

**Hukuk Fakültesi Dergisi**  
Ankara Hacı Bayram Veli University  
Faculty of Law Review

ISSN: 2651-4141 e-ISSN: 2667-4068  
Cilt / Volume XXVIII Ocak / January 2024 Sayı / No. 1

**TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİ DÜZENLEME YETKİSİ  
VERİLMESİ ÇERÇEVESİNDE NOTERİN HUKUKİ  
SORUMLULUĞUNUN NİTELİĞİNE YENİDEN BAKIŞ\***

REVIEW OF THE LEGAL NATURE OF NOTARIAL LIABILITY  
WITHIN THE FRAMEWORK OF GRANTING THE POWER TO DRAFT  
SALE CONTRACT OF IMMOVABLE PROPERTY

**Dila OKYAR\*\*** 

**ÖZET**

[10.34246/ahbvuhfd.1355505](https://doi.org/10.34246/ahbvuhfd.1355505) 

*Antik çağlardan bu yana bir itibar ve güven kurumu olarak gelişen noterlik, günümüzde dinamizmini korumaya devam etmektedir. Avrupa Birliği'ne üye devletlerde modern eğilim, noterlerin yetkili oldukları işlem yelpazesini genişletmek yönünde olup, taşınmaz mülkiyetinin devrine ve taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak tesisine ilişkin sözleşmeleri düzenleme konusunda noterler yetkili kılınmıştır. Türk Hukukunda 28.06.2022 tarihli 7413 sayılı kanun ile 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nda yapılan değişiklik neticesinde noterlere de taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi tanınmıştır. Noterlere tanınan yetkilerin genişliği, yüklenen sorumluluğun ağırlığını da beraberinde getirir. Türk Hukukunda noterin noterlik işlemlerinden doğan hukukî sorumluluğu Noterlik Kanunu'nun 162. maddesinde özel olarak düzenlenmiştir. Noterin taşınmaz satış sözleşmesi düzenlemesinden doğan sorumluluğu ise 7413 sayılı Kanun ile Noterlik Kanunu'nun 162. maddesine eklenen ikinci fıkrada*

\* Bu çalışma yazarın 3-5 Kasım 2022 tarihlerinde düzenlenen "Noterin Taşınmaz Satışından ve Diğer Noterlik İşlemlerinden Doğan Hukukî ve Cezai Sorumluluğu" başlıklı Sempozyum'da sunmuş olduğu bildiri metninin genişletilmiş halidir.

\*\* **Dr. Öğr. Üyesi**, Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı/ ANKARA, **e-posta:** dila.okyar.law@gmail.com, **ORCID:** 0000-0002-7829-2133, **DOI:** 10.34246/ahbvuhfd.1355505.

• Atf Şekli | **Cite As:** Okyar D, "Taşınmaz Satış Sözleşmesi Düzenleme Yetkisi Verilmesi Çerçevesinde Noterin Hukukî Sorumluluğunun Niteliğine Yeniden Bakış", *AHBVÜ Hukuk Fakültesi Dergisi*, 28(1), 2024, s.153-181

• İntihal / **Plagiarism:** Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. / *This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.*

öngörülmüştür. Bu çalışma; Noterlik Kanunu'nun 162. maddesinde düzenlenen noterin sorumluluğunun hukukî niteliğini, doktrindeki farklı yaklaşımlar ve özellikle sahte belgeye dayalı olarak yapılan noterlik işlemlerinden doğan zararlardan sorumluluk bakımından Yargıtay'ın geliştirdiği içtihat ışığında incelemeyi ve noterin taşınmaz satış sözleşmesi düzenlemesinden sorumluluğuna ilişkin yeni NK m. 162/II hükmünü değerlendirmeyi amaçlamaktadır. Çalışmada, NK m. 162/II hükmünün Anayasa'ya aykırılığı gerekçesiyle Anayasa Mahkemesi nezdinde açılan iptal davasına ilişkin olarak olası bir iptal kararının sorumluluk hukuku bakımından sonuçları da ele alınmaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Noter, Noterlik İşlemi, Taşınmaz Satış Sözleşmesi, Tapu Sicili, Kusursuz Sorumluluk

### ABSTRACT

The notaryship, which has developed as an institution of reputation and trust since ancient times, continues to maintain its dynamism today. The modern trend in the European Union Member States is to expand the scope of transactions that notaries are authorized and specially to grant notaries with authorization to draft sale contract of immovable property and contract for the establishment of limited real rights on immovables. In Turkish Law, with the amendment made in the Notary Act (no. 1512) by the Act no. 7413, dated 28.06.2022, notaries were also granted with the authority to draft sale contract of immovable property. The broadness of powers granted to notaries brings the strictness of legal liability. The legal liability of the notary resulting from notarial acts is specifically regulated under Article 162 of the Notary Act. The liability of the notary arising from the drafting of contracts of sale of immovable property is specifically stipulated in the second paragraph of Article 162 which was added with the Act no. 7413. This study aims to examine the legal nature of the notarial liability regulated under Article 162 of the Notary Act, in the light of both different doctrinal approaches and the jurisprudence of Turkish Court of Cassation developed with respect to liability for damages resulting from the use of fake documents in notarial acts and to evaluate the new Article 162/II regarding the notarial liability for drafting sale of contract of immovable property. This study also discusses the consequences of a possible annulment decision in terms of liability law with respect to annulment case brought before the Turkish Constitutional Court on the ground that Article 162/II is unconstitutional.

**Keywords:** Notary, Notarial Act, Sale Contract of Immovable Property, Land Registry, Strict Liability

### EXTENDED ABSTRACT

Notaries undertake the function of preventing the emergence of legal disputes and guiding the owner of the notarial act. In this respect, they literally act as “protective physicians” and “legal engineers” of the legal world. Notary, which has developed as an institution of reputation and trust since ancient times, continues to maintain

its dynamism today. In notarial law, the modern trend in the European Union is to expand the range of transactions in which notaries are authorized. In almost all the member states of the European Union, which are members of the International Union of Latin Notaries, notaries are authorized to draft contracts regarding the transfer of immovable property ownership and the establishment of limited real rights on immovable property. In accordance with this modern trend, in Turkish Law, with the amendment made in the Notary Act (no. 1512) by the Act no. 7413, dated 28.06.2022, notaries were granted with the authority to draft sale contract of immovable property.

This study aims to examine the legal nature of the notary's liability arising from notarial acts, which is regulated as a general norm under Article 162/I of the Notary Act in the light of the different approaches of the doctrine the jurisprudence developed by the Turkish Court of Cassation, especially in terms of liability for damages arising from notarial acts carried out by using forged documents. In determining the nature of this liability in question, it is important to determine the legal status of the notary and the nature of the notarial act. The accepted approach in Turkish Law is that the notary as a profession has a unique status due to its characteristics that bring it closer to both public officials and self-employment. In terms of the legal nature of the notarial transaction, a private law relationship based on tortious liability is accepted to exist between both the owner of the notarial act and the injured party who is not party to the notarial act. Both the prevailing opinion in current doctrine and the consistent jurisprudence of the Turkish Court of Cassation interprets Article 162/I of Notary Act as an aggravated strict liability. The expansion of powers granted to notaries leads to aggravation of the legal liability.

The regulation that grants the notaries with the power to draft sales contracts of immovable property is open to criticism in many respects. The power granted is narrow scoped since it does not cover all transactions that aim to change the owner of the real right status on immovable property; in contrast, it is limited only with the sales contract. The power is not exclusive since the land registry officials continue to have the same power. The most important point of criticism is that the current land registry practice, which is incompatible with the two-stage system has also been transferred to the notary law. The new regulation is far from clearly determining to whom and how the registration request should be made. The wording of the provision seems to be understood as meaning that the land registry officer will comply with the notary's decision.

In order to hold the notary liable, first, there must exist an illegal real estate sales contract drawn up by the notary. The main examples of illegalities that may lead to the notarial liability are as follows: the sales contract is drafted based on a face power of attorney or certificate of inheritance, one of the parties to the contract lack the capacity to act or instead of the notary, the contract is drafted by the employee of the notary. The study also examines the practical relationship between the notary's legal liability arising from the draft of sales contract of immovable property and the provision regarding the state's liability for keeping the land registry regulated under

*Article 1007 of Turkish Civil Code. Unlike Article 1007, the new Article 162/II of Notarial Act does not stipulate that the injured party must first apply to the State; on the contrary, it accepts the primary and personal responsibility of the notary.*

## GİRİŞ

İnsanoğlu, *söz uçarsa yazı kalsın* diye, antik çağlardan bu yana doğanın kendisine sunduğu organik malzemeleri kullanmıştır. Bu, kimi zaman bir parşömen, bazen bir palmiye yaprağı, bir fildişi ya da bir taş parçası olmuştur. Mezopotamya'nın kadim uygarlığı olan Sümerlilerin icad olan çivi yazısı ise kil tabletler aracılığıyla günümüze ulaşmıştır. Arkeolojik bulgular, çivi yazısının ilk örnekleri gibi, noterlik kurumunun ilk izleri için de MÖ 7. yüzyıl Sümer uygarlığını işaret etmektedir. Bir Sümer tabletinde, *Burgul* adıyla bilinen noterlik kurumu hakkında şu ifadeler yer verilmiştir: “*Bizim kanun ve geleneklerimize göre her sözleşme belirli kurallar içinde yazılmalıdır. Yazılı olmayan sözleşmeler için hiçbir hak ileri sürülemez ve mahkemeye de başvurulamaz (...) Kurallarımız kesindir. Kentimizde yalnız sözleşmeleri yapan kamusal bir kuruluş olarak Burgul var*”<sup>1</sup>.

Hukukî uyuşmazlıkların doğumunu önleme ve gerektiği ölçüde işlem sahibini yönlendirme işlevini üstlenen noterler hukuk dünyasının adeta “*koruyucu hekimleri*” ve “*hukuk mühendisleri*”dir<sup>2</sup>. Noterlere tanınan yetkilerin genişliği, yüklenen sorumluluğun ağırlığını da beraberinde getirmiştir. Türk Hukukunda noterin noterlik işlemleri nedeniyle hukukî sorumluluğu, 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nda<sup>3</sup> ('NK') özel olarak düzenlenmiştir. Türk Borçlar Kanunu'nun<sup>4</sup> ('TBK') genel sorumluluk hükümleri ile yetinmeyen kanunkoyucu, Noterlik Kanunu bünyesinde ayrı ve özel bir sorumluluk normu ihdas etmiştir<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Muazzez İlmiye Çığ, *Sumerli Ludingirra-Geçmişe Dönük Bilimkurgu*, Kaynak Yayınları, 1996, s. 30.

<sup>2</sup> Süha Tanrıver, *Noterlik Hukukuna İlişkin İncelemeler (1993-2011)*, Adalet Yayınevi, 2011, s. 84.

<sup>3</sup> RG 05.02.1972/14090.

<sup>4</sup> RG 04.02.2011/27836.

<sup>5</sup> Ömer Ulukapı, “Yargıtay Kararları Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 21(1), 2013, <<https://dergipark.org.tr/tr/pub/suhfd/issue/26651/281267>> Erişim Tarihi 10 Aralık 2023, s. 212. Kurt'a göre, NK m. 162/II hükmü olmasaydı, noterlik faaliyetinden doğan zararlardan noter, kendi fiili bakımından TBK m. 49, noterlik çalışanının fiili bakımından ise TBK m. 66 hükmü çerçevesinde sorumlu tutulabilecekti. Bkz. Leyla Müjde Kurt, “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, XVIII, 2014, s. 92.

