

TAŞINMAZ MAL EDİNME VE UZUN VADELİ KİRALAMA (YABANCILAR)  
(DEĞİŞİKLİK) YASASI

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Cumhuriyet Meclisi aşağıdaki Yasayı yapar:

Kısa İsim  
52/2008

1. Bu Yasa, Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasası olarak isimlendirilir ve aşağıda Esas Yasa olarak anılan Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) Yasası ile birlikte okunur.

Esas Yasanın 2'nci  
Maddesinin  
Değiştirilmesi

2. (1) Esas Yasa, 2'nci maddesinde yer alan "Bakanlık" tefsirinden hemen sonra aşağıdaki yeni "Bölge" tefsiri konmak suretiyle değiştirilir:

"Bölge", çeşitli fiziksel, beşeri veya insan ile çevre etkileşimlerine göre oluşturulan ilçe, bucak, köy, mahalle ve askeri alanları anlatır."

(2) Esas Yasa, 2'nci maddesinde yer alan "Taşınmaz Mal" tefsirinden hemen sonra aşağıdaki yeni "Taşınmaz Mal Edinimi" tefsiri konmak suretiyle değiştirilir:

"Taşınmaz Mal Edinimi", taşınmaz mal alımında aynı hak doğuran tüm işlemleri anlatır."

(3) Esas Yasa 2'nci maddesinde yer alan "Yabancı" ve "Yabancı Tüzel Kişi" tefsirleri kaldırılmak ve yerlerine sırasıyla aşağıdaki yeni "Yabancı", "Yabancı Tüzel Kişi", "Yatırım" ve "Yediemin (Trustee) (Mütevelli) Sözleşmesi" tefsirleri konmak suretiyle değiştirilir:

"Yabancı", Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşı olmayan gerçek kişiyi anlatır ve yabancı tüzel kişiyi de kapsar. Yabancıların mütevellisi veya yediemini (trustee) de bu Yasa amaçları bakımından yabancı sayılır.

"Yabancı Tüzel Kişi", Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde kurulan veya tescil edilmiş olan; ve

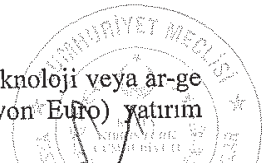
(A) (a) Hangi oranda veya türde olursa olsun, yabancı bir kişiye ait hissesi veya sermayesi bulunan; ve/veya  
(b) Direktörlerinin veya hangi ad altında olursa olsun direktör konumunda bulunan kişilerin çoğunluğu yabancı olan

şirketleri; ve

(B) Oy çoğunluğu yabancıların veya oy kullanma hakkını yabancılar adına kullanan kişilerin elinde bulunan kurum, kuruluş, dernek, vakıf, kulüp ve benzeri sivil toplum örgütlerini

anlatır.

"Yatırım", turizm, eğitim, sağlık, sanayi, tarım, teknoloji veya ar-ge alanlarında en az 20,000,000.-Euro (Yirmi Milyon Euro) yatırım



yapmayı anlatır.

Ancak yap-sat (konut yapıp satma) bu Yasa amaçları bakımından yatırım sayılmaz.

“Yediemin (Trustee) (Mütevelli) Sözleşmesi”, bu Yasa kurallarına uygun olarak ve bu Yasanın 8’inci maddesinde belirtilen sınırlar içerisinde, yabancı gerçek veya tüzel kişinin Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde satın almak istediği taşınmaz malın, bir başka kişi tarafından emanetçi, mütevelli veya taşınmaz malı olan şirket hisselerinin mütevellisi sıfatıyla, adında bulundurması amacı ile yapılan herhangi bir sözleşmeyi anlatır ve bu taşınmaz malı veya hisseyi emanetçi sıfatıyla adında bulunduran kişiye de yediemin, trustee veya mütevelli denir.”

Esas Yasanın 3’üncü Maddesinin Değiştirilmesi

3. Esas Yasa, 3’üncü maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni 3’üncü madde konmak suretiyle değiştirilir:

“Amaç 3. Bu Yasanın amacı, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde taşınmaz mal edinmek veya uzun vadeli kiralamak isteyen yabancıların, Bakanlar Kurulundan, uzun vadeli kiralama veya satın alma izni alması ile devir işlemlerine ilişkin kuralları düzenlemektir.”

Esas Yasanın 4’üncü Maddesinin Değiştirilmesi

4. Esas Yasa, 4’üncü maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni 4’üncü madde konmak suretiyle değiştirilir:

“Bazı Durumlarda Yabancıların Taşınmaz Mal Edinimlerine Konan Sınırlamalar

4. (1) Tarımsal arazilerde ve orman arazilerinde, yabancı gerçek veya tüzel kişilere taşınmaz mal satışı yapılamaz.

