

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Cumhuriyet Meclisi'nin 3 Mart 2008 tarihli Kırküçüncü Birleşiminde Oyçokluğuyla kabul olunan "Anayasanın 159'uncu maddesinin (1)'inci fıkrasının (b) bendi kapsamına giren, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hukukuna göre mülkiyet hakkı herhangi bir gerçek veya devlet dışındaki tüzel kişiye ait olmayan ve tasarruf hakkı halen bir gerçek veya tüzel kişiye veya Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Devletine Ait Bulunan Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakların Devri ve Kaydedilmesi Yasası" Anayasanın 94'üncü maddesinin (1)'inci fıkrası gereğince Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Cumhurbaşkanı tarafından Resmi Gazete'de yayımlanmak suretiyle ilan olunur.

**ANAYASANIN 159'UNCU MADDESİNİN (1)'İNCİ FIKRASININ (b)
BENDİ KAPSAMINA GİREN, KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ
HUKUKUNA GÖRE MÜLKİYET HAKKI HERHANGİ BİR GERÇEK VEYA
DEVLET DIŞINDAKİ TÜZEL KİŞİYE AİT OLMAYAN VE TASARRUF
HAKKI HALEN BİR GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİYE VEYA KUZEY
KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ DEVLETİNE AİT BULUNAN TAŞINMAZ
MALLAR ÜZERİNDEKİ HAKLARIN DEVRİ VE KAYDEDİLMESİ
YASASI
İÇDÜZENİ**

Madde 1. Kısa İsim

**BİRİNCİ KISIM
Genel Kurallar**

Madde 2. Tefsir

Madde 3. Amaç

İKİNCİ KISIM

**Komisyonla Başvuru Usul ve Kuralları ile
Mülkiyet Hakkının Devri**

Madde 4. Başvuru

Madde 5. Başvuru Usulü

Madde 6. Başvurunun İncelenmesi Ve İzin Belgesi

- Madde 7. Taşınmaz Mal Üzerindeki Yükümlülüklerin Kaldırılması
- Madde 8. Sözleşme
- Madde 9. Mülkiyet Hakkının Alıcıya Devri
- Madde 10. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hukukuna Göre Mülkiyet Hakkı veya Tasarruf Hakkı Herhangi Bir Kişiyeye Ait Olmayan Taşınmaz Mallar
- Madde 11. Sözleşmenin Tek Taraflı Olarak Feshi ve Hükümsüz Kalması
- Madde 12. Değerlendirme Kurulu
- Madde 13. Tüzük Yapma Yetkisi

ÜÇÜNCÜ KISIM
Geçici ve Son Kurallar

- Geçici Madde 1. Bu Yasa Yürürlüğe Girmeden Önce Yapılmış Olan Sözleşmeler
- Madde 14. Yürütme Yetkisi
- Madde 15. Yürürlüğe Giriş

13/2008

ANAYASANIN 159'UNCU MADDESİNİN (1)'İNCİ FIKRASININ (b) BENDİ KAPSAMINA GİREN, KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ HUKUKUNA GÖRE MÜLKİYET HAKKI HERHANGİ BİR GERÇEK VEYA DEVLET DIŞINDAKİ TÜZEL KİŞİYE AİT OLMAYAN VE TASARRUF HAKKI HALEN BİR GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİYE VEYA KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ DEVLETİNE AİT BULUNAN TAŞINMAZ MALLAR ÜZERİNDEKİ HAKLARIN DEVRİ VE KAYDEDİLMESİ YASASI

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Cumhuriyet Meclisi
aşağıdaki Yasayı yapar:

- Kısa İsim 1. Bu Yasa, Anayasanın 159'uncu Maddesinin (1)'inci

Fıkrasının (b) Bendi Kapsamına Giren, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hukukuna Göre Mülkiyet Hakkı Herhangi Bir Gerçek veya Devlet Dışındaki Tüzel Kişiyeye Ait Olmayan ve Tasarruf Hakkı Halen Bir Gerçek veya Tüzel Kişiyeye veya Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Devletine Ait Bulunan Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakların Devri ve Kaydedilmesi Yasası olarak isimlendirilir.

BİRİNCİ KISIM Genel Kurallar

Tefsir

2. Bu Yasada metin başka türlü gerektirmedikçe;

“Alıcı”, Anayasanın 159’uncu maddesinin (1)’inci fıkrasının (b) bendi kapsamında bulunan ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti hukukuna göre mülkiyet hakkı herhangi bir gerçek veya Devlet dışındaki tüzel kişiye ait olmayan bir taşınmaz malı bu Yasaya uygun biçimde tasarrufunda bulundurmakta olup, 20 Temmuz 1974 tarihindeki malikten veya onun yasal mirasçısından veya 20 Temmuz 1974 tarihindeki malikten veya onun yasal mirasçısından mal üzerindeki bütün hakları hukuka uygun biçimde devraldığını belgeleri ile ispat eden kişiden, mal üzerindeki bütün haklarını bu Yasada belirlenen yöntem uyarınca devraldığını Bakanlığa bildiren kişiyi anlatır .

“Bakanlar Kurulu”, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Bakanlar Kurulunu anlatır.

“Bakanlık”, İskan İşleriyle Görevli Bakanlığı anlatır.

“Başvuran”, Taşınmaz mal üzerinde bu Yasaya göre tasarruf hakkına sahip olan ve Anayasanın 159’uncu maddesinin (1)’inci fıkrasının (b) bendi kapsamındaki bir taşınmaz malın 20 Temmuz 1974 tarihinde kendi adına kayıtlı olduğunu veya adına kayıtlı olan şahsın yasal mirasçısı olduğunu veya 20 Temmuz 1974 tarihindeki malikten veya onun yasal mirasçısından mal üzerindeki bütün hakları hukuka uygun bir biçimde devraldığını belgeleri ile ispat eden kişiden, mal üzerinde iddia ettiği bütün hakları devralmasına izin verilmesi talebiyle Komisyona başvuran kişiyi anlatır.

67/2005

59/2006

85/2007

“Komisyon”, Anayasanın 159’uncu Maddesinin (1)’inci Fıkrasının (b) Bendi Kapsamına Giren Taşınmaz Malların Tazmini, Takası ve İadesi Yasası’nın 11’inci maddesiyle oluşturulan Taşınmaz Mal Komisyonu’nu anlatır.

“Satıcı”, Anayasanın 159’uncu maddesinin (1)’inci

fıkrasının (b) bendi kapsamındaki bir taşınmaz malın, 20 Temmuz 1974 tarihinde kendi adına kayıtlı olduğunu veya adına kayıtlı olan şahsın yasal mirasçısı olduğunu veya bu taşınmaz üzerindeki bütün hakları 20 Temmuz 1974 tarihindeki malikten veya onun yasal mirasçısından hukuka uygun bir biçimde devraldığını belgeleri ile ispat eden ve bu belgeleri Komisyon tarafından onaylanan, bu mal üzerindeki bütün haklarını bu Yasa uyarınca bir gerçek veya tüzel kişiye devreden kişiyi anlatır.

“Taşınmaz Mal”, Anayasanın 159’uncu maddesinin (1)’inci fıkrasının (b) bendi kapsamına giren, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti hukukuna göre mülkiyet hakkı herhangi bir gerçek veya Devlet dışındaki tüzel kişiye ait olmayan ve bu Yasaya göre tasarruf hakkı halen bir gerçek veya tüzel kişiye veya Devlete ait taşınmaz malı anlatır.

“Tasarruf”, Anayasanın 159’uncu maddesinin (4)’üncü fıkrası çerçevesinde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Devletinin mülkiyetinde olup, üç yıldan az süreli kiralar hariç olmak üzere, mevzuata uygun şekilde özel hukuk gerçek ve tüzel kişilerine verilen kullanım hakkını anlatır. Tasarruf konusunda ortaya çıkan tereddütlerde Bakanlığın görüşleri doğrultusunda işlem yapılır.

