

Law 32/1975 – Control and Management of Abandoned Immovable Properties of Foreigners

- [About the law](#)
- [Law 32/1975](#)

About the law

This law was passed on 15 September 1975 by the Assembly of the Turkish Federated State of Cyprus which operated under the constitution of the Turkish Federated State of Cyprus.. It revoked rule 08/1969.

It defines the terms 'foreigner' or 'foreign person' as someone who is neither a citizen of the [Turkish Federated State of Cyprus which later became] Turkish Republic of Northern Cyprus nor a member of the TC community but:

- (a) who is a citizen of the RoC or of the GC administration or of Cypriot origin; or
 - (b) who is a citizen of Greece or of Greek origin; or
 - (c) irrespectively of whether or not it is a legal person, is a company, partnership, or any other kind of religious, social, cultural, etc. organization, partly or wholly established by persons such as the above.
- In case of persons who are citizens of any other country or are of any other national origin, the Council of Ministers has the discretion to decide whether to consider them as 'alien'.

Immovable properties that come under this law include 'immovable properties of foreigners' which are defined as properties located in the area under the control and administration of the [Turkish Federated State of Cyprus which later became] Turkish Republic of Northern Cyprus and belong to 'foreign person' residing outside the above-mentioned area. The law also applies to immovable properties that are located within the above-mentioned area and are either abandoned or are owned by persons whose identities and whereabouts are unknown.

The law puts immovable properties described above in the care, control and management of the ministry of finance. The latter is also given the authority to deal with the property in public interest in every way that its owner would be able to do except to sell it or perform any other land registry transaction that might prejudice property rights

The Ministry of Finance is responsible for arrangements concerning leasing of properties to its occupants or to those who wish to occupy such property.

The law also contains sections on: (a) immovable properties partially or wholly under the control of the military; and (b) immovable properties which have been occupied for 'national purposes' by *mudjahids* (fighters) or displaced persons.

Kıbrıs Türk Federe Devleti Kurucu Meclisi'nin 15 Eylül, 1975 tarihli toplantısında kabul edilen "1975 Yabancı Taşınmaz Malları (Kontrol ve Yönetim) Yasası" Anayasanın 74'üncü maddesi gereğince, Kıbrıs Türk Federe Devleti Başkanı tarafından Resmi Gazetede yayınlanmak suretiyle ilan olunur.
Sayı: 32/1975

**KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ BÖLGESİNDE TERKEDİLMİŞ
KALAN VE YABANCILARA AİT OLAN TAŞINMAZ MALLARIN
KONTROL VE YÖNETİMİNE İLİŞKİN KURALLAR KOYAN
YASALARI BİRLEŞTİREN VE DEĞİŞTİREN YASA**

Madde 1. Kısa İsim

Madde 2. Tefsir.

- Madde 3. Yasanın bölgesel uygulanması.
Madde 4. Taşınmaz malın kontrolü.
Madde 5. Yöneticinin görev ve yetkileri.
Madde 6. Kira (Denetim) Yasasının uygulanacağı haller.
Madde 7. Onarım ve masraf zorunluluğu.
Madde 8. Davada taraf.
Madde 9. Taşınmaz mal veya tasarruf hakkının başkasına devredilmeme-si
Madde 10. Emanet (Kiralara) Fonu.
Madde 11. Tamamen veya kısmen askeri kontrol altında bulunan taşınmaz mallar
Madde 12. Ulusal amaçlar için işgal edilen taşınmaz mallar.
Madde 13. Yasanın uygulanması.
Madde 14. Tüzük yapma yetkisi.
Madde 15 Yürürlüğe giriş ve yürürlükten kaldırma.

Kıbrıs Türk Federe Devleti Kurucu Meclisi aşağıdaki Yasayı yapar:

Kısa isim	1. Bu Yasa, "1975 Yabancı Taşınmaz Malları (Kontrol ve Yönetim) Yasası" olarak isimlendirilir.
Tefsir	2. Bu Yasada metin başka türlü gerektirmedikçe: "Askeri Makam" deyimini, metnin gereğine göre, Kıbrıs Türk Barış Kuvvetleri Komutanlığını veya Kıbrıs Türk Silahlı Kuvvetleri Komutanlığını veya her ikisini ve anlatır. "Yönetici", bu Yasa kurallarına bağlı olmak koşulu ile 4., 5. ve 6. maddeler uyarınca, taşınmaz malı yönetmek için Bakanlar Kurulunca atanan makam veya makamları; veya taşınmaz malın kontrol ve yönetiminin devredilmesi halinde, devredilen Bakanlık, Makam veya Dairenin atadığı kişiyi anlatır. "Kanuni Müstecir", bir kira münasebetinin sona ermesi veya erdirilmesi halinde ilgili taşınmaz malı tasarrufunda bulundurmakta devam eden bir müsteciri anlatır. "Kira", herhangi bir taşınmaz mal hususunda yönetici ile işgal eden veya edecek olan kişi veya kişilere, kira sözleşmesi, Tahsis Belgesi ve Sözleşmesi uyarınca veya Mahkeme tarafından saptanan kirayı anlatır. "Kira münasebeti", yönetici ile böyle bir taşınmaz malı, yasaya uygun olarak işgal eden veya etmeye hakkı olan kişi veya kişiler arasındaki hukuki münasebeti anlatır ve bu Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten önce yürürlükte olan mevzuata uygun şekilde yönetici ile işgal eden arasında mevcut bir sözleşmeden doğan kira münasebetini de yabancı mal sahibi ile işgal eden kişi veya kişiler arasında mevcut sözleşme veya bu sözleşmeden

doğan kira münasebeti geçersiz sayılır ve ilgili mal, yöneticilerin zilyetliğine geçmiş sayılır ve onun kontrol ve yönetimine verilir. “Mahkeme”, Kaza Mahkemesini veya yetkili bir Kaza Hakimi anlatır. “Müstecir”,

- a) Yönetici tarafından kendisine icara verilen veya taşınmaz malı herhangi bir yazılı anlaşma uyarınca işgal etmesine izin verilen bir kişiyi; veya
- b) 21 Aralık 1963 tarihinde veya ondan sonra taşınmaz malı meşru bir şekilde işgal edenleri ve bunların ölümü halinde, ölüm tarihinde kendisi ile birlikte ikamet eden bir aile ferdini; ve
- c) Kanuni müsteciri kapsar.

“Mütecaviz”, bu Yasanın yürürlüğe girdiği tarihte geçerli sözleşmesi, yöneticinin yazılı izni veya Tahsis Belgesi veya Kira Sözleşmesi olmaksızın, kanuni müstecir halı hariç, herhangi bir taşınmaz malı işgal eden veya etmekte devam eden kişiyi anlatır. Ancak, herhangi bir taşınmaz mal için bu yasanın yürürlüğe girdiği tarihten önce kira münasebeti dolayısıyla yöneticiye bir miktar para veya kira ödemiş dolayısıyla yöneticiye bir miktar para veya kira ödemiş olmayan bir kişi tarafından iktisap edilse bile, mütecaviz sayılmaz.

“Tahsisi Belgesi”, Çalışma, İskan ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı veya Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen başka bir Bakanlık, Makam veya Daire tarafından yürürlükteki mevzuat uyarınca verilen Tahsis Belgesini anlatır. “Taşınmaz Mal”, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasasının 2. maddesinde aynı deyimle verilen anlamı taşır. Ancak, bu Yasa amaçları bakımından Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti kontrol ve yönetimindeki bölge dahilinde bulunan ve:

- a) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti kontrol veya yönetimindeki bölge dışında ikamet eden yabancı kişi veya kişilere ait; veya
- b) kimliği veya nerede olduğu bilinmeyen kişilere ait veya terkedilmiş durumda bulunan; taşınmaz malları anlatır.

“Yabancı kişiler”, veya “Yabancı” deyimleri, bu Yasa amaçları bakımından Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşı veya Kıbrıs Türk toplumu mensubu olmayan Kıbrıs Cumhuriyeti yurttaşlarını, Kıbrıs Rum yönetimi yurttaşlarını, Kıbrıs asıllı kişileri, Yunanistan yurttaşlarını, Yunan asıllı kişileri, tüzel kişiliğe sahip olup olmamasına bakılmaksızın kısmen veya tamamen bunlar tarafından kurulmuş olan şirket, ortaklık, firma, dini, sosyal, kültürel veya diğer kurum veya kuruluşları veya herhangi bir işi anlatır. Ancak, kısmen yabancılara ait olan taşınmaz mallar üzerinde kontrol ve yönetim hakkı sadece bu yabancı kişilerin mal üzerindeki hisse veya menfaati oranında geçerli olur ve o oranda yürütülür. Ancak, Bakanlar Kurulu Resmi Gazetede yayınlanacağı bir emirname ile bu Yasa amaçları için herhangi bir devlet uyruklularını veya herhangi bir ulus asıllılarını “yabancı” ilan edebilir veya bu sınıftan muaf tutabilir.

Yasanın bölgesel uygulanması

3.

- (1) Bu Yasa kuralları Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinin kontrolündeki bölgelerde bulunan taşınmaz mallara uygulanır.
- (2) Bu maddenin (1). fıkrasına bakılmaksızın Bakanlar Kurulu Resmi Gazetede yayınlanacak bir kararnamesi ile; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinin kontrolünde bulunan herhangi bir bölgenin bu Yasa kurallarının kapsamı dışında bırakılmasını veya koyacağı belirli koşullara uygun olarak veya kısmen uygulanmasını veya belli bir

bölgede veya belirli taşınmaz malların göçmen rehabilitasyonu, iskan, ikamet, turizm, sanayi, işletmecilik, tarım, inkişaf, koruma ve benzeri amaçları için tahsis gayesi ile diğer yetkili Bakanlık veya Makamların emrine verilmesini emredebilir. Bu gibi hallerde, ilgili malın kontrol ve yönetimini bu şekilde yetkilendirilen Bakanlık, daire veya makam yapar.

- | | | |
|--|----|--|
| Taşınmaz malın kontrolü | 4. | Bu Yasa kurallarına bağlı olmak koşuluyla, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti kontrolünde bulunan bütün bölgelerdeki taşınmaz mallar, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı onların muhafaza, kontrol ve yönetiminden sorumlu olur ve mülkiyetin elden çıkarılması veya başka bir şekilde mülkiyet hakkına hâlel getiren Tapu işlemleri hariç, her hususta mal sahibinin malla ilgili olarak yapabileceği işleri kamu yararına yapmak yetki ve görevine sahiptir. Bu amaçla uygun göreceği sayıda yönetici veya memur görevlendirip, yetki ve görevlerini Resmi Gazetede yayınlanacak Tüzüklerle saptayabilir. Ancak, bu Yasa kuralları uyarınca başka Bakanlık veya Makam veya Daireye devredilen mallarla ilgili olarak, yönetici görevini, devralan Bakan, Daire veya Makamın görevlendireceği Yönetici görür. |
| Yöneticinin görev ve yetkileri | 5. | <p>(1) Yönetici, yürürlükteki mevzuata, Bakanlar Kurulunun ve ilgili Bakanın bu Yasa çerçevesindeki yönerilerine bağlı olmak koşuluyla, taşınmaz malı işgal eden veya etmek isteyenlerle ilgili mucir-müstecir münasebetlerini düzenler ve bu Yasa kurallarına bağlı olmak koşuluyla:</p> <p>(a) Bu münasebetlerin saptanması için gereken teması yapar;</p> <p>(b) Herhangi bir taşınmaz malın kirasını makul bir esasa dayanarak Maliye Bakanlığının onayı ile saptayabilir veya saptamak için görevlendirilmiş makama devredebilir;</p> <p>(c) Herhangi bir taşınmaz malı kiralınması veya tasarrufunun geri alınması için gerekeni yapmak yetkisine sahiptir;</p> <p>(ç) Genellikle kira münasebeti mevcut olan veya olmayan hallerde mal sahibi sıfatı ile mahkeme önünde davacı veya davalı olarak bulunur veya Resmi Makam veya herhangi bir daire ile yazışmaları yürütür;</p> <p>(d) Göçmenlerin, iskan ve rehabilitasyonu ve 3. maddenin (2) fıkrasında belirtilen diğer amaçları için yetkilendirilen Bakanlık, Daire veya Makamlarla işbirliği yapar;</p> <p>(e) Tüm taşınmaz malların, Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürlüğünün yardımıyla, tam ayrıntılı envanterini içeren siciller hazırlar ve durumlarını saptar.</p> <p>(2) Yönetici yukarıda 3. maddenin (2). fıkrasında belirtildiği şekilde başka Bakanlık, Makam veya Daireye ayrılan taşınmaz mallarla ilgili olarak kira veya tahsis konusunda görev yapmakla yükümlü olmadığı gibi bunların günlük yönetiminden de sorumlu değildir. Bu mallarla ilgili olarak yöneticilik görevi, devredildiği Bakanlık, Makam veya Daireye ait olur.</p> |
| Kira (Denetim) Yasasının uygulanacağı haller 17/1981 (*) | 6. | <p>(1) Yöneticinin zilyetliğinde kalmış herhangi bir taşınmaz mal ile ilgili anlaşmazlık halinde veya herhangi bir nedenle, tahliye, kira saptanması veya kiranın gözden geçirilmesi ve benzeri konularda mahkemeye başvurma halinde, Kira (Denetim) Yasasının ilgili kuralları bu Yasa kapsamına giren taşınmaz mallara da uygulanır. Ancak, bu Yasanın 12. maddesi kurallarına bağlı olmak koşuluyla, savunma amaçları veya kamu hizmetleri için kullanılması Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Bakanlar Kurulu kararı ile gerekli görülen</p> |

taşınmaz mallarla ilgili olarak, yönetici tarafından otuz günlük yazılı tahliye ihbarı verildiğinin ispatı halinde Mahkeme tahliye emri verir.

- (2) Göçmenlerin iskan ve rehabilitasyonu veya 3. maddenin (2). fıkrasında belirtilen amaçlar için ayrılmış taşınmaz malların tahliyesi konusunda aşağıdaki hükümler uygulanır;
 - (a) Bir taşınmaz mal, Tahsis Belgesi veya sözleşme olmaksızın işgal edilemez. Bu kurala aykırı hareket edenler müteceviz sayılırlar.
 - (b) Bu kişiler aleyhine tahliye işlemi, ilgili Bakanlar veya makam tarafından malın bulunduğu kazanın yetkili mahkemesinde yemin belgesi ile desteklenen bir ihbarlı istida (application-by-summons) ile başlatır.

(*) 18/73, 1972 Kira Kontrol (Geçici Hükümler) Yasası yürürlükten kaldırılmış ve yerini 17/81 sayılı Kira (Denetim) Yasası almıştır. Bölüm 1, Yorum Yasası gereğince yerine bu yasa konmuştur

- (c) Bu istida, işgal eden kişi veya kişilere 24 saat içinde şahsen tebliğ edilir. Ancak bu kişiler bulunamaz veya tebliği reddederlerse, istidanın ilgili malda bırakılmış olduğunun ispatı halinde tebliğ, usulüne uygun olarak yapılmış sayılır.

- (ç) İlgili yasa ve diğer mevzuatta aksine kural bulunmasına bakılmaksızın tebliğ tarihinden başlayarak on beş gün içinde istidanın duruşması yapılır ve yedi gün içinde karara bağlanır. Mahkeme, bu amaçla, usule ilişkin konularda aksine kural bulunmasına bakılmaksızın gereken emirleri verebilir.
- (d) Tahsis Belgesi, Sözleşme veya kira münasebetini ispat yükümlülüğü işgal edene aittir.
- (e) Tahliye kararı, “1975 Taşınmaz Malların Tahsis ve Değerlendirilmesi Yasası”nın 4. maddesinin Karar Suretinin iletilmesi üzerine, ilgili ilçenin Polis Müdürlüğü tarafından yerine getirilir.

