

Polska



Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców

2015-12-23 08:34:37



Turcja jest popularnym celem dla turystów zagranicznych i coraz atrakcyjniejszą lokalizacją dla zagranicznych inwestorów indywidualnych w sektorze nieruchomości. Ze względu na rosnące ceny nieruchomości w związku z niewystarczającą podażą zakłada się, iż koszt nabycia nieruchomości może zamortyzować się w ciągu 8-12 lat w przypadku jej wynajęcia.

Nabywanie nieruchomości w Turcji przez cudzoziemców

1. Zasady ogólne

Turcja jest popularnym celem dla turystów zagranicznych i coraz atrakcyjniejszą lokalizacją dla zagranicznych inwestorów indywidualnych w sektorze nieruchomości. Ze względu na rosnące ceny nieruchomości w związku z niewystarczającą podażą zakłada się, iż koszt nabycia nieruchomości może zamortyzować się w ciągu 8-12 lat w przypadku jej wynajęcia.

Prawo do nieruchomości umocowane jest w art. 35 Konstytucji Republiki Tureckiej, stypulującym, iż każdy ma prawo do posiadania i dziedziczenia nieruchomości. Prawo to może być ograniczone jedynie w interesie publicznym, zaś wykonanie tego prawa nie może odbywać się w sposób sprzeczny z interesem publicznym. Ograniczenia te mogą np. wynikać z planów zagospodarowania przestrzennego, restrykcji wobec cudzoziemców lub norm specyficznych jak prawo do dostępu do nieruchomości (right of way). Regulacje własnościowe są uszczegółowione w Tureckim Kodeksie Cywilnym wzorowanym na rozwiązaniach szwajcarskich. Podkreślenia wymaga, iż ze względów historycznych kwestia nabywania nieruchomości przez cudzoziemców należy do neawralgicznych obszarów negocjacji akcesyjnych Turcji z UE i pozostaje przedmiotem kontrowersji wewnętrzpolitycznych. Podejmowane w ostatnich latach próby liberalizacji obowiązujących w tym zakresie przepisów zakwestionowane zostały przez Trybunał Konstytucyjny. Regulacje tureckie umożliwiają zasadniczo nabywanie nieruchomości pod określonymi warunkami zagranicznym osobom fizycznym oraz w bardzo ograniczonym zakresie zagranicznym osobom prawnym niezarejestrowanym w Turcji.

2. Wpis do rejestru gruntów

Najważniejszym etapem przy nabywaniu nieruchomości jest wpis do rejestru gruntów w jednej z 15 regionalnych dyrekcji rejestru gruntów, podzielonych na urzędy regionalne i okręgowe (tzw. urzędy tapu).

Prawo własności nieruchomości nabywane jest poprzez wpis do rejestru gruntów (art. 633 tureckiego kodeksu cywilnego) i jednocześnie przekazanie nieruchomości. Niespełnienie formalności przewidzianych kodeksem cywilnym skutkuje nieważnością transakcji. Przeniesienie tytułu własności wpisem do rejestru gruntów nie jest dokonywane przez notariusza aktem notarialnym lecz przez pracownika urzędu rejestru gruntów w obecności sprzedającego i kupującego (możliwe są pełnomocnictwa dla osób trzecich w formie aktu notarialnego). Należy mieć na uwadze, iż pracownik ten nie jest upoważniony do weryfikacji przedkładanych mu dokumentów. Po dokonaniu wpisu i przekazaniu nieruchomości urząd rejestru gruntów wydaje tytuł własności, tzw. tapu, który zawiera dane nowego właściciela, włącznie z jego fotografią oraz parametry opisujące nieruchomość i jej lokalizację. Inne prawa związane z nieruchomością, jak hipoteka i prawo dostępu do nieruchomości są ustanawiane w podobny sposób.

Implikacją powyższego trybu nabywania nieruchomości jest ewentualność wystąpienia rozbieżności między stanem faktycznym wpisu do rejestru gruntów a stanem prawnym tytułu własności nieruchomości, wynikłym np. z egzekucji długów, dziedziczenia, wyłączenia lub decyzji sądu, a nieodzwierciedlonym jeszcze w rejestrze gruntów. Fakt figurowania danej osoby w rejestrze gruntów nie oznacza zatem, że jest ona jej właścicielem. Stąd zaleca się szczegółowe sprawdzenie wpisów do rejestru gruntów przed transakcją kupna nieruchomości.

Często używaną konstrukcją prawną przy nabywaniu nieruchomości jest tzw. budowa pod wynajem, wiążąca cudzoziemca zainteresowanego kupnem nieruchomości, dewelopera, który kupuje nieruchomość oraz właściciela gruntu, na którym powstanie budynek. Przeniesienie prawa własności do nieruchomości i wpis do rejestru gruntów następuje po jej całkowitym zbudowaniu, aczkolwiek w międzyczasie cudzoziemiec na podstawie

zawartej z deweloperem umowy ponosi płatności ratalne stosownie do postępu prac budowlanych. Ryzyko, jakie kryje w sobie ta konstrukcja, wiąże się z ewentualnością bankructwa dewelopera lub właściciela gruntu względnie innymi okolicznościami uniemożliwiającymi zakończenie budowy i tym samym dokonanie wpisu do rejestru gruntu niezbędnego dla uzyskania przez cudzoziemca tytułu własności. Dla uniknięcia takiej sytuacji zaleca się stosowanie dodatkowych zabezpieczeń.

Inna konstrukcja prawna, zwana "powiązaną", polega na wstąpieniu do jednego z tureckich stowarzyszeń inwestujących w budowę i eksploatację domów na rzecz swoich członków względnie na wykupieniu akcji w jednej z tureckich spółek (publicznych lub prywatnych) funkcjonujących na podobnych przesłankach. W takim przypadku członkostwo lub posiadanie akcji blokowych umożliwia cudzoziemcowi nabycie praw do nieruchomości. Niemniej jednak i ta metoda nie jest pozbawiona ryzyka.

3. Przejęcie nieruchomości

Legislacja turecka zawiera szereg regulacji określających nabywanie nieruchomości przez zagraniczne osoby fizyczne i prawne. Przepis art. 35 ustawy nr 2644 o rejestrze gruntów z 1934 r. w brzmieniu nadanym ustawą nr 5444 z dnia 12 grudnia 2006 r. (Dz. Urz. Nr 26046 z dnia 7 stycznia 2006 r.) wymienia w tym kontekście 4 warunki:

- zasadę wzajemności między krajem pochodzenia osoby fizycznej lub prawnej a Turcją (istnienie symetrycznych przywilejów dla obywateli lub podmiotów tureckich w tym kraju) za wyjątkiem transakcji realizowanych przez bezpieczeństwa i uchodźców, a ponadto transakcji związanych z inwestycjami dokonywanymi w trybie art. 7 lit. e ustawy nr 2634 o zachętach inwestycyjnych w turystyce
- ograniczenie do 2,5 ha całkowitej powierzchni nieruchomości, jaką zagraniczna osoba prawna lub fizyczna może nabyć na terytorium Turcji [\[1\]](#)
- ograniczenie do 5/1000 całkowitej powierzchni nieruchomości w stosunku do obszaru danego miasta, jaką zagraniczna osoba prawna lub fizyczna może nabyć na terytorium Turcji [\[2\]](#)
- niewystępowanie restrykcji prawnych dotyczących nabywania praw do nieruchomości. Chodzi w szczególności o plany zagospodarowania przestrzennego, ustawę ws. wsi i ustawę ws. obszarów zakazanych ze względów militarnych lub bezpieczeństwa. Sytuacje konfliktowe powstają w przypadku niezgodności przeznaczenia nieruchomości z planami zagospodarowania przestrzennego. Ponadto ustawa ws. wsi wyklucza zagraniczne osoby prawnym i fizyczne z prawa nabywania nieruchomości położonej poza centrum wsi. Z kolei ustawa ws. obszarów zakazanych wprowadza restrykcje wobec nabywania nieruchomości położonych w określonej odległości od obiektów wojskowych (5-10 km) lub o charakterze strategicznym, zwłaszcza granic państwa (1-2 km). Ponieważ dotyczy to znacznej części wybrzeży tureckich- zaleca się bezwzględnie odpowiednią konsultację planów zakupu z Dyrekcją Generalną Rejestru Gruntów i Katastru (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü), która dysponuje mapami obszarów newralgicznych, względnie- z kompetentnymi władzami wojskowymi
- zastrzeżenie, iż poza zagranicznymi osobami fizycznymi oraz osobami prawnymi (przedsiębiorstwami handlowymi) utworzonymi w oparciu o ustawę nr 4875 ws. bezpośrednich inwestycji zagranicznych [\[3\]](#) inne podmioty handlowe zarejestrowane w krajach trzecich mają prawo do nabywania nieruchomości w Turcji wyłącznie na podstawie przepisów specjalnych, jak wspomniana ustawa ws. zachęt inwestycyjnych w turystyce, a ponadto ustawa nr 6326 ws. wydobywania ropy naftowej oraz ustawa nr 4737 w. regionów przemysłowych. Oznacza to zarazem całkowite wykluczenie np. zarejestrowanych za granicą fundacji, organizacji dobroczynnych i stowarzyszeń spod zakresu ustawy.

