

271-103

ORIGINAL DOCUMENTS IN SAFE

Case No. 271

Date of filing: 6,12,1996

** AWARD - Type of Award Award
- Date of Award 6 Dec 1996
 pages in English 46 pages in Farsi

** DECISION - Date of Decision _____
_____ pages in English _____ pages in Farsi

** CONCURRING OPINION of _____
- Date _____
_____ pages in English _____ pages in Farsi

** SEPARATE OPINION of _____
- Date _____
_____ pages in English _____ pages in Farsi

** DISSENTING OPINION of _____
- Date _____
_____ pages in English _____ pages in Farsi

** OTHER; Nature of document: _____

- Date _____
_____ pages in English _____ pages in Farsi

IRAN-UNITED STATES CLAIMS TRIBUNAL

AWARD 573-271-3

Case No. 271

Chamber Three

پرونده شماره ۲۷۱

شعبه سه

حکم شماره ۵۷۳-۲۷۱-۳

DUPLICATE ORIGINAL
نسخه برابر اصل

IRAN-UNITED STATES CLAIMS TRIBUNAL
دیوان داری دعاوی ایران - ایالات متحد
FILED ثبت شد
DATE - 6 DEC 1996
تاریخ ۱۶ / ۹ / ۱۳۷۵

جهانگیر مهدی

و ژیلما مهدی،

خواهان ها،

و

دولت جمهوری اسلامی ایران،

خوانده.

English version
Filed on ~~2 DEC 1996~~
نسخه انگلیسی در تاریخ ۱۳ / ۹ / ۱۳۷۵
ثبت شده است.

حکم

حاضران

از طرف خواهان ها:

دکتر جهانگیر مهتدی،
خواهان
آقای تد امسدن،
خانم مارگریت ا. کاستلو،
وکلاي خواهان ها.
آقای منصور انوری،
شاهد.

از طرف خواننده:

آقای علی حیرانی نوبری
نماینده رابط جمهوری اسلامی ایران
آقای نوذر دبیران
مشاور حقوقی نماینده رابط
آقای کمال ماجدی اردکانی
آقای محمدرضا حسینیان
شهود.

سایر حاضران:

آقای استیفن دی. متایس
نماینده رابط دولت ایالات متحده آمریکا
خانم مری کترین میلین
قائم مقام نماینده رابط دولت ایالات متحده آمریکا

فهرست مندرجات

شماره بند

۱	..... <u>پیشگفتار</u>	
۳	..... <u>سابقه رسیدگی</u>	
۸	..... <u>موضوعات صلاحیتی و مقدماتی</u>	
۸	..... الف - <u>اهلیت خانم ژیلما مهتدی جهت طرح دعوی</u>	
۱۱	..... ب - <u>تابعیت غالب و موثر دکتر مهتدی</u>	
۲۳	..... چهار - <u>ماهیت - واقعیات و اظهارات</u>	
۲۳	..... الف - <u>اظهارات خواهان</u>	
۲۳	..... ۱- <u>ملك ولنجك</u>	
۲۷	..... ۲- <u>ملك شہسوار</u>	
۳۰	..... ب - <u>اظهارات خوانده</u>	
۳۱	..... ۱- <u>ملك ولنجك</u>	
۳۳	..... ۲- <u>ملك شہسوار</u>	
۳۴	..... ۳- <u>اخطار مندرج در رأی پرونده شماره الف - ۱۸</u>	
۳۵	..... پنج - <u>ماهیت - یافته های دیوان</u>	
۳۵	..... الف - <u>مالکیت</u>	
۳۸	..... ب - <u>ملك ولنجك</u>	
۳۸	..... ۱- <u>مصادره</u>	
۳۸	..... الف - <u>قانون ذریبط</u>	
۵۰	..... ب - <u>یافته های دیوان درباره مصادره</u>	
۵۸	..... ۲- <u>سایر اقدامات موثر در حقوق مالکیت</u>	
۷۲	..... ج - <u>ملك شہسوار</u>	
۸۸	..... د - <u>اخطار مندرج در رأی پرونده شماره الف - ۱۸</u>	
۹۳	..... شش - <u>ارزشیابی</u>	
۱۰۹	..... هفت - <u>هزینه دادرسی</u>	
۱۱۰	..... هشت - <u>حکم</u>	

يك - پیشگفتار

۱- خواهان های پرونده حاضر، جهانگیر مهدی و ژيلا مهدی هستند (اختصاراً، "خواهان ها") که تابعیت دوگانه ایران و ایالات متحده را داشته، زن و شوهرند و در ایالات متحده اقامت دارند. خواننده پرونده حاضر، دولت جمهوری اسلامی ایران است (اختصاراً "خواننده" و یا "دولت ایران"). خواهان ها بابت مصادره ادعایی دو قطعه زمین در ایران که یکی در ولنجک، تهران و دیگری در شهسوار در ساحل دریای خزر واقع است، مبلغ -/۲,۲۸۹,۶۹۴ دلار به عنوان غرامت از خواننده مطالبه می‌کنند. بهره و هزینه دادرسی نیز مورد مطالبه است.

۲- خواننده مسئولیتی برای خود قایل نیست و تعدادی ایرادات صلاحیتی و مقدماتی دیگر مطرح می‌کند، از جمله اینکه: تابعیت غالب و مؤثر خواهان طی دوره ذیربط، تابعیت ایالات متحده نبوده و خانم ژيلا مهدی حق طرح دعوی ندارد، زیرا که مالک انحصاری یا مشاعی هیچیک از دو ملک مورد اختلاف نبوده است. خواننده همچنین انکار می‌کند که هیچیک از دو ملک را مصادره و یا آنها را مشمول هر اقدام دیگری قرار داده که بر حقوق مالکیت خواهانها خلل وارد کرده باشد. خواننده همچنین استدلال می‌کند که چنانچه تشخیص داده شود که خواهان ها تبعه دوگانه ای هستند که تابعیت غالب و مؤثر آنان آمریکایی است، اخطار مندرج در رأی پرونده شماره الف - ۱۸ مانع توفیق آنان در دعوی می‌شود.

دو - سابقه رسیدگی

۳- خواهان ها در تاریخ ۲۴ دی ماه ۱۳۶۰ [۱۴ ژوئن ۱۹۸۲] دادخواستی به ثبت رساندند و خواننده در تاریخ دهم خرداد ۱۳۶۱ [۳۱ مه ۱۹۸۲] لایحه دفاعی ثبت نمود.

۴- دیوان طی دستور مورخ هفتم تیر ماه ۱۳۶۴ [۲۸ ژوئن ۱۹۸۵] خود اعلام نمود که هیئت عمومی دیوان در پرونده شماره الف - ۱۸ نظر داده است که دیوان "صلاحیت رسیدگی به دعاوی دارندگان تابعیت مضاعف ایران و ایالات متحده علیه ایران را در مواردی دارد که تابعیت غالب و مؤثر خواهان طی دوره ذیربط، یعنی از تاریخ ایجاد ادعا تا ۲۹ دی ماه ۱۳۵۹ [۱۹ ژانویه ۱۹۸۱] تابعیت ایالات متحده بوده باشد"، و به طرفین دستور داد که کلیه ادله و مدارک کتبی را که مایلند دیوان راجع به موضوع تابعیت بررسی نماید، به ثبت رسانند. در تاریخ دوم آبان

۱۳۶۴ [۲۴ اکتبر ۱۹۸۵] خواهان ها و در تاریخ ۲۸ دی ماه ۱۳۶۷ [۱۸ ژانویه ۱۹۸۹] خوانده ادله و مدارك خود را درباره تابعیت خواهان ها به ثبت رساندند. دیوان طی دستور مورخ ۲۰ تیر ماه ۱۳۶۹ [۱۱ ژوئیه ۱۹۹۰] اعلام نمود که کلیه موضوعات صلاحیتی، از جمله موضوع تابعیت خواهان ها طی دوره ذیربط، یعنی از زمان ایجاد ادعایی دعوی تا ۲۹ دی ماه ۱۳۵۹ [۱۹ ژانویه ۱۹۸۱] را توأم با ماهیت پرونده مورد رسیدگی قرار خواهد داد. در همان دستور، دیوان به خواهان ها دستور داد که اطلاعات بیشتری راجع به تابعیت خود تسلیم نمایند که خواهان ها در تاریخ ۲۱ فروردین ۱۳۶۹ [دهم آوریل ۱۹۹۱] اطلاعات مزبور را به ثبت رساندند.

۵- در تاریخ ۱۷ بهمن ۱۳۶۹ [ششم فوریه ۱۹۹۱] خواهان ها لایحه استماع خود را ثبت کردند. در تاریخ نهم اسفند ۱۳۶۰ [۲۸ فوریه ۱۹۹۲] خوانده لایحه استماع خود را ثبت نمود. خواهان ها در تاریخ هشتم تیر ۱۳۷۱ [۲۹ ژوئن ۱۹۹۲] و خوانده در تاریخ ۱۱ اسفند ۱۳۷۱ [دوم مارس ۱۹۹۳] لوائح معارض ثبت کردند.

۶- جلسه استماعی در تاریخ ۱۶ آذر ۱۳۷۲ [هفتم دسامبر ۱۹۹۳] در پرونده حاضر برگزار گردید.

۷- خواهان ها در پاسخ به سوالاتی که در جلسه استماع مطرح شد، در تاریخ ۲۹ آذر ۱۳۷۱ [۲۰ دسامبر ۱۹۹۳] و ۲۹ دی ماه ۱۳۷۲ [۱۹ ژانویه ۱۹۹۴] اطلاعات بیشتری تسلیم نمودند.

سه - موضوعات صلاحیتی و مقدماتی

الف - اهلیت خانم ژیلا مهدی جهت طرح دعوی

۸- خوانده به اهلیت خانم ژیلا مهدی جهت طرح دعوی نزد دیوان اعتراض و استدلال می‌کند که نامبرده مالك انحصاری یا مشاعسی هیچیک از دو ملك مورد اختلاف نیست. استدلال خوانده این است که مسایل مربوط به مالکیت غیرمنقول در ایران تابع قانون محل وقوع مال (*lex loci rei sitae*) است که قانون ایران می‌باشد و نیز اینکه چون هر دو ملك را شوهر خانم مهدی، یعنی دکتر جهانگیر مهدی به تنهایی و به نام خود خریداری نموده، خانم مهدی حقوق

مالکیتی نسبت به املاک مزبور ندارد.

۹- خواهان ها در پاسخ می‌گویند که چون جهانگیر مهدی هر دو ملک را در طول زندگی زناشویی خود خریداری نموده، همسرش طبق قوانین ایالات متحده در آنها حق مالکیت دارد. خواهان ها ماده ۱-۵۵۸ مجموعه قوانین ایالت میشیگان (Michigan Compiled Laws Annotated) را در تأیید این فرض نقل می‌کنند که "زیلا مهدی نسبت به ثلث کلیه زمین هایی که شوهرش طی زندگی زناشویی تحصیل می‌کند یا به ارث می‌برد، ذیحق است"، و اظهار می‌کنند که "این حق در صورتی مستقر می‌گردد که خانم مهدی بیوه شود."

۱۰- دیوان ملاحظه می‌کند که از اظهارات خود خواهان ها روشن است که هر حقی که خانم مهدی طبق قانون ایالت میشیگان احتمالاً داشته باشد منوط به فوت همسرش می‌باشد. از آنجا که جهانگیر مهدی، همسر وی، در زمان صدور حکم حاضر در قید حیات است، دیوان معتقد است که به فرض که خانم مهدی ادعایی داشته باشد، موقع رسیدگی آن نرسیده است. در نتیجه، دیوان ضرور نمی‌داند راجع به این موضوع تصمیم گیرد و لذا چنین فرض می‌کند که دعوی حاضر منحصراً توسط دکتر جهانگیر مهدی اقامه گردیده است. مشارالیه از این به بعد "خواهان" نامیده خواهد شد.

ب - تابعیت غالب و موثر دکتر مهدی

۱۱- دکتر جهانگیر مهدی در تاریخ ۱۸ مهر ماه ۱۳۰۹ [دهم اکتبر ۱۹۳۰] از والدین ایرانی در ایران زاده شد^۱ و در تاریخ دوم مرداد ۱۳۵۷ [۲۴ ژوئیه ۱۹۷۸] تابعیت ایالات متحده را کسب نمود. دلیلی در پرونده وجود ندارد که نشان دهد خواهان تابعیت ایرانی خود را طبق قوانین ایران و یا تابعیت آمریکایی خود را طبق قوانین ایالات متحده ترک کرده و یا به نحوی از دست داده باشد. در نتیجه، دیوان نظر می‌دهد که خواهان از تاریخ دوم مرداد ۱۳۵۷ [۲۴ ژوئیه ۱۹۷۸] تبعه هر دو کشور ایران و ایالات متحده بوده است.

۱۲- در تاریخ ۱۷ فروردین ۱۳۶۳ [ششم آوریل ۱۹۸۴] دیوان با صدور رأیی در پرونده شماره

^۱ تاریخ مزبور تاریخی است که به عنوان تاریخ تولد در گواهی کسب تابعیت ایالات متحده و گذرنامه های آمریکایی خواهان قید شده است. لیکن در مدارک دیگر از قبیل شناسنامه ایرانی خواهان، تاریخ تولد نامبرده دهم آبان ۱۳۰۹ [اول نوامبر ۱۹۳۰] ذکر شده است. به نظر دیوان این مغایرت حایز اهمیت نیست.

الف - ۱۸ نظر داد که صلاحیت رسیدگی به دعاوی دارندگان تابعیت مضاعف ایران و ایالات متحده علیه ایران را در مواردی دارد "که تابعیت غالب و موثر خواهان طی دوره زیربط، یعنی از تاریخ ایجاد ادعا تا تاریخ ۲۹ دی ماه ۱۳۵۹ [۱۹ ژانویه ۱۹۸۱] تابعیت ایالات متحده بوده باشد."^۲ بنابراین، برای اینکه دیوان صلاحیت رسیدگی به ادعای حاضر را داشته باشد، باید ثابت شود که تابعیت آمریکایی دکتر مهدی طی دوره زیربط، یعنی از تاریخ ایجاد ادعا تا تاریخ ۲۹ دی ماه ۱۳۵۹ [۱۹ ژانویه ۱۹۸۱] که بیانیه حل و فصل رسمیت یافت، تابعیت غالب و موثر وی بوده است. دیوان صرفاً از جهت تعیین عوامل مشخص کننده دوره زیربط، مقدم ترین تاریخی را که خواهان اظهار کرده، یعنی پنجم تیر ماه ۱۳۵۸ [۲۶ ژوئن ۱۹۷۹] را به عنوان تاریخی که ادعای اول وی ایجاد شد، می پذیرد. در نتیجه، از جهت بررسی و تحقیق درباره تابعیت غالب و موثر خواهان، دیوان نتیجه می گیرد که دوره زیربط فاصله زمانی بین پنجم تیر ماه ۱۳۵۸ [۲۶ ژوئن ۱۹۷۹] و ۲۹ دی ماه ۱۳۵۹ [۱۹ ژانویه ۱۹۸۱] می باشد.

۱۲- جهت حصول نتیجه درباره تابعیت غالب و موثر خواهان طی دوره زیربط، دیوان باید تعیین کند که آیا خواهان طی دوره مزبور با ایران پیوندهای محکم تری داشته یا با ایالات متحده و بدین منظور، باید کلیه عوامل زیربط، از جمله محل اقامت معمولی، مرکز علایق و منافع، پیوندهای خانوادگی، مشارکت در زندگی اجتماعی و سایر شواهد وابستگی را در نظر گیرد. بنگرید به: پرونده شماره الف - ۱۸، Iran - U.S. C.T.R. at 265. 5. در عین حال که صلاحیت دیوان منوط به تابعیت غالب و موثر خواهان طی دوره واقع بین پنجم تیر ماه ۱۳۵۸ [۲۶ ژوئن ۱۹۷۹] و ۲۹ دی ماه ۱۳۵۹ [۱۹ ژانویه ۱۹۸۱] می باشد، رویدادها و عوامل مربوط به قبل از آن دوره نیز موثر در مقام باقی می ماند. بنگرید به: قرار اعدادی شماره ۳-۱۹۳-۶۸ مورخ دوم تیر ماه ۱۳۶۷ [۲۳ ژوئن ۱۹۸۸] در پرونده رضا سعید مالک و دولت جمهوری اسلامی ایران، چاپ شده در: 19 Iran- U.S. C.T.R. 48, 51-52.

۱۴- پرونده حاکی است که خواهان بین سال های ۱۳۰۹ تا ۱۳۳۷ [۱۹۳۰ تا ۱۹۵۸] در ایران زیست و در سال های ۱۳۲۶ تا ۱۳۳۰ [۱۹۴۷ تا ۱۹۵۱] در دانشکده داروسازی دانشگاه تهران و در سال های ۱۳۳۱ تا ۱۳۳۷ [۱۹۵۲ تا ۱۹۵۸] در دانشکده پزشکی همان دانشگاه تحصیل کرد. طی سال ۱۹۵۹ خواهان دوره انترنی خود را در بیمارستانی در ویجیتا واقع در ایالت

^۲ تصمیم شماره ۲۲ - الف ۱۸ هیئت عمومی دیوان، مورخ ۱۷ فروردین ۱۳۶۳ [ششم آوریل ۱۹۸۴] در پرونده جمهوری اسلامی ایران و ایالات متحده آمریکا، چاپ شده در: 5 Iran- U.S. C.T.R. 251, 265. [منبع، "پرونده شماره الف - ۱۸"]

کانزاس در ایالات متحده به اتمام رساند و پس از اتمام آن دوره، به ایران بازگشت و با ژیلایا معین که وی نیز تبعه ایران بود ازدواج نمود. در فاصله سال‌های ۱۹۶۱ تا ۱۹۶۶ خواهان برای کسب تخصص با همسرش در ایالات متحده اقامت کرد و دوره‌های مختلف انترنی را در چند بیمارستان واقع در ایالت میشیگان، به اتمام رساند. در تاریخ ۲۶ آبان ۱۳۴۳ [۱۷ نوامبر ۱۹۶۴]، اولین فرزند خواهان، یعنی نادر روی مهدی، در ایالات متحده بدنیا آمد.

