

Noterlere Taşınmaz Satış Sözleşmesi Yapma Yetkisi Verilmesi Üzerine Bir Değerlendirme*



*An Evaluation of The Authorization of Notaries to Conclude
Immovable Sales Contracts*

Şebnem AKİPEK ÖCAL



Profesör Doktor

TED Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü

Hayriye ŞEN DOĞRAMACI



Doktor Öğretim Üyesi

Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı

Gözde ÇAĞLAYAN AYGÜN()**



Doktor Öğretim Üyesi

Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı

Anahtar Kelimeler

*Noter,
Noterlik Kanunu,
Taşınmaz Satış
Sözleşmesi,
Sorumluluk,
Tapu Sicili.*

Öz

Hukumumuzda taşınmaz satış sözleşmesinin geçerliliği resmî şekilde yapılmasına bağlıdır. Bu resmîyeti kazandıracak makam tapu sicil müdürlükleri ve 7413 sayılı Hâkimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklik uyarınca noterlerdir. 1512 sayılı Noterlik Kanunu'na eklenen 61A maddesi ile noterler taşınmaz satış sözleşmesi düzenlemeye yetkili kılınmıştır.

Noterlerin taşınmaz satış sözleşmesi düzenlemesi, bir borçlandırıcı işlem niteliğindedir ve sadece satış sözleşmesinin yapılmasını ifade etmektedir. Dolayısıyla mülkiyet hakkının karşı tarafa devri ancak tasarruf işlemi olan tescil talebi ve tapuya tescil ile gerçekleşmektedir. Getirilen yeni düzenlemeyle taşınmaz satış sözleşmesi, noterlerce tapu bilişim sisteminden yevmiye numarası alınarak bu sisteme kaydedilecektir. Sözleşme, sisteme kaydedildikten sonra tapu müdürlüğüne taşınmazın tapu kütüğüne tescili öngörülmüştür. Noterlere tanınan satış sözleşmesi yapma yetkisinin ayrıntıları, Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'te düzenlenmiştir.

Noterlere verilen taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi, tapu sicil memurlarının bu hususta mevcut olan yetkisini ortadan kaldırmamaktadır. Öte yandan noterlerin sahip olduğu bu yetki sadece satış sözleşmesi yapmakla sınırlı olup taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan diğer işlemleri içermemektedir. Taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesi bakımından her iki kurumun da yetkili kılınmış olması, resmî işlemlerde hedeflenen hukuki işlem güvenliğinin sağlanması bakımından uygulamada güçlükler yaratma riskini beraberinde getirmektedir.

Noterlerin yaptığı işlemler sebebiyle hukuki sorumlulukları bulunmaktadır. Noterler, taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinden dolayı oluşan zarardan da sorumludur. Bu sorumluluğun niteliği, doktrinde tartışmalı da olsa, kusursuz sorumluluk olarak kabul edilmektedir. Noterlik Kanunu'nun 162. maddesi uyarınca noter yaptığı hukuka aykırı işlemler nedeniyle vermiş olduğu maddi ve manevi zararlardan sorumludur. Bu zararın Devlet tarafından ödenmesi hâlinde Devlet'in, sözleşmeyi düzenleyen notere rücu etme hakkı bulunmaktadır.

(*) Araştırma Makalesi.
Hakem denetiminden geçmiştir.

Gönderim Tarihi: 15.05.2023, Kabul Tarihi: 03.07.2023.

(**) Sorumlu Yazar.

Keywords

*Notary,
Notary Law,
Land Registry,
Contract for the Sale of
Immovable Property,
Liability.*

Abstract

In Turkish law, contracts for the sale of real property are valid if executed in official form. The competent authorities to make the transaction official are land registry directorates and notaries, per the amendment made with Law No. 7413 Amending the Law on Judges and Prosecutors and Some Laws. With Article 61A added to Notary Law No. 1512, notaries are authorized to issue contracts for the sale of real property.

A contract for the sale of real property issued before a notary is an obligatory transaction and only refers to the execution of the sales contract. Therefore, the transfer of the right of ownership to the other party is realized only by request to register and registration in the land register, which is a dispositive transaction. With the new regulation, the contract for the sale of real property will be recorded in this system by obtaining the journal number from the land registry information system by the notaries. After the contract is registered in the system, it is foreseen that the immovable property will be registered in the land registry by the land registry directorate. This system's functioning is detailed in the provisions of the Regulation on the Procedures and Principles to be Applied to Real Estate Sales Contracts Issued by Notaries.

The authority given to the notaries to issue contracts for the sale of real property does not remove the authority of the land registry officers. It should be noted that this authority of notaries is limited to executing sales contracts and does not include other transactions aimed at the transfer of immovable property. The fact that both institutions are authorized to issue the contracts for the sale of real property poses the risk of creating difficulties in practice in ensuring the security of legal transactions targeted in official transactions.

Notaries are liable for their actions and therefore for the damage caused by drafting contracts for the sale of real property. Although the nature of this liability is controversial in the doctrine, it is accepted as strict liability. Pursuant to Article 162 of the Notary Law, the notary is liable for material and moral damages caused by unlawful transactions. In case this damage is compensated by the State, the State has the right to recourse to the notary who issued the contract.

GİRİŞ

Türk hukukunda kişilere ait malvarlığı değerleri arasında taşınmazlara verilen önem dikkat çekicidir. Anılan önemin göstergesi olarak taşınmaz mülkiyetinin devri, istisnaları bulunmakla birlikte, resmî şekle tabi tutulmuştur. Taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran hukuki işlemlerin varlığı aynı hakkın geçişi bakımından tek başına yeterli değildir. Taşınmaz mülkiyetinin devri için tescil talebinde bulunulması ve tescil gereklidir. Söz konusu işlemler tapuda gerçekleştirilir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Devlet teşkilatına dâhildir. Taşınmazlar üzerindeki aynı hak değişimine neden olan tasarruf işlemlerinin Devlet aracılığıyla yerine getirilmesi hak ve işlem güvenliğini teminat altına alır. Devlet eliyle tutulan siciller aracılığıyla kamuya açıklık tesis edilir.

Taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran sözleşmelerden taşınmaz satışı sözleşmesi de resmî şekilde yapılması gereken sözleşmelerden biridir. Bu sözleşmenin tapu memuru huzurunda yapılması ve ardından tescil talebinde bulunularak hakkın tapuya tescil edilmesi gerekmektedir. Tapu siciline tescil ile mülkiyet devri gerçekleşmektedir.

Tapu sicilinin tutulmasında yetkili olanlar, tapu müdür veya memurlarıdır. Tapu sicilinin tutulması faaliyetleri dolayısıyla bir zararın ortaya çıkması hâlinde, zararın giderilmesi bakımından Devlet'in sorumluluğu doğmaktadır. Devlet, tapu sicilinin tutulması sonucunda ortaya çıkan zarardan aslen ve doğrudan doğruya sorumludur. Devlet zararı tazmin ettikten sonra, zarara yol açan işlemi yapan tapu memuruna, memur kusurlu ise rücu hakkına sahiptir. Devlet'in asli sorumluluğunun niteliği hakkında doktrinde görüş birliği bulunmamakla birlikte bu sorumluluğun ağırlaştırılmış sebep sorumluluğu olduğu genellikle kabul edilmektedir.

Hukukumuzda taşınmazlara ilişkin bazı işlemlerde yetkili kılınan makamlardan biri de noterlerdir. Noterlerin hangi işlemleri yapmaya yetkili oldukları 1512 Sayılı Noterlik Kanunu'nda¹ düzen-

¹ 05.02.1972 sayılı ve 14090 sayılı Resmî Gazete.

lenmektedir. Noterlerin görevli olduğu işlemler; genel işlemler, özel işlemler ve diğer işlemler olmak üzere üç kategoride düzenlenmiştir. Taşınmazlara ilişkin olarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak noterlerin yapacağı genel işlemler arasındadır. Bunun dışında yeni bir düzenleme² ile noterlerin de taşınmaz satış sözleşmesi düzenleyebilecekleri hüküm altına alınmıştır. Anılan hükmün 01.01.2023 tarihinde yürürlüğe girmesi kararlaştırılmıştı ancak (28.06.2022 tarihli ve 31880 sayılı Resmî Gazete); 28.12.2022 tarihli ve 32057 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 6616 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile “1512 sayılı Noterlik Kanununun 60’ncı maddesinin birinci fıkrasının (3) numaralı bendi ile 61/A maddesinde öngörülen bilişim sisteminin kurulmasına ilişkin olarak anılan Kanunun geçici 21’inci maddesinde yer alan sürenin 01.07.2023 tarihine kadar uzatılmasına” 1512 sayılı Kanun’un geçici 21’nci maddesinin ikinci fıkrası gereğince karar verilmiştir³. Bu işlem de noterlerin özel olarak yapacakları işlemler kategorisi altında düzenlenmektedir. Böylelikle borçlandırıcı işlem niteliğindeki taşınmaz satışı sözleşmesini taraflar noter huzurunda veya tapu sicil müdürlüklerinde yapabileceklerdir. Taşınmaz satışı sözleşmesinin hangi esaslar çerçevesinde noterler tarafından düzenleneceği Noterlik Kanunu’nda detaylı olarak hüküm altına alınmıştır. Noterlik Kanunu’na eklenen yeni hükümle birlikte hâlihazırda taşınmaz satış vaadi yapma yetkisine sahip olan noterler, artık taşınmaz satış sözleşmesi de yapabileceklerdir. Taşınmaz satış sözleşmesinin noterler tarafından ne şekilde hazırlanacağı ve noter aracılığıyla hazırlanan sözleşmenin tapuya ne şekilde aktarılacağına ilişkin esaslar, “Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik⁴” ile hüküm altına alınmıştır. Bu kapsamda, Yönetmelik’te noterlerin taşınmaz satış sözleşmelerine ilişkin başvuruları kabul etme, sözleşmeyi hazırlama, hazırlanan sözleşme bilgilerinin Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi⁵ (TAKBİS) ve Tapu ve Kadastro Paylaşım Sistemi⁶ (TAKPAS) kullanılarak tapu sicili ile bağlantısının kurulması ve tescilin gerçekleştirilmesi tüm esasları ile yer almaktadır.

Noterlik Kanunu’nun 162. maddesi uyarınca noterler, yapılan noterlik işlemi dolayısıyla ortaya çıkan zararlardan sorumludur. Sözü edilen sorumluluğun niteliği doktrinde tartışmalıdır. Noterlik Kanunu’nun 162. maddesine eklenen bir fıkrayla, taşınmaz satışı sözleşmesinin hukuka aykırı biçimde tutulmasından doğan zararlar bakımından noterlerin sorumluluğu kabul edilmektedir. Noter tarafından düzenlenen sözleşmeden bir sözleşme tapu siciline sirayet etmemişse bu durumda Devlet’in sorumluluğunu gerektiren bir durumdan söz edilemez. Ancak noter tarafından düzenlenen taşınmaz satışı sözleşmesindeki aksaklık tapudaki kaydın hukuka aykırı olması sonucunu doğuruyorsa bu durumda doğan zarardan Devlet sorumludur. Devlet zararın doğmasına yol açan notere rücu edebilir. Görülüyor ki getirilen yeni hükümle, Devlet tapu sicil veya memurları gibi noterlerin vermiş olduğu zararlardan da asli ve kusursuz olarak sorumludur. Devlet’in sorumluluğu tapu sicil veya müdürünün tapu sicilinin tutulması kapsamında değerlendirilebilecek olumlu veya olumsuz bir davranışına ilişkindir. Bu nedenle Devlet’in noterlerin davranışlarından dolayı sorumluluğu da noter tarafından düzenlenen taşınmaz satışı sözleşmesindeki aksaklığın tapu kayıtlarında hukuka aykırılığa yol açması ile sınırlıdır.

² 23.06.2022 tarihinde kabul edilen 7413 sayılı Hakimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 12. maddesi ile 1512 sayılı Noterlik Kanunu’nun 61. maddesine bir fıkra eklenerek noterlere taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi tanınmıştır.

³ Adalet Bakanı, 22.06.2023 tarihinde yapmış olduğu basın açıklamasında yeni düzenlemenin 4 Temmuz 2023 tarihi itibarıyla uygulanabilir olacağını ifade etmiştir. Söz konusu basın açıklaması için bkz. “Bakan Tunç: 4 Temmuz’dan İtibaren Noterlerde ‘Taşınmaz Satış’ Uygulaması Başlayacak”, Adalet Bakanlığı: <https://www.adalet.gov.tr/bakan-tunc-4-temmuz-dan-itibaren-noterlerde-tasinmaz-satis-uygulamasi-baslayacak> (Erişim tarihi: 22.06.2023).

⁴ 11.01.2023 tarihli ve 32070 sayılı Resmî Gazete.

⁵ Yönetmelik’in 4. maddesinde “Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi” olarak tanımlanmaktadır.

⁶ Yönetmelik’in 4. maddesinde “Tapu ve Kadastro Paylaşım Sistemi” olarak ifade edilmektedir.

I. TÜRK MEDENİ KANUNU'NA GÖRE TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI

A. Genel Olarak

Türk Medeni Kanunu'na⁷ (TMK) göre taşınmaz mülkiyetinin kazanılması bakımından tescil esastır (TMK m. 705/I). Sicil dışı kazanım yolu istisnadır (nispi tescil ilkesi)⁸.

Taşınmaz mülkiyetinin tescille kazanılması, tescile temel teşkil eden geçerli bir kazanma sebebinin varlığına bağlıdır. Türk Medeni Kanunu'nda taşınmaz mülkiyetinin kazanılması bakımından sebebe bağlılık ilke olarak benimsenmiştir (TMK m. 1024).

B. Kazanma Sebebi (Borçlandırıcı İşlem)

Tescile dayanak teşkil eden kazanma sebebi, çoğunlukla mülkiyeti devir borcu doğuran bir hukuki ilişkidir. Sözü geçen hukuki ilişkilerin neler olduğu konusunda Türk Medeni Kanunu'nda bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle kanunda düzenlenen sözleşmelerin yanı sıra kanunda düzenlenmeyen (isimsiz) sözleşmeler de taşınmaz mülkiyetinin tescille kazanılmasında kazanma sebebi teşkil eder⁹. Borç sözleşmelerinin yanı sıra yenilik doğuran bir hakkın kullanılması, tek taraflı hukuki işlemlerin bir kısmı, hatta idari işlemler de kazanma sebebi kabul edilir¹⁰.

Kazanma sebebi kabul edilen işlemler borçlandırıcı işlemler grubunda yer alır¹¹. Borçlandırıcı nitelikteki işlemlerin yer aldığı bu evre, taahhüt aşaması olarak da isimlendirilir¹². Taşınmaz mülkiyetinin tescille kazanılması taahhüt işleminin tasarruf işlemi ile tamamlanmasıyla mümkün olur.

Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır (TMK m. 706/I). Anılan hükümde resmî şekli verecek makam belirtilmemiştir. Konuya ilişkin olarak Tapu Kanunu'nun¹³ 26. maddesinde resmî senet düzenleme yetkisi tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlilerine bırakılmıştır.

Türk Medeni Kanunu'nun 706. maddesi ile Tapu Kanunu'nun 26. maddesi birlikte değerlendirildiğinde kazanma sebebi olduğu kabul edilen her türlü hukuki işlemin tapu memurları önünde resmî şekilde yapılması gerektiği söylenebilir. Ancak bu yorum, özellikle kanun tarafından başka bir geçerlilik koşuluna tabi tutulmuş işlemlerin varlığı hâlinde geçerliliğini yitirir. TMK m. 706/II'e göre "*ölüme bağlı tasarruflar ve mal rejimi sözleşmeleri, kendilerine özgü şekillere tâbidir*". Ölüncüye kadar bakma sözleşmesinde taşınmazı devir borcunun öngörülmesi hâlinde sözleşme, TBK m. 612 ve TMK m. 545'te yer alan atıf uyarınca, TMK m. 532'e göre sulh hâkimi, noter ve bu konuda kanunla yetkilendirilmiş bir görevli örneğin tapu memuru tarafından yapılır.

⁷ 08.12.2001 tarihli ve 24607 sayılı Resmî Gazete.

⁸ AKÇAAL, Mehmet: *Eşya Hukuku*, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 412; AKİPEK, Jale / AKINTÜRK, Turgut / ATEŞ, Derya: *Eşya Hukuku*, 2. Baskı, Beta Basım Yayım, İstanbul, 2018, s. 462; EREN, Fikret: *Mülkiyet Hukuku*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011 (Mülkiyet), s. 199; EREN, Fikret / BAŞPINAR, Veysel: *Toprak Hukuku*, Savaş Yayınevi, Ankara, 2017, s. 243; HATEMİ, Hüseyin / SEROZAN, Rona / ARPACI, Abdülkadir: *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991, s. 484; OĞUZMAN, Kemal / SELİÇİ, Özer / OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe: *Eşya Hukuku*, 23. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021, s. 467; SİRMEN, A. Lale: *Eşya Hukuku*, 9. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 124; ÜNAL, Mehmet / BAŞPINAR, Veysel: *Şekli Eşya Hukuku*, 9. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, 2017, s. 287.

⁹ AKÇAAL, s. 388; AKİPEK / AKINTÜRK / ATEŞ, s. 463; EREN, *Mülkiyet*, s. 202-203; ESENER, Turhan / GÜVEN, Kudret: *Eşya Hukuku*, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017, s. 214; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 409; SİRMEN, *Eşya*, s. 343.

¹⁰ AYBAY, Aydın / HATEMİ, Hüseyin: *Eşya Hukuku*, 4. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 169; AKÇAAL, s. 388; AKİPEK, s. 354; AKİPEK / AKINTÜRK / ATEŞ, s. 463; EREN, *Mülkiyet*, s. 203; ESENER / GÜVEN, s. 214; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 410.

¹¹ AKİPEK, s. 355; EREN, *Mülkiyet*, s. 200, 484; ESENER / GÜVEN, s. 213; HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, s. 488; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 409.

¹² AKİPEK, s. 355; AKİPEK / AKINTÜRK / ATEŞ, s. 463; ANTALYA, Gökhan / TOPUZ, Murat: *Eşya Hukuku Cilt IV/1*, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019, s. 571; ESENER / GÜVEN, s. 213.

¹³ 29.12.1934 tarih ve 2892 sayılı Resmî Gazete.

Taşınmaz malların paylaşımını konu alan miras paylaşma sözleşmesi TMK m. 676 gereğince adi yazılı şekilde yapılabilir¹⁴. Yine TMK m. 677/1'de hüküm altına alınan mirasçılar arasında yapılan miras payının devri sözleşmesi adi yazılı geçerlilik şekline tabidir.

C. Tescil Talebi (Tasarruf İşlemi)

Taşınmaz mülkiyetinin tescil yoluyla geçerli bir şekilde kazanılabilmesi için taşınmazı devir borcu altında bulunan kişinin, bu anlamda taşınmazın malikinin tescil talebinde bulunması gerekir. Talep olmadan tapu memurunun tescil işlemini yapması mümkün değildir (TMK m. 1013, TST m. 16/1). Tescil talebinde, bulunacak kişinin tasarruf yetkisine sahip olması gerekir¹⁵. Bu bakımdan tescil talebi¹⁶ taşınmazın maliki veya onun yetkili temsilcisi tarafından yapılmalıdır. Tescil talebinde bulunan malikin tapuda da malik olarak görülmesi zorunludur¹⁷.

Tescil talebinin hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır¹⁸. Bu konudaki en eski görüşe göre tescil talebi bir aynı sözleşmedir¹⁹. Tescilin hukuki niteliğini açıklayan bir diğer görüşe göre talep, hakkı etkilemeyen usûli bir işlemdir²⁰. Üçüncü bir görüşe göre ise tescil talebinin iki yönü vardır. Talep bir yönü ile tapu memuruna yöneltilen usûli bir işlem, diğer taraftan da tek taraflı bir tasarruf işlemidir²¹. Sözü edilen son görüş doktrindeki hâkim fikri oluşturmaktadır.

Türk hukukunda borçlandırıcı işlemlerle tasarruf işlemleri arasında “ayrılık²² ilkesi²³” geçerlidir. Bu nedenle borçlandırıcı işlemin ardından bu işlemin ifası amacıyla tasarruf işlemi yapılmalıdır²⁴.

D. Tescil (Tamamlayıcı Olgu)

Geçerli bir kazanma sebebinin ardından taşınmaza ilişkin tescilin yapılması için talep ve belgeleme koşullarının gerçekleşmesi gerekir. Tescil talebinde bulunan taşınmaz maliki, talep yetkisini ve

¹⁴ NK m. 89'da noterde düzenleme şeklinde yapılması gereken işlemler içerisinde miras taksim sözleşmesine de yer verilmiştir. Ancak doktrinde de haklı olarak belirtildiği gibi Noter Kanunu'nda yer alan hükmün şekli bir hüküm niteliğinde olduğundan, maddi bir kanun olan Türk Medeni Kanunu hükümlerini değiştirme kabiliyetini haiz değildir.

¹⁵ AKİPEK, s. 358; AKİPEK / AKINTÜRK / ATEŞ, s. 292; SİRMEN, *Eşya*, s. 188.

¹⁶ Tescil talebi, taşınmazın kayıtlı bulunduğu bölgenin tapu sicil müdürlüğüne yapılır (TMK m. 1004, TST m. 6). Tapu memuruna hitaben yapılan talep yazılı olur (TMK m. 1013/1). Yazılı şekil koşulunun nasıl sağlanacağı Tapu Sicili Yönetmeliği m. 22'de hüküm altına alınmıştır: “Başvurular, tapu memuru tarafından başvuru belgesi doldurulmak, tarih atılmak ve memur ve başvuruda bulunan tarafından imzalanmak suretiyle yazılı hale getirilir”. Talep, yevmiye numarası, saat ve dakikası belirtilerek yevmiye defterine yazılır (TST m. 22). TST m. 16/II gereğince talep, tescili bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şarta bağlanamaz. Doktrinde, hükmün ifadesine rağmen talebin ayırım yapılmaksızın herhangi bir kayıt ve şarta bağlanamayacağına işaret edilmiştir. Bkz. AKİPEK / AKINTÜRK / ATEŞ, s. 296; SİRMEN, *Eşya*, s. 194.

¹⁷ AKÇAAL, s. 266; ÜNAL / BAŞPINAR, s. 338; SİRMEN, *Eşya*, s. 189.

¹⁸ Tescil talebinin hukuki niteliği ve taşınmaz mülkiyetinin kazanılması bakımından borçlandırıcı işlem-tasarruf işlemi etrafında yapılan tartışmalı bilgi hakkında bkz. KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: *Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi*, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul, 1959, s. 3-35.

¹⁹ AYBAY / HATEMİ, s. 81; HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, s. 489 vd.

²⁰ KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 17 vd.

²¹ AKİPEK, s. 359; AKİPEK / AKINTÜRK / ATEŞ, s. 293; ANTALYA / TOPUZ, s. 576; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 231; SİRMEN, *Eşya*, s. 192.

²² Kaynağını Fransız hukukunda bulan işlemlerde birlik ilkesine göre devreden ve devralanın irade uyumu borçlandırıcı etkinin yanı sıra tasarrufi etkiyi haizdir. Bu nedenle, tek bir hukuki işlemle hem borçlandırıcı işlem hem tasarruf işlemiyle arzu edilen hukuki sonuca ulaşmak mümkündür.

²³ Borçlandırıcı işlemlerle tasarruf işlemleri arasındaki ilişkinin belirlenmesinde iki farklı sistemden söz edilir. Bunlardan ilki, “birlik ilkesi (*Einheitsprinzip*)”, diğeri ise “ayrılık ilkesi (*Trennungsprinzip*)” adıyla anılır. İşlemlerde birlik ilkesine göre, devreden ve devralanın irade uyumu borçlandırıcı etkinin yanı sıra tasarrufi etkiyi haizdir. Ayrılık ilkesine göre, borçlandırıcı işlem ve tasarruf işlemi ayrı ayrı değerlendirilir. Her iki işlemin geçerlilik koşulları, fonksiyonu ve hukuki sonucu birbirinden farklıdır. Anılan sistemde çoğunlukla borçlandırıcı işlemin ifası amacıyla tasarruf işlemi yapılır. Birlik ilkesi Fransız hukukuna hâkim olan sistemdir. Alman hukuk sisteminde ve Türk-İsviçre hukuk sisteminde ayrılık ilkesi geçerlidir. Bu nedenle Türk-İsviçre hukuk sisteminde sözleşme ile mülkiyet nakledilmez, yalnızca mülkiyeti devri borcu doğar. Ayrıntılı bilgi için bkz. ANTALYA / TOPUZ, s. 167; ESENER / GÜVEN, s. 213; GÜMÜŞ, Mustafa Alper: *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 109; LARENZ, Karl / WOLF, Manfred: *Allgemeiner Teil Des Bürgerlichen Rechts*, 9. Baskı, C.H. Beck Verlag, München, 2004, s. 421; VARDAR HAMAMCIOĞLU, Gülşah: *Medeni Hukuk'ta Tasarruf İşlemi Kavramı*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013, s. 56 vd.

²⁴ ANTALYA / TOPUZ, s. 167; ESENER / GÜVEN, s. 213; VARDAR HAMAMCIOĞLU, s. 57.

hukuki sebebi belgelendirmek zorundadır (TMK m. 1015/I). Tasarruf yetkisinin ne şekilde belgelendirilmiş sayılacağı TMK m. 1015/II'de hüküm altına alınmıştır. Anılan hükme göre “*istemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur*”. Temsilci aracılığıyla tescil talebinde bulunulduğu durumlarda, temsilcinin temsil yetkisini noter tarafından düzenlenmiş bir vekaletname ile belgelendirmesi gerekir (TST m. 18/IV).

Tescil talebinin belgelenmesi kadar tescile sebep teşkil eden hukuki sebebin belirlenmesi ve belgelenmesi de önem taşır. TMK m. 1015/III'te, “*Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur.*” denilerek hukuki sebebin ne şekilde belgelendirileceğine işaret edilmiştir.

Tasarruf yetkisine ve hukuki sebebe ilişkin belgeler tam değilse istem reddedilir (TMK m. 1016/I). Anılan hükmün ikinci fıkrası uyarınca hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam olmasına rağmen tasarruf yetkisine ilişkin belgelerin tamamlanması gereken hâllerde malikin rızası veya malikin rızasıyla geçici tescilin şerhinin verilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Taşınmazlara ilişkin aynı hakların yazımını ifade eden tescil konusunda tapu memuru veya müdürleri yetkilidir. Kütüğe tesciller, istem tarihine ve sırasına göre yapılır (TMK m. 1017). Kadaströ görmüş yerlerde tescil talepleri ile olarak yevmiye defterine kaydedilir. Tapu memuru talepleri kaydederken araştırma yükümlülüğüne uygun davranmış olmalıdır. Tapu memuru veya müdürlerinin sözü geçen yükümlülüğe aykırı davranışları TMK m. 1007 uyarınca Devlet'in sorumluluğuna yol açar²⁵. Tapu müdürü yevmiye defterine yapılan kaydı aynı tarih ve yevmiye numarası ile ana sicillere geçirir (TST m. 27/I).

Tescil talebiyle başlayan aynı hakkın kazanılması süreci tapu memuru tarafından tescil işleminin yapılmasıyla tamamlanır. Bu bakımdan bir yönüyle aynı hakların tapuya yazılmasını ifade eden tescil işlemi, diğer yandan aynı hakkın kazanılmasını sağlayan tescil talebinin, diğer bir ifadeyle tasarruf işleminin tamamlayıcı olgusunu oluşturur²⁶. Tamamlayıcı olgular varlık kazanmış bir hukuki işlemin sonuç doğurmasını sağlayan unsurlardır²⁷.

II. TAPU SİCİLLERİNİN TUTULMASINDAN DEVLETİN SORUMLULUĞU

A. Genel Olarak

Türk hukukunda tapu sicilini tutma görevi tapu müdür ve memurlarına bırakılmıştır. Tapu müdür ve memurlarının tapu sicilini tutma faaliyeti nedeniyle bir zarar meydana gelirse bu zarardan Devlet sorumludur (TMK m. 1007/I).

Devlet'in tapu sicilinin hukuka aykırı biçimde tutulmasından doğan sorumluluğu asli bir sorumluluktur²⁸ (TMK m. 1007/II). Diğer taraftan Devlet'in bu konudaki sorumluluğu objektif nitelikte bir sorumluluktur²⁹. Tapu sicilinin tutulmasından dolayı Devlet'in sorumluluğu yoluna başvurabilmek için

²⁵ AKİPEK / AKINTÜRK / ATEŞ, s. 303.

²⁶ SİRMEN, *Eşya*, s. 193; AKİPEK, Şebnem: “Tamamlayıcı Olgunun Hukuki İşleme Etkisi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1995, Cilt 44, Sayı 1, s. 278; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 93. Yazar tescilin, tescil talebini tamamlayan resmî bir fiil olduğu görüşünü savunduktan sonra, Alman hukukunda savunulan bir görüşün İsviçre-Türk hukukunda da uygulanabileceğini ve bu durumda irade beyanı olgusu (tescil talebi) ile resmî fiilin (tescil) olgusunun (çifte olgu) birlikte tasarruf işlemini kurduklarının da savunulabileceğini ifade etmiştir. Bkz. KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 93, dp. 17.

²⁷ AKİPEK, s. 278; GÜMÜŞ, s. 98; KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, s. 92.

²⁸ DEILLON-SCHEGG, Bettina (Hrg. BREITSCHMID, Jungo, ALEXANDRA, Peter *Sachenrecht, Art. 641-977 ZGB, CHK - Handkommentar zum Schweizer Art. 955 N. 4*; EREN / BAŞPINAR, s. 252; PEKMEZ, Cüneyt: *Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013, s. 29; SİRMEN, A. Lale: *Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1976 (Sorumluluk), s. 29; SİRMEN, *Eşya*, s. 136.

²⁹ AKÇAAL, s. 198; AKİPEK / AKINTÜRK / ATEŞ, s. 281; ANTALYA / TOPUZ, s. 589; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 164; SİRMEN, *Eşya*, s. 136.

sicili tutmakla görevli memurun kusurunu ispat etmeye gerek yoktur³⁰. TMK m. 1007’de Devlet’in sorumluluğu düzenlenirken kurtuluş kanıtı getirilmesine ilişkin herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir³¹.

B. Sorumluluğun Dayandığı Hukuki Esas

TMK m. 1007’de hüküm altına alınan objektif sorumluluk hâlinin hangi esasa dayandığı konusunda doktrinde görüş birliği yoktur. Bu hususta doktrin ve Yargıtay tarafından ileri sürülen başlıca görüşleri şu şekilde sıralamak mümkündür: dikkat ve özen yükümlülüğü, tehlike ilkesi, risk ilkesi, toplumsal hasar ilkesi³².

Kanımızca Devlet’in tapu sicilinin tutulmasından doğan kusursuz sorumluluğunu hâkimiyet esasına dayanan objektif sorumluluk şeklinde nitelendirmek mümkündür. Kanun’da Devlet’in sorumluluğu düzenlenirken kurtuluş kanıtı getirilmesi yükümlülüğünden söz edilmediği için burada öngörülen sorumluluk hâlinin ağırlaştırılmış sebep sorumluluğu³³ olduğunu söylemek isabetsiz kabul edilmemelidir.

C. Sorumluluğun Koşulları

Devlet’in tapu sicilinin tutulmasından dolayı sorumluluğuna başvurabilmek için sorumluluğa ilişkin koşulların kümülatif biçimde gerçekleşmesi gerekir.

1. Tapu Sicilinin Tutulmasına İlişkin Bir Fiil veya Kaçınma

Devlet’in tapu sicilinin tutulmasından dolayı sorumluluğundan söz edebilmek için sorumluluğun memurun bir fiil veya kaçınmasından kaynaklanmış olması gerekir³⁴. Bu hususta önemli olan memurun olumlu veya olumsuz davranışının sicil tutma kavramına dâhil olmasıdır³⁵.

Tapu sicilinin tutulmasından sicilin kamuya açıklık fonksiyonunu yerine getirmiş sayılabilmesi için tapu memurları tarafından yapılması gereken zorunlu faaliyetlerin tümü anlaşılır³⁶. Tapu sicilinin kuruluş aşamasını teşkil eden işlemlerden dolayı Devlet’in sorumluluğuna gidilip gidilemeyeceği doktrinde tartışmalıdır. Kanımızca kadastro sırasında memurun faaliyetleri nedeniyle tapu sicilinin yanlış tutulduğu sonucuna varılırsa bu hususta Devlet’in sorumluluğu yoluna başvurulabilir³⁷. Devlet’in tapu sicilinin tutulmasından doğan sorumluluğu kadastro sonrası tutulan defterler kadar henüz kadastro görmemiş yerlerde tutulan defterleri de kapsar. Tapu memuru tarafından düzenlenen kazanma

³⁰ AKİPEK, s. 344; AKİPEK / AKINTÜRK / ATEŞ, s. 282; ESENER / GÜVEN, s. 131; SİRMEN, *Sorumluluk*, s. 33; SİRMEN, *Eşya*, s. 136.

³¹ AKİPEK, s. 344; AKİPEK / AKINTÜRK / ATEŞ, s. 282; ANTALYA / TOPUZ, s. 593; SİRMEN, *Sorumluluk*, s. 35; SİRMEN, *Eşya*, s. 136.

³² Devlet’in objektif sorumluluğunun dayanağını açıklayan görüşler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. PEKMEZ, s. 20-29; SİRMEN, *Sorumluluk*, s. 33-37.

³³ Devlet’in söz konusu sorumluluğunun ağırlaştırılmış sebep sorumluluğu olduğu yönünde bkz. EREN / BAŞPINAR, s. 251.

³⁴ AKÇAAL, s. 200; AKİPEK, s. 340; ANTALYA / TOPUZ, s. 590; EREN / BAŞPINAR, s. 255; ESENER / GÜVEN, s. 128; NOMER, Haluk Nami / ERGÜNE, Serkan: *Eşya Hukuku, Zilyetlik ve Tapu Sicili*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015, s. 100; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 170; PEKMEZ, s. 38; SİRMEN, *Sorumluluk*, s. 41; SİRMEN, *Eşya*, s. 136; TANDOĞAN, *Mesuliyet*, s. 100; TANDOĞAN, Haluk: *Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku*, Turhan Kitabevi, Ankara, 1981 (Sözleşme Dışı Kusursuz Sorumluluk), s. 17.

³⁵ AKİPEK, s. 340; AKİPEK / AKINTÜRK / ATEŞ, s. 279; ANTALYA / TOPUZ, s. 591; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 167; SİRMEN, *Eşya*, s. 136; SİRMEN, *Sorumluluk*, s. 42; TANDOĞAN, *Sözleşme Dışı Kusursuz Sorumluluk*, s. 17.

³⁶ Tapu kütüğüne yapılan her çeşit kayıt, tescil, tadil, terkinler, şerh ve beyanlar ile yevmiye defterine tescil taleplerini işlemek, kütüğün dayanağını teşkil eden belgeleri saklamak, kadastro planlarını hazırlamak, ana sicillerin ilgililer tarafından incelenmesini sağlamak, sicilden örnekler vermek, ipotekli borç senedi ve irat senedi düzenlemek. Bkz. s. 138; SİRMEN, *Sorumluluk*, s. 42; EREN / BAŞPINAR, s. 252; ÜNAL / BAŞPINAR, s. 386.

³⁷ Aynı yönde bkz. Yargıtay, HGK, T. 18.11.2009, E. 2009/4-383, K. 2009/517; Yargıtay, HGK, T. 16.06.2010, E. 2010/4-349, K. 2010/318, (kararamayargitay.gov.tr, ET: 05.08.2022). Kararlarda vurgulandığı gibi, tapu işlemleri kadastro tespit işlemlerinden başlayarak birbirini takip eden işlemler olduğundan ve tapu kütüğünün oluşumu aşamasındaki kadastro işlemleri ile tapu işlemleri bir bütün oluşturduğundan, bu kayıtlarda yapılan hatalardan TMK m. 1007 anlamında Devlet’in sorumlu olduğunun kabulü gerekir.

sebeplerinde yer alan bir aksaklık, tapu sicilinin tutulması kapsamında değerlendirilemez³⁸. Ancak borçlandırıcı işlemdeki aksaklığın tapu sicilinde bir yanlışlığa sebebiyet vermesi hâlinde de Devlet'in sorumluluğuna gidilebilir³⁹.

2. Fiil veya Kaçınmanın Hukuka Aykırı Olması

Tapu memurunun bir davranışı nedeniyle Devlet'in sorumluluğu yoluna gidilebilmesi için aranan ikinci şart, memurun sicilin tutulması kapsamında değerlendirilebilecek davranışının hukuka aykırı olmasıdır⁴⁰. Hukuka aykırılık, genel olarak kişilerin malvarlığı veya kişi varlığı menfaatlerini koruyan kurallara aykırılık şeklinde tanımlanır⁴¹. Devlet'in sorumluluğu söz konusu olduğunda hukuka aykırılık yalnızca kişilerin malvarlığı menfaatlerini korumayı amaçlayan kurallara aykırılık şeklinde anlaşılır⁴².

Tapu sicilinin hukuka aykırı olarak tutulmasından dolayı Devlet'in sorumluluğu konusunda doktrinde en tartışmalı hususlardan biri sahte bir vekaletname veya mirasçılık belgesine dayanılarak yapılan sicil işlemlerinden dolayı Devlet'in sorumluluğuna başvurulabilecek olup olmamasıdır⁴³.

3. Zarar

Tapu sicilinin hukuka aykırı biçimde tutulmasından dolayı Devlet'in sorumluluğuna başvurulabilmesi için memurun sorumluluğa yol açan davranışından bir zararın doğması gerekir. Sözü edilen zarar maddi zarardır⁴⁴. Uğranılan zararın fiili zarar veya yoksun kalınan kâr görünümünde ortaya çıkması mümkündür. Zararı ve miktarını ispat yükümlülüğü davacıya aittir.

4. İlliyet Bağı

Tapu sicilinin tutulmasından doğan Devlet'in sorumluluğu hukuka aykırı davranışla zarar arasında uygun illiyet bağının bulunması gerekir⁴⁵. Mücbir sebep, zarar görenin kusuru ve üçüncü kişinin kusuru illiyet bağının kesilmesi sonucunu doğurur⁴⁶. İlliyet bağını kesen sebeplerin varlığı, Devlet'in sorumluluğunun sona ermesine yol açar⁴⁷. Zarar görenin veya üçüncü kişinin kusuru nedeniyle illiyet bağının kesildiğinden söz edilebilmesi için üçüncü kişinin veya zarar göreninin kusurunun illiyet bağını kesecek ağırlıkta olması gerekir⁴⁸.

³⁸ AKİPEK, s. 342; SİRMEN, *Eşya*, s. 37; ÜNAL / BAŞPINAR, s. 387.

³⁹ SİRMEN, *Eşya*, s. 138; SİRMEN, *Sorumluluk*, s. 75.

⁴⁰ ANTALYA / TOPUZ, s. 590; DEILLON-SCHEGG, Art. 955, N. 4; EREN / BAŞPINAR, s. 255; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 170; SİRMEN, *Eşya*, s. 138; SİRMEN, *Sorumluluk*, s. 61; PEKMEZ, s. 102; TANDOĞAN, *Sözleşme Dışı Kusursuz Sorumluluk*, s. 17.

⁴¹ EREN, Fikret: *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019 (Borçlar), s. 660; GÜMÜŞ, s. 435; OĞUZMAN, Kemal M. / ÖZ, M. Turgut: *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt II*, 14. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2016 (Cilt II), s. 16; TANDOĞAN, *Mesuliyet*, s. 12.

⁴² SİRMEN, *Eşya*, s. 139. Tapu sicilinin tutulmasından dolayı Devlet'in sorumluluğundan söz edilebilmesi için aranan hukuka aykırılık unsurunu objektif hukuka aykırılık şeklinde değerlendirenlere göre TMK m. 1007'deki sorumluluk için memurun davranışının kişilerin malvarlığı değerlerini korumayı amaçlayan herhangi bir kurala aykırı olması yeterlidir. Anılan görüşün karşısında yer alan sübjektif hukuka aykırılık görüşüne göre ise tapu sicilinin hukuka aykırı şekilde tutulmuş olması için memurun sicilin tutulmasıyla ilgili görevlerine aykırı davranılmış olması yeterlidir. Konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. SİRMEN, *Sorumluluk*, s. 62-66.

⁴³ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. AKİPEK, s. 344; AKİPEK / AKINTÜRK / ATEŞ, s. 281; ESENER / GÜVEN, s. 130; HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, s. 473; SİRMEN, *Eşya*, s. 139; SİRMEN, *Sorumluluk*, s. 64; TANDOĞAN, *Mesuliyet*, s. 100; TANDOĞAN, *Sözleşme Dışı Kusursuz Sorumluluk*, s. 17-18; ÜNAL / BAŞPINAR, s. 388.

⁴⁴ AKÇAAL, s. 203; ANTALYA / TOPUZ, s. 591; DEILLON-SCHEGG, Art. 955 N. 7; EREN / BAŞPINAR, s. 255; ESENER / GÜVEN, s. 129; HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, s. 472; OĞUZMAN / SELİÇİ / OKTAY-ÖZDEMİR, s. 170; TANDOĞAN, *Mesuliyet*, s. 100; TANDOĞAN, *Sözleşme Dışı Kusursuz Sorumluluk*, s. 17.

⁴⁵ AKİPEK, s. 344; AKİPEK / AKINTÜRK / ATEŞ, s. 282; ANTALYA / TOPUZ, s. 592; DEILLON-SCHEGG, Art. 955, N. 8; HATEMİ / SEROZAN / ARPACI, s. 472; NÖMER / ERGÜNE, s. 101; SİRMEN, *Sorumluluk*, s. 94; SİRMEN, *Eşya*, s. 142; TANDOĞAN, *Sözleşme Dışı Kusursuz Sorumluluk*, s. 17. İlliyet teorileri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. EREN, Fikret: *Sorumluluk Hukuku Açısından Uygun İlliyet Bağı Teorisi*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1975 (İlliyet Bağı), s. 21 vd.

⁴⁶ EREN, *Borçlar*, s. 627 vd.; EREN, *İlliyet Bağı*, s. 175 vd.; OĞUZMAN / ÖZ, *Cilt II*, s. 51-52; PEKMEZ, s. 140 vd.

⁴⁷ PEKMEZ, s. 140; SİRMEN, *Eşya*, s. 142; SİRMEN, *Sorumluluk*, s. 94.

⁴⁸ EREN, *Borçlar*, s. 634; EREN, *İlliyet Bağı*, s. 187 vd.; PEKMEZ, s. 140; OĞUZMAN / ÖZ, *Cilt II*, s. 51.

III. NOTERLERE TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİ YAPMA YETKİSİ VERİLMESİ

A. Noter Kavramı ve Noterin Hukuki Statüsü

Noter kelimesinin kökenini Latince *notarius* oluşturmakta ve kelime, “*hızlı bir şekilde kayıt altına alan yazıcı*” anlamına gelmektedir⁴⁹. Dolayısıyla noterlik, eski dönemlerde de vücut bulan ve işlerliği olan bir kurum olarak karşımıza çıkmaktadır⁵⁰. Noterler, hem kişilerin hem de toplumun yaptıkları işlemler ve giriştikleri ilişkiler bakımından hukuki güvenliğini sağlamaya yönelik faaliyette bulunmaktadır⁵¹. Türk hukukunda noter ve noterlik kurumu, 1972 tarih ve 1512 Sayılı Noterlik Kanunu⁵² ile düzenlenmektedir⁵³. Noterlik Kanunu’nun 82. maddesi de noter senetlerinin kamunun doğruluğuna güvendiği belgeler olduğunu düzenlemekle, aslında, noterlerin yürüttükleri faaliyetler açısından noterliğin hukuki güvenliği sağlayan bir meslek olduğunu kabul etmektedir. Noterlik işlemleri gerek maddi hukuk gerekse usûl hukuku bakımından önem taşımaktadır çünkü özel hukuk ilişkilerinin şeklen geçerli olması ve ispatı bakımından noter senetleri büyük rol oynamaktadır⁵⁴.

Noterlik Kanunu’nun 1. maddesi noter ve noterliği şu şekilde tanımlamaktadır: “*Noterlik bir kamu hizmetidir. Noterler, hukuki güvenliği sağlamak ve anlaşmazlıkları önlemek için işlemleri belgelendirir ve kanunlarla verilen başka görevleri yaparlar*”. Yapılan bu tanımla, noterlerin memur statüsünde olup olmadığına ilişkin bir açıklık bulunmasa da kamu hizmeti görmeleri bakımından bir tereddüt bulunmamaktadır⁵⁵. Dolayısıyla Kanun noterleri açıkça memur statüsüne dâhil etmeksizin, sadece memurlara uygulanacak hükümlerin noterler hakkında da uygulanabileceğini düzenlemektedir⁵⁶. Doktrinde ise kimi yazarlar noterlerin serbest meslek mensubu sayıldığını ileri sürmektedir⁵⁷. Bu görüşü ileri sürenlerin argümanlarından biri de Gelir Vergisi Kanunu⁵⁸ (GVK) düzenlemedir. Bu düzenlemeye göre noterliğin serbest meslek sayılacağı hüküm altına alınmaktadır⁵⁹. Ancak bu görüşe karşı çıkanlar ise GVK’da yapılan serbest meslek erbabı tanımının noterler ile bağdaşmadığını, dolayısıyla noterler açısından bu Kanun hükümlerinin sadece verginin tahsil edilmesi yönünden uygulanabileceğini ileri sürmektedirler⁶⁰. Noterler, Devlet’in idari yapılanması içinde Adalet Bakanlığı’na bağlı olarak görev yapmaktadırlar⁶¹. Nitekim NK m. 2, 3 ve 4 uyarınca noterliklerin açılması, sınıflandırılması, yine 57.

⁴⁹ BAŞOL, Gülten: *Noterlik Hukuku & Tebligat Hukuku Ders Kitabı*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, s. 20; ÇETİN, Süleyman / ATEŞ, Derya: *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s. 175; ATAR, Fahrettin: “Noter”, TDV İslâm Ansiklopedisi, 2007 (<https://islamansiklopedisi.org.tr/noter>, ET: 25.07.2022); TEK BEN, Tuğçe: “Noterin Hukuki Statüsü ve Noterlik Kanunu’nun 162. maddesi Uyarınca Sorumluluğu Üzerine Bir İnceleme”, *İzmir Barosu Dergisi*, 2021, Cilt 86, Sayı 3, s. 70.

⁵⁰ Noterlik kurumunun kökeninin Esi Mısır’a dayandığı hususunda detaylı bilgi için bkz. BATMAZ, Mehmet Orhan: *Noterlerin Hukuki Sorumluluğu*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015, s. 4 vd.

⁵¹ TEK BEN, s. 70 vd.

⁵² Bundan sonra NK olarak kısaltılmış şekilde kullanılacaktır.

⁵³ UZ, Asaf: “Noterlik Müessesesinin Kuruluş ve Gelişimi”, *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, 1974, Sayı 2, s. 31; TEK BEN, s. 72; BAŞOL, s. 20; ÇETİN / ATEŞ, s. 175; BATMAZ, s. 8.

⁵⁴ TANRIVER, Süha: *Noterlik Hukukuna İlişkin İncelemeler (1993-2011)*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011, s. 161, 178.

⁵⁵ TOYGAR, Kemal: “Serbest Meslek Mi, Kamu Hizmeti Mi?”, *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, 1974, Sayı 3, s. 9 vd.; MEMİŞ, Yusuf: “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, *Terazi Hukuk Dergisi*, 2015, Cilt 10, Sayı 106, s. 93; TEK BEN, s. 74; BATMAZ, s. 12 vd.

⁵⁶ Noterlerin memur statüsünde olmadıklarına, serbest meslek sayılacağına ilişkin olarak 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu’nun 66. maddesinde bir hüküm bulunmaktadır.

⁵⁷ TANRIVER, s. 54; DOĞU, Engin: “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu ve Güvence”, *Yargıtay Dergisi*, 1979, Cilt 5, Sayı 3, s. 583; BATMAZ, s. 35.

⁵⁸ 06.01.1961 tarih ve 10700 tarihli Resmî Gazete.

⁵⁹ 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (06.01.1961 tarihli ve 10700 sayılı Resmî Gazete) 66. maddesiyle noterleri, noterlik görevini ifa ile mükellef olanları serbest meslek erbabı olarak kabul etmektedir. GVK m. 65/2’de serbest meslek erbabı şu şekilde tanımlanmaktadır: “*Serbest meslek, bir kimsenin faaliyeti, bağımsız olarak bir işverene tabi olmaksızın şahsi sorumluluk altında kendi nam ve hesabına yapmasıdır.*”.

⁶⁰ ULUKAPI, Ömer / ATALI, Murat: *Noterlik Hukuku*, 3. Baskı, Mimoza Yayınları, Konya, 2013, s. 9, 10; BATMAZ, s. 27-28; TEK BEN, s. 75.

⁶¹ Noterlik Kanunu’nun 121. maddesi uyarınca noterler, öncelikle bağlı buldukları ilin noter odalarına, daha sonra merkezi Ankara’da bulunan Türkiye Noterler Birliğine ve en üst sırada ise Adalet Bakanlığına bağlı olarak çalışmaktadır.

madde hükmü gereği noterlerin tayinleri, izinleri vb. hususlar Adalet Bakanlığının bilgisi dâhilinde gerçekleşmekte ve denetlenmektedir⁶².

Noterlerin kamu hizmeti yerine getirseler de memur sayılmayacakları ancak görevlerini yaparken her yönüyle bağımsız olmadıkları için de serbest meslek erbabı olamayacakları olgusundan hareketle noterleri, kamu hizmeti gören kendine özgü hukuki statüsü bulunan bir kamu görevlisi olarak kabul etmek mümkündür⁶³.

B. Noterlerin Görevleri (Noter İşlemleri)

1. Genel Olarak

Noterlerin yapacağı işlemler hem NK'da hem de Noterlik Kanunu Yönetmeliği'nde⁶⁴ açıkça düzenlenmektedir. Noterlerin yapacakları işlemler gerek Kanun'da gerekse Yönetmelik'te genel, özel ve diğer işlemler olmak üzere bir sınıflandırmaya tabi tutulmuştur⁶⁵.

Noterlik, kanunla başka makamlara verilmeyen her türlü hukuki işlemi yapmaya yetkili olan tek mercidir⁶⁶.

2. Noterlerin Yapacakları Genel İşlemler

NK m. 60 uyarınca noterlerin genel olarak yapacakları işlem şunlardır:

- Yapılması kanunla başka bir makam, merci veya şahsa verilmemiş olan her nevi hukuki işlemleri düzenlemek,
- Kanunlarda resmî olarak yapılmaları emredilen ve mercileri belirtilmemiş olan bütün hukuki işlemleri bu Kanun hükümlerine göre yapmak,
- Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak ve bu sözleşmeyi taraflardan birinin talep etmesi, harç ve giderleri ödemesi hâlinde tapu bilişim sistemi vasıtasıyla tapu siciline şerh vermek, taşınmaz satış sözleşmesi yapmak,
- Bu Kanun'a uygun olarak dışarıda yazılıp getirilen kağıtların üzerindeki imza, mühür veya herhangi bir işareti veya tarihi onaylamak,
- Bu Kanun hükümlerine göre yapılan işlemlerin dairede kalan asıl veya örneklerinden veya getirilen kağıtlardan örnek çıkarıp vermek,
- Belgeleri bir dilden diğer dile veya bir yazıdan başka bir yazıya çevirmek,
- Protesto, ihbarname ve ihtarname göndermek,
- Kanunen tescili gereken işlemleri tescil etmek,
- Bu ve diğer kanunlarla verilmiş sair işleri yapmak.

⁶² ULUKAPI / ATALI, s. 10; TANRIVER, s. 54; TEKBEN, s. 76.

⁶³ ULUKAPI, Ömer: "Yargıtay Kararları Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2013, Cilt 21, Sayı 21 (Yargıtay), s. 211; ASLAN DÜZGÜN, Ülgen: "Noterlerin Mesleki Sorumluluk Sigortası", *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2013, Cilt 17, Sayı 1-2, s. 492; TOPÇUOĞLU, Metin: "Noter ile İş Sahibi (İlgili) Arasındaki İlişkinin Niteliği", *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, 2000, Cilt 20, Sayı 4, s. 196; KURT, Leyla Müjde: "Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2014, Cilt 18, Sayı 2, s. 86; GÖKÇE, Ziya: "Noterlik Hizmetinin Hukuki Mahiyeti ve Sonuçları Üzerine Bir Araştırma", *Adalet Dergisi*, 1982, Cilt 73, Sayı 2, s. 278; TEKBEN, s. 76; BAŞOL, s. 21; ÇETİN / ATEŞ, s. 176; ULUKAPI / ATALI, s. 5.

⁶⁴ 13.07.1976 tarihli ve 15645 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanmıştır.

⁶⁵ ULUĞ, Ali Sedat: *Noterin Noterlik Hizmetinden Doğan Hukuki Sorumluluğu*, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2011, s. 32; BAŞOL, s. 117.

⁶⁶ BAŞOL, s. 117; TEKBEN, s. 73; KURT, s. 86.

Yönetmelik 7. maddesiyle, Kanun'da sayılan bu işlemleri daha da somutlaştırarak noterlerin hem genel hem de özel olarak yapacağı işlemleri saymıştır⁶⁷. Bu işlemlerden uygulamada en çok karşılaşılanlar; örnek çıkarma, çeviri (tercüme) işleri, protesto işlemleri ve tescil işlemleridir.

a. Örnek Çıkarma

Gerek Kanun'un 94. maddesi gerek Yönetmelik'in 94. maddesi uyarınca noterler tarafından yapılan işlemlerin örnekleri, ancak ilgililerine, kanuni mümessil veya vekillerine yahut mirasçılarına verilir. Örnek çıkarma işlemi genelde işlemin fotokopisinin çekilerek veya benzeri usullerle çoğaltılarak aslının aynısı olduğuna dair bir şerh içerir şekilde yapılmaktadır⁶⁸. Verilecek örneklerin ilgisinin kim olduğunun tespiti ise Kanun'un "Hukuki işlemler ve ilgilileri" başlıklı 72. maddesine göre yapılmaktadır. Buna göre ilgili, belgelendirme talebinde bulunan kişidir⁶⁹. Kanun'un 94. maddesi uyarınca eğer üçüncü bir kişi istemde bulunmuş ise noterliğin bağlı olduğu asliye hukuk mahkemesinden bu yönde bir karar alınması gerekmektedir⁷⁰.

Örnek verilmesi işlemi, ilgililerin belge ibrazı üzerine yapılabileceği gibi başvuru noterlikçe yapılan işlemin ilgilinin istemiyle ona teslim edilmesi şeklinde gerçekleşmektedir.

b. Çeviri İşlemleri

NK m. 103 ve Yönetmelik'in 96. maddesi uyarınca belgelerin bir dilden diğer bir dile veya bir yazıdan başka bir yazıya çevrilmesine ve noterlik tarafından onaylanması işlemi, çevirme olarak düzenlenmektedir. Çeviri işlemi yeminli tercüman tarafından yapılabileceği gibi noter tarafından da yapılabilir⁷¹.

c. Protesto İşlemleri

Protesto işlemleri Kanun'un 105 ve 60. maddeleri ile Yönetmelik'in 97. maddesinde düzenlenmektedir. Kabul etmeme ve ödememe protestosu, Türk Ticaret Kanunu'nun⁷² (TTK) hükümlerine göre yapılır. Bu ifadeden de anlaşılacağı üzere hüküm altına alınan ticari protestodur⁷³. Buna göre TTK m. 715 uyarınca protesto noterler tarafından hazırlanır⁷⁴.

d. Tescil İşlemleri

Kanun'un 108. maddesi uyarınca kanunen tescili gereken işlemler; sicil defterine, sıra numarası altında, işlemin tarih ve numarası, ilgililerin ad ve soyadları ve işlemin niteliği yazılmak suretiyle tes-

⁶⁷ GÜRLER, Cemalettin: *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, Anadolu Üniversitesi Yayınları, Eskişehir, 2015, s. 101; ÇETİN / ATEŞ, s. 256; BAŞOL, s. 118. Bu işlemler şu şekildedir: evlenme sözleşmesi, gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, zilyetlik devri sözleşmesi, miras taksimi, gayrimenkul hibe vaadi sözleşmesi, şirket sözleşmesi, irtfak hakkı vaadi ve ortak mülkün idaresi sözleşmesi, Medeni Kanun'un 748. maddesine müstenit sükna hakkı sözleşmesi, kaydı hayat ile irat bağlanması sözleşmesi (Borçlar Kanunu m. 507), ölüncüye kadar bakma sözleşmesi (Borçlar Kanunu m. 511), mülkiyeti muhafaza kaydı ile satış sözleşmesi, kira sözleşmesi, menkul mallarda hibe sözleşmesi, taksim ve ifraz sözleşmesi, evlat edinme sözleşmesi, temlik, taahhütname, kefaletname, vasiyetname, vakıf senedi, aile vakfı senedi, tanıma senedi, muvafakatname, sulhname, yediemin senedi, rehin senedi, borç senedi, fesihname, ibraname, beyanname, şahadetname, piyango, kura ve toplantı tutanağı, emanetleri saklama tutanağı, ifade tutanağı, tespit tutanağı, vekaletname, defter onaylanması, çevirme, örnek çıkarma, imza sirküleri, protesto işleri, ihbar, ihtarname işleri ve tebliği, tescil, kanunlarında noterler tarafından düzenlenmesi veya onaylanması öngörülen diğer işler. Özel olarak yapılacak işler ise tespit işleri, emanet işleri (emanet kabul ve saklama), vasiyetname ve ölüme bağlı tasarruflarla ilgili işler, tebligat işleridir.

⁶⁸ GÜRLER, s. 102; BAŞOL, s. 118; ÇETİN / ATEŞ, s. 257.

⁶⁹ ÇETİN / ATEŞ, s. 257; GÜRLER, s. 102; BAŞOL, s. 118.

⁷⁰ ÇETİN / ATEŞ, s. 257; GÜRLER, s. 103; BAŞOL, s. 118.

⁷¹ Çeviri yapılacak dili noter biliyor ise çeviri bizzat noter tarafından yapılabilir; kâtip eğer o dili biliyorsa kâtip tarafından da çeviri yapılmasının bir sakıncası bulunmamaktadır. Ancak noter ve kâtipler o dili bilmiyorlarsa artık zorunlu olarak o dili bilen noterliğin yeminli tercümanının çeviri işlemini yapması gerekir. Yeminli tercüman tarafından yapılan çevirinin noter tarafından onaylanır. Detaylı bilgi için bkz. BAŞOL, s. 119; ÇETİN / ATEŞ, s. 258; GÜRLER, s. 102.

⁷² 14.02.2011 tarih ve 27846 sayılı Resmî Gazete.

⁷³ BAŞOL, s. 102; ÇETİN / ATEŞ, s. 259.

⁷⁴ TTK m. 716 uyarınca, protestonun bazı hususları içermesi gerekir. Bunlar; protestoyu çeken ve kendisine protesto çekilen kişilerin adlarını veya ticaret unvanlarını, kendisine protesto çekilen kişinin, poliçeden doğan taahhüdünü yerine getirmeye davet edildiği hâlde, taahhüdünü ifa etmemiş, kendisi bulunamamış veya ticaret yerinin ya da konutunun belirlenememiş olduğuna ilişkin bir şerh, sözü geçen davetin yapıldığı veya davet teşebbüsünün sonuçsuz kaldığı yer ve güne ait bir şerh ve protestoyu düzenleyen noterin imzasıdır.

cil edilir. Bu hükümden noterlerce tutulan bazı sicillerin bulunduğu sonucuna varılmaktadır. Bu siciller; Taşınır Rehin Sicili⁷⁵ (TARES), Araç Tescil Sicili⁷⁶ (ARTES) ve Mülkiyeti Saklı Tutma Sicili'dir⁷⁷.

e. İhtarname ve İhbarnameler

Kanun'un 106. maddesi uyarınca noterler, her türlü hukuki işleme ait ihbarname ve ihtarnameleri düzenlemeye ve ilgisine tebliğ etmeye yetkilidir. Bunlar bizzat notere yazdırılabileceği gibi ilgili tarafından yazılıp tebliğ için notere getirilebilir. Bu ihtarname ve ihbarnamelerin, istemde bulunan ve diğer tarafın ad ve soyadları ile açık adreslerini, ihtar ve ihbar konusunu, istemde bulunanın imzasını, tebliğ şerhini, noterin imza ve mührünü ve tarihi (yazı ve rakam ile) kapsamı gerekmektedir. Uygulamada banka hesap özetlerinin borçluya tebliğ edilmesi, kira bedelinin ödenmesi için ihtar çekilmesi, sözleşmelerin feshine dair ihbarlar en çok karşılaşılan noter işlemleri arasında yer almaktadır⁷⁸.

3. Noterlerin Yapacakları Özel İşlemler

a. Tespit İşleri

Tespit işlemleri, Kanun'un 61. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre noterler bir şeyin veya bir yerin hâl ve şeklini, kıymetini, ilgili şahısların kimlik ve ifadelerini tespit eder ve davet edildiklerinde piyango ve özel kuruluşların kura, seçim ve toplantılarında hazır bulunarak durumu belgelendirirler. Bu belgelendirme işleminin ise Kanun'un 102. maddesi uyarınca tutanak şeklinde gerçekleştirilmesi gerekir⁷⁹.

Noterlikçe yapılacak tespit işleminin sınırları bulunmaktadır. Noterler ceza ve idare hukuku işlemleriyle adli makamlara intikal eden hususlarda tespit işlemi yapamazlar⁸⁰. Türk Borçlar Kanunu ve Türk Medeni Kanunu'nun ilgili maddeleri uyarınca kanuna, ahlaka ve kişilik haklarına aykırı şekilde NK m. 53 uyarınca noterlerin tespit işlemi yapması mümkün değildir.

Kanun'un 75. maddesinin üçüncü fıkrasıyla noterlerin, tespit işlemi yaparken tanık dinleme ve birlikişkiye başvurma yetkisi bulunmaktadır⁸¹.

b. Emanet İşleri

Kanun'un 62. maddesi ve Yönetmelik'in 106. maddesiyle noterlere, saklanmak veya bir şahsa verilmek üzere getirilen emanetleri, aşağıdaki hükümlere göre muhafaza etme hususunda yetki verilmiştir. Dolayısıyla noterler kendilerine emanet edilen şeyleri teslim alıp saklama işlemini yüklenmektedir⁸².

Yönetmelik'te saklanacak emanetin para, her türlü taşınır mal, hisse senedi, tahvil, ziynet eşyası, evrak, defter, beyanname ve kapalı vasiyetname gibi şeyler olduğu hüküm altına alınmıştır.

⁷⁵ Taşınır Rehin Sicili (TARES), ticari işletmelerin finansmanlara erişimlerini kolaylaştırmak amacıyla 6750 sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehin Kanunu kapsamında Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından oluşturulmuş bir sicildir. Taşınır Rehin Sicili oluşturulması ve yürütülmesi Gümrük ve Ticaret Bakanlığının denetiminde olmak üzere Türkiye Noterler Birliğine ve noterliklere devredilmiştir. Türkiye Noterler Birliği tarafından hızlı bir şekilde teknik çalışmalara başlanılmış, 01.01.2017 tarihinde Taşınır Rehin Sicili sistemi hizmete açılmıştır. Bilgi için bkz. <https://portal.tnb.org.tr/Sayfalar/TARESHiz.aspx> (ET: 26.07.2022).

⁷⁶ 01.05.2010 tarihinde uygulamaya alınan "Tescilli Yapılmış Araçların (2. El) Noterliklerde Satış ve Devri Projesi" ile başlayan araç satış işlemleri sonrasında, 06.01.2017 tarih ve 29940 (mükerrer) sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 680 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 61'inci maddesiyle 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'na Ek-18'inci madde ile Emniyet Genel Müdürlüğü tarafından yürütülen araç tescil hizmetlerine ilişkin iş ve işlemlerin Türkiye Noterler Birliği koordinesinde noterlikler tarafından yapılmasına olanak sağlanmıştır. Detaylı bilgi için bkz. <https://portal.tnb.org.tr/Artes/Sayfalar/Hakkimizda.aspx> (ET: 26.07.2022).

⁷⁷ ÇETİN / ATEŞ, s. 260; BAŞOL, s. 120-121.

⁷⁸ BAŞOL, s. 122.

⁷⁹ BAŞOL, s. 123; GÜRLER, s. 103; ÇETİN / ATEŞ, s. 260. NK m. 84'e göre noterce tutulan tutanakta, noterin adı ve soyadı ile noterliğin adı; işlemin hangi yerde yapıldığı, kimlik numaraları, ilgilinin gerçek irade ve arzusu, işleme katılan kişilerin imzaları ile noterin imza ve mührünün yer alması gerekmektedir. İşlemin aslı noterlikçe saklanır, bir örneği de ilgiliye verilir.

⁸⁰ Noterlerin görülmekte olan bir davada delil tespiti yapamayacağı hususu için bkz. BAŞOL, s. 124; GÜRLER, s. 103.

⁸¹ Hatta noterler tanık ve bilirkişilere HMK'daki usüle göre yemin de verdirebilmektedir. Bu konuda bkz. BAŞOL, s. 124.

⁸² ÇETİN / ATEŞ, s. 261; BAŞOL, s. 125; GÜRLER, s. 103.

Emanetin bir tutanak ile tespit edilmesi gerekir⁸³. Ayrıca tutanağın bir örneğini emaneti veren alır; bir örneği de emanet kimin için yatırılmışsa ona tebliğ olunur⁸⁴.

Emanetler, noter tarafından uygun şekilde saklanır. İlgili isterse emanet bir muhafazaya koyulup kendisi ile noter tarafından mühürlenerek milli bir bankada, banka bulunmayan yerlerde demir kasa veya sağlam bir dolapta saklanır⁸⁵. Emanetin saklanma süresinin sonunu takip eden bir yıl içinde alınmaması veya harç ve giderlerin ödenmemesi hâlinde noter, emanetin alınmasını veya harç ve giderlerin ödenmesini tevdi edene, ona tebligat mümkün değilse kanuni haleflerine yahut varsa emanet lehine yatırılmış olan kimseye tebliğ eder.

c. Vasiyetname ve Ölümüne Bağlı Tasarruflarla İlgili İşlemler

Bu işlemlerin yapılması Kanun'un 69. maddesinde düzenlenmektedir. Buna göre noterler, açık veya kapalı olarak verilen vasiyetnameleri saklar ve buna dair bir tutanak düzenlerler. Gerek bu suretle saklanan vasiyetnameleri gerek noterler tarafından düzenlenen sair ölümüne bağlı tasarrufları⁸⁶ yapanların ölümü hâlinde bilgi verilmesi için, durumu bunların kayıtlı oldukları nüfus dairelerine yazı ile bildirirler⁸⁷.

Noterler, NK m. 69/2 hükmü gereği, nüfus idaresi tarafından ölümün ihbarı veya resmî bir belge ile ispatı hâlinde, yetkili sulh hakimine verilmek üzere, dairelerinde saklı bulunan vasiyetnamelerin ve noterlikçe düzenlenmiş ölümüne bağlı tasarruf senetlerinin onaylı örneklerini Cumhuriyet savcılığına tevdi ederler.

Noterlik Kanunu Yönetmeliği'nin 134. maddesinde vasiyetnamelerin uluslararası tescil usûlü düzenlenmiştir. Buna göre Türkiye Noterler Birliği milli tescil merkezi olarak görev yürütmektedir. Birliğin üstlendiği görev, yabancı uyrukluların veya vasiyetçinin vasiyetnamenin yabancı ülkede tescilini istemesi hâlinde, milli tescil merkezi sıfatıyla bu vasiyetnameleri tescil etmektir⁸⁸.

4. Noterlerin Yapacakları Diğer İşlemler

Noterlik Kanunu'na 2011 yılında eklenen iki madde ile terk eden eşin ortak konuta davet edilmesi ve mirasçılık belgesi verilmesi hususlarında noterlere yeki tanınmıştır⁸⁹. Bu işlemlerin yapılması bakımından ise "Mirasçılık Belgesi Verilmesi ve Terk Eden Eşin Ortak Konuta Davet Edilmesi İşlemlerinin Noterler Tarafından Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik"⁹⁰ çıkartılarak noterlerin yetkisi ayrıntılı şekilde düzenlenmiştir.

NK m. 71/B uyarınca noterler, ilgilinin yazılı veya sözlü başvurusu üzerine, talep edilen işlemle ilgili bir tutanak düzenler. İşlemler yapılırken o işlemlerle ilgili özel kanunlarındaki usûller de gözetilir. Talebin konusu bir belge düzenlenmesini gerektiriyorsa noter, ilgisine bu belgeyi de düzenleyerek verir.

⁸³ Yönetmelik'in 107. maddesi tutanağa ilişkin bir düzenleme içermektedir. Buna göre her türlü emanet, Noterlik Kanunu'nun 101'inci maddesine göre düzenlenecek bir tutanak ile kabul edilir. Bu tutanakta ayrıca, emanetin nitelikleri, biliniyorsa gerçek değeri, değeri tam olarak bilinmiyorsa tahmini değeri, ne süre saklanacağı, kime ve ne zaman iade olunacağı ve iade şartları da gösterilir.

⁸⁴ ÇETİN / ATEŞ, s. 261; BAŞOL, s. 125; GÜRLER, s. 103.

⁸⁵ Kanun'un 64. maddesine göre emanet para olduğu takdirde, noter bu parayı en geç ertesi gün bankadaki noterlik emanet cari hesabına hak sahibinin adı, soyadı ve adresini de göstermek suretiyle yatırır. Emanet paranın tahsil ve ödenmesinde makbuz kullanılır. Tahsilat makbuzu iki, ödeme makbuzu bir nüsha olarak düzenlenir. Tahsilat makbuzunun ilk nüshası emaneti yatırına verilir.

⁸⁶ Uygulamada bu tasarruflar mirastan feragat sözleşmesi, mirasçı atanması ve mirasçılıktan çıkarma olarak karşımıza sıklıkla çıkmaktadır.

⁸⁷ Noterler kendileri de resmî vasiyetname düzenleme yetkisine sahiptir. Bu husus gerek Noterlik Kanunu gerekse Türk Medeni Kanunu'nun 532. maddesinde açıkça ifade edilmektedir. TMK m. 532 uyarınca resmî vasiyetname, iki tanığın katılımıyla, noterde, sulh hakiminde veya bu yönde kanunla kendisine yetki verilmiş memur önünde düzenlenen vasiyetnamelerdir.

⁸⁸ BAŞOL, s. 127; ÇETİN / ATEŞ, s. 262.

⁸⁹ 6217 sayılı ve 31.03.2011 tarihli Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 14. maddesiyle getirilen bir düzenleme olup yargı yükünün hafifletilmesi esas alınmıştır.

⁹⁰ 04.10.2011 tarih ve 28074 sayılı Resmî Gazete.

Noterler, Kanun'un 71/A maddesinde belirtilen işlemleri bizzat yapar. Ancak noterlik dairesinde imza yetkisi verilmiş hukuk fakültesi mezunu görevli veya noter stajyeri mevcut ise bu işlemler onun tarafından da yapılabilir. Mirasçılık belgesi verilmesinin yargılamayı gerektirmesi, nüfus kayıtlarının mirasçılık belgesi verilmesi konusunda yeterli olmaması veya mirasçılık belgesinin yabancılar tarafından talep edilmesi durumunda, mirasçılık belgesi noterler tarafından verilemez.

C. Yeni Düzenlemeyle Getirilen Yetkinin Kapsamı ve Sınırları

Noterlerin özel olarak yapacakları işlemler arasına Noterlik Kanunu'na getirilen 61A maddesiyle yeni bir işlem eklenmiştir⁹¹. Buna göre noterlere taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi verilmektedir. Taşınmaz satış sözleşmesinin resmî şekilde yapılması hususu bu düzenlemeye kadar sadece tapu sicil müdürlüklerinde gerçekleşmekteydi. Kaldı ki şu anki sistem kapsamında "Web Tapu" aracılığıyla başvuruda bulunularak tapu dairesinin yoğunluğuna göre randevu tarihinin alınması gerekmektedir. Alınan randevu gün ve saatinde de tapu harcı ödenmekte ve alım satım işlemi tapu memuru huzurunda tapu siciline geçirilmektedir. Ancak bu madde hükmünün uygulanmaya başlanmasıyla artık sözleşme yapma yetkisi noterlerce de kullanılabilir. Elbette noterlerin bu yetkisinin sınırını sadece sözleşme yapmak oluşturmaktadır; aynı hakkın geçişi yani taşınmazın devrinin gerçekleşmesi yine tapuda yapılacak tescil işlemi ile mümkün olmaktadır. Noterlerin satış sözleşmesi yapma yetkisi, borçlandırıcı bir işlem olup kesinlikle bir tasarruf işlemi değildir.

Kanun gereğince noterler, taşınmaz satış sözleşmesiyle ilgili işlemleri bizzat yaparlar. Noterler, taşınmaz satış başvurusu üzerine başvuru belgesi düzenler. Yönetmelik'in 5. maddesinde sözleşmenin düzenlenmesi için başvurunun nasıl yapılacağı ve sözleşmenin düzenlenme şekli yer almaktadır. Buna göre sözleşmenin düzenlenmesine ilişkin başvurular sadece çevrimiçi olarak e-Devlet üzerinden yapılabilmektedir. Burada devreye Türkiye Noterler Birliği Bilgi Sistemi (TNBBS) girmektedir. Dolayısıyla başvuruların TNBBS'ye düşmesi, noterlerin de bu sistem üzerinden başvuru belgesi düzenlenmesi söz konusudur. Noterler, taşınmaz satış sözleşmesi düzenlerken taşınmaz üzerindeki her türlü kısıtlamaları dikkate almak ve taşınmaz satışıyla ilgili diğer kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esasları gözetmekle yükümlüdür. Bunun bir sonucu olarak da tapu kayıt örneği ve diğer belgelerden hak sahibinin belirlenememesi veya satışa engel hukuki bir durumun varlığı hâlinde noterlerce satış işlemi gerçekleştirilmez. Dolayısıyla tapu memurlarının şu anki sistemde yapmış olduğu işlemleri ve gözetmesi gereken hususların hepsini, sözleşme yapılması öncesi ve esnasında noterler de yapacak ve gözetecektir. Bu bakımdan tapudaki işlerin yoğunluğunun azalabileceğini söylemek mümkün olabilecektir.

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 hazırlanır.

Sözleşmenin şekli ve içeriği Yönetmelik'in 6. maddesinde şu şekilde hüküm altına alınmıştır: "Sözleşme düzenlerken noter, TAKBİS'teki sözleşme şekli ve içeriği gözetilerek Birlik tarafından hazırlanıp TNBBS'ye kaydedilen sözleşme örneğini kullanır". Sözleşmenin hazırlanması aşamasında ise noter yine hem TAKBİS hem de TAKPAS'ı kullanacak, sonrasında sözleşme taraflarına sözleşmenin imzalanması için randevu tarih ve saati bildirilecektir. Bildirilen tarih ve saatte tarafların gelmesiyle sözleşmeye ilişkin işlemler noter tarafından bizzat yapılacaktır. Noter, taşınmaz üzerinde taşınmazın satışını kısıtlayan veya satışa engel bir hukuki durumun olmadığını tespit edecek, bu tespitten sonra sözleşmeyi taraflara imzalatılarak TAKBİS üzerinden bir yevmiye numarası alıp hem sözleşmeyi hem de gerekli olan diğer belgeleri TAKBİS'e kaydedecektir. Bu aşamadan sonra artık tapu müdürlüğünün taşınmazı tapu siciline tescil etmesi işlemi gerçekleşecektir.

⁹¹ 28.06.2022 tarihli ve 31880 sayılı Resmî Gazete.

Satış sözleşmesi taraflarca imzalandığı anda noter, tapu bilişim sisteminden⁹² yevmiye numarası olarak sözleşmeyi bu sisteme kaydeder. Sözleşmenin sisteme kaydından sonra tapu müdürlüğüne taşınmazın tapu siciline tescili sağlanır. Satış sözleşmesi ile diğer belgeler, noter tarafından sisteme aktarılır ve fiziki olarak arşivlenir. Burada tasarruf işlemi olan tescil talebini noterler almamaktadır; tapu bilişim sisteminden alınan yevmiye numarası ile tasarruf yetkisine sahip kişi tarafından tescil talebinde bulunulması gerekmektedir. Dolayısıyla tescil talebini alacak olan tapu sicil memurudur.

Noterler tarafından yapılacak taşınmaz satış sözleşmelerinden yalnızca 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanunu'na ekli (4) sayılı Tarife'nin "I-Tapu işlemleri" başlıklı bölümünün (20) numaralı fıkrasının (a) bendi uyarınca tapu harcı alınır. Bu işlemler için 492 sayılı Kanun'un tapu harçlarına ilişkin hükümleri ve gerekli harcı tamamen almadan işlem yapan noterler hakkında aynı Kanun'un 128'inci maddesi hükmü uygulanır.

Bu madde kapsamında yapılan işlemler karşılığında noter ücreti dışında herhangi bir ücret alınmaz. Noter ücreti taşınmazın değerine göre beş yüz Türk lirasından az ve dört bin Türk lirasından fazla olamaz ve ücret tarifesinde gösterilir. Bu miktarlar, her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun⁹³ mükerrer 298'inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında takvim yılı başından geçerli olmak üzere artırılarak uygulanır.

Taşınmaz satış işlemleri için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü döner sermaye işletmesine gelir kaydedilmek üzere hizmet bedeli alınır ve bu işlemler sebebiyle noterlere herhangi bir pay veya aidat ödenmez.

Noterlik Kanunu'nun anılan maddesinde noterlerin noter ücreti dışında bir ücret alamayacakları hüküm altına alındıktan sonra hükmün devamında alınacak noter ücretinin alt ve üst sınırlarına yer verilmiştir. Türkiye Noterler Birliği tarafından 2023 yılı Ücret Tarifesi⁹⁴ yayınlanmıştır. Tarife'nin 16. maddesi "*Bu Tarife, 1512 sayılı Noterlik Kanununun değişik 61/A ve 112 nci maddesi uyarınca hazırlanmış olup, yayımlanma tarihinden itibaren uygulanır.*" ibaresine yer vermektedir. Tarife'nin 1. maddesinin 4. fıkrasında "*Noterler, taşınmaz satış sözleşmesi düzenlediklerinde ise taşınmazın satış değerinin binde 1'i oranında noter ücreti alırlar. Ancak bu ücret taşınmazın değerine göre beş yüz Türk lirasından az ve dört bin Türk lirasından fazla olamaz. Noterler, yaptıkları taşınmaz satış sözleşmelerinden bu fıkra da belirlenen noter ücreti dışında herhangi bir ücret alamaz.*" hükmü yer almaktadır. Bu hükümle hem nispi bir ücret oranı belirlenmiş, ardından da Kanun'da anılan alt ve üst sınırlara riayet edilmesi gerekliliği tekrar edilmiştir. Noterlik Kanunu'nun 61/A maddesinin 9. fıkrasında yer verilmeyen taşınmazın satış değerinin binde biri oranında noter ücreti alınacağı yönündeki ifade yanıltıcıdır. Neticede noter ücreti her ne kadar binde bir üzerinden hesaplanırsa bile Kanun'daki üst sınırı aşamayacak ve bu sınırlar içinde talep edilebilecektir. Kanaatimizce Kanun'da yer almayan böyle bir ücret belirlenmesinin Tarife'de yer alması yerinde olmayıp ücret konusunun Kanun ile daha açık bir şekilde düzenlenmesi gerekir.

