

Law 53/1989 Hali Lands (Lease and Administration)

- [About the law](#)
- [Law 53/1989](#)

About the law

The law was passed on 1 July 1989 by the Turkish Republic of Northern Cyprus Assembly.

Its purpose is to regulate leasing of hali lands and their maintenance, repair, administration and protection.

The law defines 'hali land' as immovable property that belongs to the state and that was registered as hali land before the entry into force of the 1985 Constitution of the Turkish Republic of Northern Cyprus.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Cumhuriyet Meclisinin 30 Haziran 1 Temmuz, 1989 tarihli birleşiminde kabul olunan “Hali Araziler (İcarlama ve Yönetim) Yasası”, Anayasanın 94 (1) maddesi gereğince, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Cumhurbaşkanı tarafından Resmi Gazetede yayımlanmak suretiyle ilân olunur.

Sayı: 53/1989

(29/2006 ve 39/2011 sayılı değişiklik yasalarıyla değiştirilmiş ve birleştirilmiş şekliyle)

HALİ ARAZİLER (İCARLAMA VE YÖNETİM) YASASI

İÇ DÜZENİ

Madde 1 Kısa İsim

BİRİNCİ KISIM

Genel Kurallar

Madde 2 Tefsir

Madde 3 Amaç

Madde 4 İlçe Kaymakamının Yetkileri

Madde 5 Hali Arazi İcar Takdir Komisyonunun Kuruluşu, Oluşumu ve Tüzük Yapma Yetkisi

Madde 6 İcar Süresi

Madde 7 Büyük Yatırımlarla İlgili İcar Takdiri ve Diğer İşlemler

Madde 8 İcar Bedellerinin Devlet Bütçesinin İlgili Gelir Kalemine Yatırılması

Madde 9 İcar Sözleşmesi

Madde 10 İcar Sözleşmelerinin Tescili

Madde 11 Kaydın Silinmesi

İKİNCİ KISIM

Hali Arazilerle İlgili Esaslar

Madde 12 Hali Arazilerin İcarlanmasına Karar Vermeye Yetkili Mercii

Madde 13 Hak Sahibi Olma Koşulu ve Nitelikleri

Madde 14 Başvuru Mercii

Madde 15 İlçe Kaymakamlıkları Tarafından Yapılan Ön Saptama

Madde 16 Kaymakamlıkların Görev ve Yetkileri

ÜÇÜNCÜ KISIM

Son Kurallar

Madde 17 Bakım ve Onarım

Madde 18 Sözleşmenin Feshi

Madde 19 Sözleşmenin Sona Ermesi

Madde 20 Hali Araziye Yapılan Yatırım

Madde 21 Devretme

Madde 22 Yürütme Yetkisi

Madde 23 Yürürlüğe Giriş

HALİ ARAZİLER (İCARLAMA VE YÖNETİM) YASASI

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Cumhuriyet Meclisi aşağıdaki Yasayı yapar:

Kısa isim 1. Bu Yasa Hali Araziler (İcarlama ve Yönetim) Yasası olarak isimlendirilir.

BİRİNCİ KISIM

Genel Kurallar

Tefsir

2. Bu Yasada metin başka türlü gerektirmedikçe:

"Bakan ", İçişlerinden sorumlu Bakanı anlatır.

"Bakanlık", İçişlerinden sorumlu Bakanlığı anlatır.

"Bakanlar Kurulu ", Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Bakanlar Kurulunu anlatır.

"Kaymakam", ilçenin en yüksek mülki idare amirini anlatır.

"Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu ", bu Yasanın 5'inci maddesi uyarınca oluşturulan Komisyonu anlatır.

"Hali Arazi", 1985 Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Anayasasının ilân ve yürürlüğe girmesinden önce tapu kayıtlarında hali arazi olarak kayıtlı olup halen Devletin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malları anlatır.

"İlgili Bakanlık ", İçişlerinden sorumlu Bakanlığın dışında kalan diğer Bakanlıkları anlatır.

