

مفهوم بیگانه از دیدگاه قوانین ممنوعیت یا محدودیت استملاک بیگانگان در ایران

منوچهر توسلی نائینی

استادیار حقوق دانشگاه شهرکرد

تاریخ دریافت: ۸۵/۰۶/۲۰

تاریخ تایید: ۸۶/۰۲/۰۲

چکیده

قانون اساسی، بر جلوگیری از سلطه اقتصادی بیگانه بر اقتصاد کشور تأکید دارد. پیش بینی محدودیت‌ها و شرایط در مورد تملک اموال غیر منقول، یکی از راه‌های جلوگیری از سلطه بیگانگان و نفوذ آنان از طریق تصرف اراضی یک کشور است. بیگانگان ممکن است با خرید املاک متعدد در ناحیه ای از قلمرو یک کشور آن ناحیه را از قلمرو کشور تجزیه نموده و به خود اختصاص دهند. قانون ۱۶ خرداد ۱۳۱۰، تملک املاک مزروعی را برای اتباع خارجی ممنوع نموده است. آیین نامه استملاک ۲۵ مرداد ۱۳۲۸ و آیین نامه چگونگی تملک اموال غیر منقول توسط اتباع خارجی غیر مقیم در جمهوری اسلامی ایران (مصوب ۱۳۷۴/۹/۱۹ هیأت وزیران)، تملک محدود اموال غیر منقول را با شرایطی و با مجوز دولت پذیرفته اند. در این قوانین و قانون مدنی در مورد تملک اموال غیر منقول در ایران، زمانی که تابعیت خارجی یا ایرانی مطرح می شود، می توان دو گروه را از هم متمایز کرد: گروه اول کسانی اند که از نظر حقوق بین الملل خصوصی ایران بیگانه شناخته می شوند. این افراد عبارتند: آپاتریدها، ایرانیانی که طبق مقررات، تابعیت ایران را ترک نموده اند، زنان ایرانی که با مردان اتباع کشورهای خارجی ازدواج نموده و تابعیت شوهر بر آنان تحمیل می شود، اتباع خارجی غیر مقیم در ایران و اتباع خارجی مقیم در ایران. گروه دوم افرادی هستند که تبعه ایران شناخته می شوند لیکن از نظر قوانین استملاک اتباع بیگانه در وضعیتی مشابه با اتباع بیگانه قرار دارند. این افراد عبارتند از: ایرانیانی که بدون رعایت مقررات، تابعیت ایران را ترک و تابعیت خارجی را کسب کرده باشند و ایرانیانی که دارای تابعیت مضاعف باشند و در دعاوی اموال غیر منقول، به تابعیت خارجی خود استناد کنند. بررسی وضعیت این دو گروه نشان می دهد که قانون گذار ایرانی در قوانین استملاک اتباع بیگانه در ایران به دنبال آن بوده که با وسعت بخشیدن به مفهوم بیگانه صرف نظر از مفهوم حقوق بین الملل خصوصی آن، زمینه سلطه بیگانگان بر منابع طبیعی و اقتصادی کشور را از طریق مالکیت اراضی از بین برده و یا آن را تحت کنترل خود در آورد.

واژگان کلیدی: استملاک، بیگانه، تبعه، اموال غیر منقول، ترک تابعیت.

مقدمه

بند ۸ اصل چهارم و سوم قانون اساسی بر «جلوگیری از سلطه اقتصادی بیگانه بر اقتصاد کشور» تأکید دارد و اصل یکصد و پنجاه و سوم نیز مقرر می دارد که «هرگونه قرارداد که موجب سلطه بیگانه بر منابع طبیعی و اقتصادی، فرهنگ، ارتش و دیگر شئون کشور گردد ممنوع است». یکی از راه‌های جلوگیری از نفوذ بیگانگان در کشورها، پیش بینی محدودیت‌ها و شرایطی در مورد تملک اموال غیر منقول است.

زیرا تملک این اموال می‌تواند امکان سوء استفاده‌هایی را از جانب بیگانگان فراهم آورد. بیگانگان ممکن است با خریداری املاک متعدد در ناحیه ای از قلمرو یک کشور آن ناحیه از قلمرو کشور را تجزیه نموده و به خود اختصاص دهند. بنابر این مهم‌ترین فلسفه وجودی این محدودیت‌ها و شرایط برای استملاک اتباع بیگانه جلوگیری از سلطه اتباع خارجی از طریق تصرف اراضی یک کشور است. در قانون مدنی نص صریحی در مورد حق تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی یا ممنوعیت آنان از حق مزبور دیده نمی‌شود، لیکن در ماده ۸ قانون مزبور آمده است که «اموال غیرمنقول که اتباع خارجه در ایران بر طبق عهود تملک کرده یا می‌کنند از هر جهت تابع قوانین ایران خواهند بود». بر اساس ماده اخیر، قانون مدنی ایران فقط تملک اموال غیرمنقول را در ایران به وسیله اتباع خارجه در اثر عهدنامه بین دولت ایران و دولتی که تبعه خارجه متعلق به آن است مجاز می‌داند لذا تنها وسیله تملک مال غیرمنقول به وسیله عهدنامه دولت ایران با دول دیگر است مگر اینکه قانون دیگری نص خاصی در این موضوع برقرار نموده باشد.

در ماده ۹۶۱ قانون مدنی، بند اول، یک استثنا بر اصل تشابه حقوق خصوصی ایرانیان و اتباع بیگانه مقرر گردیده که بر اساس آن بیگانگان از حقوقی که قانون صراحتاً آن را منحصر به اتباع ایرانی نموده یا صراحتاً از اتباع خارجی سلب نموده، برخوردار نیستند. یکی از مصادیق این بند، قانون ۱۶ خرداد ۱۳۱۰ تملک املاک مزروعی است که تملک این اموال را برای اتباع خارجی ممنوع نموده و آن را به اموال غیر منقول نیز تسری داده است. البته آیین نامه استملاک ۲۵ مرداد ۱۳۲۸ تملک اموال برای سکونت، صنعت یا کسب خارجیان در ایران را با مجوز دولت پذیرفته است. بررسی مفهوم «بیگانه» در قوانین ممنوعیت و محدودیت استملاک بیگانگان در ایران سوالات متعددی را مطرح می‌سازد از جمله این‌که: چه کسانی مشمول ممنوعیت و محدودیت استملاک در ایران هستند؟ بیگانگان مقیم و غیر مقیم در این مورد چه تفاوتی دارند؟ بیگانه یا خارجی در قوانین اخیر آیا محدود به افرادی می‌شود که صرفاً تابعیت دولت ایران را ندارند یا این که ممکن است بعضی اتباع ایرانی نیز در چارچوب محدودیت‌های مقرر در این قوانین قرار گیرند؟ تحقیق حاضر سعی دارد با بررسی پیشینه موضوع و با نگاهی حقوقی به مفهوم بیگانه در قوانین یاد شده به این سؤال‌ها پاسخ دهد.

مبحث اول: پیشینه و مقایسه تطبیقی

اموال غیر منقول در هر کشور با حاکمیت ملی آن کشور ارتباط مستقیم دارد. به همین دلیل از زمان‌های قدیم ممنوعیت و محدودیت مالکیت این اموال برای بیگانگان و حکومت قانون محل وقوع مال بر رژیم مالکیت و نقل و انتقال این اموال (الماسی، ۱۳۶۸: ۱۸۴) مورد قبول قرار گرفته است.

الف) ایران

در دوره قاجار، دولت ایران در عهدنامه‌هایی که با کشورهای دیگر منعقد می‌کرد، حتی المقدور سعی داشت اجازه تملک اموال غیرمنقول را به اتباع طرف مقابل عهدنامه، حتی آن‌هایی که در ایران اقامت داشته‌اند اعطا ننماید و فقط به اعطای حق اجاره یا مالکیت محدود جهت سکونت یا کسب اکتفا کند. در عهدنامه تجاری فوریه ۱۸۲۸ بین ایران و روسیه به مالکیت محدود اتباع روسیه در ایران اشاره شده است (عامری، ۱۳۶۲: ۹۴). در مواردی نیز مانند عهدنامه ایران و بلژیک مورخ ۱۴ ژوئیه ۱۸۴۱ یا عهدنامه ایران و اسپانیا مورخ مارس ۱۸۴۲ و فصل ششم قرارداد ایران و آلمان مورخ ۱۸۷۳ و معاهده ۱۰ مه ۱۹۲۸ ایران و بلژیک مشاهده می‌شود که دولت ایران نه تنها در تملک اموال غیرمنقول برای اتباع بیگانه ممانعت به عمل می‌آورد، بلکه اجاره این اموال را هم منوط به اجازه خود می‌دانسته است و اگر این اجازه داده نمی‌شد، از اجاره هم ممانعت به عمل می‌آمد (نیایی، ۱۳۷۷: ۲۳۶ و مدنی، ۱۳۶۹: ۱۲۲، پاورقی ۱).

پس از آن می‌توان به بندهای دوازدهم و چهاردهم از قانون نامه تابعیت دولت که در شوال ۱۳۱۷ در زمان مظفرالدین شاه صادر شده اشاره کرد. در بند ۱۲ این قانون نامه آمده است: «نسوان ایران که به سبب ازدواج با تبعه خارجه از تابعیت ایران خارج می‌شوند، مثل سایر اتباع خارجه از استملاک دهات و قراء و مستقالات در ایران محروم خواهند بود (مدنی، ۱۳۶۹: ۱۲۹، پاورقی ۲)، مگر آن چه را که عهدنامه‌جات [عهدنامه‌ها] اجازه داده است». و بند ۱۴ همین قانون نامه اشاره دارد که: «کسانی که از ممالک خارجه به مملکت ایران آمده و در مدت اقامت ایران، تابعیت خود را اظهار نکرده‌اند و به تمام امور آنها مثل تبعه ایران رسیدگی شده باشد، و یا در خاک ایران ملک خریده باشند که این امتیاز مخصوص تبعه داخله است، در این صورت از تبعه دولت علیه ایران محسوب خواهند شد و ادعای تبعه خارجه در حق آنها قبول نخواهد شد».

