



Lakóház / Ingatlan megvásárlása külföldi számára Madagaszkáron

2018. október 01.

A madagaszkári törvény szerint az ingatlan tulajdonjogának megszerzése a vásárló nemzetiségétől és az ingatlan jogi státusától függ. Külföldi állampolgárnak érdemes inkább földterületet vásárolnia és azon építkeznie. Az eljárás ebben az esetben biztonságosabb és egyszerűbb.

1. A két meghatározó kritérium a ház megvásárlásához Madagaszkáron

A madagaszkári állampolgárságúak számára, vagy akiket több mint tíz éve honosítottak, az ingatlanszerzés lehetséges (1) vásárlással, (2) bérléssel (egyszerű vagy haszonbérlet), vagy (3) határozatlan időre szóló és visszavonható birtokbavétel jogcímén. A nem madagaszkári állampolgárságú vásárlók a 2003. május 27-i 2003-029 számú törvénnyel módosított 60-146 (1960/09/20) sz. törvény értelmében a madagaszkári állampolgárokkal azonos jogokat élveznek.

Ház vásárlása esetén Madagaszkáron a földterület és a ház jogi helyzetét kell vizsgálni. A szerzés különbözik annak függvényében, hogy a földterület (1) egy adott személy tulajdona (függetlenül attól, hogy az illető milyen állampolgár), vagy (2) a madagaszkári állam tulajdonában van elidegeníthető nemzeti magánvagyonként, vagy elidegeníthetetlen és elévülhetetlen közvagyonként.

Az utóbbi két esetben állami tulajdonú földterületekről van szó. Amennyiben a földterület az elidegeníthetetlen közvagyon kategóriájába esik, nem lehet megvásárolni.

2. Eljárás ház / ingatlan vásárlása esetén

Minden külföldi állampolgár engedélyt kaphat ingatlanszerzésre, amennyiben a 2003-028. sz. törvény és a 2003/897. sz. rendelet értelmében befektetési programot nyújt be Madagaszkáron. A befektetőknek a vásárlási engedély iránti kérelmet a Madagaszkári Gazdaságfejlesztési Testülethez (*Economic Development Board of Madagascar – EDBM*) kell benyújtaniuk. E kérelem hiányában nem tudnak igényt támasztani az ingatlanra.



A kormány és az EDBM dönt arról, hogy a projektnek vannak-e pozitív hatásai a madagaszkári gazdaságra, és értékeli, hogy érdemes-e a földterületet átruházni. Az engedély megadására vonatkozó döntést a kormány vagy a minisztertanács hozza meg meghatározott feltételek szerint. Meg kell jegyezni, hogy a madagaszkári jogszabályok nem korlátozzák a külföldiek számára adható területek nagyságát akár haszonbérlet, akár vásárlás esetén.

A beruházási program végrehajtásának megghiúsulása az engedélyben leírt feltételek és határidők szerint, ha ez a vevőtől függő okok miatt történik, a tulajdonjog visszavonását eredményezi. A visszavonást az engedélyt kiadó hatóság mondja ki. A visszavonás elrendelése az állam tulajdonjogának visszaállítását jelenti. A tulajdonjog visszavonásával kapcsolatos bármely vitás ügyet a Madagaszkári Polgári Perrendtartásban megjelölt választott bírósági eljárásnak megfelelően kell rendezni.

2

3. A Madagaszkári Gazdaságfejlesztési Testület (EDBM - Economic Development Board of Madagascar)

Minden külföldinek, aki ingatlant szeretne szerezni Madagaszkáron, az EDBM-hez kell benyújtania a kérelmet, amelynek az alábbiakat kell tartalmaznia:

1. az érdekelt fél kérelme a hivatal által előírt formanyomtatványon;
2. igazolás a megszerzendő ingatlan nyilvántartásba vételéről és jogállásáról;
3. nyilatkozat a kérelmezőnek Madagaszkáron birtokában lévő ingatlanokról;
4. állampolgárság igazolása;
5. befektetési terv és program;
6. Legalább 500.000 USD (vagy más, ezzel egyenértékű deviza) összegű befektetési hozzájárulás igazolása.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a földhivatalok szolgáltatásai decentralizáltan működnek az egyes régiókban, tartományokban és településeken.

4. A haszonbérlet

Ez a legmegfelelőbb lehetőség olyan külföldiek számára, akik Madagaszkáron ingatlanba kívánnak befektetni. A haszonbérlet több előnnyel jár, mint a hagyományos bérlet: lehetővé teszi a tulajdonosi jogok élvezetét kölcsönösen elfogadott és meghatározott, 18 és 99 év közötti időtartam alatt. A haszonbérletnek azonban nincs eladási értéke. A valóságban ez egy nagyon hosszú távú és megújuló bérlet bizonyos előnyökkel.

A bérlő jogai: az ingatlan teljes élvezete (károsítás nélkül) mezőgazdasági, halgazdálkodási, kereskedelmi vagy ipari tevékenység keretében éves vagy havi bérleti díj ellenében. Lehetőség van az ingatlant bérbe adni, illetve saját lakhatás vagy bérbeadás céljára építkezni.



A haszonbérlet lehetőséget nyújt továbbá bankhitel megszerzésére az ingatlan jelzálogosításával.

Állami tulajdonban lévő földterület esetében (amely nem szerepel a földnyilvántartásban) a vállalatok és magánszemélyek egyaránt jogosultak haszonbérletre.

5. Ingatlan vásárlása magánszemélytől

3

Magánszemély tulajdonában álló ingatlan vásárlása esetén a hatóságok először azonosítják a földtulajdont. A helyszínrajzot és a jogállást tanúsító iratot ezért a helyi területfejlesztési hatósághoz (*Service de l'Aménagement du Territoire*) kell benyújtani. A városi területeken épített ingatlanok esetében, ha azokat megfelelőnek ítélik, ugyanaz a hatóság egy tranzakciós engedélyt bocsát ki. Ezt követően az értékesítési ügyletet egy közjegyző, állami köztisztviselő, vagy az ügylet által érintett személyek fogalmazzák meg. Az adásvételt ezután nyilvántartásba veszik a regisztrációs hatóságnál (*Service de l'Enregistrement et des Timbres*), amely szintén igazolja a szerződő felek aláírásának eredetiségét és kibocsátja az átruházásról szóló iratot.

Ezt követően az adásvételi szerződést be kell nyújtani az illetékes területi földhivatalhoz (*Service de la Circonscription Domaniale et Foncière*). Antananarivoban történő ingatlanvásárlás esetén az adásvételi szerződést a Földtulajdon Védelmi Hivatalhoz (*Service de la Conservation de la Propriété Foncière*) kell benyújtani. Az adásvétel másodpéldányának kézhezvételekor az új tulajdonosok elfoglalhatják az ingatlant.

-----OO-----

Hasznos linkek:

<http://edbm.mg/>

<http://edbm.mg/land-laws-and-regulations/>