Antik çağlardan bu yana bir itibar ve güven kurumu<sup>6</sup> olarak gelişen noterlik, günümüzde dinamizmini korumaya devam etmektedir. Modern eğilim, noterlerin işlem yelpazesini genişletmek yönündedir. Türkiye Noterler Birliği'nin de aralarında bulunduğu Uluslararası Latin Noterler Birliği'nin (*International Union of Latin Notaries*) üyesi olan Avrupa Birliği'ne üye devletlerin neredeyse tümünde, taşınmaz mülkiyetinin devrine ve taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak tesisine ilişkin sözleşmeleri düzenleme konusunda noterler yetkili kılınmıştır<sup>7</sup>. Aynı durum, Avrupa Birliği üyesi pek çok devlet için de geçerlidir<sup>8</sup>. Türkiye Cumhuriyeti Adalet Bakanlığı tarafından 2019 yılında yayımlanan Yargı Reformu Stratejisi'nde<sup>9</sup> belirtilen 8.4 no'lu hedef, noterliklerin görev tanımlarını, yargının iş yükünü azaltacak şekilde yeniden düzenlemektir. Bunun bir yansıması olarak, Türk Hukukunda 2022 yılında 7413 sayılı kanun<sup>10</sup> ile yapılan değişiklik neticesinde, noterlere de taşınmaz satış sözleşmesi düzenleme yetkisi tanınmıştır. Noterlik Kanunu'na eklenen NK m. 61A/I hükmüne göre, “*taşınmaz satış sözleşmesi noterler tarafından da yapılabilir*”. Böylelikle, *Tanrıver*'in deyimiyile, noterlerin “*kamu güvenine en ziyade mazhar bir görevli grubu*” olduğu tescil edilmiştir<sup>11</sup>. Bu yeni yetki doğrultusunda, noterlerin hukukî sorumluluğuna ilişkin NK m. 162 hükmü de değiştirilmiş ve eklenen ikinci fıkra ile noterin taşınmaz satış sözleşmesi düzenlemesinden doğan sorumluluğu özel olarak düzenlenmiştir. Anılan hükmün son hâli şu şekildedir: “*(f.1) Stajiyer, katip ve katip adayları tarafından yapılmış olsa bile noterler, bir işin yapılmamasından veya hatalı yahut eksik yapılmasından dolayı zarar görmüş olanlara karşı sorumludurlar.*

<sup>6</sup> Hukukî güvenliği sağlamakla görevlendirilmiş olan noterlerin (NK m. 1) düzenlediği noter senetleri sahteliği sabit olana kadar geçerlidir (NK m. 82).

<sup>7</sup> Metin Uzun, Erkan Küçükgüngör/Mehmet Şirin Erdoğan/Mete Yıldız, “Taşınmaz Devrinin Noterliklerde Yapılmasının Önemi ve Faydaları”, *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, 1, 2021, <<https://jurix.com.tr/issue/1977>> Erişim Tarihi 1 Aralık 2023, s. 31.

<sup>8</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Tanrıver, s. 51.

<sup>9</sup> Bkz. Türkiye Cumhuriyeti Adalet Bakanlığı, Yargı Reformu Stratejisi, <[https://sgb.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/23122019162931YRS\\_TR.pdf](https://sgb.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/23122019162931YRS_TR.pdf)> Erişim Tarihi 30 Nisan 2023, s. 87.

<sup>10</sup> Hâkimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, RG 28.06.2022/31880.

<sup>11</sup> Tanrıver, s. 53.

(f.2) 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. (f.3) Noter, birinci ve ikinci fıkralar gereğince ödediği miktar için, işin yapılmaması, hatalı yahut eksik yapılmasına sebep olan stajiyer veya noterlik personeline rücu edebilir”.

Bu çalışma; NK m. 162 hükmünde düzenlenen noterin noterlik işlemlerinden doğan sorumluluğunun hukukî niteliğini, doktrindeki farklı yaklaşımlar ve özellikle sahte belge kullanılarak yapılan noterlik işlemlerinden doğan zararlardan sorumluluk bakımından Yargıtay’ın geliştirdiği içtihat ışığında incelemeyi ve noterlere taşınmaz satış yetkisi tanınmasına ilişkin yeni düzenlemenin sorumluluğun hukukî niteliğine etkisini değerlendirmeyi amaçlamaktadır.

## I. OLAN VE OLMASIGEREKEN HUKUKAÇISINDAN NOTERİN HUKUKİ STATÜSÜ VE NOTERLİK İŞLEMİNİN NİTELİĞİNE İLİŞKİN FARKLI YAKLAŞIMLAR

Noterin noterlik işlemlerinden doğan hukukî sorumluluğunun niteliğini belirlerken, birbiriyle ilişkili iki temel ölçüt değerlendirilmelidir. Bunlardan ilki noterin hukukî statüsü, diğeri ise noterlik işleminin hukukî niteliğidir.

### A. Noterin Hukukî Statüsü

NK m. 1’de noterliğin açıkça kamu hizmeti olduğu belirtilmiş olmasına rağmen Türk Hukukunda noterin hukukî statüsüne ilişkin açık bir düzenleme bulunmamaktadır<sup>12</sup>. Tartışmalı mesele, notere bir kamusal kimlik izafe

<sup>12</sup> 1136 sayılı Avukatlık Kanunu’nda, avukatlığın bir kamu hizmeti ve serbest meslek olduğu açıkça ifade edilmiştir. NK’de ise noterliğin sadece kamu hizmeti niteliğinde olduğunun belirtilmesi ile yetinilmiştir. İsviçre Hukukunda federal bir noterlik kanunu bulunmamaktadır; noterlik mesleği ve noterlik hukukuna ilişkin düzenlemeler kantonal düzeydedir. Noterin hukukî statüsü de kantona göre değişiklik göstermektedir. Noterlerin hukukî statüsü bakımından benimsenen sistemler şöyledir: (1) kamu görevlisi statüsünde (*officier public*) olduğu sistem (*le notariat de fonction*), (2) serbest meslek mensubu olduğu sistem (*le notariat indépendant*) ve (3) karma sistem (*le notariat mixte*). Bkz. Pierre Tercier/Pascal G. Favre, *Les contrats spéciaux* (4e édition, Schulthess 2009) N. 5437. Noterin serbest meslek mensubu olarak kabul edildiği kantonlarda, resmî senet düzenleme işleri bakımından kamusal bir görev icra ettiği, dolayısıyla noter ile iş sahibi arasında bir kamu hukuku ilişkisi bulunduğu kabul edilir (ibid, N. 5430). Buna rağmen, noterin düzenlediği resmî senetlerden doğan zarardan hukukî sorumluluk, Art. 61/I OR gereği haksız fiil esaslarına tâbidir. Art. 61/I OR uyarınca, federal ve kantonal düzeyde aksine bir düzenleme bulunmadıkça, kural olarak, kamu görevlilerinin görevlerini yerine getirirken neden oldukları zarardan sorumlulukları Borçlar Kanunu’nun haksız fiil genel hükümlerine tâbidir. Bkz. BGE 90 II 278, BGE 127

etmenin mümkün olup olmadığıdır. Esasında noterlik kurumunun pek çok özelliği, noterleri kamu görevlisi statüsüne oldukça yaklaştırmaktadır<sup>13</sup>. Noterlik dairesinin kuruluşu (NK m. 2,3,4), noterlerin tayini (NK m. 22), çalışma süreleri (NK m. 51), izne ayrılmaları (NK m. 57), teftişi (NK m. 122) vb. hususlar Adalet Bakanlığı’nın gözetim ve denetimi altındadır (NK m. 121). Ancak noterlik mevzuatında noterlik faaliyetinin bir kamu hizmeti olarak nitelendirilmiş olması, bu hizmeti yürüten noterlerin kamu görevlisi sıfatını haiz olmaları için yeterli değildir<sup>14</sup>. Yargıtay, Hukuk Genel Kurulu Kararı’nda, bir kimsenin kamu görevlisi olarak kabul edilebilmesi için şu iki şartı aramaktadır: Kişinin yürüttüğü hizmet bir kamu hizmeti olmalıdır ve bu görev karşılığında kendisine devlet bütçesinden ne ad isim altında olursa olsun (maaş, ücret, ödenek vb.) bir maddi meblağ tahsis edilmiş olmalıdır<sup>15</sup>.

Anayasa Mahkemesi 1979 yılında verdiği bir kararında şu değerlendirmede bulunmuştur: “Noterlikler, 1512 sayılı Noterlik Yasasının verdiği yetkiye dayanılarak açılırlar. Noterliğin bir kamu hizmeti, noterlik dairesinin resmî daire olduğu, noterlerce yapılan işlemlerin resmi işlem sayıldığı, noterlerin atama, yükselme, sınıflara ayrılma ve denetimlerinin Adalet Bakanlığınca saptandığı, kısaca noterliğin bir statüye bağlı bulunduğu yukarıda açıklanmıştır. Bu nedenlerle noterlik, özel teşebbüs sayılamaz ve hakkında özel teşebbüslerle ilgili kurallar uygulanamaz”<sup>16</sup>. Aynı değerlendirme, Mahkeme’nin 2018 tarihli bir başka kararında da yer almaktadır<sup>17</sup>. Mahkeme, mirasçılık belgesinden harç alınmasına ilişkin düzenlemenin iptali istemiyle açılan davaya ilişkin olarak 2012 yılında verdiği kararında ise şu ifadelere yer vermiştir: “[...] kamu kurumu niteliğinde olan noterliklerce verilen ve kişilerin mirasçılık durumlarını belgeleyerek kişisel yararlarına hizmet eden mirasçılık belgesi verilmesi biçimindeki kamu hizmetinin harca konu edilmesi

III 248. Ayrıca bkz. Şebnem Akipek Öcal/Hayriye Şen Doğramacı/Gözde Çağlayan Aygün, “Noterlere Taşınmaz Satış Sözleşmesi Yapma Yetkisi Verilmesi Üzerine Bir Değerlendirme”, *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9(2), 2023, <<https://dergipark.org.tr/tr/pub/andhd/issue/79215/1296966>> Erişim Tarihi 10 Ağustos 2023, s. 231 vd.

<sup>13</sup> Geniş bilgi için bkz. Ü. Tuğçe Tekben, “Noterin Hukukî Statüsü ve Noterlik Kanunu’nun 162. Maddesi Uyarınca Sorumluluğu Üzerine Bir İnceleme”, *İzmir Barosu Dergisi*, 86(3), 2021, <<https://www.izmirbarosu.org.tr/pdfdosya/noterin-hukuki202214145432429.pdf>> Erişim Tarihi 10 Aralık 2023, s. 74 vd.

<sup>14</sup> Ender Ethem Atay, *İdare Hukuku*, 6. Basıya Ek Tıpkı Bası, Turhan Kitabevi, 2019, s. 848.

<sup>15</sup> YHGK, E. 1980/1714, K. 1983/803, T. 14.09.1983.

<sup>16</sup> AYM, E. 1979/5, K. 1979/29, T. 19.06.1979.

<sup>17</sup> AYM, E.2017/163, K. 2018/90, T. 06.09.2018.

harçlara ilişkin prensiplere aykırı değildir”<sup>18</sup>.

Noterlik mesleğine ilişkin başkaca düzenlemeler ise noterleri serbest meslek mensubu statüsüne yaklaştırmaktadır<sup>19</sup>. Noterlik mesleğine ilişkin tüm bu özellikler birlikte değerlendirildiğinde, noterler “*idare hukuku bakımından yapılan sınıflandırmalara tâbi olmaksızın, kamu kesiminde görev yapan tüm görevlileri kapsayıcı, geniş anlamda bir kamu görevlisi*” olarak görülmekte<sup>20</sup> ve doktrinde çoğunluk tarafından, serbest meslek erbabı ile kamu görevlisi arasında bir yerde konumlandırılarak kendine özgü (*sui generis*) bir statüde buldukları kabul edilmektedir<sup>21</sup>.

## B. Noterlik İşleminin Hukukî Niteliği

Noterin noterlik işlemlerinden kaynaklanan sorumluluğunun hukukî niteliğini belirlemede ikinci ölçüt ise işlem sahibi<sup>22</sup> ile noter arasında kurulan ilişkinin hukukî niteliğidir. Bu noktada, taraflar arasındaki ilişkinin hangi hukukî zemine oturduğu belirlenmelidir. Bu ilişkinin bir özel hukuk ilişkisi mi yoksa bir kamu hukuku ilişkisi mi olduğu meselesi doktrinde tartışmalıdır.

### 1. Özel Hukuk İlişkisi Görüşü

İşlem sahibi ile noter arasında bir özel hukuk ilişkisi bulunduğu kabul edildiği takdirde, ilk olarak tespit edilmesi gereken, borç ilişkisinin kaynağıdır. Hukuka aykırı noterlik işleminden zarar gören üçüncü kişi ile noter arasında bir haksız fiil ilişkisi bulunduğu açıktır<sup>23</sup>. Asıl tartışmalı olan,

<sup>18</sup> AYM, E. 2011/64, K. 2012/168, T. 01.11.2012.

<sup>19</sup> Noterlik dairesi resmi daire sayılmakla birlikte noterlik dairesinin her türlü gideri notere aittir (NK m. 40). 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (RG 06.01.1961/10700) m. 66 uyarınca noterler, serbest meslek erbabı olarak kabul edilmektedir. *Tanrıver*’e göre noter, kamu hizmeti gören bir serbest meslek mensubudur (Tanrıver, s. 549).