به دلیل ضعف حکومت مرکزی در ایران به ویژه در دوران کاپیتولاسیون، به رغم وجود عهدنامه‌ها و قانون نامه یاد شده، بیگانگان اموال غیر منقول بسیاری را از طریق عهدنامه‌های بین‌المللی در ایران تملک نمودند (فدوی، ۱۳۸۲: ۱۵). با توجه به اهمیت املاک مزروعی در بین این اموال، اولین اقدام قانون‌گذار وضع قانون ۱۶ خرداد ۱۳۱۰ درباره الزام اتباع بیگانه به فروش اراضی مزروعی خود به ایرانیان بود. پس از تصویب این قانون استملاک، اتباع بیگانه در ایران طبق ماده ۸ قانون مدنی محدود به موارد مندرج در عهدنامه‌ها گردید.

قانون خرداد ۱۳۱۰، اتباع خارجه را ظرف سه ماه مجبور به فروش املاک مزروعی می‌کرد و در مورد املاک غیرمزروعی ساکت بود. این سکوت را نمی‌توان دلیلی بر حق تملک اموال

غیرمنقول غیرمزروعی دانست. زیرا برای مقنن اولویت املاک مزروعی بوده است. با دقت در ماده دهم قانون ۱۳۱۰ راجع به املاک مزروعی در مورد اعتبار هر نقل و انتقال اموال غیر منقول اتباع خارجی به ایرانیان، میتوان استنباط نمود که قانون به طور مطلق اتباع خارجه را در تملک اموال غیرمنقول محق نمی‌دانسته است (ارفع نیا، ۱۳۷۰: ۲۳۷).

با توجه به فقدان مقررات در مورد استملاک اتباع بیگانه در ۲۵ مرداد ۱۳۲۸ تصویبنامه ای در این مورد به تصویب رسید. در این تصویبنامه برای خارجیان دارای پروانه اقامت دائم ایران، تملک اموال برای محل سکونت، صنعت یا کسب با مجوز دولت پذیرفته شد. این آیین نامه با آیین نامه چگونگی تملک اموال غیر منقول توسط اتباع خارجی غیر مقیم در جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۴/۹/۱۹ هیات وزیران تکمیل گردید. لیکن اجرای این آیین نامه به دلایلی که بعداً اشاره خواهیم کرد در انتظار مقررات جدید معلق مانده است.

ب) سایر کشورها

ممنوعیت یا محدودیت حق استملاک اموال غیرمنقول برای اتباع خارجی فقط به ایران اختصاص ندارد و در بسیاری از کشورها مورد قبول بوده است. برای مثال ممنوعیت استملاک اتباع بیگانه در مملکت عثمانی و یا در ایالات متحده در سال ۱۸۴۰ وجود داشته است.^۱ در ترکیه در زمان ضعف امپراتوری عثمانی در قرن نوزدهم به دلیل سلطه استعمار کشورهای غربی دست خارجیان را در استملاک اراضی باز گذاشته شده بود. با اضمحلال این امپراتوری و جانشینی ترکیه به جای آن در مورد استملاک اتباع خارجی در قانون شماره ۲۶۴۴ مورخ ۲۲ نوامبر ۱۹۳۴ محدودیت‌هایی را برای بیگانگان پیش بینی شد. لیکن بر اساس اصلاحات مندرج در قانون شماره ۴۶۱۹ مورخ ۳ ژوئیه ۲۰۰۳ اصل عمل متقابل پذیرفته شد. به این صورت که به اتباع کشورهای حق تملک در کشور ترکیه داده می‌شد که در آن کشورها اتباع ترکیه از حق استملاک اموال غیر منقول بهره مند می‌بودند. این قانون در ۲۶ آوریل ۲۰۰۵ توسط دادگاه قانون اساسی ترکیه باطل شناخته شد و استملاک اتباع بیگانه در این کشور تا زمان تصویب قانون شماره ۵۴۴۴ مورخ ۷ ژانویه ۲۰۰۶ به حال تعلیق در آمد. بر اساس قانون اخیر اتباع خارجی می‌توانند اموال غیر منقول را تملک نموده یا به عنوان رهن به آنان واگذار شود. میزان مالکیت خارجیان بدون مجوز شورای وزیران محدود به ۲۵۰۰۰ متر مربع مسکونی یا غیر مسکونی (معادل پنج جریب غربی^۲) است و با تایید این شورا تا

۱- برای مثال در مورد عثمانی در گزارش میرزا جعفرخان مشیرالدوله مورخ ۱۸ جمادی الثانی ۱۲۶۵ به چنین موضوعی اشاره شده است (رک: نیاکی، ۱۳۷۷: ۲۷).

۲- یک جریب در کشورهای غربی معادل نیم هکتار است.

۳۰۰۰۰ متر مربع نیز برای هر شخص امکان پذیر شد. استملاک بیگانگان باید در مناطق شهری باشند و لذا استملاک در روستاها ممنوع است و در هر حال مجوز مقامات نظامی در این معاملات لازم است. اموال ناشی از ارث مشمول محدودیت‌های قانون ۲۰۰۷ نمی‌شود.^۱

در حال حاضر، به رغم تمایل بعضی از کشورها به لغو ممنوعیت‌ها و محدودیت‌های استملاک بیگانگان هنوز در بسیاری از کشورها محدودیت‌های مالکیت بیگانگان وجود دارد. برای مثال، در نیوزلند، خارجیان می‌توانند املاک کمتر از یک جریب را بدون هیچ محدودیتی خریداری کنند. لیکن، برای املاکی که بیش از یک جریب باشند، اخذ مجوز از اداره ثبت زمین ناحیه یا هیأت ارزش‌گذاری زمین ضروری است. چنان چه خریدار مجوز اقامت دائم داشته باشد، به مجوز نیازی نیست. در استرالیا نیز، محدودیتی برای افراد مقیم منظور نشده است اما در تمام مواردی که خارجیان غیر مقیم پیشنهادی برای خرید املاک شهری می‌دهند، پیشنهاد خرید باید به تصویب مسئولان امر استرالیایی برسد.^۲

در کشور هندوستان، استملاک اتباع خارجی شرایطی دارد. برای اتباع بعضی کشورها از جمله پاکستان، بنگلادش، سری لانکا، افغانستان، چین، ایران و نپال ممنوعیت استملاک یا انتقال زمین مطلق است و اجاره این اموال بدون اجازه بانک رزرو حداکثر فقط برای مدت پنج سال پذیرفته شده است. در مورد بقیه اتباع خارجی استملاک ممنوع است مگر آن که اموال غیر منقول از طریق ارث توسط یک شخص مقیم هند به دست آمده باشد. اتباع خارجی که با مجوز بانک رزرو مالک مال غیر منقول شوند بدون مجوز قبلی این بانک حق انتقال آن را ندارند.^۳

در فرانسه برای استملاک بیگانگان محدودیتی پیش بینی نشده لیکن برای آنان همانند فرانسوی‌ها شرایط کلی در مورد خرید و فروش و اجاره ملک اجرا می‌شود.^۴ در ایتالیا و اسپانیا نیز همانند فرانسه محدودیتی برای استملاک بیگانگان وجود ندارد. با این تفاوت که در اسپانیا اراضی نظامی و اراضی نزدیک مرزهای بین‌المللی مشمول محدودیت فروش به بیگانگان می‌باشند. در کانادا محدودیت‌های کمی برای استملاک بیگانگان صرف نظر از اراضی متعلق به پادشاهی انگلیس وجود دارد. این محدودیت‌ها یا در سطح استانی و یا در سطح کشوری است. در بعضی استان‌ها مانند کبک محدودیتی برای استملاک بیگانگان وجود ندارد.^۵

1- http://www.homesgofast.com/articles/Turkey/Mortgages_in_Turkey/and http://en.wikipedia.org/wiki/Foreign_purchases_of_real_estate_in_Turkey#Historical_Background

2- http://www.abravani.com/NewTemplates/AmirFar_Template/new_zealand/About-new-zealand_per.cfm

---http://www.abravani.com/NewTemplates/AmirFar_Template/australia/about-australia_per.cfm

3- <http://www.india-visa.com/buyingproperty.htm>

4- http://www.monassier.com/contenu_en.php?categorie_id=9253&categorie_sup=50

5- A Special Report from International Living, To Have or To Lease: A Global, Guide the Property Ownership, Rules and Restrictions By Leigh Fergus, 2006 see <http://www.internationalliving.com/bin/e/b/property-ownership>

در لهستان، به بیگانگان اجازه استملاک املاک شهری تا یک جریب و اراضی روستایی تا دو نیم جریب داده شده به شرط آن که مجوز وزارت کشور لهستان را اخذ نموده باشند. بیگانگان دارای اقامت دائم پنج ساله و کسانی که همسر لهستانی داشته و دو سال در لهستان زندگی کرده باشند، از این شرط معاف می‌باشند. در رومانی خرید آپارتمان و ساختمان مسکونی برای بیگانگان آزاد است، لیکن انتقال زمین به بیگانگان ممنوع است مگر آن که از طریق یک شرکت رومانیایی انجام شود. همچنین در مورد بعضی اراضی، مانند زمین‌های جنگلی و ساحلی صرف نظر از تابعیت متقاضی خرید، ممنوعیت فروش وجود دارد (Ibid).

در برزیل و آرژانتین محدودیتی برای استملاک بیگانگان وجود ندارد مگر در مورد اموال نزدیک به مناطق امنیتی، سواحل و مرزهای بین المللی. در آرژانتین با مجوز مراجع ذیربط و تشریفات طولانی تر امکان تملک در نواحی مرزی نیز وجود دارد (Ibid). موارد فوق نشان می‌دهد که ممنوعیت یا محدودیت استملاک بیگانگان در سایر کشورها نیز با شدت وضعف وجود دارد لیکن در اکثر کشورها بیگانگان مقیم در شرایط مساعدتری نسبت به سایر بیگانگان قرار دارند.

مبحث دوم: افراد مشمول ممنوعیت و محدودیت استملاک در ایران

در مفهوم حقوق بین الملل خصوصی بیگانه کسی است که تابعیت کشور محل سکونت یا اقامت خود را دارا نباشد. بنابر این، هر شخصی که تابعیت ایران را نداشته باشد در قلمرو ایران بیگانه محسوب می‌شود.^۱ لیکن در مورد تملک اموال غیرمنقول در ایران، زمانی که تابعیت خارجی یا ایرانی مطرح می‌شود، می‌توان دو گروه را از هم متمایز کرد. گروه اول، بیگانگان مشمول قانون ممنوعیت و محدودیت استملاک و گروه دوم، ایرانیان مشمول قانون ممنوعیت و محدودیت استملاک که در هر مورد به شرح زیر بحث خواهیم نمود.