Amaç

3. Bu Yasanın amacı, bu Yasa kapsamına giren bir taşınmaz malın, 20 Temmuz 1974 tarihinde kendi adına kayıtlı olduğunu veya adına kayıtlı olan şahsın yasal mirasçısı olduğunu veya bu taşınmaz üzerinde iddia ettiği bütün haklarını 20 Temmuz 1974’deki malikten veya onun yasal mirasçısından hukuka uygun bir biçimde devraldığını belgeleriyle ispat eden kişilerin, Anayasanın 159’uncu maddesinin (4)’üncü fıkrası çerçevesindeki hakları da dahil olmak üzere taşınmaz mal üzerinde iddia ettiği bütün haklarını gerçek veya tüzel kişilere devredebilmesi için gerekli usul ve koşulları, 1977 – 1979 Doruk Anlaşmalarının ve Birleşmiş Milletlerin Kıbrıs Sorununun çözümü konusunda bugüne kadar hazırlamış olduğu tüm planların ana unsurunu teşkil eden iki kesimlilik esası ve bunun korunması için öngörülen düzenlemelerin ruhuna uygun biçimde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti mevzuatına göre mülkiyet hakkına veya kullanım hakkına sahip olanların haklarını da koruyarak ve Kıbrıs Sorununa bulunacak kapsamlı bir çözümün Kıbrıs Türk Halkına sağlayacağı haklara hanel getirmeyecek bir biçimde düzenlemektir.

İKİNCİ KISIM
Komisyonu Başvuru Usul ve Kuralları ile
Mülkiyet Hakkının Devri

- Başvuru** 4. Bu Yasa kapsamına giren bir taşınmaz malın, 20 Temmuz 1974 tarihinde kendi adına kayıtlı olduğunu veya adına kayıtlı olan şahsın yasal mirasçısı olduğunu veya bu taşınmaz üzerindeki bütün hakları 20 Temmuz 1974'deki malikten veya onun yasal mirasçısından hukuka uygun bir biçimde devraldığını belgeleri ile ispat eden bir kişiden, mal ve üzerindeki haklarını bu Yasa uyarınca devralacak olan, sözkonusu taşınmaz malı halen bu Yasaya göre tasarrufunda bulduran gerçek veya tüzel kişi, öncelikle taşınmaz mal üzerinde hak sahibi olduğunu iddia eden kişinin iddialarının gerçek olduğunun saptanmasını sağlamak amacıyla Komisyona başvurmak zorundadır.
- Başvuru Usulü** 5. (1) Bu Yasanın 4'üncü maddesi uyarınca Komisyona başvuracak olan gerçek veya tüzel kişi, taşınmaz malın 20 Temmuz 1974 tarihinde kendi adına kayıtlı olduğunu veya adına kayıtlı olan şahsın yasal mirasçısı olduğunu veya bu taşınmaz üzerindeki bütün hakları 20 Temmuz 1974'deki malikten veya onun yasal mirasçısından hukuka uygun bir biçimde devraldığını iddia eden kişinin iddiasına dayanak gösterdiği belgeleri Komisyona sunmak zorundadır.
- 67/2005
59/2006
85/2007
- (2) Başvuru için Anayasanın 159'uncu Maddesinin (1)'inci Fıkrasının (b) Bendi Kapsamına Giren Taşınmaz Malların Tazmini, Takası ve İadesi Yasasının 4'üncü maddesi uyarınca harç alınır.
- Başvurunun İncelenmesi Ve İzin Belgesi** 6. (1) Komisyon, bu Yasanın 5'inci maddesinde belirtilen usule uygun olarak kendisine yapılan bir başvuru üzerine;
- (A) Başvuru konusu taşınmaz malın Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti hukukuna göre herhangi bir gerçek veya devlet dışında tüzel kişinin mülkiyetinde olmadığını;
- (B) Bu malın bu Yasaya uygun olarak başvuranın tasarrufuna verilmiş olduğunu;

- (C) Malın kamu yararına tahsis edilmiş olmadığını; ve
- (Ç) Başsavcılığın yazılı görüşünü aldıktan sonra satıcının mal üzerindeki iddialarının doğru olduğunu

tespit ederse, başvuru konusunun söz konusu taşınmaz mal üzerindeki hakları devralmasına izin verildiğini tevsik eden bir izin belgesinin başvurucuya verilmesine karar verir.

Ancak Komisyona sunulan belgelerin yetersiz olduğu veya yasal geçerliliğini kaybettiği görüşüne varılır ise kanıtlayıcı ek belgeler talep edebilir.

- (2) Başsavcılığın konu ile ilgili görüşünü de alan Komisyon, başvuru konusu taşınmaz malın, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti hukukuna göre herhangi bir gerçek veya tüzel kişinin mülkiyetinde olduğunu, bu Yasanın 10'uncu maddesi dışındaki başvurularda, başvuranın malı bu Yasaya göre tasarrufunda bulunduran kişi olmadığını, malın kamu yararına tahsis edilmiş olduğunu veya başvuruda satıcı olarak gösterilen kişinin mal üzerindeki iddialarının gerçeğe uygun olmadığını tespit ederse, başvuruyu reddeder. Başvurusu reddedilen başvuranın bu Yasa kurallarından yararlanabilmek amacıyla herhangi bir kişiyle yapacağı herhangi bir sözleşme bu Yasa kuralları bakımından herhangi bir hukuki sonuç doğurmaz.

- (3) Bu madde amaçları bakımından "Kamu Yararına Tahsis", Taşınmaz Hazine Malları (Kiralama ve Değerlendirme) Yasası uyarınca kamu yararı bulunduğu tespit edilen mallar hariç, Devlet tarafından kamu yararına ayrılan malları anlatır.

63/1993

Taşınmaz Mal
Üzerindeki
Yükümlülüklerin
Kaldırılması

7. Bu Yasanın 6'ncı maddesinin konusu olan taşınmaz mal veya mallar üzerinde satıcının mülkiyet hakkını kısıtlayan yasal olarak geçerli bir engel veya Anayasanın 159'uncu Maddesinin (1)'inci Fıkrasının (b) Bendi Kapsamına Giren

67/2005 59/2006 85/2007	Taşınmaz Malların Tazmini, Takası ve İadesi Yasasının 6'ncı maddesinin (5)'inci fıkrasında sayılan engellerden biri ile kısıtlı olması halinde Bakanlar Kuruluna onay için sunulmadan önce bu engellerin kaldırıldığını ispatlayan belgelerin Komisyona sunulması gerekmektedir.
Sözleşme	8. Başvuran, bu Yasanın 6'ncı maddesindeki izin belgesini aldıktan sonra, öncelikle satıcının söz konusu mal üzerindeki tüm haklarından kayıtsız şartsız feragat ettiğini gösteren imzalı bir feragatnameyi satıcıdan almak koşuluyla, alıcı sıfatıyla, satıcıyla bir satış sözleşmesi imzalama yetkisine sahiptir.
Mülkiyet Hakkının Alıcıya Devri	9. Alıcı, bu Yasanın 8'inci maddesindeki sözleşmenin konusu olan taşınmaz malın mülkiyetinin Tapu ve Kadastro Dairesi kayıtlarında adına devredilmesine onay verilmesi amacıyla Bakanlığa bir dilekçe ile başvurur. Alıcı, bu Yasanın 6'ncı maddesinde düzenlenen izin belgesini ve 8'inci maddede düzenlenen feragatname ile sözleşmeyi dilekçeye eklemek zorundadır. Dilekçeyi alan Bakanlık, dilekçenin ekindeki belgenin, feragatnamenin ve sözleşmenin bu Yasaya uygun olduğunu tespit ettiği takdirde, söz konusu taşınmaz malın alıcı adına devrini onaylaması konusunu Bakanlar Kuruluna sunar. Bakanlar Kurulunun onayından sonra taraflar devir işlemini Komisyonun bulunduğu binada veya Tapu ve Kadastro Dairesinde yaparlar.
Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hukukuna Göre Mülkiyet Hakkı veya Tasarruf Hakkı Herhangi Bir Kişiyeye Ait Olmayan Taşınmaz Mallar	10. (1) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti hukukuna göre mülkiyeti herhangi bir gerçek veya Devlet dışındaki tüzel kişiye ait olmayan ve herhangi bir gerçek veya Devlet dışındaki tüzel kişinin tasarrufunda bulunmayan bir taşınmaz mal üzerindeki hakları, bu malın 20 Temmuz 1974 tarihinde kendi adına kayıtlı olduğunu veya adına kayıtlı olan şahsın yasal mirasçısı olduğunu veya bu taşınmaz mal üzerindeki bütün hakları 20 Temmuz 1974'teki malikten veya onun yasal mirasçısından hukuka uygun bir biçimde devraldığını belgeleriyle ispat eden kişiden, devralmak isteyen gerçek veya tüzel kişi, öncelikle taşınmaz mal üzerinde hak sahibi olduğunu iddia eden kişinin iddialarının gerçek

