



KILINÇ
LAW &
CONSULTING

AL SULAITI LAW FIRM
السليطي للمحاماة والاستشارات القانونية



دليل امتلاك الاجانب للعقارات في تركيا



دليل استحواذ الأجانب على العقارات في تركيا

في بعض فترات التاريخ، بالرغم من فرض العديد من الدول قيودًا على الاستحواذ على العقارات في الدول الأجنبية، فقد انخفضت تلك العوائق بتأثير العولمة والتحول إلى اقتصاد السوق الحر، حيث تبرز المبادئ الأساسية المتبعة في أغلب الأحيان لاستحواذ الأجانب على العقارات وهي "التعامل بالمثل" والالتزام بالحدود القانونية. وقد تم تعديل المادة ٣٥ من قانون تسجيل الأراضي رقم ٢٦٤٤ بموجب القانون رقم ٦٣٠٢ ("قانون تسجيل الأراضي") الذي دخل حيز النفاذ في تاريخ ١٨ مايو ٢٠١٢، وبالتالي فقد ألغي شرط التعامل بالمثل بشأن استحواذ الأجانب على العقارات غير المنقولة في تركيا. وفي هذا السياق، فقد حدد الرئيس الدول التي يمكن لرعاياها الاستحواذ على عقارات غير منقولة في تركيا في بعض الحالات المحددة. وبالتوازي، فقد ارتفع عدد حالات الاستحواذ العقاري في تركيا بسبب حقيقة أن إلغاء مبدأ المعاملة بالمثل ومنح الحوافز إلى المستثمرين الأجانب والتكاليف المرتبطة للعقارات قد حقق تقدمًا في قطاع الإنشاءات والحصول على الجنسية التركية التي تمنحها الحكومة. وفي هذا السياق، فإن الهدف من هذا الدليل هو إفادة المستثمرين المحتملين الراغبين في الاستحواذ على عقارات غير منقولة في تركيا.

١. الأساس القانوني

ينظم قانون تسجيل الأراضي استحواذ الأجانب على العقارات في تركيا، وفي نطاق قانون تسجيل الأراضي، فقد صدر خيارين لاستحواذ الأجانب على العقارات. الخيار الأول للأشخاص الطبيعيين والخيار الثاني للكيانات القانونية.

أ. الأشخاص الطبيعيين

يمكن للأشخاص الطبيعيين من جنسيات أجنبية الاستحواذ على أي نوع من العقارات غير المنقولة (مبنى سكني، مقر إداري، فندق، أرض، حقل) في تركيا شريطة الالتزام بالقيود القانونية وهي كالتالي:

١. يمكن للأشخاص ذوي الجنسيات الأجنبية شراء إجمالي ٣٠ هكتار بحد أقصى من العقار غير المنقول في تركيا، ويمكنهم الحصول على حق عيني محدود إلى الحد ذاته.
٢. يمكن للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسيات الأجنبية الاستحواذ على عقار غير منقول وحقوق عينية محدودة في إحدى المناطق حتى ١٠% من إجمالي المساحة خاصة الملكية للمنطقة.
٣. يُحظر على الأجانب الاستحواذ على عقار غير منقول وتأجيريه داخل حدود المناطق العسكرية المحظورة والمناطق الأمنية.

ب. الكيانات القانونية

١. اللوائح الخاصة بالشركات التجارية ذات الكيان القانوني والمؤسسة في دول أجنبية وفقًا لقوانين بلادها:

بالرغم من وجود شركات أجنبية من حيث كامل رأس المال والملاك، إلا أن الشركة التي تأسست في تركيا تعد شركة تركية، وتُعرف الشركة الأجنبية بأنها كيان قانوني تأسس في دولة أجنبية وفقًا لدولته. وفي هذا السياق، فيما يخص المادة ٢/٣٦ من قانون تسجيل الأراضي، يمكن للشركات التجارية الأجنبية التي تتمتع بشخصية قانونية وفقًا لقانون بلادها الاستحواذ على عقارات غير منقولة وحقوق استحواذ وحقوق عينية محدودة في إطار أحكام خاصة من القانون في تركيا، ويوجد بعضها في قانون تشجيع السياحة رقم ٢٦٣٤ وقانون سوق النفط رقم ٦٣٢٦ وقانون المنطقة الصناعية رقم ٤٧٣٧.

٢. اللوائح الخاصة بالشركات التجارية ذات الشخصية القانونية التي أسسها أو ساهم بها مستثمرون أجانب في تركيا:

يمكن للشركات التجارية التي تتمتع بشخصية قانونية التي أسسها أو ساهم بها مستثمرون أجانب في تركيا الاستحواذ على عقار غير منقول أو حقوق عينية محدودة لممارسة الأنشطة الواردة في نظامها الأساسي. وحيث إن هذه الشركات تمارس أعمالاً بالنيابة عن الكيان القانوني وهي مؤسسة في تركيا، فإن جنسية الشريك أو المؤسس لا تعد شخصاً سوائاً كان قادراً على الاستحواذ على عقار غير منقول أم لا. بمعنى آخر، لا يوجد قيود على استحواذ هذه الشركات.

٢. إجراءات ومبادئ استحواذ الأجانب على العقارات غير المنقولة

بالإضافة إلى ما ورد، فمن المهم توضيح أن تحويل العقار غير المنقول أمراً ممكنًا وصحيحًا فقط بموجب السند الرسمي والتسجيل الموقع في مكاتب تسجيل الأراضي. وفي هذا السياق، فيما يلي خطوات استحواذ الأجانب على العقارات غير المنقولة من البداية وحتى التوقيع:

أ. الأشخاص الطبيعيين

١. الطلبات المبدئية

يتعين على مالك العقار غير المنقول أو ممثله المفوض تقديم طلب مبدئي إلى مديرية تسجيل الأراضي.

٢. إعداد المستندات المطلوبة

بعد ذلك، تحدد مديرية تسجيل الأراضي موعدًا، ويتعين إعداد المستندات الواردة أدناه في تاريخ الموعد، وهي كالتالي:

- سند الملكية.
- بطاقة الهوية أو جواز السفر (مع الترجمة المعتمدة، إذا لزم).
- "بيان القيمة الحالية للعقار" (مقدم من البلدية المعنية).
- تقرير تقيم العقار (الزامي ويصدر من المؤسسات المخولة).
- وثيقة تأمين إجباري للزلازل.
- صورة واحدة للبايع / صورتان للمشتري (على أن تصدر الصور خلال ٦ شهور الأخيرة، مقاس ٦ × ٤).
- إذا كان هناك طرف لا يتحدث اللغة التركية، فإن وجود مترجم تركي أمر إلزامي.
- في حالة تنفيذ المعاملة بموجب وكالة رسمية صادرة بالخارج، الوكالة الأصلية أو نسخة معتمدة منها مع الترجمة (يمكن اعتماد الوكالة من القنصلية التركية مباشرة، أو المؤسسة المخولة في دول الأشخاص الأجانب مع التصديق).

٣. تحويل العقار غير المنقول

في تاريخ ووقت الموعد:

- يقدم البائع والمشتري أو الأشخاص المفوضين عنهما المستندات.
- يوقع كلا الطرفين عقد البيع في حضور مسؤول المحررات.
- يُسجل العقار بالنيابة عن المشتري.
- يُسلم سند الملكية الرسمي إلى المشتري.

ب- الكيانات القانونية

فيما يلي إجراءات ومبادئ استحواذ الشركات الأجنبية، التي تتمتع بشخصية قانونية وأسسها أو ساهم بها مستثمرون أجانب في تركيا، على العقارات غير المنقولة:

أ. الطلب

يمكن للشركات التجارية التي تستوفي المتطلبات المذكورة سابقًا التقدم بطلب للاستحواذ على عقارات غير منقولة في تركيا، ويجب تقديم الطلب إلى مديرية التخطيط المحلية التابعة للمحافظة. وفي تاريخ تقديم الطلب، فإن تقديم المستندات المطلوبة التالية يعد أمرًا إلزاميًا.

أ. المستندات المطلوبة

- نموذج الطلب.
- معلومات سند الملكية وعينة من القطر ذي الإحداثيات للعقار.
- الإقرار المتعلق بطلب إثبات ملكية العقار غير المنقول لممارسة الأنشطة المنصوص عليها في النظام الأساسي للشركة وأن العقار غير المنقول سيستخدم لذلك الغرض.
- قائمة التوقيعات لمسؤولي الشركة الذين وقعوا الإقرار.
- مستند التوكيل (يتعين أن يثبت أن الشركة يُسمح لها بتحويل العقار غير المنقول وممثلها).
- المستند الذي يوضح الشركاء الأجانب بالشركة ونسب المشاركة (يجب إصداره من مديرية السجل التجاري التي يقع بها مقر الشركة).
- النظام الأساسي (في الشركات التي يتمتع بها المستثمرون الأجانب بصلاحيات تعيين أغلبية المدراء أو عزلهم، حتى وإن كانت نسبة ملكية الأسهم أقل من 50%).

أ. تحديد إمكانية الاستحواذ على العقارات غير المنقولة

ترسل مديرية التخطيط المحلية التابعة للمحافظة معلومات تسجيل سند الملكية وعينة القطر ذي الإحداثيات إلى هيئة الأركان العامة التركية في غضون ثلاثة أيام عمل بعد تقديم الطلب للاستحواذ على العقار غير المنقول وتطلب إخطارًا في غضون 15 يومًا عما إذا كان العقار غير المنقول يقع في منطقة عسكرية محظورة أو منطقة أمنية عسكرية أم لا. فضلًا عن ذلك، تطلب مديرية التخطيط المحلية التابعة للمحافظة إخطارًا من رئيس الشرطة المحلية في غضون 15 يومًا عما إذا كان العقار غير المنقول يقع في منطقة أمنية خاصة أم لا. إذا لم يُرسل الرد خلال هذه الفترة، لا يعد العقار المذكور واقعًا في المناطق المذكورة أعلاه.

أ. نتيجة الطلب وتسجيل سند الملكية

إذا كانت نتيجة الطلب إيجابية أو تعد إيجابية، تصدر المحافظة معلومات خطية إلى الشركة ومديرية تسجيل الأراضي للانتهاء من عملية التسجيل. وعند الطلب، يُسلم الخطاب ذي الصلة إلى مسؤول الشركة باليد.

أ. الخاتمة وخدماتنا

لقد حققت التعديلات التشريعية التي أجريت وفقًا للالتزام تركيا بتسريع الاتحاد الأوروبي نتائج إيجابية بشأن استحواذ الأجانب على العقارات والذي أصبح أكثر يسرًا للأجانب، وخاصةً التعديلات على المبادئ الأساسية للتعامل بالمثل والقيود القانونية التي تتعلق بالاستحواذ على العقارات. إن التيسير الممنوح في المستندات اللازمة والحصول على الجنسية التركية عن طريق الاستحواذ على العقارات غير المنقولة جعل من بلدنا جنة الاستثمار.

وفي نطاق كل ما ورد أعلاه، فإننا بصفتنا كـلينش للمحاماة والاستشارات نوفر إلى عملاءنا خدمات استشارية للاستحواذ على العقارات غير المنقولة في تركيا، والتي تتكون من ثلاث خطوات وهي كالتالي:

١. **إعداد تقرير العناية الواجبة:** حينما يقرر أي شخص طبيعي/كيان قانوني يستوفي المتطلبات المذكورة أعلاه بالتفصيل، الاستحواذ على عقار غير منقول في تركيا، فإننا نتولى صياغة تقرير العناية الواجبة بشأن العقار غير المنقول والذي يوضح إلى عملاءنا ما إذا كان العقار متاحًا للاستحواذ أم لا، وإذا كان هناك أي قيد أم لا، وما إذا كانت حالة التقسيم تعكس الواقع أم لا، وما إذا كان العقار يتحمل أي التزام من حيث الضريبة العقارية.

٢. **عملية تقديم الطلب:** في حالة تقرير الاستحواذ على العقار غير المنقول بعد إصدار تقرير العناية الواجبة القانوني، فإننا نباشر إجراءات تقديم الطلب.

٣. **مرافقة عملاءنا في مديرية تسجيل الأراضي:** نتولى إعداد جميع المستندات اللازمة ومرافقة عملاءنا في مديرية تسجيل الأراضي في تاريخ الموعد حتى الانتهاء من تحويل العقار غير المنقول.

يوفر هذا الدليل المعلومات الأساسية حول الاستحواذ على العقارات في تركيا ويهدف إلى إفادتكم. إذا كنت بحاجة إلى المزيد من المعلومات، يرجى الاتصال بنا من خلال معلومات الاتصال الواردة في الترويسة.

مع التحية،

Kilinc للمحاماة والاستشارات القانونية و مكتب السليبي للمحاماة والاستشارات القانونية

السليطي للمحاماه والاستشارات القانونية

برج الدوحة ، الطابق ٢٢
شارع الكورنيش
ص ب: ١٤٦٤٦
الدفنة
الدوحة ، قطر

هاتف: +97444664066
فاكس: +97444651919
البريد الاليكتروني: info@slf-qa.com

Kilinç Law & Consulting

Ayazağa Mahallesi
Cendere Caddesi,
No: 109,Vadistanbul Bulvar, info@kilinclaw.com.tr
B1 Blok, Kat:26,
Bağımsız Bölüm No:58,
Sarıyer / İstanbul

هاتف: +902122171255

فاكس: +902122171254

البريد الاليكتروني: info@kilinclaw.com.tr

