

بررسی استملاک اموال غیر منقول توسط اتباع بیگانه در ایران (۲)

سلیمان فدوی*





شپښه گاه علوم انساني و مطالعات فرېنجي
پر تال جامع علوم انساني

بررسی استملاک اموال غیر منقول توسط اتباع بیگانه در ایران (۲)

همان گونه که در مبحث گذشته به طور مشروح بیان گردید، با استنتاج از مطالب قبلی، می توان اتباع بیگانه (خارجی) را با توجه به مفهوم اقامتگاه به پنج دسته تقسیم نمود: الف - اتباع خارجی که مقیم دائم ایران می باشند. ب - اتباع خارجی که مقیم موقت ایران می باشند. ج - اتباع خارجی که به صورت دیداری (توریستی) در ایران (تا هشت روز) اقامت دارند. د - اتباع خارجی که به صورت گذری (عبوری (ترانزیت) در ایران اقامت دارند. (معمولاً تا ۴۸ ساعت) ه - بیگانه ای که تا کنون به ایران سفر ننموده است.

حال قصد داریم، با توجه به قواعد و مقررات استملاک اتباع بیگانه، وضعیت، حدود و نحوه استملاک بیگانگان یاد شده (در چهار مورد اخیر الذکر) و حتی بیگانگانی را که به ایران نیامده اند، مورد بررسی قرار دهیم. لیکن قبل از بیان قواعد و مقررات استملاک نسبت به بیگانگان، ضروری است تاریخچه ای از وضع قواعد و مقررات استملاک بیان گردد.

تاریخچه

شاید بعد از عهدنامه هایی که دولتهای وقت ایران به آنها ملحق گردیده یا در امضای آن مستقیماً شرکت داشته اند و وضعیت استملاک بیگانگان در آن معین شده، اولین متنی که می توانسته ملاک ممنوعیت (توجه شود بحث ممنوعیت مطرح بوده است نه محدودیت)

استملاک اتباع بیگانه قرار گیرد، قانون نامه تابعیت دستورا نمل کل تفتیش تذکره باشد که به موجب بندهای ۱۲ و ۱۴ آن وضعیت ممنوعیت استملاک اتباع بیگانه معین شده است. بند ۱۲ قانون نامه مرقوم اشعار می‌دارد:

«نسوان ایران، که به سبب ازدواج با تبعه خارجی، از تابعیت ایران خارج می‌شوند، مثل سایر اتباع خارجه، از استملاک دهات و قرا و مستغلات در ایران ممنوع و بی‌نصیب خواهند بود. مگر آنچه را که عهدنامه‌جات اجازه داده است»^۱.

و بند ۱۴ قانون نامه تابعیت عنوان می‌دارد:

«کسانی که از ممالک خارجه به مملکت ایران آمده و در مدت اقامت در 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 خارجی در حق آنها قبول نخواهد شد»^۲.

با وضع قانون راجع به اموال غیرمنقول اتباع خارجی مصوب ۱۳۱۰/۳/۱۶ ممنوعیت استملاک اتباع بیگانه به محدودیت استملاک تبدیل می‌گردد. و مطابق ماده اول قانون یاد شده، فرد خارجی می‌بایست ظرف ۳ ماه مبادرت به ارائه صورت املاک مزروعی خود به دفتر محکمه بدایت محل وقوع مال غیرمنقول نماید. مطابق با مفهوم سایر مواد قانون یاد شده، هدف از وضع قانون مذکور، مزایده املاک مزروعی خارجیان بوده، به نحوی که پس از وضع قانون مرقوم به تدریج مالکیت خارجیان بر املاک مزروعی به صفر تنزل یابد.^۳ به عبارت دیگر قانون یاد شده، ضمن صعه گذاردن بر مالکیت اتباع

۱. قانون نامه تذکره، قانون نامه تابعیت و دستور العمل کل تفتیش تذکره، چاپخانه فاروس، طهران، ۱۳۲۶ قمری (سال میمون)، (۱۲۸۷ شمسی)، ص ۱۴.

۲. قانون نامه تذکره یا قانون نامه تابعیت، همان منبع.

