



KIBRIS TÜRK BAROLAR BİRLİĞİ
CYPRUS TURKISH BAR ASSOCIATION

Taşınmaz Mal Komisyonu (TMK) Başvuru Kılavuzu
Immovable Property Commission (IPC) Application Guide

2025

İÇİNDEKİLER (TR)

ÖNSÖZ.....	3
GENEL BİLGİ.....	4
TAŞINMAZ MAL KOMİSYONUNUN OLUŞUMU.....	5
MEVCUT TAZMİN YOLLARI.....	5
TAZMİNATIN HESAPLANMASI.....	7
BAŞVURU PROSEDÜRÜ.....	8
BAŞVURU İÇİN GEREKLİ EVRAKLAR.....	9
KOMİSYONUN İŞLEYİŞ SÜRECİ.....	11
YÜKSEK MAHKEME İÇTİHATLARI.....	13
SIKÇA SORULAN SORULAR	14

CONTENTS (ENG)

FOREWORD	3
GENERAL INFORMATION	17
COMPOSITION OF THE COMMISSION	18
AVAILABLE REMEDIES	18
CALCULATION OF COMPENSATION	20
APPLICATION PROCEDURE	20
DOCUMENTS REQUIRED FOR APPLICATION	21
WORKING PROCESS OF THE COMMISSION	23
CASE LAW OF THE SUPREME COURT.....	25
FREQUENTLY ASKED QUESTIONS.....	27

ÖNSÖZ

Kuzey Kıbrıs'ta mülkiyet meselesine ilişkin başvurular bakımından etkin bir iç hukuk yolu olarak kabul edilen Taşınmaz Mal Komisyonu'nun işlevselliğinin ve etkinliğinin sürdürülmesi Kıbrıs Türk Barolar Birliği için büyük önem taşımaktadır. Bu kılavuz, hem meslektaşlarımızın Komisyon nezdindeki başvuru süreçlerine daha bilinçli ve doğru şekilde katkı koyabilmelerini sağlamak hem de potansiyel başvuru sahiplerinin haklarını daha iyi anlamalarına yardımcı olmak amacıyla hazırlanmıştır. Baromuz, hukuk devletinin güçlenmesi ve adalete erişimin kolaylaştırılması yönündeki çabalarını kararlılıkla sürdürecektir.

Hasan Esendağlı
Kıbrıs Türk Barolar Birliği
Baro Konseyi Başkanı

FOREWORD

The maintenance of the functionality and effectiveness of the Immovable Property Commission, which is recognised as an effective domestic remedy for property-related applications in Northern Cyprus, is of great importance to the Cyprus Turkish Bar Association. This guide has been prepared both to enable our colleagues to contribute to the application procedures before the Commission in a more informed and accurate manner, and to assist potential applicants in better understanding their rights. Our Bar Association remains firmly committed to strengthening the rule of law and facilitating access to justice.

Hasan Esendağlı
President of the Cyprus Turkish Bar Association

GENEL BİLGİ

Taşınmaz Mal Komisyonu, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin Xenides-Arestis v. Turkey davası kararı uyarınca 17 Mart 2006 tarihinde (67/2005 sayılı) Taşınmaz Mal Yasası tahtında kurulmuştur. Amacı Kuzey Kıbrıs'taki etkilenmiş olan mallar ile ilgili iddialara etkin bir iç hukuk yolu oluşturmaktır. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, *“temel olarak yeni tazminat ve iade mekanizmasının Mahkemenin 14 Mart 2005 tarihli kabul edilebilirlik ile ilgili ve 22 Aralık 2005 tarihli esas ile ilgili kararının gerekliliklerine uygun olduğunun”* altını çizmiştir.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi; Tymvios v. Türkiye davasına ilişkin olarak 22 Nisan 2008 tarihli adil tazmin kararında, Başvuran ile KKTC İçişleri Bakanlığı arasında varılan ve başvuranın Kuzey Kıbrıs'ta bulunan mallarının ilgili KKTC kamu makamının güney Kıbrıs'ta bulunan mallarıyla takasını içeren ve dostane çözümün; *“...Sözleşme veya Protokollerinde tanımlandığı şekliyle insan haklarına saygı temeline dayandığı ve İç Tüzük kapsamında hakkaniyete uygun olduğu”* hususunda hüküm vermiş ve davayı kayıttan düşürmüştür. Bu bağlamda, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi işbu Yasa tarafından sunulan üç çözüm yolunu, isim vermek gerekirse iade, tazminat ve takası onaylamaktadır.

