



عنوان: فصلنامه علمی نسیم کوثر

مدیر مسئول و سردبیر: سید محمد حسینی دره صوفی

ویراستار: سیده نیلوفر حسینی

گرافیس: سیده زهرا حسینی

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۶۰,۰۰۰ تومان

صاحب امتیاز: بنیاد فرهنگی خدماتی امام حسن عسکری (ع)

شماره تماس: ۰۰۹۸۹۳۵۳۹۶۹۷۷۶

سایت فصلنامه: nasimekosar.blog.ir

ایمیل: nasimkosar1399@gmail.com

دفتر مرکزی و محل چاپ: قم

راهنمایی نویسندگان و شیوه نامه نگارش فصلنامه علمی نسیم کوثر

۱. مقاله قبلا در نشریه دیگری به چاپ نرسیده یا همزمان برای سایر مجلات ارسال نشده باشد.
۲. مقاله دارای عنوان، چکیده به زبان فارسی، واژگان کلیدی، مقدمه، متن اصلی، نتیجه گیری، منابع و مأخذ باشد.
۳. مقاله در برنامه word و باقلم IR lotus و اندازه ۱۴ نازک بوده و عنوان مقاله با قلم B Titr و اندازه ۱۴ تایپ شود.
۴. حجم هر مقاله حداقل ۱۲ و حداکثر ۲۲ صفحه باشد.
۵. کلمات کلیدی بین ۴-۷ کلمه و بصورت فارسی باشد.
۶. چکیده فارسی، از ۱۵۰ تا ۲۰۰ کلمه باشد.
۷. معادل انگلیسی اصطلاحات و مفاهیم علمی رایج، پانویست شود.
۸. ارجاع به منابع درون متنی باشد. داخل پرانتز، نام خانوادگی، سال انتشار و شماره صفحات ذکر شود. مثال (حاجی ده آبادی، ۱۳۹۶، ۱۰۰).
۹. فهرست منابع و مأخذ، به ترتیب الفبای نام خانوادگی نویسندگان، باشد (الف) کتابها: نام خانوادگی نویسنده، نام نویسنده، سال انتشار، عنوان کتاب، (بصورت توپر)، نام خانوادگی مترجم یا مصحح، نام مترجم یا مصحح، شماره جلد، محل انتشار و ناشر. مثال: هارت، هربت، ۱۳۹۰، مفهوم قانون، راسخ، محمد، تهران، نشر نی.
- ب) مقالات: نام خانوادگی، نام، سال انتشار، عنوان مقاله، (بصورت توپر)، نام مجله، شماره مجله و شماره صفحات اول و آخر مقاله. مثال: رضایی، محسن، ۱۳۸۵، روش تجربی، فرهنگ مدیریتی، سال چهارم، شماره دوازدهم، ۱۷۲-۱۸۹.
۱۰. در زیر عنوان مقاله اسم نویسنده یا نویسندگان و در قسمت پاورقی ایمیل و سمت پژوهشگر و همچنین مشخص نمودن نویسنده مسئول. (به عنوان مثال حسینی، سید محمد، دانشجوی دکتری فقه و حقوق قضایی، جامعه المصطفی العالمیه، قم).
۱۱. مقالات بیانگر آرا و نظرات نویسندگان است و فصلنامه نسیم کوثر مسئولیتی در قبال محتوا و نویسنده آن ندارد.

اعضای هیأت تحریریه:

۱. سید محمد حسینی دره صوفی، دانشجوی دکتری فقه و حقوق قضایی،
نخبة و پژوهشگر برتر در دانشگاه بین المللی المصطفی. قم
۲. دکتر سید رضی قادری، دکتری فلسفه اخلاق از دانشگاه باقر العلوم،
سطح چهار فقه و اصول حوزه، استاد سطوح عالی حوزه. قم
۴. سید مهدی نقوی، ارشد رشته ادیان ابراهیمی، قم جامعة المصطفی

فهرست مطالب

واکاوی «استملاک اتباع خارجه» در فقه اهلیت و حقوق ایران ۷

باز خوانی انتقادی نظریه وارستگی مایستراکهارت ۳۷

بررسی سیر تاریخی ماهیت اجازه در بیع فضولی از دیدگاه مذهب
شیعه ۶۱

ماهیت دیه ۸۱

شاخصه‌های قرآنی حمایت حکومت اسلامی از نگاه آیه الله العظمی
امام خامنه ای ۱۰۱

بررسی دیدگاه‌های فقهای امامیه در بابظهار در نکاح موقت ۱۲۵

قاعده عدم شفاعت در حدود و تسری آن به تعزیرات از دیدگاه فقه
اهل البیت (ع) فقه حنفی و حقوق ایران و افغانستان ۱۳۹

نقش عدالت در همگرایی بین المللی از منظر اسلام ۱۵۹



سال پنجم، تابستان ۱۴۰۴، شماره ۱۹

واکاوی «استملاک اتباع خارجه» در فقه اهلیت (ع) و حقوق ایران

سید محمد حسینی دره صوفی^۱

چکیده: استملاک اتباع خارجه از موضوعات مهمی است که مشکلات زیادی را برای میلیون‌ها انسان در سراسر جهان بویژه در ایران ایجاد کرده است. هدف این پژوهش پاسخ به این پرسش است که استملاک اتباع خارجه در فقه اهلیت و حقوق ایران چه جایگاهی دارد؟ پژوهش به صورت تطبیقی تحلیلی انجام شد و ابزار گرد آوری آن تحقیقات کتابخانه‌ای و دیجیتالی و سایت‌های اطلاعاتی و نرم‌افزارهای پژوهشی است. یافته‌های حاصل از پژوهش عبارتند از اینکه: ۱. فقه اهلیت استملاک اتباع خارجه‌ای مسلمان و حتی غیر مسلمان ذمی و مستامن را به رسمیت شناخته است؛ اما برخی از ادله فقهی آن با شرایط فعلی جهان مطابق نیست و فقه در این موضوع نیازمند بروزرسانی است. ۲. قوانین ایران راجع به استملاک اتباع خارجه با فقه اهلیت مطابقت کامل ندارند. ۳. قوانین موجود در این رابطه فاقد اعتبار لازم و جاهت قانونی است. ۴. در نظام جمهوری اسلامی ایران، اصل بر منع استملاک اتباع خارجه است. در نتیجه نظام جمهوری اسلامی ایران در مورد استملاک اتباع خارجه با خلاء قانونی مواجه است. وضع قانون جامع و کامل در این موضوع لازم و ضروری به نظر می‌رسد.

واژگان کلیدی: استملاک اتباع خارجه، ادله فقهی استملاک اتباع خارجه، قاعده تسلط، مالکیت بر اموال غیر منقول، اموال غیر منقول در حقوق ایران

۱. دانشجوی دکتری فقه و حقوق قضایی، دانشکده فقه و حقوق قضایی، جامعه المصطفی العالمیه،

۱. مقدمه

انسان برای زندگی نیاز به سرپناه دارد. سرپناه باید امنیت داشته باشد. امنیت کامل در صورتی است که فرد نسبت به مکانی که در آن خان‌های برای زندگی می‌سازد، مالکیت داشته باشد. امروزه جمع‌کثیری از مهاجرین در کشورهای مسلمان زندگی می‌کنند و در برخی از این کشورها، استملاک اتباع خارجه به رسمیت شناخته نمی‌شوند. مهاجرین به صورت عادی و شرعی اقدام به خرید ملک برای سکونت خود می‌کنند؛ اما حق ثبت قانونی آن را به نام خود ندارند. برای همین ناگزیر به ثبت ملک به نام اتباع آن کشور هستند که همواره با مخاطرات زیادی مواجه است. خطراتی که در برخی از موارد منجر به از دست رفتن خانه و سرمایه مهاجر می‌شود.

پرسشی که در این پژوهش مطرح شده این است که استملاک اتباع خارجه در فقه اهلیت و حقوق ایران چه جایگاهی دارد و حقوق ایران تا چه حد با فقه اهلیت در این موضوع مطابقت دارد؟

ضرورت انجام این پژوهش بدین جهت است که از یک سو قوانین ایران در مورد استملاک اتباع خارجه، متعدد است و جامعیت و وجاهت قانونی آنان با اشکالات فراوانی مواجه است. از سوی دیگر فقه اهلیت با نگاه سنتی خود حق استملاک را برای مهاجر به رسمیت شناخته است که تطبیق آن در جوامع مسلمان امروزی و با توجه به شرایط جهان معاصر و مرزبندیهای جغرافیایی شکل گرفته درون قلمرو اسلامی، نیازمند بررسی است. این پژوهش با روش تطبیقی تحلیلی انجام شد و به پرسش مطرح شده پاسخ داده شد تا قلمرو حقوق بشری نسبت به مهاجرین و اتباع خارجه از این جهت گسترش یابد.

۲. مبانی نظری

دو واژه استملاک و مهاجر در این پژوهش نقش کلیدی دارد و باید بررسی شود:

۱-۲. استملاک

استملاک به معنای مالکیت بر زمین است. به این معنا که با استملاک زمین، تصرف و حق مالکیت مالک قبلی بر زمین از بین می‌رود و مالک جدید حق تصرف و مالکیت می‌یابد (عمر، ۱۴۲۹، ج ۳، ص ۲۱۲۱).

منظور از استملاک، مالکیت بر اموال غیر منقول بویژه زمین و مسکن است که در لغت عرب کلمه «عقار» برای آن در نظر گرفته شده است. عقار عبارت است از هر ملکی ثابتی که در اصل قابلیت جابه‌جایی را نداشته باشد. (عمر، ۱۴۲۹، ج ۲، ص ۱۵۲۸).

در تعریف اموال غیر منقول در نزد فقهای اهل بیت دو دیدگاه وجود دارد:

۱. غیر مشهور: «مراد از غیر منقول هر چیز ثابتی است که جابه‌جا کردن آن بر حسب عادت ممکن نباشد، مانند زمین، ساختمان، درخت کاشته شده در زمین و آلات به‌کاررفته در ساختمان همچون در و پنجره تا زمانی که متصل است» (هاشمی شاهرودی و همکاران، ۱۴۲۶، ج ۵، ص ۶۳۵).

۲. مشهور: «مراد از غیر منقول چیزی است که ذاتاً قابل نقل و انتقال نباشد، نه آن‌که عمل انسان، موجب آن گردد» (محقق داماد، ۱۴۰۱، ص ۱۶). طبق این تعریف، برخی از مثال‌های مذکور در تعریف اول، از غیر منقول بودن خارج می‌شود. این‌که کدام یک از دو تعریف در وضع قانون، مورد عمل قرار گیرد بسیار اهمیت دارد.

۲-۲. اتباع خارجه

این واژه ترکیبی از تبعه و خارجی است که تبعه به معنای تعلق شخص به یک کشور خاص است. تبعه کشور افغانستان یعنی شخصی که به صورت رسمی خود را تابع کشور افغانستان می‌داند و توسط حاکمیت قانونی افغانستان به او سند تابعیت/ تذکره یا همان شناسنامه صادر شده است. خارجی در مقابل داخلی است. تبعه خارجی به شخصی گفته می‌شود که تابعیت او محرز است؛ اما تابعیت کشور محل اقامت فعلی خود را ندارد. در نتیجه اتباع خارجی در مقابل اتباع خارجی است. به افرادی که تابعیت کشوری را دارند اتباع داخلی گفته می‌شود. به عنوان مثال کسانی که از کشور دیگری آمده‌اند و مقیم ایران شده‌اند و تابعیت ایران را اخذ نکرده‌اند،

اتباع خارجی گفته می‌شود.

اگر از بُعد آرمان‌گرایانه به قضیه توجه شود، تمام امت‌های مسلمان در هر یک از کشورهای اسلامی که مقیم باشند به لحاظ اینکه قلمرو امت اسلامی و دارالاسلام است؛ تبعه کشور اسلامی محسوب می‌شود. از این جهت اتباع خارجه نامیدن آنان وجهی ندارد. اما اگر از بعد واقع‌گرایانه به قضیه توجه شود، فعلا کشورهای اسلامی مرزبندی شده است و هر مسلمانی که خارج از مرزهای تعیین شده وارد مرز دیگر شود، تبعه خارجی نامیده می‌شود. بنابراین مراد از تبعه خارجی شخص است که به قلمرو کشوری که فاقد تابعیت آن است، وارد شده باشد.^۱

۳-۲. پیشینه استملاک اتباع خارجه در ایران

در این موضوع، آثاری که جنبه‌های حقوقی آن را بررسی کرده باشند وجود دارد از جمله دکتر جعفر نیاکی سابقه ممنوعیت استملاک اتباع خارجی را در قوانین به صورت مفصل در ادوار مختلف تاریخ ایران، بررسی کرده است (نیاکی، ۱۹۹۸، صص ۲۳۵-۳۱۶). محققان دیگری نیز به این موضوع از جنبه حقوقی آن پرداخته اند (توسلی‌نابینی، ۲۰۰۷، صص ۲۹-۵۰؛ طلابکی‌طرقی، مزروعی‌ایبانه، ۲۰۱۲، صص ۱۲۳-۱۵۴؛ نورایی و همکاران، ۲۰۱۲؛ توحیدی؛ کوشش‌کار، ۲۰۱۷، صص ۵۲۱-۵۴۴). تمایز این اثر با پژوهش‌های سابق در این است که پژوهشی با این عنوان به صورت تطبیق در فقه و حقوق ایران انجام نشده است. به لحاظ سابقه موضوع، استملاک اتباع خارجی را می‌توان در ایران به سه دوره تقسیم کرد:

۳-۲-۱. دوران فترت قانون‌گذاری^۲

در این دوران منعی از استملاک اتباع خارجی نبوده است. اولین دفاتری که چنین

۱. لایحه ساختار، وظایف و اختیارات سازمان ملی مهاجرت، مصوب ۱۴۰۳/۱۰/۳۰ هیات وزیران جهت تقدیم به مجلس شورای اسلامی.

۲. مثل تعطیل شدن مجلس سابق و شروع نشدن مجلس جدید یا دوره‌های که شاهان ایران حکومت می‌کرده اند و قانون‌گذاری به شکل امروزی مد نظر نبوده است یا کشور به صورت ملوک

معاملاتی در مورد استملاک اتباع خارجه در ایران ثبت شده است، دفاتر علماست. این به دوره‌های قبل از قانون‌گذاری به شکل مدرن آن بر می‌گردد. در قرنهای ۱۹ و ۲۰، یکی از راههای ثبت اسناد معاملات، ثبت آنها در محاضر شرعی علما بود. علمای بزرگ که محل رجوع مردم در حل و فصل دعاوی و امور شرعی بودند، در هر شهر، دفتری به نام «دفتر شرعیات» داشتند. در این دفتر خلاصه‌ای از معاملات انجام شده ثبت می‌شد. چنین دفاتری معاملات خرید و فروش ملک با اتباع خارجی را نیز ثبت می‌کردند (اتحادیه، ۱۳۸۵، ج ۱، ص ۱۳-۸؛ سازمان اسناد ملی ایران، رونوشت سند ملک، ۱۳۳۸، چهاربرگ).

۲-۳-۲. دوران کاپیتولاسیون^۱

در این دوره اتباع می‌توانستند زمین و ملک مد نظر خود را در ایران خریداری کنند (طلابکی طرقي، مزروعی ایبانه، ۱۳۹۱، ص ۱۴۹). در این دوران اتباع خارجی توانستند، املاک مسکونی، تجاری و مزروعی زیادی را در ایران خریداری نمایند و از این راه قدرت زیادی کسب کردند (توحیدی؛ کوشش کار، ۲۰۱۷، ص ۵۲۵) تا حدی که بیش از سی باب مغازه و چندین ملک مسکونی و باغ در چندین شهر ایران برای یک تبعه خارجی ثبت شده بود. (نورایی مرتضی و همکاران، به نقل از سازمان اسناد ملی ایران، اختلافات ملکی و مالی.) اتباع خارجی با خرید ملک بویژه املاک زراعی، توانستند قدرت اقتصادی زیادی کسب کنند و با استفاده از این اهرم اقتصادی، در امورات سیاسی و اقتصادی ایران دخالت می‌کردند. (توحیدی؛ کوشش کار، ۲۰۱۷، ص ۵۳۶-۵۳۷).

۲-۳-۳. دوره قانون‌گذاری

در این دوره با سه دسته از قوانین مواجه هستیم

الطوائفی اداره می‌شده است.

۱. امتیاز حق قضاوت کنسولی به اتباع بیگانه که براساس آن اتباع بیگانه در کشور ایران مصونیت داشتند و اگر مرتکب جرمی می‌شدند، طبق قوانین ایران مجازات نمی‌شدند بلکه مجازات آنان به مقامات کشور خودشان سپرده می‌شد.

در این قوانین، استملاک اتباع خارجه مورد تأیید قرار گرفته است:
معاهده‌های دو طرفه مثل مودت و ترکمانچای

در فصل پنجم از عهدنامه الحاقی ترکمانچای مقرر شده است که: چون موافق عاداتی که در ایران موجود است، برای اهالی بیگانه مشکل است که خانه و انبار و مکان خصوصی برای وضع امتعه خود به اجار پیدا کنند؛ لهذا به تبعه روس در ایران اذن داده می‌شود که خانه برای سکنی و انبار و مکان برای وضع امتعه تجارت هم اجاره نمایند و هم به ملکیت تحصیل کنند (اسنادی از روند اجرای معاهده ترکمانچای، ۱۳۷۴، ص ۲۵۴). مشخص است که استملاک به اتباع خارجه داده شده بوده و بر مبنای آن بخش از ابنیه و منازل توسط اتباع خارجه خریداری شده بود.

قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۰۲

طبق این قانون، ثبت اسناد املاک اتباع خارجی اجباری بود (قانون ثبت اسناد و املاک کشور ۱۳۰۲، ماده ۳۴) و این نشان از داشتن چنین حقی داشت.

متمم قانون اساسی مشروطه

این سند بیان داشته است که: «جان و مال اتباع خارجه مقیمین خاک ایران مأمون و محفوظ است، مگر در مواردی که قوانین مملکتی استثنا کند» از آنجا که واژه مال عمومیت دارد شامل اموال غیر منقول نیز می‌شود. (متمم قانون اساسی مشروطه، مصوب ۱۴ ذی‌القعدة الحرام ۱۳۲۴ اصل ششم). استملاک مهاجر در این دوره نیز با محدودیت‌های چندانی مواجه نبوده است.

سخت گیری در مورد استملاک اتباع خارجه از آنجا آغاز شد که خرید ملک در ایران توسط اتباع خارجی سیر صعودی گرفت و تقاضای خرید ملک زیاد شد. این قضیه از نامه‌ای که حکمران اردبیل به وزیر امور خارجه وقت نوشته است مشخص می‌شود. ایشان بیان داشته است که: «همین قدر عرض می‌کنم که توجهی در

ممنوعیت خریداری املاک و اجازه تبعه خارجی خیلی محرمانه در پرده بفرمایید که وضع بسیار بد شده و علاقه ملکی تبعه خارجه به قدری شده است که گمان ندارم دیگر جلوگیری بتوان کرد، اقلاً بعدها ممنوع باشد تا بعد ترتیبی برای تسویه کار سابقه خریداری املاک بشود» (نورایی و همکاران، ۲۰۱۲، ص ۱۵۵-۱۷۲).

فرمان رئیس الوزرای ایران

فرمان رئیس الوزرای ایران در تاریخ ۱۷ مهر ۱۳۰۶ بر ممنوعیت استملاک اتباع خارجه در راستای همین سیاست اتخاذ شده و طبق این دستور، خرید اراضی در بنادر ایران و در طول حدود مرزها توسط اتباع خارجه منع شد (سازمان اسناد ملی ایران، ممنوعیت خرید اراضی در ...، ۱۳۰۷ ش. ۵ برگ).

قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷

قانون مدنی، هرگونه استملاک اتباع خارجی را منع کرده است (ماده ۹۸۶، ۹۸۸، تبصره دوم ماده ۹۸۷). حتی اتباع ایرانی که تابعیت خود را ترک می کنند در صورتی ترک تابعیت آنان پذیرفته می شود که اموال غیر منقول خود را به اتباع ایرانی منتقل کنند (ماده ۹۸۸). علی رغم ممنوعیتی که در این قانون آمده است؛ اما در ذیل تبصره دوم از ماده ۹۸۷، قیدی آورده شده است که اگر تملک اتباع خارجی موجب سلطه اقتصادی گردد ممنوع است. از مفهوم مخالف این قید چنین برداشت می شود که اگر استملاک مهاجر به نحوی باشد که منجر به سلطه اقتصادی نشود، ممنوع نیست.

قانون راجع به اموال غیر منقول اتباع خارجی مصوب ۱۳۱۰

مستند به این قانون نه تنها فروش املاک مزورعی به اتباع خارجه منع شد که تمام اتباع خارجی که تا زمان تصویب این قانون مالک املاک مزورعی بودند، ملزم به فروش آن به اتباع ایرانی شدند.

۳-۳-۳-۲. قوانین محدود کننده

از سال ۱۳۱۰ تا کنون قوانین متعددی در مورد استملاک اتباع خارجه وضع شده است. این قوانین علی رغم پذیرش اصل استملاک برای سکونت و تجارت، محدودیت های زیادی اعمال نموده است. برخی از این قوانین عبارتند از:

آئین نامه استملاک اتباع خارجه مصوب ۱۳۲۸

تصویب نامه قانونی ۱۳۴۲

آئین نامه اجرای تصویب نامه قانونی مصوب ۱۳۴۴

آیین نامه چگونگی تملک اموال منقول و غیر منقول توسط اتباع خارجه غیر مقیم مصوب ۱۳۷۴.

تحلیل این قوانین در بخشی آتی انجام شده است.

قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران

۱. اصل ۴۳: از نفی سلطه اقتصادی و استقلال اقتصادی جامعه حرف به میان آمده است. قانون گزاران از این فراز چنین استفاده کرده اند که واگذاری ملک و زمین های کشور به اتباع خارجه با این اصل قانون اساسی در تعارض است.

۲. اصل ۳۱: داشتن مسکن متناسب با نیاز را، حق هر فرد و خانواده ایرانی قلمداد نموده است. آوردن قید «ایرانی»، اتباع غیر ایرانی را خارج می کند و لذا طبق این اصل، استملاک اتباع خارجه در ایران ممنوع است.

۳. اصل ۴۷: مالکیتی را که از طریق مشروع باشد پذیرفته است و طبق این اصل در صورتی که استملاک اتباع خارجه در ایران از راه مشروع صورت گیرد، خلاف قانون اساسی نیست و ضوابط آن را قانون باید معین نماید. در همین راستا، شورای نگهبان قانون اساسی طرح تقویت مرزبانی مصوب ۱۳۸۸ را که منجر به جلوگیری از تملک اتباع و مهاجرین خارجی و داخلی در حریم مرزی می شد مغایر اصل چهل و هفتم قانون اساسی دانست. (طلابکی طرفی، مزروعی ایبانه، ۲۰۱۲، ص ۱۲۹).

در نتیجه، استملاک اتباع خارجه از نظر قانون اساسی رد نشده است؛ بلکه با توجه به اصول دیگر قانون اساسی که هرگونه سلطه اقتصادی، سیاسی و... را نفی می کند، استملاک اتباع خارجه باید در چهارچوب قانون و مصالح نظام، بررسی شود.

۳. رویکرد فقهی استملاک اتباع خارجه

از دیدگاه اسلام و فقه اهل بیت (علیهم السلام)، انسان از یک مالکیت نسبی برخوردار

است که آن‌هم در طول مالکیت خداوند است نه در عرض آن (حسینی شیرازی، ۱۴۰۹، ج ۱۰۷، ص ۱۲۲-۱۲۰). مالکیت حقیقی برای انسان، نه به صورت طولی و نه به صورت عرضی ممکن نیست چون در صورت مالکیت طولی، تحصیل حاصل است و در صورت مالکیت عرضی، خلف فرض لازم می‌آید که مستلزم تأثیر دو علت مستقل بر معلول واحد است و همان‌گونه که در فلسفه ثابت شده چنین چیزی از نگاه عقلی محال است (حسینی شیرازی، ۱۴۰۹، ج ۱۰۷، ص ۱۲۲).

به هر صورت خداوند، نوعی از مالکیت را به صورت محدود به انسان، نسبت به هر چیزی، تفویض نموده است و چنین مالکیتی در اسلام محترم شمرده شده است (حسینی شیرازی، ۱۴۰۹، ج ۱۰۷، ص ۱۳۹). «همان‌طور که انسان مالک خود و نیروهای خویش است مالک کار و دسترنج خود نیز است» (مکارم شیرازی، ۱۳۸۷، ج ۱، ص ۸۹).

۳-۱. ادله فقهی استملاک اتباع خارجه

استملاک اتباع خارجه از دلایل متعددی قابل استنباط است از جمله:

۳-۱-۱. بنای عقلا

مالی که در اختیار مردم است ملک شخصی آنان است (مصباح یزدی، ۱۳۹۱، ج ۲، ص ۲۳۰)؛ زیرا:

۱. غریزه مالکیت در هر انسانی موجود است (حسینی شیرازی، ۱۴۰۹، ج ۱۰۷، ص ۱۳۹). در طول تاریخ هر فردی، اشیاء مختص به خود را داشته. این میل، بر خواسته از طبیعت و فطرت انسان است که دوست دارد مالک نتیجه کار و حاصل تلاش خود باشد (صدر، ۱۴۱۷، ص ۳۴۲).

۲. هیچ مشکلی در مسیر مالکیت انسان وجود ندارد. اگر بگویند که مالکیت موجب فساد می‌شود، گوئیم کسب علم و دانش هم ممکن است در طریق نادرست قرار گیرد (حسینی شیرازی، ۱۴۰۹، ج ۱۰۷، ص ۱۴۰) مثل تولید بمب اتم، پس باید تعلیم و تعلم هم ممنوع باشد.

در نگاه اول چنین به نظر می‌رسد که استملاک اتباع خارجه منع عقلی ندارد؛

اما این مسئله نیاز به دقت بیشتری دارد و باید دید که دادن استملاک به اتباع بیگانه با حقوق دیگران تضادی دارد یا نه؟

اگر استملاک اتباع خارجه حقوق ساکنان اصلی آن سرزمین و امنیت آنان را به خطر نیندازد؛ منع چنین حقی قطعاً ناروا و خلاف مبانی عقلی و دستورات شرعی مسلم است که نیازی به استدلال ندارد.

اما اگر استملاک اتباع خارجه موجب اضرار به ساکنان اصلی گردد و تمامیت ارضی آنان به خطر افتد و باعث سلطه بیگانگان بر سرزمین آنان گردد؛ دادن چنین حقی به اتباع بیگانه، برخلاف مفاد قواعد فقهی چون «لا ضرر و لا ضرار (کلینی، ۱۴۲۹، ج ۵، کتاب المعیشه، باب ضرار، حدیث ۲؛ محقق داماد، ۱۴۰۱، ج ۱، ص ۱۳۱ و ۱۵۵)» است و عقل هم به عنوان یکی از منابع فقه، آن را نمی پذیرد (محقق داماد، ۱۴۰۱، همان، ص ۱۳۱).

۳-۲. قاعده تسلیط

قاعده تسلیط از قواعد فقهی مهم و متخذ از روایات^۱ بویژه روایت پیامبر اسلام است که فرمود: «مردم بر اموال خود تسلط دارند»^۲ (حسینی عاملی، ۱۴۱۹، ج ۱۷، ص ۳۹؛ مجلسی، ۱۴۰۳: ج ۲ ص ۲۷۲). این قاعده «بیانگر اعتبار و تثبیت مالکیت است» (محقق داماد، ۱۴۰۱، ج ۲، ص ۱۲۳) و دلالت بر مطلق بودن مالکیت است، یعنی مالک حق هرگونه تصرف مشروعی بر مال خود را دارد. همچنین دال بر انحصاری بودن تصرف مالک بر مال خود است و دیگر اینکه دلالت بر دائمی بودن مالکیت و تصرف او بر مالش دارد. (محقق داماد، ۱۴۰۱، ج ۲، ص ۱۲۳-۱۲۴). در استناد به این قاعده، تفاوتی بین مهاجر و غیر مهاجر نیست.

۱. روایت سماعه: «فهو ماله، یصنع به ما یشاء الی ان یأتیه الموت» حرعاملی ۱۴۱۴، ج ۱۳، احکام وصایا، باب ۱۷؛ روایت ابی بصیر: «انّ لصاحب المال ان یعمل بماله ما شاء مادام حیا...» (همان، حدیث ۲)؛ روایت عمار: «صاحب المال احقّ بماله مادام فیه شیء من الرّوح یضعه حیث یشاء» (همان، حدیث ۴).

۲. «إن الناس مسلطون علی أموالهم» این حدیث مرسل است اما عمل اصحاب جابر ضعیف سند آن است.

در تطبیق قاعده این سوال باید پاسخ داده شود که آیا این قاعده در شرایط امروزی نسبت به مهاجر مسلمانی که در کشور اسلامی دیگر اقامت قانونی دارد قابلیت اجرا شدن دارد یا نه؟

به لحاظ فقه سنتی و در عرصه نظریه پردازی قطعاً چنین است. اسلام و فقه و شریعت هر مسلمانی را در هر یک از کشورهای اسلامی دارای حقوق مساوی با سایر مسلمانان می‌داند و در این مورد تبعیضی قائل نیست.

اما واقعیت‌های روز جامعه این نگاه سنتی فقه را به چالش می‌کشد. در جوامع امروزی بویژه جامعه ایران، «دولت‌های مردم پایه» (ساداتی نژاد و همکاران، ۱۴۰۰، ص ۴۷۷-۵۱۲) در نواحی جغرافیایی مشخص شکل گرفته است و حکمرانی آنان مبتنی بر نظر مردم همان ناحیه جغرافیایی خاص است که با آرای آنان انتخاب شده‌اند. حاکم موظف است که منافع همان مردمی را که با نظر اکثریت آنان به این مقام رسیده است تأمین کند (اصل ۲۰، ۵۸، ۵۹، ۱۱۴ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران) و در قبال افرادی که از کشور دیگری می‌آید خود را موظف به تأمین منافع آنان نمی‌داند.

۱ مشخص است که با قید «مردم ایران» که در این اصل درج شده است، حاکمیت در قبال اتباع بیگانه تعهدی برابر با ایرانی ندارد. این مسئله امروزه در سراسر دنیا به عنوان عرف مسلم بین المللی پذیرفته شده است (موبدیان؛ شاحیدر، ۱۴۰۰، صص ۴۱-۶۶).

این نگاه ارزشی که باید هر مسلمانی در هر یک از جوامع اسلامی از حقوق برابر برخوردار باشد؛ دیگر قابلیت اجرا ندارد. چنین نگاهی در صورت اجرایی و عملی است که یک حرکت جمعی توسط تمام حکام جهان اسلام شکل گیرد، مثل اتحادیه اروپا که مجموعه از کشورها تحت حاکمیت قانون خاصی به تمام شهروندان اتحادیه اروپا حقوق برابر قائل هستند (کدخدایی، ۲۰۰۳، ۲۵۷-۲۸۴). اگر چنین اتحادیه در بین کشورهای اسلامی شکل گیرد، این نگاه ارزشی قابلیت پیاده سازی دارد و الا اگر یک کشور مثل ایران چنین نگاهی را اعمال کند، طولی نمی‌کشد که خاک آن، توسط اتباع کشورهای دیگر تجزیه شده و تحت سلطه بیگانگان قرار می‌گردد. به نظر می‌رسد که

۱. اصل ۱۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران: «مردم ایران از هر قوم و قبیله که باشند از حقوق مساوی برخوردارند و رنگ، نژاد، زبان و مانند اینها سبب امتیاز نخواهد بود.»

در این مورد چنانچه احتمال تجزیه و سلطه بیگانگان بر کشور وجود داشته باشد، قاعده «لاضرر» بر قاعده «تسلیط» مقدم می‌گردد؛ زیرا «مالکیت فردی، در صورت تعارض و تراحم با حقوق فردی دیگران یا حقوق اجتماعی، محدود می‌گردد» (محقق داماد، ۱۴۰۱، ج ۲، ص ۱۳۰).

۳-۱-۳. قاعده احترام

این قاعده منصوبه متخذ از حدیث پیامبر (ص) است که فرمود: «مال مسلمان بسان جاننش محترم است» (طوسی، ۱۳۸۷، ج ۳، ص ۵۹: حرمة مال المسلم كحرمة دمه). همان‌گونه که تعدی به ساحت جان مسلمان ناروا و ظلم است و شرعاً منع شده است، تعدی به قلمرو مالکیت خصوصی افراد نیز ممنوع است (مصطفوی، ۱۴۲۱، ج ۱، ص ۲۴) و حرمت این قلمرو در حد حرمت جان مسلمان پنداشته می‌شود. صراحت این قاعده بر این است که کسی حق ندارد در مال مسلمانی یا حتی غیر مسلمانی که مالش محترم است، بدون اذن او تصرف کند (مکارم شیرازی، ۱۳۷۰، ج ۲، ص ۲۱۸). در نتیجه، منع قانونی که برای استملاک اتباع خارجه گذاشته شده است، بر خلاف مفاد این قاعده است؛ زیرا در صورتی که فرد ایرانی بخواهد ملکش را به غیر ایرانی بفروشد، چنانچه ثمن و مثن معین باشد و سایر شرایط متعاقدين و متعاملین مهیا باشد، عقد بیع شرعاً منعقد می‌شود (مکارم شیرازی، ۱۳۸۶، ج ۱، ص ۲۰۵-۲۱۲). در این صورت چنانچه قانون، این عقد را منع کند، این منع قانونی خلاف شرع و برخلاف قاعده منصوبه فقهی «احترام» است.

نزاع فقه و قانون موضوعه

فقه می‌گوید: استملاک مهاجر صحیح است چون شرایط صحت عقد بیع را دارد (مکارم شیرازی، ۱۳۸۶، ج ۱، ص ۲۰۵-۲۱۲)؛ اما قانون چنین بیعی را غیر قانونی می‌داند و معتقد است که «بیع فاسد اثری در تملک ندارد (ماده ۳۶۵ قانون مدنی ایران)». واضعان قانون، استملاک اتباع خارجه را بیع فاسد می‌دانند؛ اما فاسد بودن بیع را شرع تعیین می‌کند نه قانون و بیان شد که فقه و شریعت، استملاک اتباع خارجه را فاسد نمی‌داند.

این جهت گیری قانون، از این جهت قابل توجه است که اگر شخص ایرانی ملک خود را به ایرانی دیگری بفروشد به لحاظ قانونی مشکلی نیست؛ اما اگر به غیر ایرانی بفروشد، قانون می گوید این فروش ملک به صلاح کلی جامعه و حاکمیت نیست؛ چون باعث سلطه اقتصادی، سیاسی و نظامی کشورهای دیگر بر کشور ایران می شود. (اصل ۴۳ قانون اساسی، بند ۸). پویا بودن فقه اهل بیت در اینجا ایجاب می کند که تاحدوی حق به قانون گذار داده شود؛ زیرا شرایط زمان ما با شرایط عصر پیامبر و خلفا متفاوت است. در آن زمان تمام سرزمین های اسلامی تحت قدرت مرکزی اداره می شد و قانون واحدی حکم فرما بود؛ اما حالا مرزبندی های شکل گرفته که هریک قوانین خاص خود را دارند. تطبیق صرف فقه و نادیده گرفتن قوانینی که در هر کشوری مبتنی بر رأی همان مردم است، در جوامع مسلمان امروزی قابلیت اجرا شدن ندارد.

۳-۴. قیاس اولویت

فقهای اهل بیت (ع) تصریح کرده اند بر اینکه «در مالکیت، اسلام شرط نیست» (نجفی، ۱۴۰۴، ج ۳۸، ص ۱۰۸؛ شهید ثانی، ۱۴۱۰، ج ۷، ص ۱۳۵؛ فیاض، ۱۴۰۱، ص ۲۱۶). وقتی غیر مسلمان بتواند در کشور اسلامی حق مالکیت بر اموال غیر منقول داشته باشد، مسلمان مهاجر به طریق اولی از این حق برخوردار می شود و منع شرعی ندارد. این همان قیاس اولویت است.^۱

در نگاه نخست این دلیل برای استملاک اتباع خارجه درست به نظر می رسد؛ اما واقعیت این است که در جهان کنونی، شرط برخورداری از حقوق مساوی با اتباع یک کشور، داشتن تابعیت آن کشور است (بیات کمیکی، بالوی، ۲۰۱۵، ص ۱۴۶). نقش تابعیت در برخوردار شدن از حقوق گوناگون در جامعه قابل انکار نیست و دولت ها بین تبعه خود و سایر افراد ساکن در کشور تفاوت قائل می شوند (اکبری بنی، ۲۰۲۲، ص ۴۲۷). طبق حقوق مسلم پذیرفته شده در همه دنیا، امروزه اتباع یک کشور چه مسلمان و چه غیر مسلمان از حقوق یکسانی برخوردارند (سلجوقی، ۱۳۸۶، ج ۱،

۱. قیاس اولویت چون از ظواهر است حجت است (مظفر، ۱۳۸۸، ج ۳، ص ۲۰۴).

ص ۱۶۶، اصل ۱۹ قانون اساسی اسلامی ایران، اصل ۱۲ و ۱۳ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران). محرومیت مهاجر مسلمان هرچند بر خلاف فقه است؛ اما شرایط کنونی اینگونه ایجاب می‌کند و تا زمانی که سازوکارهای قانونی مناسب اتخاذ نشود، به راحتی حل نمی‌شود.

۴. رویکرد قوانین ایران نسبت به استملاک اتباع خارجه

در بررسی قوانین ایران در مورد استملاک اتباع خارجه نکات ذیل حائز اهمیت است:

أ. بروز نبودن قوانین مرتبط با استملاک اتباع خارجه
یک دسته از این قوانین، صدسال قبل تصویب شده است و با شرایط امروز جامعه ایران و مهاجرین ساکن آن همخوانی ندارد. مثل قانون مدنی، قانون استملاک و.. که در پیشینه بررسی شد

ب. فقدان وجاهت قانونی
دسته‌ای از این قوانین از منظر قوه مقننه فاقد وجاهت قانونی است. زیرا یا به تصویب مجلس نرسیده و یا مصالح کشور را در نظر نگرفته است یا صراحتاً توسط دیوان رد شده است.

ج. فقدان جامعیت
قوانین موجود علی‌رغم مشکلات قانونی و کهنه بودن، جامعیت لازم را در زمینه استملاک اتباع خارجه ندارند و برخی از لوایحی که در چند سال اخیر تهیه و تقدیم مجلس شده است، بعد از گذشت سالها، هنوز به رأی گذاشته نشده و مسکوت مانده است.

استملاک اتباع خارجه در ایران از قانون واحدی تبعیت نمی‌کند. دراین مورد، قوانین متعدد و پراکنده است که اعتبار هریک نیاز به دقت و بررسی زیادی دارد.

بررسی اعتبار قوانین مربوط به استملاک اتباع خارجه
اسنادی که به صورت مستقیم به این موضوع پرداخته‌اند عبارتند از:

عنوان	شرح	وضعیت اعتبار
۱. قانون راجع به اموال غیر منقول اتباع خارجی مصوب ۱۳۱۰	طبق این قانون، استملاک اتباع بر املاک مزروعی ممنوع شد. و املاک مزروعی که قبل از این در اختیار داشتند به ایرانی داده شد.	این قانون نسبت به املاک مزروعی همچنان معتبر است؛ اما شامل املاک مسکونی و تجاری نمی‌شود.
۲. آیین نامه استملاک اتباع خارجه مصوب هیئت وزیران ۱۳۲۸	این آیین نامه به نحوه مالکیت اموال غیر منقول توسط اتباع خارجه پرداخته است. آیین نامه مشتمل بر شش ماده است که اصل مالکیت اتباع خارجه بر اموال غیر منقول را پذیرفته است؛ اما تملک آن را منوط به شرایطی کرده که در این آیین نامه شرح داده شده است.	این سند به دلیل اینکه به تایید مجلس وقت نرسیده است، فاقد وجاهت قانونی قلمداد می‌شود. در سال ۱۳۷۰، طبق تبصره شماره ۷ از ماده اصلاحی ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک ایران، آیین نامه استملاک اتباع خارجه را معتبر شمرد و مفاد آن را اعتبار داد. اعتبار این قانون هم در سال ۱۳۸۳ به پایان رسید (طلاکی طریقی، مزروعی‌ایبانه؛ ۲۰۱۲، ص ۱۴۵).

۳. تصویب نامه قانونی ۱۳۴۲، مصوب هیات وزیران	طبق این سند علاوه بر مواردی که در آیین نامه استملاک اتباع خارجی پیش بینی شده است، هیئت دولت می تواند به کسانی که بدون داشتن پروانه اقامت دائمی به منظور سیاحت و استفاده ییلاقی به کشور ایران مسافرت های منظم فصلی در سنوات متعدد و متوالی می نمایند نیز اجازه خرید مال غیر منقول برای محل سکونت شخصی با رعایت تناسب های لازم بدهد.	این سند پایه و اساس قانونی نداشت؛ برای همین وزارت امور خارجه در سال ۱۳۴۵ تلاش کرد تا از مجلس مجوز قانونی بگیرد؛ اما کمیسیون امور خارجه مجلس آن زمان، این نظر کمیسیون دادگستری مجلس را که «قانون نمی تواند معطوف به آیین نامه باشد» تایید نموده و در نتیجه تصویب نامه مذکور را رد کرد (نیاکی، ۱۳۷۷، ص ۲۵۹). در نتیجه فاقد اعتبار است (طلا بکی طرقي، مزروعی ابیانه، ۱۳۹۱، ص ۱۴۸).
۴. آئین نامه اجرائی تصویب نامه قانونی مصوب ۱۳/۰۷/۱۳۴۲ راجع به استملاک اتباع بیگانه در ایران.	این سند به بیگانگانی که برای سیاحت و استفاده ییلاقی مسافرت های منظم فصلی در سنوات متعدد داشته باشند استملاک داده است و در ۹ ماده نحوه و شرایط استملاک را مورد تصویب قرار داده است.	این آیین نامه، با تصویب آیین نامه دیگری در همین مورد در تاریخ ۰۵/۰۵/۱۳۴۴ باطل شد.

۵. آئین نامه اجرایی تصویب نامه قانونی مورخ ۱۳۴۲/۰۷/۱۳ راجع به استملاک اتباع بیگانه در ایران - مصوب ۰۵/۰۵/۱۳۴۴	این آیین نامه در چهار ماده باعث محدودیت های در استملاک شد و صرفا بیگانگانیکه به منظور سیاحت و استفاده ییلاقی، مسافرت های منظم فصلی در سنوات متعدد و متوالی بایران مینمایند هرگاه بخواهند در ایران محلی برای سکونت شخصی خریداری نمایند، با لحاظ شرایطی، چنین حقی داده شده است. پس به مهاجرین فعلی، طبق این آیین نامه استملاک داده نشده است.	طبق رأی شماره ۳۶۲ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲، اعطای هرگونه اعطای امتیاز به اتباع بیگانه از جمله تملک اموال غیرمنقول، مستلزم تصویب قانون گذار دانسته شده و این آیین نامه مصوب مجلس نیست. پس اعتبار ندارد از سوی دیگر این آیین نامه توسط ماده ۷ آیین نامه چگونگی تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی غیرمقیم در جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۴/۰۹/۱۹، لغو شده است.
--	---	---

۶. آیین نامه چگونگی تملک اموال منقول و غیر منقول توسط اتباع خارجه غیر مقیم در جمهوری اسلامی ایران ۱۳۷۴	این آیین نامه در مورد اتباع خارجی است که بدون داشتن پروانه اقامت دایمی به منظور سیاحت و استفاده ییلاقی مسافرتهاى منظم فصلی در سنوات متعدد و متوالی به ایران می نمایند و می خواهند در ایران محلی را برای سکونت شخصی خریداری نمایند.	این آیین نامه مستند به رأی شماره ۳۶۲ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۲/۱۰/۱۳۷۸ باطل شد.
۷. لایحه اجاره و استملاک اتباع و دولت های خارجی و سازمان های بین المللی در جمهوری اسلامی ایران	این لایحه در ۲۸ ماده تنظیم شده است و به استملاک اشخاص حقیقی خارجی پرداخته است. خرید ملک توسط آنان برای سکونت شخصی خانوار را با در نظر گرفتن شرایطی پیشنهاد می دهد. این لایحه در صورت تصویب توسط مجلس شورای اسلامی، می تواند سند جامع در مورد استملاک اتباع خارجی باشد.	این لایحه در مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۳، به تصویب هیات وزیران رسید و جهت طی تشریفات قانونی در تاریخ ۱۳۹۳/۰۹/۰۵ تقدیم مجلس شد؛ اما بعد از گذر ۹ سال، مسکوت مانده و هنوز به تصویب نرسیده است.

۸. سازمان ملی مهاجرت	طبق تبصره دوم از ماده ۲۳ و تبصره سوم از ماده ۲۴ سازمان ملی مهاجرت، به اتباع خارجی دارای اقامت قانونی، در چهارچوب سازمان، استملاک داده شده است.	این طرح در کمیسیون سیاسی و دفاعی مجلس و هیات وزیران تصویب شده است. کلیات طرح تاسیس سازمان در ۲۲ آبان ۱۴۰۱ به تصویب مجلس رسیده است. و جزئیات آن در دستور کار مجلس شورای اسلامی قرار گرفته است.
-------------------------	--	---

یکی از اسناد مهم استملاک مهاجر، آیین نامه استملاک اتباع خارجه، مصوب ۱۳۲۸ است. این آیین نامه هرچند فعلاً عملاً اجرا نمی شود و به عقیده برخی فاقد وجهت قانونی است؛ اما بررسی آن خالی از فایده نیست. آیین نامه مذکور در اولین ماده قانونی خود، مالکیت بر اموال غیر منقول توسط اتباع خارجی را تأیید نموده و مقرر داشته است که: «اتباع خارجه که در ایران می خواهند ملکی برای محل سکونت یا صنعت یا کسب خود استملاک نمایند باید اظهارنامه ای مشتمل بر مشخصات زیر به اداره ثبت محل وقوع آن ملک بدهند تا برای تحصیل اجازه به اداره کل ثبت فرستاده شود» (آیین نامه استملاک اتباع خارجه، مصوب ۱۳۲۸، ماده ۱).

طبق این ماده اصل مالکیت اتباع خارجه که اعم از مهاجر است مورد قبول واقع شده و شخص خارجی تحت شرایطی می تواند در حد منزل مسکونی یا محلی برای کار و صنعت خود را مالک گردد. چنانچه مشخص است، مالکیت بر اموال غیر منقول منحصر به همین سه مورد است: ۱. منزل مسکونی مورد نیاز ۲. مالکیت بر محلی برای کار که معمولاً در حد یک یا چند باب مغازه خواهد بود ۳. مالکیت بر محلی برای صنعت که معمولاً می تواند مساحت بزرگ تری در حد شرکت را شامل شود. هرگونه مالکیت بر سایر اموال غیر منقول از قبیل زمین های کشاورزی، باغ ها و سایر اموال غیر منقول طبق قانونی که در سال ۱۳۱۰ تصویب شد ممنوع است. در ماده ۳ آیین نامه مذکور، بیش از شش شرط برای مالکیت ذکر شده است که در

اینجا فقط به دو شرط اساسی که حائز اهمیت است اشاره شده:

۱. رفتار متقابل

رفتار متقابل عبارت است از متوقف بودن تمتع اتباع بیگانه از حق خاصی به تمتع اتباع خودی از همان حق در کشور مورد نظر (آیین نامه استملاک اتباع خارجه، مصوب ۱۳۲۸، ماده ۳). به عنوان مثال، اگر کشور ایران قرار است به اتباع افغانستان حقی را قائل بشود باید افغانستان نیز همان حق را برای اتباع کشور ایران قائل باشد. بر همین اساس، آئین نامه مذکور مقرر داشته است که: «در کشور متبوع متقاضی، اتباع و شرکت ها و مؤسسات ایرانی هم حق استملاک داشته باشند و بتوانند لا اقل همان مقدار ملک را عملاً تحصیل نمایند» (پیلوار؛ اکبری، ۱۳۹۵، ص ۱۰۳).

۲. دائمی بودن اقامت

طبق قانون برای استملاک «رونوشت پروانه اقامت دائم که عکس متقاضی در آن الصاق و گواهی شده باشد» لازم است (آئین نامه استملاک اتباع خارجی، بند «ک» ماده ۱). با این شرط، بزرگ ترین مانع در مقابل خرید منزل و خانه در برابر مهاجر قرار داده شده است؛ زیرا ۹۹٪ مهاجران در ایران، دارای اقامت دائمی نیستند و مدارک شناسایی آنان در بهترین وضعیت، سالانه تمدید می شود. اگر شرط رفتار متقابل را هم نادیده بگیریم بازهم مهاجرین نمی توانند مالکیت اموال غیر منقول را در ایران کسب نمایند.

۴-۱. سیاست جمهوری اسلامی نسبت به استملاک اتباع خارجه

فقدان عزم جدی بر تدوین قانون جامعی در این زمینه و ملغی کردن برخی از قوانین مثبت در این مورد، بیانگر این است که جمهوری اسلامی ایران فعلاً تصمیمی به دادن حق استملاک به اتباع خارجه ندارد. این رویکرد در نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه به صراحت بیان شده است که: «به طور کلی باید اصل را بر ممنوعیت تملک اموال غیر منقول توسط اتباع بیگانه در قلمرو جمهوری اسلامی ایران دانست» (نظریه مشورتی ۴۷۲/۹۹/۷ مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۱ اداره کل حقوقی قوه قضائیه - مصوب ۱۳۹۹/۰۷/۰۱).

قوه قضائیه در این نظریه دو دلیل ارائه کرده است:

أ) بی اعتبار شدن قوانین مثبت استملاک اتباع خارجه

همانگونه که در بحث اعتبار قوانین بیان شد، اسناد استملاک اتباع خارجه در این رابطه فاقد وجهت قانونی است (نظر مشورتی ۴۷۲/۹۹/۷ مورخ ۰۱/۰۷/۱۳۹۹ اداره کل حقوقی قوه قضائیه - مصوب ۰۱/۰۷/۱۳۹۹) در بررسی انجام شده از قوانین مختلف مشخص شد که در این راستا حق با قوه قضائیه است. قوانینی که مستقیماً به بحث استملاک اتباع خارجه پرداخته است، فاقد وجهت قانونی است. برخی از این قوانین نیز صراحتاً مردود اعلام شده است (رای شماره ۳۶۲ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۲/۱۰/۱۳۷۸).

ب) حاکمیتی محسوب شدن استملاک اتباع خارجه

وقتی بحث از تبعه خارجه در میان است، برخورداری آنان از حقوق خصوصیشان نیز در اختیار حاکمیت است و ایران چنین مسئله‌ای را به صورت قانونی مورد تصویب قرار داده و مقرر نموده است که «امور حاکمیتی: آن دسته از اموری است که تحقق آن موجب اقتدار و حاکمیت کشور است و منافع آن بدون محدودیت شامل همه اقشار جامعه گردیده و بهره مندی از این نوع خدمات موجب محدودیت برای استفاده دیگران نمی شود» (قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۰۸/۰۷/۱۳۸۶). در ذیل این ماده و در بند «و» آن بیان شده است که یکی از امور حاکمیتی «حفظ تمامیت ارضی کشور و ایجاد آمادگی دفاعی و دفاع ملی» است (قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۰۸/۰۷/۱۳۸۶، ماده ۸، بند و).

قانون گذار بر این مسئله تأکید می‌رود که استملاک بی رویه اتباع خارجی، با حفظ تمامیت ارضی کشور در تضاد است و به تبع آن بحث دفاع از تمامیت ارضی را نیز به چالش می‌کشد و لذا است که حقوق خصوصی^۱ اتباع خارجه در صورتی که منجر به خدشه دار شدن تمامیت ارضی کشور شود، باید از آن ممانعت به عمل آید. در نتیجه همین رویکرد، حق استملاک اتباع خارجه که جزو حقوق خصوصی است،

۱. حقوق خصوصی یعنی «حقوقی که در رابطه بین افراد و اشخاص خصوصی مطرح می شود» صفایی، ۱۳۶۸، ص ۷۸.

توسط حاکمیت ممنوع اعلام شده است. (نظر مشورتی ۴۷۲/۹۹/۷ مورخ ۰۱/۰۷/۱۳۹۹ اداره کل حقوقی قوه قضائیه - مصوب ۰۱/۰۷/۱۳۹۹). این نظریه متکی بر بند هشتم از اصل چهل سوم قانون اساسی است که بر «جلوگیری از سلطه اقتصادی بیگانه بر اقتصاد کشور» تصریح کرده است (قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، اصل ۴۳، بند ۸ و اصل ۱۵۳)

این موضوع را از دو زاویه می‌توان تحلیل کرد

۱. اگر حاکمیت اسلامی با شئون حکومتی خود بخواهد از برخی از حقوق خصوصی مسلمانی مثل استملاک، به طور مطلق و صرفاً به این دلیل که تابعیت کشور او را ندارد، ممانعت کند، با دستورات شرعی که قبلاً بررسی شد مطابقت ندارد.

۲. در صورتی که به صورت بی‌رویه و بدون در نظر گرفتن شرایط زمانی و مکانی چنین حقی داده شود؛ قطعاً خطراتی برای تمامیت ارضی کشور دارد. اما اگر قانون جامع و کاملی در این زمینه وجود داشته باشد که جلو سوء استفاده احتمالی اتباع خارجه گرفته شود، نباید به صرف احتمال چنین خطری، مسلمانی از چنین حقی محروم شود.

۲-۴. منطبق نبودن رویکرد حقوقی جمهوری اسلامی با فقه اهل بیت

اتباع خارجه در ایران اگر به صورت قانونی و به صورت ثبتي نتوانند ملكى بخرند، مجبورند به صورت قولنامه‌ای خریداری کنند و سند ملك را به نام ایرانی ثبت نمایند. این وضعیت باعث شده است که حق كشی‌های زیادی نسبت به اتباع خارجه صورت گیرد.

نمونه این اتفاق، نظر مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه است.^۱ در این قضیه،

۱. نظر مشورتی ۳۶/۹۹/۷ مورخ ۰۶/۰۳/۱۳۹۹ اداره کل حقوقی قوه قضائیه، مصوب ۰۶/۰۳/۱۳۹۹... اصل این است که اتباع بیگانه حق داشتن اموال غیر منقول را در ایران ندارند؛ مگر در مواردی که قانون پیش بینی کرده است... بنابراین در فرض سؤال، چنانچه تبعه خارجی بدون رعایت مقررات آیین نامه‌های مذکور ملكی را به صورت عادی خریداری کرده باشد، معامله انجام شده فاقد اعتبار است و مطابق ماده ۳۶۵ قانون مدنی اثری در تملك ندارد. ثانیاً، با تنظیم سند انتقال ملك به نام فرزند تبعه خارجی [ادارای شناسنامه ایرانی] در دفتر اسناد رسمی که توسط

مهاجری ملکی را به صورت شرعی خریده است. از آنجا که خودش به لحاظ قانونی حق ثبت رسمی ملک به نام خود را نداشته است، ملک را به نام پسرش که شناسنامه ایرانی داشته ثبت نموده است. پسر بدون اذن پدر، ملک را در رهن بانک گذاشته است. از طرفی چون وام به موقع پرداخت نشده است؛ بانک ملک را مصادره نموده است. قوه قضائیه در این پرونده حق را به تبعه ایران داده است.

طبق حکم شرعی، ملک از آن کسی است که ثمن آن را پرداخت کرده است. در این جا ثمن ملک توسط تبعه خارجی به فروشنده ایرانی است پرداخت شده است. تصرف پسر و همچنان تصرف بانک در آن ملک، تصرف در ملک غیر، بدون اذن مالک آن است و از مصادیق «اکل مال به باطل»^۱ است. این جا «تجارة عن تراض» نیست؛ چون به لحاظ شرعی، رهن صورت گرفته در بانک باطل بوده؛ زیرا عین مرهونه که در رهن بانک قرار داده شده است، شرعا مال راهن نبوده و ملک غیر بوده که در آن تصرف عدوانی صورت گرفته است. در بحث رهن شرط است که عین مرهونه ملک راهن باشد و عینی که به ملکیت راهن در نیامده است، رهن گذاشتن آن باطل است (ناصرکاتوزیان، ۱۳۸۸، ج ۲، ص ۲۶۳). در این پرونده مشخص است که منزل ملک شرعی پدر است و پسر که ملک را گرو گذاشته شرعا حقی در ملک ندارد پس

مالك رسمی ملک و به درخواست فرد تبعه خارجی صورت گرفته است، منتقل الیه مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی، مالك رسمی ملک محسوب می شود و می تواند هر گونه تصرف و اعمال حقوقی را نسبت به مایملک خود از جمله تریهین ملک نزد بانک در قبال دریافت وام بانکی انجام دهد؛ بنابراین رفتار وی در این خصوص فاقد جنبه کیفری است. ۲- با عنایت به مطالبی که در بند ۱ اعلام شد، اقدامات بانک مرتهن در جهت احقاق حقوق خود و بر اساس اسناد رسمی بوده است؛ لذا درخواست ابطال اقدامات اجرایی بانک توسط تبعه بیگانه قابل استماع نیست. ۳- نادیده گرفتن قوانین به اعتبار حمایت از کسی مطلقاً جایز نیست....

۱. بقره/سوره ۲، آیه ۱۸۸: «وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِيَأْكُلُوا فَرِيقًا مِنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ»؛ نساء/سوره ۴، آیه ۲۹: «يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ»؛ توبه/سوره ۹، آیه ۳۴: «يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّ كَثِيرًا مِنَ الْأَخْبَارِ وَالرُّهْبَانِ لِيَأْكُلُوا أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ».

این رهن از اساس باطل بوده. در این قضیه نه عین، ملک راهن است و نه صاحب ملک به چنین رهنی رضایت داشته است. همچنین در راهن شرط است که تصرفش در عین مرهونه جایز باشد (شهید ثانی، ۱۴۱۳ هـ ج ۴، ص ۳۳؛ فاضل مقداد، ۱۴۰۴ هـ ج ۲، ۱۶۹؛ محقق حلی، ۱۴۰۹ هـ ج ۲، ص ۶۹)، اینجا پسر شرعا حق تصرف در ملک را نداشته. شرط دیگر صحت خرید و فروش عین مرهونه است، در این جا ملک غیر است خرید و فروشش شرعا باطل است پس رهن گذاشتن آن هم باطل است (خمینی، ۱۳۸۵، ج ۱، ص ۵۱۳، مسئله ۴). در نتیجه، نظریه مشورتی قوه قضائیه در این پرونده، منطبق با «باب رهن» در فقه نیست.

این نظریه مشورتی قوه قضائیه بدون پشتوانه فقهی نیست و یکی از ادله فقهی آن می تواند «قاعده اقدام» (محقق داماد، ۱۴۰۱، ج ۱، ۲۲۱) باشد. تبعه خارجی می داند که استملاک او غیر قانونی است و چنانچه اقدام به خرید ملک کند؛ به لحاظ قانونی پشتوانه ندارد؛ چون اقدام به ضرر خود کرده است؛ کسی ضامن نیست. از سوی دیگر، در این جا قاعده احترام هم نمی تواند کمکی به تبعه خارجه کند؛ زیرا قاعده اقدام در این جا بر قاعده احترام مقدم است. (موسوی بجنوردی، ۱۳۷۷، ج ۶، ص ۱۱۱).

این بحث هر چند در جایی خود درست است اما مشکل «ملک غیر» در باب رهن را حل نمی کند. حق این است که در این پرونده تصرف شخص ایرانی و تصرف بانک، به لحاظ فقهی، تصرف عدوانی است؛ چون عین مرهونه به لحاظ شرعی ملک تبعه خارجی است و پایمال شدن حق تبعه خارجی، نقض صریح قاعده تسلیط و قاعده احترام است. اقدام تبعه خارجی بر خرید ملک از ایرانی، کاملاً یک اقدام شرعی است. چون اقدام به خرید ملک برای سکونت را عقلاً و عرف اقدام بر ضرر خود تلقی نمی کنند. مشکل اساسی در این پرونده، منطبق نبودن آن با فقه است. در پایان این نکته قابل توجه است که نظریات مشورتی قوه قضائیه هر چند بیانگر سیاست نظام است و بررسی آن به علت مسائل فقهی آن بود؛ اما نمی تواند مستند دادگاه قرار گیرد و لازم الاتباع نیست.

۵. نتیجه گیری

با پژوهشی انجام شده در پاسخ به پرسش اصلی، یافته‌های ذیل محقق شد:

۱. فقه اهلیت در نگاه سنتی خود و بررسی در بعد نظریه پردازی، استملاک اتباع خارجه را به رسمیت شناخته است. در صورتی که شخص ایرانی ملکی را با رضایت خود بفروشد و ثمن آن توسط مهاجر پرداخت شود و شرایط عوضین و متعاقدين فراهم باشد، چنین عقدی صحیح است؛ اما این دیدگاه سنتی با شرایط روز جامعه و مرزبندیهای صورت گرفته همخوانی کامل ندارد و اجرا ساختن آن در شرایط امروزی بدون قید و شرط، منجر به ضرر و ضرار بر جامعه مهاجر پذیر می‌شود.

۲. در نظام قبل از انقلاب اسلامی ایران، استملاک اتباع خارجه به صورت محدود، در قوانین آن مورد پذیرش بود؛ اما جمهوری اسلامی ایران، قوانین مربوطه را مردود یا فاقد وجاهت قانونی می‌داند. در نتیجه طبق رویکرد جمهوری اسلامی، اصل بر منع استملاک اتباع خارجه است. این رویکرد به صورت مطلق آن، با فقه اهلیت سازگاری ندارد؛ لذا جمهوری اسلامی که نظام مبتنی بر ولایت فقیه است، در این موضوع نتوانسته است قوانین راجع به استملاک اتباع خارجه را با فقه اهلیت، منطبق سازد.

۳. با توجه به مردود اعلام شدن برخی از قوانین و وجاهت قانونی نداشتن برخی دیگر، در این عرصه خلاء قانونی وجود دارد. بنابراین، نیاز است تا قانونی جامع و کامل در استملاک اتباع خارجه مورد تصویب مجلس شورای اسلامی قرار گیرد تا هم منطبق سازی آن با فقه اهلیت صورت گیرد و هم در عرصه بین الملل با مسائل نقض حقوق بشری مواجه نباشد.

۶. پیشنهادها:

۱. پیشنهادهای کاربردی

- تشکیل کارگروهی از فقها و حقوق دانان برای تدوین لایحه جدید یا بازبینی لایحه اجاره و استملاک اتباع و دولت‌های خارجی و سازمآن‌های بین المللی در جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۳/۰۷/۲۳ هیات وزیران.
- تصویب قانون جامع در استملاک اتباع خارجه در مجلس شورای اسلامی و

ابطال کلیه قوانین قبلی مرتبط.

- تصویب این نامه اجرایی قانون مصوبه و ابلاغ آن به نهادهای ثبتی، قضایی، بنگاههای املاک

- به رسمیت شناختن استملاک اتباع خارجه به نحوی که هم منطبق با فقه باشد و هم موجب ضرر به دولت و ملت ایران نشود.

۲. پیشنهاد برای پژوهشهای آینده

- بررسی مبانی فقهی استملاک اتباع خارجه به صورت اجتهادی

- روزرسانی فقه در مورد استملاک اتباع خارجه با قوانین ملی و بین المللی

- مبانی فقهی قانون استملاک اتباع خارجه

- تطبیق قوانین استملاک اتباع خارجه در ایران با قوانین بین الملل جهت شناخت

نقاط ضعف و قوت قوانین ایران.

۷. منابع و مآخذ

قرآن کریم

۱. ابن منظور، محمد بن مکرم. (۱۴۱۴). لسان العرب، بیروت: دار الفكر للطباعة و

النشر و التوزيع.

۲. اتحادیه، منصوره، ۱۳۸۵، در محضر شیخ فضل الله نوری (اسناد حقوقی عهد

ناصری). ج ۱، تهران، نشر تاریخ ایران.

۳. عمر، احمد مختار، (۱۴۲۹). معجم اللغة العربية المعاصرة، قاهره، عالم

الكتب.

۴. اکبری بنی، علیرضا. (۲۰۲۲). بررسی تطبیقی رابطه تابعیت و حقوق شهروندی در

ایران و سوئیس. مطالعات حقوق، ۶۵(۶)، ۴۲۷-۴۳۶. ص ۴۲۷

۵. آیین نامه اجرایی ماده ۱۸۰ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی

جمهوری اسلامی ایران، مصوب ۱۳۷۹. ۱۲. ۷.

۶. آیین نامه استملاک اتباع خارجه، مصوب ۱۳۲۸.

۷. بجنوردی، حسن؛ مهریزی، مهدی؛ و درایتی، محمدحسین. (۱۳۷۷-۱۴۱۹). القواعد الفقهية (بجنوردی، حسن) (ج ۱-۷). قم: نشر الهادی.
۸. بیات کمیتکی، بالوی. (۲۰۱۵). حق بر تابعیت؛ از حقوق بین الملل خصوصی تا حقوق بشر. مجله علمی حقوق خصوصی، ۱۲(۱)، ۱۲۹-۱۵۰.
۹. توحیدی، احمد رضا؛ ریحانه، کوشش کار. (۲۰۱۷). حق اتباع خارجی در زمینه تملک اموال در ایران با نگاهی به نظام حقوقی ترکیه. مطالعات حقوق تطبیقی، ۸(۲)، ۵۲۱-۵۴۴.
۱۰. توسلی نائینی، منوچهر. (۱۳۸۶). مفهوم بیگانه از دیدگاه قوانین ممنوعیت یا محدودیت استملاک بیگانگان در ایران. دوفصلنامه علمی حقوق تطبیقی، ۱۲(۲)، ۲۹-۵۰.
۱۱. حسینی شیرازی، سید محمد، (۱۴۰۹). الفقه، بیروت، دار العلوم.
۱۲. حلی (محقق حلی)، جعفر بن حسن، ۱۴۰۹، شرایع الاسلام، تحقیق سید صادق شیرازی، قم، امیر.
۱۳. خمینی، روح الله، رهبر انقلاب و بنیان گذار جمهوری اسلامی ایران؛ و مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (س) - دفتر قم. (۱۳۹۲-۱۴۳۴). کتاب البیع (امام) (ج ۵-۱). تهران ایران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار الإمام الخميني (قدس سره).
۱۴. خمینی، روح الله، (۱۳۸۵)، تحریر الوسیله، تهران، مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی.
۱۵. رحیم پیلوار، منصور اکبری، ۱۳۹۵، حقوق حاکم بر تملک اراضی و املاک توسط اتباع خارجی، تهران، شرکت سهامی انتشار.
۱۶. ساداتی نژاد، سید علی، بیات، بهرام، احمدی مقدم، اسماعیل، عنایتی، لطفعلی. (۱۴۰۰). مبانی فرانظری امنیت مردم پایه در اسلام. امنیت ملی، ۱۱(۴۲)، ۴۷۷-۵۱۲.
۱۷. سازمان اسناد ملی ایران، ۱۳۰۷ش، ممنوعیت خرید اراضی، ۵ برگ
۱۸. سلجوقی، محمود ۱۳۸۶، حقوق بین الملل خصوصی، تهران، دادگستر
۱۹. شهید ثانی، زین الدین بن علی بن احمد، (۱۴۱۳)، مسالک الافهام، قم، معارف

اسلامیه.

۲۰. صدر، محمد باقر، ۱۴۱۷، اقتصادنا، محقق: عبدالحکیم ضیاء و همکاران، قم، دفتر تبلیغات.

۲۱. صفایی، حسین، ۱۳۶۸، محدودیت‌های مربوط به حقوق مالی بیگانگان در قوانین ایران، مجله حقوقی، شماره ۱۱.

۲۲. طلابکی طرفی، مزروعی ایبانه. (۲۰۱۲). بررسی لزوم قانونگذاری جدید در خصوص تملک اموال غیر منقول توسط اتباع بیگانه. دانش حقوق عمومی، ۱۲(۱)، ۱۲۳-۱۵۴.

۲۳. طوسی، محمد بن حسن، ۱۳۸۷ ه‍.ق، المبسوط فی فقه الإمامیه، تهران، تهران، المكتبة المرتضوية لإحياء الآثار الجعفرية، محمد رضا مظفر، اصول الفقه، چاپ جامعه مدرسين

۲۴. عاملی حر، محمد بن حسن، ۱۴۱۴، وسائل الشیعة، بیروت، انتشارات مؤسسه آل البيت لاحیاء التراث.

۲۵. عاملی شهید ثانی، زین الدین، ۱۴۱۰، الروضة البهية، محشی کلانتر، قم، داوری

۲۶. علامه حلی، حسن بن یوسف؛ خالصی، محمد باقر؛ و حسینی عاملی، محمد جواد بن محمد. (۱۴۱۹). مفتاح الكرامة في شرح قواعد العلامة (ط. الحديثة) (ج ۱-۲). قم ایران: جماعة المدرسين في الحوزة العلمية بقم. مؤسسة النشر الإسلامي. حسینی، محمد، ۱۳۹۱. فرهنگ لغات و اصطلاحات فقهی، تهران، سروش.

۲۷. فاضل مقداد، مقداد بن عبد الله؛ محقق حلی، جعفر بن حسن؛ مرعشی، محمود؛ و حسینی کوهکمری، عبد اللطیف. (۱۴۰۴). التنقيح الرائع لمختصر الشرائع (ج ۱-۴). قم ایران: مكتبة آية الله العظمى المرعشي النجفي (ره).

۲۸. فیاض، محمد اسحاق، ۱۴۰۱، الاراضی، قم دارالکتاب.

۲۹. قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، مصوب ۲۴ آبان ۱۳۵۸ ه‍.ش.

۳۰. قانون استملاک اتباع خارجه مصوب ۱۳۱۰

۳۱. قانون ثبت اسناد و املاک کشور ۱۳۰۲
۳۲. قانون مدنی ایران، مصوب ۱۳۰۷/۰۲/۱۸ هـ.ش.
۳۳. قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶/۰۷/۰۸
۳۴. کاتوزیان، ناصر. ۱۳۸۸، دوره مقدماتی حقوق مدنی، تهران، میزان.
۳۵. کدخدایی. (۲۰۰۳). قانون اساسی اتحادیه اروپایی. مجله حقوقی بین المللی، ۲۰ (شماره ۲۹ (پاییز و زمستان))، ۲۵۷-۲۸۴.
۳۶. کلینی، محمد بن یعقوب (۱۴۲۹)، اصول کافی، قم، دارالحدیث
۳۷. متمم قانون اساسی مشروطه، مصوب ۱۴ ذی القعدة الحرام ۱۳۲۴ اصل ششم.
۳۸. مجلسی، محمد تقی، ۱۴۰۳، بحار الانوار، بیروت، دار احیاء التراث العربی.
۳۹. محقق داماد، مصطفی. (۱۴۰۱). قواعد فقه. تهران ایران: مرکز نشر علوم اسلامی.
۴۰. مصباح یزدی، محمد تقی، ۱۳۹۱، نظریه حقوقی اسلام، تحقیق و نگارش: محمد مهدی کریمی نیا، مهد مهدی نادری قمی، قم، موسسه امام خمینی.
۴۱. مصطفوی، محمد کاظم. (۱۴۲۱). القواعد الفقهية. قم ایران: جماعة المدرسين في الحوزة العلمية بقم. مؤسسة النشر الإسلامي.
۴۲. مظفر، محمد رضا، (۱۳۸۸)، اصول الفقه، قم، جامعه مدرسین.
۴۳. مکارم شیرازی، ناصر. (۱۳۷۰). القواعد الفقهية (المکرم) (ج ۱-۲). قم - ایران: مدرسة الإمام علي بن أبي طالب (عليه السلام).
۴۴. مکارم شیرازی، ناصر. (۱۳۸۶-۱۴۲۸). أنوار الفقاهة في شرح تحرير الوسيلة (ج ۱-۳). تهران ایران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی (س).
۴۵. مکارم شیرازی، ناصر. (۱۳۸۷). اسلام در یک نگاه (ج ۱-۱). قم - ایران: مدرسة الإمام علي بن أبي طالب (عليه السلام).
۴۶. مویديان امينه، شاحيدر عبدالکريم، (۱۴۰۰)، دموکراسی در حقوق بین الملل از منظر شکلی و ماهوی، تحقیقات نوین میان رشته ای حقوق، ۱(۲)، ۴۱-۶۶.
۴۷. نجفی، محمد حسن، (۱۴۰۴)، جواهر الکلام في شرح شرائع الإسلام، بیروت،

دار إحياء التراث العربي.

۴۸. نظر مشورتی ۴۷۲/۹۹/۷ مورخ ۰۱/۰۷/۱۳۹۹ اداره کل حقوقی قوه قضائیه - مصوب ۰۱/۰۷/۱۳۹۹

۴۹. نورایی، سمائی دستجردی، عابدین پور جوشقانی. (۲۰۱۲). بررسی تحلیلی استملاک اتباع بیگانه در ایران ۱۳۴۶-۱۳۲۴ ق/ ۱۹۲۸-۱۹۰۶ م. مجله پژوهش‌های تاریخی ایران و اسلام، ۶(۱۰)، ۱۵۵-۱۷۲.

۵۰. نورائی. (۲۰۱۰). بررسی تحلیلی استملاک دو جانبه اتباع ایران و عثمانی. تاریخ اسلام و ایران، ۲۰(۵)، ۱۴۹-۱۶۸.

۵۱. نیاکی، جعفر. (۱۹۹۸). ممنوعیت استملاک اموال غیرمنقول توسط بیگانگان. مجله حقوقی بین المللی، ۱۶ شماره ۲۲ (بهار و تابستان)، ۲۳۵-۳۱۶.

۵۲. هاشمی شاهرودی، محمود و همکاران، (۱۴۲۶)، فرهنگ فقه فارسی، قم، موسسه دائرةالمعارف الفقه.