

استملاک و معاملات اتباع بیگانه در نظم حقوقی ایران و مطالعه تطبیقی با فرانسه

میشم توتونچی

دانش آموخته کارشناسی ارشد حقوق بین الملل دانشگاه آزاد اسلامی واحد دامغان)

دکتر حسن سلیمانی

دکتر احمد رضا بهنیا فر

چاپ اول بهار ۱۳۹۸



انتشارات علمی فرهنگی معصومی



سرشناسه	: نوتونجی، میثم، ۱۳۴۶ -
عنوان فرارداذ	: ایران، قوانین و احکام Iran, Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: استملاک و معاملات اتباع بیگانه در نظم حقوقی ایران و مطالعه تطبیقی با فرانسه / میثم نوتونجی، حسن سلیمانی، احمد رضا بهینافر
مشخصات نشر	: تهران : علمی فرهنگی معصومی، ۱۳۹۶
مشخصات ظاهری	: ۲۰۵ ص.، جدول، نمودار.
شابک	: 978-600-97422-2-0 ۲۲۰۰۰۰ ریال
وضعیت فهرست نویسی	: فیا
بازدادن	: کتابخانه: م. [۱۷۱] - [۱۹۱]
موضوع	: مالکیت محدود به زمان (اموال غیر منقول) -- ایران Timesharing (Real estate) -- Iran
موضوع	: مالکیت محدود به زمان (اموال غیر منقول) -- فرانسه Timesharing (Real estate) -- France
موضوع	: سلب مالکیت خارجی
موضوع	: Eminent domain (International law)
موضوع	: حقوق تطبیقی
موضوع	: Comparative law
اسم اخروید	: سلیمانی، حسن، ۱۳۳۷ - [ژکسر]
شماره اخروید	: بهینافر، احمد رضا، ۱۳۳۸ -
سبک کنگره	: ۱۳۹۶ ۱۰۹/۲/۹۵۱۵ K049۷۰۲
رده سده	: ۴۴۳/۵۵۰-۴۴۳
شماره شابک	: ۹۷۸۶۷۸۷

عنوان کتاب	: استملاک و معاملات اتباع بیگانه در نظم حقوقی ایران و مطالعه تطبیقی با فرانسه
مؤلف	: میثم نوتونجی، حسن سلیمانی، احمد رضا بهینافر
ناشر	: علمی فرهنگی معصومی
آدرس ناشر	: تهران، میدان انقلاب، ابتدای خ آزادی، کوچه جتی، پست فرسار، پلاک ۲، واحد ۳
آدرس اینترنتی ناشر	: www.masoumipub.com
شابک	: ۹۷۸۰۰۰۹۷۴۲۲۰۰۰
وضعیت فهرست نویسی	: فیا
چاپخانه و صحافی	: ناشر
تعداد صفحات	: ۲۰۵
طراح جلد	: مریم براتیپور
ویراستار	: فریبا عبدلی مزرانی
تیراژ	: ۱۰۰۰ جلد
قیمت	: ۲۳۰,۰۰۰ ریال
نوبت چاپ	: اول

۱	مقدمه
۳	فصل اول: مقدمه، مفاهیم و تاریخچه
۳	۱-۱- مقدمه
۸	۱-۱-۱- واکاوی حق مالکیت
۱۱	۱-۲-۱- سوالات مهم کتاب
۱۲	۱-۳-۱- فرضیه های کتاب
۱۲	۱-۴-۱- اهداف تحقیق و تدوین کتاب
۱۴	۱-۵-۱- روش تحقیق و نگارش کتاب
۱۳	۱-۶-۱- پیشینه موضوع کتاب
۱۹	۱-۷- اهمیت و ضرورت تدوین کتاب حاضر
۲۱	۱-۸- مشکلات تدوین کتاب حاضر
۲۲	۱-۹- ریشه های کتاب
۲۳	۱-۱۰- ضرورت و نیازهای مطالعه استملاک اتباع بیگانه
۲۸	۱-۱۱- عناوین و مباحث مطالعاتی
۳۲	۲-۱- مفاهیم
۳۲	۲-۱- تفاوت مفاهیم استملاک، تمدن و سلب مالکیت از بیگانگان
۳۹	۲-۲- تفاوت مفاهیم خرید ملک اجاره بلند مدت، اجاره به شرط تملیک، هبه و صلح بلاعزل نسبت به نفع بیگانه
۵۷	۲-۳- ویژگی ها و خصوصیات اموال موضوع استملاک
۶۵	۳-۱- تاریخچه استملاک در حقوق ایران
۶۵	۳-۱-۱- دوران قبل از اسلام
۶۹	۳-۱-۲- دوران بعد از اسلام تا پایان قاجاریه
۷۹	۳-۳-۱- دوران حکومت پهلوی
۸۰	۳-۳-۲- دوران بعد از انقلاب اسلامی

- فصل دوم: مفهوم تبعه و بیگانه و بررسی اصل آزادی ورود، اقامت و بهره‌مندی از حقوق توسط اتباع بیگانه ۹۱
- ۱-۲- مفهوم تابعیت ۹۱
- ۲-۲- انواع بیگانگان و مفهوم ورود و اقامت اتباع بیگانه ۱۰۱
- ۳-۲- اصل بهره‌مندی از حقوق مدنی توسط بیگانگان و دیدگاه‌های موجود در خصوص آن ۱۱۶
- ۲-۳-۱- مفهوم اصل بهره‌مندی ۱۱۹
- ۲-۳-۲- طرز تفکر‌های موجود در خصوص حقوق بیگانگان ۱۲۰
- ۲-۳-۲-۱- طرز تفکر فلسفی و اخلاقی (آزادیخواهانه) در حقوق معاصر در مورد بیگانگان ۱۲۱
- ۲-۳-۲-۲- طرز تفکر سیاسی در حقوق معاصر در مورد بیگانگان ۱۲۲
- ۲-۳-۲-۳- حمایت از اموال بیگانگان و سلب استثنایی مالکیت آنان ۱۲۳
- ۵-۲- حقوق که بر اساس بیگانگان از آن‌ها بهره‌مند یا از آن‌ها محروم می‌باشند ۱۲۸
- فصل سوم: شرایط استیلا در اموال غیر منقول در حقوق مدنی ایران توسط اتباع بیگانه ۱۳۵
- ۱-۳- شرایط استیلاک بیگانگان در حقوق ایران و بررسی تطبیقی با لایحه پیشنهادی دولت ۱۳۷
- ۳-۱-۱- استیلاک بیگانگان مقیم ایران ۱۳۹
- ۳-۱-۲- استیلاک بیگانگان غیر مقیم ۱۵۱
- ۳-۲- چگونگی استیلاک برای محل سفارت خانه یا کنسولگری‌ها، یا مؤسسات وابسته به سفارت ۱۵۳
- ۳-۳- استیلاک در مناطق زیارتی و سیاحتی ۱۵۵
- ۴-۳- معاملات اموال غیر منقول توسط اتباع بیگانه ۱۵۷

۱۵۹	فصل چهارم : استملاک اتباع بیگانه (خارجه) در فرانسه
۱۵۹	۱-۴- پیشینه مقررات فرانسه در زمینه مالکیت اتباع بیگانه
۱۶۱	۱-۴-۱- تعارض در ویژگی های مالکیت در فرانسه
۱۶۲	۱-۴-۱-۱- مغایرت با اصل اطلاق
۱۶۴	۱-۴-۱-۲- مغایرت با اصل انحصاری بودن مالکیت
۱۶۶	۱-۴-۱-۳- مغایرت با دائمی بودن مالکیت
۱۶۹	۲-۴- حقوق مالک
۱۷۰	۲-۴-۱- حق به کارگیری
۱۷۵	۲-۴-۲- حق کسب و منفعت
۱۷۶	۲-۴-۳- حق فروش و یا از بین بردن اموال
۱۷۹	۱-۴- تأثیر ملی سازی بر حقوق تبعه خارجی (غرامت) در فرانسه
۱۸۳	نتیجه گیری و پیشنهادات
۱۸۳	نتیجه گیری
۱۸۴	پیشنهادات
۱۸۵	فهرست منابع و مآخذ

مقدمه

در عصر فناوری و اطلاعات و تسهیل ارتباطات بین المللی برای هیچ ملتی میسر نیست که در چهار دیواری سرزمین کشور خود محصور بماند و با ممالک دیگر ارتباط نداشته باشد، بلکه متناسب با این گسترش سریع مراودات بین المللی، دولت ها بر خلاف میل سیاستمداران خود ناچار شده اند مقرراتی در باب استملاک اموال غیر منقول از سوی اتباع خارجی وضع و امکان تملک اموال غیر منقول را هر چند امروزه به صورت محدود در قلمرو سرزمین خود فراهم سازند.

استملاک اموال غیر منقول یکی از موضوعاتی است که در حوزه حقوق بین الملل خصوصی جای بحث دارد، اما فلسفه این که دولت ها به خصوص در تمالک اموال غیر منقول رعایت احتیاط بیشتری را نسبت به بیگانگان لازم دانسته اند. این است که اعطای بدون قید و شرط و حد این حق ممکن است متضمن خساراتی برای کشور باشد و منجر به مداخله یک دولت خارجی در کشوری که این حق را به اتباع خارجه داده است بشود، تا به سر نوشت آنانی دچار نشوند که ندانسته اراضی و املاک خود را به بیگانگان فروخته اند و سرانجام سرزمین آبا و اجداد خود را از دست داده اند. نظر به آنکه کشور ایران از جمله کشورهایی است که سعی در محدود کردن مالکیت اموال غیر منقول توسط بیگانگان را دارد. لذا در این تحقیق سعی بر آن شده است که به حقوق مالکیت اموال غیر منقول توسط بیگانگان به طور اخص پرداخته و این نوع مالکیت را از دیدگاه های مختلف در مقایسه تطبیقی با کشور فرانسه بررسی

نماییم. در حقوق ایران سلب مالکیت به عنوان ضمانت اجرای قوانین استملاک اتباع پیش بینی شده است. بیگانگان مقیم و غیر مقیم بر اساس قانون ۱۳۱۰ ه. ش از استملاک املاک مزروعی تلویحاً به طور مطلق محروم می باشند. بیگانگان مقیم با رعایت شرایط و تشریفات خاص مندرج در آیین نامه استملاک اتباع بیگانه ۱۳۲۸ ه. ش حق تملک محلی برای سکونت شخصی و محلی برای کسب و تجارت دارا می باشند. علیهذا اصل بر ممنوعیت استملاک اموال غیر منقول بیگانگان است. لیکن تصویب نامه استملاک اتباع خارجه، مصوب ۱۳۲۲ با رعایت شرایطی که به تصویب هیات وزیران گذشت این استملاک را در حد مجاز برای آنان پذیرفته است. مطابق ماده ۹۶۱ قانون مدنی ایران، اتباع خارجی را کلیه حقوق مدنی بهره مند می شوند، به جز آن حقوقی که به موجب قانون به اتباع ایران اختصاص یافته باشد. برای این منظور و در راستای اصلاح مقررات موجود در خالاهای قانونی در سال های اخیر، « لایحه اجازه و استملاک اتباع و دولت های خارجی و سازمان های بین المللی در ایران » با رعایت شرایطی اجازه تملک املاک به اشخاص حقیقی خارجی اعطا کرده است. قوانین حاکم بر اشخاص حقیقی بیگانه در ایران در موضوع استملاک بر اشخاص حقوقی بیگانه در ایران نیز حاکم است.

به نظر می رسد استملاک اموال غیر منقول در نظام حقوقی ایران در مقایسه با قوانین کشور فرانسه سخت تر و محدودیت های آن بیشتر می باشد که در این کتاب به آن پرداخته شده است.