<sup>20</sup> Süleyman Çetin/Derya Ateş, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2021, s. 176.

<sup>21</sup> Kurt, s. 86; Çetin /Ateş, s. 176; Tekben, s. 76; Akipek Öcal/Şen Doğramacı/Çağlayan Aygün, s. 212.

<sup>22</sup> Noterlik Kanunu’nda, noterde hukukî işlem belgelendirmeyi talep eden kişi “ilgili” kavramı ile ifade edilir. NK m. 72/I: “*Noterler, ilgilinin istemi üzerine, hukuki işlemleri belgelendirirler*”. NK m. 72/II: “*İlgili, belgelendirme isteminde bulunan kişidir*”. Ancak noterlerin yapmakla yükümlü oldukları işlemler belgelendirme ile sınırlı değildir. Bu nedenle çalışmamızda, noterde işlem yaptıran kişi için “işlem sahibi” kavramı tercih edilmiştir. Aynı gerekçe ile “iş yaptırmaya gelen kişi” ifadesinin kullanımı için bkz. Kurt, s. 73-74.

<sup>23</sup> *Oktay-Özdemir*’e göre, üçüncü kişiyi koruyucu etkili sözleşme teorisi çerçevesinde, hukuka aykırı noterlik işlemi nedeniyle zarar gören üçüncü kişi, işlem sahibi ile noter arasındaki sözleşmeye dayanarak noterin sözleşmesel sorumluluğuna başvurabilir. Bkz. Saibe Oktay-

noter ile noterlik işleminin karşı tarafını oluşturan işlem sahibi arasında bir özel hukuk sözleşmesi bulunup bulunmadığı ve varsa, bu sözleşmenin türüdür. Sözleşmeden doğan sorumluluk bakımından akla gelen ilk ihtimal, noter ile işlem sahibi arasındaki ilişkiye vekâlet sözleşmesine ilişkin hükümlerin uygulanmasıdır (TBK m. 502 vd.). Vekâlet sözleşmesi ile vekil, vekâlet verenin menfaatine ve iradesine uygun olarak belirli bir iş görmeyi veya bir işlem yapmayı üstlenir. Noterin, işlem sahibinin menfaatine ve iradesine uygun bir iş görmesinden hareketle, ilk bakışta, taraflar arasında vekâlet temelli bir ilişkinin varlığı düşünülmektedir. Bazı yazarlar, maddi fiil vekâleti (*Tathandlungsauftrag*) kapsamında noterleri de belirtmekte<sup>24</sup>; örtülü kabul ile vekâlet sözleşmesinin kurulmasına ilişkin TBK m. 503 bakımından “iş görme konusunda resmi sıfata sahip kişi” ifadesi kapsamında noteri de saymakta<sup>25</sup> ve TBK m. 502/III uyarınca vekilin ücret alacağına kanuna dayalı olmasına örnek olarak noterlik mevzuatına atıf yapmaktadır<sup>26</sup>.

TBK’nin vekâlet sözleşmesine ilişkin bazı hükümlerinin ise noter ile işlem sahibi arasındaki ilişkinin doğasına uygun düşmediği ifade edilmektedir<sup>27</sup>. Öncelikle, tarafların tamamen serbest iradesi ile kurduğu bir sözleşme ilişkisi bulunmadığı; noterin, noterlik dairesine başvuran kişinin işini görmesinin zorunlu olduğu, bunun temelini tarafların serbest iradesi ile kurduğu sözleşme değil, kamu hizmetini sunma zorunluluğu olduğu belirtilmektedir. Nitekim noter, haklı bir sebep olmaksızın, noter dairesine başvuran kişiyi reddetme yahut işlemi sona erdirme hakkına sahip değildir<sup>28</sup>. Hâlbuki TBK m. 512, vekâlet sözleşmesini karakterize eden yoğun güven ilişkisinin bir yansıması olarak, hem vekile hem vekâlet verene, vekâleti haklı sebep olmasa bile her zaman tek taraflı olarak sona erdirme hakkı tanımaktadır<sup>29</sup>. Ayrıca, TBK m.

Özdemir, “Yargıtay Uygulaması Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluklarının Dayandığı Esas ve Sorumluluğun Koşulları”, *Prof. Dr. Yavuz Alangoya için Armağan*, Alkım Yayınevi, 2007, s. 695-696.

<sup>24</sup> David Oser/Rolf H. Weber, “Article 394”, Corinne Widmer Lüchinger/David Oser (Eds.), *Obligationenrecht I*, Art. 1-529 OR, 7. Auflage, Helbing Lichtenhahn, 2020, N. 9.

<sup>25</sup> Halûk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C 2*, 2. Baskı, Banka ve Ticaret Hukuku Enstitüsü, 1982, s. 211; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 5. Baskı, Yetkin Yayınları, 2017, s. 712.

<sup>26</sup> Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri*, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, 2019, s. 795.

<sup>27</sup> Ayrıntılı değerlendirme için bkz. Tekben, s. 84 vd.

<sup>28</sup> Tekben, s. 87.

<sup>29</sup> Atipik vekâlet sözleşmeleri bakımından TBK m. 512 hükmünün emredici niteliğine ilişkin

505/I uyarınca, “*Vekil, vekâlet verenin açık talimatına uymakla yükümlüdür*”. Oysa noter, noterlik faaliyetini yürütürken işlem taraflarının isteklerini olduğu gibi yerine getirmek zorunda değildir<sup>30</sup>. Vekâlet sözleşmesine ilişkin bu hükümlerin noter ile iş sahibi arasındaki ilişkiye doğrudan uygulanması uygun düşmediğinden, bir diğer yaklaşım, noter ile işlem sahibi arasındaki ilişkiyi vekâlet unsuru içeren kendine özgü (*sui generis*) yapıda bir isimsiz sözleşme olarak nitelendirerek TBK m. 502/II hükmü gereği vekâlet sözleşmesine ilişkin hükümleri kıyasen uygulamaktır<sup>31</sup>. Öte yandan, noterin yetkili olduğu işlemlerin çeşitliliği<sup>32</sup>, işlem sahibi ile noter arasındaki ilişkiyi tek bir sözleşme tipine hasretmeyi zorlaştırmaktadır. Bu nedenle somut olaya konu noterlik işlemine göre farklı sözleşme tipleri gündeme gelebilir<sup>33</sup>. NK m. 162 hükmü ise, lafzı itibarıyla, işlem çeşitliliğine göre ayrı ayrı değerlendirme yapmaya elverişli gözükmeyen yeknesak bir düzenleme öngörür<sup>34</sup>.

Baskın görüş, noter ile işlem sahibi arasındaki ilişkiyi haksız fiilden doğan bir borç ilişkisi olarak nitelendirmektedir<sup>35,36</sup>. Yargıtay da noter ile işlem

tartışma hakkında bkz. Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, C II, Vedat Kitapçılık, 2012, s. 121-123; Şebnem Akipek Öcal, “Vekâlet İlişkileri”, Turgut Öz (Ed.), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Seçkin Yayıncılık, 2023, s. 707.

<sup>30</sup> Tekben, s. 91.

<sup>31</sup> TBK m. 502/II: “*Vekâlete ilişkin hükümler, niteliklerine uygun düşükleri ölçüde, bu Kanunda düzenlenmemiş olan işgörme sözleşmelerine de uygulanır*”. Vekâlet sözleşmesine, iş görme sözleşmeleri bakımından “torba sözleşme” (*Sammelbecken*) niteliği veren bu hüküm gereği, vekâlete ilişkin hükümler, vekâlet unsuru içeren isimsiz işgörme sözleşmelerine kıyasen uygulanır. Bkz. Eren, s. 706; Aydoğdu ve Kahveci, s. 791; Gümüş, s. 125; Akipek Öcal, s. 701-702.

<sup>32</sup> Noterlerin yetkili oldukları işlemler hakkında bkz. NK m. 60 vd.

<sup>33</sup> Emanet saklama işlemi bakımından saklama sözleşmesine (TBK m. 561 vd.), vekâletname düzenleme ya da tebligat işleri bakımından eser (TBK m. 470 vd.) sözleşmesine benzetilebilir. Bkz. Tekben, s. 81.

<sup>34</sup> Ulukapı, s. 216.

<sup>35</sup> Kurt, s. 90; Çetin/Ateş, s. 281; Serdar Nart, “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11, 2010, s. 430; Süha Tanrıver/Mehmet Serkan Ergüne, “Noterlerin Taşınmaz Satış Sözleşmesi Düzenlemesine İlişkin Esaslar”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 72(1), 2023, <<https://dergipark.org.tr/tr/pub/auhfd/issue/76441/1245835>> Erişim Tarihi 1 Nisan 2023, s. 171, dn. 65; Akipek Öcal/Şen Doğramacı/Çağlayan Aygün, s. 220.

<sup>36</sup> Haksız fiil sorumluluğu niteliğindeki, tapu sicilinin tutulmasından devletin sorumluluğuna (TMK m. 1007) paralel düşünmenin uygun düşeceği hakkında bkz. Ulukapı, s. 215-216. NK m. 162 hükmünde düzenlenen sorumluluğun hukuki niteliğinin belirlenmesi, NK’da açıkça düzenlenmemiş hususlar bakımından önem arz eder (Çetin/Ateş, s. 279). Haksız fiil sorumluluğu görüşü doğrultusunda, zararın ve tazminatın belirlenmesi (TBK m. 50 vd.),

sahibi arasında bir özel hukuk ilişkisi bulunduğunu kabul etmekle birlikte, bu ilişkiyi sözleşme yerine haksız fiil zeminine oturtmaktadır<sup>37</sup>. NK m. 162 hükmünde, noterin sorumlu olacağı kişiler, “bir işin yapılmamasından veya hatalı yahut eksik yapılmasından dolayı zarar görmüş olanlar” şeklinde ifade edilmiştir. Dolayısıyla kanun koyucu, zarar gören kişinin noterlik işleminin tarafı olup olmamasına göre bir ayırım yapmamıştır<sup>38</sup>. Bu nedenle noterin hem işlem sahibine hem de işlem tarafı olmayan üçüncü kişiye karşı haksız fiil esaslarına göre sorumlu olduğu kabul edilmektedir<sup>39</sup>.

## 2. Kamu Hukuku İlişkisi Görüşü

Noterlik mesleğinin kuralları ve noterlik işleminin özellikleri bir bütün olarak değerlendirildiğinde, işlem sahibi ile noterin, bir özel hukuk sözleşmesinin tarafları gibi eşit konumda olmadıkları görülür. Bu ilişki, bir başkasının menfaatine iş görme bakımından vekâlet temelli bir ilişkiye benzemekle birlikte, kamusal karakteri baskındır. Noterlik hizmetinin noterler aracılığıyla yürütülmesini sağlayan devlet, noterlik faaliyetinin aslî sahibidir<sup>40</sup>. *De lege ferenda*, noterlerin kamu görevlisine yaklaşan kendine özgü statüleri gereği, işlem sahibi ile noter arasında bir kamu hukuku ilişkisi bulunduğu ve sorumluluğun da kamu hukuku kurallarına tâbi tutulması gerektiği savunulmaktadır<sup>41</sup>. Bir yaklaşım, tapu sicilinin tutulmasından devletin sorumluluğunu öngören 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu<sup>42</sup> (“TMK”) m. 1007 hükmüne benzeterek, noterlik işlemlerinden doğan zararlar bakımından devletin, kusursuz sorumluluk esasına dayanan aslî sorumluluğunun kabul edilmesi gerektiğini savunur<sup>43</sup>. Esasında, 7413 sayılı Kanun ile NK m. 162

birlikte sorumluluk (TBK m. 61-62), zamanaşımı (TBK m. 72-73) ve geçici ödemeler (TBK m. 76) başta olmak üzere haksız fiillere ilişkin hükümler uygulanır. Bkz. Tanrıver/Ergüne, s. 171.

<sup>37</sup> YHGK, E. 2017/1518, K. 2020/139, T. 13.02.2020.

<sup>38</sup> Oktay-Özdemir, s. 693.

<sup>39</sup> Tanrıver/Ergüne, s. 171, dn. 65.

<sup>40</sup> Kurt, s. 96.

<sup>41</sup> Gümüş, s. 116; Tekben, s. 93-94. *Tandoğan*’a göre, “[...] ilişkinin niteliği tartışmalı olmakla birlikte, kamu hukuku ilişkisi olarak nitelendirmek daha kuvvetli görünmektedir”. Bkz. Tandoğan, *Özel Borç İlişkileri*, s. 191.