(2) Bakanlar Kurulu, Resmi Gazete’de yayımlayacağı bir tüzükle, ülke güvenliği, kamu yararı ve kamu düzeni açısından sakınca görülen hallerde, tüzükte belirlenecek bölgeler içinde, yabancıların, veraset yoluyla olması dışında, herhangi bir taşınmaz mal üzerinde mülkiyet hakkı elde edemeyeceklerini ve uzun vadeli kiralama yapamayacaklarını saptayabilir. Böyle bir tüzük kurallarına aykırı olarak ilgili İlçe Tapu Amirliğinde yapılan herhangi bir kayıt geçersiz sayılır.

(3) İlçelerin yüz ölçümünün %7 (yüzde yedi)’sinden ve her halükarda ülke yüz ölçümünün %3 (yüzde üç)’ünden fazlası yabancılar satılamaz. Bu orana aykırı olarak ilgili İlçe Tapu Amirliğinde yapılan herhangi bir kayıt geçersiz sayılır.

Bu fıkra amaçları bakımından “ilçe” Mülki Yönetim ve Bölümleri Yasasında kendisine verilen anlamı taşır.

(4) Bakanlar Kurulu, alacağı bir kararla, bazı yabancı gerçek veya tüzel kişilerin veya yabancı tüzel kişilerin direktör, yönetici, hissedar veya üyelerinin taşınmaz mal satın almalarını veya uzun vadeli kiralama yapmalarını, bu kişilerin özel statüleri gereği veya satın alınacak veya kiralanacak malın, ulusal güvenliği veya kamu düzenini tehlikeye düşürebilecek bir taşınmaz mal olması sebebiyle kısıtlayabilir. Böyle bir karara aykırı olarak ilgili İlçe Tapu Amirliğinde yapılan herhangi bir kayıt geçersiz sayılır.

(5) Yabancı tüzel kişilerin taşınmaz mal satın almaları ve uzun vadeli kiralamaları, direktör, yönetici, hissedar veya üyelerine ilişkin güvenlik araştırması sonucunun olumlu gelmesi koşuluyla Bakanlar Kurulunun iznine tabidir. Bu fıkra kuralları, yabancı bir tüzel kişinin, yabancı bir gerçek veya tüzel kişiye hisselerini devretmesinde ve yabancı direktör veya yönetici veya mütevellî değişikliğinde de uygulanır.

Ancak Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde tescil edilmiş olup hisseleri halka arz edilmiş olan veya Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde kurulmuş olup hissedarları halka açık olan şirketlere bu fıkra kuralları uygulanmaz.”

Esas Yasanın 5’inci Maddesinin Değiştirilmesi

5. Esas Yasa, 5’inci maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni 5’inci madde konmak suretiyle değiştirilir:

“Yabancıların Taşınmaz Mal Edinme Hakkı 5. Yabancı gerçek veya tüzel kişiler Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti hudutları dahilinde;  
(1) Bu Yasanın 6’ncı, 7’nci ve 9’uncu maddeleri kurallarına bağlı kalmak koşulu ile uzun vadeli kira yolu ile taşınmaz mal edinebilirler veya;  
(2) Bu Yasanın 8’inci maddesi kurallarına bağlı kalmak koşulu ile taşınmaz mal satın alabilirler.”

Esas Yasanın İkinci Kısım Başlığının Değiştirilmesi

6. Esas Yasa, 5’inci maddesinden hemen sonra gelen “İKİNCİ KISIM Uzun Vadeli Kiralamaya İlişkin Kurallar” başlığı kaldırılmak ve yerine “İKİNCİ KISIM Taşınmaz Mal Satın Almaya ve Uzun Vadeli Kiralamaya İlişkin Kurallar” başlığı konmak suretiyle değiştirilir.

Esas Yasanın  
8'inci Maddesinin  
Değiştirilmesi

7. Esas Yasa, 8'inci maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni 8'inci madde konmak suretiyle değiştirilir:

