مدیریت شهری
شماره ۴۷ تابستان ۹۶
No.47 Summer 2017
۷۵-۹۴
زمان دریافت مقاله: ۱۳۹۵/۲/۱۲ زمان پذیرش نهایی: ۱۳۹۵/۱۲/۱۴

تقابل مقررات شهری و قوانین سرمایه گذاری در زمینه حمایت از مالکیت؛ چالشی در راستای جذب سرمایه گذاری خارجی در ایران

منوچهر توسلی نائینی*-استادیار گروه حقوق دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران.
رضا نصوحیان -دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران.

چکیده
شفاف سازی جایگاه حقوقی و شرعی مالکیت و حقوق مالکانه و بستر سازی برای رفع نقص و تکمیل قوانین موجود و در نتیجه، گسترش امنیت اقتصادی، و نیز تعیین و تبیین محدوده های مجاز سلب مالکیت توسط دولت مشروع دینی و بیان شرعی جواز چنین اقدامی از سوی حکومت اسلامی و روشن ساختن اهدافی که سبب می شود نظام سیاسی حریم مالکیت اشخاص را به خاطر آنها نادیده گرفته و از آنها سلب مالکیت نماید؛ مواردی است که بررسی آن در نظام حقوقی ایران ضروری است. سیر قانونگذاری در تدوین قوانین و مقررات شهری مربوط به نحوه اجرای طرح های عمومی و سلب و تحدید حقوق مالکانه اشخاص، بیشتر تحت تأثیر قواعد و اصولی بوده که حقوق عمومی و دولت بر حقوق مالکانه اشخاص ترجیح می دهند؛ تردیدی نیست که باید برای رسیدن به اهدافی که متضمن منافع عمومی و تأمین کننده مصالح اجتماعی است، تلاش کرد؛ اما اینکه اشخاص و افراد در این مسیر، چه هزینه هایی باید پرداخت کنند و تا چه میزان باید از آزادی ها و مالکیت خصوصی بگذرند مهم و درخور توجه است. در دین اسلام به عنوان یکی از منابع اصلی تغذیه حقوق موضوعه ایران، بر احترام به مالکیت خصوصی تأکید گردیده است. از این روی، شایسته است که مقنن در تدوین این قبیل مقررات، توجه و التفات ویژه به حقوق اشخاص نشان دهد. وضعیت فعلی قوانین و مقررات شهری در زمینه سلب و تحدید حقوق مالکیت اراضی شهری توسط دولت راضی کننده نیست و تضمینات لازم را برای حفظ حقوق مالکانه اشخاص، ایجاد نمی کند. با این اوصاف بهتر است قوانین فعلی اصلاح شوند و جهت گیری اصلاح باید به سمتی باشد که بر جریان تملک قهری حقوق مالکانه، به نوعی نظارت قضایی وجود داشته باشد؛ تا در پرتو این نظارت از خودسری و خودکامگی های احتمالی متصدیان امر جلوگیری شود؛ زیرا عدم احترام به حقوق مالکیت وی و رفتار عادلانه و غیر تبعیض آمیز در کشور سرمایه پذیر و نوع موضع گیری قانون نسبت به وی از موانع حقوقی سرمایه گذار خارجی می باشد؛ این موضوع در قانون سرمایه گذاری خارجی هر کشوری با ملی کردن و سلب مالکیت سرمایه ی سرمایه گذاران خارجی نمود پیدا خواهد کرد که در آن حق مالکانه سرمایه گذار خارجی با دلایل و توجیهاتی سلب می شود؛ از این رو قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی مصوب ۱۳۸۱ به عنوان اصلی ترین قانون حاکم بر سرمایه گذاری خارجی در ایران در ماده ۹ در جهت حمایت از مالکیت سرمایه گذار خارجی برآمده و برخلاف قوانین و مقررات شهری؛ اصل را بر عدم سلب مالکیت و عدم ملی سازی اموال قرار داده شده است و این امر می تواند عاملی مهم در جذب و تشویق سرمایه گذار خارجی قلمداد شود و در مجموع می توان نتیجه گرفت قانون سرمایه گذاری خارجی ایران نزدیک به استانداردهای بین المللی تدوین شده و به حقوق مالکانه اشخاص احترام گذاشته است که این مهم در جذب و تشویق سرمایه گذار خارجی از منظر خود سرمایه گذار و وکلای آنان بسیار مهم خواهد بود.
واژگان کلیدی: قوانین و مقررات شهری، مالکیت، سلب مالکیت، ملی سازی، سرمایه گذار خارجی، جبران خسارت مؤثر و کافی.

Municipal regulations and laws opposed to investing in property protection; the challenge to attract foreign investment in Iran

Abstract
Clarification of the legal status and legal property ownership rights and paving the way for elimination of defects and complete the existing rules and thus expanding economic security, and determine and explain the limits of expropriation by the government legitimate religious expression and religious permissibility of such action by the government and makes clear the objectives of the political system because they ignored the privacy of personal property; And the dispossession of them. Cases, which the Iranian legal system is essential; Garlic legislation in the laws and regulations related to the implementation of public projects and urban deprivation and confinement of persons under the rules and principles of equity. Public law and government entities that prefer equity; There is no doubt that the need to reach the goals that involve the public interest and social interests tried provider. Islam as a major source of nutrition Iranian law, respect for private property has been emphasized. It is recommended that legislators in the drafting of such provisions, special attention and consideration to the rights of persons show. The current state laws and regulations in the field of urban deprivation and restriction of property rights of urban land by the government is not satisfied. And the safeguards necessary to protect the property rights of individuals not cause. Foreign Investment Promotion and Protection Act, enacted in 1381 as the main law governing foreign investment in Iran in Article 9 of the ownership of foreign investors coming in to support. And contrary to the laws and regulations of the city of expropriation and nationalization of alcohol is placed. And it would be an important factor to attract and encourage foreign investment to be considered. It can be concluded in total foreign investment law closer to international standards have been developed.
Key words: municipal laws and regulations, ownership, expropriation, nationalization, foreign investors, effective and adequate compensation.

* نویسنده مسئول مکاتبات، شماره تماس: ۰۹۱۲۶۵۳۲۵۲۷ ، رایانامه: tavassoli2000@hotmail.com

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

مقدمه

انقلاب ۱۳۵۷ و جایگزینی رژیم سیاسی جدید با نظام ارزشی متفاوت، آثار و پیامدهای فراوانی داشت. یکی از برجسته ترین آثار این دگرگونی، سلب مالکیت از اشخاص خارجی و ایرانیان وابسته به دستگاه حکومت سابق بود.[1] این سابقه در کنار ارزش هایی که با دنیای غرب و هنجارهای آن مغایرت کمابیش جدی داشت[2]، هیچ گونه تمایل جدی برای سرمایه گذاران غربی جهت سرمایه گذری در کشور ایجاد نمی نمود. تا مدت ها، این موضوع به عنوان مسئله ای با اهمیت تلقی نمی شد اما با پایان جنگ هشت ساله عراق، اندک اندک نیاز به جذب دانش فنی و سرمایه گذاری خارجی خود را نمایان نمود و به تدریج با افزایش جمعیت و مشکلات زیرساختی کشور این نیاز، تبدیل به ضرورتی اجتناب ناپذیر گردید. فضای گذشته و تبلیغات گسترده ای که در مورد ساختار و ماهیت نظام سیاسی و فضای اجتماعی کشور صورت گرفته بود، تصویب قانونی خاص که تضمین کننده ثروت سرمایه گذاران باشد را نیازی بی اما و اگر ساخته بود. تصویب قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری مصوب ۱۳۸۱/۳/۴ [3] گامی در جهت تحقق این ضرورت بود. عنوان انتخابی این قانون و دخالت مجمع تشخیص مصلحت در تصویب نهایی آن، خود تأیید کننده وجود این نیاز در بدنه نظام مدیریت کلان جامعه بود.

---

۱. در غالب قوانینی که پس از انقلاب و به وسیله شورای انقلاب وضع گردید می توان ردپایی از تجویز ضمنی یا صریح مصادره املاک متعلق به وابستگان رژیم سابق را دید. از جمله این قوانین می توان به قانون نحوه واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران، قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن و قانون ملی شدن جنگل ها اشاره کرد.

۲ . به عنوان مثال، مطابق اصل ۱۱ قانون اساسی: «به حکم آیه کریه «ان هذه امتکم امه واحده و أنا ربکم فاعبدون»، همه مسلمانان یک امت اند و دولت جمهوری اسلامی ایران موظف است سیاست کلی خود را بر پایه ائتلاف و اتحاد ملل اسلامی قرار دهد و کوشش به عمل آورد تا وحدت سیاسی، اقتصادی و فرهنگی جهان اسلام را تحقق بخشد».

۳ . از حیث تاریخی و تحول نظام حقوقی حاکم بر سرمایه گذاری باید گفت که نخستین قانون حاکم بر سلب مالکیت از سرمایه های خارجی، قانون سلب مالکیت از اراضی مزروعی متعلق به اتباع خارجی مصوب شانزدهم خرداد ۱۳۱۰ بود. در این قانون نیز موضوع پرداخت غرامتی ناشی از سلب مالکیت مورد شناسایی قرارگرفته بود. با این حال، این قانون منحصراً راجع به اراضی اتباع خارجی بود. متعاقباً در سال ۱۳۳۴، قانون جلب و حمایت سرمایه های خارجی و آیین نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۳۵ به تصویب مجالس وقت رسید که چارچوب قانونی سرمایه گذاران خارجی در ایران را تا سال ۱۳۸۱ تشکیل می داد. (حاتمی، علی؛ کریمیان، اسماعیل؛ حقوق سرمایه گذاری خارجی در پرتو قانون و قراردادهای سرمایه گذاری، انتشارات تیسا، چاپ اول، ۱۳۹۳، ص۲۹) نکته ای که در این قانون وجود داشت مربوط به صلاحیت تام تشخیصی دولت در اعمال آن نسبت به سرمایه گذارخارجی بود بدین معنا که سهامدار خصوصی خارجی می توانست برای دریافت مجوز سرمایه گذاری اقدام به ارائه درخواست نماید ولی دولت در صورت تشخیص صرفه و صلاح، سرمایه خارجی را تحت شمول ضوابط ترجیحی این قانون قرار می داد. در صورتی که این درخواست مورد پذیرش قرار نمی گرفت درخواست کننده در صورت تمایل به سرمایه گذاری می بایست تحت شمول قانون تجارت و قانون ثبت شرکت ها در ایران سرمایه گذاری و فعالیت می نمود. پس از آن در راستای انجام اصلاحات در ساختار اقتصادی کشور، مجلس ایران طرح قانون مورد بحث را با عنوان مشابه قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی پیشنهاد نمود که به دلیل بروز اختلاف میان این مرجع با شورای نگهبان درخصوص مطابقت آن با قانون اساسی و شرع به مجمع تشخیص رفت و در پایان در سال ۱۳۸۱ به تصویب مجمع رسید. (پاکدامن، رضا؛ مجموعه قوانین و مقررات ناظر بر فعالیت اقتصادی خارجیان در ایران، شرکت چاپ و نشر بازرگانی، ۱۳۸۶، ص۴۹) در ماده ۲۲ این قانون به صراحت مقرر گردیده که «از تاریخ تصویب این قانون و آیین نامه اجرایی آن، قانون جلب و حمایت سرمایه های خارجی «مصوب ۱۳۳۴/۹/۷» و آئین نامه جرایی آن لغو می گردد. سرمایه های خارجی که قبلاً براساس قانون مزبور مورد پذیرش قرار گرفته اند تحت شمول این قانون قرار می گیرند...».

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

کشورها در پروسه جهانی شدن سرمایه گذاری خارجی را به عنوان اصلی ترین سرفصل توسعه اقتصادی درک و نسبت به تقویت و ارتقاء آن از هیچ کوششی دریغ نمی نمایند. در این میان بازیگران اصلی سرمایه گذاران خارجی هستند که نقش اساسی در آن ایفاء می-نمایند و ایجاد طیب خاطر و ایجاد فضایی مطمئن و امن در کشورها و فضای اقتصادی و حقوقی آن ها (کشورهای سرمایه پذیر) به عرصه ای رقابتی جهت جذب و جلب سرمایه گذاران در کشورها تبدیل شده تا در کنار سایر مزیت های خاص یک کشور، رغبت سرمایه گذاران خارجی و وکلای آن ها را برای سرمایه گذاری در کشورشان رونق دهند[1].

در این میان مؤلفه های خاصی این مهم را تحت تأثیر قرار می دهد که یکی از این مؤلفه ها از منظرحقوقی می باشد که سرمایه گذار خارجی می خواهد در این فضای حقوقی به زیست اقتصادی بپردازد و درچارچوب این قواعد حقوقی فعالیتی نظامند و مطابق با هنجارهای خاص حقوقی کشور مربوطه داشته باشد[2]. لذا به عنوان اینکه میهمان در کشور سرمایه پذیر باشد، همیشه دغدغه حفاظت و تأمین فضای امن و رعایت عدالت و عدم تبعیض و برخورد یکسان از دغدغه های اصیل و اصلی هر سرمایه گذار خارجی قلمداد می شود و کشورهای سرمایه پذیر نیز در مقابل، درصدد تأمین فضایی با چنین مؤلفه هایی برای وی (سرمایه گذار خارجی) هستند و از منظر حقوقی قوانین مرتبط کشور سرمایه پذیر، تضمین اصلی این مهم، قلمداد می شود.