"İlçe Tapu Dairesi", Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürlüğünün ilçelerde bulunan herhangi bir dairesini veya şubesini anlatır.

Bölüm 224
3/1960
7/1978

"Kayıt", Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası uyarınca tutulan tapu kütüklerindeki kayıtları anlatır.

"Müdür", Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürünü anlatır.

"Uzun Vadeli İcar", bu Yasa amaçları bakımından iki yıldan daha uzun bir süre için yapılan icarları anlatır.

Amaç	3.	Bu Yasanın amacı, hali arazilerin icar ve icar takdir yöntemlerinin saptanması ile bunların bakımı , onarımı , yönetimi ve korunması ile ilgili düzenlemeleri yapmaktır.
İlçe Kaymakamının yetkileri	4.	Hali arazilerin , icar takdiri ile ilgili işlemler ile icar sözleşmesinin imzalanması ve icar bedellerinin tahsili ile ilgili tüm işlemler, Bakanlığın onayı ile hali arazinin bulunduğu ilçe Kaymakamı tarafından yürütülür.
Hali Arazi İcar Takdir Komisyonunun kuruluşu, oluşumu ve tüzük yapma yetkisi	5.	(1) Hali arazilerin kamu yararı amacıyla icarlanması ile ilgili icar takdirini yapmak üzere, her ilçede aşağıda belirtilen kurum ve kuruluşların temsilcilerinden oluşan bir Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu kurulur: (A) İçişlerinden sorumlu Bakanlığı temsilen İlçe Kaymakamı veya temsilcisi (Başkan) (B) Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürü veya temsilcisi (Üye) (C) Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürü veya temsilcisi (Üye) (Ç) Turizm işlerinden sorumlu Bakanlık temsilcisi (Üye) (2) Hali Arazi İcar Takdir Komisyonu , takdir hakkını kullanırken, özelliği olan hali araziler için, bilirkişilerden yararlanabilir. (3) Hali Arazi İcar Takdir Komisyonunun icar bedeli takdirinde esas alacağı ölçülere ilişkin usul ve esaslar Bakanlar Kurulunca çıkarılacak tüzükle düzenlenir.
İcar süresi	6.	(1) İcara verilecek olan hali arazinin veya hali arazi üzerindeki binanın icar süresi; (2)' nci fıkra kuralları ile projenin büyüklüğü, niteliği, yatırım maliyeti, işletme şekli ve genel olarak projenin ulusal ekonomiye katkısı göz önünde tutularak, Bakanlar Kurulunca çıkarılacak Tüzükle belirlenecek kurallar uyarınca saptanır.

- (2) İcar süresi hiçbir şekilde doksan dokuz yılı aşamaz. On yıla kadar olan icarlamalarda Bakan yetkilidir. On bir ile elli yıl arası icar süreleri için Bakanlar Kurulunun, elli yılı aşan icar süreleri için de Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Cumhuriyet Meclisinin kararı gerekir.
- (3) İcar süresi sonunda , amaca uygun kullanımın veya ulusal ekonomiye katkının devam ettiği yargısına varılırsa , icarcının başvurusu üzerine icar sözleşmesi, yukarıdaki (1)'inci ve (2)'nci fıkra kuralları uyarınca uzatılabilir.
- (4) İcar süresinin uzatılmaması veya icar süresinin doksan dokuz yılı tamamlamış olması halinde yapılmış olan tüm yatırımlar Devlete kalır.