“Yabancıların  
Taşınmaz Mal  
Satın Alma  
İzinlerine İlişkin  
Kurallar

8. (1) Yabancı gerçek veya tüzel kişiler, Bakanlar Kurulundan satın alma izni alınması koşuluyla, bu madde kuralları uyarınca 1 (bir) adet taşınmaz mal satın alabilirler:
- (A) Satın alınacak taşınmaz malın arazi olması ve yapı iznine uygun olması halinde: Satın alınacak arazinin yüz ölçümü 1338 m<sup>2</sup> (bin üç yüz otuz sekiz metrekare)'den fazla olamaz ve bu alan içerisinde sadece 1 (bir) adet konut yapılabilir; veya
- (B) Satın alınacak taşınmaz malın apartman dairesi olması halinde: 1 (bir) adetten fazla olamaz.
- Ancak Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetini tanıyan ve aynı hakkı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşlarına veren devletlerin uyuğunda olan gerçek kişilerin, 3 (üç) adet apartman dairesi satın almalarına izin verilebilir.
- (C) Satın alınacak taşınmaz malın müstakil ev olması halinde arazinin yüz ölçümü 3300 m<sup>2</sup> (üç bin üç yüz metrekare)'den fazla olamaz ve satın alınan müstakil evin arazisine başka bir ev ve/veya apartman dairesi ve/veya konut yapılamaz.
- (2) Yabancı gerçek veya tüzel kişilerin, taşınmaz mal satın almak için Bakanlığa müracaat etmelerinden önce konu taşınmaz mala ilişkin olarak Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Yasası uyarınca kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilmiş olması zorunludur.
- (3) Yabancı gerçek veya tüzel kişiler ve/veya yetkili vekilleri, bu maddenin (1)'inci fıkrası kuralları uyarınca taşınmaz mal satın alma izni için Bakanlığın otomasyon sistemine, çevrim içi işlemler bölümüne başvuru yapacakları sırada Bakanlık tarafından talep edilen taşınmaz mala ait kat mülkiyeti veya kat irtifakı koçanlarının suretlerini ve diğer belgeleri çevrim içi olarak sisteme kaydederler. Talep edilecek belgeler, alım satım bedelini belirleyen belge (anlaşma ve/veya taahhütname ve/veya fatura) dahil olmak üzere Bakanlık tarafından çıkarılacak

genelge ile belirlenerek duyurulur.

- (4) Yabancı gerçek veya tüzel kişiler tarafından bu maddenin (3)'üncü fıkrası kuralları tahtında Bakanlığın otomasyon sistemine, çevrim içi işlemler bölümüne taşınmaz mala ilişkin satın alma izni başvurusu yapılırken yürürlükteki aylık brüt asgari ücretin yarısı tutarında hizmet harcı ödenir.
- (A) Tahsil edilen hizmet harcının yarısı, Gelir ve Vergi Dairelerinde açılan Anayasanın 159'uncu Maddesinin (1)'inci Fıkrasının (b) Bendi Kapsamına Giren Taşınmaz Malların Tazmini, Takası ve İadesi Yasası tahtında, adı geçen Yasa amacına uygun olarak kullanılmak üzere kurulan Taşınmaz Mal Komisyonu adı altındaki tazminat kalemine ve/veya hesabına yatırılır.
- (B) Alınan hizmet harcının geriye kalan kısmı ise Gelir ve Vergi Dairelerinde tapu hizmetlerinde kullanılmak üzere Tapu ve Kadastro Dairesi adına açılan kaleme ve/veya hesaba yatırılır.
- (5) Yabancı gerçek veya tüzel kişiler ve hissedarlarının satın alacağı taşınmaz mala ilişkin Bakanlığa yapacağı başvuruda, kendi ülkelerinden getirecekleri sabıka kayıt belgeleri ile haklarında yapılan güvenlik araştırması sonucunun olumlu olması durumunda işlemler ileriye götürülür. Güvenlik araştırması sonucunun olumsuz gelmesi halinde ise başvuru Bakanlık tarafından reddedilir.
- (6) Yabancı gerçek veya tüzel kişilerin, taşınmaz mal satın almalarına ilişkin Bakanlar Kurulu Kararının Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihten başlayarak 6 (altı) ay içerisinde, taşınmaz mal sahibi ile yabancı gerçek veya tüzel kişi arasında ilgili İlçe Tapu Amirliğinde bulunan matbu taşınmaz mal devir taktirnamesi İlçe Tapu Amirliğindeki işlemi gerçekleştiren memur huzurunda imza edilmek suretiyle taşınmaz malın devir işlemi gerçekleştirilir. Bu fıkrada belirtilen 6 (altı) ay içerisinde devir işleminin yapılmaması halinde konu taşınmaz malın alınmasına izin veren Bakanlar Kurulu

67/2005

59/2006

85/2007

74/2009

56/2011

30/2013

1/2016

67/2017

44/2019

28/2021

74/2023

Kararı kendiliğinden iptal olur ve geçersiz sayılır.

- (7) Satıcı lehine ipotek tesis edilmeyen hallerde bu maddenin (6)'ncı fıkrasında belirtilen 6 (altı) aylık süre, Bakanlar Kurulu izni alınması için Bakanlığa sunulan alıcı ve satıcı arasında imzalanan, malın satış bedelini içeren belgede belirtilen bedelin tamamının ödendiği tarihten itibaren işlemeye başlar.

Ancak alıcı ve satıcı, alım satım işleminden doğan, yasal olarak ödemeleri gereken tüm vergi ve harçları, Bakanlar Kurulu tarafından verilen satın alma izninin Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihten itibaren 60 (altmış) iş günü içinde ödemekle yükümlüdür. Ödememeleri halinde Bakanlar Kurulu kararı kendiliğinden iptal olur ve geçersiz sayılır.

- (8) Bu maddenin (7)'nci fıkrası uyarınca Bakanlar Kurulu kararı iptal edilen yabancı uyruklu gerçek veya tüzel kişilerin, konu taşınmaz mala ilişkin Bakanlığa tekrar satın alma izni için başvuru yapması durumunda ödenmesi gereken başvuru harç ve ücretlerinin iki katı alınır.

Ancak aynı taşınmaz mal için aynı yabancı gerçek veya tüzel kişi tarafından üçüncü kez Bakanlığa başvuru yapılamaz.

- (9) Yabancı gerçek veya tüzel kişiler, araziler için hisse koçanlı taşınmaz mal alımı yapamazlar.

Ancak bu maddede belirtilen kısıtlamalara tabi olmak üzere, satın alınacak taşınmaz malın apartman dairesi veya müstakil ev olması durumunda, müstakil tapu üzerinde en fazla 3 (üç) yabancı gerçek kişi tarafından hisse koçanlı alım yapılabilir.

- (10) Satın alınacak malın apartman dairesi olması durumunda aynı parsel içerisinde bulunan taşınmaz malların toplamının yarısından fazlası, birinci derece hısımlığı olan (eş, anne, baba, çocuk) yabancılar ve/veya aynı uyruklu olan yabancılar tarafından satın alınamaz.

Ancak her halükarda imara açık alanlarda yapılan konut projelerinin en az %20 (yüzde yirmi)'si Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşları ile Kuzey Kıbrıs Türk

Cumhuriyetini tanıyan ve aynı hakkı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşlarına veren devletlerin uyuğunda olan gerçek kişilere satılabilir.

- (11) (A) Yatırım amaçlı satın almalarda, bu maddenin (1)'inci fıkraya kurallarına bakılmaksızın, başvuru yapılması koşulu ile Bakanlar Kurulu tarafından bu maddede açıklanan yöntemle ve bu Yasadaki sınırlamalar çerçevesinde satın alma izni verilebilir.
- (B) Bakanlar Kurulu tarafından, yatırım amaçlı satın alma izni verilmesi için yatırımın, Devlet Planlama Örgütünün yayımladığı Kalkınma Planı çerçevesinde olması ve yap-sat (konut yapıp satma) hariç, turizm, eğitim, sağlık, sanayi, tarım, teknoloji veya ar-ge alanlarında olması gerekir.
- (C) Yukarıdaki (B) bendinde belirtilen alanlarda yatırım yapacak olan yabancı gerçek veya tüzel kişiler Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde faaliyet gösteren bir bankaya, şirketinin nam veya hesabına en az 20,000,000.-Euro (Yirmi Milyon Euro) yatırmak zorundadır. Yabancı gerçek veya tüzel kişilerin bu meblağı, arazi alımı dışında Bakanlar Kurulu kararında belirtilen yatırımı gerçekleştirmek amacıyla 2 (iki) yıl içerisinde kullanması zorunludur. Yapılacak yatırımın denetim ve kontrolü, yatırım konusu ile görevli Bakanlık ile Gelir ve Vergi Dairesi tarafından yapılır.
- (12) (A) Bakanlar Kurulu vermiş olduğu kararda, yapılacak olan yatırımı açıkça belirtir. Bakanlar Kurulu kararı ile taşınmaz malın bulunduğu İlçe Tapu Amirliğinde, yatırımın veriliş amacı tapu siciline şerh düşüldür. Söz konusu taşınmaz mal, veriliş amacı dışında kullanılamaz ve taşınmaz mala, veriliş amacı dışında başka bir yatırım yapılamaz.

- (B) Bahse konu yatırımı yapacak olan yabancı gerçek veya tüzel kişi yapmış olduğu yatırımı 5 (beş) yıldan önce satamaz ve elden çıkaramaz.
- (C) Yabancı gerçek veya tüzel kişinin, bu maddenin (11)'inci fıkrasının (C) bendinde belirtilen meblağı yatırım amacı dışında kullandığının ve/veya 2 (iki) yıl içerisinde kullanmadığının, yatırım konusu ile görevli Bakanlık veya Gelir ve Vergi Dairesi tarafından tespit edilmesi halinde Bakanlar Kurulu verilen izni derhal iptal eder.

- (13) (A) (a) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde kurulmuş veya Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde kayıtlı herhangi bir şirket, hangi oranda olursa olsun hisselerinin, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşı olmayan yabancı gerçek veya tüzel kişilere ait olması halinde, bu maddenin (11)'inci ve (12)'nci fıkrası kurallarına tabi olarak, yatırım yapma amaçlı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde en fazla 80,280 m<sup>2</sup> (seksen bin iki yüz seksen metrekare) arazi satın alabilir.
- (b) Bu haktan faydalanan tüzel kişilerin hissedarları, direktörleri, yöneticileri veya mütevellileri, başka bir şirket veya tüzel kişilik ile ikinci kez arazi satın alamaz.
- (c) Bu Yasa kapsamında taşınmaz mal satın alan yabancı şirketler, koçan devrinin gerçekleştiği tarihten itibaren 6 (altı) ay içerisinde, satın aldıkları taşınmaz malı Resmî Kabz Memurluğu ve Mukayyitlik Dairesine bildirmekle yükümlüdür. Resmî Kabz Memurluğu ve Mukayyitlik Dairesi taşınmaz malı olan yabancı şirketlerin



direktör veya hissedar değişikliği yapması durumunda, bu değişikliği derhal İçişleriyle Görevli Bakanlığa bildirir.

(B) Yukarıdaki (A) bendindeki kurallar, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti dışındaki bir ülkede kurulmuş veya yabancı bir ülkede kayıtlı bulunan Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşı ortaklı tüzel kişilere de uygulanır.

(14) Yabancı bir şirketin hisseleri, yabancından Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşı olan gerçek veya tüzel kişiye geçmiş ise yapılacak olan yap-sat veya yatırım için Bakanlar Kurulundan izin almak zorunludur.

Fasıl 149  
6/1959  
21/1989

(15) Yabancı gerçek veya tüzel kişiler, Sözleşmeler Yasasında ve/veya Mütevelliler Yasasında ve/veya başka bir yasada aksine kural bulunup bulunmadığına bakılmaksızın, bu Yasada tanınan taşınmaz mal edinimi hakkından fazla taşınmaz mal satın almak amacıyla yediemin (trustee) (mütevelli) sözleşmesi yapamaz.”

Fasıl 193

Esas Yasanın  
Üçüncü Kısım  
Başlığının  
Kaldırılması

8. Esas Yasa, 8’inci maddesinden hemen sonra gelen “ÜÇÜNCÜ KISIM Taşınmaz Mal Satın Almaya İlişkin Kurallar” başlığı kaldırılmak suretiyle değiştirilir.

Esas Yasanın  
9’uncu Maddesinin  
Değiştirilmesi

9. Esas Yasa, 9’uncu maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni 9’uncu madde konmak suretiyle değiştirilir:

“Yabancıların Uzun  
Vadeli Taşınmaz  
Mal Kiralamasına  
İlişkin Kurallar

9. Yabancı gerçek veya tüzel kişiler, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti hudutları içerisinde önceden Bakanlar Kurulu izni alınması koşulu ile uzun vadeli taşınmaz mal kiralayabilirler. Bu Yasanın 8’inci maddesindeki kurallar, uzun vadeli kiralamaya ilişkin olarak da uygulanır.”

Esas Yasanın  
Dördüncü Kısım  
Başlığının  
Değiştirilmesi

10. Esas Yasa, 9’uncu maddesinden hemen sonra gelen “DÖRDÜNCÜ KISIM Çeşitli Kurallar” başlığı kaldırılmak ve yerine “ÜÇÜNCÜ KISIM Çeşitli Kurallar” başlığı konmak suretiyle değiştirilir.