Son olarak, Mahkemenin 5 Mart 2010 tarihli Demopoulos v. Turkey ve diğer 7 davadaki kabul edilebilirlik ile ilgili kararında, Mahkeme 67/2005 sayılı Yasayı inceledi ve işbu yasanın etkin bir çözüm yolu sunduğunu belirterek, yukarıda bahsedilen başvuruların kabul edilemez oldukları sonucuna varmıştır.

TAŞINMAZ MAL KOMİSYONUNUN OLUŞUMU

Taşınmaz Mal Komisyonu statüsü ve yetkileri yasa ile korunan bağımsız ve tarafsız bir organdır. Taşınmaz Mal Komisyonu, Yüksek Adliye Kurulu'nun Cumhurbaşkanı tarafından önerilen kişiler arasından atadığı Başkan, Başkan Yardımcısı ve beş üyenin (2 yabancı üye de dahil olacak şekilde) göreve başlamasıyla oluşturulmuş ve yasanın öngördüğü güncel atamalarla görevine devam etmektedir.

Komisyonun aldığı kararlar bağlayıcı olup, yargının aldığı kararlar gibi icrai niteliktedir. Bu Yasanın uygulanması sonucu Komisyon kararı ile ödenecek olan tazminat miktarları ve diğer giderler için Maliye İşleriyle Görevli Bakanlık, her bütçe yılı için Bütçe Yasasında ayrı bir kalem ihdas ederek ödemelerin bu kalemden yapılmasını sağlar.

MEVCUT TAZMİN YOLLARI

- a- İade: Komisyon bahse konu malların mülkiyeti veya kullanımının Devlet dışında bir özel veya tüzel kişiye devredilmemiş olduğu ve malın konumunun ve fiziksel durumunun ulusal güvenliği ve kamu düzeni tehdit etmeyecek durumda olduğu ve kamu yararı nedeniyle bu malların verilmemiş olduğu ve bahse konu malların askeri bölgeler veya askeri birlikler dışında olduğu durumlarda bu malların derhal iadesine karar verme yetkisine sahiptir. Malların derhal iadesinin mümkün olmadığı durumlarda, yukarıda bahsedilen yasada da belirtildiği şekilde başvuranın çıkarlarının korunduğu koşullar ve güvenceler uyarınca başka bir seçenek de malların Kıbrıs sorununun çözülmesinden sonra iade edilmesi yönünde

olabilir. Yasa belirtmektedir ki, Komisyonun malların iadesinin Kıbrıs sorunun bütünlüklü çözümünden sonra gerçekleşmesine karar vermesi halinde, arada geçecek süre boyunca işbu mal üzerinde herhangi bir inşaat, gelişme, satış veya alışa izin verilmeyecektir. Bu çözüm, “....İadesi talep edilen taşınmaz malda gerçekleştirilen geliştirme, söz konusu malın terk edildiği tarihteki değeriyle, iadesi için Komisyona başvurulduğu tarihteki değeri arasında, terk edildiği tarihteki değerin bir katından daha az bir değer artışı yaratmış, bu iki tarih arasında herhangi bir değer artışı meydana gelmemiş veya böyle bir değer artışını meydana getirecek bir proje yetkili makamlarca onaylanmamışsa veya bu taşınmaz, kuzeye göç edenler tarafından Kıbrıs'ın güneyinde terk edilmek zorunda kalan bir taşınmaz karşılığında yürürlükteki mevzuata uygun olarak verilen ve terk edilen taşınmaza eşdeğerde bir taşınmaz değilse...” mümkündür.

- b- Takas: Başvuranın taskas talep ettiği durumlarda, takas için önerilecek olan taşınmaz malın rayiç değeri yaklaşık olarak başvuranın hak sahibi olduğu taşınmaz malın rayiç değeri ile eşit olmalıdır. Başvurana takas için önerilen malın değerinin başvuranın hak sahibi olduğu maldan daha fazla olması halinde, başvuran Komisyona iki değer arasındaki farkı öder. Başvurana teklif edilen malın değerinin başvuranın hak sahibi olduğu maldan daha düşük olması halinde, iki değer arasındaki fark Komisyon tarafından başvurana ödenir. Takas için başvuran kişinin konut hakkına saygının kaybedilmesi nedeniyle kullanım kaybı ve manevi tazminat talep etmekle ilgili hakları saklıdır.

- c- Malın iadesi karşılığında tazminat: Komisyon ayrıca başvuranın talebi üzerine veya malın iadesi karşılığında tazminat önerme yetkisine sahiptir. Önerilecek olan tazminat miktarının belirlenmesinde, Komisyon rayiç değer yanında kullanım kaybını da dikkate alır. Dikkat edilmelidir ki, Yasa Kısım 8 (3) uyarınca, kullanım kaybı yalnız talep edilmesi halinde ödenir.

TAZMİNATIN HESAPLANMASI

- (A) Taşınmaz mal bir bina ise, inşa edildiği tarih de dikkate alınarak, 20 Temmuz 1974 tarihindeki rayiç değeri.
- (B) Gelir kaybı ve taşınmaz malın değerinde 1974 ve ödeme tarihi arasında geçen sürede oluşan artış.
- (C) Başvuranın Kıbrıs'ın güneyinde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarına ait olan herhangi bir taşınmaz maldan faydalanıp, faydalanmadığı.
- (D) Başvuranın böyle bir maldan gelir elde edip etmediği; ediyorsa, bu gelirin miktarı; bu kişinin tasarrufunda bulundurduğu Güney'de bulunan ve Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşlarına ait olan herhangi bir mal için kira ödeyip ödemediği; ödüyorsa, miktarı ve kira elde edenin kimliği.
- (E) Komisyonun başvuranın lehine hükmedeceği manevi tazminatlar malın kullanım şeklini dikkate alarak, taşınmaz malın terk edilmek zorunda kaldığı tarihte başvuranın bu taşınmaza olan bireysel, ailevi ve manevi bağların oluşması da dikkate alınır.
- (F) Taşınır mal için tazminat verilmesi kararı verildiğinde, miktar Komisyonun karar verdiği tarihte bu malın rayiç değeri olur.

BAŞVURU PROSEDÜRÜ

Taşınmaz Mal Yasası uyarınca, Komisyon huzurundaki işlemlerde, ispat yükü başvurandadır ve lehine bir kararın ısdar edilmesi için başvuran aşağıdaki hususlarda Komisyonu herhangi bir makul şüpheyeye mahal bırakmayacak şekilde tatmin etmelidir:

- (1) Üzerinde hak iddiasında bulunulan taşınır ya da taşınmaz malın dilekçede talep edilen mal olduğu.
- (2) Üzerinde hak iddiasında bulunulan mal bir taşınmaz ise, bu malın 20 Temmuz 1974 tarihinde kendi adına kayıtlı olduğu ve/veya adına kayıtlı olan şahsın yasal mirasçısı olduğu.
- (3) Bu Yasa kuralları uyarınca başvuranların üzerinde hak iddia ettikleri taşınmaz mallar üzerinde tapu kütüklerindeki kayıtlara göre, hak talebinde bulunanlardan başka hak sahibinin bulunmadığı.
- (4) Hak sahibinin taşınmaz malı karşılığında tazminat talep etmesi durumunda, talep edilen tazminatın taşınmaz malın 20 Temmuz 1974 tarihindeki rayiç bedeli ile kullanım kaybından doğan tazminatın ve taşınmaz malın bu tarihten önce konut olarak kullanıldığının ispat edilmesi ve talep edilmesi durumunda, konut hakkının kullanılamamasından kaynaklanan manevi tazminatın toplamından ibaret olduğu. Taşınır mallarda, talep edilen tazminatın, taşınır malın başvuru anındaki rayiç bedelinden ibaret olduğu.

- (5) Tazminat talebine konu olan taşınır malın 13 Şubat 1975 tarihinden önce kendisine ait olduğu ve bu malı iradesi dışında terk etmek zorunda kaldığı.

BAŞVURU İÇİN GEREKLİ EVRAKLAR

1. Başvuru Formu. Taleplerin özeti.
2. Yemin Varakası (Yemini yapan tarafından mal ve talepler hakkında detaylı bilgi.)
3. Kimlik kartı ve/veya pasaportun usulüne uygun olarak tasdik edilmiş kopyaları.
4. (i) Taşınmaz mal kayıt belgelerinin aslı veya tasdikli kopyaları.

(ii) Makbuz, çek, banka havalesi, döviz transferi gibi taşınır malın 13 Şubat 1975 tarihinden önce satın alındığını kanıtlayan belgelerin aslı veya tasdikli kopyaları.
5. Başvuru formu ile eklerinin original veya tasdikli kopyalarının her birinin 5 set fotokopisi.
6. Başvurunun bir avukat vasıtasıyla yapılması halinde, avukat tutma varakası da dosyalanır.
7. Başvuranlar, Güney Kıbrıs'ta Türk mallarından yararlanıp yararlanmadıklarını belirtmeli ve bunu belgelemeye çalışmalıdır.

8. Başvuranlar, hak talep ettikleri mal üzerinde herhangi bir ipotek ve/veya haciz veya başka herhangi bir kısıtlama olup olmadığını açıkça belirtmelidir.

Başvurunun avukat tarafından dosyalanması halinde avukat tutma varakası da dosyalanır. Başvuruya ilişkin yemin varakası yemin sahibi tarafından imzalanır.

Başvuruda yer alacak bilgiler: Başvuranın adı ve soyadı, kimlik kartı ve/veya pasaport numarası, adresi, varsa çalışmaların gizlilik esasına göre yürütülmesi talebi, davalı taraf olarak KKTC’de İskan İşleri ile görevli Bakanlığı ve/veya Bakanlığı temsilen KKTC Başsavcılığı, başvuranın avukatının adı ve soyadı ve tebliğ adresi, avukatı yoksa, başvuranın tebliğ adresi ve telefon numarası, istemin nelerden ibaret olduğu, tazminat talep edilen taşınır ve/veya taşınmaz malın kesin tarifi ve Başvuranın bu gibi maldaki hak oranını ve bu mal üzerinde herhangi bir ipotegin bulup bulunmadığı.

Başvuruya ilişkin yemin varakasında yemin sahibi başvurudaki istemin esasını teşkil eden olgular hakkında etraflı bilgi verir.

KOMİSYONUN İŞLEYİŞ SÜRECİ

- √ Komisyon'a yapılacak herhangi bir başvuru, başvuranın talebini içeren başvuru formu ile başlatılır.
- √ Başvuru 21 iş günü içerisinde Davalı Bakanlığa ve/veya Davalı Bakanlığı temsilen KKTC Başsavcılığı'na tebliğ edilir.
- √ Davalı Bakanlık ve/veya Davalı Bakanlığı temsilen KKTC Başsavcılığı tebliğ tarihinden itibaren 30 iş günü içerisinde başvuruyla ilgili görüşünü Komisyona dosyalar.
- √ Komisyon görüşün tasdikli bir suretini Başvurana tebliğ eder.
- √ Görüş dosyalandıktan sonra başvuruya Talimat toplantısı yapılması için gün verilir.
- √ Talimat toplantısında taraflar iddialarını ispat edebilmek ve/veya karşı tarafın iddiasını çürütebilmek için ek belge ibraz edeceklerini ve/veya talep edeceklerini belirtirler.
- √ Tarafların ibraz edecekleri belgeleri Komisyona dosyalamalarının ardından başvurunun Zapt-ı Davasının yapılması için toplantı günü verilir.
- √ Zapt-ı Dava gününde, taraflar mezkur başvuruyla ilgili uzlaşmaya çalışırlar.
- √ Taraflar uzlaşmaya vardıkları takdirde uzlaşi tutanağı imzalanır.
- √ Uzlaşi tutanağı mucibince ve tarafların mutabakatları ışığında ilgili başvuruyla ilgili Komisyon kararı imzalanıp, taraflara tebliğ edilir.
- √ İçişleri Bakanlığı, tebliğ edilen Komisyon kararı ışığında KKTC Maliye Bakanlığı ile istişare ederek ödeme işlemlerini tamamlar.

Ödeme ve taşınmaz malın devri aynı anda yapılmakta olup, Başvuran aynı zamanda başvuru konusu taşınmaz malıyla ilgili olarak uğradığı zararın tamamının karşılanmış olduğunu ve taşınmaz mal karşılığında alacağı tazminat bedelini aldıktan sonra, başvuru konusu taşınmaz mal üzerinde hiçbir şekilde hak iddiasında bulunmayacağını kabul ve taahhüt ettiğine ilişkin belgeleri ve Tapu Dairesi tarafından tanzim edilen taşınmaz mal devir formunu imzalar, ayrıca orijinal tapu kaydını da ibraz eder.

Tarafların uzlaşamamaları halinde, taraflardan birinin talebi üzerine başvurunun duruşması yapılır veya başvuranın talebiyle başvuru geri çekilir. 67/2005 sayılı Yasanın 9'uncu maddesine göre; tarafların, Komisyon kararlarına karşı Yüksek İdare Mahkemesine başvurma hakları saklıdır. Başvuran, Yüksek İdare Mahkemesinin kararından tatmin olunmazsa, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine başvurulabilir.

YÜKSEK MAHKEME İÇTİHATLARI

1. Anayasa Mahkemesi Dava No: 3/2006, Dağıtım No: 3/2006
2. YİM Dava No: 124/2009, Dağıtım No:13/2011
3. YİM Dava No: 123/2009, Dağıtım No:15/2011
4. YİM Dava No: 1/2010, Dağıtım No:14/2011
5. Yargıtay Asli Yetki Dava No: 32/2012, Dağıtım No:1/2014
6. Yargıtay Hukuk Dava No: 66/2014, Dağıtım No:20/2015
7. YİM Dava No: 262/2012, Dağıtım No:32/2015
8. Yargıtay Hukuk Dava No: 129/2015, Dağıtım No:50/2015
9. YİM Dava No: 7-8/2013, Dağıtım No:22/2016
10. YİM İstinaf Dava No: 12-13-14/2015, Dağıtım No:6/2016
11. YİM Dava No: 7-8/2013, Dağıtım No:13/2017
12. YİM Dava No: 206/2014, Dağıtım No:15/2017
13. Yargıtay Asli Yetki İstida No: 2/2017, Dağıtım No:2/2018
14. Yargıtay Asli Yetki İstida No: 1/2017, Dağıtım No:1/2018
15. Yargıtay Hukuk Dava No: 15/2017, Dağıtım No:39/2018
16. Yargıtay Asli Yetki İstida İstinaf No: 1-2/2018, Dağıtım No:2/2019
17. Yargıtay Asli Yetki İstida No: 15/2019, Dağıtım No:2/2020
18. Yargıtay Hukuk Dava No: 114/2017, Dağıtım No:22/2020
19. YİM Dava No: 276/2018, Dağıtım No:11/2021
20. YİM İstinaf Dava No: 4/2021, Dağıtım No:2/2021
21. Yargıtay Asli Yetki İstinaf No: 1/2020, Dağıtım No:1/2021
22. YİM Dava No: 276/2018, Dağıtım No:13/2022
23. YİM İstinaf Dava No: 8/2022, Dağıtım No:5/2022
24. YİM Dava No: 128/2019, Dağıtım No:5/2023
25. YİM Dava No: 152/2018, Dağıtım No:15/2023
26. YİM Dava No: 192/2018, Dağıtım No:20/2023
27. Anayasa Mahkemesi Dava No: 4/2023, Dağıtım No: 2/2024
28. YİM Dava No: 32-64/2019, Dağıtım No:7/2025
29. YİM Dava No: 46/2024, Dağıtım No:10/2025
30. YİM Dava No: 128/2019, Dağıtım No:15/2025
31. YİM Dava No: 32-64/2019, Dağıtım No:16/2025

SIKÇA SORULAN SORULAR

1- Başvuruda istenen evraklar nelerdir?

1.1 Başvuru Formu. Başvuru formu başvuranın talebinin özetini içermelidir.

1.2 Yemin varakası. Başvuran, başvuru konusu taşınmaz mal veya talep hakkında detaylı bilgi sunmalıdır. Başvuranın kimlik kartı ve/veya pasaportunun tasdikli kopyaları. Başvuru vekil aracılığıyla yapılırsa hem vekilin hem de mal sahibinin kimlik kartı ve/veya pasaportunun tasdikli kopyaları sunulur.

1.3 Başvuru konusu mal taşınmaz ise, taşınmaz mal kayıt belgelerinin (koçanların) aslı veya tasdikli kopyaları.

1.4 Başvuru konusu taşınır mal ise, taşınır malın 13 Şubat 1975 tarihinden önce satın alındığını kanıtlayan makbuz, çek, banka havalesi, döviz transferi veya ödemenin yapıldığını ispatlayan başka belgelerin aslı veya tasdikli kopyaları.

1.5 Başvurunun bir avukat tarafından yapılması durumunda avukat tutma varakası sunulur.

1.6 Başvurunun vekil tarafından yapılması durumunda özel vekaletname sunulur.

2- Başvuru şahsen mi yapılmaktadır?

Bir vekil tarafından da başvuru yapılabilir. Usulüne uygun olarak hazırlanan her başvuru, Komisyon huzurunda dosyalanmasıyla işleme konur. E-posta, faks yoluyla başvuru dosyalanmaz.

3- Başvuru esnasında orjinal evraklar sunmak gerekli mi?

Başvuru esnasında her belgenin orijinali veya noter tasdikli halinin sunulması gerekmektedir.

4- Avukat tutulması mecburi mi?

Avukat tutmanız mecburi değildir. Başvurunuzu şahsen veya vekil aracılığıyla da yapabilirsiniz.

5- Başvuru sırasında ücret alınır mı?

Başvuruya 250 TL'lik ve başvuruyla birlikte sunulacak her belgeye 16 TL'lik damga pulu yapıştırılmalıdır.

6- Başvurumu geri çekme hakkım var mı?

Başvuru her aşamada geri çekilebilir. Geri çekilen başvuru için Komisyon ret ve iptal kararı verir.

7- Sonradan avukat tutabilir miyim veya azledebilir miyim?

Başvurunun süresince istediğiniz zamanda avukat atayabilirsiniz veya azledebilirsiniz.

8- Başvurumu ne zaman dosyalamalıyım? Randevu almam gerekli mi?

Başvurular mesai saatlerinde 8:30 ve 12:00 arasında kabul edilmektedir. Başvuru dosyalamak için randevu almanıza gerek yoktur.

9- Görüşmeler nerede gerçekleşmektedir?

Toplantılar Komisyon binasında görüşülmektedir.

10- Başvurum sırasında değerlendirme raporu sunmam gerekiyor mu?

Hayır. Başvuru sırasında değerlendirme raporu sunmanıza gerek yoktur.

11- Tazminat, takas ve iade yanında kullanım kaybı ve manevi tazminat almaya hak sahibi miyim?

Başvuranlar 67/2005 sayılı yasanın 8. Maddesine göre tazminat, takas ve iade yanında kullanım kaybı ve manevi tazminat almaya hak sahibidir.

12- Komisyon yalnızca kullanım kaybı tazminatı ve manevi tazminat kararı verebilir mi?

Hayır. Komisyon yalnızca kullanım kaybı ve manevi tazminat kararı veremez. Komisyonun tazminat, takas ve iadeye ek olarak kullanım kaybı ve manevi tazminat ödemek için yetkisi var.

GENERAL INFORMATION

The Immovable Property Commission was established under the Immovable Property Law (No. 67/2005) on 17 March 2006, in accordance with the judgment of the European Court of Human Rights in *Xenides-Arestis v. Turkey*. Its purpose is to provide an effective domestic remedy for claims relating to properties affected in Northern Cyprus. The European Court of Human Rights underlined that “the new compensation and restitution mechanism has, in principle, met the requirements set out in the Court’s decision on admissibility of 14 March 2005 and its judgment on the merits of 22 December 2005.”

In its judgment of 22 April 2008 in *Tymvios v. Turkey*, the Court held that the friendly settlement reached between the Applicant and the TRNC Ministry of Interior—whereby the Applicant’s properties in Northern Cyprus were exchanged with properties belonging to the relevant public authority of the TRNC located in the south—was “based on respect for human rights as defined in the Convention or its Protocols and was equitable within the meaning of the Rules of Court,” and consequently struck the case out of its list. In this regard, the European Court of Human Rights endorsed the three remedies provided by the Law—restitution, compensation, and exchange.

Finally, in its admissibility decision of 5 March 2010 in *Demopoulos v. Turkey* and seven other cases, the Court examined Law No. 67/2005 and concluded that it provides an effective remedy, declaring the above-mentioned applications inadmissible.

COMPOSITION OF THE IMMOVABLE PROPERTY COMMISSION

The Immovable Property Commission is an independent and impartial body whose status and powers are guaranteed by law. It was constituted upon the assumption of office by the President, Vice-President, and five members (including two foreign members) appointed by the High Judiciary Board from among the nominees proposed by the President of the TRNC, and continues its duties with the current appointments as provided by law.

The decisions of the Commission are binding and have the same executory nature as judicial decisions. The Ministry responsible for financial affairs must include a separate item in each annual Budget Law to ensure that compensation awarded by the Commission and other related expenses are paid from this allocation.

AVAILABLE REMEDIES

a. Restitution: The Commission has the authority to order the immediate restitution of properties where ownership or use has not been transferred to any private individual or legal entity other than the State, provided that the restitution of such properties does not endanger national security or public order, that the properties have not been allocated for public interest purposes, and that they are located outside military areas or installations.

Where immediate restitution is not possible, another option—under the safeguards and conditions set out in the Law—may be to implement restitution following a comprehensive settlement of the Cyprus issue.

The Law further provides that if the Commission decides that restitution shall take place after such a settlement, no construction, development, purchase, or sale shall be permitted on the property in the interim period. This remedy is available "...if the improvement made on the property has not resulted in an increase in value exceeding the value of the property at the time it was abandoned, or if no such increase has occurred, or if no project has been approved by the competent authorities that would cause such an increase, or if the property is not one of equal value that was allocated in accordance with the applicable legislation to persons who left their properties in the south and moved to the north."

b. Exchange: Where the applicant requests exchange, or where the Commission decides to propose it, the market value of the property offered in exchange shall be approximately equal to the market value of the property over which the applicant claims rights. If the value of the property offered is higher, the applicant shall pay the difference to the Commission; if it is lower, the difference shall be paid by the Commission to the applicant. Applicants' rights to claim compensation for loss of use and non-pecuniary damage arising from loss of the right to respect for home remain reserved.

c. Compensation in lieu of restitution: The Commission may, at the applicant's request or in lieu of restitution, offer compensation. In determining the amount, the Commission considers both the market value and loss of use. It should be noted that under Section 8(3) of the Law, loss of use is payable only if claimed.

CALCULATION OF COMPENSATION

(A) If the immovable property is a building, its market value on 20 July 1974, taking into account the date of construction.

(B) Loss of income and increase in value of the property between 1974 and the date of payment.

(C) Whether the applicant benefits from any immovable property in the south of Cyprus belonging to citizens of the Turkish Republic of Northern Cyprus.

(D) Whether the applicant receives income from such property, and if so, the amount; whether they pay rent for any such property under their use; and if so, the amount and identity of the beneficiary.

(E) Non-pecuniary damages shall be assessed by the Commission having regard to the use of the property and the individual, family, and emotional ties established with it before it was abandoned.

(F) For movable property, the compensation amount shall be its market value at the time of the Commission's decision.

APPLICATION PROCEDURE

Under the Immovable Property Law, the burden of proof rests with the applicant, who must satisfy the Commission beyond reasonable doubt that:

(1) The movable or immovable property claimed is the one described in the application.

(2) In the case of immovable property, it was registered in the applicant's name prior to 20 July 1974 and/or the applicant is the legal heir of the person in whose name it was registered.

(3) According to the Land Registry, no other person holds rights over the claimed property other than those recognised under this Law.

(4) Where compensation is claimed, the amount represents the total of the property's market value on 20 July 1974, loss of use, and, if the property was used as a home before that date and such is proved and claimed, non-pecuniary damages for the loss of the right to respect for home. For movable property, the compensation claimed must correspond to its market value at the date of the application.

(5) The movable property subject to the compensation claim belonged to the applicant prior to 13 February 1975 and was abandoned due to circumstances beyond the applicant's control.

DOCUMENTS REQUIRED FOR APPLICATION

Application Form – a brief description of claims.

Affidavit – detailed information regarding the claimed property and rights.

Duly certified copies of ID card and/or passport.

(i) Original or certified copies of land registration documents for immovable property.

(ii) Originals or certified copies of receipts, cheques, bank transfers, or foreign exchange transfers proving that the movable property was purchased before 13 February 1975.

Five photocopy sets of all originals or certified copies of the application form and attachments.

Retainer, if the application is filed through an advocate.

Applicants must state whether they are benefiting from any Turkish property in South Cyprus and provide documentation if possible.

Applicants must clearly state whether the property claimed is subject to any mortgage, seizure, or other restriction.

The affidavit attached to the application shall be signed by the affiant. The application must include the applicant's name, surname, ID and/or passport number, address, any request for confidentiality of proceedings, the respondent (Ministry responsible for Housing Affairs and/or the Attorney General's Office representing the Ministry), the applicant's advocate's name and address for correspondence—or, if unrepresented, the applicant's own contact details—details of the claims, a description of the movable and/or immovable property concerned, the applicant's ownership share, and any encumbrances on the property. The affidavit shall provide detailed information on the facts forming the basis of the claims.

WORKING PROCESS OF THE COMMISSION

- ✓ Any application before the Commission commences with an application form containing the applicant's claims.
- ✓ The application is served within 21 working days on the Respondent Ministry and/or the Attorney General's Office representing the Ministry.
- ✓ The Respondent Ministry and/or the Attorney General's Office files its opinion within 30 working days from notification.
- ✓ The Commission serves a certified copy of this opinion on the Applicant.
- ✓ A date is then set for the Directions Meeting, where parties may state whether they intend to submit or request additional documents to prove or refute claims.
- ✓ After the filing of such documents, a date is set for the Mention Meeting, during which the parties attempt to reach an amicable settlement.
- ✓ If the parties reach agreement, a deed of settlement is signed, and a Commission decision reflecting this agreement is issued and served on the parties.
- ✓ Following notification, the Ministry of Interior finalises payment procedures in consultation with the Ministry of Finance. Payment and transfer of the immovable property take place simultaneously. The Applicant signs documents acknowledging full compensation for the loss

suffered and waiving any future claims over the property, as well as the property transfer form issued by the Land Registry, and submits the original title deed.

✓ If the parties fail to reach agreement, a hearing may be held upon request of either party, or the application may be withdrawn at the applicant's request.

Under Article 9 of Law No. 67/2005, the parties retain the right to appeal Commission decisions before the High Administrative Court. If dissatisfied with the decision of the High Administrative Court, the applicant may apply to the European Court of Human Rights.

CASE LAW OF THE SUPREME COURT

1. Constitutional Court Case No: 3/2006, Distribution No: 3/2006
2. High Administrative Court Case No: 124/2009, Distribution No: 13/2011
3. High Administrative Court Case No: 123/2009, Distribution No: 15/2011
4. High Administrative Court Case No: 1/2010, Distribution No: 14/2011
5. Supreme Court Original Jurisdiction Case No: 32/2012, Distribution No: 1/2014
6. Supreme Court Civil Case No: 66/2014, Distribution No: 20/2015
7. High Administrative Court Case No: 262/2012, Distribution No: 32/2015
8. Supreme Court Civil Case No: 129/2015, Distribution No: 50/2015
9. High Administrative Court Case No: 7-8/2013, Distribution No: 22/2016
10. High Administrative Court Appeal Case No: 12-13-14/2015, Distribution No: 6/2016
11. High Administrative Court Case No: 7-8/2013, Distribution No: 13/2017
12. High Administrative Court Case No: 206/2014, Distribution No: 15/2017
13. Supreme Court Original Jurisdiction Petition No: 2/2017, Distribution No: 2/2018
14. Supreme Court Original Jurisdiction Petition No: 1/2017, Distribution No: 1/2018
15. Supreme Court Civil Case No: 15/2017, Distribution No: 39/2018
16. Supreme Court Original Jurisdiction Petition Appeal No: 1-2/2018, Distribution No: 2/2019
17. Supreme Court Original Jurisdiction Petition No: 15/2019, Distribution No: 2/2020
18. Supreme Court Civil Case No: 114/2017, Distribution No: 22/2020
19. High Administrative Court Case No: 276/2018, Distribution No: 11/2021
20. High Administrative Court Appeal Case No: 4/2021, Distribution No: 2/2021
21. Supreme Court Original Jurisdiction Appeal No: 1/2020, Distribution No: 1/2021

22. High Administrative Court Case No: 276/2018, Distribution No: 13/2022
23. High Administrative Court Appeal Case No: 8/2022, Distribution No: 5/2022
24. High Administrative Court Case No: 128/2019, Distribution No: 5/2023
25. High Administrative Court Case No: 152/2018, Distribution No: 15/2023
26. High Administrative Court Case No: 192/2018, Distribution No: 20/2023
27. Constitutional Court Case No: 4/2023, Distribution No: 2/2024
28. High Administrative Court Case No: 32-64/2019, Distribution No: 7/2025
29. High Administrative Court Case No: 46/2024, Distribution No: 10/2025
30. High Administrative Court Case No: 128/2019, Distribution No: 15/2025
31. High Administrative Court Case No: 32-64/2019, Distribution No: 16/2025

FREQUENTLY ASKED QUESTIONS

1. Which documents are required for the application?

1.1 Application Form: The application form must include a summary of the applicant's claims.

1.2 Affidavit: The applicant must provide detailed information about the property and the claims. Certified copies of the applicant's ID card and/or passport must be attached. If the application is lodged through a representative, certified copies of both the representative's and the property owner's identification documents must be submitted.

1.3 If the property in question is immovable, the originals or certified copies of the property registration documents (title deeds) must be provided.

1.4 If the property in question is movable, the originals or certified copies of receipts, cheques, bank transfers, foreign exchange transfers, or other documents proving that the payment was made before 13 February 1975 must be submitted.

1.5 If the application is made through an advocate, a duly signed retainer must be filed.

1.6 If the application is made through a representative, a special power of attorney must be submitted.

2. Must the application be lodged in person?

No. The application may also be lodged through a representative. All properly prepared applications are put into process once filed with the Commission. Applications cannot be filed by e-mail or fax.

3. Are original documents required at the time of application?

Yes. The originals or notarised copies of all documents must be submitted with the application.

4. Is it mandatory to appoint an advocate?

No. It is not obligatory to appoint an advocate. Applications can be made personally or through a representative.

5. Are there any fees upon application?

A revenue stamp of 250 TL must be affixed to the application, and a stamp of 16 TL must be affixed to each document submitted with it.

6. Can I withdraw my application?

Yes. Applications may be withdrawn at any stage of the process. The Commission will issue a rejection and annulment decision for withdrawn applications.

7. Can I appoint or dismiss an advocate later during the process?

Yes. You may appoint or dismiss an advocate at any time during the process.

8. When can I file my application? Do I need to make an appointment?

Applications are accepted during working hours between 8:30 AM and 12:00 PM. No appointment is required.

9. Where are the meetings held?

Meetings are held at the premises of the Immovable Property Commission.

10. Do I need to submit a valuation report at the time of application?

No. A valuation report is not required at the time of submission.

11. Am I entitled to compensation for loss of use and non-pecuniary damages in addition to compensation, exchange, and restitution?

Yes. In accordance with Article 8 of Law No. 67/2005, applicants may be entitled to claim loss of use and non-pecuniary damages in addition to compensation, exchange, and restitution.

12. Can the Commission decide only on loss of use and non-pecuniary damages?

No. The Commission cannot rule solely on loss of use and non-pecuniary damages. It may award them only in addition to compensation, exchange, or restitution.