3.1. Zmiana zasad nabywania nieruchomości w 2008 r.

W związku z podważeniem w marcu 2008 r. przez Trybunał Konstytucyjny szeregu wskazanych powyżej przepisów zostały one zmodyfikowane.

Zmiany wprowadzono m.in. w art. 36 ustawy nr 2644, gdzie określono warunki i zasady nabywania nieruchomości przez podmioty gospodarcze/spółki założone zgodnie z prawem tureckim, z udziałem zagranicznego kapitału. Zmiana obowiązuje od dn. 3 lipca 2008r. z tym, że przepisy wykonawcze opublikowano w dzienniku urzędowym 12 listopada 2008r. i z taką datą weszły w życie znowelizowane przepisy. Wcześniej przedmiotowe kwestie uregulowane były przepisami art. 3(d) ustawy o bezpośrednich inwestycjach zagranicznych, na podstawie których spółki takie mogły nabywać nieruchomości na takich samych zasadach jak podmioty tureckie. Ze względu na dość długi okres wprowadzenia nowych regulacji, transakcje nabywania nieruchomości przez firmy z udziałem obcego kapitału były zawieszane, a w świetle wprowadzonych zmian wnioski muszą być złożone ponownie do wskazanego organu (urząd gubernatora prowincji). Nowela wprowadza obowiązek wystąpienia z odpowiednio udokumentowanym wnioskiem do stosownego urzędu gubernatora prowincji, który wyda zezwolenie po zbadaniu wniosku i zasięgnięciu opinii określonych instytucji, w oparciu o 2 ważne kryteria: (a) nabycie danej nieruchomości jest niezbędne dla statutowej działalności spółki określonej w jej akcie założycielskim/umowie spółki, oraz (b) wnioskowana nieruchomość nie leży w żadnej ze stref chronionych (strefy bezpieczeństwa wojskowego, strategicznego, specjalnego, itp., chociaż i wówczas możliwe jest w określonych przypadkach wydanie zezwolenia). Należy zauważyć, że ustawodawca nakłada surowe sankcje (w tym obowiązek upłynnienia nieruchomości) na podmioty z kapitałem obcym, korzystające z zezwolenia na nabycie nieruchomości, użytkujące daną nieruchomość niezgodnie z zadeklarowanym przeznaczeniem oraz aktem założycielskim/umową spółki. Ponadto, na podstawie art. 11 znowelizowanej ustawy, turecki Podsekretariat Skarbu ma comiesięcznie informować Dyрекcją Generalną Rejestru Gruntów i Katastru (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü) o wszelkich zmianach własnościowych/kapitałowych związanych z nabywaniem udziałów w spółkach tureckich przez zagraniczne podmioty. W przypadku nabycia 100% udziałów przez kapitał obcy, spółka automatycznie zaczyna podlegać przepisom art. 35 ustawy o rejestrze gruntów jako podmiot zagraniczny.

