Restrictions on the Acquisition of Immovable Property by Foreign Nationals

Hosein Ashouri: PhD Student Law, University of Tehran, Kish International Campus.
email: hossein. ashouri@ut.ac.ir

Judgment No. 9509970909100541, dated 2017/01/25, rendered by Branch Three of the Supreme Court of Iran, concerns the legal limitations on the acquisition of immovable property by foreign nationals and raises significant legal issues. In the present case, although the plaintiff initially appeared to have entered into a sale agreement concerning a parcel of land, it subsequently became apparent that the transaction had in fact been made for an Afghan national. The trial court, relying on witness testimony and an expert opinion regarding the authenticity of the signature and fingerprint, established the occurrence of the transaction. Nevertheless, considering the plaintiff's lack of legal interest, the court dismissed his claim and admitted the third-party claim. The Third Branch of the Supreme Court, referring, inter alia, to the purchase of the property for a foreign national, quashed the judgment on the ground of insufficient investigation and remanded the case for further proceedings. This article examines the reasoning of the judgment and analyzes the legal consequences of entering into a transaction in the name or on behalf of a foreign national, as well as the validity of the regulations governing the acquisition of immovable property by foreign nationals. The analysis demonstrates the necessity of examining all the constituent elements of the transaction and the legal status of the foreign national's acquisition. It also considers whether the investigations conducted by the trial court were sufficient and examines the manner in which the regulations governing the acquisition of immovable property by foreign nationals should be applied and interpreted

Keywords: Proof of sale; Eviction of title by a third party; Foreign nationals; Immovable property ownership; Cassation

دو فصلنامه علمی ـ تخصصی
نوع مقاله: پژوهشی

مجله آیین دادرسی مدنی تطبیقی
https://www.compcp.ir/

محدودیت تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع بیگانه

(تحلیل و نقد دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۰۹۰۹۱۰۰۵۴۱ مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۰۶ شعبه سوم دیوان عالی کشور)

نوشتهٔ
حسین عاشوری*

تاریخ دریافت: ۱۴۰۵/۰۷/۱۲
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۷/۱۵

چکیده

دادنامه شماره ۵۴۱ شعبه سوم دیوان عالی کشور از حیث محدودیت تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع بیگانه، واجد نکات قابل تأملی است. در پرونده، خواهان نخستین مدعی انعقاد بیع نسبت به یک قطعه زمین بود، لیکن در جریان رسیدگی اظهار داشت که معامله در واقع برای تبعه افغانستان انجام شده است. دادگاه بدوی با اتکا به قرارداد، شهادت شهود و نظریه کارشناسی درباره اصالت امضا و اثر انگشت، وقوع معامله را احراز کرد؛ با این حال، دعوای خواهان نخستین را به لحاظ فقدان نفع قانونی نپذیرفت و دعوای وارد ثالث را وارد دانست. شعبه سوم دیوان عالی کشور از جمله به دلیل خرید ملک برای تبعه خارجی، رأی را به علت نقص تحقیقات نقض و رسیدگی مجدد را تجویز کرد. این نوشته ضمن تبیین و تحلیل رأی، آثار حقوقی اقرار به انجام معامله به نام یا برای تبعه خارجی و اعتبار مقررات مربوط به تملک اتباع بیگانه را تحلیل می‌نماید. نتیجه بررسی آن است که توجه دیوان به محدودیت‌های تملک اتباع خارجی و ضرورت بررسی کامل عناصر معامله قابل دفاع است، اما می‌توان درباره کفایت تحقیقات دادگاه نخستین و شیوه اعمال مقررات تملک اتباع بیگانه بحث و استدلال دقیق‌تری ارائه کرد.

واژگان کلیدی: اثبات بیع؛ مستحق‌للغیر درآمدن مبیع؛ اتباع بیگانه؛ تملک اموال غیرمنقول؛ فرجام‌خواهی

* دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، دانشگاه تهران، پردیس بین اللملی کیش. hossein. ashouri@ut.ac.ir

مقدمه

دادنامه مورد بررسی در نقطه تلاقی چند مسئله مهم حقوق مدنی و آیین دادرسی قرار دارد. از یک سو، دادگاه باید احراز کند که آیا ارکان یک بیع، از جمله قصد انشاء، توافق بر مبیع و ثمن و انتساب سند و اظهارات به اصحاب معامله، اثبات شده است یا خیر. از سوی دیگر، هنگامی که یکی از طرفین با ورود ثالث و به عنوان یک دعوای مستقل اظهار می‌کند معامله برای شخص ثالث انجام شده و وارد دعوا می‌شود، مسئله نفع و سمت دعوا و آثار حقوقی چنین معامله‌ای اهمیت پیدا می‌کند. در پرونده حاضر، این وضعیت با ادعای مستحق‌للغیر بودن ملک و نیز تابعیت خارجی شخصی که معامله به نفع او معرفی شده، پیچیدگی بیشتری یافته است.

اهمیت رأی شعبه سوم دیوان عالی کشور در آن است که به جای اکتفا به ظاهر قرارداد، مجموعه اظهارات طرفین، وضعیت پرداخت ثمن، رابطه اشخاص با یکدیگر و مقررات و محدودیت‌های مربوط به تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی را مورد توجه قرار داده و ضمن تذکر در خصوص محدودیت‌های قانونی موجود برای استملاک اموال غیرمنقول برای بیگانگان، از دادگاه مرجوع‌الیه تحقیقات بیشتری خواسته است. با این حال، پرسش اساسی این است که آیا همه این جهات واقعاً در حد نقص تحقیقات موضوع بند ۵ ماده ۳۷۱ قانون آیین دادرسی مدنی بوده یا بخشی از آنها به ایرادات ماهوی و فقدان اثر قانونی دعوا بازمی‌گردد.