Ancak, karar aleyhine istinaf edilmesi halinde istinaf sonuçlanıncaya değin tahliye kararı uygulanmaz, İstinaf müracaatı karar tarihinden başlayarak yedi gün içinde yapılır ve yedi gün içinde karara bağlanır.

- (3) Taşınmaz mala, Tahsis Belgesi veya Sözleşme uyarınca girilmiş olması ve Sözleşme kurallarına uyulmaması halinde tahliye işlemi, bu maddenin (1). fıkrasında öngörülen Yasa ve usule göre yapılır.
- (4) Mahkeme kararına uymayı reddedenler yürürlükteki mevzuat uyarınca cezaya çarptırılabilirler.

Onarım ve masraf sorumluluğu	7.	Yöneticinin izni olmaksızın müstecir veya işgal eden tarafından taşınmaz mala yapılan herhangi bir onarım, eklenti veya başka masraflar için yönetici sorumlu tutulamaz.
Davada taraf	8.	Yukarıda 5. ve 6. madde kuralları saklı kalmak koşuluyla bu Yasa uyarınca açılan davalarda Yönetici hale göre, davacı veya davalı olarak gösterilir.

Taşınmaz mal veya tasarruf hakkının başkasına devredilmeme-si	9.	Herhangi bir taşınmaz malı işgal eden bir kişi işgal etmekte olduğu malı veya tasarruf hakkını başkasına devredemez veya kısmen veya tamamen başkasının istifadesine tahsis edemez. Bu gibi hallerde taşınmaz malı devreden ile halen işgalinde bulunduran kişi aleyhine yöneticinin 6. maddenin (2). fıkrasında belirtilen yöntem uyarınca derhal tahliye işlemi başlatma yetkisi vardır.
Emanet (Kiralara) Fonu	10.	(1) Kiralar, yönetici tarafından toplanır ve Bakanlar Kurulunun kontrolüne bağlı olmak koşuluyla Emanet (Kiralara) Fonuna yatırılır. (2) Bu Yasanın 2. maddesinde taşınmaz malın tamamının (b) bendinde tanımı yapılan mallarla Kıbrıs Cumhuriyeti veya Rum Yönetimine ait mallardan toplanan kiralara Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Konsolide Fonuna gelir olarak kaydedilir.
Tamamen veya kısmen askeri kontrol altında bulunan taşınmaz mallar	11.	(1). Mahkeme, savunma amaçları bakımından askeri makamların tamamen kontrolünde bulunduğu askeri bölge komutanlığı tarafından bir yazı ile belgelenen taşınmaz mallar ile ilgili herhangi bir hususta karar vermek yetkisine sahip değildir. (2) Mahkeme, savunma amaçları bakımından askeri makamların kısmen kontrolünde bulunduğu askeri bölge komutanlığı tarafından bir yazı ile belgelenen taşınmaz mallarla ilgili tahliye emri vermek yetkisine sahip değildir. Bu gibi taşınmaz mallarla ilgili herhangi bir adli işlem askeri makamların önerisi veya izni ile başlatılır. Mahkeme, bu gibi taşınmaz malları işgal eden kişi veya kişilerin ödeme güçlerine göre ilgili taşınmaz mal için bir miktar kira ödemelerini emredebilir.
Ulusal amaçlar için işgal edilen taşınmaz mallar	12.	Mahkeme, ulusal amaçlar için mücahit veya göçmenler tarafından işgal edildikleri hale göre, Askeri bölge komutanlığı tarafından bir yazı ile belgelenen veya Göçmen Dairesi tarafından ispat edilen taşınmaz mallar ile ilgili olarak herhangi bir tahliye emri vermek yetkisine sahip değildir. Ancak, Mahkeme, bu gibi taşınmaz malları işgal eden kişi veya kişilerin ödeme güçlerine göre ilgili taşınmaz mal için bir miktar kira ödemelerini emredebilir. Ancak yine, hale göre, askeri bölge komutanlığı veya ilgili Bakanlık, Makam veya Daire tarafından ilgili mücahit veya göçmene uygun başka bir yer sağlanması ve ilgili mücahit veya göçmenin bu şekilde sağlanan yere yerleşmeyi reddetmesi halinde, mahkeme, ilgili taşınmaz malın tahliyesini emredebilir.
Yasanın uygulanması	13.	Bu Yasa, Bakanlar kurulu tarafından uygulanır.
Tüzük yapma yetkisi	14.	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Bakanlar Kurulu'nun bu Yasa kurallarının uygulanmasını sağlamak amacıyla Tüzük yapmak veya gerekli emirnameler çıkartmak yetkisi vardır. Tüzükler; diğer Bakanlıklara, Makamlara veya Dairelere devretme koşullarını, sözleşme kapsam ve şekillerini, kira saptanması için yetkili kılınacak makamın çalışma yöntem ve ilkelerini ve diğer gerekli başka hususları içerebilir.
Yürürlüğe Giriş ve Yürürlükten kaldırma 8/69	15.	(1) Bu Yasa, 20 Temmuz 1974 tarihinde yürürlüğe girmiş sayılı ve 1969 Türk Cemaatine Mensup Olmayan Şahıslara Ait Gayrimenkul Malların Kontrolü (Geçici Hükümler) Kuralı, bu Yasanın Resmi Gazetede yayınlandığı tarihten başlayarak yürürlükten kalkar.

- (2) Bu maddenin (1). fıkrasında belirtilen Kural uyarınca 20 Temmuz 1974'den önce taşınmaz mal ile ilgili olarak bir mahkeme önünde yapılmış bir işlem veya verilmiş bir hüküm veya karar, bu Yasa kuralları uyarınca yapılmış veya verilmiş sayılır. Ancak, halen bir mahkeme önünde, yukarıda (1). fıkra uyarınca yürürlükten kaldırılan Kurala istinaden askıda bulunan dava, istida veya işlem bu Kural uyarınca yürütülür ve tamamlanır.

This law was passed on 15 September 1975 by the Assembly of the Turkish Federated State of Cyprus which operated under the constitution of the Turkish Federated State of Cyprus.. It revoked Rule 08/1969.

It defines the terms 'foreigner' or 'foreign person' as someone who is neither a citizen of the [Turkish Federated State of Cyprus which later became] Turkish Republic of Northern Cyprus nor a member of the TC community but:

(a) who is a citizen of the RoC or of the GC administration or of Cypriot origin; or

(b) who is a citizen of Greece or of Greek origin; or

(c) irrespectively of whether or not it is a legal person, is a company, partnership, or any other kind of religious, social, cultural, etc. organization, partly or wholly established by persons such as the above.

In case of persons who are citizens of any other country or are of any other national origin, the Council of Ministers has the discretion to decide whether to consider them as 'alien'.

Immovable properties that come under this law include 'immovable properties of foreigners' which are defined as properties located in the area under the control and administration of the [Turkish Federated State of Cyprus which later became] Turkish Republic of Northern Cyprus and belong to 'foreign person' residing outside the above-mentioned area. The law also applies to immovable properties that are located within the above-mentioned area and are either abandoned or are owned by persons whose identities and whereabouts are unknown.

The law puts immovable properties described above in the care, control and management of the ministry of finance. The latter is also given the authority to deal with the property in public interest in every way that its owner would be able to do except to sell it or perform any other land registry transaction that might prejudice property rights

The Ministry of Finance is responsible for arrangements concerning leasing of properties to its occupants or to those who wish to occupy such property.

The law also contains sections on: (a) immovable properties partially or wholly under the control of the military; and (b) immovable properties which have been occupied for 'national purposes' by *mudjahids* (fighters) or displaced persons.