<sup>42</sup> RG 08.12.2001/24607.

<sup>43</sup> Noterlerin sorumluluğunun, tapu sicilinin tutulmasından devletin sorumluluğuna (TMK m. 1007) oldukça benzediği görüşü için bkz. Ulukapı, s. 215. Kanunkoyucunun noteri kamu görevlisine daha yakın bir statüde görmesi durumunda, TMK m. 1007 hükmünde olduğu gibi, devletin noterlik faaliyetinden doğan zararlardan kusursuz sorumluluk esasına dayalı

hükmüne eklenen ikinci fıkra ile, taşınmaz satış sözleşmesi ile sınırlı olarak benzer bir yaklaşım benimsenmiş ancak TMK m. 1007'den farklı olarak, zarar görenin önce Devlete başvurma zorunluluğu yerine, noterin de asli sorumluluğu kabul edilmiştir.

## II. TÜM NOTERLİK İŞLEMLERİ BAKIMINDAN GENEL SORUMLULUK NORMATİFİNDEKİ NK M. 162/I HÜKMÜNÜN HUKUKİ NİTELİĞİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

### A. Genel Olarak

NK m. 162/I, tüm noterlik işlemleri bakımından uygulanan genel bir sorumluluk normudur. Emredici nitelikteki bu düzenlemenin aksinin öngörülerek noterin sorumluluğunun sınırlandırılması ya da kaldırılması mümkün değildir<sup>44</sup>. Doktrindeki baskın görüş<sup>45</sup> ve Yargıtay<sup>46</sup>, NK m. 162/I hükmünü kusursuz sorumluluk hâli olarak nitelendirmektedir. Kusur, sorumluluğun kurucu unsuru olmadığından, noterin hukukî sorumluluğunun doğması için, haksız fiilin kusur dışındaki tüm unsurları gerçekleşmiş olmalıdır. Bunlar; fiil, hukuka aykırılık, zarar ve uygun illiyet bağıdır. Noterin sorumluluğuna yol açan fiil, işin hatalı ya da eksik yapılması şeklinde icraî (olumlu) bir fiil olabileceği gibi bir işin yapılmaması şeklinde ihmâlî (olumsuz) bir fiil de olabilir. NK m. 162/I hükmünde geçen “işlemin hatalı ya da eksik yapılması” ifadesi, ilk bakışta kusur kavramını çağırır da, kanun koyucunun amacının noterin sorumluluğuna kusur unsurunu dâhil etmek olmadığı görüşünü paylaşıyoruz. *Hatalı* ya da *eksik* işlem, haksız fiilin kusur değil, hukuka aykırılık unsuruna ilişkindir zira noterin gerekli tüm özeni göstermesine rağmen işlemin hatalı ya da eksik olması mümkündür<sup>47</sup>.

Noterin hukukî sorumluluğuna yol açan fiil, noterin kendisine ait

olarak asli sorumlu tutulması ve kusuru bulunan notere rücu edebilmesinin en uygun çözüm olduğu görüşü için bkz. Kurt, s. 97.

<sup>44</sup> Tanrıver/Ergüne, s. 170-171.

<sup>45</sup> Ulukapı, s. 217; Kurt, s. 92. NK m. 162/I hükmüne kusursuz sorumluluk niteliğini veren, hukuka aykırı noterlik işlemi gerçekleştiren noterlik çalışanın değil noterin kusurunun aranmamasıdır. Noterlik çalışanın kusuru noterin rücu hakkı bakımından önem taşır. Rücu ilişkisini düzenleyen NK m. 162/III hükmünde geçen “sebebe olan” ifadesi, “kusurlu davranışla sebebe olan” şeklinde okunmalıdır (Ulukapı, s. 232). *Nart*, noterin bizzat yaptığı işlemler ile noterlik çalışanın yaptığı işlemleri ayırarak, ilki bakımından noterin sorumluluğunun kusur esasına dayandığı, ikincisi bakımından ise kusura dayanmayan bir sorumluluğun kabul edildiği görüşündedir (Nart, s. 429 vd.).

<sup>46</sup> Yargıtay 3. HD. E. 2020/2022, K. 2020/5494, T. 07.10.2020.

<sup>47</sup> “*Hatalı veya eksik yapılma*” ifadesi kusur kavramını zımni olarak dahi barındırmamaktadır. Çünkü hüküm işlemin hangi nedenle olursa olsun hatalı ve eksik olmasını sorumluluk sebebi saymaktadır” (Oktay-Özdemir, s. 699). Aksi görüş için bkz. Nart, s. 432.

olabileceği gibi, noterlik çalışanına da ait olabilir. NK m. 162/I hükmü de bu doğrultuda noterin iki farklı sebebe dayanan sorumluluğunu öngörmektedir. “*Stajyer, katip ve katip adayları tarafından yapılmış olsa bile*” ifadesinden hareketle, bunlardan ilki noterin kendi yaptığı işlemlerden *doğrudan*, ikincisi ise noterlik faaliyetinde görev alan noterlik çalışanın işlemlerinden *dolayı* sorumluluğudur. Noterlik uygulamasında neredeyse tüm işlemler kâtipler tarafından hazırlanıp, noterin imza ve mührü ile tekemmül ettiğinden, teorik gözükten bu ayrımın pratik önemi, imza yetkisi<sup>48</sup> bulunan kâtibin noterin bizzat katılımı olmaksızın yaptığı işlemler bakımından ortaya çıkar<sup>49</sup>. Bu durumda, noterin noterlik çalışanın işleminden dolayı sorumluluğu gündeme gelir. Hükümde geçen *bile* ifadesi, kendi fiilinden kusursuz sorumlu olan noterin, noterlik çalışanın fiilinden *evleviyetle* kusursuz sorumlu tutulacağı şeklinde anlaşılır<sup>50</sup>.

Noterin noterlik çalışanlarının fiillerinden sorumluluğu bakımından NK m. 162 ile adam çalıştırmanın sorumluluğunu düzenleyen TBK m. 66 hükmü arasındaki ilişki incelendiğinde iki hükmün dayandığı esasın farklı olduğu görülür<sup>51</sup>. Bu farklılığın nedeni, NK m. 162 hükmünde noterin sorumluluğunun özen yükümlülüğünün ihlâline bağlanmamış olmasıdır. Hâkim görüşe göre bu iki düzenleme arasında genel hüküm-özel hüküm ilişkisi vardır<sup>52</sup>; NK m. 162 hükmü, TBK m. 66 hükmünün özel bir uygulama hâlidir<sup>53</sup>. Noter ile

<sup>48</sup> NK m. 36/I: “*Noter, kendisine yardım etmek üzere, stajının üç ayını tamamlamış bulunan stajyerine, başkatibine veya diğer bir katibine imza yetkisi verebilir*”.

<sup>49</sup> Ulukapı, s. 213-214.

<sup>50</sup> Kurt, s. 93.

<sup>51</sup> İbid, s.106.

<sup>52</sup> Ulukapı, s. 221; Halük Tandoğan, *Türk Mes’uliyet Hukuku (Akîd Dışı ve Akdî Mes’uliyet)*, Ajans-Türk Matbaası, 1961, s. 132.

<sup>53</sup> Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C V/1,2, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2019, N. 1869; Akipek Öcal/Şen Doğramacı/Çağlayan Aygün, s. 222.

NK m. 162/I hükmünde sayılan<sup>54</sup> noterlik çalışanı (stajyer<sup>55</sup>, kâtip<sup>56</sup>, kâtip adayı) arasında TBK m. 66 anlamında bağımlılık arz eden bir çalışma ilişkisi bulunmaktadır<sup>57</sup>. Ancak NK m. 162, TBK m. 66'dan farklı olarak notere, kurtuluş kanıtı getirmek suretiyle sorumluluktan kurtulma imkânı tanımadığından<sup>58</sup>, NK m. 162/I hükmü ağırlaştırılmış sebep sorumluluğu niteliğindedir<sup>59</sup>.

Noterler bakımından ağırlaştırılmış sorumluluk rejimi benimsenmesinin isabetli olup olmadığı konusunda ise farklı yaklaşımlar bulunmaktadır. Tandoğan'a göre, "Noterlerin böyle ağır bir mes'uliyete tâbi tutulması, onlara tevdi edilen muamelelerin yanlış yapılmasından büyük zararlar doğması tehlikesinin bulunması ve noterlerin muamelelerinin sağlamlığı hususunda iş sahiplerine teminat bahşetmenin gerekmesi mülahazasıyla haklı gösterilebilir; kaldı ki, noterlerin veya müstahdemlerinin fiillerinden doğan

<sup>54</sup> Rücû ilişkisini düzenleyen NK m. 162/III hükmünde "stajyer veya noterlik personeli" ifadesi kullanılmıştır. "Noterlik personeli", birinci fıkrada sayılan stajyer, kâtip ve kâtip adayı ile hizmetlileri (bekçi, temizlikçi vb.) de kapsayan daha geniş bir kavramdır. NK m. 42/I hükmüne göre, "Noterlik dairesi personeli, noterin emri altında bulunan işe yeter sayıdaki kâtip ve hizmetliden meydana gelir". NK m. 46 uyarınca, "Hizmetliler; kâtip görevinde kullanılamaz". NK m. 162 hükmünde düzenlenen sorumluluk, noterlik faaliyetlerinden kaynaklanan fiillerden sorumluluk ile sınırlıdır. Bu nedenle, hizmetlilerin, işlem sahibi veya üçüncü kişilere verdiği zarardan sorumluluğu TBK m. 66 hükmüne tâbidir. Bkz. Ulukapı, s. 216-217; Antalya, N. 1876; Kurt, s. 97. NK m. 162 hükmünde düzenlenen sorumluluk, NK m. 197/I uyarınca, dördüncü sınıf noterliklerdeki geçici yetkili noter yardımcılarını (NK m. 32) bakımından da uygulanır.

<sup>55</sup> Stajyerliğe müracaat ve kabul işlemleri noter odası tarafından yürütüldüğünden (NK m. 9 vd.), stajyer ile noter arasında bir sözleşme ilişkisi bulunmamaktadır (bkz. Ulukapı, s. 233, dn. 48).

<sup>56</sup> NK m. 48: "Kâtip ve hizmetlilerle noter arasındaki hizmet akdinden doğan münasebetler, bu kanunda aksine hüküm bulunmadıkça iş mevzuatına tabidir".

<sup>57</sup> Ulukapı, s. 216.

<sup>58</sup> TBK m. 66 hükmünün adam çalıştırana kuruluş kanıtı getirme imkânı tanıması, adam çalıştırmanın aslında kendi fiilinden sorumlu tutulduğunun göstergesidir. NK m. 162 hükmü ise, noterlik çalışanlarının fiillerinden noterin sorumluluğu bakımından tam anlamıyla bir başkasının fiilinden sorumluluk hâli niteliğindedir.

<sup>59</sup> Nart, s. 449; Tanrıver/Erğüne, s. 164; Akipek Öcal/Şen Doğramacı/Çağlayan Aygün, s. 209. "Bu sorumluluk adam çalıştırmanın sorumluluğuna benzemez. Zira adam çalıştırmanın sorumluluğunda kurtuluş kanıtı getirme imkânı sağlanmış iken, bu sorumlulukta kurtuluş kanıtı getirme imkânı tanınmamıştır. Bu yönü itibarıyla ağırlaştırılmış özen yükümlülüğünün ihlâlinden kaynaklanan sorumluluk olduğu sonucuna varılmaktadır" (Yargıtay 3. HD. E. 2016/22458, K. 2018/8712, T. 19.09.2018). Geniş anlamda tehlike sorumluluğu görüşü için bkz. Kurt, s. 106.

zarardan Devletin mes'ul olmayacağı da kabul edilmektedir"<sup>60</sup>. Diğer yandan, ağırlaştırılmış sebep sorumluluğu yerine kurtuluş kanıtı getirme imkânı bulunan bir olağan sebep sorumluluğu<sup>61</sup> ya da kusur sorumluluğu<sup>62</sup> modelinin benimsenmesi ve noterlerin meslekî sorumluluk sigortasının kapsamının genişletilerek etkinliğinin artırılması gerektiği savunulmaktadır<sup>63</sup>.