3.1.1. Nowa procedura wydawania zezwoleń

1. Podmiot z kapitałem obcym składa wniosek do Dyrektoriatu Planowania i Koordynacji Prowincji w urzędzie Gubernatora Prowincji, gdzie położona jest dana nieruchomość, załączając następujące dokumenty:
 - a) Pisemny opis nieruchomości i oświadczenie co do planowanego wykorzystania na działalność zgodną z rejestrem spółki;
 - b) Oświadczenie, że wnioskodawca jest uprawniony do zawierania transakcji związanych z nabyciem nieruchomości oraz o jego przedstawicielach;
 - c) Określenie numeru NIP i urzędu skarbowego wnioskodawcy;
 - d) Poświadczenie przez odpowiedni Rejestr Handlowy (ważne 1 miesiąc) rodzajów działalności gospodarczej wnioskodawcy określonych w jego akcie założycielskim/umowie spółki oraz informacja o jej udziałowcach (imię i nazwisko/nazwa, narodowość, udziały, itp.);
 - e) Poświadczenie notarialne tożsamości zagranicznych udziałowców (osoby fizyczne) i/lub odpowiednio zatwierdzone oświadczenie o zakresach działalności gospodarczej prowadzonej przez zagraniczne podmioty gospodarcze - udziałowców spółki;
 - f) Dane osobowe, adresy zamieszkania i nr dowodów tożsamości zarządu spółki; oraz
 - g) Bilanse za ostatnie 3 lata (o ile występują).

(Uwaga: Dokumenty wyszczególnione w pp. (e), (f) i (g) nie są wymagane w przypadku wniosków dotyczących nabycia ograniczonych praw rzeczowych w nieruchomości)

W trakcie dalszego procedowania mogą być wymagane dodatkowe dokumenty.

2. Wniosek rozpatrywany jest przez specjalnie do tego celu powołane komisje w poszczególnych prowincjach, w konsultacji z miejscową Dyрекcją Przemysłu i Handlu, władzami wojskowymi oraz Generalną Dyрекcją Bezpieczeństwa Wewnętrznego. Komisja jest uprawniona do okresowej weryfikacji zgodności wykorzystania wydanego zezwolenia z przedstawionymi przy wniosku deklaracjami.

3. Na podstawie wydanego zezwolenia, sprzedający i kupujący mogą dokonać transakcji zakupu nieruchomości. W świetle nowelizacji przepisów o nabywaniu nieruchomości przez spółki z zagranicznym

kapitałem spółki winny już na etapie tworzenia nowego podmiotu zwrócić szczególną uwagę na odpowiednie zdefiniowanie jej zakresów działalności gospodarczej.

4. Podstawowe dokumenty wymagane przy procedurze wpisu do rejestru gruntów

4.1. Osoby fizyczne:

- prawo własności (tapu), względnie dokument identyfikujący parcelę lub oświadczenie ustne właściciela nieruchomości
- dokument tożsamości, 2 fotografie
- ew. pełnomocnictwo z dokumentem tożsamości osoby upoważnionej

4.2. Osoby prawne:

- wypis z tureckiego rejestru handlowego dla przedsiębiorstwa utworzonego w Turcji. Wniosek przedsiębiorstwa jest weryfikowany zarówno przez lokalny urząd tapu jak i przesyłany do zaopiniowania przez Dyрекcję Generalną Rejestru Gruntów i Katastru (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü)
- wypis z rejestru przedsiębiorców w kraju pochodzenia dla podmiotu nie zarejestrowanego w Turcji

W roku kalendarzowym, w którym nieruchomość została nabyta niezbędne jest złożenie deklaracji we właściwym urzędzie gminy, który określa na tej podstawie wysokość podatku od nieruchomości.