olduğunun saptanmasını sağlamak amacıyla Komisyona başvurmak zorundadır.

(2) Komisyona yapılacak olan başvuru, bu Yasanın 5'inci maddesinde belirlenen usule uygun olarak yapılır

(3) Komisyon, başvurunun bu Yasanın 6'ncı maddesinin (1)'inci fıkrasının (A), (C) ve (Ç) bendlerine ve 7'nci maddesine uygun olduğunu ve bu malın İskan Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası çerçevesinde başvuru konusu taşınmaz malı almaya yeterli koşulları taşıyan ve eşdeğerden hak sahibi olan herhangi bir kişi tarafından talep edilmediğini tespit ederse, aşağıdaki durumlardan birinin varlığı halinde, başvuruda bulunan kişinin söz konusu taşınmaz mal üzerindeki hakları devralmasına izin verildiğini tevsik eden izin belgesinin bu kişiye verilmesine karar verir:

41/1977

5/1981

27/1982

23/1985

3/1988

12/1989

44/1990

24/1991

53/1991

17/1992

6/1994

52/1995

39/1998

(A) Başvuran kişinin, başvuru konusu malda hissedar olması;

(B) Başvuran kişinin, başvuru konusu malla yakından ilişkili olan bir mal üzerinde yatırım yapmış olması;

(C) Başvuru konusu malın, başvuran kişinin ikamet ettiği konutun veya işyerinin bitişiğinde bulunması;

(4) Komisyonun yukarıdaki hükümler çerçevesinde vereceği izin belgesini alan kişi, öncelikle satıcının mal üzerindeki tüm haklarından kayıtsız şartsız feragat ettiğini gösteren imzalı bir feragatnameyi satıcıdan almak koşuluyla, alıcı sıfatıyla, satıcıyla bir satış sözleşmesi imzalama yetkisine sahiptir. Bu sözleşmeyi imzalayan alıcı, sözleşme konusu taşınmaz malın mülkiyetinin Tapu ve Kadastro Dairesi kayıtlarında adına devredilmesine onay verilmesi amacıyla Bakanlığa bir dilekçe ile başvurur. Alıcı, Komisyondan aldığı izin belgesini ve feragatname ile sözleşmeyi dilekçeye eklemek zorundadır. Dilekçeyi alan Bakanlık dilekçe ekindeki belgenin, feragatnamenin ve sözleşmenin bu Yasaya uygun olduğunu tespit ettiği takdirde, söz

konusu taşınmaz malın alıcı adına devrinin onaylanması için konuyu Bakanlar Kuruluna sunar. Bakanlar Kurulunun onayından sonra taraflar devir işlemini Komisyonun bulunduğu binada veya Tapu ve Kadastro Dairesinde yaparlar.

- (5) Bu madde amaçları bakımından, bu Yasanın 2'nci maddesindeki "Başvuran" ve "Alıcı" tefsirlerinde yer alan tasarruf şartı aranmaz.