## B. Sahte Belge Kullanılan Noterlik İşlemlerine İlişkin Yargıtay İçtihadının Sorumluluğunun Hukuki Niteliğine Etkisi

Sahte belgeye (sahte nüfus cüzdanı, kimlik, vekâletname, motorlu araç tescil belgesi vb.) dayalı olarak yapılan noterlik işlemlerinden doğan zarardan noterin sorumluluğu konusunda Yargıtay'ın geliştirdiği içtihadta kullandığı ölçüt, NK m. 162/I hükmündeki sorumluluk rejimi üzerinde önemli bir etki doğurmaktadır. Bu içtihadta benimsenen temel yaklaşım, sahte belgenin aldatma (iğfal) kabiliyeti olup olmamasına ilişkin bir değerlendirmeye dayanır. Sahte belgenin aldatma kabiliyeti varsa, üçüncü kişinin ağır kusuru gerekçesiyle noterin sorumluluğu bakımından illiyet bağının kesileceği<sup>64</sup>;

<sup>60</sup> Tandoğan, *Mes'uliyet*, s. 132.

<sup>61</sup> NK m. 162 hükmünün, TBK m. 49 ve 66 hükümlerine nazaran noterler aleyhine daha ağır bir sorumluluk öngördüğü, bunun hakkaniyete aykırı olduğu, TBK'de öngörülen kurtuluş kanıtı imkânının noterlere de tanınması gerektiği yönünde bkz. Ulukapı, s. 222.

<sup>62</sup> Kurt, s. 97.

<sup>63</sup> Tanrıver, s. 79.

<sup>64</sup> "Yargıtay uygulamasına göre; belgenin sahteliği hususundaki en önemli kıstas belgenin veya kimliğin aldatma yeteneğine (iğfal) sahip olup olmamasıdır. Yargıtay birçok kararında; aldatma (iğfal) yeteneği bulunan belgelerin kullanılmasını üçüncü kişinin ağır kusuru olarak nitelendirmiş ve noterin sorumluluğu bakımından illiyet bağını kestiğini kabul etmiştir. Zarar doğuran işlem veya eylemde aldatma (iğfal) kabiliyetine sahip bir kimlik veya belgesinin kullanılması hâlinde noterin sorumluluğunun doğmayacağını kabul edilmesi gerekir" (Yargıtay 3. HD. E. 2015/19525, K. 2017/5596, T. 19.04.2017); "Belgenin sahteliği hususundaki en önemli kıstas belgenin veya kimliğin aldatma yeteneğine (iğfal) sahip olup olmamasıdır. Zarar doğuran işlem veya eylemde aldatma (iğfal) kabiliyetine sahip bir kimlik veya belgesinin kullanılması hâlinde noterin sorumluluğunun doğmayacağını kabul edilmesi gerekir. Ancak, detaylı bir incelemeyle ortaya çıkacak sahteliğin fark edilmesi noter veya çalışanından beklenemeyecek bir durumdur. Nüfus cüzdanındaki seri ve T.C kimlik numarasının bulunmaması, numaranın on bir haneli olmaması, eksik veya fazla olması, doğum yerinin ilçe veya merkez ilçe olarak yazılmaması, soğuk damganın veya motorlu araç tescil belgesinde mühür bulunmaması, tescil belgesindeki bilgilerin kullanılan kimlik ile veya motor sicil numarası veya şasi numarasının birbirine uymaması gibi hâller 'somut sorumluluk nedenleri' olup, noterlerin ve çalışanlarının yapmış oldukları işlemlerde, sorumluluk sebepleri, her somut olayın özelliğine göre ayrı ayrı değerlendirilmelidir" (Yargıtay 3. HD. E. 2020/2002, K. 2020/5494, T. 07.10.2020); "Soruşturma dosyası kapsamında bulunan şüpheli K5 'in 16.05.2018 tarihinde vermiş olduğu ifadede sahte kimlik ile eylemi gerçekleştirdiğini dikkate alındığında mahkemece; davacı K1 adına düzenlenen



üçüncü kişinin kusuru<sup>65</sup> ya da zarar görenin kusuru<sup>66</sup> illiyet bağına kesecek yoğunlukta değilse, bunun tazminattan indirim sebebi (TBK m. 52/I) olarak dikkate alınacağı; aldatma kabiliyeti yoksa, noterin sorumlu tutulacağı kabul

edilmektedir<sup>67</sup>. Uygun illiyet bağının kesildiğini ispat külfeti ise notere aittir<sup>68</sup>.

Yargıtay'ın, sahte belgenin aldatma kabiliyeti olup olmaması meselesini illiyet bağı unsuru bağlamında değerlendiren bu içtihadı teorik zemini itibarıyla isabetli gözükmemektedir. Aldatma kabiliyeti olan sahte belge kullanılan noterlik işlemi bakımından üçüncü kişinin ağır kusuru nedeniyle illiyet bağının kesilmesi değerlendirmesinde “üçüncü kişi” kavramı, noterlik işleminde sahte belge kullanan kişiyi ifade etmek üzere kullanılmaktadır. Hâlbuki *Nart*'ın da isabetli olarak belirttiği üzere, “*üçüncü kimse bu belgeleri kullanarak zaten kasıtlı davranmaktadır. Bir başka deyişle zaten ağır kusurlu olarak hareket etmektedir. Bu anlamda, kullanmış olduğu kimlik veya belgenin aldatma yeteneğine sahip olup olmaması, kusurun derecelendirilmesine katkıda bulunmayacaktır*”<sup>69</sup>.

Yargıtay'ın *iğfal kabiliyeti içtihadı*, bir karşı oy yazısında başka bir açıdan

sahte nüfus cüzdanının *Osmaniye 5. Noterliğinin 05.04.2017 tarih ve 6384 yevmiye nolu ile satışı işlemi sırasında elde edilen fotokopisinin, gerçek nüfus kayıt bilgileri bire bir ile örtüşüp örtüşmediği, davalı noter tarafından kullanılan kişiselleştirme bilgileri arasında bir çelişkinin olup olmadığı, nüfus cüzdanı fotokopisinin üzerinde soğuk mührün mevcut olup olmadığı hususları dikkate alınarak nüfus cüzdanının aslında aldatma kabiliyetine haiz olup olmadığı hususunda bilirkişi raporu alınmadan karar verilmesi hatalı görülmüştür*” (Adana BAM, E. 2019/1328, K. 2020/393, T. 03.03.2020).

<sup>65</sup> “[...] satış işlemi sırasında ibraz edilen sahte kimlik belgesi ile vekaletnamenin aldatma yeteneğinin yüksek oluşu, olayın planlı ve profesyonel bir dolandırıcılık şeklinde gerçekleştirilmesi ve davalının işlerinin yoğunluğu ve çalışma koşulları gibi nedenler, zararın doğmasında etkili olsalar bile davalının kusurunu tamamen ortadan kaldıracak nitelikte değildir. Ancak şartları varsa Borçlar Kanununun 43. ve 44. maddeleri uyarınca bu hususlar indirim nedeni olarak değerlendirilebilir” (Yargıtay 3. HD. E. 2012/21349, K. 2012/26269, T. 20.12.2012).

<sup>66</sup> “[...] davalı noter tarafından sahte kimlik belgesine dayanarak yapılan satış işlemi nedeniyle özen yükümlülüğünün aksatıldığı ve noterin eylemi ile meydana gelen zarar arasında illiyet bağının kesilmediği açıktır. Bu nedenle mahkemece, davalı noterin sorumluluğu cihetine gidilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak, araç alım-satım işi ile işiğal eden ve oto galericiliği yapan davacının, araç alım-satımı konusunda mesleki tecrübesi de dikkate alındığında, satıcı ve araç hakkında yeterli araştırma yapmaması ve kasko değeri 17.550 TL olan araç için 14.000 TL ödemesi, davacının somut olayda kendisinden beklenen özeni göstermediğini ortaya koymaktadır. Zarar görenin kendi menfaatlerini korumak için makul bir insandan beklenen davranışta bulunmayarak zararın meydana gelmesinde veya artmasında etkili olmasına bölüşük kusur denir [...] O halde mahkemece, davacının zararın meydana gelmesinde bölüşük kusurunun olduğu gözetilerek davacının bölüşük kusuru oranında ödenen satış bedelinden indirim yapılması ve hasul olacak sonuca göre uyumsuzluğun esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ve araştırma ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş bozmayı gerektirmiştir” (Yargıtay 3. HD. E. 2021/6031, K. 2021/10530, T. 21.10.2021); “Yerel mahkemece yapılacak iş, nüfus kimlik belgesinin de aldatma yeteneği olup olmadığı belirlenerek, aldatma yeteneği varsa dava reddedilmeli, aksi halde nüfus kimlik belgesindeki mühür eksikliğinin davacı tarafından da görülüp anlaşılabilmesi ve davacının bu konudaki savsamasının onun bölüşük kusurunu oluşturacağı gözönüne alınarak, belirlenecek tazminat tutarından Borçlar Yasası'nın 44. maddesi gereğince uygun bir indirim yapılmalıdır” (Yargıtay 4. HD. E. 2009/7021, K. 2010/1034, T. 09.02.2010).

<sup>67</sup> “[...] mahkemece; davalı noterin aslı temin edilemeyen ve bu nedenle iğfal kabiliyeti bulunup bulunmadığı tespit edilemeyen davalı adına düzenlenen sahte sürücü belgesinde yukarıda belirtilen ve gerçek kimlik bilgileri ile karşılaştırılmalı idi çıplak gözle görebileceği farklılıkları gerekli dikkat ve özeni göstermemek suretiyle gözden kaçırdığı, ispat yükü üzerinde bulunan davalı noterin söz konusu sahte sürücü belgesinin iğfal kabiliyeti bulunduğunu ispat edemediği, noterlerin sorumluluğunun da kusursuz sorumluluk olduğu, bu nedenle de davalı noterin meydana gelen zarardan sorumlu olduğu kabul edilip, davacının uğradığı maddi kayıpların belirlenmesi ve belirlenecek bu maddi kaybın davalı noterden tazminine karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ve yanlılgı değerlendirme ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir” (Yargıtay 3. HD. E. 2016/5409, K. 2017/17396, T. 11.12.2017); “Her ne kadar satış işlemi sahte nüfus cüzdanı ve ruhsatnameye dayalı olarak yapılmışsa da, gerek satışa esas nüfus cüzdanındaki fotoğrafa göre, davalı noterde satış yapanın kimliğinin araştırılması, nüfus cüzdanındaki doğum yılına göre yaşı ile görüntüsünün karşılaştırılması ve somut olayda araç ilişik kesme belgesi ile nüfus cüzdanı arasında bu farklılık açık olduğu halde nedeninin araştırılması gerekirken satıcının gerçek kimliğini belirlemeden satışı yapması davalı noterin sorumluluğunu gerektirir. Davalı noterin bu kusurlu eylemi gözetildiğinde üçüncü kişinin eylemi nedeniyle illiyet bağının koptuğundan söz edilemez” (Yargıtay 3. HD. E. 2014/10777, K. 2014/10733, T. 01.07.2014); “Kamu hizmeti yürüten noterin, sürücü belgesindeki hatalar sebebiyle daha özenli davranıp gerekli araştırmayı yaparak sürücü belgesinin sahte olup olmadığını detaylı şekilde araştırması gerekmektedir. Davalı noterin imza farklılığını fark etmeden sahte sürücü belgesine dayanarak vekaletname düzenlemiş olması özen yükümlülüğünün kusurlu şekilde aksattığını göstermekte olup, noterin eylemi ile meydana gelen zarar arasında illiyet bağının kesilmediği açıktır. Bu nedenle, davalı noterin ve onun adına işlem yapan diğer davalının sorumluluğu cihetine gidilmelidir” (Yargıtay 3. HD. E. 2014/10848, K. 2015/3705, T. 09.03.2015).

<sup>68</sup> Antalya, N. 1899; “Somut olayda; sahte sürücü belgesi kullanılarak düzenlenen vekaletname ile aracın satışının yapıldığı, davacının bu sebeple zarara uğradığı sabit olduğuna göre; nedensellik bağının kesildiğinin ispatı davalı notere düşmektedir” (Yargıtay 3. HD. E. 2014/10848, K. 2015/3705, T. 09.03.2015).

<sup>69</sup> Nart, s. 444-445. Farklı bir değerlendirme için bkz. Kurt, s. 102, dn.56.

