

**TASINMAZ MAL EDİNME VE UZUN VADELİ KİRALAMA (YABANCILAR)**  
**(DEĞİŞİKLİK) YASASINDA HEDEFLENENLER:**

(1) Yabancılar ile imzalanan ve tapuya kaydı yapılmayan satış sözleşmeleri ile yediemin(trustee) sözleşmeleri kayıt altına alınacaktır.

Böylelikle;

- Aracıların kasalarında saklanan tarihsiz alım satım sözleşmeleri gün ışığına çıkacak,
- Yabancıların, mevzuattaki kısıtlamaları dolanarak taşınmaz mallara mal sahibi gibi fiilen tasarruf etmeleri önlenecek,
- Yabancıların bu satış sözleşmelerini devletin bilgi ve onayı dışında elden devrederek haksız ve kayıt dışı tasarruflarda bulunmaları engellenecek;
- Devlete ödenmeyen vergiler de toplanacaktır.

(2) Sözleşmelerin kayıt altına alınması ile KKTC'den taşınmaz mal satın alan yabancıların verisi tek elde toplanacak ve gerçek veriye kolayca ulaşılabilecektir. Bu kayıt altına almada geçiş dönemi için verilen süre 6 aydır (Geçici 1. Md, fıkra 2, bent A). Verilen süre içerisinde yabancı alıcının tapuya gelerek sözleşmenin kaydını yaptırması gereklidir.

- Süresi içinde tapuya kaydettirilmemiş sözleşmeler kendiliğinden geçersiz hale gelecektir. Başka bir anlatımla, aracıların kasalarındaki tarihsiz tüm sözleşmelerin imza tarihi en geç Yasanın yürürlüğe girdiği 21 Mayıs 2024 olarak belirlenmiş olmaktadır. Böylece tarihsiz sözleşmelerin yol açtığı büyük boşluk giderilmiştir.
- Yabancıya tanınan edinim hakkını aşan sözleşmeler ise tapuya kaydedilemeyecektir. Başka bir anlatımla örneğin bir yabancı bir apartman dairesi satın alma hakkını aşar şekilde sözleşme yapmış ise aşan kısım tapuya kaydolunmayacaktır.
- Yabancıların edinim hakkını aşan ve yukarıda açıklandığı üzere tapuya kaydedilmesi mümkün olmayan satın alma sözleşmelerini yine 6 ay içerisinde İçişleri Bakanlığına harç ödemek suretiyle bildirmesi gereklidir (Geçici 1. Md, fıkra 2, bent A, alt bent a). Bu bildirimde alınacak bildirim harcı, satış bedelinin yüzde 1'idir (Geçici 1. Md, fıkra 2, bent B, alt bent a). Aynı 6 ay içerisinde devir de gerçekleşir ise satıcının ödemesi gereken devir harçları yarı oranında tahsil edilecektir (Geçici 1. Md, fıkra 6).
- Yabancıların, edinim hakkının üzerindeki bu taşınmazları tapuda devralması yani üzerlerinde mülkiyet hakkı kazanması mümkün değildir. Söz konusu taşınmazlara ilişkin sözleşmeleri yabancıların, 6 aylık kayıt süresinin dolmasından itibaren 24 ay içerisinde yasal yolla devretmesi gereklidir (Geçici 1. Md., fıkra 5).
- Yabancıların edinim hakkının üzerindeki sözleşmeleri Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 ay içerisinde Bakanlığa bildirmesi halinde satış bedelinin yüzde 1'i oranında bildirim harcı ödemesi gereklidir. 6 aylık süreyi aştıktan sonra bildirim yaparsa, ödemesi gereken harç satış bedelinin yüzde 3'üdür (Geçici 1. Md, fıkra 2, bent B, alt bent b). Bildirimde bulunabileceği süre, 6 aylık ilk süre dolduktan sonra azami 24 ay olacaktır. Ancak aynı 24 ay içerisinde devrin de gerçekleşmiş olması zorunludur. 24 aylık hak düşürücü sürede devir gerçekleşmez ise sözleşme kendiliğinden geçersiz hale gelecektir (Geçici 1. Md., fıkra 1).

(3) Geçiş döneminde, yabancının edinim hakkını aşmayan taşınmazlara ilişkin satın alma sözleşmesi tapuya kaydedildikten sonra Bakanlar Kurulu'ndan taşınmaz mal satın alma izni alınacaktır. Bu izin alındıktan sonra 6 ay içerisinde tapuda devir işleminin yapılması zorunludur (Geçici 1. Md., fıkra 3). Sreye uyulmaması halinde satın alma izni ve tapudaki sözleşme kaydı kendiliğinden geçersiz hale gelecektir (Geçici madde 1, fıkra 8).

(4) Bu Yasa yoluyla, verilen sreler içerisinde;

- Kayda girmemiş olan satış sözleşmelerde, edinim hakkı sınırları içinde kalanlar açısından tapuya kaydedilmesi,
- Edinim hakkını aşan sözleşmelerin Bakanlıktaki kayda girmesi,
- Sözleşmesi kayda girmiş ancak mülkiyet devri (koan devri) henüz yapılmamış taşınmazların devri sağlanmış olacaktır.
- Bu sayede önemli miktarda bildirim harcı, kayıt harcı ve devletin asıl alacağını oluşturan büyük miktarda vergi tahsil edilecektir.
- Gerek geçiş döneminde kayda girmemiş sözleşmelerin kaydında gerek Yasanın geçiş hükümleri dışında yapılacak uygulamasında Bakanlığa yapılan bildirimlerden alınacak harçların yarısı Taşınmaz Mal Komisyonu (TMK) hesabına yatırılacaktır. Diğer yarısı ise gelir ve vergi dairelerinde tapu hizmetlerinde kullanılmak üzere açılacak özel hesaba yatırılacaktır. Böylece bir yandan TMK'ya düzenli bir gelir elde edilmiş diğer yandan tapu dairelerinin kurumsal kapasitesinin arttırılmasında ihtiyaç duyulan kaynak yaratılmış olmaktadır.

(5) Sözleşmelerin bildirimi, kaydı ve tapu (koan) devirleri hak düşürücü srelele bağlandığı için Bakanlar Kurulu tarafından satın alma izni verilmeden önce söz konusu yabancının ülke güvenliği açısından son derece önemli olan güvenlik araştırılmaları etkin şekilde yapılabilecektir. Yasada ayrıca güvenlik araştırması özel hükme bağlanmıştır (8. Madde, fıkra 5).

(6) Yabancı gerçek veya tüzel kişilerin, taşınmaz mal satın almalarına ilişkin Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihten itibaren 6 (altı) ay içerisinde, taşınmaz mal sahibi ile yabancı gerçek veya tüzel kişi arasında tapuda taşınmaz malın devir işlemi gerçekleştirilir. Bu fıkroda belirtilen 6 (altı) ay içerisinde devir işleminin yapılmaması durumunda konu taşınmaz malın alınmasına izin veren Bakanlar Kurulu kararı kendiliğinden iptal olur ve geçersiz sayılır. (8. Madde, fıkra 6).

(7) Satıcı lehine ipotek tesis edilmeyen hallerde yukarıdaki belirtilen 6 (altı) ay süresi, 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 işleminde 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 içinde ödemekle yükümlüdür. dememesi halinde Bakanlar Kurulu kararı kendiliğinden iptal olur ve geçersiz sayılır. (8. Madde, fıkra 7).

- (8) Yabancıların edinim hakkına ilişkin kısıtlamaları yediemin yoluyla dolanmaları engellenmiştir (8. Madde, fıkra 15).
- (9) Yabancı adına yediemin olanların, yabancıların edinim hakkını aşmayan taşınmazlara ilişkin sözleşmelerini tapuya kaydettirmeleri için Yasanın yürürlüğe girmesinden itibaren 75 iş günü hak düşürücü süre getirilmiştir. Süresi içerisinde kaydedilmeyen yediemin sözleşmeleri geçersiz olacaktır (Geçici 1. Madde, fıkra 7).
- (10) Satın alınacak taşınmazın apartman dairesi olması durumunda aynı parsel içerisinde bulunan taşınmaz malların toplamının yarısından fazlası aynı uyruklu yabancılar tarafından alınamaz. Söz konusu yabancıların farklı uyruklu ve fakat birbiriyle birinci derece hısımların olması halinde de bu yasak uygulanır (8. Madde, fıkra 10, paragraf 1). Bu kısıtlama ile gettolaşmanın önlenmesi amaçlanmıştır.
- (11) Her durumda imara açık alanlarda konut projelerinin en az yüzde 20'si KKTC vatandaşları ile KKTC'yi tanıyan ve aynı hakkı karşılıklılık ilkesi çerçevesinde KKTC vatandaşlarına veren devletlerin uyruğunda olan gerçek kişilere satılabilir (8. Madde, fıkra 10, paragraf 2).
- (12) Yabancılar tarafından tanınan bir apartman dairesi ile sınırlı edinim hakkı, KKTC'yi tanıyan ve aynı hakkı karşılıklılık ilkesi çerçevesinde KKTC vatandaşlarına veren devletlerin uyruğunda olan gerçek kişiler açısından üç daire olarak uygulanacaktır (8. Md., fıkra 1, bent B).
- (13) Satın alınacak taşınmaz malın müstakil ev olması halinde yabancı için edinim hakkı 5 dönüm iken 2.5 dönüme düşürülmüştür (8. Madde, fıkra 1, Bent C). Yabancıların satın aldığı arsaların içine ikinci ev inşa etmesi yasaktır. İçinde müstakil ev bulunmayan arsalarda yabancıların edinim hakkı, 1 dönüm olarak değiştirilmeden korunmuştur. Bu arsaya imara uygun olmak kaydıyla yalnızca bir ev yapılabilir.
- (14) Daha önce gerçek veya tüzel kişilerin Bakanlar Kurulu kararı ile yatırım amaçlı sınırsız toprak alabilme hakkı 60 dönüm ile kısıtlanmıştır (8. Madde, fıkra 13, bent A, alt bent a).
- (15) Yabancılar tarafından hisseli mal satışı aynı taşınmazda 3 yabancı ile sınırlandırılmıştır (8. Madde, fıkra 9). Bunun sebebi, büyük miktardaki arazinin genellikle birer dönüme denk gelecek şekilde hisseler bölünerek satılması, bu yolla yasakların dolanılması ve gettolaşmaların oluşmasıdır.
- (16) Üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilmemiş apartmanlarda yap-sat müteahhitlerinin proje üzerinden satım sözleşmesi yapması yasaklanmaktadır. Bu kural, Yasanın yürürlüğe girmesinden itibaren 1 yıl sonra geçerlik kazanacaktır (Geçici md. 3). Bir yıllık bir geçiş süresinin tanınmasının sebebi tapu dairelerinin kurumsal kapasitesinin artırılması ihtiyacıdır.
- (17) Tarımsal arazilerde ve orman arazilerinde, yabancı gerçek veya tüzel kişilere taşınmaz mal satışı yapılması yasaklanmıştır (4. Madde, fıkra 1).
- (18) İlçelerin yüz ölçümünün yüzde 7'sinden ve her halükârda ülke yüz ölçümünün %3'ünden fazlasının yabancılar tarafından satılması yasaklanmıştır (4. Madde, fıkra 3).
- (19) Yabancılar tarafından taşınmaz mal satımında Bakanlar Kuruluna ülke güvenliği, kamu yararı ya da kamu düzeni açısından gerekli görülmesi halinde kısıtlama getirme yetkisi açıkça tanınmıştır (4. Madde, fıkra 2).
- (20) Yabancılar tarafından taşınmaz mal edinmeye yönelik mevzuat hükümlerinin tüzel kişiler eliyle aşılmasını önlemeye yönelik değişiklikler yapılmıştır. Buna göre yasa değişikliğinden önce hisselerinin yüzde 51'i ya da yöneticilerinin çoğunluğu yabancılar tarafından şirketlere kısıtlama getirilir iken, Yasa değişikliğiyle birlikte KKTC'de kurulu ya da tescilli olan tüzel kişilerin içinde hangi oranda olursa olsun yabancı hisse veya sermaye var ise ya da oy çoğunluğu yabancılar tarafından ya da direktörlerinin

çoğunluğu yabancıysa o şirkete yabancı şirket muamelesi yapılacaktır (2. Madde, 3. Fıkra). KKTC uyruklularının, üzerinde taşınmaz mal bulunan bir şirketin hissesini yabancıya devretmesi durumunda Bakanlar Kurulunun buna ilişkin verdiği iznin İçişleri Bakanlığına bildirilmesi düzenlenmiştir.(8. Madde, fıkra 13, bent A, alt bent c).

- (21) 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 Hisseleri halka açık olan şirketlere bu fıkra kuralları uygulanmaz. (4'üncü Madde, (5)'inci fıkra)
- (22) Yabancılara taşınmaz mal satımına ilişkin bu düzenlemeler uzun vadeli kiralamalarda da aynen geçerli olacaktır.
- (23) Emlakçılarının kayıt ve işlemleri, kat mülkiyeti ve irtifakı ile sözleşmeleri düzenleyen yasalarda da yukarıdaki değişikliklere uyum sağlama amacıyla gerekli değişiklikler yapılmıştır.