

الأستئجار و المُلْكِيَّة

أسئلة و أجوبة لطالبي اللجوء في تركيا

Mülteci
Hakları
Merkezi

Refugee
Rights
Turkey

KİRA VE MÜLK EDİNME

نيسان 2019

ARAPÇA

يتم إعداد هذا المورد من قبل مركز حقوق اللاجئين تركيا في إطار مشروع شراكة مع منظمة شبكة تضامن اللاجئين (RSN) المتواجدة في الولايات المتحدة الأمريكية. المعلومات الواردة هنا هي لاغراض توضيحية فقط.



Mülteci Hakları
Merkezi



Refugee Solidarity
Network

أنا طالب لجوء في تركيا، هل بإمكانني استئجار مسكن؟

بإمكان كل الأجانب المقيمين بشكل نظامي في تركيا استئجار مسكن. من أجل إتمام عقد الإيجار أنتم مطالبون بتقديم هوية سارية المفعول. كل وثائق التعريف الصادرة من المديرية العامة لإدارة الهجرة (Göç İdaresi Genel Müdürlüğü (GİGM)) هي وثائق سارية المفعول و يمكن استعمالها لهذا الغرض.

ما هو عقد الإيجار؟

عقد الإيجار هو اتفاق ملزم قانونا يلتزم المؤجر بموجبه منح المستأجر حق استخدام العقار مقابل تسديد المبلغ المتفق عليه.

هل علي إتمام عقد الإيجار خطأً؟

ليست هناك صيغة محددة لإتمام عقد الإيجار. و بالتالي بإمكانكم إتمام عقد الإيجار شفويا أو خطيا. و إتمام العقد شفويا لا يؤثر على حقوق الطرفين. لكن بما أنه يمكن استخدام العقد الخطي كدليل أو مرجع في حالات النزاع، سيكون من الأفضل لكم إتمام العقد خطيا.

ما هي الأشياء الأساسية التي يتوجب عليّ معرفتها خلال إتمام عقد الإيجار؟

تتضمن عقود الإيجار قسمين: الأحكام و الشروط العامة و الخاصة. ستكون هذه الأحكام صالحة و سارية طالما لا تتعارض مع الأحكام القانونية في التشريعات ذات الصلة.

بالإضافة إلى ذلك، من المهم أن يتضمن عقد الإيجار معلومات دقيقة عن هوية الطرفين (المؤجر و المستأجر)، عنوان المبنى، تاريخ بدء الإقامة و مدتها، مبلغ الإيجار المتفق عليه، كيفية دفع الإيجار، غرض الاستخدام، حالة المبنى، الإصلاحات (في حالة وجودها)، و مبلغ وديعة الضمان. سيكون إدراج هذه الأحكام بشكل خطي ذا أهمية بالغة في حالة حدوث أي نزاع.

هل يتوجب علي توثيق عقد الإيجار؟

ليس من الضروري توثيق عقد الإيجار. لكن يمكن للطرفين اختيار توثيق العقد إذا أرادوا تعزيز القيمة الإثباتية للعقد و تجنب أي احتمال لانتهاك حقوقهم في حال حدوث نزاع بينهم. يرجى الأخذ بعين الاعتبار أنه في حالة توثيق العقد سيتم مطالببتكم بدفع ضريبة الختم، و التي سيتم حسابها وفقا للقيمة الإجمالية لمبلغ الإيجار.

من هو سمسار عقار؟ هل يتوجب علي دفع مبلغ ما لسمسار العقار؟

سمسار عقار هو مهني مرخص دوره هو تسيير معاملات إيجار و بيع العقارات. فيما يخص عقود الإيجار، يقوم سمسار العقار بدور الوساطة بين المؤجر و المستأجر.

إذا استفاد المستأجر من خدمات سمسار العقار لإتمام عقد الإيجار، يحق لهذا الأخير (سمسار العقار) الاستفادة من عمولة أو رسوم العميل التي لا تتجاوز ما يعادل إيجار الشهر الواحد المتفق عليه. يرجى الأخذ بعين الاعتبار أنه يتم منح هذه العمولة مرة واحدة فقط.

هل يتوجب علي دفع الإيجار من خلال التحويل المصرفي ؟ هل علي المطالبة بوصول استلام؟

بموجب القانون المطبق بتركيا حاليا، إذا كان مبلغ الإيجار يعادل أو يفوق 500 ليرة تركية، يتوجب عليكم دفع الإيجار عبر البنك من خلال التحويل المصرفي. عند إتمام كل عملية تحويل، سيتم تزويدكم ببيان مصرفي. من مصلحتكم الاحتفاظ بهذه البيانات البنكية في حال حصول أي نزاع بين الطرفين.

بالنسبة لمبالغ الإيجار التي تقل عن 500 ليرة تركية، من المستحسن الحصول على وصل الإستلام موقعا من المؤجر على النحو الواجب و مشيرا إلى أنكم قتمتم بتسديد المبلغ.

متى يتوجب علي دفع الإيجار؟

إذا لم يتم تحديد تاريخ دفع الإيجار في العقد، فإنه يتوجب دفع الإيجار في غضون أول ثلاثة أيام من كل شهر حسب الممارسة السائدة.

هل يحق لصاحب المسكن الزيادة في مبلغ الإيجار و كيف سيتم ذلك؟

من الممكن أن يتم رفع مبلغ الإيجار خلال فترة تجديد عقد الإيجار. لكن لا يجب أن تتعدى هذه الزيادة معدل الزيادة في مؤشرات أسعار العملاء التركية الخاص بالفترة السابقة والمعروفة أيضا ب (TÜFE).

ما هي وديعة الضمان (التأمين)؟ ما هو مبلغ وديعة الضمان؟ هل بإمكانني أن أستعيد هذا المبلغ بعد إخلاء المسكن؟

وديعة الضمان هي نوع من الضمانات للمؤجر التي تغطي الخسائر الحاصلة في المسكن أو الإصلاحات أو مبالغ الإيجار التي لم يتم دفعها. إذا كان عقد إيجارك يتضمن وجوب دفع وديعة الضمان، فيجب ألا يتعدى مبلغها حسب القانون ما يعادل إيجار ثلاثة أشهر.

بعد انتهاء عقد الإيجار أو إخلاء المسكن، يحق لكم استعادة وديعة الضمان بشرط ألا يكون قد حصل أي ضرر في المسكن المؤجر و ألا تكونوا مدينين بأي إيجار.

هل هناك أمور أخرى يتوجب علي العلم بها خلال إتمام عقد الإيجار؟

هناك عدد من الأمور المهمة التي يجب أخذها بعين الاعتبار خلال استئجار مسكن. أولها، عليكم التحقق من أن الشخص الذي تفاوضتم معه من أجل إتمام العقد هو المؤجر نفسه أو وكيله المرخص. لذلك بإمكانكم المطالبة بالإطلاع على سند الملكية. عليكم أيضا التأكد من أن العنوان المدون في العقد يتطابق مع عنوان المسكن الذي تنوون استئجاره.

بالإضافة إلى ذلك، عليكم التأكد من أن الأحكام الأساسية المدونة في العقد تعكس تماماً مضمون ما اتفقتم عليه. وهذا يتضمن مبلغ الإيجار، نسبة الزيادة، كيفية و تاريخ الدفع، حالة المسكن خلال استئجاره و لائحة تتضمن الإصلاحات. أخيراً، يجب أن تتضمن كل صفحات عقد الإيجار توقيع كلا الطرفين من أجل أن تكون قابلة للتنفيذ.

هل هناك أية إجراءات محددة يجب اتخاذها بعد إتمام عقد الإيجار؟

بعد إتمام عقد الإيجار، أنتم مطالبون بتسجيل خدمات المسكن باسمكم (كاملاء و الكهرباء). يرجى أيضاً الأخذ بالعلم أنكم مطالبون بتغيير عنوانكم في دائرة السكان و السجل المدني (Nüfus Müdürlüğü) خلال عشرين يوماً. من أجل إتمام هذا الإجراء، عليكم تقديم هويتكم السارية المفعول بالإضافة إلى نسخة من عقد الإيجار. عليكم أيضاً إبلاغ المديرية الإقليمية لإدارة شؤون الهجرة (İl Göç İdaresi Müdürlüğü) عن تغيير عنوان مسكنكم.

هل يتوجب علي دفع تكاليف الإصلاحات في المسكن؟

باستثناء تكاليف الإستخدام اليومي للمسكن، المؤجر هو المسؤول عن تسديد تكاليف الإصلاحات المنزلية (مثل استبدال العناصر الثابتة القديمة). لكنكم مسؤولون عن تسديد تكاليف الأضرار الناتجة عن الإستخدام اليومي للمسكن.

هل يتوجب علي دفع تكاليف إصلاحات البناية؟

يقوم المؤجر بتغطية تكاليف إصلاحات البناية التي تشمل إصلاحات غرفة التدفئة و السطوح أو تكاليف طلاء البناية. لكنكم مسؤولون عن التكاليف المشتركة مثل خدمات الحراسة، التنظيف، و الخدمات الأخرى المشتركة مثل الماء و الكهرباء.

ماهي مسؤولياتي بصفتي مستأجراً؟

مسؤولياتكم الأساسية كمستأجر هي دفع الإيجار في الوقت المحدد، استعمال المسكن بعناية و دفع تكاليف التنظيف و الصيانة الأولية. عليكم أيضاً تجنب القيام بأي تجديد أو تعديل في المسكن دون موافقة المؤجر. أخيراً، من مسؤوليتكم إبلاغ المؤجر إذا تواجد في المسكن أي عطل لا يندرج ضمن مسؤولياتكم و لكن من شأنه أن يقلل أو يؤثر على قيمة العقار.

هل هناك أية مسؤوليات أو أمور أخرى يجب أن أكون على علم بها؟

تقع على المؤجر مسؤولية تغطية تكاليف التأمين الإلزامي و الضرائب و الإلتزامات المماثلة المتعلقة بالمسكن الذي تستأجرونه ما لم يتم الإتفاق على خلاف ذلك في العقد أو في القانون. لكن تسديد ضريبة الصرف الصحي يقع تحت مسؤولية المستأجر. للحصول على معلومات مفصلة عن مبلغ و كيفية تسديد هذه الضريبة، يمكنكم التواصل مع البلدية المتواجدة في المنطقة التي تستأجرون مسكنكم فيها.

بالإضافة إلى ذلك، يتوجب على المستأجر معاملة سكان البناية و الجيران باحترام. أخيراً، حسب القانون التركي، لا يحق لكم استئجار مسكنكم المستأجر لطرف ثالث أو إبطال عقد الإيجار دون أخذ الموافقة الخطية من المؤجر.

أنا على خلاف مع صاحب المسكن. ماذا علي أن أفعل؟

في حالة وجود نزاع، من المهم أن يتم حل الأمر بطريقة ودية. لكن إذا كان النزاع يتطلب إجراءات الإنفاذ، يمكنك تقديم طلب موجه للشرطة أو المدعي العام و تقديم شكوى. على سبيل المثال، لديك الحق في حرمة المسكن، و هذا يعني أن لا أحد لديه الحق في دخول مسكنكم من دون موافقتكم و أن لديكم الحق في سحب موافقتكم في أي وقت.

إذا كنتم تعتقدون أن المؤجر ينتهك الإلتزامات التعاقدية و لم تتمكنوا من التوصل إلى تسوية ودية للوضع، يمكنك رفع دعوى قضائية أمام محكمة مختصة. قد تستفيدون من الإستشارة القانونية أو التمثيل القانوني خلال هذه العملية. إذا كنتم ترغبون في القيام بذلك، يرجى الأخذ بالعلم أنه يجب عليكم دفع أتعاب المحامي و رسوم المحكمة.

لكن إذا لم يكن في استطاعتكم تحمل أتعاب المحامي، يمكنك الإتصال بنقابة المحامين المتواجدة بمحافظة تسجيلكم و المطالبة بالمساعدة القانونية. نقابة المحامين هي الهيئة المهنية العامة للمحامين. و يوجد تحت كل نقابة محامين مكتب المساعدة القانونية الذي تم إنشاؤه لتقديم الدعم القانوني للأشخاص الغير القادرين على تحمل أتعاب المحامي و الرسوم القضائية. كل طالبي الحماية الدولية و الحاصلين على الحماية الدولية و المسجلين تحت نظام الحماية المؤقتة و كذلك عدمو الجنسية مخولون للإستفادة من خدمات مكاتب المساعدة القانونية في تركيا. لكن مع ذلك أنتم مطالبون بتقديم طلب و الإدلاء ببعض الوثائق التي تشرح و/أو تبرر طلبكم. للمزيد من المعلومات، يرجى الإتصال بنقابة المحامين المحلية المتواجدة بمحافظة تسجيلكم.

أريد أن أستأجر مكانا للعمل (مثلا متجر أو ورشة)، هل يختلف الأمر عن استئجار مسكن؟

إذا أردتم استئجار محل من أجل استخدامه لغرض تجاري، يتوجب عليكم الحصول على رقم التعريف الضريبي. إذا كان المؤجر/صاحب العقار شخصا حقيقيا و ليس شركة، ستطالبون أيضا بدفع ضريبة تسمى الضريبة المستقطعة من المنبع. بالإضافة إلى ذلك، ليست هناك قيود قانونية متعلقة بنسبة الزيادة في مبلغ الإيجار و مبلغ وديعة الضمان على عقود الإيجار التي تخض الأمكنة الخاصة بالعمل حتى حدود سنة 2020.

هل يمكنني شراء عقار في تركيا؟

من أجل الحصول على معلومات مفصلة حول الجنسيات الأجنبية التي يمكنها شراء عقار أو الحصول على حقوق عينية محدودة في تركيا، يمكنكم استشارة السفارات أو القنصليات التركية في الخارج، و إدارة الشؤون الخارجية التابعة للمديرية العامة للتسجيل و المسح العقاري، أو مديريات التسجيل العقاري.

هل هناك أية أمور أخرى علي أخذ العلم بها قبل شراء عقار؟

هناك العديد من الأمور المهمة التي يجب أخذ العلم بها قبل شراء عقار. أولاً و قبل كل شيء، من المهم جداً التأكد من أن الشخص الذي تتفاوضون معه من أجل إتمام عقود خاصة بمبيعات عقارية هو المالك القانوني أو وكيله المرخص. بالإضافة إلى ذلك، يجب أن تتحققوا من عدم وجود أية قيود قد تمنع بيع العقار.

يجب على المالك القانوني للعقار أن يزود المشتري بنسخة حديثة عن السجل الرسمي لسند الملكية العقارية. هذا السند سيمكنكم من معرفة ما إذا كان هناك أية قيود على العقار. كما تم ذكره سابقاً، من الضروري أن تكون هذه النسخة حديثة العهد حيث تقتصر صلاحية سجل سند الملكية على تاريخ إصداره. إذن فمن الضروري إتمام الصفقات العقارية في مديرية التسجيل العقاري.

هل هناك أمور أخرى يتوجب علي أن أكون على علم بها بعد شراء عقار؟

المواطنون الأجانب مطالبون بدفع رسوم سند الملكية كما هو الحال بالنسبة للمواطنين المحليين. بالإضافة إلى ذلك، هناك عدد من الضرائب التي تتضمن أيضاً ضريبة العقار و التي يقع على المالك مسؤولية تأديتها. و أخيراً، يتعين على المواطنين الأجانب الإمتثال لمختلف التأمينات الإجبارية التي تخص نوع العقارات المشتراة.

هل بإمكانني شراء سيارة بصفتي مواطناً أجنبياً ؟

يمكنكم شراء سيارة إذا كانت لديكم هوية سارية المفعول و صادرة من المديرية العامة لإدارة الهجرة (GİGM). على كل من يرغب في القيادة في تركيا أن تتوفر لديه رخصة قيادة سارية المفعول.

يمكنكم استخدام رخصة القيادة التي تم إصدارها في بلد اخر للقيادة في تركيا خلال ستة أشهر بعد دخولكم إلى تركيا. لكن بعد مرور هذه المدة، عليكم تغييرها و إصدار رخصة قيادة تركية من الإدارة المسؤولة عن تسجيل النقل. خلال هذا الإجراء، يمكن أن يتم مطالبتكم بالإدلاء بوثائق أخرى بالإضافة إلى رخصة قيادتكم الصادرة في بلدكم. للمزيد من المعلومات يرجى الإتصال بالإدارات المحلية المسؤولة عن تسجيل النقل التابعة لمديريات الأمن الإقليمية.

يرجى الأخذ بعين الإعتبار أن طلب تغيير رخصتكم يتطلب الإدلاء بهوية سارية المفعول مرفقة برقم الهوية الأجنبي الذي يبدأ برقم 99 و الذي تم إصداره من المديرية العامة لإدارة الهجرة (GİGM). سيتوجب عليكم أيضاً التسجيل بمدرسة مرخصة خاصة بتعليم القيادة و اجتياز الإمتحانات النظرية و التطبيقية.

و أخيراً، يتوجب على كل من يمتلك سيارة بتركيا دفع الضرائب و الإمتثال لمختلف التأمينات الإجبارية.

تم إعداد هذا المورد بدعم من مكتب وزارة الخارجية الأمريكية للسكان واللاجئين والهجرة (BPRM).



ABD Dışışleri Bakanlıđı
Nüfus, Mülteciler ve Göç Bürosu

Mülteci Hakları Merkezi
Refugee Rights Turkey

Refik Saydam Cad. Dilber Apt. No: 39 Kat: 4

Şiřhane, Beyođlu – İstanbul

T: +90 212 292 48 30

F: +90 212 292 48 33

E: info@mhd.org.tr

يمكنكم الإطلاع على المعلومات المتوفرة في الكتيبات ومقاطع الفيديو التي قمنا بإعدادها
لفائدة اللاجئين وطالبي اللجوء في تركيا عبر قسم المنشورات في موقعنا الرسمي:

<https://www.mhd.org.tr>

أو عبر بوابة المعلومات الخاصة باللاجئين في تركيا، التي قمنا بتفعيلها
اعتباراً من أبريل 2019:

<https://multecihaklari.info>

<https://refugeerights.info>