Sözleşmenin Tek
Taraflı Olarak
Feshi ve
Hükümsüz
Kalması

11. (1) Bu Yasanın 8'inci ve 10'uncu maddeleri uyarınca imzalanan bir sözleşme çerçevesinde bir taşınmaz mal üzerindeki hakların alıcı tarafından devralınmasına, Komisyon tarafından izin verilmiş veya bu taşınmaz mal üzerindeki hakların alıcıya devri, Bakanlar Kurulu tarafından onaylanmış olsa bile, sözleşmenin gerekleri satıcı ve alıcı tarafından tamamen yerine getirilmedikçe, imzalanan sözleşme, taraflar için herhangi bir hak veya yükümlülük doğurmaz ve sözleşme imzalanmadan önce var olan hukuki durumda herhangi bir değişiklik yaratmaz.

- (2) Bu Yasaya uygun olarak imzalanan bir sözleşmenin tek taraflı olarak feshedilmesi durumunda, sözleşmeyi fesheden kişi sözleşmeden dolayı hiçbir hak talep edemez ve sözleşmenin feshinden doğan zararı tazmin etmekle yükümlü olur.

Değerlendirme
Kurulu

12. (1) Bu Yasa uyarınca işlem gören tüm taşınmaz malların parasal değerlendirmelerini yapmak üzere aşağıdaki (2)'nci fıkrada belirtilen şekilde, bir başkan ve dört üyeden oluşan bir Değerlendirme Kurulu oluşturulur.
- (2) (A) İskan İşlerinden Görevli Bakanlık Müsteşarı (Başkan)
(B) Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürü (Üye)
(C) İskan Dairesi Müdürü (Üye)
(Ç) Saptama Değerlendirme ve Tazmin Komisyonu Başkanı (Üye)

(D) Değerlendirmeye konu olan taşınmaz malın bulunduğu kazanın Tapu Dairesi Şube Amiri (Üye)

- (3) Değerlendirme Kurulu en az dört üye ile toplanır ve en az üç üyenin olumlu oyu ile karar alır.
- (4) Değerlendirme Kurulunun çalışma usulü, görev, yetki ve sorumlulukları Bakanlıkça hazırlanıp Bakanlar Kurulunca onaylanacak ve Resmi Gazete’de yayımlanacak bir tüzükle belirlenir.

Tüzük Yapma Yetkisi

13. Bu Yasa kurallarının daha iyi uygulanmasını sağlamak üzere, başvurunun usulü ve Komisyonca incelenme şekli, feragatname ve izin belgelerinin nasıl olacağı, Komisyonca istenecek belgelerin türü ve miktarı, taşınmaz mal üzerindeki yükümlülüğün kaldırıldığının hangi belgelerle ispatlanabileceği ve sözleşmenin şekli, Bakanlıkça hazırlanıp Bakanlar Kurulunca onaylanacak ve Resmi Gazete’de yayımlanacak tüzüklerle düzenlenebilir.

ÜÇÜNCÜ KISIM Geçici ve Son Kurallar

Geçici Madde Bu Yasa Yürürlüğe Girmeden Önce Yapılmış Olan Sözleşmeler

1. Bu Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten önce imzalanan ve konusu bu Yasanın 8’inci maddesinde düzenlenen sözleşmelerle aynı olan sözleşmeler de, bu Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten sonra, bu Yasanın 4’üncü, 5’inci ve 6’ncı maddelerinde düzenlenen başvuru usulünün uygulanması sonucunda Komisyonun başvurana, başvuru konusu taşınmaz mal üzerindeki hakları devralmasına izin verildiğini tevsik eden bir izin belgesinin verilmesine karar vermesi durumunda, bu Yasanın 8’inci maddesinde düzenlenen sözleşmelerle aynı hüküm ve sonuçları doğurur.

Yürütme Yetkisi

14. Bu Yasa, Bakanlık tarafından yürütülür.

Yürürlüğe Giriş

15. Bu Yasa, Resmi Gazete’de yayımlandığı tarihten başlayarak yürürlüğe girer.