الف) بیگانگان مشمول قانون ممنوعیت و محدودیت استملاک

گروه اول از افرادی که مشمول محدودیت‌های مقرر در قوانین ممنوعیت استملاک اتباع بیگانه قرار می‌گیرند کسانی‌اند که از نظر حقوق بین الملل خصوصی ایران بیگانه شناخته می‌شوند. این افراد عبارتند: آپاتریدها، ایرانیانی که طبق مقررات، تابعیت ایران را ترک نموده‌اند، زنان ایرانی

۱- در دیوان داوری دعاوی ایران - ایالات متحده کلمه « تبعه » در بند ۱ ماده ۷ بیانیه دولت جمهوری دموکراتیک و مردمی الجزایر چنین تعریف شده است: « در این قرارداد: ۱. « تبعه » در ایران یا ایالات متحده برحسب مورد، به معنای شخص حقیقی است که شهروند ایران یا ایالات متحده باشد ۰۰۰ » (برای آگاهی از متن کامل بیانیه رک: صفائی، ۱۳۷۵: ۲۱۵).

که با مردان اتباع کشورهای خارجی ازدواج نموده و تابعیت شوهر بر آنان تحمیل می‌شود، اتباع خارجی غیر مقیم در ایران و اتباع خارجی مقیم در ایران.

۱- آپاتریدها^۱

آپاترید به شخصی اطلاق می‌شود که تابعیت هیچ کشوری را ندارد. ایران نیز همانند سایر کشورها در معرض ورود آپاتریدها قرار دارد. وجود جنگ و درگیری‌های داخلی در کشورهای همسایه ایران باعث گردیده که بعضی اتباع این کشورها وارد کشور ایران شوند. بعضی ممکن است بعنوان مهاجر و پناهنده و بعضی دیگر به عنوان آواره جنگی وارد کشور ایران شده باشند که در این صورت در چارچوب مقررات حقوق بین الملل عمومی به ویژه مقررات حقوق بشر تحت نظارت کمیساریای عالی پناهندگان قرار می‌گیرند. بر اساس معاهده نیویورک مورخ ۲۸ سپتامبر ۱۹۵۴ راجع به وضعیت آپاتریدها، در رابطه با مالکیت اموال غیر منقول برای آنان حقوقی مساوی با سایر بیگانگان در هر کشور در نظر گرفته شده است (ارفع نیا، ۱۳۷۰: ۵۹).

پناهندگان خارجی در ایران از حیث استملاک غیرمنقول در حکم اتباع خارجی مقیم ایران می‌باشند. تبصره ۱ ماده ۱۳ آییننامه پناهندگان مصوب ۱۳۴۲/۹/۲۵ هیأت وزیران صراحت دارد بر این که: «در مورد استملاک منقول و غیرمنقول، پناهنده اصولاً از همان حقوقی که برای اتباع خارجی [مقیم ایران] مقرر است، استفاده خواهد نمود» (عطیفه، ۱۳۴۸: ۳۴۰).

۲- ایرانیانی که طبق مقررات، تابعیت ایران را ترک نموده اند

اصل چهل و یکم قانون اساسی مقرر می‌دارد که: «دولت نمی‌تواند از هیچ ایرانی سلب تابعیت کند مگر ... در صورتی که به تابعیت کشور دیگری درآید». بر این اساس، اتباع ایرانی می‌توانند در صورت داشتن شرایط، تابعیت ایران را ترک کنند. طبق ماده ۹۸۸ قانون مدنی، داشتن سن ۲۵ سال، اجازه هیأت وزیران، انجام خدمت نظام وظیفه برای متقاضی مرد، خروج از ایران در مدت سه ماه پس از اجازه هیأت وزیران از جمله شرایط قبول ترک تابعیت هستند. طبق همین ماده بند ۴، اتباع ایرانی که ترک تابعیت می‌کنند باید قبلاً تعهد نمایند که ظرف یک سال از تاریخ ترک تابعیت، حقوق خود را بر اموال غیرمنقول که در ایران دارا می‌باشند و یا ممکن است بالورائه دارا شوند ... به نحوی از انحا به اتباع ایرانی منتقل کنند. عدم رعایت مفاد ماده یاد شده به مدعی العموم محل حق می‌دهد که طبق ماده ۹۸۹ قانون مدنی کلیه اموال غیر منقول شخص را به فروش رسانده و پس از وضع مخارج فروش، قیمت آن را به او بدهد.

ماده ۴۴ مقررات و دستورالعمل وزارت دادگستری مورخ ۱۳۱۷/۲/۱۴ که به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ گردیده است، مقرر می‌دارد که: «تنظیم و ثبت اسناد معامله غیر منقول اتباع ایران که ترک تابعیت نموده‌اند و مطابق قانون صلاحیت خرید اموال غیر منقوله در ایران را ندارند، ممنوع است». طبق بخشنامه شماره ۱۴/۴۸ مورخ ۱۳۴۹/۱/۱۰ وزارت امور خارجه، متقاضی ترک تابعیت ایران باید «پذیرش دولتی که می‌خواهد تابعیت آن کشور را تحصیل نماید»، جزء سایر مدارک لازم، ارائه نماید تا اطمینان حاصل شود که وی پس از ترک تابعیت ایران آتارید نخواهد شد (نیاسی، ۱۳۷۷: ۲۷۵). این وزارت همچنین هنگام صدور سند خروج از تابعیت اتباع ایرانی، نسخه‌ای از آن را برای اطلاع سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ارسال می‌دارد و آن سازمان نیز مندرجات سند مزبور را به کلیه ادارات کل ثبت استان‌ها و نهایتاً به دفتر اسناد رسمی سراسر کشور بخشنامه می‌نماید.

بدیهی است که این افراد بعد از تاریخ ترک تابعیت ایران، به هیچ وجه نمی‌توانند اموال غیر منقول خریداری یا از حقوق و مزایای مختص ایرانیان استفاده کنند. عبارت «ولو قوانین ایران اجازه تملک آن را به اتباع خارجه بدهد» در بند ۳ ماده ۹۸۸ بیانگر این است که قانون‌گذار در مورد مالکیت ایرانیانی که ترک تابعیت نموده‌اند سخت‌گیری بیشتری نموده و آنان را از همان میزان مجاز مالکیت بیگانگان در ایران نیز محروم می‌داند. بنابر این، قانون‌گذار کسی را که ترک علاقه از وطن خود بنماید از بیگانه برای کشور بیگانه تر می‌داند (ارفع نیا، ۱۳۷۰: ۱۱۷).

۳- زنان ایرانی که با مردان اتباع کشورهای خارجی ازدواج نموده و تابعیت شوهر بر آنان تحمیل می‌شود بر اساس ماده ۱۰۶۰ قانون مدنی، ازدواج زن ایرانی با تبعه خارجی در مواردی هم که مانع قانونی ندارد موقوف به اجازه مخصوص از طرف دولت است. ماده ۱۷ قانون ازدواج (مصوب ۱۳۱۰) ازدواج مسلمة با غیر مسلم را ممنوع می‌داند و طبق مصوبه هیأت وزیران در سال ۱۳۴۵، وزارت کشور مرجع صدور پروانه اجازه زناشویی برای این دسته از زنان با رعایت شرایط مقرر در قانون است. طبق ماده ۹۸۷ قانون مدنی، زن ایرانی در صورت ازدواج با مرد خارجی^۱ چنان چه طبق قوانین متبوع شوهر تابعیت شوهر به وی تحمیل شود، تابعیت ایرانی خود را از دست خواهد داد و دیگر نمی‌تواند از حقوق و مزایای مخصوص به ایرانیان استفاده کند. این زن پس از این حق داشتن اموال غیر منقول را در صورتی که منجر به سلطه خارجی شود ندارد (تبصره ۲ ماده ۹۸۷)، در مفهوم مخالف، در صورت عدم سلطه خارجی امکان تملک برای آنان وجود دارد. در این رابطه کمیسیون مرکب از نمایندگان

۱- با توجه به مقررات قانون مدنی ایران که بر مبنای شریعت اسلام تدوین گردیده، ازدواج زنان ایرانی با اتباع خارجی صرفاً در دو حالت امکان پذیر است: ازدواج زن ایرانی مسلمان با مرد مسلمان غیر ایرانی و ازدواج زن غیر مسلمان ایرانی با مرد غیر مسلمان تبعه خارجی. این دو حالت از مفهوم مخالف ماده ۱۰۵۹ قانون مدنی به دست می‌آید که بر اساس آن «نکاح مسلمة با غیر مسلم» جایز شناخته نشده است.

وزارتخانه‌های امور خارجه و کشور و اطلاعات تشخیص می‌دهد که آیا مالکیت زن موجب سلطه خارجی خواهد شد. در این جا قوانین تابعیت ایران، اصل وحدت تابعیت خانواده را با تغییر تابعیت زن ایرانی بر اثر ازدواج با مرد خارجی و در صورت تحمیل تابعیت شوهر بر اثر ازدواج را پذیرفته‌اند. از این رو به نظر می‌رسد که قوانین ایران در رابطه با ازدواج زن ایرانی با مرد تبعه خارجی در صورت عدم تحمیل تابعیت شوهر، بر سیستم استقلال تابعیت تاکید دارند. در مواردی که ازدواج زن ایرانی با مرد تبعه خارجی بدون رعایت ماده ۱۰۶۰ قانون مدنی انجام شده باشد، ازدواج از نظر دولت ایران رسمیت ندارد و امکان اجرای تبصره ۲ ماده ۹۸۷ قانون مدنی در مورد اموال غیر منقول آنان وجود ندارد. باید اشاره نماییم که عبارت «سلطه خارجی» در تبصره ۲ ماده ۹۸۷ قانون مدنی مبهم و نیازمند تفسیر قانون گذار بوده و تعیین مصادیق آن نیز بسیار دشوار است.

۴- اتباع خارجی غیر مقیم در ایران

تعداد زیادی از اتباع خارجی به دلایل توریستی، امور فرهنگی، مهاجرت و پناهندگی به صورت موقت و بدون داشتن پروانه اقامت دائم در ایران حضور دارند. در رابطه با استملاک اموال غیر منقول به طور کلی، استملاک این اموال در ایران برای اتباع خارجی غیرمقیم ممنوعیت قانونی دارد. لیکن قانون گذار برای جلب توریست و تسهیل امور آنان بر اساس تصویبنامه قانونی مورخ ۱۳ مهر ۱۳۴۲ هیأت دولت پس از رسیدگی و با موافقت کمیسیون خاص مرکب از نمایندگان نخست وزیری و وزارتخانه‌های کشور، دادگستری و امور خارجه اعطای حق تملک محدود و مشروط به اتباع خارجی غیرمقیم را پذیرفته بود (نیای، ۱۳۷۷: ۲۷۵). آیین نامه اجرایی تصویب نامه قانونی مذکور در ۲۳ دی ماه ۱۳۴۲ تصویب شد و در ۵ مرداد ۱۳۴۵ لغو گردید. در آیین نامه بعدی در سال ۱۳۴۴ مقرر گردید که متقاضیان خارجی باید تقاضای خود را که حاوی مشخصات کامل آنان و محل ملک مورد تقاضا باشد به استانداری یا فرمانداری کل و در تهران به دفتر نخست وزیری تسلیم نمایند. استانداران یا فرمانداران کل می‌بایستی ظرف یک ماه از تاریخ وصول تقاضا موضوع را در شورای امنیت محل رسیدگی و نتیجه را به نخست وزیری در تهران اطلاع دهند و سپس تقاضا در کمیسیون یاد شده بررسی و برای تصویب نهایی به هیأت وزیران تقدیم شود. در صورت قبول تقاضا مراتب به متقاضی و اداره ثبت کل و سپس به اداره ثبت محل ملک اعلام تا خریدار بیگانه از طریق انتقال یا فروش ارز به وسیله یکی از بانک‌های مجاز ثمن مورد معامله را تحصیل نموده و در دفتر اسناد رسمی به هنگام معامله گواهی بانک مزبور را ارائه دهد و مراتب در با ذکر مشخصات در سند قید می‌گردد (همان: ۲۴۱-۲۴۲ و سلجوقی، ۱۳۷۷: ۳۲۰-۳۲۱). بعد از بازنگری قانون اساسی در سال ۱۳۶۸ نهاد ریاست جمهوری و نمایندگان رئیس جمهور جانشین نهاد نخست وزیری و نماینده نخست وزیر در این کمیسیون شدند.

پس از پیروزی انقلاب اسلامی، بر اساس آیین نامه چگونگی تملک اموال غیر منقول توسط اتباع خارجی غیر مقیم در جمهوری اسلامی ایران (مصوب ۱۳۷۴/۹/۱۹ هیات وزیران)، در رابطه با اتباع خارجی که بدون داشتن پروانه اقامت دائمی به منظور سیاحت و استفاده بیلاقی، مسافرت‌های منظم فصلی در سنوات متعدد و متوالی به ایران بنمایند با داشتن شرایط مقرر در این آیین نامه، حق تملک محدود و مشروط به اتباع خارجی غیرمقیم، مورد قبول قرار گرفته است. ماده ۷ این آیین نامه اشاره دارد که «کلیه مقررات مغایر با این آیین نامه لغو می‌شود».

طبق ماده ۱ آیین نامه ۱۳۷۴ در مورد چگونگی تملک اموال غیر منقول توسط اتباع خارجی غیرمقیم در جمهوری اسلامی ایران، اتباع خارجی فاقد پروانه اقامت دائمی که به منظور سیاحت و استفاده بیلاقی، مسافرت‌های منظم فصلی در سنوات متعدد و متوالی به ایران دارند در صورت تمایل به خرید ملکی برای سکونت شخصی باید تقاضای خود در اظهارنامه ای مشتمل بر نام و نام خانوادگی و شغل متقاضی، تابعیت فعلی و اصلی (در صورت تغییر تابعیت)، سن، وضعیت تاهل، تابعیت فعلی هسر متقاضی و تابعیت وی قبل از ازدواج و در صورت داشتن اولاد تعداد و جنسیت و سن هر یک و محل اقامت دائمی متقاضی به همراه مدارک لازم را^۱ از طریق یکی از نمایندگی‌های سیاسی و کنسولی ایران در خارج از کشور و یا استانداری محل وقوع ملک به وزات امور خارجه ارسال نمایند. وزات امور خارجه پس از کسب نظر وزارت کشور و وزارت اطلاعات با بررسی موضوع بنا به مقتضیات سیاسی نظر خود در مورد قبول یا رد تقاضا را اعلام نموده و در صورت موافقت تقاضا را به منظور تصمیم‌گیری به هیأت وزیران اعلام خواهد نمود.

در رابطه با قطعی شدن قبول تقاضای متقاضی خارجی رعایت چند شرط لازم است: اولاً: محل وقوع ملک مورد تقاضا نایستی در نقاطی که استملاک خارجیان محدود یا ممنوع اعلام شده، واقع شود (ماده ۲ آیین نامه). ثانیاً: ثمن مورد معامله باید به صورت ریالی از طریق انتقال یا فروش ارز از یکی از بانک‌های مجاز تحصیل و به فروشنده پرداخت شود. دفاتر اسناد رسمی موظف‌اند هنگام انجام معامله گواهی بانک مجاز را از خریدار مطالبه و مراتب را با ذکر مشخصات در سند قید نمایند (ماده ۳ آیین نامه). ثالثاً: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پس از انتقال قطعی ملک به متقاضی، مشخصات مالک و ملک مورد معامله را در دفاتر مخصوص، ثبت و جریان امر را جهت درج در دفتر خاص به وزات امور خارجه اعلام دارد (ماده ۴ آیین نامه).

آیین نامه فوق الذکر به جای آن که به تصویب نامه قانونی ۱۳۴۲ استناد نماید به بند ۱۷ ماده ۲ قانون وظایف وزارت امور خارجه استناد کرده و بررسی بند اخیر نشان می‌دهد که توسط قوه مقننه

۱- طبق تبصره ۱ همین آیین نامه، مدارک مورد نیاز شامل تصویر اسناد مالکیت و نشانی محل وقوع ملک و تصویر اوراق گذرنامه متقاضی است.

برای تصویب چنین آیین نامه ای که در مقام اعطای حق است به هیات وزیران مجوز داده نشده و اعطای این حق فقط از طریق قانون امکان پذیر بوده است. شورای نگهبان نیز در نامه شماره ۹۹۹۳ مورخ ۶۲/۹/۸ قبلاً اشاره کرده بود که در هر مورد عمل دولت یا مقام مسئولی به استناد و تصویب مجلس انجام می‌شود، فقط در محدوده مصوبه قانونیت دارد و خارج از آن محدوده جزاً و کلاً به تصویب مجلس نیاز دارد (نیاکی، ۱۳۷۷: ۲۵۰).

لازم به ذکر است به موجب نامه شماره ۶۳۲/۹۸۴ مورخ ۷۹/۷/۱۱ مدیر کل امور حقوقی وزارت امور خارجه، با توجه به تصمیم متخذه کمیسیون سیاسی-نظامی هیات دولت، اجرای آیین نامه تا تدوین آیین نامه جدید مسکوت گذارده شده و سازمان ثبت اسناد و املاک تا اطلاع ثانوی بر اساس نامه ۴۱/۶۳۴۲ مورخ ۷۹/۸/۱۹ مدیر کل امور املاک سازمان ثبت از پذیرش تقاضای استملاک اتباع بیگانه خودداری می‌کند (فدوی، ۱۳۸۲: ۱۷). با مقایسه با کشورهای که در بخش پیشینه به آنها اشاره شد کشور ایران جزء کشورهای است که هنوز محدودیت‌هایی را برای استملاک بیگانگان غیر مقیم پیش بینی نموده است.

در رابطه با اعطای مالکیت محدود و مشروط نمونه‌های متعددی قبل از استقرار جمهوری اسلامی وجود دارد. برای نمونه می‌توان به مجوزهای متعدد اعطا شده به شرح زیر اشاره کرد: به پیشنهاد شماره ۵/۱۲۲۹ مورخ ۱۳۴۵/۲/۲۹ وزارت کشور «هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۴۵/۳/۴ در اجرای تصویبنامه مورخ ۱۳۴۳/۷/۱۳ و آییننامه شماره ۲۷۳۷ مورخ ۱۳۴۴/۵/۶، با فروش ۷ پلاک زمین به مساحت تقریبی ۲۳۵۶۰/۸۲ مترمربع واقع در بخش ۱۱ تهران، به نخست وزیر کشور کویت موافقت نمود». نامه شماره ۹۸۵۳/۷۸۳۰/۵۱۱ مورخ ۱۳۵۴/۴/۳۱ وزارت کشور به نخست وزیر وقت حاکی است که «استانداری فارس با رعایت آیین نامه استملاک اتباع بیگانه در ایران به تقاضای امیر دولت کویت به منظور خرید ۳۱۴۰ مترمربع زمین در شیراز رسیدگی نمود و اجازه معامله صادر گردیده است» این تقاضا در جلسه مورخ ۱۳۵۴/۵/۸ هیأت وزیران به تصویب رسید (همان: ۲۴۸).

۵- اتباع خارجی مقیم ایران

بر اساس ماده ۴ قانون ۱۹ اردیبهشت ۱۳۱۰ اراجع به ورود و اقامت اتباع خارجی در ایران، اقامت دائم در صورتی است که خارجی در خاک ایران اقامتگاه قانونی برای خود اختیار کند، در غیر این صورت اقامت وی موقت محسوب خواهد شد. این تعریف دارای این اشکال است که ممکن است خارجی در ایران اقامت موقت داشته باشد و در عین حال در این مدت اقامتگاه قانونی خود را در ایران قرار دهد. افزون بر این، بر اساس ماده ۱۰۰۲ قانون مدنی اقامتگاه مرکز مهم امور فرد است

و ملازمه‌های با سکونت شخص ندارد. بنابراین برای خارجی که در ایران سکونت ندارد نمی‌توان اقامت دائم قائل شد (نصیری، ۱۳۷۸: ۱۰۹، پاورقی ۱). به طور کلی اجازه اقامت دائم را می‌توان قبل از ورود به خاک ایران از نمایندگی‌های سیاسی ایران در خارج از کشور اخذ نمود و یا پس از ورود به ایران از نیروی انتظامی محل اقامت موقت درخواست نمود. در هر حال اجازه اقامت دائم باید هر سال تجدید شود.