D. Noterlerin Taşınmaz Satış Sözleşmesi Yapması Nedeniyle Doğan Zarardan Sorumluluğu

1. Genel Olarak Noterlerin Hukuki Sorumluluğu

Noterlerin hukuki sorumluluğu NK m. 162'de düzenlenmektedir. Buna göre "*Stajyer, katip ve katip adayları tarafından yapılmış olsa bile noterler, bir işin yapılmamasından veya hatalı yahut eksik yapılmasından dolayı zarar görmüş olanlara karşı sorumludurlar*". Bu hüküm dolayısıyla gerek işlem yaptıran gerekse işlem tarafı olmayan üçüncü kişilerin uğramış oldukları zararlardan noterler sorumlu

⁹² Ancak belirtilen bu tapu bilişim sistemi henüz kurulmamıştır. Sistemin 01.01.2023'e kadar kurulması gerekmektedir.

⁹³ 12.01.1961 tarih ve 10705 sayılı Resmî Gazete.

⁹⁴ <https://portal.tnb.org.tr/Tebliğler/Noterlik%20%C3%9Ccret%20Tarifesi.pdf> (ET: 01.05.2023).

olmaktadır⁹⁵. Ayrıca noterlerin sadece kendi işlemlerinden değil noterlik çalışanının zarara yol açan işlemlerinden de sorumluluğu bulunmaktadır⁹⁶.

İlgili hükümde geçen “... bir işin ...” ibaresinden sorumluluğa yol açan iş veya işlemlerin sınırlı sayıda olmadığı kabulü; dolayısıyla noterlik faaliyeti kapsamında yürütülen pek çok işin bu kapsamda değerlendirilmesi gerekmektedir⁹⁷.

Noterlerin hukuki sorumluluğunun doğması için aranan genel şartlar, noterin veya kanunda sayılan noter personelinin bir işi eksik ya da hatalı yapmak ya da yapmamak şeklinde ortaya çıkan hukuka aykırı bir fiilin bulunması, bu işlemde maddi ya da manevi olarak zarara⁹⁸ uğranmış olması, yapılan hukuka aykırı fiil ile ortaya çıkan zarar arasında uygun nedensellik bağının bulunmasıdır⁹⁹.

Hukukumuzda yapılan yeni düzenlemeye göre NK m. 162/3 uyarınca taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinden dolayı oluşan zarardan noterler de sorumludur. Bu zararın Devlet tarafından ödenmesi hâlinde Devlet, sözleşmeyi düzenleyen notere rücu eder.

Konuyu ayrıntılı olarak değerlendirebilmek için düzenlemeyi iki yönden ele almak gerekmektedir. Öncelikle bu hükümle noterin sorumluluğu Devlet’in tapu sicilinden tutulmasından kaynaklanan sorumluluğu ile birlikte değerlendirilmelidir. Tapu memurlarına tanınan iki yetki bulunmaktadır: Bunlardan ilki taşınmaz satış sözleşmesi yapmak, diğeri ise tescil işlemini gerçekleştirmektir. Tapu memurlarının taşınmaz satış sözleşmesi yapmasından dolayı ortaya bir zarar çıkmış ve bu zarar sicile etki etmemişse sorumluluk için başvurulacak kişi işlemi yapan tapu memuru olmaktadır. NK m. 162/3’le getirilen hükümde de tıpkı tapu memurunun sorumluluğuna benzer bir sorumluluk düzenlenmiştir. Her iki memurun da yani noterin ve tapu sicil memurunun taşınmaz satış sözleşmesinden doğan zarardan sorumluluğu kabul edilmektedir. Bu yönüyle arada bir paralellik sağlanmaya çalışıldığı söylenebilir. Ancak gözden kaçan önemli nokta tapu memurlarının sorumluluğu kusur sorumluluğu olduğu hâlde, noterlerin sorumluluğu NK gereğince kusursuz sorumluluktur. Yapılan işlem aynı olduğu hâlde farklı sorumluluk hükümlerine tabi tutulmanın yerinde olmadığı açıktır.

Diğer bir açıdan bakıldığında ise, her ne kadar noter ve tapu memuru borçlandırıcı nitelikte olan taşınmaz satış sözleşmesini yapmaya yetkili olsalar da, içinde buldukları idari teşkilatlanma bakımından aralarında önemli bir farklılık vardır. Tapu memuru Devlet teşkilatlanmasına dâhil olduğu için sorumluluk bakımından Devlet’in sorumluluğu gündeme gelecektir. Ancak noter, her ne kadar Adalet Bakanlığı ve Türkiye Noterler Birliği denetiminde olsa da Devlet’in idari teşkilatlanması içinde yer almamaktadır. Bu bakımdan noterin hukuki sorumluluğunu düzenleyen madde uyarınca, zarara uğrayan Devlet’e karşı değil, doğrudan notere karşı dava açmaktadır¹⁰⁰. Dolayısıyla getirilen bu sorumluluk birebir tapu sicilinin tutulmasından Devlet’in sorumluluğu hükümleri ile bağdaşmamaktadır¹⁰¹. Kaldı ki NK m. 162’de, noterlik işlemleri sonucunda ortaya çıkan zarardan TMK m. 1007’de olduğu gibi, Devlet’in sorumlu olduğuna dair bir hüküm yer almamaktadır.

⁹⁵ TEKBEN, s. 94; ULUKAPI, *Yargıtay*, s. 213; BAŞOL, s. 167; GÜRLER, s. 132; ÇETİN / ATEŞ, s. 279.

⁹⁶ KURT, s. 87; TEKBEN, s. 94-95.

⁹⁷ ULUKAPI / ATALI, s. 224; TEKBEN, s. 95; DOĞU, s. 592.

⁹⁸ Yargıtay vermiş olduğu kararlarda, sadece maddi olarak uğranılan zararın değil manevi anlamda ortaya çıkan zararın da yapılan işlem ile arasında nedensellik bağı bulunduğu sürece noterlerin sorumluluğunun kapsamında bulunduğunu vurgulamaktadır. Kararlar için bkz. Yargıtay, 4. HD, T. 10.11.2008, E. 2008/1699, K. 2008/13767. Tapu sicilinin tutulmasında Devlet’in sorumluluğunda manevi zararın kapsam dışı bırakılmış olması için gerek doktrinde ileri sürülen görüşler gerekse Yargıtay tarafından verilen kararlarda noterlerin sorumluluğunun kapsamına manevi zararlar da alınarak tapu sicilinin tutulmasından Devlet’in sorumluluğuna nazaran daha geniş bir zarardan sorumluluk hâli benimsenmiştir.

⁹⁹ DOĞU, s. 587, 588; KURT, s. 97 vd.; ULUKAPI / ATALI, s. 222 vd.; MEMİŞ, s. 126; ÇETİN / ATEŞ, s. 280, 281; TEKBEN, s. 95; ASLAN DÜZGÜN, s. 495, 496.

¹⁰⁰ KICALIOĞLU, Mustafa: “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, *Terazi Hukuk Dergisi*, 2007, Cilt 2, Sayı 11, s. 131; ATABEK, Reşat: “Noter; Mali Sorumluluk Sigortası”, *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, 1974, Sayı 3, s. 19; DOĞU, s. 600; TANDOĞAN, *Mesuliyet*, s. 132; ULUKAPI / ATALI, s. 227; MEMİŞ, s. 93; BATMAZ, s. 30; TEKBEN, s. 131. *Çetin / Ateş*’e göre de ortaya çıkan sorumluluk ne Adalet Bakanlığına ne de Türkiye Noterler Birliğine aittir, sorumluluk doğrudan notere aittir. Bkz. ÇETİN / ATEŞ, s. 281.

¹⁰¹ TMK m. 1007 uyarınca tapu sicilinin eksik ya da yanlış tutulması sonucu ortaya çıkan zararlardan sorumlu tutulan, işlemi yapan tapu memuru değil, kusursuz sorumlu olan Devlet’tir. Bu düzenlemenin dışında kalan hâller bakımından ise Devlet’in sorumluluğu hizmet

Bu noktada dikkat edilmesi gereken önemli bir husus da TMK m. 1007'nin, başka bir ifade ile Devlet'in kusursuz sorumluluğunun, tapu sicilinin tutulmasına yönelik fiil veya kaçınımlar sebebiyle ortaya çıkmasıdır. Devlet, tapu sicilin tutulmasına etki etmediği sürece, tapu memur ve müdürünün taahhüt aşamasında gerçekleştirdiği sözleşmeler bakımından kusursuz sorumlu değildir. Oysa noterlere, NK hükümleri ile birlikte değerlendirildiğinde, Devlet'in sorumluluğundan çok daha geniş bir sorumluluk yüklenmektedir.

2. Sorumluluğun Dayandığı Esas

a. Noter ile Noterlik İşleminde Zarar Gören Kişiler Arasındaki İlişki Bakımından

Noterlerin noterlikte işlem yaptırmayan üçüncü kişiler ile arasında herhangi bir sözleşme ilişkisi bulunmamakta, dolayısıyla bu kişilere karşı noterlerin sorumluluğunun kaynağını haksız fiil oluşturmaktadır¹⁰².

Noterde işlem yaptıran ilgili kişilerin zarar görmesi durumunda noterlerin sorumluluğunun dayandığı esas ise doktrinde tartışmalıdır. Bu tartışma ile ulaşılabilecek sonuç, noterin hukuki sorumluluğunun tabii olacağı zamanaşımı süresinin tespiti, yetkili mahkemenin belirlenmesi ve tazminat miktarının tayin edilmesinde önemli bir rol oynamaktadır¹⁰³.

İsviçre hukukunda noterle noterliğe gelen kişi arasında yapılan işlemin resmî senede dayalı olup olmaması açısından yapılan bir sınıflandırma bulunmaktadır. Buna göre aradaki işlem resmî senede dayanıyorsa ortada bir kamu hukuku ilişkisi vardır ve sorumluluğun kaynağı, haksız fiildir; diğer taraftan resmî senede dayanmayan bir işlem yapılmışsa artık aralarındaki ilişki bir özel hukuk ilişkisidir ve dolayısıyla sözleşme hükümleri uygulanacaktır¹⁰⁴. Türk hukukunda da bu görüşe katılan yazarlar bulunmaktadır ve noter ile noterlikte işlem yaptıran kişiler arasında bir sözleşme ilişkisinin, özellikle de vekalet sözleşmesinin bulunduğu kabul edilmektedir¹⁰⁵. Bu ilişkinin varlığı kabul edildiğinde, noterlerin sorumluluğu da sözleşmeye dayanan bir sorumluluk olarak karşımıza çıkacaktır. Bunun bir sonucu olarak da noterle kamu hizmeti yerine getiren kişiler olarak, mesleklerinin gereği olarak bir bilgi düzeyine ve yeteneğe sahip olmaları aranacağından, sorumlulukları da “ağırlaştırılmış özen borcu” olarak kabul edilecektir¹⁰⁶. Bu görüş benimsendiğinde, noterin noter işlemi yaptırmaya gelen tarafın değil de işlem nedeniyle zarara uğrayan üçüncü bir kişinin zararından sorumluluğunun kaynağını üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşme oluşturacaktır¹⁰⁷. Noter tarafından yapılan işleme güvenerek noterde işlem yaptıran kişi ile bir hukuki ilişki içinde giren üçüncü kişinin bu sözleşmenin koruyucu etkisinden yararlanması gerekmektedir.

Doktrindeki hâkim görüşe göre noter ile işlem yaptırmaya gelen kişi arasında sözleşme ilişkisi bulunmamaktadır; dolayısıyla hukuki sorumluluğun kaynağı haksız fiil hükümleridir¹⁰⁸. Noterin yap-

kusuru olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla artık bu kusur bakımından TBK'nın 66. veya 116. maddelerinin uygulanması söz konusu olmamaktadır. Detaylı bilgi için bkz. DENİZ, Buket: “İdarenin Sorumluluğunu Doğuran Hizmet Kusuru ve Hizmet Kusuru-Kişisel Kusur Ayırımı”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2021, Cilt 33, Sayı 153, s. 231; TEKBEN, s. 129.

¹⁰² KURT, s. 88; TEKBEN, s. 96; DOĞU, s. 584; ULUKAPI, Ömer: “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, *Noterlik Hukuku Sempozyumu: I-II, Noterlerin Hukuk Düzenimizdeki Yeri ve Noterlerin Sorumlulukları*, NOTEV Yayınları, Ankara, 1997 (Noter), s. 69; BAŞOL, s. 168.

¹⁰³ ULUKAPI, *Noter*, s. 87; ULUKAPI / ATALI, s. 219; KURT, s. 88; ÇETİN / ATEŞ, s. 279; BATMAZ, s. 45; TEKBEN, s. 96. Noter ile noterlikte işlem yaptıran kişi arasında bir sözleşme ilişkisinin olduğu kabul edilirse TBK m. 112 hükümleri devreye girecektir. Bu hükümle borca aykırılıkta kusur karinesi kabul edilmiştir; dolayısıyla borçlu kusursuzluğunu ispatlamak zorundadır. Aradaki ilişkinin sözleşmeye dayanmadığı kabul edilirse haksız fiil hükümleri (TBK m. 49) devreye girecektir.

¹⁰⁴ FELLMANN, Walter: *Berner Kommentar - Band IV/2/2: Der einfache Auftrag, Art. 394-406 OR*, Stämpfli Verlag, Bern, 1992, Art. 394, N. 156; TEKBEN, s. 97; KURT, 88.

¹⁰⁵ ATABEK, s. 17; KARTAL, Bilal: “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu ve Kusursuz Sorumluluk”, *Yargıtay Dergisi*, 1998, Cilt 24, Sayı 3, s. 349; ÖZBEK, Mustafa Serdar: *Noter Senetlerinde Sahtelik*, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009, s. 75.

¹⁰⁶ OKTAY ÖZDEMİR, Saibe: “Yargıtay Uygulaması Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluklarının Dayandığı Esas ve Sorumluluğun Koşulları”, *Prof. Dr. Yavuz Alangoya İçin Armağan*, Beta Basım Yayım, İstanbul, 2007, s. 695.

¹⁰⁷ Detaylı bilgi için bkz. OKTAY ÖZDEMİR, s. 695 vd.

¹⁰⁸ NART, Serdar: “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2010, Cilt 11, Prof. Dr. Bilge Umar'a Armağan Özel Sayısı, s. 430; ULUKAPI, *Noter*, s. 69; TEKBEN, s. 97; KURT, s. 90; DOĞU, s. 601; ASLAN DÜZGÜN, s. 494; BATMAZ, s. 44; ÇETİN / ATEŞ, s. 281; OKTAY ÖZDEMİR, s. 696.

tığı işlemlerin türüne göre sorumluluğunun tespit edilmesi isabetli değildir. Bunun nedeni ise noterlerin çeşitli içeriklerde ve türde işlemler yapmasıdır. Dolayısıyla yaptığı her işlem bakımından ayrı ayrı sözleşme türünü tespit etmek gerekecektir. Bu tespit açısından da doktrinde ileri sürülen aradaki ilişkinin vekalet sözleşmesi olduğu görüşü de etkisini yitirmektedir. Noterler gerek Kanun gerekse Yönetmelik uyarınca emanet işleri de üstlenmektedir. Böyle bir işlem bakımından saklama sözleşmesi hükümleri devreye girecektir. Kanaatimizce de noterlerin hukuki sorumluluğunun kaynağını haksız fiil hükümleri oluşturmaktadır. Kaldı ki NK m. 162'deki düzenleme de noterlerin yapacağı işlemlere göre sorumluluk kaynağının değişeceğine ilişkin bir ayrıma gitmemektedir. Bununla birlikte Yargıtay da NK m. 162 ile düzenlenen sorumluluğun haksız fiil hükümlerine dayandığını kabul etmektedir¹⁰⁹.

b. Sorumluluğun Kusura Dayanıp Dayanmaması Bakımından

Noterin hukuki sorumluluğunun kusur sorumluluğu olup olmadığı NK m. 162'den tam olarak anlaşılammamaktadır; bu yüzden de doktrinde farklı görüşler ileri sürülmektedir. Bu görüşlerin ortaya çıkmasında noterlerin bizzat yapacağı işlemlerden sorumluluğu ile noter personelinin yapacağı işlemlerden sorumluluğu bakımından ayırım yapılması gerektiği fikri yer almaktadır.

aa. Noterlik İşleminin Bizzat Noter Tarafından Yapıldığı Durumlarda Sorumluluk

Noterlik işleminin bizzat noter tarafından yapıldığı hâllerde ortaya çıkan sorumluluk hâlinin bir kusursuz sorumluluk olmadığını, dolayısıyla ancak kusuru hâlinde noterin sorumlu tutulabileceği yönünde ileri sürülen bir görüş bulunmaktadır¹¹⁰. Bu görüş, Kanun'un 162. maddesinde sorumluluğa ilişkin ayrıntılı bir düzenleme bulunduğu ve kısıtlayıcı nitelikteki “yapmama”, “hatalı yapma” veya “eksik yapma” gibi ifadelerin yer aldığından hareket ederek TBK'da hüküm altına alınan kusursuz sorumluluk hâllerine bu düzenlemenin uymadığını savunmaktadır¹¹¹. Yine bu görüş sahiplerine göre noterin kusursuz sorumluluğu için TMK m. 1007'deki gibi sade ve kısa bir hüküm düzenlemesi gerekmektedir¹¹². Ünal ve Meriç'e göre Noterlik Kanunu'nun tasarısına bakıldığında, aslında noterlerin sorumluluklarını düzenleyen hükümde “kusur” ibaresinin kullanıldığı ancak maddenin devamında “hata” ifadesinin de bulunması sebebiyle, sırf yinelemeden kaçınmak gayesiyle kusur kelimesinin çıkarılması söz konusudur¹¹³. Bu görüşü savunanlar uyarınca hata ifadesini kusur şeklinde anlamak gerekmektedir. Eğer ortaya çıkan zarar, noterin kusurlu bir eyleminin sonucu ise ancak noterin sorumluluğundan bahsedilebilecektir.

Doktrindeki baskın görüş ise noterin sorumluluğunun kusur sorumluluğu olmadığı yönündedir¹¹⁴. Dolayısıyla işlem gerek noter tarafından bizzat gerek noter personeli tarafından yapılsın, işlem sonucu ortaya bir zarar çıkmışsa, bu işlemde zarar gören ister işlem yaptırmaya gelen kişiler isterse bir üçüncü kişi olsun, kusurunun bulunup bulunmadığına bakılmaksızın noterin sorumluluğuna gidilebilmektedir. Bu görüşü savunanlar ilgili hükümde “kusur” ifadesinin hiç kullanılmadığını ve dolayısıyla sorumluluk hukuku bakımından yeni bir hâlin ortaya çıktığını ileri sürmektedir¹¹⁵. Düzgün'e göre noterler bilgili kişilerdir ve kendilerine verilen ödev ve yükümlülükleri kusursuz bir şekilde yerine getirmek

¹⁰⁹ Yargıtay, HGK, T. 13.02.2020, E. 2017/1518, K. 2020/139 için bkz. <https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/pf/sorgula.xhtml> (ET: 04.11.2022).

¹¹⁰ ÜNAL, Mehmet: “1512 Sayılı Noterlik Yasasının 162. Maddesi (Noterin Hukuki Sorumluluğu)”, *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi* 1999, Sayı 101, s. 49, 51, 52; MERİÇ, Nihat: “1512 Sayılı Noterlik Yasasının 162. Maddesi ile İlgili Düşünceler”, *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, 1994, Sayı 83, s. 41; BATMAZ, s. 46, 50 ve 104; NART, s. 429-430; MEMİŞ, s. 94.

¹¹¹ ÜNAL, s. 50; BATMAZ, s. 74; MERİÇ, s. 40, 41. Noter yaptığı işlem dolayısıyla zarara yol açmışsa ancak kusurlu fiili varsa bu zarardan sorumlu tutulabilecek, aksi takdirde sorumluluğu gündeme gelmeyecektir.

¹¹² MERİÇ, s. 40, 41.

¹¹³ MERİÇ, s. 40; ÜNAL, s. 49.

¹¹⁴ KICALIOĞLU, s. 136; DOĞU, s. 586, 589; OKTAY ÖZDEMİR, s. 699; ÇETİN / ATEŞ, s. 280, 282; ULUKAPI / ATALI, s. 220; KURT, s. 92, 105; ASLAN DÜZGÜN, s. 495, 498; KARTAL, s. 347, 349; TANDOĞAN, *Mesuliyet*, s. 132.

¹¹⁵ DOĞU, s. 586; OKTAY ÖZDEMİR, s. 699; ÇETİN / ATEŞ, s. 280, 282; ASLAN DÜZGÜN, s. 495.

zorundadır¹¹⁶. Dolayısıyla noterler her daim dikkatli olmalı ve işlemler hata yapmadan gerçekleştirmelidir; aksi hâlde kişilerin hukuki güvenli zedelenir ve bundan büyük zararlar doğar. Böylesi bir durum ise bazı yazarlara göre noterlerin sorumluluğunun ağırlaşmasını gerekli ve haklı kılmaktadır¹¹⁷.

Yargıtay da noterin sorumluluğunun kusursuz sorumluluk olduğunu kabul etmektedir¹¹⁸. Kanaatimizce de burada düzenlenen sorumluluk kusursuz sorumluluk hâlidir; noterin kendi fiilinden dolayı ilgililerin yahut bir üçüncü kişinin zarara uğramasında kusur bulunup bulunmadığına bakılmaksızın noter sorumlu olmaktadır¹¹⁹.

bb. Noterlik İşleminin Noter Personeli Tarafından Yapıldığı Durumlarda Sorumluluk

NK m. 162/I'e göre işlemin stajyer, kâtip ve kâtip adayları tarafından da eksik ya da hatalı yapılması veyahut hiç yapılmaması hâlinde, uğranılan zarardan noter sorumlu olmaktadır. Hükmün devamında ise noterin zararı karşılamak üzere ödeyeceği miktar için işin yapılmaması, hatalı yahut eksik yapılmasına sebep olan stajyer veya noterlik personeline rücu edebileceği ifade edilmektedir. Bu hüküm değerlendirildiğinde, noterin kendi kusuru olmasa bile, noterlik personelinin eksik yahut hatalı işlem yapmasından ya da hiç işlem yapmamasından doğan zarardan sorumlu olduğu; bu zarara yol açan noterlik personelinin kusuru var ise onlara rücu edebileceğini söylemek mümkündür. Doktrinde de noterin, noterlik personelinin davranışları sonrası ortaya çıkan zarardan kusursuz olarak sorumlu olduğu kabul edilmektedir¹²⁰.

NK m. 162'de düzenlenen noterin kusursuz sorumluluğunun dayanağının ne olduğu hususunda da doktrinde görüş farklılıkları bulunmaktadır. Kusursuz sorumluluk; tehlike sorumluluğu, hakkaniyet sorumluluğu ve olağan sebep sorumluluğu olmak üzere üç ayrı kategoride incelenmektedir¹²¹. Noter için öngörülen sorumluluğun hangi kategori içinde değerlendirileceği önem taşımaktadır. Bu sorumluluğun tehlike sorumluluğu esasına dayandığını ileri süren görüşe göre noterler faaliyetlerini yürütürken işlemleri yanlış yaparsa toplumsal düzen bakımından büyük zararlar doğma tehlikesi bulunmakta; bu sebeple de noterlerin noterlik işlemi için gelen kişilere hukuki anlamda teminat sağlaması gerekmektedir¹²². Böyle bir teminat üstlenen noterin de noter personelinin davranışları sonrası ortaya çıkan zarar dolayısıyla asıl sorumluluktan kurtulamayacağı ileri sürülmektedir¹²³. Bu görüş Noterlik Kanunu'nun 162. maddesinde noterlerin için kurtuluş kanıtı imkânının bulunmamasını tehlike esasına dayalı bir sorumluluk hâli olmakla açıklamaktadır. Kanımızca bu görüş yerinde değildir. TBK m. 71'de düzenlenen tehlike sorumluluğunda işletme, faaliyetin kendisi ya da o faaliyette kullanılan araç ve gereçlerin zarara yol açması söz konusudur¹²⁴. Oysa noterlik işlemlerinde toplum için başlı başına tehlike oluşturan bir faaliyette bulunulmamaktadır¹²⁵.

¹¹⁶ ASLAN DÜZGÜN, s. 499.

¹¹⁷ KICALIOĞLU, s. 137; DOĞU, s. 586; ATABEK, s. 20.

¹¹⁸ Yargıtay, 2. HD, T. 07.10.2020, E. 2020/2002, K. 2020/5494; Yargıtay, HGK, T. 13.02.2020, E. 2017/1518, K. 2020/139 (<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/>, ET: 01.08.2022).

¹¹⁹ Her ne kadar yasadaki düzenleme kusursuz sorumluluğu getiriyor olsa da noterlere bu kadar ağır bir sorumluluk öngörmüş olmanın tartışılabilir olduğu ve Noterlik Kanunu yeniden düzenlendiğinde bu hususun tekrar değerlendirilmesi gerektiğini düşünüyoruz.

¹²⁰ ULUKAPI, s. 89; KURT, s. 92; ULUKAPI / ATALI, s. 220; MEMİŞ, s. 94; OKTAY ÖZDEMİR, s. 699; ÇETİN / ATEŞ, s. 280, 282; ASLAN DÜZGÜN, s. 499; BATMAZ, s. 196; KICALIOĞLU, s. 136; NART, s. 430; KARTAL, s. 340 vd.; DOĞU, s. 586.

¹²¹ KARAHASAN, Mustafa Reşit: *Sorumluluk ve Taşınat Hukuku*, Sevinç Matbaası, Ankara, 1981, s. 300, 305; KOÇHISARLIOĞLU, Cengiz: "Objektif Sorumluluğun Genel Teorisi", *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1984, Cilt 2, Sayı 2, s. 200 vd.; TEKİNAY, S. Sulhi / AKMAN, Sermet / BURCUOĞLU, Haluk / ALTOP, Atilla: *Tekinay Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 498-499; EREN, *Genel*, s. 559; ANTALYA, s. 310. Bu üç kategori haricinde farklı kusursuz sorumluluk hâllerinin bulunabileceğini ileri süren görüşler için bkz. TEKİNAY / AKMAN / BURCUOĞLU / ALTOP, s. 498; KARAHASAN, s. 305 vd.

¹²² TANDOĞAN, *Mesuliyet*, s. 84; NART, s. 431; KICALIOĞLU, s. 137.

¹²³ KURT, s. 95, 106; TEKBEN, s. 123.

¹²⁴ EREN, *Genel*, s. 582, 586.

¹²⁵ TEKBEN, s. 123; KURT, s. 95.

Bazı yazarlar noterin sorumluluğunu, Devlet'in tapu sicilinin tutulmasından doğan sorumluluğuna benzetmektedir¹²⁶. Bu görüş uyarınca tapu sicillerinin hukuka uygun olarak tutulduğu yönünde toplumun Devlet'e güven duyması ve duyulan güvenin devam etmesi amaçlanmakta; aynı amaç aslında noter senetlerinin güvenilirliği bakımından da NK m. 162 ile desteklenmektedir. Bu bakımdan da her iki sorumluluk türünde de kusur şartının aranmaması, kurtuluş kanıtı getirme imkânının bulunmaması ve amaçların ortak olması, noterin sorumluluğunu tapu sicilinin tutulmasından Devlet'in sorumluluğuna yaklaştırmaktadır¹²⁷. Her ne kadar noterin sorumluluğu TMK m. 1007 hükmü nedeniyle Devlet'in tapu sicilinin tutulmasından sorumluluğuna benzetilmiş olsa da bu görüşe katılmak da kanımızca mümkün değildir. İki düzenlemeyle amaçlanan olgunun toplumsal güven duygusu olduğu bakımından bir benzerlik bulunsa da Devlet'in sorumluluğunda işlemden zarar gören kişilerin tapu memuruna değil de doğrudan Devlet'e başvurarak zararın giderilmesini talep hakkı bulunmaktadır. Oysa noterler bakımından, noterlik işleminden zarar gören ilgili ya da üçüncü kişi Devlet'e başvuramamakta, zararın giderilmesi için doğrudan notere karşı dava açmaktadır¹²⁸. Kaldı ki, Devlet'in sorumluluğundan farklı olarak, noterin sorumlu olduğu durumlarda doğrudan o işlemi yapan kişiye karşı da haksız fiil hükümlerine dayanarak talepte bulunmak mümkündür.

Doktrinde noterin hukuki sorumluluğunun TBK m. 66'da düzenlenen adam çalıştırmanın sorumluluğu ile benzer nitelikte olduğunu ileri süren görüşler vardır¹²⁹. Hatta bazı yazarlar, noterler için getirilen bu sorumluluk hâlinin adam çalıştırmanın sorumluluğunun özel bir hâli olduğunu ileri sürmektedir¹³⁰. Biz de bu görüşe katılmakla birlikte, adam çalıştırmanın sorumluluğundan farklı olarak noterin sorumluluğunu düzenleyen hüküm kurtuluş kanıtı getirerek sorumluluktan kurtulmaya izin vermemektedir. Elbette noter, genel hükümler çerçevesinde nedensellik bağının ortadan kalktığını ileri sürerek sorumluluktan kurtulabilecektir.

3. Hukuki Sorumluluğun Şartları

NK m. 162 uyarınca noterin sorumluluğunun doğması için haksız fiilin "kusur" şartı hariç diğer şartlarının gerçekleşmesi gerekmektedir.

a. Fiil

Sorumluluğun doğması için öncelikle zarara yol açan bir fiilin bulunması gerekmektedir. Bu husus Kanun'un 162. maddesinin birinci fıkrasında "*Stajyer, kâtip ve kâtip adayları tarafından yapılmış olsa bile noterler, bir işin yapılmamasından veya hatalı yahut eksik yapılmasından dolayı zarar görmüş olanlara karşı sorumludurlar.*" şeklinde hüküm altına alınmaktadır. Dolayısıyla noterlerin sorumluluğuna yol açan fiiller yapma ya da yapmama şeklinde ortaya çıkmaktadır¹³¹. Bu fiiller bizzat noter tarafından yapılmış olabileceği gibi stajyer, kâtip veya kâtip adaylarınca da yapılmış olabilir¹³².

b. Hukuka Aykırılık

Noterin ortaya çıkan zarardan sorumlu tutulabilmesi için gerçekleştirilen fiilin hukuka aykırı olması gerekmektedir. Buradaki hukuka aykırılığın objektif olarak gerçekleşmesi aranmaktadır¹³³.

¹²⁶ ULUKAPI, s. 87; ULUKAPI / ATALI, s. 219, 220; BATMAZ, s. 45, 161.

¹²⁷ TEKBEN, s. 124 vd.; ULUKAPI, s. 126.

¹²⁸ KICALIOĞLU, s. 137; DOĞU, s. 600; TEKBEN, s. 131; BATMAZ, s. 30; MEMİŞ, s. 93.

¹²⁹ PULAŞLI, Hasan: "Türk ve Alman Hukuklarında Noterlerin Hukuki Sorumluluğu", *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, 1983, Sayı 39, s. 11, 12; NART, s. 431.

¹³⁰ BATMAZ, s. 57; ÜNAL, s. 53; KICALIOĞLU, s. 136, 137; DOĞU, s. 586; ANTALYA, s. 442.

¹³¹ Kanunen uyulması gereken şekle uymamak, gecikmesinde sakınca bulunan işlemi yapmamak vb. örnekler için bkz. OKTAY ÖZDEMİR, s. 707-708; ULUKAPI, *Noter*, s. 73; KURT, s. 97; BAŞOL, s. 169; KARTAL, s. 347-348; ULUKAPI / ATALI, s. 161.

¹³² Burada noterin sorumlu olduğu işlemler noterlik faaliyeti ile ilgili olan işlemlerdir. Noterlik çalışanlarının hepsinin verdiği zarardan noter, TBK m. 66 uyarınca sorumlu olacaktır. Detaylı bilgi için bkz. KARTAL, s. 347; ULUKAPI, *Noter*, s. 70-71; KURT, s. 98; DOĞU, s. 586-587.

¹³³ TANDOĞAN, *Mesuliyet*, s. 18; BAŞOL, s. 169; KURT, s. 98; EREN, *Genel*, s. 658-659.

Bu bağlamda hukuka aykırılık, kişilerin şahıs ve malvarlıklarını koruma amacı güden emredici hukuk kurallarına aykırılık olarak kabul edilmektedir¹³⁴. O hâlde noterin sorumluluğu sadece Noterlik Kanunu hükümlerinin ihlal edilmesi ile sınırlı olmayıp emredici bir hukuk kuralına aykırı davranılması ile ortaya çıkmaktadır¹³⁵. Hatta aykırı davranılan emredici kuralın genel bir kural olması yahut noter çalışanına verilmiş özel bir talimat şeklinde olması sorumluluk açısından önem taşımamaktadır¹³⁶.

c. Zarar

Noterin sorumluluğundan söz edebilmek için emredici kuralların ihlal edilmesi sonucunda ortaya bir zarar çıkması gerekmektedir. Bu zarar maddi veya manevi olabileceği gibi doğrudan ya da dolaylı zarar da olabilir¹³⁷.

Sorumluluğun doğması için kişilerin zarara uğrama tehlikesinin bulunması yeterli değildir; Kanun mutlaka ilgililerin ya da üçüncü kişilerin zarar görmüş olmasını aramaktadır¹³⁸. Ortaya bir zarar çıkmadıkça sadece noterlikte noter ya da noter personeli tarafından hukuka aykırı bir işlem yapılmış olması, noterin sorumluluğuna yol açmamaktadır¹³⁹.

Noterde yapılan işlem dolayısıyla ortaya çıkacak zararın başka bir yoldan, örneğin dava açılarak, önlenmesinin mümkün olduğu hâllerde, noterin sorumluluğuna gidilemeyeceği kabul edilmektedir¹⁴⁰.

d. İlliyet bağı

Noterin hukuki sorumluluğunun doğması için gerçekleştirilen hukuka aykırı fiil ile ortaya çıkan zarar arasında illiyet bağının bulunması gerekmektedir. Hayatın normal akışına göre yapılan fiil gerçekleşen sonucu meydana getirmeye elverişli olmalı, dolayısıyla ortaya çıkan zarar açısından uygun sebep oluşturmaktadır¹⁴¹.

Sorumluluğun doğması için aranan illiyet bağının mevcut olup olmadığının tespitinde, günlük yaşam tecrübeleri ve hayatın olağan akışı ile mantık kuralları birlikte göz önünde bulundurulmalıdır¹⁴².

İlliyet bağının kesilmesi sonucu sorumluluğun ortadan kalkması, noterlerin sorumluluğu bakımından da geçerli olmaktadır. O hâlde üçüncü bir kişi veya zarar görenin fiilinin yahut mücbir sebebin illiyet bağını kestiği durumlarda noterin sorumluluğu söz konusu olmamaktadır¹⁴³.

Uygulamada sıklıkla karşılaşılan ve Yargıtay içtihatlarına da yansıyan hususlardan biri de noterlikte işlem yaptıran kişinin sahte kimlik veya belgeler kullanarak işlemden başkasının zarar görmesine yol açtığı durumlardır. Bu konuda Yargıtay, aradaki illiyet bağının üçüncü kişinin fiili ile kesilip kesilmediğini değerlendirmekte ve “aldatma kabiliyeti bulunan” belge kıstasını önemsemekte iken yeni tarihli bir kararında, aldatma kabiliyeti bulunsa bile, noterin tek bu belgeyi incelemekle yetinmesini

¹³⁴ EREN, *Borçlar*, s. 658; KURT, s. 98; TEKİNAY / AKMAN / BURCUOĞLU / ALTOP, s. 476; KARAHASAN, s. 95-96.

¹³⁵ ULUKAPI, *Noter*, s. 74; BAŞOL, s. 169. Kurt'a göre, noter ya da noterlik çalışanı gerçeğe aykırı vekaletname düzenleyerek bir hukuk kuralını ihlal ettikleri için yaptıkları fiil hukuka aykırı olacaktır. Burada belgenin sahte olduğunun anlaşılacak durumda olmasının bir önemi bulunmamaktadır. Detaylı bilgi için bkz. KURT, s. 99.

¹³⁶ ULUKAPI, *Yargıtay*, s. 224; DOĞU, s. 588.

¹³⁷ OKTAY ÖZDEMİR, s. 705; ULUKAPI, *Noter*, s. 74; NART, s. 446; KURT, s. 99; ULUKAPI, *Yargıtay*, s. 224; BAŞOL, s. 169; ÇETİN / ATEŞ, s. 280.

¹³⁸ ULUKAPI, *Yargıtay*, s. 224; ÇETİN / ATEŞ, s. 281; BAŞOL, s. 169.

¹³⁹ OKTAY ÖZDEMİR, s. 697; KARTAL, s. 348; KURT, s. 99.

¹⁴⁰ ULUKAPI, *Noter*, s. 75; KURT, s. 99; OKTAY ÖZDEMİR, s. 703-704. Noterin dava yoluyla zararın ortadan kaldırılması sonucunda sadece dava masraflarından sorumlu tutulabileceği yönündeki görüş için bkz. ULUKAPI, *Yargıtay*, s. 224.

¹⁴¹ OKTAY ÖZDEMİR, s. 698; ULUKAPI, *Noter*, s. 75; ULUKAPI, *Yargıtay*, s. 225; NART, s. 440 vd.; KARTAL, s. 349; KURT, s. 100; TANDOĞAN, *Mesuliyet*, s. 76 vd.; TEKİNAY / AKMAN / BURCUOĞLU / ALTOP, s. 573; BAŞOL, s. 170; ÇETİN / ATEŞ, s. 281.

¹⁴² NART, s. 441.

¹⁴³ KURT, s. 101; ULUKAPI, *Yargıtay*, s. 228; ULUKAPI / ATALI, s. 163; BAŞOL, s. 170; ÇETİN / ATEŞ, s. 281.

aradaki illiyet bağının kesilmesi bakımından yeterli görmemiştir¹⁴⁴. Bu kararda da belirtildiği üzere, noterler için uzmanı olarak davranmak ve NK m. 72/3 uyarınca kimlik tespitine ilişkin yüksek özen göstermek zorundadır. Dolayısıyla noter kendisine ibraz edilen belgelerin doğruluğunu başka belgelerle de desteklemek zorundadır¹⁴⁵.

O hâlde noterin hukuka aykırı fiili ile ortaya çıkan zarar arasındaki illiyet bağı kesilmemekte; üçüncü kişinin kusurlu fiili ile ortak illiyet söz konusu olmaktadır¹⁴⁶.

4. Hüküm ve Sonuçları

a. Zararın ve Tazminatın Hesaplanması

NK m. 162 uyarınca sorumluluğa ilişkin tüm şartların gerçekleşmesiyle noterin zarar gören kişiye karşı tazminat ödemesi gerekmektedir. Zarar miktarının tespiti, buna bağlı olarak tazminatın hesaplanması bakımından TBK m. 50 ve devamındaki hükümler uygulanacaktır¹⁴⁷.

Zararın giderilebilmesi için öncelikle zarar miktarının belirlenmesi gerekmektedir. Zarar ise zara yol açan fiilden önceki durum ile zarar veren fiil sonrasındaki durumdur¹⁴⁸. Zarar miktarının tespit edilmesiyle ödenecek tazminat da belirlenecektir. Tazminatın hesaplanmasında dikkate alınacak zaman, kararın verildiği tarihtir¹⁴⁹.

Tazminat hesaplanırken göz önünde tutulması gereken hususlar da bulunmaktadır. Bunlar; zarar görenin kusuru, zarar görenin rızası, hakkaniyet ölçüleri gibi kıstaslardır¹⁵⁰.

b. Zamanaşımı

Noterlik işleminden zarara uğrayanların notere karşı açacakları davalar bakımından zamanaşımı süresi, TBK m. 72 uyarınca, zarar görenin zararı ve faili (tazminat yükümlüsünü) öğrendiği tarihten başlayarak iki yıl ve her hâlde fiilin işlendiği tarihten başlayarak on yıldır¹⁵¹.

c. Noterin Rücu Hakkı

Noterler, NK m. 162/3 uyarınca, kendilerine karşı açılan dava sonucunda davacıya (işlemden zarar görene) ödemiş oldukları tazminat için işlemi yapan noterlik personeline rücu hakkına sahiptir. Ancak rücu hakkının doğabilmesi için işlemi yapan kişinin kusurlu olması gerekmektedir¹⁵². Rücu edebileceği miktar da ödemiş olduğu tazminat miktarıyla sınırlıdır.

¹⁴⁴ Yargıtay, 3. HD, T. 07.10.2020, E. 2020/2002, K. 2020/5494: “Somut olayda; dava dışı üçüncü kişinin kimlik bilgileri kullanılarak sahte kimlik düzenlendiği, bahse konu sahte kimlik esas alınarak davaya konu araç satışının gerçekleştirildiği, noter işlemi sırasında kullanılan sahte nüfus cüzdanı suretinin aslı temin edilemediğinden, sahte nüfus cüzdanının iğfal kabiliyetinin bulunup bulunmadığı yönünde bilirkişi incelemesi yapılmadığı anlaşılmaktadır. Davalı noterin sorumluluğu, Noterlik Kanunu'nun 162. maddesine dayalı kusursuz sorumluluk olup, oluşan zarar ile davalı noter işlemi arasında uygun illiyet bağının kurulduğunun kabulü gerekir. Davalı noterin kusursuz sorumluluğunu ortadan kaldıracak şekilde nedensellik bağının kesildiğini ispat külfeti ise, davalı notere düşmektedir.

Davacının kaporta ustası olduğu dikkate alındığında; satıcı ve araç hakkında yeterli araştırma yapmaması ve satışa esas olan belgeler ile satıma konu aracın şase numarasını satış işlemi öncesinde incelememesi, noterde satış işlemi yapılmadan önce kendisinden beklenen özeni gösterip olaya uygun bir araştırma yapmaması -bu tür kontrolleri mesleği gereği rutin olarak yapması gereken- davacının bölüştük (müterafik) kusurunun varlığını göstermektedir. Dava konusu olayda, davacıya yüklenen kusur müterafik kusur seviyesinde olduğundan ağır kusuru olduğu belirtilerek illiyet bağının kesildiğinin kabul edilmesi doğru görülmüştür.” (<https://karararama.yargitay.gov.tr/YargitayBilgiBankasiIstemciWeb/pf/sorgula.xhtml>, ET: 06.12.2022).

¹⁴⁵ Aynı yönde bkz. KURT, s. 104.

¹⁴⁶ Ortak illiyette zararlı sonucun sebeplerini meydan getiren sorumlular arasında teselsül vardır. Bkz. EREN, *Borçlar*, s. 618; KURT, s. 104. Kanımızca bu karar tartışmaya açık olup, notere sınırsız bir sorumluluk getirmektedir.

¹⁴⁷ KURT, s. 107; ULUKAPI, *Yargıtay*, s. 230; ÇETİN / ATEŞ, s. 281. Bu zararlar maddi zarar olabileceği gibi manevi zarar da olabilir.

¹⁴⁸ ANTALYA, s. 135; EREN, *Genel*, s. 587 vd.; ULUKAPI, *Yargıtay*, s. 230.

¹⁴⁹ Bu konuda detaylı bilgi için bkz. EREN, *Borçlar*, s. 822 vd.; TEKİNAY / AKMAN / BURCUOĞLU / ALTOP, s. 602; TANDOĞAN, *Mesuliyet*, s. 264-265. Aksi görüş için bkz. ÇETİN / ATEŞ, s. 281; ULUKAPI, *Yargıtay*, s. 230.

¹⁵⁰ EREN, *Genel*, s. 863 vd.; ÇETİN / ATEŞ, s. 281.

¹⁵¹ EREN, *Genel*, s. 937 vd.; KURT, s. 108; ULUKAPI, *Yargıtay*, s. 230; ANTALYA, s. 611; ÇETİN / ATEŞ, s. 281.

¹⁵² KURT, s. 109; DOĞU, s. 590; ULUKAPI, *Noter*, s. 78; KARTAL, s. 351; NART, s. 446; ULUKAPI, *Yargıtay*, s. 232; ANTALYA, s. 448.

Noter ile personeli arasında hizmet sözleşmesinin bulunduğu durumlarda, rücu hakkının tabi olacağı zamanaşımı süresi on yıldır¹⁵³. Noterle stajyer arasında hizmet sözleşmesi bulunmadığı için zamanaşımı süresi iki ve on yıllık süreye tabidir.

5. Sorumluluk Teminatı

NK m. 162'deki düzenleme uyarınca noterlerin hukuki sorumluluğu kusura dayanmadığı için onlar aleyhine ağır sonuçlar ortaya çıkarmaktadır. Noterler, kendilerine karşı açılan dava sonucunda ödeyecekleri tazminat miktarının çok yüksek olması tehlikesiyle karşı karşıya bulunmaktadır. Tüm bu hususlar göz önüne alınarak noterler için çeşitli güvenceler oluşturulmuştur. Bu güvenceler ise teminat hesabı, hukuki sorumluluk fonu ve mali sorumluluk sigortasıdır.

a. Teminat Hesabı

NK m. 38 hükmüyle noterlere milli bir bankada teminat hesabı açtırma zorunluluğu getirilerek noterlik işlemlerinden dolayı zarar gören ilgili ya da üçüncü kişilere güvence sağlanması amaçlanmaktadır¹⁵⁴. Aynı maddenin beşinci fıkrasında ise “*Teminat parası noterlerin görevleri dolayısıyla sebep olabilecekleri zararlara ve bu yüzden haklarında verilebilecek para cezasına karşılık teşkil eder*” ibaresi yer almaktadır. Buna göre Kanun'un 162. maddesinde düzenlenen hukuki sorumluluk sonucu ortaya çıkan zararlar da bu kapsamda kabul edilmektedir¹⁵⁵.

Yönetmelik'in 76. maddesinin üçüncü fıkrasında “*Bu hesap noter tarafından açılır ve (Adalet Bakanlığı veya Cumhuriyet Savcılığından talimat verilmedikçe bu hesaptan para çekilemez) şerhinin konulması da noterce bankaya bildirilir.*” şeklinde hüküm yer almaktadır. Bu hüküm uyarınca noter aleyhine açtığı davayı kazanan ve tazminata hak kazanan kişi ilgili makamlara başvurarak noterin teminat hesabının bulunduğu bankaya talimat yazmalarını talep ederek bu talimat sonucu bankanın kendilerine ödeme yapmasını sağlayabileceklerdir¹⁵⁶. Dolayısıyla NK m. 38'le getirilen bu hüküm aslında zarar gören tazminat hakkı sahibinin alacak hakkını güvence altına almakta; noter lehine bir koruma sağlamamaktadır¹⁵⁷.

b. Hukuki Sorumluluk Fonu

Noterlerin hukuki sorumluluklarının kusursuz sorumluluk olarak düzenlenmesi sebebiyle Türkiye Noterler Birliği tarafından noterler lehine “Noterlerin Hukuki Sorumlulukları Fonu” adında bir fon kurulması yoluna gidilmiştir. Bu fon için Türkiye Noterler Birliği Hukuki Sorumluluk Fonu Yönetmeliği çıkarılmıştır¹⁵⁸. Yönetmelik'in birinci maddesinde “*Noterlerin, Noterlik Kanununun 162. maddesinde yer alan hukukî sorumluluklarını karşılamak üzere (Noterlerin hukukî sorumlulukları fonu) adı altında bir fon kurulmuştur.*” hükmü yer almaktadır. Ayrıca ikinci maddede bu fonun kapsamı düzenlenmektedir¹⁵⁹. Şöyle ki noterlerin zarar görenlere karşı doğacak hukuki sorumlulukları fondan karşılanacaktır¹⁶⁰. Fonun sağladığı güvenceden yararlanma, daha açık bir ifadeyle fondan talepte bulunma hakkı sadece noterlere tanınmakta; zarar görene bu fondan yararlanma hakkı verilmemektedir¹⁶¹.

¹⁵³ ULUKAPI, *Yargıtay*, s. 232; BAŞOL, s. 171; ÇETİN / ATEŞ, s. 282.

¹⁵⁴ Noterlik mesleğine girenler, göreve başladıkları tarihten itibaren iki ay içinde, noterliğin bir yıllık gayrisafi gelirinin %5'i nispetinde teminat verirler (NK m. 38/1). Teminat parası, sermayesinin yarısından fazlası Devlet'e ait bulunan milli bir bankaya yatırılır. Bu bankalar yönetmelikte gösterilir (NK m. 38/IV).

¹⁵⁵ KURT, s. 110; ULUKAPI, *Yargıtay*, s. 234; ULUKAPI, *Noter*, s. 80; ÇETİN / ATEŞ, s. 282.

¹⁵⁶ KURT, s. 110; ULUKAPI, *Yargıtay*, s. 235.

¹⁵⁷ DOĞU, s. 603; KURT, s. 110; ULUKAPI, *Yargıtay*, s. 235; ULUKAPI, *Noter*, s. 81.

¹⁵⁸ 20.08.1976 tarihli ve 15683 sayılı Resmî Gazete.

¹⁵⁹ Noterlerin kusursuz ve kovuşturmayla konu olmayan eylemlerinden, kovuşturma yapılmış olsa dahi takipsizlik, men'i muhakeme ve beraatla sonuçlanmış bulunan kasıtlı eylemlerinden dolayı mahkeme kararı ile tazminata mahkûm olmaları hâlinde tazmin edecekleri bu yönetmelik hükümleri dairesinde hukukî sorumluluk fonundan karşılanır. Noterin ihmâl suçundan mahkûmiyeti hâlinde dahi hükmedilecek tazminat ile stajyer ve istihdam ettiği personelinin her türlü fiillerinden dolayı maruz kalacakları, kesinleşmiş hükme bağlanmış hukukî sorumlulukları bu fondan ödenir (Yönetmelik m. 2).

¹⁶⁰ Burada vurgulanması gereken husus, fondan karşılanacak olan hukuki sorumlulukların, Yönetmelik'te öngörülen şartlar ve tespit edilen üst sınır çerçevesinde olduğudur. Detaylı bilgi için bkz. KURT, s. 110.

¹⁶¹ ULUKAPI, *Yargıtay*, s. 236; KURT, s. 110. *Doğu*'ya göre, zarar görenlere de fona başvuru hakkının verilmesi gerekir. Detaylı bilgi için bkz. DOĞU, s. 606.

c. Mali Sorumluluk Sigortası

Noterin hukuki sorumluluğunun teminat altına alınması bakımından gerek NK m. 38 gerekse fon yeterli güvenceyi sağlayamamaktadır¹⁶². Bu bakımdan hem zarar gören hem de noter açısından en iyi güvenceyi sağlayan mesleki mali sorumluluk sigortasıdır¹⁶³.

Türkiye Noterler Birliği de 1981 ve 1982 yıllarında iki ayrı sigorta şirketi ile mali sorumluluk sigortası yapmıştır¹⁶⁴. Elbette noterlerin bireysel olarak da mali sorumluluk sigortası yapması mümkündür¹⁶⁵.

Mesleki mali sorumluluk sigortasıyla sigorta şirketi, sigortalıya sözleşme kapsamında ödeme yapmayı üstlenmekte; aslında zarar görenlere karşı sigortalının ödeyeceği tazminat yükünden kurtarmaktadır¹⁶⁶.

Rizikonun gerçekleşmesiyle birlikte sigortacının sorumluluğu doğmaktadır¹⁶⁷. Bu rizikonun ne zaman gerçekleştiğine ilişkin düzenleme ise Mesleki Sorumluluk Sigortası Genel Şartnamesi'nin B.1. maddesinde hüküm altına alınmıştır¹⁶⁸. Bu madde uyarınca rizikonun gerçekleştiği anın belirlenmesi bakımından üç durum tespit edilmiştir. Bu durumlardan ilki, sigortacının bilgisi ve yazılı muvafakati dâhilinde olmak koşuluyla, sigortalı tarafından ödeme yapılmasıdır ki bu ödemeyle riziko gerçekleşmiş kabul edilir. İkinci durum ise sigortacının, sigortalıya ayrıca hukuki yardımda bulunmayı da üstlendiği mesleki sorumluluk sigortalarında, tebligat ile davanın veya hukuki takibin öğrenilmesiyle riziko da gerçekleşecektir. Son durum, zararın gerçekleştiğinin ve bu zararın sigortalının sorumluluğundan kaynaklandığının mahkeme tarafından karar altına alınması hâllerinde riziko gerçekleşmiş olur. Bu üç durumdan herhangi birinin gerçekleşmesiyle artık rizikodan ve buna bağlı olarak da sigortacının sorumluluğundan söz edilecektir.