۳. برداشت مفهومی از مجموعه قوانین و مقررات حقوق بین الملل خصوصی، برای درک بهتر مطلب مراجعه شود به کلیت قانون راجع به اموال غیرمنقول اتباع خارجه مصوب ۱۳۱۰/۳/۱۶ مندرج در «مجموعه قوانین و مقررات حقوق بین الملل خصوصی» به اهتمام خانم دکتر بهشید ارفع‌نیا، گردآوری به وسیله آقایان منصور ده نمکی و پاشا دلشاد، ۱۳۷۱ - ۱۳۷۲.

خارجی (بدون توجه به مفهوم اقامت تبعه خارجی) فقط وضعیت تبدیل مالکیت املاک زراعی خارجیان به ایرانیان را معین نموده است. به بیانی دیگر آنچه در بندهای ۱۲ و ۱۴ قانون نامه تابعیت نسبت به عدم استملاک خارجیان (به ویژه نسبت به مستغلات) ذکر گردیده، تلویحاً به موجب ماده ۱ قانون راجع به اموال غیرمنقول اتباع خارجی مصوب ۱۳۱۰/۳/۱۶ منسوخ گردیده است. تنها سؤالی که در اینجا باقی خواهد ماند، این است که در فاصله وضع قانون نامه تابعیت^۱ تا زمان وضع قانون راجع به اموال اتباع خارجی مصوب ۱۳۱۰/۳/۱ با وجود منع قانونی ناشی از قانون نامه تابعیت، به چه صورت اتباع بیگانه در ایران مالک اموال غیرمنقول از قبیل املاک مزروعی، دهات، قرا، قصبات، چشمه سارها، قناتها، اماکن مسکونی و تجارت خانه و غیره گردیده‌اند. شاید یکی از پاسخها، این باشد که دولت ایران ضمن انعقاد عهود قراردادهای بین المللی، برای بیگانگان قائل به استملاک گردیده است. قانونگذار ایران با تقنین قانون راجع به اموال غیرمنقول اتباع خارجی مصوب ۱۳۱۰/۳/۱۶، و در راستای آن، در زمانهای دیگر مبادرت به وضع قواعد و مقررات دیگری می نماید. من جمله ماده ۴۲ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷/۲/۱۴، که اشعار می دارد: «در موقع مراجعه کلیه اتباع خارجی برای تملک اموال غیرمنقول، باید سردفتران جواز اقامت آنها را ملاحظه کرده تا در صورتی که مدت آن منقضی نشده باشد به وسیله اظهارنامه مخصوص از اداره ثبت محل برای تنظیم سند معامله تحصیل اجازه نمایند». هر چند در اواخر قرن ۱۳ ه. ش قانونگذار ایران، ممنوعیت استملاک اتباع بیگانه را مد نظر خود قرار می داد، لیکن در دهه اول قرن ۱۴ ه. ش، قانونگذار ایران، تفکراتی ناظر بر به رسمیت شناختن محدود استملاک اموال غیرمنقول بیگانگان داشته است و اقدامات فوق الذکر نیز مبین همین دیدگاه است. در ادامه هدف فوق الذکر، در ۱۳۲۸/۵/۱۰، آیین نامه استملاک اتباع بیگانه،

۱. نسبت به زمان وضع قانون نامه تابعیت بین حقوقدانان وحدت نظر وجود ندارد. برای درک بهتر مطلب مراجعه شود به کتب حقوق بین الملل خصوصی نوشته آقایان جواد عامری، دکتر محمد نصیری، دکتر محمود سلجوقی، دکتر سید جلال الدین مدنی و خانم دکتر بهشید ارفع نیا.

توسط نخست وزیر وقت به امضا می‌رسد (علی رغم نبودن قانونی که توجیه کننده آیین نامه فوق الذکر باشد) لیکن آیین نامه‌ای که با وضع یاد شده تصویب شده، بارها و بارها مورد تأیید ضمنی قانونگذار قرار گرفته است و حتی هم اینک مبنای عمل وزارت امور خارجه و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بوده و متن اظهارنامه‌ای که به وسیله آن برای فرد خارجی تقاضای استملاک اموال غیرمنقول می‌گردد منبعث از مواد همین آیین نامه می‌باشد. مطابق ماده اول آیین نامه استملاک فوق الذکر، اتباع خارجی می‌توانند برای محل سکونت، محل صنعت یا محل کسب خود مبادرت به استملاک نمایند. یکی از حقوقدانان متأخر، به آیین نامه استملاک اتباع بیگانه مصوب ۱۳۳۷/۹/۵ اشاره داشته است که راقم این سطور با بررسی‌ای که به عمل آورد، چنین آیین نامه‌ای را مشاهده ننموده است و احتمالاً مقصود حقوقدان محترم همان آیین نامه استملاک ۱۳۲۸/۵/۱۰ بوده است.^۱

به موجب تصویب نامه استملاک اتباع خارجی مصوب ۱۳۴۲/۷/۱۳ قانونگذار ایران برای افرادی که بدون داشتن اقامت دائم قصد مسافرت‌های منظم فصلی داشته باشند، اجازه استملاک غیرمنقول برای مقاصد سکونتی اعطا می‌نماید. به عبارت دیگر تا سال ۱۳۴۲، چنین حقی برای خارجیانی که فاقد پروانه اقامت دائم باشند، وجود نداشته و با وضع تصویب نامه و آیین نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۴۴/۵/۶ حق مزبور برای خارجیان غیرمقیم دائم نیز به رسمیت شناخته می‌شود.

این وضعیت تا زمان پیروزی انقلاب اسلامی ادامه داشت و ۱۷ سال پس از پیروزی انقلاب اسلامی هیأت وزیران در مورخه ۱۳۷۴/۹/۱ تصویب نامه راجع به چگونگی استملاک اتباع بیگانه را که بدون داشتن پروانه اقامت دائم به کشور جمهوری اسلامی مسافرت می‌نمایند، در راستای تصویب نامه راجع به استملاک اتباع بیگانه مصوب ۱۳۴۴/۷/۱۳ و آیین نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۴۴/۵/۶ به تصویب رسانید و در مورخه

۱. برای مطالعه بیشتر رجوع شود به: دکتر محمود سلجوقی، حقوق بین الملل خصوصی، ج اول، دفتر خدمات حقوقی بین الملل جمهوری اسلامی ایران، سال ۱۳۷۰، ص ۳۴۶.

۱۳۷۴/۹/۱۹ مبادرت به وضع آیین‌نامه چگونگی تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی غیر مقیم در جمهوری اسلامی ایران نمود که به موجب آن، نحوه اقدام اتباع خارجی غیر مقیم دائم در ایران را به منظور استملاک غیرمنقول جهت سکونت معین می‌نماید و مطابق ماده ۷ آیین‌نامه مرقوم، از تاریخ وضع این آیین‌نامه کلیه مقررات مغایر با آن لغو می‌گردد.

شایان ذکر است به موجب نامه شماره ۶۳۲/۹۸۴ مورخ ۷۹/۷/۱۱ مدیر کل امور حقوقی وزارت خارجه، با توجه به تصمیم متخذه کمیسیون سیاسی - دفاعی هیأت دولت، اجرای آیین‌نامه چگونگی استملاک اتباع خارجی غیر مقیم، به جهت در دست تدوین بودن آیین‌نامه جدید، مسکوت گذارده شده و از سازمان ثبت درخواست شده تا اطلاع ثانوی از پذیرش تقاضاهای استملاک اتباع خارجی غیر مقیم خودداری به عمل آورد که این موضوع طی بخشنامه شماره ۴۱/۶۳۴۲ مورخ ۷۹/۸/۱۹ مدیر کل امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران ابلاغ گردیده است.

غیر از مواردی که به صورت اختصاصی در عهود و قراردادهای بین‌المللی دو یا چند جانبه، که دولت ایران متعهد به اجرای آن است و بررسی تاریخچه آن از حوصله این مقال خارج می‌باشد، از لحاظ تاریخی، موارد عمومی استملاک اتباع بیگانه بررسی گردید. در نوشتار بعدی به حول و قوه الهی نحوه عملی استملاک اتباع بیگانه را با توجه به قواعد و مقررات جاری کشور بررسی خواهیم نمود.

ادامه دارد



شپښه گاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی