بروشور راهنما در خصوص خرید و فروش اموال غیر منقول برای اتباع خارجی در ترکیه

این بروشور به هدف جلوگیری از مواجه نشدن اتباع خارجی با مشکلات، در موضوع خرید ملک در ترکیه تهیه گردیده است:

1-حقوق اساسی:

بر اساس قانون سند بشماره 2644 ،که در ماه می به مورد اجرا گذاشته شده است با تغییراتی که در ماده 35 قانون شماره 6302 در ترکیه ایجاد شده ، در واگذاری اموال غیر منقول به اتباع خارجی دارای هویت حقیقی، اجرای شرط متقابل برداشته شده است.

درخصوص امکانپذیر بودن یا نبودن حق مشابه برای اموال غیر منقول و محدود در ترکیه می توانید از سفارتخانه و یا سرکنسولگری کشورمان(ترکیه) و یا از نمایندگی کشورتان در خاک ترکیه کسب اطلاع فرمائید . به هدف جلوگیری از ضر و زیان اتباع خارجی در ترکیه ، به هنگام خرید اموال غیر منقول دقت به موارد زیر مفید خواهد بود :

2-تنظیم قولنامه ها بصورت رسمی:

بر اساس قوانین رایج در ترکیه قراردادهای رسمی به هدف واگذاری مالکیت ملک، می بایستی در اداره ثبت املاک محلی که آن ملک در آن واقع شده به ثبت برسد . همچنین قبل از فروش رسمی، امکان امضاء " قراداد پیش فروش " در حضور دفتر دار نیز امکان دارد .

در تملک اموال غیر منقول، ثبت قرارداد بصورت فروش رسمی، در اداره ثبت املاک امکان دارد .

3-محدودیت قانونی برای تملک اموال غیر منقول برای اتباع خارجی:

الف) در ترکیه جهت استفاده از ملک برای ا نجام کار و مسکن، به شرط رعایت محدوده های قوانین اتباع خارجی ترکیه، می تواند واگذاری صورت گیرد.

جمع مساحت اموال غیر منقولی که یک فرد خارجی می تواند در شهرهای مختلف ترکیه خریداری نماید نبایستی از 30 هکتار تجاوز نماید.

ب)لازم است که اتباع خارجی قبل از خرید اموال غیر منقول از مقامات انتظامی آن منطقه مجوز لازم را اخذ نمایند . در صورتیکه ملک مورد بحث، در داخل حریم منطقه امنیتی واقع شده باشد بدلیل عدم انجام کارهای فروش به اتباع خارجی، روشن نمودن این موضوع قبل از پرداخت وجه حائز اهمیت است .

4-اطلاعات عملی:

الف) مدارکی که بایستی اشخاص حقیقی دارای تابیعیت خارجی، به هنگام مراجعه به اداره ثبت املاک ترکیه برای خرید اموال غیر منقول می بایستی به همراه داشته باشند عبارت است از :

* مدارک شناسائی و یا پاسپورت
* ارائه مجوز اقامت صادره از اداره اتباع خارجی، مربوط برای خارجی هائی که شامل اخذ مجوز اقامت می باشند .
* با مبنا قرار دادن وکالتنامه های صادره از خارج از کشور ( ترکیه) ، در صورت انجام کار بصورت وکالتی ، اصل وکالتنامه ها به همراه ترجمه و یا یک فتوکپی از تائید شده آن.

ب)قبل از انجام قراردادهای فروش ،هر گونه مانعی که برای فروش می تواند بوجودآید مانند درج یا عدم درج حق مشابه برای آن ملک ، در رهن بودن یا نبودن ملک و یا سایر موارد دیگر بایستی در اداره ثبت املاک ترکیه کنترول شود.

ج) به اتباع خارجی که می خواهند در ترکیه ملک خریداری نمایند یادآوری می گردد :

بدون کسب اطلاعات در مورد اصالت سند ملک مورد نظر از ادارجات ثبت املاک ترکیه ، قراردادهائی که الزامات حقوقی در پی دارند نبایستی امضاء شده و وجهی پرداخت گردد . بدون انجام تحقیقات در خصوص هویت فروشنده و یا شرکت ها هیچ کاری در این خصوص انجام نگیرد . انجام معامله با اشخاص حقیقی و حقوقی که جدیت و صلاحیت آنها احراز نشده است مناسب نمی باشد .

در امر خرید و فروش، در صورتیکه به هرطریقی اختلافی پیش آید می بایستی با مراجعه به دادگاههای ترکیه و در آنجا طرح دعوی گرد . امکان مداخله وزارت خارجه ترکیه و نمایندگی های خارجی در طول محاکمه وجود ندارد.

( ترجمه شده از طرف شورای مشترک بازرگانی ایران و ترکیه – شعبه شمالغرب)