

مطالعات حقوق تطبیقی

دوره ۸، شماره ۲

پاییز و زمستان ۱۳۹۶

صفحات ۵۲۱ تا ۵۴۴

## حق اتباع خارجی در زمینه تملک اموال در ایران با نگاهی به

### نظام حقوقی ترکیه

احمدرضا توحیدی\*

استادیار گروه حقوق عمومی - بین الملل دانشگاه قم

ریحانه کوشش کار

دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی اراک

(Email: reyhane\_koosheshkar@yahoo.com)

(تاریخ دریافت: ۱۳۹۶/۰۳/۲۸ - تاریخ پذیرش: ۱۳۹۶/۰۶/۲۲)

### چکیده

یکی از مصادیق حقوق خصوصی حق تملک اموال است که امروزه بیشتر کشورها این حق را چه در مورد اموال منقول و چه غیرمنقول برای اتباع بیگانه شناسایی کرده‌اند. با این حال، همچنان مهم‌ترین محدودیتی که برای بیگانگان در ایران وجود دارد، همین حق تملک اموال غیرمنقول است که با لحاظ شرایطی امکان دسترسی به آن فراهم شده است و بر اساس ماده ۸ قانون مدنی، وجود عهدنامه و رفتار متقابل برای شناسایی این حق عنصر ضروری به‌شمار می‌رود. در مقابل، ترکیه با حذف محدودیت‌هایی مانند عمل به شرط متقابل برای تملک اموال غیرمنقول، راه خرید املاک و زمین از سوی خارجی‌ان را هموار نموده است، زیرا تفکر اشخاص مسئول در ترکیه این است که این امر به اقتصاد کشور و جذب سرمایه فراوان کمک قابل توجهی خواهد کرد. البته پوشیده نیست که جهانی شدن و تلاش ترکیه برای ورود به اتحادیه اروپا نیز بر اشتیاق اتباع خارجی در خرید ملک تأثیر داشته است؛ به طوری که می‌توان گفت عضویت در اتحادیه اروپا با فروش اموال غیرمنقول به خارجی‌ان مربوط است. در خصوص اموال منقول مانند تملک سهام و سرمایه‌گذاری هم ترکیه شرایط سهل‌تری نسبت به ایران مقرر کرده و این امر نیز ناشی از تفکر جلب سرمایه‌های خارجی برای بهبود بخشیدن به وضعیت اقتصادی ترکیه است که تاکنون نیز در این راه موفق بوده است.

### واژگان کلیدی

اموال غیرمنقول، اموال منقول، تبعه خارجی، سرمایه‌گذاری خارجی، شرط رفتار متقابل.

## مقدمه

در همه کشورهای محدودیت‌هایی برای حقوق خارجیان مقرر شده است. بیشتر این محدودیت‌ها در زمینه حقوق سیاسی است که مسلماً مبتنی بر مصالح ملی می‌باشد. در واقع، مصالح هر کشور ایجاب می‌کند که بیگانگان از پاره‌ای از حقوق محروم باشند یا اعمال برخی از حقوق را مشروط به ضوابط خاصی نماید. اما در زمینه حقوق خصوصی و مالی که حق تملک اموال نمونه‌ای از آن است، امروزه رویکرد بیشتر کشورها بر این است که خارجیان از حقوق گسترده‌ای حتی در حد شهروندان برخوردار باشند. درحقیقت، توسعه روزافزون ارتباطات و مبادلات بین‌المللی و احتیاج ملل به یکدیگر، این امر را اقتضا دارد که در هر کشوری اتباع خارجه لاقلاً از بیشتر حقوق خصوصی بهره‌مند باشند؛ به طوری که در حال حاضر در اغلب کشورها حتی حق تملک اموال غیرمنقول برای خارجیان شناخته شده است (نجفی، ۱۳۸۷، ص ۲). برای مثال جمهوری ترکیه برابر اصل ۲ قانون اساسی، کشوری دموکراتیک، لائیک و سوسیال، تحت حاکمیت قانون معرفی می‌شود (ال مدکس، ۱۳۸۵، ص ۳۹) و این کشور در سال‌های اخیر با اصلاح قوانین خود گام‌های جدی در این زمینه برداشته که مسلماً این امر به بهبود وضعیت اقتصادی این کشور کمک کرده است. در مقابل، ایران در مقایسه با بسیاری از کشورها محدودیت‌های چشمگیری در این زمینه مقرر نموده است. خصوصاً آنکه این کشور در غرب آسیا و جنوب شرقی اروپا (محل تلاقی دو قاره) قرار دارد و حدود ۹۵ درصد از این کشور در قاره آسیا و ۵ درصد آن در قاره اروپا واقع شده است. مساحت قسمت آسیایی ۷۵۵۶۸۸ کیلومترمربع و مساحت قسمت اروپایی آن ۲۳۷۶۴ کیلومتر مربع است. بخش آسیایی ترکیه به آناتولی یا آسیای صغیر و بخش اروپایی آن به تراس شرقی شهرت دارد. این دو بخش به وسیله دریای مرمره و دو تنگه داردانل و بسفر از یکدیگر جدا شده‌اند. کشور ترکیه با ۷۷۹۴۵۲ کیلومتر مربع مساحت (کمتر از نصف ایران) سی و ششمین کشور جهان شمرده می‌شود. این کشور طولانی‌ترین مرز خشکی را با سوریه (۸۷۷ کیلومتر) و طولانی‌ترین مرز آبی را با دریای اژه (۲۸۰۵ کیلومتر) دارد. ترکیه و ایران ۴۵۲ کیلومتر مرز مشترک دارند (برازش، ۱۳۸۹، ص ۴۰). و این امر موجب شده است که نیروی کار مهاجر نیز در آن به نحو قابل توجهی حضور داشته باشد. در مقایسه با کشور ترکیه، ایران محدودیت‌های چشمگیری در این زمینه مقرر نموده است. پیش فرض اصلی این پژوهش آن است که قوانین و مقررات ایران که به طور عمده متأثر از شرایط خاص این کشور و پیشینه تاریخی آن است، مانع جدی برای شناسایی حق تملک اموال اعم از منقول و غیرمنقول از سوی بیگانگان است و همین امر باعث شده تا جذب سرمایه‌های خارجی به کندی صورت گیرد. مقاله حاضر در پی پاسخ به این پرسش اصلی است که در قوانین ایران چه شرایطی برای تملک اموال از سوی خارجیان در نظر گرفته شده و چه

دلایلی به اتخاذ این شرایط منجر شده است. پس از آن، تحولی که ترکیه در حوزه تقنینی در این زمینه ایجاد کرده و البته عواملی که باعث شده این کشور به سمت این گونه تحولات سوق داده شود، درخور توجه است.

به همین منظور، در این نوشتار ابتدا شرایط و محدودیت‌های تملک اموال را در ایران و ترکیه بررسی می‌کنیم و در ادامه به بررسی چرایی اتخاذ رویکرد سهل‌گیرانه در کشور ترکیه خواهیم پرداخت و در بخش نتیجه ضمن جمع‌بندی مطالب، توصیه‌هایی برای بهبود وضعیت ایران در این زمینه ارائه خواهیم کرد.

### مبانی قانونی حقوق بیگانگان در ایران

اصل ۱۴ قانون اساسی که برگرفته از سوره الممتحنه در قرآن کریم است، دولت جمهوری اسلامی ایران را به رعایت قسط و عدل و اخلاق حسنه با افراد غیرمسلمان و رعایت حقوق انسانی اتباع بیگانه مکلف کرده است؛ مادامی که آن‌ها علیه اسلام و جمهوری اسلامی ایران توطئه و اقدام نکنند. مواد ۵ تا ۹ و ۹۶۱ تا ۹۹۱ قانون مدنی و موادی از قانون آیین دادرسی مدنی در خصوص أخذ تأمین از اتباع بیگانه، حدود و ثغور حقوق اتباع بیگانه را پیش‌بینی کرده است. افزون بر مقررات قانون مدنی و مقررات دو یا چندجانبه بین‌المللی که برابر ماده ۹ قانون مدنی لازم‌الاجرا هستند، به‌طور کلی یا با لحاظ شرط رفتار متقابل و شرط دولت‌های کامله‌الوداد، حدود حقوق اشخاص بیگانه را تعیین می‌نمایند. قانون ورود و خروج اتباع خارجه مصوب ۲۹ اردیبهشت ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن، قانون راجع به اموال غیرمنقول اتباع خارجه مصوب ۱۶ تیر ۱۳۱۰، قانون راجع به ترکه اتباع خارجه مصوب ۲۰ اردیبهشت ۱۳۱۱، قانون جلب و حمایت سرمایه‌های خارجی، آیین‌نامه اشتغال اتباع بیگانه، آیین‌نامه استملاک اتباع بیگانه و مصوباتی در این خصوص، از دیگر قوانین و مقررات ناظر بر حقوق و تکالیف اتباع بیگانه در کشور ایران هستند.

