

## بررسی استملاک اتباع بیگانه در ایران

سلیمان فدوی\*



ژوئیه گاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی



شپوهنځي ښوونځي ښوونځي  
پرتال جامع علوم انساني

## بررسی استملاک اتباع بیگانه در ایران

یکی از موضوعات بسیار مهم در حقوق بین الملل خصوصی هر کشوری، تعیین قواعد و مقررات مربوط به تابعیت آن کشورهاست که بر اساس آن، اشخاص و افراد موجود در محدوده جغرافیای سیاسی آن کشور، به دو دسته تبعه و بیگانه تقسیم می‌گردند. کشور جمهوری اسلامی ایران، به عنوان یکی از اجزاء جامعه جهانی، از این قاعده مستثنی نبوده و با وضع قواعد و مقررات مربوط به تابعیت، مبادرت به مرزبندی میان تبعه ایران و بیگانه نموده است. جدای از بحثهای تاریخی در خصوص سابقه قواعد و مقررات تابعیت که در میان حقوقدانان ایرانی، مسئله اختلافی است،<sup>۱</sup> قواعد و مقررات فعلی تابعیت ایران، در جلد دوم قانون مدنی ایران (از مواد ۹۷۶ تا ۹۹۰) مندرج گردیده است که مطابق آن، در بند ۱ تا ۷ ماده ۹۷۶ قانون مذکور، وضعیت اتباع ایران احصا گردیده است که ضمن در نظر گرفتن مواد دیگر قانون مدنی، بر اساس مفهوم مخالف، اتباع بیگانه معلوم و معین خواهند شد. آنچه در این مقام در جستجوی آن خواهیم بود، این سؤال است که آیا بیگانگان می‌توانند اموال غیر منقول را در ایران تملک نمایند؟

قبل از شروع بحث، از باب «تعرف الامور باضدادها» لازم است بدواً مختصری در خصوص این موضوع که اتباع ایران به چه کسانی اطلاق می‌گردد، توضیحات

---

۱. برای مطالعه بیشتر رجوع شود به: دکتر محمود سلجوقی، حقوق بین الملل خصوصی یک، دفتر خدمات حقوق بین الملل، بخش تاریخچه تابعیت ایران.

مختصری ارائه شود. آنگاه از مفهوم مخالف آن، بیگانه یا تبعه خارجی را معین نمائیم. قانون مدنی ایران، در ماده ۹۷۶ خود، در بندهای هفت گانه‌اش، افرادی را که با دولت ایران، رابطه تابع - متبوعی داشته و شهروند ایران محسوب می‌گردند، تعیین نموده است. مطابق بند اول این ماده هر سکنه ایران، تبعه ایران محسوب می‌گردد. مگر اینکه تابعیت خارجی فرد مسلم باشد و تابعیت خارجی کسی مسلم است که اسناد و مدارک تابعیت آن مورد تأیید دولت ایران قرار گیرد. با تدقیق در این بند، متوجه می‌شویم که تعیین و تثبیت اتباع ایران تا قبل از وضع بند مذکور، در حاله‌ای از ابهام بوده و یا اینکه حداقل برای قانونگذار ایران (با توجه به عدم دسترسی به آمار صحیح جمعیتی) تعیین تبعه خود امر دشواری بوده است. (همزمانی و تقارن وضع قانون تابعیت، قانون ثبت احوال و قانون ثبت اسناد و املاک بصورت نوین حائز اهمیت و شایان توجه است) لذا قانونگذار ملزم بوده است، به وجه منطقی، با فرض مقطعی (سکنه ایران = تبعه ایران)، بتواند اتباع ایرانی را شناسائی نموده و به آنان شناسنامه (یا برگ هویت ایرانی) اعطاء نماید، و در صورتی که در این برهه زمانی فرد خارجی، ادعای خارجی بودن می‌نمود، می‌بایست اسناد و مدارک تابعیت خود را به دولت ایران (وزارت خارجه) تقدیم و در صورت مسلم الصدور بودن اسناد تابعیت خارجی وی، از اعطای شناسنامه ایرانی به فرد یاد شده (به لحاظ خارجی بودن و محرز بودن تابعیت خارجی اش) خودداری به عمل می‌آمد.

پس از تعیین اتباع ایرانی و صدور شناسنامه یا کارت هویت برای سکنه ایران، بند مذکور کاربری خود را از دست داده است و رویه عملی نظام سابق و نظام جمهوری اسلامی ایران، مؤید صدق گفتار می‌باشد و دولت ایران بویژه پس از سال ۱۳۲۰، از بند یاد شده (بند اول ماده ۹۷۶ قانون مدنی)، فردی را به لحاظ سکونت در ایران ایرانی تلقی نمی‌نماید.<sup>۱</sup>

بند دوم ماده ۹۷۶ قانون مدنی ایران، که سیاست اصلی سیستم اعطای تابعیت تولدی ایران را شامل می‌گردد و بر اساس انتقال قهری تابعیت پدر ایرانی بر فرزند استوار

۱. حتی در متن لایحه پیشنهادی وزارت خارجه، در سال ۱۳۸۱، وجود بند ۱ ماده ۹۷۶ ق.م. ضروری تشخیص داده نشده است و طراحان لایحه اخیر الذکر تقاضای حذف آن را، به لحاظ بروز شائبه داده‌اند.

است و به سیستم خون معروف است،<sup>۱</sup> مؤید این نکته است که هر فرزند حاصل از پدر ایرانی (اعم از اینکه در ایران به دنیا آمده باشد یا در خارجه) ایرانی محسوب خواهد شد، لیکن وضعیت فرزندان حاصل از مادر ایرانی (اعم از اینکه در ایران به دنیا آمده باشند یا در خارجه) به صراحت در متون قوانین و مقررات تابعیت ایران مذکور نگردیده و محل اختلاف فراوان در میان حقوقدانان ایرانی می‌باشد.<sup>۲</sup> بندهای ۴ و ۳ از ماده ۹۷۶ قانون مدنی، که ناشی از پذیرش سیاست استثنائی سیستم خاک در اعطای تابعیت تولدی است،<sup>۳</sup> فرزندان متولد در ایران (به ترتیب از پدر و مادر نامعلوم، پدر و مادر خارجی که یکی از آنان در ایران بدنیا آمده باشند) را ایرانی تلقی نموده و مطابق بند ۵ ماده ۹۷۶ قانون مدنی، حتی هر فرزند متولد از پدر خارجی را مشروط بر اینکه در سنوات ۱۸ تا ۱۹ سالگی لااقل یک سال دیگر در ایران اقامت داشته باشد، ایرانی فرض می‌نماید و همچنین هر زن خارجی که طبق ماده ۹۸۶ قانون مدنی ایران، شوهر ایرانی اختیار نماید، مطابق بند ۶ ماده ۹۷۶ قانون مدنی، ایرانی محسوب گردیده و نیز مطابق بند ۷ ماده ۹۷۶ قانون مدنی هر فرد خارجی که مطابق قواعد و مقررات ایران بویژه مواد ۹۷۹ و ۹۸۰ قانون مدنی ایران تحصیل تابعیت ایران را بنماید، تبعه ایران محسوب می‌گردد و نهایتاً وفق ماده ۹۸۴ قانون مدنی ایران، زن و فرزندان صغیر مردان خارجه‌ای که تحصیل تابعیت ایران را نموده باشند، به مجرد صدور سند تابعیت برای نامبرده (شوهر یا پدرشان) به صورت خودکار، تابعیت ایران بر آنان تحمیل شده و تبعه ایران محسوب خواهند شد و همگی آنان، از شمول احکام بیگانگان خارج خواهند بود. پس هر فردی که خارج از قلمرو مقررات و قوانین تابعیت ایران بوده و ارتباطی به نام تابعیت با دولت ایران نداشته باشد، بیگانه یا خارجی محسوب خواهد شد.<sup>۴</sup>

مهمترین سؤال مطروحه این است که مطابق قواعد و مقررات مربوط به استملاک

1. Jus Sanginum.

۲. رجوع شود به کتب: الف - دکتر بهشید ارفع نیا، حقوق بین الملل خصوصی یک، انتشارات آگاه.  
ب - دکتر محمود سلجوقی، همان منبع.

3. Jus Soli.

۴. شرح مبسوط و صور گوناگون موضوعات تابعیت ایران، در جزوه درسی نگارنده در دانشکده حقوق دانشگاه آزاد اسلامی واحد مرکزی تهران موجود است.

اتباع بیگانه، خارجیان تا چه میزان اموال (اعم از منقول یا غیر منقول) می‌توانند در ایران استملاک نمایند؟ و آیا بین اتباع بیگانه مقیم و اتباع بیگانه غیر مقیم فرقی وجود دارد یا خیر؟

قبل از شروع بحث ذکر این نکته ضروری است که بیگانگان در ایران، صرفاً از باب استملاک اموال غیر منقول در ایران دارای محدودیت یا ممنوعیت (حسب مورد) خواهند بود و در باب استملاک اموال منقول، به حکایت قواعد و مقررات امری، بویژه مقررات ثبتي، هیچ‌گونه محدودیت یا ممنوعیتی ندارند.<sup>۱</sup> نظر به اینکه وضعیت اقامت بیگانه در ایران از لحاظ بهره مندی از حقوق و مزایای استملاک غیر منقول حائز اهمیت است، لذا ضروری است نیم‌نگاهی به وضعیت ورود، اقامت و خروج اتباع خارجه داشته باشیم.

چگونگی ورود یک خارجی به ایران، و نحوه و شرایط اقامت وی در ایران، در قانون ورود و اقامت اتباع خارجی مصوب ۱۳۱۰ و آئین نامه اجرایی آن، مشروحاً ذکر شده است. وفق ماده یک قانون مذکور یک خارجی تقاضای خود را به منظور ورود به خاک ایران، در خارج از کشور به مأمورین صالحه ایرانی تقدیم و در صورتی که هویت خارجی و نیز هدف وی از ورود به ایران برای مقامات ایرانی احراز گردد، برای نامبرده ویزای ورود به ایران صادر خواهد شد. جدای از بررسی شروط صدور ویزا و حدود اختیارات مقامات صالحه ایرانی در صدور آن، که از حوصله این مقام خارج است، مطابق قسمت آخر ماده ۲ قانون مرقوم، هر خارجی که با روادید صادره توسط مقامات صالحه ایرانی در خارج از کشور وارد ایران شود حق دارد نود روز در ایران اقامت نماید. در صورتی که نامبرده قصد اقامت نود روزه در ایران را داشته باشد، موظف است ظرف مدت هشت روز پس از ورود به ایران (مطابق ماده ۴ آئین نامه اجرایی قانون مرقوم مصوب ۱۳۵۲) اقامتگاه خود را تعیین و به شهربانی محل اقامت خود تسلیم نماید و شهربانی محل اقامت وی می‌تواند حسب مورد برای نامبرده پروانه اقامت موقت صادر یا وی را از اقامت در محل یاد شده منع نماید و

۱. برای درک بهتر مطلب رجوع شود به: بخشنامه شماره ۱۰۸۳/س/۲ مورخ ۷۹/۴/۱۱ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، نیز مصوبه شماره ۹/۳۷۰۹۸ ور - مورخ ۷۹/۱۱/۲۵ کمیسیون وحدت رویه کانون سردفتران و دفتر یاران مرکز.

حتی ممکن است فرد خارجی از شهربانی تقاضای صدور اقامت دائم نماید یا اینکه اقامت دائم خود را از مقامات صالحه ایرانی در کشور خارجی دریافت دارد و با پروانه اقامت دائم یا موقت به ایران وارد شود، لیکن مطابق ماده ۶ قانون یاد شده پروانه اقامت دائمی فرد خارجی می‌بایست هر سه سال یک بار تمدید شود، به عبارت دیگر هر خارجی که بخواهد به ایران وارد شود و تا مدت ۸ روز در ایران اقامت نماید ضرورتی به حضور در شهربانی به منظور اخذ پروانه اقامت موقت نخواهد داشت و معمولاً وفق تبصره ماده ۸ قانون یاد شده، مسوولین اماکن عمومی و خصوصی و صاحبان یا متصرفان اماکن شخصی (حسب مورد) موظفند صورت هر تبعه خارجی را که یک شب یا بیشتر نزد آنان توقف می‌نماید ظرف مدت ۲۴ ساعت پس از ورود خارجی، به کلانتری محل اطلاع دهند. لیکن پس از گذشت ۸ روز در صورت استمرار اقامت خارجی، نامبرده وفق ماده ۸ قانون مرقوم مکلف است خود را برای تحصیل پروانه اقامت موقت به شهربانی محل معرفی نماید، شایان ذکر است که در صورت احراز هر یک از صور شش‌گانه مندرج در ماده ۵ آئین نامه اجرائی قانون فوق الذکر، شهربانی محل اقامت خارجی با رعایت ماده ۳ قانون راجع به اجازه ورود و اقامت اتباع بیگانه در ایران، موظف به اعطای پرونده اقامت دائم به نامبرده خواهد بود.

ادامه دارد



شروېشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی