KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ
RESMÎ GAZETE

Sayı : 102 **EK VI** 16 Mayıs, 2025

Sayı : 19

YASA TASARI VE ÖNERİLERİ

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Cumhuriyet Meclisi Başkanı, Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasa Tasarısını (Y.T.No:297/4/2025) Cumhuriyet Meclisi İçtüzüğünün 85'inci maddesi gereğince Resmi Gazete'de yayımlamak suretiyle halkın bilgisine sunar, gerçek ve tüzel kişilerin, doğrudan doğruya Yasa Tasarısının içeriği ile ilgili olmak koşuluyla, görüş ve önerilerini, Tasarının Resmi Gazete'de yayımlanmasını izleyen yirmi gün içinde Meclis Başkanlığına yazılı olarak sunabileceklerini duyurur.

TAŞINMAZ MAL EDİNME VE UZUN VADELİ KİRALAMA (YABANCILAR) (DEĞİŞİKLİK) YASA TASARISI

GENEL GEREKÇE

39/2024 sayılı Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasasında yapılan değişiklikler ile uygulamada bir takım öngörülemeyen sıkıntılar ortaya çıkmıştır.

39/2024 sayılı Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasası'nın uygulamasında karşılaşılan çeşitli sorunlardan dolayı yabancı gerçek veya tüzel kişilerin "yurt dışında olmaları, birçok alıcı ve satıcı arasında iletişimin sağlanamaması" gibi nedenlerle yasada öngörülen süreler içerisinde yabancı gerçek veya tüzel kişilerin ödemesi gereken tüm vergi ve harçlar ödeyememiş ve bundan dolayı devlet bu gelirlerden mahrum kalmıştır. Devletin elde edeceği gelir kaybını önlemek için vergi ve harçların tahsil edilmesine olanak sağlanması ve ekonomiye katkı sağlanması amacıyla ilgili maddelerde ve buna uygun olarak diğer maddelerdeki kurallarda da düzenlemeler yapılmıştır.

39/2024 sayılı Değişiklik Yasasında tefsirde ihtiyaç duyulan kısımlarda, yabancıların taşınmaz mal satın alma izinlerine ilişkin kurallarda, yabancıdan yabancıya mal devrinde, suç ve cezalarda, Geçici 1'inci maddesinde yer alan bu Yasanın yürürlüğe girişinden önce taşınmaz mal edinme girişiminde bulunan yabancıların durumuna ilişkin kurallarda ve yeni geçici maddeler konmak suretiyle birtakım eksik kalan düzenlemelerin yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Yukarıda belirtilen işbu gerekçelerle Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) (Değişiklik) Yasa Tasarısı hazırlanmıştır.

MADDE GEREKÇELERİ

Madde 1. Yasa'nın kısa ismi düzenlenmiştir.

Madde 2. Yasa'nın tefsir kısmında"Birinci Derece Akraba veya Sıhri Hısımlık", "Kiraya Vermek Maksadıyla Taşınmaz Mal Kullanım Hakkı Elde Etmek", "Yabancı Tüzel Kişi" ve "Yatırım" tanımları düzenlenmiştir.

Madde 3. Yasa'nın 8'inci maddesinde yer alan Yabancıların Taşınmaz Mal Satın Alma İzinlerine İlişkin Kuralları yeniden düzenlenmiştir.

Madde 4. Yasa'nın 12'nci maddesinde yer alan Yabancıdan Yabancıya Mal Devri ve Kiralanması yeniden düzenlenmiştir.

Madde 5. Yasa'nın16'ncı maddesinde yer alan suç ve cezalar yeniden düzenlenmiştir.

Madde 6. Yasa'nın Geçici 1'inci maddesinde yer alan bu Yasanın yürürlüğe girişinden önce taşınmaz mal edinme girişiminde bulunan yabancıların durumuna ilişkin kurallar yeniden düzenlenmiştir.

Madde 7. Yasa'nın Geçici 3'üncü maddesinde yer alan bir yıllık süre iki yıl olarak değiştirilmiş ve bu süre içinde inşaat ruhsatı ile veya Şehir Planlama Dairesi Müdürlüğü'nden alınmış Planlama Onayı ile başvuruda bulunabilmesi şeklinde düzenlenmiştir.

Madde 8. Yasa'nın Geçici 4'üncü maddesinden hemen sonra Geçici 5'inci madde eklenmek suretiyle bu Yasa yürürlüğe girmesinden önce satış sözleşmesi ile satın alınmış inşaatı tamamlanmış ve alıcıya teslim edilmiş olan konutların devri ile vergi ve harçların ödenmesi düzenlenmiştir.

Madde 9. Yasa'nın Geçici 5'üncü maddesinden hemen sonra Geçici 6'ncı madde eklenmek suretiyle Tapu ve Kadastro Dairesi'nin Müdürü'nün onayı ile hisse devri yapılması düzenlenmiştir.

Madde 10. Yasa'nın Geçici 6'ncı maddesinden hemen sonra Geçici 7'nci madde eklenmek suretiyle bu yasa yürürlüğe girmeden önce Esas Yasa uyarınca yatırım amaçlı satın alınarak yatırım yapılan taşınmaz malın devri düzenlenmiştir.

Madde 11. Yasa'nın Geçici 7'ncı maddesinden hemen sonra Geçici 8'inci madde eklenmek suretiyle 52/2008 sayılı Yasaya uygun olarak başlanmış işlemlerin tamamlanmasına olanak sağlanabilmesi düzenlenmiştir.

Madde 12. Yasa'nın yürürlüğe giriş tarihi düzenlenmiştir.

TAŞINMAZ MAL EDİNME VE UZUN VADELİ KİRALAMA (YABANCILAR) (DEĞİŞİKLİK) YASA TASARISI

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Cumhuriyet Meclisi aşağıdaki Yasayı yapar:

Kısa İsim 52/2008 39/2024

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'inci Maddesinin Değiştirilmesi

2. (1) Esas Yasa 2'inci maddesinde yer alan "Bakanlık" tefsirinden hemen sonra aşağıdaki yeni "Birinci Derece Akraba veya Sıhri Hısımlık" tefsiri konmak suretiyle değiştirilir:

""Birinci Derece Akraba veya Sıhri Hısımlık", bu Yasa maksatları bakımından eş, anne, baba, çocuğu anlatır.

(2) Esas Yasa, 2'inci maddesinde yer alan "Kiraya Veren" tefsirinden hemen sonra aşağıdaki yeni "Kiraya Vermek Maksadıyla Taşınmaz Mal Kullanım Hakkı Almak" tefsiri konmak suretiyle değiştirilir:

"Kiraya Vermek Maksadıyla Taşınmaz Mal Kullanım Hakkı Elde Etmek", bu Yasa yürürlüğe girmeden önce taşınmaz mal üzerinde sadece kiraya verme hakkı açısından kullanım süresi ile sınırlı ayni hak doğuran ancak kayıtlı mal sahibi olma hakkı vermeyen işlemi ve Tapu ve Kadastro Dairesi'ne bağlı ilgili İlçe Tapu Amirlikleri tarafından bu maksat için verilen taşınmaz mal kullanım hakkı belgesini anlatır.

(3) Esas Yasa, "Yabancı Tüzel Kişi" tanımının (A) fıkrasının (b) bendi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni (b) ve (c) bendi konmak suretiyle değiştirilir:

"(b) Direktörlerinin veya hangi ad altında olursa olsun direktör konumunda bulunan kişilerin çoğunluğu yabancı olan şirketleri ve/veya

(c) Yöneticileri Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşı olsa bile üyeleri veya üyeleri arasında yabancı bulunan kurum, kuruluş, dernek, vakıf, kulüp ve benzeri sivil toplum örgütlerini ve

(4) Esas Yasa, 2'inci maddesinde yer alan "Yatırım" tefsiri kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "Yatırım" tefsiri konmak suretiyle değiştirilir:

"Yatırım", turizm, eğitim, sağlık, sanayi, tarım, teknoloji veya ar-ge alanlarında en az 10,000,000.-Euro (On Milyon Euro) yatırım yapmayı anlatır.

