قوانین جدید خرید ملک در ترکیه – چکیده

بررسی‌شده با روزنامه رسمی ترکیه و اطلاعیه‌های رسمی در ۲۷ نوامبر ۲۰۲۶. این برگه مشاوره حقوقی نیست.

جدول ۱ – قوانین جدید خرید ملک در ترکیه به ترتیب تاریخ اجرا

تاریخ اجرا یا اعلام	تغییر	برای خریدار خارجی یعنی
۹ دسامبر ۲۰۲۴	بخشنامه ۲۰۲۴/۴ اداره ثبت	گزارش ارزیابی فقط در معامله تابعیت خواسته می‌شود
۲۵ دسامبر ۲۰۲۵	قانون ۷۵۷۱، مواد ۳۵ تا ۳۷	شفعه شریک مشاع حداکثر یک سال پس از فروش
۲۲ مه ۲۰۲۶	قانون ۷۵۷۹	بودجه آیدات با رأی مجمع و سقف افزایش موقت
اعلام ۱۳ ژوئن و ۲۲ اوت ۲۰۲۶	اطلاعیه‌های EİDS وزارت تجارت درباره شبکه‌های اجتماعی	آگهی در شبکه‌های اجتماعی فقط با لینک تأییدشده
۱۸ نوامبر ۲۰۲۶	تصمیم رئیس‌جمهور ش ۱۱۹۹۴	اقامت سرمایه‌گذار با سپرده، اوراق یا صندوق
۱ دسامبر ۲۰۲۶	آیین‌نامه تجارت ملک، ماده الحاقی ۱	پرداخت امن برای نقد، حواله و EFT اجباری
حدود ۶ اوت ۲۰۲۷	ابطال بخشی از ماده ۷۳۴ قانون مدنی	قاعده «قیمت روز» در دعوای شفعه کنار می‌رود

منبع: بخشنامه ۲۰۲۴/۴؛ قانون ۷۵۷۱؛ قانون ۷۵۷۹؛ اطلاعیه‌های وزارت تجارت؛ تصمیم ۱۱۹۹۴؛ آیین‌نامه تجارت ملک؛ رأی دادگاه قانون اساسی.

جدول ۲ – کدام پرداخت داخل سیستم پرداخت امن است و کدام نه

نوع پرداخت	وضعیت از ۱ دسامبر ۲۰۲۶
پول نقد	داخل سیستم
حواله یا EFT بانکی	داخل سیستم

نوع پرداخت	وضعیت از ۱ دسامبر ۲۰۲۶
روش‌های دیگری که وزارت تعیین کند	داخل سیستم
سهم وام بانک یا شرکت تأمین مالی و تأمین مالی پس‌انداز	بیرون از سیستم؛ بقیه بها داخل
فروش‌هایی که پروتکل اجرایی مستثنا کند	تا روز بررسی اعلام نشده

منبع: آیین‌نامه تجارت ملک، ماده الحاقی ۱، روزنامه رسمی ۲۹ آوریل ۲۰۲۶، با اصلاح ۱ اکتبر ۲۰۲۶.

جدول ۳ — قاعده‌های فعلی حق شفعه و ملاک اجرای هر کدام

موضوع	قاعده	ملاک
سقف زمانی شفعه	۳ ماه پس از ابلاغ نوتری، در هر حال ۱ سال پس از فروش	فروش پس از ۲۵ دسامبر ۲۰۲۵
فروش‌های قدیمی‌تر	سقف دو ساله قبلی	فروش پیش از ۲۵ دسامبر ۲۰۲۵
پولی که شریک به دادگاه می‌سپارد	قیمت روز که قاضی تعیین می‌کند، به‌اضافه هزینه‌های تاپوی خریدار	همه دعواها، حتی دعواهای باز پیش از قانون، تا حدود ۶ اوت ۲۰۲۷
مزایده دولتی (قانون ۲۸۸۶) و مزایده اجباری	حق شفعه نیست	نوع فروش؛ استثنای مزایده دولتی ۲۸۸۶ برای فروش پس از ۲۵ دسامبر ۲۰۲۵

منبع: قانون ۷۵۷۱، مواد ۳۵ تا ۳۷، روزنامه رسمی ۲۵ دسامبر ۲۰۲۵؛ متن جاری مواد ۷۳۳ و ۷۳۴ قانون مدنی.