şu ifadelerle eleştirilmiştir: “Noterin işlemi yaparken sahtecilik nedeniyle aldatılmasının, belgelerin ifşal kabiliyetinin olup olmamasının, zarar gören gerçek malik veya iyi niyetli alıcı yönünden hiçbir etkisi yoktur. Bu hususlar noter tarafından sahtecilik yapanlara karşı açılacak rücu davasında veya sahtecilik işleminde katkılarının olması halinde gerçek malik ve kötü niyetli alıcı yönünden ileri sürülebilir ve davaya etkisi olabilir”<sup>70</sup>.

NK m. 162 hükmü bakımından noterin kurtuluş kanıtı getirme imkânı bulunmamasıyla birlikte illiyet bağı kesen bir sebebin varlığını ispat ederek sorumluluktan kurtulması mümkündür<sup>71</sup>. Yargıtay da söz konusu içtihadında illiyet bağı unsuru çerçevesinde değerlendirme yapmakla birlikte esasında, noterin kendisinden beklenen özeni gösterip göstermediğini (belgenin sahteliğinin anlaşılmasını sağlayacak gerekli tedbirlere başvuru yapılmadığını) incelemek suretiyle, notere özensizlik isnadı yapıp yapılamayacağını değerlendirmekte ve özen unsurunu sorumluluğun kapsamına dâhil etmektedir. Kanaatimizce; Yargıtay’ın söz konusu içtihadı, NK m. 162 hükmünü -bir nebze de olsa- olağan sebep sorumluluğuna (özen sorumluluğu) yaklaştırmakla birlikte, yakın tarihli bazı içtihatlarında, özellikle teknolojik gelişmelere ve kimlik paylaşım sisteminin sunduğu olanaklara vurgu yapılarak, noterin özen yükümlülüğünün kapsamı genişletilerek sorumluluğu ağırlaştırılmaktadır<sup>72</sup>.

### III. NOTERİN TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİ DÜZENLEMESİNDEN DOĞAN SORUMLULUĞUNA İLİŞKİN NK M. 162/II HÜKMÜNÜN HUKUKİ NİTELİĞİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

#### A. Yeni Düzenlemeye İlişkin Temel Eleştiriler

Türk Hukukunda taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran sözleşmelerin

<sup>70</sup> Yargıtay 4. HD. E. 2012/815, K. 2013/453, T. 17.01.2013.

<sup>71</sup> “Noterlik Kanunu’nun 162. maddesi gereğince 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 madde uyarınca belirtilen sorumluluk, kusursuz sorumluluk olup sorumluluktan kurtulmak için kusursuzluğunun ispatı yerine, zarar ile uygun nedensellik bağının kesildiğinin kanıtlanması yani nedensellik bağının kesilebilecek türden zarar görenin veya üçüncü bir kişinin ağır kusurunun ya da zararlandırıcı sonucun meydana gelmesinde öngörülme bir halin bulunduğu ispatı gerekmektedir” (Yargıtay 11. HD. E. 2015/3330, K. 2015/7880, T. 08.06.2015).

<sup>72</sup> “Resmi işlem yapma görevini üstlenmiş ve teknolojinin gelişmesi ile kimlik paylaşım sistemi gibi kolaylıklara kavuşmuş olan noterin daha fazla bilgi ve tecrübeye sahip olması nedeni ile daha üst düzeyde dikkat ve özen görevi bulunmaktadır” (Yargıtay 3. HD. E. 2017/16305, K. 2017/16345, T. 22.11.2017).

geçerliliği resmî şekilde düzenlenme şartına bağlanmıştır (TMK m. 706/I). Ancak söz konusu hükümde sözleşmeye resmîyet kazandıracak makam belirtilmemiştir<sup>73</sup>. 2644 sayılı Tapu Kanunu (‘TK’)<sup>74</sup> m. 26 uyarınca taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelere ilişkin resmî senetler, tapu müdürü veya tapu görevlileri tarafından tanzim edilir. 7413 sayılı Kanun ile NK’de yapılan değişiklik neticesinde 01.01.2023 tarihinden itibaren<sup>75</sup> noterlere de taşınmaz satış sözleşmesi düzenleme yetkisi tanınmıştır. Taşınmaz satış sözleşmesi yapmak noterlerin görevleri arasına dâhil edilmiş (NK m. 60/1-b.3) ve eklenen NK m. 61A hükmünde, taşınmaz satış sözleşmesi düzenlenmesine ilişkin usûl ve esaslara yer verilmiştir.

Yeni düzenleme çeşitli açılardan eleştirilere neden olmuştur. Başlıca eleştirilerden ilki, noterlere tanınan bu yeni yetkinin dar kapsamıdır. Pek çok Avrupa Birliği ülkesinde, sadece taşınmaz satış sözleşmesi değil<sup>76</sup>, taşınmaz üzerinde aynı hak değişikliğini amaçlayan (mülkiyet hakkının nakli ya da sınırlı aynı hak tesisi) borçlandırıcı işlem niteliğindeki tüm sözleşmeleri düzenleme konusunda noterler yetkili kılınmıştır. Türk Hukukunda da aynı yönde bir değişikliğin daha isabetli olacağı belirtilmektedir<sup>77</sup>. İkinci eleştiri

<sup>73</sup> İsviçre Hukukunda taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin şeklini düzenleyen Art. 647 ZGB hükmünde yer alan “resmî şekil” (*öffentliche Beurkundung/forme authentique*), federal hukuka ilişkin bir kavramdır; sözleşmenin okunması, onaylanması ve imzalanması aşamalarında noter ile tarafların eş zamanlı hazır bulunması, resmî şekil şartının sağlanabilmesi için asgari bir gerekliliktir. Bkz. Lorenz Strebel, “Article 647”, Thomas Geiser/Stephan Wolf (Eds.), *Basler Kommentar (BSK) Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB*, 7. Auflage, Helbing Lichtenhahn, 2023, N. 4-6.

<sup>74</sup> RG 29.12.1934/2892.

<sup>75</sup> 6616 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile, NK m. 60/1-b.3 ve NK m. 61A hükümlerinde öngörülen tapu bilişim sisteminin kurulmasına ilişkin süre 01.07.2023 tarihine kadar uzatılmıştır. Bkz. RG 28.12.2022/32057.

<sup>76</sup> “İlk olarak noterler onlarca yıldan beri gayrimenkul (taşınmaz) satış vaadi sözleşmeleri ile asıl sözleşmeyi (kanuni tabirler ileride kurulacak sözleşmeyi) yaptıklarının farkında değillerdir [...] Çünkü önsözleşme (akit yapma vaadi) ismi ile bu yönde niteliğine kavuşmuş olsa idi taşınmaz malikinin temerrüdü halinde aynen ifade ısrarla açılacak davalarda hâkimin ileride kurulması amaçlanan sözleşmeyi kabul yolunda irade beyanında bulunmaya mahkûm eden ilamları söz konusu olacaktır. Oysa pratik düşüncelerle-ki, Yargıtay çoğu zaman olduğu tapu dairesinin kanuni talepleri reddetmesinde kurtarıcı çözümlerle- tercih edilmeyerek doğrudan TMK m.716 hükmüne ‘tescili isteme (ferâğ icbar)’ davalarının açılması uygulamada yerleşmiş ve bu gelişme karşısında Sungurbey önderliğinde çok haklı olarak isabetle kabul edildiği üzere noterlerin aslında bu isim altında taşınmaz satış sözleşmesi yaptıklarını kabul etmek gerekeceği sonucuna varılmıştır”. Bkz. Etem Sabâ Özmen, “Noterlere Taşınmaz Satış Yetkisi Verilmesine İlişkin Kanun”, Ankara Barosu Dergisi, 4, 2022, <https://dergipark.org.tr/tr/pub/abd/issue/72969/1208899> Erişim Tarihi 25 Kasım 2022, s. 517.

<sup>77</sup> Özmen, s. 504, 527; Tanrıver/Ergüne, s.146; Akipek Öcal/Şen Doğramacı/Çağlayan Aygün,

noktası ise, noterlere tanınan taşınmaz satış sözleşmesi düzenleme yetkisinin niteliğine ilişkindir. Yapılan değişiklik ile noterler, taşınmaz satış sözleşmesi düzenleme konusunda münhasıran yetkili kılınmamış; tapu müdürü ve tapu müdürlüğü görevlilerinin yetkisi muhafaza edilmiştir. Hâlbuki pek çok Avrupa Birliği ülkesinde taşınmaz üzerinde aynî hak değişikliğini amaçlayan sözleşmeler bakımından noterlere tanınan yetkinin münhasır nitelikte olduğu, bunun temelinde “*taahhüt işlemlerinin icrası evresinde hukukçu kimliği taşınması hasebiyle hukuki bilgi birikimi ve deneyimi açısından tapu sicili memurlarına nazaran daha fazla donanıma sahip bulunan noterleri; tasarruf işlemlerinin icrası evresinde ise tapu müdürlüklerini yetkili kılmak düşüncesi*” olduğu ifade edilmektedir<sup>78</sup>.

Bir diğer eleştiri noktası ise, Türk-İsviçre Hukukunda aynî hakkın devren kazanılması bakımından benimsenen, Roma Hukuku kökenli iki aşamalı sistem (borçlandırıcı işlem-tasarruf işlemi) ile bağdaşmayan hâlihazırdaki tapu uygulamasının, NK’ye de aktarılmış olmasıdır. Medenî hukuk sistemimize uygun düşen, noterin, taşınmaz mülkiyetinin nakli sürecinde sadece resmî senedin düzenlenmesi (borçlandırıcı işlem) safhasında yer almasıdır. NK m. 61A/IV<sup>79</sup> hükmünde ise, tescil talebinin resmî senedin içeriğine dâhil edilmesi suretiyle borçlandırıcı işlem-tasarruf işlemi aşamaları birlikte ve iç içe kurgulanarak bu ayrımı göz ardı eden tapu uygulaması noterlik uygulamasına da yansıtılmıştır<sup>80</sup>.

Bilindiği üzere, tescil, tasarrufa konu olan taşınmaz mâlikinin yazılı beyanı üzerine yapılır (TMK m. 1013/I). Ancak tescil taleplerinin tapu müdürlüğü tarafından anında karşılanarak tescil işleminin gerçekleştirilmesi mümkün değildir. Tapu müdürü, kendisine yapılan tescil taleplerini kütüğe işlemeden önce, tescile dayanak olması istenen işlemin hukuka uygun olup olmadığını incelemekle yükümlüdür<sup>81</sup>. Bu nedenle tapu sistemimizde, tescil taleplerinin

s. 234.

<sup>78</sup> Tanrıver/Ergüne, s. 146-147.

<sup>79</sup> NK m. 61A/IV: “*Satış sözleşmesi taraflarca imzalandığı anda noter, tapu bilişim sisteminden yevmiye numarası alarak sözleşmeyi bu sisteme kaydeder. Sözleşmenin sisteme kaydından sonra tapu müdürlüğünce taşınmazın tapu siciline tescili sağlanır. Satış sözleşmesi ile diğer belgeler, noter tarafından sisteme aktarılır ve fiziki olarak arşivlenir*”. Noterler Tarafından Düzenlenen Taşınmaz Satış Sözleşmelerine Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik (RG 11.01.2023/32070) m. 8/7: “*Taraflara, sözleşme imzalandıktan sonra tescilin tamamlanmasını müteakip, noter tarafından tapu senedi verilir*”.

<sup>80</sup> Özmen, s. 507 vd.; Tanrıver/Ergüne, s. 155.

<sup>81</sup> Nurşin Ayiter, *Eşya Hukuku Kısa Ders Kitabı*, Savaş Yayınları, 1977, s. 55.

önce talep sırasına göre yevmiye defterine geçirilmesi esası kabul edilmiştir<sup>82</sup>. Tapu kütüğüne tescil talepleri derhal yevmiye defterine yazılır (TMK m. 1002/I). Talep yevmiye defterine kaydedildikten sonra, aynı tarih ve yevmiye numarası ile kütüğe tescil edilir (Tapu Sicil Tüzüğü m. 27). Tescilin hukukî etkisi, talebin yevmiye defterine kayıt tarihinden itibaren başlamak üzere geriye etkili olarak doğar (TMK m. 1022/II). Mevzuata uygun olmayan talepler ise geciktirilmeden, gerekçesi, itiraz yeri ve süresi de belirtilerek reddedilir (Tapu Sicil Tüzüğü m. 26/I). NK m. 61A/IV hükmünde ise, “*Satış sözleşmesi taraflarca imzalandığı anda noter, tapu bilişim sisteminden yevmiye numarası alarak sözleşmeyi bu sisteme kaydeder. Sözleşmenin sisteme kaydından sonra tapu müdürlüğünce taşınmazın tapu siciline tescili sağlanır*” şeklinde düzenlemeye yer verilmiştir. Bu yeni düzenleme, tescil talebinin kime ve nasıl yapılacağını açık ve net bir şekilde belirlemekten uzaktır. Hükmün lafzında geçen “*tescili sağlanır*” ifadesi, tapu görevlisinin noterin kararına uyacağı şeklinde anlaşılmasına müsait gözükmemektedir. Böylelikle “*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 akibeti tartışılmalı hâle gelmiştir*”<sup>83</sup>. Kanaatimizce, yukarıda anılan mevzuat hükümleri ile birlikte değerlendirildiğinde, noter tarafından düzenlenen bir taşınmaz satış sözleşmesine dayanan tescil talepleri bakımından tapu müdürlüğünün araştırma yükümlülüğünün devam ettiği kabul edilmelidir<sup>84</sup>.

## B. NK m. 162/I ile NK m. 162/II Arasındaki İlişki

Noterlik işleminin türü bakımından ayırım yapmaksızın, hukuka aykırı tüm noterlik işlemleri nedeniyle noterin hukukî sorumluluğunu öngören NK m. 162/I hükmüne rağmen, noterin hukuka aykırı olarak taşınmaz satış sözleşmesi düzenlemesinden sorumluluğu hükme eklenen ikinci fıkrada özel olarak öngörülmüştür. NK m. 162/II uyarınca, “*Taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinden dolayı oluşan zarardan noterler de sorumludur. Bu zararın Devlet tarafından ödenmesi hâlinde Devlet, sözleşmeyi düzenleyen notere rücu eder*”. Bu hükme göre noterin sorumluluğuna başvurulabilmesi için öncelikle noter tarafından düzenlenmiş hukuka aykırı bir taşınmaz satış sözleşmesi bulunmalıdır. Taşınmaz satış sözleşmesinin, NK m. 61A/V

<sup>82</sup> İbid, s. 43.

<sup>83</sup> Akipek Öcal/Şen Doğramacı/Çağlayan Aygün, s. 237.

<sup>84</sup> Tanrıver/Ergüne, s. 159.

uyarınca noter tarafından bizzat yapılması gerekirken noterlik çalışanları tarafından düzenlenmesi, sahte vekâletname ya da mirasçılık belgesine dayalı olarak yapılması, sözleşme taraflarından birinin fiil ehliyetinin bulunmaması noterin sorumluluğuna yol açabilecek hukuka aykırılık hâllerine örnektir<sup>85</sup>. İkinci olarak, taşınmaz satış sözleşmesinin hukuka aykırı olarak düzenlenmesi nedeniyle bir zarar meydana gelmiş olmalıdır. Hukuka aykırı olarak düzenlenen taşınmaz satış sözleşmesine dayalı olarak tapu siciline tescilin yapılmış olduğu durumlarda, bu yolsuz tescilin düzeltilmesi imkânı bulunduğu sürece mülkiyet hakkının kaybindan doğan bir zarar meydana gelmez<sup>86</sup>. Son olarak, hukuka aykırı olarak düzenlenen taşınmaz satış sözleşmesi ile zarar arasında uygun illiyet bağı bulunmalıdır.

NK m. 162/II hükmünün Anayasa'ya aykırılığı gerekçesiyle Anayasa Mahkemesi nezdinde açılan ve bu çalışmanın kaleme alındığı tarih itibarıyla derdest olan bir iptal davası bulunmaktadır. Vurgulamak gerekir ki, NK m. 162/I hükmü, tüm noterlik işlemlerinden doğan zararlar bakımından noterin hukukî sorumluluğunu düzenlediğinden, NK m. 162/II hükmüne ilişkin olası bir iptal kararı, noterlerin taşınmaz satış sözleşmesi düzenlemesinden doğan zararlar şahsî sorumluluğunu ortadan kaldırmayacaktır. Kanaatimizce olası bir iptal kararı, noter tarafından hukuka aykırı olarak düzenlenen bir taşınmaz sözleşmesi nedeniyle devletin sorumluluğunu da ortadan kaldırmayacaktır. Zira NK m. 162/II hükmünün iptal edilmesi, aşağıda inceleneceği üzere, noter tarafından hukuka aykırı olarak düzenlenen bir taşınmaz satış sözleşmesine dayanılarak yapılan bir yolsuz tescil nedeniyle meydana gelen zarardan Devletin TMK m. 1007 uyarınca sorumluluğunun doğmasına engel değildir.

### C. NK m. 162/II ile TMK m.1007 Arasındaki İlişki

NK m. 162/II hükmünün birinci cümlesinde yer alan “*noterler de sorumludur*” ifadesindeki “*de*” bağlacı ikinci cümle ile birlikte okunduğunda (“*Buzararın Devlet tarafından ödenmesi hâlinde Devlet, sözleşmeyi düzenleyen notere rücu eder*”), noter ile birlikte devletin sorumluluğunun öngörüldüğü anlaşılmaktadır. NK m. 162/II hükmüne ilişkin değişiklik gerekçesi burada öngörülen devletin sorumluluğunun hukukî dayanağının TMK m. 1007 hükmü olduğunu göstermektedir. Hükmün değişiklik gerekçesi şöyledir:

<sup>85</sup> Tanrıver/Ergüne, s. 166-167.

<sup>86</sup> Sicilin düzeltilmesi davası neticesinde yolsuz tescil düzeltilirse, gerçek mâlik, yargılama giderleri ile yolsuz tescil süresince yoksun kaldığı ürünler için noter ve devletin sorumluluğuna başvurabilir. Bkz. Tanrıver/Ergüne, s. 170.

“*Tapu sicilinin tutulması nedeniyle sorumluluk 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1007 nci maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre tapu sicilinin tutulmasından doğan tüm zararlardan devlet sorumlu olup Devletin, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu hakkı saklıdır. Maddeye eklenen ikinci fıkrayla, noterlerde düzenlenen taşınmaz satış sözleşmeleri sebebiyle doğacak zarardan dolayı sorumluluk hükmü açık bir şekilde düzenlenmektedir. Buna göre bu tür zararlar bakımından Devletin asli sorumluluğu muhafaza edilmekte ancak noterlerin de birinci fıkrada yer alan esaslar uyarınca kişisel olarak sorumlu olduğu açıkça hükme bağlanmaktadır. Zarara uğrayanın, zararının tazmini için Devlete veya notere karşı dava açması mümkündür. Devlete karşı açılan dava sonunda zarar Devlet tarafından ödenmiş ve bu zarar noter tarafından düzenlenen taşınmaz satış sözleşmesinden kaynaklanmış ise Devlet, bu sözleşmeyi düzenleyen notere rücu edecektir*”.

Tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasından doğan zararlardan devletin sorumluluğunu düzenleyen TMK m. 1007 hükmü<sup>87</sup> ağırlaştırılmış sebep sorumluluğu niteliğindedir<sup>88</sup>. Tapu memurunun kusuru sorumluluğun bir şartı olmadığı gibi, Devletin de kurtuluş kanıtı getirerek sorumluluktan kurtulma imkânı bulunmamaktadır<sup>89</sup>. Tapu sicilinin tutulması bir kamu hizmeti olup, TMK m. 1007 uyarınca Devlete karşı açılan dava kamu hukuku karakterlidir. Buna rağmen, söz konusu sorumluluk özel hukuka ilişkin bir kanunda düzenlendiğinden, haksız fiil sorumluluğuna ilişkin genel hükümlerin (TBK m. 49 vd.) uygulanacağı kabul edilmektedir<sup>90</sup>.

TMK m. 1007 hükmünde benimsenen sorumluluk rejimi, Devletin aslı (birincil) sorumluluğunu öngörür<sup>91</sup>. Zarar gören, kural olarak, tapu sicilinin tutulmasında kusuru bulunan kamu görevlisine karşı doğrudan dava açamaz; öncelikle Devletin sorumluluğuna başvurması zorunludur. Bu zorunluluğun

<sup>87</sup> TMK m. 1007: “(f.1) Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur. (f.2) Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder”.

<sup>88</sup> Halük Nami Nomer/Mehmet Serkan Ergüne, *Eşya Hukuku*, On İki Levha Yayıncılık, 2022, N. 324; Jürg Schmid/Ruth Arnet, “Article 955 ZGB”, Thomas Geiser/Stephan Wolf (Eds.), *Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB*, 7. Auflage, Helbing Lichtenhahn, 2023, N.1; Aron Pfammatter, “Article 955”, Jolanta Kren Kostkiewicz/ Stephan Wolf/Marc Amstutz/Roland Fankhauser (Eds.), *ZGB Kommentar*, 4. Auflage, Orell Füssli, 2021, N. 1.

<sup>89</sup> Mehmet Akçaal, *Eşya Hukuku*, Yetkin Yayınları, 2021, s. 198.

<sup>90</sup> Ayşe Lâle Sirmen, *Eşya Hukuku*, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, 2019, s. 137.

<sup>91</sup> İbid, s. 130; Pfammatter, N. 1.

anayasal temelini, T.C. Anayasası m. 40/III<sup>92</sup> ve 129/V<sup>93</sup> hükümleri oluşturur<sup>94</sup>. Noterlik hizmeti bir kamu hizmeti olmasına rağmen noterler Anayasa m. 129/V anlamında “memur ve diğer kamu görevlisi” statüsünde değildir. Bu nedenle, Anayasa m. 129/V hükmünde memur ve diğer kamu görevlileri bakımından getirilmiş olan bu ayrıcalığın noterlere teşmil edilmesi hukuken olanaklı gözükmemektedir<sup>95</sup>. *De lege lata*, hukuka aykırı taşınmaz satış sözleşmesinden doğan zararlar bakımından önce Devlete başvurma zorunluluğunun bir hukukî dayanağı bulunmamaktadır.

NK m. 162/II hükmü ile getirilen yeni düzenleme de, TMK m. 1007’den farklı olarak, zarar görenin önce Devlete başvurma zorunluluğunu öngörmemekte, bilakis noterin de aslî ve şahsî sorumluluğunu kabul etmektedir. Dolayısıyla burada TBK m. 61 uyarınca birden fazla kişinin aynı zarardan farklı sorumluluk sebeplerine dayanan müteselsil sorumluluğu söz konusudur<sup>96</sup>. NK m. 162/II hükmünün lafzî ve madde gerekçesi değerlendirildiğinde, taşınmaz satış sözleşmesinin noter tarafından hukuka aykırı düzenlenmesinden zarar gören kişi, tazminat davasını hem devlete hem notere karşı birlikte açabileceği gibi sadece birine karşı da yöneltebilir. Ancak önemle vurgulamak gerekir ki, noter tarafından düzenlenen hukuka aykırı taşınmaz sözleşmesi nedeniyle Devletin de sorumluluğuna başvurulabilmesi için bu hukuka aykırı taşınmaz satış sözleşmesine dayanılarak tapu siciline yolsuz tescil yapılmış olmalıdır<sup>97</sup>.

<sup>92</sup> Anayasa m. 40/III: “Kişinin, Resmî görevliler tarafından vaki haksız işlemler sonucu uğradığı zarar da, kanuna göre, Devlete tazmin edilir. Devletin sorumlu olan ilgili görevliye rücu hakkı saklıdır”.

<sup>93</sup> Anayasa m. 129/V: “Memurlar ve diğer kamu görevlilerinin yetkilerini kullanırken işledikleri kusurlardan doğan tazminat davaları, kendilerine rücu edilmek kaydıyla ve kanunun gösterdiği şekil ve şartlara uygun olarak, ancak idare aleyhine açılabilir”.

<sup>94</sup> Nomer/Ergüne, N. 328. Söz konusu hükümler, memurların, görevsel kusurları çerçevesinde, fiil ve işlemlerinden doğan zararlardan dolayı üçüncü kişiler karşısında doğrudan doğruya sorumlu tutulmalarını engelleyerek, TMK m. 1007 hükmündeki kuralı genelleştirmektedir (Sirmen, s. 143).

<sup>95</sup> Tanrıver/Ergüne, s. 173.

<sup>96</sup> Aynı yönde bkz. Tanrıver/Ergüne, s. 173.

<sup>97</sup> Tanrıver/Ergüne, s. 167. Akipek Öcal/Şen Doğramacı/Çağlayan Aygün, s. 205. TMK m. 1007 uyarınca Devletin sorumluluğunun doğabilmesi için meydana gelen zararın tapu sicilinin hukuka aykırı tutulmasından kaynaklanması gerekir. Bkz. Akçaal, s. 198. Taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran resmî senedin düzenlenmesi, sicil tutma kapsamına giren bir faaliyet değildir. Ancak hukuka aykırı bir borçlandırıcı işleme dayanarak tapuya tescil yapılması durumunda, bu yolsuz tescil nedeniyle meydana gelen zarardan Devlet TMK m. 1007’ye göre sorumlu olur. Bkz. Sirmen, s. 132.

NK m. 162/II hükmü, “tazminat davasının önce Devlete karşı açılmasını emreden bir düzenleme olmayıp, Devletin tazminat ödemesi ihtimalinde, noterin rücu sorumluluğunu vurgulamaktadır”<sup>98</sup>. Ancak TMK m. 1007 ile NK 162/II hükmü arasında rücu bakımından önemli bir farklılık göze çarpar. TMK m. 1007/I uyarınca Devletin sorumluluğunun doğması için tapu memurunun kusuru sorumluluğun bir şartı olmamakla birlikte, TMK m. 1007/II uyarınca Devlet ancak kusuru bulunan görevliye rücu etme imkânına sahiptir. Oysa aynı taşınmaz satış sözleşmesini noterin düzenlemiş olması durumunda, noterin kusursuz sorumluluğu söz konusu olur. Tapu memuru kusuru oranında sorumlu tutulurken, noterin sorumluluğu NK gereğince kusursuz sorumluluktur. Yapılan işlem aynı olduğu hâlde rücu bakımından benimsenen sorumluluk rejiminin farklı olması, yeni düzenlemeye ilişkin bir diğer eleştiri noktasıdır<sup>99</sup>.

## SONUÇ

Türk Hukukunda noterin hukukî statüsü ve bununla bağlantılı olarak, noterlik işleminin hukukî niteliği doktrinde tartışmalıdır. Hâkim görüş ve Yargıtay, noter ile hem işlem sahibi hem de işlem sahibi olmayan üçüncü kişi arasındaki ilişkiyi özel hukuk zeminine oturtarak haksız fiilden doğan bir borç ilişkisi olarak nitelendirmektedir. *De lege ferenda*, noterlik mesleğinin kuralları ve noterlik işleminin özellikleri bir bütün olarak değerlendirildiğinde; işlem sahibi ile noterin bir özel hukuk sözleşmesinin tarafları gibi eşit konumda olmadığı, bir başkasının menfaatine iş görme bakımından vekâlet temelli bir ilişkiye benzemekle birlikte, noterlerin kamu görevlisine yaklaşan kendine özgü statüleri gereği, kamusal karakteri baskın bir kamu hukuku ilişkisinin varlığını kabul etmenin daha uygun düşeceği görülmektedir.

Noterlik Kanunu m. 162 hükmü, noterin noterlik işlemlerinden doğan hukukî sorumluluğunu özel olarak düzenlemektedir. Noterin kusurunun aranmadığı, ağırlaştırılmış sebep sorumluluğu niteliğindeki bu sorumluluk normu çerçevesinde notere kurtuluş kanıtı getirerek sorumluluktan kurtulma imkânı tanınmamıştır. Sahte belge kullanılan noterlik işlemleri nedeniyle noterin hukukî sorumluluğu konusunda Yargıtay’ın geliştirdiği *iğfal kabiliyeti içtihadı* esasında notere özensizlik isnadı yapıp yapılamayacağı değerlendirilmesi üzerine kuruludur. Bu içtihat, NK m. 162 hükmünü bir nebze de olsa olağan sebep sorumluluğuna yaklaştırmakla birlikte, yakın tarihli bazı

<sup>98</sup> Tanrıver/Ergüne, s. 173.

<sup>99</sup> Akipek Öcal/Şen Doğramacı/Çağlayan Aygün, s. 218.

içtihatlarda özellikle teknolojik gelişmelere ve kimlik paylaşım sisteminin sunduğu olanaklara vurgu yapılarak, noterin özen yükümlülüğünün kapsamı genişletilerek sorumluluğu ağırlaştırılmıştır. Ayrıca sahte belgenin iğfal kabiliyeti bakımından illiyet bağı unsuru bağlamında yapılan değerlendirmenin isabetli bir teorik zemin olmadığı görülmektedir.

7413 sayılı kanun ile NK'de yapılan değişiklik neticesinde taşınmaz satış sözleşmesi düzenleme konusunda noterler de yetkili kılınmıştır. Yapılan bu değişiklik, noterlere tanınan yetkinin kapsamının sadece taşınmaz satış sözleşmesi ile sınırlandırılmış olması ve Türk-İsviçre hukukunda aynı hakkın devren kazanılması bakımından benimsenen, Roma Hukuku kökenli iki aşamalı sistem (borçlandırıcı işlem-tasarruf işlemi) ile bağdaşmaması bakımından haklı eleştirilere neden olmuştur.

Noterlere tanınan bu yeni yetki doğrultusunda, noterlerin hukukî sorumluluğunu düzenleyen NK m. 162 hükmüne ikinci bir fıkra eklenerek, noterin taşınmaz satış sözleşmesi düzenlemesinden doğan hukukî sorumluluğu özel olarak düzenlenmiştir. Noterin düzenlediği taşınmaz satış sözleşmesi de dâhil olmak üzere tüm noterlik işlemlerinden dolayı noterin hukukî sorumluluğu NK m. 162/I hükmünün uygulama alanına dâhildir. NK m. 162/II hükmünün, noterin hukukî sorumluluğuna bakımından NK m. 162/I hükmünden farklılaşan bir yanı görülmemektedir. Bu nedenle söz konusu hükme ilişkin olası bir iptal kararı, noter tarafından hukuka aykırı olarak düzenlenen bir taşınmaz sözleşmesi nedeniyle devletin sorumluluğunu da ortadan kaldırmayacaktır. Zira NK m. 162/II hükmü iptal edilse bile, noter tarafından hukuka aykırı olarak düzenlenen bir taşınmaz satış sözleşmesine dayanılarak yapılan bir yolsuz tescil nedeniyle meydana gelen zarardan Devletin TMK m. 1007 uyarınca sorumluluğu devam edecektir. Dolayısıyla NK m. 162/II hükmü sadece noter ile birlikte Devletin sorumluluğunu vurgulaması ve Devlet ile noter arasındaki rücu ilişkisini vurgulaması bakımından önem taşır. Kaldı ki rücuya ilişkin bu düzenleme olmasa da zaten TBK m. 61 uyarınca birden fazla kişinin (Devletin TMK m. 1007 uyarınca, noterin NK m. 162/I uyarınca) aynı zarardan farklı sorumluluk sebeplerine dayanan müteselsil sorumluluğu gündeme gelecek ve müteselsil sorumlular arasındaki rücu ilişkisi de TBK m. 62 hükmüne tâbi olacaktır. Tüm bu bilgiler ışığında, NK m. 162/II hükmünün Anayasa Mahkemesi tarafından olası iptali hâlinde, sorumluluk düzeninde bir değişiklik olmayacağı kanaatindeyiz.

## KAYNAKÇA

- Akçaal M, *Eşya Hukuku*, Yetkin Yayınları, 2021.
- Akipek Öcal Ş/Şen Doğramacı H/Çağlayan Aygün G, “Noterlere Taşınmaz Satış Sözleşmesi Yapma Yetkisi Verilmesi Üzerine Bir Değerlendirme”, *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9(2), 2021, <<https://dergipark.org.tr/tr/pub/andhd/issue/79215/1296966>> Erişim Tarihi 10 Ağustos 2023, s. 203-224.
- Akipek Öcal Ş, “Vekâlet İlişkileri”, Turgut Öz (Ed.), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Seçkin Yayıncılık, 2023.
- Antalya G, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C V/1,2, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2019.
- Atay E E, *İdare Hukuku*, 6. Basıya Ek Tıpkı Bası, Turhan Kitabevi, 2019.
- Aydoğdu M/Kahveci N, *Türk Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri*, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, 2019.
- Ayiter N, *Eşya Hukuku Kısa Ders Kitabı*, Savaş Yayınları, 1977.
- Çetin S/Ateş D, *Avukatlık ve Noterlik Hukuku*, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2021.
- Çığ M İ, *Sumerli Ludingirra-Geçmişe Dönük Bilimkurgu*, Kaynak Yayınları, 1996.
- Eren F, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 5. Baskı, Yetkin Yayınları, 2017.
- Gümüş M A, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, C II, Vedat Kitapçılık, 2012.
- Kurt L M, “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, XVIII, 2014, <https://dergipark.org.tr/tr/pub/ahbvuhfd/issue/48103/608283>, Erişim Tarihi 18 Mart 2023, s. 85-118.
- Nart S, “Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11, 2010, s. 425-452.
- Nomer H N ve Ergüne M S, *Eşya Hukuku*, On İki Levha Yayıncılık, 2022.
- Oktay-Özdemir S, “Yargıtay Uygulaması Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluklarının Dayandığı Esas ve Sorumluluğun Koşulları”, *Prof. Dr. Yavuz Alangoya için Armağan*, Alkım Yayınevi, 2007, s. 693-714.

- Oser D/Weber R H, “Article 394”, Corinne Widmer Lüchinger/David Oser (Eds.), *Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR*, 7. Auflage, Helbing Lichtenhahn, 2020.
- Özmen E S, “Noterlere Taşınmaz Satış Yetkisi Verilmesine İlişkin Kanun”, *Ankara Barosu Dergisi*, 4, 2022, <<https://dergipark.org.tr/tr/pub/abd/issue/72969/1208899>> Erişim Tarihi 25 Kasım 2022, s. 502-540.
- Pfammatter A, “Article 955”, Jolanta Kren Kostkiewicz/Stephan Wolf/Marc Amstutz/Roland Fankhauser (Eds.), *ZGB Kommentar*, 4. Auflage, Orell Füssli, 2021.
- Schmid J/Arnet R, “Article 955 ZGB”, Thomas Geiser/Stephan Wolf (Eds.), *Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB*, 7. Auflage, Helbing Lichtenhahn, 2023.
- Sirmen A L, *Eşya Hukuku*, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, 2019.
- Strebel L, “Article 647”, Thomas Geiser/Stephan Wolf (Eds.), *Basler Kommentar (BSK) Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB*, 7. Auflage, Helbing Lichtenhahn, 2023.
- Tandoğan H, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C 2*, 2. Baskı, Banka ve Ticaret Hukuku Enstitüsü, 1982.
- Tandoğan H, *Türk Mes’uliyet Hukuku (Akîd Dışı ve Akdî Mes’uliyet)*, Ajans-Türk Matbaası, 1961.
- Tanrıver S, *Noterlik Hukukuna İlişkin İncelemeler (1993-2011)*, Adalet Yayınevi, 2011.
- Tanrıver S/Ergüne M S, “Noterlerin Taşınmaz Satış Sözleşmesi Düzenlemesine İlişkin Esaslar”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 72(1), 2023, <<https://dergipark.org.tr/tr/pub/auhfd/issue/76441/1245835>> Erişim Tarihi 1 Nisan 2023, s. 143-182.
- Tekben Ü T, “Noterin Hukuki Statüsü ve Noterlik Kanunu’nun 162. Maddesi Uyarınca Sorumluluğu Üzerine Bir İnceleme”, *İzmir Barosu Dergisi*, 86(3), 2021, <<https://www.izmirbarosu.org.tr/pdfdosya/noterin-hukuki202214145432429.pdf>> Erişim Tarihi 10 Aralık 2023, s. 69-150.
- Tercier P/Favre P G, *Les contrats spéciaux*, 4<sup>e</sup> édition, Schulthess, 2009.

- Türkiye Cumhuriyeti Adalet Bakanlığı, Yargı Reformu Stratejisi, <[https://sgb.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/23122019162931YRS\\_TR.pdf](https://sgb.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/23122019162931YRS_TR.pdf)>, Erişim Tarihi 30 Nisan 2023.
- Ulukapı Ö, “Yargıtay Kararları Işığında Noterlerin Hukuki Sorumluluğu”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 21(1), 2013, <<https://dergipark.org.tr/tr/pub/suhfd/issue/26651/281267>> Erişim Tarihi 10 Aralık 2023, s. 209-241.
- Uzun M/Küçükgüngör E/Erdoğan M Ş/Yıldız M, “Taşınmaz Devrinin Noterliklerde Yapılmasının Önemi ve Faydaları”, *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, 1, 2021, <<https://jurix.com.tr/issue/1977>> Erişim Tarihi 1 Aralık 2023, s. 9-34.