterlik Kanunu'na aşağıdaki şekilde önemli değişiklikler getirildi;

Kanun ile getirilen değişiklikler öncesinde, noterler sadece taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri yapma yetkisine sahipti. Ancak taşınmaz mülkiyetinin devri, taşınmaz satış sözleşmesi yapma konusunda tek yetkili kurum olan tapu müdürlüğü nezdinde gerçekleştirilmekteydi.

Bu değişiklik sonucunda noterler artık taşınmaz satışıyla ilgili kanunlarda yer alan esasları gözetmek suretiyle taşınmaz satış sözleşmesi yapmak konusunda yetkilendirildi.

Noterler aynı zamanda harç ve giderlerin ödenmesi şartıyla taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini tapu bilişim sistemi üzerinden taşınmazın tapu siciline şerh verebilecek.

Noter huzurunda taşınmaz satış yapmak için; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, satış işlemi için gerekli tapu kaydı ve diğer belgeleri tapu bilişim sistemi üzerinden noterlerle paylaşacak. Noter bu belgelere uyarınca hak sahibini belirleyerek satış işlemine yönelik hukuki bir engel olup olmadığını kontrol edecek. Engel olmadığı tespit edilirse taraflar satış sözleşmesini imzalayacak. Bu aşamada noter sözleşmeyi ilgili belgeler ile beraber tapu bilişim sistemine kaydedecek. Tapu müdürlüğü ise satış sözleşmesini taşınmazın tapu siciline tescil edecek.

Noterler tarafından yapılacak taşınmaz satış sözleşmelerinde sadece 492 sayılı Harçlar Kanunu uyarınca %4 oranında tapu harcı ve taşınmazın değerine göre beş yüz Türk Lirası ile dört bin Türk Lirası arasında noter ücreti alınacak, bunun dışında ayrıca noter harcı tahsil edilmeyecek. Ancak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne gelir kaydedilmek üzere hizmet bedeli alınacak.

Noterler tarafından yürütülen taşınmaz satış sözleşmeleri damga vergisinden ve satış işlemine ilişkin belgeler de değerli kağıt bedelinden muaf olacak.

Kanun ile getirilen değişiklik 1 Ocak 2023 tarihinde yürürlüğe girecek.

Kanun ile getirilen değişikliğin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle düzenlenecek.

## NOTARIES AUTHORIZED FOR THE SALE OF REAL ESTATE

"The Law Amending the Law on Judges and Prosecutors and Certain Laws" ("**Law**") was published in the Official Gazette dated 28 June 2022 and numbered 31880. The Law introduces significant amendments to Law No. 1512 on Notary Public as follows:

Prior to the amendments introduced by the Law, notaries public were only authorized to make real estate promise-to-sell agreements. Actual transfers of title were carried out by land registry directorates, the sole official body authorized to make real estate sales contracts.

As a result of this amendment, notaries public will also be authorized to make real estate sales contracts so long as they comply with the principles set forth under the applicable laws.

Notaries public will also be authorized to annotate real estate promise-to-sell agreements to land registry records through the land registry information system.

In order to conclude a real estate sale before a notary public, the General Directorate of Land Registry and Survey will share the land registry records and other documents required for the sale transaction with the notary public through the land registry information system. The notary public will determine the title holder based on these documents and check whether there is any legal obstacle to the sale. If there is no obstacle, the parties will execute the sales contract. At this stage, the notary public will upload the contract to the land registry information system together with the relevant documents. The land registry directorate will then register the sales contract in the land registry records.

For real estate sales contracts executed by notaries, only the title deed fee of 4% and a notarial fee of between five hundred Turkish Liras and four thousand Turkish Liras will be charged, in accordance with Law No. 492 on Fees. However, a certain service fee will also be collected on behalf of the General Directorate of Land Registry and Survey.

Real estate sales contracts made by notaries will be exempt from stamp tax, and papers related to these sales transactions will be exempt from valuable paper fees.

The amendment introduced by the Law will enter into force on 1 January 2023.

Other procedures and principles regarding the implementation of the amendment will be set by way of a regulation to be issued.

---

**Daha fazla bilgi ve sorularınız için:**

Serkan Gül ([sgul@herguner.av.tr](mailto:sgul@herguner.av.tr))

Nazım O. Kurt ([nkurt@herguner.av.tr](mailto:nkurt@herguner.av.tr))

Pınar İnci Tetik ([pinci@herguner.av.tr](mailto:pinci@herguner.av.tr))

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 İSTANBUL  
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2022 Hergüner Bilgen Özeke Avukatlık Ortaklığı  
- Hergüner Bilgen Özeke Türk ve yabancı müvekkillere hukukun her alanında hizmet veren bir avukatlık ortaklığıdır. Bu bülten Türkiye'de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Bülten hukuki bir görüş veya yönlendirme olarak düşünülmemelidir. Özel sorular ve sorunlar bakımından hukuki danışman görüşü alınmalıdır.

---

**For further information please contact:**

Serkan Gül ([sgul@herguner.av.tr](mailto:sgul@herguner.av.tr))

Nazım O. Kurt ([nkurt@herguner.av.tr](mailto:nkurt@herguner.av.tr))

Pınar İnci Tetik ([pinci@herguner.av.tr](mailto:pinci@herguner.av.tr))

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 İSTANBUL  
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2022 Hergüner Bilgen Özeke Attorney Partnership  
- Hergüner Bilgen Özeke is a full-service Turkish law firm with major local and international clientele. This bulletin is to inform the recipients concerning certain recent legal developments in Turkey. It does not constitute legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances, and the contents are intended to be general information purposes only. The advice of legal counsel should be obtained for specific questions and concerns.

---