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

Esas Yasanın 8'inci Maddesinin Değiştirilmesi

3. Esas Yasa, 8'inci maddesinin (1)'inci, (6)'ncı, (7)'nci, (10)'uncu, (13)'üncü fıkranın (A) bendinin (a) alt bendi, (11)'inci fıkranın (C) bendi ve (14)'üncü fıkraları kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni (1)'inci, (6)'ncı, (7)'nci, (10)'uncu fıkralar ile (11)'inci fıkranın (C) ve (D) bendi ve (13)'üncü fıkranın (A) bendinin (a) alt bendi konmak ve (15)'inci fıkra (14) olarak yeniden sıralandırılmak suretiyle değiştirilir:

"(1) Yabancı gerçek veya tüzel kişiler, Bakanlar Kurulundan satın alma izni alınması koşuluyla, bu madde kuralları uyarınca aşağıda belirtilen adet kadar taşınmaz mal satın alabilirler:

(A) Satın alınacak taşınmaz malın arazi olması ve yapı iznine uygun olması halinde: Satın alınacak arazinin yüz ölçümü 1338 m² (bin üç yüz otuz sekiz metrekare)'den fazla olamaz ve bu alan içerisine sadece 1 (bir) adet konut yapılabilir; veya

(B) Satın alınacak taşınmaz malın apartman dairesi olması halinde: 3 (üç) adetten fazla olamaz;

Ancak; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetini tanıyan ve aynı hakkı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşlarına veren devletlerin uyruğunda olan gerçek veya tüzel kişiler 6 (altı) adet apartman dairesi alabilir; veya

(C) Satın alınacak taşınmaz malın müstakil ev olması halinde arazinin yüz ölçümü 3300 m² (üç bin üç yüz metrekare)'den fazla olamaz ve satın alınan müstakil evin arazisine ikinci bir ev ve/veya apartman dairesi ve/veya konut yapılamaz.

veya

(Ç) Yukarıdaki (C) bendinde belirtilen kurallar dışında, toplu konut veya site olarak inşaa edilmiş olması halinde; 2 (iki) adet iki katlı müstakil villa alabilir.

Ancak; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetini tanıyan ve aynı hakkı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşlarına veren devletlerin uyruğunda olan gerçek veya tüzel kişiler 3 (üç) adet ki katlı müstakil villa alabilir.

(6) Yabancı gerçek veya tüzel kişilerin, taşınmaz mal satın almalarına ilişkin Bakanlar Kurulu Kararının Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihten başlayarak 1 (bir) yıl içerisinde, taşınmaz mal sahibi ile yabancı gerçek veya tüzel kişi arasında ilgili İlçe Tapu Amirliğinde bulunan matbu taşınmaz mal devir takrirnamesi İlçe Tapu Amirliğindeki işlemi gerçekleştiren memur huzurunda imza edilmek suretiyle taşınmaz malın devir işlemi gerçekleştirilir. Bu fıkrada belirtilen 1 (bir) yıl içerisinde devir işleminin yapılmaması halinde konu taşınmaz malın alınmasına izin veren Bakanlar Kurulu Kararı kendiliğinden iptal olur ve geçersiz sayılır.

(7) Satıcı lehine ipotek tesis edilmeyen hallerde bu maddenin (6)'ncı fıkrasında belirtilen 1 (bir) yıl 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. Müteahhitin alıcıdan alacağı kalmamasına rağmen yükümlülüğünü yerine getirmeyip, koçan devrini yapmaması halinde alıcıyı uğrattığı zararı oranında tazmin etmek zorundadır.

Ancak alıcı ve satıcı, alım satım işleminden doğan, yasal olarak ödemeleri gereken tapu devir harçları, Bakanlar Kurulu tarafından verilen satın alma izninin Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihten itibaren 75 (yetmiş beş) iş günü içinde ödemekle yükümlüdür. Ödememeleri halinde Bakanlar Kurulu kararı kendiliğinden iptal olur ve geçersiz sayılır.

Herhalükarda tüm vergi ve harçlar ödenmediği taktirde yerel makamlar tarafından konu taşınmaz mala ilişkin kalıcı veya geçici su bağlantısı, Kıbrıs Türk Elektrik Kurumu tarafından ise geçici veya kalıcı elektrik bağlantısı yapılamaz.

