

سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد املاک

سید جلیل محمدی دادستان انتظامی سردفتر داران و دفتریاران



شپوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

به نام خدا

به منظور تأمین حقوق افراد جامعه، تنظیم روابط حقوقی اشخاص و برقراری نظم اجتماعی، ثبت املاک از زمانهای قدیم در بین جوامع مختلف به صور گوناگون معمول و متداول بوده است.

قدیمی ترین سندی که تاکنون کشف شده و معرفی قدمت ثبت املاک می باشد، لوحه ای است که ضمن حفاری در «تلو» بدست آمده و به موجب این لوحه اراضی شهر «دونگی» از شهرهای کلدیه به قطعات منظم هندسی تقسیم گردیده است. این لوحه را به چهار هزار سال قبل از میلاد مربوط می دانند.

کهن ترین قانون مَدُون جهان: مجموعه قوانین حمورابی است که یکی از پادشاهان بابل که حدود ۱۸ قرن قبل از میلاد فرمانروائی داشته برای نظم مملکت خود ترتیب داده و بر روی سنگ کنده شده است و در آن مجموعه مقرراتی درباره عقود و احکام آن زمان از قبیل: اجاره اراضی، مزارعه، مساقات، مضاربه، قرض و ودیعه دیده می شود.

برابر مواد ۳۶، ۳۸ و ۷۱ قوانین حمورابی فروش «ایلکو» (یعنی زمینی که صاحب آن موظف بوده است به پادشاه خدمت کند) از طرف افسران ارتش سلطنتی که به آنان ایلکو بخشیده شده ممنوع بود. ماده ۳۸ صاحبان و مالکان ایلکو را از رهن گذاشتن آن و ماده ۷۱ آنان را از انتقال مالکیت زمینهای ایلکو به دیگری ممنوع نموده و خریدار را موظف می کند که چنین زمینی را به فروشنده پس دهد.

این منشور سنگی ستون مانند در شوش کشف شده و هم اکنون در موزه «لوور» پاریس نگهداری می شود.

ثبت اسناد در ایران باستان:

آریاییان از موقعی که وارد سرزمین ایران شدند، علاوه بر آنچه را که از آشوریها و ایلامی ها تقلید می کردند، نظم و ترتیبی را نیز در مراودات خود رعایت می نمودند. داریوش پادشاه هخامنشی مقرر داشت اراضی واقع در جمهوریهای یونانی آسیای صغیر

را ممیزی کرده و وضعیت املاک را از لحاظ: نام مالک، مساحت، نوع ملک و نوع زراعت در دفاتر مخصوصی ثبت کنند.

این دفاتر به استناد اظهار مالکین تنظیم می شد و دستگاه حکومت در صحت و سُقم آن نظارتی نداشت. بعداً یونانیها نیز از این شیوه تبعیت کردند و ممیزی و ثبت ملک را در دفاتر دولتی ترتیب دادند.

در مجموعه قوانین باستانی ایران «اوستا» که کتاب دینی و مذهبی زردشتیان است به ویژه در قسمتی از آن به نام «وندیداد» راجع به معاهدات و عقود در ایران باستان سُخن رفته است، و برابر مقررات این کتاب، معاهدات به دو شکل واقع می شد: ۱- شفاهی، ۲- بوسیله دست بهم دادن، امروزه نیز در بعضی از شهرها و روستاهای کشور ما یا در گوشه و کنار، وقتی معامله‌ای را تمام می کنند یا اصطلاحاً جوش می دهند طرفین به هم دست می دهند.

از لحاظ مذهبی در آیین ایران باستان، احیای زمین، آبیاری، تخم افشانی و درختکاری از کارهای نیک محسوب می شده و نشان ستایش اهورا مزدا بوده است. از حیث اجتماعی هم کشاورزان یکی از طبقات اصلی جامعه ایران به شمار می رفته‌اند.

در اوستا، جامعه ایران به سه طبقه: روحانیان، سپاهیان و کشاورزان تقسیم شده است ولی از نظر مالکیت طبقه کشاورز به دو دسته: دهقان و زارع تقسیم می شده است که دسته اول مالکان زمینها و دسته دوم کارگران زمین یا (رُعایا) بوده‌اند.

تحقیقاتی که راجع به هزاره دوم قبل از میلاد درباره معاملات مربوط به املاک غیر منقول ناحیه (نزی) واقع در ده میلی جنوب شرقی کرکوک به عمل آمده نشان می دهد که همه زمینها متعلق به شاه بوده و آنها را یا به رسم بخشش یا به عنوان تیول به رعایای خود می داده است. قانوناً رعایایی که این زمینها به آنان سپرده می شد آنها را تصرف می کردند، نه تملک. هر یک از رعایای شاه در ازای استفاده از چنین زمینی مُکلف به انجام دادن خدمت خاصی برای او بود اما حق نداشت که از خود سلب مالکیت کند یا ملک خود را به دیگری انتقال دهد مگر به یکی از خویشاوندان بلافصل خود. بتدریج رسم تیول دادن بر افتاد و مالکیت خصوصی بر

فرض که نظراً میسور نبود عملاً متداول شد، و برای تسهیل انتقال اموال غیر منقول به افرادی که وابسته به دستگاه حکومت نبودند بکار بردن حيله قانونی و به اصطلاح کلاه شرعی لازم آمد.