در مورد اتباع خارجی مقیم ایران، از زمان‌های قدیم، دولت ایران به دلایل سیاسی بر عدم شناسایی حق استملاک برای اتباع خارجی مقیم داشته و در موارد ضروری هم حق محدود و مشروطی را پذیرفته است. در عهدنامه‌های مودت یا قراردادهای اقامت از جمله در فصل پنجم پروتکل «معاهده ایران و روس در باب تجارت» ضمیمه عهدنامه ترکمانچای مورخ دهم فوریه ۱۸۲۸ بین ایران و روسیه تزاری و ماده ۶ «قرارداد اقامت بین دولتین ایران و آلمان» مورخ ۱۷ فوریه ۱۹۴۹، حق تملک غیرمنقول برای اتباع روسیه و آلمان مقیم ایران منحصر به محل کسب یا صنعت و سکونت بود.

ماده ۴۲ مقررات و دستورالعمل وزارت دادگستری مورخ ۱۳۱۷/۲/۱۴ که طبق ماده ۴۷ قانون دفاتر اسناد رسمی (مصوب ۱۵ خرداد ۱۳۱۶) تنظیم و به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ گردیده، مقرر می‌دارد: «در موقع مراجعه اتباع خارجه برای تملک اموال غیرمنقول باید سردفتران جواز اقامت آنها را ملاحظه نمایند تا در صورتی که مدت آن منقضی نشده باشد به وسیله اظهارنامه مخصوص از اداره ثبت محل برای تنظیم سند معامله تحصیل اجازه نمایند». بدیهی است اختیار اعطای اجازه با دولت است که در هر مورد پس از احراز شرایط لازم، با توجه به وضع خاص متقاضی و مصلحت مملکت، تصمیم مقتضی اتخاذ می‌نماید (نیاکی، ۱۳۷۷: ۲۵۴).

در ۲۵ مرداد ۱۳۲۸ آیین نامه استملاک اتباع بیگانه که به اتباع بیگانه مقیم ایران اجازه استملاک محدود و مشروط می‌دهد، مورد تصویب هیأت وزیران قرار گرفت. این آیین نامه بعداً در متن تصویب نامه شماره ۸۹۳۰ هیأت دولت مورخ ۱۳۳۳/۴/۲۶ مورد اشاره و تأیید ضمنی قرار گرفت و مهم تر از آن، در تبصره ۷ ماده ۲ «قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف مواردی از قانون ثبت اسناد و املاک» نیز به این آیین نامه اشاره گردید.^۱

۱- از ماده ۴۲ آییننامه شماره ۶۲۴۳/۱۴۰۹ مورخ ۱۳۱۷/۲/۱۴ وزارت دادگستری که طبق آن قانوناً به خارجیان مقیم ایران اجازه محدود استملاک غیرمنقول برای محل سکنا و کسب داده شده بود و مواد ۲۴ و ۲۸ نظامنامه مورخ ۱۳۱۴/۱۱/۱۴ وزارت دادگستری در مورد اجرای «قانون راجع به ترکه اتباع خارجه مصوب ۱۳۱۱/۲/۲۰»، و نیز از ماده ۲۶ آییننامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷ می‌توان وجود مقررات قبلی راجع به اعطای حق استملاک محدود و مشروط به اتباع بیگانه مقیم ایران را استنباط کرد مگر آن که مواد مندرج در نظامنامه یا آییننامه مذکور در فوق ملهم از عهدنامه‌هایی باشد که بین ایران و کشورهای دیگر منعقد شده بود. چنان که در بند ۱۲ قانوننامه تابعیت تصریح شده است: «اتباع خارجه از استملاک ... محروم و بینصیب خواهند بود مگر آن چه را که عهدنامهجات اجازه داده است».

به هر حال آیین نامه سال ۱۳۲۸، اجازه استملاک به اتباع بیگانه مقیم ایران را مشروط به شرایطی کرده است از جمله: اول - اجازه استملاک منحصر به تملک محل سکونت شخصی و محل کسب باشد. در این رابطه در اظهارنامه ای که شخص متقاضی به اداره ثبت محل وقوع ملک می‌دهد باید منظور از مالکیت صریحا ذکر شده و اگر متقاضی و یا افراد خانواده وی دارای ملک دیگری در ایران باشند باید صریحا در اظهارنامه قید شود (ماده ۱). دوم - بیگانه پروانه اقامت دائم در ایران داشته باشد. در این رابطه شخص بیگانه باید تعهد دهد چنان چه بعدا بخواهد محل اقامت دائمی خود را به خارج از ایران انتقال دهد باید ملک مورد تقاضای استملاک را حداکثر ظرف شش ماه از تاریخ خروج به اتباع ایرانی یا خارجیان دارای مجوز استملاک در ایران انتقال دهد و گرنه اداره ثبت مربوطه با مجوز اداره کل ثبت ملک مزبور را از طریق مزایده به فروش رسانده و در صورت عدم وجود خریدار اداره کل ثبت با انتشار مراتب در روزنامه رسمی و انقضای مدت شصت روز ملک را به هر قیمتی که خریدار داشته باشد به فروش رسانده و پس از وضع عوارض و هزینه‌ها وجه آن را به مالک خواهد داد^۱ (ماده ۱). سوم - شرایط قبول تقاضا را به شرح زیر داشته باشد: ۱- تقاضا مخالف با مقررات عهدی دولت ایران نباشد. ۲- تقاضا مخالف با قوانین و انتظامات عمومی کشور نباشد. ۳- در کشور متبوع متقاضی، اتباع ایرانی هم حق استملاک داشته باشند (شرط عمل متقابل). ۴- مساحت ملک مورد تقاضا با تعداد خانواده و وضعیت اجتماعی و یا نوع کسب و صنعت و منظوری که برای آن تقاضای استملاک شده متناسب باشد. ۵- ملک مورد نظر در نقاط مرزی یا سرحدی که استملاک آن برای بیگانگان ممنوع می‌باشد قرار نگرفته باشد (این شرط از لحاظ امنیتی است). ۶- در موارد استملاک برای محل کار یا کسب باید طبق قوانین و مقررات ایران اشتغال به آن شغل مجاز باشد و در صورت لزوم پروانه کار اخذ شده باشد (ماده ۳).

طبق ماده ۴۲ آیین نامه قانون دفاتر رسمی، سردفتران موظف‌اند در موقع مراجعه اتباع بیگانه برای تملک اموال غیر منقول جواز اقامت آنان را ملاحظه و در صورت اعتبار مدت از اداره ثبت محل

قسمت اخیر این بند نشان می‌دهد که دولت ایران قبل از تاریخ امضای قانوننامه تابعیت، در بعضی از عهدنامه‌هایی که با دول خارجی منعقد کرده است، به اتباع آن دولت‌ها که با ایران تجارت یا در ایران اقامت داشته‌اند، اجازه استملاک غیرمنقول داده بود. در پاره‌ای از عهدنامه‌ها نیز فقط به ذکر اصل کامله‌الوداد اکتفا شده است. مانند «قرارداد اقامت بین دولتین ایران و چکسلواکی» که ماده ششم آن می‌گوید: «... راجع به اموال و حقوق غیرمنقول با اتباع هریک از طرفین متعاهدین در خاک طرف متعاهد دیگر در هر حال معامله اتباع دولت کامله‌الوداد مجری خواهد شد». ماده سوم قرارداد بازرگانی و اقامت و دریانوردی بین ایران و ایتالیا، (مصوب ۲۰ آذر ۱۳۳۷ / ۱۰ دسامبر ۱۹۸۵) نیز صراحت دارد بر این که: «اتباع هریک از طرفین در قلمرو طرف دیگر از لحاظ مالکیت و اجاره هرگونه اموال منقول و غیرمنقول و تحضیل و واگذاری آن به وسیله فروش، مبادله، هبه، وصیت یا به هر طریق دیگر، و همچنین ارث بردن بدون وصیتنامه، دارای همین حقوق اتباع دولت کامله‌الوداد خواهند بود...» (نیایکی، ۱۳۷۷: ۲۵۸).

۱ - در قانون ۱۳۱۰ در صورت عدم وجود خریدار در مزایده، دولت اقدام به خرید ملک مربوطه می‌کرد.

برای تنظیم سند معامله اجازه درخواست نمایند. در هر حال، طبق ماده ۶ آیین نامه، معاملات اتباع بیگانه در دفاتر مخصوص در اداره کل ثبت و وزارت امور خارجه ثبت خواهد شد. این اجازه استملاک به بیگانه مقیم ایران جنبه شخصی دارد و تا زمان وجود شرایط مقرر در شخص، اجازه وجود دارد و نافذ است. لیکن بعد از فوت وی، هرگاه ورثه بخواهند از ملک مورد اجازه استفاده نمایند باید آنان نیز حائز شرایط و دارای مجوز مراجع ذیصلاح باشند تا بتوانند ملک را به نام خود ثبت نمایند.

این نکته هم باید در مورد اتباع خارجی مقیم ایران اضافه شود که به طور کلی، اگر بین دولت ایران و دولت متبوع بیگانه عهدنامه ای وجود داشته باشد، باید براساس مندرجات همان عهدنامه عمل شود. بنابراین، قاعدتاً مبنای اجازه تملک برای اتباع خارجی مقیم ایران، عهدنامه ای است که بین دولت ایران و دولت متبوع بیگانه منعقد شده است. اگر عهدنامه اجازه تملک بدهد، شرایط آن را هم تعیین می‌کند. گاهی هم در عهدنامه به جای اجازه تملک، حق اجاره قید می‌شود. در این صورت، دیگر حقی برای تملک قاعدتاً وجود نخواهد داشت چنان که در ماده ۵ عهدنامه مودت ایران و ایالات متحده مورخ ۲۳ مرداد ۱۳۴۴ (۱۵ اوت ۱۹۵۵)، به جای اجازه تملک غیرمنقول برای اتباع امریکا، اجازه اجاره (نیایی، ۱۳۷۷: ۲۶۱)^۱ و آن هم با شرط «مدت مناسب» قید شده است. به نظر بعضی حقوق دانان اجاره برای مدت ۵۰ یا ۹۹ سال عملاً نوعی سلطه به وجود می‌آورد که با قید "مدت مناسب" جلوی این سلطه گرفته شد (نصیری، ۱۳۸۳: ۲۸۱).

طبق ماده ۵ آیین نامه، تقاضای استملاک برای محل سفارتخانه یا کنسولگری یا موسسات وابسته به سفارت خارجی در ایران باید از مجرای سیاسی به عمل آید و موافقت با این تقاضا منوط به عمل متقابل دولت متبوع سفارتخانه خارجی در مورد تقاضای مشابه از جانب دولت ایران است. در هر حال، اخذ تصمیم با هیأت وزیران است.

ب) ایرانیان مشمول قانون ممنوعیت و محدودیت استملاک

این گروه از افراد از نظر حقوق بین الملل خصوصی، تبعه ایران شناخته می‌شوند لیکن از نظر قوانین استملاک اتباع بیگانه در وضعیتی مشابه با اتباع بیگانه قرار دارند. این افراد عبارتند از: ایرانیانی که بدون رعایت مقررات، تابعیت ایران را ترک و تابعیت خارجی را کسب کرده باشند و ایرانیانی که دارای تابعیت مضاعف باشند و در دعاوی اموال غیر منقول، به تابعیت خارجی خود استناد کنند.

۱ - در مورد این عهدنامه در حال حاضر دو نظر وجود دارد: نظر اول، این عهدنامه را به دلیل قطع روابط سیاسی بین دو کشور لغو شده می‌داند. لیکن بر اساس نظر دوم، این عهدنامه تا زمان عدم اقدام صریح از جانب دو کشور برای لغو آن، عهدنامه‌ای معتبر است (رک: ابراهیمی، ۱۳۸۳: ۲۱۶، پاورقی ۲).

۱- ایرانیانی که بدون رعایت مقررات، تابعیت ایران را ترک و تابعیت خارجی را کسب کرده باشند ایرانیانی که بدون رعایت مقررات قانونی، تابعیت خارجی تحصیل نموده و مقررات ترک تابعیت را رعایت ننموده‌اند با ضمانت اجراهای مقرر در ماده ۹۸۹ قانون مدنی به شرح زیر روبه رو می‌باشند: اولاً، تبعیت خارجی آنها کان لم یکن بوده و تبعه ایران شناخته می‌شوند. از آن جا که قوانین و مقررات ایران تابعیت مضاعف اتباع ایرانی را به رسمیت نمی‌شناسد، عبارت «کان لم یکن» دال بر عدم اعتبار ترک تابعیت این افراد است نه این که تابعیت خارجی آنها باطل است. زیرا ابطال تابعیت خارجی ملازمه با دخالت در حاکمیت دولت دیگر دارد که در حقوق بین الملل ممنوع است. لذا به نظر می‌رسد این افراد از دیدگاه حقوق بین الملل خصوصی دارای تابعیت مضاعف خواهند شد (نصیری، ۱۳۷۸: ۷۷) لیکن تابعیت مضاعف آنان از طرف دولت ایران بر رسمیت شناخته نمی‌شود. ثانیاً، از اشتغال به مقام وزارت، عضویت در انجمن‌های ایالتی و ولایتی شهرداری و نمایندگی مجلس و هرگونه مشاغل دولتی محروم می‌باشند. ثالثاً، کلیه اموال غیرمنقول آنان با نظارت دادستان محل وقوع ملک به فروش رسیده و پس از وضع مخارج فروش، قیمت آن به او داده خواهد شد. قانون‌گذار در مورد حق استملاک آینده این افراد سکوت نموده لیکن به نظر می‌رسد که این افراد مشمول منع تملک در آینده نیز خواهند شد، زیرا منطقی نیست که دادستان ملک غیر منقول آنان را بفروشد و بعداً بتوانند همان ملک یا ملک دیگری را تملک کنند.

افراد مشمول ماده ۹۸۹ را می‌توان در دو دسته قرارداد: دسته اول: ایرانیانی که در زمان کسب تابعیت خارجی، اموال غیرمنقولی داشته که آن را قبلاً با تابعیت ایرانی خود خریده بودند، این املاک باید بعد از کسب تابعیت خارجی مالک، با نظارت دادستان به فروش رسانیده شود و بعد از آن که عملاً فروخته شد، حاصل فروش پس از کسر هزینه‌های فروش و پرداخت مالیات‌های متعلقه، به همان ارزی که فروخته شده یعنی به ریال، به مالک پرداخت شود (نیسکی، ۱۳۷۷: ۲۹۲). این اقدام موقعی میسر خواهد بود که افراد مذکور کسب تابعیت خارجی خود را به دولت ایران اعلام کنند یا خود دولت ایران به طریقی از کسب تابعیت آنان آگاهی یابد. دسته دوم: ایرانیانی هستند که بعد از کسب تابعیت خارجی، به رغم ممنوعیت از تملک اموال غیرمنقول در ایران اقدام به خرید اموال غیرمنقول نموده‌اند. نکته ای که باید در مورد دسته دوم توضیح داده شود این است که آنان نمی‌توانند، مانند دسته اول، از اجازه فروش املاک با نظارت دادستان و دریافت حاصل فروش آن برخوردار شوند، زیرا املاک دسته اول قبل از کسب تابعیت خارجی مالک، یعنی در زمانی که هنوز مشمول ماده ۹۸۹ و ممنوعیت خرید ملک نشده بودند، خریداری شده بود و چون هنگام خرید آن املاک مرتکب تخلفی نشده بودند، قانون‌گذار اجازه فروش آن املاک و پرداخت قیمت فروش (پس از وضع مخارج) را داده است، در حالی که دسته دوم هنگام خرید املاک بعد از کسب تابعیت خارجی، چون ممنوع از تملک غیرمنقول بوده‌اند، عمل آنان خلاف قانون بوده و در نتیجه باید عواقب قانونی آن را تحمل کنند.

بر اساس نظریه ۷/۶۲۶۶-۱۳۸۱/۷/۳ ح. ق. ترک تابعیت و تبدیل تابعیت مذکور در ۹۸۹ قانون مدنی، غیر از کسب تابعیت مضاعف و داشتن تابعیت مضاعف است و امکان محرومیت از بعضی حقوق برای این افراد نیز وجود دارد.

البته تصویبنامه شناسایی تابعیت خارجی از طرف وزارت امور خارجه مصوب ۱۳۴۶/۹/۱۸ با در نظر گرفتن تسهیلاتی برای این افراد مقرر می‌دارد که اجرای مفاد تبصره ماده ۹۸۹ قانون مدنی در مورد شناسایی تابعیت خارجی مشمولین ماده مزبور، از طرف وزارت امور خارجه و یا سفرا که از طرف وزارت امور خارجه اجازه مخصوصی برای انجام این امر داشته باشند، به عمل می‌آید. تبصره الحاقی ۱۳۴۸/۱۱/۱۱ به ماده ۹۸۹ قانون مدنی نیز اضافه می‌نماید که هیات وزیران می‌تواند بنا به مصالحی به پیشنهاد وزارت امور خارجه، تابعیت خارجی مشمولین این ماده را به رسمیت بشناسد. به این گونه اشخاص با موافقت وزارت امور خارجه اجازه ورود به ایران یا اقامت می‌توان داد. لیکن این افراد به رغم ایرانی بودن باید اموال غیر منقول خود را در مدت معینی به فروش برسانند. در مورد این افراد به نظر می‌رسد که قانون‌گذار ایرانی با یک تناقض روبه رو شده است، زیرا از یک طرف آنان را همچنان تبعه ایران می‌شناسد از طرف دیگر، آنان را از حق داشتن اموال غیر منقول در ایران محروم می‌کند؛ در حالی که به بیگانگان تا حدی اجازه تملک محدود را داده است.

باید توجه کنیم کسی که قرار است تبعه ایران باقی مانده و در ایران زندگی کند، نیاز به محلی برای سکنا و کسب و کار خود دارد و اجرای ضمانت اجرای مندرج در ماده ۹۸۹ قانون مدنی وی را برای ادامه زندگی و امرار معاش در ایران دچار مشکلات عدیده‌ای خواهد نمود. از این رو تجدید نظر در بعضی ضمانت‌اجراهای مقرر در ماده ۹۸۹ معقول به نظر می‌رسد.

۲- ایرانیان دارای تابعیت مضاعف^۱ که در دعاوی اموال غیر منقول، به تابعیت خارجی خود استناد کنند. همان‌گونه که قبلاً اشاره شد کلمه تبعه، در معنای متعارف آن بر فردی اطلاق می‌شود که تبعه یک دولت است. بنابراین مواردی از قبیل آپاترید، تابعیت مضاعف یا تابعیت متعدد از جمله موارد غیر عادی هستند که مشمول معنای متعارف کلمه تبعه قرار نمی‌گیرند. دولت ایران در رابطه با ایرانیانی که دارای تابعیت مضاعف باشند تابعیت خارجی آنان را به رسمیت نشناخته و آنان را ایرانی می‌شناسد.^۲ در این رابطه ماده ۹۸۹ قانون مدنی به صراحت اعلام نموده که تابعیت خارجی ایرانیان از نظر دولت ایران به رسمیت شناخته نمی‌شود. طبق ماده ۴ کنوانسیون لاهه، یک دولت نمی‌تواند یکی از

1- Dual nationality

۲- طبق نظریه ۷/۶۲۶۶-۱۳۸۱/۷/۳ اداره کل امور حقوقی و قوانین قوه قضائیه، ایرانیانی را که با حفظ تابعیت اصلی خود تابعیت کشور دیگری را هم کسب کرده‌اند و به دین طریق دارای تابعیت مضاعف هستند نمی‌توان به عنوان ترک تابعیت از حقوق خود محروم کرد.

اتباع خود را علیه دولتی که این شخص تابعیت آن دولت را نیز دارد، مورد حمایت سیاسی قرار دهد. به همین دلیل، ایران بر اساس اصل عدم مسئولیت، دعاوی دارندگان تابعیت مضاعف ایران- ایالات متحده در مواردی که به تابعیت امریکایی خویش استناد می‌نمودند قابل طرح در دیوان دآوری ایران- ایالات متحده نمی‌دانست. به عبارت ساده‌تر، به نظر ایران در مواقعی که تابعیت، شرط پذیرش دعوا است و خواهان علاوه بر تابعیت دولتی که به استناد تابعیت آن دولت دعوا را اقامه نموده از تابعیت دولت خوانده نیز برخوردار می‌باشد، ضابطه تابعیت موثر و غالب^۱ کارآیی ندارد و قابل اجرا و اعمال در این مورد نیست. لیکن، اکثریت داوران دیوان دآوری ایران- ایالات متحده ایران، اعمال اصل تابعیت موثر یا غالب در مورد ایرانیان دارای تابعیت آمریکایی را مجاز می‌شناخت. به نظر ایران، با توجه به فقدان هرگونه مبنای قانونی در این خصوص، تصمیم «خارج از اختیارات قانونی» اکثریت داوران مبنی بر احراز صلاحیت، باطل و غیرقابل اجرا بوده است.^۲ لیکن دیوان با رد این نظر به چنین دعاوی رسیدگی نمود. در نظریه شماره ۷/۲۱۳۶ مورخ ۴/۲۹/۱۳۷۰ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه در رابطه با شخصی که سال‌ها مقیم عراق بوده و تابعیت آن کشور را کسب نموده و به دلایل سیاسی از این کشور اخراج شده با توجه به تابعیت ایرانی وی، نامبرده را از شمول مقررات مربوط به استملاک اتباع بیگانه خارج می‌داند (شهری و دیگران، ۱۳۸۴: ۱۶۶۸).

در مورد تابعیت مضاعف می‌توان دو گروه را از متمایز کرد: اول- ایرانیانی که تابعیت مضاعف تولدی دارند و دوم- ایرانیانی که تابعیت مضاعف غیر تولدی دارند.

۲-۱- ایرانیان دارای تابعیت مضاعف تولدی

کسانی که از پدر ایرانی در خارجه متولد شده و طبق بند ۲ ماده ۹۷۶ قانون مدنی تبعه ایران محسوب می‌شوند (طبق اصل خون) و در عین حال، تابعیت کشور محل تولد نیز طبق اصل خاک بر اساس قانون آن کشور به آنها تحمیل می‌گردد، کسانی هستند که تابعیت مضاعف تولدی دارند. برای مثال، اطفال متولد از پدر ایرانی مقیم در کشور آمریکا یا انگلستان، هم تابعیت ایران را دارند و هم تابعیت کشور محل تولدشان. این افراد اگر در ایران با استفاده از تابعیت ایرانی خود، مال غیر منقولی را که حق استملاک آن مختص اتباع ایران بوده یا از اتباع خارجه سلب شده است تملک نمایند، فقط می‌توانند به تابعیت ایرانی خود استناد نموده و نمی‌توانند در موارد بروز اختلاف، برای

۱- منظور تابعیتی است که قاضی محکمه بر اساس دلایلی چون اقامت، محل اشتغال، محل پرداخت مالیات، محل اخذ مدارک دانشگاهی، زبان مورد تکلم و مواردی از این قبیل تعیین نموده و صرفاً از نظر حقوقی و در همان محکمه اعتبار دارد و موجب لغو تابعیت دوم نخواهد شد.

۲- رک: نظر حقوق داوران ایرانی در مخالفت با تصمیم اکثریت در پرونده الف ۱۸/ دیوان دآوری ایران- ایالات متحده در رابطه با دعاوی دارندگان تابعیت مضاعف، مجله دفتر خدمات حقوقی بین المللی، ۱۳۶۵.

مطالبه خسارت، به تابعیت خارجی خود استناد نموده و از تابعیت خارجی خود استفاده نمایند. به همین دلیل ایران دعاوی اموال غیر منقول واقع در ایران را از طرف دارندگان تابعیت مضاعف ایران- ایالات متحده در مواردی که به تابعیت امریکایی خود استناد می‌کردند، قابل استماع در دیوان داوری ایران ایالات متحده نمی‌دانست.

۲-۲- ایرانیان دارای تابعیت مضاعف غیر تولدی

براساس بند ۶ ماده ۹۷۶ قانون مدنی، زن خارجی به محض وقوع عقد ازدواج با مرد ایرانی، به تابعیت ایران در خواهد آمد. این زن در صورت محفوظ ماندن تابعیت اولیه وی دارای تابعیت مضاعف غیر تولدی می‌شود. در این جا قانون‌گذار سیستم وحدت تابعیت را پذیرفته است. بنابراین، در صورت ثبت ازدواج مردان ایرانی با زنان خارجی، چه محل وقوع عقد ازدواج در ایران باشد یا در خارج از کشور، همسران آنها ایرانی محسوب شده و می‌توانند شناسنامه و گذرنامه ایرانی اخذ نمایند. چنین تابعیتی قطعی و خدشه ناپذیر است، چرا که اگر مرد ایرانی بعداً ترک تابعیت ایران را نموده و تابعیت کشور دیگری را اخذ نماید، همسر وی ایرانی باقی خواهد ماند (بااستفاده از ماده ۹۸۶ قانون مدنی) مگر آن که اجازه ترک تابعیت شامل زن نیز شود.

بنابر این ممکن است کشور متبوع زن، تحمیل تابعیت ایرانی به زن بر اثر ازدواج را نپذیرد (فرانسه) در این حالت، زن تبعه خارجی پس از ازدواج با مرد ایرانی در صورتی که تابعیت اولیه خود را ترک ننماید دارای تابعیت مضاعف خواهد شد. این زن حق دارد همانند ایرانیان املاک غیر منقول و املاک مزروعی تملک کند در حالی که هنوز تابعیت خارجی وی باقی است.

به نظر می‌رسد تحمیل تابعیت ایران به زنان خارجی مزدوج با مردان ایرانی بدون رعایت شرایط لازم برای پذیرش به تابعیت ایران از جمله شرط لیاقت، اقامت و مکنت، بعضی مواقع آثار منفی انکار ناپذیری را به دنبال دارد. یکی از این آثار منفی، مخدوش شدن اجرای قانون ممنوعیت استملاک اتباع بیگانه توسط این افراد است که امکان دارد تابعیت اولیه خود را حفظ کرده باشند. این زنان با توجه به این که تابعیت ایرانی آنان پس از ازدواج با مردان ایرانی قطعی است، می‌توانند به هر میزان در ایران ملک غیر منقول تملک کنند در حالی که ممکن است تابعیت اولیه آنان پابرجا باشد. زنان خارجی می‌توانند با ازدواج صوری با مردان ایرانی زمینه تقلب نسبت به قوانین استملاک اتباع اخراجی در ایران را فراهم آورند. به علاوه، این تحمیل تابعیت تا حدی با اصل ۴۲ قانون اساسی در مورد اختیاری بودن کسب تابعیت ایران مغایر است. از این رو اجرای اصل تعدد تابعیت با توجه به این که روابط مالی و شخصی زوجین از نظر قانون ایران تابع قانون متبوع زوج یعنی ایران خواهد بود، موجه به نظر می‌رسد.

زنان خارجی که شوهر ایرانی اختیار کرده اند، مقیم ایران باشند یا نباشند، مانند سایر اتباع ایران از حق استملاک اموال غیرمنقول برخوردارند. لیکن طبق ماده ۹۸۶ قانون مدنی در صورت رجوع به تابعیت اول خود، بعد از طلاق یا فوت شوهر ایرانی تبعه خارجه شناخته شده و حق داشتن اموال غیرمنقول را نخواهد داشت مگر در حدودی که این حق به اتباع خارجه داده شده باشد. این زنان هرگاه دارای اموال غیرمنقول بیش از آن چه برای اتباع خارجه داشتن آن جایز است بوده یا بعداً به ارث اموال غیرمنقولی بیش از آن حد به او برسد، باید در ظرف یک سال از تاریخ خروج از تابعیت ایران یا دارا شدن ملک در مورد ارث، مقدار مازاد را به نحوی از انحا به اتباع ایران منتقل کنند وگرنه اموال با نظارت دادستان به فروش رسیده و پس از وضع مخارج فروش، قیمت به آنان داده خواهد شد. از نظر قانون مدنی، این افراد بعد از ازدواج فقط دارای یک تابعیت یعنی تابعیت ایرانی شناخته شده و تابعیت دیگری برای آنان به رسمیت شناخته نمی‌شود.^۱ بنابر این اگر زن خارجی بعد از ازدواج با مرد ایرانی با حفظ تابعیت اول، مال غیرمنقولی با استفاده از تابعیت ایرانی خود خریداری نماید، در این صورت در موارد بروز اختلاف، برای مطالبه خسارت، نمی‌تواند به تابعیت اولیه خود استناد نماید.

نتیجه گیری

پیش بینی محدودیت‌ها و شرایط در مورد تملک اموال غیر منقول، یکی از راه‌های جلوگیری از سلطه بیگانگان و نفوذ آنان از طریق تصرف اراضی یک کشور است. قوانین ایران مالکیت اموال غیر منقول واقع در ایران را با داشتن شرایط عمومی اهلیت مختص ایرانیان می‌داند. لیکن بیگانگان بر اساس آیین‌نامه استملاک ۲۵ مرداد ۱۳۲۸ و آیین‌نامه چگونگی تملک اموال غیر منقول توسط اتباع خارجی غیر مقیم در جمهوری اسلامی ایران ۱۳۷۴ علاوه بر این شرایط، نیاز به مجوز دولت ایران دارند. بررسی مفهوم بیگانه در قوانین ممنوعیت و محدودیت استملاک بیگانگان در ایران نشان می‌دهد که قانون‌گذار ایرانی در این قوانین مفهومی فراتر از مفهوم رایج در حقوق بین الملل خصوصی را برای

۱- ر. ک: بخشنامه شماره ۱۶۱۸۷-۱۴/۵۲۷۱ مورخ ۱۳۴۴/۸/۷ وزارت امور خارجه راجع به عدم صدور روادید بر روی گذرنامه خارجی بانوانی که شوهر ایرانی اختیار نموده اند: «از صدور روادید روی گذرنامه خارجی آنان خودداری شود [و] گذرنامه خارجی این قبیل اشخاص برای ابطال باید به سفارتخانه مربوطه ارسال گردد». مجموعه قوانین و مقررات مربوط به وزارت امور خارجه، مأخذ ذکر شده، ص ۴۹۰؛ و نیز ر. ک. بخشنامه‌های شماره ۱۴/۱۷۷۴ مورخ ۱۳۴۷/۴/۱۵ و شماره ۱۴/۲۱۳۸ مورخ ۱۳۴۹/۲/۲۶، همان مأخذ، ص ۴۹۱-۴۹۳. ر. ک به نامه مورخ ۱۴ آوریل ۱۹۶۴ معاون سرکنسول ایران در سانفرانسیسکو به خانم لیندا کارول به این شرح که «... مایلیم به شما اطلاع بدهیم که بر اثر ازدواج شما با یک مرد ایرانی، قانون ایران شما را تبعه ایران می‌شناسد. بنابراین خواهشمند است برای خودتان و فرزندانتان شناسنامه و گذرنامه ایرانی بگیرید ضمناً ... قانون ایران صدور ویزای ورود به ایران را برای شما بر روی گذرنامه خارجی (امریکایی) ممنوع می‌دارد» (پرونده شماره ۳۱۶، شعبه دوم دیوان، دعوای برادران پروتویا علیه ایران سند شماره ۶۲، پیوست ب (به نقل از: نیکی ۱۳۷۷: ۲۸۸-۲۸۹، پاورقی).

کلمه بیگانه در نظر گرفته است. بیگانگان مشمول قوانین ممنوعیت یا محدودیت استملاک در ایران در دسته‌های متفاوتی قرار می‌گیرند: دسته اول، آپاتریدها که در رابطه با مالکیت اموال غیر منقول برای آنان حقوقی مساوی با سایر بیگانگان در ایران در نظر گرفته شده است. دسته دوم، ایرانیانی که طبق مقررات، ترک تابعیت ایران را نموده‌اند. این افراد باید قبلاً تعهد نمایند که ظرف یک سال از تاریخ ترک تابعیت، حقوق خود را بر اموال غیر منقول که در ایران دارا می‌باشند و یا ممکن است بالوراثه دارا شوند... به نحوی از انحا به اتباع ایرانی منتقل کنند. دسته سوم، زنان ایرانی که با مردان اتباع کشورهای خارجی ازدواج نموده و تابعیت شوهر بر آنان تحمیل می‌شود. این زنان پس از این نمی‌توانند از حقوق و مزایای مخصوص به ایرانیان استفاده کنند و حق داشتن اموال غیر منقول را در صورتی که منجر به سلطه خارجی شود ندارند. دسته چهارم، اتباع خارجی غیر مقیم در ایران که به طور کلی استملاک اموال غیر منقول برای آنان در ایران ممنوعیت قانونی دارد. لیکن قانون گذار برای جلب توریست و تسهیل امور آنان در رابطه با اتباع خارجی که بدون داشتن پروانه اقامت دائمی به منظور سیاحت و استفاده بیلابلی، مسافرت‌های منظم فصلی در سال‌ها متعدد و متوالی به ایران بنمایند با داشتن شرایط مقرر حق تملک محدود و مشروط آنان را پذیرفته است. دسته پنجم، اتباع خارجی مقیم در ایران که به شرط داشتن پروانه اقامت و منحصر بودن اجازه استملاک به تملک محل سکونت و محل کسب شخصی و شرایطی مانند معامله متقابل اجازه استملاک محدود و مشروط دارند.

بر اساس قوانین ممنوعیت استملاک بیگانگان بعضی ایرانیان نیز مشمول این قوانین می‌باشند: دسته اول، ایرانیانی که بدون رعایت مقررات، تابعیت ایران را ترک و تابعیت خارجی را کسب کرده باشند. در مورد این افراد، کلیه اموال غیر منقول آنان با نظارت دادستان محل وقوع ملک به فروش رسیده و پس از وضع مخارج فروش، قیمت آن به او داده خواهد شد. ممنوعیت استملاک غیر منقول برای این افراد آن چنان شدید است که از مالکیت مجاز برای اتباع بیگانه هر چند که قوانین ایران آن را اجازه داده باشد نیز محروم می‌باشند. دسته دوم، ایرانیانی که دارای تابعیت مضاعف تولدی و غیر تولدی باشند و در دعوی اموال غیر منقول، به تابعیت خارجی خود استناد کنند. این افراد حتی در صورت موثر بودن تابعیت ایرانی نمی‌توانند در موارد بروز اختلاف در مورد مالکیت اموال غیر منقول خود و برای مطالبه خسارت به تابعیت خارجی خود استناد و از آن استفاده نمایند.

در خاتمه به نظر می‌رسد قانون گذار ایرانی در قوانین استملاک اتباع بیگانه در ایران به دنبال آن بوده که با وسعت بخشیدن به مفهوم بیگانه صرف نظر از مفهوم حقوق بین الملل خصوصی آن، زمینه سلطه بیگانگان را بر منابع طبیعی و اقتصادی کشور از طریق مالکیت اراضی از بین برده و یا آن را تحت کنترل خود درآورد.

منابع

الف- کتاب‌ها و مقاله‌ها

- ۱- ابراهیمی، سید نصرالله، حقوق بین الملل خصوصی، تهران، سمت، چاپ اول، ۱۳۸۳.
- ۲- ارفع نیا، بهشید، حقوق بین الملل خصوصی، ج ۱ و ۲، تهران، انتشارات آگاه، ۱۳۷۰.
- ۳- الماسی نجاد علی، تعارض قوانین، تهران، مرکز نشر دانشگاهی، چاپ اول، ۱۳۶۸.
- ۴- سلجوقی محمود، حقوق بین الملل خصوصی، انتشارات دفتر خدمات حقوقی بین المللی، ۱۳۷۰.
- ۵- سلجوقی، محمود، بایسته‌های حقوق بین الملل خصوصی، تهران، نشر میزان، چاپ اول، ۱۳۸۰.
- ۶- سلجوقی، محمود، حقوق بین الملل خصوصی، ج ۱، تهران، نشر میزان، چاپ اول، ۱۳۷۷.
- ۷- صفائی، سید حسین، «محدودیت‌های مربوط به حقوق مالی بیگانگان در قوانین ایران»، مجله حقوقی دفتر خدمات حقوقی بین المللی، ش ۱۱، ۱۳۶۸.
- ۸- صفائی، سید حسین، حقوق بین الملل و داوری‌های بین المللی، تهران، نشر میزان، چاپ اول، ۱۳۷۵.
- ۹- عامری، جواد، حقوق بین الملل خصوصی، تهران، انتشارات آگاه، چاپ دوم، ۱۳۶۲.
- ۱۰- فدوی سلیمان، «بررسی استملاک اتباع بیگانه در ایران (۱)»، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۳۹، ۱۳۸۱.
- ۱۱- فدوی سلیمان، «بررسی استملاک اتباع بیگانه در ایران (۲)»، ماهنامه کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۴۳، ۱۳۸۲.
- ۱۲- کاتوزیان ناصر، مقدمه علم حقوق، چاپ پانزدهم، ۱۳۷۰.
- ۱۳- محبی، محسن، «ماهیت حقوقی دیوان داوری دعای ایران - ایالات متحده از دیدگاه حقوق بین الملل»، مجله حقوقی دفتر خدمات حقوقی بین المللی شماره ۱۹-۱۸.
- ۱۴- مدنی سید جلال الدین، حقوق بین الملل خصوصی، تهران، چاپ احمدی، ۱۳۶۹.
- ۱۵- نصیری محمد، حقوق بین الملل خصوصی، تهران، انتشارات آگاه، چاپ ششم، ۱۳۷۸.
- ۱۶- نصیری مرتضی، حقوق تجارت بین المللی در نظام حقوقی ایران، تهران، امیرکبیر، چاپ اول، ۱۳۸۳.
- ۱۷- نیایک جعفر، «ممنوعیت استملاک اموال غیر منقول توسط بیگانگان»، مجله حقوقی دفتر خدمات حقوقی بین المللی، شماره ۲۲، ۱۳۷۷.

ب- قوانین و مقررات

- ۱۸- آیین نامه استملاک ۲۵ مرداد ۱۳۲۸
- ۱۹- آیین نامه چگونگی تملک اموال غیر منقول توسط اتباع خارجی غیر مقیم در جمهوری اسلامی ایران (مصوب ۱۳۷۴/۹/۱۹ هیات وزیران)
- ۲۰- آیین نامه شماره ۶۲۴۳/۱۴۰۹ مورخ ۱۳۱۷/۲/۱۴ وزارت دادگستری
- ۲۱- آیین نامه قانون ثبت املاک (مصوب ۱۳۱۷)
- ۲۲- قانون ۱۶ خرداد ۱۳۱۰ تملک املاک مزروعی

- ۲۳- قانون ۱۹ اردیبهشت ۱۳۱۰ راجه به ورود و اقامت اتباع خارجی در ایران
۲۴- قانون ازدواج مصوب ۱۳۱۰
۲۵- قانون اساسی
۲۶- قانون مدنی
۲۷- قانون نامه تابعیت دولت (مصوب شوال ۱۳۱۷).

ج- منابع اینترنتی

- 28- http://www.homesgofast.com/articles/Turkey/Mortgages_in_Turkey/
29- http://en.wikipedia.org/wiki/Foreign_purchases_of_real_estate_in_Turkey#Historical_Background
30- http://www.abravani.com/NewTemplates/AmirFar_Template/new_zealand/About-new-zealand_per.cfm----http://www.abravani.com/NewTemplates/AmirFar_Template/australia/about-australia_per.cfm .
31- <http://www.india-visa.com/buyingproperty.htm>
32- http://www.monassier.com/contenu_en.php?categorie_id=9253&categorie_sup=50
33- A Special Report from International Living, To Have or To Lease: A Global, Guide the Property Ownership, Rules and Restrictions By Leigh Fergus, 2006 see <http://www.internationalliving.com/bin/e/b/property-ownership>