Belirtmek gerekir ki sigortacının sorumluluğu için her ne kadar riskin gerçekleşmesi gerekse de zararın noterin veya noter çalışanının kasıtlı fiillerinde doğması hâlinde, bu zarar sigorta kapsamında kabul edilmemektedir¹⁶⁹. Bu husus noterlerin hukuki sorumluluğuna karşı güvence durumunda olan mali sorumluluk sigortasına ve özellikle teminat amacıyla bağdaşmayan bir durumdur. Kanımızca noterlerin sorumluluğunun güvence altına alınabilmesi bakımından mali sorumluluk sigortasının zorunlu hâle getirilerek sorumluluk teminat miktarının artırılması gerekmektedir.

6. Noterin Sorumluluğunu Ortadan Kaldıran Hâller

Noterin sorumluluğu kusursuz sorumluluğa dayandığı için noterlik faaliyetinin yani fiilin hukuka aykırı olmaması, bir zararın ortaya çıkmamış olması ya da illiyet bağının bulunmaması, noterlerin sorumluluğunu ortadan kaldıran hâller olarak karşımıza çıkacaktır.

¹⁶² ATABEK, s. 44-45; KURT, s. 111; ULUKAPI, *Noter*, s. 82; ULUKAPI, *Yargıtay*, s. 236; ASLAN DÜZGÜN, s. 506-507; DOĞU, s. 606.

¹⁶³ ASLAN DÜZGÜN, s. 501; ULUKAPI, *Noter*, s. 82; ULUKAPI, *Yargıtay*, s. 236; KURT, s. 111; DOĞU, s. 603-604; NART, s. 448; ATABEK, s. 44-45.

¹⁶⁴ Türkiye Noterler Birliği 1981 yılında Şark Sigorta T.A.Ş. ile mali sorumluluk sigortası sözleşmesi yapmıştır. 1992 yılında ise *American Home Sigorta A.Ş.* ile bütün birinci, ikinci ve üçüncü sınıf noterlerin işlemlerinden zarar gören üçüncü şahısların zararlarını genel hükümler ve sigorta sözleşmesindeki şartlar çerçevesinde karşılamak üzere, bir, iki ve üç kademe mali sorumluluk sigortası yaptırılmıştır. Detaylı bilgi için bkz. ASLAN DÜZGÜN, s. 502.

¹⁶⁵ KURT, s. 111; ASLAN DÜZGÜN, s. 501.

¹⁶⁶ ŞENOCAK, Kemal: *Mesleki Sorumluluk Sigortası*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2000, s. 201; ASLAN DÜZGÜN, s. 502-503; KURT, s. 111.

¹⁶⁷ ASLAN DÜZGÜN, s. 506-507; KURT, s. 111.

¹⁶⁸ 26.05.2013 tarihli ve 28658 sayılı Resmî Gazetede yayınlanmıştır.

¹⁶⁹ TTK m. 1429/2'ye göre "Sigorta ettiren, sigortalı ve tazminat ödenmesini sağlamak amacıyla bunların hukukten fiillerinden sorumlu oldukları kişiler; rizikonun gerçekleşmesine kasten sebep oldukları takdirde, sigortacı tazminat borcundan kurtulur". Bu hüküm uyarınca hem noter hem de noter çalışanlarının kasıtlı fiillerinden dolayı bir zarar meydana gelmiş ve notere tazminat talebi yöneltilmişse bu talepler sigorta kapsamında kabul edilmemektedir. Detaylı bilgi için bkz. ASLAN DÜZGÜN, s. 504.

a. Noterlik İşleminin Hukuka Aykırı Olmaması

NK m. 162’de noterlerin sorumluluğunun doğması için eksik yahut hatalı işlem yapılması ya da hiç işlem yapılmaması sonucu bir zararın ortaya çıkması aranmaktadır. O hâlde işlemin eksik ya da hatalı yapılması veyahut hiç yapılmaması fiilin hukuka aykırı yapıldığını ifade etmektedir¹⁷⁰.

Gerek noter tarafından bizzat gerekse noter personeli tarafından yapılan işlemin hukuka uygun olması durumunda, sorumluluktan bahsetmek de mümkün olmayacaktır. Dolayısıyla noterlerin noterlik mevzuatına ve diğer yasal düzenlemelere uygun şekilde yaptığı işlemler, bu mevzuatın notere yetki vermediği durumlarda talep edilen işlemin yapılmaması hâli, hukuka uygunluk teşkil edecek ve noterin sorumluluğu gündeme gelmeyecektir.

b. Zarar Bulunmaması

Noter veya noterlik personeli tarafından yapılan eksik ya da hatalı işlem yahut yapılması reddedilen işlem sonucunda ortaya bir zarar çıkmışsa noterin sorumluluğu söz konusu olmaktadır. Dolayısıyla yapılan işlemler hukuka aykırı olsa bile eğer işlemin ilgilisi ya da üçüncü bir kişi aleyhine bir zarar doğmamışsa sorumluluktan söz etmek mümkün olmamaktadır¹⁷¹.

Oktay Özdemir’e göre zararın doğmuş olmasından ziyade asıl sorun, zararlar noterin gerçekleştirdiği hukuka aykırı fiil arasındaki illiyet bağının oluşma anıdır¹⁷². Dolayısıyla istenebilecek zarar, aslında, noterin hukuka aykırı eylemi ile uygun nedensellik bağı içinde bulunan zarardır.

c. İlliyet Bağının Bulunmaması

Noterin sorumluluğuna gidilebilmesi için gerçekleştirilen fiil (işlemin hatalı ya da eksik yapılması yahut hiç yapılmaması) ile ortaya çıkan zarar arasında uygun illiyet bağının bulunması gerekmektedir. Bilindiği üzere “uygun illiyet bağı”, hayatın olağan akışı ve genel yaşam tecrübelerine göre, gerçekleştirilen fiilin bir zararı doğurmaya elverişli olmasını ifade etmektedir¹⁷³.

İlliyet bağının bulunmaması bakımından değinilmesi gereken ilk olarak arada uygun bir illiyet bağının bulunmaması hâlidir. Buna göre noterin eksik ya da hatalı olarak yaptığı işlem veyahut gerçekleştirmediği işlem olağan hayat akışı içinde, ortaya çıkan zararı doğurmaya elverişli değilse noterin sorumluluğunun bulunmadığını söylemek mümkündür¹⁷⁴.

Yapılan fiil ile ortaya çıkan zarar arasındaki illiyet bağının kesildiği durumlarda, noterin hukuki sorumluluğu söz konusu olmamaktadır. İlliyet bağı kesen sebepler ise karşımıza üçüncü kişinin fiili, zarar gören kişinin davranışı ya da mücbir sebep olarak çıkmaktadır¹⁷⁵.

Üçüncü kişinin fiilinin noterin sorumluluğunu kesebilmesi için, her ne kadar noterin hukuka aykırı davranışı bulunsun bile, bu davranış zararın doğmasına herhangi bir katkıda bulunmamışsa, aksine zarara sadece üçüncü kişinin hukuka aykırı davranışı sebep olmuşsa üçüncü kişinin fiilinin illiyet bağı kestirildiğini söylemek gerekmektedir. Bunun bir sonucu olarak da noterin sorumluluğu gündeme gelmemektedir. Ancak belirtmek gerekir ki zararın ortaya çıkmasına hem üçüncü kişinin hem de noterin hukuka aykırı davranışı birlikte sebebiyet vermişse noterin sorumlu olmadığı söylenemez; ortak illiyet söz konusu olacağından müteselsil sorumluluk söz konusu olacaktır¹⁷⁶.

¹⁷⁰ OKTAY ÖZDEMİR, s. 702.

¹⁷¹ OKTAY ÖZDEMİR, s. 703.

¹⁷² OKTAY ÖZDEMİR, s. 705.

¹⁷³ EREN, Fikret / DÖNMEZ, Ünsal: *Eren Borçlar Hukuku Şerhi, Cilt II, m. 49-82*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, s. 1103, 1104; FURRER, Andreas / MULLER-CHEN, Markus / ÇETİNER, Bilgehan: *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021, s. 353.

¹⁷⁴ OKTAY ÖZDEMİR, s. 707.

¹⁷⁵ EREN / DÖNMEZ, s. 1132.

¹⁷⁶ OKTAY ÖZDEMİR, s. 711.

Noterin hukuka aykırı davranışına rağmen zarar ile noterin davranışı arasındaki illiyet bağının kesilmesi, zarar gören kişinin davranışının bir sonucu ise noterin sorumluluğundan söz etmek mümkün olmamaktadır. Noter tarafından gerçekleştirilen davranışın hukuka aykırı olduğu işlemin ilgilisi veya işlem kendi aleyhine sonuç doğuracak üçüncü bir kişi tarafından öğrenilmiş ve buna rağmen bu işleme karşı hiçbir girişimde bulunulmamışsa, dolayısıyla aleyhine zarar doğacak kişilerce bir önlem alınmaması zarar görenin davranışı ile illiyet bağının kesildiği ileri sürülebilecektir¹⁷⁷.

Noterin hukuka aykırı davranışına rağmen zararın doğmasına bir mücbir sebep neden olmuşsa illiyet bağının kesildiğini ve noterin sorumlu olmayacağını söylemek mümkündür. Doktrinde verilen bir örneğe göre noterce resmî vasiyetname şekline uyulmadığı için bu vasiyetname ile lehine kazandırmada bulunan kişi, ortada şekle aykırılık dolayısıyla kendisine vasiyet edilen bir malı alamayacak olması nedeniyle bir zarara uğramış olsa bile, noterin bu hukuka aykırı işlemi sonrasında vasiyet edilen malın bir yangında zayi olduğunun anlaşılması hâlinde, artık mücbir sebep ile illiyet bağının kesildiği kabul edilmekte; dolayısıyla noterin sorumluluğu bulunmamaktadır¹⁷⁸.

III. ALMAN VE İSVİÇRE HUKUKUNDA KONUYA İLİŞKİN DÜZENLEMELER

A. Alman Hukukundaki Durum

Alman hukukunda noterlere ilişkin genel yasal düzenleme Federal Noterler Kanunu¹⁷⁹ (*Bundesnotarordnung-BNotO*)'dur. BNotO'nun 1. paragrafında noterlerin hangi alanda yetkili oldukları hüküm altına alınmaktadır. Bu hükümde aslında noterlerin hem nitelikleri hem de görevleri belirlenmektedir¹⁸⁰. Buna göre noterler, kamu hizmeti gören, resmî memur konumunda bulunan, Devlet otoritesinden bağımsız olan ve hukukun düzgün işleyebilmesi için tedbir alan makamlardır¹⁸¹. İlgili hüküm noterlere ilişkin genel bir hüküm niteliğindedir; noterin sorumlulukları ayrıntılı olarak Kanun'un 20 ile 24. paragrafları arasında düzenlenmektedir¹⁸².

Noterlerin asli görevi aslında belgelendirmek olmakla birlikte noterler, taşınmazlara ilişkin tüm işlemleri yapma, evlat edinme işlemlerini gerçekleştirme vb. işlemlerde tek yetkili makamdır¹⁸³.

Taşınmazların devrine ilişkin hususlar Alman Medeni Kanunu'nun (BGB) 873. paragrafında düzenlenmektedir¹⁸⁴. BGB 925. paragrafı ve devamında ise taşınmaz satışına ilişkin usûlün ne şekilde işleyeceğine dair hükümler yer almaktadır. "Aynı sözleşme" başlıklı 925. paragrafta, Kanun'un 873. paragrafına yapılan atıf uyarınca bir arazinin mülkiyetinin devri için devreden ve devralanın anlaşması, bu anlaşmanın yapıldığı sırada her iki tarafın da aynı anda hazır bulunması ve, iradelerini yetkili bir makam önünde beyan etmeleri aranır. Buradaki yetkili makam, noterlerdir. Kaldı ki maddenin devamı hükümlerinde herhangi bir noterin, diğer makamların yetkisine hâle getirmeksizin, devir işlemi kabul etmeye yetkili olduğu açıkça ifade edilmektedir. Ancak belirtmek gerekir ki 925. paragraftaki aynı uyuşma, taşınmaz satış sözleşmesinden ayrıdır. Devreden ve devralan beraberce yetkili bir makam -kural olarak noter- önünde bulunmalı ve § 873'e göre anlaşmalarını beyan etmelidir. Yani bura-

¹⁷⁷ OKTAY ÖZDEMİR, s. 713.

¹⁷⁸ OKTAY ÖZDEMİR, s. 713-714.

¹⁷⁹ 24.02.1961'de yürürlüğe giren yasa, 10.08.2021 tarihli *Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetz* (MoPeG)'in 31. paragrafı ile değişikliğe uğramıştır.

¹⁸⁰ ESCHWEY, Claudius (Hrsg.): *BeckOK BNotO mit DONot, NotAktVV und RLEmBNotK*, 6. Edition (Stand: 01.08.2022), C.H. Beck Verlag, München, 2022, Rn. 2.

¹⁸¹ GOTTWALD, Peter: "Almanya'da Noterlik Alanında Güncel Gelişmeler", (Çev.) YAZAR, Özlem, *Türkiye Barolar Birliği Medeni Usul ve İcra-İflas Hukukçuları Toplantısı-VII: Türk, Alman ve İsviçre Hukuklarında İflas, Konkordato ve Noterlik Alanındaki Gelişmeler*, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara, 2009, s. 409; ESCWEY, Rn. 2.

¹⁸² ESCWEY, Rn. 5.

¹⁸³ GOTTWALD, s. 409.

¹⁸⁴ ECKERT, H.-W., BeckOK BGB, Buch 3: Sachenrecht, Hau/Poseck 62. Edition, 2002, Rn. 1; Münchener Kommentar Rn. 1, 2 zum BGB, 8. Auflage, München 2020, Rn. 2-3.

da, şekle bağlı aynı bir anlaşmanın varlığından söz edilmektedir. Dolayısıyla bu aynı anlaşma etkisini, (ardından yapılacak) devralanın tapu siciline malik olarak tescil edilmesiyle gösterir¹⁸⁵.

BGB 925'teki devri amaçlayan ve taraflar arasındaki uzlaşmayı ifade eden aynı uyuşma, tasarruf işleminin bir parçasıdır, dolayısıyla borçlandırıcı işlem olan satış sözleşmesinden farkı bulunmamaktadır. Alman hukukunda borçlandırıcı işlem, yani sebep (temel) işlem ile tasarruf işlemi birbirinden ayrılmaktadır; ayrıca tasarruf işleminin sebepten soyut olduğu kabul edilmektedir¹⁸⁶. *Prütting*'e göre soyutluk ilkesi aynı sözleşmenin geçerliliğinin hukukî sebepten tamamen ayrılmış olması, sebebe bağlı işlem geçersiz olsa, hiç var olmasa veya iptal edilmiş olsa da aynı sözleşmenin geçerliliğini korumasıdır¹⁸⁷. Benimsenen soyutluk ilkesi (*Abstraktionsprinzip*) başka bir ilke olan ayrılık ilkesini (*Trennungsprinzip*) eşya hukuku bakımından zorunlu kılmaktadır¹⁸⁸. Ayrılık ilkesi, borçlandırıcı işlem ile tasarruf işleminin birbirinden bağımsız ve ayrı olmasını ifade etmektedir¹⁸⁹. *Maurer*'e göre ayrılık ilkesinin dayanağını oluşturan düzenleme BGB'nin 137. paragrafıdır¹⁹⁰. Anılan hüküm uyarınca devri mümkün bir hak bakımından kişiler tasarruf yetkisini yapacakları bir hukuki işlemle sınırlandıramaz veya ortadan kaldıramazlar ancak bu yönde borçlandırıcı işlem yapmaları mümkündür.

BGB'nin 311b paragrafında taşınmaz devrinin resmî şekilde ve noter huzurunda düzenlenmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır. O hâlde noterler hem borçlandırıcı nitelikteki taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasında hem de aynı uyuşmanın gerçekleştirilmesinde yetkili makam olarak karşımıza çıkmaktadır. Noterler bu işlevi yerine getirirken taşınmazın gerçek değerinin ortaya koyulması bakımından her türlü araştırma ve incelemeyi yapmak yükümü altındadır. Bunun bir sonucu olarak da işlem güvenliğinin sağlanması ve taşınmazın değeri bakımından muvazaa iddiasının ortaya çıkmasının engellenmesi için değerlendirme faaliyetine başvurmaktadır. Bu faaliyetler genellikle değerlendirme alanında çalışan özel firmalar tarafından yapılmaktadır. Değerleme faaliyetleri yapılırken dikkate alınan yasal düzenleme ise "*Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertW)*" olarak karşımıza çıkmaktadır.

Taşınmaz üzerindeki aynı hakkın diğer tarafa geçmesi için noterlerde taşınmaz satış sözleşmesi düzenlenmesi ve taraflar arasında gerçekleştirilen aynı uyuşmanın tapu siciline tescil edilmesi gerekmektedir. Alman hukukunda tapu sicil sistemi bakımından "kamuya açıklığa güvenin korunması (*Prinzip des öffentlichen Glaubens*)" ilkesi kabul edilmiştir; dolayısıyla tapu sicilinde kayıtlı bulunan hem haklar hem de sınırlamalarda aksi ispat edilebilen karine benimsenmiştir¹⁹¹.

Tapu siciline ilişkin olarak Alman hukukunda Tapu Sicil Tüzüğü (*Grundbuchordnung-GBO*) bulunmaktadır¹⁹². GBO'nun 3. paragrafı uyarınca her taşınmazın ayrı sayfaya kaydedilmesi esas alınmış-

¹⁸⁵ Aynı uyuşmanın, tek başına aynı sözleşmeyi ifade ettiği baskın olarak savunulmaktadır. Bunun için bkz. PRÜTTING, Hanns: *Sachenrecht*, 34. Baskı, Verlag C.H. Beck Verlag, München, 2010, § 16, N. 150; WESTERMANN, Harry / WESTERMANN, Harm Peter / GURSKY, Karl-Heinz / EICKMANN, Dieter: *Sachenrecht*, 8. Baskı, C.F. Müller Verlag, Heidelberg, 2011, § 74, N. 4; BAUR, Fritx / BAUR, Jüerner / STÜRNER, Rolf: *Sachenrecht*, 18. Baskı, C.H. Beck Verlag, München, 2009, § 19, N. 9.

¹⁸⁶ VON TUHR, Andreas: *Der Allgemeiner Teil des Deutschen Bürgerlichen Rechts, Zweiter Band, Zweite Hälfte, (§ 69-96)*, Duncker & Humblot, Berlin, 1957, § 72, s. 82; MAURER, Jörg: *Die Prinzipien der Abstraktion, Kausalität und Trennung, insbesondere bei Verfügungen*, Peter Lang Verlag, Frankfurt am Main, 2003, s. 52; FLUME, Werner: *Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts - II. Band: Das Rechtsgeschäft*, 4. Baskı, Springer Verlag, Berlin, 1992, § 12-I-4; MEDICUS, Dieter: *Allgemeiner Teil des BGB*, C.F. Müller Verlag, München, 2010, § 19, N. 214; SELIGSOHN, Franz: *Der Begriff der privatrechtlichen Verfügung unter Lebenden*, von Franz Seligsohn Verlag, Berlin, 1904, s. 36; HELBIG, Paul: *Der Begriff der Verfügung*, Buchdruckerei Heinrich Pöppinghaus, Bochum, 1935, s. 23; BREMKAMP, Till: *Causa*, Duncker & Humblot Verlag, Berlin, 2008, s. 231; LARENZ / WOLF, § 23, N. 72.

¹⁸⁷ Detaylı bilgi için bkz. PRÜTTING, N. 30.

¹⁸⁸ LARENZ / WOLF, § 23, N. 65.

¹⁸⁹ JAUERNIG, Othmar: "Trennungsprinzip und Abstraktionsprinzip", *JuS*, 1994, Sayı 9, s. 721; PRÜTTING, N. 28.

¹⁹⁰ MAURER, s. 54.

¹⁹¹ BGB § 892 Öffentlicher Glaube des Grundbuchs", (Hrsg.): SÄCKER, Franz Jürgen / RIXECKER, Roland / OETKER, Hartmut / LIMPERG, Bettina *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch - Band 8: Sachenrecht*, 8. Baskı, C.H. Beck Verlag, München, 2020, Rn. 1-2.

¹⁹² 24.03.1897 tarihinde yürürlüğe giren Yönetmelik, en son 05.10.2021'de değişikliğe uğramıştır.

tır¹⁹³. Sözü edilen tüzüğün yanı sıra uygulamaya açıklık getirmek amacıyla Tapu Sicili Uygulama Yönetmeliği¹⁹⁴ (*Grundbuchverfügung-GBV*) de düzenlenmiştir.

GBO'nun 13. paragrafının ikinci cümlesi ve yine 15. paragrafı uyarınca, tapu sicilinde aynı hak kazanımın gerçekleşmesi için gereken tescil talebinin hem bu devirden yararlanacak kişi hem de noterler tarafından yapılması mümkündür.

Tapu sicilindeki işleyişin daha hızlı olması bakımından tapuda da elektronik yazışma sistemine geçilmiştir; tapuya çevrimiçi erişimin sağlanması ile işlem hızılığının gerçekleştirilmesi mümkün hâle gelmiştir¹⁹⁵. Bu bakımdan 09.10.2013 tarihinde Tapu Sicili Veri Bankası Kurulması Hakkında Kanun (*Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs-DaBaGG*) yürürlüğe girmiştir¹⁹⁶. Bu Kanun ile veri bankası tapu sicili kavramının tanımı getirilerek tapu sicilinin, içeriklerin mantıksal bağlantı ile yapılandırılmış formda oluşturulması hâlinde, veri bankası tapu sicili olarak da yürütülebileceği belirtilmiştir¹⁹⁷.

Gerek GBO gerekse GBV'de elektronik tapu sicilinin yönetilmesine ilişkin hükümler bulunmaktadır. GBO'nun 126. paragrafıyla eyaletlere elektronik tapu sicilinin oluşturma yetkisi verilmiş¹⁹⁸; eyaletler açısından kavramların net olarak açıklanması ve doğru anlaşılması GBV'nin 62. paragrafında belirtilmiştir¹⁹⁹.

GBO'nun 135. ve devamında yer alan paragraflarda noterlerin evrakları elektronik ortama aktaracakları zaman diliminin belirlenmesine ilişkin düzenlemeler yer almaktadır²⁰⁰. GBV'nin 85. paragrafı uyarınca da noterlerin tapu verilerine ilişkin belge çıktılarını ilgililerine vermesi mümkündür. Bu verilere ilişkin çıktılarda eğer bir yanlışlık varsa, noterin bunlardan sorumlu olmayacağı, sorumluluğun tapu memurlarına ait olduğu hükmü yer almaktadır²⁰¹. Ayrıca GBO'nun 133a maddesi uyarınca noterlerin tapu sicilini inceleme yetkisi bulunmakla birlikte bu yetki, sadece kişisel olarak ilgisi bulunan kişiler bakımından geçerlidir. Dolayısıyla noter; gerek ekonomik, gerek araştırma gerekse kamu yararı amacına dayalı olarak tapu sicili verilerini inceleyemeyecektir²⁰².

Noterlerin hukuki sorumluluğu, yani yapacakları işlemler sonucunda bir zarar ortaya çıkarsa bundan nasıl sorumlu olacaklarına ilişkin düzenleme BNotO'nun 19. paragrafında düzenlenmektedir. Buna göre noter başkalarına karşı resmî/kamu görevini kasten veya ihmalle ihlal eder ve bir zarar ortaya çıkarsa bu kişilerin uğradığı zararı tazminle yükümlüdür²⁰³. Bu hükümle düzenlenen sorumluluk hâlinin bir haksız fiil sorumluluğu olduğu kabul edilmektedir²⁰⁴. Noterlerin sorumluluğu hem kendisi ile işlem yapanları hem de üçüncü kişileri kapsamaktadır²⁰⁵.

¹⁹³ Bu sistem “*Realfoliensystem*” olarak ifade edilmektedir. Bkz. HÜGEL, Stefan: *BeckOK GBO*, C.H. Beck Verlag, München, 2022, GBO § 3, Rn. 1.

¹⁹⁴ Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung BGBl. S. 1114.

¹⁹⁵ GOTTWALD, s. 425.

¹⁹⁶ BGBl. I 3719.

¹⁹⁷ SCHNEIDER, Wolfgang: “Verwalter und Grundbuch”, *ZWE*, 2014, s. 350.

¹⁹⁸ Eyaletler gerektiğinde noterlerin sadece elektronik ortamda hukuki işlemleri yürütmesi gerektiğine karar verebilmektedir. Ayrıca taşınmaz satış işlemlerinin noterlerde gerçekleştirilmesi ve noterlerin gerekli tescil işlemlerini elektronik belgeler aracılığı ile tapu müdürlüklerine resmî olarak iletme imkanları mevcuttur.

¹⁹⁹ “*Bu yönetmelik uyarınca elektronik tapu sicili, yani mekanik olarak tutulan tapu sicilinden çıkması gereken anlam, bunun için belirlenmiş olan veri deposuna kaydedilen ve sürekli olarak değiştirilmeden okunabilir biçimde, tapu kütüğü sayfası içeriğinin görüntülenebilir olması durumudur.*”. Tanım için bkz. ÇEVİK, İpek: “Alman Hukukunda Elektronik Tapu Sicilinin Gelişimi ve Oluşumu”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 2018, Cilt 24, Sayı 2, s. 1088 vd.; ANTALYA / TOPUZ, s. 480.

²⁰⁰ HÜGEL, GBO § 135, Rn. 3.

²⁰¹ Madde metni için bkz. <https://beckonline.beck.de/Dokument?vpath=bibdata%2Fges%2Fgrundbv%2Fcont%2Fgrundbv.p85.htm&anchor=Y-100-G-GRUNDBV-P-85> (ET: 06.08.2022).

²⁰² HÜGEL, GBO § 133a, Rn. 1-2.

²⁰³ Burada noterin şahsen sorumluluğu bulunmaktadır. Bu yönde bkz. HOGL, Peter, Notarhaftung, WOLFRAM, Waldner, Beck'sches Notar-Handbuch, München 2015, Rn. 13.

²⁰⁴ BOHRER, Michael: *Das Berufsrecht der Notare*, C.H. Beck Verlag, München, 1991, s. 151; RINSCHKE, Franz-Josef: *Die Haftung des Rechtsanwalts und Notars*, Carl Heymanns Verlag, Berlin, 1998, s. 243 vd.

²⁰⁵ Alman Federal Mahkemesinin de görüşü bu yöndedir. Karar için bkz. BGH, 26.6.1997, IX ZR 163/96, *Deutsche Notar-Zeitschrift*, 1998, Sayı 8, s. 621-626.

Doktrinde noterlerin kişi bakımından sorumluluğuna dair ileri sürülen üç teori bulunmaktadır. Bunlar; noterin sorumluluğunun, noterce hazırlanan belgelere güvenen kişileri kapsadığı yönündeki güven teorisi, noterin yapmış olduğu işlemde etkilenenleri kapsadığını ifade eden tanıklık teorisi ve noterin somut yükümlülüğünün ihlali ile onunla olan ilişkisine göre üçüncü kişiye karşı sorumluluğunu belirleyen işlevsel teoridir²⁰⁶. Hangi teori ileri sürülürse sürülsün bu sorumluluğun kusur sorumluluğu olduğu kabul edilmektedir. Dolayısıyla noterin özellikle taşınmaz satış sözleşmesi düzenlemesinden kaynaklanan sorumluluğu kusur sorumluluğudur²⁰⁷.

Aynı Kanun'un 19a paragrafı, noterlerin hukuki sorumluluğunu güvence altına almak amacıyla onlara mali sorumluluk sigortası yaptırma yükümlülüğü getirmektedir²⁰⁸.

B. İsviçre Hukukundaki Durum

İsviçre hukukunda, Alman hukukunda olduğu gibi, bir federal noterlik kanunu bulunmamaktadır. İsviçre'de noterlik hukukuna ilişkin düzenlemeler kantonal²⁰⁹ düzeydedir²¹⁰. Her kantonun kendi noterlik mevzuatı olup buna bağlı olarak noterin statüsü kantonlara göre değişiklik göstermektedir²¹¹.

Noterliğe ilişkin kantonal düzeydeki düzenlemelerin bir sonucu olarak noterlerin hukuki statüsü de kantonlar düzeyinde farklı şekilde belirlenmiştir. İsviçre'de noterler bazı kantonlarda serbest meslek çalışanı olarak nitelendirilirken diğerlerinde memur olarak kabul edilmektedir. Örneğin Bern kantonunda noterler serbest meslek erbabı kabul edilirken Zürih'te memur statüsüne sahiptir²¹². Noterlerin serbest meslek erbabı sıfatıyla yürüttüğü işlemler bakımından resmî işler ve resmî olmayan işler şeklinde ikili bir ayrıma gidilmektedir. Sözü edilen ayrıma göre Noterlik Kanunu'ndan kaynağını alan ve resmî senet düzenleme şeklinde sadece noterlere ait olan işlemler, resmî iş olarak nitelendirilir. Noterler dışında başkaları tarafından da yapılabilen, noterin tekelinde olmayan işlemler resmî olmayan iş şeklinde adlandırılır²¹³. Resmi ve resmî olmayan iş ayrımı noterin yapmış olduğu iş nedeniyle doğan zarardan sorumluluğunun belirlenmesi bakımından da önem taşır²¹⁴. Buna göre zarar noterin resmî işleminden kaynaklanmışsa noterin sorumluluğu haksız fiil esasına dayanır. Zarar, noterin resmî olmayan bir işinden doğmuşsa bu durumda noterin sorumluluğunun vekalet sözleşmesi hükümlerine tabi olduğu kabul edilir²¹⁵.

Noterlerin sıfatının ne şekilde nitelendirildiğinden bağımsız olarak- ister resmî memur ister serbest meslek mensubu-İsviçre hukukunda noterlerin genel anlamda sahip olduğu üç işlem yetkisi bulunmaktadır²¹⁶. Bunlardan ilki, hukuki işlemlerin ve irade açıklamalarının resmî olarak belgelendiril-

²⁰⁶ Detaylı bilgi için bkz. SCHRAMM, Sabine, *Amtspflichtverletzung*, BRACKER, Ulrich, *Bundesnotarordnung*, München 2011, Rn. 15 vd.

²⁰⁷ BeckOK BNotO, Eschwey (auf der Grundlage von Schippel/Bracker, Bundesnotarordnung) 6. Edition BNotO § 19 Amtspflichtverletzung, Rn. 56, (ET: 29.08.2022); SPICKHOFF, Andreas: "Die Haftung des Notars Zwischen Öffentlicher Amtshaftung und Privater Berufshaftung Eintarg aus Deutschland", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2015, Cilt 16, Prof. Dr. Hakan Pekcanitez'e Armağan Özel Sayısı, s. 387 vd.

²⁰⁸ HEINEMANN, Jörn / TRAUTRIMS, Christoph: *Notarrecht*, Nomos Verlag, Baden-Baden, 2022, BNotO § 19a.

²⁰⁹ Bu başlık altında tüm kantonlara ilişkin bilgi verilmeyecek olup sadece Zürih ve Bern kantonlarındaki düzenlemelere değinilerek genel bilgiler sunulacaktır.

²¹⁰ MEIER, Isaak: "İsviçre Noterlik Hukuku: Birleştirilmiş Özel Hukuk, Usul Hukuku ve Avukatlık Hukuku İçinde Kantonal Çeşitlilikten Bir Kalıntı", (Çev.) BORAN GÜNEYSU, Nilüfer, *Türkiye Barolar Birliği Medeni Usul ve İcra-İflas Hukukçuları Toplantısı-VII: Türk, Alman ve İsviçre Hukuklarında İflas, Konkordato ve Noterlik Alanındaki Gelişmeler*, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara, 2009, s. 472; KURT, s. 88.

²¹¹ KURT, s. 88.

²¹² İsviçre'de Bern'in yanı sıra Freiburg, Neuchatel, Geneve'de de noterler serbest meslek erbabı, Schaffhausen'da ise Zürih'te olduğu gibi memur statüsünde kabul edilir. Ayrıntılı bilgi için bkz. KURT, s. 88.

²¹³ FELLMANN, Art. 394, Rn. 152, 154.

²¹⁴ FELLMAN, Art. 394, Rn. 153-156.

²¹⁵ FELLMAN, Art. 394, Rn. 153-156. İsviçre Federal Mahkemesinin de görüşü bu yöndedir. Karar örnekleri için bkz. KURT, s. 89.

²¹⁶ Detaylı bilgi için bkz. MEIER, s. 472.

mesi; ikincisi vakıaların, işlemlerin veya hukuki ilişkilerin tespiti için gerekli olan evrakların hazırlanması; sonuncusu ise imza, belge, suret ve benzerlerinin düzenlenmesidir. Taşınmazlara ilişkin satış sözleşmesinin hazırlanması da noterlere tanınan bu genel yetkilerden üçüncüsünün kapsamında yer alır. İsviçre hukukunda taşınmaz satış sözleşmesi noter huzurunda düzenlenmektedir.

Bern Kantonu Noterlik Kanunu'nun (*Notariatsgesetz des Kantons Bern-NG*²¹⁷) 21. paragrafında taşınmazlar üzerinde aynı hak tesis etmeye veya değiştirmeye yönelik her türlü işlemin noter tarafından yapılacağı hüküm altına alınmıştır. Maddenin devamında noterce yapılan taşınmaz satışına ilişkin belgelerin de tapu siciline kaydettirilmesi gerektiğine işaret edilmiştir. Aynı usûl Zürih Kantonunda da benimsenmiş, taşınmazlara ilişkin işlemlerin noter tarafından yapılacağı ve işlemlerin sicillere işlenmesi gerektiği hususu hem Zürih Noterlik Kanunu'nda (*Notariatsgesetz-NotG*) hem de Noterlik Kanunu Yönetmeliği'nde (*Notariatsverordnung*) açıkça ifade edilmektedir.

Noter tarafından resmî şekilde yapılacak taşınmazın devrine yönelik satış sözleşmesi tek başına aynı hakkın diğer tarafa geçmesini sağlamaya yeterli değildir. Mülkiyet hakkının sözleşmenin karşı tarafına nakli için tescil işlemine ihtiyaç duyulmaktadır. Tescil işleminin yapılmasında ülkemizde noterler değil tapu daireleri yetkilidir. Alman hukukunda olduğu gibi İsviçre hukukunda da elektronik tapu siciline geçilerek bu yolla verilerin işlenmesi yoluna gidilmektedir²¹⁸. İsviçre'de ZGB Art. 949a, ZGB Art. 942/II ve ZGB Art. 970 ve Art 970a hükmü elektronik tapu sicili ile bilgisayar destekli tapu sicilinin yasal dayanağını oluşturmaktadır²¹⁹. Elektronik tapu sicilinin tutulmasına ilişkin düzenlemeler *Grundbuchverordnung*²²⁰ (GBV)'da yer almaktadır. ZGB Art. 949a/I'e göre kantonların GBV hükümünce elektronik tapu sicili tutabilmesi için yetkilendirilmesi gerekir. Söz konusu yetki Bakanlık tarafından verilir (EPDJ). Bakanlık tarafından kantonların taleplerinin ön incelemeye tabi tutulması, sistemin tapu sicilinin fonksiyonlarını yerine getirip getirmediği ve güvenilir veri saklamanın sağlanıp sağlanmadığının belirlenmesi amacını taşır²²¹. Bakanlık tarafından yetkilendirilmiş kantonlar GBV'de yer alan hükümler çerçevesinde elektronik tapu siciline geçişi gerçekleştirebilir. GBV Art. 39/I uyarınca elektronik işlemin tapu sicilinde ne şekilde kullanılacağı konusunda yetki kantonlara bırakılmıştır. Anılan hüküm gereğince kantonlar elektronik tapu siciline geçişte genel ve soyut yürütme hükümlerini belirleyebilir²²². Yine kantonlar, tapu işlemleri sonrasında belgelerin yalnızca elektronik olarak mı yoksa karma şekilde mi saklanacağına kendileri karar verir. Bu son olasılıkta tapu kayıtları hem elektronik ortamda hem de kâğıt biçiminde saklanır.

GBV'de tapu sicilinin tutulması bakımından defter usûlünden yararlanıldığı hüküm altına alınmıştır. Kanunun ikinci maddesinde tapu sicilini oluşturan defterlere yer verilmiştir. GBV'de geleneksel anlamda tapu sicilinin yanı sıra elektronik tapu siciline ilişkin hükümlere de yer verilmiştir. Anılan düzenlemede, elektronik tapu sicilinin temel defterinin yine tapu kütüğü olduğu görülür²²³. Dolayısıyla her taşınmaz için ayrı bir sayfa açılmakta ve taşınmaz üzerindeki haklar veri olarak elektronik ortamda tutulmaktadır GBV Art. 31. Tapu kütüğüyle olan irtibatın kesilmemesi için elektronik ortamda yapılan tescil ve diğer kayıt işlemleri tapu kütüğüne işlenmektedir²²⁴.

²¹⁷ BSG 169.11 vom 22.11.2005, in Kraft seit: 01.07.2006.

²¹⁸ BREITSCHMID, Peter / RUMOJUNGO, Alexandra: *Sachenrecht, Art. 641-977 ZGB*, 3. Baskı, Schulthess Verlag, Zürich-Basel-Genf, 2016, Rn. 6-7.

²¹⁹ ZGB'nin yukarıda sözü edilen maddelerinde zaman içerisinde meydana gelen değişiklikler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. ANTALYA, Gökhan: *Elektronik Tapu Sicili*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019 (Elektronik), s. 107-110.

²²⁰ 1 Ocak 2012'de yürürlüğe girmiştir. Bkz. <https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/2011/667/de> (ET: 11.08.2022).

²²¹ ANTALYA, *Elektronik*, s. 114.

²²² ANTALYA, *Elektronik*, s. 182.

²²³ SCHMIDT, J.: "Art. 949a", (Hrsg.) HONSELL, Heinrich / VOGT, Nedim Peter / GEISER, Thomas: *Basler Kommentar - Zivilgesetzbuch II: Art. 457-977 ZGB*, 5. Baskı, Helbing & Lichtenhahn Verlag, Basel, 2015, Rn. 9.

²²⁴ ANTALYA / TOPUZ, s. 545.

İsviçre’de Bern ve Zürih kantonlarında taahhüt ve tasarruf aşamasının ayrıldığı ve sadece borçlandırıcı işlemin noter tarafından gerçekleştirildiği görülmektedir. Tescil talebi malik tarafından GBV’nin ilgili maddeleri uyarınca Art. 46 vd. tapu müdürlüğüne yapılmaktadır.

Noterlerin hukuki sorumluluğu Bern Kantonu Noterlik Kanunu’nda (*Notariatsgesetz des Kantons Bern-NG*) Art. 57 ve devamı paragraflarda düzenlenmektedir. Buna göre noter, tam zamanlı faaliyetlerin icrasında NG Art. 57/I uyarınca hukuka aykırı olarak sebep olduğu zararlardan dolayı ilgili taraflara karşı sorumludur. Yine noter, aynı maddenin ikinci fıkrasına göre çalışanların eylemlerinden kendi eylemlerinden olduğu gibi sorumludur. Noter, tasdik işlemini doğru yapmışsa yalnızca özen yükümlülüğünün ihlali durumunda zarar verici sonuçlardan sorumludur. İmzaların, suretlerin ve suretlerin tasdik edilmesi durumunda, NG Art. 57/5 uyarınca noter belgelerin içeriğinden sorumlu değildir. İsviçre Borçlar Kanunu’nun haksız fiillere ilişkin hükümleri tazminat talepleri ve tazminatın hesaplanmasında kanton hukukuna ek olarak uygulama alanı bulmaktadır (NG Art. 57/VI).

Noterin yarı zamanlı bir faaliyetten kaynaklanan mali sorumluluğu NG Art. 58’de düzenlenmekte ve bu sorumluluğun özel hukuk hükümlerine dayandığı ifade edilmektedir. Kantonun sorumluluğu ise ikincil nitelikte ve sınırlı olarak kabul edilmekte ancak denetim görevinin ihlali nedeniyle zararın doğmasına yol açmışsa sorumlu tutulmaktadır²²⁵. Alman hukukunda olduğu gibi noterlerin mali sorumluluk sigortası yaptırımları gerektiği Kanun’un 59. paragrafıyla hüküm altına alınmaktadır.

Zürih Kantonunda noter, memur statüsünde kabul edilir. Noterin sorumluluğunun belirlenmesi açısından Kantonun kendi içinde çıkarmış olduğu Sorumluluk Kanunu (*Haftungsgesetz*)²²⁶ bulunmaktadır. Kanun’un uygulama alanı HG Art. 1’de ifade edilmiştir. Buna göre Kanun, Kantona bağlı mahkemeler ile mahkemelerin üyelerine, yedek üyelerine ve onların yanında çalışan personele uygulanacaktır. HG Art. 2’de bu Kanun’un aynı şekilde belediyeler ve özel amaçlı dernekler ile bunların yetkililerinin üye ve yedek üyeleri ile bunlar için çalışanlar hakkında da uygulanacağı ifade edilmektedir. Aynı şekilde kurumlar ve organlarının üyeleri ve bunlar için çalışan kişiler için de geçerlidir denilerek Kanun’un kapsamı genişletilmiştir.

Haftungsgesetz ile getiren sorumluluk kusur esasına dayanan bir haksız fiil sorumluluğudur. Bu nedenle *Haftungsgesetz* uyarınca noterlerin sorumluluğundan söz edilebilmesi için kusura dayanan haksız fiil sorumluluğunun unsurlarının gerçekleşmesi gerekir. O hâlde noterin davranışı nedeniyle sorumluluğundan söz edebilmek için noterin hukuka aykırı bir davranışı bulunmalı, söz konusu hukuka aykırı davranıştan bir zarar doğmalı, zarara yol açan davranış noterin kusurundan kaynaklanmalı ve noterin hukuka aykırı ve kusurlu davranışı ile zarar arasında uygun nedensellik bağı bulunmalıdır.

Anılan kanun uyarınca kantonun sorumluluğu aslidir: “Kanton, bir çalışanın resmî görevlerini yerine getirirken üçüncü bir şahsa hukuka aykırı olarak verdiği zararlardan sorumludur.” HG/Art 6. Zararın tazmininden birinci derecede sorumlu olan kanton kusurlu davranışları ile zarara sebep olan çalışana rücu edebilir. “Kanton üçüncü kişinin zararını ödemek zorunda kalmışsa kasten veya kusurlu bir fiili ile zararın doğmasına neden olan çalışana rücu edebilir.” (HG Art. 16).

IV. TÜRK HUKUKUNDA GETİRİLEN YENİ DÜZENLEMENİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Hukuk kurallarının zaman içerisinde sosyal ve ekonomik ihtiyaçlara paralel olarak değişiklik gösterdiği bilinen bir gerçektir. Söz konusu değişiklikler kimi zaman mevcut düzen içerisinde yapılan yenileştirme çalışmaları ile kimi zaman da mevcut düzene alternatif bir yapının eklenmesi suretiyle sağlanır. Yukarıda ifade edilenleri taşınmaz mülkiyetinin devren kazanılması çerçevesinde değerlendirilecek olursak, taşınmaz mülkiyetinin devren kazanılması bakımından kural, taşınmaz mülkiyetinin tescille kazanılmasıdır. Sebebe bağlılık ilkesi gereği, taşınmaz mülkiyetinin tescille kazanılması bakı-

²²⁵ https://www.belex.sites.be.ch/app/de/texts_of_law/169.11 (ET: 21.08.2022).

²²⁶ 01.08.2008’de yürürlüğe girmiştir.

mından geçerli bir kazanma sebebinin varlığı aranır. Geçerli bir kazanma sebebi, tescil talebi ve tescil şeklinde sıralayabileceğimiz işlem aşamalarının büyük bir çoğunluğu tapu müdürlüklerinde tapu müdür veya memurları tarafından gerçekleştirilir.

Türk hukukunda getirilen bu yeni düzenleme ile taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran birtakım işlemlerin tapu müdür veya memurları önünde yapılması zorunluluğu ortadan kaldırılmıştır. Taşınmaz mülkiyetinin tescille kazanılması sırasında tapu müdür veya memurlarına tanınan mutlak yetkinin istisnalarına tasarruf aşamasında rastlamak mümkün değildir. Taşınmazlara ilişkin aynı hak değişikliklerini sağlamak bakımından birincil yetkili tapu sicil ve memurlarıdır.

Noterlik Kanunu'na eklenen 61/A maddesiyle noterlere taşınmaz satış sözleşmesi düzenleme yetkisi verilmiştir. Söz konusu değişiklikle taşınmaz mülkiyetinin kazanılması bakımından ne tür bir yenilik getirilmek istendiğinin ve bu getirilen yeniliğin amacının değerlendirilmesi gerekir. Noterlere taşınmaz satışı sözleşmesi düzenleme yetkisi verilmesi esasen Türk hukukuna özgü değildir. Anılan düzenlemenin benzerlerine yukarıda da açıklandığı gibi Alman ve İsviçre hukukunda da rastlamak mümkündür. İsviçre hukukunda noterlere taşınmaz satışı konusunda yetki verilirken bir yandan da noterlerin taşınmazlara ilişkin değerlendirme faaliyetinde bulunacakları kabul edilmiştir. Taşınmazın noter tarafından değerlendirme faaliyetine tabi tutulması iki bakımdan önem taşır. İlk olarak bu sayede bedelde muvazaa iddialarının önüne geçilmiş olur. İkinci olarak taşınmazdan alınacak vergi miktarı doğru bir şekilde belirlenebilir. İsviçre'de taşınmaz satışı sırasında noterlere tanınan ikinci yetki, bankalar aracılığıyla para akışını yönetebilmektir. O hâlde İsviçre hukukunda noterlere tanınan taşınmaz satışı sözleşmesi düzenleme yetkisi yukarıda sözü edilen yetkilerle birlikte hem işlem güvenliğinin sağlanmasına hizmet etmekte hem de ödemeler için bankaya gitme zorunluluğunu ortadan kaldırdığı için işlemlerin hızlı bir biçimde tamamlanması amacını gerçekleştirmektedir. Benzer bir durum Alman hukuku bakımından da geçerlidir.

Türk hukuku bakımından NK m. 61/A'da yer alan düzenleme ile noterlere taşınmaz satışı sözleşmesi yapma yetkisi verilmesinin yanında taşınmazlarla ilgili başka bir görev verilmemiştir. Anılan hükmün lafzına bakıldığında noterlerin taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan her türlü işlem için değil, taşınmaz satışı sözleşmesi yapmakla görevlendirildiği dikkat çekmektedir. Oysa yukarıda da vurgulandığı gibi taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran işlemler taşınmaz satışı sözleşmesi ile sınırlı değildir. Taşınmaz satışı sözleşmesi ile aynı amacı güden diğer sözleşmelerin hazırlanması bakımından noterlerin yetkilendirilmemiş olması, getirilen düzenleme ile eğer amaçlanan tapu müdür ve memurlarının iş yükünün azaltılması ise söz konusu amacın gerçekleşmesini zorlaştırır.

Noterlerin yetkisi taşınmaz mülkiyetinin kazanılması bakımından, satış sözleşmesi niteliği taşıyan borçlandırıcı işlemin yapılmasıyla sınırlıdır. Noter aracılığıyla taşınmaz satışı sözleşmesi yapılmış olsa bile aynı hakta değişiklik tasarruf yetkisine sahip kişinin tescil talebinde bulunması ve taşınmazın tapuya tescili ile mümkün olur. Türk hukukunda taşınmaz mülkiyetinin kazanılması bakımından işlemde birlik esası geçerli değildir. Bu bakımdan taşınmaz satışı sözleşmesi yapılması yetkisinin tapu müdür veya memurlarının yanı sıra noterlere de verilmiş olmasının anılan ilke ile uyumlu olmayan bir düzenleme yapıldığı anlamına gelir.

Noterler, taşınmaz satışı sözleşmesinin düzenlenmesinin dışında taşınmazın tescili konusunda yetkili değildir. Noterler tarafından satış sözleşmesinin tamamlanmasının ardından, noterlerce tapu bilişim sisteminden yevmiye numarası alınarak sisteme kaydedilir. Sözleşmenin sisteme kaydından sonra tapu müdürlüğünce taşınmazın tapu siciline tescili sağlanır. Noterlik Kanunu m. 61/A'da taşınmaz mülkiyetinin devri süreci bu şekilde düzenlenmiş olmakla birlikte kanımızca sözleşmenin tamamlanmasının ardından tescil talebinde bulunulmadan taşınmazın tapuya tescili mümkün olmamalıdır. Taşınmazın tapuya tescili için tasarruf yetkisi sahibinin tescil talebinde bulunması gerekir. Noterlik Kanunu'na eklenen yeni hükümlerle, malikin noter önünde tescil talebinde bulunup bulunmayacağı yönünde bir açıklığa yer verilmemiştir. Tescil talebinin hukuki niteliği dikkate alındığında; noterlerin kanunla açıkça yetkilendirilmedikleri sürece tasarruf işlemi niteliğindeki bu işlemi yapmaya yetkili olmadıklarını kabul etmek gerekir. Mevcut durum esas alındığında taşınmaz mülkiyetinin devrini konu

alan iki ayrı işlem için iki ayrı kurumun görevlendirilmiş olması, İsviçre hukukunda olduğu gibi, noterlere başkaca yetkiler de verilmediği sürece arzu edilen işlem güvenliği, hukuki işlemlerde sürat hedeflerinin gerçekleştirilmesini güçleştirir.

Noterlik Kanunu'na eklenen hükümde tescil talebinin nasıl ve kime karşı yapılacağı düzenlenmemiş olması kanımızca büyük bir eksiklik. Yapılan düzenlemeden anlaşılan noter ayrıca bir tescil talebi almadan işlemi kendisi doğrudan yevmiye defterine kaydedip tescil sürecini başlatacaktır. Satış sözleşmesinin düzenlenmesi taahhüt aşaması olup aynı hakkın, yani mülkiyet hakkının alıcıya geçmesi için satıcı konumundaki malikin tasarruf işlemi olan tescil talebini yapması ve bu talep üzerine tapu memurunun tescili gerçekleştirmesi gerekir. Oysa noterlerin satış sözleşmesini düzenlemesi hâlinde tescil talebinin yapılışına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Aynı hakkın geçmesi için elzem olan bu aşamanın daha sonra çıkarılacak bir yönetmelikle düzenlenmesi de kanımızca yerinde olmayıp mutlaka kanunla düzenleme getirilmesi gerektiği düşünülmektedir. Kaldı ki getirilen Yönetmelik hükümlerinde de bu yönde bir açıklık bulunmamaktadır.

Noterler yaptıkları iş ve işlemlerden ötürü hukuki sorumluluğa tabidir. Noterin hukuki sorumluluğunun niteliği konusunda gerek yargı kararlarında gerek doktrinde birbirinden farklı görüşler yer alır. Noterin sorumluluğunun kapsamı da noterin sorumluluğunun hukuki niteliği kadar tartışmalıdır. NK m. 162/T'e göre, *“stajyer, katip ve katip adayları tarafından yapılmış olsa bile noterler, bir işin yapılmasından veya hatalı yahut eksik yapılmasından dolayı zarar görmüş olanlara karşı sorumludurlar”*. Noterler hukuka aykırı işlemlerinin sonucu olan maddi ve manevi zarardan sorumludur. NK m. 162'ye eklenen ikinci fıkra hükmü şu şekildedir: *“Taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinden dolayı oluşan zarardan noterler de sorumludur. Bu zararın Devlet tarafından ödenmesi hâlinde Devlet, sözleşmeyi düzenleyen notere rücu eder. Notere karşı açılacak davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür”*. O hâlde noter düzenlediği taşınmaz satışı sözleşmesi nedeniyle meydana gelen maddi ve manevi her türlü zararı gidermekle yükümlüdür.

Tapu sicillerinin hukuka aykırı biçimde tutulmasından dolayı Devlet sorumludur. Devlet'in sorumluluğu asli sorumluluktur. Devlet'in sorumluluğu aynı zamanda bir kusursuz sorumluluk hâlidir. Kurtuluş kanıtı getirilmesine olanak tanınmayan kusursuz sorumluluk hâlinin dayandığı hukuki esasın ne olduğu doktrinde ve Yargıtay kararlarında tartışmalıdır. Devlet'in sorumluluğu, tapu memurunun tapu sicilini tutma faaliyeti kapsamında değerlendirilecek olumlu veya olumsuz bir davranışından kaynaklanmış olmalıdır. Tapu sicilini tutma faaliyeti kapsamında yer alan davranışları tapuda yer alan kayıtları açıklığa kavuşturma amacına hizmet eden her tür işlem olarak nitelendirmek mümkündür. Söz konusu işlemler aynı hakkın kazanılmasını sağlayan tasarruf işlemi ile ilgilidir. Taşınmaz mülkiyetini konu alan borçlandırıcı işlemdeki bir hukuka aykırılık veya eksiklik nedeniyle Devlet'in sorumluluğuna başvurulamaz. Borçlandırıcı işlemdeki yanlışlık tapu kayıtlarının hatalı olması sonucunu doğurmuşsa ancak bu ihtimalde Devlet'in sorumluluğuna başvurulabilir. Devlet'in tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan sorumluluğu söz konusu olduğunda Devlet'in zarar görenin maddi nitelikteki her türlü zararını gidermekle yükümlü olduğu kabul edilir.

Noterlere taşınmaz satışı sözleşmesi düzenleme yetkisi verilmesi, noterlerin bu konudaki hukuki sorumluluğunun ne şekilde belirleneceği yönündeki tartışmaları da beraberinde getirmiştir. Bu konuda taşınmaz mülkiyetinin devren kazanılmasını konu alan işlem aşamaları arasındaki ayrımı dikkate alarak bir değerlendirme yapmak gerekir. Tapu müdür veya memurları taşınmaz mülkiyetinin devri sırasında çoğu zaman hem borçlandırıcı işlemin hem de tasarruf işleminin yapılması bakımından yetkilidir. Devlet'in bu konudaki sorumluluğu da asıl olarak tapu sicilinin tutulması kapsamında değerlendirilecek olumlu veya olumsuz bir davranışın sonuçlarına ilişkindir. Oysa daha önce de ifade edildiği gibi noterler taşınmaz mülkiyetinin devri bakımından yalnızca borçlandırıcı işlemin yapılması konusunda yetkilendirilmiştir. Noterlerin hukuki sorumluluğu borçlandırıcı işlemdeki hukuka aykırılıktan kaynaklanır. Ancak noter tarafından düzenlenen sözleşmeye dayanılarak tapuda bir işlem yapılmışsa; tapu kaydındaki hukuka aykırılıktan dolayı Devlet sorumludur. Devlet sözleşmeyi düzenleyen notere rücu eder.

Bu noktada unutulmaması gereken, noterin NK hükümleri gereğince de sorumluluğunun olduğu ve bu sorumluluğun kusursuz sorumluluk niteliği taşıdığıdır. Tapu memuru, yapacağı satış sözleşmesinde sadece kusuru ile sorumlu olup kendisine rücu edilebilecekken noterin kusursuz sorumlu olması, kuşkusuz aynı işlem bakımından iki farklı sorumluluk esasının uygulanması anlamına gelecektir ve kanımızca yerinde değildir.

Önemli bir diğer farklılık da Devlet'in tapu sicilinin tutulması sebebiyle sorumluluğu, salt maddi zararları kapsadığı hâlde, noterin sorumluluğunun maddi ve manevi zararı kapsamıdır.

Son olarak Türk hukukunda yapılan bu düzenlemenin sebebini anlamak da zordur. İsviçre ve Almanya'da olduğu gibi taşınmazın değerinin belirlenmesi ve satış bedelinin transferi gibi konularda noterlerin yetkili kılınması, ülkemiz için de büyük önem taşıyan bu konulara ilişkin sorunların giderilmesini ve birçok davanın açılmasını engelleyecek, taşınmaz satışındaki harç ve vergilerin gerçek değer üzerinden tahsilini mümkün kılacaktır. Oysa getirilen düzenleme ile notere bu işlemler bakımından bir yetki ve görev verilmemiştir. Bu durumda sadece taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisinin noterlere neden verildiğini açıklamak, ne yazık ki, mümkün değildir.

Tapu sistemi, özellikle elektronik ortamın da getirdiği kolaylıkla son derece hızlı ve düzgün işlemektedir. Tapu memurlarının işlerini azaltma gibi bir gerekçenin de bu hâlde yerinde olduğunu savunmak zordur.

Taşınmazların taşıdığı önem düşünüldüğünde, iki farklı birim arasında gerekli irtibatın tam sağlanamaması hâlinde yaşanabilecek sorunlar da oldukça düşündürücüdür.

Kaldı ki getirilen düzenleme ile satış sözleşmesini noter düzenlediği takdirde, hem tapu müdürlüğünde ödenen harçların ve bedellerin tamamı ödenecek hem de yapılan işlemin miktarına göre ayrıca 500 Türk lirası ile 4000 Türk lirası arasında bir bedel notere ödenecektir. Katlanacağı sorumluluğa göre noter için çok cüzi bir bedel olsa da vatandaş bakımından artı yük getireceği tartışmasız bir ödeme söz konusudur.

SONUÇ

Noterlik Kanunu'nun 62. maddesine eklenen bir hükümle tapu müdür veya memurlarının yanı sıra noterlere taşınmaz satışı sözleşmesi düzenleme yetkisi verilmiştir. Ülkemizden farklı olarak Alman ve İsviçre hukukunda noterler taşınmaz satışı sözleşmesi düzenleme yetkisine daha erken tarihlerde sahip olmuşlardır. Bu yönüyle bakıldığında ülkemizdeki düzenlemenin Kara Avrupası hukuk sistemi ile uyumlu bir yenilik olduğu savunulabilir. Hukuk alanında yaşanan her değişiklikte olduğu gibi taşınmaz satışı sözleşmesinin düzenlenmesi konusunda getirilen yenilikle belirli bir sosyoekonomik ihtiyacın karşılanması esastır. Taşınmaz mülkiyetinin devri, taşınır mülkiyetinin devrinden farklı olarak, resmî şekil zorunluluğuna tabi kılınmış, mülkiyetin geçişinin Devlet eliyle tutulan sicile tescille olacağı hüküm altına alınmıştır. Taşınmaz üzerindeki mülkiyet değişikliklerinin tapu sicili aracılığıyla sağlanması hak ve işlem güvenliğinin teminatı olarak kabul edilmiş, yine Devlet eliyle tutulan siciller sayesinde kamuya açıklığın sağlanacağı ifade edilmiştir. Ülkemizde tapu sicillerini tutma görevi Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bırakılmıştır. Söz konusu teşkilat ilçeler esas alınarak örgütlenmiştir. Tapu sicilinin hukuka aykırı şekilde tutulmasından doğan zarardan Devlet kusursuz olarak sorumludur. Devlet için öngörülen kusursuz ve asli sorumluluk kayıtlar yapıldıktan sonra da hak ve işlem güvenliğinin Devlet tarafından teminat altına alındığını gösterir.

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması bakımından tapuda yapılacak işlemler hem taahhüt hem tasarruf işlemleridir. Taşınmaz mülkiyetinin devrini konu alan birtakım işlemlerin geçerliliği kanunlarla, resmî şekle tabi olmaktan çıkarılmış birtakım işlemler bakımından ise resmî şekli verecek makamın tapu sicil müdür veya memurları dışında bir makam olduğu kabul edilmiştir. Ancak taşınmaz mülkiyeti üzerindeki hak değişikliklerinin hiçbir istisna tanınmaksızın tapu müdür veya memurları önünde yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

NK m. 62’de noterlere yalnızca taşınmaz satışı sözleşmesi yapma yetkisi verilmiştir. Bu nedenle noter önünde taşınmaz satışı sözleşmesi yapılmasının ardından tapu müdürleri tarafından taşınmazın tapu siciline tescili sağlanacaktır. Kanun’da yer alan düzenlemeden tescil talebinin nereye yapılacağı anlaşılmamaktadır. Satış sözleşmesinin tamamlanmasının ardından noter, satışın tamamlandığını bildirerek yevmiye numarası alır. Noter tarafından satış sözleşmesinin tamamlandığı yönündeki bildirim tapu memurunu tescili yapma konusunda harekete geçiremez. Bu nedenle tasarruf yetkisi sahibinin tapu müdürlüğüne giderek tescil talebinde bulunması ve bu talep üzerine taşınmaz mülkiyetinin alıcı adına tescil edilmesi gerekir. Dikkat edilirse bu hâliyle taahhüt işlemi ve tasarruf işlemlerinin iki ayrı makam önünde yapılmak zorunda olması işlem hızını arttırmaz ve iş yükünü beklenildiği şekilde azaltmaz. Ancak getirilen düzenleme ile noter tarafından yevmiye numarası alınması adeta tescil talebi yerine geçmiş ve ilgilinin tapu müdürlüğüne gitme zorunluluğu kaldırılmıştır. Bu durumda da asıl tasarruf işlemi olan tescil talebinin akıbeti tartışmalı hâle gelmiştir.

Noterler taşınmaz mülkiyetinin devrine ilişkin olarak yalnızca taahhüt işlemi yapma konusunda yetkilendirilmiştir. Bu durum bile tapu müdürlüklerinin iş yükünün azaltılması bakımından yeterli görülmezken diğer yandan noterlerin yetki alanının taşınmaz satışı sözleşmesi ile sınırlandırılmış olması, düzenlemeyi daha da eleştirilebilir kılmıştır. Bu hususun anlaşılmasının da zor olduğu ve kişilerin hangi sözleşmeler için kime gideceklerini bilmeleri hususunda karışıklığa düşeceği açıktır.

NK m. 162’de noterlerin hukuki sorumluluğu düzenlenmiştir. Noterlerin hukuki sorumluluğu konusunda doktrin ve yargı kararlarında farklı görüşlere rastlanmakla birlikte hâkim olan görüş, noterlerin sorumluluğunun kusursuz sorumluluk olduğu yönündedir. Noterler, m. 162 kapsamında vermiş olduğu maddi ve manevi zararlardan sorumludur. Noterlerin hukuki sorumluluğunun kapsamı belirlenirken noter tarafından yapılacak işlemler bakımından bir ayırım gözetilmemiştir. Bu bakımdan noterin taşınmaz satışı sözleşmesi düzenlemesinden doğan zararlar da aynı kapsamda değerlendirilecek; noterler, zarara uğrayanın hem maddi hem manevi zararını tazmin edecektir. Noterler tarafından düzenlenen sözleşmeye dayanılarak tapuda bir hukuka aykırılık meydana gelmişse tapu kaydının tutulmasından doğan zarardan Devlet sorumludur. Bu zararın Devlet tarafından ödenmesi hâlinde Devlet, sözleşmeyi düzenleyen notere rücu eder. Bu noktada tapu memuruna rücu hâlinde memur ancak kusuru ile sorumlu iken aynı işlemi yapan noter kusursuz sorumludur.

Noterlerin taahhüt işlemini gerçekleştirmesinin Almanya ve İsviçre örneklerinde de görüldüğü gibi iki temel işlevi vardır: ilki, taşınmazın gerçek değeri tespit edilerek bu değer üzerinden satışın yapılması, böylece vergi ve harç kayıplarının önüne geçilmesi; ikincisi taraflar arasında güvenli para transferinin sağlanması. Türk hukukunda getirilen düzenleme ile bu amaçlara da ulaşılmadığı, hatta böyle bir amacın bile olmadığı görülmektedir.

Noterlik Kanunu’na eklenen ve noterlere taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi veren bu düzenlemenin kanımızca uygulanmaya başlanmadan önce acilen gözden geçirilmesi gerekmektedir. Mevcut durumda nasıl bir fayda sağlayacağı ve amacı tartışmalı olan bu düzenleme yerine, Almanya ve İsviçre örnekleri de dikkatli incelenerek, kendi hukukumuzda uygun ve var olan sorunları gidermeye yönelik bir düzenleme çıkarılması yerinde olacaktır.

Ülke için taşınmazların taşıdığı önem ve değer de dikkate alındığında, Türk Medeni Kanunu hükümleri de gözden kaçırılmayarak ve aynı haklar korunarak topluma genel olarak fayda sağlayacak bir düzenleme yapılmalıdır.

Katkı Oranı Beyanı:

Çalışmaya Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL, Dr. Öğr. Üyesi Hayriye ŞEN DOĞRAMACI ve Dr. Öğr. Üyesi Gözde ÇAĞLAYAN AYGÜN eşit oranda katkı sağlamıştır.

KAYNAKÇA

- AKÇAAL, Mehmet: *Eşya Hukuku*, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.
- AKİPEK, Jale / AKINTÜRK, Turgut / ATEŞ, Derya: *Eşya Hukuku*, 2. Baskı, Beta Basım Yayım, İstanbul, 2018.
- AKİPEK, Jale G.: *Türk Eşya Hukuku, Zilyetlik ve Tapu Sicili*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1972.
- AKİPEK, Şebnem: “Tamamlayıcı Olgunun Hukuki İşleme Etkisi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1995, Cilt 44, Sayı 1, s. 269-291.
- ANTALYA, Gökhan / TOPUZ, Murat: *Eşya Hukuku Cilt IV/1*, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019.
- ANTALYA, Gökhan: *Elektronik Tapu Sicili*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019 (Elektronik).
- ASLAN DÜZGÜN, Ülgen: “Noterlerin Mesleki Sorumluluk Sigortası”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2013, Cilt 17, Sayı 1-2, s. 491-512.
- ATABEK, Reşat: “Noter; Mali Sorumluluk Sigortası”, *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, 1974, Sayı 3, s. 45-50.
- ATAR, Fahrettin: “Noter”, TDV İslâm Ansiklopedisi, 2007.
- AYBAY, Aydın / HATEMİ, Hüseyin: *Eşya Hukuku*, 4. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.
- BAŞOL, Gülten: *Noterlik Hukuku & Tebligat Hukuku Ders Kitabı*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.
- BATMAZ, Mehmet Orhan: *Noterlerin Hukuki Sorumluluğu*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015.
- BAUR, Fritx / BAUR, Jüerner / STÜRNER, Rolf: *Sachenrecht*, 18. Baskı, C.H. Beck Verlag, München, 2009.
- BOHRER, Michael: *Das Berufsrecht der Notare*, C.H. Beck Verlag, München, 1991.
- BREITSCHMID, Peter / RUMOJUNGO, Alexandra: *Sachenrecht, Art. 641-977 ZGB*, 3. Baskı, Schulthess Verlag, Zürich-Basel-Genf, 2016.
- BREMKAMP, Till: *Causa*, Duncker & Humblot Verlag, Berlin, 2008.
- ÇETİN, Süleyman / ATEŞ, Derya: *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021.
- ÇEVİK, İpek: “Alman Hukukunda Elektronik Tapu Sicilinin Gelişimi ve Oluşumu”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 2018, Cilt 24, Sayı 2, s. 1086-1110.
- DENİZ, Buket: “İdarenin Sorumluluğunu Doğuran Hizmet Kusuru ve Hizmet Kusuru-Kişisel Kusur Ayırımı”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2021, Cilt 33, Sayı 153, s. 187-234.
- DOĞU, Engin: “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu ve Güvence”, *Yargıtay Dergisi*, 1979, Cilt 5, Sayı 3, s. 579-610.
- EREN, Fikret / BAŞPINAR, Veysel: *Toprak Hukuku*, Savaş Yayınevi, Ankara, 2017.
- EREN, Fikret / DÖNMEZ, Ünsal: *Eren Borçlar Hukuku Şerhi, Cilt II, m. 49-82*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.
- EREN, Fikret: *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019 (Borçlar).
- EREN, Fikret: *Mülkiyet Hukuku*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011 (Mülkiyet).
- EREN, Fikret: *Sorumluluk Hukuku Açısından Uygun İlliyet Bağı Teorisi*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1975 (İlliyet Bağı).
- ESCHWEY, Claudius (Hrsg.): *BeckOK BNotO mit DONot, NotAktVV und RLEmbNotK*, 6. Edition (Stand: 01.08.2022), C.H. Beck Verlag, München, 2022.
- ESENER, Turhan / GÜVEN, Kudret: *Eşya Hukuku*, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017.
- FELLMANN, Walter: *Berner Kommentar - Band IV/2/2: Der einfache Auftrag, Art. 394-406 OR*, Stämpfli Verlag, Bern, 1992.
- FLUME, Werner: *Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts - II. Band: Das Rechtsgeschäft*, 4. Baskı, Springer Verlag, Berlin, 1992.

- FURRER, Andreas / MULLER-CHEN, Markus / ÇETİNER, Bilgehan: *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021.
- GOTTWALD, Peter: “Almanya’da Noterlik Alanında Güncel Gelişmeler”, (Çev.) YAZAR, Özlem, *Türkiye Barolar Birliği Medeni Usul ve İcra-İflas Hukukçuları Toplantısı-VII: Türk, Alman ve İsviçre Hukuklarında İflas, Konkordato ve Noterlik Alanındaki Gelişmeler*, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara, 2009, s. 409-428.
- GÖKÇE, Ziya: “Noterlik Hizmetinin Hukuki Mahiyeti ve Sonuçları Üzerine Bir Araştırma”, *Adalet Dergisi*, 1982, Cilt 73, Sayı 2, s. 271-282.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper: *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.
- GÜRLER, Cemalettin: *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, Anadolu Üniversitesi Yayınları, Eskişehir, 2015.
- HÜGEL, Stefan: *BeckOK GBO*, C.H. Beck Verlag, München, 2022.
- HATEMİ, Hüseyin / SEROZAN, Rona / ARPACI, Abdülkadir: *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1991.
- HAU, Wolfgang / POSECK, Roman (Hrsg.): *BeckOK BGB, Buch 3: Sachenrecht*, 62. Edition (Stand: 01.05.2022), C.H. Beck Verlag, München, 2022.
- HEINEMANN, Jörn / TRAUTRIMS, Christoph: *Notarrecht*, Nomos Verlag, Baden-Baden, 2022.
- HELBIG, Paul: *Der Begriff der Verfügung*, Buchdruckerei Heinrich Pöppinghaus, Bochum, 1935.
- HOGL, Peter: *Notarhaftung*, Waldner, Wolfram, Beck’sches Notar-Handbuch, 6. Baskı, C.H. Beck Verlag, München, 2015.
- HONSELL, Heinrich / VOGT, Nedim Peter / GEISER, Thomas (Hrsg.): *Basler Kommentar - Zivilgesetzbuch II: Art. 457-977 ZGB*, 5. Baskı, Helbing & Lichtenhahn Verlag, Basel, 2015.
- KARAHASAN, Mustafa Reşit: *Sorumluluk ve Tazminat Hukuku*, Sevinç Matbaası, Ankara, 1981.
- KARTAL, Bilal: “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu ve Kusursuz Sorumluluk”, *Yargıtay Dergisi*, 1998, Cilt 24, Sayı 3, s. 340-355.
- KICALIOĞLU, Mustafa: “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, *Terazi Hukuk Dergisi*, 2007, Cilt 2, Sayı 11, s. 131-145.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: *Türk Medeni Hukukunda Gayrimenkul Satış Vaadi*, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul, 1959.
- KOÇHİSARLIOĞLU, Cengiz: “Objektif Sorumluluğun Genel Teorisi”, *Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1984, Cilt 2, Sayı 2, s. 175-305.
- KURT, Leyla Müjde: “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2014, Cilt 18, Sayı 2, s. 85-118.
- LARENZ, Karl / WOLF, Manfred: *Allgemeiner Teil Des Bürgerlichen Rechts*, 9. Baskı, C.H. Beck Verlag, München, 2004.
- MAURER, Jörg: *Die Prinzipien der Abstraktion, Kausalität und Trennung, insbesondere bei Verfügungen*, Peter Lang Verlag, Frankfurt am Main, 2003.
- MEDICUS, Dieter: *Allgemeiner Teil des BGB*, C.F. Müller Verlag, München, 2010.
- MEIER, Isaak: “İsviçre Noterlik Hukuku: Birleştirilmiş Özel Hukuk, Usul Hukuku ve Avukatlık Hukuku İçinde Kantonal Çeşitlilikten Bir Kalıntı”, (Çev.) BORAN GÜNEYSU, Nilüfer, *Türkiye Barolar Birliği Medeni Usul ve İcra-İflas Hukukçuları Toplantısı-VII: Türk, Alman ve İsviçre Hukuklarında İflas, Konkordato ve Noterlik Alanındaki Gelişmeler*, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara, 2009, s. 471-488.
- MEMİŞ, Yusuf: “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, *Terazi Hukuk Dergisi*, 2015, Cilt 10, Sayı 106, s. 92-127.
- MERİÇ, Nihat: “1512 Sayılı Noterlik Yasasının 162. Maddesi ile İlgili Düşünceler”, *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, 1994, Sayı 83, s. 39-42.
- NART, Serdar: “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2010, Cilt 11, Prof. Dr. Bilge Umar’a Armağan Özel Sayısı, s. 425-452.

- NOMER, Haluk Nami / ERGÜNE, Serkan: *Eşya Hukuku, Zilyetlik ve Tapu Sicili*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015.
- OĞUZMAN, Kemal / SELİÇİ, Özer / OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe: *Eşya Hukuku*, 23. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021.
- OĞUZMAN, Kemal M. / ÖZ, M. Turgut: *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I*, 13. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015 (Cilt I).
- OĞUZMAN, Kemal M. / ÖZ, M. Turgut: *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt II*, 14. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2016 (Cilt II).
- OKTAY ÖZDEMİR, Saibe: “Yargıtay Uygulaması Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluklarının Dayandığı Esas ve Sorumluluğun Koşulları”, *Prof. Dr. Yavuz Alangoya İçin Armağan*, Beta Basım Yayım, İstanbul, 2007, s. 693-714.
- ÖZBEK, Mustafa Serdar: *Noter Senetlerinde Sahtelik*, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009.
- PEKMEZ, Cüneyt: *Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013.
- PRÜTTING, Hanns: *Sachenrecht*, 34. Baskı, Verlag C.H. Beck Verlag, München, 2010.
- PULAŞLI, Hasan: “Türk ve Alman Hukuklarında Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, 1983, Sayı 39, s. 10-16.
- RINSCHKE, Franz-Josef: *Die Haftung des Rechtsanwalts und Notars*, Carl Heymanns Verlag, Berlin, 1998.
- SÄCKER, Franz Jürgen / RIXECKER, Roland / OETKER, Hartmut / LIMPERG, Bettina (Hrsg.): *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch - Band 8: Sachenrecht*, 8. Baskı, C.H. Beck Verlag, München, 2020.
- SCHNEIDER, Wolfgang: “Verwalter und Grundbuch”, *ZWE*, 2014, s. 349-353.
- SCHRAMM, Sabine: *Amtspflichtverletzung*, Ulrich Bracker, Bundesnotarordnung, 9. Baskı, Verlag Franz Vahlen, München, 2011.
- SELIGSOHN, Franz: *Der Begriff der privatrechtlichen Verfügung unter Lebenden*, von Franz Seligsohn Verlag, Berlin, 1904.
- SİRMEN, A. Lale: *Eşya Hukuku*, 9. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021 (Eşya).
- SİRMEN, A. Lale: *Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1976 (Sorumluluk).
- SPICKHOFF, Andreas: “Die Haftung des Notars Zwischen Öffentlicher Amtshaftung und Privater Berufshaftung Eintarg aus Deutschland”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2015, Cilt 16, Prof. Dr. Hakan Pekcanitez’e Armağan Özel Sayısı, s. 381-397.
- ŞENOCAK, Kemal: *Mesleki Sorumluluk Sigortası*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2000.
- TANDOĞAN, Haluk: *Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku*, Turhan Kitabevi, Ankara, 1981 (Sözleşme Dışı Kusursuz Sorumluluk).
- TANDOĞAN, Haluk: *Türk Mes’uliyet Hukuku*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010 (Mesuliyet).
- TANRIVER, Süha: *Noterlik Hukukuna İlişkin İncelemeler (1993-2011)*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011.
- TEKBEN, Tuğçe: “Noterin Hukuki Statüsü ve Noterlik Kanunu’nun 162. Maddesi Uyarınca Sorumluluğu Üzerine Bir İnceleme”, *İzmir Barosu Dergisi*, 2021, Cilt 86, Sayı 3, s. 69-150.
- TEKİNAY, S. Sulhi / AKMAN, Sermet / BURCUOĞLU, Haluk / ALTOP, Atilla: *Tekinay Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.
- TOPÇUOĞLU, Metin: “Noter ile İş Sahibi (İlgili) Arasındaki İlişkinin Niteliği”, *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, 2000, Cilt 20, Sayı 4, s. 191-213.
- TOYGAR, Kemal: “Serbest Meslek Mi, Kamu Hizmeti Mi?”, *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, 1974, Sayı 3, s. 9-12.

- ULUĞ, Ali Sedat: *Noterin Noterlik Hizmetinden Doğan Hukuki Sorumluluğu*, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2011.
- ULUKAPI, Ömer / ATALI, Murat: *Noterlik Hukuku*, 3. Baskı, Mimoza Yayınları, Konya, 2013.
- ULUKAPI, Ömer: “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, *Noterlik Hukuku Sempozyumu: I-II, Noterlerin Hukuk Düzenimizdeki Yeri ve Noterlerin Sorumlulukları*, NOTEV Yayınları, Ankara, 1997, s. 65-85 (Noter).
- ULUKAPI, Ömer: “Yargıtay Kararları Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2013, Cilt 21, Sayı 21, s. 209-241 (Yargıtay).
- UZ, Asaf: “Noterlik Müessesesinin Kuruluş ve Gelişimi”, *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, 1974, Sayı 2, s. 30-31.
- ÜNAL, Mehmet / BAŞPINAR, Veysel: *Şekli Eşya Hukuku*, 9. Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, 2017.
- ÜNAL, Mehmet: “1512 Sayılı Noterlik Yasasınının 162. Maddesi (Noterin Hukuki Sorumluluğu)”, *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi* 1999, Sayı 101, s. 48-53.
- VARDAR HAMAMCIOĞLU, Gülşah: *Medeni Hukuk'ta Tasarruf İşlemi Kavramı*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013.
- VON TUHR, Andreas: *Der Allgemeiner Teil des Deutschen Bürgerlichen Rechts, Zweiter Band, Zweite Hälfte, (§ 69-96)*, Duncker & Humblot, Berlin, 1957.
- WESTERMANN, Harry / WESTERMANN, Harm Peter / GURSKY, Karl-Heinz / EICKMANN, Dieter: *Sachenrecht*, 8. Baskı, C.F. Müller Verlag, Heidelberg, 2011.