۱۵- در اوت ۱۹۶۶، خواهان به اتفاق خانواده اش به ایران بازگشت و تا ماه آوریل ۱۹۶۸ در يك بیمارستان دولتی در تهران خدمت کرد. دختر خواهان، نگین مهدی در تاریخ ۱۱ آبان ۱۳۴۶ [دوم نوامبر ۱۹۶۷] در ایران متولد شد. در تاریخ نهم آذر ۱۳۴۶ [۲۰ نوامبر ۱۹۶۷] خواهان اولین ملك مورد اختلاف در پرونده حاضر، یعنی قطعه زمینی در ولنجك تهران، خرید و در حوالی آن زمان، درخواست اقامت دایم در ایالت متحده نمود که مورد قبول مقامات آن کشور قرار گرفت. بعد از آن، یعنی در آوریل ۱۹۶۸ خواهان و خانواده اش به ایالات متحده بازگشتند و خواهان به عنوان پزشك متخصص در نورث ویل واقع در میشیگان به طبابت خصوصی پرداخت. خواهان اظهار می‌دارد که وی از آن زمان به بعد در ایالات متحده حق بیمه اجتماعی و مالیات بر درآمد پرداخته و مضافاً اینکه تقریباً کلیه تجارب حرفه ای خود را در ایالات متحده کسب نموده و از سال ۱۹۶۸ عضو تعدادی از انجمن‌های حرفه ای آمریکا بوده است.

۱۶- در سال ۱۹۶۹ خواهان و همسرش خانه ای در ایالات متحده برای اقامت خود خریداری کردند و همچنین بین سال‌های ۱۹۶۸ تا ۱۹۷۳ چهار فقره ملك (از جمله ساختمانی که مطب خواهان در آن واقع بود) در ایالت‌های آریزونا و میشیگان خریدند که معامله مربوط به صورت شرطی بود. در تاریخ سوم تیر ماه ۱۳۵۳ [۲۴ ژوئن ۱۹۷۴] خواهان در حالیکه در ایالت متحده اقامت داشت دومین ملك مورد اختلاف در پرونده حاضر - یعنی ملك واقع در شهسوار در ایران - را با ارسال وکالتنامه به خواهرش در ایران خرید. در ماه اوت ۱۹۷۵ خواهان اقامتگاه دومی در ایالات متحده خریداری نمود.

۱۷- خانم ژیلایا مهدی در تاریخ ۲۷ تیر ماه ۱۳۵۶ [۱۸ ژوئیه ۱۹۷۷] تابعیت ایالات متحده را کسب کرد. خواهان در تاریخ دوم مرداد ماه ۱۳۵۷ [۲۴ ژوئیه ۱۹۷۸] و دخترش نیز در همان تاریخ تابعیت ایالات متحده را کسب نمودند. در تاریخ ۱۱ مهر ماه ۱۳۵۷ [سوم اکتبر ۱۹۷۸] گذرنامه آمریکائی برای خواهان صادر شد. در تاریخ ۱۵ مرداد ۱۳۵۸ [ششم اوت ۱۹۷۹] خواهان و همسرش گذرنامه‌های ایرانی خود را در کنسولگری ایران در شیکاگو تمدید نمودند.

خواهان اظهار می‌دارد که وی و همسرش در انتخابات سال ۱۹۸۰ ریاست جمهوری آمریکا رأی دادند و از زمان نقل مکان نهایی خود به ایالات متحده در سال ۱۹۶۸ وی تنها سه بار، یعنی در سال‌های ۱۹۷۰، ۱۹۷۲ و ۱۹۷۶ به منظور دیدار خویشاوندان خود به ایران بازگشت. خواهان ادعا می‌کند که تابعیت غالب و موثرش در طول دوره زیربط تابعیت ایالات متحده بوده است.

۱۸- خوانده خاطرنشان می‌سازد که خواهان تحصیلات ابتدائی و متوسطه و نیز تحصیلات دانشگاهی اش را در رشته های داروسازی و پزشکی در ایران به اتمام رساند و ادعا می‌کند که خواهان صرفاً به منظور تحصیل و کسب تخصص در حرفه اش به ایالات متحده سفر کرد. خوانده استدلال می‌کند که خواهان پیوندهای عمیق خانوادگی، دانشگاهی و فرهنگی خود را با ایران حفظ نموده و می‌گوید که خواهان تابعیت ایالات متحده را مصلحتاً در هنگام اوج گیری انقلاب اسلامی تحصیل کرد. خوانده همچنین استدلال می‌کند که مدت زمانی که خواهان در ایالات متحده صرف کرده نه دلیل بر اقامت دایمی وی در آنجا محسوب می‌شود و نه دلیل بر اینکه مرکز علایق، پیوندهای خانوادگی و وابستگی های اجتماعی و حرفه ای وی از ایران به ایالات متحده منتقل گردید. خوانده نتیجه می‌گیرد که تابعیت غالب و موثر خواهان در کلیه اوقات زیربط تابعیت ایران بوده است.

۱۹- دیوان نخست ملاحظه می‌کند که خواهان قبل از آغاز دوره زیربط مدت قابل ملاحظه ای در ایالات متحده زیسته بود و سوای يك دوره کوتاه بین سال های ۱۹۶۶ تا ۱۹۶۸، از سال ۱۹۶۱ به بعد خواهان به طور مداوم در ایالات متحده زندگی کرده است. علاوه بر این، از سال ۱۹۶۸ به بعد، قراین محکمی وجود دارد که خواهان و خانواده اش تصمیم گرفته بودند که ایالات متحده را محل زندگی خود قرار دهند. به ویژه، از اواخر دهه ۱۹۶۰ به بعد، کانون اشتغال حرفه ای خواهان به نحو روزافزونی در ایالات متحده بود، بدان سبب که وی در سال ۱۹۶۸ مطب خصوصی در ایالات متحده دایر کرد و از آن زمان به بعد در آنجا به طبابت مشغول بوده است. متعاقباً خواهان به انجمن های حرفه ای گوناگون پیوست و به علاوه، وی و همسرش در سال های ۱۹۶۹ و ۱۹۷۵ دو خانه در ایالات متحده و نیز تعدادی مستغلات دیگر به منظور سرمایه گذاری و مقاصد بازرگانی خریداری نمودند. فرزندان خواهان در ایالات متحده تربیت یافتند و وی وظایف مدنی خود، از جمله پرداخت مالیات و شرکت در انتخابات را انجام داده است.

۲۰- از طرف دیگر، پیوندهای خواهان با ایران طی سال هایی که وی در ایالات متحده می‌زیسته

به تدریج ضعیف تر شد. بعد از سال ۱۹۶۸ خواهان تنها سه مرتبه، در سال های ۱۹۷۰، ۱۹۷۳ و ۱۹۷۶ به ایران مسافرت کرد که آنهم به منظور دیدار اقوام بود و هر مورد تقریباً سه تا چهار هفته به طول انجامید. در آغاز دوره ذیربط (یعنی حداقل، ژوئن ۱۹۷۹) علایق اقتصادی خواهان با ایران تنها محدود شده بود به املاک مورد اختلاف در پرونده حاضر که سال ها قبل یعنی در سال های ۱۹۶۷ و ۱۹۷۴ خریداری شده بود. خواهان بعد از سال ۱۹۶۸ هیچ علایق تجاری و یا حرفه ای دیگری در ایران نداشت. به علاوه، در جلسه استماع، خواهان اظهار داشت که تا سال ۱۹۷۷ کلیه خویشاوندان نزدیکش در ایران فوت کرده بودند.

۲۱- به طور قطع، یکی از عواملی که موضع خواهان را تضعیف می‌کند، تأخیر اوست در درخواست تابعیت ایالات متحده تا تاریخ نامعلومی در سال ۱۹۷۷ یا ۱۹۷۸. لیکن، در جلسه استماع، خواهان با توصیف علایق روزافزون عینی و ذهنی خود به ایالات متحده در اواخر دهه ۱۹۶۰ و اوایل دهه ۱۹۷۰ و همراه با آن، کاهش تدریجی علایقش با ایران، راجع به تأخیر مزبور توضیحات قانع کننده ای داد. درخواست کسب تابعیت ایالات متحده و بدنبال آن، کسب تابعیت آن کشور نشان میدهد که خواهان در سال ۱۹۷۷ بطور قطع ایالات متحده را به ایران ترجیح داد. این واقعیت که خواهان و همسرش در سال ۱۹۷۹ درخواست تجدید گذرنامه های ایرانی خود را کردند نیز عاملی است که موضع خواهان را تضعیف می‌کند. لیکن در جلسه استماع، خواهان توضیح داد که انگیزه وی در این اقدام این بود که احتمال داشت شاید لازم شود وی برای کمک به اعضای خانواده اش به ایران مسافرت کند. با توجه به این توضیح قابل قبول، عامل مزبور نیز کافی نیست تا موازنه غلبه تابعیت آمریکائی خواهان را طی دوره ذیربط بر هم زند.

۲۲- در نتیجه، دیوان نظر می‌دهد که گرچه عوامل مورد بحث در بالا نشان می‌دهند که خواهان کلیه علایقش را با ایران قطع نکرد، اما عوامل مزبور پیوندهای نزدیک و ممتد خواهان با ایالات متحده را تحت الشعاع قرار نمی‌دهند. در زمانی که دوره ذیربط آغاز شد، مرکز فعالیت های حرفه ای، اقتصادی و شخصی خواهان در ایالات متحده بود. بنابراین دیوان نظر می‌دهد که تابعیت غالب و موثر خواهان از تاریخ ادعایی ایجاد دعوی وی یعنی، پنجم تیر ماه ۱۳۵۸ [۲۶ ژوئن ۱۹۷۹] تا تاریخ ۲۹ دی ماه ۱۳۵۸ [۱۹ ژانویه ۱۹۸۱] تابعیت ایالات متحده بود و بدین لحاظ، دیوان صلاحیت رسیدگی به ادعای وی را دارد.

چهار - ماهیت - واقعیات و اظهارات

الف - اظهارات خواهان

۱ - ملك ولنچك

۲۳- خواهان اظهار می‌دارد که ادعای وی در مورد ملك ولنچك از آنجا ایجاد شد که خواننده ملك مزبور را در تاریخ پنجم تیر ماه ۱۳۵۸ [۲۶ ژوئن ۱۹۷۹] مصادره کرد. ملك مزبور، قطعه زمین بایری است به مساحت تقریباً ۲۱۱۰/۵ متر مربع واقع در ولنچك که يك منطقه مسکونی در حومه تهران است. خواهان می‌گوید که وی صاحب ملك است و در اثبات اظهارش، سند مالکیتی تسلیم نموده که نشان می‌دهد زمین مزبور در تاریخ نهم آذر ماه ۱۳۴۶ [۳۰ نوامبر ۱۹۶۷] به نام وی ثبت گردید. خواهان مضافاً اظهار می‌دارد که ملك مزبور در تاریخ پنجم تیر ماه ۱۳۵۸ [۲۶ ژوئن ۱۹۷۹] توسط خواننده ضبط شد. در این باب، خواهان به مصوبات قانونی مختلف ایران استناد می‌کند که حسب ادعا موجب شد که ملك مزبور به حکم قانون ضبط گردد.

۲۴- اولین مصوبه قانونی که خواهان بدان استناد می‌کند "قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن" [منبع، اختصاراً "قانون لغو مالکیت"] است که در تاریخ پنجم تیر ماه ۱۳۵۸ [۲۶ ژوئن ۱۹۷۹] به تصویب شورای انقلاب رسید.^۳ خواهان ادعا می‌کند که به حکم قانون مزبور، زمین های موات شهری از قبیل زمین ولنچك مصادره گردید و نیز می‌افزاید که بعداً با انتشار آئین نامه اجرایی قانون مزبور، که توسط وزارت مسکن و شهرسازی تنظیم و در تاریخ ۲۲ مرداد ۱۳۵۸ [۱۳ اوت ۱۹۷۹] به تصویب هیئت وزیران رسید [منبع، "آئین نامه قانون لغو مالکیت"] اثر مصادره ای قانون تأیید گردید. به علاوه، خواهان اصلاحیه مصوب پنجم شهریور ۱۳۵۸ [۲۷ اوت ۱۹۷۹] قانون لغو مالکیت را که دلالت بر تأیید مصادره زمین های موات شهری دارد و نیز لایحه قانونی راجع به لغو مالکیت اراضی موات مصوب سال ۱۳۵۹ را در مورد تهران نقل می‌نماید.^۴ خواهان اظهار می‌دارد که از تاریخ تصویب قانون لغو مالکیت،

^۳ طرفین ترجمه های انگلیسی متفاوتی از عنوان قانون مزبور ارائه کرده اند؛ و به علاوه، تاریخ تصویب آن در حکم شماره ۲-۴۱۹-۵۶۹ مورخ ۱۱ اسفند ۱۳۷۴ [دوم مارس ۱۹۹۶] صادره در پرونده روح الله کروبیان و دولت جمهوری اسلامی ایران، چاپ شده در: ---Iran- U.S. C.T.R.--- [منبع، "کروبیان"] روز ششم تیرماه ۱۳۵۸ [۲۷ ژوئن ۱۹۷۹] ذکر شده است. در متن انگلیسی حکم حاضر، استناد دیوان به ترجمه ای است که بخش ترجمه دیوان تهیه کرده است.

^۴ بنگرید به: بند ۴۸ زیر.

زمین های موات در ایران قابل فروش و انتقال نبود و تعیین تکلیف آنها به نحو دیگر امکان نداشت.

۲۵- خواهان در تحکیم بیشتر ادعای خود، مقالاتی نیز از روزنامه اطلاعات تهران تسلیم و استدلال کرده است که مقالات مزبور مدرکی است مربوط به همان زمان، از اظهارات مقامات دولتی، دایر بر اینکه قانون لغو مالکیت و آئین نامه اجرایی آن، موجب شد که زمین های موات شهری بیش از ۱۰۰۰ متر مربع ضبط گردد. خواهان همچنین اظهار می دارد که در شهریور ماه ۱۳۵۸ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طی بخشنامه ای به کلیه دفاتر ثبت اسناد در ایران، آنها را از ثبت هرگونه انتقال مالکیت اراضی موات زاید بر ۱۰۰۰ متر مربع ممنوع نمود.

۲۶- خواهان خاطر نشان می نماید که ملك و لنجك بیش از ۱۰۰۰ متر مربع مساحت داشت و لذا حائز شرایط معافیت موسوم به "معافیت زمین های كوچك" که در قانون لغو مالکیت مقرر گردیده، نبود که زمین های موات شهری کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع را در مواردی از آثار قانون مزبور مستثنی می ساخت. خواهان استدلال می کند که ولو آنکه زمین و لنجك بر آن اساس واجد شرایط معافیت از قانون لغو مالکیت می بود، باز هم وی نمی توانست از آن معافیت استفاده کند زیرا حسب ادعا محدودیت هایی راجع به استفاده و تأیید وکالتنامه های صادره در خارج از کشور وضع شده بود.

۲- ملك شهسوار

۲۷- ادعای دوم خواهان بابت مصادره قطعه زمینی است به مساحت تقریباً ۲۷۵۸۳ متر مربع واقع در شهسوار در ساحل دریای خزر در ایران. خواهان اظهار می دارد که وی مالك ثبتی این ملك بوده و سند مالکیتی در مورد آن تسلیم کرده که نشان می دهد ملك مزبور در تاریخ سوم تیر ماه ۱۳۵۲ [۲۴ ژوئن ۱۹۷۴] به وی منتقل گردید.

۲۸- خواهان اظهار می دارد که ملك مزبور در تاریخ ۲۵ شهریور ۱۳۵۸ [۱۶ سپتامبر ۱۹۷۹] با استناد به "قانون نحوه واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران" [منبع،

اختصاراً "قانون واگذاری اراضی" [توسط خواننده مصادره گردید.^۵ خواهان استدلال می‌کند که قانون واگذاری اراضی، آن دسته از اراضی را که "اراضی جنگلی" توصیف شده بود مصادره کرد و ملک شهسوار در تاریخ تصویب قانون مزبور اراضی جنگلی بود. خواهان در تأیید این اظهار نیز به مندرجات روزنامه های مربوط به آن زمان استناد می‌کند.

۲۹- خواهان استدلال دیگری نیز مطرح کرده، اظهار می‌دارد که عملاً در حقوق مالکیت وی دخالت شده، بدینصورت که اشخاصی که اقداماتشان حسب ادعا مورد تأیید خواننده بود، زمین وی را تصرف کردند.

ب - اظهارات خواننده

۳۰- خواننده مالکیت خواهان را نسبت به املاک مورد بحث انکار نمی‌کند، لیکن منکر آن است که املاک مزبور را مصادره نموده و مشخصاً انکار می‌کند که مصوبات قانونی مورد استناد خواهان موجب ضبط آن املاک شده است.