Büyük yatırımlarla ilgili icar takdiri ve diğer işlemler

7. (1) Büyük yatırım projeleriyle ilgili olarak hak sahibi gerçek veya tüzel kişilerce icarlanmak istenen hali arazi veya hali arazi üzerindeki binalarla ilgili olarak yapılan başvurular, Bakanlıkça, yatırım projesinin hizmet vereceği sektöre göre tasnif edilerek, kısa veya uzun vadeli olarak icarlanması kararı ile birlikte, kendi mevzuatları uyarınca icar takdiri ve diğer işlemlerin yapılması için ilgili Bakanlıklara devredilir.
- (2) Bakanlık (1)'inci fıkra kurallarında belirtilen "Büyük Yatırım"ın ne olması gerektiği yönünde ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş isteyebilir.
- (3) Yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca ilgili Bakanlıkça icar takdirleri yapılarak icarlanacak hali araziler ile bunlar üzerindeki binalardan tahsil edilecek icar bedelleri , ilgili Bakanlıkça Devlet Bütçesinin ilgili gelir kalemine yatırılır.

İcar bedellerinin Devlet Bütçesinin ilgili gelir kalemine yatırılması

8. Hali araziler ve bunlar üzerindeki binalardan tahsil edilecek icar bedelleri 7'inci maddede belirtilen icar bedelleri gibi Devlet Bütçesinin ilgili gelir kalemine yatırılır.

İcar sözleşmesi

9. 7'inci madde kapsamına girmeyen hali araziler ve bunlar üzerindeki binalarla ilgili icar sözleşmeleri , İlçe Kaymakamlığı tarafından hazırlanır ve icar sözleşmelerinin imzalanması, izlenmesi ve icar bedellerinin tahsili işlemleri ilçe kaymakamlığınca yürütülür.

İcar sözleşmelerinin tescili	10.	(1)	Bu Yasa ve bu Yasa uyarınca çıkarılacak tüzük kuralları uyarınca icarlanan hali araziler ve bunlar üzerindeki binalarla ilgili icar sözleşmelerinin Tapu ve Kadastro Dairesine kaydedilmesi zorunludur. Kaydı yapılmayan icar sözleşmelerinin geçerliliği tamamlanmaz.
		(2)	İcarcı , sözleşmenin imzalandığı tarihten başlayarak on beş gün içinde , sözleşmenin imzalı bir sureti ile icarlanmış olan hali arazinin sınırlarını gösteren bir planı , bir dilekçe ekinde, hali arazinin bulunduğu ilçenin Tapu ve Kadastro Dairesine sunarak sözleşmenin tapuya kaydını ister ve bu kayıt için hali arazinin ve üzerindeki binanın veya üzerinde bina olmaması halinde sadece hali arazinin yıllık icar bedeli üzerinden %10 harç öder.
		(3)	Yukarıdaki (2)'nci fıkra kurallarına dayanılarak , sözleşmenin kaydı yönündeki istem uyarınca hali arazinin bulunduğu ilçenin Tapu ve Kadastro Dairesindeki kütüğe kayıt işlemi yapılır ve icarcıya "Hali Arazi İcar Belgesi" verilir ve hali arazinin kayıtlı bulunduğu deftere bu yönde belirleyici kayıt düşülür.
Bölüm 219 1/1972 38/1976 40/1987 41/1991 18/1996		(4)	İcarcı, hali arazi üzerine inşa edilen bina veya tesisi, hali arazinin bulunduğu ilçenin Tapu ve Kadastro Dairesindeki kütüğe kaydettirmek ve kayıt işlemi için Tapu ve Kadastro Dairesi (Harçlar ve Ücretler) Yasasında öngörülen harcı ödemekle yükümlüdür.Hali arazi üzerine inşa edilen ve kütüğe kaydedilen bina veya tesis ayrıca yukarıdaki 3 'üncü fıkra kuralları uyarınca icarcıya verilen "Hali Arazi İcar Belgesi" üzerine de kaydedilir.
Kaydın silinmesi	11.		İcar sözleşmesinin sona erdiğine veya feshedildiğine ilişkin yeterli kanıtın Müdüre sunulması halinde , Müdür , ilgili icara ilişkin kaydı siler ve kaydın silinmesi ile icarcının söz konusu hali arazi üzerindeki hakkı sona erer.

İcarcının Aynı Hakkını İpotek Etmesi	11 A.	(1) Yukarıdaki 10'uncu madde kuralları uyarınca tescil edilen bir icar sözleşmesindeki hali araziye yapılan bina ve tesis üzerinde icarcı, icar süresi ile sınırlı bir aynı hak elde eder. Bu hak, icar sözleşmesindeki koşullara bağlıdır ve bunlara uyulduğu sürece icarcının sorumluluğunda kalır.
29/2006		
29/2006		(2) Hali arazide yapılması planlanan tüm bina ve tesislerin veya yatırımın en az %10 (yüzde on)'unun yapılmış olması ve Bakanlığın izninin alınması koşuluyla, yukarıdaki (1)'inci fıkrada sözü edilen aynı hak, icar süresiyle sınırlı olarak ipotek edilebilir.
29/2006		(3) Taşınmaz mal üzerindeki aynı hakkın ipotek edilmesi ve bunun neticesinde haczedilmek veya borç için zorla satılmak suretiyle icarcıdan başka bir kişiye geçmesi halinde, icarcının Devlete olan yükümlülüğü, onun yerini alan gerçek veya tüzel kişi ile Bakanlık arasında aynı şartlarla yeniden sözleşme yapılması koşulu ile bu kişiye geçer. Yeni icarcı, eski icarcının tüm hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Ancak yeni icarcı ile yapılacak icar sözleşmesi, geriye kalan icar süresi ile sınırlıdır.
29/2006		(4) Borç için zorla satılacak aynı bir hak için, alacaklının veya açık artırmaya katılacak diğer kişilerin Bakanlıktan önceden izin almaları koşuldur.
29/2006		(5) İpotek edilecek aynı hak, daha önce ipoteğe verilmiş ise, ipotekli alacaklının ve varsa ipotekli borçlunun tüm kefillerinin muvafakatinin alınması koşuldur.
29/2006		(6) Aynı hakkın kapsadığı taşınmaz malın sadece bir kısmı ipoteğe verilecekse, bu kısmın sınırlarının belirlenmesi, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasasının 27'inci maddesi kuralları uyarınca yapılır.
	Fasıl 224	
	3/1960	
	7/1978	
29/2006		(7) Bu madde amaçları bakımından "Taşınmaz Mal", Tüzel Kişiler (Taşınmaz Mal Kayıt) Yasasının 2'nci maddesinde kendisine verilen anlamı taşır ve bu madde ile düzenlenen aynı hakkı da içerecek şekilde yorumlanır. Tüzel kişiler adına aynı hak kaydı, söz konusu Yasa kuralları çerçevesinde yapılır.

29/2006	(8) İstem olması ve Tapu ve Kadastro dairesi (Harçlar ve Ücretler)
Fasıl 219	Yasasında öngörülen harcın ödenmesi halinde, Müdür, kütükte bulunan
1/1972	kayıtlar hususunda, usulen verilebilen kişilere araştırma belgesi verebilir.
38/1976	
40/1987	
41/1991	
18/1996	
3/2006	
29/2006	(9) Bu madde ile icarcının yapmasına izin verilen ipotek işlemleri,
11/1978	Taşınmaz Mal (Devir ve İpotek) Yasası kuralları uyarınca yapılır.
29/1981	

İKİNCİ KISIM

Hali Arazilerle İlgili Esaslar

Hali arazilerin icarlanmasına karar vermeye yetkili merci	12. İcarında kamu yararı olma koşulu ile , hali arazilerin konut, hayvan barınağı, tarımsal amaç , küçük işyeri ve büyük yatırım gerektiren bina ve tesislerin yapımı için gerçek veya tüzel kişilere , 6'ncı maddede öngörülen icar süre ve koşullarına uygun olarak icarlanmasına karar vermeye yetkili merci Bakanlıktır.
Hak sahibi olma koşulu ve nitelikleri	13. (1) Herhangi bir gerçek veya tüzel kişi , belirtecekleri herhangi bir hali arazinin, aşağıda belirtilen fıkralar uyarınca kendilerine icarlanmasını Kaymakamlığa yapacakları yazılı başvuru ile isteyebilirler. (2) Konut inşaatı yönünden: (A) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Yurttaşı olan; (B) Yoksul olan (arsa ve konutu olmayan ve bunları almaya mali gücü yeterli olmayan);

- (C) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti sınırları içinde konutu veya konut yapımına uygun arsa veya arazisi bulunmayan;
 - (Ç) Hali arazinin bulunduğu köy veya kasabada ikamet eden; ve
 - (D) Evli veya evlenme çağında olan;
- kişiler hak sahibi olurlar.