اشاره قضات محترم دیوان عالی کشور به لزوم رعایت مقررات مربوط به محدودیت تملک اموال غیرمنقول توسط بیگانگان، موضوع ماده ۹۶۱ قانون مدنی و لزوم احراز شرایط قانونی از نقاط قوت دادنامه است چرا که دادگاه بدوی اساسا از ورد به این قضیه و احراز شرایط غافل مانده است لیکن استناد دیوان به آئین نامه چگونگی تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی مصوب ۱۳۷۴ که بعد از تصویب و قبل از صدور دادنامه بموجب رای شماره ۳۶۲ مورخ ۱۲/۱۰/۱۳۷۸ هیات عمومی دیوان عدالت اداری نقض گردیده صحیح به نظر نمی‌رسدو در این خصوص استناد به قانون تملک اموال غیرمنقول اتباع خارجی مصوب ۱۳۱۰، آئین نامه استملاک اتباع خارجه مصوب ۱۳۲۸ و تصویب نامه قانونی ۱۳۴۲ و آئین نامه اجرایی آن آن درست تر به نظر می‌رسد.

بر اساس قانون راجع به تملک اموال غیرمنقول اتباع خارجی مصوب ۱۳۱۰ و آیین‌نامه استملاک اتباع بیگانه در ایران مصوب ۱۳۲۸، بیگانگان مقیم فقط مجاز به تملک محلی برای سکونت شخصی و محلی برای کسب و کار هستند. در عین حال، قوانین مانند مصوبه سال ۱۳۴۲ مانع استملاک اموال مزروعی توسط بیگانگان است. همچنین ایرانیانی که ترک تابعیت کرده‌اند، حقوق کمتری نسبت به بیگانگان دارند.

یکی از نگرانی‌های اصلی در رابطه با تملک اموال غیرمنقول توسط بیگانگان، مسائل امنیتی است. اموال غیرمنقول به‌ویژه در مناطق مرزی و استراتژیک، می‌تواند در صورت تملک توسط اشخاص بیگانه به خطرات امنیتی منجر شود. به همین دلیل، بسیاری از کشورها قوانین سختگیرانه‌ای در این زمینه وضع کرده‌اند. ایران نیز از این قاعده مستثنی نیست و طرح دعوا در شهرستان بیرجند که از نقاط نزدیک به مرز کشور ایران با افغانستان بوده، اهمیت رای دیوان عالی کشور را دو چندان می‌نماید چرا که استملاک اموال غیرمنقول توسط بیگانگان مسائل اقتصادی مهمی را به همراه دارد.

هر چند در برخی موارد، این تملک‌ها ممکن است باعث تقویت سرمایه‌گذاری خارجی شود، ولی مسائل امنیتی و تأثیرات فرهنگی نیز مورد توجه قانونگذار بوده است که اهمیت توجه قضات دیوان عالی کشور را به همراه داشته است.

۱. گزارش و رای شعبه سوم دیوان عالی کشور

در پرونده حاضر، ابراهیم هاشمی دعوای اثبات وقوع عقد بیع راجع به یک قطعه زمین به مساحت ۹۰ مترمربع در حاجی‌آباد بیرجند را علیه رمضان قدری‌پورنگ مطرح کرد و احمد طاهری نیز به عنوان ثالث وارد دادرسی شد و مدعی گردید معامله به حساب و برای وی انجام شده است. خوانده اصل معامله را انکار و سند عادی را مجعول اعلام کرد؛ با این حال، دادگاه بدوی با ملاحظه اصل قولنامه، استماع شهادت شهود و نظریهٔ کارشناسی درباره اصالت امضا و اثر انگشت، وقوع معامله را احراز کرد. دیوان عالی کشور در مقام فرجام، با توجه به اظهارات اصحاب دعوا درباره خرید ملک برای تبعهٔ افغانستان و نیز ادعای انتقال بعدی و مستحق‌للغیر درآمدن مبیع، تحقیقات دادگاه را کافی ندانست و پرونده را برای تکمیل تحقیقات و بررسی دقیق‌تر نحوهٔ پرداخت ثمن، اوضاع و احوال معامله و وضعیت حقوقی تملک تبعهٔ خارجی به دادگاه مرجوع‌الیه اعاده کرد. شعبه دیوان همچنین به ماده ۹۶۱ قانون مدنی و مقررات مربوط به تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی توجه داده است. خلاصه جریان پرونده و متن رای شعبه دیوان بشرح ذیل است:

۱-۱- خلاصه جریان پرونده

در تاریخ ۳۰/۱۰/۱۳۹۴ فائزه زرین بوکالت از طرف ابراهیم هاشمی علیه رمضان قدری بورنگ در دادگستری بیرجند اقامه ی دعوا و درخواست رسیدگی و صدور حکم به اثبات عقد بیع مقوم به مبلغ ۰۰۰/۱۰۰/۵ تومان با خسارت کرده استو ضمن استناد به قولنامه و یک برگ استشهادیه و اتیان سوگند توضیح داده است موکل بر اساس قولنامه ای که اصل

آن در دست خوانده و بنگاه است یک قطعه زمین بمساحت ۹۰ متر مربع از اراضی حاجی آبـاد خریده ولی مسـتحق للغیر درآمده و دعوی ابطال معامله طرح شـدکه منکر وقوع بیع گردیـده ناگزیر این دعوا طرح می‌شـود . شـعبه اول دادگاه عمومـی حقوقی بیرجند وقت رسـیدگی تعیین و طرفین را به دادرسـی دعوت و در تاریخ ۲۱/۱۱/۱۳۹۴ با حضور وکیل خواهان تشـکیل جلسـه داده استخوانده حضور نیافته و لایحه ای تسلیم کرده که به شماره ی ۱۰۱۰۳۶۴۰-۱۱۱۹/۱۳۹۴ ثبت دفتر دادگاه شـده است طی آن دفاع کرده که مستند دعوا فتوکپی است که فاقد ارزش است تقویم خواسته هم غیرواقعی است معامله ای با خواهان نداشته ام ادعا واهی است استشهادیه هم کذب است. صرف نظر از آن خود فتوکپی حاکی از معامله نیسـت کما اینکه ثمنی در آن قید نشده اسـتو پرداخت هم نامعلوم می‌باشدو لذا تقاضای ابطال خواسته ی وی می‌شود پس از قرائت لایحه ی خوانده توسط وکیل خواهان مشـارالیه اظهار می‌دارد اصل آن در اختیار بنگاه اسـت درخواست احضار وی می‌شود که البته خواسته ی ما اثبات عقد بیع می‌باشد مشخصات بنگاه را تسلیم دادگاه می‌کنیم ایراد به بهای خواسـته هم وارد نیست استماع شهادت هم نشـده است تا کذب بودن معلوم شود. درخواست رسیدگی می‌شود سپس دادگاه قرار اخذ اصل قولنامه از بنگاه املاک را صادر و ایراد به خواسته ی دعوا را رد نموده است مسوول بنگاه املاک احضار و در تاریخ ۹/۱۲/۹۴ در دفتر املاک حاضر شده و با ارائه اصل از آن تصویر مصدق تهیه و پیوست پرونده گردیده اسـت ابوالفضل علی دوسـت متصدی بنگاه املاک توضیح داده که شـریک هم بنام قاسم قاسمس دارد. پس از آن دادگاه قرار استماع شهادت شهود مسجلین ذیل قرارداد و متصدی بنگاه را صادر نموده استو در تاریخ ۲۲/۱۲/۹۴ با حضور وکیل خواهان تشکیل جلسه داده اسـتو از شهود تحقیق به عمل آمده اسـت ۱-ابوالفضل علی دوست فرزند حسین متصدی بنگاه با ملاحظه قولنامه و پس از تفهیم موضوع شهادت بیان می‌دارد امضای من ذیل قولنامه موجود است متن و ظهر آنرا خودم نوشته ام ولی ظهر آنرا امضا نکردم سعید اسکندری تبعه افغانستان است با آقای هاشمی شریک بود به لحاظ اینکه اسکندری افغانی بود برای اینکه مشکلی پیش نیاید معامله را بنام هاشمی نوشتم خود آقای قدری بورنگ هم حضور داشت از او امضا و اثر انگشـت گرفتم مبلغ معامله یادم نیسـت ولی پول رد و بدل نشدقرار بود که چـک بیاورند که نیاوردند آقای قدری خواسـتاند قولنامـه را ببرند گفتم در خصوص پول معامله که داده شـده یا خیر چیزی ننوشـتم باید نوشته شود. در ظهر قولنامه نوشتم ولی در خصوص باقیمانده آقای هاشـمی می‌گفت سـیصد هزارتومان مانده آقای قدری می‌گفت پانصد هزار تومان مانده اسـت یعنی آقای قدری می‌گفت آقای هاشمی سیصد هزار تومان بمن بدهکار است . . . . زمین هم برگشت کردو ابطال معامله گرفتند قیمت معامله را مقطوعا

در بنگاه توافق کردند ولی پول رد و بدل نشـدبیروم انجام شـده بود که پشت قولنامه نوشتم آقای قدری بورنگ قولنامه را خوانده و امضا و اثر انگشـت زد۲-علی حسـین پور فرزند محمد اظهار داشته است متن و ظهر قولنامه مورخ ۳/۲/۱۳۹۲/ را دیدم دقیقا یادم نیست که آنرا من امضا کرده ام ولی در زمان معامله حضور داشـتم زمان معامله آقای ابوالفضل علی دوسـت آقای آبدار -آقای اسـکندی – آقای قدری پورنگ و آقای هاشمی حضور داشته آقای هاشمی یادم نیست معامله راجع به یک قطعه زمین در عدالت یک بود آقای اسکندری چون یک دلال معامله بورنگ و هاشـمی را جوش داد از شـریکی اسکندری با هاشمی بی اطلاع هسـتم در زمان معامله پول رد و بدل نشـدقدری پورنگ زمان معامله حضور داشت می‌گفت زمین مال اوسـت سـند را آقای علی دوست نوشـت مبلغ معامله نوزده میلیون و پانصد هزار تومان بودقولنامه را نوشتند و رفتند بیرون زمان نوشتن پشت قولنامه من نبودم آقای قدری پورنگ امضا و اثر انگشـت زده ۳- سید احمد اسکندری فرزند اسکندر کارگر سـاختمان متولد ۱/۳/۱۳۶۷ اظهار می‌کند من در معامله مورخ ۳/۲/۱۳۹۲ شـریک نیسـتم معامله مربوط به آقای هاشـمی می‌باشـدذیل و ظهر آن به امضای من است معامله در بنگاه انجام شـد مبلغ آن نوزده میلیون و پانصد هزار تومان قیمت شده ده میلیون تومان کارت به کارت کردآقای هاشـمی به کارت قدری هفت میلیـن تومان یک چک به وی داد باقیمانده کارت به کارت از بانک صادرات میدان آزادی واریز شد سیصد هزار تومان از آن باقیمانده که آقای قدری پورنگ قبول کرداز اول تا آخر معامله و دادن پول با آقای هاشمی بودم پشت قولنامه را حدود پنج ماه پیش نوشته شد من بودم آقای قدری پورنگ و هاشمی هر سه نفر امضا کردیم و هر دو انگشت زدند. خوانده هم لایحه ای ارسال داشته و طی آن مجددا بیان داشـته هیچ معامله ای با خواهان نداشته است او را نمی‌شناسد و تاکنون ندیده است. متن مبایعه نامه مغشـوش و مربوط به چیز دیگر اسـت امضای منباید شـبیه سـازی شده باشد درخواست ارجاع به کارشناسی را دارم. آقای قاسم قاسمی با توجه به استناد به استشهادیه و قولنامه ذینفع اسـت شـهود در بنگاه ذینفع هسـتند تحریر ظهر قولنامه مختلف اسـت. کارشناس حقیقت را روشن می‌کند که شهود به امری واهی شهادت داده‌اند. چطور خریدار قولنامـه ندارد درخواسـت ابطال خواسـته ی وی را دارم. وکیل خواهان پس از اسـتماع شـهادت و ملاحظـه لایحه‌ی مزبور اظهار می‌دارد موکل زمیـن را خریده و پول آن را داده اسـت مـوکل و احمد طاهری تبعه‌ی افغان زمین را با هـم خریده‌اند ولی پول آن را موکل پرداخت است درخواسـت اخذ توضیح تکمیلی دارم. دادگاه قرار اخذ توضیح از شخص خواهـان صادر کرده اسـت و در تاریـخ ۱۴/۱/۹۵ خواهان و وکیل وی حضـور یافته‌اند، خوانده حاضر نشـده و لایحه ای تسـلیم می‌کند. شخص خواهان در دادگاه اظهار می‌دارد

معامله برای آقای طاهری بوده اســت چون افغانی است، نمی‌تواند معامله کند من به جای ایشان معامله کردم اما در معامله‌ی بعدی از طرف آقای طاهری من ملک را فروختم به آقای ســید رضا بخشی در جلســه‌ی دادگاه وقتی گفتم که ملک مال من نبوده است بلکه متعلق به آقای طاهری بوده است قبول تکردند گفتند شما پای معامله را امضا کرده اید و چون معامله مســتحق للغیر بوده معامله باطل شــده و پول معامله را از من گرفتند اگر آقای طاهری بیاید وســط من به پول خود نخواهم رســید وکیل خواهان هم بیان می‌دارد بنمایندگی زمین فوق را خریداری نموده و تقاضای اســتماع اظهارات آقای طاهری را دارد سپس احمد طاهری فرزند حکیم دادخواست ورود ثالث در تاریخ ۱۴/۱/۹۵به طرفیت ابراهیم هاشمی و رمضان قدری بورنگ تســلیم و درخواست رسیدگی و صدور حکم به تنفیذ معامله یک قطعه زمین را مقوم به مبلغ ۰۰۰/۰۰۰/۵۱ ریال با احتساب خسارات دادرسی را کرده است و با پیوست تصویر متن و ظهر قولنامه اظهار داشته که اظهارات آقای هاشمی مورد تأیید است لذا وقت رســیدگی تعیین و طرفین دادرســی دعوت و در تاریخ ۵/۲/۹۵ دادگاه با حضور خواهان و وکیل وی و وارد ثالث تشکیل یافته است. خوانده وارد ثالث لایحه ای تسلیم نموده مجددا به بهاء خواســته ایراد کرده اســت ادعای وارد ثالث را تکذیب نموده و بیان داشته معامله با او انجام نداده است او فرد خارجی است وارد ثالث فردی مجرم است. پنج سال زندان بوده زمان معامله زندان بوده اکنون درخواست تنفیذ آنرا می‌کند اظهارات وی متناقض است او تطمیع شــده اس ورود وی بی ارتباط اســت در تحقیقات معلوم شــد که ابراهیم هاشــمی معامله‌ای انجام نداده اســت. شــهادت شــهود هم متناقض است درخواســت رد و ابطال خواسته‌ها را کرده است در جلسه دادگاه پس از قرائت لایحه خوانده اصلی و رد ایراد وی توسط دادگاه، وارد ثالث احمد طاهری با ارائه کارت هویت افغانی خود اظهار می‌دارد که چون من تبعه خارجی هستم، قصد خرید زمین را داشتم و با ابراهیم هاشمی رفاقت داشتم، گفتــم برای من زمین بخرد بوی وکالــت دادم قطعه زمین را از رمضان قدری بورنگ را هم خریده است من زمان معامله حضور نداشتم برادر خانم من سعید اسکندری حضور داشت آقــای هاشــمی بوکالت از مــن از طریق کارت بــه کارت ده میلیون تومان بــه آقای قدری پرداخت کرده است و هفت میلیون تومان چک داده است و یک میلیون و پانصد هزار تومان هم نقدی داده اســت ولی چون وجوه مزبور توســط برادر خانم من واریز شــده شاید من اشتباه کرده باشــم او می‌داند ثمن معامله ۰۰۰/۵۰۰/۱۹ تومان بوده که ۰۰۰/۲۰۰/۱۹ تومان به آقای قدری پرداخت شده است. سیصد هزار تومان به آقای قدری بدهکار هستم ولی او مدعــی پانصد هزار تومان اســت. خواســته‌ام را از تنفیذ بیع به اثبــات آن تغییر می‌دهم و تقاضای صدور حکم را دارم وکیل خواهان بیان داشته اظهارات آقای احمد طاهری مورد

تایید اســت او افغانی امکان خرید و فروش برای وی مشــکل است و از موکل درخواست کرد زمین بوی بخرد درخواست صدور حکم می‌شود. ابراهیم هاشمی خواهان اصلی بیان می‌دارد من به وکالت از طاهری زمین را خریده ام. ســعید اســکندری برادر خانم طاهری واســطه معامله بود، وجوه را او به آقای قدری داده اســت چون طاهری حین معامله نبود اطلاع چنانی نداردخرید ام ســعید اسکندری برادر خانم طاهری را واسطه بود وچه او به آقای فدری داده اســت چون طاهری حین معامله نبود، اطلاع چندانی ندارد من هم اطلاع کاملی از نحوه واریز ثمن ندارم آقای اســکندری اطلاع دارد، دادگاه مجدداً وقت رسیدگی را تجدیــد و طرفین را برای دادرســی دعوت و در تاریــخ ۱۴/۱۲/۹۵ با حضور وارد ثالث احمد طاهری و وکیل خواهان اصلی تشکیل جلسه داده است خوانده اصلی حضور نیافته و لایحه‌ی تســلیم و دعاوی را تکذیب و اظهار داشــته شــخصی به نــام احمد طاهری را نمی‌شناســد. احمد طاهری بیان داشته اظهارات خوانده در مورد عدم شناخت من صحیح اســت چون حین معامله نبودم آقای هاشــمی به وکالت از من خریده سعید اسکندری هم واســطه بوده اســت. وکیل خواهان هم اظهارات او را تأیید کرده اســت سپس دادگاه برای رسیدگی به اصالت قولنامه و صحت امضاء و اثر انگشت خوانده رمضان قدری پورنگ آنرا به کارشناســی ارجاع داده است. کارشــناس نظریه خود را در تاریخ ۱۹/۳/۹۵تسلیم و ثبت دفتر گردیه است و طی آن امضاء و اثر انگشت رمضان قدری را در ذیل متن و ظهر قولنامه مســتند دعوا مثبت تشخیص داده است. پس از ابلاغ اعتراضی به نظریه مزبور واصل نشده اســت دادگاه ختم رســیدگی را اعلام و طی دادنامه ی شــماره ۹۵۰۹۹۷۵۶۱۰۱۰۰۳۱۶ – ۹/۴/۹۵ پس از ذکر خلاصه ادعای طرفین و جریان دعاوی و رسیدگی به قضیه و اظهارات طرفین در مورد دعوای اصلی، با توجه به اینکه خواهان ابراهیم هاشمی بیان داشته وکالت زمین را برای احد طاهری خریده و خود ذی‌نفع نیست، مستندا به ماده ۱۹۴ قانون مدنی و ماده ۸ قانون ناظر به ماده ۸۴ قانون آئین دادرسی مدنی قرار رد دعوا را صادر کرده است و در مــورد دعوی وارد ثالــث احمد طاهری با توجه به اظهارات طرفین و مســتند دعوی و نظریه کارشناســی حکم به اثبات وقوع عقد بیع بین احمد طاهری و رمضان قدرتی پورنگ در مــورد معامله صادر و راجع به ابراهیم هاشــمی قــرار رد دعوی را صادر می‌کند، پس از ابــلاغ و انقضــای موعــد تجدیدنظرخواهــی. رمضان قدرتــی پورنــگ از دادنامه صادره فرجام‌خواهی کرده اســت حاصل اعتراضات فرجامخواه این است که با فرجام‌خواندگان معامله‌ی انجام نداده است قولنامه جعلی است آنرا ببه کارشناس هم یادآور شده است منهم قراردادی ندارم و وکالتی هم بین احمد طاهری و ابراهیم هاشــمی وجود نداشــته و ارائه نگردیده است درخواست نقض دادنامه‌ی صادره را کرده است احمد طاهری پاسخ داده که

هدف وی اطاله ی دادرسی است چون گفته فرصت دهید پول را مسترد می‌کند من پس از خرید زمین آنرا به دیگری فروختم ولی مستحق للغیر درآمده و پول او را برگرداندم من افغانی هستم امکان خرید و فروش زمین برای من وجود ندارد اظهارات فرجامخواه کذب است درخواست تایید دادنامه را دارم فرجامخوانده دیگر ابراهیم هاشمی پاسخ داده که صحت امضاء و اثر انگشت فرجامخواه محرز شده و شهود هم در مورد معامله شهادت داده اند و در مواجهه حضوری برای دادن ثمن مهلت می‌خواهد و معامله زمین بعد از ما ابطال گردیده است چون مبیع مستحق للغیر درآمده استاصل بر صحت معامله است و خلاف آن باید اثبات گرددرخواست رد فرجامخواهی دارد. پرونده سپس به دیوان عالی کشور ارسال و رسیدگی به آن در دستور کار این شعبه قرار گرفته است.

هئیت شعبه در تاریخ ۰۶/۱۱/۱۳۹۵ تشکیل گردیدپساز قرائت گزارش آقای غفار پور عضو ممیز و ملاحظه اوراق و محتویات پرونده مشاوره نموده چنین رای می‌دهد:

۲-۱- متن رای شعبه سوم دیوانعالی کشور

بر رسیدگی دادگاه و دادنامه صادره اشکال وارد است خواسته ی دعاوی مطروحه ی اصلی و وارد ثالث اثبات عقد بیع بین طرفین است فرجامخواندگان نهایتا اظهار داشته اند که خرید زمین برای برای احمد طاهری و بوکالت از او بوده است و اوم هم تبعه افغانستان است زیرا خرید زمین برایش مقدور نیست و نیز متفقا اظهار و تایید کرده اند که زمین را پس از خرید به ثالث (رضا بخشی) فروخته اند ولی چون مستحق للغیر درآمده معامله باطل و ثمن به ثالث مسترد گردیده است بنا علیهذا اولا در صورت صحت مبیع بعنوان مال فروشنده وجود ندارد و طبق ماده ۳۴۸ قانون مدنی چون بایع قدرت به تسلیم آن ندارد بیع باطل است که لازم بوده در این باره تحقیق بیشتری می‌شد ثانیا با توجه به انکار شدید فرجامخواه نحوه پرداخت ثمن و مقدار آن معلوم نیست لازمه ی حکم به اثبات وقوع عقد بیع احراز تحقق ارکان آن و صحت و سقم تادیه و تسلیم عوض و معوض است ثالثا فرجامخواندگان اقرار مکرر کرده اند که اقدام به خرید زمین بوکالت از احمد طاهری بوده و هست و او چون تبعه افغانستان است نمی‌توانسته زمین بخرد به ابراهیم هاشمی وکالت داده است نتیجه چون خریدار غیرایرانی و بیگانه تلقی می‌شود طبق بند اول ماده ۹۶۱ قانون مدنی و آئین نامه چگونگی تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی . . . مصوب ۱۹/۹/۱۳۷۴ تملک غیرمنقول درایران توسط بیگانه موکول به سیر مراحل قانونی و تجویز آن است و قبلا شرط قانونی باید طبق ماده ۲۱۹ قانون مدنی محقق شود لذا لازم بوده دادگاه در این خصوص هم با توجه به آثار مترتبه بر عقود و الزامات ناشیه از آنها تحقیق کافی معمول و سپس با التفات به نتیجه حاصله طبق

قوانین موضوعه مبادرت به صدور رای کند علیهذا دادنامه صادره به لحاظ نقص رسیدگی در مورد فرجامخواه نقض و رسیدگی بعدی با لحاظ بندهای الف مواد ۴۰۱ و ۴۰۵ قانون مزبور به دادگاه صادر کننده رای محول می‌شود.

رئیس شعبه سوم دیوان عالی کشور: حسن غفارپور

مستشار دیوان عالی کشور: رسول شاملو

۲. تحلیل و نقد رای شعبه سوم دیوانعالی کشور

۲-۱- اثبات وقوع عقد بیع و تمایز آن از ترتب آثار حقوقی

در حقوق ایران، اثبات وقوع قرارداد با مطالبه آثار ناشی از آن یکسان نیست. ممکن است خواهان بتواند اصل توافق را با سند، اقرار، شهادت یا قرائن اثبات کند، اما برای ترتیب دادن اثر مورد ادعا، دادگاه ناگزیر است اهلیت طرفین، موضوع معامله، مشروعیت جهت، قابلیت نقل و انتقال و سایر شرایط قانونی را نیز بررسی کند. مواد ۱۹۰ و ۳۳۸ و ۳۳۹ قانون مدنی چارچوب عمومی و اختصاصی تشکیل بیع را ترسیم می‌کنند و ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی نیز رسیدگی قضایی را منوط به وجود دعوایی می‌داند که در حدود خواسته، نفع و اثر حقوقی قابل تصور داشته باشد.

از این منظر، نکته قابل تأمل در پرونده آن است که دعوای «اثبات عقد بیع» را نباید صرفاً یک دعوای اثباتی بی‌ارتباط با نتیجه حقوقی تلقی کرد. اگر خواهان صرفاً به دنبال اعلام وقوع معامله باشد، دادگاه باید بررسی کند که این اعلام چه اثر حقوقی برای او ایجاد می‌کند. در پرونده حاضر، اقرار خواهان نخستین به اینکه خرید برای شخص دیگری انجام شده، زمینه‌ای ایجاد می‌کند تا دادگاه علاوه بر اصل وقوع معامله، نفع و سمت شخص مدعی را نیز بررسی کند. همین تمایز، از جهتی با استدلال دادگاه بدوی درباره دعوای خواهان نخستین سازگار است.

از سوی دیگر، اگر معامله نخست برای تبعه خارجی و با سازوکار نمایندگی یا واسطه‌گری انجام شده باشد، صرف اثبات وقوع بیع میان فروشنده و شخص واسطه لزوماً پاسخ نهایی به وضعیت حقوقی معامله مورد ادعا نیست. دادگاه باید مشخص کند خریدار واقعی چه کسی بوده، تعهدات ناشی از قرارداد متوجه چه شخصی شده و آیا ساختار مورد ادعا با قوانین آمره مربوط به تملک ملک توسط اتباع خارجی سازگار بوده است یا خیر؟

۲-۲- مستحق للغیر درآمدن مبیع و ارزیابی استناد به ماده ۳۴۸ قانون مدنی

یکی از نقاط قابل نقد رأی، ارتباطی است که میان مستحق‌للغیر بودن ملک و ماده ۳۴۸

آیین دادرسی مدنی تطبیقی
Comparative Civil Procedure
محدودیت تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع بیگانه

قانون مدنی برقرار شده است. ماده ۳۴۸ مقرر می‌کند بیع چیزی که خرید و فروش آن قانوناً ممنوع است یا مالیت و منفعت عقلایی ندارد یا بایع قدرت بر تسلیم آن ندارد، باطل است؛ مگر در فرضی که مشتری خود قادر بر تسلم باشد. بنابراین، ماده مزبور در فرض فقدان قدرت تسلیم می‌تواند مبنای بطلان قرار گیرد، اما صرف مستحق‌للغیر درآمدن مبیع را نباید بدون تحلیل وضعیت حقوقی مالک واقعی، فضولی بودن معامله و آثار ضمان درک، عیناً با فقدان قدرت تسلیم یکی دانست (قانون مدنی، ماده ۳۴۸).

در حقوق مدنی، مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ به‌طور خاص برای وضعیتی که تمام یا بخشی از مبیع مستحق‌للغیر درمی‌آید، آثار ضمان درک و مسئولیت بایع را بیان می‌کنند. از این رو، اگر منظور رأی از «مستحق‌للغیر» بودن، تعلق ملک به ثالث و بی‌اعتباری انتقال نسبت به مالک واقعی باشد، تحلیل موضوع در پرتو مقررات معاملات فضولی و ضمان درک، از استناد منفرد به ماده ۳۴۸ قانون مدنی دقیق‌تر است. البته اگر وضعیت ملک به گونه‌ای باشد که بایع اساساً قدرت قانونی یا مادی بر تسلیم نداشته باشد، ماده ۳۴۸ قانون مدنی می‌تواند در جای خود قابل استناد باشد (قانون مدنی، مواد ۳۹۰ و ۳۹۱؛ نیز ر.ک. ناصر کاتوزیان، عقود معین، جلد اول: بیع و معاوضه).

در نتیجه، نقد صحیح‌تر آن نیست که ماده ۳۴۸ قانون مدنی مطلقاً بی‌ارتباط با پرونده معرفی شود؛ بلکه باید گفت رأی میان دو وضعیت متفاوت، یعنی «عدم قدرت بر تسلیم» و «مستحق‌للغیر بودن»، تفکیک روشنی نکرده است. همچنین استناد به بند ۳ ماده ۱۹۰ قانون مدنی، که ناظر بر معین بودن مورد معامله است، تنها در صورتی موجه خواهد بود که موضوع معامله از حیث تعیین و قابلیت شناسایی واقعاً مجهول یا غیرمعین باشد؛ در حالی که از محتویات پرونده چنین چیزی به‌صراحت برنمی‌آید. بنابراین، برای نقد مبنای رأی، مقررات فضولی و ضمان درک، مناسب‌تر از بند ۳ ماده ۱۹۰ قانون مدنی به نظر می‌رسند.

۲-۳- ارزیابی ادله اثبات وقوع معامله

دادگاه نخستین، بر اساس محتویات دادنامه مورد استناد، به اصل قولنامه، شهادت شهود و نظریه کارشناسی درباره اصالت امضا و اثر انگشت توجه کرده بود. نظریه کارشناسی، انتساب امضا و اثر انگشت به خوانده را تأیید کرده و حسب گزارش رأی، اعتراض مؤثری نیز نسبت به آن مطرح نشده بود. از این جهت، نمی‌توان انکار خوانده را به‌تنهایی برای بی‌اعتبار کردن سند و ادله موجود کافی دانست.

با وجود این، دیوان عالی کشور بر اختلاف در میزان و نحوه پرداخت ثمن تأکید کرده است. این نکته از نظر اثبات وقوع بیع قابل فهم است؛ زیرا در دعوایی که اصل انعقاد آن

به‌شدت مورد انکار قرار گرفته، ابهام در ثمن و پرداخت آن می‌تواند در ارزیابی مجموع ادله مؤثر باشد. با این حال، باید میان «وجود دلیل برای وقوع معامله» و «لزوم تکمیل تحقیقات برای رفع تعارض یا ابهام» تفکیک کرد. وجود سندی با امضای منتسب به فروشنده، همراه با شـهادت شـهود و نظریه کارشناسـی، دست‌کم مجموعه‌ای از ادله اسـت که اقتضا دارد ارزش اثباتی آنها به صورت منسجم تحلیل شود.

به نظر می‌رسد نقطه قابل بحث این است که آیا تحقیقات انجام‌شده آن‌قدر ناقص بوده که مشمول بند ۵ ماده ۳۷۱ شود یا خیر. ماده ۳۷۱ در صورت ناقص بودن تحقیقات یا بی‌توجهی به دلایل و مدافعات طرفین، امکان نقض رأی را پیش‌بینی کرده اسـت و ماده ۴۰۵ نیز دادگاه مرجوع‌الیـه را مکلف می‌کند تحقیقات مورد نظر دیوان عالی کشـور را انجام دهد. بنابراین، نقض به علت نقص تحقیقات از نظر سـاختار آیین دادرسـی، زمانی قانع‌کننده‌تر اسـت که دیوان دقیقاً نشان دهد کدام دلیل یا موضوع اساسی بررسی نشده است. در پرونده حاضر، اگر اصل قرارداد، شـهادت شـهود و کارشناسی قبلاً بررسی شده باشند، باید تفاوت میان «نقص تحقیقات» و «اختلاف در ارزیابی ادله» با دقت بیشـتری روشـن شود (قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، مصوب ۱۳۷۹، مواد ۳۷۱، ۴۰۲ و ۴۰۵).

۲-۴- اقرار به خرید برای تبعه افغانستان و محدودیت تملک اتباع خارجی

مهم‌ترین بخش رأی، توجه به اظهاراتی اسـت که بر اسـاس آنهـا خرید ملک برای احمد طاهری، تبعه افغانسـتان، انجام شـده بود. ماده ۹۶۱ قانون مدنی اصـل برخورداری اتباع خارجی از حقوق مدنی را پذیرفته، اما در مواردی که قانون حق را به اتباع ایران اختصاص داده یا از اتباع خارجی سـلب کرده، استثنا قائل شده است. بنابراین، موضوع تملک اموال غیرمنقول توسـط تبعه خارجـی باید با توجه به مقررات خـاص و قوانین آمره این حوزه بررسی شود (قانون مدنی، ماده ۹۶۱).

در نظریه مشـورتی شـماره ۴۷۲/۹۹/۷ مورخ ۱/۷/۱۳۹۹ اداره کل حقوقی قوه قضاییه نیز، ضمن بررسی مقررات مختلف، بر این نکته تأکید شده است که تملک اموال غیرمنقول توسـط اتباع بیگانه تابع مقررات خاص اسـت و ماده ۹۶۱ را نمی‌توان مستقل از قوانین و مقررات خاص تملک اموال غیرمنقول اعمال کرد. همین نظریه همچنین رأی شـماره ۳۶۲ مـورخ ۱۲/۱۰/۱۳۷۸ هیأت عمومی دیـوان عدالت اداری را درباره ابطال آیین‌نامه سـال ۱۳۷۴ مورد توجه قرار داده است (نظریه مشورتی شماره ۴۷۲/۹۹/۷ مورخ ۱/۷/۱۳۹۹ اداره کل حقوقی قوه قضاییه).

از این جهت، توجه دیوان عالی کشـور به تابعیت احمد طاهری و به سـازوکار ادعایی

خرید به نام یا برای او، از نظر کشـف وضعیت حقوقی معامله مهم است. اما صرف استناد به آیین‌نامه سـال ۱۳۷۴ بدون بررسی وضعیت اعتبار آن، نمی‌تواند مبنای نهایی قرار گیرد؛ زیرا حسـب رأی هیـأت عمومی دیوان عدالت اداری، آیین‌نامـه اجرایی چگونگی تملک اموال غیرمنقول توسـط اتباع خارجی غیرمقیم موضوع تصویب‌نامه سال ۱۳۷۴ ابطال شده است. بنابراین، در مقام رسیدگی مجدد باید ابتدا مقررات لازم‌الاجرا در زمان انعقاد معامله و نسبت آنها با قوانین بالادستی تعیین شود.

همچنیـن از منظـر تحلیلی باید میان «ممنوعیت تملک مسـتقیم تبعه خارجی» و «آثار حقوقی قراردادی که یک شـخص ایرانی ظاهراً به حسـاب یا برای او منعقد کرده اسـت» تفکیـک شـود. ممنوعیت قانونی می‌تواند بر قابلیت ایجاد حـق عینی اثر بگذارد، اما برای تعیین اثر دقیق آن بر قرارداد، باید مشـخص شـود قرارداد میان چه اشخاصی منعقد شده، قصد واقعی طرفین چه بوده و آیا معامله برای دور زدن یک قاعده آمره طراحی شده است یا صرفاً نمایندگی مشروعی در میان بوده است. از محتویات رأی، اصل اقرار به انجام معامله برای تبعه خارجی روشـن اسـت، اما برای انتسـاب عنوان «معامله صوری» یا «دور زدن قانون» باید دلایل کافی وجود داشـته باشد و نمی‌توان صرفاً از اقرار مزبور چنین نتیجه‌ای را قطعی دانست.

۲-۵- ضرورت نقض رأی و اعاده پرونده برای تحقیقات بیشتر

ماده ۳۷۰ قانون آیین دادرسی مدنی، معیار کلی ابرام یا نقض را انطباق رأی با قانون و دلایل موجود در پرونده قرار داده است. بند ۵ ماده ۳۷۱ نیز نقص تحقیقات یا بی‌توجهی به دلایل و مدافعـات طرفیـن را از جهات نقض می‌داند و مـاده ۴۰۲ تصریح می‌کند که در صورت نقض به علت نقص تحقیقات، دیوان عالی کشور باید نواقص را یکجا و مشروح بیان کند. در نهایت، ماده ۴۰۵ دادگاه مرجوع‌الیه را مکلف به انجام تحقیقات مورد نظر دیوان می‌کند.

با این چارچوب، اسـتدلال دیـوان در پرونده حاضر را می‌تـوان از دو زاویه ارزیابی کرد. زاویه نخسـت آن است که اختلاف جدی درباره ثمن، نحوه پرداخت، هویت خریدار واقعی و وضعیت حقوقی تبعه خارجی وجود داشته و مجموعه این امور برای صدور حکم نهایی نیازمند جمع‌بندی منسـجم بوده اسـت؛ در این صورت، اعـاده پرونده برای تکمیل تحقیقات با فلسفه بند ۵ ماده ۳۷۱ سازگار است. زاویه دوم آن است که بخش قابل توجهی از تحقیقات بالفعل انجام شـده و سند، شهادت و کارشناسی در پرونده وجود داشته است؛ بنابرایـن اگر دیـوان صرفاً با ارزیابی متفاوت از ارزش این ادله رأی را نقض کرده باشـد، عنوان «نقص تحقیقات» نیازمند توجیه دقیق‌تری است.

به نظر می‌رسد بهترین قرائت از رأی این است که دیوان بیش از آنکه اصل ادله موجود را نادیده گرفته باشد، بر ضرورت روشن شدن رابطه میان آنها و وضعیت حقوقی خریدار واقعی تأکید کرده است. با این حال، اگر دادگاه مرجوع‌الیه همان ادله را قبلاً به‌طور کامل بررسی کرده باشد، انتظار می‌رود رأی فرجامی دقیقاً مشخص کند کدام اقدام تحقیقاتی انجام نشده و نتیجه آن چه اثری در تصمیم نهایی دارد. چنین تفصیلی، هم با ماده ۴۰۲ سازگارتر است و هم از اطاله دادرسی جلوگیری می‌کند.

۲-۶- آیا دعوای اثبات بیع فاقد اثر قانونی بوده است

از منظر آیین دادرسی، یکی از استدلال‌های قابل طرح آن است که اگر خواسته خواهان صرفاً «اثبات بیع» باشد ولی اثبات آن، اثر حقوقی مستقلی برای خواهان ایجاد نکند، رسیدگی ماهوی به آن ممکن است با ایراد فقدان نفع یا عدم قابلیت استماع مواجه شود. در پرونده حاضر، دادگاه بدوی دقیقاً بر همین مبنا دعوای خواهان نخستین را نپذیرفته و در مقابل، دعوای شخصی را که خود را خریدار واقعی معرفی می‌کرد، بررسی کرده است.

با این حال، این تحلیل باید با احتیاط صورت گیرد. اثبات بیع می‌تواند مقدمه طرح دعاوی دیگری مانند الزام به تنظیم سند رسمی، تحویل مبیع یا مطالبه آثار قراردادی باشد؛ بنابراین نمی‌توان به‌طور کلی گفت دعوای اثبات بیع همیشه فاقد اثر قانونی است. معیار باید این باشد که خواهان مشخصاً چه حق یا وضعیت حقوقی را می‌خواهد تثبیت کند و آیا حکم اثباتی مورد درخواست، برای او اثر حقوقی قابل شناسایی دارد یا خیر.

در خصوص معامله لاحق نیز باید میان «وابستگی منطقی بررسی‌ها» و «بطلان خودکار معامله» تفکیک کرد. اگر فروشنده در معامله دوم مالک نبوده باشد، معامله می‌تواند تابع قواعد معامله فضولی و ضمان درک باشد؛ بنابراین صرف این‌که معامله لاحق به دلیل تعلق ملک به ثالث بی‌اثر شده، لزوماً به معنای بطلان معامله نخست نیست. با این حال، تعیین مالکیت و وضعیت معامله نخست می‌تواند مقدمه ضروری برای تحلیل وضعیت معامله دوم و مسئولیت ناشی از آن باشد. این تفکیک می‌توانست در رأی فرجامی با وضوح بیشتری بیان شود.

نتیجه‌گیری

دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۰۹۰۹۱۰۰۵۴۱ شعبه سوم دیوان عالی کشور نمونه‌ای از پرونده‌هایی است که در آن تشخیص وضعیت حقوقی معامله بدون بررسی هم‌زمان عناصر قرارداد، ادله اثباتی و قواعد آمره مربوط به تملک اموال غیرمنقول امکان‌پذیر نیست. نقطه قوت

رأی، توجه به اقرار مربوط به خرید ملک برای تبعه خارجی، بررسی اختلاف درباره ثمن و تأکید بر ضرورت احراز دقیق عناصر معامله است. در مقابل، چند نکته نیازمند تفکیک و تبیین بیشتر است: نخست، مستحق‌للغیر درآمدن مبیع نباید بدون تحلیل قواعد معامله فضولی و ضمان درک، با فقدان قدرت تسلیم موضوع ماده ۳۴۸ یکسان تلقی شود؛ دوم، بند ۳ ماده ۱۹۰ تنها در صورت عدم تعین موضوع معامله می‌تواند مبنای مناسبی باشد؛ و سوم، در دعوای اثبات بیع باید میان اصل وقوع قرارداد و اثر حقوقی مورد مطالبه تفکیک کرد.

همچنین توجه دیوان به محدودیت تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی اهمیت اساسی دارد، اما مقررات مورد استناد باید از حیث اعتبار و زمان اجرا احراز شوند. با توجه به ابطال آیین‌نامه سال ۱۳۷۴، استناد صرف به آن کافی نیست و دادگاه باید مجموعه قوانین و مقررات لازم‌الاجرا در زمان معامله را مشخص کند. نهایتاً، درباره اعاده پرونده نیز معیار اصلی، وجود نقص واقعی در تحقیقات است؛ اگر سند، شهادت و کارشناسی بررسی شده باشد، باید دقیقاً نشان داده شود چه بخش اساسی از تحقیق باقی مانده است. این تفکیک می‌تواند هم به انسجام استدلال رأی بیفزاید و هم از اطاله دادرسی جلوگیری کند (دادنامه شماره ۳۶۲ مورخ ۱۲/۱۰/۱۳۷۸ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری؛ درباره حدود اعتبار مقررات اجرایی تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع خارجی).

منابع

۱. دادنامه شماره ۳۶۲ مورخ ۱۲/۱۰/۱۳۷۸ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری.
۲. قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، مصوب ۱۳۷۹، با اصلاحات و الحاقات بعدی.
۳. قانون ثبت اسناد و املاک، مصوب ۱۳۱۰، با اصلاحات و الحاقات بعدی.
۴. قانون راجع به اموال غیرمنقول اتباع خارجی، مصوب ۱۳۱۰، با اصلاحات و مقررات مرتبط.
۵. قانون مدنی جمهوری اسلامی ایران، با اصلاحات و الحاقات بعدی.
۶. کاتوزیان، ناصر (۱۴۰۴). عقود معین، جلد اول: بیع و معاوضه، تهران، شرکت سهامی انتشار.
۷. نظریه مشورتی شماره ۴۷۲/۹۹/۷ مورخ ۱/۷/۱۳۹۹ اداره کل حقوقی قوه قضاییه.