Bu fıkra kuralları inşaatın yapımı esnasında ihtiyaç duyulan şantiye elektriği bağlantısı ve geçici su bağlantısı için geçerli değildir.

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

Ancak her halükarda imara açık alanlarda yapılan konut projelerinin en çok %80' (yüzde seksen)'i yabancılara satılabilir.

(11) (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 10,000,000.-Euro (On 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.

(D) Bu fıkranın yukarıdaki (B) bendindeki kurallardaki belirtilmiş olan yap-sat (konut yapıp satmak) konusundaki kısıtlama aşağıdaki (i) ve (ii) alt benlerindeki hükümlere tabii olmak kaydıyla Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetini tanıyan ve aynı hakkı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşlarına veren devletlerin uyruğunda olan gerçek veya tüzel kişilere uygulanmaz.

18/1998
54/2006
19/1998
68/2006
35/2023

(i) Kıbrıs Türk İnşaat Müteahhitleri Birliği Yasası uyarınca Kıbrıs Türk İnşaat Müteahhitleri Birliği'ne kayıtlı olan ve Yapı İnşaatı ve Teknik İşler Müteahhitleri Kayıt ve Denetim Yasası kapsamında yıllık geçerli müteahhitlik sınıf karnesi iznine sahip gerçek veya tüzel kişiler, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ni tanıyan ve aynı

hakkı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti yurttaşlarına veren devletlerin uyruğunda olan yabancı gerçek veya tüzel kişiler ile sahip oldukları müteahhitlik sınıf karnesi iznini kullanarak sadece yap-sat (konut yapıp satmak) amaçlı inşaat yapabilmek için ortaklık kurabilirler. Oluşturulacak ortaklığın yabancı hisse oranı %49'u aşamaz.

Bu bent amaçları bakımından "yabancı tüzel kişi" yeni oluşturulacak ortaklıkta şirket hissesi veya sermayesi en fazla %49 olan ve bu oranı aşmayan şirketleri anlatır.

52/2008
39/2024

(ii) Yukarıdaki (i) alt bendinde belirtilen yap-sat (konut yapıp satmak) amaçlı ortaklık şirketleri yerli ortağın müteahhitlik sınıf karnesi izni ile yap-sat (konut yapıp satmak) yapmak amacıyla Bakanlığa başvuru yapılarak Bakanlar Kurulu'nun onayı ile arazi satın alma izni alabilirler. Bu amaçla kurulan şirketler Yasadaki kısıtlamalara tabii değillerdir.

(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 (10)'uncu ve (11)'inci fıkrası kurallarına tabi olarak, yatırım yapma amaçlı Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde en fazla 80,280 m² (seksen bin iki yüz seksen metrekare) arazi satın alabilir.

Ancak; bu arazinin üzerinde bu maddede belirtilen yatırım kriterlerine uygun nitelikte nihai tasvibi alınmış bina olması halinde yatırım projesi aranmaksızın Bakanlar Kurulu Esas Yasa'nın 8'inci maddesinin 11'nci fıkrasının (C) bendi kurallarındaki en az 10.000.000- Euro (On Milyon Euro) kuralına bakılmaksızın satın almaya izin verebilir."

Esas Yasanın 12'nci Maddesinin Değiştirilmesi

4. Esas Yasa, 12'nci maddeye yeni ikinci paragraf eklenmek suretiyle değiştirilir:

"Ancak; bir yabancı kirasında veya adında bulunan bir taşınmaz malı 1'inci ve 2'nci derece kan ve sıhri bağı olan kişilere bu Yasa'nın 4'üncü maddesindeki kurallara bakılmaksızın Bakanlığın bilgisi ve onayı dahilinde devredebilir."

Esas Yasanın 16'ncı Maddesinin Değiştirilmesi

5. Esas Yasa 16'ncı madde kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni 16'ncı madde konmak suretiyle değiştirilir:

"(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, 2 (iki) yıla kadar hapis cezasına veya mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 10 (on) katına kadar para cezasına veya her iki cezaya birden çarptırılabilir.

(2) Bu Yasanın 8'inci maddesinin (1)'inci fıkrasında belirtilen edinim hakkı sınırları üzerinde işlem yapanlar, bir suç işlemiş olurlar ve mahkumiyetleri halinde 4 (dört) yıla kadar hapis cezasına veya mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 15 (on beş) katına kadar para cezasına veya her iki cezaya birden çarptırılabilir.

(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 2 (iki) yıla kadar hapis cezasına veya mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 10 (on) katına kadar para cezasına veya her iki cezaya birden çarptırılabilir.

(4) Bu Yasanın 8'inci maddesinin (7)'nci fıkrasındaki kurallara aykırı olarak kalıcı su ve elektrik bağlantısı yapanlar bir suç işlemiş olurlar ve mahkumiyetleri halinde 2 (iki) yıla kadar hapis cezasına veya mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 10 (on) katına kadar para cezasına veya her iki cezaya birden çarptırılabilir.

(5) 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 5 (beş) yıla kadar hapis cezasına veya mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 20 (yirmi) katına kadar para cezasına veya her iki cezaya birden çarptırılabilir.

(6) Bu Yasanın 8'inci maddesinin (10)'uncu fıkrasına aykırı olarak aynı parsel içerisinde bulunan taşınmaz malların toplamının yarısından fazlasını, birinci derece akraba veya sıhri hısımlığı olan yabancılara ve/veya aynı uyruklu olan yabancılara satan kişi bir suç işlemiş olur ve mahkumiyeti halinde 4 (dört) yıla kadar hapis cezasına veya mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 15 (on beş) katına kadar para cezasına veya her iki cezaya birden çarptırılabilir.

(7) (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 4 (dört) yıla kadar hapis cezasına veya mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 15 (on beş) katına kadar para cezasına veya her iki cezaya birden çarptırılabilir.

(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 4 (dört) yıla kadar hapis cezasına veya mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 15 (on beş) katına kadar para cezasına veya her iki cezaya birden çarptırılabilir.

(8) 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 2 (iki) yıla kadar hapis cezasına veya mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 10 (on) katına kadar para cezasına veya her iki cezaya birden çarptırılabilir.

39/2024

(9) 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 2 (iki) yıla kadar hapis cezasına veya mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 10 (on) katına kadar para cezasına veya her iki cezaya birden çarptırılabilir.

(10) Bu Yasanın Geçici 1'inci Maddesinin (5)'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 5 (beş) yıla kadar hapis cezasına veya mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 20 (yirmi) katına kadar para cezasına veya her iki cezaya birden çarptırılabilir.

(11) Bu Yasanın Geçici 5'inci Maddesinin (1)'inci fıkra kurallarına aykırı davranan ve devir işlemi yapmayıp, vergi ve harçları ödemeyenler, bir suç işlemiş olurlar ve mahkumiyetleri halinde 5 (beş) yıla kadar hapis cezasına veya mahkumiyet tarihindeki aylık brüt asgari ücretin 20 (yirmi) katına kadar para cezasına veya her iki cezaya birden çarptırılabilir."

Esas Yasa'nın Geçici 1'inci Maddesinin Değiştirilmesi

6. Esas Yasa Geçici 1'inci maddesinin (2)'nci, (3)'üncü, (5)'inci, (6)'ncı, (7)'nci ve (9)'uncu fıkraları kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni (2)'nci, (3)'üncü (5)'inci, (7)'nci ile (9)'uncu fıkralar konmak ve (7)'nci fıkra (6), (8)'inci fıkra (7), ve (9)'uncu fıkra da (8) olarak yeniden sayılandırılmak suretiyle değiştirilir:

"(2) (A) Bu (Değişiklik) Yasasının 8'inci maddesinin (1)'inci fıkrası kuralları uyarınca bu değişiklik Yasası yürürlüğe girdiği tarihten önce satış sözleşmesi yapan satıcı ile alıcı 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.

(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.

(C) (a) Yukarıdaki (B) bendinin (a) ve (b) alt benlerinde belirtilenleri gerçekleştiren yabancılar Bakanlığa bildirimde bulunduktan sonra arazi satışları haricindeki sadece konutlar için yapılan satış sözleşmelerini taşınmaz malın bulunduğu ilgli İlçe Tapu Amirliğine kaydettirmek ve kayıt esnasında kullanım belgesi hakkından faydalanmak istediklerini talep ederek, tapu devir harçlarını ödemek suretiyle 10 (on) yıllık kullanım belgesi alabilir.

(b) (i) Yapılan bu kayıt ile mülkiyeti satıcıda kalmak şartıyla, alıcıya 10 (on) yıl süreli kullanım belgesi verilir. Bu süre içerisinde bahse konu taşınmaz malın devri veya kullanım hakkı sahibinin talebi dışında, verilen kullanım belgesi iptal edilemez. Ancak; Turizimden sorumlu Bakanlığın uhdesindeki Tatil Evleri ile ilgili mevzuat kapsamına dahil olanlar için iptal edilmediği sürece, süresiz kullanım belgesi verilir.

Edinim fazlası olup da Tatil Evleri ile ilgili mevzuat kapsamına dahil olmayan yabancılar için esas yasa hükümleri geçerli olur ve 10 (on) yıl içerisinde devri yapılmayan sözleşmeler geçersiz sayılır.

(ii) Yukarıdaki (i) alt bendindeki kural kullanım belgesine sahip alıcı tarafından taşınmaz mala ilişkin satış bedeli bir tamam ve eksiksiz olarak ödenen taşınmaz mallar için geçerlidir.

(iii) Yukarıdaki (i) ve (ii) alt bentlerine tabi olmak kaydıyle kullanım hakkı belgesine sahip yabancı gerçek veya tüzel kişi, taşınmaz malı satın aldığı gerçek veya tüzel kişinin rızası olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmaz malın mülkiyetini devretmek istemesi durumunda, kullanım hakkı belgesi sahibi yabancı gerçek veya tüzel kişinin taşınmaz mala ilişkin devir talebi doğrultusunda tüm vergi ve harçlar ödenmek suretiyle Tapu ve Kadastro Dairesine bağlı ilgili İlçe Amirlikleri tarafından devir işlemi gerçekleştirilir.

(c) Kullanım Belgesi hakkı, diğer yasalardaki mülkiyet ile ilgili kurallara bakılmaksızın mülkiyet hakkı kazandırmayacağı gibi, ilgili İlçe Tapu Amirliğine satış sözleşmesinin kaydı yapılırken korunan tüm haklar kullanım belgesi için de korunur.

Ancak, "Yabancıların Taşınmaz Mal Edinmelerine Konan Sınırlamalar Tüzüğü" ve "Askeri Yasak Bölgeler Kararnamesi" kapsamındaki taşınmaz mallar için bu fıkra kapsamında kullanım belgesi verilemez.

(ç) Verilecek kullanım belgesinin içeriği ve şekli, alıcı, satıcı ve taşınmaza ilişkin detayları içerecek şekilde Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürlüğü tarafından düzenlenir.

Bu belge sahipleri mülkiyet hakkı haricinde kullanım ve yararlanma hakkı kazanır. Ancak bu kullanım belgesi ile edindikleri haklarından satış hakkı dışındaki diğer haklarını başka kişilere devredemez.

İlgili Tapu Amirliklerine yapılan Kullanım Belgesi kaydı talebi sırasında Tapu ve Kadastro Dairesi (Harçlar ve Ücretler) Tüzüğünde yer alan yabancılara uygulanan tapu devir harcı ödenir.

(Ç) Yukarıdaki (C) fıkrasında belirtilen İlçe Tapu Amirliğine taşınmaz mal sözleşmesinin kaydedilmesinden önce ilgili sözleşmeye ilişkin ödenmesi gereken harçlar önceden İlçe Tapu Amirliğinde hesaplattırılmak suretiyle ödenir.

Bakanlık tarafından harçları ödenen taşınmaz mal sözleşmelerindeki alıcılar adına güvenlik araştırılması yapılır. Güvenlik araştırılmasının olumlu olması durumunda İlçe Tapu Amirliğine Kullanım Belgesi kaydı yapılır ve alıcıya kullanım belgesi verilir.

Kullanım hakkı belgesi verilecek taşınmaz mal ile ilgili tüm vergilerin satıcı tarafından ödenmiş olması koşuldur.

Güvenliği olumsuz gelen alıcı, yasada tanınan süre içerisinde taşınmaz malın devrini gerçekleştirmesi durumunda daha önce ödemiş olduğu taşınmaz mala ilişkin vergi ve harçlar, devir işleminin yapılacağı tarihte ödemesi gereken vergi ve harçlar yerine geçer ve ödenmiş kabul edilir.

(D) Kullanım Belgesi sahiplerine bu Yasasının 16'ncı madde kuralları uygulanmaz.

(3) 39/2024 sayılı (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.

(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 dayanılarak 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.
Devredilmemesi halinde bu maddenin (2)'nci fıkrasının (C), (Ç) ve (D) bentleri kurallarına tabi olmak zorundadırlar.
Aksi taktirde bu süre içinde bu (Değişiklik) Yasası kurallarına uygun hale getirilmeyen sözleşmeler geçersiz sayılır.

(7) Bu (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan yabancının taşınmaz mal edinimi ile ilgili yediemin (trustee) (mütevelli) sözleşmelerinin, bu (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 (altı) ay içerisinde ilgili İlçe Tapu Amirliğine kaydettirilmesi zorunludur. Bu süre içerisinde kaydı yapılmayan veya bu (Değişiklik) Yasasında yer alan kuralları işlevsiz kılma sonucunu doğuracak olan yediemin (trustee) (mütevelli) sözleşmeleri geçersiz sayılır.

(9) 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."

Esas Yasanın Geçici 3'üncü Maddesinin Değiştirilmesi

7. Esas Yasa Geçici 3'üncü maddesi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni Geçici 3'üncü madde konmak suretiyle değiştirilir:

"Geçici Madde İki Yıl İçinde İnşaat Ruhsatı veya Planlama Onayı ile Başvuruda

3. Bu (Değişiklik) Yasasının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 (iki) 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

	Bulunulabilmesi 39/2024 35/2010	Kat İrtifakı Yasası uyarınca kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilememesi halinde, taşınmaz mal alımı için Bakanlığa inşaat ruhsatı veya Şehir Planlama Dairesi Müdürlüğü'nden alınmış Planlama Onayı ile başvuruda bulunulabilir."

Esas Yasanın Geçici 4'üncü Maddesinden Sonra Geçici 5'inci Maddenin Eklenmesi	8.	Esas Yasa Geçici 4'üncü maddesinden hemen sonra aşağıdaki yeni Geçici 5'inci madde konmak suretiyle değiştirilir:

	Geçici Madde "Bu Yasa'nın Yürürlüğe Girmesinden Önce Satış Sözleşmesi İle Satın Alınmış İnşaatı Tamamlanmış ve Alıcıya Teslim edilmiş Olan Konutların Devri ile Vergi ve Tapu Devir Harçlarının Ödenmesi	5. (1)	Bu Yasa yürürlüğe girmeden önce satış sözleşmesi ile edinim hakkı kadar taşınmaz mal satın alınmış olup, inşaatı tamamlanmış ve alıcıya teslim edilmiş olan konutlar için satış sözleşmesinin tarafları veya satıcı işbu Yasa'nın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 36 (otuz altı) ay içerisinde konutun devri işlemlerini Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürlüğü'nün ilgili İlçe Amirliği'ne yapmak ve aynı tarihte tüm vergi ve tapu devir harçlarını ödemek zorundadır.
		(2)	Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtildiği şekilde devir işlemi yapamayacağına dair makul mazareti olan kişiler, bu mazaretini işbu Yasa'nın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç 34 (otuz dört) ay içerisinde İlgili İlçe Tapu Amirliği'ne yazılı başvuru yaparak bildirdiği taktirde konutun devri için ödenmesi gereken tüm vergi ve tapu devir harçlarını ilgili makamlara ödediği taktirde devir işlemlerini işbu maddede belirtilen 36 (otuz altı) aydan sonraki bir tarihte de yapabilirler. İlgili İlçe Tapu Amirliği makul mazeret olarak bildirilen konuyu 15 (on beş) gün içerisinde karara bağlamak ve yazılı olarak kararını müracaatçıya bildirmek zorundadır."

Esas Yasanın Geçici 5'inci Maddesinden Sonra Geçici 6'ncı	9.	Esas Yasa Geçici 5'inci maddesinden hemen sonra aşağıdaki yeni Geçici 6'ncı madde konmak suretiyle değiştirilir:

Maddenin Eklenmesi

Geçici Madde "Tapu ve Kadastro Dairesi'nin Müdürü'nün Onayı ile Hisse Devri

6. Bu Yasa Gücünde Kararname yürürlüğe girmeden önce edinilen taşınmaz malın hissedarlarından herhangi birinden veya projeden kaynaklanan teknik bir engel nedeniyle, Kat Mülkiyeti ve Kat İrtifakı Yasası uyarınca kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilemediğinden dolayı bağımsız bölüm koçanının alınmasının imkansız olduğu durumlarda bu değişiklik Yasası'nın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 (iki) yıl içerisinde Tapu ve Kadastro Dairesi'ne bağlı ilgili İlçe Tapu Amirliklerine müracaat etmeleri halinde Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürünün onayı ile hisselerini başkalarına devredebilirler."

Esas Yasanın Geçici 6'ncı Maddesinden Sonra Geçici 7'nci Maddenin Eklenmesi

10. Esas Yasa Geçici 6'ncı maddesinden hemen sonra aşağıdaki yeni Geçici 7'nci madde konmak suretiyle değiştirilir:

"Geçici Madde Bu Yasa Yürürlüğe Girmeden Önce Esas Yasa Uyarınca Yatırım Amaçlı Satın Alınarak Yatırım Yapılan Taşınmaz Malın Devri

7. (1) Bu (Değişiklik) Yasası yürürlüğe girmeden önce 52/2008 sayılı Esas Yasa kuralları uyarınca Bakanlar Kurulu'nun vermiş olduğu taşınmaz mal satın alma izni ile bir yabancı gerçek ve/veya tüzel kişi tarafından yatırım amaçlı satın alınan ve yatırımına başlanılan bir taşınmaz malda, yatırım tamamlanmış olsun veya olmasın Bakanlar Kurulu'nun vereceği taşınmaz mal satın alma izni ile bu Yasa yürürlüğe girdiği tarihte yabancı veya yabancı tüzel kişi olan kişi veya kişilerin satın almasına izin verebilir.

Böyle bir halde yatırım tamamlanmamış ise satın alan yaban kişi veya yabancı tüzel kişi yatırımı 2(iki) yıl içerisinde tamamlamak zorundadır.

Yapılacak yatırımın denetimi ve kontrolü, yatırım konusu ile görevli Bakanlık ile Gelir ve Vergi Dairesi tarafından yapılır.

(2) Yukarıdaki (1)'inci fıkra tadil edilmiş haliyle Esas Yasa'nın 8'inci maddesinin 12'nci fıkrasının (B) bendi kurallarına tabidir."

Esas Yasanın Geçici 7'nci Maddesinden Sonra Geçici 8'inci Maddenin Eklenmesi	11.	Esas Yasa Geçici 7'nci maddesinden hemen sonra aşağıdaki yeni Geçici 8'inci madde konmak suretiyle değiştirilir:
	Geçici Madde "52/2008 Sayılı Yasa Tahtındaki Kurallara Uygun Olarak Başlamış İşlemlerin Tamamlanması	8. Bu Yasa yürürlüğe girmeden önce 52/2008 sayılı esas Yasa kuralları uyarınca; yabancı gerçek veya tüzel kişi sayılmayan ve Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürlüğü'nün ilgili İlçe Amirliklerine, satış sözleşmesi kaydı veya edinim hakkı hükümleri uyarınca başvurarak, taşınmaz mal edinen kişiler, 39/2024 sayılı yasa kurallarına bakılmaksızın, 52/2008 sayılı esas Yasa kurallarına tabidir."
Yürürlüğe Giriş	12.	Bu (Değişiklik) Yasası Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.