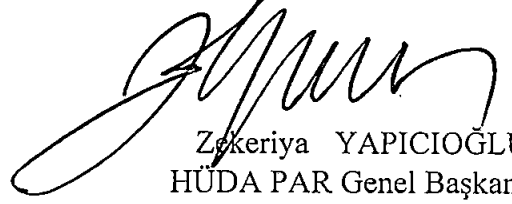
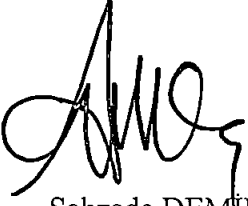


TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

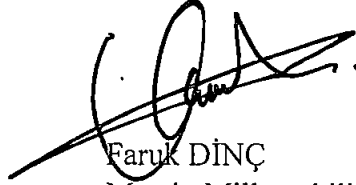
Türk Medeni Kanunu ile Noterlik Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi ve gerekçesi ekte sunulmuştur.
Gereğini arz ederiz.



Zekeriya YAPICIOĞLU
HÜDA PAR Genel Başkanı
İstanbul Milletvekili



Şahzade DEMİR
Gaziantep Milletvekili



Faruk DİNÇ
Mersin Milletvekili



Serkan RAMANLI
Batman Milletvekili

TBMM BAŞKANLIĞI	
Tali Komisyon	Plan ve Bütçe
Esas Komisyon	Adalet
Tarih: 29-7-2026	Esas No: 2/3782

T B M M KANUNLAR ve KARARLAR BSK.LİĞİ
27 Temmuz 2026
Numara:

TBMM GENEL EVRAK
27 Temmuz 2026
No: 903089

GENEL GEREKÇE

Taşınmaz mülkiyetinin devri, Türk hukuk sisteminde tapu siciline tescil ile gerçekleşmektedir. Ancak, özellikle konut sektöründe inşaat aşamasındaki satışlarda (topraktan satış), noterliklerde düzenlenen satış vaadi sözleşmeleri ile tapu sicili arasında eş zamanlı bir veri entegrasyonu bulunmamaktadır. Bu durum; bir taşınmazın birden fazla kişiye vaat edilmesine, kötü niyetli yükleniciler eliyle mülkiyet hakkının ihlaline ve telafisi imkânsız sosyal mağduriyetlere yol açmaktadır.

Bu Kanun Teklifi ile; inşaat halindeki projelerin tapu sicili bünyesinde oluşturulacak dijital bir kütüğe bağımsız bölüm bazında kaydedilmesi, bununla ilgili noter işlemlerinin tapu kütüğüne eş zamanlı olarak tescili amaçlanmaktadır.

İnşaat safhasındaki taşınmaz satışlarının kayıt altına alınması önündeki en büyük engellerden biri de yüksek harç maliyetleridir. Vatandaşlar ve yükleniciler, resmi tescil maliyetinden kaçınmak adına hukuki güvencesi olmayan yöntemlere başvurmaktadır. Bu teklif ile; mülkiyet güvenliğini tesis eden inşaat kütüğüne kayıt işlemlerinden alınacak harç miktarı maktu bir seviyede tutularak kayıtlı ekonomiyi teşvik etmek ve mülkiyet hakkını mali külfetler altında ezilmekten korumak amaçlanmıştır.

MADDE GEREKÇELERİ

MADDE 1- 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 997 nci maddesinde yapılan değişiklikle, tapu sicilinin kapsamı genişletilmektedir. Bu doğrultuda, kanun teklifiyle getirilen yeni düzenlemelere uyum sağlamak amacıyla “inşaat kütüğü” tapu sicili bünyesine dahil edilmektedir.

MADDE 2- 4721 sayılı Kanun’un 1001 inci maddesinden sonra gelmek üzere eklenen madde ile tapu sicili bünyesinde bir “inşaat kütüğü” ihdas edilmektedir. Bu düzenleme ile inşaat aşamasındaki projelerin bağımsız bölüm bazında dijital bir kütüğe kaydedilmesi; böylece taşınmaz süreçlerinde şeffaflığın ve tapu siciline hâkim olan aleniyet ilkesinin tam anlamıyla sağlanması amaçlanmaktadır.

AMADDE 3- 1512 sayılı Noterlik Kanunu’nun 89 uncu maddesine eklenen fıkra ile; inşaat aşamasındaki taşınmazlara ilişkin düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinin, noterler tarafından elektronik ortamda ve eş zamanlı olarak inşaat kütüğüne şerh edilmesi hedeflenmektedir. Böylelikle hak sahiplerinin korunması ve sicil güvenliğinin artırılması öngörülmektedir.

MADDE 4-Yürürlük maddesidir.

MADDE 5-Yürütme maddesidir.

TÜRK MEDENİ KANUNU İLE NOTERLİK KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN TEKLİFİ

MADDE 1 –22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 997 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “Tapu sicili, tapu kütüğü” ibaresi, “Tapu sicili; tapu kütüğü, inşaat kütüğü” şeklinde değiştirilmiştir.

MADDE 2 –4721 sayılı Kanunun 1001 inci maddesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki madde eklenmiştir.

“b. İnşaat kütüğü

Madde 1001/A

Yapı ruhsatı alınan tüm taşınmazlar, ruhsat tarihinden itibaren on beş gün içinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü nezdinde tutulan İnşaat Kütüğüne bağımsız bölüm bazlı olarak kaydedilir. Bu kütük, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kuruluncaya kadar taşınmaz üzerindeki tüm aynî ve şahsi hakların takibine esas teşkil eder.

Bu maddeye göre yapılacak kayıtlarda alınacak harç miktarı, 492 sayılı Harçlar Kanununun (4) sayılı tarifesinin Tapu işlemleri başlıklı bölümünün 13 numaralı fıkrasının (a) bendine göre belirlenir.”

MADDE 3 – 18/1/1972 tarihli ve 1512 sayılı Noterlik Kanununun 89 uncu maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Noterler, inşaat aşamasındaki taşınmazlara ilişkin satış vaadi sözleşmesi düzenlemeden önce inşaat kütüğü üzerinden taşınmazın durumunu sorgulamakla yükümlüdür. Düzenlenen sözleşmeler, noter tarafından elektronik ortamda eş zamanlı olarak ilgili kütüğe şerh edilir. Sicile şerh edilmeyen veya mükerrer satış teşebbüsü içeren sözleşmeler hukuken geçersizdir.”

MADDE 4 – Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 5 – Bu Kanun hükümlerini Cumhurbaşkanı yürütür.