جدول ۴ — چهار تغییر قانون ۷۵۷۹ که به مالک آپارتمان می‌رسد

موضوع	قاعده از ۲۲ مه ۲۰۲۶
بودجه سالانه	تصویب در مجمع عمومی مالکان
بودجه موقت	حداکثر سه ماه تا رأی مجمع؛ افزایش تا سقف نرخ ارزیابی مجدد
تغییر آیین‌نامه مدیریت مجتمع چندساختمانی (toplu yapı)	رأی دو سوم مالکان به جای چهار پنجم
بندهای مخالف این قاعده در آیین‌نامه مجتمع	اجرا نمی‌شوند

منبع: قانون ۷۵۷۹، مواد ۳ تا ۵ (اصلاح مواد ۳۵، ۳۷ و ۷۰ قانون مالکیت آپارتمان ۶۳۴)، روزنامه رسمی ۲۲ مه ۲۰۲۶.

جدول ۷ — پنج سناریوی فرضی و کاری که پیش از امضا می‌کنید

اگر …	قاعده	کار شما
۱. بیعانه در نوامبر، تاپو در دسامبر	پرداخت امن برای فروش از ۱ دسامبر	روش پرداخت مانده را کتبی کنید
۲. فروشنده نقد یا واریز پیش از سند می‌خواهد	پول و سند باید هم‌زمان جابه‌جا شوند	مانده فقط از مسیر سیستم
۳. بخشی از بها با وام بانکی	سهم وام بیرون، بقیه داخل سیستم	ترتیب دو پرداخت را از بانک بپرسید
۴. خرید سهم مشاع زمین یا ویلا	شفعه ۳ ماه پس از ابلاغ، حداکثر ۱ سال	خودتان فروش را از راه نوتر ابلاغ کنید
۵. خرید با وکالت‌نامه، بدون سفر	همان قاعده پرداخت برای وکیل	حساب پرداخت را مشخص کنید

منبع: آیین‌نامه تجارت ملک، ماده الحاقی ۱؛ ماده ۷۳۳ قانون مدنی. ستون «کار شما» پیشنهاد شاهان است و الزام قانونی نیست.

پیش از روز تاپو، این شش سؤال را کتبی از فروشنده، دفتر تاپو یا وکیل بپرسید:

- **تاریخ ثبت سند:** پیش یا پس از ۱ دسامبر ۲۰۲۶؟
- **مسیر پرداخت:** مانده بها از کدام حساب و از چه مسیری می‌رود؟
- **سهم وام:** بانک سهم خودش را جدا از سیستم پرداخت می‌کند؟
- **بیعانه:** در قرارداد نوشته شده که از بها کم می‌شود؟
- **نوع سند:** واحد مستقل است یا سهم مشاع؟ اگر مشاع، ابلاغ رسمی به شریک‌ها انجام می‌شود؟
- **وکالت:** اگر با وکالت می‌خرید، حساب پرداخت در وکالت‌نامه و قرارداد آمده است؟

منابع و تاریخ بررسی (۲۷ نوامبر ۲۰۲۶):

1. روزنامه رسمی ترکیه (Resmî Gazete)، وزارت تجارت، «Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (تاریخ ۱/۱۲/۲۰۲۶ و پروتکل entegratör)»، www.resmigazete.gov.tr؛ اعتبار داده: روزنامه رسمی ۱ اکتبر ۲۰۲۶، ش ۳۳۳۸۷؛ تا ۲۷ نوامبر ۲۰۲۶ تغییر تازه‌ای در روزنامه رسمی دیده نشد؛ تاریخ بررسی: ۲۷ نوامبر ۲۰۲۶.

2. «Türk Medeni Kanunu»، Mevzuat Bilgi Sistemi (mevzuat.gov.tr)، قانون ۴۷۲۱، مواد ۷۳۳ و ۷۳۴ (متن تلفیقی)»، www.mevzuat.gov.tr؛ اعتبار داده: متن جاری با اصلاح قانون ۷۵۷۱؛ تاریخ بررسی: ۲۷ نوامبر ۲۰۲۶.

3. وزارت تجارت ترکیه (Ticaret Bakanlığı)، «EİDS kapsamında kimlik ve yetki doğrulaması zorunluluğu» ticaret.gov.tr، «Instagram, Facebook ve WhatsApp dahil tüm ilanları kapsıyor»؛ اعتبار داده: اطلاعیه ۲۲ اوت ۲۰۲۶؛ تاریخ بررسی: ۲۷ نوامبر ۲۰۲۶.

4. «Harçlar Kanunu ،Mevzuat Bilgi Sistemi (mevzuat.gov.tr)، قانون ۴۹۲، تعرفه ۴ بند ۲۰ (a)»، www.mevzuat.gov.tr؛ اعتبار داده: متن جاری؛ بیست در هزار برای هر طرف؛ تاریخ بررسی: ۲۷ نوامبر ۲۰۲۶.

5. اداره کل ثبت اسناد و کاداستر ترکیه (TKGM)، «Türk Vatandaşlığı Kanunu Uygulama Yönetmeliği hk. 2024/4 Sayılı Genelge»، www.tkgm.gov.tr؛ اعتبار داده: بخشنامه ۲۰۲۴/۴، اجرا از ۹ دسامبر ۲۰۲۴؛ صفحه جاری؛ تاریخ بررسی: ۲۷ نوامبر ۲۰۲۶.

6. روزنامه رسمی ترکیه (Resmî Gazete)، وزارت تجارت، «Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik، ماده الحاقی ۱ (Ödeme sistemi)»، www.resmigazete.gov.tr؛ اعتبار داده: روزنامه رسمی ۲۹ آوریل ۲۰۲۶، ش ۳۳۲۳۸؛ اجرا از روز انتشار؛ تاریخ بررسی: ۲۷ نوامبر ۲۰۲۶.

7. روزنامه رسمی ترکیه (Resmî Gazete)، «قانون ۷۵۷۹ (Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı KHK'de Değişiklik)، مواد ۱، ۳ تا ۶»، www.resmigazete.gov.tr؛ اعتبار داده: تصویب ۷ مه ۲۰۲۶؛ روزنامه رسمی ۲۲ مه ۲۰۲۶، ش ۳۳۲۶۱؛ این مواد از روز انتشار؛ تاریخ بررسی: ۲۷ نوامبر ۲۰۲۶.

8. وزارت تجارت ترکیه (Ticaret Bakanlığı)، «Taşınmaz Satışlarında Güvenli Ödeme Sisteminin Devreye Alınma Tarihi 1 Ekim 2026'ya Ertelendi»، ticaret.gov.tr؛ اعتبار داده: اطلاعیه ۲۶ ژوئن ۲۰۲۶؛ تاریخ بررسی: ۲۷ نوامبر ۲۰۲۶.

9. روزنامه رسمی ترکیه (Resmî Gazete)، «قانون ۷۵۷۱ (Türk Ceza Kanunu ile Bazı Kanunlarda … Değişiklik)، مواد ۳۵ تا ۳۷ درباره مواد ۷۳۳ و ۷۳۴ قانون مدنی»، www.resmigazete.gov.tr؛ اعتبار داده: تصویب ۲۴ دسامبر ۲۰۲۵؛ روزنامه رسمی ۲۵ دسامبر ۲۰۲۵، ش ۳۳۱۱۸؛ اجرای این مواد از روز انتشار؛ تاریخ بررسی: ۲۷ نوامبر ۲۰۲۶.

10. دادگاه قانون اساسی ترکیه (Anayasa Mahkemesi)، روزنامه رسمی، «رأی K.2026/162، E.2026/23 درباره ماده ۷۳۴ قانون مدنی»، www.resmigazete.gov.tr؛ اعتبار داده: تاریخ رأی ۱۶ ژوئیه ۲۰۲۶؛ روزنامه رسمی ۶ نوامبر ۲۰۲۶، ش ۳۳۴۲۲؛ اجرای ابطال نه ماه پس از انتشار؛ تاریخ بررسی: ۲۷ نوامبر ۲۰۲۶.

11. روزنامه رسمی ترکیه (Resmî Gazete)، تصمیم رئیس‌جمهور، «Yabancı Yatırımcılara Düzenlenecek İkamet İzinlerine Dair Karar (Karar Sayısı: 11994)»، www.resmigazete.gov.tr؛ اعتبار داده: روزنامه رسمی ۱۸ نوامبر ۲۰۲۶، ش ۳۳۴۳۴؛ اجرا از روز انتشار؛ تاریخ بررسی: ۲۷ نوامبر ۲۰۲۶.

12. وزارت تجارت ترکیه (Ticaret Bakanlığı)، «Sosyal medyadaki sahte ilanlara geçit vermiyor: EİDS kurallarına aykırı paylaşımlara karşı yaptırımlar»، ticaret.gov.tr؛ اعتبار داده: اطلاعیه ۱۳ ژوئن ۲۰۲۶؛ تاریخ بررسی: ۲۷ نوامبر ۲۰۲۶.

13. وزارت تجارت ترکیه (Ticaret Bakanlığı)، «Taşınmaz Satışlarında Güvenli Ödeme Sisteminin Zorunlu Hale Getirilmesi Hakkında Basın Açıklaması»، ticaret.gov.tr؛ اعتبار داده: اطلاعیه ۲۹ آوریل ۲۰۲۶؛ تاریخ بررسی: ۲۷ نوامبر ۲۰۲۶.

مشاوره در واتس‌اپ: **wa.me/905421772753** · صفحه تماس: shaahan.com/contact-us/
این چکیده مشاوره حقوقی یا مالیاتی نیست؛ منابع کامل و تاریخ بررسی در متن آنلاین آمده است.