

de Turkse wet-

Buitenlandse projectontwikkeling voor een tweede woning in Turkije is de laatste jaren significant toegenomen. De officiële verkoop, de eigendomsoverdracht van onroerend goed, kan alleen door middel van een registratie bij het kadaster plaatsvinden. In veel gevallen eist de verkopende partij een aanbetaling vóór de overdrachtsdatum. Indien eigendomsoverdracht niet onmiddellijk plaats kan vinden, is de vraag hoe de kopende partij een rechtszekerheid aangeboden kan worden.

Pré verkoopovereenkomst

Gayrimenkul Satış Vaadi

De eigenaar van onroerend goed kan zijn belofte voor de eigendomsoverdracht (verkoopbelofte) door middel van een notariële akte laten vastleggen. Deze overeenkomst is officieel geldig nadat de notariële overeenkomst is opgemaakt en vervolgens bij het openbaar register, ofwel kadaster, wordt geregistreerd. De geldigheidsduur van deze registratie is 5 jaar. Indien niet aan deze procedure wordt voldaan, kan de grond tussentijds aan derden verkocht worden. Door middel van de specifieke akte, heeft de kopende partij het recht om via de rechtbank het betreffende onroerend goed (indien daarin aan gestelde voorwaarden wordt voldaan), zonder toestemming van de verkopende partij onder zijn naam te laten registreren.

Deze notariële procedure voor rechtszekerheid is in Turkije, zoals in Nederland, kostbaar.

Buitenlandse kopers zullen ook rekening moeten houden met de vergunningprocedure van de militaire instelling alvorens de overdracht van eigendom plaatsvindt. Deze procedure geldt ook voor de bovengenoemde overeenkomst om deze bij het kadaster te kunnen laten registreren.

Alvorens de overeenkomst te ondertekenen, dient de kopende partij ook de juridische en technische basis van het project te controleren. De eerste vraag is: wie heeft het recht op overdracht van eigendom? Met de beantwoording van deze vraag weten we wie partij is in deze overeenkomst. Het recente bestemmingsplan (minder

dan 1 jaar oud), het bewijs van inschrijving van de onroerend goed en het door de gemeente goedgekeurde projectplan en de bouwvergunning (afhankelijk van de bouwfase) zijn essentiële documenten die door de juristen en technisch specialisten bij het kadaster en de gemeente gecontroleerd en onderzocht dienen te worden.

Raadpleeg het kadaster

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü

De projectontwikkelaars of particulieren die een stuk grond willen kopen om daarop te bouwen, moeten onderzoek verrichten en een aantal belangrijke gegevens verkrijgen betreffende het onroerend goed. Bij het kadaster dient de inhoudelijke informatie betreffende het bewijs van eigendom verkregen te worden. Bijvoorbeeld het aantal eigenaren en het percentage dat zij bezitten en de beperkingen zoals hypotheek en beslagen op het onroerend goed. Ook de informatie over de precieze grootte en geografische aard van de grond (plat of niveauverschil) moet worden ingewonnen om een inzicht te krijgen in hoeveel huizen op het grondstuk gerealiseerd kunnen worden en hoe groot deze huizen mogen zijn.

Een kijkje in en regelgeving

Het is belangrijk om te weten of de getoonde grond dezelfde is als die op het bewijs van eigendom staat vermeld. Daarvoor kan men een officiële aanwijzingsprocedure aanvragen bij het kadaster. Deze aanwijzing van de grond moet plaatsvinden met de toestemming van de grondeigenaar. De procedure geschiedt na afspraak met de ambtenaar van het kadaster.

Bestemmingsplan

Imar Pani

In het bestemmingsplan staat bijvoorbeeld welk percentage van de grond bebouwd mag worden, hoe hoog er gebouwd mag worden en hoeveel meter tot de weg en het naburige perceel onbebouwd moet blijven. Om te kunnen zien of de grond de bestemming heeft voor landbouw (tarla) of voor bouw (arsa), kan in eerste instantie het bewijs van eigendom (tapu senedi) worden geraadpleegd.

Voor de kadastrale planning, valt de grond onder een bepaalde autoriteit. Het ministerie maakt allereerst de grote schaalplanningen voor het gebied. Daarna zijn de gemeentelijke autoriteiten bevoegd om op kleine schaal, het bestemmingsplan te maken. Bijvoorbeeld op het niveau van de schaal van 1/1000. Indien de grond in

het gemeentelijk gebied ligt, wordt de bestemming ervan in principe bepaald door de gemeenteraad. Als de grond buiten het gemeentelijk gebied ligt, is het lokale bestuur (valilik) de aangewezen autoriteit voor het benodigde bestemmingsplan.

Volgens de wetgeving zijn er specifieke gevallen, waarvoor het ministerie vermeld wordt als de juiste autoriteit voor het bestemmingsplan. Onder meer wanneer de grond tussen twee gemeentelijke gebieden ligt, door het grondgebied een weg loopt of als de grond naast een vliegveld ligt.

Bouwvergunning

Yapi Ruhsati

Indien het bestemmingsplan bekend is, is de volgende stap een bouwvergunning aanvragen bij de gemeente aan de hand van een projectplan. Dit heet een 'insaat ruhsati'. Bij volledigheid van alle documenten, geeft de gemeente binnen 1 maand deze vergunning af. Vanaf de datum dat de vergunning wordt verleend, dient binnen 2 jaar met de bouw te worden begonnen en dient de bouw binnen 5 jaar (na startdatum van de bouw) te zijn voltooid. In het geval dat aan deze verplichting niet wordt

voldaan, moet een nieuwe vergunning aangevraagd worden bij de gemeente. De kosten hiervoor worden door gemeentelijke experts berekend en zijn afhankelijk van het projectplan en de grootte van de bouw.

Het is de projectontwikkelaar en de particuliere koper aan te raden met een gedetailleerde bouwovereenkomst, bepaalde aansprakelijkheden en verplichtingen betreffende de realisatie van de bouw, aan de lokale aannemer over te dragen. Het is van zeer groot belang om voor het project een betrouwbare, bekende en kwalitatief goede aannemer en onafhankelijke controleur, in de hand te nemen.

Volgens het internationale privaatrecht is voor de overdracht van het eigendomsrecht, de wetgeving van het land waar het onroerend goed zich bevindt, van toepassing. In dit geval is dit de Turkse wetgeving. Derhalve is het verstandig om bij een aankoop van grond ofwel een tweede woning, een hiervoor opgeleide jurist in het Turks recht in te schakelen. Deze heeft kennis van zaken en kan binnen de wetgeving en procedures de verschillende wegen bewandelen waardoor een goede afloop tot aankoop wordt gegarandeerd.

Dit artikel is een bijdrage van Mr. S.T. Kroon-Ozyurt, advocaat in het Turks recht van Kroon-Ozyurt Adviesbureau.

Meer informatie over het verkrijgen van eigendom in Turkije vindt u in het artikel 'De strijd om eigendomsrecht' op pagina 34.