39/2011

- (3) Hayvan barınağı, ağıl ve benzeri yapı inşası yönünden:
- (A) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşı olan;
 - (B) Hayvancılık ile uğraşan veya hayvancılık faaliyetinde bulunmak isteyen;
 - (C) Evli veya evlenme çağında olan;
 - (Ç) Hali arazinin bulunduğu köyde ikâmet eden veya o köyde arazisi olan,
- kişiler hak sahibi olurlar.

Ancak organize hayvancılık bölgesi ilan edilen köylerde ikamet eden hayvan üreticilerinin ihtiyaçlarından fazla boş ağıl yeri olması halinde farklı yerleşim yerlerindeki üreticiler de yapılacak değerlendirme neticesinde hak sahibi olurlar.

- (4) Tarımsal amaçlarda kullanılacak hali arazi yönünden hak sahipliğinde (3)'üncü fıkradaki yöntem uygulanır.
- (5) Küçük işyeri veya büyük yatırım gerektiren bina veya tesislerin inşası yönünden:
- (A) Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşı olan ve ekonomik faaliyetleri parasal sermayeden fazla emeğe dayananlar; veya
 - (B) İkâmetgahı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti sınırları içinde bulunan ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Devletinde tescil edilmiş olan veya altı ay içerisinde tescil işlemlerini tamamlayan ve ekonomik faaliyetleri parasal sermayeye dayanan;

yerli veya yabancı gerçek veya tüzel kişiler hak sahibi olurlar.

- | | | | |
|---|-----|-----|--|
| Başvuru mercii | 14. | (1) | Herhangi bir gerçek veya tüzel kişi , belirtecekleri herhangi bir hali arazinin tarımsal amaçlı veya konut veya hayvan barınağı veya küçük işyeri veya büyük yatırım gerektiren bina ve tesislerin inşası amacıyla kendilerine icarlanmasını İlçe Kaymakamlığına yapacakları yazılı başvuru ile isteyebilirler. |
| | | (2) | Başvuru sahipleri İlçe Kaymakamlığınca istenecek bilgi ve belgeleri vermek zorundadırlar. |
| İlçe Kaymakamları tarafından yapılacak ön saptama | 15. | (1) | İlçe Kaymakamlığı yapılan yazılı başvuru üzerine istemde bulunulan arazinin:

(A) Hali arazi olup olmadığını;

(B) Kamu amacı için gerekli olup olmadığını;

(C) İfrazı gerektirip gerektirmediğini; ve

(Ç) Alt yapı tesislerinin mevcut olup olmadığını saptar. |
| Bölüm 224
3/1960
7/1978 | | (2) | Yapılan ön saptama sonucunda , arazinin ifrazı gerektirecek kadar büyük olduğu anlaşılırsa , hali arazinin bulunduğu İlçe Kaymakamlığınca, Şehir Plânlama Dairesi Müdürlüğünden, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasasının 27'nci maddesi kurallarına uygun olarak ifrazı gerçekleştirmesi istenir. |
| Kaymakamlıkların görev ve yetkileri | 16. | | Kaymakamların , bu Yasanın 4'üncü, 9'uncu, 14'üncü ve 15'inci maddelerinde öngörülen görev ve yetkilerine ilişkin usul ve esaslar Bakanlar Kurulunca çıkarılacak tüzüklerle belirlenir. |