«اهمیت روز افزون سرمایه گذاری و رقابتی که بین کشورها در جذب بیش تر آن صورت می گیرد، یکی از گسترده ترین و در عین حال پرمناقشه ترین مباحث حقوق می باشد[3]» و همچنین «سرمایه گذار در کشور سرمایه پذیر به سود حاصله از سرمایه گذاری و نیز امکان بازگشت سرمایه و عوائد حاصله می اندیشد و نیازمند محیطی آرام و با ثبات جهت فعالیت و کار در حرفه مورد نظر است.[4]»

یکی از انواع دغدغه های سرمایه گذار خارجی حفظ اموال و احترام به مالکیت سرمایه گذار خارجی از منظر قانون کشور سرمایه پذیر است که اصل بر تداوم مالکیت و تخطی ناپذیر بودن آن است که در مواقعی امکان دارد؛ قانون مجوز سلب مالکیت را به دولت براساس تحقق شرایطی از جمله به خاطر منافع ملی و یا عامه بدهد که در این مقابله این مهم از ابعاد مختلف و از منظر حقوق بین الملل و نیز نظام حقوقی مرتبط ایران مورد بحث و بررسی قرار خواهد گرفت. در بحث سرمایه گذار خارجی با بحث بیگانگان به صورت صرف، موضوع متفاوت بوده و دولت ها در این وادی (سرمایه گذاری خارجی) به خاطر منافعی که برای کشورشان متصور است و نیز ذهنیتی که قانون برای سرمایه گذاران آتی به عنوان سابقه ذهنی ایجاد می کند سعی می کنند کاملاً منعطف و متفاوت از شق دیگر آن (بیگانگان غیر سرمایه گذار)، از تمامی ابعاد برخورد نمایند. با این مقدمه و ضرورت موضوع در ابتدا به تبیین مفاهیم مرتبط با موضوع مقاله می پردازیم و در

۱. خرم فرهادی، یوسف؛ تحلیل موافقت نامه های دو جانبه تشویق و حمایت متقابل از سرمایه گذاران میان ایران و سایر کشورها در دهه های اخیر (۱۳۷۵-۱۳۸۵)، رساله دکتری، رشته حقوق بین الملل عمومی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم تحقیقات، ۱۳۸۸، ص۱۹.

۲. رضایی، مهدی؛ بررسی موانع حقوقی سرمایه گذاری خارجی در ایران با تأکید سرمایه گذاری در حوزه انرژی، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، ۱۳۸۵، ص۱۲.

۳. پیران، حسین؛ مسائل حقوقی سرمایه گذاری بین المللی، تهران، گنج دانش، ۱۳۸۹، ص۱۳.

۴. تفرشی، عیسی؛ تضمین سرمایه گذاری خارجی در ایران (مطالعه تطبیقی)، موسسه مطالعات و پژوهش های بازرگانی، ۱۳۸۶، ص۱۲.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

ادامـه به موضـع نظام حقوقـی و قانون سـرمایه گذاری خارجـی ایـران درخصـوص موضوع ملی کردن و سـلب مالکیـت از سـرمایه گـذاران خارجی خواهیـم پرداخت.

گفتار اول: مفاهیم

در ایـن گفتـار بـه بررسـی مفاهیـم مرتبـط بـا مقالـه خواهیـم پرداخـت.

بند اول: مفهوم مالکیت در اراضی شهری

در تعریـف مالکیـت گفتـه شـده اسـت: «اختصـاص اجتماعـی و قـراردادی کـه موضـوع (اعتبـاری) به یک فـرد یا گـروه یـا جامعه کـه بیانگـر حقانیت بالقـوه هر گونـه تصـرف او در آن موضـوع و حقانیـت جلوگیری از تصـرف دیگـران در آن اسـت.[1]»

علامه طباطبایی در تعریف مالکیت بیان داشـته اسـت: «مالکیـت و ملـک نـوع خاصـی از اختصاصی اسـت که باعـث می شـود تصـرف در ملک که توسـط صاحب آن صـورت می گیـرد صحیح می گـردد.[1]»

مالکیـت از دیـدگاه حقوقـی چنـدان تفاوتی بـا تعاریف ارائـه شـده (توسـط فقهـا) نـدارد بـه ایـن نحو کـه در تعریـف مالکیـت بیـان داشـته‌اند: «حـق اسـتعمال و بهـره بـرداری و انتقال یـک چیز به هر صـورت مگر در مـواردی کـه قانون اسـتثناء کرده باشـد.[2]» مالکیت چه در فرهنـگ لغـت هـای عمومـی و چـه در ترمینولوژی حقـوق بـه معنـی حق تعبیر شـده اسـت، فرهنگ لغت معیـن مالکیـت در حقـی می دانـد کـه انسـان نسـبت بـه شـیء دارد و براسـاس آن مـی توانـد هرگونـه لغت معیـن مالکیـت را حقـی می داند که انسـان نسـبت به شـیء دارد و براسـاس آن می تواند هرگونه تصرفی که قانون اسـتثناء نکرده اسـت در آن شـیء بنماید، حقوق دانـان نیـز مالکیـت را حق اسـتعمال و تصرفـات به هر صـورت از سـوی مالـک در ملـک و در مـال خـود بـه مـواردی کـه در قانون اسـتثناء شـده باشـد می دانند[3]، مرحـوم اسـتاد کاتوزیـان در تعریـف مالکیـت چنیـن مقـرر می دارنـد: «مالکیـت حقـی اسـت دائمـی که به موجـب آن شـخص می توانـد در حـدود قوانین تصرف در مالـی را بـه خود اختصاص دهـد و از تمام منافع آن اسـتفاده کنـد.[4]» یکی از حقوق مسـلم افـراد در جامعه حـق مالکیـت اسـت تحدیـد این حـق باید بـه موجب قانـون باشـد چراکـه امـری خلاف قاعده اسـت.

بند دوم: مفهوم ملی کردن[5]

«ملـی کـردن» عبـارت از عملـی اسـت از سـوی قـوه عمومـی کـه بـه موجب آن و بـا تأمین غرامـت عادلانه، مالکیـت مجموعـه‌ای از وسـائل تولیـد یـا یک یـا چند مؤسسـه متعلـق بـه اشـخاص بـه شـرکت های دولتـی یـا بـه سـازمان هـای گروهـی (عمومـی) ملـت، انتقال می یابـد[6]. ملـی کـردن دارای هدفـی کلـی و دامنه‌ای گسـترده اسـت و منظـور از آن، تغییـر در چگونگـی اسـتفاده از مال نیسـت[7]. بلکه هـدف از آن ایجاد تغییر در ماهیـت مالکیـت ایـن قبیـل امـوال اسـت. بنابراین، ملـی کـردن، «فرایندی قانونی اسـت که بنـا به مصالح سیاسـی، اقتصادی کلان، موجب سـلب مالکیت فراگیر در گسـتره معینـی از اقتصـاد کشـور و ایجـاد مالکیـت انحصـاری ملـت می‌شـود[8]». انسـتیتو حقـوق بیـن المللـی در اجلاسـیه سـال ۱۹۲۵ ملـی کـردن را ایـن گونـه تعریـف کرده اسـت:« ملی کردن عبارت اسـت از

۱. بهشـتی، سلسـله درس های اسـلامی«۱» مسـأله مالکیت، نقل از میرزایی، علیرضا؛ مراجع تشـخیص اراضی موات نحوه رسـیدگی و اعتـراض، تهران، انتشـارات بهنامی، چاپ سـوم، ۱۳۹۲، ص۱۲.

۲ . جعفری لنگرودی، محمد جعفر؛ ترمینولوژی حقوق، انتشارات امیر کبیر، ۱۳۷۶، واژه ۴۷۱۳.

۳. جعفری لنگرودی، محمد جعفر؛ ترمینولوژی حقوق، تهران: گنج دانش، ۱۳۸۱، واژه مالکیت. ص۲۹۶.

۴. کاتوزیان، ناصر؛ اموال و مالکیت، تهران، انتشارات میزان، چاپ بیست و نهم، ۱۳۸۸، ص۱۱۰.

۵. NATIONALIZATION

۶. اوژن شـافر، بـه نقـل از سـلجوقی، محمـود؛ حقوق بیـن الملل خصوصـی، تعارض قوانیـن، جلد دوم، تهران، نشـر دادگستر، ۱۳۷۷، ص۳۴۸.

۷. سلجویی، محمود؛ همان.

۸. خردمندی، سعید؛ تحدید مالکیت، انتشارات اندیشه عصر، چاپ اول، ۱۳۹۲، ص۳۳۰.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

انتقال مالکیت اموال و حقوق خصوصی در بعضی از رشته های اقتصادی از طریق قانونگذاری، به دولت و منظور از آن حفظ منافع اجتماعی و اداره و کنترل فعالیت اقتصادی از طرف دولت و تعیین هدف های تازه می باشد.[1]»

ملی کردن اموال به دو صورت قانونی و غیرقانونی قابل تصور است که بی تردید از حیث جبران خسارت، میان این دو دسته تفاوت هایی وجود دارد. در ارائه معیار تعیین کننده این دو دسته گاهی فرض بر قانونی بودن ملی شدن است. مگر خلاف آن اثبات شود. از این رو در رویه دیوان داوری ایران و آمریکا در لاهه چنین می خوانیم: «نمی توان ملی کردن ایران و آمریکا را به خودی خود، غیرقانونی دانست. خواه براساس عرف حقوق تجارت بین الملل یا معاهده مودت باشد، همچنانکه ادله کافی نزد دیوان اقامه نشده که نشان دهد، ملی کردن برای منافع عمومی نبوده یا به صورت تبعیض آمیز صورت گرفته است . در این رویه فرض بر قانونی بودن ملی سازی است مگر خلاف آن ثابت شود.

بند سوم: مفهوم سلب مالکیت اراضی شهری[2]

سلب مالکیت یک اصطلاح دو بخشی و مرکب است که برای فهم معنای دقیق آن لازم است ابتدا کلمه «سلب» را جداگانه مفهوم شناسی کرده و سپس آن را به همراه کلمه «مالکیت» معنا می نماییم.

واژه «سلب» در لغت به معنی انتزاع کردن، ربودن و برداشتن قهر آمیز چیزی می باشد.[3] که معنای اصطلاحی آن با برداشتن قهری بسیار همخوانی دارد و از آنجا که مالکیت را حقی دائمی دانسته اند که به موجب آن شخص می تواند در حدود قوانین تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و از تمام منافع آن استفاده کند و وقتی واژه سلب را با مفهومی که در بالا بیان شد به مالکیت اضافه کنیم اصطلاح مرکب «سلب مالکیت» به دست می آید که مقصود از آن، تملک بدون رضایت و قهری ملک کسی و محروم ساختن صاحب آن از اختیارات مالکانه خود نسبت به دارایی او می باشد[4].

بنابراین می توان گفت که سلب مالکیت به معنی خارج ساختن قهری ملک از مالکیت مالک و تملک اجباری آن می باشد و به نادیده گرفتن حق مالکانه صاحب مال می انجامد. بدیهی است که این اتفاق، چنانکه با مجوز قانونی باشد عملی مشروع و در غیر این صورت کاری خلاف شرع و غاصبانه به حساب خواهد آمد. به همین دلیل مواد ۳۰ و ۳۱ قانون مدنی ایران، ضمن بیان حقوق مالکانه مالک، نشان می دهد که فقط به حکم قانون ممکن است در مواردی صاحب مال از این حقوق محروم گردد. درجه ی ضعیف تر و پایین سلب مالکیت محروم ساختن مالک از اختیارات مالکانه است که در هر دو مورد چنانچه با مجوز شرعی و قانونی انجام پذیرد عملی مشروع خواهد بود ودر غیر این صورت، طبق ادله ی مالکیت همچون قاعده ی «تسلیط» و «حرمت مال مسلم» امری خلاف شرع و غیر مجاز به شمار خواهد رفت[5].

در حقوق بین الملل از سلب مالکیت به عنوان

۱. فیوضی، رضا؛ مسئولیت بین المللی و نظریه ی حمایت سیاسی، مرکز مطالعات عالی بین المللی دانشگاه تهران، چاپ دوم، ۱۳۵۶، ص۴۷.

2. Amoco international finance corp V. Iran, Iran – US. C.T.R, vol; 1987 ,15 – II, pp. 17 ,52-51 Avanessian Aida B. 1993, Iran-united stats clams Tribunal in Action, Kluwer academic .publisher grope London., p.34

۳ . به نظر می رسد اصلاح «سلب مالکیت» (EXPROPRIATION) ترجمه درستی نیست زیرا در معنای خود نشان می دهد آنچه در ملی سازی اتفاق می افتد سلب مالکیت نیست بلکه چیز دیگری است. (زرگوش، مشتاق؛ حقوق اداری تملک املاک، شبه تملک ها و سلب مالکیت از سرمایه ها توسط دولت، انتشارات میزان، چاپ اول، ۱۳۹۱، ص۴۷.

۴. طریحی ، فخرالدین؛ مجمع البحرین، تهران : کتابفروشی مرتضوی ، ج ۲، ۱۴۱۶ه.ق، ص۸۳.

۵. حسن زاده، بهرام؛ حقوق تحلیلی اراضی و املاک، انتشارات جنگل، چاپ سوم، ۱۳۹۳، ص۴۶۳.

۶. محمدی، امید؛ تحدید حقوق مالکانه در طرح های عمرانی و عمومی، انتشارات جنگل، چاپ اول، ۱۳۹۵، ص۲.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

حقی که در مفهوم موسع مورد شناسایی است و قطع نظر از تابعیت و وضعیت مالی اشخاص در موردشان اعمال می شود، یاد کرده اند. این حق از سوی بسیاری از مراجع قضایی و غیرقضایی و حتی به موجب اعلامیه های سازمان ها وکنفرانس های بین المللی به رسمیت شناخته شده است[1].

«سلب مالکیت» برای رفع نیازهای عمومی و با هدفی معین صورت می گیرد و منظور از آن استفاده از مال در زمینه ای است که به موجب قانون تصریح شده است[2]. بنابراین، علاوه بر ویژگی تأمین مصالح عموم باید روند سلب مالکیت مطابق قانون صورت گیرد. با وجود این، سلب مالکیت، در معنای اعم به هر گونه تعرض به حق مالکیت خواه قانونی یا غیر قانونی نیز اطلاق می شود. در دکترین حقوقی، سلب مالکیت و ملی کردن را از حقوق مشروع ملت ها و از مصادیق بارز حق حاکمیت دولت ها بر منابع طبیعی و ثروت های ملی می دانند[3].

سلب مالکیت باید طبق رویه های قانونی باید صورت بگیرد و حمایت حقوقی کافی در مورد شخصی که از آن سلب مالکیت می شود تضمین کند. بنابراین، با وجود شناسایی احترام مالکیت در عرصه سرمایه گذاری خارجی، به انگیزه تأمین مصالح جمعی این اختیار نیز برای دولت شناخته شده که با وضع مقرراتی درباره شرایط اعمال حق مالکیت در آن محدودیت هایی ایجاد یا در مواردی مالی را برای اجرای حکم دادگاه، بدون مداخله مالک به دیگری تملیک کند یا با گذراندن قوانینی آن را در خود تملک[4].

بند چهارم: مفهوم سلب مالکیت خزنده[5]

سلب مالکیت خزنده، مفهومی نوین است که بنا به ارتباط آن با سلب مالکیت در سرمایه گذاری خارجی زیر این عنوان بررسی می شود. این عنوان متشکل از اجزاء متعدد است که از دیدگاه حقوق بین الملل هیچ یک نمی تواند به تنهایی تقصیرحقوقی دولت میزبان تلقی شود. با وجود این، اقدامات صورت گرفته به سلب مالکیت نرم منتهی می شود. در این خصوص می توان به عدم پرداخت، فسخ قرارداد، رد دسترسی به دادگاه، عملکرد واقعی جهت تبعیض، عدم پای بندی به قواعد معامله، تعارض در توقیف قانونی[6] و مواردی از این قبیل اشاره کرد. براساس این معیار، سلب مالکیت خزنده الزاماً سلب مالکیت سنتی نیست[7].

مفسرین در بیان واقعیت «خزنده» و پنهان بودن سلب مالکیت عنوان می کنند که دولت سومالی اعمال گوناگون به ستوه آورنده و ایذایی (از قبیل بازداشت های گاه وبیگاه کارکنان کلیدی، جلوگیری از دسترسی به محل کار و ملی کردن جایگاه نفتی که قسمتی از اجزاء پروژه بود) علیه مالک بیگانه یک واحد سرمایه گذاری به راه انداخت. گروه سرمایه گذاری خصوصی ماوراء بحار[7] اینگونه نظر داد که هرچند این اعمال دولت سومالی مستقیماً سلب مالکیت تلقی نمی شوند اما به عنوان مختل کننده فعالیت مجاز شخص خارجی محسوب می شود که از آن می توان نیت و قصد سلب مالکیت را استنباط و استنتاج کرد. با توجه به ارتباط مستقیم این موضوع با قصد و نیت دولت، احراز آن به

1. Michael Rreisman & R. Doak Bishop, James Crawford 2005»Foreign investment disputes" published by Klawer Law International,Hague. P837

۲. سلجویی، محمود؛ حقوق بین الملل خصوصی، تعارض قوانین، منبع پیشین، صص ۳۴۶-۳۵۵.

۳. افتخار جهرمی، گودرز؛ دیوان داوری دعاوی ایران – امریکا و عملکرد آن در قلمرو حقوق بین الملل، مجله تحقیقات حقوقی دانشکده حقوق دانشگاه بهشتی، شماره ۱۵، ۱۳۷۳، ص۹۴.

4. CREEPING OR INDIRECT EXPROPRATION.

5. BLOCK

6. Michael Reisman & Robert D. Sloane, (2004) "Indirect Expropriation and Its Valuation in the BIT Generation," 74 The British Yearbook of International Law , P.123

7. OVERSEAS PRIVATE INVESTMENT COPRORATION. (OPIC)

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

سادگی امکان پذیر نیست ولی با بررسی و تجزیه و تحلیل جریان عملکرد دولت میزبان و مقایسه با برخوردی که در همان دوره با موارد مشابه داخلی یا خارجی صورت گرفته است، می توان به نتایج قابل استنادی دست یافت[1].

بند پنجم: مفهوم مصادره[2]

مصادری اموال یکی از شیوه های مهم سلب مالکیت خصوصی در راه منافع اجتماعی است[3]؛ حقوقدانان مصادره را این گونه تعریف کرده اند: «مصادره، عملی است که به موجب آن مالکیت به دولت، بازگردانده شده و یا موقتاً و به نمایندگی از مالک حقیقی، به دولت منتقل می گردد[4]» ؛ و برخی معتقدند: «مصادره اموال فرآیندی است که به موجب آن از شخص یا اشخاص معین به دلیل ارتکاب جرایمی (مانند همکاری با بیگانگان، اقدامات غیرقانونی، سوء استفاده و کسب اموال نامشروع) به عنوان مجازات سلب مالکیت شود[5]».

در مصادره، غرامتی قابل پرداخت نیست؛ از این رو اگر اموالی بدون پیش بینی پرداخت غرامت ملی شده باشد، دادگاه های خارجی آن را صورتی از مصادره غیر قانونی تلقی می کنند[6]. فایده عملی تفکیک بالا در این است که هریک از این مفاهیم از حیث حکمی تابع قواعد و اصول حقوقی ویژه خود هستند. در مصادره اموال به دلیل وجود جنبه کیفری، لزوماً غرامت و جبران خسارت مطرح نیست.

با وجود این برخی[7] مصادره را مسامحتاً در معنای سلب مالکیت و ملی کردن نیز به کار برده و ضمن تفکیک میان شق قانونی مصادره از فرض غیرقانونی، در مصادره قانونی، مالک مال مصادره شده را مستحق «عدم النفع» نمی دانند ولی در مصادره غیرقانونی، افزون بر ارزش مال مزبور «عدم النفع» آن نیز قابل مطالبه است. درهر دو حالت، ارزش مال بدون لحاظ سود آتی مال تعیین می شود.

البته ممکن است تغییرات دیگری نیز در کشور روی دهد که مالکیت سرمایه گذار خارجی را تحت تأثیر قرار دهد. این امر خصوصاً به هنگام روی کار آمدن دولت جدید در کشور میزبان، تغییر دیدگاه های ایدئولوژیک دولت میزبان، ملی گرایی اقتصادی و بحران های مالی نمود می یابد که در شدیدترین حالت می تواند منجر به مصادره اموال سرمایه گذاری خارجی گردد[8].

در حقیقت مصادره، شدیدترین نوع مداخله دولت میزبان در حقوق و اموال بیگانگان و سرمایه گذار خارجی است. البته برعکس بسیاری مقررات مندرج در معاهدات دو جانبه سرمایه گذاری که مشابه آن ها در حقوق بین المللی عرفی وجود ندارد (مانند استانداردهای رفتاری) حقوق بین المللی عرفی در زمینه سلب مالکیت و جبران خسارت بسیار پربار بوده و بخش عمده ای از این امر از حقوق رویه ای غنی در سطح بین المللی نشأت گرفته است[9]. لذا

---

۱. علیدوستی، شهرکی، ناصر؛ احترام مالکیت و سرمایه گذاری خارجی، فصلنامه حقوق، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، شماره ۱، بهار ۱۳۹۰، ص ۳۰۰.

2. CONFISCATION.

۳. خردمندی، سعید؛ تحدید مالکیت، منبع پیشین، ص۳۳۶.

۴. زرگوش، مشتاق؛ حقوق اداری تملک املاک، شبه تملک ها و سلب مالکیت از سرمایه ها توسط دولت، منبع پیشین، ص۴۷.

۵. افتخار جهرمی، گودرز؛ دیوان داوری دعاوی ایران – امریکا و عملکرد آن در قلمرو حقوق بین الملل، منبع پیشین، ص۹۴.

۶. اوژن شافر، به نقل از سلجوقی، محمود؛ حقوق بین الملل خصوصی، تعارض قوانین، منبع پیشین، ص۳۵۵.

۷. حجازی، احمد؛ ارزش اموال مصادر شده بیگانگان در آرای دیوان داوری دعاوی ایران و ایالت متحده، مجله حقوقی دفتر خدمات حقوقی بین المللی جمهوری اسلامی ایران، شماره چهاردهم و پانزدهم، ۱۳۷۰، صص۸۸ و ۷۰.

8. .Bilateral Investment Treaties 2111-4999 :Trends in Investment rulmaking,unctad,op.cit.,p .471

۹. محبی، محسن؛ مباحثی از حقوق نفت و گاز در پرتو رویه داوری بین المللی، سلب مالکیت و غرامت در قرار داده های نفتی، موسسه مطالعات و پژوهش-های حقوقی شهر دانش، تهران، چاپ اول، ۱۳۸۶، ص۳۹.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

ضمـن وجود قواعدی در مورد مصادره و سـلب مالکیت امـوال سـرمایه گـذاران خارجـی کـه مـورد اشـاره قرار گرفـت درخصـوص پرداخـت غرامـت (بـه عنـوان یکی از پرمناقشـه ترین مسـائل حقوق بین الملل) در سـطح حقـوق بین المللـی عرفی، تمامـی معاهـدات دو جانبه سـرمایه گـذاری هم به صورت مشـخص بـه این مبحث توجـه داشـته و قواعد خاصی را بـرای این ضوابط پیش بینـی می نماینـد و به عنـوان مثال مهم تریـن منبع در زمینـه پرداخـت غرامـت در موضـوع ملی کـردن رویه دولت هـا هسـت، خصوصـاً که هیـچ کنوانسـیون جامع بین المللی در مورد غرامت تهیه و امضاء نشـده اسـت[1]. معاهدات دو جانبه سـرمایه گـذاری به تبعیت از حقوق بین المللـی عرفـی، حـق دولت میزبـان به ملی سـازی امـوال بیگانـگان را بـه عنـوان یک حق بنیادیـن دولت، بـا رعایـت شـرایط خاصـی به رسـمیت شـناخته و آثار و نتایـج حاصلـه از آن را پیـش بینـی کرده انـد. اصـل معـروف بـه فرمول هال کـه از سـال ۱۹۳۸ میلادی در محافـل بین المللـی شـهرت خاصی یافـت. در خصوص نحـوه و کـم و کیـف پرداخـت غرامـت اسـت کـه در فرمـول هـال بـه «پرداخـت غرامـت فـوری مکفـی و مؤثر» اشـاره می شـد کـه این مفهـوم با تحـولات دهه هـای ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ میـلادی بـه پرداخـت غرامـت مناسـب تعبیـر شـد کـه مـورد اسـتقبال کشـورهای سـرمایه فرسـت و اعتراض کشـورهای درحال توسعه و سـرمایه پذیر اسـت و آن هـا معتقدند این فرمـول باید براسـاس موازیـن حقـوق داخلی تعیین شـود[2].

حکـم بـه مصـادره اموال بایـد بـا تجویز مقنن باشـد و امـوال و اشـیایی کـه یـه موجـب حکـم دادگاه مطابـق قانـون مصـادره شـده اند بایـد عینـاً در اختیـار دولـت قـرارداده شـود؛ تمـام امـوال و حقـوق مالـی کـه بـه نحـوی در توقیـف امـوال درآمـده اسـت در اختیـار سـازمانی بـه نـام سـازمان جمـع آوری و فـروش اموال تملیکـی گذاشـته می شـود تا بـر طبق قانون تأسـیس سـازمان مذکـور و اساسـنامه آن نسـبت بـه اداره و یـا فـروش آن هـا اقـدام کند.

بند ششم: ضبط اموال[3]

«ضبـط مال» از اصطلاحاتی اسـت کـه علی رغم تفاوت بـا مفاهیـم بـالا در مقوله سـلب مالکیت و ملی سـازی بررسـی می شـود کـه بـه موجـب آن مرجعـی اداری یا انتظامـی در مواقـع فوق العاده بر پایـه اختیارات قانونی خـود بـه فـرد یـا شـخصی حقوقـی تکلیـف می کنـد، خدمتـی بـه او یـا شـخص ثالـث ارائـه کنـد یـا اجـازه اسـتفاده از مالـی را بدهـد یـا مـال منقولـی را منتقـل کنـد. مقـام دسـتور دهنده مکلف اسـت پـس از آن به جبران آن بپـردازد[4].

گفتار دوم: مبانی نظری تحقیق

بند اول: ماهیت حقوقی سلب مالکّیت

هرچنـد در اکثـر قوانیـن مربـوط بـه تملـک و سـلب مالکیـت، از عنوان هایـی همچـون «خریـد»، «فروش» و «معاملـه» بـرای بیـان ایـن اقدام یک طرفـه ی دولت در مورد اراضی و املاک شـخصی مردم اسـتفاده شـده اسـت ولـی واقعیـت ایـن اسـت کـه نـه تنهـا ماهیـت حقوقـی تملک بـا هیچ یـک از مفاهیم مذکـور یا دیگر عقـود و ایقاعات رایـج حقوقی همخوانی نـدارد بلکه به تعبیـر برخـی از تحلیل گـران حقـوق اداری، آنچـه بـه عنـوان یـک اصـل در قراردادهـای اداری ایـن چنینـی اعمـال می گـردد ممکـن اسـت در حقـوق خصوصـی، یـک ضـد قاعـده محسـوب شـود.[5] بـر ایـن اسـاس ناچاریـم بـه پیـروی از اندیشـمندان حقـوق اداری، ماهیـت حقوقـی تملک را در ذیـل دو عنوان «قـرارداد

۱. محبی، محسن؛ همان.

۲. حسـیبی، بـه آذیـن؛ دولـت و سـرمایه گـذاران خارجی، موسسـه مطالعـات و پژوهش هـای حقوقی شـهر دانش، تهـران، چـاپ اول، ۱۳۹۰، ص۲۸.

۳. REQYUISITION.

۴. علیدوستی، شهرکی، ناصر؛ احترام مالکیت و سرمایه گذاری خارجی، منبع پیشین، ص۳۰۲.

۵. ر.ک: طباطبایی مؤتمنی، منوچهر؛ حقوق اداری، تهران: انتشارات سمت،۱۳۷۳، ص ۳۰۴.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

اداری» و «عمـل یـک جانبـه اداری» مـورد بحـث و بررسـی قـرار می دهیـم:

الف. قرارداد اداری

برخـی قـرارداد اداری را اصطـلاح علمـی ناظـر بـه قراردادهایـی دانسـته‌اند کـه لااقـل یـک طـرف آن اداره‌ای از ادارات عمومـی بـوده و بـرای تأمیـن پاره‌ای از خدمـات عمومـی و به عنـوان حقوق عمومـی منعقد می شـود[1] و برخـی دیگـر، قـرارداد اداری را توافق ارادهٔ طرفیـن بـر انجـام امـری واحـد قلمـداد کرده انـد[2] در صورتـی کـه قوانین ناظـر بر امر تملک به دسـتگاه های اجرایـی اجـازه می دهنـد هنـگام نیـاز بـه ملکـی برای انجـام خدمـات عمومـی، حتـی بـدون نظـارت و توافق مالـک بـه طـور یکجانبـه اقـدام تعییـن و پرداخـت بهـای عادلـه نموده و امـلاک را تصرف کننـد.[3] بنابراین نمی تـوان ماهیـت حقوقـی تملـک را در ایـن فـرض، قـرارداد اداری تلقـی نمود، زیـرا اراده ی مالـک در این گونـه مـوارد کمتریـن دخالتـی در تحقـق ایـن فرایند نـدارد. امـا زمانی که در مسـیر تملـک، رضایت صاحب ملـک جلب و میزان بهـای عادلهٔ املاک و سـایر حقوق و خسـارات وارده از طریق توافق میان دسـتگاه اجرایی بـا مالـکان تعییـن گـردد تا حـدّی بـه مفهوم قـرارداد اداری نزدیـک می شـود. شـاید آنچـه کـه باعـث شـده تـا برخـی از نویسـندگان حقـوق اداری خریـد اجباری زمیـن از مـردم بـرای طرح هـای دولتـی را از مهمترین مصادیـق قراردادهـای اداری بداننـد[4] همیـن شـبهه باشـد. در حالـی کـه ایـن اتفـاق چنـدان هـم کـه باید و شـاید نشـان از تراضـی طرفین بر سـر تملـک اراضی مـورد بحث نمی باشـد بلکـه توافق مالک یـا مالکین در اینجـا فقط بـرای تعیین بهـای عادله و خسـارات وارده صـورت گرفتـه و اصـل تملـک خـارج از اراده و رضایت آن هـا و بـه شـکل یـک طرفه انجام شـده اسـت.

ب. عمل یکجانبه اداری

از آنجـا کـه بیشـتر تصمیمـات اداری یـک جانبـه، بـه صـورت ایقاعاتـی کـه ناظـر بـر وضـع اشـخاص معینی هسـتند صـورت می گیـرد آن هـا را ایقـاع شـخصی می نامنـد.[5] تملـک از ایـن دیـدگاه، «عمـل یکجانبـه شـخصی» بـه حسـاب می آیـد. ولـی ایـن بـدان معنـا نیسـت کـه صـرف اراده ی دسـتگاه اجرایـی منجـر بـه تحقـق تملک خواهد شـد بلکـه این اعمـال اراده، مقید بـه رعایـت شـرایط و الزامـات قانونی می باشـد که عدم رعایـت آن هـا توسـط مراجـع عمومی، موجبـات ابطال عملیـات سـلب مالکیـت را فراهـم خواهـد آورد. زیـرا همـان گونه کـه برخی از محققـان گفته انـد: «ایقاعات مدنـی در مرحلـه وقوع یک طرفی اسـت امـا در مرحله اجـرا هماننـد عقـود دو جانبه اسـت و آثـار آن منحصراً محـدود بـه ایقـاع کننده نمی باشـد. بنابراین اگـر مفاد ایقـاع ناظـر بـر ایجـاد حـق و تکلیف یـک جانبـه برای دیگـران باشـد کفّـه ی مقابـل آن التزامـی اسـت که بر دوش ایجادکننـده می مانـد و گریـزی از اجـرای آن نیست.[6]»

از ایـن رو هرچنـد ماهیـت حقوقـی تملّـک، عمـل یک جانبـه اداری دسـتگاه های اجرایـی دولتـی و عمومـی می باشـند لکـن طبـق قوانیـن و مقـررات، کـم و بیش اقدامـی کنترل شـده اسـت که مالـکان امـلاک هم در تکمیـل فراینـد آن تأثیرگـذار خواهنـد بود.

بنـد دوم: چرایـی اعطـای صلاحیـت سـلب مالکیـت بـه دولـت

یکـی از تعاریـف ارائه شـده از مفهوم «دولـت» عبارت اسـت از: «قـدرت سـازمان یافتـه حقوقـی بـه منظـور اجـرای عدالت و انجـام دادن خدمات عمومی اسـت[7]». بـر ایـن مبنـا هـر دولـت و حکومتـی ، امانـت دار و خدمتگـزار مـردم خویـش می باشـد، تـا چـه رسـد به

۱.جعفری لنگرودی، محمد جعفر؛ ترمینولوژی حقوق، تهران: گنج دانش، ۱۳۸۱، ص ۵۳۳.
۲. انصاری، ولی الله؛ کلیات حقوق اداری، تهران: نشر حقوقدانان، ۱۳۷۷، ص۲۷.
۳. ماده ۴ قانون نحوه خرید و تملک اراضی.
۴. انصاری، ولی الله، همان، ص۳۷.
۵. ر.ک: انصاری، ولی الله، همان،ص ۲۷.
۶. کاتوزیان، ناصر؛ حقوق مدنی (ایقاع)، تهران: نشر دادگستر، ۱۳۷۷، ص ۱۸۸.
۷. کاتوزیان، ناصر؛ مبانی حقوق عمومی، تهران : نشر دادگستر، ۱۳۷۷، ص ۵۰.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

دولت اسلامی که در واقع امین خداوند و خادم امت محسوب شده و به گفته شهید سید محمد باقر صدر، مکلف به تأمین کامل وسائل زندگی عموم افراد جامعه می باشد[1]. از این رو، امروزه اکثر دولت ها بیشتر از آن که به زور و قدرت خود افتخار کنند به میزان خدمت رسانی و تأمین منافع ملت خویش مباهات می کنند. این وظیفه و به تبع آن احساس مسؤولیت دولت های مشروع، نسبت به انجام آن بر دو پایه استوار می باشد:

الف. اصل کفالت همگانی: طبق این اصل، از نگاه دینی همه مسلمانان جهان مسئول سرنوشت و وضع زندگانی یکدیگر بوده و کفالت همدیگر را بر عهده دارند که روایات و احادیث نیز مؤیّد آن می باشند[2] و تمام اعضای جامعه اسلامی نسبت به یکدیگر دارای مسؤلیت متقابل بوده و موظف به رفع نیازها و احتیاجات همدیگر می باشند.

ب. اصل سهیم بودن جامعه در درآمد و دلایل شرعی آن: مسؤلیت دیگر دولت در تأمین منافع و مصالح مردم که توجیه کننده اعطای صلاحیت تملک و سلب مالکیت به آن می باشد ناشی از سهیم بودن همه افراد جامعه در درآمدهای دولتی است. یک نوع مالکیت که هم در عرف و هم در شرع پذیرفته شده، مالکیت عمومی است که زمین های آباد فتح شده توسط مسلمانان و درآمدهای ناشی از آن ها و نیز پل ها، موزه ها و معابر عمومی نمونه هایی از آن می باشند.[3] بنابراین دولت موظف است از محل درآمدهای عمومی به ارائه خدمات عمومی و توزیع عادلانه امکانات رفاهی اقدام نماید. بدیهی است زمانی که اموال دولتی و آنچه که به حکم شرع و قانون در تملک دولت اسلامی است مانند انفال و دارائی های مشابه به جمع اموال عمومی اضافه گردد اهمیت وظیفه خدمت رسانی دولت دوچندان خواهد شد و اعطای صلاحیت تملک و سلب مالکیت را به این مجموعه خدمتگذار از توجیه منطقی برخوردار خواهد نمود. دانشمند شهید، سید محمد باقر صدر در این مورد به احادیث و روایاتی چند استناد کرده است و بیان می کند: «نصوص و روایات روشنی، اصل تأمین و تضمین اجتماعی را مقرر، و مسؤولیت مستقیم دولت را در اعاله فرد و تأمین سطح زندگی مناسب برای او تشریع می-کند.این اصل تأمین اجتماعی است که دولت مستقیماً مأمور پیاده کردن آن می باشد. اما اساس تئوریک و نظری آن را باید در حق مشترک جامعه در منابع ثروت جستجو کرد.[4]».

بند سوم: چرایی جبران خسارت در سلب مالکیت با هدف خدمات عمومی

هرچند اقدام دولت در سلب مالکیت افراد بدون توجه خواست و اراده آن ها صورت می گیرد ولی عدالت اقتضا می کند که بهای مال تملک شده به صاحب آن پرداخت و خسارات احتمالی وارده بر او جبران گردد.[5] زیرا همان گونه که همه مردم در ثروت های عمومی سهیم می باشند،

۱. ر.ک: صدر، سید محمدباقر؛ اقتصاد ما، ج۲، ترجمهٔ ع.اسپهبدی، مشهد: انتشارات جهاد سازندگی مشهد (خراسان)، ۱۳۶۰، ص ۲۹۰.

۲. الکلینی، محمدبن یعقوب؛ الکافی، ج۲، مصحح: علی اکبر غفاری، چ۴، تهران: دارالکتب الاسلامیه ، ۱۴۰۷ه.ق، ص۱۶۹: «و الحق الخامس ان لاتشبعَ و یجوعُ و لاتروَی و یظمأ وَ لاتَلبسَ و یَعری».- شیخ صدوق، ابوجعفر محمد بن علی، کتاب الخصال، قم: انتشارات جامعه مدرسین، ج۱، ۱۳۶۲، ص ۴۷: «مَنْ وَاسَی الْفَقِیرَ وَ أَنْصَفَ النَّاسَ مِنْ نَفْسِهِ فَذَلِکَ الْمُؤْمِنُ حَقّا» .

۳. ر.ک: صدر، سید محمدباقر؛ اقتصاد ما، ج۲، منبع پیشین، ص ۶۹-۷۳ کاتوزیان، ناصر؛ حقوق مدنی اموال و مالکیت، تهران: نشر میزان، ۱۳۸۸، صص۶۸-۷۰.

۴. صدر، سید محمدباقر؛ اقتصاد ما، ج۲، منبع پیشین، ص ۲۹۵.

۵. ر.ک: صحیفه نور، ج ۲۰، ص ۱۷۱.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

در مقابل هزینه های عمومی نیز دارای مسؤولیت برابر می باشند. مبنای این دیدگاه، علاوه بر اصل عدالت، نظریه «برابری همگان در تأمین هزینه های عمومی» است که برخی از آن به عنوان نظریه «جبران زیان ناشی از مسؤولیت بیرون از خطا و خطر» یاد کرده اند.[1]

یکی از صاحب نظران حقوق در توجیه این نظریه و لزوم اجرای آن چنین می گوید: تمامی شهروندان به تساوی عهده دار هزینه هایی هستند که دولت به منظور تأمین هزینه های عمومی و یا استقرار نظم صرف می کند و بر این پایه اگر در اثر عملکرد سازمان دولتی زیانی به شخص یا اشخاص معین وارد آید این برابری از هم می گسلد. زیرا در چنین فرضی بهره خدمت عمومی نصیب همگان می-گردد در حالی که زیان آن را عده ای خاص تحمل می کنند و به این جهت، دولت به نمایندگی از عموم، خسارت زیان دیدگان را تا حدی که تساوی مذکور مجدداً برقرار شود جبران می نماید تا همگان از ضرر زیان دیدگان جلوگیری به عمل آورند.[2] بر همین اساس، طبق قوانین جاری تملک، نه تنها دولت موظف به پرداخت بهای عادلانه زمین یا ساختمان یا تأسیسات سلب مالکیت شده به مالکان آنهاست، بلکه مکلف به جبران خسارات ناشی از تملک نیز می باشد.[3]

گفتار سوم: حمایت از مالکیت سرمایه گذار خارجی از منظر حقوق بین الملل

حمایت و تضمین عملی از سرمایه گذار خارجی در خصوص سلب مالکیت و ملی سازی از سوی قواعد حقوق بین المللی صورت نمی گیرد و البته این به معنی نفی تأثیر آن نیست و مسلماً این چنین قواعد فراملی انعطاف قوانین داخلی را دو چندان می کند. اما این قوانین داخلی نیز شاید برای سرمایه گذار اغنا کننده نباشد و این ترتیبات فراملی و ملی اگر دولت های متبوع آنها اقدامی در حمایت از این سرمایه گذاران به عمل نیاورند حمایت مؤثر مدنظر را در اختیار سرمایه گذاران خارجی قرار نخواهد داد. راه های قانونی فرا روی سرمایه گذار خارجی برای جبران خسارات، تضمینات مورد انتظار سرمایه گذاران خارجی را فراهم نمی آورد. قواعد عام حقوق بین المللی نیز تضمینات قابل توجهی را در اختیار سرمایه گذاران خصوصی خارجی نمی گذارد؛ حتی امروزه تحت شرایطی اجازه سلب مالکیت از اتباع خارجی وجود دارد با توجه به این وضعیت تلاش هایی در جامعه بین المللی برای تدوین مجموعه مقرراتی در زمینه سرمایه گذاری بین المللی از جمله توسط شورای اروپا، اتاق بازرگانی بین المللی، سازمان همکاری اقتصادی وتوسعه صورت گرفته که هیچ کدام نتیجه ای در بر نداشتند و به موازات آن کوشش شد اختلافات سرمایه گذار بین المللی از جمله در موضوعاتی چون سلب مالکیت و ملی سازی سرمایه ها و ... به جای حل و فصل در دادگاه های داخلی در مراجع بین المللی حل و فصل گردد که خود به خود و به طرق غیرمستقیم حمایت از سرمایه گذاری خصوصی خارجی در بحث سلب مالکیت اموالشان به شمار می آید[4].

در این راستا اقدامات منطقه ای زیادی هم صورت پذیرفته که شاید کارکرد آن بسیار قوی تر از اصول حقوق بین الملل البته در حیطه تحت شمول خود خروجی داشته است. به عنوان مثال اعضای شورای اروپا توافق کرده اند که دادگاه حقوق بشر اروپا نسبت به شکایات اتباع هریک علیه دولت متبوع خویش از بابت نقض حقوق بشر من جمله حقوق مالی (مثل حق غرامت در سلب مالکیت) صلاحیت

۱. ابوالحمد، عبدالحمید؛ حقوق اداری ایران ، تهران : انتشارات توس، ۱۳۷۶، ص ۵۶۳.
۲. موسی زاده، رضا؛ حقوق اداری، ج ۲-۱، تهران: نشر میزان، ۱۳۸۶، ص ۲۶۹.
۳. ر.ک: کاتوزیان، ناصر؛ حقوق مدنی اموال و مالکیت، تهران: نشر میزان، ۱۳۸۸، ص ۱۵۱.
۴. طارم سری، مسعود؛ حقوق بازرگانی بین المللی، چاپ و نشر بازرگانی، ۱۳۷۹، ص ۵۱.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

داشـته باشـد. طبعاً دادگاه حقوق بشـر اروپا در موضوع سـلب مالکیـت و میزان غرامت تابع قوانین کنوانسـیون حقوق بشـر اروپا اسـت.

عمده‌تریـن خطـر بـرای سـرمایه گـذاری خارجـی سـلب مالکیـت توسـط دولـت اسـت بـرای رفـع ایـن نگرانـی، کشـورها قوانینـی را در قانون سـرمایه گذاری خارجـی بـه عنـوان تضمین تصویـب می نماینـد. البته در بحـث ملـی کـردن مصادیقـی هـم بصـورت مطلـق وجـود دارد. بعنـوان مثـال یـک سـری مـوارد اساسـی در بحـث حاکمیـت دولت ماننـد اسـتقلال اقتصادی و حاکمیـت دائـم بـر منابـع طبیعی، کـه به هیـچ عنوان قابـل واگـذاری نیسـت و در صورتـی هـم کـه چنیـن شـود، هیـچ اثـر حقوقی بـر آن نمی توان بار کـرد. مثلاً هـرگاه دولتـی بواسـطه یـک امتیـاز نامه حق اکتشـاف و بهـره بـرداری از یـک معـدن را بـرای همیشـه واگذار کنـد، آثـار چنیـن معاملـه ای فقـط تـا آنجا شناسـایی می شـود کـه بـا اسـتقلال و حاکمیت دائمـی دولت در تعـارض نباشـد. مالکیـت دولـت کمـاکان پابرجـا بوده و دولـت هنـوز حـق ملـی کـردن آن معـدن را خواهـد داشـت[1]. لـذا قید واگـذاری دائم حـق بهره بـرداری در آن امتیازنامـه؛ مانـع عمل دولت نمی شـود. بـه عبارت دیگـر فعـل ملی کردن یا سـلب مالکیـت، تحت حقوق بیـن الملـل غیرقانونـی محسـوب نخواهـد شـد. در مجمـوع می تـوان نتیجـه گرفـت کـه اصل منع سـلب مالکیـت تخلـف ناپذیر نیسـت. بـا این حـال نقض اصل منـوط بـه شـرایطی شـده کـه در عمـل نگرانی هـای سـرمایه گـذار خارجـی برطـرف می گردد. این شـرایط عبارتنـد از اینکـه: اولاً: نقض اصل بـرای اهداف عمومی باشـد. ثانیـاً بـه موجب فرآینـدی قانونی باشـد. ثالثاً: به روش غیـر تبعیض آمیز باشـد. رابعـاً: در مقابل پرداخت خسـارت سـریع و مؤثـر و مناسـب انجـام پذیرد[2].

تردیدی نیسـت که سـرمایه گذاران خارجی با محاسبه احتمـال بـروز خطـرات پیش بینی شـده وپیـش بینی نشـده مبـادرت بـه سـرمایه گـذاری می نماینـد. با این حـال هـرگاه که احتمـال تحقق ایـن خطـرات افزایش یابـد، تمایـل به سـرمایه گـذاری کم می شـود. سـابقه تاریخـی کشـورها و سرگذشـت سـرمایه گذاری هـای خارجـی در یـک کشـور به مثابـه الگویی جهـت تبیین میـزان احتمـال بـروز خطـر بـرای سـرمایه گـذاران خارجـی اسـت. هر سـرمایه گـذاری خارجی بـا مطالعه سـابقه ملی کـردن یا ملی شـدن امثال آنهـا، تکرار این تجربـه را مـورد دارایی هـای خود پیش بینـی می کند؛ تصویـب و تأییـد قانون اصل منع ملی کـردن و مصادره و سـلب مالکیـت، مشـابه آنچـه کـه گفته شـد؛ تـا حد زیـادی از نگرانـی سـرمایه گذاری خارجـی می کاهد.[3] آنچـه مسـلم اسـت، اشـتیاق به جـذب سـرمایه گذاری خارجـی نمی توانـد باعـث فراموشـی منافـع ملـی و مصالـح عمومـی گردد.

گفتـار چهارم: حمایـت از مالکیت سـرمایه گذار خارجـی بـا تأکید بـر قانـون تشـویق و حمایت سـرمایه گذاری خارجـی ایران مصـوب ۱۳۸۱

قانـون تشـویق و حمایـت سـرمایه گـذاری خارجـی مصـوب ۱۳۸۱ بـه عنـوان اصلی تریـن قانـون حاکم بر سـرمایه گـذاری خارجی درایـران[4] در مـاده ۹ به بحث «ملـی کردن» بـه عنوان یک اسـتثنا در قاعـده احترام مالکیـت در مبحث سـرمایه گـذاری خارجـی پرداخته

۱.رضایـی، مهـدی؛ بررسـی موانـع حقوقـی سـرمایه گـذاری خارجـی در ایـران بـا تأکیـد سـرمایه گذاری در حوزه انـرژی، منبع پیشـین، ص۶۳.

۲. بـرادران، علی رضـا؛ بررسـی مکانیزم هـای حقوقـی تضمیـن سـرمایه گـذاری خارجـی در ایـران، رشـته حقـوق بین الملـل، پایـان نامـه کارشناسـی ارشـد، دانشـگاه آزاد اسـلامی واحـد تهـران مرکـز، ۱۳۸۷، ص۸۹.

۳. پیران، حسین؛ مسائل حقوقی سرمایه گذاری بین المللی، منبع پیشین، ص۲۵۹.

۴. بـا وجـود تصویـب ایـن قانـون، ولـی همچنان نظام سـرمایه گـذاری در ایران وضعیت مناسـبی نـدارد. صرفه نظر از موانـع حقوقـی ایـن سیاسـتگذاری، یکـی از دلایل مهم عدم جذب سـرمایه هـای خارجی و گریز سـرمایه ایرانیان بـه خـارج از کشـور، نامناسـب بـودن محیـط تجـاری بـه دلیـل عـدم ثبـات سیاسـی و بـالا بودن ریسـک سـرمایه گـذاری بـه دلیل عـدم ثبات اقتصـادی بوده اسـت. ...

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

است.

مـاده ۳ قانـون قدیـم جلـب و حمایت سـرمایه گذاری خارجـی قدیـم ایـران مصـوب ۱۳۳۴ مقرر می داشـت: «چنانچـه بـا وضع قانـون خاصی از صاحب سـرمایه ای سـلب مالکیـت شـود، دولـت جبـران عادلانه خسـارت وارده را تضمیـن می کنـد به شـرط آنکه در مدت سـه مـاه پـس از سـلب مالکیـت، تقاضـای جبران خسـارت وارده بـه هیـأت مذکـور در مـاده ۲ تسـلیم شـود و در صـورت بـروز اختـلاف، رسـیدگی بـه ادعـای جبـران عادلانـه خسـارت وارده ای کـه دولـت آن را تضمیـن مـی کنـد در محاکـم صلاحیـت دار ایـران بـه عمـل می آیـد».

در مـاده ۹ قانـون جدیـد سـرمایه گـذاری خارجـی در ایـران مصـوب ۱۳۸۰ مجلـس شـورای اسـلامی و مجمـع تشـخیص مصلحـت نظـام مصـوب ۱۳۸۱، کـه قانـون قبلی را نسـخ کرده مقرر شـده اسـت: «سـرمایه گـذاری خارجی مورد سـلب مالکیت و ملی شـدن قرار نخواهـد گرفـت مگـر بـرای منافـع عمومی بـه موجب فراینـد قانونـی بـه رو ش غیر تبعیض آمیـز و در مقابل پرداخـت مناسـب غرامـت بـه مأخـذ ارزش واقعـی آن سـرمایه گذاری بلافاصله قبل از سـلب مالکیت» دراین خصـوص مطابق قانون مـورد بحث، هـرگاه دولت ایران قصد داشـته باشـد اموال و دارایی هایی را که با کسـب مجـوز سـرمایه گـذاری به ایران وارد شـده اسـت ضبط نمایـد؛ بایـد ایـن چهـار شـرط را رعایـت کنـد و گرنه فعـل دولـت غیـر قانونی خواهـد بود.

در کنـار قانـون فـوق و آئین نامه اجرایـی آن[1]، ماده ۲۱ «قانـون چگونگـی اداره مناطـق آزاد» قـرار دارد کـه به موجـب آن: «حقـوق قانونـی سـرمایه گـذاران خارجی کـه پذیـرش سـرمایه آن هـا بـه تصویب هیـأت وزیران رسـیده اسـت مـورد تضمین و حمایت اسـت. سـرمایه سـرمایه گـذاران مزبـور چنانچـه در مـواردی بوسـیله قانـون بـه نفـع عمـوم ملی شـود یـا اینکـه از سـرمایه گذاران یاد شـده سـلب مالکیت شـود، جبـران عادلانه خسـارت بـه عهـده دولت می باشـد. آیین نامـه مربوط بـه نحـوه جبـران خسـارت بـه تصویـب هیـأت وزیران خواهد رسـید».

و نیـز تبصـره ۱۰ تصویـب نامـه ای بـه نـام «مقـررات سـرمایه گـذاری در مناطـق آزاد تجـاری – صنعتـی جمهـوری اسـلامی ایـران» مبنـی بـر اینکه: «سـرمایه سـرمایه گـذاران خارجـی کـه پذیـرش آن هـا مطابـق تبصـره (۱) مـاده (۶) ایـن مقررات به تصویـب اکثریت وزرای عضـو شـورای عالـی مناطق آزاد رسـیده باشـد، چنانچـه در مـواردی بـه وسـیله قانـون بـه نفـع عموم ملـی شـود یا اینکه از سـرمایه گذاران یاد شـده سـلب مالکیـت شـود جبران عادلانه خسـارت بـه عهده دولت جمهوری اسـلامی ایـران می باشـد. پرداخت خسـارت بـه مأخـذ ارزش بـازاری سـرمایه گـذاری بلافاصلـه قبـل از ملـی شـدن و یـا سـلب مالکیـت خواهـد بود و سـرمایه گـذار خارجـی ظـرف مـدت سـه مـاه از تاریخ ملی شـدن یا سـلب مالکیـت، تقاضای جبران خسـارت را بـه سـازمان منطقـه تسـلیم نمایـد». قـرار دارد کـه

... براسـاس آمـاری کـه سـازمان اطلاعـات تجـاری از وضعیـت تجاری کشـورها به صـورت جهانی و منطقـه ای ارائه داده اسـت، ایـران (طـی سـال های ۲۰۰۲-۱۹۹۸) از حیث جهانی در بین ۶۰ کشـور رتبـه ۵۹ و از حیث منطقه ای و در بیـن ۸کشـور (الجزایـر، مصـر، ایـران، عـراق، عربسـتان، نیجریـه، اسـرائیل و آفریقـای جنوبـی) رتبـه ۷ را دارا می باشـد. از طـرف دیگـر روشـن اسـت کـه سـرمایه گـذاران اصـولاً از ریسـک گریـزان می-باشـند. ایـن در حالـی اسـت کـه بـالا بودن ریسـک یکـی از شـاخصه های بازار ایران اسـت؛ زیـرا در ایران قیمت هـا محصـول مکانیزم ها و قواعـد نظـام بـازار نیسـت. بلکـه این دولت اسـت که بـا دخالت وسـیعی خود قیمت ها را مشـخص می کنـد، عوامل تأثیرگـذار بـر تولیـد ماننـد تـک یا چنـد نرخی بـودن ارز، نرخ بهـره بانکی، نـرخ سـوخت، تعرفه های گمرکـی و ... توسـط دولـت مشـخص می شـود و بـا توجه بـه اینکـه در ادامه همیـن سیاسـت، قوانین و مقـررات در حـال تغییر می باشـند بخـش خصوصـی از حضـور در بـازار ایـران یـا سـرمایه گـذاری قابـل توجـه در آن خـودداری می کنـد. (رزاقـی، ابراهیـم؛ خصوصـی سـازی در ایران، تهران، نشـر نی، چـاپ اول، ۱۳۸۰، صـص ۱۰۱-۷۲).

۱. مطابـق زیـر بنـد ۴ از بنـد الـف مـاده ۴ آئیـن نامـه اجرایی ایـن قانون: «سـرمایه خارجـی در قبال ملی شـدن و سـلب مالکیـت تضمیـن می‌شـود و سـرمایه گـذاری خارجـی در این مـوارد حق دریافـت غرامـت را دارد».

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

در کنـار مفـاد موضوعـاً مرتبـط موافقتنامه هـای دو جانبـه سـرمایه گـذاری میان ایـران و دولـت ای دیگر[1]، مجموعـاً نظـام حقوقـی حاکـم بر مسـئولیت ناشـی از ملـی سـازی و سـلب مالکیت سـرمایه هـای خارجی را تشـکیل می دهنـد.

نسـبت میان قانون تشـویق و حمایت با قانون چگونگی اداره مناطـق، آنگونـه کـه از عنوانشـان بـر می آیـد عام و خـاص اسـت. بـه عبـارت دیگـر، قانـون دوم منحصراً راجـع بـه مناطـق آزاد تحت پوشـش[2]، اسـت و بـر این مبنـا، قانـون حاکـم بر غیـر مناطق یـاد شـده و نیز در مـواردی کـه در قانـون چگونگـی اداره مناطق، حکمی مقـرر نشـده باشـد قانـون نخسـت (قانـون تشـویق و حمایـت) اسـت. ذیـل مـاده ۲۴ قانـون یـاد شـده نیـز بـا بیـان اینکه بـی اعتباری یـا تغییر این قانون توسـط قوانیـن آتـی، منوط بـه تصریح بدون ابهـام این موضوع در قوانیـن متعاقـب اسـت[3] تلویحاً درصدد بیـان اقتدار ایـن قانـون و حاکمیـت آن بـر موضوع سـرمایه گذاری بـه عنـوان یک قاعده اسـت[4].

در قانـون تشـویق و حمایـت سـرمایه گـذاری خارجی و بـه طـور مشـخص در ماده ۹ ایـن قانون بـه صراحت و بـه صـورت غیرقابـل بحثـی، مشـخص نشـده اسـت کـه چـه منبـع قانونـی می توانـد وسـیله حقوقـی ملی سـازی و سـلب مالکیـت گـردد. در ایـن مقـرره از واژه «قانـون» اسـتفاده شـده کـه بـه طـور بالقـوه می تواند پذیـرای تفاسـیر چنـدی قـرار گیـرد. در نظـام حقوقی ایـران، اعمـال اقتـدار دولـت - حکومـت که بـه صورت تصمیـم گیـری نمـود می یابـد؛ می توانـد بـه صـور مختلفـی همچـون قانون، آئیـن نامـه، آراء وحدت رویه و تصمیمـات مقامـات عالی و اداری ظاهر گـردد. براین مبنـا، آیـا بـه عنـوان مثـال، رئیس جمهـور و یـا هیأت وزیـران، صلاحیـت سـلب مالکیـت یا ملی نمـودن یک سـرمایه گـذار خارجـی را دارند؟

در بـادی امـر چنیـن بـه نظـر می رسـد کـه هیـأت وزیـران و هریـک از وزراء دارای چنیـن صلاحیتـی هسـتند زیـرا مـاده ۲۱ قانـون چگونگـی اداره مناطـق آزاد در ذیـل خـود مقـرر داشـته کـه: «..... آئیـن نامـه مربـوط بـه نحـوه جبـران خسـارت بـه تصویـب هیأت وزیـران خواهد رسـید». از طرف دیگر زیربنـد ۲ از بند ب مـاده ۴آئیـن نامـه اجرایـی قانون تشـویق و حمایت نیـز همیـن معنـا را مـورد دفـاع قرارمی دهـد. در ایـن مـاده مقـرر شـده که:

«جبـران زیـان سـرمایه گـذاری خارجـی ناشـی از ممنوعیـت و یـا توقـف اجـرای موافقـت نامه هـای بـر اثـر وضـع قانـون و یـا تصمیمـات دولـت حداکثـر تـا سـقف اقسـاط سررسـیده شـده توسـط دولت تضمین می شـود».[5]

بـا این حال، این برداشـت درسـت نمی باشـد. زیـرا اولاً در مـاده ۲۱ قانـون چگونگـی اداره مناطـق آزاد، آئیـن

۱. ایـران تـا کنـون موافقتنامـه هـای تشـویق و حمایـت متقابل از سـرمایه گـذاری فراوانـی را با کشـورهای مختلف و بـه تصویـب رسـانده اسـت. در سـایت مجلس شـورای اسـلامی، فهرسـت ایـن موافقتنامه ها کـه عمدتـاً ادبیات و عبـارت پـردازی همسـانی دارند آمده اسـت.

۲. مطابـق مـاده ۱ قانـون چگونگـی اداره مناطـق، مناطـق تحـت پوشـش قانـون شـامل: الـف- منطقـه آزاد جزیره کیـش، ب – منطقـه آزاد قشـم حداکثـر بـه وسـعت سـیصد کیلومتـر مربـع بـه هم پیوسـته در ضلع شـمال شـرق جزیـره، در محـدوده ای کـه هیـأت وزیـران تعییـن خواهـد نمـود. پ – منطقـه آزاد چهابهـار می باشـند.

۳. «...مفـاد ایـن قانـون توسـط قوانیـن و مقـررات آتـی در صورتی لغو یـا تغییر می یابد کـه لغو یا تغییـر این قانون در قوانیـن و مقررات مذکور تصریح شـده باشـد».

۴. زرگـوش، مشـتاق؛ حقـوق اداری تملـک امـلاک، شـبه تملک هـا و سـلب مالکیـت از سـرمایه ها توسـط دولـت، منبـع پیشـین، ص۴۰۴.

۵. مـاده ۳۰ آئیـن نامـه اجرایـی ایـن قانـون نیـز متضمـن حکـم مشـابهی اسـت. به موجـب ایـن مقـرره: «دولت با رعایـت اصـل (۱۳۸) قانـون اساسـی جمهـوری اسـلامی ایـران تعیین حـدود تعهدات قابـل پذیرش موضـوع تبصره (۲) مـاده (۱۷) قانـون را بـه وزیـران عضو شـورای عالی سـرمایه گذاری تفویـض می نماید. هیأت مجاز اسـت میزان خسـارت حاصـل از ممنوعیـت و یـا توقف اجـرای موافقت نامه هـای مالی مربوط را تا سـقف تعهدات حال شـده در محـدوده تعهـدات قابـل پذیرش از سـوی شـورای عالی سـرمایه گذاری کـه در مجوز سـرمایه گذاری قیـد گردیده اسـت، تعیین نماید...»

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

نامه‌ای که بنا بوده تصویب گردد بنا به تصریح قانون ناظر به «نحوه جبران خسارت» است و نه سلب مالیکت و ملی سازی و ثانیاً مفاد مورد استناد مربوط به آئین نامه قانون تشویق، حتی اگر صحیح بوده و این آئین نامه مطابق قانون و در چهارچوب قانون وضع شده باشد وضعیت مشابهی داشته و منحصراً ناظر به «... ممنوعیت و یا توقف اجرای موافقت نامه مالی...» بوده و نه ملی سازی یا سلب مالکیت. به نظر نگارنده، تنها منبع مجاز برای این مهم، «قانون اولیه» است و منظور از واژه «قانون» در قوانین یاد شده؛ مفهوم خاص قانون است و هیچ تصمیم دیگری و به طور مشخص، آراء وحدت رویه قضایی و نیز تصویب نامه، آئین نامه و به طریق اولی بخشنامه، دستورالعمل و مواردی از این دست که در زمره قانونگذاری ثانویه هستند، نمی توانند به این مهم بیانجامند.

لازم بذکر است که دولت نمی تواند بدون دلیل موجه سرمایه را ضبط کند و باید یک منفعت عمومی در ورای تصمیم دولت نهفته باشد یا اینکه دولت نمی تواند سرمایه را مثلاً به صرف اینکه مالک آن تبعه کشور خاصی است و یا مالک دارای اوصاف خاصی است ضبط کند و لازم است ضبط مال بدون تبعیض باشد و نیز ضرورتاً خسارات سرمایه گذار خارجی جبران شود و غرامت به او پرداخت گردد. عبارت «پرداخت مناسب غرامت بسیار مبهم است. ماده ۹ علاوه بر ضابطه غرامت (پرداخت مناسب غرامت) ضابطه ارزیابی را هم تصریح کرده است و آن عبارت است از ارزش واقعی سرمایه گذاری بلافاصله قبل از سلب مالکیت، طبعاً تقویم ارزش واقعی قبل از سلب مالکیت با کارشناسان و مقومین و یا محکمه خواهد بود؛ قید بلافاصله قبل از سلب مالکیت به این معنی است که تقلیل ارزش مال و بعضاً ارتقای ارزش آن در اثر دخالت دولت و سلب مالکیت نباید در تقویم مؤثر باشد واژه «بلافاصله» نسبی است و تعیین دقیق آن در صورت اختلاف با محکمه است. قبل از عمل رسمی سلب مالکیت شایعه دخالت دولت موجب نوسان در ارزش مال می شود و تقویم تأثیر این دوره با محکمه می باشد. منظور از شرط «فرآیند قانونی» نیز چندان روشن نیست و می تواند بدین معنی باشد که سلب مالکیت یا ملی کردن حتماً باید به موجب قانون باشد و در این فرض مصادره حکمی که به مصادره غیر مستقیم یا خزنده هم شهرت دارد مستثنی می گردد و یا منظور رعایت حقوقی سرمایه گذار در تمامی مراحل من جمله، مراجعه به محاکم و تعیین غرامت می باشد. مطابق قانون فوق، سرمایه گذاران برای تقاضای جبران خسارات وارده ناشی از سلب مالکیت یا ملی شدن باید به هیأت سرمایه گذاری خارجی موضوع ماده ۶ قانون مراجعه نمایند. مهلت مراجعه یک سال است[1]. هرگاه اختلافی درخصوص سلب مالکیت یا ملی شدن پیش می آید، موضوع توسط مراجع مندرج در ماده ۱۹ قانون حل و فصل می شود. دراین خصوص قابل ذکر است که قانون هیچ ضمانت اجرایی برای عدم رعایت شروط مندرج در ماده ۹ پیش بینی نمی کند. اگر دولت بدون رعایت آن شروط سرمایه خارجی را ضبط کند یا ملی کند چه آثاری بر عمل دولت قابل تصور است؟ تصمیم گیری در خصوص این امر نیز با محکمه صالحه خواهد بود.

در صورتی که فعل دولت غیرقانونی باشد، دولت علاوه بر جبران خسارات مستقیم، ممکن است به پرداخت غرامت از بابت خسارات جانبی و تبعی نیز محکوم شود. اما اگر محکمه قانون داخلی را ناظر بر قضیه تشخیص دهد، طبعاً مقررات قانون داخلی تعیین کننده آثار و عواقب فعل غیر قانونی دولت خواهد بود[1]. در اینجا باید چند نکته را یادآور شد: نکته اول اینکه معمولاً سلب مالکیت نامشروع و غیرقانونی کمتر رخ می دهد و مراجع رسیدگی

۱.تبصره ۱ ماده ۹ قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی ایران مصوب ۱۳۸۱.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

کننـده بـه نـدرت عمـل دولتـی را در سـلب مالکیـت نامشـروع تلقـی می کننـد؛ مگـر آنکه دولتـی در ضبط امـوال سـرمایه گـذار خارجـی انگیـزه غیراقتصـادی و نامربـوط بـه منافـع ملـی را صراحتـاً عنوان کنـد؛ نکته دیگـر اینکـه اگـر سـلب مالکیـت، نامشـروع باشـد و مطالبـه عـدم النفع موجه گـردد[2]. این غرامـت محدود بـه نفعـی خواهـد بـود کـه فـوت آن تـا هنـگام صدور رأی، تحقـق یافتـه باشـد و مـوارد احتمالـی و فرضـی، قابـل پرداخت نیسـت. از این رو، دیـوان داوری لاهه در پرونـده آموکـو نیز چنیـن نظر داده اسـت: «... حتی در مـورد مصادره نامشـروع، خسـارتی که واقعاً وارد شـده ضابطـه غرامت اسـت[3]».

بـرای جبـران خسـارت سـرمایه گـذار خارجـی تعیین میـزان خسـارت قابل جبـران اجتنـاب ناپذیر اسـت. با ایـن حـال، روش یکنواخت و قاعـده فراگیر برای تعیین غرامـت یـاد شـده وجود نـدارد، محاسـبه خسـارت به روش «جریـان نقـدی تنزیل شـده» دو مرحله دارد: در مرحلـه اول، تمامـی سـود خالـص که در آینـده ممکن اسـت نصیـب شـرکت شـود محاسـبه می شـود یعنی مجمـوع درآمدهایـی که ممکن اسـت درآینـده نصیب شـرکت شـود پیـش بینـی شـده سـپس هزینه هـای بهـره بـرداری و نگهـداری از آن کسـر مـی شـود و در مرحلـه دوم تنزیـل آینده کسـر می شـود[4].

در روش «جبران خسـارت مناسـب» اگر سلب مالکیت قانونی باشـد؛ می بایسـت غرامتی برابـر «ارزش عادلانه چیـزی کـه مصـادره شـده» یعنـی «ارزش شـرکت در هنـگام سـلب مالکیـت» پرداخـت شـود و اگـر سـلب مالکیـت نامشـروع باشـد، مطالبه عدم النفـع نیز موجه مـی شـود. امـا ایـن غرامـت محـدود بـه نفعـی خواهد بـود کـه فـوت آن تـا هنـگام صـدور رأی تحقـق یافته باشـد و مـوارد احتمالی و فرضی قابل پرداخت نیسـت. ملاحظه شـد دیـوان داوری لاهـه نیـز در پرونده هایی ماننـد اموکـو از این نظـر پیروی کرده اسـت[5].

اصـولاً در اکثـر معاهـدات دو جانبـه سـرمایه گـذاری کشـورها نیـز از جملـه ایـران شـروط مقـرر بـرای ملی سـازی مشـروع، الزامی به جبران خسـارت، پیش بینی شـده و هرچـه بیشـتر ایـن شـرایط بـه قواعـد مطلوب سـرمایه گـذاران نزدیـک باشـد عاملـی خواهد بـود تا سـرمایه گـذاران خارجـی انگیـزه بیشـتری به سـرمایه گـذاری در کشـور میزبـان پیـدا کننـد. لـذا مـاده ۶ «موافقـت نامـه تشـویق و حمایـت متقابـل از سـرمایه گـذاران بیـن دولـت جمهـوری اسـلامی ایـران و دولت جمهـوری کنفدراسـیون سـوئیس» بـه عنـوان یـک نمونـه در ایـن بـاره مقـرر مـی دارد:

«هیـچ یـک از طرف هـای متعاهـد، چـه بـه طـور مسـتقیم و چـه غیر مسـتقیم، اقداماتی جهـت مصادره یـا ملی کـردن سـرمایه گـذاری های سـرمایه گـذاران طـرف متعاهـد دیگـر یـا اقدامـات دیگـری در جهـت سـلب مالکیـت ایـن قبیـل سـرمایه گـذاران نسـبت به سـرمایه گـذاری هایشـان به عمـل نخواهـد آورد، مگر اینکـه چنیـن اقدامـی در جهـت منافـع عمومـی، بـه روشـی غیـر تبعیض آمیز و طبـق موازین قانونی باشـد و جبـران خسـارت مؤثـر و کافـی پیـش بینـی شـده باشـد. مبلـغ خسـارت، بـدون تأخیر به شـخص ذیحق پرداخـت خواهـد شـد». البته شـایان ذکراسـت که در رویـه ی معاهداتـی ایران در انعقاد معاهـدات دو جانبه سـرمایه گذاری رویهـی ثابتی درباره اسـتاندارد غرامت مشـاهده نمی شـود و بسـیار متنوع اسـت[6].

همانطـور کـه مشـاهده می شـود در ایـن موافقتنامـه فرمـول پرداخـت غرامـت بـه شـکل «جبران خسـارت مؤثـر و کافـی» پیـش بینـی شـده اسـت. و ایـن مهـم درخـود قانـون جلـب و حمایـت از سـرمایه گـذاری

۱. پیران، حسین؛ مسائل حقوقی سرمایه گذاری بین المللی، منبع پیشین، ص ۲۶۰.
۲. علیدوسـتی شـهرکی، ناصـر؛ جبـران خسـارت سـلب مالکیـت در سـرمایه گـذاری خارجـی، مجلـه دیدگاه هـای حقـوق قضایـی، شـماره ۴۶ -۴۷، بهـار و تابسـتان ۱۳۸۸، ص۹۳.
۳. افتخـار جهرمـی، گـودرز؛ دیـوان داوری دعـاوی ایـران – امریکا و عملکـرد آن در قلمرو حقوق بیـن الملل، منبع پیشین، ص۹۴.
۴. علیدوستی شهرکی، ناصر؛ جبران خسارت سلب مالکیت در سرمایه گذاری خارجی، همان، ص ۸۰.
۵. علیدوستی، شهرکی، ناصر؛ احترام مالکیت و سرمایه گذاری خارجی، منبع پیشین، ص۳۰۴.
۶.محبی، محسن؛ مباحثی از حقوق نفت و گاز در پرتو رویه داوری بین المللی، منبع پیشین، ص۳۸.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

خارجی ایران «پرداخت مناسب غرامت به مأخذ ارزش واقعی آن سرمایه گذاری بلافاصله قبل از سلب مالکیت» قید شده است که در مجموع می توان نتیجه گرفت قانون ایران و به تبع آن موافقت نامه های منعقده بسیار لیبرال بوده و نزدیک به استانداردهای بین المللی تدوین شده علی الخصوص در موافقتنامه اخیر که استاندارد «جبران خسارت مؤثر و کافی» تصریح شده و بسیار نزدیک به قاعده و فرمول (ها) که یکی از معیارهای شاخص و مطلوب نظر سرمایه گذار خارجی و حتی کشورهای سرمایه فرست است، می باشد و می تواند این مهم در جذب سرمایه گذار خارجی از منظر خود سرمایه گذار و وکلای وی یک نکته مثبت و طلایی قلمداد شود و در خود قانون سرمایه گذاری خارجی ایران قید «پرداخت مناسب غرامت به مأخذ ارزش واقعی آن سرمایه گذاران بلافاصله قبل از سلب مالکیت» تصریح شده و «جبران خسارت مؤثر و کافی» در موضع ملی کردن با تحولات دهه های ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ میلادی به پرداخت غرامت مناسب تعبیر شد و قانون جلب سرمایه گذاری ایران نیز از این نرم در خود قانون اصلی اش بهره جسته و نشان می دهد این معیار قانون اصلی سرمایه گذاری خارجی ایران نیز متناسب با معیار استاندارد و بین المللی حقوقی می باشد.

نتیجه گیری و پیشنهادات

قاعده تسلیط و حمایت از مالکیت در زندگی روزمره بشر جایگاه خاصی دارد و این اصل مالکیت را مصون از تعرض قرار می دهد مگر آنکه به موجب قانون برای حفظ مصالح عمومی در برابر غرامت مناسب مقرره ای تصویب شود. این اصل در منابع فقهی ریشه دارد و همچنین در اصل ۴۷ قانون اساسی و به طور خاص در ماده ۹ قانون تشویق و حمایت از سرمایه گذار خارجی مصوب ۱۳۸۱ مورد تأیید قرار گرفته است ولی با مروری بر مجموعه قوانین و مقررات شهری به این موارد برخورد می کنیم:

۱. برخوردهای احساسی و همچنین جزئی نگری و سطحی نگری حاکم بر دیدگاه قانونگذاران.

۲. تشتت و کثرت قوانین موجود در این زمینه و بعضاً تعارض میان آن ها و مشخص نبودن اولویت و ارجحیت میان قوانین.

۳. تعدد مراجع ذیصلاح در تدوین و تنظیم ضوابط و مقررات مرتبط با این موضوع.

۴. تغییرات مکرر و سریع قوانین که موجب عدم اطلاع به موقع مجریان و مخاطبان از قوانین شده و بعضاً باعث بکارگیری قوانین نسخ شده می گردد.

۵. عدم توجه به نظرات کارشناسی مختلف در جهت لحاظ نمودن دیدگاه ها و جنبه های مختلف و اثراتی که قوانینی از این قبیل در جامعه دارند.

سیر قانونگذاری در تدوین مقررات شهری مربوط به نحوه اجرای طرح های عمومی و سلب و تحدید حقوق مالکانه اشخاص، بیشتر تحت تأثیر قواعد و اصولی بوده که حقوق عمومی و دولت بر حقوق مالکانه اشخاص ترجیح می دهند؛ تردیدی نیست که باید برای رسیدن به اهدافی که متضمن منافع عمومی و تأمین کننده مصالح اجتماعی است، تلاش کرد؛ اما اینکه اشخاص و افراد در این مسیر، چه هزینه هایی باید پرداخت کنند و تا چه میزان باید از آزادی ها و مالکیت خصوصی بگذرند مهم و درخور توجه است. در دین اسلام به عنوان یکی از منابع اصلی تغذیه حقوق موضوعه ایران، بر احترام به مالکیت خصوصی تأکید گردیده است. از این روی، شایسته است که مقنن در تدوین این قبیل مقررات، توجه و التفات ویژه به حقوق اشخاص نشان دهد. وضعیت فعلی قوانین موجود در زمینه سلب و تحدید حقوق مالکیت اراضی شهری توسط دولت راضی کننده نیست و تضمینات لازم را برای حفظ حقوق مالکانه اشخاص، ایجاد نمی-کند. با این اوصاف بهتر است قوانین فعلی اصلاح شوند و جهت گیری اصلاح باید به سمتی باشد که بر جریان تملک قهری حقوق مالکانه، به نوعی نظارت قضایی وجود داشته باشد؛ تا در پرتو این نظارت از خودسری و خودکامگی های احتمالی متصدیان امر

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

جلوگیری شود؛ از دو نکته نباید غافل شد؛ یکی از اینکه، این نظارت، هرچند لازم است ولی نباید به نحوی باشد که باعث اطاله و کندی جریان تملک حقوق مالکانه شود؛ دیگر این است که این نظارت قضایی از سوی مراجع قضایی خاصی انجام شود. تخصصی شدن این نظارت هم به نفع عموم است و هم باعث جلب حمایت از حقوق مالکانه است.

یکی از موانع حقوقی که دغدغه اصلی سرمایه گذار خارجی می باشد؛ عدم احترام به حقوق مالکیت وی و رفتار عادلانه و غیر تبعیض آمیز در کشور سرمایه پذیر و نوع موضع گیری قانون نسبت به وی است. این موضوع در قانون سرمایه گذاری خارجی هر کشوری ملی کردن و سلب مالکیت سرمایه ی سرمایه گذاران خارجی است که در آن حق مالکانه سرمایه گذار خارجی با دلایل و توجیهاتی سلب می-شود؛ از همین رو سلب مالکیت و ملی کردن اموال سرمایه گذاران خارجی از معضلات و خطرات جدی برای سرمایه گذاران خارجی می باشد و به همین دلیل بیشترین اقدامات احتیاطی برای مقابله با این خطر به عمل می آورند. حمایت از مالکیت به دلیل جلب و طیب خاطر حقوقی سرمایه گذاران خارجی و رقابت بین خود کشورها موضوعی مهم در سرمایه گذار خارجی تلقی می شود و در قانون اغلب کشورها مثل ایران اصل بر عدم سلب مالکیت و عدم ملی سازی قرار داده شده است.

قانون تشویق و حمایت سرمایه گذاری خارجی مصوب ۱۳۸۱ به عنوان اصلی ترین قانون حاکم بر سرمایه گذاری خارجی درایران در ماده ۹ به بحث «ملی کردن» به عنوان یک استثنا در قاعده احترام مالکیت در مبحث سرمایه گذاری خارجی مقرر می کند:«سرمایه گذاری خارجی مورد سلب مالکیت و ملی شدن قرار نخواهد گرفت مگر برای منافع عمومی به موجب فرایند قانونی به رو ش غیر تبعیض آمیز و در مقابل پرداخت مناسب غرامت به مأخذ ارزش واقعی آن سرمایه گذاری بلافاصله قبل از سلب مالکیت» در این خصوص مطابق قانون مورد بحث، هرگاه دولت ایران قصد داشته باشد اموال و دارایی هایی را که با کسب مجوز سرمایه گذاری به ایران وارد شده است ضبط نماید؛ باید این چهار شرط را رعایت کند و گرنه فعل دولت غیر قانونی خواهد بود.

به نظر نگارنده، تنها منبع مجاز برای این مهم، «قانون اولیه» است و منظور از واژه «قانون» در قوانین یاد شده؛ مفهوم خاص قانون است و هیچ تصمیم دیگری و به طور مشخص، آراء وحدت رویه قضایی و نیز تصویب نامه، آئین نامه و به طریق اولی بخشنامه، دستورالعمل و مواردی از این دست که در زمره قانونگذاری ثانویه هستند، نمی توانند به این مهم بیانجامند؛ همچنین دولت نمی تواند بدون دلیل موجه سرمایه را ضبط کند باید یک منفعت عمومی در ورای تصمیم دولت نهفته باشد یا اینکه دولت نمی تواند سرمایه را مثلاً به صرف اینکه مالک آن تبعه کشور خاصی است و یا مالک دارای اوصاف خاصی است ضبط کند و لازم است ضبط مال بدون تبعیض باشد و نیز ضرورتاً خسارات سرمایه گذار خارجی جبران شود و غرامت به او پرداخت گردد. در قانون جلب و حمایت از سرمایه گذاری خارجی ایران «پرداخت مناسب غرامت به مأخذ ارزش واقعی آن سرمایه گذاری بلافاصله قبل از سلب مالکیت» قید شده است که در مجموع می توان نتیجه گرفت قانون ایران و به تبع آن موافقت نامه های منعقده بسیار لیبرال بوده و نزدیک به استانداردهای بین المللی تدوین شده علی الخصوص در موافقتنامه اخیر که استاندارد «جبران خسارت مؤثر و کافی» تصریح شده و این امر می تواند عاملی مهم در جذب و تشویق سرمایه گذار خارجی قلمداد شود و قید «پرداخت مناسب غرامت به مأخذ ارزش واقعی آن سرمایه گذاران بلافاصله قبل از سلب مالکیت» تصریح شده است که این معیار قانون ایران نیز متناسب با معیار استاندارد و بین المللی حقوقی «قاعده جبران خسارت مؤثر و کافی» می باشد.

منابع و ماخذ

۱. ابوالحمد، عبدالحمید (۱۳۷۶) حقوق اداری ایران، تهران: انتشارات توس.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

۲. افتخـار جهرمـی، گـودرز (۱۳۷۳) دیـوان داوری دعـاوی ایـران – امریـکا و عملکـرد آن در قلمرو حقوق بیـن الملـل، مجله تحقیقـات حقوقی دانشـکده حقوق دانشـگاه بهشتی، شـماره ۱۵.
۳. انصـاری، ولـی الله (۱۳۷۷) کلیـات حقـوق اداری، تهـران: نشـر حقوقدانـان.
۴. بـرادران، علی رضـا (۱۳۸۷) بررسـی مکانیزم هـای حقوقـی تضمیـن سـرمایه گـذاری خارجـی در ایـران، رشـته حقـوق بین الملل، پایان نامه کارشناسـی ارشـد، دانشـگاه آزاد اسـلامی واحـد تهـران مرکز.
۵. پاکدامـن، رضـا (۱۳۸۶) مجموعـه قوانیـن و مقررات ناظـر بـر فعالیت اقتصـادی خارجیان در ایران، شـرکت چاپ و نشـر بازرگانی.
۶. پیـران، حسـین (۱۳۸۹) مسـائل حقوقـی سـرمایه گـذاری بیـن المللـی، تهـران، گنـج دانـش.
۷. تفرشـی، عیسـی (۱۳۸۶) تضمیـن سـرمایه گـذاری خارجـی در ایران (مطالعه تطبیقی)، موسسـه مطالعات و پژوهش هـای بازرگانـی.
۸. حاتمـی، علی؛ کریمیـان، اسـماعیل (۱۳۹۳) حقوق سـرمایه گـذاری خارجی در پرتـو قانـون و قراردادهای سـرمایه گذاری، انتشـارات تیسـا، چاپ اول.
۹. حسـن زاده، بهـرام (۱۳۹۳) حقـوق تحلیلی اراضی و املاک، انتشـارات جنگل، چاپ سـوم.
۱۰. حسـیبی، بـه آذیـن (۱۳۹۰) دولـت و سـرمایه گـذاران خارجـی، موسسـه مطالعـات و پژوهش هـای حقوقـی شـهر دانـش، تهـران، چـاپ اول، ۱۳۹۰.
۱۱. حجـازی، احمد (۱۳۷۰) ارزش اموال مصادر شـده بیگانـگان در آرای دیـوان داوری دعـاوی ایـران و ایالت متحـده، مجلـه حقوقـی دفتـر خدمـات حقوقـی بیـن المللـی جمهـوری اسـلامی ایـران، شـماره چهاردهم و پانزدهـم.
۱۲. جعفـری لنگـرودی، محمـد جعفـر (۱۳۸۱) ترمینولـوژی حقـوق، تهـران: گنـج دانـش.
۱۳. خردمنـدی، سـعید (۱۳۹۲) تحدیـد مالکیـت، انتشـارات اندیشـه عصـر، چـاپ اول.
۱۴. خـرم فرهـادی، یوسـف (۱۳۸۸) تحلیـل موافقت نامه هـای دو جانبـه تشـویق و حمایـت متقابل از سـرمایه گذاران میـان ایـران و سـایر کشـورها در دهه های اخیر (۱۳۷۵-۱۳۸۵)، رسـاله دکتری، رشـته حقـوق بین الملل عمومی، دانشـگاه آزاد اسـلامی واحد علـوم تحقیقـات.
۱۵. خمینـی، روح الله (۱۴۲۱) کتـاب البیـع، جلد اول، ، مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی ، ۱۴۲۱ ه.ق.
۱۶. سـلجوقی، محمـود (۱۳۸۵) حقـوق بیـن الملـل خصوصـی، تعـارض قوانیـن، جلـد دوم، تهـران، نشـر دادگسـتر، ۱۳۷۷.
۱۷. رضایـی، مهـدی؛ بررسـی موانـع حقوقـی سـرمایه گـذاری خارجـی در ایـران بـا تأکید سـرمایه گذاری در حـوزه انـرژی، پایان نامه کارشناسـی ارشـد، دانشـکده حقـوق و علـوم سیاسـی، دانشـگاه تهـران، ۱۳۸۵.
۱۸. رزاقـی، ابراهیم (۱۳۸۰) خصوصی سـازی در ایران، تهران، نشـر نی، چاپ اول، ۱۳۸۰.
۱۹. زرگـوش، مشـتاق (۱۳۹۱) حقـوق اداری تملـک امـلاک، شـبه تملک هـا و سـلب مالکیت از سـرمایه ها توسـط دولـت، انتشـارات میـزان، چـاپ اول، ۱۳۹۱.
۲۰. صـدر، سـید محمدباقـر (۱۳۶۰) اقتصـاد مـا، ج۲، ترجمۀ ع.اسـپهبدی، مشهد: انتشـارات جهاد سازندگی مشهد (خراسـان)، ۱۳۶۰.
۲۱. صـدوق، ابوجعفـر محمد بـن علـی (۱۳۶۲) کتاب الخصـال، قـم: انتشـارات جامعه مدرسـین، ج۱.
۲۲. طـارم سـری، مسـعود (۱۳۷۹)حقـوق بازرگانـی بین المللـی، چـاپ و نشـر بازرگانـی.
۲۳. طباطبایـی مؤتمنـی، منوچهـر (۱۳۷۳) حقـوق اداری، تهـران: انتشـارات سـمت،۱۳۷۳.
۲۴. طریحـی، فخرالدیـن (۱۴۱۶) مجمـع البحریـن، تهـران : کتابفروشـی مرتضـوی، ج ۲، ۱۴۱۶ه.ق.
۲۵. علیدوسـتی، شـهرکی، ناصـر (۱۳۹۰) احتـرام مالکیـت و سـرمایه گـذاری خارجـی، فصلنامـه حقوق، دانشـکده حقـوق و علـوم سیاسـی، شـماره ۱.
۲۶. علیدوسـتی شـهرکی، ناصـر (۱۳۸۸) جبـران خسـارت سـلب مالکیـت در سـرمایه گـذاری خارجی، مجلـه دیدگاه هـای حقـوق قضایـی، شـماره ۴۶ -۴۷.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]

۲۷. فیوضی، رضا (۱۳۵۶) مسئولیت بین المللی و نظریه ی حمایت سیاسی، مرکز مطالعات عالی بین المللی دانشگاه تهران، چاپ دوم.
۲۸. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۸) اموال و مالکیت، تهران، انتشارات میزان، چاپ بیست و نهم.
۲۹. کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۷)حقوق مدنی (ایقاع)، تهران: نشر دادگستر.
۳۰. کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۷) مبانی حقوق عمومی، تهران: نشر دادگستر.
۳۱. کلینی، محمدبن یعقوب (۱۴۰۷) الکافی، ج۲، مصحح: علی اکبر غفاری، چ۴، تهران: دارالکتب الاسلامیه ، ۱۴۰۷ه.ق.
۳۲. محبی، محسن (۱۳۸۶) مباحثی از حقوق نفت و گاز در پرتو رویه داوری بین المللی، سلب مالکیت و غرامت در قرار داده های نفتی، موسسه مطالعات و پژوهش های حقوقی شهر دانش، تهران، چاپ اول.
۳۳. محقق داماد، مصطفی (۱۳۸۱) قواعد فقه (بخش مدنی ۲)، انتشارات سمت، چاپ پنجم.
۳۴. محمدی، امید (۱۳۹۵) تحدید حقوق مالکانه در طرح های عمرانی و عمومی، انتشارات جنگل، چاپ اول.
۳۵. میرزایی، علیرضا (۱۳۹۲) مراجع تشخیص اراضی موات نحوه رسیدگی و اعتراض، تهران، انتشارات بهنامی، چاپ سوم.
۳۶. موسی زاده، رضا (۱۳۸۶) حقوق اداری، ج ۲-۱، تهران: نشر میزان.
37. Amoco international finance corp V. Iran, Iran – US. C.T.R, vol; 15, 1987 – II, pp. 51-52, 17 Avanessian Aida B. 1993, Iran-united stats clams Tribunal in Action, Kluwer academic .publisher grope London.
38. Michael Rreisman & R. Doak Bishop, James Crawford 2005"Foreign investment disputes" published by Klawer Law International,Hague.
39. Michael Reisman & Robert D. Sloane, (2004) "Indirect Expropriation and Its Valuation in the BIT Generation," 74 The British Yearbook of International Law.

[Downloaded from ijurm.imo.org.ir on 2026-11-01]