Esas Yasanın 12'nci Maddesinin Değiştirilmesi	11. Esas Yasa, 12'nci maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni 12'nci madde konmak suretiyle değiştirilir:
“Yabancıdan Yabancıya Mal Devri ve Kiralanması	12. Bu Yasanın 4'üncü maddesinde öngörülen kurallar, bir yabancı tarafından yasal yollardan edinilmiş bulunan herhangi bir taşınmaz malın, başka bir yabancıya uzun vadeli kiralanmasında ve mülkiyetinin devredilmesinde de uygulanır.”
Esas Yasanın Beşinci Kısım Başlığının Değiştirilmesi	12. Esas Yasa, 13'üncü maddesinden hemen sonra gelen “BEŞİNCİ KISIM Geçici ve Son Kurallar” başlığı kaldırılmak ve yerine “DÖRDÜNCÜ KISIM Geçici ve Son Kurallar” başlığı konmak suretiyle değiştirilir.
Esas Yasaya Yeni 16'ncı Maddenin Eklenmesi	13. Esas Yasa, mevcut 15'inci maddesinden hemen sonra aşağıdaki yeni 16'ncı madde eklenmek ve mevcut 16'ncı madde de yeni 17'nci madde olarak yeniden sayılandırılmak suretiyle değiştirilir:
“Suç ve Cezalar	<p>16. (1) Bu Yasanın 4'üncü maddesinin (1)'inci fıkrasındaki kurallara aykırı olarak tarımsal arazilerde ve orman arazilerinde, yabancı gerçek veya tüzel kişilere taşınmaz mal satışı yapan bir kişi suç işlemiş olur ve mahkumiyeti halinde, mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 500 (beş yüz) katına kadar para cezasına çarptırılabilir.</p> <p>(2) Bu Yasanın 8'inci maddesinin (1)'inci fıkrasında belirtilen edinim hakkı sınırları üzerinde işlem yapanlar, bir suç işlemiş olurlar ve mahkumiyetleri halinde mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 500 (beş yüz) katına kadar para cezasına çarptırılabilirler.</p> <p>(3) Bu Yasanın 8'inci maddesinin (2)'nci fıkrasındaki kurallara aykırı olarak Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Yasası uyarınca kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilmeden satış sözleşmesi yapanlar bir suç işlemiş olurlar ve mahkumiyetleri halinde mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 500 (beş yüz) katına kadar para cezasına çarptırılabilir.</p> <p>(4) Bu Yasanın 8'inci maddesinin (9)'uncu fıkrasındaki kurallara aykırı olarak, yabancı gerçek veya tüzel kişilere, araziler için hisse koçanlı taşınmaz mal satan kişi bir suç işlemiş olur ve mahkumiyeti halinde mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 500 (beş yüz) katına kadar para cezasına çarptırılabilir.</p>

- (5) Bu Yasanın 8'inci maddesinin (10)'uncu fıkrasına aykırı olarak aynı parsel içerisinde bulunan taşınmaz malların toplamının yarısından fazlasını, birinci derece hısmınlığı olan yabancılara ve/veya aynı uyruklu olan yabancılara satan kişi bir suç işlemiş olur ve mahkumiyeti halinde mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 500 (beş yüz) katına kadar para cezasına çarptırılabilir.
- (6) (A) Bu Yasanın 8'inci maddesinin (13)'üncü fıkrasının (A) bendinin (a) alt bendinde belirtilen metrekare arazi sınırlamasına aykırı olarak, alıcının böyle bir malı alması, satıcının da böyle bir malı satması durumunda, alıcı ve satıcı bir suç işlemiş olur ve mahkumiyetleri halinde mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 500 (beş yüz) katına kadar para cezasına çarptırılabilirler.
- (B) Taşınmaz mal satın alan yabancı şirketin, bu Yasanın 8'inci maddesinin (13)'üncü fıkrasının (A) bendinin (c) alt bendine aykırı olarak, koçan devrinin gerçekleştiği tarihten itibaren 6 (altı) ay içerisinde, taşınmaz malı Resmi Kabz Memurluğu ve Mukayyitlik Dairesine bildirmemesi halinde şirketin direktör ve/veya yöneticileri bir suç işlemiş olurlar ve mahkumiyetleri halinde mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 500 (beş yüz) katına kadar para cezasına çarptırılabilirler.
- (7) Bu Yasanın 8'inci maddesinin (15)'inci fıkrasına aykırı olarak bu Yasada tanınan taşınmaz mal edinimi hakkından fazla taşınmaz mal satın almak amacıyla, yediemin (trustee) (mütevelli) sözleşmesi yapılması durumunda, sözleşmenin tarafları bir suç işlemiş olurlar ve mahkumiyetleri halinde mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 500 (beş yüz) katına kadar para cezasına çarptırılabilirler.
- (8) Bu Yasanın Geçici 1'inci Maddesinin (2)'nci fıkrasının (A) bendine aykırı olarak, bu (Değişiklik) Yasası yürürlüğe girmeden önce yapılmış olan bir satış sözleşmesinin kaydını, bu (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 (altı) ay içerisinde ilgili İlçe Tapu Amirliğinde yaptırmayan satıcı ve satın

alma izni için Bakanlığa başvurmayan alıcı, bir suç işlemiş olur ve mahkumiyeti halinde mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 500 (beş yüz) katına kadar para cezasına çarptırılabilir.

Ancak bu süre içerisinde yurt dışında bulunduğunun ispat edilmesi, Mahkemede geçerli bir savunma teşkil eder.

- (9) Bu Yasanın Geçici 1'inci Maddesinin (3)'üncü fıkrasına aykırı olarak, bu (Değişiklik) Yasası yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 (altı) ay içerisinde, ilgili İlçe Tapu Amirliğinde, idareden kaynaklanan gecikme dışında, tapu devrini gerçekleştirmeyen alıcı, satıcı veya devrin gerçekleşmemesinde kusurlu olan taraf bir suç işlemiş olur ve mahkumiyeti halinde mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 500 (beş yüz) katına kadar para cezasına çarptırılabilir.
- (10) Bu Yasanın Geçici 1'inci Maddesinin (5)'inci fıkrasına aykırı olarak ve bahsi geçen fıkrada belirtilen süre içerisinde; bu (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan yabancı gerçek veya tüzel kişinin alıcı olduğu ve yabancılara özgü taşınmaz mal edinim hakkını aşan satış sözleşmelerinin, bu (Değişiklik) Yasası kuralları dikkate alınarak devredilmemesi ve/veya bu süre içerisinde bu (Değişiklik) Yasası kurallarına uygun hale getirilmemesi durumunda alıcı ve satıcı bir suç işlemiş olurlar ve mahkumiyetleri halinde mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 500 (beş yüz) katına kadar para cezasına çarptırılabilirler.
- (11) Bu Yasanın Geçici 1'inci Maddesinin (7)'nci fıkrasında belirtilen yediemin (trustee) (mütevelli) sözleşmelerinin, bu (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 75 (yetmiş beş) iş günü içerisinde ilgili İlçe Tapu Amirliğine kaydettirilmemesi halinde alıcı ve satıcılar bir suç işlemiş olurlar ve mahkumiyetleri halinde mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 500 (beş yüz) katına kadar para cezasına çarptırılabilirler.”

Geçici Madde  
Mevcut Satış  
Sözleşmelerinin  
Durumu

1. (1) Bu (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten önce gerçekleşmiş olan, taşınmaz mala ilişkin satış sözleşmesi ile ilgili edinimler, sözleşme tarihindeki yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinim hakkındaki adet ve yüz ölçüm sınırları dikkate alınarak belirlenir.

- (2) (A) Bu (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten önce satış sözleşmesi yapan yabancı gerçek veya tüzel kişiler, bu (Değişiklik) Yasası yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 (altı) ay içerisinde ilgili İlçe Tapu Amirliğine giderek edinim hakkı kadar satış sözleşmesinin kaydını yaptırmak ve satın alma izni için Bakanlığa başvurmakla yükümlüdür.
- (B) (a) Bu (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten önce edinim hakkından fazla satış sözleşmesi yapmış olup, ilgili İlçe Tapu Amirliklerine sözleşme kaydı yaptırmamış olan yabancı gerçek veya tüzel kişiler, bu Geçici Maddenin (A) bendinde belirtilen süre içerisinde sözleşmede belirtilen satış bedelinin %1'i oranında harç ödemek suretiyle Bakanlığa bildirimde bulunurlar. Bu harçla ilgili olarak Esas Yasanın 8'inci maddesinin (4)'üncü fıkrasının (A) ve (B) bentleri uygulanır. Bu bent uyarınca bildirimde bulunanlar, bu maddenin (5)'inci fıkra kurallarına tabi olup, devir işlemi esnasında her bir taşınmaz mal başına, satıcının ödemesi gereken harçların yarısı kadar tutarı öder.
- (b) Bu fıkranın (A) bendinde belirtilen süre içerisinde Bakanlığa bildirimde bulunmayanlar, sonradan Bakanlığa bildirimde bulunmaları halinde sözleşmede belirtilen satış bedelinin %3'ü oranında harç ödemek suretiyle bildirimde bulunabilirler. Bu bent uyarınca bildirimde bulunanlar bu maddenin (5)'inci fıkra kurallarına tabi olup, (6)'ncü fıkra kurallarından faydalandırılmazlar.
- (3) Bu (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten önce Bakanlar Kurulundan taşınmaz mal satın alma izni alan yabancı gerçek veya tüzel kişi ve kendisine taşınmaz malı satan satıcı, bu (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 (altı) ay içerisinde, ilgili İlçe Tapu Amirliğine giderek tapu devrini gerçekleştirmekle yükümlüdür.
- (4) Bu (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten önce taşınmaz malın nihai tasvibi alınmamış, taksimi tamamlanmamış ve müstakil tapularının çıkmamış olması halinde, alıcı ve satıcı, alım satım işleminden doğan, yasal olarak ödemesi gereken tüm vergi ve harçları, Bakanlar Kurulu tarafından verilen satın alma izninin Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihten itibaren 60 (altmış) iş günü içerisinde ödemekle yükümlüdür. Ödememesi halinde Bakanlar Kurulu Kararı kendiliğinden iptal olur ve geçersiz sayılır.
- (5) Bu (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan, yabancı gerçek veya tüzel kişinin alıcı olduğu ve yabancılara özgü taşınmaz mal satın almaya ilişkin edinim hakkını aşan satış sözleşmelerine dayanarak tapuda kayıt ve devir işlemlerinin yapılabilmesi için bu (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren, bu Geçici Maddenin (2)'nci fıkrasının (A) bendinde belirtilen 6 (altı) aylık kayıt süresinin

dolmasından başlayarak 24 (yirmi dört) ay içerisinde mevcut sözleşmelerin, bu (Değişiklik) Yasası kuralları dikkate alınarak devredilmesi zorunludur. Devri gerçekleşen sözleşmeler ile ilgili olarak bu (Değişiklik) Yasası kuralları uygulanır. Bu süre içinde bu (Değişiklik) Yasası kurallarına uygun hale getirilmeyen sözleşmeler geçersiz sayılır.

- (6) İlçe Tapu Amirliklerinde, bu Geçici Madde uyarınca devir işlemi sırasında her bir taşınmaz mal başına, satıcının ödemesi gereken harçların yarısı ödenir.
- (7) Bu (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan yabancı taşınmaz mal edinimi ile ilgili yediemin (trustee) (mütevelli) sözleşmelerinin, bu (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 75 (yetmiş beş) iş günü içerisinde ilgili İlçe Tapu Amirliğine kaydedilmesi zorunludur. Bu süre içerisinde kaydı yapılmayan veya bu (Değişiklik) Yasasında yer alan kuralları işlevsiz kılma sonucunu doğuracak olan yediemin (trustee) (mütevelli) sözleşmeleri geçersiz sayılır.
- (8) Bu Geçici Maddede belirtilen sürelere uyulmaması halinde, Bakanlar Kurulu tarafından verilen taşınmaz mal satın alma izni kendiliğinden iptal olur ve geçersiz sayılır. Ayrıca ilgili İlçe Tapu Amirliklerine önceden kaydı yapılan satış sözleşmelerinin kaydı kendiliğinden silinir ve geçersiz sayılır.
- (9) (A) Bu Geçici Maddede belirtilen süreler içerisindeki işlemlerin idareden kaynaklı kusurdan dolayı gerçekleşmemiş olması halinde, bu işlemlerin gerçekleşmesine olanak sağlamak amacıyla Bakanlar Kurulu tarafından bu süre, en fazla 6 (altı) ay uzatılabilir.
- (B) Yukarıdaki (1)'inci fıkra dışındaki hallerde, konuya ilişkin devam eden dava olması sebebiyle devir işlemi gerçekleşmiyorsa, mahkeme kararının kesinleşmesinden itibaren 1 (bir) ay içerisinde devir işlemi gerçekleşir.

Geçici Madde  
Koruma

2. Bu (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten önce izinleri alınmış ve/veya izin makamlarına gerekli başvurular yapılmış olup izinleri henüz çıkmamış projeler için Esas Yasanın 8'inci maddesinin (10)'uncu fıkrasındaki sınırlamalar uygulanmaz.

Ancak yediemin (trustee) (mütevelli) sözleşmelerine konu olan araziler üzerine yapılmış projeler bu madde kurallarının dışındadır.

Geçici Madde  
Bir Yıl İçinde  
İnşaat Ruhsatı İle  
Başvuruda  
Bulunulabilmesi  
35/2010

3. Bu (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 1 (bir) yıl içerisinde, yabancı gerçek veya tüzel kişilerin, Esas Yasanın 8'inci maddesinin (2)'nci fıkrasına uygun olarak, taşınmaz mal satın almak için Bakanlığa müracaat etmelerinden önce, konu taşınmaz mala ilişkin olarak Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Yasası uyarınca kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilememesi halinde, taşınmaz mal alımı için Bakanlığa inşaat ruhsatı ile başvuruda bulunulabilir.

Geçici Madde  
Bu (Değişiklik)  
Yasası Yürürlüğe  
Girdiği Tarihten  
Önce Adına Koçan  
Almış Olan  
Yabancı Ortaklı  
Şirketlerin Yap-Sat  
Hakkına Sahip  
Olması

4. Resmi Kabz Memurluğu ve Mukayyitlik Dairesinde kayıtlı olup hissedarlarının çoğunluğu Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşlarına ait olan ve yabancı hissedarları da bulunan bir şirket, bu (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten önce, adına taşınmaz mal almış ve şirket adına koçan devri gerçekleşmiş ise Bakanlar Kurulu iznine tabi değildir ve Esas Yasanın 8'inci maddesinin (10)'uncu fıkrası kurallarına uygun olarak yap-sat (konut yapıp satma) hakkına sahiptir.

Yürürlüğe  
Giriş

14. Bu Yasa, Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihten başlayarak yürürlüğe girer.

1983