### اقسام حقوق اتباع خارجه در ایران

در یک تقسیم‌بندی کلی حقوق اتباع بیگانه به سه دسته حقوق عمومی، سیاسی و خصوصی تقسیم می‌شود. حقوق عمومی به دو دسته مهم تقسیم می‌شود: دسته اول، شامل حقوق مربوط به اعمال حاکمیت و اداره کشور است و دسته دوم، شامل حقوق طبیعی است که به‌منظور احترام به شخصیت انسان وضع شده‌اند و همه انسان‌ها صرف نظر از تابعیت آن‌ها باید از آن برخوردار باشند. منظور ما از حقوق عمومی در اینجا، همان دسته دوم یعنی حقوق طبیعی

انسان‌ها است و در مورد حقوق خصوصی اتباع بیگانه باید اذعان داشت که امکان برخورداری از حقوق فردی و برقراری روابط با اشخاص حقیقی و حقوقی در قلمرو حقوق خصوصی برای بیگانگان جز در موارد خاص مجاز شناخته شده است. ماده ۹۶۱ قانون مدنی ایران که برگرفته از قانون مدنی فرانسه است، حق تمتع اتباع بیگانه از حقوق مدنی را برای آنان به رسمیت شناخته و جز در موارد حقوقی که قانون آن را به صراحت منحصر به اتباع ایران نموده یا از اتباع خارجه سلب کرده است، مثل حق تملک املاک زراعی و همچنین بخشی از حقوق مربوط به احوال شخصیه که قانون دولت متبوع تبعه خارجه آن را نپذیرفته، مثل حق طلاق، تعدد زوجات و در مورد حقوق خاصه‌ای که صرفاً برای جامعه ایرانی ایجاد شده باشد، مانند حق قیمومت بر محجور ایرانی یا حق نفقه، در سایر موارد اتباع بیگانه از حقوق مدنی و خصوصی برخوردارند. بعضی از حقوق یادشده از طریق معاهدات سیاسی و برخی از سوی قانون به‌طور مطلق یا در حدود معاهدات یا با شرط معامله متقابل برای آن‌ها پیش‌بینی شده است. در عین حال، از مهم‌ترین شاخصه‌های حقوق خصوصی حق استملاک است. مبنای حق تملک اتباع خارجه در ایران معاهدات بین دولت‌ها و قانون ناظر بر این‌گونه تملک‌ها و قانون ایران است (مواد ۸ و ۹۶۶ قانون مدنی و قوانین خاص در این زمینه)، اما شکل قراردادهای و عقود در این‌گونه معاملات تابع قانون دولت متبوع طرفین می‌باشد.

### تملك اموال از سوی اتباع خارجی

بی‌گمان اولین پرسشی که ممکن است پیش از ورود به بحث مطرح شود، این است که منظور از اموال چیست؟ زیرا همان‌طور که بیان شد، مال اقسام گوناگونی دارد که بر هریک از آن‌ها هم آثار خاص خود مترتب است. در قانون مدنی پنج تقسیم برای اموال دیده می‌شود: اعیان و منافع؛ اموال مثلی و قیمی؛ اموالی که استفاده از آن‌ها با بقای عین امکان دارد و اموالی که مصرف آن موجب از بین رفتن عین مال می‌شود؛ اموال منقول و غیرمنقول؛ و اموالی که دارای مالک است و نیز اموالی که مالک خاص ندارد. تمام موارد پیش‌گفته را می‌توان در دو دسته جای داد: از نظر ماهیت اشیایی که موضوع حق مالی قرار می‌گیرند، و به اعتبار اشخاصی که مالک این اشیا هستند. البته قانون مدنی در باب اول، اموال را فقط از دو جنبه تقسیم کرده است: نخست، اموال منقول و غیرمنقول و دوم، اموالی که ملک افراد یا اشخاص حقوقی است و اموالی که مالک خاص ندارد (کاتوزیان، ۱۳۸۵، ص ۳۴-۳۳). از میان این موارد، آن چه مد نظر ما در این نوشتار خواهد بود، تقسیم اموال به منقول و نامنقول است که به هریک از آن‌ها در مبحثی جداگانه خواهیم پرداخت. مؤید این امر، نظام حقوقی و قوانین موجود در این باره است که چنان‌که خواهیم دید، بحث مربوط به تملک اموال از سوی بیگانه را از این زاویه بررسی

کرده است. اگرچه تاکنون صاحب‌نظران به توضیح پیرامون اموال غیرمنقول بیش از اموال منقول پرداخته‌اند که البته دلیل آن می‌تواند شرایط خاص و محدودیت‌های مربوط به تملک این اموال نسبت به اموال منقول باشد. چنان‌که بررسی نظام حقوقی و قوانین این دو کشور نشان می‌دهد، در ایران حق تملک اموال اتباع خارجی برخلاف ترکیه به صورت محدود و مقید به شرایطی پذیرفته شده است. در ادامه، شرایط هر دو نظام حقوقی را در بندهای جداگانه بررسی خواهیم کرد.

### شرایط تملک اموال غیرمنقول

با توجه به موارد پیش‌گفته و روشن شدن منظور ما از اموال، در این مبحث به بررسی شرایط و محدودیت‌های مربوط به تملک اموال غیرمنقول از سوی اتباع خارجی در دو کشور ایران و ترکیه می‌پردازیم:

#### ۱. شرایط تملک اموال غیرمنقول در ایران

به‌نظر می‌رسد مهم‌ترین محدودیتی که برای بیگانگان در زمینه حقوق خصوصی در قوانین ایران مقرر شده در مورد تملک اموال غیرمنقول است. قانون راجع به اموال غیرمنقول اتباع خارجی مصوب ۱۶ خرداد ۱۳۱۰ و آیین‌نامه‌ها در خصوص استملاک اتباع بیگانه متضمن محدودیت‌هایی در این زمینه است. فلسفه وضع این محدودیت‌ها به دوران کاپیتولاسیون برمی‌گردد. در دوره کاپیتولاسیون و قبل از وضع قانون ۱۳۱۰ ش، بیگانگان با تملک املاک مزروعی و اموال غیرمنقول دیگر، قدرت قابل‌توجهی به‌دست آورده بودند (صفایی، ۱۳۸۸، ص ۲۶۱). لذا قانون‌گذار به‌موجب قانون ۱۳۱۰ ش مقرر داشت که بیگانگان املاک مزروعی خود را به دولت یا اتباع ایرانی انتقال دهند و در آینده نیز آنان را از حق تملک املاک مزروعی محروم کرد. به‌علاوه به‌موجب قانون یادشده و مقررات بعدی، تملک دیگر اموال غیرمنقول، محدود و مشروط به شرایط زیر شد:

الف) شرط رفتار متقابل. به‌موجب آیین‌نامه استملاک اتباع بیگانه مصوب ۱۳۲۷ ش، بیگانه در صورتی می‌تواند مال غیرمنقول را در ایران تملک کند که در کشور متبوع او ایرانیان حق استملاک داشته باشند و بتوانند لاقلاً همان مقدار ملک را عملاً تحصیل نمایند.<sup>۱</sup> بنابراین به‌نظر می‌رسد که در این مورد رفتار متقابل عملی کافی است. باین‌حال، برخی با استناد به ماده ۸ قانون مدنی، رفتار متقابل سیاسی یعنی وجود عهدنامه را در این خصوص لازم دانسته و اظهار

۱. بند «ج» ماده ۳،

نظر کرده‌اند که شناختن حق تملک اموال غیرمنقول برای خارجی‌ها جز به وسیلهٔ عهدنامه میسر نیست (نصیری، ۱۳۷۲، ص ۱۰۸). ماده ۸ قانون مدنی ایران می‌گوید: «اموال غیرمنقوله که اتباع خارجه در ایران بر طبق عهد تملک کرده یا می‌کنند از هر جهت تابع قوانین ایران خواهد بود». بر این اساس، مبنای حق تملک اموال غیرمنقول برای بیگانگان معاهدات است. در همین راستا عهدنامه‌های زیادی بین ایران و سایر کشورها بسته شده است. به موجب ماده ۴ عهدنامهٔ مودت و قرارداد تجارت بین ایران و لهستان مصوب خرداد ۱۳۰۸: «راجع به اموال غیرمنقوله اتباع هریک از طرفین حق دارند با اطاعت از قوانین و نظامات مملکتی خانه‌هایی که برای سکونت خود و همچنین محل‌ها و مغازه‌هایی که برای تجارت و صنعت خود لازم دارند اجاره نموده یا به مالکیت مطلق درآورند...». و نیز به موجب ماده ۲ قرارداد منعقدشده بین دولت‌های ایران و فرانسه مصوب ۱۶ دی ۱۳۰۷، چنین مقرر شده است: «راجع به اموال غیرمنقوله و حقوق مربوطه به آن موافقت حاصل است که اتباع فرانسه در خاک ایران مجاز نیستند غیر از آن چه برای سکونت و کسب و صنعت آن‌ها لازم است تحصیل یا اشتغال یا تصرف نمایند». همچنین ماده ۵ عهدنامهٔ مودت و اقامت منعقدشده میان دولت‌های ایران و مصر مصوب ۵ خرداد ۱۳۰۸ مقرر می‌دارد: «اتباع هریک از دولتین حق خواهد داشت با رعایت قوانین و نظامات مملکت، متوقف به همان شرایطی که برای دولت کامله‌الوداد مقرر است اموال منقول و غیرمنقول، خریداری و تملک و تصرف نمایند...» (نجفی، ۱۳۸۷، ص ۴).

بر پایهٔ موارد یادشده، به موجب عهدنامه به اتباع بعضی از ممالک اجازهٔ تملک اموال غیرمنقول در ایران داده شده است و اتباع بیگانه‌ای که دولت ایران با کشور متبوع آن‌ها چنین قراردادی نداشته باشد، اجازهٔ تملک اموال غیرمنقول را در ایران ندارند. نکتهٔ قابل توجه اینکه همان‌طور که قانون راجع به اموال غیرمنقول اتباع خارجی مصوب ۱۶ خرداد ۱۳۱۰ اشاره کرده است، این اجازه شامل املاک مزروعی نبوده و فقط به مسکن و محل کسب و از این قبیل منحصر است و لذا اتباع این کشورها هم به‌طور نامحدود حق تملک اموال غیرمنقول را ندارند. نکته‌ای که در اینجا باید ذکر شود این است که پناهندگان از شرط عمل متقابل معاف هستند، زیرا بند ۲ از ماده ۷ کنوانسیون مربوط به وضع پناهندگان که ایران نیز به آن پیوسته، مقرر داشته است: «کلیهٔ پناهندگان پس از سه سال سکونت در سرزمین دول متعاقد از شرط به عمل متقابل که قانوناً مقرر شده باشد معاف خواهند بود». به این ترتیب، هر پناهنده‌ای که سه سال در خاک ایران سکونت داشته باشد، از اصل «معافیت از عمل متقابل» برخوردار بوده، در نتیجه، بند «ج» از ماده ۳ آیین‌نامهٔ استملاک اتباع خارجه در مورد آنان اجرا نمی‌شود (عبادی، ۱۳۷۳، ص ۴۳).

ب) استملاک باید به منظور سکونت یا کسب باشد<sup>۱</sup>؛ بنابراین، بیگانه نمی‌تواند به منظور دیگری مانند سرمایه‌گذاری در اموال غیرمنقول به قصد فروش یا اجاره، این‌گونه اموال را تملک کند.

ج) بیگانه باید اقامت دائمی در ایران داشته باشد.<sup>۲</sup> حتی مقرر شده است که متقاضی استملاک باید تعهد نماید که هرگاه بخواهد محل اقامت دائمی خود را به خارج ایران انتقال دهد، ملک مورد تقاضای استملاک را حداقل تا شش ماه از تاریخ خروج از ایران به یکی از اتباع ایران یا خارجیانی که طبق مقررات، اجازه استملاک تحصیل نموده‌اند انتقال دهد، وگرنه اداره ثبت ملک را از طریق مزایده به فروش رسانده، وجه آن را به مالک خواهد پرداخت.<sup>۳</sup> البته یک استثنا بر این قاعده وارد شده است. به موجب تصویب‌نامه<sup>۴</sup> راجع به استملاک اتباع بیگانه مصوب ۳ مهر ۱۳۴۲، هیئت دولت می‌تواند با تشریفات به کسانی که بدون داشتن پروانه اقامت دائمی به منظور سیاحت و استفاده ییلاقی به کشور ایران مسافرت‌های منظم فصلی در سال‌های متعدد و متوالی می‌نمایند نیز اجازه خرید مال غیرمنقول برای محل سکونت شخصی با رعایت تناسب‌های لازم بدهد؛ مشروط بر اینکه برای خرید مال غیرمنقول از ارزی که رسماً به کشور به وسیله یکی از بانک‌های مجاز منتقل می‌نمایند، استفاده کنند.

• نداشتن پیشینه کیفری که متضمن محرومیت از جمیع یا بعضی از حقوق اجتماعی باشد.<sup>۵</sup>

• استملاک نباید مخالف با عهدنامه‌های دولت ایران و قوانین و انتظامات عمومی کشور باشد.<sup>۶</sup>

علاوه بر موارد پیش گفته برای تملک اموال غیرمنقول، شرایط دیگری نیز لازم است از جمله:

▪ مساحت ملک مورد تقاضا باید با تعداد اعضای خانواده و وضعیت اجتماعی و مالی و یا نوع کسب و صنعت و منظوری که برای آن تقاضای استملاک شده است، متناسب باشد.

۱. بند «د» ماده ۱ آیین‌نامه مصوب ۵ آذر ۱۳۲۷.

۲. بند «ه» ماده ۱ آیین‌نامه مصوب ۵ آذر ۱۳۲۷.

۳. بند «ح» ماده ۱ آیین‌نامه مصوب ۵ آذر ۱۳۲۷.

۴. البته برخی معتقدند آیین‌نامه‌های استملاک از اعتبار حقوقی برخوردار نیستند و دیگر نمی‌توان به آن‌ها عمل نمود. در این خصوص ر.ک. طلائی‌طرقی، و مزروعی ابیانه، ۱۳۹۱، ص ۱۲۳. درست است که تملک اموال غیرمنقول از سوی خارجیان ماهیت تقنینی دارند و باید در قالب قوانین ذکر شوند، اما به نظر می‌رسد با توجه به خلأ قانونی، تا وضع قانون‌های جدید همچنان می‌توان به این آیین‌نامه‌ها استناد کرد.

۵. بند «ی» ماده ۱ آیین‌نامه استملاک اتباع خارجه مصوب ۵ آذر ۱۳۲۷.

۶. بند «الف» و «ب» ماده ۳ آیین‌نامه.

در مواردی که استملاک برای محل کسب و کار باشد، باید طبق قوانین و مقررات ایران مباشرت به آن شغل مجاز بوده و در صورت لزوم، پروانه اشتغال به آن شغل پیش‌تر تحصیل شده باشد. همچنین محل وقوع ملک مورد تقاضا نباید در مناطق مرزی یا نقاطی باشد که استملاک خارجیان بر طبق مقررات محدود یا ممنوع شده است.

▪ تقاضای استملاک باید به اداره کل ثبت تقدیم شود<sup>۱</sup> و اداره یادشده در صورتی که تقاضا را موافق با قانون تشخیص دهد، رونوشت درخواست و ضمائم آن را با نظریه خود به وزارت امور خارجه ارسال می‌دارد تا وزارتخانه یادشده نیز دیدگاه خود را اعلام نموده، در صورت لزوم از دفتر ریاست جمهوری کسب اجازه کند و نتیجه را به اداره کل ثبت اعلام دارد (عبادی، ۱۳۷۳، ص ۴۴).

سازمان سرمایه‌گذاری خارجی و کمک‌های فنی و اقتصادی اعلام کرده است، بر اساس قانون مربوط به تملک اموال غیرمنقول اتباع خارجی مصوب ۱۳۱۰ش، تملک هر نوع زمین به هر میزان به نام اشخاص خارجی مجاز نیست.<sup>۲</sup> به نظر می‌رسد آنچه این سازمان ممنوع اعلام کرده است، زمین‌های زراعی است، زیرا قانون یادشده صرفاً تملک این نوع اموال را مطلقاً ممنوع اعلام کرده و باقی اموال غیرمنقول با ضوابطی که در بالا شرح داده شده، مجاز است. افزون بر این، ماده ۸ قانون مدنی نیز در این مورد صراحت دارد و تملک اموال غیرمنقول را به شرط وجود عهدنامه و رفتار متقابل سیاسی امکان‌پذیر نموده است.

البته بر اساس ماده ۳۴ آیین‌نامه اجرایی قانون تشویق<sup>۳</sup>، در مواردی که انجام سرمایه‌گذاری خارجی به تشکیل شرکت ایرانی منجر شود، تملک زمین به نام شرکت (یعنی شخص حقوقی ایرانی ثبت‌شده) متناسب با طرح سرمایه‌گذاری به تشخیص سازمان مجاز است.

۱. در هر مورد که اتباع بیگانه قصد تملک و یا اجاره اموال غیرمنقول در ایران داشته باشند، دفاتر اسناد رسمی بایستی پیش‌تر موافقت سازمان ثبت را جلب نمایند. هرگاه مدت اجاره از پنج سال تجاوز نکند، جلب موافقت ضروری نیست و فقط بایستی مراتب با ذکر خصوصیات و مشخصات موجر و مستأجر و محل مورد اجاره به اداره کل امور املاک گزارش داده شود. بند ۴۱۷ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۱۳۴۹ش در سایت سازمان ثبت به نشانی:

<http://www.ssaa.ir/SubjectView/tabid/73/Code/447/Default.aspx>

۲. «شرایط تملک و اجاره اموال غیرمنقول»، روزنامه دنیای اقتصاد، شماره ۲۶۹۸ مورخ ۴ مرداد ۱۳۹۱ در سایت: <http://www.donya-e-qtasad.com/news/654742/>

۳. ماده ۳۴ آیین‌نامه اجرای قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی مصوب ۲۴ شهریور ۱۳۸۱ هیئت وزیران.



## ۲. شرایط تملک اموال غیرمنقول در ترکیه

نخستین قانون اساسی ترکیه در اواخر امپراتوری عثمانی در سال ۱۸۷۶م تحت تأثیر موج تمایلات آزادی خواهی ناشی از انقلاب های مردمی در اروپا و امریکا به ویژه انقلاب کبیر فرانسه در سال ۱۷۸۹م به نام مشروطیت اول به وقوع پیوست (دفتر مطالعات سیاسی و بین المللی، ۱۳۸۸، ص ۷۳) و آخرین آن اصلاحات مصوب ۱۲ سپتامبر ۲۰۱۰ (۲۱ شهریور ۱۳۸۹) از طریق همه پرسی عمومی است. لذا در ترکیه، با توجه به ماده ۱۶ قانون اساسی این کشور، حقوق اساسی که به همه مردم اعطا شده است، می تواند برای خارجیان محدود شود. اما این محدودیت ها باید در چارچوب قوانین و حقوق بین الملل باشد؛ حقوقی که در این دسته جای می گیرند، عبارتند از: آزادی مطبوعات، آزادی انجمن ها، حق تجمع و راه پیمایی ها برای برگزاری تظاهرات، و حق تملک اموال (Ekinci, 2008, p.2).

البته باید توجه داشت حق تملک اموال غیرمنقول بر اساس قوانین جدید ترکیه با محدودیت های بسیار کمتری روبرو شده است؛ به طوری که می توان گفت تقریباً محدودیت جدی در این زمینه وجود ندارد. برابر ماده ۳۵ اصلاحی قانون ثبت زمین در ترکیه که در ۱۸ مه ۲۰۱۲ به اجرا درآمده، شرط معامله متقابل برای اتباع خارجی که مایل به خرید ملک و زمین در ترکیه هستند، لغو شده است.<sup>۱</sup> ترکیه پیش تر به آن دسته از اتباع خارجی که کشورهای آن ها اجازه خرید ملک را به شهروندان ترکیه در کشورهای خود نمی دادند، خرید ملک در این کشور را اجازه نمی داد.

بر اساس این قانون<sup>۲</sup>، اتباع خارجی می توانند هرگونه مال غیرمنقولی از قبیل محل سکونت، محل کسب و کار، زمین یا زمین کشاورزی در حدود قانونی خریداری کنند. خارجیان در صورتی که مالک زمینی شوند باید برنامه خود را برای ساخت و ساز ظرف دو سال در وزارتخانه مربوطه ثبت نمایند (Guidance for Foreigners, 2012, p.1)، باین حال، همچنان یک سری محدودیت های قانونی<sup>۳</sup> در تملک این اموال به شرح زیر وجود دارد:

- حداکثر فروش ملک ۳۰ هکتار است (در قانون پیشین حداکثر ۵/۲ هکتار بود) و هیئت دولت اجازه دارد تا این متر را به میزان دو برابر نیز افزایش دهد، ولی میزان فروش ملک به بیگانگان در محدوده هر شهر نباید از ۱۰ درصد میزان ملک های در مالکیت خصوصی آن شهر تجاوز کند. البته اتباع خارجی نمی توانند

1. Article 35 of the Land Registry Law No. 2644, amended by Law No. 6302 which entered into force On 18 May 2012.

2. Article 35 of the Land Registry Law No. 2644, amended by Law No. 6302 which entered into force On 18 May 2012.

3. Article 35&36 of the Land Registry Law No. 2644, amended by Law No. 6302 which entered into force On 18 May 2012.

ملکی در محدوده‌های نزدیک به مناطق نظامی و مناطق امنیتی تملک یا اجاره نمایند.

• در صورتی که اموال در اثر نقض قوانین به‌دست آمده باشد یا وزارتخانه مربوطه تشخیص دهد که اموال برای سوءاستفاده از اهداف خرید استفاده شده است، بر اساس قوانین ترکیه، مسئولان مربوطه می‌توانند به مالکیت اتباع خارجی پایان دهند؛ همچنین در مواردی که تبعه خارجی موظف است برنامه خود را برای ساخت و ساز به مرجع مربوطه ارائه دهد و از این کار سرباز زند یا پروژه خود را ظرف زمان مقرر آماده نکند (Guidance for Foreigners, 2012, p.1-2).

البته انتقال مالکیت اموال تنها با سند رسمی و ثبت در اداره ثبت املاک امکان‌پذیر است و مالکیت قانونی ملک با قرارداد تعهد فروش یا هر نوع دیگر از قراردادهای خرید و فروش نزد دفتر اسناد رسمی منتقل نمی‌شود. نکته مهمی که در قانون جدید پیش‌بینی شده است، حذف کسب نظر از وزارت امور خارجه ترکیه در فروش ملک به بیگانگان است. در قانون پیشین، اعلام نظر وزارت امور خارجه یکی از شرایط الزامی بود (Guidance for Foreigners, 2012, p.2).

با توجه به قوانین جدید ترکیه، خرید ملک می‌تواند از طریق وکالت‌نامه‌ها نیز انجام شود، اما برای اینکه وکالت‌نامه‌ها معتبر باشند، شرایطی لازم است. وکالت‌نامه‌هایی که از طریق کنسولگری‌ها یا سفارتخانه‌های ترکیه صادر شده‌اند، معتبر هستند، اما وکالت‌نامه‌هایی که از سوی دفاتر اسناد رسمی کشورهای خارجی صادر شده‌اند که عضو کنوانسیون پنجم اکتبر ۱۹۶۱ لاهه<sup>۱</sup> نیستند، باید از طرف مقام مجاز کشور خارجی گواهی شود و سپس امضا و گواهی مقام خارجی مربوطه نیز به تأیید کنسولگری کشور ترکیه برسد. اما در صورت عضویت کشور تبعه خارجی در کنوانسیون، به تأیید و گواهی کنسولگری‌های کشور ترکیه نیازی نیست. نکات مهم دیگری که خارجیان در خرید ملک باید به آن توجه کنند، عبارت‌اند از:

▪ تبعه خارجی باید پیش از خرید هر نوع مال غیرمنقولی از اداره ثبت املاک پرس‌وجو

۱. بر اساس این کنوانسیون، دولت‌های امضاکننده این کنوانسیون با علاقه به لغو ضرورت تصدیق رسمی دیپلماتیک یا کنسولی برای اسناد دولتی بیگانه مصمم به انعقاد کنوانسیونی در این زمینه شده‌اند. ماده ۱ این کنوانسیون مقرر می‌دارد: این کنوانسیون در مورد اسناد دولتی که در سرزمین یک دولت متعاهد سندیت یافته و قرار است در دولت متعهد دیگری ارائه شود، قابل اجرا خواهد بود. اسناد اداری، محضری و صادره از سوی یک مرجع یا مقام رسمی مرتبط با دادگاه‌ها یا محاکم کشور، اسناد دولتی تلقی می‌شوند. برابر ماده ۲، هر دولت متعاهد اسنادی را که این کنوانسیون در مورد آن‌ها اعمال می‌شود و در قلمرو آن‌ها ارائه شده است از تصدیق رسمی معاف خواهد کرد. شایان ذکر است، دولت جمهوری اسلامی ایران به این کنوانسیون پیوسته است. ر.ک. قانون الحاق دولت جمهوری اسلامی ایران به کنوانسیون لغو ضرورت تصدیق رسمی اسناد دولتی بیگانه مصوب ۱۹۶۱م، مورخ ۳۰ اردیبهشت ۱۳۹۱ مجلس شورای اسلامی.

نماید، مبنی بر اینکه برای مثال آیا محدودیت در رهن یا توقیف بودن یا هر نوع مانع دیگری که از فروش ملک جلوگیری می‌کند، وجود دارد یا خیر.

▪ داشتن اجازه اقامت برای تبعه خارجی، شرط خرید ملک یا هر نوع مال غیرمنقول دیگری نیست. همچنین خرید ملک در ترکیه به معنای به‌دست آوردن مجوز اقامت، کار و شهروندی نیست.

▪ در صورت بروز اختلاف میان خریدار و فروشنده در فروش مال، مورد اختلاف باید از طریق مقامات قضایی به دادگاه‌های ترکیه ارجاع شود (Guidance for Foreigners, 2012, p.2-4).

خارجیان به دلایل زیادی به خرید ملک و زمین در ترکیه علاقه نشان می‌دهند. یکی از آن‌ها قطعاً حذف موانعی مانند شرط رفتار متقابل است که در بالا شرح داده شد. اما عوامل دیگری نیز در این امر دخیل است، از جمله اینکه عضویت احتمالی ترکیه در اتحادیه اروپا این پتانسیل را به همراه دارد که قطعاً قیمت املاک در آینده افزایش خواهد یافت. بنابراین، در حال حاضر خرید ملک در ترکیه می‌تواند سود فراوان برای اتباع خارجی داشته باشد. از سوی دیگر، قیمت ملک در ترکیه نسبت به مناطق دیگر اروپا پایین‌تر است. میزان مالیات نیز در این کشور پایین‌تر از سایر کشورها به خصوص کشورهای اروپایی در نظر گرفته شده است. کارشناسان سرمایه‌گذاری ملک برآورد کرده‌اند که بخش ملک در ترکیه به‌عنوان یکی از پنج بازار سرمایه‌ای اروپا، خرید سودآوری را برای خارجیان به ارمغان آورد (Atty, 2013, p.5).

در ضمن باید در نظر داشت، ترکیه همان حقوقی را که شهروندان ترکیه از آن برخوردارند، برای خریداران خارجی پیش‌بینی کرده است؛ برای مثال، هیچ محدودیتی در فروش و بازفروش این اموال وجود ندارد. بنابراین به‌راحتی می‌توان ملک به‌تازگی خریداری شده را به دیگری منتقل کرد (Simsek, 2015, p.2).

## شرایط تملک اموال منقول

در این مبحث به بررسی ضوابط موجود در زمینه تملک اموال منقول، ابتدا در نظام حقوقی ایران و سپس در کشور ترکیه می‌پردازیم:

### ۱. شرایط تملک اموال منقول در ایران

به‌نظر می‌رسد، در ایران در زمینه تحصیل و تملک این اموال هیچ‌گونه محدودیتی وجود ندارد؛

۱. البته باید توجه داشت تنظیم اسناد اموال برای اتباع بیگانه، تنها با ارائه کارت اقامت (بدون گذرنامه) وجهه

برای مثال، بر اساس کنوانسیون مربوط به وضع پناهندگان، پناهندگان حق تملک هر نوع مال منقولی را به هر قیمت دارند. همچنین پناهندگان می‌توانند اموال خود را به خارج منتقل نمایند. اموالی را که پناهنده از ایران خارج می‌کند، بر دو نوع است:

الف) اموالی که پناهنده با خود به ایران آورده است. هر مالی را که پناهنده با خود به ایران آورده باشد، هنگام خروج از ایران می‌تواند آن را خارج سازد و هیچ محدودیتی در این خصوص وجود ندارد. بند ۱ از ماده ۳۰ کنوانسیون مربوط به وضع پناهندگان مقرر می‌دارد: «هریک از دول متعاقد طبق قوانین و مقررات خود اجازه خواهد داد که پناهندگان دارایی خود را که وارد سرزمین آن دولت نموده‌اند به سرزمین دولت دیگری که به آن‌ها اجازه استقرار مجدد داده است، انتقال دهند».

ب) اموالی که پناهنده در ایران به دست آورده است. دولت ایران با الحاق به کنوانسیون مربوط به وضع پناهندگان، متعهد شده است که با انتقال دارایی پناهندگان از ایران به دیده مساعدت نگریده، در صورت امکان با انتقال دارایی پناهندگان موافقت نماید. بند ۲ از ماده ۳۰ کنوانسیون یادشده مقرر می‌دارد: «هریک از دول متعاقد تقاضای پناهندگان را دایر بر موافقت با انتقال هرگونه دارایی دیگر که برای استقرار آنان در کشور دیگری که با استقرار مجدد آنان موافقت کرده است، لازم باشد با نظر مساعد مورد توجه قرار خواهند داد» (عبادی، ۱۳۷۳، ص ۴۴-۴۵). البته ممکن است انتقال برخی از دارایی پناهنده بنابه علل قانونی مقدور نباشد. فرضاً اگر پناهنده‌ای هنگام ورود به ایران تابلوی عتیقه و بارزشی داشته باشد، حق دارد هنگام مراجعت آن را همراه خود ببرد، اما اگر پناهنده‌ای در ایران گلدان عتیقه و بارزشی را خریداری کند، چون خروج اشیای عتیقه از ایران موقوف به انجام تشریفات است که رعایت آن برای همه اعم از ایرانی و خارجی ضروری است، لذا بدون انجام تشریفات قانونی حق ندارد مال خود را از ایران خارج سازد (عبادی، ۱۳۷۳، ص ۴۵). در خصوص سایر بیگانگان هم مقررات مشابهی وجود دارد. ماده ۶ قرارداد اقامت بین دولت ایران و آلمان که مبنای سایر معاهدات قرار گرفته است، اعلام می‌کند: «اتباع هر یک از طرفین متعاهدین حق دارند با متابعت از قوانین و نظامات جاریه در خاک طرف متعاقد دیگر هر قسم حقوق و اموال منقول، تحصیل و تصرف و نقل و انتقال نموده و یا به معرض فروش برسانند...» (کاتوزیان، ۱۳۸۵، ص ۴۷). به‌طور کلی می‌توان گفت،

قانونی ندارد (بند ۱). بخشنامه شماره ۱۰/۳۷۰۹۷ مورخ ۲۵ بهمن ۱۳۷۹ کانون سردفتران و دفتریاران تهران مورد تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طبق نامه ۱۰۶۸۷/۳۴-۲۸/۱۰/۷۹ اداره کل امور اسناد و سردفتران، در سایت سازمان ثبت به نشانی:

<http://www.ssaa.ir/SubjectView/tabid/73/Code/447/Default.aspx>

قابل مشاهده است.

سکوت قوانین فعلی در مورد تملک اموال منقول، گویای این امر است که مانعی در زمینه تملک این اموال وجود ندارد و قوانین ایران این حق را برای اتباع خارجی به رسمیت شناخته است. البته بر اساس قوانین خاص، برخی محدودیت‌ها در زمینه‌هایی مانند تملک سهام بانک‌ها و سرمایه‌گذاری خارجی وجود دارد. برابر مقررات شورای پول و اعتبار که به استناد ماده ۸۷ قانون برنامه پنجم تصویب شده است، اتباع خارجی می‌توانند در چارچوب این مقررات در تأسیس بانک در ایران مشارکت کنند و یا سهام بانک‌های موجود را خریداری نمایند.<sup>۱</sup> همچنین بانک‌ها نمی‌توانند بدون أخذ موافقت قبلی بانک مرکزی، سهام خود را به اتباع خارجی یا اشخاص حقوقی خارجی واگذار کنند.<sup>۲</sup>

افزون بر این، سقف تملک سهام بانک‌های موجود از سوی اتباع خارجی و اشخاص حقوقی خارجی و همچنین حداکثر میزان مشارکت آن‌ها در تأسیس بانک در ایران، به شرح زیر تعیین شده است:

• تا سقف ۴۰ درصد سهام، منوط به موافقت کمیسیون اعتباری بانک مرکزی و تأیید رئیس کل بانک مرکزی است.

• بیش از ۴۰ درصد سهام، به موافقت کمیسیون اعتباری بانک مرکزی، تصویب هیئت عامل بانک مرکزی و تأیید رئیس کل بانک مرکزی وابسته است.<sup>۳</sup>

در خصوص تملک سهام شرکت‌های بورسی و خارج از بورس هم محدودیت‌هایی وجود دارد. تعداد سهام در مالکیت مجموع سرمایه‌گذاران خارجی نباید از ۲۰ درصد مجموع تعداد سهام شرکت‌های پذیرفته‌شده در بورس یا خارج از بورس یا ۲۰ درصد تعداد سهام هر شرکت پذیرفته‌شده در بورس یا خارج از بورس بیشتر باشد. همچنین تعداد سهام در مالکیت هر سرمایه‌گذار خارجی در هر شرکت بورسی و غیربورسی نمی‌تواند از ۱۰ درصد تعداد سهام آن شرکت بیشتر باشد.<sup>۴</sup> در ضمن اشخاص پس از دریافت مجوز معامله، مجاز به معامله اوراق بهادار در بورس و خارج از آن در حدود قیدشده در مجوز معامله هستند.<sup>۵</sup>

قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی و آیین‌نامه اجرایی آن نیز برای اشخاص

۱. ماده ۲ مقررات ناظر بر مشارکت اشخاص خارجی در سرمایه بانک‌ها مصوب شورای پول و اعتبار، مورخ ۲۵ مرداد ۱۳۹۰.

۲. ماده ۵.

۳. ماده ۷.

۴. ماده ۷ آیین‌نامه سرمایه‌گذاری خارجی در بورس و بازارهای خارج از بورس مصوب ۲۹ فروردین ۱۳۸۹ هیئت وزیران.

۵. ماده ۲ آیین‌نامه سرمایه‌گذاری خارجی در بورس و بازارهای خارج از بورس مصوب ۲۹ فروردین ۱۳۸۹ هیئت وزیران.

حقیقی و حقوقی خارجی که با اجازه دولت ایران سرمایه خود را برای عمران و آبادی و فعالیت تولیدی اعم از صنعتی، معدنی و کشاورزی و حمل و نقل به ایران وارد کنند، تسهیلاتی قائل شده است. این سرمایه‌ها در ایران مشمول حمایت قانونی دولت بوده، کلیه حقوق و معافیت‌ها و تسهیلاتی که برای سرمایه‌ها و بنگاه‌های تولیدی خصوصی داخلی موجود است، شامل سرمایه‌های یادشده نیز خواهد شد.<sup>۱</sup>

با این همه، برای برخورداری از این تسهیلات و حمایت، تشریفات و مقررات محدودکننده‌ای پیش‌بینی شده است، مانند اینکه مجوز سرمایه‌گذاری منوط به رسیدگی هیئت موضوع ماده ۲۶ این قانون است که فرایندی طولانی خواهد بود. در خصوص درخواست پذیرش، مجوز سرمایه‌گذاری پس از تصویب هیئت با تأیید و امضای وزیر امور اقتصادی و دارایی صادر می‌شود.<sup>۲</sup> همچنین اصل سرمایه خارجی و منافع آن یا آنچه از اصل سرمایه در کشور باقی مانده است با دادن پیش‌آگهی سه ماهه به هیئت یادشده در ماده ۶ و پس از انجام کلیه تعهدات و پرداخت کسورات قانونی و تصویب هیئت و تأیید وزیر امور اقتصادی و دارایی قابل انتقال به خارج خواهد بود.<sup>۳</sup>

سود سرمایه‌گذاری خارجی پس از کسر مالیات و عوارض و اندوخته‌های قانونی و نیز پرداخت‌های مربوط به اقساط اصل تسهیلات مالی و قراردادهای حق اختراع و... هم بر اساس مصوبات هیئت موضوع ماده ۶ و تأیید وزیر امور اقتصادی و دارایی «قابل انتقال به خارج» است.<sup>۴</sup>

هرچند در مورد میزان مشارکت، محدودیتی از نظر درصد مشارکت سرمایه‌گذاری خارجی وجود ندارد و حجم سرمایه‌گذاری در هر مورد تابع هیچ‌گونه محدودیتی نیست<sup>۵</sup>، با این حال،

۱. ماده ۸ قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی مصوب ۱۹ اسفند ۱۳۸۰ مجلس شورای اسلامی.
۲. ماده ۶ قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی مصوب ۱۹ اسفند ۱۳۸۰ مجلس شورای اسلامی: به‌منظور رسیدگی و أخذ تصمیم در خصوص درخواست‌های موضوع ماده ۵ (پذیرش، ورود، به‌کارگیری و خروج سرمایه به سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی)، هیئت سرمایه‌گذاری خارجی، به ریاست معاون وزیر امور اقتصادی و دارایی، به‌عنوان رئیس کل سازمان و مرکب از معاون وزیر امور خارجه، معاون رئیس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، معاون رئیس کل بانک مرکزی ایران و حسب مورد معاونین وزارتخانه‌های ذی‌ربط تشکیل می‌گردد.
۳. ماده ۶ قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی مصوب ۱۹ اسفند ۱۳۸۰ مجلس شورای اسلامی.
۴. ماده ۱۳.
۵. مواد ۱۴ و ۱۵.
۶. بند «الف» و «ب» ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی مصوب ۲۴ شهریور ۱۳۸۱ هیئت وزیران.

سهم ارزش کالا و خدمات تولیدی حاصل از سرمایه‌گذاری خارجی موضوع قانون تشویق، نسبت به ارزش کالا و خدمات عرضه‌شده در بازار داخلی در هر بخش اقتصادی از ۲۵ درصد و در هر رشته از ۳۵ درصد بیشتر نخواهد بود که البته سرمایه‌گذار خارجی برای تولید کالا و خدمات به‌منظور صدور به خارج از کشور از این نسبت معاف خواهد بود.<sup>۱</sup>

## ۲. شرایط تملک اموال منقول در نظام حقوقی ترکیه

در کشور ترکیه اتباع خارجی حق هر نوع تحصیل مال منقول را دارند و در زمینه سرمایه‌گذاری و تملک سهام نیز محدودیت‌های به‌مراتب کمتری نسبت به حقوق ایران وجود دارد. بر اساس قانون سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی، اشخاص حقیقی که دارای ملیت خارجی هستند و اشخاص حقوقی تأسیس شده تحت قوانین کشورهای خارجی و نیز نهادهای بین‌المللی می‌توانند اقدام به سرمایه‌گذاری در ترکیه نمایند. برای سرمایه‌گذاری در ترکیه داشتن ملیت و اقامت نیاز نیست. این سرمایه‌گذاری می‌تواند به شکل‌های زیر صورت گیرد:

- سرمایه نقدی به شکل ارز قابل تبدیل، خریداری‌شده و فروخته‌شده از سوی بانک مرکزی ترکیه؛
- سهام و اوراق قرضه به جز اوراق قرضه خزانه و سایر اشکال سرمایه در قالب سهم داشتن در شرکت‌ها؛
- ماشین‌آلات و تجهیزات؛
- مالکیت‌های صنعتی و فکری که در خارج تحصیل شده‌اند؛
- تأسیس یک شرکت یا شعبه جدید؛
- مشارکت در یک شرکت موجود.<sup>۲</sup>

در فرض نبود موافقت‌نامه‌های بین‌المللی و یا مقررات قانونی خاص مغایر، سرمایه‌گذاران خارجی در سرمایه‌گذاری در ترکیه آزادند و با سرمایه‌گذاران داخلی در این خصوص تفاوتی ندارند؛ این یعنی آزادی سرمایه‌گذاری و اصل رفتار ملی.<sup>۳</sup>

سرمایه‌گذاران خارجی می‌توانند آزادانه از طریق بانک‌ها یا مؤسسات مالی خاص، منافع، سود سهام و عایدات ناشی از فروش یا نقد کردن تمام یا بخشی از یک سرمایه‌گذاری به‌علاوه موافقت‌نامه‌های مدیریت، موافقت‌نامه‌های مساعدت فنی و ... را به خارج منتقل کنند؛<sup>۴</sup> درحالی که این امر در ایران منوط به مجوزهایی است.

۱. ماده ۲ قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی مصوب ۱۹ اسفند ۱۳۸۰ مجلس شورای اسلامی.

2. Article 2 of FOREIGN DIRECT INVESTMENT LAW No. 4875.

3. Clause A of Article 3 of FOREIGN DIRECT INVESTMENT LAW No. 4875.

4. Article 5 of FOREIGN DIRECT INVESTMENT LAW No. 4875.

همچنین اشخاص خارجی مجاز به خرید و فروش آزادانه و بدون دریافت مجوز خاص انواع اوراق بهادار از طریق بانک‌ها و مؤسسات مجاز تحت قوانین حاکم بر سرمایه‌گذاری ترکیه هستند. سقف معینی برای تملک سهام شرکت‌ها در قوانین ترکیه دیده نمی‌شود و سود سهام و سهم‌الشرکه پس از کسر مالیات‌های مشمول از طریق سیستم بانکی به خارج از کشور قابل انتقال است.

## دلایل وضع محدودیت‌های قانونی در ایران و قوانین حمایتی در ترکیه در زمینه تملک اموال

پس از بیان شرایط مربوط به تملک اموال در هر دو کشور باید دید که چرا یک کشور به سمت قوانین محدودکننده حرکت می‌کند؛ حال آنکه کشوری دیگر مانند ترکیه قوانین حمایتی را مد نظر قرار می‌دهد. عوامل مؤثر در مورد هر کدام را به‌طور جداگانه در ادامه بررسی خواهیم کرد:

### ۱. دلایل وضع ممنوعیت‌ها و محدودیت‌ها در قوانین ایران

جای تردید نیست که تحدید حقوق اتباع خارجی مبتنی بر مصالح عمومی کشور است و مسلماً این امر در مورد حقوق سیاسی نقش پررنگ‌تری دارد. اما در مورد حقوق خصوصی که حق تملک اموال نمونه‌ای از آن است، نیازمند بررسی دقیق‌تری است و باید دید آیا وضع این محدودیت‌ها فقط به دلیل تهدید مصالح عمومی کشور قابل توجیه است؟ یا موارد دیگری را هم می‌توان به‌عنوان فلسفه این شرایط و محدودیت‌ها بیان کرد. در این قسمت به بررسی این دلایل می‌پردازیم.

#### ۱.۱. جلوگیری از سلطه بیگانگان و حفظ امنیت کشور

بی‌گمان این مورد، مهم‌ترین دلیل وضع محدودیت‌ها به‌خصوص در زمینه تملک اموال غیرمنقول است. ایران از جمله کشورهای است که در طول تاریخ مورد توجه بیگانگان بوده و دولت‌های خارجی همواره در صدد بوده‌اند به‌نحوی بر این کشور مسلط شوند و دولت آن را وابسته خود نمایند. شرایط دوران کاپیتولاسیون پیش از انقلاب اسلامی هم مؤید این امر است. در دوران کاپیتولاسیون<sup>۱</sup>، خارجی‌ان با تملک اموال غیرمنقول، و به‌خصوص املاک

۱. کاپیتولاسیون در معنای اصطلاحی عبارت از معاهداتی که به‌موجب آن دولتی در کشور خارجی از بعضی حق حاکمیت که اهم آن حق قضاوت و اجرای مجازات است، بهره‌مند می‌شود؛ به‌طوری که اتباع دولت از پاره‌ای



مزروعی، قدرت اقتصادی قابل توجهی به دست آورده بودند و از این راه در امور سیاسی و اقتصادی ایران دخالت می کردند و در واقع به منافع حیاتی کشور آسیب می زدند. به همین دلیل قانون گذار به موجب قانون سال ۱۳۱۰ش و آیین نامه های پس از آن، تملک اموال غیرمنقول را مقید به شرایطی نمود (صفایی، ۱۳۸۸، ص ۲۶۱)؛ روندی که پس از انقلاب اسلامی ادامه پیدا کرد. چراکه همچنان خطر سلطه بیگانه حتی بیشتر از پیش احساس می شد. بر کسی پوشیده نیست که از اهداف مهم انقلاب اسلامی، استقلال کشور از هر نظر و جلوگیری از سلطه بیگانگان است<sup>۱</sup> و از منظر قانون گذاران و مسئولان، محدودیت های موجود در زمینه تملک اموال از سوی خارجیان به این مهم کمک خواهد کرد. همچنین محرومیت و محدودیت حقوق خصوصی که تملک اموال نمونه ای از آن است، با امنیت کشور ارتباط دارد. «محرومیت بیگانگان و محدودیت های وضع شده در ایران خود تضمین کننده امنیت مرزها و مانع مهاجرت بی رویه و یا ورود غیرمجاز اتباع بیگانه خواهد بود (قایمی، ۱۳۸۴، ص ۷۲). در واقع حق تملک اموال هم مانند سایر حقوق بیگانگان با امنیت و نظام سیاسی کشور بستگی دارد، پس با توجه به مسائل سیاسی، اقتصادی و امنیتی، قوانین ضوابط و حدود مربوط به آن را معین می کنند.

### ۱.۲. دلایل ناشی از مقتضیات خاص کشور ایران

جلوگیری از سلطه خارجی تنها دلیل بی میلی تعامل با خارجیان و محدودیت های موجود در این باره نیست. بنابراین، شایسته است این امر از منظر مقتضیات خاص کشور هم بررسی شود. یکی از این شرایط، معیار جذب مهاجر است. کشورهایی که مهاجرپذیر هستند، ناگزیر دامنه

---

حقوق و مزایا به طور اختصاصی استفاده می کنند. رژیم کاپیتولاسیون به موجب معاهده ترکمانچای در سال ۱۸۲۸م در ایران برقرار گردید. این معاهده به موجب یک قرن سیاست خارجی ما را از هر حیث تحت نفوذ قرار داد؛ چنان که پس از آن هم هر کشوری با ایران معاهده منعقد می کرد، پایه و اساس آن را معاهده ترکمانچای قرار می داد و از امتیازات معاهده یادشده استفاده می کرد. یکی از مضار این معاهده ننگ آور از بین رفتن استقلال قضایی ایران بود که از لحاظ وضع حقوقی اتباع بیگانه دارای اهمیت است (قایمی، ۱۳۸۴، ص ۴۳).

۱. بند «ج» اصل ۲ قانون اساسی می گوید: «جمهوری اسلامی، نظامی است بر پایه هرگونه ستمگری و ستم کشی و سلطه گری و سلطه پذیری، قسط و عدل و استقلال سیاسی و اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی و ...». همچنین اصل ۳: «دولت جمهوری اسلامی موظف است برای نیل به اهداف مذکور در اصل دوم، همه امکانات خود را برای امور زیر به کار برد: ..... ۵- طرد کامل استعمار و جلوگیری از نفوذ اجانب...». یا اصل چهل و سوم: «برای تأمین استقلال اقتصادی جامعه ..... اقتصاد جمهوری اسلامی ایران بر اساس ضوابط زیر استوار می شود: ..... ۸- جلوگیری از سلطه اقتصادی بیگانه بر اقتصاد کشور...».

حقوقی که به اتباع خارجه می‌دهند، وسیع‌تر از کشورهای است که به لحاظ موقعیت و ملاحظات به‌خصوص مهاجر نمی‌پذیرند، زیرا برای جلب و تشویق اشخاص به مهاجرت قهراً باید تسهیلاتی قائل شد (نجفی، ۱۳۸۷، ص ۲). بدیهی است در این تقسیم‌بندی، ایران در ردیف کشورهای قرار می‌گیرد که مهاجرپذیر نیستند. آمارهای اعلام‌شده به‌خوبی این واقعیت را نشان می‌دهد. برای مثال در سال ۲۰۱۳م، تعداد افرادی که به ایران مهاجرت کرده‌اند، ۲ میلیون و ۶۴۹ هزار نفر اعلام شده که ۱/۱ درصد از مهاجران نسبت به کل جهان را به خود اختصاص داده است. در همین سال نرخ خالص مهاجرت در ایران برابر با ۰/۱۱ به ازای هر ۱۰۰۰ نفر ساکن کشور بوده است؛ به این معنا که نرخ خروج ایرانی‌ها از کشور بیشتر از نرخ ورود مهاجر به کشور ایران بوده است.<sup>۱</sup> بنابراین می‌توان گفت از یک سو، عدم مهاجرپذیری خود دلیلی است بر وجود قوانین سخت، چراکه همین قوانین یکی از عواملی هستند که به همراه عوامل دیگر ورود خارجی‌ها به کشور را با مانع روبرو می‌سازند. از سوی دیگر، یکی از دلایل وجود قوانین محدودکننده و سختگیرانه، همین نپذیرفتن مهاجر است، زیرا اگر کشوری به دلیل موقعیت و شرایط مناسب میان سایر کشورها مهاجران زیادی را بپذیرد، به تبع آن لازم است که قوانین حمایتی وضع، و تسهیلاتی مقرر کند. با این اوصاف، ایران از بین بردن موانع و محدودیت‌های قانونی را به‌عنوان ضرورت قلمداد نمی‌کند.

## ۲. دلایل وضع قوانین حمایت‌کننده در کشور ترکیه

می‌توان گفت در روند تحول قوانین و نظام حقوقی ترکیه در خصوص تملک اموال، به‌ویژه اموال غیرمنقول، عواملی چون جذب سرمایه خارجی و بهبود وضعیت اقتصاد، جهانی شدن و تقاضای ترکیه برای عضویت در اتحادیه اروپا بسیار مؤثر بوده است. در این قسمت به بررسی آن‌ها خواهیم پرداخت:

### ۱.۲. جذب سرمایه‌های خارجی و بهبود وضعیت اقتصاد

با حذف شرط رفتار متقابل، راه برای فروش املاک و زمین‌های زیادی هموار می‌شود که این امر به کسری حساب‌های جاری و کمبود سرمایه پایان خواهد داد. نمایندگان پارلمان انتظار دارند که پس از پایان الزامات رفتار متقابل، اتباع خارجی علاقه زیادی به پروژه‌های مسکن‌سازی در شهرهای بزرگ و سواحل نشان دهند. به گفته نمایندگان در صورت اجرایی شدن قانون جدید،

۱. «ایران مهاجرپذیر است یا مهاجرفرست»، به تاریخ ۲۴ مهر ۱۳۹۳، کد خبر: ۱۰۶۶۹۸، در سایت اقتصاد نیوز به نشانی: [eghtesadnews.com/news/den-106698](http://eghtesadnews.com/news/den-106698)

۲۰ درصد پروژه‌های مسکن به بیگانگان واگذار خواهد شد. رئیس بخش ساخت و ساز پارلمان ترکیه می‌گوید: برخلاف آنچه فکر می‌کنند که خرید املاک، خرید ثروت ملی ترکیه است، این قوانین به اقتصاد کشور و سرمایه‌گذاری خارجی کمک بسیاری خواهد کرد. همچنین برای تقویت بخش ساخت و ساز به قانون جدید نیاز است (Kilic, 2012, p.1).

با اینکه کارشناسان بهترین گزینه را برای ترکیه سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی با انتقال فناوری پیشرفته ارزیابی کرده‌اند، اما بر این باورند که نبود جذب مطلوب این نوع سرمایه سبب شده است تا دولت برای جذب سرمایه‌های خارجی به فکر گزینه‌های دیگر همچون امکان فروش ملک به اتباع خارجی بیفتد.<sup>۱</sup> اصلاحات قانونی ترکیه به رونق خرید و فروش در سال ۲۰۱۳ و ۲۰۱۴ منجر شده است. فقط در سال ۲۰۱۴م خرید املاک از سوی خارجی‌ان ۳۳ درصد از ۱۲/۱ میلیارد دلار سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی را به خود اختصاص داده است (Cetingulec, 2014, p.1). خارجیانی که در این کشور ملک خریداری می‌کنند، امکان کسب مجوز یکساله برای اقامت خواهند داشت.<sup>۲</sup> این امر به همراه تسهیلات دیگری که پیش از این بیان شد، از جمله مالیات‌های پایین، موجب می‌شود انگیزه سرمایه‌گذاران خارجی افزایش یابد تا در بازار املاک و مستغلات و دیگر حوزه‌ها سرمایه‌گذاری نمایند. در واقع وجود قوانین حمایتی افزون بر ورود ارز برای خرید زمین و احداث بنا موجب تزریق مستمر آن برای نگهداری و سایر خدمات خواهد شد (Cetingulec, 2004, p.2).

## ۲.۲. جهانی شدن

در اوایل قرن بیست و یکم، وجود قوانین جدید و اصول تجارت بین‌الملل، تهیه و تنظیم چارچوب‌های قانونی داخلی جداگانه را اقتضا نمود. اگرچه محدودیت‌های ملی زیادی در مورد فروش زمین به اتباع بیگانه وجود دارد، اما واقعیت این است که چنین محدودیت‌هایی اغلب به جوامع بسته و در حال توسعه مربوط است و کشورهای بی‌گانه‌تری که روند جهانی شدن و یکپارچه‌سازی قوانین و مقررات را طی می‌کنند، در پی حذف این موانع هستند.

کشورهای در حال توسعه معمولاً اجازه فروش زمین به خارجی‌ان را به هر منظور و هدفی صادر نمی‌کنند. این‌گونه کشورها از سرمایه‌گذاری مشترک با تجار محلی و همکاری با آن‌ها حمایت می‌کنند. بنابراین، بیشتر منافع برای تجار محلی در نظر گرفته شده است، در حالی که

۱. «رکورد فروش ملک به اتباع خارجی در ترکیه»، تاریخ انتشار: ۵ بهمن ۱۳۹۳، در سایت تابناک به نشانی: <https://www.tabnak.ir/fa/news/469672>

۲. همان.

تبعه خارجی که به طور عمده تأمین کننده اصل سرمایه است، منفعت و سود کمتری را دریافت می کند.

بررسی اجمالی نظام حقوقی ترکیه نشان می دهد که قوانین این کشور در جهت جهانی شدن، به منظور در اختیار داشتن و انتقال واقعی مالکیت اموال و حقوق وابسته به آن تنظیم شده اند. البته انتقال معتبر و امنیت مالکیت در صورتی انجام می شود که فرایند فروش در اداره ثبت زمین به ثبت برسد؛ در غیر این صورت، فروشنده همچنان مالک باقی می ماند ( Atty, 2013, p.9).

### ۲.۳. عضویت در اتحادیه اروپا

اتحادیه اروپا آزادسازی مقررات فروش زمین به خارجیان را به عنوان شرط ورود به این اتحادیه بیان کرده است. در این زمینه برخی کشورهای اروپای شرقی و منطقه مدیترانه که خواستار عضویت بوده اند، با این روند موافقت کرده و برخی دیگر قوانین خود را در جهت حذف محدودیتها تغییر داده یا اصلاح کرده اند (Atty, 2013, p.7).

ضروری است ترکیه نیز به عنوان یک کشور نامزد ورود به این اتحادیه به منظور تسهیل تجارت جهانی و سرمایه گذاری، مقرراتش را با اصول تجارت و کسب و کار بین المللی هماهنگ کند. در طول مذاکرات با اتحادیه اروپا، ترکیه بسیاری از قوانین را تصویب و اصلاح کرده است تا با اصول اتحادیه اروپا مطابقت داشته باشد. اصل انتقال آزاد سرمایه یکی از اصول اساسی است که اتحادیه اروپا بر آن مبتنی است. آزادسازی کامل انتقال سرمایه در سال ۱۹۹۸م مورد توافق واقع شد. به همین دلیل ترکیه نیز مانند سایر کشورها مجبور به حذف محدودیت های مؤثر بر سرمایه گذاری خارجی شد و ماده ۳۵ قانون ثبت زمین خود را اصلاح کرد ( Atty, 2013, p.8).

ناگفته نماند دادگاه قانون اساسی ترکیه با اتخاذ این روند، یعنی حذف محدودیتها از سوی دولت ترکیه، مخالف است.<sup>۱</sup> در واقع بین دیدگاهها و عملکرد دولت که تحت فشار بازارهای جهانی است و دادگاه قانون اساسی اختلافاتی دیده می شود که احتمالاً با پیوستن ترکیه به اتحادیه اروپا، این تنشها تشدید می گردد.

۱. برای مثال در سال ۲۰۰۶م و پیش از اصلاحات اخیر قانون ترکیه، دادگاه قانون اساسی بند «د» ماده ۳ قانون سرمایه گذاری خارجی را باطل اعلام کرد. به استناد اینکه این بند برای سرمایه گذاران خارجی که شرکتی در ترکیه تأسیس کرده اند یا به شرکت های ترکیه پیوسته اند، در زمینه کسب اموال غیرمنقول هیچ محدودیتی در نظر نگرفته است، در نهایت به تضعیف منافع ملی منجر می شود. در این باره ر.ک. Ekinci, 2008, p.5.

## نتیجه

همان‌طور که ملاحظه شد، در حال حاضر، در مورد حق تملک اموال خارجی، به‌خصوص اموال غیرمنقول محدودیت‌های چشمگیری در ایران دیده می‌شود. با مقایسه میان ایران و ترکیه، به‌خوبی روشن می‌شود که جهت‌گیری قوانین و مقررات در این خصوص، از شرایط خاص و مصالح و انگیزه‌های آن جامعه نشئت می‌گیرد؛ به‌طوری که در نهایت همین عوامل باعث می‌شود که قوانین ایران به صورت مانعی برای تعامل با خارجی‌ها عمل می‌کند. از یک سو، در دوره کاپیتولاسیون و پیش از وضع قانون سال ۱۳۱۰ش، خارجی‌ها با تملک املاک مزروعی و دیگر اموال غیرمنقول، قدرت اقتصادی قابل توجهی به‌دست آورده و از این راه در امور سیاسی و اقتصادی ایران دخالت می‌کردند. لذا قانون‌گذار به‌موجب این قانون و مقررات بعدی، تملک اموال غیرمنقول را به شرایطی محدود نمود. از سوی دیگر، به‌نظر می‌رسد ایران در جذب سرمایه‌های خارجی دارای انگیزه‌های لازم نیست. مهاجرناپذیری ایران و شاید وجود منابعی همچون نفت و گاز سبب شده است ایران در این زمینه سخت‌گیرانه عمل کند؛ در صورتی که ترکیه دارای این منابع عظیم نیست و با حذف موانع سرمایه‌گذاری، تملک سهام و فروش ملک به اتباع خارجی، سعی می‌کند هرچه بیشتر سرمایه‌های خارجی را در جهت بهبود وضعیت اقتصاد خود جذب نماید و در این راستا، هم بستر کافی برای این کار فراهم نموده و هم مزایایی برای خارجی‌ها در نظر گرفته است؛ مانند مالیات‌های پایین، بهره‌مندی از حقوق یکسان با شهروندان ترکیه در زمینه سرمایه‌گذاری و... . همچنین ایران در قیاس با کشور همسایه خود در روند جهانی شدن و هماهنگ‌سازی قوانین داخلی خود با اصول جهانی، نیاز کمتری احساس می‌کند؛ در حالی که اوضاع خاص کشور ترکیه ایجاب می‌کند که برای عضویت در اتحادیه اروپا هرچه بیشتر قوانین خود را در جهت خواسته‌های این اتحادیه اصلاح نماید؛ برای مثال اصل انتقال آزاد سرمایه را بپذیرد یا فروش ملک به خارجی‌ها را کاملاً به رسمیت بشناسد. با این حال، مسلم است که روند کنونی دنیای امروز نیازمند تعامل با سایر کشورها و توسعه مبادلات اقتصادی است و کشور ایران هم از این امر مستثنا نیست. بنابراین، ضروری است ایران هم مانند بسیاری از کشورها رویکرد جهانی را مد نظر قرار داده، با روند جهانی شدن همگام شود؛ زیرا گذشته از اینکه منابع ما در آینده پاسخگو نیستند، شناسایی حق تملک اموال بدون وجود محدودیت‌های جدی به جذب سرمایه‌های خارجی و بهبود وضعیت اقتصاد کشور کمک می‌کند. از طرف دیگر، تردیدی نیست برای آنکه ایران بتواند در سطح بین‌الملل به‌عنوان عنصری قدرتمند ظاهر شود، اصلاح قوانین حاضر و متناسب با نیازهای روز ضرورت دارد. از همین رو، توصیه‌هایی به شرح زیر ارائه می‌شود:

• لزوم قانون‌گذاری در زمینه تملک اموال غیرمنقول. پراکندگی مقررات فعلی و نبود

قانون کاملی در این زمینه، تدوین یک قانون جامع از سوی مجلس را ضروری می‌سازد؛ به‌ویژه که تملک اموال غیرمنقول از موضوعاتی است که ویژگی تقنینی دارد و وضع آن در قالب مقرر، اعم از آیین‌نامه و بخش‌نامه، وجاهت ندارد. ضمن آنکه باید توجه داشت عمده مقررات فعلی در این باره مربوط به سال‌های پیش از انقلاب است و گذشته از عدم تناسب آن‌ها با نیازهای روز، اعتبار قانونی این مقررات در هاله‌ای از ابهام قرار دارد.

- حذف موانع قانونی، مانند اینکه سرمایه‌گذاران خارجی می‌توانند سقف معینی از سهام شرکت‌ها را تملک نمایند. یا برای خروج سود سرمایه‌گذاری، مصوبه هیئت سرمایه‌گذاری و تأیید وزارت امور اقتصاد و دارایی لازم است. یا اینکه اصل سرمایه خارجی و منافع آن یا آنچه از اصل سرمایه در کشور باقی مانده است با دادن پیش‌آگهی سه‌ماهه و تصویب هیئت سرمایه‌گذاری و تأیید وزیر امور اقتصادی و دارایی قابل انتقال به خارج خواهد بود. مورد دیگر اینکه حل و فصل اختلافات در دادگاه‌های داخلی انجام می‌شود، مگر اینکه در موافقت‌نامه‌های دوجانبه با دولت متبوع سرمایه‌گذار در خصوص شیوه دیگری توافق شده باشد و... این موارد نمونه‌هایی است که روند جذب سرمایه را کند و طولانی می‌کند و درنهایت به عدم تمایل تبعه خارجی به سرمایه‌گذاری در ایران منجر می‌شود.

## منابع و مأخذ

### الف) فارسی

۱. ال مدکس، رابرت (۱۳۸۵)، قوانین اساسی کشورهای جهان، چ ۱، مترجم: سیدمقداد ترابی، مؤسسه مطالعات و پژوهش‌های حقوقی شهر دانش.
۲. «ایران مهاجرپذیر است یا مهاجرفرست» (۹۳/۷/۲۴)، کد خبر: ۱۰۶۶۹۸، در سایت اقتصاد نیوز به نشانی:  
[ghtesadnews.com/news/den-106698>94/4/5](http://ghtesadnews.com/news/den-106698>94/4/5)
۳. برازش، محمودرضا (۱۳۸۹)، ترکیه، چ ۳، مشهد: انتشارات آفتاب هشتم.
۴. فتر مطالعات سیاسی و بین‌المللی (۱۳۸۸)، ترکیه، چ ۲، انتشارات وزارت امور خارجه..
۵. «رکورد فروش ملک به اتباع خارجی در ترکیه» (۹۳/۱۱/۵)، کد خبر: ۴۶۹۶۷۲ در سایت تابناک به نشانی:  
<https://www.tabnak.ir/fa/news/469672>1394/9/3>
۶. «شرایط تملک و اجاره اموال غیرمنقول» (۹۱/۵/۴)، روزنامه دنیای اقتصاد، ش ۲۶۹۸ در:  
<http://www.donya-e-qtasad.com/news/654742>1394/2/22>

۷. صفایی، حسین (۱۳۸۸)، مباحثی از حقوق بین‌الملل خصوصی، چ ۲، تهران: میزان.
۸. طلاکی طرقي، اکبر و مزروعی ابیانه، یحیی (۱۳۹۱)، «بررسی لزوم قانونگذاری جدید در خصوص تملک اموال غیرمنقول»، مجله دانش حقوق عمومی، سال اول، ش ۲، ص ۱۵۴-۱۲۳.
۹. عبادی، شیرین (۱۳۷۳)، حقوق پناهندگان، چ ۱، تهران: گنج دانش.
۱۰. قائمی، محمدحسن (۱۳۸۴)، «بیگانه و احکام آن در حقوق ایران»، ماهنامه دادرسی، سال نهم، ش ۵۳، ص ۴۸-۴۲.
۱۱. ----- (۱۳۸۴)، «بیگانه و احکام آن در حقوق ایران/قسمت پایان»، ماهنامه دادرسی، سال نهم، ش ۵۴، ص ۷۴-۷۱.
۱۲. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۵)، اموال و مالکیت، چ ۱۳، تهران: میزان.
۱۳. نجفی، حسین (۱۳۸۷)، «مالکیت اتباع خارجه نسبت به اموال غیرمنقول در ایران»، ص ۵-۱، در سایت امور حقوقی مجلس به نشانی:  
<http://www.hvm.ir/detailnews.asp?id=3610>1394/2/14>
۱۴. نصیری، محمد (۱۳۷۲)، حقوق بین‌الملل خصوصی، تهران: آگاه.

## ب) انگلیسی

15. «Guidance for Freigners» (2012),p.1-4, available at: <http://www.mfa.gov.tr/guidance-for-foreigners.en.mfa>5/5/2015>.
16. Atty. Gokhanc indemir (2013), «Sales of Real Estates To Foreigners In Turkey», p.1-11 available at: file:///F/, Sales of Real Estates To Foreigners In Turkey-HG.org.htm> 3/5/2015.
17. Cetingulec, Mehmet (2014), « Sales of Tukish property to foreign buyers», p- 1-2
18. Ekinci, Huseyin (2008),«Constitutionl Rights of Foreiners in Turkey», 3<sup>rd</sup> Edition, University of Trento, Depatmentof Legal Sciences, p.2-7.
19. FOREIGN DIRECT INVESTMENT LAWNo. 4875.  
<http://www.al-monitor.com/pulse/originals/2015/05/turkey-foreign-property-purchases-boom.html.> 25/11/2015>
20. KILIÇ, ALİ ASLAN (2012)«New legislation to facilitate property sales»,p.1-3, available at: [http://www.todayszaman.com/national\\_new-legislation-to-facilitate-property-sales-to-foreigners\\_269395.html.> 19/5/2015](http://www.todayszaman.com/national_new-legislation-to-facilitate-property-sales-to-foreigners_269395.html.> 19/5/2015).
21. Land Registry Law No. 2644, amended by Law No. 6302.
22. Simsek, Nida (2015), «Procedure of real estate acquisition by foreigners in Turkey»,The world Cadastre summit Cong ress& Exhibition wcadastre.org. p. 1- 7.

**ج) قوانین و مقررات**

۲۳. آیین‌نامه سرمایه‌گذاری خارجی در بورس و بازارهای خارج از بورس مصوب ۸۹/۱/۲۹ هیئت وزیران.
۲۴. آیین‌نامه استملاک اتباع بیگانه مصوب ۲۷/۹/۵ هیئت وزیران و تصویب‌نامه استملاک اتباع خارجه مصوب ۱۳۴۲/۷/۱۳ هیئت وزیران.
۲۵. آیین‌نامه اجرایی قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی مصوب ۸۱/۶/۲۴ هیئت وزیران.
۲۶. بخشنامه شماره ۱۰/۳۷۰۹۷ مورخ ۷۹/۱۱/۲۵ کانون سردفتران و دفتریاران تهران (مورد تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طبق نامه ۱۰۶۸۷/۳۴-۲۸/۱۰/۷۹ اداره کل امور اسناد و سردفتران) در سایت سازمان ثبت به نشانی:  
<http://www.ssaa.ir/SubjectView/tabid/73/Code/447/Default.aspx>
۲۷. بند ۴۱۷ مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹ در سایت سازمان ثبت به نشانی:  
<http://www.ssaa.ir/SubjectView/tabid/73/Code/447/Default.aspx>
۲۸. قانون راجع به اموال غیرمنقول خارجی مصوب ۱۳۱۰/۳/۱۶ مجلس وقت.
۲۹. قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی مصوب ۱۳۸۰/۱۲/۱۹ مجلس شورای اسلامی.
۳۰. مقررات ناظر بر مشارکت اشخاص خارجی در سرمایه‌بانک‌ها مصوب ۹۰/۵/۲۵ شورای پول و اعتبار.