ÜÇÜNCÜ KISIM

Son Kurallar

Bakım ve onarım	17.	İcarlanan Hali araziler ve üzerindeki binaların icar süresi içerisinde her türlü bakım, onarım ve korunmasından icarcı sorumludur.
Sözleşmenin feshi	18.	(1) 7'nci kapsamına girmeyen hali arazi ve üzerindeki binanın icar sözleşmesinde belirtilen icarlama amacına uygun olarak kullanılmaması, belirtilen süre içerisinde onarım ve inşaatının tamamlanması veya yatırım yapılmaması , Bakanlığın onayı ve İlçe Kaymakamlığının bilgisi dışında başkalarına devredilmesi ve icar süresi içinde gerekli onarımları yapmaması hallerinde, Bakanlığın onayı ile Hali Araziler Takdir Komisyonu, icar sözleşmesini feshedip icar konusu hali arazi ve üzerindeki binayı 4'üncü maddeye uygun olarak başkalarına icarlamaya yetkilidir. (2) İcar sözleşmesinin feshinden dolayı hali araziye veya hali arazi üzerindeki binaya yapılan yatırım Devlete geçer ve icarcı bu yatırımdan dolayı Devletten herhangi bir zarar ziyan ve tazminat talep edemez.
Sözleşmenin sona ermesi	19.	(1) Hali arazi ve üzerindeki bina ile ilgili icar sözleşmesi, aşağıda belirtilen hallerde sona ermiş sayılır: (A) İcar süresinin sona ermesi ve icar süresinin yeniden uzatılması hususunda tarafların anlaşma sağlayamaması; (B) İcarcının ölümü halinde, eşinin ve çocuklarının icar konusu arazi veya üzerindeki binayı kullanmak istemi ile herhangi bir başvuruda bulunmaması; (C) 18'inci madde kuralları uyarınca icar sözleşmesinin feshi; (Ç) Devlet menfaatinin öncelik arz etmesi nedeniyle sözleşmenin süre bitiminden önce iptal edilmesi. (2) Yukarıdaki (1)'inci fıkra kuralları uyarınca icar sözleşmesinin sona ermesi halinde hali araziye veya hali arazi üzerindeki binaya yapılan yatırım Devlete geçer ve icarcı bu yatırımdan dolayı Devletten tazminat talebinde bulunamaz.

Hali araziye yapılan yatırım	20.	İcarlanan hali araziye yapılan inşaat , yatırım ve masraf, icarcının hali araziye devlete geri vermesi , icar sözleşmesinin feshedilmesi veya sona ermesi hallerinde Devlete kalır.
Devretme	21.	(1) Kısa ve uzun süreli icar sözleşmesi ile icarlanan hali arazinin icarcının ölümü halinde, icar sözleşmesinden doğan haklar, icarcının eşinin, çocuklarının ve yasal mirasçılarının hali arazi ve üzerindeki yatırımları, icar amacına uygun olarak kullanmalarını istemeleri halinde, Vasiyet ve Tevarüz Yasası kuralları çerçevesinde onlara devredilir.
Bölüm 195 10/1971		(2) Kendisine hali arazi icarlanan icarcı , hali araziye üzerine yapmış olduğu yatırımlardan dolayı icar süresi içinde Hali Arazi İcar Takdir Komisyonuna makul sebep göstererek Bakanlığın onayını almak koşuluyla, İcar sözleşmesini ve hali araziye , üzerindeki yatırım ile birlikte başkalarına devredebilecektir.
		(3) Hali arazi üzerine herhangi bir yatırım yapmayan icarcı hali araziye başkalarına devredemez.
		(4) Yukarıdaki fıkraların kurallarına uygun olarak yapılacak devir işlemlerinde kamu yararı göz önünde bulundurulur.
Yürütme yetkisi	22.	Bu Yasayı İçişlerinden sorumlu Bakan yürütür.
Yürürlüğe giriş	23.	Bu Yasa, Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihten başlayarak yürürlüğe girer.