



معلومات يستفيد منها المغتربين الراغبين إكتساب ملكيات أي عقار بتركيا

• العقود المبرمة لغرض التنازل عن ملكيات العقار بتركيا لا تنظم سوى بإدارت السجل العقاري فقط.

• عقود الوعد ببيع العقارات الموثقة من قبل إدارت كتاب العدل أو المحررة خطأ ليست منظمة لغرض التنازل عن ملكيات العقار بل هي عقود تؤيد على الإقرار بالتنازل عن ملكيات العقار فيما البعد. إضافة إلى ذلك تمنع هذه العقود تحويل ملكيات العقار إلى الغير.

• ينبغي الفحص والتثبيت على إشارات الحجز التحفظي والرهن والتحديدات الموضوعة على سجل العقار بمراجعة إدارة السجل العقاري المختص بالعقار والتأكد من وجود أي إشارة تمنع بيع العقار.

• يمكن التحقيق والكشف على معلومات المدينة، الناحية، الحي/الريف، الجزء وقسيمة العقار من الموقع الإلكتروني التالي <http://parselsorgu.tkgm.gov.tr>. وبالتالي يتمكن الوصول إلى كافة المعلومات الأساسية العائدة إلى العقار ماعدا المعلومات الشخصية وكما يمكن الحصول على معلومات موقعها بالخريطة.

• لا يوجد داعي لحصول المغترب على إقامة بتركيا عندما يرغب إكتساب ملكية أي عقار. حيث أن المغترب المكتسب بملكية أي عقار بتركيا يتمتع بإمكانيات الحيزة على إقامة بتركيا لفترة قصيرة محددة بالعام الواحد أعظماً وذلك وفقاً على أحكام قانون الحماية الدولية على المغتربين الصادر برقم ٨٥٤٦ بما يخص المغتربين المكتسبين لملكيات العقارات بتركيا.

• في حالة نشوء أي خلاف بين أطراف عقد إكتساب ملكيات العقار

عندئذ ينبغي إنتقال موضوع النزاع إلى المحاكم الموجودة بمنطقة العقار ورفع الدعوى القضائية بهذا الشأن.

• يوجد لدى إدارت تمثيل الجمهورية التركية الموجودة خارج تركيا أقسام مؤهلة بشؤون إجراء مهام الطابو والتسجيل العقاري وذلك لغرض توفير عوامل إجراءات مهام الطابو والتسجيل العقاري في الدولة المقيم بها المواطنين الأتراك والمغتربين. من الممكن شراء وبيع أي عقار موجود بتركيا من قبل فرع إدارة برلين للتمثيل العقاري الموجودة بمدينة برلين التابعة إلى القنصلية التركية الموجودة بمدينة برلين .

• كل شخص سواء إن كان يتمتع بشخصية معنوية أو شخصية إعتبارية الذي يريد إكتساب ملكية أي عقار بتركيا ينبغي عليه مراجعة إدارة السجل العقاري مع مالك العقار. كما يحق له دون الذهاب إلى إدارة السجل العقاري الحصول على موعد سابق من إدارة السجل العقاري طوال ٧ أيام و٤٢ ساعة بالتواصل مع هاتف ١٨١ التابع لجهة المكالمات المركزية أو عبر الموقع الإلكتروني التالي <http://randevu.tkgm.gov.tr>

• أما الشركات المؤسسة برأسمال أجنبي ينبغي عليها سابقاً مراجعة إدارة التنسيق والتخطيط المدني التابعة إلى ولاية المدينة الموجود بها العقار وبالتالي ينبغي عليها مراجعة إدارة السجل العقاري. يحق لأمثال تلك الشركات إجراء معاملات المراجعة بشكل ذاتي بواسطة الرسائل المرسله عبر صندوق البريد أو عبر البريد الإلكتروني.

• في حالة التردد وضرورة الإستفسار على أي معلومات بهذه الأمور من الممكن الحصول على معلومات أوفر من قبل السفارات/ القنصليات التركية ومن إدارة الطابو والتخطيط الإعماري

إلى إدارت السجل العقاري
معنوية وإعتبارية

إلى إدارة ولاية المدينة
الموجود بها العقار
ينبغي على الشركات
المؤسسة برأسمال أجنبي



جهات التزويد بالمعلومات المفصلة

ينبغي على المغتربين المتمتعين بشخصية

رئاسة إدارة شؤون المغتربين التابعة إلى الإدارة العامة للتسجيل العقاري والتخطيط الإعماري التابعة إلى وزارة البيئة والتخطيط المدني

هاتف : +90 312 551 42 56 / +90 312 551 42 72

فاكس : +90 312 413 68 52

بريد إلكتروني : bilgiedinme@tkgm.gov.tr / yabanciisler@tkgm.gov.tr

الموقع الإلكتروني : www.tkgm.gov.tr

العنوان : Dikmen Cad. No: 14 06100 Bakanlıklar/Ankara/Türkiye

خاص بالشركات التركية ذات رأسمال دولية

رئاسة فرع الأنظمة والقوانين التابعة إلى الإدارة العامة للدعم والتطبيق ورأسمال الأجنبي التابعة إلى وزارة الإقتصاد

هاتف : +90 312 204 85 33 / +90 312 204 81 73

بريد إلكتروني : tasinmaz@ekonomi.gov.tr

الموقع الإلكتروني : www.ekonomi.gov.tr

العنوان : İnönü Bulvarı No: 36 06510 Emek/Ankara/Türkiye

حيازة الممتلكات العقارية للاجانب في تركيا

رئاسة إدارة شؤون المغتربين التابعة إلى الإدارة العامة للتسجيل العقاري والتخطيط الإعماري التابعة إلى وزارة البيئة والتخطيط المدني

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü



الوكالات المنظمة خارج تركيا

في حالة إجراء مهام تسجيل العقار من قبل الغير بموجب توكيل رسمي منظمة وثقتها خارج تركيا عندئذ ينبغي أن يحتوي نص هذا التوكيل على الصلاحيات التالية؛

- ينبغي أن تكون منظمة من قبل أي قنصلية تركية وفقاً على الأصول العقارية،
- أو
- ينبغي أن تكون مجهزة من قبل الجهات المعنية الموجود في خارج تركيا المفوضة بتنظيم الوكالات القانونية.
- مجهزة بلغة دولة تنظيمها
- مجهزة بصورة شمسية (ينبغي أن تكون الصورة مختومة وموقعة إستثنائياً)

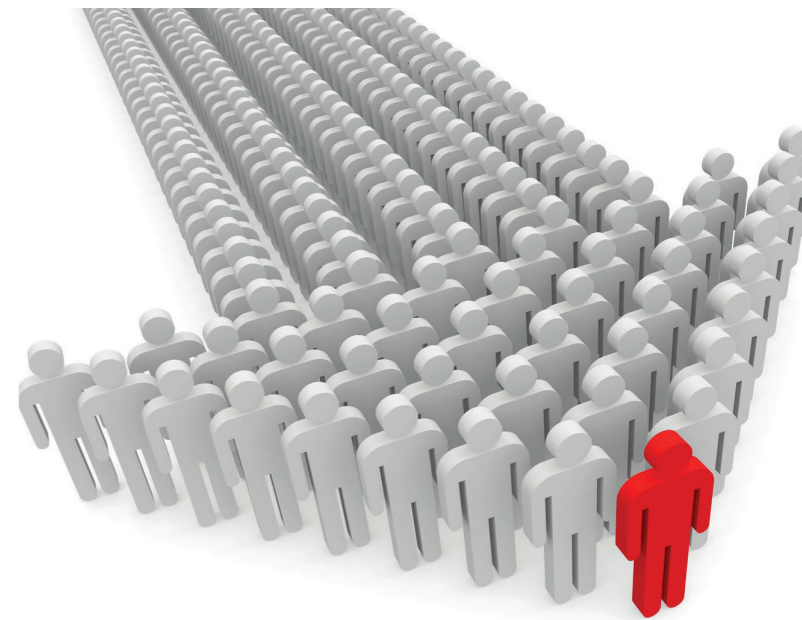
إضافة إلى ذلك يجب أن تكون الوكالة مجهزة بالمعلومات التالية؛

- إذا كانت مجهزة بأي دولة منتسبة بمعاهدة لاهاي عندئذ ينبغي أن تحتوي على ختم وشرح أبوستيل،
- إذا كانت مجهزة بأي دولة غير منتسبة بمعاهدة لاهاي عندئذ ينبغي تصديق الجهات المسؤولة على صحة التوقيع وبالتالي تصديق القنصلية التركية الموجودة بدولة التنظيم على ختم وتوقيع الجهة المسؤولة.
- ينبغي أثناء الطلب؛ تقديم ترجمة الوكالة باللغة التركية المصادق عليها من قبل كاتب العدل

(نظام صادر بتاريخ 11/08/2015 برقم 1767 (2015/5))

(https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/mevzuat/2015-5_sayili_genelge_0.pdf)
إرشادات قسم شؤون المغتربين التابع إلى الإدارة العامة للسجلات العقارية والتخطيط العقاري الصادرة بتاريخ 02/05/2016 برقم 1022012 الموقع الإلكتروني

https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/yabanci_ve-kaletname.pdf



- إكتساب ملكيات العقار بموجب معاملات القرض المنفذة وفقاً على أحكام قانون المصارف أو بموجب المعاملات المنفذة لغرض التصصيل والقبض على المدينيات.

الوراثة

تحفظ حقوق وراثة المغتربين بتركيا. في حالة وفاة المالك لأي عقار بتركيا عندئذ يتم انتقال كافة حقوقها إلى ورثائه. في حالة رغبة الوارث إكتساب ملكية العقار المنتقلة إليه إرثياً عندئذ ينبغي أن يتمتع بميزات (الجنسية المغتربة، مطابقة المساحة المحددة نسبياً) وبالتالي يعتبر بأنه مناسباً لإكتساب ملكية العقار. في حالة العكس ينبغي فوراً التنازل عن ملكية العقار إلى الغير. في حالة عدم التنازل يحق لوزارة المالية عرض العقار للبيع وتسليم بدله إلى المعني بعد البيع.

حقوق إكتساب المواطنة التركية بعد إكتساب ملكية العقار

- إذا كان المغترب مكتسباً لملكية أي عقار بقيمة واحد مليون دولار أو ما يجتازه عندئذ يعتبر بأنه متمتع بشكل إستثنائي لإكتسابه حقوق المواطنة التركية.
- بإطار هذا المبدأ يحق للمغترب المنفذ للمهام التالية؛
- المكتسب لملكيات عقار بدفعة واحدة قيمتها واحد مليون دولار على الأقل،
- في حالة تصريحه أثناء إكتساب ملكية العقار بأن غاية شراء هذا العقار يعود إلى إكتسابه لحقوق المواطنة التركية عندئذ ينبغي عليه تسجيل هذا التصريح بقسم الإيضاحات بدفتر السجلات العقارية ويقر بموجبها بأنه موافق لعدم بيعه للعقار طوال فترة ثلاثة السنوات.
- يحق للمغترب المقدم لهذا التصريح بعد إتمام معاملات التوثيق العقاري والتسجيل لدى السجل العقاري أن يراجع الجهات المعنية مع وثيقة الموافقة الممنوحة إليه من قبل إدارة السجل العقاري وذلك لغرض الحصول على دفتر الإقامة والمواطنة التركية.
- بناء على إرشادات قسم شؤون المغتربين التابع إلى الإدارة العامة للسجلات العقارية والتخطيط العقاري الصادرة بتاريخ 25/05/2017 برقم 1172999 الموقع الإلكتروني.

(https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/turk_vatandasligi_kanununun_uygulanmasi_hk.pdf)

الوثائق الواجب توافرها أثناء إجراء مهام تسجيل العقار

- بطاقة شخصية أو جواز سفر منظمة من قبل الجهات المعنية بدولة موطنه المغترب (إذا كانت تلك الهويات محررة بخارج أحرف اللغات اللاتينية عندئذ ينبغي إبراز ترجمتها المترجمة من قبل المترجم المحاف والمصادق عليها كاتب العدل)،
- إذا كانت المعاملات منفذة من قبل وكيل مفوض عندئذ ينبغي تفويضه قانونياً بموجب (قرار التمثيل، وثيقة الصلاحية، توكيل رسمي إلخ)،
- وثيقة منظمة من قبل إدارة البلدية بما يخص العقار تثبت على «قيمة العقار الخاضعة» للتقييم،
- بوليصة التأمين المشروطة بتنظيمها لغرض التأمين على المباني ضد الزلازل.
- صورة شمسية عائدة للبائع وصورتين إثنين عائدة إلى الشاري (مسحوبة خلال ستة أشهر الأخيرة بأبعاد 4x6)
- مترجم محلف إذا كان أحد من الأطراف لا يجيد اللغة التركية.

شروط إكتساب ملكيات العقارات والحقوق العينية لمحددة من قبل المغتربين المتمتعين بشخصية اعتبارية.

يحق للمغتربين المتمتعين بشخصية اعتبارية إكتساب ملكيات العقارات والحقوق العينية بتركيا وتسجيلها باسم الشركات التجارية المؤسسة بأسم الشخصية الاعتبارية وفقاً على أحكام القوانين السائدة بدولتهم الصادرة بخصوص إكتساب ملكيات العقارات خارج الدولة. لا يحق للأشخاص الإعتباريين الآخرين الغير الحائزين على شركة تجارية مايمثل (الأوقاف، الجمعيات التعاونية إلخ.) إكتساب ملكيات العقار والحقوق العينية بتركيا.

لا يمكن تأسيس وتسجيل ملكيات العقار بأسم الأشخاص الإعتباريين الحائزين على شركة تجارية إلا بعد سماح قوانين موطنهم إكتساب ملكيات العقارات بأي دولة مغتربة وينبغي التأكد من صدور أحكام القانون الخاصة بهذا الشأن. تم توضيح مواصفاتها في بعض القوانين التركية من بينها قانون النفط التركي الصادر برقم 1946 وقانون الدعم السياحي الصادر برقم 4362 وقانون المناطق الصناعية الصادر برقم 7374.

ملاحظة: تعتبر إشارات الحجز التحفظي إستثنائية ولهذا السبب لا يوجد أي تحديد بشأن الحجز التحفظي التي سوف تؤسس وتوضع فوق العقارات لصالح المغتربين المتمتعين بالشخصية المعنوية والإعتبارية.

شروط إكتساب ملكيات العقار والحقوق العينية من قبل الشركات المؤسسة برأس مال أجنبي في تركيا

- يعتبر المستثمرين المغتربين الحائزين على المواصفات التالية؛
- المساهمين بحصص أي شركة مؤسسة بتركيا بنسبة خمسين بالمائة أو بالأكثر،
- أو
- المتمتعين بصلاحيات إدارة أي شركة مؤسسة بتركيا وبصلاحيات تعيين وعزل أعضاء إدارة الشركة وبميزات الشخصية الاعتبارية، بأن شركاتهم هذه مؤسسة برأس مال أجنبي.
- يحق لهذه الشركات إكتساب ملكيات العقار والحقوق العينية لغرض تسبير موضوع نشاطها المذكور في عقودها الأساسية.
- لغرض تحقيق أمورها يجب سابقاً مراجعة إدارة ولاية المدينة الموجود بها العقار المختصة بإدارة المدينة والحصول على الإجازة.
- إذا كان العقار المرغوب إكتساب ملكيته موجود داخل منطقة عسكرية ممنوعة أو داخل منطقة عسكرية أمنية عندئذ تخضع شروط إكتساب الملكية على موافقة الأركان العسكري العام وعلى إجازة ولاية المدينة المختصة بإدارة المدينة.
- بعد مراجعة الجهات المختصة والمسؤولة عن المنطقة بما يخص العقار المرغوب إكتسابه وفي حالة موافقة تلك الجهات على إكتساب ملكية العقار عندئذ يتم توجيه خطاب من قبل إدارة ولاية المدينة إلى إدارة السجل العقاري موضح بها موافقتها إكتساب الشركة/ المشاركة لملكية العقار المذكور.
- المهام المسموحة تنفيذها بشكل مباشر لدى إدارات السجل العقاري دون الحصول على موافقة ولاية إدارة المدينة
- وضع إشارات الحجر التحفظي،
- إكتساب الملكيات المسجلة بشروط تحويل المستفيد لبدل قيمة إشارة الحجز التحفظي إلى النقد،
- إنتقال مكتسبات ملكيات العقار والحقوق العينية المحددة إلى صيغة أخرى لسبب توحيد أو تجزأة الشركة،
- إكتساب ملكيات أي عقار موجود بالمناطق الصناعية المنسقة أو بالمناطق الصناعية الضخمة أو بالمناطق التقنية المنتمية أو بالمناطق الحرة،

معلومات عامة

ندرج أدناه 3 ثلاثة مصطلحات فارقة المستخدمة بشؤون إكتساب المغتربين لملكيات العقار بتركيا كما يلي؛

- الشخصية الأجنبية المعنوية،
- الشخصية الأجنبية الإعتبارية،
- الشركات الأجنبية المؤسسة برأس مال أجنبي.

يوضح بالبنود 53 التابع إلى قانون العقار الصادر برقم 4462 على الأحكام المتعلقة بشؤون إكتساب ملكيات العقار من قبل الأشخاص المغتربين المتمتعين بالشخصية المعنوية والإعتبارية، ويوضح بالبنود 63 من نفس القانون على الأحكام المتعلقة بشؤون إكتساب ملكيات العقار من قبل الشركات المؤسسة برأس مال أجنبي.

يتولى مجلس الوزراء التركي مهام تعيين جنسيات المغتربين الراغبين إكتساب ملكية أي عقار بتركيا. يحق لمجلس الوزراء التركي أن يحدد شروط الإكتساب وتعيينها بشروط خاصة.

التحديدات القانونية الموضوعية بشؤون إكتساب ملكيات العقار من قبل المغتربين المتمتعين بشخصية معنوية

يحق للمغتربين المتمتعين بشخصية معنوية الحاملين جنسيات أجنبية إكتساب ملكيات العقارات الخاصة (وحدات السكن، وحدات العمل، أراضي مخصصة للبناء، أراضي مخصصة للزراعة إلخ.) الموجودة داخل الساحات المخصصة من قبل مجلس الوزراء.

في حالة إكتساب المواطن المغترب ملكية أي عقار موصف بصيغة الأرض القابل للبناء عندئذ ينبغي عليه أن يصمم مشروع خلال عامين إثنين لغرض إنشائه فوق هذا العقار وينبغي عليه خلال هذه الفترة الزمنية مراجعة إدارات القطاع العام المختصة لغرض التصديق على مخططات المشروع.

يحق للمغترب المتمتع بالشخصية الاعتبارية إن يكتسب ملكية عقار حتى مساحة 03 هكتار موجودة داخل حدود تركيا ويحق له إكتساب حقوق عينية محدودة. يحق لمجلس الوزراء التركي زيادة هذه المساحات والتحديدات بضعفين إثنين.

لا يحق للمواطنين المغتربين المتمتعين بشخصية اعتبارية إكتساب ملكيات العقارات الموجودة داخل ساحات المناطق الأمنية العسكرية وبالمناطق العسكرية الممنوعة. تخضع ظروف إكتساب ملكيات العقارات وإستأجارها الموجودة داخل حدود المناطق العسكرية والأمنية الخاصة على موافقة وإجازة إدارة الولاية.

لا يحق إجتياز مساحة العقارات التي يكتسبها المغتربين في أي ناحية على نسبة عشرة بالمائة من إجمال مساحة الناحية. لاتعطي إجازات الملكيات بالنواحي المجتاز بها تلك النسبة.

العقارات الخاضعة للتصفية

عبارة عن العقارات الحائزة على المواصفات التالية:

- العقارات المكتسبة ملكياتها بأشكال مخالفة على الشروط الواردة أعلاه.
- العقارات المثبتة إستخدامها بشكل يخالف غايات إكتساب الملكية والغير المراجع بشأنها خلال الفترة الزمنية المحددة إلى الوزارة المختصة أو العقارات الغير منشأة مشاريعها المخططة خلال مدتها المحددة.
- العقارات والحقوق العينية المحددة المكتسبة بعد الوراثة الغير الخاضعة على الأحكام المقررة بشؤون إكتساب المغتربين لملكيات العقار.
- عندما تنشأ أمثال تلك الحالات ينبغي على المغترب التنازل عن ملكياته المخالفة خلال فترة زمنية لإجتياز مدتها على العام الواحد إعتباراً من تاريخ الأمر الصادر من قبل وزارة المالية. في حالة عدم التمكن من التنازل خلال هذه الفترة الزمنية عندئذ يتم تطبيق مهام التصفية وبيع العقار ودفع بدل قيمة البيع إلى صاحب الحق.