ظاهراً طریقه‌ای که در وهله نخست برای جمع بین نظریه قانونی قدیم و روش جدید قانونی به خاطر مردم خطور کرد این بود که متوسل به مسأله اختیار کاذب شوند یعنی کسی را به دروغ به خویشاوندی یا فرزندی خود برگزینند.

البته اتخاذ این روش نو از نظر تنظیم قباله لازم بود نه از نظر اختیار حقیقی فرزندی و خویشاوندی. و چنین می‌نماید که با اتخاذ روش جدید می‌توانستند همه مقتضیات قانون را رعایت کنند. بدین گونه املاک خرید و فروش می‌شد. بی آنکه نص قانون نقض شده باشد. طریقه معامله چنین بود که فروشنده خریدار را به فرزندی اختیار می‌کرد و یک قطعه ملک را به عنوان سهم الارث با قباله و سند به او هبه می‌کرد و خریدار یک «قسطو» یا هدیه‌ای به فروشنده می‌داد که عبارت بود از کالایی که مجموع بهای آن برابر با بهای ملک بود.

مالکیت در عهد اشکانیان و ساسانیان:

در زمان اشکانیان به علت سیستم فئودالی حکومت، مالکیت نیز بیشتر جنبه فئودالی پیدا کرد و سرداران و حکام محلی املاک وسیع زراعتی را در دست در اختیار خود در آوردند و به همین نسبت نفوذ مالکان در سرنوشت و زندگی رعایا بیشتر شد.

در دوران ساسانی وضع مالکیت و کشاورزی تقریباً به صورت زمان هخامنشی بازگشت، با این وصف در این دوران چندین بار سهمیه مالک و زارع گاه به نفع این و گاه به نفع آن تغییر کرد، تا بالاخره در اواخر عصر ساسانی این وضع به مرور به نفع مالکان تغییر یافت و این خود یکی از علل اصلی نارضایی اجتماعی بود که در زمان حمله اعراب تا حد زیادی در جامعه ایرانی رسوخ کرده بود.

در عصر ساسانی گاه دولت زمینهای بایر و موات را به افراد متمکن واگذار می‌کرد، بدین شرط که آنها را در مدتی معین آباد کنند، اما این موضوع به منزله شناخت حق مالکیت آنان

نبود، دولت یا افراد مذکور در هر زمانی می توانستند این قرارداد را فسخ کنند. البته در موارد بسیاری این کار موجب سوء استفاده مالکان بزرگ شد. چنانکه حکایت کرده اند: بهرام ساسانی مقدار زیادی از زمینهای آباد را به برخی از اطرافیان خویش داد، این کار باعث نارضایتی کشاورزان و در نتیجه خرابی دهات آنان گردید. تا اینکه یکی از موبدان در سفری که همراه شاه بود برای اینکه وی را متوجه اشتباه خود کند صدای دو جغد را که از دور بگوش می رسید برای او معنی کرد و از زبان جغد نر به جغد ماده که خواستار شیر بها بود، قول داد که اگر وضع بدین منوال بگذرد نه یک ده بلکه هزاران دهکده ویران بدو کابین خواهد داد.

گر این ملک است و این روزگار
من ده ویران دهمت صد هزار
ظاهراً همین تذکر بجا باعث شد که شاه دستور داد آن کشتزارها را باز گیرند و دوباره به کشاورزان اصلی بپردازند.

در زمان خسرو انوشیروان اراضی و تاکستانها را مساحی نمودند و برای هر واحد جریب (۲۴۰۰ متر مربع) منظور داشتند که با توجه به نوع کشت و محصول و ثمره آن مالیات دریافت می شد.

لازم به یادآوری است که اعضای خانواده های سلطنتی و عوامل طراز اول وابسته به حکومت از پرداخت مالیات و عوارض مُعاف بودند. عوارض و مالیات فقط از طبقه پائین و زحمتکش اخذ می گردید. قبل از اسلام اراضی، باغها، وامها، کشتیها و اداره امور کاروانها در انحصار طبقه خاصی از جامعه بود و اکثر مردم که نیازمند و فقیر بودند، با پرداخت مالیات و انواع خراج تاوان چپاول و غارت های طبقه اشراف را می پرداختند. (دنباله مطلب در شماره بعد)