



University of Tabriz

Contemporary Comparative Legal Studies

Online ISSN: 2821-0514

Volume: 16 Issue: 40

Autumn 2025

Article Type: Research Article

Pages: 149-184

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

Hossein Ashouri¹ | Hassan Mohseni²

1. PhD Candidate in Private Law, Kish International Campus, University of Tehran, Iran

hossein.ashouri@ut.ac.ir

2. Professor, Department of Law, University of Tehran, Iran (Corresponding Author)

hmohseny@ut.ac.ir

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 their 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 Entity, Economy, Immovable Property, Foreign Legal Entities, Acquisition of Property by Foreign Nationals.

Received: 2025/04/25

Received in revised form: 2025/11/21

Accepted: 2025/12/01

Published: 2025/12/11

DOI: 10.22034/LAW.2026.66957.3483

Publisher: University of Tabriz

law@tabrizu.ac.ir





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

حسین عاشوری^۱ | حسن محسنی^۲

hossein.ashouri@ut.ac.ir

hmohseny@ut.ac.ir

۱. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی پردیس بین‌المللی کیش دانشگاه تهران، ایران

۲. استاد گروه حقوق دانشگاه تهران، ایران (نویسنده مسئول)

چکیده

مالکیت اموال غیرمنقول از سوی اشخاص حقوقی خارجی، به‌ویژه شرکت‌ها، ازجمله مباحث مناقشه‌برانگیز در حقوق بین‌الملل خصوصی و نظام‌های حقوق داخلی کشورها به‌شمار می‌رود. در نظام حقوقی ایران، با التفات به اهمیت بنیادین حفظ امنیت ملی و صیانت از منافع اقتصادی، استملاک اموال غیرمنقول از جانب اشخاص حقوقی بیگانه با قیود و شروط سخت‌گیرانه‌ای مواجه است. به دلالت مادهٔ اول و پنجم قانون راجع به اموال غیرمنقول اتباع خارجی مصوب ۱۳۱۰، اتباع بیگانه از تملک املاک مزروعی ممنوع و به‌موجب مواد اول، سوم و چهارم آیین‌نامهٔ 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 است، راهکارهایی برای اصلاح ساختار تقنینی کشور در راستای تأمین هم‌زمان امنیت ملی و شکوفایی اقتصادی پیشنهاد می‌نماید.

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

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۲/۰۵

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۸/۳۰

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۹/۱۰

تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۰۹/۲۰

DOI: 10.22034/LAW.2026.66957.3483



law@tabrizu.ac.ir

ناشر: دانشگاه تبریز

مقدمه

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 از سوی بیگانگان از جمله قانون سال ۱۳۱۰ و آیین‌نامه مصوب ۱۳۲۸ به‌طور خاص این موضوع را تنظیم کرده‌اند. این قوانین اشخاص حقوقی بیگانه را نیز دربر می‌گیرد و محدودیت‌های جدی برای جلوگیری از سوءاستفاده‌های احتمالی و تهدیدات امنیتی اعمال می‌کند. بر اساس این مقررات، اشخاص حقوقی بیگانه تنها در شرایط خاص و با أخذ مجوزهای ویژه از مراجع قانونی می‌توانند اموال غیرمنقول را تملک کنند.

تملك اموال غیرمنقول از سوی 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 برخوردار است، مانند مناطق مرزی یا دارای منابع طبیعی غنی، پررنگ‌تر می‌شود. 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 قراردادها 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 درحالی است که کشورهایی مانند ترکیه، با ارائه تسهیلات ویژه و اصلاح قوانین، توانسته‌اند سرمایه‌های خارجی قابل‌توجهی جذب کرده، 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. همچنین، این کشور 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 به‌همراه دارد. این رابطه به فرد جایگاه رسمی در جامعه ملی می‌بخشد و او را به‌عنوان 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، زائیده 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 تشکیل‌دهنده دولت دانسته و دارنده تابعیت را مطیع حاکمیت دولت خود در برابر سایر دولت‌ها می‌دانند».^۲ در مقابل، عده‌ای آن را این‌گونه تعریف کرده‌اند: «رابطه‌ای سیاسی، حقوقی و معنوی که فردی را به دولتی معین مرتبط می‌سازد. این فرد جزئی از عناصر اساسی و دائمی دولت مزبور می‌گردد».^۳ از منظر سیاسی، تابعیت جلوه‌ای از حاکمیت دولت است؛ به این معنا که دولت با پذیرش تابعان خود، حق اعمال اقتدار و قدرت بر آنان را می‌یابد و در مقابل، موظف به حمایت از حقوق آنهاست. 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 به‌شمار 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 ارتباط عمیقی 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 به‌همراه دارد.

حق تغییر تابعیت نیز یکی از اصول پذیرفته‌شده در حقوق بین‌الملل است که در اعلامیه

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

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

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

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

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 عبارت 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، 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 استثنایی در این زمینه قائل شده‌اند. در مقابل، اقامت ممکن است تحت شرایط خاصی از فرد سلب شود؛ برای مثال، اگر فرد به‌عنوان عنصر نامطلوب شناخته شده، مرتکب جرم گردد، یا به دلایل قانونی دیگر واجد شرایط اقامت نباشد، دولت می‌تواند اقامت او را لغو کند.^۷

۲.۱. 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

۶. محمود سلجوقی، *بایسته‌های حقوق بین‌الملل خصوصی*، (تهران: میزان، ج ۱، ۱۳۸۰)، ص ۶۴.
 ۷. فرشاد دمشناس، «بررسی وضعیت تابعیت در حقوق ایران»، *مجله بین‌المللی پژوهش ملل*، ش ۱۰۱ (۱۴۰۳)، ص ۱۳۸.

محدودیت‌هایی را مقرر کرده باشد. این محدودیت‌ها اغلب با هدف حفظ منافع ملی، امنیت کشور و ایجاد توازن در روابط بین‌المللی اعمال می‌شود. «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.

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

۹. نصرالله ابراهیمی، حقوق بین‌الملل خصوصی، (تهران: انتشارات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، چ ۱، ۱۳۸۳)، ص ۲۱۱.

نخست، ممنوعیت تشکیل شرکت‌ها و مؤسسات تجاری، صنعتی، کشاورزی و خدماتی از سوی اتباع بیگانه. بر اساس اصل ۸۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، اتباع خارجی نمی‌توانند در ایران شرکت یا مؤسسه‌ای تأسیس کنند یا اداره آن را برعهده 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، نفوذ سیاسی نیز پیدا کرده‌اند.

مورد دوم، ممنوعیت تملک اراضی و اموال مزروعی از جانب اتباع بیگانه است. این محدودیت که به‌طور صریح در قانون مصوب ۱۶ خرداد ۱۳۱۰ بیان شده، از تملک زمین‌های کشاورزی از سوی 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 از جانب بیگانگان می‌تواند تهدیدی برای امنیت اقتصادی و اجتماعی کشور باشد و کنترل منابع استراتژیک را از دست دولت خارج کند.

۳.۱. نظریه‌های تعیین تابعیت شرکت‌ها

در حقوق بین‌الملل خصوصی، تعیین «تابعیت» یا «ملیت» شرکت‌ها یکی از مهم‌ترین مباحثی است که آثار گسترده‌ای بر صلاحیت قضایی، 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 کامن‌لا، مانند ایالات متحده آمریکا، انگلستان و برخی

کشورهای مشترک المنافع، کاربرد گسترده‌ای دارد.

بر اساس این نظریه، شرکت‌ها به‌عنوان «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 قابل توجهی بر صلاحیت قضایی 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 پرونده‌ای 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 قضایی و تأثیر آن بر فرایندهای 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 نمایند. با این حال، منتقدان این نظریه بر این باورند که ممکن است با واقعیت‌های اقتصادی و تجاری شرکت‌ها همخوانی نداشته باشد و در برخی موارد به سوءاستفاده از قوانین کشورها منجر شود.

۲.۳.۱. نظریه «محل واقعی اداره»^{۱۴}

در پرونده‌ای^{۱۵}، دیوان عدالت اتحادیه اروپا با صدور حکم مهمی، بر آزادی تأسیس شرکت‌ها در کشورهای عضو تأکید کرد. در این پرونده، دو تبعه دانمارکی شرکتی را در بریتانیا ثبت کردند،

11. Diversity Jurisdiction

12. Hertz Corp. v. Friend

13. Matten, D., & Crane, A. (2005). Corporate Citizenship: Toward an Extended Theoretical Conceptualization. *Academy of Management Review*, 30 (1), p 166–179.

14. Real Seat

15. Centros Ltd v. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen (C-212/97).

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 نمایند.

این حکم به‌طور 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 به رقابت‌های نظارتی میان کشورهای عضو منجر 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 از سوی 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 از سوی بیگانگان حساسیت‌برانگیز بوده است. با این حال، در دوران مدرن، تحول در روابط بین‌الملل و گسترش تجارت جهانی سبب تغییر رویکرد کشورها می‌شود و میزان اجازه تملک اراضی به خارجی‌ان بستگی به قدرت داخلی و میزان

16. Gelter, M. (2008). Centros and Defensive Regulatory Competition. *Fordham Law Review*, 76 (4), p 1687-1714.

وابستگی آنها به تجارت خارجی دارد.^{۱۷}

۱.۱.۲. 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 می کنند. بر اساس قوانین ایران، اشخاص حقوقی به دسته های مختلفی تقسیم می شوند که هر یک ویژگی ها، شرایط تأسیس و نحوه بهره مندی از حقوق و تعهدات خاص خود را دارند. در ادامه، این دسته ها به تفصیل بررسی شده اند.

۱.۱.۲.۱. اشخاص حقوق عمومی

اشخاص حقوق عمومی شامل نهادها و مؤسساتی هستند که به طور مستقیم به دولت یا شهرداری ها وابسته اند. مطابق ماده ۵۸۷ قانون تجارت، این اشخاص به محض ایجاد و بدون نیاز به ثبت رسمی از شخصیت حقوقی برخوردار می شوند. این ویژگی نشان دهنده 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 می کنند.

۲.۱.۲. شرکت های تجاری

شرکت های تجاری به عنوان یکی از اصلی ترین انواع اشخاص حقوقی، تنها پس از طی فرایند ثبت رسمی در مرجع ثبت شرکت ها، شخصیت حقوقی پیدا می کنند. ماده ۱۹۵ قانون تجارت تأکید دارد که ثبت این شرکت ها الزامی است و این الزام به منظور تضمین شفافیت و اعتماد عمومی به فعالیت های تجاری پیش بینی شده است. این شرکت ها در اشکال مختلفی نظیر شرکت های سهامی، با مسئولیت محدود، تضامنی و غیره تعریف می شوند.

۳.۱.۲. تشکیلات و مؤسسات غیر تجاری

این نوع از اشخاص حقوقی برای اهداف غیرانتفاعی مانند فعالیت های علمی، فرهنگی، خیریه و اجتماعی تأسیس می شوند. بر اساس ماده ۵۸۴ قانون تجارت، این مؤسسات نیز برای

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

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.

۴.۱.۲. تقسیم‌بندی مؤسسات غیرتجاری بر اساس آیین‌نامه مصوب 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.

۵.۱.۲. اشخاص حقوقی در حقوق بین‌الملل عمومی

در حقوق بین‌الملل عمومی، اشخاص حقوقی شامل نهادهایی هستند که به‌واسطه همکاری میان دولت‌ها ایجاد شده، 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، 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 به اقتضای نوع فعالیت خود در ایران از حقوق بهره‌مند شوند. لیکن باید در نظر داشت که حقوق آنها با حقوق اشخاص حقوقی ایرانی متفاوت خواهد بود چراکه آنها بیگانه محسوب می‌شوند و مطابق ماده ۹۶۱ قانون مدنی از بعضی از حقوق محروم خواهند بود»^{۱۹}. پس از این فرایند، این اشخاص می‌توانند در چارچوب قوانین ایران فعالیت کرده، 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.

۱.۲.۲. شرکت‌های خارجی ثبت‌نشده در ایران

شرکت‌های خارجی که در ایران به ثبت نرسیده‌اند، از نظر حقوقی در وضعیت مشابه اتباع خارجی غیرمقیم قرار دارند و به‌طور 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

۱۸. محمدعلی مکرمی، بررسی تطبیقی تئوری تابعیت در حقوق اسلامی، (تهران: بی‌ناشر، ج ۲، ۱۳۷۴)، ص ۱۰۷.

۱۹. محمود سلجوقی، حقوق بین‌الملل خصوصی، ج ۱، (تهران: میزان، ج ۳، ۱۳۸۳)، ص ۳۸۳.

نیستند و نمی‌توانند از حقوق و امتیازاتی که برای اشخاص حقوقی ثبت‌شده در ایران تعریف شده است، بهره‌مند شوند. یکی از دلایل اصلی این محدودیت، نبود تعهد شرکت‌های ثبت‌نشده 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 از سوی شرکت‌های خارجی ثبت‌نشده می‌تواند به پیامدهای منفی منجر شود. ورود سرمایه‌های خارجی کنترل‌نشده 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، شرکت‌هایی که ثبت نشده‌اند، الزاماتی مانند پرداخت مالیات یا رعایت مقررات کار و تجارت را دور می‌زنند که این موضوع می‌تواند به ضرر اقتصاد کشور تمام شود.

۲.۲.۲. شرکت‌های خارجی ثبت‌شده در ایران

شرکت‌های خارجی که در ایران به ثبت رسیده‌اند، به موجب قوانین داخلی، از شخصیت حقوقی معتبر برخوردار شده، می‌توانند در حدود مقررات و مجوزهای قانونی از حقوق و مزایای لازم برای فعالیت خود بهره‌مند شوند. در مقابل، شرکت‌های خارجی ثبت‌نشده اصولاً در نظام حقوقی ایران فاقد شخصیت حقوقی بوده، 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 بینجامد، 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 از سوی 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 اسفند ۱۳۷۰، تأکید کرده است که



محدودیت‌های اصل ۸۱ باید تنها در موارد مشخص شده در قانون اعمال گردند 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 به‌ثبت 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 موردنیاز، تدوین شده است.

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 امریکایی می‌توانند اموال غیرمنقولی را که برای فعالیت‌های تجاری‌شان ضروری است، در ایران اجاره کنند.

۳.۲.۲. شرکت‌های ایرانی با سهام‌داران خارجی

بی‌تردید موضوع تملک اموال غیرمنقول از سوی 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 نخست ماده ۲۴ قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری-صنعتی مصوب ۱۳۷۲ که به‌صراحت «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 از سوی 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 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 مبانی حقوقی مستحکم استوار باشد، مبتنی بر نگرشی سیاسی-امنیتی است که نه تنها با اصول پذیرفته شده حقوق شرکت‌ها در تعارض است، بلکه کارآمدی نظام حقوقی را نیز در پاسخ به اقتضائات روز تضعیف می‌سازد.

نخست آنکه، به موجب ماده یکم قانون ثبت شرکت‌ها مصوب ۱۳۱۰، شرکت‌هایی که در ایران تشکیل شده و مرکز اصلی آنها در ایران است، 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؛ چراکه 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، مقایسه میان قانون ثبت شرکت‌ها و قانون دریایی ایران، گویای همین تفاوت بنیادین در مبانی 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. به‌موجب ماده نخست این قانون، «هر شرکتی که در ایران تشکیل و مرکز اصلی آن در

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

ایران باشد، شرکت ایرانی محسوب می‌شود». به این ترتیب، تابعیت اشخاص حقوقی همچون شرکت‌ها، وابسته به تابعیت شرکا یا میزان سهام اتباع داخلی یا خارجی در آنها نیست، بلکه از معیارهای شکلی و ثبتی تبعیت می‌کند.

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 مقرر، نه در مقام تبیین مفهوم کلی «شرکت ایرانی»، بلکه در صدد وضع قاعده‌ای خاص و استثنایی 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، جست‌وجو شود.

افزون بر این، شرط تملک اکثریت سهام (۵۱ درصد) از سوی اتباع ایرانی، شرط خاصی است که تنها در مورد کشتی‌ها مقرر شده و اصولاً قابل تسری به سایر مصادیق مالکیت نیست. نمی‌توان با استناد به این قاعده 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، در صورتی که در ایران تشکیل شده و به ثبت رسیده و مرکز اصلی آن در کشور قرار داشته باشد، مطابق نص صریح ماده ۱ قانون ثبت شرکت‌ها، شرکت ایرانی محسوب می‌شود. بنابراین، هرگونه تفسیر مضیق یا محدودکننده‌ای که مفاهیم بنیادین تابعیت اشخاص حقوقی را بر پایه 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: «المرء ابن ساعته»؛ آدمی زاده 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 می‌شود. چه‌بسا 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 جداست. به‌موجب این اصل، شرکت‌هایی که در ایران به‌ثبت 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. به این ترتیب، بررسی تملک اموال غیرمنقول در این پژوهش، ناظر بر شرکت‌هایی است که تابعیت خارجی دارند و در ایران به‌ثبت 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}.

۲۱. محمدرضا پاسبان و صلاح محمودی، «اهمیت شناسایی وضعیت «تعارض منافع» در حقوق شرکت‌های تجاری: مطالعه تطبیقی در حقوق ایران و نظام کامن‌لا»، *مطالعات حقوق تطبیقی معاصر*، ش ۳۶ (۱۴۰۳)، ص ۵۲.

نمونه‌هایی از این تفسیرها را می‌توان در مکاتبات دهه ۱۳۷۰، مانند نامه‌های رسمی مورخ ۱۲ خرداد ۱۳۷۲ و ۱۹ تیر ۱۳۷۳ مشاهده کرد. در این نامه‌ها، اداره ثبت شرکت‌ها بر اساس ماده ۴ قانون تجارت، معاملات غیرمنقول از سوی 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 حتی اگر موضوع فعالیت شرکت‌های سهامی، 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 یادشده 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، 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 بهمن ۱۳۸۴ که از جانب کانون سردفتران و دفتریاران صادر شده است، تملک اموال غیرمنقول از سوی شرکت‌های ایرانی که سهام‌داران آنها اتباع خارجی هستند، مجاز شناخته شده است. این بخشنامه با استناد به مواد قانونی، تأکید دارد که تابعیت شرکت به‌طور 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 به‌صراحت 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 قانون راجع به ثبت شرکت‌ها، شرکت‌های تأسیس شده در ایران که مرکز اصلی آنها در کشور قرار دارد، ایرانی محسوب می‌شوند و می‌توانند مالکیت اموال داشته باشند. همچنین طبق ماده ۳ قانون نامبرده، شرکت‌های خارجی تنها در صورتی می‌توانند در ایران فعالیت کنند که ابتدا در کشور خود به‌طور قانونی ثبت شده باشند و سپس در ایران نیز به‌ثبت 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 برجای می‌گذارند.

۱.۳. انواع سرمایه‌گذاری خارجی

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: یکی سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی (FDI)^{۲۴} که روشی است که در آن سرمایه‌گذار خارجی با تأسیس یا خرید سهام یک شرکت در کشور میزبان، کنترل مدیریتی و نظارتی بر آن کسب

۲۲. حسین آل کجیاف، *بایسته‌های حقوق بین‌الملل خصوصی*، (تهران: انتشارات جنگل، چ ۱۵، ۱۳۹۶)، ص 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)، ص ۵۹.

می‌کند. این نوع سرمایه‌گذاری معمولاً بلندمدت است و شامل انتقال فناوری و دانش فنی می‌شود و عده‌ای 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 کرده‌اند. دیگری، سرمایه‌گذاری غیرمستقیم خارجی (FPI)^{۲۶} است که صرفاً به منظور تحصیل سود صورت می‌گیرد و معمولاً شامل خرید سهام و اوراق بهادار خارجی از سوی سرمایه‌گذاران شخصی، مؤسسه‌های سرمایه‌گذاری، شرکت‌های بیمه و یا سایر اسناد مالی در کشور میزبان است، بدون اینکه سرمایه‌گذار نقش مدیریتی در شرکت‌های موردنظر داشته باشد^{۲۷}. به‌طور کلی «سرمایه‌گذاری خارجی به معنای انتقال دارایی مادی و غیرمادی از یک کشور به کشور دیگر با هدف تولید ثروت است»^{۲۸}. همچنین کنفرانس تجارت و توسعه سازمان ملل^{۲۹} این نوع سرمایه‌گذاری را به‌عنوان 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 به‌عنوان شریک در یک شرکت حضور داشته باشد، سهام تحت مالکیت این سازمان‌ها باید به‌عنوان «سرمایه خارجی» محسوب شود. این به آن معناست که سرمایه‌گذاری‌های انجام‌شده از سوی 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

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

26. Investment Portfolio

۲۷. محمدکاظم عمادزاده و همکاران، «موانع حقوقی جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی»، اطلاعات سیاسی اقتصادی، ش ۲۳۲ و ۲۴۴ (۱۳۸۶)، ص ۱۵۶.

۲۸. احمد شمس و همکاران، «موانع مربوط به سرمایه‌گذاری خارجی با استفاده از اموال غیرمنقول در نظام حقوقی ایران و الزامات رفع آن»، دانش سرمایه‌گذاری، ش ۱ (۱۴۰۲)، ص ۹۶.

29. UNCTAD

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

آنها باشد و فعالیت‌های اقتصادی آنان 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 کرده، توسعه دهند.^{۳۲}

در طرح ابتدایی قانون تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری مصوب ۱۹ اسفند ۱۳۸۰، اصطلاح «سرمایه‌گذار خارج» 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، درحالی که این گروه نیز توان سرمایه‌گذاری قابل توجهی در ایران داشتند. به همین دلیل، در ادامه بررسی‌های قانونی، ماده 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.

31. Turanlı, "Yabancı Sermayeli Türk Şirketlerinin Taşınmaz Mülkiyeti ve Sınırlı Aynı Hak Edinimi", 2006, p. 195.

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

۳۳. مرجان آتشی گلستان، شرکت‌های خارجی در حقوق ایران، (تهران: بهنامی، ج ۱، ۱۳۸۹)، ص ۸۹.

به‌طور کلی، سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی به دو نوع اصل، 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 کشورهای 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 مونتاژ 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}

۲.۳. عوامل مؤثر 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 کیفر^{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 می‌نمایند. از این رو، کشورهایی که دارای نهادهای قوی‌تر و ساختارهای حقوقی و اقتصادی باثبات‌تری هستند، از رشد اقتصادی بالاتری برخوردار شده، در جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی عملکرد موفق‌تری دارند.^{۳۹}

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

35. Knack and Keefer

36. Mauro

37. Hall and Jones

38. Acemoglu

39. *Ibid.*, 18.

انباشت سرمایه، یکی از عوامل اساسی فرایند رشد اقتصادی کشورها است که از طریق منابع داخلی یا خارجی قابل تأمین می‌باشد. 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}

مطالعه چارلز 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 می‌گیرند. گروه دوم، کشورهای بالقوه را شامل می‌شوند که توانایی جذب سرمایه‌گذاری خارجی را دارند، اما هنوز به‌عنوان مقاصد اصلی سرمایه‌گذاری شناخته نشده‌اند؛ کشورهایمانند مصر، مراکش و تونس در این دسته جای می‌گیرند. گروه سوم، کشورهای حاشیه‌ای را دربر 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 مطالعه 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:

۴۰. سعید کیاپور و محمد پیری، «تعیین‌کننده‌های جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی در کشورهای منطقه مینا (۲۰۱۵-۱۹۸۰)»، *سیاست‌گذاری پیشرفت اقتصادی*، ش ۱ (۱۳۹۸)، ص ۳.

41. Charles-Albert Michalet, "Strategies of Multinationals and Competition for Foreign Direct Investment", *Washington: The World Bank*, (1997), p 4-5.

42. *Ibid*, p 15-17.

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 آژانس‌های چندجانبه تضمین سرمایه‌گذاری، باعث شده است 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 یادشده، امکان تملک اموال غیرمنقول از جانب

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، ش ۱۶۴ (۱۳۹۲)، ص ۴۹.

۴۴. محمد عباسلو و هیبت‌الله نژندی‌منش، پیشین، ص ۵۵.

سرمایه‌گذاران خارجی از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است و در مورد ایران، محدودیت‌های حقوقی مربوط به مالکیت اموال غیرمنقول از سوی 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 خارجی‌ان نیز، قانون‌گذار شروط و محدودیت‌هایی قائل شده است»^{۴۵}. برای مثال، در بند نخست ماده ۹۶۱ قانون مدنی آمده است، اتباع خارجی از حقوقی که به‌طور صریح در قانون برای اتباع ایرانی پیش‌بینی شده یا به‌طور 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 از سوی بیگانگان است^{۴۶}. همچنین در ایالات متحده، برخی ایالت‌ها، مانند آرکانزاس و می‌سی‌سی‌پی، شرط معامله متقابل یا شرایط اقامتی خاص را برای مالکیت زمین از جانب 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 از سوی اتباع خارجی، می‌توان به ممنوعیت کامل، الزام به دریافت مجوز پیش از خرید، ثبت رسمی معاملات مرتبط با املاک

۴۵. اکبر طلاکی طرقي و يحيى مزروعي ابيانه، «بررسی لزوم قانون‌گذاری جدید در خصوص تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع بیگانه»، *بررسی‌های حقوق عمومی*، ش ۲، (۱۳۴۹)، ص ۱۲۷.

۴۶. محمد سهرابی، *حقوق بین‌الملل خصوصی*، (تهران: انتشارات گنج دانش، ج ۱، ۱۳۸۵)، ص ۹۵.

47. Qin, Xiaojing, "The US Regulations on Foreign Ownership of Land—Practical and Theoretical Perspectives", *Economics, Law and Policy*, 2 (2020), p 49-66.

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

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 از سوی سرمایه‌گذاران خارجی بیش از پیش مورد توجه قرار گرفته است^{۵۰}.

نیروی کار ترکیه نه تنها از نظر هزینه مقرون به صرفه است، بلکه کیفیت بالایی هم دارد. میانگین امتیاز ترکیه در دسترسی به نیروی کار ارزان برای سرمایه‌گذاران خارجی ۳,۳۷ ارزیابی شده، در حالی که امتیاز دسترسی به نیروی کار ماهر ۳,۲۲ بوده است. نکته قابل توجه اینکه بیشتر پاسخ‌دهندگان این نظرسنجی در بخش واسطه‌گری مالی فعالیت داشته‌اند؛ بخشی که به‌طور سنتی به نیروی کار ماهر متکی است. در نتیجه، ترکیه توانسته است تعادلی میان هزینه نیروی کار و سطح مهارت‌های آن ایجاد کند؛ امری که نقش مهمی در افزایش جذابیت این کشور برای سرمایه‌گذاران خارجی داشته است^{۵۱}. «یکی از مدیران شرکت‌های چندملیتی در ترکیه در پاسخ به سؤالی درباره تصویب قوانین جدید در کشور، نگرانی خود را این‌گونه ابراز کرده است: «آیا از پیشرفت در سیستم قضایی راضی هستید؟ دولت‌ها ممکن است قوانین جدیدی را تصویب کنند، اما ما نسبت به نحوه تفسیر و اجرای آنها تردید داریم». این نگرانی‌ها نشان‌دهنده ضعف در سیستم قضایی ترکیه و عدم اعتماد سرمایه‌گذاران به بی‌طرفی و کیفیت دادگاه‌های تجاری است»^{۵۲}.

49. Hodgson, Stephen; Cormac Cullinan; & Karen Campbell (eds.), *Land Ownership and Foreigners – A Comparative Analysis of Regulatory Approaches*, FAO Legal Papers, (1999), p 30-38.

50. Uzun, H. & Özüdgrü, H., “Avrupa Birliği’ne Uyum Sürecinde Türkiye’de Tarımsal Örgütlenme”, *Ziraat Mühendisliği Dergisi*, (2011), p 18-23.

51. Dumludag, Devrim, “An Analysis of the Determinants of Foreign Direct Investment in Turkey: The Role of the Institutional Context”, *University of Groningen, Marmara University*, (2008), p 16-24.

52. *Ibid.*, p. 25.

«بر اساس اصلاحات انجام شده در ۳ می 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 از سوی 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 سه ماهه نخست آن، ۹۶ هزار واحد مسکونی فروخته شد که ۵,۵ درصد بیشتر از مدت مشابه سال قبل بود. در دو سه ماه 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 ثبت شده 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 تعیین شده 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

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

54. Uzun, B.; Simsek, N. C.; & Yildirim, V., "Procedure of Real Estate Acquisition by Foreigners in Turkey", *Geomatics Engineering, Karadeniz Technical University, Trabzon, Turkey*, p. 4.

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

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 انجام شده 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، مشروط به تکمیل سرمایه‌گذاری، به‌دست آورند.^{۵۷}

شرکت‌های تأسیس شده 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. قانون‌گذار در ماده ۳۶ قانون ثبت املاک ترکیه بین شرکت‌هایی که صرفاً دارای سهام‌داران خارجی هستند و آنهایی که اکثریت سرمایه آنها متعلق به خارجی‌ها است، تفاوت قائل شده است. این ماده تنها برای شرکت‌هایی اعمال می‌شود که بیش از ۵۰ درصد سهام آنها در اختیار سرمایه‌گذاران خارجی باشد یا تحت مدیریت مستقیم اتباع خارجی قرار داشته باشد. شرکت‌هایی با اکثریت سرمایه خارجی، در خرید املاک غیرمنقول با محدودیت‌هایی مواجه‌اند، درحالی 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 نمود. دولت در همان سال

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

57. Arıkan, Gökçe, "Doğrudan Yabancı Yatırımların Teşviki Bakımından Yabancı Tüzel Kişilerin Türkiye'de Taşınmaz İktisabı", *Ankara Barosu Dergisi*, Cilt 83, Sayı 1, Ocak (2025), p 10-11.

58. Demir Gökyayla, Cemile ve Sürel, Ceyda, *Yabancı Sermayeli Şirketlerin Türkiye'de Taşınmaz ve Aynı Hak Ediniminin Hukuken İncelenmesi*, 1 (2024), p 35-36.

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 داد و خواستار تطبیق قوانین با استانداردهای خود شد. در سال 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 فرایندهای تولید و ارتقای استانداردهای صنعتی و مدیریتی فراهم می‌کند. این فرایند، صنایع داخلی را توانمند ساخته، بهره‌وری را افزایش می‌دهد و هزینه‌های تولید را کاهش داده، کیفیت محصولات و خدمات را ارتقا می‌بخشد. درنهایت موجب تقویت جایگاه رقابتی کشور میزبان در بازارهای بین‌المللی خواهد شد»^{۶۰}.

نتیجه

تابعیت اشخاص حقوقی در حوزه حقوق بین‌الملل خصوصی، دروازه‌ای مهم برای ورود به عرصه‌های مختلف حاکمیت اقتصادی دولت‌ها به‌شمار 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 زند. در آن زمان و در سایه شوم کاپیتولاسیون، تملک اراضی و اموال غیرمنقول از سوی 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.

59. Genç, Özlem, "Sermayenin Serbest Dolaşımı Faslı Kapsamında Yabancıların Türkiye'de Gayrimenkul Edinimi", *Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi*, 1 (2015), p 80-85.

60. Desbordes, Rodolphe & Wei, Shang-Jin, "The Effects of Financial Development on Foreign Direct Investment", *Journal of Development Economics*, Elsevier, 127 (2017), p 6-13.

با این حال، سیر تاریخی قانون‌گذاری در این زمینه گرفتار تشتت و ناهماهنگی شده است. تصویب‌نامه قانونی سال ۱۳۴۲ و آیین‌نامه مصوب ۱۳۲۸ هیئت وزیران، گرچه در عمل به کار گرفته شد، اما فاقد پشتوانه‌ای روشن و متقن در سلسله‌مراتب حقوقی کشور بود. این وضعیت، سرانجام با رأی وحدت رویه دیوان عدالت اداری در سال ۱۳۷۸ تصحیح شد؛ رأیی 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 نمود. 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 منافع ملی باشد و هم مسیر جذب سرمایه‌گذاری خارجی را تسهیل نماید. با وجود این، متأسفانه لایحه یادشده در پیچ‌وخم فرایندهای 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 از سوی اشخاص حقوقی با سهام‌داران خارجی ارائه داد. دولت ترکیه با بهره‌گیری از یک چارچوب چندلایه و شفاف، موفق شد 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 خارجی‌ها است، برای تملک اموال غیرمنقول باید شرایط خاصی را رعایت کنند. این سیاست متعادل، از طرفی راه نفوذ ناخواسته را سد کرده و از طرف دیگر، سرمایه‌های بین‌المللی را به سوی بخش‌های تولیدی، گردشگری و عمرانی جذب نموده است. در مقابل، وضعیت فعلی حقوق ایران در این حوزه، به نبود قانون جامع، تعارض در مقررات و وابستگی بیش‌ازحد به آیین‌نامه‌ها و مصوبات غیرقانونی مبتلا 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. قانون‌گذار 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 به درستی احراز و تحلیل نماید. در همین راستا، ارائه تعریف دقیق از تابعیت اشخاص حقوقی، نوع سهام‌داری، محل ثبت و قلمرو فعالیت آنان، باید در زمره ارکان چنین قانون جامعی باشد. نتیجه آنکه، قانون‌گذار ایرانی ناگزیر است با عبور از رویه‌های پراکنده 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 و مأخذ

الف) منابع فارسی

کتابها

۱. آتشی گلستان، مرجان (۱۳۸۹). *شرکت‌های خارجی در حقوق ایران*، تهران: بهنامی.
۲. آل کجباف، حسین (۱۳۸۹). *تابعیت در ایران و سایر کشورها*، تهران: جنگل.
۳. آل کجباف، حسین (۱۳۹۶). *بایسته‌های حقوق بین‌الملل خصوصی*، تهران: جنگل.
۴. ابراهیمی، نصرالله (۱۳۸۳). *حقوق بین‌الملل خصوصی*، تهران: وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی.
۵. ارفیع‌نیا، بهشید (۱۳۸۹). *حقوق بین‌الملل خصوصی*، جلد نخست، تهران: آگاه.
۶. بهکیش، محمدمهدی (۱۳۸۰). *اقتصاد ایران در بستر جهانی شدن*، تهران: نی.
۷. پیلوار، رحیم و اکبری، منصور (۱۳۹۵). *حقوق حاکم بر تملک اراضی و املاک توسط اتباع خارجی*، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۸. سهرابی، محمد (۱۳۸۵). *حقوق بین‌الملل خصوصی*، تهران: گنج دانش.
۹. سلجوقی، محمود (۱۳۸۰). *بایسته‌های حقوق بین‌الملل خصوصی*، تهران: میزان.
۱۰. سلجوقی، محمود (۱۳۹۲). *حقوق بین‌الملل خصوصی*، تهران: میزان.
۱۱. سلجوقی، محمود (۱۳۸۳). *حقوق بین‌الملل خصوصی*، جلد نخست، تهران: 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*، تهران: بی‌ناشر.
۱۴. نصیری، محمد (۱۳۸۳). *حقوق بین‌الملل خصوصی*، جلد نخست، تهران: آگاه.

مقالات

۱۵. 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.

۱۶. دمشناس، فرشاد (۱۴۰۳). بررسی وضعیت تابعیت در حقوق ایران، پژوهش ملل، ۹ (۱۰۱)، ۱۱۹-۱۳۹.
۱۷. 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، دانش سرمایه‌گذاری، ۱۲ (۱)، ۹۵-۱۱۴.
۱۸. طلاپکی طوقی، اکبر و مزروعی ایبانه، یحیی (۱۳۴۹). بررسی لزوم قانون‌گذاری جدید در خصوص تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع بیگانه، بررسی‌های حقوق عمومی، ۱ (۲)، ۱۲۳-۱۵۲.
۱۹. 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.
۲۰. عمادزاده، محمدکاظم؛ عبادزاده، محمدعلی؛ و برجی دولت‌آباد، ابراهیم (۱۳۸۶). موانع حقوقی جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی، اطلاعات سیاسی-اقتصادی، (۲۴۴)، ۱۵۴-۱۶۷.
۲۱. علیشیری، بهروز و شمس عراقی، شراگیم (۱۳۹۲). تأمین منابع مالی و سرمایه‌گذاری خارجی: مبنای، الزامات، اقدامات و دستاوردها، سیاست مالی و اقتصادی، ۱ (۲)، ۴۳-۸۴.
۲۲. کیانپور، سعید و پیری، محمد (۱۳۹۸). تعیین‌کننده‌های جذب سرمایه‌گذاری مستقیم خارجی در کشورهای منطقه مینا، سیاست‌گذاری پیشرفت اقتصادی، ۷ (۱)، ۲۶۱-۲۸۲.
۲۳. پاسبان، محمدرضا و محمودی، صلاح (۱۴۰۳). اهمیت شناسایی وضعیت «تعارض منافع» در حقوق شرکت‌های تجاری: مطالعه تطبیقی در حقوق ایران و نظام کامن‌لا، مطالعات حقوق تطبیقی معاصر، ۱۵ (۳۶)، ۵۲.

پایان‌نامه

۲۴. 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.

همایش و کنفرانس

۲۵. 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 انگلیسی

Books

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

Articles

29. Turanlı, H. (2018). Yabancı Sermayeli Türk Şirketlerinin Taşınmaz Mülkiyeti Ve Sınırlı Aynı Hak Edinimi. *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi* (2), 175-212.
30. Arıkan, G. (2025). Doğrudan Yabancı Yatırımların Teşviki Bakımından Yabancı Tüzel Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz İktisabı. *Ankara Barosu Dergisi*, 83 (1), 377-421. Doi: 10.30915/abd.1536274.
31. Degutis, M. & Tvaronavičienė, M (2006). Factor Analysis of Lithuanian and Estonian Inward Foreign Direct Investment, *Vilnius Gediminas Technical University*, 7(3), 150-157. Doi: 10.3846/btp.2006.18.
32. 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.
33. Desbordes, Rodolphe, & Wei, Shang-Jin (2017). The Effects of

- Financial Development on Foreign Direct Investment, *Journal of Development Economics*, Elsevier, (127), 153-168.
34. 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
35. Genç, Özlem (2015). Sermayenin Serbest Dolaşımı Faslı Kapsamında Yabancıların Türkiye'de Gayrimenkul Edinimi, *Ankara Avrupa Çalışmaları Dergisi*, 14 (1), 65-86.
36. Qin, Xiaojing (2020). The US Regulations on Foreign Ownership of Land - Practical and Theoretical Perspectives, *Economics, Law and Policy*, 3 (2), 49-78. Doi: 10.22158/elv.v3n2p49
37. 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
38. Uzun, B.; Simsek, N. C.; & Yildirim, V. (2015). Procedure of Real Estate Acquisition by Foreigners in Turkey, *Geomatics Engineering, Karadeniz Technical University, Trabzon, Turkey*, 1 (19), 1-12.
39. Uzun, H. & Özüdğru, H., (2011). Avrupa Birliği'ne Uyum Sürecinde Türkiye'de Tarımsal Örgütlenme, *Ziraat Mühendisliği Dergisi*, (356), 18-23.
40. Yılmaz, Sevilay, (2004). Sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu ve Getirdiği Yenilikler, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6 (2), 131-167.
41. Gelter, M. (2008). Centros and Defensive Regulatory Competition. *Fordham Law Review*, 76(4), 1687-1714. Doi:10.1007/s40804-019-00158-8
42. Matten, D. & Crane, A. (2005). Corporate Citizenship: Toward an Extended Theoretical Conceptualization. *Academy of Management Review*, 30 (1), 166-179. Doi: 10.5465/AMR.2005.15281448