۱ - ملك ولنچك

۳۱- راجع به ملك ولنچك، خواننده ادعا می‌کند که قانون لغو مالکیت تنها شامل اراضی موات می‌شد، بنگرید به: بند ۳۸ زیر. خواننده مضافاً ادعا می‌کند که ملك ولنچك زمین بایر بوده و نه زمین موات، زیرا که در سند مالکیت وصف بایر دارد. در نتیجه، خواننده استدلال می‌کند که قانون لغو مالکیت موجب مصادره ملك ولنچك نشده است. خواننده تصدیق می‌کند که زمین ولنچك می‌توانست مشمول قانون اراضی شهری مورخ ۲۷ اسفند ۱۳۶۰ [۱۸ مارس ۱۹۸۲] واقع شده باشد، لیکن خاطرنشان می‌سازد که قانون مزبور بعد از ۲۹ دی ماه ۱۳۵۹ [۱۹ ژانویه ۱۹۸۱] که تاریخ قطع صلاحیت دیوان است از تصویب گذشت.

۳۲- خواننده در پاسخ به ادعای خواهان راجع به محدودیت هایی که در مورد وکالتنامه ها وضع شده بود، اظهار می‌دارد که چنین محدودیتی شامل حال خواهان نمی‌شد، زیرا که وی

^۵ در متن انگلیسی حکم حاضر، ترجمه انگلیسی قانون واگذاری اراضی که توسط بخش ترجمه دیوان تهیه گردیده، مورد استناد است.

۲ - ملك شهسوار

۳۲- راجع به ملك شهسوار، خواننده ادعا می‌کند که ملك مزبور در تاریخ ضبط ادعایی (۲۵ شهریور ۱۳۵۸ / ۱۶ سپتامبر ۱۹۷۹) اراضی جنگی نبوده، بلکه قبل از آن تاریخ بدل به زمین مزروعی یا باغ میوه شده بود و در اثبات این ادعا، به قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع، مصوب ۲۰ مرداد ۱۳۴۶ [۲۱ اوت ۱۹۶۷] استناد می‌کند که حسب ادعا به موجب آن، اراضی جنگلی ظرف مدت محدودی جهت تبدیل به زراعت، به اشخاص اجاره داده می‌شد. طبق اظهار خواننده، قانون مزبور مقرر می‌دارد که فروش اراضی جنگلی به مستأجر تنها در صورتی میسر است که اراضی تبدیل به زمین زراعی شده باشند و از آنجا که ملك شهسوار در ابتدا به نام شوهر خواهر خواهان، یعنی آقای محمود رستمی و بعداً در سال ۱۳۵۲ [۱۹۷۴] به نام خود خواهان ثبت شده، خواننده نتیجه می‌گیرد که زمین مزبور قاعداً مدت ها قبل از تصویب قانون واگذاری اراضی مصوب ۱۳۵۸ [۱۹۷۹] باید تبدیل به زمین زراعی شده باشد. خواننده همچنین استدلال می‌کند که ولو آنکه زمین مزبور در تاریخ ادعایی ضبط، اراضی جنگلی بوده، باز هم به موجب قانون واگذاری اراضی مصادره نشده است. به علاوه، خواننده ذیربط بودن و قابلیت استناد به مطالب مندرج در جرایدی را که خواهان تسلیم نموده انکار می‌کند.

۳ - اخطار مندرج در رأی پرونده شماره الف - ۱۸

۳۴- خواننده استدلال دیگری نیز مطرح می‌کند و آن اینکه دعاوی مطروح در پرونده حاضر مشمول اخطار پرونده شماره الف - ۱۸ بوده و لذا باید مردود شمرده شوند. چکیده استدلال خواننده این است که خواهان به اعتبار وضعیت خود به عنوان يك تبعه ایالات متحده و به منظور دریافت غرامت بابت مصادره ادعایی املاکی نزد دیوان اقامه دعوا می‌کند که وی منحصرأ به عنوان يك ایرانی آنها را خریده و مالکیت آنها را حفظ کرده بود. در این خصوص، خواننده به تفسیر مواد ۹۸۸ و ۹۸۹ قانون مدنی ایران استناد و استدلال می‌نماید که در ماده ۹۸۹ قانون مدنی "مهلت" یکساله ای بعد از کسب تابعیت دوم در نظر گرفته شده که ظرف آن، خواهان باید اموال غیرمنقولی را که در ایران داشت، منتقل می‌نمود. خواننده مضافاً استدلال می‌کند که مهلت یادشده در این مورد در تاریخ دوم مرداد ۱۳۵۸ [۲۴ ژوئیه ۱۹۷۹]، یعنی يك سال پس از آنکه

خواهان در تاریخ دوم مرداد ۱۳۵۷ [۲۴ ژوئیه ۱۹۷۸] تابعیت ایالات متحده را کسب کرد، منقضی گردید. خواننده ادعا می‌کند که دست کم بعد از تاریخ دوم مرداد ۱۳۵۸ [۲۴ ژوئیه ۱۹۷۹] خواهان با حفظ مالکیت اموال غیرمنقول در ایران از مفاد ماده ۹۸۹ قانون مدنی ایران تخلف کرده است. خواهان در تأیید این اظهار که به چه سبب ادعا باید در ماهیت مردود شناخته شود، نظریه استاپل (ممنوعیت طرح دعوی)، نظریه دست های پاک و نظریه سوءاستفاده از حق را مطرح و استدلال می‌کند که طبق حقوق بین الملل مسئولیتی بر عهده ایران بعنوان يك دولت نیست زیرا که ایران مرتکب تخلف بین المللی نشده است.

پنج - ماهیت - یافته های دیوان

الف - مالکیت

۳۵- خواهان اظهار می‌دارد که مالک ثبتي دو ملك مورد اختلاف در پرونده حاضر، یعنی ملك ولنجك و ملك شهسوار بوده و در تأیید این ادعا، اسناد مالکیت هر دو ملك را ارائه نموده که نشان می‌دهند که ملك ولنجك در تاریخ نهم آذر ۱۳۴۶ [۳۰ نوامبر ۱۹۶۷] و ملك شهسوار در تاریخ سوم تیر ماه ۱۳۵۳ [۲۴ ژوئن ۱۹۷۴] به نام وی ثبت گردیده است. خواننده مالکیت دکتر مهتدی را نسبت به املاک مورد بحث انکار نمی‌کند و لذا این مسأله بین طرفین محل اختلاف نیست. دیوان متقاعد شده است که پرونده مؤید آن است که خواهان مالک ثبتي املاک مورد اختلاف در پرونده حاضر بوده است.

۳۶- بنابراین دیوان باید به این مسأله بپردازد که آیا - در مورد هر يك از املاک مورد اختلاف - قوانین و یا اقدامات دولتی مورد استناد خواهان، به منزله مصادره و یا اقدامی مؤثر در حقوق مالکیت خواهان، به مفهوم بند ۱ ماده دو بیانیه حل و فصل دعاوی، بوده است یا خیر.

۳۷- چنانکه در بالا ملاحظه شد، خواهان در اثبات ادعای خود دایر بر اینکه املاکش مصادره گردیده، به چند فقره از مصوبات قانونی ایران استناد می‌کند. برای حصول نتیجه راجع به اینکه آیا در مورد املاک خواهان مصادره و یا اقدامات دیگری که محل حقوق مالکیت باشد صورت گرفته یا خیر، لازم است مقررات اصلاحات اراضی ایران و سایر اقدامات رسمی خواننده تا

حدودی به تفصیل بررسی گردد. بنابراین دیوان نخست به بررسی مصوبات قانونی مورد استناد خواهان که به ملك و لنجك ارتباط پیدا می‌کند، می‌پردازد.

ب - ملك و لنجك

۱ - مصادره

الف - قانون ذیربط

۳۸- به عنوان يك امر مقدماتی، لازم است یادآور شد که در قوانین ایران زمین به چند دسته تقسیم شده است. آنچه که بیش از هر چیز در اینجا ارتباط پیدا می‌کند زمین هایی است که اطلاق زمین موات و زمین بایر دارند. استنباط دیوان این است که اراضی موات زمین های غیرآبادی است که سابقه احیاء و بهره برداری ندارد و اراضی بایر زمین هایی است که سابقه احیاء دارد ولی متروک مانده است.

۳۹- در سند مالکیت قید شده است که ملك و لنجك خواهان زمین بایر است. لیکن خواهان استدلال می‌کند که زمین مزبور در واقع موات است زیرا که مورد احیاء و بهره برداری واقع نشده است. تا پایان جلسه استماع، ظاهراً اختلاف نظری راجع به این موضوع بین طرفین نبود که از تاریخ خرید زمین و لنجك توسط خواهان حداقل تا تاریخ مصادره ادعایی آن هیچگونه آبادانی در زمین مزبور صورت نگرفته بود. در واقع، شاهد کارشناس خواننده در جلسه استماع شهادت داد که زمین مزبور در حال حاضر به صورت غیرآباد باقی مانده است. با این وصف، دیوان بر اساس اصطلاح بایر در سند مالکیت زمین، استنباط می‌کند که امکان دارد زمین مزبور قبل از آنکه خواهان آن را خریداری کند به نحوی مورد احیاء یا بهره برداری واقع شده بود. در هر صورت، دیوان در نظر ندارد وصف مندرج در سند مالکیت زمین را مورد سؤال قرار دهد. بر این اساس، دیوان نتیجه می‌گیرد که ملك و لنجك را باید زمین بایر محسوب نمود. لذا لازم است بررسی شود که آیا قانون لغو مالکیت مصوب ۱۳۵۸ و اصلاحیه و آئین نامه اجرائی آن، بر اراضی بایر غیر آبادی از قبیل ملك و لنجك اثر گذاشته است یا خیر.

۴۰- نقطه آغاز این بررسی، قانون لغو مالکیت اراضی، مصوب ۱۳۵۸ است که در تاریخ پنجم تیر ماه ۱۳۵۸ [۲۶ ژوئن ۱۹۷۹] به تصویب شورای انقلاب دولت موقت جمهوری اسلامی ایران

رسید. ^۶ در مقدمه قانون مزبور آمده است:

از آنجا که طبق موازین اسلام زمین موات ملك کسی شناخته نمی‌شود در اختیار دولت اسلامی است و اسناد مالکیتی که در رژیم سابق نسبت به زمینهای موات در داخل محدوده شهری یا خارج آن صادر شده برخلاف موازین اسلام و مصلحت مردم بوده است.

۴۱- مقررات ذریبط قانون لغو مالکیت به شرح زیر است:

ماده ۱- دولت مکلف است در داخل محدوده قانونی (۲۵ ساله) شهرها در نقاطی که محدوده قانونی وجود دارد و در سایر شهرها در محدوده ای که از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و اعلام خواهد شد، بتدریج و با رعایت طرح تفصیلی شهر در هر منطقه بکسانیکه طبق موازین رژیم سابق مالك اینگونه اراضی شناخته میشدند اعلام نماید تا ظرف مدت معینی نسبت به عمران و آبادی اینگونه اراضی اقدام کنند. چنانچه در مهلت مقرر اقدام لازم بعمل نیاورند هیچگونه اولویتی برای آنها منظور نخواهد شد و بلاعوض بتصرف دولت در خواهد آمد.

تبصره - دولت برای کسانیکه يك قطعه زمین کوچک برای سکونت شخصی خود تهیه کرده اند و فاقد خانه مسکونی میباشد حداقل سه سال مهلت خواهد داد تا بتوانند به عمران زمین خود بپردازند.

* * *

ماده ۳ - نحوه اعلام بکسانیکه در رژیم سابق مالك اینگونه اراضی شناخته میشدند و تشخیص موات بودن و عمران و آبادی و شرایط واگذاری اراضی مذکور و تعیین مساحت زمینهای مذکور در تبصره ماده يك در هر منطقه و سایر مسائل اجرایی این قانون مطابق آئیننامه ای خواهد بود که وزارت مسکن و شهرسازی تهیه میکند و بتصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

۴۲- ماده ۱ قانون لغو مالکیت، وقتی که توأم با مقدمه آن قانون قرائت شود، گویای سیاست روشنی توسط دولت جدید علیه مالکیت خصوصی زمین های موات شهری است. در مقدمه قانون آمده است که این قبیل زمین ها "ملك کسی شناخته نمی‌شود" و "در اختیار دولت اسلامی است"؛ و ماده ۱ اشاره دارد به "کسانی که . . . مالك شناخته می‌شدند" (تأکید افزوده شده است). در عین حال، در ماده ۱ قانون ظاهراً این امکان در نظر گرفته شده است که کسانی که سابقاً مالك اراضی موات شهری شناخته می‌شدند شاید بتوانند با آباد کردن زمین مالکیت خود را از نو

^۶ قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن طی اطلاعیه شماره ۷/۲۰۶۴ مورخ ۱۱ تیر ماه ۱۳۵۸ [دوم ژوئیه ۱۹۷۹] اعلام و در روزنامه رسمی شماره ۱۰۰۲۵ مورخ دوم مرداد ماه ۱۳۵۸ [۲۴ ژوئیه ۱۹۷۹] منتشر گردید.

بدست آورند، گرچه نوع آبادانی مورد لزوم و مدت زمان لازم برای حصول این منظور مشخص و معین نشده است. طبق مفاد تبصره ماده ۱ بعضی از صاحبان زمین های کوچک موات حداقل به مدت سه سال از آثار مصادره قانون مزبور معاف هستند، لیکن در تبصره مزبور عنوان قطعه زمین کوچک توصیف نشده است. در ماده ۲ قانون، تعیین تکلیف بسیاری مسایل مشخص مربوط به اجرای قانون لغو مالکیت به وزارت مسکن و شهرسازی تفویض و به آن وزارت اختیار داده شده که آئین نامه ای تهیه نماید تا به تصویب هیئت وزیران برسد.

۴۳- کمتر از دو ماه بعد از تصویب قانون لغو مالکیت اراضی، یعنی در تاریخ ۲۲ مرداد ۱۳۵۸ [۱۲ اوت ۱۹۷۹]، هیئت وزیران آئین نامه اجرایی قانون را که توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه شده بود، تصویب کرد. در آئین نامه مزبور از جمله مقرر شده است که "زمین موات از نظر این قانون زمینی است که معطل مانده و عمران و آبادی در آن به عمل نیامده باشد." لیکن ماده ۲ آئین نامه مزبور، موارد و مصادیق عمران و آبادی قابل قبول را چنین توصیف می کند: زمین قبلاً به صورت خانه بوده، بعداً خراب شده باشد، زیر کشت محصولات زراعی باشد، باغ گل، باغ مشجر مثمر، پارکینگ، تعمیرگاه، استخر شنا و تأسیسات رفاهی در آن وجود داشته باشد.

۴۴- اختلافی نیست که ملك خواهان فاقد این قبیل عمران و آبادانی و یا حتی چیزی شبیه به آن بود. بدین لحاظ، طبق تصریح آئین نامه اجرایی قانون لغو مالکیت، روشن است که ملك خواهان واجد شرایط زمین آباد قابل قبول نبود و بنابراین - علیرغم توصیف رسمی آن در سند مالکیت به عنوان زمین بایر - مشمول قانون لغو مالکیت اراضی می شد.

۴۵- این استنباط از قانون لغو مالکیت را ادله دیگری، که مهمترین آن نظر شورای نگهبان، مورخ ۱۴ بهمن ۱۳۵۹ [سوم فوریه ۱۹۸۱] است تأیید می کند. تاریخ مزبور بعد از تاریخ قطع صلاحیت دیوان، یعنی ۲۹ دی ماه ۱۳۵۹ [۱۹ ژوئیه ۱۹۸۱] می باشد. وظیفه شورای نگهبان طبق قانون اساسی ایران آن است که مصوبات مجلس را از نظر مطابقت با موازین اسلام و قانون اساسی ایران بررسی نماید. شورای نگهبان در اطلاعیه مورخ ۱۴ بهمن ۱۳۵۹ [سوم فوریه ۱۹۸۱] خود نظر داد که "شمول آئین نامه مذکور نسبت به زمینهای بائر مسبوق به احیاء غیر شرعی و خلاف قانون اساسی و غیرقابل اجراء تشخیص داده شد". آئین نامه مزبور تا آنجا که به اراضی بایر مربوط می شد، "غیرقابل اجراء" اعلام گردید. بدنبال درخواست وزارت مسکن جهت توضیح راجع به نظر مزبور، فقهای شورای نگهبان تأیید کردند که این نظر فقط مربوط

به شمول آئین نامه نسبت به اراضی بائر شهری مسبوق به احیاء است و به قانون لغو مالکیت اراضی موات و عملیاتی که بر اساس آن انجام شده مربوط نمی‌شود.

۴۶- گرچه نظر شورای نگهبان به عنوان يك وسیله تفسیری جهت درك مقصود و حیطة شمول قانون لغو مالکیت اراضی مصوب سال ۱۳۵۸، چنانکه اجرا گردید، مفید است، دیوان کاملاً توجه دارد که نظر مزبور بعد از تاریخ قطع صلاحیت دیوان، یعنی ۲۹ دی ماه ۱۳۵۹ [۱۹ ژانویه ۱۹۸۱] اعلام شد، و در نتیجه، دیوان نمی‌تواند آن نظر را برای هیچ منظور دیگری مورد توجه قرار دهد. دیوان منحصراً به آثاری توجه دارد که مقررات اصلاحات ارضی ایران از تاریخ ادعایی ایجاد دعوی تا ۲۹ دی ماه ۱۳۵۹ [۹ ژانویه ۱۹۸۱] احیاناً بر ملك خواهان داشته است. تغییراتی که بعداً در قوانین صورت گرفت مستقیماً ارتباطی به آثار احتمالی قوانین طی دوره ذیربط ندارد. نظر شورای نگهبان حائز اهمیت است صرفاً از این جهت که تأیید می‌کند که شمول آئین نامه اجرایی قانون به زمین های بائر شهری نیز تسری پیدا کرد.^۷

۴۷- در آئین نامه اجرایی قانون لغو مالکیت، علاوه بر توضیح اصطلاح موات، چنانکه در قانون مزبور آمده، معنی معافیت زمین های کوچک، مندرج در تبصره ماده يك قانون نیز توضیح داده شده است. در ماده ۵ آئین نامه قانونی لغو مالکیت اراضی مقرر گردیده که معافیت زمین های کوچک، شامل زمین های حداکثر ۱۰۰۰ متری می‌شود که در شهرهای بزرگ نظیر تهران واقع است. در اصلاحیه قانون لغو مالکیت اراضی که در تاریخ پنجم شهریور ۱۳۵۸ [۲۷ اوت ۱۹۷۹] اعلام شد، توضیح بیشتری راجع به معنی معافیت زمین های کوچک داده شده و مقرر گردیده که برای مساحت های بالاتر از حد نصاب، مهلت آبادانی داده نخواهد شد و در عوض، این گونه زمین ها "بلافاصله به تملك دولت درخواهد آمد".

۴۸- با تصویب "لایحه قانونی راجع به لغو مالکیت اراضی موات واقع بین محدوده بیست و پنج ساله قانونی شهر تهران و حریم استحفاظی آن" [منبع، اختصاراً "قانون حریم استحفاظی تهران"] که در تاریخ ششم فروردین ۱۳۵۹ [۲۶ مارس ۱۹۸۰] به تصویب شورای انقلاب رسید

^۷ در واقع، بعد از اعلام نظر شورای نگهبان، مجلس شورای اسلامی ایران قانون جدیدی به نام قانون اراضی شهری از تصویب گذراند که در آن صراحتاً مقرر گردیده که زمین های بائر تحت اوضاع و احوال خاصی قابل مصادره است. بنگرید به: بند ۴۹ زیر.

و در روزنامه رسمی مورخ ۲۴ اردیبهشت ۱۳۵۹ [۱۴ مه ۱۹۸۰] منتشر گردید^۸ حدود و شمول قانون لغو مالکیت اراضی باز هم توسعه یافت. قانون مزبور، شمول قانون لغو مالکیت را فراتر از محدوده ۲۵ ساله شهر تهران گسترش داده به "حریم استحفاظی" تهران رساند. ماده واحده آن مقرر می‌دارد:

کلیه اراضی واقع بین محدوده بیست و پنج ساله قانونی شهر تهران و حریم استحفاظی طبق نقشه ضمیمه که به صورت موات معطل مانده و در آن عمران و آبادانی به عمل نیامده است مالکیت اشخاص نسبت به آنها طبق مفاد قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و از تاریخ ابلاغ آن لغو می‌گردد [تأکید افزوده شده است].

۴۹- در تاریخ ۲۷ اسفند ۱۳۶۰ [۱۸ مارس ۱۹۸۲] مجلس شورای اسلامی در ادامه برنامه اصلاحات ارضی خود قانون اراضی شهری را تصویب کرد. در قانون مزبور، اصطلاح بایر چنین توصیف گردیده: "اراضی بایر شهری زمین هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و بتدریج به حالت موات برگشته است". قانون اراضی شهری همچنین اشعار می‌دارد که "کلیه زمین های موات شهری در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد." نکته حائز اهمیت اینکه، ماده ۷ قانون مزبور می‌گوید: "کلیه اراضی بایر شهری بلاصاحب معلوم در اختیار دولت می‌باشد." ماده ۸ قانون فروش اراضی بایر شهری زائد بر ۱۰۰۰ متر مربع را ممنوع می‌کند، مگر آنکه به دولت واگذار شوند و ماده ۹ مقرر می‌دارد که مالکین زمین های بایر موظفند زمین های مورد نیاز دولت را با تقویم دولت به دولت بفروشند. در قانون اراضی شهری همچنین تشریفات جدیدی برای لغو اسناد مالکیت و رسیدگی به اعتراضات اشخاص ذینفع وضع گردیده و به علاوه مقرر شده است که مقامات قضائی در اجرای این امور نظارت داشته باشند.

ب - یافته های دیوان درباره مصادره

۵۰- خواهان استدلال کرده است که ملك ولنچك مشمول معافیت "زمین های كوچك" که در آئین نامه اجرایی قانون مقرر گردیده نمی‌شد. خواهان ادعا می‌کند که علت این امر این است که معافیت زمین های كوچك تنها شامل زمین های کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع می‌شد، حال آنکه

^۸ قانون مزبور در متن انگلیسی حکم شماره ۲-۴۱۹-۵۶۹ صادره در پرونده کروبیان تحت عنوان "Urban Lands Extension Act" مورد اشاره واقع شد.

زمین خواهان بیش از ۲۰۰۰ متر مربع وسعت داشت. خواهان همچنین استدلال می‌کند که در هر حال برای وی امکان نداشت که واجد شرایط معافیت گردد، زیرا نمی‌توانست ظرف سه ماه مقرر، خصوصاً از ایالات متحده عرضحال تسلیم و تقاضای معافیت بر مبنای این شرط بنماید.^۹ خواهان اظهار می‌دارد که مشکل مزبور دوچندان می‌شد، زیرا محدودیت‌هایی در مورد استفاده از وکالت نامه‌های صادره از خارج از کشور در ایران وجود داشت.

۵۱- دیوان ملاحظه می‌کند که خواننده استدلال نکرده است که ملك ولنجك مشمول معافیت زمین‌های كوچك می‌شد. در شهرهای بزرگ نظیر تهران، که ملك مزبور در آن واقع است، معافیت زمین‌های كوچك تنها شامل زمین‌های کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع می‌شد. در نتیجه، دیوان بر مبنای مساحت زمین - که در سند مالکیت ۲۱۱۰/۵ متر مربع قید شده است - نظر می‌دهد که زمین خواهان مشمول معافیت زمین‌های كوچك که در اصلاحیه قانون لغو مالکیت اراضی مقرر گردیده، نمی‌شد.

۵۲- خواهان مضافاً استدلال کرده است که اثر قانون لغو مالکیت و اصلاحیه و آئین نامه اجرائی آن، مصادره زمین ولنجك بود بدون آنکه اقدام خاصی از طرف مقامات علیه زمین وی بطور اخص لازم باشد. خواننده منکر آن است که قانون مزبور ارتباطی به زمین‌هایی مانند زمین خواهان داشته است. بنابراین، دیوان باید به این مطلب پردازد که آیا قانون لغو مالکیت، با اصلاحیه‌ها و آئین نامه اجرائی آن، موجب مصادره زمین ولنجك گردید یا خیر.

۵۳- راجع به این موضوع، دیوان متقاعد نشده است که صرف تصویب قانون لغو مالکیت و آئین نامه اجرائی و اصلاحیه‌های آن، به خودی خود موجب مصادره زمین خواهان شده باشد. از یکطرف واقعیت این است که متن قانون مزبور و اصلاحیه‌های آن نشان می‌دهد که قانون خودبخود قابل اجرا بوده است و به عنوان مثال، قید می‌کند که "زمین موات ملك کسی شناخته نمی‌شود" و در اصلاحیه مورخ پنجم شهریور ۱۳۵۸ [۲۷ اوت ۱۹۷۹] آن قید شده است که زمین مشمول قانون مزبور "به تملك دولت درمی‌آید". بنابراین اسناد مالکیت زمین‌های واقع در محدوده قانون لغو مالکیت و آئین نامه اجرائی آن در تهران، در هر زمانی بعد از آن در معرض فسخ قرار داشته است.

^۹ ماده ۱۰ آئین نامه اجرای قانون لغو مالکیت ظاهراً مقرر می‌دارد که چنانچه صاحب زمینی ظرف سه ماه از تاریخ تصویب آئین نامه به وزارت مسکن ثابت کند که زمین وی مشمول معافیت "زمین‌های كوچك" است چنین معافیتی احتمالاً اعطا خواهد شد.

۵۴- لیکن از طرف دیگر، عوامل دیگری نشان می‌دهند که قانون لغو مالکیت، قانونی خودبخود قابل اجرا نبوده است. به عنوان مثال، در آئین نامه قانون مزبور، با آنکه کاملاً روشن نیست، ظاهراً مقرر بود که اقداماتی باید صورت می‌گرفت تا منجر به این تشخیص می‌شد که آیا زمین مورد بحث موات بوده یا خیر. از جمله اقدامات مزبور یکی ارزیابی میزان آبادی زمین بود تا معلوم شود که زمین از شمول قانون خارج است یا خیر و نیز اینکه مالکین می‌توانستند بر این اساس که قطعه زمین آنها کوچک است تقاضای معافیت از آثار قانون کنند. گزارش روزنامه ای در همان زمان موید این نظر است. در روزنامه اطلاعات مورخ ۱۱ شهریور ماه ۱۳۵۸ [دوم سپتامبر ۱۹۷۹] گزارش شده که آقای مصطفی کتیرائی، وزیر مسکن و شهرسازی اعلام کرده است که:

ما زمین‌ها را به دو دسته تقسیم کرده ایم. زمین‌های موات کوچک و زمین‌های موات بزرگ. مالکان زمین‌های موات کوچک باید طبق موعد تعیین شده در قانون لغو مالکیت اراضی موات در مورد آباد کردن زمین‌ها اقدام کنند اما زمین بزرگ و بالاتر از حد نصاب متعلق به دولت است. بهمین دلیل از وزارت دادگستری خواسته ایم که به سازمان ثبت اسناد اطلاع دهد با صدور بخشنامه ای از معامله زمین‌های بزرگتر از حد نصاب تعیین شده در آئین نامه لغو مالکیت اراضی موات در دفاتر اسناد رسمی جلوگیری کند. چرا که اول باید تکلیف مالکین بزرگ روشن شود که اگر مدعی هستند زمین‌شان موات نیست این مورد رسیدگی شود. اگر تشخیص داده شود که زمین آباد است آنوقت معامله روی آن آزاد اعلام شود [تأکید اضافه شده است].

بنابراین دیوان نتیجه می‌گیرد که اجرای قانون لغو مالکیت و آئین نامه اجرایی آن در تهران ظاهراً منوط به این تشخیص بود که زمین مورد بحث بزرگ و موات بوده باشد. بنگرید به: بندهای ۵۲ و ۱۰۸-۱۰۶ حکم شماره ۲-۴۱۹-۵۶۹ در پرونده کروبیان.^{۱۰}

۵۵- نتیجه گیری دیوان مبنی بر اینکه مصوبات قانونی مورد استناد خواهان به خودی خود قابل اجرا نبوده و به خودی خود به مرحله عمل درنیامده و موجب مصادره زمین وی نشده با این واقعیت تأیید می‌گردد که زمین خواهان در سند مالکیت آن بایر قید شده است و نه موات. گرچه نحوه نگارش آئین نامه اجرایی قانون لغو مالکیت آنقدر گسترده بوده که هم زمین‌های بایر و هم زمین‌های موات را شامل می‌شده، وضعیت دقیق زمین خواهان تا رسماً مشخص نمی‌شد به صورت مبهم باقی می‌ماند. بنابراین دیوان نظر می‌دهد که مصوبات قانونی اصلاحات

^{۱۰} این الزام تحقیق قبلی راجع به وضعیت زمین‌های بایر در قانون اراضی شهری مصوب سال ۱۳۶۰ وجود دارد که در آن مقرر شده است که تشخیص موات یا بایر بودن زمینها به عهده هیئتی است مرکب از نمایندگان وزارت دادگستری، وزارت مسکن و شهرسازی و شهردار محل و اعتراض به رأی هیئت ظرف ده روز از اعلام نظر هیئت امکان پذیر است و تصمیم نهایی با مقامات قضائی خواهد بود.

ارضی ایران که مورد استناد خواهان است در حکم این نیست که زمین ولنچک به موجب قانون ضبط شده و نیز اینکه ادله ای در دست نیست که نشان دهد اقدامی در مورد زمین خواهان طبق قانون مزبور صورت گرفته باشد.

۵۶- لیکن بررسیهای دیوان به همین جا خاتمه نمی‌یابد، زیرا خواهان مضافاً استدلال کرده است که حتی در صورتیکه نظر داده شود که قوانین مذکور در فوق موجب مصادره زمین مورد بحث نشده اند، باز واقعیت این است که زمین عملاً مصادره شده است. خواهان استدلال می‌کند که در حقوق مالکیت وی مداخله به عمل آمده، بدلالی از جمله اینکه وی دچار محدودیت هائی برای انتقال اموال خود بود، و نیز به سبب محدودیت هائی که در مورد استفاده از وکالتنامه های تنظیمی در خارج از کشور در ایران وجود داشت.

۵۷- در رویه دیوان کاملاً پذیرفته شده است که ادعای مصادره الزاماً شامل ادعای "سایر اقدامات مؤثر در حقوق مالکیت" است که در بند ۱ ماده دو بیانیه حل و فصل دعاوی مقرر گردیده است. بنگرید به: بند ۶۰ حکم شماره ۳-۱۲۳۸۴/۲۲۷-۲۲۹ مورخ ۲۰ آبان ماه ۱۳۶۶ [۱۱ نوامبر ۱۹۸۷] صادره در پرونده ایستمن کدک کامپنی و دیگران و دولت ایران و دیگران، چاپ شده در: 17 Iran- U.S. C.T.R. 153, 169 (منبع، "ایستمن کدک") ("دیوان متقاعد شده است که ادعای خواهان در مورد مصادره باید مشتمل بر ادعای مداخله ضعیف تری در علائق مالکیت وی تلقی شود"). در نتیجه، اینک دیوان به این مسأله می‌پردازد که آیا قوانین مورد استناد خواهان در حکم اقدامات مؤثر در حقوق مالکیت به مفهوم بند ۱ ماده دو بیانیه حل و فصل دعاوی می‌باشد یا خیر.

۲ - سایر اقدامات مؤثر در حقوق مالکیت

۵۸- در رویه قضائی دیوان مسجل شده است که مسئولیت بابت دخالت در حقوق مالکیت اموال ممکن است احراز شود حتی در صورتیکه در عنوان قانونی مالکیت آن اموال خدشه ای وارد نشده باشد. به عنوان مثال، در پرونده تیپتس، ایت، مک کارتی، استراتن، دیوان نظر داد که "محروم کردن از اموال یا گرفتن آن میتواند طبق حقوق بین الملل از طریق مداخله دولت در استفاده از مال یا بهره مند شدن از مزایای آن صورت گیرد، حتی وقتی که این عمل تأثیری در

مالکیت قانونی آن مال نداشته باشد.^{۱۱}

۵۹- علاوه بر این، دیوان در موارد متعددی نظر داده است که محروم کردن از حقوق مالکیت، گرچه منجر به مصادره نشود، می‌تواند قابل جبران باشد. به عنوان مثال، در پرونده ایستمن کدک (17 Iran- U.S. C.T.R. at 169) دیوان اشعار داشت که:

این واقعیت که مداخله ایران به حد مصادره یا محرومیت از حقوق مالکیت نرسیده، مانع از آن نیست که دیوان به بررسی این مساله بپردازد که آیا مداخله ای که در اینجا محرز گردیده، در حکم "سایر اقدامات موثر در حقوق مالکیت" به شرح مندرج در بند ۱ ماده دو بیانیه حل و فصل دعاوی بوده است، یا خیر. اینگونه اقدامات اگرچه بمنزله مصادره یا محرومیت نیستند، مع الوصف در حدی که به علایق مالکانه خواهان صدمه می‌زنند، می‌توانند موجب مسئولیت گردند [مأخذ حذف شده اند].

همچنین بنگرید به: پرونده فورموست تهران، اینکورپوریتید و دیگران و دولت جمهوری اسلامی ایران، حکم شماره ۱-۲۳۱/۳۷-۲۲۰ مورخ ۲۲ فروردین ماه ۱۳۶۵ [۱۱ آوریل ۱۹۸۶]، چاپ شده در: 10 Iran- U.S. C.T.R. 228, 251 [منبع، "فورموست تهران"]. مضافاً اینکه دیوان عبارت "سایر اقدامات موثر در حقوق مالکیت" را به این شرح تفسیر کرده است که محدود به گرفتن عنوان مالکیت قانونی مال نبوده بلکه پهنه گسترده تری از موقعیت‌ها را در نظر دارد که می‌تواند موجب مسئولیت گردد. برای مثال، بنگرید به: پرونده کروبیان، حکم شماره ۲-۴۱۹-۵۶۹، بند ۱۴۱؛ پرونده کنت پی. بیگر و جمهوری اسلامی ایران، حکم شماره ۱-۱۰۱۹۹-۲۲۴ مورخ ۱۱ آبان ماه ۱۳۶۶ [دوم نوامبر ۱۹۸۷]، چاپ شده در: 17 Iran- U.S. C.T.R. 92, 99-100.

۶۰- گرچه به نظر می‌رسد که مصوبات قانونی مورد استناد خواهان من حیث المجموع خود به خود قابل اجرا نبوده، تاریخچه تصویب قوانین مربوط به زمین در طول انقلاب و بعد از آن حاکی است که مقامات دولت ایران در آن هنگام برنامه‌ای برای انجام اصلاحات گسترده در مورد مالکیت زمینهای موات یا بایر داشته‌اند. هدف مصوبات قانونی مذکور در بندهای ۴۰ تا ۴۹ بالا در مجموع ظاهراً این بود که زمینهای معطل مانده بزرگتر از مساحت کافی برای ساختمان یک منزل مسکونی یا دایر کردن یک شرکت کوچک تجاری از مالکیت مالکین آنها خارج شود و تقسیم گردد. نکته حائز اهمیت اینکه متجاوز از یکسال پس از اینکه شورای نگهبان کوشش اولیه دولت در مصادره زمینهای بایر شهری را غیرقانونی اعلام کرد، قانون اراضی

^{۱۱} پرونده تیپتس، ایت، مک کارتی، استراتن و مهندسین مشاور تامز - آقای ایران و دیگران، حکم شماره ۲-۷-۱۴۱ مورخ هشتم تیر ماه ۱۳۶۲ [۲۹ ژوئن ۱۹۸۴]، چاپ شده در: 6 Iran- U.S. C.T.R. 219, 225.

شهری سال ۱۳۶۰ مصادره زمین های بایر را تحت اوضاع و احوال معینی صراحتاً اجازه داد. این نکته تأیید دیگری است بر اینکه هدف نهائی قوه مقننه ایران در اصلاحات ارضی انقلابی آن، مصادره کلیه اراضی معطل مانده شهری بود و نه تنها آندسته از اراضی که رسماً موات شمرده می‌شوند. ۱۲

۶۱- چنانکه در بالا خاطر نشان شد، در سند مالکیت خواهان، زمین وی بایر اطلاق شده بود، یعنی زمینی که زمانی در گذشته آباد بوده اما معطل مانده است. لیکن بحثی نیست که زمین مذکور حداقل از زمانیکه خواهان آن را خریداری کرده تا تاریخ برگزاری جلسه استماع در واقع بلااستفاده و غیرآباد بوده است. بنابراین، خواهان در موقعیتی بود که زمینی داشت که رسماً زمین بایر اطلاق می‌شد اما به صورت ظاهر از زمین موات قابل تشخیص نبود. گرچه احتمال دارد که مقررات اصلاحات ارضی مورد استناد خواهان به خودی خود موجب مصادره زمین خواهان نشد لیکن مسلماً در حقوق مالکیت وی اثر گذاشت.

۶۲- ادله مؤید اظهار خواهان مبنی بر اینکه حقوق مالکیت وی مورد تجاوز واقع شده شامل چند گزارش چاپ شده در روزنامه های تهران و سایر رسانه های گروهی در فاصله مه تا نوامبر ۱۹۷۹ می‌باشد. ۱۳ اولین خبر راجع به تصویب قانون لغو مالکیت در روزنامه کیهان مورخ ۲۹ اردیبهشت ماه ۱۳۵۸ [۱۹ مه ۱۹۷۹] دیده می‌شود تحت عنوان "زمینهای بایر به نفع مستضعفان مصادره می‌شود". در مقاله مزبور آمده است که آقای مصطفی کتیرائی، وزیر مسکن و شهرسازی طی يك مصاحبه رادیو تلویزیونی چنین اظهار داشته بود:

دولت در چند روز آینده لایحه ای را تصویب خواهد کرد که بر اساس آن به صاحبان اراضی بایر در محدوده شهری مهلت مشخص داده خواهد شد تا جهت ساختمان در زمین هایشان اقدام کنند.

مهندس کتیرائی اخطار کرد در صورتیکه تا پایان مهلت، صاحبان زمینهای بایر در محدوده شهری نسبت به ساختمان اقدام نکنند دولت این اراضی را به سود مستضعفین مصادره خواهد کرد تا برای اجرای طرحهای خانه سازی وزارت مسکن و شهرسازی مورد

۱۲ بنظر می‌رسد که دولت ایران همچنین قصد داشت که مقداری از زمینهای بایر روستاها را نیز ضبط نماید. در اصلاحیه مورخ ۱۱ اسفند ۱۳۵۸ [دوم مارس ۱۹۸۰] قانون واگذاری اراضی اعلام شد که خواننده اراضی بزرگ بایری را که مالکین بزرگ بلااستفاده نگاهداشته اند در اختیار خود می‌گیرد تا برای کشت و زرع در اختیار دهقانان و سایر داوطلبان واجد شرایط گذاشته شود. اصلاحیه دیگری که در تاریخ ۲۸ اسفند ماه ۱۳۵۸ [۱۹ مارس ۱۹۸۰] تصویب شد، حیطه شمول اصلاحیه قبلی را محدودتر نمود و مقرر داشت که دولت اراضی مذکور را تنها "در صورت ضرورت" در اختیار خواهد گرفت.

۱۳ در متن انگلیسی حکم، ترجمه کلیه گزارش های مزبور توسط بخش ترجمه دیوان انجام شده است.

در مقاله مزبور مضافاً خاطر نشان شده که "هم اکنون مذاکرات این لایحه در هیئت دولت جریان دارد و پس از آن بلافاصله به مورد اجرا گذاشته خواهد شد". موضوع پیشنهاد "قانون لغو مالکیت زمینهای بایر واقع در محدوده ۵ ساله و ۲۵ ساله" در روزنامه کیهان مورخ ۳۰ اردیبهشت ماه ۱۳۵۸ [۲۰ مه ۱۹۷۹] نیز ذکر شده و در آن آمده است که "دولت بابت واگذاری زمینهای بایر به مردم، پولی نخواهد گرفت". دیوان این نکته را مخصوصاً حائز اهمیت می‌داند که واژه مورد استفاده در این گزارش‌های اولیه، راجع به اینگونه زمین‌ها، واژه بایر است. بعداً در تاریخ ششم خرداد ماه ۱۳۵۸ [۲۷ ژوئن ۱۹۷۹]، یعنی یک روز پس از تصویب قانون توسط شورای انقلاب، روزنامه کیهان متن کامل قانون لغو مالکیت را منتشر کرد و "اهمیت این خبر" را خاطر نشان نمود.^{۱۴}

۶۳- گزارش‌های دیگر جراید در این زمینه، مشتمل است بر مقاله ای در روزنامه اطلاعات مورخ ۱۱ شهریور ۱۳۵۸ [دوم سپتامبر ۱۹۷۹]، (بنگرید به: بند ۵۴ بالا) که در آن مطلب دیگری از قول همان وزیر مسکن و شهرسازی، یعنی آقای مصطفی کتیرائی، گزارش شده مبنی بر اینکه مالکان زمین‌های موات کوچک باید طبق موعد تعیین شده در قانون لغو مالکیت در مورد آباد کردن زمین‌ها اقدام کنند اما زمین بزرگ و بالاتر از حد نصاب متعلق به دولت است. وزیر مسکن در ادامه سخنان خود موضوع ممنوعیت معاملات زمینهای بزرگتر از حد نصاب را مورد بحث قرار داد:

بهمین دلیل از وزارت دادگستری خواسته ایم که به سازمان ثبت اسناد اطلاع دهد با صدور بخشنامه ای از معامله زمین‌های بزرگتر از حد نصاب تعیین شده در آئین نامه لغو مالکین اراضی موات در دفاتر اسناد رسمی جلوگیری کند. چرا که اول باید تکلیف مالکین بزرگ روشن شود که اگر مدعی هستند زمین‌شان موات نیست این مورد رسیدگی شود. اگر تشخیص داده شود که زمین آباد است آنوقت معامله روی آن آزاد اعلام شود.

چهار روز بعد، یعنی در تاریخ ۱۵ شهریور ماه ۱۳۵۸ [ششم سپتامبر ۱۹۷۹] گزارشی در روزنامه اطلاعات، مطلب اعلام شده در بالا را تأیید کرد:

^{۱۴} این مقالات روزنامه کیهان را دولت ایران در پرونده‌های شماره ۸۰۴-۸۰۰ (دورا شعله القانین و دیگران و جمهوری اسلامی ایران) به دیوان تسلیم نموده است.

از معامله اراضی موات بزرگ جلوگیری خواهد شد.

بخشنامه ای از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به تمام دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور ابلاغ شد تا از معامله اراضی موات بالاتر از حد نصاب تعیین شده در آئین نامه لغو مالکیت اراضی موات جلوگیری کنند.

سخنگوی ثبت اسناد و املاک کشور ضمن اعلام این مطلب به خبرنگار اطلاعات گفت: آئین نامه لغو مالکیت اراضی موات به تمام دفاتر اسناد رسمی فرستاده شده است تا با در نظر گرفتن این آئین نامه که در آن تعریف موات و حدنصاب اراضی بزرگ و کوچک مشخص شده معاملات زمین انجام شود.

بر اساس این آئین نامه زمین موات به زمینی گفته میشود که در آن عمران و آبادی انجام نشده و معطل مانده است.

۶۴- مقاله دیگری نیز در روزنامه اطلاعات مورخ پنجم آبان ماه ۱۳۵۸ [۲۷ نوامبر ۱۹۷۹] تحت عنوان "بدون اطلاع سازمان عمران اراضی موات شهری، معامله زمین غیرقانونی است" به شرح زیر چاپ شد:

مهندس محسن یحیوی کفیل وزارت مسکن و شهرسازی دیروز در مصاحبه ای، برنامه های این وزارت و نقطه نظرهای خود را درباره متراژ زمین، مشکل مسکن، خرید زمین... بیان داشت...

من اعلام میدارم که مالکی برای زمینهای بزرگ وجود ندارد و اگر شخصی و یا موسسه ای بدون اجازه سازمان عمران اراضی موات قطعه بندی کند و در اختیار دیگران بگذارد، این غیرقانونی است و دولت آنرا به رسمیت نخواهد شناخت.

در مقاله دیگری در روزنامه اطلاعات مورخ ۱۹ مهر ماه ۱۳۵۸ [۱۱ اکتبر ۱۹۷۹] تأیید شد که وزارت مسکن و شهرسازی اظهار داشته است که از روز شنبه ۲۱ مهر ماه [۱۳ اکتبر] معامله اراضی در هر حد و میزانی بدون اجازه [سازمان عمران اراضی شهری] ممنوع است.

۶۵- با آنکه گزارش های مندرج در روزنامه ها به تنهایی برای احراز اظهارات خواهان کافی نیست، به نظر دیوان گزارش های مزبور دلایل همزمان با ما وقع و مؤید برخی از اظهارات خواهان راجع به وضعیت زمینهای بایر در ایران آن زمان می باشد. بنگرید به: بندهای ۳۷-۱۳۳ حکم شماره ۲-۴۱۹-۵۶۹ پرونده کروبیان.

۶۶- خواهان همچنین ادعا کرده است که محدودیت های استفاده از وکالتنامه های تنظیمی در خارج از کشور در ایران موجب مداخله در حقوق مالکیت وی گردید. در پرونده کروبیان، دیوان مطالبی از روزنامه اطلاعات مورخ ۱۴ اسفند ماه ۱۳۵۸ [پنجم مارس ۱۹۸۰] نقل کرد که در آن

گزارش شده بود که دادستان کل انقلاب اسلامی "طی صدور بخشنامه ای به کلیه مؤسسات دولتی، بانکها و دفاتر اسناد رسمی اطلاع داد که وکالتنامه های ارسالی از ممالک خارج برای اشخاص تا اطلاع ثانوی از درجه اعتبار ساقط است" همان مأخذ، بند ۴۶. دیوان مضافاً در پرونده کروبیان خاطر نشان نمود که "از وجود محدودیت هائی که درباره وکالتنامه های ارسالی از خارج وضع شده بود آگاهی دارد". بنگرید به: همان مأخذ، بند ۱۳۹. در پرونده حاضر نیز دیوان یادآور می شود که خواهان جهت فروش اموال خود از خارج از کشور دچار چنین محدودیت ها بود.

۶۷- دیوان قبلاً مصوبات قانونی مورد بحث در پرونده حاضر را به تفصیل بررسی کرده است. در پرونده کروبیان، دیوان بعد از بررسی دقیق قانون لغو مالکیت و آئین نامه و اصلاحیه های آن، و نیز سایر اقدامات رسمی که حسب اظهار موجب دخالت در حقوق مالکیت خواهان شده بود (مانند محدودیت استفاده از وکالتنامه های تنظیمی در خارج از کشور) چنین نتیجه گیری کرد:

دیوان قانع شده است که اقدام دولت حداقل تا مدتی معاملات زمینهای غیرآباد را که از نظر مساحت از اندازه معینی بزرگتر بود محدود کرد. اقدامات خواننده همچنین از انجام معاملات توسط اشخاص مقیم خارج از ایران جلوگیری نمود. بر این اساس، دیوان نتیجه می گیرد که در حق خواهان در انتقال زمینهایش خدشه وارد شده است.

حتی اگر خواهان می توانست اموال غیرمنقول خود را انتقال دهد، دیوان متقاعد شده است که اثر مترتب بر تصویب قانون مصوب سال ۱۳۵۸ به انضمام اصلاحیه و آئین نامه اجرایی آن این بود که امکان واقعی چنین انتقالی را تضعیف کند. قوانین و مصوبات مزبور کلیه زمینهای غیرآباد و بلااستفاده واقع در مناطق شهری و روستایی را در معرض این تصمیم گیری قرار می داد که موات تشخیص داده شده و در نتیجه آن تشخیص، مشمول ابطال فوری اسناد مالکیت مربوط توسط ایران واقع گردند. تحت این اوضاع و احوال، خواهان در پیدا کردن خریدار برای زمینهای خود با مشکلات مواجه می شد.

همان مأخذ، بندهای ۱۴۲-۱۴۳

۶۸- در پرونده حاضر نیز دیوان با همان مصوبات قانونی درباره اصلاحات ارضی و با واقعیات موضوعی عمدتاً مشابهی مواجه است. با آنکه زمین مورد نزاع در پرونده حاضر بایر است، نه موات (مانند زمین ذریب در پرونده کروبیان که طرفین راجع به آن توافق نظر داشتند)، روشن است که زمین بایر نیز مشمول آثار توقیف قانون لغو مالکیت قرار گرفت. بنگرید به:

بندهای ۴۶-۴۲ بالا. در نتیجه، با توجه به مصوبات قانونی مربوط به اصلاحات ارضی و سایر اقدامات دولت که در روزنامه های آنزمان به تفصیل درج گردیده، دیوان متقاعد شده است که اقدامات دولت در طول دوره ذریبط موجب شد که معامله کلیه زمینهای بایری که از حد معینی بزرگتر بود، اعم از اینکه رسماً زمین موات یا زمین بایر طبقه بندی شده باشد محدود گردد. زمین متعلق به خواهان نیز جزو زمین هائی واقع شد که مشمول این اقدام دولت قرار گرفت. دیوان متقاعد شده است که اثر تصویب قانون لغو مالکیت بانضمام آئین نامه اجرایی و اصلاحیه های آن این بود که حق خواهان و توانائی وی را برای انتقال اموال وی تضعیف نمود. به طوری که در پرونده کروبیان خاطر نشان شد (بنگرید به: بند ۶۷ بالا)، تحت آن اوضاع و احوال، حتی اگر خواهان قادر به انتقال زمین خود می بود، در پیدا کردن خریدار برای آن مواجه با مشکلات می گردید.^{۱۵} قانون لغو مالکیت و اصلاحیه های آن، به صور دیگری نیز بر حقوق مالکیت خواهان اثر نهاد. بعد از تصویب قانون مزبور مسلماً خواهان قادر نمی بود ملک را به اجاره یا رهن واگذار نماید زیرا ادامه مالکیت وی بر ملک، حداکثر می توان گفت که متزلزل بود. حتی امکان استفاده از زمین و عمران آن توسط خواهان تضعیف گردید، زیرا دولت می توانست در هر لحظه ای تصمیم به ضبط آن گیرد. بنگرید به: بند ۱۰۶ حکم شماره ۲-۴۱۹-۵۶۹ حکم پرونده کروبیان.

۶۹- بنابراین دیوان نظر می دهد که با آنکه دخالت حاصله در نتیجه آثار قوانین اصلاحات ارضی و اقدامات دولت من حیث المجموع حداقل تا ۲۹ دی ماه ۱۳۵۹ [۱۹ ژانویه ۱۹۸۱] به حد

^{۱۵} خواننده در پرونده های دیگری اذعان کرده است که اراضی بایر وسیعی طبق قانون لغو مالکیت صادره گردید. به عنوان مثال، خواننده در یکی از لوایح خود اظهار داشته است که:

تصمیمات قانونی مثل تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات اراضی وسیعی را در اختیار دولت قرار داد و دولت اعلام کرد این اراضی برای تأمین احتیاج کسانی که فاقد مسکن هستند مورد استفاده قرار خواهد گرفت و طبیعی است این تصمیمات تأثیر فوق العاده ای به کاهش تقاضا در بازار معاملات غیرمنقول گذاشت.

بنگرید به: پرونده شماره ۲۶۶ (موسی اریه و دولت جمهوری اسلامی ایران).

در پرونده دیگری، کارشناس خواننده اثر این اقدامات را بر مالکان اراضی تأیید کرده است:

اخبار مربوط به واگذاری اراضی موات به شرکتهای تعاونی، شرکتهای بخش خصوصی و همچنین اقدام دولت به خانه سازی در این اراضی در مطبوعات سال ۱۳۵۸ به صورت مکرر و اطلاع مردم از برنامه های دولت در زمینه مسکن موجب می شد تعجیلی برای خرید خانه یا مسکن نداشته باشند و همین امر باعث کاهش تقاضا و تقلیل قیمت زمین و مسکن می گردید.

بنگرید به: پرونده های شماره ۸۴۰-۸۲۹ (الياهو اریه و دیگران و دولت جمهوری اسلامی ایران).

مصادره نرسید، محرز است که مداخله انجام شده در حدی بود که به منزله "سایر اقدامات مؤثر در حقوق مالکیت" به مفهوم مندرج در بند یک ماده دو بیانیه حل و فصل دعاوی باشد.

۷۰- مضافاً دیوان نظر می‌دهد که ماهیت دخالت مزبور چنان بود که آثار آن از تاریخ تصویب قانون لغو مالکیت، یعنی از پنجم تیر ماه ۱۳۵۸ [۲۶ ژوئن ۱۹۷۹] محسوس می‌بود. حداقل از آن تاریخ، همه می‌دانستند که در استفاده و قابلیت انتقال اراضی بایر بزرگتر از حد نصاب محدودیت‌هایی ایجاد شده است. در واقع، حتی پیش از تصویب قانون لغو مالکیت، عموم مردم از طریق گزارش‌های جرایم به تاریخی حتی ۲۹ اردیبهشت ماه ۱۳۵۸ [۱۹ مه ۱۹۷۹]، که در چند فقره از آنها، به جای اراضی موات، صراحتاً اشاره به اراضی بایر شده بود، از قصد دولت در اجرای اصلاحات در زمینه اراضی بایر آگاهی داشتند. در ماه‌های مه تا نوامبر ۱۹۷۹ روزنامه‌ها این موضوع را به تفصیل گزارش می‌کردند. بنگرید به: بندهای ۶۲-۶۴ بالا. قانون لغو مالکیت در تاریخ ۱۱ تیر ماه ۱۳۵۸ [دوم ژوئیه ۱۹۷۹] طی آگهی شماره ۷/۲۰۶۴ رسماً انتشار یافت. مسلماً این اقدام اثر سنگینی را که تصویب قانون بر مالکیت و قابلیت انتقال اراضی ایجاد کرده بود تسجیل می‌کرد. با آنکه شاید تا انتشار مقررات قانون لغو مالکیت کاملاً روشن نبود که منظور از قانون مزبور مصادره زمینهای بایر و نیز زمینهای موات است، حداقل از تاریخ تصویب قانون مزبور، مالکیت زمین خواهان دچار ابهام شده بود. تصویب قانون لغو مالکیت صرفاً تشدید میزان دخالت موجود در حقوق مالکیت خواهان بود و تسجیل کرد که زمینهای از نوع زمین متعلق به خواهان به واقع در حیطه شمول قانون لغو مالکیت درآمده است.

۷۱- بنابراین دیوان نتیجه می‌گیرد که دخالت در حقوق مالکیت خواهان از تاریخ پنجم تیر ماه ۱۳۵۸ [۲۶ ژوئن ۱۹۷۹] با تصویب قانون لغو مالکیت آغاز شد. این نتیجه گیری مطابق است با نظری که دیوان قبلاً ابراز کرده مبنی بر اینکه وقتی سلسله ای از اقدامات منجر به سلب حقوق مالکیت شده باشد، تاریخ سلب مالکیت را باید تاریخی فرض کرد که اولین مداخله صورت گرفته است. به عنوان مثال، بنگرید به: بند ۷۹ حکم شماره ۵۶۰-۴۴/۴۶/۴۷-۳ مورخ ۲۰ مهر ماه ۱۳۷۲ [۱۲ اکتبر ۱۹۹۴] صادره در پرونده شاهین شین ابراهیمی و دیگران و دولت جمهوری اسلامی ایران، چاپ شده در: Iran-U.S. C.T.R.---،---؛ بند ۷۷ حکم شماره ۵۴۴-۲۹۸-۲ مورخ دوم بهمن ۱۳۷۱ [۲۲ ژانویه ۱۹۹۳] صادره در پرونده جیمز ام. ستیج و دیگران و جمهوری اسلامی ایران، چاپ شده در: Iran-U.S. C.T.R.---،---؛ قرار اعدادی شماره ۵۵-۱۲۹-۳ مورخ ششم آبان ماه ۱۳۶۴ [۲۸ اکتبر ۱۹۸۵] صادره در پرونده سدکو اینکورپوریتید و دیگران و شرکت ملی

نفت ایران و دیگران، چاپ شده در: Iran- U.S. C.T.R. 248, 278؛ 9 تپتس، آبت، مك كارتی، استراتن، 6 Iran- U.S. C.T.R. at 225. آنچه که باقی می‌ماند این است که مشخص شود آیا مداخله از نوعی که در بالا توصیف شد، به خواهان خسارتی وارد آورده یا خیر و اگر غرامتی به وی تعلق می‌گیرد، چه میزان است.

ج - ملك شهسوار

۷۲- چنانکه در بالا ملاحظه شد، خواهان اظهار می‌دارد که ملك شهسوار به موجب "قانون نحوه واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران" ("قانون واگذاری اراضی")، مصوب ۲۵ شهریور ۱۳۵۸ [۱۶ سپتامبر ۱۹۷۹] صادره شده است.^{۱۶} خواهان مدعی است که دلیل این امر آن است که به موجب قانون واگذاری اراضی، زمینهایی که وصف "زمین جنگلی" دارند صادره گردید و در هنگام تصویب آن قانون، زمین وی جنگلی بود. خواننده اظهارات فوق را رد کرده، در عوض استدلال می‌نماید که زمین شهسوار در هنگام صادره ادعائی آباد شده و به صورت مزرعه یا باغ میوه بوده است. خواننده مضافاً استدلال می‌کند که حتی اگر زمین خواهان زمین جنگلی بوده، به موجب قانون مزبور صادره نشده است.

۷۳- هدف اصلی و کلی قانون واگذاری اراضی ظاهراً اصلاحات ارضی بوده است و این امر از مقدمه قانون برمی‌آید که می‌گوید اراضی و منابع طبیعی متعلق به آفریدگار بزرگ است و بهره‌گیری انسان از این مواهب الهی باید بر اساس کار مفید و در جهت رفع نیاز و خودکفائی جامعه باشد. بخش اعظم مفاد قانون در ارتباط با نحوه واگذاری زمینهای ملی شده به ساکنین محلی و سایر متقاضیان است. تعریف انواع زمینهایی که در چهارچوب مصادیق صادره در قانون واگذاری اراضی است، در ماده يك آن آمده است که بخشهای ذیربط آن به قرار ذیل است:

هـ - جنگل و بیشه طبیعی: جنگل یا بیشه طبیعی به مجتمعی اطلاق می‌شود که متشکل از عرصه و هوائی و مرکب از موجودات زنده از منشاء نباتی (درخت - درختچه - بوته - نهال - علف - خزه) و حیوانی، صرفنظر از درجه تکامل آن که دست بشر در

^{۱۶} در متن انگلیسی حکم، ترجمه به انگلیسی توسط بخش ترجمه دیوان انجام شده است. قانون مزبور در تاریخ ۲۵ شهریور ماه ۱۳۵۸ [۱۶ سپتامبر ۱۹۷۹] تصویب شد، طی آگهی شماره ۵۵۹۲۴ مورخ چهارم مهر ۱۳۵۸ [۲۶ سپتامبر ۱۹۷۹] به اطلاع عموم رسید و در روزنامه رسمی شماره ۱۰۰۹۲ مورخ ۲۴ مهر ماه ۱۳۵۸ [۱۶ اکتبر ۱۹۷۹] منتشر شد.

ایجاد و پرورش آن دخیل نبوده باشد.

* * *

ز - اراضی جنگلی - به جنگل تکامل نیافته ای اطلاق می‌شود که
بیکی از اشکال زیر باشد:

۱- تعداد کننده برخت یا نهال یا بوته جنگلی در هر هکتار
آن جداگانه یا مجموعاً از یکصد عدد تجاوز نماید.

...

ماده راجع به مصادره در قانون واگذاری اراضی، ماده ۵ آن است که مقرر می‌دارد: "بهره برداری از جنگلها و بیشه های طبیعی به عنوان ثروت عمومی بر اساس قوانین و مقررات مربوط در اختیار دولت است." ظاهراً ماده مزبور یا اینگونه اراضی را مصادره و یا مصادره قبلی آنها را تأیید می‌نماید.

۷۴- تعاریف دیگری از اراضی جنگلی در اصلاحیه های بعدی قانون نحوه واگذاری اراضی آمده است. به عنوان مثال، در اصلاحیه مورخ هشتم اسفند ۱۳۵۸ [۲۷ فوریه ۱۹۸۰] این تعریف آمده است: "اراضی منابع طبیعی" مانند "جنگلها و مراتع، بیشه های طبیعی، نهالستانهای دولتی [و] جنگلهای دست کاشت". در اصلاحیه مزبور تأیید شده است که "اراضی منابع طبیعی" که شامل "اراضی جنگلی" است "در اختیار دولت اسلامی است".

۷۵- تعریف دیگری نیز در آئین نامه اجرائی قانون نحوه واگذاری اراضی، که در تاریخ ۲۱ فروردین ماه ۱۳۵۹ [دوم آوریل ۱۹۸۰] توسط وزارت کشاورزی و عمران روستائی تنظیم شده و در تاریخ ۲۱ اردیبهشت ماه ۱۳۵۹ [۲۱ مه ۱۹۸۰] به تصویب شورای انقلاب رسیده (منبع "آئین نامه اجرائی قانون واگذاری اراضی") یافت می‌شود. آئین نامه مزبور ظاهراً تأیید می‌کند که اراضی جنگلی در چهارچوب مصادره قانون واگذاری اراضی قرار می‌گیرد. ماده ۱ (۷) آئین نامه مزبور، اصطلاح "اراضی منابع طبیعی" را چنانکه در قانون نحوه واگذاری اراضی استعمال شده، چنین تعریف می‌کند:

د) اراضی جنگلی - به جنگل تکامل نیافته ای گفته می‌شود که
بصورت‌های زیر باشد:

۱- تعداد کننده برخت یا نهال یا بوته جنگلی در هر هکتار
آن جداگانه یا مجموعاً از یکصد اصله تجاوز ننماید.

تعریف ظاهراً غیرمتمعارفی که خواهان از اصطلاح اراضی جنگلی در آئین نامه اجرائی قانون

نحوه واگذاری اراضی تسلیم کرده، بدین مضمون که تعداد کننده ها از یکصد اصله تجاوز نماید با اظهارنظری از طرف يك مترجم همراه است، بدین مضمون که استعمال فعل منفی در آئین نامه اجرائی احتمالاً اشتباه تایپی است. تعریف مزبور با تعریف مندرج در خود متن قانون نحوه واگذاری اراضی نیز مغایرت دارد. دیوان با توجه به آنچه که عرفاً از "زمین جنگلی" استنباط می‌شود موافق است که به اقرب احتمال، اصطلاح زمین جنگلی در آئین نامه اجرائی به زمینی اطلاق می‌شود که تعداد درختان آن از یکصد اصله در هکتار تجاوز نماید و استعمال فعل منفی در متن تسلیمی به دیوان اشتباه تایپی است.

۷۶- خواهان در اثبات این اظهار که ملك شهسوار در موقع مصادره به صورت زمین جنگلی بود، استناد به وصف مندرج در سند مالکیت می‌نماید که وی آن را به این صورت ترجمه کرده است "a tract of plain jungle (wood) land". ترجمه خواننده از همان بخش در سند مالکیت، مشابه آن و به صورت "plain forest lands" است. خواهان همچنین دو قطعه عکس از ملك تسلیم کرده که از ایوان جلوی آن و حسب اظهار، در آخرین سفر خواهان به ایران در سال ۱۹۷۶ گرفته شده است. در عکسهای مزبور، ایوانی در محوطه باغ و جنگلهای پر درخت از دور در دو جهت دیده می‌شود، لیکن گستره ملك مشجر و گسترش آن در همه جهات مشخص نیست. علاوه بر این، عکسها نشان می‌دهند که حداقل يك ساختمان در زمین واقع بوده است. با آنکه خواهان ادعا می‌کند که دو کلیه، يك انباری، يك پمپ آب، يك منبع آب و دیوار کشی در ملك وجود داشته، اما اظهار می‌دارد که خصوصیت اصلی زمین، به همان صورت جنگلی و غیرآباد حفظ شده است.

۷۷- لیکن خواننده استدلال می‌کند که ملك خواهان در تاریخ مصادره ادعائی نمی‌توانست زمین جنگلی بوده باشد، زیرا، حسب اظهار خواننده، اراضی جنگلی در روستاها در سالهای دهه ۱۹۶۰ در ایران مصادره شده بود. در این رابطه، اولین لایحه قانونی ذیربط، "قانون راجع به ملی کردن جنگلهای کشور" مصوب ۱۳۴۱ است که در ماده يك آن مقرر شده:

از تاریخ این تصویب نامه قانونی عرصه و اعیانی کلیه جنگلها و مراتع و بیشه های طبیعی و اراضی جنگلی کشور جزء اموال عمومی محسوب و متعلق به دولت است.

۷۸- قوانین بعدی نیز، حسب اظهار، شرایط و نحوه واگذاری اراضی جنگلی را که قبلاً ملی شده بود به اشخاص مقرر نمود. ماده ۲۱ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع (مصوب ۱۳۴۶/۵/۳۰ برابر با ۲۱ اوت ۱۹۶۷) اشعار می‌دارد که:

”سازمان جنگلیانی مجاز است اراضی جنگلی جلگه ای شمال کشور را برای تبدیل به زراعت یا باغ یا مرتع یا نهالستان یا ایجاد جنگلهای مصنوعی یا علوفه کاری و دامپروری با رعایت مواد زیر به اشخاص حقیقی یا حقوقی به اجاره واگذار کند و یا بفروشد.“

ماده ۳۴ همان قانون مقرر می‌دارد که در صورتیکه زمین جنگلی ظرف پنجسال بدین نحو تبدیل شده باشد، ”سازمان جنگلیانی مکلف است به تقاضای مجری طرح، اراضی مورد اجاره را به طور قطع به مستأجر نامبرده بفروشد.“ در تبصره ۲ ماده ۳۵ مقرر شده است که در صورتیکه زمین ظرف پنجسال آباد نشده باشد ”سازمان جنگلیانی مکلف است . . . نسبت به آن قسمت از اراضی جنگلی که عملیات عمرانی انجام نشده اجاره را فسخ نماید.“

۷۹- استدلال خواننده این است که خواهان مسلماً به موجب این قانون، مالکیت زمین شهسوار را بدست آورده است زیرا زمین مزبور قسمتی از اراضی جنگلی بوده که در سال ۱۹۶۸ در اجاره آقای رستمی، شوهرخواهر خواهان بوده و سپس وزارت کشاورزی در سال ۱۹۷۱ آن را به وی منتقل کرد. خواننده استدلال می‌کند که برای آنکه آقای رستمی - و بعداً خواهان - بتوانند مالکیت زمین را بدست آورند، زمین جنگلی مزبور می‌باید به صورت زمین مزروعی یا زراعی مشابهی درمی‌آمد تا آقای رستمی در سال ۱۹۷۱ مالک ثبتي آن می‌شد و در نتیجه، در سال ۱۹۷۹، یعنی در موقع تصویب قانون واگذاری مسلماً زمین دیگر جنگلی نبوده است.

۸۰- این توضیح توسط خواننده به ظاهر قابل قبول است و می‌توان استدلال کرد که با متن نسبتاً مبهم قانون واگذاری اراضی هماهنگی دارد، از این لحاظ که ماده ظاهراً مربوط به مصادره در آن قانون را می‌توان صرفاً تأیید مصادره قبلی دانست. از طرف دیگر، توضیح مزبور با سایر ادله تسلیمی به دیوان مانند عکسهائی که خواهان از زمین گرفته، کاملاً هماهنگ نیست. علاوه بر این، در قانون ملی کردن جنگلهای مصوب ۱۳۴۱ تبصره ای وجود دارد به این مضمون که ”توده های جنگلی محاط در زمینهای زراعی که در اراضی جنگلی جلگه ای شمال کشور و در محدوده اسناد مالکیت رسمی اشخاص واقع شده باشند مشمول ماده [مصادره فوق] نیستند“. دیوان اطلاعات لازم در اختیار ندارد که تشخیص دهد آیا زمین خواهان مشمول قانون مصوب ۱۳۴۱ واقع می‌شد یا خیر. علاوه بر این، اهمیت قانون مذکور روشن نیست از این لحاظ که بنظر نمی‌رسد که با کوشش بعدی برای اصلاحات اراضی اساساً مشابه در سال ۱۹۷۹، از طریق قانون واگذاری اراضی و اصلاحات و آئین نامه اجرایی آن هماهنگی داشته باشد. لیکن، توضیح خواننده موجب می‌شود که درستی تفسیر خواهان از قانون واگذاری اراضی و اثر ادعائی

آن بر زمین شهبسوار، زیر سؤال قرار گیرد.

۸۱- لیکن، از آن مهتر اینکه برای دیوان دقیقاً روشن نیست که تعریف "زمین جنگلی" مندرج در قانون واگذاری اراضی تا چه حد گسترده بوده است. به عنوان مثال، روشن نیست که آیا آثار عمرانی که حسب اقرار در زمین وجود داشته (دو کلبه، یک انباری، یک پمپ آب، یک منبع آب و مقداری دیوارکشی) اطلاق "زمین جنگلی" را از زمین شهبسوار سلب می‌کند یا خیر.

۸۲- دیوان بطور عادی ارائه توضیح کامل و قانع کننده درباره قوانین ایران را در حیطه مسئولیت خواننده می‌پندارد زیرا خواننده مسلماً نسبت به هر خواهانی در موقعیت بهتری قرار دارد تا مفهوم و آثار قوانین خود را توضیح دهد. خصوصاً در مواردی که قانون یا مصوبه مغشوش و از جهت شمول مبهم باشد، مانند قانون نحوه واگذاری اراضی، خواننده نمی‌تواند صرفاً به این اظهار بسنده کند که قانون خاصی حاکم نیست.

۸۳- از طرف دیگر، خواهان موظف است واقعیاتی را که موجب می‌شود ملك وی در حیطه شمول قانونی قرار گیرد که حسب اظهار موجب مصادره ملك او گردیده به روشنی اثبات نماید. در مواردی، مانند مورد حاضر، که ادله ای حاکی از مداخله فیزیکی وجود ندارد که قابل استناد به خواننده باشد، بنگرید به: بندهای ۸۵ و ۸۶ در زیر، خواهان باید دقت خاصی مبذول داشته اثبات نماید که ملك مورد بحث به عنوان يك امر موضوعی از نوعی است که علی الظاهر مشمول قانون واگذاری اراضی واقع می‌شود. در آن صورت، بار اثبات به خواننده منتقل می‌شود که باید ثابت کند که حدود و شمول قانون در واقع محدودتر از آن بوده که خواهان می‌گوید.

۸۴- در پرونده حاضر، دیوان نظر می‌دهد که خواهان از عهده اثبات این ادعا برنیامده است که زمین شهبسوار از نوع اراضی مشمول قانون واگذاری اراضی بوده است. عکسهای تسلیمی خواهان، میزان جنگل کاری روی ملك را نشان نمی‌دهند و خصوصاً تعداد اصله های درخت در هر هکتار در گستره زمین را که طبق مفاد قانون واگذاری اراضی، واقعیت بسیار مهم و زیربطنی است بروشنی نشان نمی‌دهند. علاوه براین، خواهان و همسرش در شهادتنامه خود اذعان دارند که در قسمتهایی از زمین اقدامات عمرانی صورت گرفته است. به ویژه، در شهادتنامه تسلیمی توسط آقای رستمی شوهرخواهر خواهان، از ملك مورد بحث به عنوان "مزرعه" و "مزرعه جنگلی" یاد شده است. خلاصه آنکه، برای دیوان واقعاً روشن نیست که گستره ملك مورد بحث، در تاریخ مصادره ادعائی، واقعاً به همان صورت جنگلی اولیه باقی مانده و حداقل تا حدودی

آباد نشده بود. با توجه به این اوضاع و احوال، دیوان من حیث المجموع نتیجه می‌گیرد که خواهان ثابت نکرده است که ملك شهسوار به موجب قانون واگذاری اراضی مصوب ۱۳۵۸ مصادره شده است. به همین دلیل، دیوان نتیجه می‌گیرد که خواهان در مورد ملك شهسوار نتوانسته است وجود دعوائی بر پایه "سایر اقدامات مؤثر در حقوق مالکیت" را ثابت نماید.

۸۵- خواهان تخییراً استدلال می‌کند که دخالت فیزیکی در ملك مورد بحث صورت گرفته که قابل انتساب به خواننده و در حکم مصادره است. اساس اظهار خواهان بر این واقعیت است که در سال ۱۹۸۰، حسب اظهار، تجاوزی به ملك صورت گرفت و اموال شخصی موجود در آن توقیف گردید و موضوع توسط آقای رستمی به کلانتری محل گزارش شد. خواهان ادعا می‌کند که خواننده باید مسئول قلمداد شود، زیرا پس از اطلاع از واقعه اقدامی به عمل نیاورد. شوهرخواهر خواهان نیز در شهادتنامه خود اظهار داشته است که وی "معتقد است که خرابی حاصله و مصادره اموال با اطلاع و تصویب مقامات دولتی محل انجام گرفته است". در جلسه استماع، خواهان شهادت داد که شخص مسئول تجاوز به ملك، آقای اسفندیار گلیج سرایدار یا باغبان ملك بوده که احتمالاً با همکاری اشخاص دیگری که نامشان برده نشده، همدست بوده است.

۸۶- به نظر دیوان، تجاوز مزبور بیشتر جنبه سرقت دارد تا دخالت دولت در ملك مورد بحث. این نتیجه گیری با این واقعیت تأیید می‌شود که شوهرخواهر خواهان تصمیم گرفت واقعه را به کلانتری گزارش نماید و نه به مقامات یا دادگاه های انقلاب. به نظر دیوان، ادله تسلیمی خواهان کافی برای احراز این موضوع نیست که تجاوز ادعائی چیزی بیش از اشغال غیررسمی ملك توسط باغبان ساکن آنجا، به همراهی اشخاص ناشناس دیگری بوده است. در رویه قضائی دیوان این امر کاملاً پذیرفته شده است که هر اقدام ناشی از هرج و مرج انقلاب را نمی‌توان منتسب به دولت ایران دانست. به عنوان مثال، بنگرید به: حکم شماره ۱-۳۳-۱۳۵ مورخ اول تیر ماه ۱۳۶۳ [۲۲ ژوئن ۱۹۸۴] صادره در پرونده سی - لند سرویس، اینکورپوریتید و جمهوری اسلامی ایران و دیگران، چاپ شده در: Iran-U.S. C.T.R. 149, 164-66 (که طی آن نظر داده شد که در مواردی که اختلال به علت اغتشاشات عمومی انقلابی به وجود آمده باشد، مصادره ای رخ نداده است)؛ قرار اعدادی شماره ۱-۲۴-۲۲ مورخ ۲۸ آذر ماه ۱۳۶۱ [۱۹ دسامبر ۱۹۸۲] صادره در پرونده استارت هاوزینگ کورپورشن و دیگران و دولت جمهوری اسلامی ایران و دیگران، چاپ شده در: Iran-U.S. C.T.R. 122,156 (که در آن نظر داده شد که "انقلاب به خودی خود سرمایه گزاران را مستحق دریافت خسارت نمی‌کند") بنابراین دیوان مبنای کافی نمی‌یابد که

مسئولیت تجاوز فیزیکی به ملك شهسوار در سال ۱۹۷۹ یا ۱۹۸۰ را به خواننده منتسب نماید.

۸۷- در نتیجه، ادعای خواهان در مورد ملك شهسوار بدینوسیله رد می‌شود به این علت که خواهان نتوانسته است ثابت کند که خواننده ملك مزبور را مصادره یا به نحو دیگری در حقوق مالکیت وی مداخله کرده است.

د - اخطار مندرج در رأی پرونده شماره الف - ۱۸

۸۸- دیوان ملاحظه می‌نماید که خواننده در پرونده حاضر استدلال کرده است که دعاوی خواهان بر اساس اخطار مندرج در رأی پرونده شماره الف - ۱۸ باید ممنوع از طرح اعلام شود و این استدلال خود را بر مواد ۹۸۸ و ۹۸۹ قانون مدنی ایران استوار ساخته است. قسمت ذریبط ماده ۹۸۸ چنین است:

“اتباع ایران نمی‌توانند تابعیت خود را ترك کنند مگر به شرایط ذیل:

* * *

۳. قبلاً تعهد نمایند که در ظرف یکسال از تاریخ ترك تابعیت حقوق خود را بر اموال غیرمنقول که در ایران دارا می‌باشند و یا ممکن است بالوراثه دارا شوند ولو قوانین ایران اجازه تملك آن را به اتباع خارجه بدهد به نحوی از انحاء به اتباع ایرانی منتقل کنند. . . .

ماده ۹۸۹ قانون مدنی ایران در قسمت ذریبط چنین است:

“هر تبعه ایرانی که بدون رعایت مقررات قانونی بعد از تاریخ ۱۲۸۰ شمسی تابعیت خارجی تحصیل کرده باشد تبعیت خارجی او کان لم یکن بوده و تبعه ایران شناخته می‌شود ولی در عین حال کلیه اموال غیرمنقوله او با نظارت مدعی‌العموم محل به فروش رسیده و پس از وضع مخارج فروش قیمت آن به او داده خواهد شد. . . .

۸۹- خواننده در لوائح خود و نیز در جلسه استماع استدلال کرد که چون خواهان در تاریخ دوم مرداد ماه ۱۳۵۷ [۲۴ ژوئیه ۱۹۷۸] تابعیت خارجی تحصیل کرده بود، بنابراین یکسال بعد از تحصیل تابعیت ایالات متحده، یعنی در تاریخ دوم مرداد ماه ۱۳۵۸ [۲۴ ژوئیه ۱۹۷۹]، مرتکب تخلف از مقررات مواد ۹۸۸ و ۹۸۹ قانون مدنی شده بود و دیگر قانوناً نمی‌توانست

مالك اموال غيرمنقول در ايران باشد. در جلسه استماع، مشاور حقوقی خوانده چنین استدلال کرد:

منظور ما این است که در مواردی که تبعه ای که تابعیت ایالات متحده را کسب کرده به تکالیف قانونی خود از نظر مقررات ایران و یا مقررات ایالات متحده عمل نکرده باشد [دو نتیجه را دربر دارد] اعمال چنین ضابطه ای دو نتیجه را دربر دارد: ۱- رد دعاوی مبتنی بر هر حقی که نسبت به اموال غیرمنقول بیش از یکسال پس از تحصیل تابعیت ایالات متحده حفظ یا بعد از گرفتن آن تحصیل شده باشد. بطور ساده اینکه هر کس تابعیت ایالات متحده را کسب نمود فقط تا یکسال حق دارد که [اموالی را] اموال غیرمنقولى را در ایران حفظ کند. ۲- رد هر ادعائی که خواهان به دلیل محدودیت های مقرر در قوانین ایران در نتیجه ترك تابعیت نمی‌توانسته در اختیار داشته باشد یعنی اگر به تکلیف قانونی خودش عمل نمی‌کرد دیگر هر ادعائی که بابت اموالی که به اعتبار آن تابعیت کسب کرده مطرح کند باید مردود اعلام بشود.

و مجدداً در جلسه استماع، یادآور شد که:

مسئله آقای مهتدی این است که ایشان بعد از یکسال از تاریخ کسب تابعیت ایالات متحده دیگر نمی‌توانسته مالك مال غیرمنقول در ایران باشد، یعنی اینکه بعد از کسب تابعیت امریکائی ایشان يك خارجی محسوب می‌شده و ایران خارجیان را از داشتن مال غیرمنقول در ایران منع می‌کند.

۹۰- مضافاً روشن بنظر می‌رسد که خوانده جهت دریافت مفهوم مواد ۹۸۸ و ۹۸۹ قانون مدنی آن‌ها را توأماً در نظر گرفته است. مطلب زیر نیز باز از مشاور حقوقی ارشد خوانده نقل می‌شود:

در اینجا اگر دو ماده ۹۸۸ و ۹۸۹ را با هم تلفیق کنیم، مسلماً به این نتیجه می‌رسیم که کسی که بدون رعایت این تشریفات تابعیت ایرانی را ترك کرده و از آن یکسال مقرر که می‌بایست برای فروش اموالش استفاده می‌کرد استفاده نکرده باشد در اینجا در واقع دولت ایران به عنوان يك مجازات آن و ضمانت اجرای آن ماده حق دارد که اموال این شخص را بفروشد و پولش را بدهد.

۹۱- موضع خواننده در مورد مهلت یکساله با نظر قبلی دیوان هماهنگ است دایر اینکه مواد ۹۸۸ و ۹۸۹ قانون مدنی ایران، چنانچه توأماً در نظر گرفته شوند، يك مهلت یکساله بعد از اکتساب تابعیت دوم قائل شده اند و مسأله استفاده از حقوق مالکیت برخلاف قوانین ایران، قبل از انقضای این مهلت یکساله قابل بررسی نیست. در پرونده لیلادانش محمود دیوان چنین نظر

بنابراین طبق قوانین ایران، خواهان می‌توانست بعد از بدست آوردن تابعیت اکتسابی، ملك خود را فقط به مدت یکسال حفظ کند. در تاریخ کسب مالکیت ادعائی، یکسال مزبور هنوز منقضی نشده بود و بدین ترتیب موضوع استفاده از حقوق مالکیت برخلاف قوانین ایران مطرح نمی‌گردد تا در آن باره تصمیم گرفته شود.

حکم شماره ۲-۴۲۷-۲۰۴ مورخ ششم آذر ۱۳۶۴ [۲۷ نوامبر ۱۹۸۵] در پرونده لیلا دانش ارفع محمود و جمهوری اسلامی ایران، چاپ شده در: Iran- U.S. C.T.R. 350, 354. 9. همچنین بنگرید به: تبصره ماده ۴ قواعد دیوان (که اشعار می‌دارد "نماینده ای که بدین ترتیب منصوب می‌شود مجاز دانسته می‌شود که در دیوان داوری در مورد کلیه جنبه های پرونده از جانب طرف نصب کننده اقدام نماید و اقدامات وی برای طرف نصب کننده الزام آور خواهد بود").

۹۲- دیوان در بند ۷۱ بالا نظر داده است که "اقدامات مؤثر در حقوق مالکیت" که بر حقوق مالکیت خواهان در زمین ولنجک خلل وارد کرد از تاریخ تصویب قانون لغو مالکیت (پنجم تیر ماه ۱۳۵۸ / ۲۶ ژوئن ۱۹۷۹) آغاز شد. چنانکه در بند ۷۰ بالا ملاحظه شد، آثار تصویب قانون مزبور که در تعدادی گزارش های جراید پیشاپیش چاپ شده بود با اعلام رسمی قانون به عموم در تاریخ ۱۱ تیر ماه ۱۳۵۸ [دوم ژوئیه ۱۹۷۹] تشدید می‌شد. این دو واقعه هر دو کمتر از یکسال بعد از آنکه خواهان تابعیت ایالات متحده را در تاریخ دوم مرداد ۱۳۵۷ [۲۴ ژوئیه ۱۹۷۸] تحصیل نمود رخ داد. در نتیجه، با توجه به این نتیجه گیری و نیز با توجه به رد ادعای خواهان بابت ملك شهسوار توسط دیوان (بنگرید به: بند ۸۷ بالا.)، موضوع تمتع خواهان از مالکیت اموال غیرمنقول در ایران، بنحوی که مغایر قوانین ایران باشد، مطرح نمی‌گردد که نیاز به اتخاذ تصمیم داشته باشد. بنابراین دیوان بررسی این موضوع را ضرور نمی‌داند.

شش - ارزشیابی

۹۳- اولین مدرکی که خواهان راجع به موضوع ارزشیابی ارائه کرده، شهادتنامه ای است از آقای اکبر واقعی که طی آن نامبرده اظهار داشته است که طی سال های دهه ۱۹۷۰ "به صورت نیمه وقت در تهران زمین" می‌فروخت و ادعا می‌کند که "چون از ۱۹۷۳ تا ۱۹۷۶" بیش از ده قطعه ملك در تهران خرید و فروش نمود" با وضعیت املاك در تهران "آشنا" بوده است. آقای

واقعی همچنین اظهار می‌دارد که ملك و لنجك نزديك هتل هيلتون تهران واقع بود و - بر مبنای بازدیدی که وی در ماه آوریل ۱۹۹۲ از ملك به عمل آورد - خانه های بزرگ و گرانقیمتی اطراف آن وجود دارد. نامبرده برآوردی می‌کند که ملك و لنجك در سال ۱۹۷۹ -/۱,۳۰۰,۰۰۰ دلار ارزش داشته است. اشاره ای به سوابق رسمی وی به عنوان يك ارزیاب نشده است.

۹۴- در جلسه استماع، خواهان کارشناس دومی به نام آقای منصور انوری به عنوان شاهد معرفی کرد. نامبرده اظهار داشت که در وزارت کشور ایران خدمت می‌کرده، شهردار چند ناحیه و نماینده وزارت کشور در سازمان برنامه و بودجه بوده و در شرکت ساختمانی خارا سهامدار اکثریت، مدیر عامل و رئیس هیئت مدیره بوده است. وی به عنوان بخشی از کار خود در شرکت ساختمانی خارا حسب ادعا "بیش از ۷۰ قطعه ملك را بین سال های ۱۹۷۰ و ۱۹۷۹ در ایران خرید و فروش کرده، از جمله حدود هشت فقره ملك در تهران، خصوصاً اینکه در فاصله دو میلی ملك و لنجك قرار داشتند. در جلسه استماع، آقای انوری درباره مبنای ارزشیابی خود تا حدودی توضیح داد و راجع به اظهار خوانده دایر بر اینکه قیمت زمین در ایران طی سال ۱۹۷۹ شدیداً تنزل کرده بود، شهادت داد که گرچه "طی انقلاب و دوران انتقال، بازار دچار رکود بود"، اما "بعد از گذشت دو سه ماه، که همه چیز به حالت عادی برگشت، قیمت ها روند طبیعی خود را بازیافت". آقای انوری ارزش ملك و لنجك را در سال ۱۹۷۹ -/۱,۱۹۵,۷۵۱ دلار ارزیابی می‌کند.

۹۵- خواننده ارزشیابی خواهان از ملك و لنجك را رد می‌کند. خواننده آقای کمال ماجدی اردکانی را به عنوان شاهد معرفی نموده که اظهار می‌دارد به مدت ۳۰ سال در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان مهندس نقشه برداری و ارزیاب خدمت کرده است. تا تاریخ برگزاری جلسه استماع وی به مدت ۱۷ سال به عنوان کارشناس رسمی وزارت دادگستری خدمت کرده بود. در لوابیح و نیز در جلسه استماع، آقای اردکانی شهادت داد که در جریان انقلاب اسلامی قیمت زمین در ایران به علت کثرت عده مردمی که مملکت را ترك می‌کردند و تقلیل تقاضا برای مسکن، شدیداً سقوط کرد. وی ارزش ملك و لنجك را مترمربعی ۳۰۰۰ تا ۳۵۰۰ ریال برآورد می‌کند که پس از تبدیل به نرخ رایج دلار در سال ۱۹۷۹، یعنی ۱ دلار = ۷۰/۶ ریال، به رقمی بین -/۸۹,۰۰۰ تا -/۱۰۴,۰۰۰ دلار بالغ می‌شود.

۹۶- دیوان مقدماً متذکر می‌شود که سوابق تجربی شهود کارشناسی که هر دو طرف معرفی کرده اند کاستی هایی دارد. آقای واقعی ادعا می‌کند که در زمینه خرید و فروش ملك تجربه دارد، لیکن به اعتراف خودش تجربه وی محدود به فروش تعداد معدودی ملك بوده است. به

علاوه، در شهادتنامه وی راجع به مبنای ارزیابی اش چندان توضیحی داده نشده است. در نتیجه، دیوان معتقد است که آقای واقعی فاقد تجربه و یا سابقه کافی است تا بتوان برای شهادت وی وزن و اعتبار چندان قابل شد.

۹۷- آقای انوری دارای سوابق و تجربیات وسیع تری است و به نظر می‌رسد که هم از طریق مشاغل دولتی که داشته و هم به سبب معاملات تجاری مربوط به خرید و فروش زمین در تهران و حومه آن با مسایل زمین‌آشنایی قابل ملاحظه داشته است. به علاوه، وی حسب ادعا درباره املاک مشابه مطلع بوده، بدین لحاظ که زمین‌هایی واقع در چند کیلومتری ملک ولنجک خریداری شده و خانه شخصی اش در همان ناحیه قرار داشته است. از طرف دیگر، گرچه سوابق تجربی آقای اردکانی حاکی است که وی در دوایر دولتی ایران دو سمت در ارتباط با معاملات زمین داشته، اما سوابق مزبور مبهم است از این جهت که معلوم نیست نامبرده در هیچیک از دو شغل مزبور هیچگاه شخصاً ملکی را ارزیابی کرده است یا خیر. به علاوه، در جلسه استماع وی تصدیق کرد که هیچگاه واسطه معاملات املاک نبوده و هیچگاه ملکی را بابت مالیات و یا بیمه ارزیابی نکرده است.

۹۸- دیوان اکنون به محتوای نظرات کارشناسان مزبور پرداخته، بدواً ملاحظه می‌کند که ارزیابی انجام شده توسط آقای واقعی بسیار کلی و فاقد جزئیات است. در مقام مقایسه، آقای انوری راجع به ارزیابی خود توضیحاتی به مراتب مفصل‌تر داده و درباره نوسانات قیمت زمین در حوالی دوران انقلاب توضیح قانع‌کننده ارائه نموده است. نظرات کارشناسان خواهان مورد ایراد آقای اردکانی است که شهادت داد که قیمت مستغلات در ایران در دوران انقلاب شدیداً سقوط کرد. نامبرده شهادت داد که مؤید نتیجه‌گیری‌هایش بررسی‌هایی است که او راجع به سوابق ثبتی املاک و "موقعیت محلی" زمین به عمل آورده است. لیکن نامبرده هیچ مدرکی در تأیید اظهاراتش راجع به قیمت زمین‌های مشابه ارائه نکرد حال آنکه حسب اعتراف به این قبیل مدارک دسترسی داشته است. به علاوه، دیوان متوجه شد که بعضی از اظهارات وی طی جلسه استماع تا حدی فاقد صراحت لازم بود. برای مثال، وی شهادت داد که وسعت زمین ولنجک و مشرف بودن آن بر تهران از ارزش آن می‌کاهد - که به نظر دیوان چنین نظری منطقی نیست.

۹۹- سند مالکیتی که خواهان ارائه نموده، چندان رهنمودی درباره موضوع ارزیابی بدست نمی‌دهد. طبق مندرجات سند مالکیت، خواهان در سال ۱۹۶۷ مبلغ -/۱۸۰,۰۰۰ ریال (حدود -/۲,۵۰۰ دلار ایالات متحده) بابت ملک پرداخته است. لیکن خواهان در توضیح راجع به مغایرت

بین مبلغ مندرج در سند و میلی که وی حسب ادعا در سال ۱۹۶۷ پرداخته - یعنی ۲۰۰,۰۰۰/- دلار - می‌گوید که رقم مندرج در سند رقمی است که واسطه ثبت کرد. وکیل خواهان گفت که به گمان وی درج رقم نازل تر در سند احتمالاً به دلیل اجتناب از پرداخت رقم بالاتری بابت مالیات انتقال بوده است. دیوان ملاحظه می‌کند که حتی پس از تعدیل بابت آثار تورم و افزایش قیمت مستغلات، مبلغ ۲,۵۰۰/- دلار رقم واقع بینانه ای به نظر نمی‌رسد و به علاوه، خواننده نیز نمی‌گوید که ارزش ملک مزبور این چنین ناچیز بوده و ارزش آن را در سال ۱۹۷۹ نزدیک به ۱۰۰,۰۰۰/- دلار برآورد می‌کند.

۱۰۰- به طور خلاصه، دیوان ملاحظه می‌کند که ادله تسلیمی هر دو طرف حاوی نقایصی است. لیکن در این زمینه دیوان همچنین متذکر می‌شود که خواننده می‌توانست هرگونه نقص در مدارک ارزیابی خود را بدون هیچ مشکلی برطرف نماید. تهیه و ارائه مدارکی که در اختیار و تحت کنترل خواننده است - از قبیل آمار دولتی، سوابق مالیاتی و سوابق ثبتی فروش املاک مشابه در سال ۱۹۷۹ - برای خواننده نسبتاً آسان بوده است. در واقع، کارشناس خواننده صراحتاً اظهار داشت که حداقل بعضی از اینگونه مدارک را رویت کرده، و با اینحال آنها را به دیوان ارائه نداده است. از طرف دیگر، خواهان از لحاظ گردآوری مدارکی که در دوائر دولتی ایران نگهداری می‌شود، قطعاً در موقعیت ضعیف تری قرار دارد.

۱۰۱- با توجه به ملاحظات فوق و کاستی های موجود در مدارک، دیوان ناچار است برای تعیین ارزش ملک ولنجک به تشخیص خود اتکاء نماید به نحوی "که با توجه به جمیع اوضاع و احوال پرونده منطقی و منصفانه باشد". حکم شماره ۳-۴۴۳-۴۲۰ مورخ ۱۱ فروردین ماه ۱۳۶۸ [۳۱ مارس ۱۹۸۹] در پرونده سائیز موگراف سرویس کورپوریشن و دیگران و شرکت ملی نفت ایران و دیگران، چاپ شده در: 22 Iran- U.S. C.T.R. 3, 80 [منبع، "سائیز موگراف"]. همچنین بنگرید به: حکم شماره ۱-۲۴-۳۱۴ مورخ ۲۳ مرداد ماه ۱۳۶۶ [۱۴ اوت ۱۹۸۷] در پرونده استارت هاوزینگ کورپوریشن و دیگران و جمهوری اسلامی ایران و دیگران، چاپ شده در: 16 Iran U.S. C.T.R 112, 221. دیوان نتیجه می‌گیرد که ارزش منطقی و منصفانه ملک ولنجک، در ژوئن ۱۹۷۹ مبلغ ۶۰۰,۰۰۰/- دلار است.

۱۰۲- دیوان اکنون به تعیین ضابطه مناسب غرامت قابل اعمال در وضعیتی می‌پردازد که مصادره مستقیم صورت نگرفته، ولی با اینحال حقوق مالکیت خواهان در مفهوم بند ۱ ماده دو بیانیه حل و فصل مورد تعرض واقع شده است. روش دیوان در این گونه موارد چنین بوده

که حق یا حقوق مالکیت خاصی را که در اثر اقدامات دولت مورد تعرض واقع شده مشخص و حکم غرامتی بابت تعرض به آن حق یا حقوق، منهای ارزش حفظ شده پس از وقوع مداخله صادر کند. بنگرید به: حکم شماره ۲-۲۲۷-۵۱۴ مورخ ۱۰ تیر ماه ۱۳۷۰ [اول ژوئیه ۱۹۹۱] در پرونده ایستمن کدک کامپنی و دولت ایران، چاپ شده در: 27 Iran- U.S. C.T.R. 3, 17: سایز موگراف، 22 Iran- U.S. C.T.R. at 80؛ و فورموست تهران، 10 Iran- U.S. C.T.R. at 253.

۱۰۳- برای تعیین حقوقی که در مورد حاضر مورد تعرض واقع شده، دیوان ابتدا به "مجموعه حقوقی" که حق مالکیت را تشکیل می‌دهند می‌پردازد. طبق حقوق کشورهای تابع سیستم حقوقی کامن لا و نیز کشورهای تابع سیستم حقوق مدون، عناصر حق مالکیت عرفاً مشتمل اند بر: حق استفاده از ملک، حق تمتع از ثمرات آن، حق تصرف در ملک، حق ممنوع کردن دیگران از تصرف و یا استفاده از ملک و حق فروش یا انتقال آن. به علاوه، حق مالکیت مال غیرمنقول عمدتاً "اختیارات وسیعی از جهت کنترل، تعیین تکلیف و استفاده از زمین به صاحب ملک می‌بخشد.^{۱۷} نمونه این قبیل اختیارات، حق استفاده و آباد کردن ملک، اجاره، رهن، فروش و به نحوی از آنها، تعیین تکلیف آن و بازداشتن اشخاص ثالث از استفاده یا اشغال آن است. بدینسان، مالکیت حق جامعی است که در حقوق عمومی و خصوصی اغلب نظام های حقوقی تنها در مواردی از قبل کنترل منابع طبیعی، مقررات ناظر بر شهرسازی و آبادانی و ایجاد مزاحمت محدود شده است.^{۱۸}

۱۰۴- ماهیت مداخله ای که وقوع آن احراز گردیده (بنگرید به: بند ۶۸ بالا)، عملاً ملک ولنچک را در هر زمان در معرض ضبط توسط دولت قرار داد و بدانوسیله بر چندین حق از حقوق مالکیت خواهان در ملک خلل وارد آورد. اولاً، چنانکه در بند ۶۸ بالا نتیجه گیری شد، با تصویب قانون لغو مالکیت و آگاهی عموم از آن، امکان فروش ملک توسط خواهان قطعاً تضعیف گردید. ثانیاً با توجه به اطلاع عموم از مداخله در ملک، امکان اینکه نامبرده بتواند ملک را به رهن یا اجاره واگذار کند ناچیز می‌بود، زیرا هیچ مستأجر و یا مرتهن عاقلی بدینکار علاقه ای نشان نمی‌داد. ثالثاً با تصویب قانون لغو مالکیت توانایی خواهان در اینکه ملک را به میزان قابل توجهی آباد نماید محدود گردید، به نحوی که آن حق معنی و مفهوم خود را از دست

17 Robert Megarry, et al. Manual of the Law of Real Property 506 (7th ed. 1993)

18 See id. at 506-56; Roger A. Cunningham, et al., The Law of Property 1-25 (1993); C.G. Van Der Merwe The Law of Things 97-115 (1987)

می‌داد. رابعاً، با امکان قریب الوقوع مصادره ملك توسط مقامات دولتی که در اثر تصویب قانون لغو مالکیت و اصلاحیه‌ها و آئین‌نامه آن پدید آمده بود، بر حق خواهان نسبت به ممنوع کردن دیگران از ملك به همین نحو خلل وارد آمد.

۱۰۵- از طرف دیگر، بعضی از اجزای حقوق مالکیت خواهان بلا تغییر باقی ماند. اولاً، وی بدون تردید عنوان مالکیت ملك ولنجک را حفظ نمود. هیچیک از طرفین هیچگاه نگفته است که بین تاریخ ایجاد ادعا و ۲۹ دی ماه ۱۳۵۹ [۱۹ ژانویه ۱۹۸۱] ملك از نام خواهان درآمد و به نام دیگری منتقل شده است. ثانیاً، استفاده از زمین برای خواهان محفوظ ماند، گرچه این حق به دلیل سایه مصادره احتمالی که بر سر ملك افتاده بود در واقع کاملاً محدود شده بود.

۱۰۶- لیکن نکته مهم اینکه از لواجیح و شهادت ابرازی در جلسه استماع روشن است که خواهان ملك را عمدتاً به منظور سرمایه‌گذاری خریداری و حفظ کرده بود. در پرونده امر قرینه و نشانه‌ای نیست که نشان دهد وی قصد داشت ملك را به میزان قابل توجهی آباد نماید. برعکس، خواهان قصد داشت که ملك را به قیمتی بالاتر از آنچه که در سال ۱۹۶۷ برای خریدش پرداخته بود بفروشد. به این سبب، سلب توانایی خواهان در فروش آزادانه ملك اثری عمیق بر استفاده از ملك ولنجک گذاشت و لذا بر حق مالکیت وی خلل اساسی وارد کرد. و این واقعیت که بعید بود خواهان بتواند با اجازه دادن ملك کسب درآمد کند، باعث تشدید این مداخله گردید. حفظ صرف عنوان مالکیت ملك و مقدار محدود حقوق انتفاعی که باقی ماند، در مقایسه با از دست رفتن مورد مصرف عمده ملك برای خواهان، دارای اهمیت چندانی نمی‌بود.

۱۰۷- به علاوه، مداخله در حقوق خواهان صرفاً گذرا نبود. بنگرید به: تیپتس، ایت، مك کارتی، استراتن، Iran-U.S. C.T.R. at 225-26. حتی بعد از آنکه شورای نگهبان در ماه فوریه ۱۹۸۱ اعلام کرد که اقدام به ضبط اراضی بایر از طریق آئین‌نامه قانون لغو مالکیت خلاف قانون اساسی است، قوه قانونگذاری ایران به اقدامات خود در جهت اصلاح مالکیت بعضی اراضی بایر شهری ادامه داد. برای مثال، قانون اراضی شهری سال ۱۳۶۰ اجازه می‌داد که اراضی بایر شهری تحت اوضاع و احوال معینی ضبط شوند، بنگرید به: بندهای ۴۹ و ۶۰ بالا. همچنین بنگرید به: بند ۲۶ حکم شماره ۲-۴۱۹-۵۶۹ در پرونده کروبیان (که در آن، موارد دیگری از ضبط اراضی موات توسط دولت بررسی شده است).

۱۰۸- تحت این اوضاع و احوال، دیوان منصفانه می‌داند که ۱۵ درصد تنزیل نسبت به ارزش

كامل ملك (يعنى -/۶۰۰,۰۰۰ دلار، بنگريد به: بند ۱۰۱ بالا) بابت مداخله محدودترى كه در ملك صورت گرفته و ارزش حقوق ناچيزى كه خواهان در فاصله مداخله اوليه تا ۲۹ دى ماه ۱۳۵۹ [۱۹ ژانويه ۱۹۸۱] حفظ نمود اعمال كند. در نتيجه، ديوان نتيجه مي‌گيرد كه بابت مداخله در حقوق مالكيت خواهان كه قابل انتساب به خواننده است غرامتى به مبلغ -/۵۱۰,۰۰۰ دلار بايد به خواهان پرداخت شود.

هفت - هزينه دادرسي

۱۰۹- با توجه به نتيجه حكم، و با اعمال ضوابط مندرج در حكم شماره ۱-۶۴-۱۸۰ مورخ ششم خرداد ۱۳۶۴ [۲۷ ژوئن ۱۹۸۵] در پرونده سيلوانيا تكنيكال سيستمز، اينك و جمهورى اسلامى ايران (چاپ شده در: Iran-U.S. C.T.R. 298, 323-24 (8)، ديوان مبلغ -/۱۵,۰۰۰ دلار بابت هزينه هاى داورى به نفع خواهان حكم مي‌دهد.

هشت - حكم

۱۱۰- بنا به دلايل پيشگفته،

ديوان حكمي به شرح زير صادر مي‌كند:

(الف) خواننده موظف است بابت مداخله در حقوق مالكيت خواهان در ملك ولنجك، مبلغ -/۵۱۰,۰۰۰ دلار آمريكا، به علاوه بهره ساده به نرخ ۸/۲ درصد در سال (بر اساس ۳۶۵ روز) از تاريخ پنجم خرداد ماه ۱۳۵۸ [۲۶ ژوئن ۱۹۷۹] لغايت تاريخى كه كارگزار امانى دستور پرداخت از محل حساب تضميني به بانك امين مي‌دهد، به خواهان، دكتر جهانگير مهتدى بپردازد.

(ب) ادعا بابت مصادره ملك شهسوار به علت عدم اثبات مصادره و يا ساير اقدامات مؤثر در حقوق مالكيت رد مي‌شود.

(ج) خواننده مكلف است مبلغ -/۱۵,۰۰۰ دلار بابت هزينه هاى داورى به خواهان

بپردازد.

(د) بدینوسیله حکم حاضر به منظور ابلاغ به کارگزار امانی به ریاست دیوان تسلیم می‌شود.

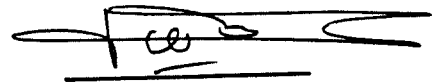
لاهی، به تاریخ ۱۶ آذر ۱۳۷۵ برابر با ۶ دسامبر ۱۹۹۶



گایتانو آرانجو - روئیتس

رئیس شعبه سه


به نام خدا



محسن آقاسینی

مخالف با یافته های دیوان

در خصوص ملك ولنچك



ریچارد سی. الیسون