

419-143

ORIGINAL DOCUMENTS IN SAFE

Case No. 419

Date of filing: 6/3/1996

** AWARD - Type of Award Award
- Date of Award 6/3/1996
1 pages in English 63 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

AWARD

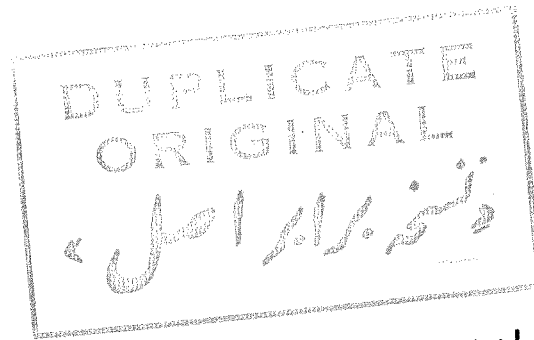
Case No. 419

Chamber Two

پرونده شماره ۴۱۹

شعبه دو

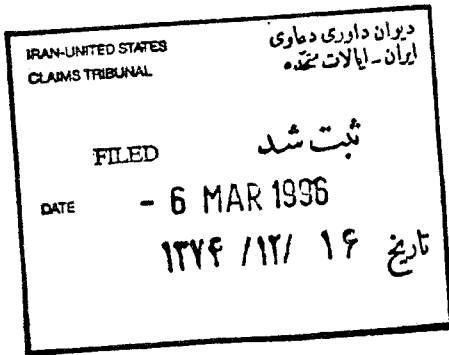
حکم شماره: ۵۶۹-۴۱۹-۲



روح‌الله کروبیان ،

خواهان ،

- و -

دولت جمهوری اسلامی ایران ،
خوانده.

 حکم

حاضران

از جانب خواهان:

آقای جان ای. وستبرگ،

آقای لوئیز ام. جانسون،

خانم گیتا کروبیان،

وکلاي خواهان،

آقای روح‌الله کروبیان،

خواهان،

آقای جان کروبیان،

نماینده خواهان،

خانم ویدا فروتن،

دستیار خواهان،

آقای منوچهر وهمن،

آقای حمید صبی،

شهود کارشناس.

از جانب خواننده:

آقای علی حیرانی نوبری،
نماینده رابط جمهوری اسلامی ایران،
دکتر جعفر نیاکی،
مشاور حقوقی نماینده رابط،
پروفسور یان براونلی، وکیل ارشد دعاوی،
پروفسور جو فرهوفن،
وکلائی دولت ایران،
آقای خسرو طبسی،
مشاور حقوقی نماینده رابط،
آقای بهروز صالح پور،
دستیار حقوقی نماینده رابط،
آقای حسین دادگر،
آقای سید ذبیح‌الله علوی هراتی،
آقای محمد ایثاری،
آقای حسین صادقی نیا،
آقای محمدتقی مدنی،
نمایندگان خواننده،
دکتر احمد هاشمی،
آقای کمال ماجدی،
شهود کارشناس.

سایر حاضران:

آقای دی. استیفن متایس،
نماینده رابط دولت ایالات متحده،
خانم مری کترین میلین،
قائم‌مقام نماینده رابط دولت ایالات متحده آمریکا.

فهرست مندرجات

یک - پیشگفتار

شماره بند

۱

دو - واقعیات و اظهارات: تابعیت

۸

تولد

۸

تحصیلات

۹

اقامت

۱۲

مشاغل

۱۴

تابعیت

۱۵

خانواده

۱۹

اموال واقع در ایالات متحده

۲۳

فعالیت‌های اجتماعی

۲۴

سایر عوامل

۲۵

سه - قوانین و اقدامات رسمی ذریبط

۲۶

قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن، مصوب ۱۳۵۸

۲۷

آئین‌نامه اجرایی قانون مصوب ۱۳۵۸

۲۹

اصلاحیه قانون مصوب ۱۳۵۸

۳۱

قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰

۳۲

اراضی روستایی

۳۵

گزارش مطبوعات راجع به اظهارات مقامات رسمی و اقدامات دولتی

۳۸

چهار - واقعیات و اظهارات: املاک

۴۷

الف - املاک موضوع دعوی

۴۷

اراضی چابکسر

۴۹

اراضی فرحزاد

۶۸

۷۴	اراضی احمدآباد
۸۲	اراضی نشتارود
	ب - اقدامات دولت که حسب ادعای خواهان در وضع وی به عنوان یک زمین‌دار مقیم خارج از کشور اثر گذاشته است.
۸۷	مقررات جدید ادعایی راجع به تنظیم وکالتنامه
۸۷	مسافرت به ایران
۹۰	ج - ارزشیابی
۹۲	
	پنج - صلاحیت
۹۳	تابعیت خواهان
۹۳	سایر موضوعات صلاحیتی
۹۹	نتیجه‌گیری راجع به صلاحیت
۱۰۲	
	شش - ماهیت دعوی
۱۰۳	
	الف - مسئولیت
۱۰۳	
۱۰۴	ادعای سلب مالکیت در اجرای قانون مصوب سال ۱۳۵۸
۱۱۲	اعتبار اسناد مالکیت اراضی چابکسر
	ادعای سلب مالکیت اراضی چابکسر: گزارش نماینده خواهان که نامش اعلام نشده است
۱۱۹	
۱۲۰	ادعای سلب مالکیت اراضی چابکسر در اجرای قانون مصوب ۱۳۶۰
۱۲۷	ادعای سلب مالکیت اراضی فرزاد، احمدآباد و نشتارود
۱۲۸	ادعای سایر اقدامات موثر در حقوق مالکیت
	ب - <u>اخطار [مندرج در تصمیم] پرونده الف ۱۸</u>
۱۴۶	
	هفت - <u>هزینه‌های داوری</u>
۱۶۳	
	هشت - <u>حکم</u>
۱۶۴	

یک - پیشگفتار

۱ - خواهان، روح‌الله کروبیان، بابت ارزش چهار فقره ملک مجزا (۱) در ایران که بنا به ادعای وی توسط دولت جمهوری اسلامی ایران ("خوانده") صادره شده یا مشمول اقدامات دیگر قابل انتساب به خوانده واقع گردیده و لذا به مفهوم بند ۱ ماده دو بیانیه حل و فصل دعاوی بر حقوق مالکیت وی موثر واقع شده است، طی آخرین لایحه خود گرامتی جمعا" به مبلغ ۴،۰۹۱،۵۸۲/۰ دلار آمریکا مطالبه می‌نماید. بهره و هزینه‌های داوری نیز مطالبه شده است.

۲ - خوانده اظهار می‌دارد که خواهان تنها تابعیت ایران را دارد و لذا به این اعتبار نمی‌تواند در این دیوان علیه ایران اقامه دعوی کند. خوانده به نحو دیگری نیز استدلال کرده، می‌گوید که چون تابعیت غالب و موثر خواهان ایرانی است یا لااقل آمریکایی نیست، دیوان صلاحیت رسیدگی به دعاوی حاضر را ندارد. خوانده اضافه می‌کند در فرضی که خواهان تبعه مضاعفی شناخته شود که تابعیت غالب و موثر وی تابعیت ایالات متحده است، اخطار مندرج در تصمیم پرونده شماره الف ۱۸، مذکور در بند ۱۴۶ زیر، مانع از پرداخت گرامت به وی می‌گردد. خوانده همچنین تکذیب می‌کند که ملکی از املاک مورد بحث خواهان را صادره کرده یا اقدامات دیگری انجام داده باشد که بر حقوق مالکیت وی موثر واقع شده باشد.

۱ - خواهان طی دادخواستی که در تاریخ ۲۸ دیماه ۱۳۶۰ [۱۸ ژانویه ۱۹۸۲] به ثبت رساند بابت پنج فقره ملک مجزا، که طبق ارزیابی وی ۱۳،۰۰۶،۱۰۰/۰ دلار آمریکا ارزش داشته، مطالبه گرامت نمود. در آغاز جلسه استماع پرونده، ادعای مربوط به زمین ورامین مسترد گردید و به طریقی که نهایتاً ادعا شده، خواسته دعوی به ۴،۰۹۱،۵۸۲/۰ دلار تقلیل یافت. بنگرید به: بند ۹۲ زیر و پانوش ۳۱ همان بند.

۳ - در تاریخ ۱۲ اسفندماه ۱۳۶۷ [سوم مارس ۱۹۸۹] دیوان با بررسی مدارکی که در آن تاریخ در اختیار داشت، طی دستوری اعلام نمود که ظاهراً خواهان در دوره ذیربطه، یعنی در فاصله بروز دعاوی مورد ادعا و ۲۹ دیماه ۱۳۵۹ [۱۹ ژانویه ۱۹۸۱] تابعیت هر دو کشور ایران و ایالات متحده را داشته است. در آن دستور مقرر گردید:

برای رسیدن به نتایج قطعی راجع به تابعیت غالب و موثر خواهان و نیز صلاحیت دیوان نسبت به دعاوی مطروح توسط خواهان و ارتباطی که ممکن است تابعیت دیگر خواهان با ماهیت دعوی داشته باشد، دیوان باید بررسی بیشتری در مورد موضوع تابعیت و نیز موضوعات دیگر از قبیل واقعیات و قوانین ناظر بر تحصیل و مالکیت ادعایی اموالی که اساس دعاوی حاضر را تشکیل می‌دهند، و همچنین اقدامات خوانده که حسب ادعا بر آن اموال موثر بوده است، به عمل آورد. از اینرو، تصمیم دیوان این است که کلیه موضوعات صلاحیتی، منجمله موضوع تابعیت خواهان را به بررسی ماهیت این پرونده منضم نماید.

۴ - دیوان طی دستور مورخ ۲۵ بهمن‌ماه ۱۳۷۲ [۱۴ فوریه ۱۹۹۴] خود ضمن تعیین تاریخ جلسه استماع، مقرر داشت:

ارائه مدارک جدید قبل از جلسه استماع میسر نیست مگر آنکه دیوان اجازه دهد و مضافاً درخواست ارائه چنین مدارکی همراه با عین مدارک حداقل سه ماه قبل از جلسه استماع به ثبت برسد و توضیح داده شود که چه عواملی مانع ثبت مدارک مزبور در تاریخ مقدم‌تری شده است.

۵ - دو ماه قبل از تشکیل جلسه استماع، یعنی در تاریخ ۳۰ آبان‌ماه ۱۳۷۳ [۲۱ نوامبر ۱۹۹۴]، خواهان دو مدرک جدید نزد دیوان به ثبت رساند. دیوان طی دستور مورخ ۱۵ آذرماه ۱۳۷۳ [ششم دسامبر ۱۹۹۴] خود اخذ تصمیم راجع به پذیرش این مدارک جدید را تا آنجا که به مسائلی سوای موضوع اعلام اسامی شهود مربوط می‌شد، به بعد موکول کرد. باتوجه به نتیجه پرونده حاضر، بنگرید به بند ۱۶۴ زیر، دیوان لازم نمی‌داند راجع به پذیرش مدارک مورد بحث تصمیم بگیرد.

۶ - جلسه استماع پرونده حاضر در روزهای ۲۹ و ۳۰ دیماه ۱۳۷۳ [۱۹ و ۲۰ ژانویه ۱۹۹۵] برگزار گردید.

۷ - در جلسه استماع، پروفیسور جو فرهوفن، وکیل خوانده، استدلالات مبسوطی درباره مسأله قابلیت اعمال ضابطه پرداخت غرامت مندرج در عهدنامه مودت(۲) نسبت به افراد دو تابعیتی اقامه نمود. خواهان درخواست کرد به وی فرصت داده شود که طی یک لایحه بعد از استماع به خوانده پاسخ دهد. دیوان در پایان جلسه استماع و طی دستور مورخ هفتم بهمن ماه ۱۳۷۳ [۲۷ ژانویه ۱۹۹۵] خود اعلام نمود که راجع به اجازه یا عدم اجازه تسلیم چنین لایحه‌ای در موقع مقتضی تصمیم خواهد گرفت. باتوجه به نتیجه پرونده حاضر، بنگرید به: بند ۱۶۴ زیر، دیوان لزومی نمی‌بیند که راجع به ضابطه پرداخت غرامت قابل اعمال در عهدنامه مودت هیچگونه تصمیمی اتخاذ نماید. از اینرو ضرورت ندارد که درخواست خواهان برای ارائه لایحه بعد از استماع راجع به این موضوع بررسی گردد.

دو - واقعیات و اظهارات: تابعیت

تولد

۸ - خواهان در تاریخ اول فروردین ماه ۱۲۹۱ [۲۱ مارس ۱۹۱۲] در تهران از والدین ایرانی متولد شد. وی دارای شناسنامه ایرانی است که در سال ۱۲۹۷ [۱۹۱۸ میلادی] در تهران صادر شده است.

۲ - عهدنامه مودت، روابط اقتصادی و حقوق کنسولی بین دول متحد آمریکا و ایران، که در تاریخ ۲۴ مردادماه ۱۳۳۴ [۱۵ اوت ۱۹۵۵] به امضا رسید و در تاریخ ۲۶ خردادماه ۱۳۳۶ [۱۶ ژوئن ۱۹۵۷] وارد تأثیر شد.

تحصیلات

۹ - خوانده اظهار می‌دارد، و خواهان نیز انکار نمی‌کند، که وی تحصیلات ابتدایی و متوسطه را در ایران به پایان رساند.

۱۰ - خواهان در دسامبر ۱۹۳۴، یعنی در سن ۲۲ سالگی، با دریافت بورس تحصیلی برای ادامه تحصیل در دانشکده معدن کلرادو به ایالات متحده رفت و در ژوئن سال ۱۹۳۸ از آن دانشکده به اخذ درجه لیسانس در رشته مهندسی نفت نایل گردید. وی در سپتامبر ۱۹۳۸ وارد مؤسسه تکنولوژی کالیفرنیا واقع در پاسادینا شد و در سال ۱۹۳۹ با درجه فوق لیسانس زمین شناسی از آنجا فارغ‌التحصیل گردید. خواهان اظهار می‌دارد که در سپتامبر ۱۹۳۹ وارد دانشگاه کالیفرنیا در برکلی شد و در ماه مه ۱۹۴۰ تحصیلات خود را در آنجا به پایان رساند.

۱۱ - خوانده اظهار می‌دارد که خواهان به عنوان یک ایرانی و با در دست داشتن گذرنامه ایرانی تحصیلات خود را در ایالات متحده انجام داده و هزینه تحصیل او از ایران تأمین می‌شد.

اقامت

۱۲ - خواهان پس از خاتمه تحصیلاتش در ایالات متحده، در سال ۱۹۴۰ به ایران مراجعت کرد و تا سال ۱۹۴۸ که به اتفاق همسر و فرزندان خود به آمریکا نقل مکان نمود، در ایران زندگی می‌کرد. خواهان از سال ۱۹۴۸ تاکنون مستمرا در ایالات متحده سکونت داشته است.

۱۳ - خواهان گهگاه با گذرنامه ایرانی خود به ایران سفر کرده است. جان اف. کروبیان، پسر خواهان، در جلسه استماع اظهار داشت که پدر وی در فاصله سالهای ۱۹۴۸ و ۱۹۷۸ حداکثر ده بار به ایران سفر کرده و مدت هر یک از این سفرها بطور متوسط حدود دو هفته بود و هیچیک بیش از یک ماه طول نمی کشید.

مشاغل

۱۴ - خواهان می گوید که در سال ۱۹۴۲ وی در ایران افسر رابط بین ارتش های ایران، اتحاد جماهیر شوروی و ایالات متحده بود و در فاصله سالهای ۱۹۴۸ تا ۱۹۶۱ مدیریت مؤسسه تجاری واردات و صادرات اشیاء هنری امیر اند کامپنی را در نیویورک به عهده داشت. خواهان و همسرش طوبی که فارغ التحصیل دانشکده طراحی داخلی نیویورک است، در سال ۱۹۶۱ به کالیفرنیا نقل مکان کردند و در بورلی هیلز به کسب و کار مشابهی به نام "طوبی کی گالریز" مشغول شدند. کسب و کار مزبور تا سال ۱۹۷۸ که آن را تصفیه کرده و بازنشسته شدند ادامه داشت. خواهان پس از بازنشستگی گهگاه به کار خرید و فروش و ارزیابی اشیاء هنری و عتیقه جات ادامه داده است. وی از سال ۱۹۵۰ عضو انجمن ارزیابان آمریکا بوده و در سایر انجمن های حرفه ای مانند هیئت دلان معاملات املاک بورلی هیلز و مؤسسه حرارت زیرزمینی (ژئوترمال) آمریکا نیز عضویت داشته است.

تابعیت

۱۵ - از آنجا که خواهان در ایران متولد شده و پدرش ایرانی بوده، طبق بند ۲ ماده ۹۷۶ قانون مدنی ایران، وی در کلیه اوقات ذیربط ایرانی بوده و هست.

۱۶ - خواهان و همسر و فرزندانش در مارس ۱۹۴۸ به ایالات متحده نقل مکان کردند.

خوانده معتقد است که ادعای خواهان مبنی بر مهاجرت به ایالات متحده بی اساس است، زیرا وی با گذرنامه ایرانی به ایالات متحده سفر کرده که در آن قید شده است که برای مهاجرت معتبر نیست. مدرکی حاکی از اینکه خواهان در چه تاریخی تشریفات کسب تابعیت ایالات متحده را آغاز کرد در دست نیست، ولی روشن است که در تاریخ ۱۷ فروردین ماه ۱۳۳۳ [ششم آوریل ۱۹۵۴] گواهی تابعیتی برای وی صادر شد (۳).

۱۷ - پس از دریافت گواهی تابعیت، خواهان گذرنامه آمریکایی گرفت و هنوز هم گذرنامه آمریکایی دارد. وی در سال ۱۹۶۸ گذرنامه ایرانی نیز گرفت و متعاقباً بدنبال مفقود شدن گذرنامه مزبور، در سال ۱۹۷۳ گذرنامه دیگری دریافت نمود.

۱۸ - خوانده اظهار می دارد که، حسب ماده ۹۸۹ قانون مدنی ایران، تابعیت آمریکایی خواهان کان لم یکن است، زیرا خواهان بدون آنکه تابعیت ایران را با رعایت قوانین ایران ترک کرده باشد، تابعیت ایالات متحده را تحصیل کرده است. براین اساس، خوانده معتقد است که خواهان حق اقامه دعوی علیه ایران را ندارد.

خانواده

۱۹ - خواهان و همسرش طوبی کروبیان در سپتامبر سال ۱۹۴۰ در تهران ازدواج کردند و حاصل این ازدواج سه فرزند بود که همگی در ایران به دنیا آمدند.

۳ - گواهی تابعیت خواهان تحت نام ریچارد کی صادر شد. وی این نام را پس از ورود به ایالات متحده به منظور تسهیل کار مهاجرت خود و خانواده اش برای خود برگزید و بعداً که به این نتیجه رسید که تغییر نام ضرورت ندارد وی و خانواده اش اسامی اولیه خود را از نو اختیار کردند، یعنی خواهان روح الله کروبیان نامیده شد و حکمی در تأیید این موضوع در سال ۱۹۵۶ از دادگاه تحصیل گردید.

۲۰ - سه فرزند خواهان بعداً" به تابعیت اکتسابی ایالات متحده در آمدند. محل سکونت هر سه آنها در کالیفرنیا جنوبی در نزدیکی محل سکونت خواهان واقع است و هر سه همسر آمریکایی اختیار کرده‌اند. خواهان چندین نوه دارد که حسب اظهار وی همه آنها آمریکایی هستند. پسر خواهان از دانشگاه کالیفرنیا در لوس آنجلس فارغ‌التحصیل شده و اقتصاددانی است که برای دولت ایالات متحده و شرکتهای آمریکایی دست اندر کار صنایع دفاعی خدمت کرده است. جوانترین دختر خواهان وکیل است و در ایالت کالیفرنیا به وکالت اشتغال دارد.

۲۱ - حسب ادعاء برادر بزرگتر، خواهر و برادر کوچکتر خواهان به ترتیب در سالهای ۱۹۴۷، ۱۹۴۸ و ۱۹۵۹ به ایالات متحده رفتند. همه آنها از زمان ورود به ایالات متحده مستمراً" در آن کشور سکونت داشته‌اند و (بجز برادر کوچکتر خواهان)، همگی به تابعیت ایالات متحده درآمده و همه فرزندانشان تبعه آمریکا هستند. برادر کوچکتر خواهان در گارد ملی ایالات متحده خدمت کرده است.

۲۲ - پدر خواهان در سال ۱۹۵۹ وارد ایالات متحده شد. وی در سال ۱۹۶۱ درگذشت و در لوس آنجلس به خاک سپرده شد.

اموال واقع در ایالات متحده

۲۳ - خواهان اظهار می‌دارد که در سال ۱۹۵۱ برای سکونت خانواده‌اش منزلی در فارست هیلز نیویورک خرید و اقامتگاه فعلی خانوادگی وی در بورلی هیلز در حوالی سال ۱۹۶۳ خریداری شد. وی همچنین می‌گوید که صاحب املاک عمده دیگری در ایالات متحده بوده یا هست.

فعالیت‌های اجتماعی

۲۴ - خواهان در بسیاری از انجمن‌های اجتماعی ایالات متحده، از جمله موزه هنرهای شهر لوس آنجلس، انجمن بازنشستگان آمریکا و انجمن شهروندان مراقب امنیت بورلی هیلز عضویت دارد. وی همچنین ریاست سازمان فرهنگی کلیمیان ایرانی مقیم کالیفرنیا را عهده‌دار بوده است.

سایر عوامل

۲۵ - براساس ادله‌ای که خواهان ارائه نموده، دیوان متقاعد شده است که خواهان از سال ۱۹۶۱ در ایالات متحده مالیات پرداخته، دارای گواهینامه رانندگی از ایالت کالیفرنیا و کارت تأمین اجتماعی ایالات متحده می‌باشد. خواهان همچنین اظهار می‌دارد که از زمان اکتساب تابعیتش، در انتخابات ریاست جمهوری و انتخابات ایالتی و محلی ایالات متحده رأی داده است.

سه - قوانین و اقدامات رسمی ذیربط

۲۶ - برای اطلاع کامل از واقعیات و اظهارات مربوط به املاک موضوع پرونده حاضر، لازم است بدواً قوانین ذیربط اصلاحات ارضی ایران و سایر اقدامات رسمی خوانده مورد بررسی قرار گیرد. از اینرو، دیوان پیش از واقعیات و اظهارات مربوط به املاک خاص مطروح در پرونده، به بحث پیرامون قوانین مذکور می‌پردازد.

قانون لغو مالکیت اراضی موات (۴) شهری و کیفیت عمران آن، مصوب ۱۳۵۸ (۵)

۲۷ - در تاریخ ششم تیرماه ۱۳۵۸ [۲۷ ژوئن ۱۹۷۹] شورای انقلاب دولت موقت جمهوری اسلامی ایران قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن را تصویب نمود ("قانون مصوب ۱۳۵۸"). در مقدمه قانون مزبور آمده است:

از آنجا که طبق موازین اسلام زمین موات ملک 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.

مواد ذیربط قانون مزبور 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 محدوده‌ای که از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و اعلام خواهد شد، بتدریج و با رعایت طرح تفصیلی شهر در هر منطقه به کسانی که طبق موازین رژیم سابق مالک 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 به عمل نیاورند هیچگونه اولویتی برای آنها منظور نخواهد شد و بلاعوض به تصرف دولت درخواهد آمد.

۴ - استنباط دیوان اینست که اراضی موات زمینهای غیر آبادی است که سابقه احیاء و بهره‌برداری ندارد.

۵ - بخش ترجمه دیوان عنوان قانون مورد بحث را به این صورت به انگلیسی ترجمه کرده است:

The 1979 Act Concerning Abolition of Ownership of Mawat [Undeveloped] Urban Lands and the Manner of their Development.

طرفین ترجمه‌های انگلیسی متفاوتی از عنوان قانون مزبور ارائه کرده‌اند. دیوان قبلاً به این قانون تحت عنوان

"Act to Abrogate Ownership of Never Utilized Lands and the Manner of Development Thereof".

اشاره کرده است. بنگرید به: بند ۱۹ حکم شماره ۳-۴۱۲/۴۱۵-۵۵۰ مورخ ۲۷ مهرماه ۱۳۷۲ [۱۹ اکتبر ۱۹۹۳] صادره در پرونده زمان آذر نورافشان و دیگران، و جمهوری اسلامی ایران.

تبصره - دولت برای کسانی که یک قطعه زمین کوچک برای سکونت شخصی خود تهیه کرده‌اند و فاقد خانه مسکونی می‌باشند حداقل سه سال مهلت خواهد داد تا بتوانند به عمران زمین خود بپردازند.

ماده ۳ - نحوه اعلام به کسانی که در رژیم سابق مالک 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 یک در هر منطقه و سایر مسایل اجرایی این قانون مطابق آئین‌نامه‌ای خواهد بود که وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می‌کند و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

ماده ۴ - وزارت مسکن و شهرسازی مأمور اجرای این قانون است (۶).

۲۸ - مقررات قانون مصوب ۱۳۵۸ در تاریخ سوم مهرماه ۱۳۵۸ [۲۵ سپتامبر ۱۹۷۹] با تصویب لایحه قانونی راجع به لغو مالکیت اراضی موات شهری واقع در محدوده بیست و پنج ساله قانونی شهر تهران و حریم استحفاظی آن (۷) ("قانون توسعه اراضی شهری")، به اراضی خارج از محدوده بیست و پنج ساله شهر تهران واقع در "حریم استحفاظی" تسری یافت که البته حدود این حریم مشخص نشده است.

۶ - قانون مزبور در تاریخ دوم مردادماه ۱۳۵۸ [۲۴ ژوئیه ۱۹۷۹] در شماره ۱۰۰۲۵ روزنامه رسمی کشور منتشر شد و طی آگهی شماره ۷/۲۰۶۴ مورخ ۱۱ تیرماه ۱۳۵۸ [دوم ژوئیه ۱۹۷۹] به اطلاع عموم رسید. در نسخه انگلیسی حکم حاضر، ترجمه انگلیسی مواد مذکور توسط بخش ترجمه دیوان انجام شده است.

۷ - منتشره در روزنامه رسمی شماره ۱۰۲۵۷ مورخ ۲۴ اردیبهشتماه ۱۳۵۹ [۱۴ مه ۱۹۸۰].

آئین‌نامه اجرایی قانون مصوب ۱۳۵۸

۲۹ - در تاریخ ۲۲ مردادماه ۱۳۵۸ [۱۳ اوت ۱۹۷۹] آئین‌نامه اجرایی قانون مصوب ۱۳۵۸، براساس ماده ۳ همان قانون به تصویب هیئت وزیران رسید (۸). در آئین‌نامه مزبور ازجمله ضوابطی راجع به موارد زیر مقرر شده است: (الف) نحوه تشخیص زمین موات، (ب) نوع اقداماتی که عمران و آبادی قابل قبول محسوب می‌شود تا بتوان براساس آن گواهی موات نبودن زمین دریافت کرد، (ج) چگونگی تفسیر تبصره ماده ۱، (د) نحوه ابلاغ مقررات عمران و آبادانی این قبیل زمینها به مالکین موصوف در تبصره مزبور و (ه) نحوه واگذاری اراضی موات.

۳۰ - آئین‌نامه اجرایی مذکور به این عنوان که خلاف قانون اساسی و غیرشرعی است، مورد اعتراض قرار گرفت. آقای لطف‌الله صافی دبیر شورای نگهبان طی نامه مورخ ۱۴ بهمن‌ماه ۱۳۵۹ [سوم فوریه ۱۹۸۱] خود به وزیر مسکن و شهرسازی اعلام نمود که طبق نظر فقهای شورای نگهبان آئین‌نامه اجرایی قانون مصوب ۱۳۵۸ درمورد زمین‌های بایر غیرقابل اجرا است (۹). در پاسخ به درخواست وزیر مسکن و شهرسازی برای توضیحاتی راجع به نظر مزبور، فقهای شورای نگهبان طی نامه مورخ ۱۵ بهمن‌ماه ۱۳۵۹ [چهارم فوریه ۱۹۸۱] اعلام داشتند که این نظر فقط مربوط به شمول آئین‌نامه نسبت به اراضی بایر است و با قانون

۸ - منتشره در روزنامه رسمی شماره ۱۰۰۷۵ مورخ سوم مهرماه ۱۳۵۸ [۲۵ سپتامبر ۱۹۷۹].

۹ - استنباط دیوان این است که اراضی بایر زمین‌هایی است که سابقه احیاء دارد اما در حال حاضر بلااستفاده مانده است.

مصوب ۱۳۵۸ و عملیاتی که براساس آن انجام شده، ارتباطی ندارد (۱۰).

اصلاحیه قانون مصوب ۱۳۵۸

۳۱ - در تاریخ پنجم شهریورماه ۱۳۵۸ [۲۷ اوت ۱۹۷۹] اصلاحیه‌ای بر قانون مصوب ۱۳۵۸ تصویب گردید [اصلاحیه قانون مصوب ۱۳۵۸] (۱۱) که اجرای مهلت مقرر در ماده یک قانون مصوب ۱۳۵۸ را به زمینهایی که از نظر مساحت مشمول تبصره ذیل همان ماده است، محدود نمود. اصلاحیه مزبور مقرر داشت که " برای مساحت‌های زاید بر آن نیازی به دادن مهلت از جانب دولت نیست و بلافاصله به تملک دولت درخواهد آمد" (۱۲).

قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰

۳۲ - در اجرای نظر فقهای شورای نگهبان نسبت به آئین‌نامه اجرایی قانون مصوب ۱۳۵۸، مجلس شورای اسلامی در جلسه مورخ ۲۶ اسفندماه ۱۳۶۰ [۱۷ مارس ۱۹۸۲] (۱۳) قانون اراضی شهری ("قانون اراضی شهری، مصوب ۱۳۶۰") را تصویب

-
- ۱۰ - منتشره در روزنامه رسمی شماره ۱۰۵۸۰ مورخ ششم تیرماه ۱۳۶۰ [۲۷ ژوئن ۱۹۸۱].
- ۱۱ - در روزنامه رسمی شماره ۱۰۰۶۲ مورخ ۱۸ شهریورماه ۱۳۵۸ [نهم سپتامبر ۱۹۷۹] منتشر گردید و طی آگهی شماره ۵۳۶۸۸ مورخ پنجم شهریورماه ۱۳۵۸ [۲۷ اوت ۱۹۷۹] به اطلاع عموم رسید.
- ۱۲ - در نسخه انگلیسی حکم حاضر، ترجمه انگلیسی توسط بخش ترجمه دیوان انجام شده است.
- ۱۳ - در روزنامه رسمی شماره ۱۰۸۱۳ مورخ ۲۴ فروردین‌ماه ۱۳۶۱ [۱۳ آوریل ۱۹۸۲] منتشر گردید و طی آگهی شماره ۱۰۸۵۶ مورخ ۱۸ فروردین‌ماه ۱۳۶۱ [هفتم آوریل ۱۹۸۲] به اطلاع عموم رسید.

کرد. بخش ذریبط قانون مزبور بدین قرار است:

ماده ۵ - کلیه زمینهای موات شهری در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد مگر آنکه از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ توسط دولت واگذار شده باشد.

تبصره: اسناد مالکیت زمینهای مواتی که به موجب [قانون مصوب سال ۱۳۵۸] و این قانون به اختیار دولت درآمده یا در می آید و در وثیقه می باشند آزاد تلقی و غیراز مطالبات اشخاص ناشی از فروش اینگونه اراضی که منتفی می گردد مطالبات دیگر وسیله طلبکار از سایر اموال بدهکار وصول خواهد شد (۱۴).

۳۳ - خواننده توضیح می دهد که در قانون مصوب ۱۳۵۸ و آئین نامه اجرایی آن، چارچوب جامع و کاملی برای اجرای قانون مزبور پیش بینی نشده بود. لذا دولت در اجرای قانون مذکور از لحاظ انجام تکلیف قانونی خود در مورد اراضی موات شهری با مشکلاتی مواجه گردید. مضافاً، دولت متوجه شد که حذف مراجع قضایی از رسیدگی به این امور به مصلحت عموم نیست. خواننده معتقد بود که مراجع قضایی می بایست به جای کمیسیونهای اداری مسئول رسیدگی به اعتراضات اشخاص ذینفع بشوند. خواننده می افزاید که قانون مصوب ۱۳۶۰ مشکلات مذکور در بالا را مورد توجه قرار داد و مقررات قبلی را کاملاً تغییر داد.

۳۴ - خواهان استدلال می کند که قانون مصوب ۱۳۶۰ قانون مصوب ۱۳۵۸ را صراحتاً لغو یا اصلاح نکرده، بلکه ابطال اسناد مالکیت اراضی موات مشمول قانون مصوب سال ۱۳۵۸ را تأیید نمود.

۱۴ - در نسخه انگلیسی حکم حاضر، ترجمه انگلیسی توسط بخش ترجمه دیوان انجام شده است.

اراضی روستایی

۳۵ - خواهان معتقد است که اراضی روستایی خارج از شمول قانون مصوب ۱۳۵۸ و آئین‌نامه اجرایی و اصلاحیه آن قانون، در شمول قانون نحوه واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران قرار می‌گیرند که در سال ۱۳۵۸ به تصویب رسید (۱۵) ("قانون واگذاری اراضی"). به موجب این قانون، به مالکین اراضی موات، بایر و ساحلی (۱۶) به ترتیب دو، پنج و سه سال مهلت داده شد تا نسبت به احیاء و بهره برداری از چنین اراضی اقدام نمایند. چنانچه ظرف مهلت مقرر اقدامی به عمل نمی‌آمد زمینهای مزبور به تصرف دولت درمی‌آمد و برای مقاصد کشاورزی یا استفاده عمومی اختصاص می‌یافت.

۳۶ - لیکن اصلاحیه‌های بعدی قانون واگذاری اراضی تغییراتی در مدلول اولیه آن ایجاد کرد. در لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی نحوه واگذاری اراضی، مصوب ۱۱ اسفندماه ۱۳۵۸ [دوم مارس ۱۹۸۰]، منتشره در روزنامه رسمی شماره ۱۰۲۳۸، موضوع اراضی موات مسکوت گذاشته شده و راجع به اراضی بایر آمده است که

۱۵ - ترجمه انگلیسی توسط بخش ترجمه دیوان انجام شده است. قانون مزبور در تاریخ ۲۵ شهریورماه ۱۳۵۸ [۱۶ سپتامبر ۱۹۷۹] به تصویب رسید، در تاریخ ۲۴ مهرماه ۱۳۵۸ [۱۶ اکتبر ۱۹۷۹] در شماره ۱۰۰۹۲ روزنامه رسمی کشور انتشار یافت و تحت آگهی شماره ۵۵۹۳۴ مورخ چهارم مهرماه ۱۳۵۸ [۲۶ سپتامبر ۱۹۷۹] به اطلاع عموم رسید.

۱۶ - بنا به تعریف مندرج در قسمت ذیربط بند ط ماده ۱ قانون واگذاری اراضی، "اراضی ساحلی زمینهایی است که در مجاورت حریم دریا قرار دارد".

دولت اراضی بزرگ بایری (۱۷) را که مالکین بزرگ (۱۸) بلااستفاده نگاه داشته‌اند در اختیار خود می‌گیرد تا برای کشت و زرع در اختیار دهقانان و داوطلبان واجد شرایط گذاشته شود. طی اصلاحیه دیگری که در تاریخ ۲۸ اسفندماه ۱۳۵۸ [۱۹] مارس ۱۹۸۰] تصویب و در روزنامه رسمی شماره ۱۰۲۴۴ مورخ نهم اردیبهشت ماه ۱۳۵۹ [۲۹ آوریل ۱۹۸۰] منتشر گردید، حیطه شمول اصلاحیه قبلی محدودتر شد، بدین معنی که ضمن سایر موارد مقرر گردید که دولت اراضی بزرگ بایری را که در دست زمین داران بزرگ است تنها "در صورت ضرورت" در اختیار خواهد گرفت. در اصلاحیه دیگری که در ۲۶ فروردین ماه ۱۳۵۹ [۱۵ آوریل ۱۹۸۰] تصویب و در روزنامه رسمی شماره ۱۰۲۵۴ منتشر شد، بدون مشخص کردن اندازه اراضی موات، اعلام گردید که اینگونه اراضی در اختیار دولت است و دولت با رعایت نیاز و توانایی اشخاص بهره‌برداری از آنها را به افراد یا شرکتها واگذار می‌کند و در مواردی که مصلحت جامعه ایجاب کند به کارهای عام‌المنفعه اختصاص می‌دهد.

۳۷ - خواهان علاوه بر استناد به بسیاری از قوانین مذکور در بالا، آئین‌نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی را که در تاریخ ۳۱ اردیبهشت ماه ۱۳۵۹ [۲۱ مه ۱۹۸۰] تصویب و در شماره ۱۰۲۸۵ روزنامه رسمی انتشار یافته است مورد استناد قرار داده و ادعا می‌کند که در ماه مه ۱۹۸۰ اراضی وی که ممکن بود اراضی روستایی محسوب شود صراحتاً در اختیار دولت اعلام شد تا به افرادی که در آنها به کشت و زرع بپردازند واگذار گردد.

۱۷ - بنا به تعریف، زمین بزرگ سه برابر زمینی است که عرف محل برای تأمین زندگی یک کشاورز و خانواده او لازم می‌داند.

۱۸ - تعریفی از اصطلاح "مالک یا زمین‌دار بزرگ" ارائه نشده است.

گزارش مطبوعات راجع به اظهارات مقامات رسمی و اقدامات دولت

۳۸ - خواهان برای اثبات ادعای خود راجع به قصد خوانده مبنی بر اجرای قوانین اصلاحات ارضی فوق‌الذکر مصوب سالهای ۱۳۵۸ و ۱۳۵۹ چندین مستخرجه از گزارش‌های روزنامه اطلاعات را به دیوان تسلیم نموده است. در روزنامه مذکور چند فقره از اقدامات دولت و اظهارات مقامات رسمی ایران در سالهای ۱۳۵۸ و ۱۳۵۹ راجع به مفهوم و آثار قوانین یاد شده در بالا درج شده است. ذیلاً به ذکر خلاصه‌ای از برخی از گزارش‌های تسلیمی خواهان می‌پردازد.

۳۹ - در روزنامه اطلاعات مورخ ۱۱ شهریورماه ۱۳۵۸ [دوم سپتامبر ۱۹۷۹]، به نقل از آقای مصطفی کتیرایی وزیر مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۵۸ آمده است:

زمینها را به دو دسته تقسیم کرده‌ایم. 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 حدنصاب متعلق به دولت است. به همین دلیل از وزارت دادگستری خواسته‌ایم که به سازمان ثبت اسناد اطلاع دهد با صدور بخشنامه‌ای از معامله زمین‌های بزرگتر از حدنصاب تعیین شده در آئین‌نامه 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 شد که زمین آباد است آنوقت معامله روی آن آزاد اعلام شود (۱۹). (خطوط تأکید خواهان حذف شده است).

۴۰ - طبق گزارش روزنامه اطلاعات مورخ ششم آذرماه ۱۳۵۸ [۲۷ نوامبر ۱۹۷۹]، آقای محسن یحوی مدیرکل وزارت مسکن و شهرسازی اعلام داشت:

مالکی برای زمین‌های بزرگ وجود ندارد و اگر شخصی و یا مؤسسه‌ای بخواهد زمین‌ها را بدون اجازه سازمان عمران اراضی موات قطعه‌بندی کند و در اختیار دیگران بگذارد، این غیرقانونی است و دولت آن را به رسمیت نخواهد شناخت (۲۰).

۴۱ - آقای توسلی شهردار تهران، که گرچه نه دارای مقام دولتی بود و نه سمتی در سازمان مذکور داشت، اظهار نمود:

سازمان عمران اراضی شهری در وهله اول زمین‌هایی را که در تهران از ۱۰۰۰ متر بیشتر و در شهرستانها (با بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت) از ۱۵۰۰ متر بیشتر باشند به تملک دولت در آورده و سپس آن را تفکیک، محوطه‌سازی، نهرکشی و آماده بهره‌برداری می‌سازد (۲۱).

روزنامه اطلاعات مورخ ۱۳ شهریورماه ۱۳۵۸ [چهارم سپتامبر ۱۹۷۹].

۴۲ - به گزارش یک روزنامه در پائیز سال ۱۳۵۸، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بخشنامه‌ای به کلیه دفترخانه‌های ثبت اسناد رسمی در سراسر کشور صادر کرد. طبق گزارش روزنامه اطلاعات مورخ ۱۵ شهریورماه ۱۳۵۸ [ششم سپتامبر ۱۹۷۹] بخشنامه مزبور ثبت معاملات زمین‌های بزرگتر از حدنصاب مقرر در ماده ۵ آئین‌نامه اجرایی قانون مصوب ۱۳۵۸ ممنوع اعلام گردید.

۴۳ - به گزارش یک روزنامه، روابط عمومی وزارت مسکن و شهرسازی اعلام کرد که روز ۲۰ خردادماه ۱۳۵۹ [دهم ژوئن ۱۹۸۰] آخرین مهلت برای تسلیم درخواست معافیت اراضی واقع در داخل محدوده شهر تهران از شمول و آثار قانون سال ۱۳۵۸ می‌باشد. طبق گزارش مزبور، مهلت مذکور قابل تمدید نبود. روزنامه اطلاعات مورخ ۱۹ خردادماه ۱۳۵۹ [نهم ژوئن ۱۹۸۰]. معلوم نیست که مهلت مزبور باز هم تمدید شد یا خیر.

۲۰ - در نسخه انگلیسی حکم حاضر، ترجمه انگلیسی از خواهان است.

۲۱ - در نسخه انگلیسی حکم حاضر، ترجمه انگلیسی از خواهان است.

۴۴ - در استان گیلان که اراضی چابکسر در آن واقع است، بنگرید به بند ۴۹ زیر و در استان مازندران که اراضی نشتارود در آن قرار دارد، بنگرید به بند ۸۲ زیر، مهلت‌های مشابهی تعیین گردید. صاحبان اراضی موات شهری واقع در استان گیلان تا تاریخ دهم تیرماه ۱۳۵۹ [اول ژوئیه ۱۹۸۰] و صاحبان این نوع اراضی در استان مازندران تا تاریخ پنجم آذرماه ۱۳۵۹ [۲۶ نوامبر ۱۹۸۰] مهلت داشتند که درخواست معافیت تسلیم نمایند. اطلاعات مورخ ۱۴ اردیبهشت و سوم آذرماه ۱۳۵۹ [چهارم مه و ۲۴ نوامبر ۱۹۸۰].

۴۵ - خوانده معتقد است که مطالب پیشگفته از روزنامه اطلاعات به موضوع بی‌ارتباط است.

۴۶ - علاوه بر مستخرجات روزنامه‌هایی که خواهان ارائه کرده، دیوان ملاحظه می‌کند که روزنامه اطلاعات مورخ ۱۵ اسفندماه ۱۳۶۸ [پنجم مارس ۱۹۸۰] بدین شرح گزارش کرده است:

علی قدوسی دادستان کل انقلاب اسلامی امروز با صدور بخشنامه‌ای به کلیه موسسات دولتی، بانکها و دفاتر اسناد رسمی اطلاع داد که وکالتنامه‌های ارسالی از ممالک خارج برای اشخاص تا اطلاع ثانوی از درجه اعتبار ساقط است. (۲۲)

چهار - واقعیات و اظهارات : املاک

الف - املاک موضوع دعوی

۴۷ - در دادخواست اولیه که در سال ۱۹۸۲ به ثبت رسید، بابت پنج فقره ملک واقع در چابکسر، احمدآباد، فرحزاده، نشتارود و ورامین غرامت مطالبه شد. در جلسه استماع، وکیل خواهان رسماً ادعای مربوط به ملک ورامین را پس گرفت.

۲۲ - در نسخه انگلیسی حکم حاضر، متن بخشنامه توسط بخش ترجمه دیوان به انگلیسی ترجمه شده است.

۴۸ - بیشتر اظهارات خواهان راجع به وضعیت فعلی املاکش بر مبنای مندرجات گزارشی است از نماینده خواهان در ایران که نامش اعلام نشده است. خواهان اظهار می‌دارد که وی بارها سعی کرد از بعضی افراد در ایران اطلاعاتی درباره وضعیت املاکش بدست آورد. خواهان در شهادتنامه مورخ ۲۲ اردیبهشت ماه ۱۳۷۱ [۱۲] مه ۱۹۹۲] خود توضیح داده است که سرانجام موفق شد به کمک نماینده‌ای در ایران گزارش مستقلی به دست آورد ولی نماینده مزبور مایل نیست که هویت او افشا گردد. تاریخ گزارش مزبور ۱۶ اردیبهشت ماه ۱۳۷۱ [ششم مه ۱۹۹۲] است.

اراضی چابکسر

۴۹ - ملک موسوم به چابکسر مشتمل بر هشت قطعه زمین واقع در روستای محله شیخ زاهد در استان گیلان است. (۲۳) ملک مزبور مشرف بر دریای خزر است و مساحت آن ۳۱۳۰۰ متر مربع می‌باشد. ملک مزبور را خواهان در ماه فوریه ۱۹۷۳ از سرلشکر امیرحسین عطاپور خریداری کرد.

۵۰ - خواننده اذعان دارد که اسناد مالکیت هشت قطعه زمین ملک چابکسر را باطل کرده، لیکن اظهار می‌دارد که اسناد مالکیت مزبور طبق قانون مصوب سال ۱۳۶۰ لغو گردید. طبق اظهار خواهان، سازمان زمین شهری در اجرای قانون مزبور، اراضی یاد شده را موات اعلام کرده و در نتیجه، موضوع به هیئت تشخیص مقرر در ماده ۱۲ قانون مصوب سال ۱۳۶۰ ارجاع گردید. در تاریخ ۲۴ مردادماه ۱۳۶۴

۲۳ - در سند مالکیت ملک چابکسر که خواهان تسلیم نموده ذکر شده است که وی صاحب ملک است و اسناد مالکیت با مدارک موجود در بایگانی اداره ثبت املاک مطابقت دارد.

[۱۵ اوت ۱۹۸۵]، هیئت تشخیص مرکب از نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت دادگستری و شهردار محل، به اتفاق آراء نظر داد که ملک چابکسر با توجه به اینکه هیچگونه آثار عمران و احیاء و بنا و داشت و کاشت و برداشت در آن مشهود نبوده، موات است. متعاقباً، به درخواست اداره کل زمین شهری استان گیلان، اسناد جدید مالکیت به نام خوانده به نمایندگی اداره کل زمین شهری استان گیلان صادر گردید و مراتب طی بخشنامه شماره ۲۱۰۳ مورخ ۲۹ اردیبهشت ماه ۱۳۶۵ [۱۹ مه ۱۹۸۶] به کلیه دفاتر اسناد رسمی اعلام شد.

۵۱ - خوانده اظهار می‌دارد که چون اسناد مالکیت اراضی چابکسر خواهان بعد از صدور رای هیئت تشخیص در مردادماه ۱۳۶۶ [اوت ۱۹۸۵] لغو شد، موضوع خارج از حیطه صلاحیت دیوان قرار می‌گیرد. طبق اظهار خوانده، هیچ ارتباطی بین قانون سال ۱۳۵۸ و قانون سال ۱۳۶۰ وجود ندارد، زیرا قانون اخیرالذکر قانون سال ۱۳۵۸ را به کلی تغییر داد.

۵۲ - به علاوه، خوانده اظهار می‌دارد که اراضی چابکسر هرگز مشمول قانون سال ۱۳۵۸ شناخته نشد. طبق قانون مزبور، رعایت تشریفات به ترتیب مقرر در آئین نامه اجرایی آن قانون و تشخیص موات بودن اراضی و صدور رای در آن باره الزامی بود. خوانده می‌افزاید که چنین رای دربار اراضی چابکسر باید در زمانی صادر شده باشد که قانون سال ۱۳۵۸ هنوز معتبر و قابل اجرا بود. نظر خوانده این است که قانون مصوب سال ۱۳۵۸ بعد از تصویب قانون مصوب سال ۱۳۶۰ دیگر معتبر و قابل اجرا نبود.

۵۳ - خوانده این نتیجه‌گیری را همچنین بر مبنای تجزیه و تحلیل تبصره ماده ۵ قانون مصوب سال ۱۳۶۰ نیز قرار می‌دهد، که اشعار می‌دارد: "اسناد مالکیت زمینهای مواتی که به موجب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری [سال ۱۳۵۸] و این قانون [سال

۱۳۶۰] به اختیار دولت درآمده یا در می آید و در وثیقه می باشند آزاد تلقی می گردد". (۲۴)

۵۴ - خواننده این نظر را ابراز می کند که تبصره یاد شده بین زمینهایی که قبلاً به موجب قانون سال ۱۳۵۸ به اختیار دولت درآمده و زمینهایی که قرار بود به موجب قانون سال ۱۳۶۰ به اختیار دولت درآید، تمایز قایل شده است. در نتیجه، استنباط خواننده این است که بعد از تصویب قانون سال ۱۳۶۰، قانون سال ۱۳۵۸ دیگر معتبر و قابل اجرا نبود، و از آن به بعد، خواننده تنها به موجب قانون سال ۱۳۶۰ می توانست اسناد مالکیت اراضی موات شهری را در اختیار خود درآورد.

۵۵ - اما خواهان اظهار می دارد که مصادره زمینهای موات شهری در ماه سپتامبر ۱۹۷۹ یعنی بعد از آنکه اصلاحیه قانون مصوب سال ۱۳۵۸ به اجرا درآمد، تکمیل شد. استدلال خواهان این است که تصویب قانون مصوب سال ۱۳۶۰ تنها تاییدی بر قانون سال ۱۳۵۸ بود. در جلسه استماع، وکیل خواهان اظهار داشت که قانون مصوب سال ۱۳۶۰ جایگزین قانون سال ۱۳۵۸ نشده یا نسخ آن نبود، بلکه در حدی که به اراضی موات مربوط می شد، بر قانون اخیر صحت گذاشت.

۵۶ - از جمله ادله‌ای که خواهان ارائه نموده، نامه‌ای است به تاریخ ۱۳ خردادماه ۱۳۵۸ [سوم ژوئن ۱۹۷۹] (۲۵) که آقای مناشه یعقوب زاده به وی نوشته است. نامه مزبور اشعار می‌دارد که خواننده از اراضی چابکسر "سلب مالکیت" کرده است. خواهان اظهار می‌دارد که نامه مزبور که تاریخ آن قبل از تصویب قانون مصوب سال ۱۳۵۸ می‌باشد گویای رویدادهایی است که در دوره منتهی به تصویب مقررات اصلاحات ارضی سال ۱۳۵۸ رخ داده است.

۵۷ - خواهان برای اثبات ادعایش دایر بر اینکه از ماه سپتامبر ۱۹۷۹ از حقوق مالکیت خود نسبت به اراضی چابکسر محروم گردید، همچنین به مقررات اصلاحات ارضی سال ۱۳۵۸ به انضمام اقدامات دولتی استناد می‌کند. بنگرید به: بندهای ۲۷-۴۴ بالا.

۵۸ - طبق اظهار خواننده، نتیجه مترتب بر رای مردادماه ۱۳۶۴ هیئت تشخیص این بود که سند مالکیت اراضی چابکسر خواهان را، که به نحو غیرقانونی تحصیل شده بود، از همان ابتدای صدور باطل و فاقد اعتبار کرد و بنابراین به نظر خواننده رای مزبور نمی‌تواند مصادره ملک محسوب شود. تملک غیرقانونی، حسب اظهار، از آنجا ناشی شده که خواهان زمین موات را که قابل تملک خصوصی نبوده خریداری نموده است. خواننده اظهار می‌دارد که تنها طریق قانونی برای تملک اراضی موات این است که شخص طبق مواد ۱۴۱ تا ۱۴۵ قانون مدنی ایران اقدام به احیاء و آبادانی زمین نماید.

۲۵ - در ترجمه انگلیسی نامه مزبور که خواهان ارائه نموده، تاریخ نامه اشتباهاً "۱۳ ژوئن ۱۹۸۰" نوشته شده است.

۵۹ - لیکن خواهان ادعا می‌کند که طبق ماده ۱۴۰ قانون مدنی ایران وی صاحب قانونی اسناد مالکیت اراضی چابکسر است. ماده مزبور از جمله مقرر می‌دارد که تملک "بوسیله عقود و تعهدات" صورت پذیر است و طبق اظهار خواهان، شرط مزبور بررسی این مساله را زاید می‌سازد که آیا وی اراضی موات مزبور را احیا یا آباد نموده است یا خیر. خواهان استدلال می‌کند که اراضی مورد بحث را به وسیله عقد و در ازای بهای آنها از مالک قبلی آنها خریده است.

۶۰ - علاوه براین، خواهان اظهار می‌دارد که اسناد مالکیت اراضی مزبور طبق مواد ۱۲۸۷، ۱۲۹۰ و ۱۲۹۲ قانون مدنی ایران، که ذیلاً نقل می‌شود، معتبر است:

ماده ۱۲۸۷ - اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده است رسمی است.

.....

ماده ۱۲۹۰ - اسناد رسمی درباره طرفین و وراثت و قائم مقام آنان معتبر است و اعتبار آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد.

.....

ماده ۱۲۹۲ - در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارد انکار و تردید مسموع نیست و طرف می‌تواند ادعای جعلیت نسبت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است. (۲۶)

۶۱ - خواهان متذکر می‌شود که مفاد مقررات یاد شده در بالا با مواد ۷۰ و ۷۲ قانون ثبت ایران که در زیر نقل می‌شود، تکمیل شده است:

۲۶ - ترجمه انگلیسی مندرج در نسخه انگلیسی حکم حاضر توسط خواهان انجام شده است.

ماده ۷۰ - سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود. انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال یا تعهد به تادیه وجه تسلیم مال مسموع نیست.

.....

ماده ۷۲ - کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقولی که برطبق مقررات راجع به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود. (۲۷)

۶۲ - خواهان بر مبنای قوانین یاد شده در بالا ادعا می کند که اسناد مالکیت که مشعر بر مالکیت وی نسبت به اراضی موصوف در آنهاست، طبق قوانین ایران قابل ایراد نیست.

۶۳ - در پاسخ به این استدلال، خواننده به شرط مندرج در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی ایران توجه می دهد که مقرر می دارد سند باید "برطبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد" و نیز به شرط مندرج در ماده ۱۲۹۲ همان قانون جلب توجه می نماید دایر بر اینکه طرف دعوی می تواند ادعا نماید که اسناد رسمی "به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است." خواننده در تایید اظهارات خود دایر بر اینکه اراضی موات قابل تملک خصوصی نیست و اسناد مالکیت اراضی چابکسر برطبق قانون به ثبت نرسیده، همچنین به مواد ۲۷ و ۱۴۱ تا ۱۴۵ قانون مدنی ایران و ماده ۴۱ آئین نامه قانون ثبت اسناد استناد می کند.

۶۴ - ماده ۴۱ آئین نامه قانون ثبت املاک اشعار می دارد که درخواست ثبت اراضی موات پذیرفته نیست. بدین لحاظ، خواننده اظهار می دارد که برطبق ماده مزبور،

۲۷ - ترجمه انگلیسی مندرج در نسخه انگلیسی حکم حاضر توسط خواهان انجام شده است.

قبول درخواست ثبت اراضی موات توسط اداره ثبت غیرقانونی بوده و در نتیجه، خوانده ادعا می‌کند در صورتی که چنین درخواستی پذیرفته شود، شرط مندرج در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی دایر بر اینکه عقد باید "برطبق مقررات قانون" تنظیم شده باشد، رعایت نشده و طرف دعوی می‌تواند ادعا نماید که سند مالکیت طبق ماده ۱۲۹۲ از اعتبار افتاده است.

۶۵ - خوانده همچنین استدلال می‌کند که از سال ۱۳۳۱ به بعد قوانینی از قبیل اصلاحیه قانون مربوط به اراضی متعلق به دولت، شهرداری‌ها، اوقاف و بانکها به تصویب رسیده تا اسناد مالکیتی که برخلاف قانون مدنی ایران در مورد اراضی موات صادر شده یا احیانا" بشود لغو گردد.

۶۶ - و بالاخره، اظهار خوانده این است که چون اسناد مالکیت اراضی چابکسر برخلاف قانون صادر گردیده، معامله مربوط به انتقال آن اراضی به خواهان از طریق عقد، معامله و بیع فاسدی بوده است، بدین معنی که طبق استدلال خوانده فروشنده اساساً "مالک مبیع نبوده و بنابراین حق انتقال مالکیت به آقای کروبیان نداشته است.

۶۷ - علیرغم اذعان خوانده مبنی بر اینکه اراضی چابکسر را در مردادماه ۱۳۶۳ [اوت ۱۹۸۵] تحصیل نموده، نماینده خواهان در ایران در تاریخ ۱۶ خردادماه ۱۳۷۱ [ششم مه ۱۹۹۲] گزارش نمود که مالکیت خواهان نسبت به اراضی چابکسر "در پرونده ثبتی محرز است و از وی سلب نشده است."

اراضی فرحزاد

۶۸ - ملک موسوم به فرحزاد شامل پنج قطعه زمین جمعا" به مساحت ۲۰۲۵۰ متر مربع

است، که در شمیران، در شمال تهران واقع است. (۲۸) خواهان اراضی مزبور را در تاریخ سوم اسفندماه ۱۳۳۶ [۲۲ فوریه ۱۹۵۸] از شرکت فرحزاد خریداری کرد.

۶۹ - لوایح خوانده حاکی از اینست که بعد از تصویب قانون مصوب سال ۱۳۶۰ و اجرای آن، سازمان زمین شهری تهران قطعاتی از اراضی قریه فرحزاد، و از جمله، سه قطعه از اراضی ملکی خواهان را موات تشخیص داد. خوانده همچنین اظهار می‌دارد، و ادله‌ای نیز در اثبات این موضع وجود دارد، که موضوع بعداً توسط سازمان زمین شهری مورد تجدید نظر قرار گرفت و آن سازمان زمینهای مزبور را موات تشخیص نداد بلکه بدلیل وجود استخر، باغ میوه، یک ساختمان و انشعاب آب و برق، آنها را دایر (۲۹) اعلام کرد. راجع به دو قطعه دیگر زمینهای خواهان در فرحزاد، مدرکی حاکی از اینکه آنها موات تشخیص داده شده باشند، موجود نیست.

۷۰ - در نامه‌ای که آقای یعقوب زاده به خواهان نوشت، بنگرید به بند ۵۶ بالا، همچنین به اراضی فرحزاد اشاره و اظهار شده که اراضی مزبور توسط خوانده "سلب مالکیت" شده است. تنها مدرک دیگر مربوط به اراضی فرحزاد که خواهان تسلیم نموده، گزارش نماینده اوست که ادعا می‌کند بخشی از اراضی فرحزاد احتمالاً "توسط شهرداری منطقه ۲ تهران به فضای سبز (پارک) و میدان موقت تره‌بار تبدیل شده است. اما همه افراد محل عقیده دارند که حدوداً نصف مساحت تصرف نشده است."

۷۱ - خوانده در پاسخ به این اظهار نماینده خواهان، توجه دیوان را به بخشی از گزارش نماینده مزبور راجع به اراضی فرحزاد جلب می‌نماید که اظهار می‌دارد "پرونده ثبتی

۲۸ - در اسناد مالکیت اراضی فرحزاد که خواهان تسلیم نموده ذکر شده است که وی مالک اراضی مزبور بوده و اسناد مالکیت با مدارک موجود در بایگانی اداره ثبت املاک مطابقت دارد.

۲۹ - زمین احیا شده در حال بهره‌برداری.

فاقد هر نوع فعل و انفعال یا نقل و انتقال یا ابطال سند یا تقاضای صدور سند به زیان [خواهان] است. هیچ ادعایی مخالف با مالکیت [خواهان] روی پرونده ثبتی نیست." خوانده معتقد است که این مطالب حاکی است که دولت هیچ مداخله‌ای در حقوق مالکیت خواهان در اراضی فرحزاد نکرده و نیز تصمیم سازمان زمین شهری را تایید می‌کند. بنگرید به: بند ۶۹ بالا.

۷۲ - خوانده همچنین براین نکته تاکید می‌کند که نماینده خواهان نتوانسته محل دقیق پلاکهای متعلق به خواهان را در اراضی فرحزاد تعیین نماید. خوانده می‌گوید در شرایطی که محل واقعی آن پلاکهایی از فرحزاد که در تملک خواهان می‌باشد مشخص نشده، چگونه می‌توان تعیین کرد که فضای سبز و میدان موقت تره‌بار در آنجا واقع شده است. در جلسه استماع، آقای کمال ماجدی کارشناس ارزیابی خوانده، اظهار داشت که قریه فرحزاد در وسط یک منطقه روستایی واقع شده، اما مشخص نکرد که این وضعیت مربوط به چه زمانی است. آقای ماجدی تصدیق نمود که از اراضی فرحزاد بازدید نکرده است.

۷۳ - خوانده همچنین اظهار می‌دارد که خواهان هیچ تاریخی برای آغاز تصرف واقعی یا احتمالی آن اراضی تعیین نکرده و از اینرو، دیوان داوری صلاحیتی برای رسیدگی به ادعا ندارد.

اراضی احمدآباد

۷۴ - ملک موسوم به احمدآباد مشتمل بر ده قطعه زمین است که در جنوب اراضی فرحزاد در احمدآباد شمیران، در شمال تهران واقع (۳۰) و مساحت آن ۲۷۲۶/۹

۳۰ - در اسناد مالکیت اراضی احمدآباد که خواهان تسلیم نموده ذکر شده است که اراضی مزبور در تاریخ ۱۳ اسفندماه ۱۳۳۵ [چهارم مارس ۱۹۵۷] به خواهان منتقل شده و اسناد مالکیت با مدارک موجود در بایگانی اداره ثبت املاک مطابقت دارد.

متر مربع است. اراضی مزبور در تاریخ ۱۳ اسفندماه ۱۳۳۵ [چهارم مارس ۱۹۵۷] از یوسف دایی و توران طوبیا خریداری شد.

۷۵ - طبق گزارش نماینده خواهان در ایران، اراضی احمدآباد در محدوده شهرداری منطقه ۲ تهران واقع است و بطور کلی تمام املاک واقع در محدوده مناطق مختلف شهرداری تهران جزو محدوده ۲۵ ساله است. بدینسان، خواهان ادعا می‌کند که اراضی مزبور مشمول قانون مصوب سال ۱۳۵۸ بوده که منطقه تحت شمول آن با تصویب "قانون گسترش اراضی شهری" توسعه یافت.

۷۶ - خواننده در لوایح خود تایید کرد که اختلافی وجود ندارد که اراضی احمدآباد در زمره "اراضی شهری" است. اما در جلسه استماع، آقای کمال ماجدی کارشناس ارزیابی خواننده اظهار عقیده کرد که اراضی مزبور در منطقه روستایی واقع بوده، اما مشخص نمود که چنین وضعیتی مربوط به چه زمانی بوده است. آقای ماجدی تصدیق نمود که از اراضی احمدآباد بازدید نکرده است.

۷۷ - نماینده خواهان در ایران اظهار می‌دارد که اراضی احمدآباد تحت تصرف کارمندان شهرداری قرار گرفته و به زمینها یا "اراضی حاکم شرع" شهرت دارد. وی توضیح می‌دهد که در سالهای ۱۳۵۸ و ۱۳۵۹ حاکم شرع (۳۱) یک دادگاه داخلی خارج از حدود اختیارات خود زمینهایی را با دستخط به کارمندان شهرداری بخشید. کارمندان شهرداری نسبت به تصرف و ایجاد بنا اقدام کردند و اسناد مالکیت تحصیل نمودند که مطابق با پرونده‌های ثبتی نیست. تحقیق نماینده خواهان معلوم نمود که پرونده ثبتی فاقد هر نوع نقل و انتقال یا ابطال سند یا تقاضای ضبط ملک خواهان است. نماینده خواهان متذکر می‌شود که مالکان حقیقی "اراضی حاکم شرع" که در همان زمان ضبط به مراجع قضایی شکایت کردند، توانستند زمین معوض دریافت نمایند.

۷۸ - خواننده اظهارات خواهان را در مورد مسئولیت خوانده بابت هرگونه محرومیت خواهان از اراضی مذکور مورد ایراد قرار داده استدلال می‌کند که خود تابع ضوابط آئین نامه اجرایی قانون مصوب سال ۱۳۶۰ است و نمی‌تواند بدون داشتن سند مالکیت، زمین را به افراد واگذار نماید. خواننده می‌افزاید که صدور سند مالکیت به نام دولت (الف) مستلزم مراجعه به هیئت تشخیص (ب) اخذ راعی قطعی موات بودن زمین که خود قابل بررسی و تجدید نظر توسط مراجع قضایی است و (ج) سپس، مراجعه به دوایر ثبت اسناد و املاک کشور جهت ابطال اسناد مالکیت خواهان است.

۷۹ - خواننده به گزارش نماینده خواهان استناد می‌کند که در اشاره به اراضی احمدآباد اشعار می‌دارد "هیچ نوع انتقال یا تقاضای سند یا تقاضای صدور سند جدید طبق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت ملاحظه نمی‌شود. تقاضایی هم برای بازداشت این پلاک وجود ندارد. بنابراین، طبق پرونده ثبتی، مالکیت [خواهان] متزلزل و مخدوش نیست، در حالی که عملاً مالکیت زیر سؤال است". طبق اظهار خواننده، این امر موید موضع او و عدم هرگونه اقدامی از سوی دولت درباره اراضی احمدآباد است.

۸۰ - خواننده استدلال می‌کند که هیچ دلیلی حاکی از اینکه اراضی مزبور موات و لذا مشمول قوانین و مقررات مورد بحث بوده باشد اقامه نشده است. خواننده همچنین اظهار می‌دارد که خواهان باید علیه حاکم شرع و کسانی که احیاناً زمین‌های وی را غصب کرده‌اند شکایت کند، خاصه آنکه اسناد مالکیت اراضی را هم در دست دارد. خواننده اظهار می‌دارد که مخالفت خود را با اعمال حاکم شرع اعلام داشت و وی متعاقباً از مقام خود برکنار شد. خواننده همچنین می‌گوید که عده‌ای از مالکین از تصرفات غیرقانونی مستند به دستخط حاکم شرع به مراجع صلاحیتدار قضایی شکایت کرده و مراجع مزبور، به قرار اطلاع شاکیان را ذیحق شناخته و به آنان اجازه دادند که زمینهایی در عوض اراضی موضوع شکایات خود بدست آورند. خواننده می‌افزاید که اگر زمینهای مورد دعوی نیز جزیی از اراضی متصرفی بود، طبعاً خواهان نیز می‌توانست به مراجع صلاحیتدار قضایی رجوع کند.

۸۱ - خواننده همچنین اظهار می‌دارد در شرایطی که نماینده خواهان در ایران محل دقیق اراضی احمدآباد را مشخص نکرده است، وی چگونه می‌تواند با قاطعیت اظهار کند که اراضی مزبور جزء اراضی حاکم شرع بوده و مورد تصرف دیگران قرار گرفته است.

اراضی نشتارود

۸۲ - ملک موسوم به نشتارود، قطعه زمینی است به مساحت ۳۷۶۰ متر مربع که در روستای مرزه نشتارود در استان مازندران واقع و ضلع شمالی آن مشرف بر دریای خزر است (۳۲) و در تاریخ ۱۸ آبانماه ۱۳۵۱ [نهم نوامبر ۱۹۷۲] از آقای اردشیر بینش آق اولی خریداری شده است.

۸۳ - خواهان بر مبنای مندرجات گزارش نماینده خود ادعا می‌کند که اراضی نشتارود توسط خواننده مصادره شده است. نماینده خواهان ادعا می‌کند که سرایدار یا نگهبانی در زمین مزبور زندگی می‌کند که از اعلام نام خود به نماینده خواهان خودداری نموده و مشخصات کسی را که به او اجازه سرایداری داده است فاش نمی‌کند.

۸۴ - خواننده استدلال می‌کند که نگهبان مزبور سرایداری است که خود خواهان مدتها قبل از انقلاب اسلامی استخدام کرده بود. خواننده منکر دخالت در اراضی نشتارود یا مصادره آنهاست و نامه‌ای به تاریخ ۲۷ اسفندماه ۱۳۶۹ [۱۸ مارس ۱۹۹۱] از رئیس اداره ثبت اسناد و املاک تنکابن ارائه نموده که به اراضی نشتارود اشاره دارد و در پایان نامه قید شده است که "طبق سوابق این اداره، [ملک] کماکان در مالکیت نامبرده [خواهان] می‌باشد."

۳۲ - در سند مالکیت اراضی نشتارود که خواهان تسلیم نموده ذکر شده است که یک سهم مشاع از هشتاد سهم شش‌دانگ اراضی مزبور در تاریخ ۱۸ آبانماه ۱۳۵۱ [نهم نوامبر ۱۹۷۲] به خواهان منتقل گردیده و سند با مدارک موجود در پرونده ثبتی اداره ثبت املاک مطابقت دارد.

۸۵ - خواهان در پاسخ به نامه مزبور ادعا می‌کند آنچه که در مورد قطعات خاصی از زمین در پرونده ثبتی منعکس است بیانگر وضعیت واقعی ملک وی نیست.

۸۶ - خوانده همچنین اظهار می‌دارد که هیچ ادله‌ای از طرف خواهان ابراز نگردیده که نشان دهد اراضی نشتارود موات شناخته شده یا مشمول قانون سال ۱۳۵۸ یا قانون سال ۱۳۶۰ بوده است. خوانده به گزارش نماینده خواهان استناد می‌کند که اشعار می‌دارد ".... [خواهان] که طبق پرونده ثبتی مالکیت او مورد ایراد نیست می‌تواند راجع به پلاک خود تقاضای صدور سند ششدانگ بنماید. تاکنون ۳۶۷۹ متر از پلاک همچنان در پرونده ثبتی تحت مالکیت وی می‌باشد و مدعی ثبتی یا قانونی ندارد."

ب - اقدامات دولت که حسب ادعای خواهان در وضع وی به عنوان یک زمین‌دار مقیم خارج از کشور اثر گذاشته است

مقررات جدید ادعایی راجع به تنظیم وکالتنامه

۸۷ - خواهان اظهار می‌دارد که بعد از انقلاب اسلامی در سال ۱۳۵۷ [۱۹۷۹] مقررات تازه‌ای به مورد اجرا درآمد که منظور از آنها مشخصاً "جلوگیری از انجام هرگونه معامله مهم در ایران توسط اشخاص مقیم خارج از کشور بود. خواهان اظهار می‌دارد که به وی "گفتند مقررات جدیدی وضع شده که ثبت معاملات بیش از یک میلیون ریال... را با وکالتنامه مصدق در خارج از ایران منع می‌کند." وی همچنین ادعا می‌کند که "بر سرتاسر جامعه ایرانیان آمریکایی معلوم شد که کنسولگریهای ایران در اروپا و ایالات متحده وکالتنامه‌های بیش از یک میلیون ریال را تصدیق نخواهند کرد."

۸۸ - خواهان استدلال می‌کند که اثر عملی این محدودیت ادعایی در مورد وکالتنامه این بود که از انجام معاملات زمین بوسیله هرکس که در خارج از کشور بود جلوگیری شد. به نظر می‌رسد که قبل از سال ۱۳۵۷ [۱۹۷۹] خواهان طبق وکالتنامه رسمی به دکتر موسی حنانی اختیار تام داده بود که هر یک از املاک خواهان را طبق دستور وی بفروشد. همچنین به نظر می‌رسد که در مورد دیگری در سال ۱۳۵۱ [۱۹۷۲] یک ایرانی به نام دکتر پرویز طالقانی بر مبنای وکالتنامه‌ای، به وکالت از طرف خواهان، اراضی نشتارود را خریده بود.

۸۹ - خواننده اظهار می‌دارد ولو آنکه مقررات جدید ادعایی وجود می‌داشت، باز هم مانع آن نمی‌شد که خواهان به وکلای خود در ایران اجازه دهد که علایق مالی وی را حفظ و حراست کنند. در جلسه استماع، خواننده به سایر پرونده‌های مطروح نزد دیوان، به خصوص به پرونده جلال معین و جمهوری اسلامی ایران، بند ۱۴ حکم شماره ۲-۹۵۰-۵۵۷ مورخ چهارم خردادماه ۱۳۷۳ [۲۵ مه ۱۹۹۴] اشاره نمود که به عقیده خواننده، نشان می‌دهد که خواهان می‌توانست بدون ورود به ایران و با دادن وکالت به شخصی در ایران اموال خود را منتقل نماید.

مسافرت به ایران

۹۰ - خواهان ادعا می‌کند که از سال ۱۳۵۷ [۱۹۷۹] وی به عنوان یک آمریکایی نمی‌توانست با ایمنی به ایران سفر کند.

۹۱ - خواننده این اظهار خواهان را تکذیب می‌کند که سفر به ایران برای خواهان متضمن خطر بود و اظهار می‌دارد که این اقدامات دولت ایالات متحده، و نه خواننده، بود که مانع مسافرت آمریکایی‌ها به ایران شد.

ج - ارزشیابی

۹۲ - چنانکه در بالا خاطر نشان شد، خواهان طی دادخواست مورخ ۲۸ دی ماه ۱۳۶۰ [۱۸ ژانویه ۱۹۸۲] خواستار غرامت بابت پنج فقره ملک جداگانه شد که ارزش کل آنها را بر مبنای پیشنهادات ادعایی برای خرید اراضی مزبور ۱۳،۰۰۶،۱۰۰/ـ دلار بر آورد کرده بود. در لوائح نهایی و بدنبال ارزیابی اراضی مزبور توسط یک ارزیاب ایرانی، مبلغ مورد ادعا تعدیل یافته، به ۴،۰۹۱،۵۸۲/ـ دلار آمریکا (۳۳) کاهش داده شد. اما خوانده در مورد ارزش اراضی مزبور در سال ۱۳۵۷ بر آوردی به مراتب پایین تر ارائه نموده است. (۳۴)

۳۳ - جدول زیر حاوی ارزشهایی است، به دلار آمریکا، که خواهان در مراحل مختلف رسیدگی بابت اراضی ادعا کرده است:

اراضی	رقم دادخواست	رقم لوائح نهایی
نشتارود	دلار ۳۸۰،۰۰۰/ـ	دلار ۲۵۵،۱۴۳/ـ
چابکسر	دلار ۴،۶۹۶،۸۰۰/ـ	دلار ۱،۷۸۸،۵۷۲/ـ
فرحزاد	دلار ۵،۰۶۲،۵۰۰/ـ	دلار ۱،۸۸۰،۳۵۷/ـ
احمدآباد	دلار ۸۷۹،۰۰۰/ـ	دلار ۱۶۷،۵۱۰/ـ
ورامین	دلار ۲،۰۰۰،۰۰۰/ـ	—
	دلار ۱۳،۰۰۶،۱۰۰/ـ	دلار ۴،۰۹۱،۵۸۲/ـ

۳۴ - جدول زیر حاوی برآوردهای متفاوتی است (بر مبنای هر متر مربع به ریال) که خواهان و خوانده در مورد ارزش سال ۱۳۵۸ اراضی مزبور تسلیم کرده‌اند.

اراضی	خواهان	خوانده
نشتارود	ریال ۴،۷۵۰/ـ	ریال ۲۵۰-۳۰۰
چابکسر	ریال ۴،۰۰۰/ـ	ریال ۳۰۰-۳۵۰
فرحزاد	ریال ۶،۵۰۰/ـ	ریال ۴۰۰-۴۵۰
احمدآباد	ریال ۴،۳۰۰/ـ	ریال ۲۵۰-۳۰۰

پنج - صلاحیت

تابعیت خواهان

۹۳ - براساس ضوابط گوناگونی که هیئت عمومی دیوان در تصمیم شماره الف ۱۸-۳۲ مورخ ۱۷ فروردین ماه ۱۳۶۳ [ششم آوریل ۱۹۸۴] در پرونده جمهوری اسلامی ایران و ایالات متحده آمریکا مقرر نموده (چاپ شده در 5 Iran-U.S. C.T.R. 251)، دیوان باید ابتدا بر مبنای ادله موجود تعیین نماید که آیا خواهان طی دوره ذیربط از تاریخ بروز دعوی تا ۲۹ دی ماه ۱۳۵۹ [۱۹ ژانویه ۱۹۸۱]، یعنی تاریخ بیانیه حل و فصل، تبعه ایالات متحده بوده یا تبعه ایران و یا تبعه هر دو کشور. در صورتی که تشخیص داده شود که خواهان تبعه هر دو کشور است، یعنی تابعیت مضاعف دارد، تابعیت غالب و موثر وی طی آن دوره باید تعیین گردد.

۹۴ - خواهان اظهار می‌دارد که دعوی وی در فاصله بهمن ماه ۱۳۵۷ [فوریه ۱۹۷۹] و ۲۹ دی ماه ۱۳۵۹ [۱۹ ژانویه ۱۹۸۱] در اثر اقدامات خوانده ایجاد شد. بنابراین، از جهت تعیین تابعیت غالب و موثر خواهان، دوره مذکور دوره ذیربط در پرونده حاضر فرض می‌شود.

۹۵ - اختلافی در این باب نیست که خواهان طبق ماده ۹۷۶ قانون مدنی ایران به لحاظ تولد تبعه ایران است. هیچ دلیل و مدرکی راجع به اینکه وی هیچگاه تابعیت ایرانی خود را ترک کرده و یا به نحوی آن را از دست داده باشد ارائه نشده است. در عین حال، خواهان با ارائه مدارک قانع کننده به دیوان ثابت کرده است که از سال ۱۹۵۴ تبعه ایالات متحده بوده و تابعیت مزبور را طی دوره ذیربط حفظ کرده بود. بنابراین دیوان بر این نظر است که خواهان طی دوره ذیربط تبعه هر دو کشور ایران و ایالات متحده بوده است.

۹۶ - اما سوال این است که تابعیت غالب و موثر خواهان طی همان دوره چه بوده است. از نظر صلاحیت، خواهان باید به نحو قانع کننده‌ای به دیوان ثابت کند که تابعیت غالب و موثر وی طی دوره مزبور تابعیت ایالات متحده بوده است.

۹۷ - خواهان از سال ۱۹۴۸ که همراه خانواده‌اش به ایالات متحده نقل مکان کرد کشور مزبور را به عنوان محل اقامت دائمی و معمول خود اختیار نمود و تقریباً بیست و پنج سال قبل از دوره ذیربط تبعه اکتسابی ایالات متحده شد. اغلب اعضای خانواده خواهان، اگر نه همه آنها، کاملاً "جذب ایالات متحده شده، تابعیت آمریکایی کسب کرده و مدتهای مدیدی است که در آن کشور اقامت دارند. کلیه نوه‌های خواهان در ایالات متحده متولد شده‌اند. مرکز اصلی تجارت وی در واردات و صادرات آثار هنری از سال ۱۹۴۸ تا بازنشستگی‌اش در سال ۱۹۷۸ در ایالات متحده بود. شرکت فعالانه خواهان در امور اجتماعی ایالت متحده نیز موید وابستگی او به آن کشور است. کلیه این واقعیات، آنگونه که در ادله تسلیمی منعکس بوده، بلامعارض باقی مانده است. بنابراین دیوان با اطمینان خاطر نتیجه می‌گیرد که خواهان اثبات نموده که تابعیت غالب و موثرش طی دوره ذیربط، تابعیت ایالات متحده است.

۹۸ - از آنجا که دیوان نظر داده است که تابعیت غالب و موثر خواهان طی دوره ذیربط تابعیت ایالات متحده بوده، نتیجه می‌گیرد که ادعاهای وی دعاوی یک تبعه ایالات متحده به مفهوم بند ۱ ماده هفت بیانیه حل و فصل می‌باشد. بنگرید به: تصمیم پرونده الف ۱۸ ، مذکور در بالا، صفحه ۱۹. 5 Iran-U.S. C.T.R. at 265

سایر موضوعات صلاحیتی

۹۹ - دعاوی مطروح در پرونده حاضر بابت سلب ادعایی مالکیت خواهان نسبت به املاک مختلف وی در ایران است. خواهان در مورد کلیه املاک موضوع دعاوی حاضر اسناد

مالکیتی به نام خود تسلیم نموده که توسط اداره ثبت اسناد و املاک وزارت دادگستری ایران صادر گردیده است. دیوان متقاعد شده است که دعاوی مزبور مشمول صلاحیت موضوعی دیوان نسبت به دعاوی ناشی "از ... سلب مالکیت و یا سایر اقدامات موثر در حقوق مالکیت..." می باشد. بند ۱ ماده دو بیانیه حل و فصل.

۱۰۰ - خواننده استدلال می کند که دعاوی پرونده حاضر، طبق الزامات صلاحیتی مقرر در بند ۱ ماده دو بیانیه حل و فصل در تاریخ ۲۹ دی ماه ۱۳۵۹ [۱۹ ژانویه ۱۹۸۱] پابرجا نبوده است، زیرا هیچگاه سلب مالکیتی از اموال خواهان طی دوره ذیربط صورت نگرفته است. این مساله که آیا خواهان به نحو قانع کننده ای برای دیوان ثابت نموده است که قبل از ۲۹ دی ماه ۱۳۵۹ [۱۹ ژانویه ۱۹۸۱] اموال وی مورد سلب مالکیت یا مداخله مستلزم پرداخت غرامت واقع شده است یا خیر، بخشی از ماهیت دعاوی را تشکیل می دهد. "دیوان نمی تواند صلاحیت خود را بر این فرض بنا نهد که خواهان نهایتاً در ماهیت دعوی حاکم شناخته خواهد شد." پرونده آلبرت بروخیم و دیگران و جمهوری اسلامی ایران و دیگران، حکم شماره ۱-۲۶۹-۴۹۹ مورخ ششم دی ماه ۱۳۶۹ [۲۷ دسامبر ۱۹۹۰]، بند ۱۷، چاپ شده در 25 Iran-U.S. C.T.R. 278, 286. عدم قبول صلاحیت دیوان براساس دلیلی که خواننده در پرونده حاضر اقامه نموده "در حکم پذیرش ایراد عدم استماع دعوی (fin de non-recevoir) خواهد بود که یک مبنای دفاعی استوار برماهیت دعوی است که هدف از آن ترغیب قاضی است به امتناع از رسیدگی به درخواست". پرونده ورنی رادنی پواتین و دیگران و جمهوری اسلامی ایران، حکم شماره ۱-۳۲۲-۵۱۶ مورخ اول مردادماه ۱۳۷۰ [۲۳ ژوئیه ۱۹۹۱] بند ۲۸، چاپ شده در 27 Iran-U.S. C.T.R. 49,58. همچنین بنگرید به: پرونده ادگار پروتیوا و دیگران و جمهوری اسلامی ایران، حکم شماره ۲-۳۱۶-۵۱۶ مورخ ۲۳ تیرماه ۱۳۷۴ [۱۴ ژوئیه ۱۹۹۵]، بند ۴۰. در نتیجه، دیوان این ایراد صلاحیتی خواننده را مردود می شمرد.

۱۰۱ - دیوان متقاعد شده است که دعاوی حاضر، طبق الزام بند ۲ ماده هفت بیانیه حل و فصل، در سراسر دوره ذریبط بطور مستمر متعلق به یک تبعه ایالات متحده بوده است.

نتیجه‌گیری راجع به صلاحیت

۱۰۲ - بنابه کلیه دلایل پیشگفته، دیوان نتیجه می‌گیرد که نسبت به دعاوی حاضر صلاحیت دارد.

شش - ماهیت دعوی

الف - مسئولیت

۱۰۳ - دیوان اکنون به بررسی این مساله می‌پردازد که آیا خواهان مشمول "سلب مالکیت یا سایر اقدامات موثر در حقوق مالکیت" واقع شده است که طبق بند ۱ ماده دو بیانیه حل و فصل دعاوی، خواننده مسئول آن باشد، یا خیر.

ادعای سلب مالکیت در اجرای قانون مصوب سال ۱۳۵۸

۱۰۴ - خواهان اظهار می‌دارد که برای احراز سلب مالکیت از مال لازم نیست که مال واقعا" به صورت فیزیکی مصادره یا رسماً منتقل شده باشد. در نتیجه، وی مدعی است که قوانین و اقدامات دولت که در بالا ذکر شد، بنگنید به: بندهای ۲۷-۴۴ بالا، در حکم مصادره کلیه اموال موضوع ادعاهای حاضر بوده است.

۱۰۵ - در مواردی که اقدام رسمی به سلب مالکیت صورت نگرفته باشد، امکان وقوع

محرومیت از مال یا مصادره آن منتفی نیست. در رویه این دیوان کاملاً مسجل شده است "که اگر دولتی به طور ناموجه در استفاده از اموال مداخله کرده باشد، حتی در صورت عدم ملی کردن یا سلب مالکیت رسمی، این عمل طبق حقوق بین‌الملل، مصادره اموال محسوب می‌گردد". صفحه ۹ حکم شماره ۱۹-۹۸-۲ مورخ نهم دیماه ۱۳۶۱ [۳۰ دسامبر ۱۹۸۲] صادره در پرونده هارزا انجینیرینگ کامپنی و جمهوری اسلامی ایران، چاپ شده در 1 Iran-U.S. C.T.R. 499, 504. همچنین بنگرید به: صفحات ۱۱-۱۰ حکم شماره ۱۴۱-۷-۲ مورخ اول تیرماه ۱۳۶۳ [۲۲ ژوئن ۱۹۸۴] صادره در پرونده تپتیس، آبت، مکارتی، استراتن و تامز-آفا و دیگران، چاپ شده در 6 Iran-U.S. C.T.R. 219, 225. بند ۲۸ حکم شماره ۵۴۹-۹۶۷-۲ مورخ ۱۵ تیرماه ۱۳۷۲ [ششم ژوئیه ۱۹۹۳] صادره در پرونده هارولد برنیام و جمهوری اسلامی ایران، و بند ۵۳ حکم صادره در پرونده ادگار پروتیوا و دیگران، مذکور در بالا.

۱۰۶ - در اصلاحیه قانون مصوب سال ۱۳۵۸ اعلام شده است که اراضی موات بزرگتر از حد نصاب مذکور در تبصره ماده یک آن قانون "بلافاصله به تملک دولت درخواهد آمد". بنابراین، اسناد مالکیت اراضی واقع در محدوده جغرافیایی قانون مصوب سال ۱۳۵۸ و "قانون توسعه اراضی شهری" در هر زمانی بعد از آن، در معرض ابطال قرار داشت. معهذاً، اجرای قانون مصوب سال ۱۳۵۸ و اصلاحیه آن باز منوط به این بود که تشخیص داده شده باشد که زمین مورد بحث در واقع موات بوده است. در اصلاحیه قانون مصوب سال ۱۳۵۸، مهلت اقدام به آبادانی و عمران زمین‌های موات اصطلاحاً "بزرگ"، یعنی زمین‌های بزرگتر از حد نصاب مصرح در تبصره ماده یک قانون لغو شد. اصلاحیه مزبور ضوابط مقرر در آئین‌نامه اجرایی قانون مصوب سال ۱۳۵۸ را لغو نکرد و تشخیص موات بودن یا نبودن زمین باید کماکان طبق آئین‌نامه اجرایی مزبور صورت می‌گرفت. در واقع در آئین‌نامه اجرایی مزبور، پیش‌شرط‌های لازم برای آنکه خواننده بتواند زمین موات را تصرف نماید مقرر شده بود.

۱۰۷- آثار عملی قانون مصوب سال ۱۳۵۸ و اصلاحیه آن، با معنای معمول حقوقی کلمه "بلافاصله" ("forthwith") نیز مطابقت دارد. کلمه مزبور در فرهنگ حقوقی بلک (Black's Law Dictionary (4th ed.) چنین تعریف شده است: "بدون تاخیر، و در نتیجه، ظرف مدت معقولی تحت اوضاع و احوال مورد خاص".

۱۰۸- نظر دیوان را بیانات آقای کتیرایی، وزیر مسکن و شهرسازی ایران در روزنامه اطلاعات مورخ ۱۱ شهریورماه ۱۳۵۸ [دوم سپتامبر ۱۹۷۹] نیز تأیید می‌کند. روزنامه مذکور از قول نامبرده گزارش داده بود که وضعیت زمین‌های بزرگتر از حد نصاب مذکور در تبصره ماده یک قانون مصوب سال ۱۳۵۸ باید ابتدا در هر مورد مشخص شود تا معامله روی آن آزاد اعلام شود، بنگرید به: بند ۳۹ بالا.

۱۰۹- هیچگونه ادله‌ای اقامه نشده است که چنین تشخیصی در مورد زمین‌های خواهان طبق قانون مصوب سال ۱۳۵۸ صورت گرفته باشد و دیوان دلیلی نیز در دست ندارد تا نتیجه‌گیری کند که اجرای قانون مزبور منجر به انتقال اموال خواهان به خواننده گردیده است.

۱۱۰- لیکن پس از تصویب اصلاحیه قانون مصوب سال ۱۳۵۸ همواره این عدم اطمینان وجود داشت که آیا قطعه زمینی موات بوده است یا خیر و همراه با این عدم اطمینان، ناگزیر مالکیت زمین‌های مزبور نیز مورد تردید بود و تنها پس از انجام تحقیقات و صدور رأی نهایی راجع به موات بودن یا نبودن زمین طبق قانون مصوب سال ۱۳۵۸ و آئین‌نامه اجرایی آن بود که تردید درباره مالکیت آن زمین از بین می‌رفت (۳۵).

۳۵- در قانون مصوب سال ۱۳۵۸ حق طرح درخواست تجدیدنظر نزد مراجع قضایی مشخصاً ذکر نشده بود، اما دیوان اطلاع دارد که قانون مصوب سال ۱۳۶۰ این حق را صریحاً اعلام کرده است. بنگرید به: بند ۱۲۵ زیر.

۱۱۱ - بطور خلاصه، دیوان متقاعد نشده است که صرف وجود و لازم الاجرا بودن قانون مصوب سال ۱۳۵۸ و نیز اصلاحیه و آئین‌نامه اجرایی آن به خودی خود در حکم اقدام یا اقداماتی به منزله مصادره اراضی چابکسر، احمدآباد، فرحزاد و نشتارود ملکی خواهان بوده است. بنابراین بررسی این موضوع ضرورت ندارد که آیا زمین‌های مزبور در محدوده جغرافیایی قانون مصوب سال ۱۳۵۸ و "قانون توسعه اراضی شهری" واقع بوده‌اند یا خیر.

اعتبار اسناد مالکیت اراضی چابکسر

۱۱۲ - اینک دیوان به بررسی اراضی چابکسر می‌پردازد و مقدماتاً اعتراض خوانده نسبت به اعتبار اسناد مالکیت خواهان را بررسی می‌کند.

۱۱۳ - خوانده اظهار می‌دارد که زمین ملک چابکسر موات بوده و بدین ترتیب، اسناد مالکیت ملک مزبور قانوناً اعتبار ندارد زیرا طبق قوانین ایران، زمین موات نمی‌تواند در مالکیت خصوصی اشخاص قرار گیرد. بدینصورت، خوانده استدلال می‌کند که این اسناد مالکیت بطور غیرقانونی صادر شده و نتیجه‌گیری می‌کند که ابطال اسناد مالکیتی را که به صورت غیرقانونی تحصیل شده است نمی‌توان مصادره نامید.

۱۱۴ - دیوان خاطر نشان می‌نماید که سند مالکیت صادره توسط اداره ثبت دولتی علی‌الظاهر دلیل محکمی است براینکه مالکیت ملک رسماً به شخصی که نامش در سند ذکر شده تفویض گردیده و وی مالک یا منتقل‌الیه آن است. مواد ۱۲۸۷، ۱۲۹۰ و ۱۲۹۲ قانون مدنی ایران و مواد ۷۰ و ۷۲ قانون ثبت ایران، این اماره کلی را تأیید می‌نمایند. بنگرید به: بندهای ۶۱-۴۰ بالا.

۱۱۵ - لیکن خوانده اظهار می‌دارد که طبق مواد ۲۷ و ۱۴۱ تا ۱۴۵ قانون مدنی ایران و

نیز طبق ماده ۴۱ آئین‌نامه قانون ثبت املاک، ثبت زمین‌های موات ممنوع است و مضافاً در اصلاحیه قانون راجع به زمین‌های متعلق به دولت، شهرداریها، اوقاف و بانکها، مصوب سال ۱۳۳۵ مقرر شده است که اسناد مالکیت زمین‌های موات که بدون رعایت این قانون صادر شده است، باید لغو و زمین‌های مزبور به دولت اعاده شود و صاحب سند می‌تواند از انتقال دهنده اخذ غرامت نماید. بنگرید به: بند‌های ۶۳-۶۵ بالا. بنابراین، طبق اظهار خواننده، خواهان قانوناً نمی‌توانست سند مالکیت این زمین‌ها را که بعداً تاعید شد که موات بوده، به ثبت رساند.

۱۱۶ - از ادله موجود نزد دیوان چنین پیداست که تحقیق راجع به اینکه قطعه زمینی موات است یا خیر، جریانی است پیچیده و تا زمانی که رأی نهایی در مورد موات بودن یا نبودن زمینی صادر نشده، وضعیت زمین نامطمئن و حتی نامعلوم است. وضعیت زمین فرحزاد که اداره کل زمین شهری استان تهران بدواً نظر داده بود که قسمتهایی از آن موات بوده و بعداً این نظر را تغییر داد، بنگرید به: بند ۶۹ بالا، مثال بارزی است از مشکلات موجود در تعیین وضعیت قطعه زمین.

۱۱۷ - نه اظهار شده و نه دلیلی اقامه گردیده که نشان دهد پیش از ثبت اراضی چابکسر تحقیقی درمورد تعیین وضعیت آنها به عمل آمده باشد.

۱۱۸ - دیوان نتیجه می‌گیرد که در هنگام ثبت اراضی چابکسر مشخص نبود که آیا زمین مزبور موات بوده است یا خیر. در نتیجه، در آن زمان امکان نداشت که با اجرای ماده ۴۱ آئین‌نامه قانون ثبت املاک از ثبت اراضی چابکسر ممانعت شود. همچنین، مواد ۱۲۸۷ و ۱۲۹۲ قانون مدنی ایران تنها هنگامی جهت تردید در اعتبار قانونی اسناد مالکیت قابل استناد بود که نهایتاً زمین مزبور در سال ۱۳۶۴ [۱۹۸۵] موات تشخیص داده شد. بنابراین، دیوان تنها با این فرض که اسناد مالکیت اراضی چابکسر در دوره ذیربط معتبر بوده، به بررسی موضوع ادامه می‌دهد.

ادعای سلب مالکیت اراضی چابکسر: گزارش نماینده خواهان که نامش اعلام نشده است

۱۱۹ - تنها مدرک مشخصی که خواهان در اثبات این دعوا ارائه کرده گزارش نماینده وی در ایران است که نامش اعلام نشده است. ارزش اثباتی که برای چنین گزارشی می‌توان قایل شد بسیار محل تردید است. لیکن حتی اگر دیوان بخواهد برای گزارش مزبور اعتباری قایل شود، محتوای گزارش این نظر را توجیه نمی‌کند که اعمال قایل انتساب به خوانده منجر به مصادره اراضی مزبور شده است. با آنکه دیوان از مشکلات خواهان در گردآوری ادله در این باره آگاه است، معهذا در هر حال نمی‌تواند برای گزارشی که نویسنده آن مشخصاً معرفی نشده آنچنان اعتباری قایل شود که در نبود سایر ادله موئید، آن را مبنای رأی خود قرار دهد. بنابراین، خواهان ادله کافی ارائه نکرده است که ثابت کند خوانده اراضی چابکسر را مصادره کرده است.

ادعای سلب مالکیت اراضی چابکسر در اجرای قانون مصوب سال ۱۳۶۰

۱۲۰ - اذعان خوانده مبنی بر اینکه مالکیت اراضی چابکسر قبلاً طبق مفاد قانون مصوب سال ۱۳۶۰ به وی منتقل گردیده ایجاب می‌کند که دیوان بررسی نماید آیا قانون مصوب سال ۱۳۵۸ و اصلاحیه آن به منزله سلب مالکیت رسمی کلیه زمینهایی است که بعداً "موات تشخیص داده شد، یا چنانکه خواهان استدلال می‌کند، موات تشخیص دادن اراضی چابکسر طبق قانون مصوب سال ۱۳۶۰ می‌تواند سلب مالکیتی قلمداد شود که تاریخ آن صحیحاً باید به سال ۱۳۵۸ برگردد. در صورتی که چنین باشد، دیوان صلاحیت رسیدگی به ادعای سلب مالکیت از اراضی چابکسر را خواهد داشت.

۱۲۱ - برای حل این مسأله، دیوان باید رابطه بین قانون مصوب سال ۱۳۵۸ و قانون مصوب سال ۱۳۶۰ را بررسی نماید. خواهان استدلال می‌کند که تفاوت‌های بین دو

قانون صرفاً" شکلی است و اظهار می‌دارد که قانون سال ۱۳۶۰، قانون سال مصوب ۱۳۵۸ را لغو یا اصلاح نکرد، بلکه صریحاً" بر ابطال اسناد مالکیت کلیه اراضی موات شهری، موضوع قانون سال ۱۳۵۸ صحه گذاشت. وی مضافاً" اظهار می‌دارد که دخالت خوانده در حقوق خواهان از لحاظ زمینهایی که اراضی موات شهری به حساب می‌آمد در سپتامبر ۱۹۷۹ تکمیل شده بود.

۱۲۲ - خوانده ضمن اینکه اذعان دارد که منظور از قانون مصوب سال ۱۳۶۰ حفظ اصل ابطال اسناد مالکیت زمینهای موات موضوع قانون مصوب سال ۱۳۵۸ بوده، اظهار می‌دارد که قانون مصوب سال ۱۳۶۰ مقررات قبلی راجع به تشخیص زمینهای موات را تغییر داد و بدین ترتیب، جانشین قانون سال ۱۳۵۸ شد که از آن پس اثر یا کاربردی نداشت.

۱۲۳ - علیرغم آنکه قانون صریحی وجود ندارد که قانون مصوب سال ۱۳۵۸ را نسخ کرده باشد، دیوان متقاعد نشده است که قانون مزبور بعد از تصویب قانون مصوب سال ۱۳۶۰ جهت لغو مالکیت زمینهای موات مورد استناد بوده باشد. در پرونده حاضر، اسناد مالکیت زمینهای چابکسر طبق قانون مصوب سال ۱۳۶۰ لغو شده، که نشان می‌دهد این قانون نسبت به قانون سال ۱۳۵۸ تقدم یافت و یا اینکه جایگزین آن شد.

۱۲۴ - علاوه براین، چنانکه خوانده خاطر نشان می‌نماید، از تبصره ماده ۵ قانون مصوب سال ۱۳۶۰ می‌توان منطقاً" استنباط کرد که کلمه "درآمده" که در آن تبصره بکار رفته، به اسناد مالکیتی اشاره دارد که قبلاً" طبق قانون ۱۳۵۸ لغو شده بود و کلمه "دریآید" عطف به آندسته از اسناد مالکیتی است که قرار بود در آینده طبق تشریفات مورد نظر در قانون مصوب سال ۱۳۶۰ لغو شود. به عبارت دیگر، منظور از این تبصره آن بود که موارد قبلی لغو اسناد مالکیت که طبق قانون مصوب سال ۱۳۵۸ انجام شده بود به جای خود محفوظ بماند و کلیه موارد ابطال اسناد در

آینده، به قراری که ادله موجود در دیوان حاکی است، طبق قانون مصوب سال ۱۳۶۰ صورت گیرد.

۱۲۵ - قانون مصوب سال ۱۳۶۰ نسبت به قانون سابق، به مراتب مفصل‌تر بود. این قانون ۱۷ ماده و ۱۴ تبصره داشت، درحالی که قانون سال ۱۳۵۸ تنها چهار ماده و یک تبصره داشت. یک تفاوت اساسی بین دو قانون این بود که در ماده ۱۲ قانون مصوب ۱۳۶۰ مرحله‌ای برای تشخیص موات یا بایر بودن زمین در نظر گرفته شده که به هیئتی بنام هیئت تشخیص متشکل از نمایندگان وزیر مسکن و شهرسازی، وزیر دادگستری و شهردار محل واگذار شده است. همچنین در این نحوه رسیدگی، پیش‌بینی شده است که می‌توان نزد مراجع قضایی نظر هیئت را مورد اعتراض قرار داد و این حقی است که در قانون سال ۱۳۵۸ اعطا نشده بود.

۱۲۶ - با توجه به ملاحظات پیشگفته، دیوان استدلال خواهان را رد می‌کند که ابطال اسناد مالکیت اراضی چابکسر طبق قانون مصوب سال ۱۳۶۰ سلب مالکیتی باشد که تاریخ صحیح آن سال ۱۳۵۸ است. در حصول این نتیجه، دیوان اهمیت خاصی برای این واقعیت قایل می‌شود که اسناد مالکیت اراضی چابکسر به موجب قانون مصوب سال ۱۳۶۰ ابطال شد و نه طبق قانون مصوب سال ۱۳۵۸. بنابراین دیوان نظر می‌دهد که ابطال اسناد مالکیت خواهان نسبت به اراضی چابکسر بعد از ۲۹ دیماه ۱۳۵۹ [۱۹ ژانویه ۱۹۸۱] صورت گرفت. به‌علاوه، ثابت نشده است که سلب مالکیتی طی دوره ذیربط صورت گرفته باشد، بنگرید به: بند ۱۱۹ بالا. در نتیجه، ادعای مربوط به سلب مالکیت اراضی چابکسر به لحاظ فقد دلیل طی دوره صلاحیتی دیوان رد می‌شود.

ادعای سلب مالکیت اراضی فرحزاد، احمدآباد و نشتارود

۱۲۷ - دیوان اکنون به ادعاهای مربوط به سلب مالکیت ادعایی اراضی فرحزاد، احمدآباد و

نشتارود می‌پردازد. تنها مدرک مشخصی که خواهان در اثبات این دعاوی ارائه کرده گزارش نماینده وی در ایران است که نامش اعلام نشده است. دیوان قبلاً توضیح داده است که به چه سبب گزارش مزبور نمی‌تواند توجیه کننده این نتیجه‌گیری باشد که اقدامات قابل انتساب به خواننده منتج به سلب مالکیت اراضی مزبور شده است. بنگرید به: بند ۱۱۹ بالا. براین اساس، دیوان ادعاهای سلب مالکیت اراضی فرحزاد، احمدآباد و نشتارود را به علت فقد دلیل رد می‌کند.

ادعای سایر اقدامات مؤثر در حقوق مالکیت

۱۲۸ - خواهان به نحوه دیگری نیز استدلال کرده می‌گوید که چنانچه دیوان به این نتیجه برسد که از اراضی وی سلب مالکیت نشده است، می‌تواند تصمیم بگیرد که قوانین و اقدامات دولت که قبلاً بدان اشاره شد، بنگرید به: بندهای ۲۷-۴۴ بالا، در حکم سایر اقدامات مؤثر در حقوق مالکیت به مفهوم مندرج در بند ۱ ماده دو بیانیه حل و فصل دعاوی است. خواهان معتقد است که این اقدامات موجب دخالت در حقوق مالکیت وی در تمام اراضی مورد بحث گردیده و او مستقیماً در نتیجه اعمال خواننده، از تمتع از اموال مذکور محروم شده است. بدین ترتیب، خواهان خواستار فرامت معادل ارزش کامل علائق خود در اراضی مزبور است.

۱۲۹ - خواننده انکار می‌کند که اقدامات مورد اشاره خواهان ارتباطی به ادعای وی داشته باشد و اظهار می‌دارد که اقدامات و قوانین مورد اشاره، بنگرید به: بندهای ۲۷-۴۴ بالا، مربوط به اراضی موات بصورت کلی بوده و بهیچوجه قابلیت اعمال بر اراضی مورد ادعای خواهان را ندارند زیرا اقدامات مذکور بطور اخص متوجه اراضی خواهان نبوده‌اند. موضع خواننده این است که وی به هیچ صورتی در بهره‌برداری و تمتع خواهان از منافع آن اراضی دخالتی معمول نداشته است.

۱۳۰- در رویه این دیوان کاملاً" مسجل شده است که مسئولیت دخالت در حقوق مالکیت قابل احراز است حتی در موردی که این عمل تأثیری در عنوان رسمی مالکیت ملک نداشته باشد. به عنوان مثال، در حکم پرونده تیبیس، آبت، مک‌کارتی، استراتن، مذکور در بالا، دیوان نظر داد که "طبق حقوق بین‌الملل، محروم کردن از اموال یا گرفتن آن می‌تواند از طریق مداخله دولت در استفاده از مال یا بهره‌مند شدن از مزایای آن صورت گیرد حتی وقتی که این عمل، تأثیری در مالکیت رسمی و قانونی آن مال نداشته باشد". 6 Iran-U.S. C.T.R. at 10-11. Id. at 225 (پانوش حذف شده است). همچنین بنگرید به: پرونده هارزا انجینیرینگ کامپنی، مذکور در بالا.

۱۳۱- در پرونده ایستمن کداک کامپنی و دیگران و جمهوری اسلامی ایران و دیگران، حکم جزیی شماره ۳-۱۲۳۸۴/۲۲۷-۳۲۹ مورخ ۲۰ آبان‌ماه ۱۳۶۶ [۱۱ نوامبر ۱۹۸۷]، چاپ شده در 17 Iran-U.S. C.T.R. 153، دیوان اظهار 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 مسأله بپردازد که آیا مداخله‌ای که در اینجا محرز گردیده، در حکم "سایر اقدامات مؤثر در حقوق مالکیت" به شرح مندرج در بند ۱ ماده دو [بیانیه حل و فصل دعاوی] بوده است، یا خیر. (مأخذ حذف شده است). اینگونه اقدامات اگرچه به منزله مصادره یا محرومیت نیستند، مع‌الوصف در حدی که به علایق مالکانه خواهان صدمه می‌زنند، می‌توانند موجب مسئولیت گردند.

(مأخذ حذف گردیده است). 17 Iran-U.S. C.T.R. at 169. Id. at para 59.

۱۳۲- در پرونده فورموست تهران، اینکورپوریتد و دیگران و جمهوری اسلامی ایران، حکم شماره ۱-۲۳۱/۳۷-۲۲ مورخ ۲۲ فروردین‌ماه ۱۳۶۵ [۱۱ آوریل ۱۹۸۶] (چاپ شده در 10 Iran-U.S. C.T.R. 228) نیز دیوان بیان

داشت که "دخالت قابل انتساب به دولت ایران یا سایر ارکان دولتی ایران، درحالیکه به حد مصادره نمی‌رسد، باعث ایجاد حقی برای جبران خسارت عدم استیفا از ملک مورد بحث می‌گردد". Id. at 33, 10 Iran-U.S. C.T.R. at 251.

۱۳۳ - خواهان اظهار می‌دارد که مستخرجاتی که وی از روزنامه اطلاعات تسلیم کرده موعید ادعای اوست که علایق مالکیت وی مشمول سایر اقدامات موعثر در حقوق مالکیت واقع شده است.

۱۳۴ - خواننده در اظهارنظر راجع به گزارش‌های روزنامه اطلاعات که خواهان تسلیم نموده، این موضع را اتخاذ کرده است که "نوشته‌های جرائد که می‌تواند حاصل استنباط تنظیم کنندگان آنها از حوادث و رویدادها باشد نمی‌تواند در یک مرجع بین‌المللی به عنوان دلیل معتبر شناخته شود". خواننده مضافاً اظهار داشته است که حتی اگر فرض شود که کلیه گزارش‌های تسلیمی راجع به اظهارات مقامات دولتی ایران صحت دارد، بازهم اظهارات فوق این ادعاها را به اثبات نمی‌رساند.

۱۳۵ - با توجه به استدلالات مزبور، دیوان ذیربط بودن و ارزش اثباتی این نوع ادله را بررسی می‌کند.

۱۳۶ - در پرونده عملیات نظامی و شبه نظامی در خاک نیکاراگوئه و علیه آن (نیکاراگوئه علیه ایالات متحده)

Military and Paramilitary Activities in and against Nicaragua (Nicar. v.

U.S.), Merits, Judgement of 27 June 1986 I.C.J. Reports 1986, P. 14,

دیوان بین‌المللی دادگستری با مطالب و مندرجات جراید با احتیاط فراوان برخورد نموده، معیناً نظر داد که:

گرچه کاملاً" موجه است که مندرجات روزنامه‌ها نباید از لحاظ قضایی به تنهایی دلیل تلقی شود، مع‌هذا اطلاع عمومی راجع به یک واقعه به کمک این منابع اطلاعاتی قابل احراز است و دیوان می‌تواند برای این اطلاع عمومی، تاحدی وزن و اعتبار قایل گردد.

همان ماعخذ، صفحه ۴۰، بند ۶۳.

دیوان بین‌المللی دادگستری افزود که:

اظهارات [نمایندگان کشورها که طی کنفرانس‌ها یا مصاحبه‌های مطبوعاتی به عمل آمده و توسط جراید محلی یا بین‌المللی گزارش می‌شود] از ناحیه مقامات بلندپایه سیاسی، و گاه از طرف بالاترین مقامات، در مواردی که واقعیات یا عملکردی را به ضرر دولت متبوع مصاحبه شونده تصدیق می‌کنند، دارای ارزش اثباتی ویژه‌ای هستند. در اینصورت اظهارات مزبور را می‌توان نوعی اقرار تلقی نمود.

همان ماعخذ، صفحه ۴۱، بند ۶۴.

۱۳۷ - در وضعیت پرونده حاضر، از آنجا که اطلاعات مندرج در گزارش‌های روزنامه اطلاعات که آقای کروبیان تسلیم نموده مورد تکذیب قرار نگرفته، دیوان معتقد است که گزارش‌های مذکور به قدر کافی ارزش اثباتی دارد که اظهار خواهان را مبنی بر اینکه اقدامات خوانده در حقوق مالکیت وی موثر واقع شده تأیید کند.

۱۳۸ - خوانده به تصمیم صادره در پرونده معین، بنگرید به: بند ۸۹ بالا، استناد و اظهار می‌کند که خواهان حتی بدون نیاز به مسافرت به ایران، می‌توانست از وکالتنامه‌ای که پیش از انقلاب اسلامی داده بود استفاده کند یا وکالتنامه جدیدی تنظیم و به وکیل خود در ایران وکالت دهد که از طرف وی اقدام به انتقال ملک نماید.

۱۳۹ - اظهارات مندرج در پرونده معین راجع به وکالتنامه‌ها محدود به آن بخش از حکم بود که درباره واقعیات و اظهارات بود. دیوان به این اظهار خواهان در پرونده حاضر توجه دارد که وکیل وی در دوره ذیربط در تهران نبوده است. دیوان همچنین از وجود محدودیتهایی که برای وکالتنامه‌های ارسالی از خارج کشور وضع شده بود آگاهی دارد. بنگرید به: بند ۴۶ بالا. محدودیتهای مزبور از نوعی است که خواهان اظهار کرده است.

۱۴۰ - لیکن محدودیتهای موضوعه توسط دولت ایران در مورد امکان فروش اموال خواهان تنها مانع و رادع خواهان در انجام معاملات مربوط به اموالش در ایران نبود. برای مثال، در تاریخ ۲۰ فروردین‌ماه ۱۳۵۹ [نهم آوریل ۱۹۸۰] ایالات متحده "مقررات کنترل اموال ایران" را اصلاح کرده، محدودیتهایی در مورد معاملات مرتبط با ایران قابل شد. بنگرید به:

45 FR 24432, Apr. 9, 1980, as amended at 45 FR 26940, Apr. 21, 1980
در اصلاحات مزبور مقرر گردید که "هیچ شخص واقع در قلمرو قضایی ایالات متحده در هیچ نوع معامله‌ای مربوط به ایران یا هیچ شخصی در ایران نمی‌تواند مستقیماً" یا بطور غیرمستقیم [...] هیچ وجه یا مال یا علایق مربوط به آنها را به هیچ شخصی در ایران پرداخت نماید یا به صورت دیگری انتقال دهد"، مگر آنکه مجوز داشته باشد. (4) (a), 206, 535 -) (تأکید اضافه شده است). دیوان نمی‌تواند یقین داشته باشد که چنانچه خواهان از ایالات متحده درخواست مجوز انتقال اموال غیرمنقول ایرانی خود را می‌کرد، ایالات متحده اجازه چنین انتقالی را می‌داد یا خیر.

۱۴۱ - لسان بند ۱ ماده دو بیانیه حل و فصل، یعنی "سایر اقدامات موثر در حقوق مالکیت" تنها محدود به سلب عنوان رسمی مالکیت نیست، بلکه موارد بسیار گسترده‌تری را نیز پیش‌بینی می‌کند که می‌تواند موجب مسئولیت

گردد. برای مثال، بنگرید به: بند ۳۰ حکم شماره ۱-۱۹۹-۱۰۳۲۴ مورخ ۱۱ آبانماه ۱۳۶۶ [دوم نوامبر ۱۹۸۷] صادره در پرونده کنث پی. پیگر و جمهوری اسلامی ایران، چاپ شده در 17 Iran-U.S. C.T.R. 92, 99-100.

۱۴۲ - دیوان قانع شده است که اقدام دولت حداقل تا مدتی معاملات زمینهای موات 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. براین اساس، دیوان نتیجه می‌گیرد که در حق خواهان در انتقال زمینهای خدشه وارد شده است.

۱۴۳ - حتی اگر خواهان می‌توانست اموال غیرمنقول خود را انتقال دهد، دیوان متقاعد شده است که اثر مترتب بر تصویب قانون مصوب سال ۱۳۵۸ به انضمام اصلاحیه و آئین‌نامه 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 تصمیم‌گیری قرار می‌داد 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 می‌شد.

۱۴۴ - دیوان نتیجه‌گیری می‌کند که با آنکه دخالت حاصله از مجموعه آثار قوانین اصلاحات ارضی و اعمال مربوطه دولت، بنگرید به: بندهای ۲۷-۴۰ و ۴۲-۴۴ بالا، به حد سلب مالکیت نرسید، با اینحال ثابت شده است که میزان دخالتی که به عمل آمد آنقدر بود که به منزله سایر اقدامات موثر در حقوق مالکیت خواهان، به مفهوم مندرج در بند ۱ ماده دو بیانیه حل و فصل دعاوی باشد. در نتیجه، خواننده بابت خسارات ناشی از اقدامات مزبور در برابر خواهان مسئول است.

۱۴۵ - اینک باید مشخص شود که آیا دخالت از نوعی که در بالا توصیف شد به خواهان خساراتی وارد آورد یا خیر و اگر غرامتی باید به خواهان پرداخت شود چه میزان است. بنگرید به: بند ۶۱ حکم پرونده ایستمن کداک ، مذکور در بالا، چاپ شده در 17 Iran-U.S. C.T.R. at 169 . با آنکه دیوان متقاعد شده است که در حقوق مالکیت خواهان دخالت به عمل آمده، تعیین میزان خسارت وارده‌ای که خواننده مسئول آن باشد ضرورت ندارد به این علت که دیوان ذیلاً احراز کرده است که اخطار مندرج در تصمیم پرونده الف ۱۸ در پرونده حاضر قابل اعمال است، بنگرید به: بند ۱۶۲ در زیر.

ب - اخطار [مندرج در تصمیم] پرونده الف ۱۸

۱۴۶ - در پرونده شماره الف ۱۸ جمهوری اسلامی ایران و ایالات متحده آمریکا ، تصمیم شماره الف ۱۸-۳۲ مورخ ۱۷ فروردین‌ماه ۱۳۶۳ [ششم آوریل ۱۹۸۴] (چاپ شده در 5 Iran-U.S. C.T.R. 251)، هیئت عمومی دیوان اخطار مهم زیر را به نتیجه‌گیری خود افزود: "در پرونده‌هایی که دیوان براساس تابعیت غالب و موثر خواهان به صلاحیت خود رأی می‌دهد، تابعیت دیگر خواهان می‌تواند از لحاظ ماهیت دعوی همچنان ذیربط و معتبر بماند". Id. at 26, 5. Iran-U.S. C.T.R. at 265-266 دیوان در دستور مورخ ۱۲ اسفندماه ۱۳۶۷ [سوم مارس ۱۹۸۹] خود در پرونده حاضر بیان داشت که ارتباط تابعیت دیگر خواهان باید با موضوعات دیگر "از قبیل واقعیات و قوانین ناظر به تحصیل و مالکیت ادعایی اموالی که اساس دعوی حاضر را تشکیل می‌دهند، و همچنین اقدامات خواننده که، حسب ادعا بر آن اموال موثر بوده‌اند" مورد بررسی قرار گیرد. بنگرید به: بند ۳ بالا.

۱۴۷ - در پرونده جیمز ام. سقیع و دیگران و جمهوری اسلامی ایران، حکم شماره ۲-۲۹۸-۵۴۴ مورخ دوم بهمن‌ماه ۱۳۷۱ [۲۲ ژانویه ۱۹۹۳]، دیوان نظر داد که:

منظور از درج اخطار مذکور آشکارا شمول آن در مواردی است که افراد دارای تابعیت مضاعف منافی را مطالبه کنند که به موجب قوانین ذیربط و جاری ایران مختص افرادی است که فقط تابعیت ایرانی دارند. با اینحال، حتی در مواقعی که ادعای فرد دارنده تابعیت مضاعف مربوط به منافی است که به موجب قانون مختص اتباع ایران نیست، و ادله موجود این نتیجه‌گیری را لازم آورد که فرد دارنده تابعیت مضاعف از تابعیت مضاعف خود به‌گونه‌ای استفاده کرده که نباید اجازه وصول خواسته وی داده شود دیوان باز می‌تواند اخطار مذکور را اعمال نماید.

همان ماخذ، بند ۵۴.

۱۴۸ - خواننده استدلال می‌کند که چون خواهان به عنوان یک فرد آمریکایی نزد این دیوان طرح دعوی کرده و از آنجا که ادعاهای وی مربوط به منافی است که طبق قوانین ایران مختص اتباع ایران است، دعاوی وی، طبق اخطار تصمیم پرونده الف ۱۸ و نیز طبق اصول دستهای پاک، استاپل، حسن نیت و سوء استفاده از حق که در حقوق بین‌الملل مورد عمل است ممنوع‌الاقامه می‌باشند. خواننده اظهار می‌دارد که طبق قوانین ایران، تملک اموال غیرمنقول در ایران برای بیگانگان ممنوع است و اگرچه معدود موارد استثنایی بر این قاعده وجود دارد، بنگنید به: بند ۱۵۸ در زیر، طبق اظهار خواننده، موارد استثنای مزبور در مورد اموال موضوع پرونده حاضر مصداق ندارد. خواننده مضافاً اظهار می‌دارد که خواهان در هنگام ثبت واقعه خرید زمینها تابعیت آمریکایی خود را پنهان کرده تا مشمول مواد ۹۸۸ و ۹۸۹ قانون مدنی ایران نگردد. بنگنید به: بندهای ۱۵۶-۱۵۵ در زیر.

۱۴۹ - خواهان اظهار می‌دارد که قوانین ایران، اتباع ایران را از اکتساب تابعیت ثانوی

منع نمی‌کند. خواهان استدلال می‌کند که تنها اثر مترتب بر داشتن دو تابعیت، این است که در داخل ایران، تنها تابعیت ایرانی به رسمیت شناخته می‌شود. خواننده انکار می‌کند که تابعیت آمریکایی خود را از هیچ کسی در ایران پنهان کرده و معتقد است که هیچ مقررات قانونی، خرید اموال غیرمنقول در ایران را توسط فرد ایرانی که تابعیت دیگری تحصیل نموده غیرقانونی اعلام نکرده است. وی همچنین اظهار می‌دارد که طبق ماده ۹۸۹ قانون مدنی ایران، بنگرید به: بند ۱۵۶ در زیر، هرگونه مال غیرمنقول متعلق به افراد دو تابعیتی می‌تواند توسط دادستان فروخته و عواید حاصله از فروش آنها، به فرد دارنده تابعیت مضاعف پرداخت شود. طبق اظهار خواهان، این امر خود موعید آن است که وقتی دولت با اعمال حق قانونی خود، مال غیرمنقول یک فرد دو تابعیتی را به فروش می‌رساند، این فرد طبق قوانین ایران حق دارد غرامت دریافت کند.

۱۵۰ - خواهان مضافاً استدلال می‌کند که پیش از انقلاب سال ۱۳۵۷ [۱۹۷۹]، دولت ایران به منظور توسعه اقتصاد، افراد دو تابعیتی را فعالانه تشویق به سرمایه‌گذاری در ایران می‌کرد. در نتیجه، خواهان اظهار می‌دارد که خواننده اینک نمی‌تواند استدلال کند که خواهان، به عنوان یک فرد دو تابعیتی، مجاز به خرید زمین در ایران نبوده است.

۱۵۱ - خواهان اظهار می‌دارد که مقامات دولت وقت ایران، از جمله مهندس خلیل طالقانی، وزیر سابق کشاورزی، و مهندس معظمی، وزیر سابق پست و تلگراف و تلفن به وی گفته بودند که وی به عنوان یک ایرانی می‌تواند در آن کشور سرمایه‌گذاری کند زیرا وی متولد ایران است و طبق قوانین ایران، ایرانی باقی مانده است. وی اظهار می‌دارد که مادام که اتباع دوگانه مال غیرمنقول را به عنوان تبعه ایران خریداری می‌کردند خرید مذکور از نظر ایران ایرادی نداشت. وی انکار می‌کند که تابعیت آمریکایی خود را از هیچ مقام دولتی ایرانی مخفی کرده باشد.

۱۵۲ - آقای جان اف. کروبیان فرزند خواهان، در شهادتنامه مورخ ۱۸ اردیبهشت ماه ۱۳۷۱ [هشتم مه ۱۹۹۲] خود اظهار می‌دارد که پیش از انقلاب، آقای طاهر ضیایی رئیس اطاق بازرگانی و صنایع از وی دعوت کرد که در کمیته‌ای که برای تشویق ایرانیان مقیم خارج و دو تابعیتی به بازگشت به ایران و مشارکت در توسعه اقتصادی کشور تشکیل شده بود شرکت نماید. وی ادعا می‌کند که مقامات دولتی عضو کمیته مزبور می‌گفتند که اتباع دوگانه‌ای که به ایران بازمی‌گردند مجبور به ترک تابعیت دیگر خود نخواهند شد.

۱۵۳ - به نظر دیوان، ادله مورد اشاره در بندهای ۱۵۱ و ۱۵۲ بالا کافی برای احراز این امر نیست که مقامات دولت ایران وی را به عنوان تبعه دوگانه تشویق به خرید مال غیرمنقول در ایران کردند. گزینه‌ای در دست نیست که آیا اشخاص مذکور در شهادتنامه به اعتبار سمت رسمی و دولتی خود عمل می‌کردند و یا اینکه سیاستهای دولت را اجرا می‌نمودند. به‌علاوه، روشن نیست که چه نوع سرمایه‌گذاری، حسب ادعا مورد تشویق قرار داشت. بنابراین، دیوان این اظهار خواهان را رد می‌کند که خواننده ممنوع از این استدلال است که وی به عنوان تبعه دوگانه، بطور غیرقانونی مال غیرمنقول در ایران خریداری کرده است.

۱۵۴ - دیوان اکنون به بررسی این موضوع می‌پردازد که آیا حق تحصیل قراردادی مال غیرمنقول در ایران طبق قوانین ایران مختص کسانی است که تابعیت ایرانی دارند یا خیر. نقطه آغاز تشخیص این موضوع، ماده ۹۸۸ قانون مدنی ایران است.

۱۵۵ - ماده ۹۸۸ قانون مدنی ایران مقرر می‌دارد که اتباع ایران نمی‌توانند تابعیت خود را ترک کنند مگر با رعایت شرایط مقرر در آن ماده. از چهار شرط مندرج در ماده ۹۸۸، شرطی که در مورد حاضر بیش از سایر شروط موثر در مقام است، شرط مندرج در بند ۳ ماده مزبور است که مقرر می‌دارد متقاضی ترک تابعیت ایران باید تعهد نماید که:

ظرف یک سال از تاریخ ترک تابعیت حقوق خود را بر اموال غیرمنقول که در ایران دارا می‌باشد و یا ممکن است بالوراثه دارا شود ولو قوانین ایران اجازه تملک آن را به اتباع خارجه بدهد به نحوی از انحاء^۶ به اتباع ایرانی منتقل کند(۳۶).

۱۵۶ - اتباع ایرانی که بدون رعایت مقررات قانونی تابعیت خارجی تحصیل کنند مشمول ماده ۹۸۹ قانون مدنی ایران خواهند شد. ماده مذکور مقرر می‌دارد که تابعیت خارجی اشخاص مذکور کان‌لم‌یکن بوده و تبعه ایران شناخته می‌شوند. ماده مزبور مضافاً "مقرر می‌دارد که "در عین حال کلیه اموال غیرمنقول او با نظارت مدعی‌العموم محل به فروش رسیده و پس از وضع مخارج فروش قیمت آن به او داده خواهد شد"(۳۷).

۱۵۷ - خواننده در اثبات اظهارات خود مبنی بر اینکه حق تملک اموال غیرمنقول مختص اتباع ایران است علاوه بر قانون مدنی، به قانون‌نامه تابعیت دولت علیه ایران، فرمان سلطنتی سال ۱۲۸۵ شمسی هجری [۱۹۰۶] استناد می‌نماید. بخشهای ذیربط قانون‌نامه مذکور به شرح زیر است:

بند هشتم: از تبعه ایران کسی که در ممالک خارجه مایل به تابعیت یک دولتی باشد اولاً باید در محاکم دولت علیه متهم به جنایت نباشد، ثانیاً در محاکمه نبوده و از محاکمه فرار نکرده باشد، ثالثاً از خدمت نظامی فرار ننموده باشد، رابعاً مقروض و مقصودش استخلاص از این نباشد والا تبدیل تابعیت او کان‌لم‌یکن خواهد بود و اگر به خاک ایران مراجعت نماید معامله تبعیت ایرانیه در حق او به عمل خواهد آمد.

۳۶ - [در نسخه انگلیسی حکم] ترجمه انگلیسی توسط بخش ترجمه دیوان به عمل آمده و ماعخذ آن، کتاب قانون مدنی ایران، چاپ امیرکبیر، سال ۱۳۵۶ است. تبصره ماده ۹۸۸ منجمله مقرر می‌دارد کسانی که ترک تابعیت ایران می‌نمایند چنانچه ظرف مدت مقرر از ایران خارج نشوند مقامات صالحه امر به اخراج آنها و فروش اموالشان صادر خواهند کرد.

۳۷ - در نسخه انگلیسی حکم حاضر، ترجمه انگلیسی از موسی صبی است.

بند نهم: تبدیل تبعیت ایرانیه با وجود ایفای شرایط مقرر باز منوط به اجازه و اراده ذات مقدس پادشاه است و اگر کسی از تبعه ایران بدون استحصال این اجازه در ممالک خارجه داخل تابعیت خارجه شد از دخول به خاک ایران ممنوع و اگر در ایران علاقه از ملک و غیره داشته باشد به قطع علاقه مجبور است.
.....

بند چهاردهم: کسانی که از ممالک خارجه به مملکت ایران آمده و در مدت اقامت ایران کتم تابعیت نموده و به تمام امور آنها مثل تبعه ایران رسیدگی شده باشد و یا در خاک ایران ملک خریده باشند که این امتیاز مخصوص تبعه داخله است، در اینصورت از تبعه دولت علیه ایران محسوب خواهند شد و ادعای تبعیت خارجه در حق آنها قبول نخواهد گردید (۳۸).

۱۵۸ - علاوه بر قانون مدنی و قانوننامه تبعیت دولت علیه ایران، قوانین و آئیننامه‌های دیگری وجود داشته یا دارند که اختصاصاً به موضوع تملک اموال غیرمنقول توسط اتباع بیگانه در ایران پرداخته‌اند. قانون راجع به اموال غیرمنقول اتباع خارجی مصوب شانزدهم خردادماه ۱۳۱۰ [ششم ژوئن ۱۹۳۱] مقرراتی در باب فروش اجباری هرگونه ملک مزروعی در ایران متعلق به تبعه بیگانه دارد. آئیننامه استملاک اتباع خارجه مصوب هیئت وزیران، به تاریخ پنجم آذرماه ۱۳۲۷ [۲۶ نوامبر ۱۹۴۸] مقررات مفصلی در باب تسلیم اظهارنامه توسط تبعه بیگانه به منظور کسب اجازه خرید مال غیرمنقول در ایران دارد. چنین اجازه‌ای تنها در صورتی داده می‌شود که ملک مورد درخواست جهت محل سکونت یا کسب تبعه بیگانه باشد. فرد بیگانه باید تعهد نماید که هرگاه بخواهد محل اقامت دایمی خود را به خارج ایران انتقال دهد ملک مورد درخواست استملاک را حداکثر تا شش ماه از تاریخ خروج از

ایران انتقال دهد. علاوه بر این، املاک باید تنها به اتباع ایران یا به بیگانگانی که طبق مقررات اجازه استملاک تحصیل نموده‌اند انتقال داده شود. تصویبنامه راجع به استملاک اتباع خارجه مصوب سوم مهرماه ۱۳۴۲ [۲۵ سپتامبر ۱۹۶۳] به کسانی که پروانه اقامت دایمی در ایران نداشته لیکن به منظور سیاحت و استفاده بیلاقی به آن کشور مسافرت‌های منظم فصلی در سنوات متعدد و متوالی می‌نمایند، اجازه خرید مال غیرمنقول برای محل سکونت شخصی داده است.

۱۵۹ - قوانین مذکور در بالا حاکی است که جز در مواردی که در پرونده حاضر مصداق ندارند، حق تحصیل قراردادی اموال غیرمنقول در ایران، طبق قوانین ذیربط ایران، مختص اتباع ایران است. بر این اساس، دیوان نظر می‌دهد که خواهان فقط به عنوان تبعه ایران می‌توانسته اموال مورد بحث را تحصیل نماید.

۱۶۰ - خواهان که تبعه دوگانه بوده و تابعیت غالب و موثر وی تابعیت ایالات متحده است، برای مطالبه غرامت بابت سلب مالکیت ادعایی زمینهای خود یا هرگونه خسارت قابل جبران متحمل به علت سایر اقدامات موثر در حقوق مالکیت خود، دعاوی خویش را در محضر این دیوان به عنوان تبعه ایالات متحده اقامه نموده است. استفاده وی از تابعیت دیگر، یعنی خرید اموال غیرمنقول به عنوان تبعه ایران، چنانکه در اخطار پرونده الف ۱۸ پیش‌بینی گردیده، در ماهیت دعاوی موثر در مقام است.

۱۶۱ - بطوری که دیوان نتیجه‌گیری کرده، طبق قوانین ایران، حق تحصیل قراردادی اموال غیرمنقول در ایران، جز در محدود موارد استثنایی، مزیتی است مختص اتباع ایران، بنگرید به: بند ۱۵۹ بالا. بنابراین دیوان ناگزیر است بپذیرد که خواهان کلیه اموال موضوع دعاوی حاضر را به عنوان تبعه ایران بعد از اکتساب تابعیت ایالات متحده خریداری کرده است و اینک به عنوان تبعه ایالات متحده بابت آنها اقامه دعوی می‌کند. اگر دیوان در چنین وضعیتی اجازه دهد که خواهان از خوانده غرامت بگیرد، این عمل به منزله تجویز سوء استفاده از حق خواهد بود. در نتیجه، اخطار مندرج در تصمیم پرونده الف ۱۸ ناگزیر خواهان را از دریافت خسارت ممنوع می‌نماید. بنگرید به: پرونده جیمز ام. سقیع و دیگران، مذکور در بالا.

۱۶۲ - بنا به مراتب پیشگفته، دیوان نظر می‌دهد که اخطار مندرج در تصمیم پرونده الف ۱۸، مانع از آن است که خواهان، که به عنوان تبعه ایالات متحده دعاوی حاضر را اقامه کرده، بابت دخالت خوانده در حقوق مالکیت اموالی که طبق قوانین ایران، خواهان فقط به عنوان تبعه ایران می‌توانست تحصیل کند، از خوانده غرامت بگیرد.

هفت - هزینه‌های داوری

۱۶۳ - هریک از طرفین هزینه‌های داوری مربوط به خود را تقبل خواهد کرد.

هشت - حکم

۱۶۴ - بنا به دلایل پیشگفته،

دیوان حکمی به شرح زیر صادر می‌نماید :

الف - ادعا بابت سلب مالکیت اراضی چابکسر به علت فقد دلیل در اثبات وقوع آن در دوره صلاحیتی دیوان رد می‌شود.

ب - ادعاهای مربوط به سلب مالکیت اراضی احمدآباد، نشتارود و فرحزاد به علت فقد دلیل رد می‌شوند.

ج - اقدامات دیگری که قابل انتساب به خوانده است، در حقوق مالکیت خواهان نسبت به اراضی چابکسر، احمدآباد، نشتارود و فرحزاد موثر واقع شده، لیکن اخطار [مندرج در تصمیم] پرونده الف ۱۸ مانع طرح دعوی بابت اقدامات مزبور است.

د - هریک از طرفین هزینه‌های داوری مربوط به خود را تقبل خواهد کرد.

لاہء، به تاریخ ۱۶ اسفند ۱۳۷۴ برابری ۶ مارس ۱۹۹۶

Henry Robinson

کریستوف اسکوبیشفسکی

رئیس شعبه دو

به نام خدا

کورش حسین عاملی

کورش حسین عاملی

نظر موافق با نتیجه

George A. Aldrich

جورج اچ. آلدریچ