

بسم الله الرحمن الرحيم

مطالعه تطبیقی حقوق ایران و ترکیه در استملاک اموال غیرمنقول اشخاص حقوقی دارای تابعیت بیگانه

چکیده

مالکیت اموال غیرمنقول توسط اشخاص حقوقی خارجی، به ویژه شرکت‌ها، از جمله مباحث مناقشه‌برانگیز در حقوق بین‌الملل خصوصی و نظام‌های حقوق داخلی کشورها به شمار می‌رود. در نظام حقوقی ایران، با التفات به اهمیت بنیادین حفظ امنیت ملی و صیانت از منافع اقتصادی، استملاک اموال غیرمنقول توسط اشخاص حقوقی بیگانه با قیود و شروط سخت‌گیرانه‌ای مواجه است. به دلالت ماده اول و پنجم قانون راجع به اموال غیرمنقول اتباع خارجی مصوب ۱۳۱۰، اتباع بیگانه از تملک املاک مزروعی ممنوع و به موجب مواد اول، سوم و چهارم آیین‌نامه استملاک اتباع بیگانه در ایران مصوب ۱۳۲۸، مالکیت املاک مسکونی و صنعتی را نیز صرفاً در چارچوب شرایط خاص و با اخذ مجوزهای لازم، آن هم در حد محدود، مجاز می‌داند. این محدودیت‌ها گرچه در راستای دفع نفوذ اقتصادی بیگانگان قابل توجیه است، اما در مقام عمل، می‌تواند موانعی در مسیر جذب سرمایه‌گذاری خارجی از طریق شرکت‌های بین‌المللی ایجاد نماید. این نوشتار با تمرکز ویژه بر تابعیت اشخاص حقوقی و نقش آن در نظام تملک اموال غیرمنقول، ابعاد حقوقی، امنیتی و اقتصادی موضوع را مورد واکاوی قرار داده و با تأملی تطبیقی بر قوانین ترکیه، که با اتخاذ رویکردی متعادل‌تر بستر مشارکت شرکت‌های خارجی را در تملک املاک فراهم آورده، راهکارهایی برای اصلاح ساختار تقنینی کشور در راستای تأمین هم‌زمان امنیت ملی و شکوفایی اقتصادی پیشنهاد می‌نماید.

واژگان کلیدی: تابعیت، اشخاص حقوقی، اقتصاد، اموال غیرمنقول، اشخاص حقوقی بیگانه، استملاک بیگانگان

در عصر جهانی شدن و تغییرات گسترده اقتصادی، اشخاص حقوقی به عنوان بازیگران اصلی در تجارت و سرمایه‌گذاری جهانی نقش کلیدی یافته‌اند. این نهادها، به‌ویژه شرکت‌های چندملیتی، با برخورداری از منابع مالی گسترده، دسترسی به فناوری‌های پیشرفته و شبکه‌های بین‌المللی، توانسته‌اند سهم عمده‌ای از اقتصاد جهانی را به خود اختصاص دهند و به یکی از عوامل اصلی توسعه اقتصادی در کشورهای مختلف تبدیل شوند. با این حال، نقش این اشخاص در تملک اموال غیرمنقول، به‌ویژه در کشورهایی مانند ایران، با حساسیت‌ها و محدودیت‌های زیادی همراه است. در ایران، قوانین مرتبط با تملک اموال غیرمنقول توسط بیگانگان از جمله قانون سال ۱۳۱۰ و آیین‌نامه مصوب ۱۳۲۸ به‌طور خاص این موضوع را تنظیم کرده‌اند. این قوانین اشخاص حقوقی بیگانه را نیز در بر می‌گیرند و محدودیت‌های جدی برای جلوگیری از سوءاستفاده‌های احتمالی و تهدیدات امنیتی اعمال می‌کنند. بر اساس این مقررات، اشخاص حقوقی بیگانه تنها در شرایط خاص و با اخذ مجوزهای ویژه از مراجع قانونی می‌توانند اموال غیرمنقول را تملک کنند.

تملك اموال غیرمنقول توسط اشخاص حقوقی بیگانه با دو جنبه اصلی امنیتی و اقتصادی گره خورده است. از نظر امنیتی، نگرانی‌هایی همچون تهدید حاکمیت ملی، سوءاستفاده از منابع طبیعی و نفوذ بیگانگان در بخش‌های حساس کشور مطرح است. این نگرانی‌ها به‌ویژه در مناطقی که از اهمیت استراتژیک بالایی برخوردارند، مانند مناطق مرزی یا دارای منابع طبیعی غنی، پررنگ‌تر می‌شوند. از سوی دیگر، وجود این محدودیت‌ها می‌تواند به کاهش جذابیت اقتصادی کشور برای سرمایه‌گذاران خارجی منجر شود. از جنبه اقتصادی، اشخاص حقوقی بیگانه می‌توانند نقش بسزایی در توسعه زیرساخت‌ها، ایجاد اشتغال و انتقال فناوری به کشور میزبان ایفا کنند. تملک اموال غیرمنقول یا به عبارت دقیق‌تر اطمینان خاطر از امکان بهره‌برداری پایدار و درازمدت از اموال غیرمنقول که از ثبات حقوقی و امنیت قراردادهای به‌ویژه در حوزه‌هایی مانند صنعت، کشاورزی و فناوری‌های نوین، یکی از مهم‌ترین ابزارهای جذب سرمایه‌گذاری خارجی است.

با این حال، قوانین سختگیرانه مرتبط با تملک اموال در ایران باعث شده است که این کشور نتواند به‌طور کامل از ظرفیت‌های سرمایه‌گذاری خارجی بهره‌برداری کند. این در حالی است که کشورهایمانند ترکیه، با ارائه تسهیلات ویژه و اصلاح قوانین، توانسته‌اند سرمایه‌های خارجی قابل‌توجهی جذب کرده و از این طریق به توسعه اقتصادی خود کمک کنند. تجربه ترکیه در جذب سرمایه‌گذاری خارجی از طریق اصلاح قوانین مرتبط با تملک اموال غیرمنقول، یکی از نمونه‌های موفق در این زمینه است. در سال‌های اخیر، ترکیه با شفاف‌سازی قوانین، کاهش بروکراسی و ارائه مشوق‌های قانونی، شرایطی فراهم کرده است که اشخاص حقوقی خارجی بتوانند به راحتی در پروژه‌های مختلف سرمایه‌گذاری کنند. این کشور همچنین با تفکیک مناطق حساس و غیرحساس، امکان سرمایه‌گذاری ایمن در بخش‌های مختلف را فراهم کرده است.

۱. مبانی نظری و مفاهیم کلیدی

در این بخش، مفاهیم مرتبط از جمله مفهوم تابعیت و بی‌تابعیتی بررسی می‌شود تا مشخص گردد چگونه این وضعیت حقوقی بر اشخاص حقیقی و حقوقی تأثیر می‌گذارد. همچنین، اصل کلی در مواجهه با بیگانگان تحلیل خواهد شد تا مشخص شود که دولت ایران چه رویکردی را در قبال اتباع خارجی، به‌ویژه در زمینه تملک اموال غیرمنقول، اتخاذ نموده است.

۱.۱. تابعیت و بی‌تابعیتی

تابعیت به‌عنوان یک مفهوم بنیادین در حقوق عمومی و بین‌المللی، رابطه‌ای چندوجهی میان فرد و دولت است که حقوق و تعهداتی را برای هر دو طرف به همراه دارد. این رابطه به فرد جایگاه رسمی در جامعه ملی می‌بخشد و او را به عنوان عضوی از جامعه دولت متبوع معرفی می‌کند. از سوی دیگر، دولت وظیفه دارد از حقوق فرد حمایت کند و در مقابل، فرد نیز مکلف به رعایت قوانین و مقررات کشور است.

تابعیت فراتر از یک رابطه حقوقی ساده است و در بطن خود، ابعاد سیاسی، حقوقی و معنوی دارد که آن را به یکی از ارکان اساسی دولت‌های مدرن تبدیل کرده است. اگرچه مفهوم اصطلاحی تابعیت در معنای کنونی خود، زائیده‌ی دوران شکل‌گیری دولت‌های مدرن ملی است، اما نهاد تابعیت به‌عنوان نوعی وابستگی سیاسی و حقوقی میان فرد و حاکم یا جامعه سیاسی، پیشینه‌ای کهن دارد. در دوران باستان نیز نوعی پیوند وفاداری و حمایت متقابل میان افراد و قدرت حاکم برقرار بود که در قالب‌هایی چون رعیت‌بودن یا تابعیت از امپراتوری‌ها تجلی می‌یافت. در واقع، آنچه در عصر جدید رخ داد، نظام‌مند شدن و حقوقی شدن این پیوند تاریخی در قالب دولت - ملت و بر پایه اصول حاکمیت ملی بود. بر اساس اصول حقوق بین‌الملل، هر فردی حق دارد دارای تابعیت باشد، با این حال، این امر به معنای آن نیست که هر شخصی باید تابعیت خاصی داشته باشد.^۱

گروهی تابعیت را «تعلق حقوقی شخص به جمعیت تشکیل دهنده دولت دانسته و دارنده تابعیت را مطیع حاکمیت دولت خود در برابر سایر دولت‌ها می‌دانند.»^۲ در مقابل عده‌ای آن را «رابطه‌ای سیاسی، حقوقی و معنوی می‌دانند که فردی را به دولتی معین مرتبط می‌سازد. این فرد جزئی از عناصر اساسی و دائمی دولت مزبور می‌گردد.»^۳ تعریف کرده‌اند. از منظر سیاسی، تابعیت جلوه‌ای از حاکمیت دولت است؛ بدین معنا که دولت با پذیرش تابعان خود، حق اعمال اقتدار و قدرت بر آنان را می‌یابد و در مقابل، موظف به حمایت از حقوقشان است. در نتیجه، تابعیت نه تنها رابطه‌ای حقوقی بلکه پیوندی متقابل میان دولت و فرد است که مشارکت در حیات سیاسی کشور، از جمله حق رأی و مشارکت در تصمیم‌گیری‌های ملی، از آثار طبیعی آن به شمار می‌رود.^۴

علاوه بر ابعاد سیاسی و حقوقی، تابعیت دارای جنبه‌ای معنوی است که به حس تعلق فرد به یک ملت یا کشور اشاره دارد. این رابطه معنوی فراتر از جغرافیا و محل سکونت است و ارتباطی عمیق میان فرد و دولت ایجاد می‌کند. در نقطه مقابل تابعیت، بی‌تابعیتی^۵ قرار دارد که به وضعیتی اشاره دارد که فرد تابعیت هیچ دولتی را ندارد. این وضعیت، برخلاف نظم حقوقی و سیاسی بین‌المللی، موجب محرومیت فرد از حقوق اساسی می‌شود و مشکلات اجتماعی، اقتصادی و انسانی متعددی را به همراه دارد.

حق تغییر تابعیت نیز یکی از اصول پذیرفته‌شده در حقوق بین‌الملل است که در اعلامیه جهانی حقوق بشر به رسمیت شناخته شده است. این حق به فرد اجازه می‌دهد در شرایط خاص، تابعیت خود را تغییر دهد. همچنان که تغییر تابعیت ممکن است ناشی از ازدواج، مهاجرت، یا تغییر حاکمیت باشد. در مواردی که فرد میان تابعیت‌های مختلف حق انتخاب دارد، این انتخاب می‌تواند به حس تعلق و تعهد او به دولت جدید کمک کند. به عبارتی دیگر این حق ناشی از رضایت آگاهانه فرد در پذیرش حاکمیت دولت متبوع، از عوامل بنیادین در ایجاد صلح، ثبات و پیشرفت پایدار در جامعه ملی و حتی جامعه بین‌المللی به‌شمار می‌رود.^۶

برخلاف اشخاص حقیقی که تابعیت آن‌ها عمدتاً بر اساس معیارهایی چون تولد، خون و خاک تعیین می‌شود، تابعیت اشخاص حقوقی بر پایه معیارهای متفاوتی استوار است. مهم‌ترین این معیارها شامل محل تشکیل (ثبت)، محل اداره و مرکز اصلی فعالیت شرکت است. در نظام‌های حقوقی مختلف، بسته به اولویت‌دادن به هر یک از این معیارها، تابعیت شخص حقوقی تعیین می‌شود. تابعیت اشخاص حقوقی نه تنها بر تعیین صلاحیت دادگاه‌ها و قانون حاکم اثر دارد، بلکه در حوزه‌هایی چون حقوق بین‌الملل عمومی، داوری تجاری بین‌المللی، سرمایه‌گذاری خارجی و اجرای احکام بین‌المللی نقش کلیدی دارد. برای مثال، در صورتی که کشوری تابعیت یک شرکت را به رسمیت نشناسد، ممکن است از ارائه حمایت کنسولی یا دسترسی به مراجع داوری بین‌المللی برای آن امتناع کند.

یکی از تفاوت‌های اساسی بین مفهوم اقامت و تابعیت در حقوق بین‌الملل این است که تابعیت اصولاً قابل اسقاط نیست، هرچند برخی کشورها استثنائاتی در این زمینه قائل شده‌اند. در مقابل، اقامت ممکن است تحت شرایط خاصی از فرد سلب شود؛ برای

۱. بهشید ارفع نیا، حقوق بین‌الملل خصوصی، جلد ۱، (تهران: انتشارات آگاه، ۱۳۸۹)، ۶۷.

۲. محمود سلجوقی، حقوق بین‌الملل خصوصی، جلد ۱، (تهران: نشر میزان، ۱۳۹۲)، ۱۸.

۳. محمد علی مکرمی، بررسی تطبیقی تئوری تابعیت در حقوق اسلامی، (تهران: بی‌ناشر، ۱۳۷۳)، ۲۴.

۴. حسن آل کجیاف، تابعیت در ایران و سایر کشورها، (تهران: انتشارات جنگل، ۱۳۸۹)، ۲۶.

Apatride^۵

۶. محمود سلجوقی، بایسته‌های حقوق بین‌الملل خصوصی، (تهران: میزان، چ ۱، ۱۳۸۰)، ۶۴.

مثال، اگر فرد به عنوان عنصر نامطلوب شناخته شود، مرتکب جرم گردد، یا به دلایل قانونی دیگر واجد شرایط اقامت نباشد، دولت می‌تواند اقامت او را لغو کند.^۷

۱.۲. اصل کلی در مواجهه با بیگانگان

بر اساس اصول کلی حقوق بین‌الملل و قوانین داخلی، بیگانگان معمولاً از حقوق خصوصی مشابه اتباع داخلی بهره‌مند می‌شوند، مگر در مواردی که قانون‌گذار به دلایل خاص، محدودیت‌هایی را مقرر کرده باشد. این محدودیت‌ها اغلب با هدف حفظ منافع ملی، امنیت کشور و ایجاد توازن در روابط بین‌المللی اعمال می‌شوند. «در حقوق ایران اتباع بیگانه اصولاً بدون قید و شرط می‌توانند از حقوق خصوصی و یا مدنی برخوردار شوند. با این وجود مواردی را می‌توان یافت که قانون‌گذار برخورداری از برخی از حقوق مدنی را مشروط به رفتار متقابل قانون‌گذاری یا رفتار متقابل عملی کرده و یا آن را منوط به ذکر در قراردادهای سیاسی کرده است.»^۸

ماده ۹۶۱ قانون مدنی ایران به‌طور صریح مواردی را مشخص می‌کند که در آن‌ها بیگانگان نمی‌توانند از برخی حقوق مدنی بهره‌مند شوند. این ماده سه مورد اصلی را به‌عنوان استثنای حقوق بیگانگان تعیین کرده است. نخست، حقوقی که قانون آن‌ها را صراحتاً به اتباع ایران محدود کرده یا به‌طور مشخص از اتباع خارجی سلب کرده است. این موارد معمولاً شامل حقوقی هستند که با امنیت ملی، استقلال اقتصادی یا ارزش‌های اجتماعی و فرهنگی مرتبطند، مانند حق تملک اراضی کشاورزی، اشتغال به مشاغل حساس، یا تأسیس شرکت‌های صنعتی و تجاری. دوم، حقوق مرتبط با احوال شخصیه بیگانگان، که در صورتی که نظام حقوقی کشور متبوع آن‌ها این حقوق را به رسمیت نشناخته باشد، قابل بهره‌برداری در ایران نخواهد بود. این رویکرد مبتنی بر اصل رفتار متقابل است که هدف آن ایجاد تعادل و تضمین منافع متقابل میان دولت‌هاست. سوم، حقوقی که صرفاً به اعتبار جامعه ایرانی و مبتنی بر ارزش‌ها و باورهای ملی ایجاد شده‌اند. این حقوق بیشتر جنبه اجتماعی، فرهنگی یا ملی دارند و به‌منظور حفظ هویت فرهنگی و اجتماعی کشور به اتباع ایرانی اختصاص داده شده‌اند.

به اعتقاد گروهی^۹ قانون‌گذار ایران به‌منظور حفظ منافع ملی، جلوگیری از نفوذ اقتصادی بیگانگان و تقویت امنیت ملی، محدودیت‌هایی را برای بهره‌مندی اتباع بیگانه از برخی حقوق خاص در نظر گرفته است. این محدودیت‌ها، که بر اساس ملاحظات اقتصادی، اجتماعی و حاکمیتی تدوین شده‌اند، شامل مواردی هستند که تنها برای اتباع ایرانی به رسمیت شناخته شده و بیگانگان از دستیابی به آن‌ها منع شده‌اند. در ادامه، دو نمونه برجسته از این محدودیت‌ها تشریح می‌شود.

نخست، ممنوعیت تشکیل شرکت‌ها و مؤسسات تجاری، صنعتی، کشاورزی و خدماتی توسط اتباع بیگانه است. بر اساس اصل ۸۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، اتباع خارجی نمی‌توانند در ایران شرکت یا مؤسسه‌ای تأسیس کرده یا اداره آن را بر عهده بگیرند. این ممنوعیت با هدف جلوگیری از نفوذ اقتصادی بیگانگان و حفظ استقلال اقتصادی کشور وضع شده است. بررسی تاریخچه کشورهای مختلف نشان می‌دهد که در دوران‌های استعمار یا دخالت‌های اقتصادی، بیگانگان با تأسیس شرکت‌ها و مؤسسات، به تدریج بر اقتصاد محلی مسلط شده و نفوذ سیاسی نیز پیدا کرده‌اند.

مورد دوم، ممنوعیت تملک اراضی و اموال مزروعی توسط اتباع بیگانه است. این محدودیت که به‌طور صریح در قانون ۱۶ خرداد ۱۳۱۰ بیان شده، از تملک زمین‌های کشاورزی توسط اتباع خارجی جلوگیری می‌کند. زمین‌های کشاورزی یکی از منابع حیاتی هر کشور محسوب می‌شوند که نقش مهمی در تأمین امنیت غذایی، توسعه پایدار و حفظ منابع طبیعی دارند. تملک این اراضی توسط بیگانگان می‌تواند تهدیدی برای امنیت اقتصادی و اجتماعی کشور باشد و کنترل منابع استراتژیک را از دست دولت خارج کند.

۱.۳. نظریه‌های تعیین تابعیت شرکت‌ها

^۷ فرشاد دشناس، «بررسی وضعیت تابعیت در حقوق ایران»، مجله بین‌المللی پژوهش ملل، شماره ۱۰۱ (۱۴۰۳)، ۱۳۸.

^۸ محمد نصیری، حقوق بین‌الملل خصوصی، ج ۱ (تهران: انتشارات آگاه، ۱۰، ۱۳۸۳)، ۱۱۳.

^۹ نصر الله ابراهیمی، حقوق بین‌الملل خصوصی، (تهران: انتشارات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، ۱، ۱۳۸۳)، ۲۱۱.

در حقوق بین‌الملل خصوصی، تعیین «تابعیت» یا «ملیت» شرکت‌ها یکی از مهم‌ترین مباحثی است که آثار گسترده‌ای بر صلاحیت قضائی، تعهدات مالیاتی، حقوق سرمایه‌گذاری، مسئولیت‌های مدنی و تجاری، و حتی آزادی تأسیس در سطح بین‌المللی دارد. با توجه به ساختار پیچیده شرکت‌های چندملیتی، این پرسش که تابعیت یک شرکت چگونه و بر اساس چه معیاری تعیین می‌شود، به موضوعی حقوقی-اقتصادی بسیار مهم بدل شده است.

۱.۳.۱. نظریه «محل ثبت»^{۱۰}

نظریه «محل ثبت» یکی از رویکردهای اصلی در تعیین تابعیت شرکت‌ها است که بر اساس آن، تابعیت یک شرکت به کشوری که در آن ثبت شده (محل تأسیس) بستگی دارد. این نظریه در نظام‌های حقوقی مبتنی بر سنت‌های کامن‌لاو، مانند ایالات متحده آمریکا، انگلستان و برخی کشورهای مشترک‌المنافع، کاربرد گسترده‌ای دارد.

بر اساس این نظریه، شرکت‌ها به عنوان «شخص حقوقی» مستقل از مؤسسان یا مدیران خود شناخته می‌شوند و تابعیت آن‌ها بر اساس محل ثبت تعیین می‌شود. این رویکرد بر مبنای اصل «حاکمیت ملی» استوار است که به هر کشور اجازه می‌دهد قوانین خود را در خصوص ثبت و تابعیت شرکت‌ها اعمال کند. به عبارت دیگر، هر کشوری می‌تواند برای شرکت‌هایی که در قلمرو آن ثبت می‌شوند، تابعیت و حقوق و تعهدات مرتبط با آن را تعیین کند.

در ایالات متحده، نظریه «محل ثبت» تأثیر قابل‌توجهی بر صلاحیت قضائی دادگاه‌ها دارد. بر اساس قانون تنوع^{۱۱}، دادگاه‌های فدرال تنها در صورتی صلاحیت رسیدگی به دعوی را دارند که طرفین دعوا تابعیت‌های متفاوتی داشته باشند. در پرونده ای مشهور^{۱۲}، دیوان عالی ایالات متحده با استناد به این نظریه، تابعیت شرکت هرگز را بر اساس محل ثبت آن در ایالت دلاور تعیین کرد و نه محل فعالیت‌های تجاری آن در ایالت کالیفرنیا. این تصمیم نشان‌دهنده اهمیت نظریه «محل ثبت» در تعیین صلاحیت قضائی و تأثیر آن بر فرآیندهای حقوقی است^{۱۳}.

از مزایای این نظریه می‌توان به سادگی و شفافیت در تعیین تابعیت شرکت‌ها اشاره کرد. همچنین، این رویکرد به کشورها اجازه می‌دهد تا قوانین خود را در خصوص شرکت‌ها اعمال کنند و از بروز مشکلات مرتبط با تعیین تابعیت شرکت‌های چندملیتی جلوگیری کنند. با این حال، منتقدان این نظریه معتقدند که ممکن است با واقعیت‌های اقتصادی و تجاری شرکت‌ها همخوانی نداشته باشد و در برخی موارد، منجر به سوءاستفاده از قوانین کشورها شود.

۱.۳.۲. نظریه «محل واقعی اداره»^{۱۴}

در پرونده ای^{۱۵}، دیوان عدالت اتحادیه اروپا با صدور حکمی مهم، بر آزادی تأسیس شرکت‌ها در کشورهای عضو تأکید کرد. در این پرونده، دو تبعه دانمارکی شرکتی را در بریتانیا ثبت کردند، بدون آنکه در آن کشور فعالیت تجاری انجام دهند. هدف آنها از این اقدام، راه‌اندازی شعبه‌ای در دانمارک بود تا از قوانین حداقل سرمایه‌گذاری در دانمارک اجتناب کنند. دیوان عدالت اتحادیه اروپا با استناد به اصل آزادی تأسیس مقرر در معاهده EC، این عمل را مشروع دانست و اعلام کرد که کشورهای عضو نمی‌توانند صرفاً به دلیل ثبت شرکت در کشور دیگر از شناسایی آن خودداری کنند.

^{۱۰} Incorporation

^{۱۱} Diversity Jurisdiction

^{۱۲} Hertz Corp. v. Friend

^{۱۳} Matten, D., & Crane, A. (2005). Corporate citizenship: Toward an extended theoretical conceptualization. *Academy of Management Review*, 30(1), 166–179.

^{۱۴} Real Seat

^{۱۵} Centros Ltd v. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen (C-212/97).

این حکم به طور مستقیم بر نظریه «محل ثبت» تأثیر گذاشت و آن را در سطح اتحادیه اروپا تقویت کرد. بر اساس این نظریه، تابعیت شرکت به محل واقعی اداره آن (مرکز تصمیم‌گیری و مدیریت) بستگی دارد. این رویکرد در بسیاری از کشورهای اروپایی، به‌ویژه در اتحادیه اروپا، رایج است.

در مقاله‌ای^{۱۶}، نویسنده به تحلیل این پرونده پرداخته و به تأثیر آن بر رقابت‌های نظارتی در حقوق شرکت‌های اروپایی اشاره کرده است. این مقاله در سال ۲۰۰۸ منتشر شده و در آن به بررسی نحوه واکنش کشورهای عضو اتحادیه اروپا به این حکم و تلاش‌های آنها برای مقابله با آن پرداخته شده است. نویسنده معتقد است که این پرونده منجر به رقابت‌های نظارتی میان کشورهای عضو شده است که هرکدام سعی دارند با تنظیم قوانین خود، شرکت‌ها را به ثبت در کشور خود ترغیب کنند.

۲. جایگاه اشخاص حقوقی در تملک اموال غیرمنقول

یکی از مسائل مهم در حقوق اموال و مالکیت، امکان تملک اراضی و املاک توسط اتباع خارجی است، زیرا زمین به‌عنوان یک مال غیرمنقول نقش کلیدی در قدرت حکومت و ثروت افراد دارد. از منظر سیاسی، سرزمین جزئی اساسی از تشکیل حکومت است و گستردگی آن به معنای افزایش سلطه، منابع و اقتدار آن کشور است. به گواهی تاریخ زمین در کنار ناموس از ارزش بالایی برخوردار بوده و تصرف آن توسط بیگانگان حساسیت‌برانگیز بوده است. با این حال، در دوران مدرن، تحول در روابط بین‌الملل و گسترش تجارت جهانی سبب تغییر رویکرد کشورها شده و میزان اجازه تملک اراضی به خارجی‌ان بستگی به قدرت داخلی و میزان وابستگی آن‌ها به تجارت خارجی دارد^{۱۷}.

۲.۱. انواع اشخاص حقوقی در نظام حقوقی ایران

اشخاص حقوقی به عنوان یکی از مفاهیم بنیادین در نظام حقوقی ایران، نقش مهمی در تنظیم روابط اجتماعی، اقتصادی و اداری ایفا می‌کنند. بر اساس قوانین ایران، اشخاص حقوقی به دسته‌های مختلفی تقسیم می‌شوند که هر یک ویژگی‌ها، شرایط تأسیس و نحوه بهره‌مندی از حقوق و تعهدات خاص خود را دارند. در ادامه، این دسته‌ها به تفصیل بررسی شده‌اند.

۲.۱.۱. اشخاص حقوق عمومی

اشخاص حقوق عمومی شامل نهادها و مؤسساتی هستند که به طور مستقیم به دولت یا شهرداری‌ها وابسته‌اند. مطابق ماده ۵۸۷ قانون تجارت، این اشخاص به محض ایجاد و بدون نیاز به ثبت رسمی از شخصیت حقوقی برخوردار می‌شوند. این ویژگی نشان‌دهنده اهمیت و جایگاه خاص این نهادها در ساختار حقوقی و اداری کشور است، زیرا آن‌ها عموماً برای ارائه خدمات عمومی و تأمین منافع جامعه فعالیت می‌کنند.

۲.۱.۲. شرکت‌های تجاری

شرکت‌های تجاری به عنوان یکی از اصلی‌ترین انواع اشخاص حقوقی، تنها پس از طی فرآیند ثبت رسمی در مرجع ثبت شرکت‌ها، شخصیت حقوقی پیدا می‌کنند. ماده ۱۹۵ قانون تجارت تأکید دارد که ثبت این شرکت‌ها الزامی است و این الزام به منظور تضمین شفافیت و اعتماد عمومی به فعالیت‌های تجاری پیش‌بینی شده است. این شرکت‌ها در اشکال مختلفی نظیر شرکت‌های سهامی، با مسئولیت محدود، تضامنی و غیره تعریف می‌شوند.

۲.۱.۳. تشکیلات و مؤسسات غیرتجاری

^{۱۶} Gelter, M. (2008). Centros and defensive regulatory competition. *Fordham Law Review*, 76(4), 1687–1714.

^{۱۷} رحیم پیلوار و منصور اکبری، حقوق حاکم بر تملک اراضی و املاک توسط اتباع خارجی، (تهران: شرکت سهامی انتشار، چ ۱، ۱۳۹۵)، ۷.

این نوع از اشخاص حقوقی برای اهداف غیرانتفاعی مانند فعالیت‌های علمی، فرهنگی، خیریه و اجتماعی تأسیس می‌شوند. بر اساس ماده ۵۸۴ قانون تجارت، این مؤسسات نیز برای برخورداری از شخصیت حقوقی ملزم به ثبت رسمی هستند. برخلاف شرکت‌های تجاری که با هدف سودآوری فعالیت می‌کنند، این مؤسسات معمولاً در خدمت منافع عمومی یا گروهی خاص قرار دارند.

۲.۱.۴. تقسیم‌بندی مؤسسات غیرتجاری بر اساس آیین‌نامه سال ۱۳۳۷

ماده ۲ آیین‌نامه اصلاحی ثبت تشکیلات و مؤسسات غیرتجاری (مصوب ۱۳۳۷)، این مؤسسات را به دو دسته کلی تقسیم کرده است:

الف. مؤسسات غیرانتفاعی: این مؤسسات با هدف کمک به جامعه و بدون انگیزه کسب سود فعالیت می‌کنند. نمونه‌هایی از این دسته شامل خیریه‌ها، انجمن‌های علمی و فرهنگی است.

ب. مؤسسات انتفاعی: این مؤسسات با وجود اهداف مادی و کسب سود، در دسته مؤسسات غیرتجاری قرار می‌گیرند، مانند کانون‌های فنی و حرفه‌ای.

۲.۱.۵. اشخاص حقوقی در حقوق بین‌الملل عمومی

در حقوق بین‌الملل عمومی، اشخاص حقوقی شامل نهادهایی هستند که به واسطه همکاری میان دولت‌ها ایجاد شده و تابع قوانین بین‌المللی هستند. دولت‌ها، سازمان‌های بین‌المللی (مانند سازمان ملل متحد) و اتحادیه‌های منطقه‌ای از جمله بارزترین نمونه‌های این دسته هستند.

۲.۲. استملاک اشخاص حقوقی بیگانه در ایران

تابعیت اشخاص حقوقی برخلاف اشخاص حقیقی، بر اساس عواملی مانند محل ثبت، مرکز اصلی فعالیت یا مرکز عملیات تعیین می‌شود. این عوامل مشخص می‌کنند که کدام کشور بر فعالیت‌های این اشخاص نظارت دارد. در حقوق ایران، محل ثبت و مرکز اصلی فعالیت به‌عنوان معیارهای اصلی برای تعیین تابعیت اشخاص حقوقی پذیرفته شده‌اند. ماده ۵۸۸ قانون تجارت ایران، اشخاص حقوقی را از تمامی حقوقی که برای اشخاص حقیقی تعریف شده است، برخوردار می‌داند، مگر آن دسته از حقوقی که به دلیل ماهیت انسانی مختص افراد هستند. «به عبارت دیگر اشخاص حقوقی نیز می‌توانند مانند اشخاص حقیقی دارای حقوق و تعهداتی از قبیل دارائی، استفاده از حقوق انتفاعی و ارتفاقی، انجام عقود و معاملات، ایفای تعهدات، اقامه دعوی، اقامتگاه و سایر حقوق و تکالیف قانونی باشند»^{۱۸} حقوقی نظیر مالکیت اموال، اقامه دعوی در محاکم، و انعقاد قراردادها از جمله حقوقی هستند که اشخاص حقوقی می‌توانند از آن بهره‌مند شوند. با این حال، حقوقی مانند زوجیت و حضانت به دلیل ویژگی انسانی آن‌ها به اشخاص حقوقی تعلق نمی‌گیرد.

طبق ماده ۹۶۱ قانون مدنی ایران، برخی حقوق خاص تنها به اتباع ایرانی اختصاص دارد و اشخاص حقوقی بیگانه از بهره‌مندی از آن‌ها محروم هستند. یکی از مهم‌ترین این حقوق، حق تملک اموال غیرمنقول است که برای اتباع بیگانه، از جمله اشخاص حقوقی خارجی، محدود شده است. برای آنکه اشخاص حقوقی بیگانه بتوانند در ایران فعالیت کنند، لازم است بر اساس ماده ۳ قانون ثبت شرکت‌ها، ابتدا در کشور متبوع خود به صورت قانونی تأسیس شده و سپس در ایران به ثبت برسند. «اشخاص حقوقی بیگانه پس از ثبت در ایران و به رسمیت شناخته شدن می‌توانند همانند سایر اشخاص حقوقی ایرانی در حدود اساسنامه به فعالیت بپردازند و

^{۱۸} محمد علی مکرمی، بررسی تطبیقی تئوری تابعیت در حقوق اسلامی، (تهران: بی‌ناشر، چ ۲، ۱۳۷۴)، ۱۰۷.

به اقتضای نوع فعالیت خود در ایران از حقوق بهره مند شوند لیکن باید در نظر داشت که حقوق آنها با حقوق اشخاص حقوقی ایرانی متفاوت خواهد بود چرا که آنها بیگانه محسوب میشوند و مطابق ماده ۹۶۱ قانون مدنی از بعضی از حقوق محروم خواهند بود.^{۱۹} پس از این فرآیند، این اشخاص می‌توانند در چارچوب قوانین ایران فعالیت کرده و از حقوقی مشابه اشخاص حقیقی بیگانه برخوردار شوند. ماده ۲ قانون ثبت شرکت‌ها نیز به این اشخاص اجازه می‌دهد تا در زمینه‌های تجاری، صنعتی یا مالی به فعالیت بپردازند، اما این فعالیت‌ها باید با رعایت محدودیت‌های مقرر در قوانین داخلی ایران صورت گیرد.

۲.۲.۱. شرکت‌های خارجی ثبت نشده در ایران

شرکت‌های خارجی که در ایران به ثبت نرسیده‌اند، از نظر حقوقی در وضعیت مشابه اتباع خارجی غیرمقیم قرار دارند و به طور کلی از تملک اموال غیرمنقول در ایران منع شده‌اند. این شرکت‌ها به دلیل عدم ثبت در ایران، از شناسایی رسمی شخصیت حقوقی در کشور برخوردار نیستند و نمی‌توانند از حقوق و امتیازاتی که برای اشخاص حقوقی ثبت شده در ایران تعریف شده است، بهره‌مند شوند. یکی از دلایل اصلی این محدودیت، نبود تعهد شرکت‌های ثبت نشده به رعایت قوانین و مقررات ایران است. چنین شرکت‌هایی تابع قوانین کشور مبدأ خود هستند و نظارت بر فعالیت‌های آن‌ها در ایران دشوار است. از منظر اقتصادی نیز، تملک اموال غیرمنقول توسط شرکت‌های خارجی ثبت نشده می‌تواند منجر به پیامدهای منفی شود. ورود سرمایه‌های خارجی کنترل نشده به بازار املاک ممکن است باعث افزایش تقاضا و در نتیجه افزایش قیمت‌ها شود که دسترسی شهروندان داخلی به املاک و مستغلات را محدود می‌کند. علاوه بر این، این شرکت‌ها که ثبت نشده‌اند، الزاماتی مانند پرداخت مالیات یا رعایت مقررات کار و تجارت را دور می‌زنند، که می‌تواند به ضرر اقتصاد کشور تمام شود.

۲.۲.۲. شرکت‌های خارجی ثبت شده در ایران

شرکت‌های خارجی که در ایران به ثبت رسیده‌اند، به موجب قوانین داخلی، از شخصیت حقوقی معتبر برخوردار شده و می‌توانند در حدود مقررات و مجوزهای قانونی از حقوق و مزایای لازم برای فعالیت خود بهره‌مند شوند. در مقابل، شرکت‌های خارجی ثبت نشده اصولاً در نظام حقوقی ایران فاقد شخصیت حقوقی بوده و در نتیجه از هیچ‌گونه حقوق و مزایای قانونی برخوردار نیستند، مگر در موارد استثنایی که قانون به صراحت اجازه داده باشد. ثبت شرکت‌های خارجی در ایران، امکان فعالیت رسمی و قانونی در چارچوب مقررات داخلی را فراهم می‌کند و به آن‌ها اجازه می‌دهد در شرایط خاص و با رعایت محدودیت‌ها، اموال غیرمنقولی را برای فعالیت‌های خود تملک یا اجاره کنند. یکی از اصول اساسی که فعالیت شرکت‌های خارجی در ایران را تنظیم می‌کند، اصل ۸۱ قانون اساسی است. این اصل تأکید دارد که واگذاری امتیازات خاص به شرکت‌های خارجی در مواردی که ممکن است به تسلط اقتصادی آن‌ها منجر شود، ممنوع است. با این حال، این محدودیت به معنای عدم امکان فعالیت شرکت‌های خارجی نیست، بلکه به صورت چارچوبی برای حفظ حاکمیت اقتصادی ایران عمل می‌کند.

تفسیر و اجرای اصل ۸۱ قانون اساسی، به‌ویژه توسط نهادهای قانونی مانند شورای نگهبان، نقش اساسی در تعیین حدود حقوق شرکت‌های خارجی در ایران ایفا می‌کند. شورای نگهبان در آرای مختلف خود، از جمله نظریه صادره در تاریخ ۲۳/۱۲/۱۳۷۰، تأکید کرده است که محدودیت‌های اصل ۸۱ باید تنها در موارد مشخص شده در قانون اعمال شوند و نباید به فعالیت‌های عادی تجاری یا معاملات غیرمنقول شرکت‌های خارجی تعمیم داده شوند. یکی از چارچوب‌های قانونی که به تنظیم فعالیت شرکت‌های خارجی در ایران می‌پردازد، آیین‌نامه استملاک اتباع بیگانه مصوب ۱۳۲۷ است. مطابق ماده ۲ این آیین‌نامه، شرکت‌های خارجی که به‌طور قانونی در ایران به ثبت رسیده‌اند، مجاز هستند اموال غیرمنقولی را که برای فعالیت‌های تجاری و عملیاتی آن‌ها ضروری است، تملک کنند. این ماده با هدف تأمین نیازهای عملیاتی شرکت‌های خارجی، از جمله ایجاد دفاتر، انبارها یا سایر مکان‌های مورد نیاز، تدوین شده است.

^{۱۹} محمود سلجوقی، حقوق بین‌الملل خصوصی، جلد ۱، (تهران: میزان، چ ۳، ۱۳۸۳)، ۳۸۳.

افزون بر این، برخی توافق‌نامه‌های بین‌المللی نیز شرایطی را برای بهره‌مندی شرکت‌های خارجی از اموال غیرمنقول در ایران فراهم کرده‌اند. برای مثال، در بند ۱ (الف) عهدنامه مودت ایران و آمریکا تصریح شده است که شرکت‌های آمریکایی می‌توانند اموال غیرمنقولی را که برای فعالیت‌های تجاری‌شان ضروری است، در ایران اجاره کنند.

۲.۲.۳. شرکت‌های ایرانی با سهامداران خارجی

بی‌تردید موضوع تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی در نظام حقوقی جمهوری اسلامی ایران، یکی از عرصه‌های پرچالش و نیازمند بازاندیشی در پرتو تحولات اجتماعی، اقتصادی و جهانی است. در این میان، تبصره (۱) ماده (۲۴) قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری - صنعتی مصوب ۱۳۷۲ که صراحتاً «فروش زمین به اتباع خارجی را مطلقاً ممنوع» اعلام می‌دارد، در تقابل آشکار با روح حاکم بر ماده (۳۴) آیین‌نامه اجرایی قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی قرار می‌گیرد؛ آنجا که تملک زمین به نام شرکت‌های ایرانی واجد سرمایه خارجی، با احراز تناسب و ضرورت توسط سازمان ذی‌ربط، مجاز شمرده شده است.

از سوی دیگر، بر اساس ماده (۹) آیین‌نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی در مناطق آزاد، این ممنوعیت به نحو عام‌تر و مطلق‌تری تسری یافته و شرکت‌هایی را نیز که بخشی از سرمایه آنان متعلق به اتباع خارجی است، مشمول ممنوعیت فروش و انتقال قطعی زمین می‌داند. چنین تعارضی میان مصوبات هیئت وزیران، خود گواهی است بر ضرورت تنقیح و همسان‌سازی مقررات به‌نحوی که از یک سو اهداف عالی حاکمیت در صیانت از منابع ملی محقق شود و از سوی دیگر، راه برای مشارکت سرمایه‌گذاران خارجی در چارچوب نظام حقوقی داخلی مسدود نگردد.

گرچه برخی^{۲۰} با استناد به تبصره یادشده و با تکیه بر هدف مقابله با سلطه اقتصادی بیگانه، دایره شمول عنوان «شرکت ایرانی» را تنها به شرکت‌هایی محدود می‌دانند که صد در صد سهامداران آن ایرانی باشند، اما این تفسیر بیش از آنکه بر مبنای حقوقی مستحکم استوار باشد، مبتنی بر نگرشی سیاسی - امنیتی است که نه تنها با اصول پذیرفته‌شده حقوق شرکت‌ها در تعارض است، بلکه کارآمدی نظام حقوقی را نیز در پاسخ به اقتضانات روز تضعیف می‌سازد.

نخست آنکه، به موجب ماده (۱) قانون ثبت شرکت‌ها مصوب ۱۳۱۰، شرکت‌هایی که در ایران تشکیل شده و مرکز اصلی آن‌ها در ایران باشد، بدون در نظر گرفتن تابعیت شرکا، «شرکت ایرانی» محسوب می‌شوند. شخصیت حقوقی شرکت، شخصیت مستقلی است که از شخصیت شرکا منفک بوده و تملک شرکت، نه لزوماً تملک اتباع بیگانه، بلکه تملک شخصیتی حقوقی با تابعیت ایرانی است. خرق حجاب شخصیت حقوقی، صرفاً در موارد خاص و استثنایی با مجوز قانون یا حکم مقام قضایی امکان‌پذیر است و نمی‌توان بر مبنای توهم سلطه یا گمانه‌های سیاسی، ماهیت حقوقی شرکت را دگرگون ساخت.

دوم آنکه، بی‌تردید در تحلیل و تفسیر مفاهیم حقوقی، توجه به بستر تقنینی هر مقرر از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. یکی از نکات مغفول در برخی برداشت‌ها، بی‌توجهی به این حقیقت است که تعاریف قانون‌گذار در یک قانون، لزوماً در قوانین دیگر همان معنا و اثر را ندارد؛ چرا که هر قانون با فلسفه و غایت خاص خود وضع گردیده و از همین رو، مفاهیم به‌کاررفته در آن، تابع منطق و ساختار درونی آن قانون خاص‌اند. در این راستا، مقایسه‌ی میان قانون ثبت شرکت‌ها و قانون دریایی ایران، گویای همین تفاوت بنیادین در مبنای تقنینی است. قانون ثبت شرکت‌ها مصوب ۱۳۱۰، در پی تعیین تابعیت شرکت به‌عنوان یک شخص حقوقی مستقل است و ملاک را نیز، به‌روشنی، تشکیل و ثبت شرکت در ایران و داشتن مرکز اصلی در کشور قرار داده است. به موجب ماده‌ی نخست این قانون، «هر شرکتی که در ایران تشکیل و مرکز اصلی آن در ایران باشد، شرکت ایرانی محسوب می‌شود». بدین ترتیب، تابعیت اشخاص حقوقی همچون شرکت‌ها، وابسته به تابعیت شرکاء یا میزان سهام اتباع داخلی یا خارجی در آن‌ها نیست، بلکه از معیارهای شکلی و ثبتی تبعیت می‌کند.

^{۲۰} رشیدی، امید و داودنیا، رضا. «تملك اموال غیرمنقول توسط اتباع بیگانه در قوانین ایران»، ارائه‌شده در دومین کنفرانس بین‌المللی علوم انسانی، علوم اجتماعی و حقوق، تسالونیک، یونان، (۱۴۰۳)، ۸ - ۱۰.

در مقابل، قانون دریایی مصوب ۱۳۴۳، ناظر بر موضوع خاصی همچون مالکیت و ثبت کشتی‌ها است؛ و در این بستر، مفهوم «متعلق بودن کشتی به شرکت ایرانی» را مطرح کرده است. لکن این مقرره، نه در مقام تبیین مفهوم کلی «شرکت ایرانی»، بلکه در صدد وضع قاعده‌ای خاص و استثنائی برای موضوعی ویژه است. به کارگیری عبارت «متعلق به شرکت ایرانی» در این قانون، نه به معنای بازتعریف شرکت ایرانی، بلکه دلالت بر آن دارد که مفهوم شرکت ایرانی باید در قوانین خاص خود یعنی قانون تجارت و قانون ثبت شرکت‌ها مورد جست‌وجو قرار گیرد.

افزون بر این، شرط تملک اکثریت سهام (۵۱ درصد) توسط اتباع ایرانی، شرطی خاص است که تنها در مورد کشتی‌ها مقرر شده و اصولاً قابل تسری به سایر مصادیق مالکیت نیست. نمی‌توان با استناد به این قاعده‌ی خاص، اصل کلی تابعیت اشخاص حقوقی را که در قوانین عمومی و بنیادی‌تری چون قانون ثبت شرکت‌ها و قانون تجارت آمده است، دچار تزلزل نمود. بر این مبنا، شرکتی که کمتر از ۵۱ درصد سهام آن متعلق به اتباع ایرانی است نیز، در صورتی که در ایران تشکیل و به ثبت رسیده باشد و مرکز اصلی آن در کشور قرار داشته باشد، مطابق نص صریح ماده‌ی ۱ قانون ثبت شرکت‌ها، شرکت ایرانی محسوب می‌شود. بنابراین، هرگونه تفسیر مضیق یا محدودکننده‌ای که مفاهیم بنیادین تابعیت اشخاص حقوقی را بر پایه‌ی قوانین خاص و موضوعه‌ای چون قانون دریایی استوار سازد، از منظر حقوقی قابل پذیرش نیست و با اصول تفسیری قوانین در تعارض خواهد بود.

سوم آنکه، تجربه نظام‌های حقوقی در دیگر کشورها نشان می‌دهد که قوانین در بستر زمان دستخوش تغییر و تطور می‌گردند. به تعبیر نغز امیر مؤمنان علی علیه‌السلام: «المراء ابن ساعته»؛ آدمی زاده‌ی زمان خویش است. قوانینی که در دهه‌های پیشین، در بستر شرایط خاص سیاسی یا با هدف مقابله با آثار کاپیتولاسیون تدوین یافته‌اند، لزوماً نمی‌توانند پاسخگوی نیازهای امروز جامعه‌ای باشند که در پی جذب سرمایه، انتقال فناوری و ارتقای سطح معیشت مردم است. منع مطلق تملک، به‌ویژه در قالب شرکت‌های حقوقی ایرانی که صرفاً بخشی از سرمایه آن‌ها متعلق به اتباع خارجی است، نه‌تنها راه را بر ورود سرمایه می‌بندد، بلکه در بسیاری موارد موجب دور زدن قانون از طریق ساختارهای پیچیده سرمایه‌گذاری نیز می‌گردد. چه بسا در روزگاری که دولت‌ها در رقابتی تنگاتنگ برای جذب سرمایه‌گذار خارجی به تسهیلات گسترده، از اعطای اقامت تا تابعیت، دست می‌یازند، تأکید بر ممنوعیت مطلق و انعطاف‌ناپذیر، بیش از آنکه ضامن امنیت اقتصادی باشد، به محروم ساختن کشور از ظرفیت‌های بالقوه سرمایه‌گذاری می‌انجامد.

بر اساس ماده ۹۴ قانون تجارت، تابعیت شرکت از تابعیت شرکا یا سهامداران آن جدا است. به موجب این اصل، شرکت‌هایی که در ایران به ثبت می‌رسند، صرف‌نظر از تابعیت سهامداران خود، ایرانی محسوب می‌شوند و در نتیجه تابع قوانین داخلی کشور خواهند بود. ذکر این قاعده از آن جهت حائز اهمیت است که مرز میان شرکت‌های ایرانی و شرکت‌های خارجی را مشخص می‌سازد. بنابراین، شرکت‌هایی که در ایران ثبت شده‌اند اگر سرمایه‌گذاران یا سهامداران آن‌ها اتباع بیگانه باشند. از منظر حقوقی، شرکت ایرانی تلقی می‌شوند و از قلمرو بحث حاضر، که ناظر به شرکت‌های خارجی و اشخاص حقوقی غیرایرانی است، خارج‌اند. بدین ترتیب، بررسی تملک اموال غیرمنقول در این پژوهش، ناظر بر شرکت‌هایی است که تابعیت خارجی دارند و در ایران به ثبت نرسیده‌اند؛ زیرا صرف ثبت در ایران، موجب پیدایش تابعیت ایرانی برای شرکت و خروج آن از شمول محدودیت‌های مربوط به بیگانگان می‌شود. از جمله این حقوق، حق مالکیت اموال غیرمنقول است که برای انجام فعالیت‌های اقتصادی و تجاری اهمیت زیادی دارد. این شرکت‌ها، به‌عنوان نهادهای حقوقی ایرانی، می‌توانند دارایی‌هایی مانند زمین، ساختمان یا دفاتر تجاری را برای تحقق اهداف اقتصادی خود خریداری کنند.

با وجود این اصل، در برخی موارد، اداره ثبت شرکت‌ها تفاسیر محدودی از قوانین ارائه داده است که به اعمال محدودیت‌هایی بر فعالیت این شرکت‌ها منجر شده است. به عبارت دیگر «با جست‌وجو در سیر تطور نهاد شرکت‌های تجاری و قانون‌گذاری در این خصوص میتوان مصادیقی را یافت که در تدوین و تصویب قوانین و حتی مقررات اساسنامه شرکت‌های تجاری مؤثر باشد»^{۲۱} نمونه‌هایی از این تفسیرها را می‌توان در مکاتبات دهه ۱۳۷۰، مانند نامه‌های رسمی مورخ ۱۳۷۲/۳/۱۲ و ۱۳۷۳/۴/۱۹، مشاهده

^{۲۱} محمدرضا پاسبان؛ صلاح محمودی، «اهمیت شناسایی وضعیت «تعارض منافع» در حقوق شرکت‌های تجاری: مطالعه تطبیقی در حقوق ایران و نظام کامن‌لا»، فصلنامه مطالعات حقوق تطبیقی معاصر، دوره ۱۵، شماره ۳۶، پاییز ۱۴۰۳، ۵۲.

کرد. در این نامه‌ها، اداره ثبت شرکت‌ها بر اساس ماده ۴ قانون تجارت، معاملات غیرمنقول توسط این شرکت‌ها را ممنوع اعلام کرده بود. دلیل این تفسیر، غیرتجاری تلقی شدن معاملات غیرمنقول بر اساس این ماده بود. اما این استدلال جای بحث دارد. ماده ۴ قانون تجارت تنها به ماهیت معاملات غیرمنقول از منظر تجاری بودن یا نبودن آن‌ها اشاره دارد و نمی‌توان از آن چنین نتیجه گرفت که شرکت‌های تجاری ایرانی با سهامداران خارجی از تملک اموال غیرمنقول محروم هستند. افزون بر این، ماده ۲ قانون تجارت تصریح دارد که شرکت‌های سهامی، حتی اگر موضوع فعالیتشان غیرتجاری باشد، همچنان به‌عنوان شرکت تجاری شناخته می‌شوند و می‌توانند از حقوق مربوط به این وضعیت بهره‌مند شوند.

همچنین، قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳ بیان می‌کند که شرکت‌های مذکور در ماده ۲۰ قانون تجارت، مانند شرکت‌های سهامی، برای مقاصد تجاری یا توسعه‌ای می‌توانند اموال غیرمنقولی مانند زمین و ساختمان را تملک کنند. این قانون بستر قانونی لازم برای فعالیت این شرکت‌ها را فراهم کرده و نشان می‌دهد که محدود کردن این شرکت‌ها در تملک اموال غیرمنقول، فاقد پایه حقوقی قوی است.

در دهه‌های اخیر، دیدگاه‌های محدودکننده در این زمینه تغییر کرده است. برای نمونه، بر اساس بخشنامه شماره ۱۰۴۴۰/۴۰ مورخ ۳۰/۱۱/۱۳۸۴ که توسط کانون سردفتران و دفتریاران صادر شده است، تملک اموال غیرمنقول توسط شرکت‌های ایرانی که سهامداران آن‌ها اتباع خارجی هستند، مجاز شناخته شده است. این بخشنامه با استناد به مواد قانونی، تأکید دارد که تابعیت شرکت به طور مستقل از تابعیت سهامداران آن تعیین می‌شود و محدودیتی برای این شرکت‌ها در خرید اموال غیرمنقول وجود ندارد.

بر اساس ماده ۱ قانون راجع به ثبت شرکت‌ها مصوب ۱۳۱۰، هر شرکتی که در ایران تشکیل و مرکز اصلی آن در ایران باشد، به‌عنوان شرکت ایرانی تلقی می‌شود. این تعریف بر استقلال شخصیت حقوقی شرکت از سهامداران یا مدیران آن تأکید دارد. همچنین، ماده ۹۴ قانون تجارت صراحتاً اعلام می‌کند که تابعیت شرکت غیرقابل تغییر است و این ماده به‌عنوان یک ضمانت اجرایی عمل می‌کند که از تغییر غیرقانونی تابعیت شرکت جلوگیری می‌کند. علاوه بر این، قانون ثبت شرکت‌ها و مقررات مرتبط، برای تعیین تابعیت اشخاص حقوقی مانند شرکت‌های تجاری، محل اقامتگاه اداری یا مرکز اصلی فعالیت را معیار قرار می‌دهد. طبق مواد ۵۹۰ و ۵۹۱ قانون تجارت، شرکتی تابع کشور محل اقامتگاه یا جایی است که اداره امور آن در آنجا انجام می‌شود. اگر شرکت در کشورهای مختلف فعالیت داشته باشد، مرکز اصلی عملیات معیار تشخیص خواهد بود.^{۲۲} مطابق ماده ۱ شرکت‌هایی که در ایران تأسیس شده و مرکز اصلی آن‌ها در کشور قرار دارد، ایرانی محسوب می‌شوند و می‌توانند مالکیت اموال داشته باشند. همچنین طبق ماده ۳، شرکت‌های خارجی تنها در صورتی می‌توانند در ایران فعالیت کنند که ابتدا در کشور خود به‌طور قانونی ثبت شده و سپس در ایران نیز به ثبت برسند. در صورتی که شرکت خارجی فاقد مرکز اصلی در ایران باشد، از نظر قوانین ایران تابع کشور خارجی تلقی می‌شود و نحوه تملک اموال غیرمنقول مطابق اتباع بیگانه خواهد بود.^{۲۳}

۳. سرمایه‌گذاری خارجی و مالکیت اموال غیرمنقول

این بخش به بررسی دو الگوی اصلی سرمایه‌گذاری خارجی، یعنی سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی (FDI) و سرمایه‌گذاری غیرمستقیم خارجی (FPP) می‌پردازد. این دو شیوه، از مهم‌ترین راهکارهای جذب منابع مالی بین‌المللی، به‌ویژه در حوزه املاک و مستغلات محسوب می‌شوند و هر یک آثار متفاوتی در زمینه‌های اقتصادی، حقوقی و اجتماعی بر کشورهای میزبان بر جای می‌گذارند.

۳.۱. انواع سرمایه‌گذاری خارجی

^{۲۲} حسین آل کجیاف، بایسته‌های حقوق بین‌الملل خصوصی، (تهران: انتشارات جنگل، چ ۱۵، ۱۳۹۶)، ۹۸.
^{۲۳} زهره آتشی، «نظام حقوقی تملک اراضی مورد نیاز پروژه‌های سرمایه‌گذاری خارجی توسط بیگانگان (مطالعه تطبیقی حقوق ایران و مالزی)»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه خاتم، دانشکده علوم انسانی، (۱۳۹۷)، ۵۹.

سرمایه‌گذاری خارجی به ورود سرمایه، فناوری یا تخصص از یک کشور به کشور دیگر برای توسعه فعالیت‌های اقتصادی گفته می‌شود. این سرمایه‌گذاری به دو نوع اصلی تقسیم می‌شود. سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی (FDI)^{۲۴} روشی است که در آن سرمایه‌گذار خارجی با تأسیس یا خرید سهام یک شرکت در کشور میزبان، کنترل مدیریتی و نظارتی بر آن کسب می‌کند. این نوع سرمایه‌گذاری معمولاً بلندمدت است و شامل انتقال فناوری و دانش فنی می‌شود. و عده ای آن را «سرمایه‌گذاری فرامرزی و مشارکت سهامی در فعالیت اقتصادی به میزان حداقل ۱۰ درصد، به منظور اعمال مالکیت و کنترل و مدیریت فعالیت اقتصادی در کشور میزبان به صورت بلندمدت.»^{۲۵} تعریف کرده اند. در مقابل، سرمایه‌گذاری غیرمستقیم خارجی (FPI)^{۲۶} صرفاً به منظور تحصیل سود صورت می‌گیرد و معمولاً شامل خرید سهام و اوراق بهادار خارجی توسط سرمایه‌گذاران شخصی، مؤسسه‌های سرمایه‌گذاری، شرکت‌های بیمه و یا سایر اسناد مالی در کشور میزبان است، بدون اینکه سرمایه‌گذار نقش مدیریتی در شرکت‌های مورد نظر داشته باشد^{۲۷}. به طور کلی «سرمایه‌گذاری خارجی به معنای انتقال دارایی مادی و غیر مادی از یک کشور به کشور دیگر با هدف تولید ثروت است.»^{۲۸} همچنین کنفرانس تجارت و توسعه سازمان ملل^{۲۹} این نوع سرمایه‌گذاری را به عنوان سرمایه‌گذاری با ماهیت بلندمدت تعریف می‌کند که نشان‌دهنده کنترل و منافع پایدار یک شخصیت حقیقی یا حقوقی مقیم یک کشور در شرکتی واقع در خارج از موطن سرمایه‌گذار است.^{۳۰}

چنانچه یک سازمان بین‌المللی که بر اساس توافق میان دولت‌ها تأسیس شده است، در ترکیه شرکتی ایجاد کند یا به عنوان شریک در یک شرکت حضور داشته باشد، سهام تحت مالکیت این سازمان‌ها باید به عنوان "سرمایه خارجی" محسوب شود. این بدان معناست که سرمایه‌گذاری‌های انجام شده توسط چنین سازمان‌هایی از نظر حقوقی تابع همان قوانین و مقرراتی است که برای سایر سرمایه‌گذاران خارجی اعمال می‌شود. از سویی دیگر هرگونه اقدام توسط این شرکت‌ها در جهت کسب مالکیت املاک باید کاملاً در راستای اهداف و مأموریت‌های آن‌ها باشد و فعالیت‌های اقتصادی‌شان با قوانین ملی ترکیه سازگاری داشته باشد.^{۳۱} بر اساس قانون سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی در ترکیه، سرمایه‌گذاران خارجی در وهله نخست شامل اشخاص حقیقی تابع کشورهای خارجی هستند. این افراد می‌توانند به صورت مستقل یا در چارچوب اشخاص حقوقی فعالیت کرده و سرمایه خود را به ترکیه منتقل کنند. علاوه بر این، اشخاص حقوقی ثبت شده در سایر کشورها و سازمان‌های بین‌المللی نیز در تعریف سرمایه‌گذار خارجی جای می‌گیرند. این مسئله در ماده ۲/الف قانون سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی مورد تأکید قرار گرفته و نشان‌دهنده آن است که قانون‌گذار دامنه سرمایه‌گذاری خارجی را فراتر از اشخاص حقیقی، به نهادهای سازمان‌یافته و فعال در سطح بین‌المللی نیز گسترش داده است. به این ترتیب، شرکت‌های چندملیتی، مؤسسات مالی بین‌المللی و سازمان‌های اقتصادی فراملی می‌توانند از طریق سرمایه‌گذاری مستقیم، حضور اقتصادی خود را در ترکیه تقویت و توسعه دهند.^{۳۲}

در طرح ابتدایی قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری، مصوب ۱۹ اسفند ۱۳۸۰، اصطلاح «سرمایه‌گذار خارجی» تنها شامل افرادی می‌شد که تابعیت غیرایرانی داشتند. این مسئله نشان‌دهنده سیاست‌گذاری قانون‌گذار برای جذب منابع مالی خارجی و افزایش سرمایه‌گذاری بین‌المللی در کشور بود. اما این تعریف موجب نادیده گرفتن ظرفیت مالی و اقتصادی ایرانیان مقیم خارج شد، در حالی که این گروه نیز توان سرمایه‌گذاری قابل توجهی در ایران داشتند. به همین دلیل، در ادامه بررسی‌های قانونی، ماده

^{۲۴} Direct Foreign Investment

^{۲۵} بهروز علیشیری و شراگیم شمس عراقی، «تأمین منابع مالی و سرمایه‌گذاری خارجی: مبانی، الزامات، اقدامات و دستاوردها»، فصلنامه سیاست مالی و اقتصادی، شماره ۲ (۱۳۹۲)، ۵۴.

^{۲۶} Investment Portfolio

^{۲۷} محمد کاظم عمادزاده و محمد علی عبادزاده و ابراهیم برجی دولت‌آباد، «موانع حقوقی جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی»، اطلاعات سیاسی اقتصادی، شماره ۲۳۲ و ۲۴۴ (۱۳۸۶)، ۱۵۶.

^{۲۸} احمد شمس و جمشید نورشرق و علیرضا مصدق، «موانع مربوط به سرمایه‌گذاری خارجی با استفاده از اموال غیرمنقول در نظام حقوقی ایران و الزامات رفع آن»، فصلنامه علمی پژوهشی دانش سرمایه‌گذاری، شماره ۱ (۱۴۰۲)، ۹۶.

^{۲۹} UNCTAD

^{۳۰} محمد مهدی بهکیش، اقتصاد ایران در بستر جهانی شدن، (تهران: نشر نی، ۱۳۸۰)، ۳-۹.

^{۳۱} Turanlı, "Yabancı Sermayeli Türk Şirketlerinin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynı Hak Edinimi", 2006, 195.

^{۳۲} Yılmaz, Sevilay, "Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ve Getirdiği Yenilikler", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2(2004), 136.

مربوطه اصلاح شد تا ایرانیان مقیم خارج نیز بتوانند از مزایای این قانون بهره‌مند شوند. این اصلاح که در سال ۱۳۸۹ انجام شد، با هدف استفاده از توان مالی، تخصص و فناوری‌های به‌روز ایرانیان مهاجر صورت گرفت. در واقع، این تغییر قانونی می‌توانست به انتقال فناوری، بهبود مدیریت کسب‌وکارها و توسعه تعاملات اقتصادی بین ایران و کشورهای محل سکونت سرمایه‌گذاران ایرانی کمک کند.^{۳۳} با این حال، شورای نگهبان به این اصلاح ایراد گرفت. این شورا با استناد به اصل برابری حقوق شهروندان ایرانی، استدلال کرد که عدم شمول ایرانیان ساکن کشور در این ماده، نوعی تبعیض محسوب می‌شود.

به طور کلی، سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی به دو نوع اصلی افقی یا بازارمحور و عمودی یا کارایی‌محور تقسیم می‌شود. سرمایه‌گذاری افقی شامل احداث کارخانه‌ها و واحدهای تولیدی در کشور میزبان با هدف تأمین مستقیم بازار داخلی آن کشور است. این مدل سرمایه‌گذاری عمدتاً به‌منظور کاهش هزینه‌های ناشی از صادرات، از جمله تعرفه‌های گمرکی و هزینه‌های حمل‌ونقل، انجام می‌شود. در مقابل، سرمایه‌گذاری عمودی با هدف کاهش هزینه‌های تولید و افزایش بهره‌وری انجام می‌شود. در این مدل، شرکت‌ها بخشی از زنجیره تأمین خود را به کشورهایی منتقل می‌کنند که هزینه‌های تولید، از جمله هزینه نیروی کار، انرژی یا مواد اولیه، پایین‌تر است. این نوع سرمایه‌گذاری به‌ویژه در صنایعی که هزینه نیروی کار تأثیر چشمگیری بر قیمت تمام‌شده دارد، مانند پوشاک، الکترونیک و موتاتر قطعات خودرو، رایج است. شرکت‌ها در این مدل تلاش می‌کنند تا با بهره‌گیری از نیروی کار ارزان و منابع طبیعی در کشورهای درحال توسعه، مزیت رقابتی خود را افزایش دهند.^{۳۴}

۳.۲. عوامل موثر بر سرمایه‌گذاری خارجی

از دهه ۱۹۹۰، مطالعات مربوط به نقش نهادها در تعیین رشد اقتصادی و جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی به‌طور قابل‌توجهی افزایش یافته است. این تحول نشان‌دهنده درک عمیق‌تری از عوامل مؤثر بر سرمایه‌گذاری خارجی است. پژوهشگرانی مانند ناک و کيفر^{۳۵}، مائورو^{۳۶}، هال و جونز^{۳۷} و آجم‌اوغلو^{۳۸} معتقدند که محیط سیاسی، نهادی و قانونی هر کشور نقشی اساسی در عملکرد اقتصادی آن ایفا می‌کند. نهادهای کارآمد از طریق کاهش عدم اطمینان، ایجاد چارچوب‌های پایدار برای تعاملات اقتصادی، تعریف و اجرای حقوق مالکیت و تعیین شرایط رقابتی بازار، به کاهش هزینه‌های مبادله و اطلاعات کمک می‌کنند. از این رو، کشورهایی که دارای نهادهای قوی‌تر و ساختارهای حقوقی و اقتصادی باثبات‌تری هستند، از رشد اقتصادی بالاتری برخوردار بوده و در جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی عملکرد موفق‌تری دارند.^{۳۹}

انباشت سرمایه به‌عنوان یکی از عوامل اساسی فرآیند رشد اقتصادی کشورها مطرح بوده که از طریق منابع داخلی یا خارجی قابل تأمین است. منابع مالی خارجی به‌عنوان مکملی برای پس‌انداز داخلی، افزون بر پر کردن شکاف پس‌انداز - سرمایه‌گذاری، راه‌حلی برای مقابله با شکاف منابع ارزی نیز محسوب می‌شود. در کشورهای در حال توسعه، منابع مالی خارجی شامل کمک‌های بلاعوض کشورهای توسعه‌یافته، جریان‌های مالی ناشی از منابع متعدد نظیر بانک جهانی، بانک‌های منطقه‌ای، و سرمایه‌گذاری‌های مستقیم و غیرمستقیم خارجی است.^{۴۰}

مطالعه‌ی میچالت کشورها را بر اساس میزان جذابیت آن‌ها برای سرمایه‌گذاری خارجی به چند دسته تقسیم کرده است. گروه نخست، کشورهای هسته‌ای هستند که به‌عنوان مقاصد اصلی سرمایه‌گذاری خارجی شناخته می‌شوند. این کشورها از بازارهای بزرگ، زیرساخت‌های مناسب و قوانین پایدار برخوردارند. مجارستان، لهستان، پرتغال، مالزی، ترکیه و تایلند در این دسته قرار

^{۳۳} مرجان آتشی گلستان، شرکت‌های خارجی در حقوق ایران، (تهران: پهنای، ج ۱، ۱۳۸۹)، ۸۹.

^{۳۴} Degutis, M., and Tvaronavičienė, M., "Factor Analysis of Lithuanian and Estonian Inward Foreign Direct Investment", Vilnius Gediminas Technical University, (2006), 17.

^{۳۵} Knack and Keefer

^{۳۶} Mauro

^{۳۷} Hall and Jones

^{۳۸} Acemoglu

^{۳۹} Ibid., 18.

^{۴۰} سعید کیاپور و محمد پیری، «تعیین‌کننده‌های جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی در کشورهای منطقه مینا (۲۰۱۵-۱۹۸۰)»، دوفصلنامه سیاست‌گذاری پیشرفت اقتصادی، شماره ۱ (۱۳۹۸)، ۳.

می‌گیرند. گروه دوم، کشورهای بالقوه را شامل می‌شود که توانایی جذب سرمایه‌گذاری خارجی را دارند اما هنوز به‌عنوان مقاصد اصلی سرمایه‌گذاری شناخته نشده‌اند. کشورهایی مانند مصر، مراکش و تونس در این دسته جای می‌گیرند. گروه سوم، کشورهای حاشیه‌ای را در بر می‌گیرد که هنوز شرایط کافی برای رقابت در جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی را ندارند. با این حال، در برخی موارد موفق به جذب سرمایه‌گذاری‌های محدود و هدفمند در حوزه‌های خاص شده‌اند.^{۴۱} همچنین مطالعه‌ی میچالت نشان می‌دهد که عواملی مانند بی‌ثباتی اقتصادی و سیاسی، پیچیدگی‌های قانونی و اداری، و کمبود نیروی کار متخصص از مهم‌ترین موانع جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی محسوب می‌شوند. کشورهایی که با نوسان شدید نرخ ارز، تورم بالا و سیاست‌های اقتصادی غیرقابل پیش‌بینی مواجه‌اند، معمولاً در جلب سرمایه‌گذاران بین‌المللی موفق عمل نمی‌کنند.^{۴۲}

«کنفرانس تجارت و توسعه سازمان ملل (UNCTAD) اعلام کرده که نتیجه سرمایه‌گذاری خارجی برای کشور میزبان متأثر از شاخص‌هایی از جمله موارد زیر است:

۱. وضعیت حقوقی و قضایی،
۲. ثبات سیاسی، اقتصادی و اجتماعی،
۳. قوانین صادرات و واردات،
۴. قوانین مالیاتی،
۵. چارچوب خط‌مشی برای سرمایه‌گذاری خارجی،
۶. خدمات پس از سرمایه‌گذاری،
۷. رفاه اجتماعی (به‌ویژه کاهش سطح فقر)،
۸. اراده و شرایط دستیابی به فناوری و مهارت‌های نوین،
۹. وجود بنادر آزاد تجاری.»^{۴۳}

عدم عضویت ایران در نهادهای کلیدی بین‌المللی مانند سازمان تجارت جهانی (WTO) و برخی از آژانس‌های چندجانبه تضمین سرمایه‌گذاری، باعث شده که سرمایه‌گذاران از نبود پشتیبانی‌های حقوقی و بیمه‌ای در سطح جهانی احساس ناامنی کنند. همچنین، نقص در چارچوب‌های قانونی داخلی که بعضاً در تضاد با اهداف جذب سرمایه‌گذار خارجی است، موجب بروز موانع حقوقی در مسیر ورود سرمایه می‌شود. در همین زمینه، وجود قوانین خاص محدودکننده مانند قانون کار، تأمین اجتماعی و مقررات مالیاتی سخت‌گیرانه، در کنار نبود انعطاف در قوانین مالکیت فکری و معنوی، فضای قانونی سرمایه‌گذاری را پیچیده و نامطلوب کرده است. یکی از مهم‌ترین محدودیت‌های موجود، ممنوعیت یا محدودیت تملک اموال غیرمنقول برای سرمایه‌گذاران خارجی است که از منظر حقوقی، موجب عدم احساس مالکیت پایدار و در نتیجه بی‌اعتمادی نسبت به حضور بلندمدت در کشور می‌شود.^{۴۴}

در میان عوامل نهادی و حقوقی مذکور، امکان تملک اموال غیرمنقول توسط سرمایه‌گذاران خارجی از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است و در مورد ایران، محدودیت‌های حقوقی مربوط به مالکیت اموال غیرمنقول توسط خارجی‌ان همواره یکی از مباحث چالش‌برانگیز بوده است «در قوانین عادی نمی‌توان برای ماهیت حقوقی، حقی مطلق یا بدون قید و شرط در نظر گرفت. بنابراین، در مورد تملک

^{۴۱} Charles-Albert Michalet, "Strategies of Multinationals and Competition for Foreign Direct Investment", Washington: The World Bank, (1997), 4-5.

^{۴۲} Ibid, 15-17.

^{۴۳} محمد عباسلو و هیبت‌الله نژندی‌منش، «بررسی بسترهای حقوقی و اقتصادی جذب سرمایه‌گذاری خارجی و ارائه استراتژی مناسب برای ایران»، ماهنامه اجتماعی، اقتصادی، علمی و فرهنگی کار و جامعه، شماره ۱۶۴ (۱۳۹۲)، ۴۹.

^{۴۴} عباسلو، محمد و نژندی‌منش، هیبت‌الله، همان منبع، ۵۵.

خارجیان نیز، قانون گذار شروط و محدودیت‌هایی قائل شده است.^{۴۵} برای مثال بند «۱» ماده ۹۶۱ قانون مدنی، اتباع خارجی از حقوقی که به طور صریح در قانون برای اتباع ایرانی پیش‌بینی شده یا به طور مستقیم به آن‌ها اختصاص یافته است، بی‌بهره هستند. این بند، اتباع بیگانه را از این دسته حقوق محروم می‌داند. یکی از روشن‌ترین نمونه‌های این سلب حق، ممنوعیت مالکیت اراضی مزروعی و اموال غیرمنقول توسط بیگانگان است.^{۴۶} همچنین، در ایالات متحده، برخی ایالت‌ها، مانند آرکانزاس و میسیسیپی، شرط معامله متقابل یا شرایط اقامتی خاص را برای مالکیت زمین توسط اتباع خارجی اعمال می‌کنند.^{۴۷} اموال غیرمنقول (مانند زمین و مستغلات) در بسیاری از موارد زیربنای اصلی طرح‌های سرمایه‌گذاری یا حتی هدف نهایی سرمایه‌گذار خارجی را تشکیل می‌دهد.

۳.۳. بررسی قوانین و اصلاحات ترکیه در ارتباط با تملک اموال غیرمنقول

«حقوق مالکیت، خواه عمومی، خواه خصوصی یا ترکیبی از هر دو، بنیانی اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی محسوب می‌شود که زیرساختی اساسی برای اقتصادهای بازار فراهم می‌آورد. در اقتصادهای بازار نوظهور، ضروری است که نگرش نسبت به زمین و سایر انواع دارایی‌ها به‌عنوان کالاهایی که در بازار جهانی قابل خرید و فروش هستند، بازتعریف و سازگار شود.»^{۴۸} در این راستا، دولت‌ها با استفاده از سازوکارهای حقوقی و اداری گوناگون، سیاست‌های خود را اجرا می‌کنند. از جمله مهم‌ترین شیوه‌های محدودسازی مالکیت املاک توسط اتباع خارجی می‌توان به ممنوعیت کامل، الزام به دریافت مجوز پیش از خرید، ثبت رسمی معاملات مرتبط با املاک غیرمنقول و ارائه اطلاع‌رسانی قبلی در این زمینه اشاره کرد.^{۴۹}

ترکیه، به‌عنوان یک کشور در حال توسعه، عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی و نامزد پیوستن به اتحادیه اروپا، اصلاحات گسترده‌ای را در زمینه سرمایه‌گذاری خارجی در تملک املاک مسکونی انجام داده است. این کشور به دلیل موقعیت استراتژیک، برخورداری از سواحل گسترده و آب‌وهوای مدیترانه‌ای، همراه با رشد اقتصادی پایدار، در بازار املاک جهانی مورد توجه قرار گرفته است. در سال‌های اخیر، تمایل افراد و شرکت‌ها به خرید ملک در ترکیه افزایش یافته و به‌ویژه با قرار گرفتن این کشور در مسیر عضویت در اتحادیه اروپا، روند مالکیت املاک توسط سرمایه‌گذاران خارجی بیش از پیش مورد توجه قرار گرفته است.^{۵۰}

نیروی کار ترکیه نه‌تنها از نظر هزینه مقرون به صرفه بود، بلکه از کیفیت بالایی نیز برخوردار بود. میانگین امتیاز ترکیه در دسترسی به نیروی کار ارزان برای سرمایه‌گذاران خارجی ۳.۳۷ ارزیابی شد، در حالی که امتیاز دسترسی به نیروی کار ماهر ۳.۲۲ بود. نکته قابل توجه این است که بیشتر پاسخ‌دهندگان این نظرسنجی در بخش واسطه‌گری مالی فعالیت داشتند، بخشی که به‌طور سنتی به نیروی کار ماهر متکی است. در نتیجه، ترکیه توانسته بود تعادلی میان هزینه نیروی کار و سطح مهارت‌های آن ایجاد کند، امری که نقش مهمی در افزایش جذابیت این کشور برای سرمایه‌گذاران خارجی داشت.^{۵۱} «یکی از مدیران شرکت‌های چندملیتی در ترکیه در پاسخ به سؤالی درباره‌ی تصویب قوانین جدید در کشور، نگرانی خود را این‌گونه ابراز کرد: «آیا از پیشرفت در سیستم قضایی راضی هستید؟ دولت‌ها ممکن است قوانین جدیدی را تصویب کنند، اما ما نسبت به نحوه‌ی تفسیر و اجرای آن‌ها تردید

^{۴۵} اکبر طلائیکی طرقي و يحيى مزروعى ايبانه «بررسی لزوم قانون‌گذاری جدید در خصوص تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع بیگانه»، فصلنامه بررسی‌های حقوقی عمومی، شماره ۲، (۱۳۴۹)، ۱۲۷.

^{۴۶} محمد سهرابی، حقوق بین‌الملل خصوصی، (تهران، انتشارات گنج دانش، ج ۱، ۱۳۸۵)، ۹۵.

^{۴۷} Qin, Xiaojing, "The US Regulations on Foreign Ownership of Land – Practical and Theoretical Perspectives", *Economics, Law and Policy*, 2(2020), 49–66.

^{۴۸} Tesser, L. M., "East-Central Europe's New Security Concern: Foreign Land Ownership", *Communist and Post-Communist Studies*, 2(2004), 214.

^{۴۹} Hodgson, Stephen, Cormac Cullinan, and Karen Campbell (eds.), *Land Ownership and Foreigners – A Comparative Analysis of Regulatory Approaches*, FAO Legal Papers, (1999), 30- 38.

^{۵۰} Uzun, H. ve Özüdüğru, H., "Avrupa Birliği'ne Uyum Sürecinde Türkiye'de Tarımsal Örgütlenme", *Ziraat Mühendisliği Dergisi*, (2011), 18–23.

^{۵۱} Dumladag, Devrim, "An Analysis of the Determinants of Foreign Direct Investment in Turkey: The Role of the Institutional Context", University of Groningen, Marmara University, (2008), 16–24.

داریم.» این نگرانی‌ها نشان‌دهنده‌ی ضعف در سیستم قضایی ترکیه و عدم اعتماد سرمایه‌گذاران به بی‌طرفی و کیفیت دادگاه‌های تجاری است.^{۵۲}

«بر اساس اصلاحات انجام‌شده در ۳ مه ۲۰۱۲، بند دوم ماده ۳۵ قانون ثبت اسناد تصریح می‌کند که شرکت‌های تجاری دارای شخصیت حقوقی که مطابق قوانین کشورهای خود در خارج از ترکیه ثبت شده‌اند، مجاز به تملک املاک غیرمنقول و حقوق عینی محدود تحت مقررات خاص هستند. در مقابل، شرکت‌های بدون شخصیت حقوقی امکان مالکیت املاک غیرمنقول یا برخورداری از حقوق عینی محدود را ندارند. همچنین، ایجاد رهن بر املاک غیرمنقول به نفع شرکت‌های تجاری خارجی بدون محدودیت مجاز است.»^{۵۳}

هیئت وزیران ترکیه می‌تواند سقف خرید املاک توسط خارجی‌ها را از ۳۰ به ۶۰ هکتار افزایش دهد. همچنین، اتباع خارجی مجازند تا ۱۰ درصد از مساحت شهرهایی با تراکم بالای خارجی‌ها را خریداری کنند، اقدامی که در شهرهای توریستی و اقتصادی مانند استانبول، آنتالیا، ازمیر و بورسا اجرا شده است. هدف از این محدودیت‌ها جلوگیری از تغییرات گسترده در بافت جمعیتی شهرها است. اجرای این قانون از سال ۲۰۱۲ موجب رونق بازار املاک شد، به طوری که در سه‌ماهه نخست این سال، ۹۶ هزار واحد مسکونی فروخته شد که ۵.۵ درصد بیشتر از مدت مشابه سال قبل بود. در دو سه‌ماهه پایانی ۲۰۱۲، فروش املاک به خارجی‌ها افزایش یافت و به ۲.۶۴ میلیارد دلار رسید، که تأثیر مستقیم اصلاحات قانونی بر بازار را نشان می‌دهد.^{۵۴}

«شرکت‌های ثبت‌شده در ترکیه که ۵۰٪ یا بیشتر از سهام آن‌ها در مالکیت اشخاص حقیقی یا حقوقی خارجی و سازمان‌های بین‌المللی باشد، یا اختیار تعیین و برکناری اکثریت اعضای مدیریتی را داشته باشند، تنها در چارچوب حوزه‌های فعالیت تعیین‌شده در اساسنامه خود مجاز به خرید املاک غیرمنقول در ترکیه هستند.»^{۵۵}

«در صورتی که اموال در اثر نقض قوانین به دست آمده باشد یا وزارتخانه مربوطه تشخیص دهد که اموال برای سوء استفاده 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.»^{۵۶}

با اصلاحات انجام‌شده در ۲۰ اکتبر ۲۰۲۲ و بر اساس ماده ۵ قانون اصلاح قانون مناطق صنعتی شماره ۷۴۱۹، امکان خرید املاک در مناطق صنعتی برای شرکت‌های خارجی مطابق با بند سوم ماده ۴ قانون EBK فراهم شد. این تغییر قانونی به‌عنوان یک گام مهم در جهت افزایش سرمایه‌گذاری خارجی در بخش صنعت ترکیه در نظر گرفته می‌شود و مسیر را برای مشارکت گسترده‌تر شرکت‌های بین‌المللی در بازارهای صنعتی این کشور هموار می‌سازد. بر این اساس، شرکت‌های خارجی علاوه بر دریافت حقوق محدود عینی بر املاک واقع در این مناطق، می‌توانند مالکیت املاکی را که برای آن‌ها حقوق ارتفاق تعیین شده است نیز، مشروط به تکمیل سرمایه‌گذاری، به دست آورند.^{۵۷}

شرکت‌های تأسیس‌شده در ترکیه که بخشی یا تمام سهامداران آن‌ها اتباع خارجی هستند، به‌عنوان "شرکت‌های با سرمایه خارجی" شناخته می‌شوند و تحت شرایط خاصی مجاز به مالکیت املاک غیرمنقول هستند. ماده ۳۶ قانون ثبت املاک ترکیه بین شرکت‌هایی

^{۵۲} Ibid., 25.

^{۵۳} Arıkan, Gökçe, "Doğrudan Yabancı Yatırımların Teşviki Bakımından Yabancı Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz İktisabı", *Ankara Barosu Dergisi*, 1 (2025), 5.

^{۵۴} Uzun, B., Simsek, N. C., and Yildirim, V., "Procedure of Real Estate Acquisition by Foreigners in Turkey", *Geomatics Engineering, Karadeniz Technical University, Trabzon, Turkey*, 4.

^{۵۵} Law Library of Congress, *Restrictions on Land Ownership by Foreigners in Selected Jurisdictions*, Global Legal Research Directorate, (2023), 50.

^{۵۶} احمدرضا توحیدی و ریحانه کوشش‌کار، «حق اتباع خارجی در زمینه تملک اموال در ایران با نگاهی به نظام حقوقی ترکیه»، *مطالعات حقوق تطبیقی*، شماره ۲ (۱۳۹۶)، ۵۲۱-۵۴۴.

^{۵۷} Arıkan, Gökçe, "Doğrudan Yabancı Yatırımların Teşviki Bakımından Yabancı Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz İktisabı", *Ankara Barosu Dergisi*, Cilt 83, Sayı 1, Ocak 2025, 10-11.

که صرفاً دارای سهامداران خارجی هستند و آنهایی که اکثریت سرمایه آن‌ها متعلق به خارجی‌ها است، تفاوت قائل می‌شود. این ماده تنها برای شرکت‌هایی اعمال می‌شود که بیش از ۵۰٪ سهام آن‌ها در اختیار سرمایه‌گذاران خارجی باشد یا تحت مدیریت مستقیم اتباع خارجی قرار داشته باشند. شرکت‌هایی با اکثریت سرمایه خارجی، در خرید املاک غیرمنقول با محدودیت‌هایی مواجه‌اند، در حالی که شرکت‌هایی با اکثریت سرمایه داخلی، بدون محدودیت خاصی قادر به تملک املاک هستند.^{۵۸}

در سال ۲۰۰۳، ترکیه با اصلاح قوانین، خرید املاک در مناطق روستایی را برای خارجی‌ها مجاز کرد، اما دیوان قانون اساسی در ۲۰۰۵ به دلایل امنیتی آن را لغو کرد. دولت در همان سال قانونی جدید تصویب کرد که با حفظ برخی محدودیت‌ها، امکان تملک املاک را برای خارجی‌ها فراهم می‌کرد، اما تنها در چارچوب قوانین خاص. اتحادیه اروپا ترکیه را به دلیل این محدودیت‌ها مورد انتقاد قرار داده و خواستار تطبیق قوانین با استانداردهای خود شد. در ۲۰۰۸، ترکیه اصلاحاتی انجام داد، اما همچنان برخی محدودیت‌ها برای اتباع یونان، بلغارستان و قبرس جنوبی باقی ماند که از نظر اتحادیه اروپا مغایر آزادی سرمایه‌گذاری بود.^{۵۹}

«سرمایه‌گذاری خارجی ورود شرکت‌های چندملیتی و سرمایه‌گذاران خارجی به بازارهای داخلی زمینه را برای به‌کارگیری تکنولوژی‌های نوین، بهینه‌سازی فرآیندهای تولید و ارتقای استانداردهای صنعتی و مدیریتی فراهم می‌کند. این فرایند، صنایع داخلی را توانمند ساخته و بهره‌وری را افزایش می‌دهد، هزینه‌های تولید را کاهش می‌دهد و کیفیت محصولات و خدمات را ارتقا می‌بخشد، که در نهایت موجب تقویت جایگاه رقابتی کشور میزبان در بازارهای بین‌المللی خواهد شد.»^{۶۰}

نتیجه‌گیری

تابعیت اشخاص حقوقی در حوزه‌ی حقوق بین‌الملل خصوصی، دروازه‌ای مهم برای ورود به عرصه‌های مختلف حاکمیت اقتصادی دولت‌ها به شمار می‌آید؛ به‌ویژه در مورد تملک اموال غیرمنقول که ارتباط وثیقی با مفاهیم حاکمیت، امنیت ملی و توسعه پایدار دارد. در نظام حقوقی ایران، به‌ویژه پس از جنبش مشروطیت، آگاهی تدریجی نسبت به لزوم صیانت از قلمرو ملی در برابر نفوذ اقتصادی بیگانگان، موجب شد که قانون‌گذار ایرانی از رخت حقوقی برخیزد و با تصویب قانون تملک اموال غیرمنقول اتباع خارجی در سال ۱۳۱۰، نقطه عطفی در مقابله با نفوذ خزنده قدرت‌های استعماری رقم زد. در آن زمان، و در سایه شوم کاپیتولاسیون، تملک اراضی و اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی، نه صرفاً امری اقتصادی، بلکه ابزار اعمال سلطه سیاسی تلقی می‌شد. از این رو، قانون مصوب ۱۳۱۰ با درج شرط رفتار متقابل و ضرورت اخذ مجوز از وزارت امور خارجه، کوشید تا حاکمیت دولت را بر این حوزه تثبیت کند.

با این حال، سیر تاریخی قانون‌گذاری در این زمینه، گرفتار تشنگی و ناهماهنگی شده است. تصویب‌نامه قانونی سال ۱۳۴۲ و آیین‌نامه مصوب ۱۳۲۸ هیأت وزیران، گرچه در عمل به کار گرفته شدند، اما فاقد پشتوانه‌ای روشن و متقن در سلسله‌مراتب حقوقی کشور بودند. این وضعیت، سرانجام با رأی وحدت‌رویه دیوان عدالت اداری در سال ۱۳۷۸ مورد تصحیح قرار گرفت؛ رأی که به درستی صلاحیت تنظیم مقررات در این حوزه را در انحصار مجلس شورای اسلامی دانست و آیین‌نامه «چگونگی تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی غیرمقیم» مصوب ۱۳۷۴ را به دلیل فقدان مشروعیت قانونی ابطال کرد. هرچند این اقدام، پیروزی حاکمیت قانون تلقی شد، اما در عمل خلأ تقنینی و اجرایی گسترده‌ای را ایجاد کرد. دولت وقت، با درک این وضعیت، در سال ۱۳۸۳ لایحه‌ای با عنوان «استملاک اتباع خارجه در جمهوری اسلامی ایران» را تهیه و به مجلس ارائه کرد. این لایحه، ضمن اذعان به ناکارآمدی مقررات پراکنده و ایرادات حقوقی مقررات موجود، هدف خود را تدوین قانون جامعی اعلام کرد که هم پاسدار

^{۵۸} Demir Gökyayla, Cemile ve Sürel, Ceyda, *Yabancı Sermayeli Şirketlerin Türkiye'de Taşınmaz ve Aynı Hak Ediminin Hukuken İncelenmesi*, 1(2024), 35–36.

^{۵۹} Genç, Özlem, "Sermayenin Serbest Dolaşımı Faslı Kapsamında Yabancıların Türkiye'de Gayrimenkul Edinimi", *Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi*, 1 (2015), 80–85.

^{۶۰} Desbordes, Rodolphe ve Wei, Shang-Jin, "The Effects of Financial Development on Foreign Direct Investment", *Journal of Development Economics*, Elsevier, 127 (2017), 6–13.

منافع ملی باشد و هم مسیر جذب سرمایه‌گذاری خارجی را تسهیل نماید. با این وجود، متأسفانه لایحه مزبور نیز در پیچ‌وخم فرآیندهای قانون‌گذاری کشور متوقف شد و هرگز به تصویب نهایی نرسید.

در این میان، کشور ترکیه الگویی قابل توجه برای بازنگری در سیاست‌های حقوقی مربوط به تملک اموال غیرمنقول توسط اشخاص حقوقی با سهامداران خارجی ارائه می‌دهد. دولت ترکیه با بهره‌گیری از یک چارچوب چندلایه و شفاف، موفق شده است بدون خلل در حاکمیت ملی و امنیت سرزمینی، بستر حقوقی مطمئنی برای ورود سرمایه‌گذاران خارجی فراهم آورد. در این نظام، حتی شرکت‌هایی که تابعیت حقوقی ترکیه دارند، اما سهام عمده آن‌ها در اختیار خارجی‌هاست، برای تملک اموال غیرمنقول باید شرایط خاصی را رعایت کنند. این سیاست متعادل، از سویی راه نفوذ ناخواسته را سد کرده، و از سوی دیگر، سرمایه‌های بین‌المللی را به سوی بخش‌های تولیدی، گردشگری و عمرانی جذب نموده است. در مقابل، وضعیت فعلی حقوق ایران در این حوزه، مبتلا به نبود قانون جامع، تعارض در مقررات و وابستگی بیش از حد به آیین‌نامه‌ها و مصوبات غیرقانونی است. این مسئله، اعتماد سرمایه‌گذاران خارجی را خدشه‌دار کرده و ایران را از بهره‌برداری از مزایای اقتصادی تملک کنترل‌شده اموال غیرمنقول محروم ساخته است.

بی‌تردید، تجربه ترکیه نشان می‌دهد که می‌توان از رهگذر قانون‌گذاری دقیق و متوازن، میان امنیت ملی و توسعه اقتصادی تعادل برقرار کرد. قانون‌گذاری در این زمینه، باید ضمن در نظر گرفتن حساسیت‌های ژئوپلیتیکی و اصول بنیادین حاکمیتی، شرایطی شفاف و پیش‌بینی‌پذیر برای اشخاص حقوقی خارجی فراهم آورد و تابعیت آن‌ها را به‌درستی احراز و تحلیل کند. در همین راستا، ارائه تعریف دقیق از تابعیت اشخاص حقوقی، نوع سهامداری، محل ثبت و قلمرو فعالیت آنان، باید در زمره‌ی ارکان چنین قانون جامعی باشد. نتیجه آنکه، قانون‌گذار ایرانی ناگزیر است با عبور از رویه‌های پراکنده‌ی پیشین، به سوی تدوین قانونی یکپارچه، هدفمند و واقع‌گرایانه حرکت کند؛ قانونی که نه تنها مدافع حاکمیت ملی باشد، بلکه ایران را در جایگاهی مطلوب برای جذب سرمایه‌های جهانی قرار دهد.

منابع

الف) منابع فارسی

– کتاب‌ها

۱. آتشی گلستان، مرجان (۱۳۸۹). *شرکت‌های خارجی در حقوق ایران*، چاپ اول، تهران: بهنامی.
۲. آل کجیاف، حسین (۱۳۸۹). *تابعیت در ایران و سایر کشورها*، تهران: انتشارات جنگل.
۳. آل کجیاف، حسین (۱۳۹۶). *بایسته‌های حقوق بین‌الملل خصوصی*، چاپ پانزدهم، تهران: انتشارات جنگل.
۴. ابراهیمی، نصرالله (۱۳۸۳). *حقوق بین‌الملل خصوصی*، چاپ اول، تهران: انتشارات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی.
۵. ارفعیانیا، بهشید (۱۳۸۹). *حقوق بین‌الملل خصوصی*، جلد ۱، تهران: انتشارات آگاه.
۶. بهکیش، محمدمهدی (۱۳۸۰). *اقتصاد ایران در بستر جهانی شدن*، تهران: نشر نی.
۷. پیلوار، رحیم و اکبری، منصور (۱۳۹۵). *حقوق حاکم بر تملک اراضی و املاک توسط اتباع خارجی*، چاپ اول، تهران: شرکت سهامی انتشار.

۸. سهرابی، محمد (۱۳۸۵). *حقوق بین‌الملل خصوصی*، چاپ اول، تهران: انتشارات گنج دانش.
۹. سلجوقی، محمود (۱۳۸۰). *بایسته‌های حقوق بین‌الملل خصوصی*، چاپ اول، تهران: نشر میزان.
۱۰. سلجوقی، محمود (۱۳۹۲). *حقوق بین‌الملل خصوصی*، جلد ۱، تهران: نشر میزان.
۱۱. سلجوقی، محمود (۱۳۸۳). *حقوق بین‌الملل خصوصی*، جلد ۱، چاپ سوم، تهران: نشر میزان.
۱۲. مکرمی، محمدعلی (۱۳۷۳). *بررسی تطبیقی تئوری تابعیت در حقوق اسلامی*، تهران: بی‌ناشر.
۱۳. مکرمی، محمدعلی (۱۳۷۴). *بررسی تطبیقی تئوری تابعیت در حقوق اسلامی*، چاپ دوم، تهران: بی‌ناشر.
۱۴. نصیری، محمد (۱۳۸۳). *حقوق بین‌الملل خصوصی*، جلد ۱، چاپ دهم، تهران: انتشارات آگاه.

– مقاله‌ها

۱۷. توحیدی، احمدرضا و کوشش‌کار، ریحانه (۱۳۹۶). حق اتباع خارجی در زمینه تملک اموال در ایران با نگاهی به نظام حقوقی ترکیه، *مطالعات حقوق تطبیقی*، ۸ (۲)، ۵۲۱-۵۴۴.
۱۸. دمشناس، فرشاد (۱۴۰۳). بررسی وضعیت تابعیت در حقوق ایران، *مجله بین‌المللی پژوهش ملل*، ۹ (۱۰۱)، ۱۱۹-۱۳۹.
۱۹. شمس، احمد، نورشرق، جمشید و مصدق، علیرضا (۱۴۰۲). موانع مربوط به سرمایه‌گذاری خارجی با استفاده از اموال غیرمنقول در نظام حقوقی ایران و الزامات رفع آن، *فصلنامه علمی پژوهشی دانش سرمایه‌گذاری*، ۱۲ (۱)، ۹۵-۱۱۴.
۲۰. طلابکی طرقي، اکبر و مزروعی ایبانه، یحیی (۱۳۴۹). بررسی لزوم قانون‌گذاری جدید در خصوص تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع بیگانه، *فصلنامه بررسی‌های حقوق عمومی*، ۱ (۲)، ۱۲۳-۱۵۲.
۲۱. عباسلو، محمد و نژندی‌منش، هیبت‌الله (۱۳۹۲). بررسی بسترهای حقوقی و اقتصادی جذب سرمایه‌گذاری خارجی و ارائه استراتژی مناسب برای ایران، *ماهنامه اجتماعی، اقتصادی، علمی و فرهنگی کار و جامعه*، ۱۰ (۱۶۴)، ۴۷-۵۷.
۲۲. عمادزاده، محمدکاظم، عبازاده، محمدعلی و برجی دولت‌آباد، ابراهیم (۱۳۸۶). موانع حقوقی جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی، (۲۴۴)، ۱۵۴-۱۶۷.
۲۳. علیشیری، بهروز و شراکیم شمس عراقی (۱۳۹۲). تأمین منابع مالی و سرمایه‌گذاری خارجی: مبنای، الزامات، اقدامات و دستاوردها، *فصلنامه سیاست مالی و اقتصادی*، ۱ (۲)، ۴۳-۸۴.
۲۴. کیانپور، سعید و محمد پیری (۱۳۹۸). تعیین‌کننده‌های جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی در کشورهای منطقه منا، *دوفصلنامه سیاست‌گذاری پیشرفت اقتصادی*، ۷ (۱)، ۲۶۱-۲۸۲.
۲۵. محمدرضا پاسبان؛ صلاح محمودی، «اهمیت شناسایی وضعیت «تعارض منافع» در حقوق شرکت‌های تجاری: مطالعه تطبیقی در حقوق ایران و نظام کامن‌لا»، *فصلنامه مطالعات حقوق تطبیقی معاصر*، دوره ۱۵، شماره ۳۶، پاییز ۱۴۰۳، ۵۲.

-پایان نامه

۲۳. آتشی، زهره (۱۳۹۷). *نظام حقوقی تملک اراضی مورد نیاز پروژه‌های سرمایه‌گذاری خارجی توسط بیگانگان (مطالعه تطبیقی حقوق ایران و مالزی)*، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه خاتم، دانشکده علوم انسانی.

-همایش‌ها و کنفرانس‌ها

۱. رشیدی، امید و داودنیا، رضا (۱۴۰۳). *تملك اموال غیرمنقول توسط اتباع بیگانه در قوانین ایران*، ارائه شده در دومین کنفرانس بین‌المللی علوم انسانی، علوم اجتماعی و حقوق، تسالونیک، یونان، ۸-۱۰.

ب) منابع خارجی

-Books

1. Charles-Albert Michalet (1997). *Strategies of Multinationals and Competition for Foreign Direct Investment*, Washington: The World Bank.
2. Hodgson, Stephen, Cormac Cullinan, and Karen Campbell (1999). *Land Ownership and Foreigners - A Comparative Analysis of Regulatory Approaches*, FAO Legal Papers.
3. Law Library of Congress (2023). *Restrictions on Land Ownership by Foreigners in Selected Jurisdictions*, Global Legal Research Directorate.

-Articles

5. Turanlı, H. (2018). YABANCI SERMAYELİ TÜRK ŞİRKETLERİNİN TAŞINMAZ MÜLKİYETİ VE SINIRLI AYNÎ HAK EDİNİMİ. *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi* (2), 175-212.
6. Arıkan, G. (2025). DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLARIN TEŞVİKİ BAKIMINDAN YABANCI TÜZEL KİŞİLERİN TÜRKİYE'DE TAŞINMAZ İKTİSABI. *Ankara Barosu Dergisi*, 83 (1), 377-421. <https://doi.org/10.30915/abd.1536274>.
7. Degutis, M., and Tvaronavičienė, M., (2006), Factor Analysis of Lithuanian and Estonian Inward Foreign Direct Investment, *Vilnius Gediminas Technical University*, 7 (3), 150-157. <https://doi.org/10.3846/btp.2006.18>.
8. Tüzgen, Abdurrahman Hamza. (2024). Yabancı Sermayeli Şirketlerin Türkiye'de Taşınmaz Ve Aynı Hak Ediniminin Hukuken İncelenmesi. *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 7 (1), 27-43, doi:/neuhfd.1387570.
9. Desbordes, Rodolphe, ve Wei, Shang-Jin (2017). The Effects of Financial Development on Foreign Direct Investment, *Journal of Development Economics*, Elsevier, (127), 153-168.
10. Dumludag, Devrim (2009). An Analysis of the Determinants of Foreign Direct Investment in Turkey: The Role of the Institutional Context, *University of Groningen, Marmara University*, 10 (1). 15-30. Doi:10.3846/1611-1699.2009.10
11. Genç, Özlem (2015). Sermayenin Serbest Dolaşımı Faslı Kapsamında Yabancıların Türkiye'de Gayrimenkul Edinimi, *Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi*, 14 (1), 65-86.
12. Qin, Xiaojing (2020). The US Regulations on Foreign Ownership of Land - Practical and Theoretical Perspectives, *Economics, Law and Policy*, 3 (2), 49-78.

<http://dx.doi.org/10.22158/elp.v3n2p49>

13. Tesser, L. M., (2004). East-Central Europe's New Security Concern: Foreign Land Ownership, *Communist and Post-Communist Studies*, 37 (2), 213-239.

Doi:10.1016/j.postcomstud.2004.03.006

14. Uzun, B., Simsek, N. C., and Yildirim, V., (2015). Procedure of Real Estate Acquisition by Foreigners in Turkey, *Geomatics Engineering, Karadeniz Technical University, Trabzon, Turkey*, 1 (19), 1-12.

15. Uzun, H. ve Özüdğru, H., (2011). Avrupa Birliđi'ne Uyum Sürecinde Türkiye'de Tarımsal Örgütlenme, *Ziraat Mühendisliđi Dergisi*, (356), 18-23.

16. Yılmaz, Sevilay, (2004). Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ve Getirdiđi Yenilikler, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6 (2), 131-167.

17. Gelter, M. (2008). Centros and defensive regulatory competition. *Fordham Law Review*, 76(4), 1687–1714. <https://doi.org/10.1007/s40804-019-00158-8>

18. Matten, D., & Crane, A. (2005). Corporate citizenship: Toward an extended theoretical conceptualization. *Academy of Management Review*, 30(1), 166–179. <https://doi.org/10.5465/AMR.2005.15281448>

A Comparative Study of Iranian and Turkish Law on the Expropriation of Immovable Property Owned by Foreign Legal Entities

Abstract

Ownership of immovable property by foreign legal persons—particularly corporations—is regarded as one of the most controversial issues in private international law and in domestic legal systems. In the Iranian legal order, in view of the fundamental importance of safeguarding national security and protecting economic interests, the acquisition of immovable property by foreign legal entities is subject to strict limitations and conditions. Pursuant to Articles 1 and 5 of the Law on Immovable Property of Foreign Nationals adopted in 1931, foreign nationals are prohibited from owning agricultural land. Moreover, under Articles 1, 3, and 4 of the By-Law on the Acquisition of Property by Foreign Nationals in Iran adopted in 1949, ownership of residential and industrial properties is permitted only within a narrowly defined framework, subject to special conditions and the prior issuance of the necessary permits, and even then only to a limited extent.

Although these restrictions may be justified as measures to prevent foreign economic influence, in practice they can create obstacles to attracting foreign investment through international companies. This study, with particular emphasis on the nationality of legal persons and its role in the regime governing the ownership of immovable property, examines the legal, security, and economic dimensions of the issue. It further adopts a comparative perspective by analyzing Turkish law, which, through a more balanced approach, has provided a legal framework facilitating the participation of foreign companies in property ownership. On this basis, the article proposes solutions for reforming the Iranian legislative structure in a manner that simultaneously ensures national security and promotes economic growth.

Keywords: *Nationality, Legal Entitie, Economy, Immovable Property. Foreign Legal Entities; Acquisition of Property by Foreign Nationals.*