



Inleiding

Regelmatig worden mij vanuit diverse sectoren vragen gesteld met betrekking tot de (juridische) gang van zaken in Turkije.

In de loop der tijd heb ik de antwoorden hierop in rubrieken ondergebracht en omgezet in algemene casusposities, waarvan een deel in nieuwsbrieven zijn opgenomen.

Hierbij heb ik de ontwikkelingen in de Turkse en Nederlandse pers, die verbonden zijn met beide landen, zo veel mogelijk gevolgd, waarbij in het bijzonder de aandacht is gevestigd op de veranderende wetgeving.

De recente wijzigingen in het Wetboek van Koophandel, het Verbintenissenrecht en de Rechtsvordering zijn een veelomvattend onderwerp, met name door de verandering in het Ondernemingsrecht zal de bestaande structuur binnen de Turkse besloten- en naamloze vennootschap de nodige aanpassingen ondergaan.

Het uitwisselen van ervaring kan tot een optimalisering van de dienstverlening leiden. Vanuit deze optiek is dan ook een bundel samengesteld, waarin diverse situaties aan de orde komen. Ik haast mij op te merken, dat de onderwerpen die aandacht krijgen een subjectieve greep zijn uit een immens geheel.

Bewust zijn wetsartikelen, jurisprudentie en doctrines nagenoeg buiten beschouwing gelaten.

Commentaar op de inhoud wordt uiteraard op prijs gesteld.



<u>Inhoudsopgave</u>	<u>BLZ.</u>
Nieuw Wetboek van Koophandel - Relevante wijzigingen	1-14
Overgangsbepalingen nieuwe Wetboek van Koophandel	15-16
Kamers van Koophandel	17-19
Ongedekte cheques	20
Sommatie en ingebrekestelling	21
Wat is een gerechtelijk bevel tot betaling?	22-23
Beslag	24-25
Kosten van een procedure	26-28
Het kopen van een huis in Turkije	29-34
De (Turkse) notaris en volmacht	35-37
Notariële legalisatie	38-39
Bankrekening openen	40-41
Kredietovereenkomst	42-43
Het Constitutionele Hof	44
Aanpassen kost soms veel creativiteit	45-47



Relevante wijzigingen

THE NEW TURKISH COMMERCIAL CODE

CHAPTER SIX

Limited Liability Companies

SECTION ONE

Definition and Incorporation

Definition

ARTICLE 573- (1)

Limited liability companies are incorporated under a business name by one or more natural or legal persons; the stock capital of a limited company is definite comprising the total shares of stock capital.*1

(2) Shareholders are not personally responsible for the obligations of the company but they are liable to pay the stock capital they have subscribed and to fulfill the obligation of additional payments and accessory obligations as stipulated in the articles of incorporation of the company.

Number of shareholders

ARTICLE 574- (1) The number of shareholders of a limited liability company shall not exceed fifty.

If the number of shareholders drops to one, this shall be notified to the directors in writing within seven days following the date on which the transaction leading to this result was performed. The directors in return shall register and announce the fact that company has a sole shareholder, together with the name, domicile and nationality of this shareholder within seven days starting on the date of receipt of this notice, and failure to do so shall cause the directors to be liable for any damages that might arise. This liability also applies in cases where the company is initially incorporated with a sole shareholder.

***1 Opmerking H.J. Sepers: Hoofdelijke aansprakelijkheid van de vennoten in een Limited:**

Op grond van artikel 35 van de Turkse Invorderingswet zijn de vennoten in een rechtspersoon (Limited) aansprakelijk voor de preferente vorderingen. Hiermee worden bedoeld de belastingschulden aan de lokale en centrale Overheid.

In wet 6183 artikel 35 is de bepaling van voornoemd artikel nader gespecificeerd en wel indien er sprake is van een vordering op een vennootschap die geheel of gedeeltelijk niet kan worden voldaan.

Voorts is in dit artikel opgenomen dat, ook indien de aandeelhouder zijn aandeel in de vennootschap heeft overgedragen, de voormalige en nieuwe aandeelhouder aansprakelijk worden gehouden voor deze preferente vorderingen.

Wellicht een punt om, bij de overname van een belang in een bestaande Limited, rekening mee te houden.

Uiteraard heeft het aanbeveling om als aandeelhouder erop toe te zien dat de belastingschulden op tijd worden voldaan.

In zoverre bekend is deze bepaling niet gewijzigd, ondanks dat artikel 573 lid 2 Wetboek van Koophandel anders doet vermoeden. De aandeelhouder blijft wel terdege persoonlijk aansprakelijk.



Articles of incorporation of the company

I - Format

ARTICLE 575- (1) It is a mandatory requirement for the articles of incorporation of the company to be made in writing and the signatures of the founding shareholders to be certified by a notary public.

II - Content

1. Mandatory provisions

ARTICLE 576- (1) The following provisions must be explicitly included in the articles of incorporation of the company:

- a) The business name of the company and the address of the head office of the company.
- b) The field of activity of the company, stating and defining the essential components thereof.
- c) The nominal amount of stock capital, the number of shares of stock capital, the nominal values of the shares of stock capital, privileges, if any, groups of the shares of stock capital.
- d) The names, surnames, titles and nationalities of directors.
- e) The method of announcements to be made by the company.

2. Provisions that are binding upon the company on the condition that they are stipulated in the articles of incorporation of the company

ARTICLE 577- (1) The following provisions shall be binding upon the company if they are stipulated in the articles of incorporation of the company:

- a) Provisions in derogation of legal provisions governing the restriction of transfer of the shares of stock capital.
- b) Granting stock offering rights, pre-emptive rights, buy back rights and option rights to the shareholders or to the company.
- c) Stipulating additional payment obligations, the content and scope of these obligations.
- d) Stipulating accessory obligations, the content and scope of these obligations.
- e) Provisions granting veto rights to specific or specifiable shareholders or provisions granting casting-vote rights to certain shareholders in case of equality of votes regarding a resolution adopted at the general shareholder's meeting.



- f) Penalty provisions that are included in the articles of incorporation applying to delayed performance or non-performance of the obligations stipulated in the law or in the articles of incorporation.
- g) Provisions in derogation of legal regulations with respect to restraint of trade.
- h) Provisions granting a privileged right to call a general shareholder's meeting.
- i) Provisions in derogation of legal regulations with respect to adopting resolutions at general shareholder's meetings, voting rights and calculation of voting rights.
- j) Provisions on the authority to delegate the administration of the company to a third person.
- k) Provisions in derogation of the law with respect to disposition of balance sheet profits.
- l) Granting the right of withdrawal from the company, the conditions of exercising this right and the type of amount of the withdrawal allowance to be paid in such cases.
- m) Provisions stipulating specific causes of dismissal of a shareholder from the partnership.
- n) Provisions governing the dissolution of the company apart from those stipulated by the law.

Capital

I – Minimum capital requirement

ARTICLE 580- The stock capital of a limited liability company shall not be less than ten thousand Turkish Liras.

(2) The minimum amount as provided in this article may be increased up to ten times by the Council of Ministers.

II – Capital in kind

ARTICLE 581- Assets and properties including intellectual property rights, virtual media and trademarks free of any encumbered real rights, attachment or preliminary injunction, that can be liquidated and transferred, may be contributed as capital in kind. Provision of services, personal labor, business reputation or undue receivables may not be contributed as capital.



III – Cost of goods and interests of founding shareholders

ARTICLE 582- The cost of goods purchased by the founding shareholders in the name of the company in that is being incorporated, with respect to that company, and the benefits granted to those who were of service to the company during the incorporation of the company, shall be specified in the articles of incorporation.

Shares of Stock Capital

ARTICLE 583- (1) The nominal value of the shares of stock capital may be specified as twenty five Turkish Liras as a minimum in the articles of incorporation of the company. This threshold may be reduced to improve the standing of the company.

(2) The nominal value of the shares of capital stock may be different. However, the shares of capital stock must be denominated in the amount of Twenty Five Turkish Liras or the multiples thereof.

Calculating the voting right of a share of capital stock on the basis of its nominal value pursuant to article 618 shall not be considered as dividing the share of capital stock. This rule also applies in cases where any right or obligation is defined on the basis of nominal value.

(3) Each shareholder may hold more than one share of capital stock.

(4) Shares of capital stock may be issued at nominal value or at a value exceeding the nominal value.

(5) The payments for the shares of capital stock may be made in cash or in kind or in exchange for a receivable or by converting its freely disposable equity into capital stock in a manner similar to capital increases, as stipulated in the articles of incorporation of the company.

Incorporation

Time of incorporation

ARTICLE 585- (1)

The company shall be deemed to be incorporated once the founding shareholders declare their will to incorporate a limited liability company on the articles of incorporation of the company, which must be issued in accordance with the law, subscribe the entire capital unconditionally and pay the cash portion of the capital immediately in full. The provisions of paragraph one under article 588 shall not be prejudiced.



Registration

Application

ARTICLE 586- (1) Once the articles of incorporation of the company is issued as stipulated in article 575, an application shall be filed with the trade registration office located at the place where the head office of the company is located.

(2) The letter of application shall be signed by all directors. The following documents shall be attached to the application letter:

- a) A certified copy of the articles of incorporation of the company.
- b) A statement by founding shareholders issued in accordance with the provisions of article 349, together with the attachments thereto, and a process auditor's report issued in accordance with the provisions of article 351 if requested by the Ministry.

ARTICLE 349- (1) *The founding shareholders shall sign a statement pertaining to the incorporation of the company. This statement shall be issued accurately and fully in accordance with the principle of providing accurate information. Documented, justified and clear explanations shall be made with respect to the appropriateness of the consideration to be paid if any capital in kind is contributed or any merchandise or business is going to be taken over, the necessity of such capital in kind or take over, and the benefits of such capital in kind or take over to the company. Moreover the securities acquired by the company, the acquisition price of such securities, data regarding the assessments and analyses conducted on the financial statements of the entities issuing such securities for the last three years, or consolidated financial statements as required, important commitments made by the company, connections, prices, commissions and all kinds of payables regarding purchase of machinery and similar goods or acquisition of other assets, shall be explained by comparison with peers.*

ARTICLE 351- (1) *The audit report regarding the incorporation of the company shall be issued by one or more process auditors. In the incorporation report, the process auditor shall explain that all shares are subscribed in full, the minimum amounts of the value of the shares stipulated by the law or by the articles of association are deposited with the bank in accordance with the law, the bank letter verifying this is included among the corporate records, there is no sign indicating that this obligation*



was bypassed in any way whatsoever, court experts have evaluated the capital in kind and the merchandise that is taken over, the court expert report which is ratified by the court is submitted to the file, no obvious incompliance or overvaluation is found with respect to the founding shareholders' statement, no obvious fraudulent practice is found out with respect to the transactions, other corporate records are in place and the notary public certifications and other permissions are obtained, together with the respective justifications in accordance with the principle of accountability.

- c) The list of persons who are authorized to represent the company and the appointed auditor together with their domiciles

(3) The letter of application shall contain the following information:

- a) The names, surnames or titles of all shareholders, their domiciles and nationalities.
- b) The share of stock capital subscribed by each shareholder and the total amount paid by each shareholder.
- c) The names, surnames or titles of the directors whether they be shareholders or third persons.
- d) The method of representation of the company.

Corporate Entity

ARTICLE 588- (1) The company is granted a corporate entity once it is registered with the trade registry.

(2) Organization expenses shall be borne by the founding shareholders if not accepted by the company. The founding shareholders are not entitled to recourse to shareholders for such expenses.

(3) Those that have performed transactions in the name of the company prior to incorporation shall be responsible for such transactions personally and severally.

(4) If it is explicitly stated that such commitments are made in the name of a company to be incorporated in the future and if they are acknowledged by the company within a period of three months following the registration of the company with the trade register, only the company shall be responsible for such commitments.



Transfer of the share of stock capital

By virtue of heritage, law of property between husband and wife or execution proceedings

ARTICLE 596- (1) If the share of stock capital is transferred by virtue of heritage, the provisions of the law of property between husband and wife or execution proceedings, then all the rights and obligations attached thereto shall be transferred to the person acquiring the share of stock capital without the requirement to obtain the approval of the general assembly of shareholders.

(2) The company may, at its discretion, refuse to approve of the person to whom the share of stock capital is transferred, within a period of three months after learning about such acquisition. In order to do this, the company is required to make an offer to the person to whom the share is transferred, to take over the shares in the name and account of the company, any partner of the company or a third person nominated by the company at the true value of such share(s).

(3) The resolution of refusal shall apply retrospectively, to be effective as of the date of transfer. This refusal shall not affect the validity of the resolutions adopted by the general assembly until the date on which the resolution of refusal is adopted.

(4) In case of failure by the company to refuse the transfer of the share of stock capital explicitly in writing within a period of three months, the company shall be deemed to have approved the transfer.

The right to information and examination

ARTICLE 614- (1) Each shareholder is entitled to ask the directors to provide information on all the affairs and accounts of the company and to examine certain issues.

(2) If there is a risk that the shareholder may use the information he/she has obtained to the detriment of the company, then the directors shall be entitled to prevent provision of information to that shareholder and the examinations to be conducted by that shareholder to the necessary extent; the general assembly shall be entitled to decide on this issue upon the inquiry to be made by the respective shareholder.

(3) If the general assembly prevents provision of information to that shareholder and the examinations to be conducted by that shareholder without right cause, the court shall decide on this issue upon the inquiry to be made by the respective shareholder. The verdict to be pronounced by the court is final.



General Shareholder's Meeting

ARTICLE 617- (1) The general shareholder's meeting shall be called by the directors. The ordinary general shareholder's meeting shall be held within a period of three months following the end of the fiscal period every year. The extraordinary general meeting of the shareholders shall be called as required pursuant to the articles of incorporation of the company.

(2) The general shareholder's meeting shall be called at least fifteen days prior to the date of the meeting. This period may be extended or shortened down to ten days by virtue of the articles of incorporation of the company.

(3) Provisions governing joint stock companies with respect to calling general shareholder's meetings, the rights of the minority shareholders to call a meeting and to make recommendations, the agenda, recommendations, convening the general shareholder's meeting without a call, preparatory measures and participation without voting powers shall apply except for the provisions governing the representative of the Ministry, by analogy. Each shareholder is entitled to be represented at the general Shareholder's meeting by a proxy who is a shareholder or a non-shareholder.

(4) Resolutions may be adopted at the general shareholder's meetings by taking written approvals of the shareholders to the proposal made by a shareholder on an agenda item unless a shareholder demands verbal discussion. In order for this resolution to be valid, the same proposal must be submitted to all shareholders for approval.

Administration and Representation

I - Directors

1. In general

ARTICLE 623- (1) The administration and representation of the company shall be governed by the articles of incorporation of the company. The administration or representation of the company may be delegated to one or more shareholders holding office as directors, to all the shareholders or to third persons. At least one shareholder is required to be granted the right to administer the company and the power to represent the company.

(2) If a legal person is appointed as the director of the company, this legal person shall appoint a natural person to carry out this duty on behalf of that legal person.



(3) Directors of the company are authorized to adopt resolutions on all matters pertaining to the administration of the company which are not vested with the general shareholder's assembly by virtue of the law or the articles of incorporation and to execute such resolutions.

2. If more than one director is appointed

ARTICLE 624- (1) If the company has more than one directors one of them shall be appointed as the chairman of the board of directors by the general whether he/she be a shareholder of the company or not.

(2) The director who acts as the chairman, or if there is only one director, this person, shall also be authorized to make all the public disclosures and the announcements as well as calling general shareholder's meetings and holding general shareholder's meetings unless the general assembly adopts a resolution to the contrary or a provision to the contrary is stipulated in the articles of incorporation.

(3) If more than one director holds office, they shall adopt resolutions by majority. The chairman's vote shall be the casting-vote in the case of equality of votes. The articles of incorporation of the company may stipulate a different arrangement with respect to resolutions to be adopted by the board of directors.

Duty of care and commitment, restraint of trade

ARTICLE 626- (1) The directors and other persons who are assigned duties with respect to the administration of the company are obliged to perform their duties with utmost care and due diligence and to safeguard the interests of the company, respecting the codes of ethical conduct. The provisions of articles 202 to 205 shall not be prejudiced.

(2) Unless stipulated otherwise in the articles of incorporation of the company and unless permitted by all other shareholders in writing the directors shall not engage in any activity in competition with the company. The articles of incorporation of the company may require the permission of the general assembly of the shareholders instead of the shareholders on this issue.

(3) Directors are also obliged to fulfill the duty of commitment as well as the shareholders.



Domicile of the directors

ARTICLE 628- (1) The domicile of at least one of the directors, who is authorized to represent the company alone, shall be located in Turkey

(2) If any contradiction with the provisions of paragraph one here above is identified, the director of the trade registry office shall grant a grace period to the company to rectify the situation and to ensure compliance with the law. In case the company fails to rectify the situation as required during this grace period, the director of the trade registry office shall ask the court to dissolve the company.

Trade representatives and business agents

ARTICLE 631- (1) Trade representatives and business agents may only be appointed by virtue of a resolution to be adopted by the general assembly unless it is provided otherwise in the articles of incorporation of the company; their powers may be restricted by the general assembly.

(2) Any trade representative of business agent who does not fall under article 623 may be dismissed by the director or by the majority of the directors any time. If this person is appointed by virtue of a resolution adopted at the general assembly, the general assembly shall be called to a meeting to dismiss that person from the office or to restrict his/her powers.

Liability in Tort

ARTICLE 632- (1) The company shall be liable for tortuous acts performed by a person who is authorized to administer and represent the company, during the course of fulfilling his duties.

D) Electronic transactions and information society services

I – Web site

ARTICLE 1524- (1) All capital stock companies are obliged to established a web site and to allocate a part of this web site, or a part of its existing web site as the case may be, for publishing the following. Such publications include the following:

- a) Statutory announcements and public disclosures that are required to be made by the company.



- b) Documents, information and disclosures which will be of use to the shareholders and partners in safeguarding their interests and exercising their rights consciously, if viewed and known by them.
- c) Resolutions adopted by the board of directors with respect to pre-emptive rights, conversion rights, offering rights, purchase rights, conversion rate and withdrawal allowance; statements of account explaining how the respective values are calculated.
- d) Assessment reports, statement of founding shareholders, commitments on public offering of shares, corresponding warranties and guarantees; wording of resolutions pertaining to adjournment of bankruptcy and similar matters; resolutions adopted by the general assembly and the board of directors on acquisition of the shares of the company by the company itself, disclosures, information and documents pertaining to such transactions.
- e) Information, financial statements and documents that are submitted to the examination of the shareholders and beneficiaries in case of mergers, demergers and status changes of business corporations; documents and resolutions pertaining to the amendments made on the articles of association of the company, including capital increases and reductions; reports issued with respect to preferred stock holders, resolutions adopted by the general assembly and issuing securities.
- f) Documents, reports and disclosures made by the board of directors regarding all kinds of calls including the calls for general Shareholders' meetings.
- g) Information that is required to be disclosed pursuant to the principle of transparency and information society services.
- h) Questions asked under the right to information, the replies given to these questions, the requirement to inform shareholders or partners under other relevant laws.
- i) Financial statements, interim statements that are required to be disclosed pursuant to the law, balance sheets and other financial statements issued for a specific purpose, financial reports that are required to be known by the shareholders and beneficiaries, and the footnotes and attachments thereto.
- j) The annual reports issued by the board of directors, the disclosure made with respect to the annual assessment of compliance with the corporate governance principles; all kinds of remuneration, entertainment and travel allowances, severance pays, insurance premiums and other payments made to the chairman and members of the board of directors and to other executives.



- j) Reports issued by the auditor, special auditor and process auditor.
- k) Information of interest to the shareholders and the capital markets that are required to be disclosed by the competent authorities and the ministries.

(2) Failure to fulfill the obligations stipulated in paragraph one here above shall cause the respective resolutions to be abrogated, shall lead to all consequences of violation of the law, causing the executives and the members of the board of directors who are faulty to be held liable. Penalty provisions shall not be prejudiced.

(3) The section of the web site that is allocated for information society services shall be available to access by everyone. Exercising the right to access shall not be restricted by requiring the inquirer to be an interested person or a beneficiary nor shall it be made conditional upon anything. Anyone shall be entitled to file a suit for removal of the restriction of access in case of violation of this principle.

(4) The date and the phrase “forwarded message” in brackets shall be inscribed on the heading of the content published in the section of the web site allocated to the purposes of this article. Any message bearing this phrase may only be altered in accordance with the provisions of the Law and the regulation referred to in paragraph two. It shall be presumed that any message provided in the allocated section is a forwarded message. Registration of the web site under a number and other relevant issues shall be governed by the Ministry of Industry and Commerce by virtue of a regulation.

(5) Any message that is posted on the web site shall remain on the web site for a minimum period of six months unless a longer period is stipulated by virtue of this law and other relevant laws or administrative regulations; otherwise it shall be deemed not posted. This period is five years for financial statements.

(6) Printed forms of forwarded messages shall be kept in accordance with the provisions of article 82. The information to be posted on the web site shall be compiled by the company management as a text and inscribed or pasted on a notarized book with a sequence number, by noting the date and the time. In case of any subsequent alteration on the information posted on the web site, the procedure described in the foregoing shall be carried out with respect to the alteration.



IV – Board meetings held in electronic medium

1. Principles

ARTICLE 1527- (1)

Provided that it is allowed for in the articles of association or articles of incorporation of the company, meetings of the board of directors of capital stock companies may be held in electronic medium or some of the members of the board may attend meetings in electronic medium where other members are physically present. In such cases the provisions on meeting quorum and resolution quorum as stipulated in the Law or in the articles of association or the articles of incorporation of the company shall fully apply.

(2) Attending general shareholders' meetings and board of directors' meetings, submitting proposals and casting votes at such meetings in unlimited companies, limited partnerships, limited liability companies and joint stock companies, provided that it is allowed for in their articles of association or articles of incorporation, shall lead to all legal consequences of physical attendance, submitting proposals and casting votes.

(3) In cases described in paragraphs one and two here above, in order to cast votes in electronic medium, the company needs to maintain a web site allocated for this purpose, the respective shareholder must make a request to this end, the suitability of the devices in the electronic medium for active participation must be verified by virtue of a technical report which shall be registered and announced and the identities of those who have casted votes shall be kept confidential.

(4) The management of the companies that are referred to in paragraphs one and two here above shall fulfill all requirements of casting votes this way pursuant to their articles of association or articles of incorporation and shall provide the respective shareholders with all necessary tools.

(5) Attending general shareholders' meetings of joint stock companies, submitting proposals, giving opinions and casting votes shall lead to all legal consequences of physical attendance and casting votes. Principles governing execution of this provision shall be regulated by virtue of an internal statute. A copy of the respective provision of the articles of association of the company allowing for attending the general assembly and casting votes at the general shareholders' meeting in electronic medium shall be provided in this internal statute. Joint stock companies are not allowed to make and alterations on this provision which shall be copied authentically from the articles of association. This internal statute shall also include the rules allowing for the principal or his/her proxy to cast votes and the powers of the commissioners stipulated in paragraph three under article 407.



Following enforcement of this internal statute implementation of the system allowing for attending the general assembly and casting votes at general shareholders' meetings shall be mandatory for companies whose stocks are listed on the stock market.

(6) Rules governing casting of votes by the principal and implementation under the framework of the provisions of paragraphs one to four and the principles and procedures allowing the principal to give instructions to his/her proxy through the web site shall be governed by a regulation to be issued by the Ministry of Industry and Trade.

2. Rules of implementation

ARTICLE 1528- (1) Shareholders, partners and members of the board of directors who intend to use the electronic medium shall notify their electronic mail addresses to the company.

Overgangsbepalingen nieuwe Wetboek van Koophandel

Hieronder zal nog nader aandacht worden besteed aan het tijdstip waarop de diverse aanpassingen, conform de nieuwe wetgeving, binnen de naamloze- en besloten vennootschappen dienen te zijn gerealiseerd.

1. Het kapitaal:

De naamloze- en besloten vennootschappen dienen binnen drie jaar vanaf 14 februari 2011 hun kapitaal in overeenstemming te brengen met de nieuwe wetgeving, dus vóór **14 februari 2014**.

Het Ministerie van Handel en Industrie kan dit tijdstip vanaf 14 februari 2014 twee keer voor een periode van één jaar verlengen, aldus tot **14 februari 2016**.

2. De oprichting:

De naamloze- en besloten vennootschappen die per 1 juli 2012 worden opgericht dienen terstond aan de voorschriften van de nieuwe wetgeving te voldoen.

3. De Akte van Oprichting/Statuten:

De Akte van Oprichting/Statuten dienen binnen 18 maanden ná de publicatie in de Staatscourant van het nieuwe Wetboek van Koophandel te zijn aangepast, dus vóór **14 augustus 2012**.

Het Ministerie van Handel en Industrie kan dit tijdstip vanaf 14 augustus 2012 slechts voor een periode van één jaar verlengen, en wel tot **14 augustus 2013**.

4. De naamloze- en besloten vennootschap met één aandeelhouder/vennoot:

De bestaande naamloze- en besloten vennootschap die om welke reden dan ook naar één aandeelhouder/vennoot zal overgaan dient deze, door tussenkomst van de notaris, binnen 15 dagen vanaf het tijdstip dat de nieuwe wet van kracht is (1 juli 2012), onder vermelding van naam, adres en nationaliteit, bij de Raad van Bestuur of statutair-directeur van de naamloze-, danwel besloten vennootschap aan te melden.

Dit orgaan zal binnen zeven dagen nadien deze gegevens dienen te laten opnemen in het daartoe bestemde Register en vervolgens te publiceren.



5. De schulden van de aandeelhouders en/of vennoten:

De aandeelhouders en/of vennoten die aan de vennootschap gelden verschuldigd zijn dienen deze binnen drie jaar ná het van kracht worden van het nieuwe Wetboek van Koophandel geheel af te lossen, dus vóór **1 juli 2015**.

6. De vergaderingen en besluiten teneinde de Statuten te wijzigen:

De bepalingen met betrekking tot het beleggen van Vergaderingen van Aandeelhouders en de te nemen besluiten zullen, binnen zes maanden nadat het Wetboek van kracht is geworden, in de Statuten in overeenstemming met de nieuwe wetgeving moeten worden aangepast, dus vóór **1 januari 2013**.



Kamers van Koophandel in Turkije

Wat te doen om een uittreksel van een in het Handelsregister ingeschreven bedrijf op te vragen?

De Kamer van Koophandel vormt een schakel tussen overheid en ondernemers door informatie-verstrekking en uitvoering van ondernemersbeleid. De gegevens die de Kamer van Koophandel vastlegt in het Handelsregister zijn in de regel betrouwbaar en compleet.

Turkije biedt aan het Nederlandse bedrijfsleven vele mogelijkheden tot handeldrijven/ondernemen. Het is van eminent belang de rechtsvorm van het bedrijf -zoals een eenmanszaak, besloten vennootschap (Ltd.) of naamloze vennootschap(A.Ş.)- waarmee men verplichtingen aangaat vast te stellen. Om deze gegevens te achterhalen kan men gebruik maken van de diensten van de Kamer van Koophandel.

Hieronder volgt de instructie om deze gegevens online te verkrijgen:

Nog niet iedere Kamer van Koophandel in Turkije beschikt over een website. Voorts zijn er Kamers van Koophandel die geen gegevens over hun leden verstrekken. De bedrijfsnamen staan dan wel vermeld, maar slechts met de mededeling dat bedrijf X geregistreerd is in het Handelsregister. Alleen Kamers van Koophandel in grote steden bieden de online dienst gratis aan. Het is mogelijk om de huidige ondernemingsstructuur en de juridische status van de onderneming in te zien, echter geen gedetailleerde informatie uit het verleden.

Vanaf 1 juni 2012 zullen de rechtsvorm en alle relevante bedrijfsgegevens op een andere website op te vragen zijn (zie: ook elders bij het nieuwe Wetboek van Koophandel).

Stappenplan om inzicht te krijgen in bedrijfsgegevens bij bijvoorbeeld de Kamer van Koophandel in Istanbul:

1. Ga naar www.ito.org.tr
2. Open Bilgi bankası (Databank)
3. Open Firma bilgileri (Bedrijfsgegevens)
4. Open Sicil kayıtları (Gegevens in het register)
5. Zoek op handelsnaam (Ticaret ünvanına Göre arama)



6. Voer de handelsnaam (Ticaret ünvanına Göre) of de vervallen handelsnaam (Eski ünvanına göre) of de bedrijfsnaam (İşletme adına Göre) in
7. Voer de letters die verschijnen in
8. Druk op zoeken (Ara)
9. Selecteer het bedrijf in de lijst
10. Druk op Sicil No (Registratienummer)
11. Druk op het PDF-bestand om de gegevens op te vragen

Kosten:

De Kamer van Koophandel in Nederland berekent de kosten zoveel mogelijk door aan de gebruiker. Individuele afnemers van producten en diensten, zoals bijvoorbeeld een uittreksel, betalen een kostendekkende prijs. De Kamer van Koophandel in Turkije biedt deze diensten echter gratis aan.

Steden:

De Kamers van Koophandel in Turkije bevinden zich in vele steden. Voor deze websiteadressen verwijs ik naar: www.tobb.org.tr/odaveborsalar/web.php

Toelichting op de afkortingen die op deze website voorkomen:

DTO: Deniz ticaret odası:	Kamer van Koophandel belast met maritieme zaken
TB: Ticaret borsası:	De Beurs voor plantaardige en dierlijke producten
TO: Ticaret odası:	Kamer van Koophandel
TSO: Ticaret ve Sanayi odası:	Kamer van Koophandel en Industrie
SO: Sanayi odası:	Kamer van Industrie

Woorden die in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel bij 'gegevens van de bedrijfsregistraties' voorkomen:

Sicil no:	Registratienummer
Ünvan:	(Handels)naam
Eski ünvan:	Vervallen (handels)naam
İş adresi:	(Bedrijfs)adres
Şube adresi:	Adres van het filiaal
Telefon no:	Telefoonnummer
Faks:	Faxnummer



Web sayfası:	Websiteadres
Odaya kayıt Tarihi:	Datum van inschrijving bij de Kamer van Koophandel
Ana sözleşme tescil tarihi:	Deponeringsdatum van de Akte van oprichting
Sermaye:	Kapitaal
Meslek grubu:	Beroepsgroep
Nace kodu:	Nace-code. Nace staat voor Statische nomenclatuur/goederennaamlijst van de economische activiteiten in de Europese Gemeenschap
Firmanın iş konusu:	Aard van de bedrijfsactiviteiten
Tescil ve gazete bilgileri:	Gegevens over de publicaties in de Handelscourant
Ortaklar:	Vennoten/Aandeelhouders
Yetkililer:	Bevoegde personen



Ongedekte cheques

Sinds 8 maart 2003 wordt het afgeven van ongedekte cheques als een overtreding aangemerkt, waarvoor een geldboete kan worden opgelegd.

Bij het Gerechtshof te Ankara zijn vanaf 29 november 2010 43.581 dergelijke zaken ingeschreven. Bij het Openbaar Ministerie zijn thans nog 70.000 zaken die behandeld moeten worden.

In de huidige wetgeving (wetnummer 5941) is bepaald, dat degene die een ongedekte cheque heeft gekregen een klacht kan indienen bij het Openbaar Ministerie, waarna door de Kantonrechter voorzieningen kunnen worden getroffen, waarbij het in het vervolg voor de schuldenaar verboden zal zijn cheques af te geven, met andere woorden je komt op de zwarte lijst te staan.



Sommatie en ingebrekestelling

Verstuurt men in Nederland een sommatiebrief per post, aangetekende post, fax of e-mail, in Turkije dient een dergelijk schrijven via de notaris, die dit registreert en vervolgens aan de debiteur laat betekenen met bericht van ontvangst, te geschieden. Volgt men deze weg niet, dan zal de debiteur zich gedragen als zijnde onbekend met de ontvangst van een dergelijk bericht.

Het heeft daarom de voorkeur om de sommatie en ingebrekestelling vanuit Turkije aan de debiteur te laten betekenen, met name indien het eventuele geschil in Turkije zal worden beslecht.



Wat is een gerechtelijk bevel tot betaling?

Tot eind 1991 bestond in Nederland de mogelijkheid om door middel van een zogenaamd “gerechtelijk bevel tot betaling” het bedrag dat niet spontaan door de debiteur werd voldaan op een vrij simpele manier te incasseren. Het bedrag dat op deze manier maximaal gevorderd kon worden bedroeg f 1.500,-.

In de praktijk kwam het op het volgende neer:

Men had een opeisbare vordering van bijvoorbeeld f 1.000,-. Het belang was dusdanig laag dat het niet de moeite waard was hiermee naar de deurwaarder, danwel advocaat, te stappen. Men kon een formulier invullen, dit bij de Griffie van het Kantongerecht indienen en een minimaal bedrag aan griffierechten betalen, waarna de griffier de schuldenaar aanschreef om binnen een bepaalde termijn te betalen, danwel binnen deze termijn verweer te voeren.

In het geval de schuldenaar niet schriftelijk reageerde naar de Griffie, vaardigde de Kantonrechter een titel, d.w.z. een vonnis, uit waarmee tot executie kon worden overgegaan. Reageerde men wel en gaf men te kennen verweer te willen voeren, dan werd de zaak naar de rol verwezen, waarna de debiteur in de gelegenheid werd gesteld zijn standpunt ten aanzien van de vordering mondeling of schriftelijk kenbaar te maken.

Tot zover het verleden van het Nederlandse rechtsstelsel. In het Turkse stelsel kent men het gerechtelijk bevel tot betaling nog steeds.

De hoogte van de vordering is onbepaald. De procedure is min of meer hetzelfde. Door tussenkomst van een deurwaarder wordt aan de debiteur het gerechtelijk bevel tot betaling betekend. Hierin staat tevens een termijn waarbinnen de debiteur dient te betalen of kenbaar dient te maken verweer te zullen voeren. Indien hij/zij dit nalaat, zal automatisch een executoriale titel worden verkregen.

In Turkije maakt de deurwaarder onderdeel uit van de Handelskamer van de Rechtbank en verzorgt de verdere tenuitvoerlegging.



De eisende partij kan, indien verweer wordt aangekondigd, het verzoek tot het uitvoeren van het gerechtelijk bevel tot betaling intrekken, danwel laten inschrijven ter verdere behandeling bij de Rechtbank. Hierbij moet rekening worden gehouden met het feit dat de eisende partij de griffierechten, die berekend worden aan de hand van het belang van de zaak, gedeeltelijk (1/4) onder de Rechtbank dient te storten.

Indien de gedaagde partij een chicaneus verweer voert, dan kan de rechter de hoogte van de hoofdsom met 40% verhogen, hetgeen in de praktijk zeker ook gebeurt!



Conservatoir beslag

De met de vordering samenhangende bescheiden worden aan de procesadvocaat in Turkije ter hand gesteld, waarna hij op basis van deze gegevens een beslagrequest tezamen met de bijbehorende stukken opstelt. De stelplicht van de feiten is te vergelijken met het nieuwe Nederlandse beslagrecht (De beslagsyllabus versie juni 2011).

In geval er beslag wordt gelegd op bijvoorbeeld onroerend goed, dan zal de rechter het verlov ambtshalve naar de directeur van het Openbaar Register alwaar het onroerend goed is gelegen verzenden. Deze gang van zaken, t.w. het toezenden van één en ander naar die directeur, kan bespoedigd worden door bij de Griffie van de Rechtbank ^{*1} die het verlov heeft verleend een extra bedrag te betalen ten behoeve van een koerierdienst.

Ná ontvangst van de stukken zal de directeur een aantekening van het verlov in het register maken, waarna hij dit schriftelijk bevestigt aan de verlovverlenende rechter, die vervolgens deze bevestiging in het procesdossier bij de Rechtbank voegt, waarna de Turkse advocaat hiervan kennis kan nemen en zijn opdrachtgever hierover inlicht.

Deze conservatoire beslaglegging vertoont veel gelijkenissen met de procedure in Nederland.

Executoriaal beslag

Nadat de vordering door de rechter is toegewezen en de veroordeelde partij niet voldoet aan hetgeen de rechter in zijn vonnis heeft bepaald, kan op basis van dat vonnis (titel) overgegaan worden tot de tenuitvoerlegging.

Ook al gaat de wederpartij in hoger beroep bij het Gerechtshof te Ankara ^{*2}, dan nog kan de executie doorgaan, tenzij in het vonnis expliciet is bepaald dat het hoger beroep de tenuitvoerlegging opschort.

*1 De Rechtbank in Eerste aanleg.

*2 Het Gerechtshof te Ankara is de instantie die beoordeelt of het recht op een juiste wijze is toegepast en of de feiten en omstandigheden in eerste instantie juist zijn beoordeeld (feiten- en cassatierechter).



Ná de afgifte wordt het vonnis door de deurwaarderij betekend. In het betekeningsexploit zal een termijn worden vermeld waarbinnen de veroordeelde partij dient te voldoen aan hetgeen bij vonnis is bepaald. Het komt in de praktijk voor dat de rechter het vonnis uitspreekt (het dictum), maar de overwegingen later schriftelijk formuleert. Zolang er geen vonnis is waarin de overwegingen staan, kan ook niet tot betekening, respectievelijk executie worden overgegaan.

Bestaat het verhaalsobject uit onroerend goed, dan zal de deurwaarder op verzoek van de behandelend Turkse advocaat een aantekening in het openbaar register laten aanbrengen. Het beslag blijft twee jaar geldig. Binnen deze termijn dient de openbare verkoop plaats te vinden, bij gebreke waarvan het beslag vervalt.

Alvorens over te gaan tot de openbare verkoop van het registergoed, zal de rechter in het arrondissement alwaar het registergoed is gelegen een beëdigd taxateur benoemen die de waarde van het onroerend goed bepaalt.

De taxateur brengt vervolgens het rapport uit. Indien een belanghebbende het niet eens is met het bedrag waarvoor het onroerend goed is gewaardeerd, bestaat de mogelijkheid hiertegen bezwaar te maken. Als dit niet plaatsvindt, danwel ná geprocedeerd te hebben over de hoogte van de taxatie, zullen een tweetal tijdstippen bepaald worden waarop de openbare verkoop plaatsvindt. Hiervan wordt in de lokale krant melding gemaakt.

Bij bieding dient de eerste inzet tenminste 60% en de tweede tenminste 40% van het getaxeerde bedrag te zijn.

Nadat het vonnis is uitgesproken in de bodemprocedure die voortvloeit uit het conservatoir beslag en het vonnis de status heeft verworven van een executoriale titel, gaat het conservatoir beslag over in een executoriaal beslag.



Kosten van een procedure

(exclusief het honorarium van de advocaat en andere kosten in Nederland)

De advocaat in Turkije pleegt meestal 8% á 15% van het belang als honorarium in rekening te brengen. Het exacte percentage wordt, ná overleg, vóór het verstrekken van de opdracht vastgelegd. De helft van dit percentage zal bij het verstrekken van de opdracht in rekening worden gebracht. De andere helft zal verrekend worden naar rato van het bedrag dat feitelijk geïncasseerd wordt, danwel afhankelijk zijn van de staat waarin de belangenbehartiging zich bevindt.

Uiteraard is dit een belangrijk punt om van te voren duidelijk schriftelijke te bevestigen.

Men kan ook een vergoeding op basis van het uurtarief overeenkomen.

Voorts zijn er een aantal kosten zoals: griffierechten (zijnde 5,4% van de vordering, waarvan ¼ bij het aanhangig maken van de zaak aan de Rechtbank moet worden voldaan) -de verliezende partij voldoet ¾ van de griffierechten aan de Rechtbank plus ¼ aan de eisende partij-, deurwaarderskosten, vertaalkosten en eventuele reis- en verblijfskosten binnen Turkije, waarvan u een separate opgave kunt verzoeken. Deze kosten kunnen tevens in de procedure worden gevorderd. Alle te maken kosten worden bij het verstrekken van de opdracht voldaan. De opdrachtgever ontvangt later een specificatie en de betaalbewijzen. De buiten Turkije gemaakte kosten kunnen veelal niet worden teruggevorderd.

De Turkse advocaat zal, ook al is de opdrachtgever buiten de Republiek Turkije gevestigd, zijn honorarium met B.T.W. belasten (18%).

Zodra een zaak terzake onroerend goed in de executiefase komt dan zullen nog de kosten van de door de Rechtbank te benoemen taxateur moeten worden voldaan, alsmede de publicatiekosten.

Een ander in Nederland nog onbekend fenomeen is, dat de verliezende partij naast de proceskosten veelal bij vonnis veroordeeld wordt tot betaling van (extra) honorarium aan de advocaat van de andere partij. Dit is een persoonlijke vordering van de advocaat op de partij die veroordeeld is (artikel 164 Turkse Advocatenwet).

In een zaak met veroordeling tot betaling van € 65.000,00 bedroeg het bedrag dat aan de advocaat werd toegewezen € 5.000,00 (koers per 07-09-2011).



LEGAL ATTORNEY'S FEE

The Code of Civil Procedure

Litigation Costs

The Scope of Litigation Costs

ARTICLE 323- (1) Litigation Costs are as follows:

- a) Session, decision and writ fees,
- b) Notice and mail costs made in relation with the lawsuit,
- c) File and other document costs,
- d) Costs regarding the execution of temporary legal protection measures and protest, notice, notarized warning, and power of attorney.
- e) Fact-finding costs,
- f) Fees and costs paid to witnesses and experts,
- g) Fees, taxes, charges and other costs paid for the documents received from public offices,
- h) The amount to be assessed by the judge for travel and accommodation costs for the days on which the parties attend the lawsuits that are not pursued by an attorney, and travel and accommodation costs to be assessed for the party invited by the court to be heard in person, to be interrogated, or to take an oath although there is an attorney attending for that party.
- i) **The attorney fee to be assessed pursuant to the law in lawsuits pursued by an attorney.**
- j) Other costs made during the litigation.

And Article 297 specifies the obligatory written content of the court decision.

Regarding to this "*litigation cost*" must be indicated in the court judgment (in the judicial decision).

Therefore the amount of "**the attorney fee to be assessed pursuant to the law**" payable after the lawsuit must be written in the court decision.



Article 164 of Attorneys Act

ATTORNEY'S FEE

Article 164. Attorney's fee is a term for amount or value for legal assistance provided by the attorney.

Upon the end of the lawsuit, the attorney's fee made payable by the other party based on the rates and as part of a (court) decision shall be given to the attorney. This fee shall not be set off against, or deducted or attached due to, the client's debt.

The method, which is legally compulsory to be carried out in order to collect the amount of receivables written in the court decision in particular, after a lawsuit is filed about the receivables and a decision received from the court "about the amount of receivables";

is to start LEGAL COLLECTION PROCEDURES for receivables written in the decision. There is no possibility to (legally) claim from the defendant the receivables written in the decision, in any other legal way.

The receivable amount to be written/claimed in legal collection procedures includes:

litigation costs stated in the above written articles and therefore the "*Legal attorney's fee*", in addition to the client's receivables (and the interest written in the decision).

Since legal collection procedure is a separate legal procedure, there exists a separate "*Legal attorney's fee*" to which the lawyer is entitled due to initiating legal collection procedures.

"*Legal attorney's fee*" set out in the Turkish legislation is a fee which must be paid not by the client, but by the other party (Defendant/debtor) and is a separate fee other than that agreed in the Agreement between the attorney and the client.



HET KOPEN VAN EEN HUIS IN TURKIJE (EN DAN NOG HET RECHT VAN EIGENDOM)

Regelmatig wordt de vraag gesteld: “Ik heb een huis in Turkije gekocht. Bij de aankoop heb ik 90% van de koopsom voldaan en het resterende bedrag enige tijd later. De Tapu heb ik echter nog niet. Wat kunt u in deze voor mij betekenen? Wat kost dit?”

In het navolgende antwoord zal ik mij beperken tot de verbintenis- en zakenrechtelijke gevolgen van het sluiten van een onderhandse koopovereenkomst in Turkije, waarbij partijen voor Turks recht hebben gekozen.

Tapu:

Men verkeert veelal in de veronderstelling dat wanneer men de Tapu heeft, dit tevens het recht van eigendom van het registergoed vertegenwoordigt. Niets is minder waar!

Het woord ‘Tapu’ is in de loop der tijd een volledig zelfstandig begrip geworden. Grammaticaal gezien is het te vergelijken met een adjectief, bijvoorbeeld: het rode dak, hierin zegt het adjectief ‘rood’ iets over de kleur van het dak. De betekenis van het woord ‘Tapu’ is een begrip waarmee men weergeeft dat dit samenhangt met ‘het recht van eigendom’, danwel met ‘eigendom’. Een voorbeeld: Tapu müdürü, het woord ‘müdür(ü)’ betekent ‘directeur’. Een vertaling van deze genitiefconstructie wordt ‘directeur van het Openbaar register’, althans van het Register waar de onroerende zaak staat ingeschreven.

Zo zijn er in de Turkse taal een groot aantal voorbeelden te geven waarin het woord ‘Tapu’ terugkomt, zoals ‘Tapu senedi’, het woord ‘senedi’ betekent -letterlijk vertaald- ‘schriftelijk bewijs, oorkonde, schriftelijke bevestiging, schuldbekentenis’. De vertaling hiervan wordt in het Nederlands ‘bewijs van eigendom’.

De taak van de notaris in Nederland:

In Nederland vormt een door de notaris afgegeven bewijs van eigendom, de bevestiging van het feit dat de koper het recht van eigendom heeft verworven door overschrijving van het registergoed op zijn/haar naam. Dit document wordt pas door de notaris afgegeven, zodra de bevestiging vanuit het Openbaar register is gekomen dat de overschrijving heeft plaatsgehad. Ik zal thans niet verder ingaan op de gegevens die in Nederland in het bewijs van eigendom worden opgenomen.



De juridische essentie is door de notaris, ná een grondige recherche, in dat stuk opgenomen. Dit document is dus een weergave van het rechtsgevolg van de handeling die, op de datum waarop de akte is gepasseerd, heeft plaatsgehad, waarna de overschrijving in het Register plaatsvindt (artikel 3:89 B.W.)

Het bewijs van eigendom is een momentopname:

De rechtverkrijgende -de koper, maar inmiddels ook de eigenaar- kan korte tijd later de zaak wederom aan een andere doorverkopen en overgedragen. Dus de datum in het bewijs van eigendom is slechts het bewijs dat de handeling van de eigendomsoverdracht op die datum heeft plaatsgehad.

Doorslaggevend in het Nederlandse recht is echter wie als eigenaar van het onroerend goed in het Openbaar register staat ingeschreven. Dit kan alhier online worden vastgesteld.

De juridische waarde van het bewijs van eigendom is te verwaarlozen:

Door het verliezen hiervan, verliest men dus niet het recht van eigendom. Hetzelfde geldt voor het trouwboekje, dat ná het voltrekken van het huwelijk door de ambtenaar van de Burgerlijke stand wordt verstrekt. Raakt men dit kwijt, dan wil dit nog niet zeggen dat men gescheiden is. Beslissend is aldus de registratie in de daarvoor bestemde registers.

Een vergelijking tussen Turkije en Nederland:

Om vast te stellen wie het recht van eigendom heeft van onroerend goed is het Nederlandse systeem gelijk aan het Turkse systeem. Hierbij haast ik mij wel een drietal belangrijke opmerkingen te maken:

1. In het Nederlandse recht, als ook in het Turkse recht, bestaat contractsvrijheid.

Wil men een woning verkopen, dan kunnen partijen de afspraken -ook wel verbintenissen genoemd- die zij over en weer hebben gemaakt in een overeenkomst vastleggen. Hierin wordt o.a. vermeld: wie de verkoper/eigenaar is, wie de koper is, de prijs, alsmede de kadastrale gegevens, enz.

2. Omdat in Turkije de overdracht van onroerende zaken niet door een notaris wordt verricht, maar door de ambtenaar van het Openbaar register, is het raadzaam, eigenlijk een noodzaak, dat de koper aan de verkoper allereerst verzoekt om een verklaring van de directeur van het Openbaar register (Tapu müdürü) over te leggen, waaruit blijkt: wie het recht van eigendom op dat tijdstip heeft, de kadastrale gegevens, alsmede of het registergoed bezwaard is met het recht van hypotheek, beslag of andere rechten van derden.

Alhoewel het Openbaar register openbaar behoort te zijn, is deze slechts in beperkte mate toegankelijk, en wel alleen voor de direct belanghebbenden. Een derde die verklaart het recht van eigendom te willen verwerven, zal veelal geen antwoord krijgen wanneer hij/zij zich tot het Openbaar register wendt. Hierna zal ik dan ook het woord 'openbaar' tussen haakjes zetten (openbaar).

3. Weet men aan de hand van deze verklaring van de directeur van het (Openbaar) register: "wie" de eigenaar is, "wat" men koopt en dat dit "vrij is" van rechten van derden, dan kan er vanuit worden gegaan dat deze gegevens op dat tijdstip juist zijn. Een dag later echter kan de eigenaar de woning alsnog aan een derde hebben verkocht respectievelijk overgedragen.

Het Turkse Verbintenissenrecht en het Burgerlijk Wetboek:

Deze wetgeving is in 1926 letterlijk overgenomen uit het Zwitserse Verbintenissenrecht.

De tekst van artikel 216 van het Zwitserse Verbintenissenrecht luidt: "*Kaufverträge, die ein Grundstück zum Gegenstand haben, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung.*" Hier betekent 'öffentlichen' 'openbaar'.

Eén van de karakteristieken van een onroerende zaak is dat derden kunnen vaststellen wie het recht van eigendom heeft, alsmede of er zakelijke rechten hierop rusten.

Voornoemd artikel is later in het Turkse Burgerlijk Wetboek opgenomen en wel onder artikel 705, waarbij het woord 'openbaar' echter niet is overgenomen:



Artikel 705 B.W.: *“Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur. Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.”*

De strekking van het eerste deel van het geciteerde artikel 216 uit het Zwitserse Verbintenissenrecht geeft weer, dat een koopovereenkomst terzake registergoederen slechts geldig is nadat hiervan een officiële akte -dus een notariële akte- is opgemaakt en ingeschreven in het (Openbaar) register, zodat deze gegevens voor een ieder toegankelijk zijn. Dit laatste ontbeert men thans in Turkije. Dit betekent dat, indien ten overstaan van de bevoegde ambtenaar -in casu de notaris- een koopakte is opgemaakt, waarin de verkoper zich verplicht het registergoed te leveren (in het Turks: Satış Vaadi Sözleşmesi) en deze akte ingeschreven is in het (Openbaar) register, de koper die veelal ná het verlijden van deze akte de koopprijs geheel of gedeeltelijk dient te voldoen, het recht van levering kan afdwingen. Hierbij kan zich echter voor de koper een tegenvaller voordoen:

Het recht van eigendom bevindt zich bij de verkoper totdat de juridische levering (zie: hieronder) heeft plaatsgehad. Indien tegen de verkoper intussen een vonnis wordt uitgesproken, waarin hij wordt veroordeeld tot betaling van een geldsom, de schuldeiser beslag legt op het onroerend goed en overgaat tot de tenuitvoerlegging van het vonnis, dan gaat de beslaglegger voor. In een dergelijke situatie prevaleert aldus het recht van de executant. Heeft de koper een aanbetaling gedaan, dan vervalt het verhaalsobject en kan veelal de levering niet meer plaatsvinden.

De levering van onroerende zaken:

Dit vindt in Nederland plaats (artikel 3:89 B.W.) door de tussen partijen opgemaakte notariële akte, gevolgd door de inschrijving in het daartoe bestemde Openbaar register. Door de inschrijving verkrijgt men aldus het recht van eigendom.

In Turkije is het echter de ambtenaar van het (Openbaar) register die de akte opmaakt en door partijen laat ondertekenen, om deze rechtshandeling terstond in het Register in te schrijven, waarna het bewijs van eigendom (Tapu senedi) wordt afgegeven. Met andere woorden, de ambtenaar verricht in Turkije de handelingen die in Nederland dwingend door het notariaat worden verricht.



De ambtenaar zal partijen verzoeken om de overdrachtsbelasting af te dragen op basis van een koopprijs. In de praktijk verdient het zeker aanbeveling om vóór het passeren van de akte na te gaan of het onroerend goed belast is. De ambtenaar immers beperkt zich slechts tot de leveringshandeling.

De minder bonafide verkoper neemt de koper ook wel mee naar een notaris om aldaar een volmacht te laten ondertekenen, terwijl de nietsvermoedende koper in de veronderstelling verkeert dat dit de akte van levering is.

Niet-Turkse staatsburgers:

Niet-Turkse staatsburgers die een huis en/of stuk grond (lees: registergoed) in Turkije in eigendom wensen te verwerven behoeven toestemming van de lokale Militaire Autoriteiten (Artikel 35 Wet op het Recht van eigendom van 1934), indien het is gelegen in militair gebied.

De gehele kuststrook van Turkije is Militair gebied.

Slechts ná het verkrijgen van die toestemming kan de overdracht plaatsvinden.

Het Turkse notariaat heeft alweer enige tijd geleden besloten om de hierboven omschreven akte (Satiş Vaadi Sözleşmesi) slechts te passeren, zodra de toestemming van de Militaire Autoriteiten is ontvangen, daar immers -aldus het notariaat- dan pas de zekerheid bestaat dat de niet-Turkse staatsburger het recht van eigendom mag verwerven.

De periode die tussen de toestemmingsaanvraag en het verkrijgen ligt is momenteel ongeveer drie tot zes maanden. Het is voor partijen veelal niet interessant om deze termijn af te wachten.

Alhoewel in de diverse publicaties -zo ook in die van het Turkse Ministerie van Buitenlandse Zaken te Ankara^{*1} - wordt verwezen naar de mogelijkheid om op de hierboven omschreven wijze te handelen, dus door het opstellen van de notariële akte, zal de Turkse notaris vooralsnog weigerachtig zijn een dergelijke akte op te stellen.

***1 Official drawing up of contracts: According to effective Turkish legislation, official contracts transferring ownership of real estate must only be drawn up at the Land Title Registry Office where the immovable is located. It is possible also to sign, in the presence of a notary public, a "promise-to-sell" contract prior to the official sale.**

Acquisition of ownership of the immovable, the sale contract of which is concluded, can take effect only after registration at the Land Title Registry Office.



De zekerheid:

In de praktijk komt het nog steeds voor, -laat ik het beter formuleren- het is veelal vanzelfsprekend, dat de verkoper wel de koopprijs geheel of gedeeltelijk wenst te ontvangen, echter hier tegenover geen enkele zekerheid stelt.

Mijn advies is, indien men “coûte que coûte” de koop wenst voort te zetten, om dan van de verkoper een zekerheid te eisen in de vorm van een “harde” bankgarantie, danwel het recht van hypotheek op het registergoed te bedingen. Het heeft uiteraard primair de voorkeur dat het spreekwoord: “boter bij de vis” wordt gehanteerd.

P.S. Dit artikel beperkt zich tot een korte omschrijving van de handelingen die samenhangen met ‘de juridische levering van het recht van eigendom van onroerende zaken’. Aspecten van bestuursrechterlijke aard -zoals de Iskan ruhsatı (Bewoningsvergunning), de Vereniging Van Eigenaren, het bestemmingsplan, de rol van Bouw- en Woningtoezicht, servicekosten, enz.- danwel van fiscale aard -zoals de overdrachtsbelasting, de winstbelasting en lokale heffingen- zijn buiten beschouwing gelaten.



De (Turkse) notaris en volmacht

Wat is een volmacht (vekaletname)?:

Een volmacht is een document waarmee aan een ander de mogelijkheid wordt geboden om namens de volmachtgever bepaalde (rechts-)handelingen te verrichten. De volmachten zijn niet vormvrij. In Turkije is veelal voor heel veel handelingen een notariële volmacht verplicht. Bij een notariskantoor treft men in de computer dan ook een scala van varianten op het basis thema aan.

Volmachten worden ook afgegeven om namens de volmachtgever bijvoorbeeld onroerend goed aan te kopen, te verkopen, over te dragen, banktransacties en investeringen te mogen verrichten. Ook is het dwingend voorgeschreven dat aan een advocaat een notariële volmacht wordt gegeven om de cliënt in rechte te vertegenwoordigen.

De volmacht kan ook heel beperkt zijn opgesteld (bijvoorbeeld: alléén aankoop van onroerend goed en geen verkoop).

Een algemene volmacht waarin staat dat men de ander toestemming geeft om alles te doen met de bankrekening wat die ander goeddunkt, is niet specifiek genoeg. De activiteiten die men overlaat aan de ander moeten expliciet benoemd worden. Daarom bevatten de volmachten meestal ellenlange teksten als: hij mag geld overmaken, per kas opnemen, namens mij de rekening betalen bij het elektriciteitsbedrijf, bij het waterbedrijf et cetera.

In een volmacht kan men meer dan één persoon machtigen. Wil men dat deze personen geen gezamenlijke activiteiten uitvoeren, dan moet dit duidelijk aangegeven worden. Ook kan men laten opnemen dat de persoon de volmacht wel of niet zonder toestemming van de volmachtgever kan overdragen aan een ander (recht van substitutie). Door het verstrekken van de volmacht verliest men niet het recht om de handeling ook zelf uit te voeren.

Vraag bij het opstellen van de volmacht altijd om een aantal exemplaren. Banken willen graag een origineel exemplaar voor het dossier. Bij de aanvraag van een watermeter wil men ook nog wel eens de volmacht behouden.



Een volmacht intrekken (Azilname):

Een volmacht kan men te allen tijde intrekken. Dit gebeurt bij de notaris die deze heeft opgesteld.

De gevolmachtigde dient van de intrekking schriftelijk in kennis te worden gesteld en worden verzocht om alle exemplaren van de volmacht in te leveren. De notaris zal ná de intrekking hiervan mededeling doen aan de gevolmachtigde. Vervolgens informeert men de instanties, dat de volmacht is ingetrokken, waaronder bijvoorbeeld de bank.

In de praktijk is het verstandig om voor deze acties een lokale advocaat in te schakelen. Indien men namelijk niet zeker weet op welke plaatsen de volmacht is gebruikt, is het nodig om in het uiterste geval een aankondiging in de kranten te doen. Wordt dit nagelaten, dan kan de volmacht alsnog gebruikt worden, waardoor men voor onplezierige verrassingen komt te staan. In sommige gevallen kan melding bij de politie ook wenselijk zijn.

Herinnert u zich nog het geval dat de gevolmachtigde de villa verkocht en overdroeg aan een derde en vervolgens “verdween”?

De Turkse notaris:

In Turkije is men dol op stempels, officiële documenten, pasfoto's en handtekeningen. Het ambt van de notaris is veelal een papierproducerende instantie waar u op werkdagen van 9.00 tot 17.00 uur kunt binnenstappen. Tussen de middag is het kantoor doorgaans gesloten. Het aantal mensen in een notariskantoor roept associaties op met de McDonald's, het prijskaartje doet vermoeden dat het een Michelin-ster heeft.

Meestal zijn er meerdere klerken, één notaris in opleiding en de notaris zelf aanwezig. Men vertelt aan de notaris in opleiding of aan één van de typistes wat de wens is en hij/zij verwijst u door naar de hoofdklerk (“*başkâtip*”). U moet zich er niet over verbazen wanneer hij/zij begint met het vertellen dat wat u wilt niet mogelijk is. De beste remedie is dan om gewoon “voet bij stuk te houden”, waarna het opgeworpen probleem zich vanzelf oplost.



Er wordt veelal wel gevraagd welke taal er wordt beheerst. Nederlandse tolken ("*tercüman*") zijn vrij zeldzaam, dus vaak zult u genoeg moeten nemen met een beëdigde tolk Duits of Engels.

Op elke volmacht wordt de pasfoto en een kopie van het paspoort aangehecht. Er worden diverse stempels, parafen en handtekeningen op geplaatst. In de directe omgeving van een notaris is altijd een fotowinkel aanwezig waar men pasfoto's kan laten maken voor een hogere prijs dan elders in de stad. Kopieerwinkels zijn vaak om de hoek. De notaris beschikt zelf niet over een kopieermachine voor openbaar gebruik.

Men kan ook de volmacht in Nederland laten opstellen. In die volmacht dient de notaris te verklaren dat in zijn/haar aanwezigheid de handtekening is geplaatst. De volmacht moet voorzien zijn van een pasfoto, waarop de notaris zijn stempel plaatst. Om erkenning te verkrijgen in Turkije, moet op de achterzijde van de volmacht een Engelstalige "apostille" worden aangebracht, waarna het stuk in het Turks wordt vertaald en de handtekening van de vertaler notarieel wordt gelegaliseerd.

Indien men de volmacht in Nederland laat opstellen is men minder tijd kwijt dan in Turkije. Het laten opstellen in Turkije is echter goedkoper. Ook kan men een volmacht op laten stellen bij de Turkse Consulaten in Nederland.



Notariële legalisatie

De eerste drie maanden van een nieuw kalenderjaar is een drukke periode voor het notariaat in Turkije.

In de Turkse Invorderingswet en het Wetboek van Koophandel is dwingend voorgeschreven, dat de bedrijven van eenmanszaken en rechtspersonen een aantal stukken, hetzij in januari of uiterlijk eind maart, door een notaris moeten laten legaliseren.

Artikel 220 van de Turkse Invorderingswet verplicht de legalisatie van de navolgende stukken:

- het kasboek;
- het register, waarin de inventaris staat omschreven;
- het register, waarin de bedrijfsactiviteiten staan omschreven;
- het register, waarin de verdiensten van de vrije beroepen zijn opgenomen;
- het register met de agrarische activiteiten;
- het register met de omvang van de productie;
- de verlies- en winstrekening van buitenlandse transportbedrijven.

Artikel 66 van het Wetboek van Koophandel schrijft dit voor ten behoeve van:

- het kasboek;
- het register, waarin de inventaris staat omschreven;
- het grootboek;
- het besluitenboek;
- het aandeelhoudersregister (bij een A.Ş. oftewel N.V.)
- het register met de vermelding van de aandelen op naam.

Het belang van deze legalisatie heeft zowel fiscale- als aansprakelijkheidsaspecten. Ná de verplichte legalisatie kunnen geen correcties meer worden aangebracht.



Deze registratie brengt met zich mee dat op ieder der aandeelhouders/bestuurders voor een bepaald percentage, naar rato van het aantal aandelen, aansprakelijkheid terzake de preferente vorderingen rust. Immers, in Turkije geldt dat aandeelhouders aansprakelijk zijn voor o.a. fiscale vorderingen, met andere woorden: bijvoorbeeld een “Limited Şirketi” kent een bredere aansprakelijkheid dan in Nederland of België. Een ons onbekend fenomeen.

Het is hierom van groot belang om bij uitschrijving als aandeelhouder te controleren of zowel het besluitenboek als de vermelding bij de Kamer van Koophandel correct is weergegeven en of de preferente schulden zijn voldaan!

Een correcte naleving is meer dan wenselijk.



Een bankrekening openen

Het is van essentieel belang om over een bankrekening te kunnen beschikken indien periodieke betalingen aldaar plaatsvinden. Voor het openen van een dergelijke rekening zal de bank over een aantal bescheiden moeten beschikken, zoals uit het navolgende blijkt:

IT IS OF GREAT BENEFIT FOR YOU TO SUBMIT THE FOLLOWING DOCUMENTS AND INFORMATION IN FULL WHEN OPENING A BANK ACCOUNT IN TURKEY, TO AVOID FACING PROBLEMS LATER AND BEING CONFRONTED WITH AN UNPLEASANT SITUATION SUCH AS YOUR TRANSACTIONS BEING STOPPED DUE TO INCOMPLETE DOCUMENTATION.

Natural Persons:

Natural persons of Turkish nationality:

1. ID Card or driver's license or Passport specimen,
2. Residence Certificate or invoice issued for utility services requiring subscription, not older than 3 months, or a certificate issued by any public organization,
3. Tax ID No.

Natural Persons of Foreign Nationality:

1. Passport specimen or Residence Certificate
2. Residence Certificate or invoice for utility services requiring subscription, not older than 3 months, or any other certificate issued by any public organization (Turkish or foreign) if the passport does not bear address information,
3. Tax ID No.

Legal Persons:

Legal Persons of Turkish Nationality:

1. Trade Registry Gazette
2. Tax Registration Certificate
3. List of authorized signatures
4. Photocopies of the ID cards of shareholders and managers



Legal Persons of Foreign Nationality:

For legal persons residing abroad, notarized Turkish translations of the copies of documents which correspond with documents required for legal persons domiciled in Turkey, in their country of residence, as certified by Consulates of the Republic of Turkey or as apostilled by the authority of the State party under the framework of “The Convention **Abolishing the Requirement** of Legalization for Foreign Public Documents” are required.



Kredietovereenkomst

Het is mogelijk om in Turkije een kredietovereenkomst te sluiten op basis van bv. Turkse Lira's, Amerikaanse Dollars, Euro's, enzovoorts. De Eurolening wordt door een bank momenteel voor 3.5% aangeboden. Op zich zeer aantrekkelijk. Edoch, de geldlener dient rekening te houden met een naheffing die ik hieronder uiteenzet.

Wellicht een punt dat aandacht behoeft bij het aangaan van een valuta kredietovereenkomst in Turkije.

Een toelichting op KKDF (Fonds) en BSMV (heffing):

Bij het aangaan van een kredietovereenkomst in Turkije, kan worden gekozen voor de valuta Turkse Lira's, Amerikaanse Dollars, Euro's, enzovoorts.

Als uitgangspunt voor de bepaling van de waarde in een vreemde valuta van de lening geldt altijd de Turkse Lira. Wil men over Euro's beschikken/lenen, dan wordt deze valuta (Euro) door de bank (gelduitlener) ter beschikking gesteld d.m.v. het openen van een Eurorekening.

De vaststelling van de waarde van de "Eurolening" wordt berekend vanuit de waarde van de Turkse Lira op de dag van het aangaan van de overeenkomst. Op de bank berust de verplichting hiervan boek te houden in Turkse Lira's.

Gaat men de lening aflossen of verloopt deze overeenkomst ná een bepaalde periode, dan zal de waarde van de Euro ten opzichte van de Turkse Lira worden vergeleken met de waarde bij het aangaan van de kredietovereenkomst om vervolgens het verschil bij de lener in rekening te brengen. Dit is een van overheidswege gestelde bepaling waarop de gelduitleners/de banken verder geen invloed kunnen uitoefenen. Het verschil komt niet de bank toe, maar gaat naar de Staat.

Deze valutacorrectie wordt in het Turks "vergi" genoemd, hetgeen verwarrend is indien je dit begrip letterlijk vertaalt namelijk als zijnde "belasting".

Het woord "vergi" heeft in onderhavige casuspositie een andere betekenis, in die zin dat het feitelijk een heffing is om het koersverschil te neutraliseren, hetgeen ten laste komt van de lener.

**VOORBEELD BEREKENING:**

HOOFDSOM / LENING	€ 100.000,-
KOERS PER 01.01.2010	2.00,- TL
EERSTE AFLOSSING OP 01.02.2010	€ 5.000,-
KOERS OP 01.02.2010	2.20 TL
KOERSVERSCHIL (2.20 – 2.00)	0.20 TL

KKDF PERCENTAGE	15%
€ 5.000 X 0.20 =	1.000,- TL
15 % van 1.000 TL	150,- TL

BSMV PERCENTAGE	5%
€ 5.000 X 0.20 =	1.000,- TL
5 % van 1.000 TL	50,- TL

KKDF + BSMV **200,- TL (zie: toelichting hierboven)**

Dit onderwerp is opgenomen omdat men bij het aanvragen van een geldlening in de veronderstelling kan verkeren dat de rentevergoedingen gunstig zijn, hetgeen later anders kan uitpakken.



Het Constitutionele Hof

Het Constitutionele Hof te Ankara heeft op 14 januari 2010 een arrest gewezen waarin is bepaald, dat gerechtelijke uitspraken zullen worden afgegeven ook al zijn de griffierechten niet voldaan.

Dit arrest is in de Staatscourant gepubliceerd.

Aanpassen kost soms veel creativiteit

Burgerlijke ongehoorzaamheid en het generaal pardon:

Het generaal pardon kan worden omschreven als een legitieme list -in positieve zin- om illegale situaties achteraf te legaliseren. Dit middel wordt aangewend om de burgerlijke ongehoorzaamheid met terugwerkende kracht vooralsnog niet te sanctioneren.

In Nederland kent men dit fenomeen bijvoorbeeld in het Vreemdelingenrecht, waarbij in het recente verleden allochtonen die zich alhier ophielden maar hiervoor geen toestemming hadden, alsnog een verblijfstitel verkregen.

In andere EU-landen is dit legitieme middel diverse keren aangewend, zoals in Spanje, Italië, Frankrijk en Groot-Brittannië.

Ook in de Republiek Turkije is deze wijze van corrigerende regelgeving niet geheel onbekend.

Bevolkingsregister:

Bij het invoeren van het Bevolkingsregister in Turkije in 1934 werden de bewoners met de Turkse nationaliteit verplicht een achternaam aan te nemen, deze te laten registreren, alsmede melding te maken van geboortes en overlijden en hun adresgegevens/verblijfplaats op te geven.

Een daartoe door de bevolking gekozen persoon (Muhtar) verwerkt deze gegevens in de registers.

In de dorpen is de Muhtar tevens het Dorpshoofd en de voorzitter van de Raad van Oudsten. In de grote steden is dit de wijkambtenaar die belast is met het zorgvuldig bijhouden van de persoonlijke gegevens van de personen binnen het kanton waar hij gekozen is. Dit is niet de ambtenaar die de huwelijken voltrekt.

In Nederland werd dit in 1811 (tijdens het bewind van Napoleon) ingesteld.

Deze verordening, die door Atatürk werd ingevoerd, deed een sterk beroep op de bereidheid van de bevolking om ook daadwerkelijk haar medewerking hieraan te verlenen.



Men was niet bekend met het aangeven van geboortes en overlijden. Het voltrekken van huwelijken was tot de stichting van de Republiek Turkije een taak van de Imam en was een puur religieuze aangelegenheid.

Deze wijze van huwelijksvoltrekking bestaat nog steeds. Wil men echter als zijnde gehuwd in de Burgerlijke Stand staan ingeschreven, dan zal dit huwelijk in ieder geval door de ambtenaar van de Burgerlijke Stand moeten worden voltrokken.

Het opgeven van een familienaam:

De stichter van de Republiek Turkije had aanvankelijk de voornaam “Mustafa”. Op aanraden van zijn wiskundeleraar is “Kemal” hieraan toegevoegd. Hij nam als achternaam “Atatürk” (vader van alle Turken) aan.

Vóór de stichting van de Republiek Turkije werd een achternaam zelden gevoerd. De voornaam was echter wel belangrijk.

Om duidelijkheid te creëren wie er werd bedoeld, werd de voornaam van de vader toegevoegd. Bijvoorbeeld: de vader van Osman heet Ali, dus werd hij Osman Alioğlu genoemd. Het woord oğlu “zoon van” komt men dan ook in veel familienamen tegen.

Tevens verklaart dit waarom men in Turkije vaak nog steeds wel bekend is met de voornaam, maar niet met de familienaam. Dus indien over de heer Ali de Boer “Çiftçi” wordt gesproken, dan spreekt men meestal alleen over de heer Ali (Ali bey).

In die periode werd tevens de bestuurlijke organisatie die samenhangt met de Burgerlijke Stand ingevoerd. Hierdoor liep men bij het niet laten registreren van de persoonsgegevens het risico een geldboete te krijgen.

Het is een alom bekend gegeven dat het opleggen van boetes niet altijd het gewenste effect heeft, i.c. dat men zich houdt aan de regel om o.a. geboortes en overlijden aan te geven.

Deze (nieuwe) verplichting werd lange tijd niet gevolgd.



Dit verklaart waarom ook nog in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw regelmatig wetten werden uitgevaardigd waarbij de bevolking in de gelegenheid werd gesteld om alsnog de boekhouding van de Burgerlijke Stand in orde te brengen (wie is wanneer en waar geboren, danwel overleden?). Uiteraard onder de voorwaarde dat hier geen financiële sanctie op volgde.

Inmiddels heeft iedere Turkse staatsburger, alsmede niet-Turkse staatsburgers die officieel in Turkije wonen, een identiteitsnummer (T.C. Kimlik Numarası/Yabancı Kimlik Numarası), te vergelijken met het Burger Service Nummer.