5. Orientacyjne koszty procedur

- 3%- komisja agencji nieruchomości od wartości transakcji płatna przez kupującego
- 3%- podatek od transefru nieruchomości płatny w jednym z banków państwowych przy przekazaniu nieruchomości- w połowie przez kupującego i sprzedającego, liczony od wartości nieruchomości podanej w urzędzie rejestru gruntów, nie mniejszej od określonych progów wartościowych
- 0,75%- podatek stemplowy od wartości zadeklarowanej na umowie kupna-sprzedaży (0,15% dla umowy najmu)
- 0,9%- podatek wpisowy płatny od wartości nieruchomości przy jej rejestracji w urzędzie tapu na nowego właściciela
- 1% -18% podatek VAT w działalności handlowej w obrębie nieruchomości (1% dla nieruchomości nieprzekraczającej 150 m² i 18% dla nieruchomości powyżej 150 m²)
- do 30%- podatek spadkowy lub od darowizny w zależności od wartości nieruchomości i stopnia pokrewieństwa (1%-10% przy występowaniu pokrewieństwa oraz 10%-30% w przypadku darowizny)
- 0,1%-06%- podatek od nieruchomości (emlak vergisi) od wartości określonej przez gminę oraz przeznaczenia, płatny corocznie do końca maja (0,1% od rezydencji, podwójne stawki dla 15 największych aglomeracji miejskich: Adana, Ankara, Antalya, Bursa, Diyarbakir, Erzurum, Eskishehir, Gaziantep, Icel, Izmir, Kayseri, Kocaeli, Konia, Samsun, Stambuł)
- 0,1-0,6%- podatek gruntowy- od wartości i przeznaczenia gruntu (0,3% od działki budowlanej, podwójne stawki dla ww. 15 największych aglomeracji miejskich)[\[4\]](#).

6. Przydatne linki:

- Dyrekcja Generalna Rejestru Gruntów i Katastru (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü):

<http://www.tkgm.gov.tr/>

- Tekst ustawy nr 5444 zmieniającej art. 35 ustawy ws. rejestru gruntów- w j. angielskim: <http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=icerikana&ICID=2&DID=9>
- Przeszukiwarki yahoo lub google umożliwiają identyfikację agencji nieruchomości w poszczególnych regionach Turcji. Z uwagi na obligatoryjną przynależności agencji do regionalnych stowarzyszeń (jak Kusemder- <http://www.kusemder.org/> -dla Kuşadası lub Maremder- <http://www.maremder.com/> dla Marmaris) można zweryfikować ich autoryzację poprzez kontakt z tymi stowarzyszeniami. Lista stowarzyszeń z kolei dostępna jest na stronie krajowej Federacji Agentów Nieruchomości (TEMFED): <http://www.temfed.org.tr/index.asp?mg=40&subg=0&varLang=T&varFirmCode=100100&bolum=1>
- Na stronie Tureckiej Izby Adwokackiej: <http://www.barobirlik.org.tr/eng/search/index.aspx> można zweryfikować autoryzację angażowanego adwokata (uwaga: wyszukiwarka reaguje na znaki tureckie)
- Tureckie Stowarzyszenie Inwestorów Nieruchomości (GYODER): <http://www.gyoder.org.tr/en/default.asp>
- Fundusze Inwestycji w Nieruchomości: <http://www.cmb.gov.tr/indexcont.aspx?action=showpage&showmenu=yes&menuid=4&pid=5&subid=2> oraz <http://www.gyoder.org.tr/en/default.asp>
- Ewaluatorzy nieruchomości nadzorowani przez Komisję Rynków Kapitałowych (Sermaye Piyasası Kurulu): <http://www.cmb.gov.tr/indexcont.aspx?action=showpage&showmenu=yes&menuid=4&pid=8&subid=1>
- Portal poświęcony nabywaniu nieruchomości w Turcji, z linkami informacyjnymi i ofertach zakupu nieruchomości: http://www.turkeyrealestate.co.uk/Buying_Guide/buying_guide.html

7. Uwaga:

Niniejszą informację należy traktować jako wprowadzenie do systemu nabywania nieruchomości w Turcji. Ze względu na specyfikę procedur oraz szeroki zakres przepisów ulegających zmianie w czasie i wymagających weryfikacji w momencie nabywania nieruchomości zaleca się przy transakcjach nabywania nieruchomości korzystanie z wyspecjalizowanych i doświadczonych agencji nieruchomości lub kancelarii prawnych. Należy podkreślić, iż ze względu na swój status prawny posiadają one możliwość analizy informacji w oparciu o dostęp do rejestrów prowadzonych w urzędach tapu i izb handlowych oraz są w stanie sprawdzić wiarygodność finansową sprzedającego, a ponadto ocenić, czy nieruchomość została wzniesiona zgodnie z obowiązującymi przepisami i otrzymała obowiązkowe aprobaty techniczne. Wymaganiem do zasiedlenia nieruchomości dokumentem jest w szczególności zezwolenie na zamieszkanie (Residence Permit, Yapi Kullanma Izni lub Oturma Izni) wydawany przez Dyрекcję Licencji Budowlanych (Yapı İzinleri Müdürlüğü) i Dyрекcję Nadzoru Licencji Budowlanych (Yapı Denetim Izni Birimi) przy urzędzie gminy, które powierzają wykonanie budynku zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym przez urząd gminy (Belediye).

[1] Przewidziana ustawą prerogatywa Rady Ministrów ws zwiększenia tej powierzchni została anulowana przez Trybunał Konstytucyjny

[2] Przewidziana ustawą prerogatywa Rady Ministrów ws zwiększenia tej relacji została również anulowana przez Trybunał Konstytucyjny

[3] Ustawa wprowadza co do zasady traktowanie narodowe zarejestrowanych w Turcji zagranicznych przedsiębiorców, zaś w art. 3 lit. d stypuluje, iż podmioty związane przez zagranicznych inwestorów w Turcji lub podmioty, w których zagraniczni inwestorzy posiadają udziały, mogą nabywać nieruchomości lub ograniczone prawo *in rem*, jeśli takie transakcje są dopuszczalne dla obywateli tureckich. Tekst ustawy dostępny jest na portalu Podsekretariatu ds. Skarbu: http://www.hazine.gov.tr/english/ybs/Turkish_FDI_Law.pdf

[4] Ponadto:

- 1-5%- podatek od sprzedaży elektryczności i gazu
- 0,13- 0,16 YTL per m3 wody- podatek środowiskowy dla rezydencji i 13-1.921 TL - roczny liniowy podatek w ww. 15 ośrodkach metropolitalnych
- 100 euro- podłączenie licznika elektrycznego lub 30 euro przy jego przerejestrowaniu na nowego właściciela
- 0,10 euro/kwh- koszt energii
- 60 euro- podłączenie wodomierza lub 30 euro przy jego przerejestrowaniu na nowego właściciela
- 0,75 euro- koszt 1m3 wody
- 4 euro- podłączenie telefonu stacjonarnego
- 3,66 euro- miesięczny abonament dla telefonu stacjonarnego
- 0,036 euro- koszt połączenia telefonicznego stacjonarnego
- 50 euro- obowiązkowe ubezpieczenie od trzęsienia ziemi
- 60 euro-pełnomocnictwo uwierzytelnione notarialnie

Zmiany ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w 2012 r.

Od dnia 18 maja 2012 r. obowiązuje w Turcji znowelizowana ustawa o gospodarce nieruchomościami (*Law on Titles*), **znosząca zasadę wzajemności przy nabywaniu nieruchomości w Turcji przez cudzoziemców - osoby fizyczne**. W oparciu o „interes narodowy i charakter relacji dwustronnych”, rząd zidentyfikował 183 kraje, do których stosują się nowe zasady. Lista tych krajów nie jest dostępna publicznie, zawiera ją uchwała Rady Ministrów, przekazana urzędowi rejestracji nieruchomości (księgi wieczyste/*Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü*). Dla poszczególnych krajów ustalono różne rodzaje i poziomy ograniczeń, zależne od narodowości a nawet przynależności etnicznej cudzoziemców ubiegających się o zezwolenie na nabycie nieruchomości.

Znowelizowana ustawa nie zezwala m.in. na nabywanie nieruchomości w Turcji przez obywateli Syrii, Armenii, Korei Płn. oraz nieuznananej przez Ankarę greckiej Republiki Cypru, a ponadto – nieruchomości w 28 prowincjach nadmorskich przez obywateli Grecji (m.in. w prowincji Sztambuł, Turcy nie podlegają w Grecji podobnym restrykcjom). Obywatele Bułgarii nie mogą kupować nieruchomości w prowincjach przylegających do granicy Turcja-Bułgaria (Edirne, Kırklareli), zakaz nie dotyczy innych obszarów przygranicznych. Restrykcje dotyczą również obywateli Iraku i Iranu, dla których wymagane jest dodatkowe zezwolenie MSZ i MSW (w przypadku Iranu bada się m.in. zgodność z wymaganiami sankcji ONZ).

Zasady znowelizowanej ustawy, które dotyczą **wszystkich** cudzoziemskich osób fizycznych nabywających nieruchomości w Turcji:

- łączny obszar ziemi zakupionej przez cudzoziemców nie może w żadnej jednostce administracyjnej przekroczyć 10% ogółu prywatnej własności gruntów,

· żaden cudzoziemiec – osoba fizyczna nie może być właścicielem łącznie więcej niż 30 ha w Turcji (poprzednio było to 3 ha).

Wszystkie wnioski o rejestrację własności nieruchomości w tureckich “księgach wieczystych” (*Title deed and land registry/ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü*) podlegają ocenie i zezwoleniu dowództwa lokalnych struktur wojskowych, pod kątem położenia nieruchomości w objętej zakazem strefie wojskowej, wojskowej strefie bezpieczeństwa lub w strefie o znaczeniu strategicznym.

Lokalne urzędy rejestracji własności nieruchomości mogą z reguły dokonać wpisu po sprawdzeniu zgodności z zastrzeżeniami “listy narodowej” oraz uzyskaniu zgody lokalnych władz wojskowych, są jednak wyjątki:

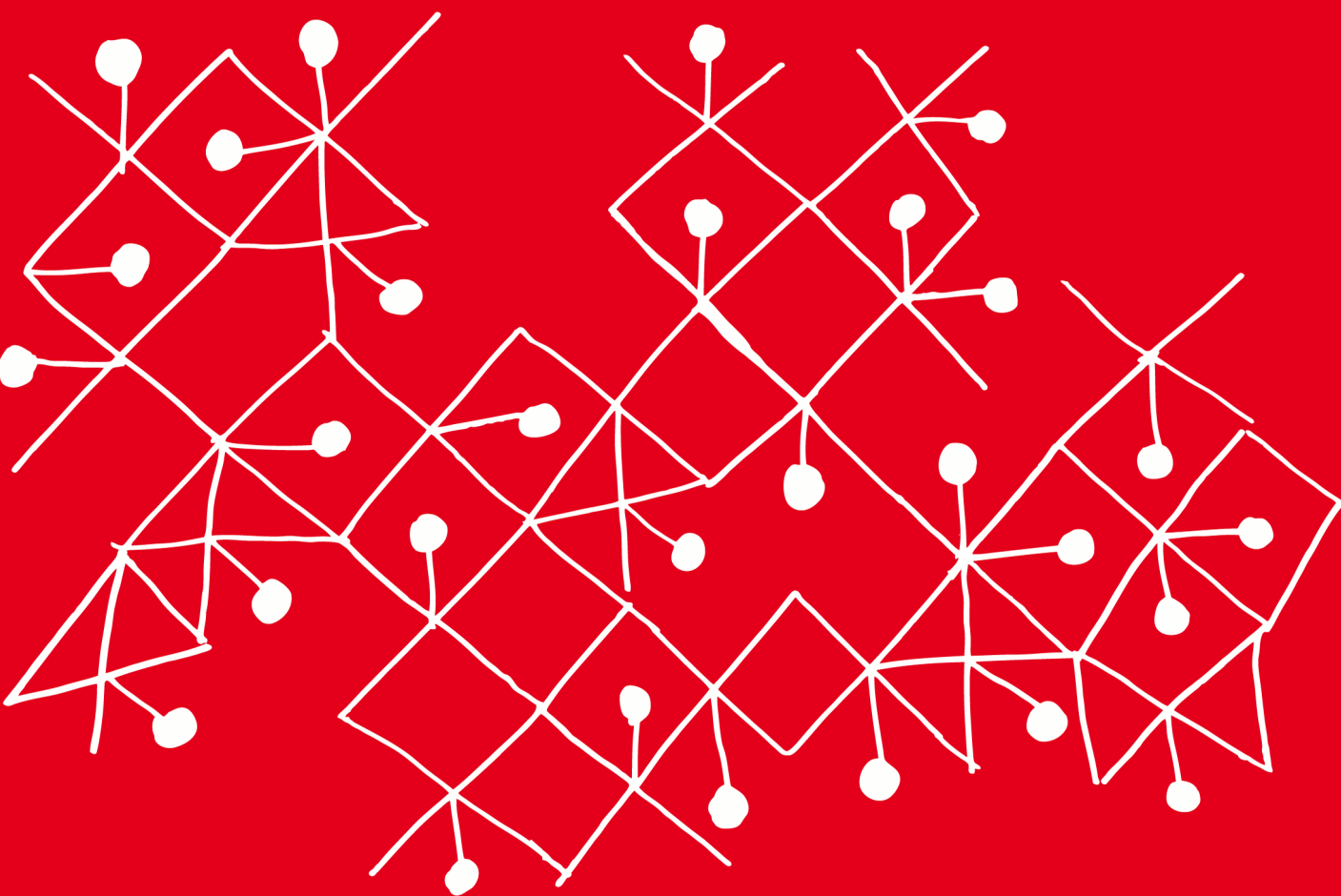
- **Wnioski o nabycie gruntów rolnych wymagają zezwolenia Ministerstwa Żywności, Rolnictwa i Hodowli, a w przypadku gruntów i obiektów zaliczonych do dziedzictwa kulturalnego Turcji – Ministerstwa Kultury i Turystyki lub Ministerstwa Środowiska i Urbanizacji,**

- **Nabycie wysp należących do Turcji podlega zatwierdzeniu przez MSW.**

Dodatkowo, jeśli cudzoziemiec kupuje działkę nieuzbrojoną (farma rolna, winnica, itp.) bez budynków na niej posadowionych, wówczas w ciągu 2 lat od zakupu musi przedstawić w lokalnym urzędzie rejestracji własności nieruchomości zezwolenie budowlane na realizację planowanego projektu zabudowy, potwierdzone przez stosowne ministerstwo. W przypadku niedopełnienia ww. obowiązku w określonych terminach, Ministerstwo Finansów konfiskuje nieruchomość, sprzedaje stronie trzeciej i oddaje pieniądze cudzoziemcowi.

Podobnym rygorom podlega cudzoziemiec, który dziedziczy nieruchomość ale zgodnie z zastrzeżeniami znowelizowanej ustawy nie może dokonać wpisu i zarejestrować tej własności jako posiadacz/właściciel. W takiej sytuacji, musi on przekazać nieruchomość osobie, która nie podlega takim ograniczeniom – w przeciwnym razie, zostanie ona upłynniona przez Ministerstwo Finansów w trybie opisanym powyżej. Postanowienie to jest sprzeczne z innymi regulacjami znowelizowanej umowy i może zostać w najbliższym czasie zaskarżone i zmienione przez sąd. Obywatele Tureckiej Republiki Cypru nie podlegają żadnym ograniczeniom i przy nabywaniu nieruchomości są traktowani jak obywatele Turcji.

Źródło: Informacje makroekonomiczne przekazane przez Delegaturę UE w Ankarze dla wydziałów ekonomicznych ambasad krajów członkowskich UE akredytowanych w Ankarze, na spotkanie dn. 13.09.2012 r.



INNOWACYJNA GOSPODARKA
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



**MINISTERSTWO
ROZWOJU**

UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



Projekt jest współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego