

سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک (۳)

گردآوری و نگارش: سید جلیل محمدی
دادستان انتظامی سردفتران و دفتریاران

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

اشاره:

اندیشه مالکیت دارای قدمتی به بلندای ظهور زندگی جمعی - انسانی است به این دلیل آگاهی از چگونگی کم و کیف مفهوم مالکیت و شقوق گوناگون آن و نیز چگونگی تثبیت و استقرارش در جامعه از اهمیت خاصی برخوردار است. مباحثی که در پی آید کوششی است در جهت نشان دادن سیر تاریخی مالکیت در ایران قبل و بعد از اسلام و چگونگی ثبت و ضبط اسناد و املاک.



شرويشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

بنام خدا

پیش‌تر شرح دادیم که برای تأمین حقوق افراد جامعه و برقراری نظم اجتماعی، ثبت اسناد و املاک از زمانهای گذشته به شیوه‌های مختلف متداول بوده است؛

از دوره «مجموعه حمورابی» گرفته تا در زمان هخامنشیان و اشکانیان، مقرراتی درباره عقود و معاملات وجود داشته و مشخصات املاک و مالکین آنها در دفاتر مخصوص ثبت می‌شده است. معاملاتی هم به صورت‌های گوناگون رایج بوده است. از نظر آیین زرتشت، احیاء زمین و آبیاری و درختکاری از کارهای نیک به حساب می‌آمده و کشاورزان طبقه اصلی جامعه بشمار می‌رفته‌اند.

با ظهور اسلام، معاملاتی نظیر بیع حصات، ملامسه، منابذه و غیره که در زمان جاهلیت رواج داشت باطل شمرده شد. ولی بیع سلف یا سلم که یکی از عقود است و قبل از اسلام از معاملات رایج بود مورد تأیید اسلام واقع شد. در این رابطه در سوره مبارکه «بقره» در آیه ۲۸۲ دستور نوشتن اسناد چنین آمده است:

«ای کسانی که ایمان آورده‌اید هنگامی که قصد معامله نسیه‌ای دارید تا زمان معینی، پس بنویسید آنها و نویسندۀ درستکاری معامله میان شما را بنویسد و مدیون امضاء کند...»

از آن تاریخ به بعد نوشتن سند و قباله از سنن جاری و اصول لازم بین مسلمین گردید. اسلام حقوق طبیعی انسان را در چهار اصل از جمله: حق انتخاب آزادکار و پیشه و حق استفاده از زمین و موالیذ آن و محترم شمردن مالکیت‌های خصوصی به نحوی که مخّل و

مزاخه خود یا اجتماع نباشد به رسمیت شناخته است.

آیاتی هم در سوره حجر، اعراف و الملک و غیره در مورد زمین و اهمیت آن در قرآن کریم آمده است. حضرت محمد (ص) شخصاً چندین حلقه چاه حفر نمودند و چند مزرعه احداث کردند. در زمان عمر با نظر امام علی (ع) برای اینکه نیروهای اسلامی سرگرم آب و ملک نشوند، از تقسیم اراضی میان سپاهیان خودداری شد. امام علی (ع) بیست و پنج سال از عمر خود را صرف ایجاد مزارع و نخلستانها و حفر قنوات نمودند و بارها نمایندگان، استانداران و بستگان خود را به ساده زیستن و تقوی و عدم اسراف و خودداری از ثروت اندوزی سفارش فرمودند. و در فرمان تاریخی خود به مالک اشتر تأکید نمودند که: به هیچیک از بستگان زمینی از اراضی مسلمانان و امگذار و همین‌گونه نسبت به اخذ مالیات و خراج و اصلاح زمین و عاملین آن سفارشات زیادی نموده‌اند.

دین اسلام و رهبران اسلامی با متحد شمردن حق مالکیت فردی و اجتماعی و تشویق مردمان به کار زراعت یک نوع مساوات و تجدید مالکیتی بوجود آوردند که تا آن زمان سابقه نداشت. بویژه که برابری حقوق انسانی و امتیاز بشر هم پرهیزکاری و اجتناب از تجاوز بحق انسانهای دیگر قرارداد، که این امر نه تنها فاصله طبقاتی را از بین می‌برد بلکه اختلافات نژادی را بگلی نابود می‌ساخت. این خود عالی‌ترین نوع تثبیت حقوق انسانی است.

در شماره قبل و در اختتام مبحث، به «اسلام و قانون مالکیت» در آن اشاره‌ای داشتیم و اکنون با پایان بخشیدن بدان مبحث با ذکر قسمتی از سفارش امام علی (ع) به مالک اشتر، در مورد اخذ مالیات و خراج از اراضی و املاک به ارائه مطلب می‌پردازیم:

از سفارش امام علی (ع) بر مالک اشتر:

«در امور مالیّه کشور نیک بیندیش و متصدیان خراج را سخت مُراقب باش. دارایی روح مملکت است، سازمان معیشت و حیات جامعه بر ثروت آن گردش می‌کند، بنابراین این اگر اوضاع مالی قوم آشفته باشد، انتظام مصر را توقّف مدار، مملکت به مثابه خانه‌ای است که ملت خانواده آن را تشکیل می‌دهند. دارایی آبروی آن خانه و مدار زندگی آن

خانواده است.

آری کَلْبَهٗ نیازمندها و حوائج مردم بر خراج مملکت تحمیل می شود. به تو و همه فرماندارانم امر می کنم که قبل از اقدام در استفاده از مالیات کشور، به عمران و آبادی بپردازید. نخست زمین را اصلاح و آماده کنید آنگاه به کشاورزی و درو بپردازید.

اول خانه بسازید، سپس در آنجا نشیمن گیرید. دوست می دارم که حوزه حکومت شما معمور و آباد باشد، کلبه های فقرا و کوخهای دهگانان از فروغ و توانگری و نشاط روشن باشد.

راستی وقتی در کشوری نیازمندان و درویشان کمتر اوفتند و بازار زندگی رواج باشد، حاجتی به تشکیلات مالیه نیست ما مالیات را برای مردم می خواهیم، ما خراج را می گیریم که به ارباب حاجت و بیچارگان برسانیم، آن موقع که همه ثروتمند و توانگر باشند، چه نیازی بدریافت خراج خواهیم داشت؟!

در آن وقت مطمئنم که سراسر کشور خزانه و همه جا صندوق معتبر و آبرومند دولت ماست.»

امام علی علیه السلام در دنباله سفارشاتشان می فرمایند:

« ای حکومتها، آیا می دانید که کس نتواند از ملک ویران خراج ستاند؟! آیا می دانید که چون مستمندان را به ادای مالیات الزام کنند، ناگزیرند که آخرین سرمایه هستی خود را خزانه دولت تسلیم نمایند؟ آیا در این صورت به بقای مملکت امید می برد و بر شرافت حکومت اعتمادی باقی است؟ در تشکیلات ما آن حکمران که پیش از آبادی حوزه مأموریت خود به اخذ خراج بپردازد، کسی است که تیشه برداشته، همی خواهد ریشه حیات کشور را قطع کند؟ ما به آن نابخرد پاداش بزهکاران خواهیم داد.

باید تکرار کنم که: دولت ما، با تمام وسایلی که در دست دارد، مضمّم است به آبادی مملکت و آسایش رعیت بپردازد و بیان آشکارترش آن است که امیرالمؤمنین با تمام قوای خود و امدار و گروگان رفاه و آسایش ملت اسلام است. آن خراج که تهیدستی در اثر فشار عمال دولت به خزانه تسلیم می کند، شعله آتشی است که در توده پنبه همی افکند. ما پنبه را با کمال احتیاط از آتش بدور داریم.

ای فرماندار، از بارگران ملت لختی بردار و بگذار که پرتگاه حوادث و ظلمات انقلاب را کاروان ما آسانتر طی کند و بار وظیفه را سالم‌تر بمنزل برساند. نگران مباش که سالی خزانه مصر تهی باشد و در مقابل مصریان آسوده خاطر و توانگر باشند، چون چنین کنی و مالیات بمقتضای ثروت کشور و درآمد سال دریافت داری، همی بینی که رعیت خرسند باشد و مملکت توانگر و با نشاط.

حدود حکمرانی تو آباد شود و یاد نیکوی تو بر زبانها جاری گردد و مهر دولت در اعماق قلوب جامعه ریشه دواند ...

بگذار حکومتها هر چه می‌خواهند بگویند، حکومت مامعتقد است که هرگز کشور خراب نشود، مگر آنکه کشورداران با دست جور تیشه برداشته کاخ سعادت ملت را بر سرتهی مغز خویش ویران کنند.»

مالکیت در دوران امویان

پس از شهادت امام علی (ع) خلافت اسلامی بدست معاویه تبدیل به سلطنت استبدادی قهاری گردید و وضع اموال و املاک عمومی مانند دیگر اصول اسلام از حدود و مسیر نظامات اسلامی خارج شد و در بعضی از بخش‌های سرزمین پهناور اسلامی قسمتی از اراضی در تیول حکام و عمال آنها درآمد. تیولداری (اقطاع) در مورد اراضی عمومی (انفال^(۱) و فئی‌ها^(۲)) در میان سلاطین و عمال آنان رایج گردید، ولی تیول‌داری هم مانند نظام ملک‌داری چون به‌طور کلی مطرود اسلام بود و ریشه ثابت و پابرجائی نداشت از اینجهت با از بین رفتن یک سلسله حُکام یا

۱- اراضی و اموالی است که به موجب قانون متعلق به شخص اول اسلام [پیغمبر (ص) یا امام (ع)] می‌باشد.

۲- مالی که از اجانب بدون جنگ و خونریزی بدست می‌آمد و عبارتند از: اراضی انفال، جنگلهای طبیعی و نیزارها و نظایر آنها، اموال کسی که وارث قانونی ندارد، اموال شخصی رؤسا ممالک خارجی که در جنگ با حکومت اسلامی مغلوب می‌شوند، اشیاء مطلوب و بندگان خوب و زیبا که از غنیمت جنگ قبل از تقسیم آن خود پیغمبر (ص) یا امام (ع) جدا کند و آنها را (صفایا) می‌نامند. غنیمت جنگی در جنگی که بدون دستور امام صورت گرفته باشد.

تغییر و تبدیل آن‌ها خود به خود اراضی تجزیه می‌شد و یا بکلی تیول از میان می‌رفت و اراضی تقسیم می‌شد.

خلفای بنی‌امیه علاوه بر ظلم و تجاوز به حقوق مردم به زندگی طاغوتی و اسراف و تبذیر، به جمع‌آوری مال و منال مشغول و سرگرم شدند. آن‌ها نه تنها اموال مردم را به بهای نازل می‌خریدند بلکه با انواع حیل و مزاحمت‌ها املاک دیگران را تصاحب می‌کردند. معاویه زمین‌های خالصه ایران باستان را مُبدل به زمین‌های خالصه اسلامی کرد و آن‌ها را به عنوان تیول به افراد و دودمان خود داد.^(۱) به علاوه روزبه روز بر مقدار مالیات افزوده می‌شد. سختگیری خلفا و عمال حکومت اموی (جز در زمان عمر بن عبدالعزیز) نسبت به رعایا و پرداخت کنندگان مالیات به جایی رسید که بسیاری از مردم از کار و کشاورزی و زراعت دست کشیدند، بطوریکه تولیدات کشاورزی کاهش یافت و مشکلات زیادی در بلاد به وجود آمد و روزبه روز خشم و کینه مردم بر علیه حُکام اموی زیادتر می‌شد.

عبد الملک مروان پنجمین خلیفه اموی، ضحاک بن عبدالرحمن را به بین‌النهرین فرستاد تا اصلاحی در وضع مالیات به عمل آورد. ضحاک ابتدا به سرشماری افراد و اموال آنها پرداخت و حد متوسط درآمد هر فردی را حساب کرد و بعد از کم کردن بهای خوراک و پوشاک و سایر هزینه‌های معمولی به این نتیجه رسید که هر کس می‌تواند ۴ دینار مالیات بپردازد و مالیات جنسی اراضی را لغو کرد و بجای آن برای هر واحد مساحت از زمین که در مسافت یک روزه از بازار شهر واقع بود مالیات نقدی مقرر داشت. اراضی دورتر نصف آن مالیات را می‌پرداختند. در خراسان مردم را از نو سرشماری کردند و سه دینار به سرانه افزودند. و در عراق نیز مالیاتها را از آنچه بود سنگین‌تر شد و این اصلاح مالیاتی به عنوان مبدأ نظام مالیات سرانه تلقی گردید.

در میان خلفای اموی تنها عمر بن عبدالعزیز بود که نسبت به آل علی (ع) علاقه نشان می‌داد و در زندگی بسیار قانع و بدون تکلف و تجمل بود. چون در مملکت داری بیشتر

متوجه آخرت بود، عواید بیت‌المال در دوره او رو به نقصان گذاشت ضمناً امویان قسمتی از درآمد بیت‌المال را برای کندن نه‌رها، ترعه‌ها و اصلاح آنها اختصاص می‌دادند.^(۱)

اوضاع مالکیت در زمان عباسیان - در سال ۱۳۲ هجری که عباسیان به خلافت رسیدند آنچه توانستند از امویان کشتند و باقیمانده آنها که جان به دربرندند املاک خود را رها کرده و به اطراف گریختند و آنها که تصاحب املاک بدون صاحب را ترکه حلال تلقی می‌کردند در صدد مصادره و ضبط آن برآمدند.

خلفای عباسی کمتر از بنی‌امیه به مردم ستم می‌کردند آن‌ها ابتدا با مردم رفتار خوبی داشتند و به ترمیم خرابی‌های گذشته و احداث راه‌ها، نه‌رها، سدها و غیره پرداختند و بدینوسیله مردم را به کار کشاورزی تشویق و جلب نمودند. در دوره اول حکومت عباسیان کار زراعت و آبیاری در مصر، عراق، یمن، شمال شرقی ایران ماوراءالنهر و هند آنچنان رونق یافت و پیشرفت کرد که فرنگیها از آن تقلید کردند. دولت عباسی به نگهداری سدها و حفر ترعه‌ها علاقه بسیار داشت و هر کدام نگهبانان مخصوص داشت در مرو دیوان خاصی برای آبرسانی بنام «دیوان آب» بود که چند هزار دستیار داشت.

در زمان حکومت منصور سومین خلیفه عباسی روش وصول مالیات معین از سرزمین عراق برداشته شد و «مقاسمه»^(۲) بجای آن نهاده شد. زیرا گاهی قیمت‌ها پائین می‌آمد و غلات کافی و به اندازه خراج نبود و در نتیجه زمینها رها می‌شد ولی نتیجه مقاسمه آن بود که هرگاه درآمد زیاد می‌شد، خراج هم به همان نسبت زیاد می‌شد. میزان مقاسمه به نظر خلیفه بستگی داشت ولی معمولاً از $\frac{1}{4}$ زیادتر و از $\frac{1}{5}$ کمتر نمی‌شد اما بعدها مأمون خراج مردم عراق را بر اساس $\frac{2}{5}$ قرارداد، ولی طولی نکشید که امیران نزدیکان خلفاء به املاک مردم دست اندازی می‌کردند به طوری که از این راه مالکیت بزرگی در ممالک اسلامی از جمله ایران بوجود آمد تا آنجا که، هنگام ازدواج مأمون با

۱- دکتر حسن ابراهیم حسن، تاریخ سیاسی اسلام، ص ۴۷۴

۲- مقاسمه: وصول مالیات بر اساس مقدار محصول زمین نه بر اساس مساحت

دختر حسن بن سهل، پدر عروس نام بسیاری از قراء و مزارع متصرفی خود را بر تکه‌های کاغذ کوچکی نوشت و آن کاغذها را میان سران سپاه و بزرگان کشور توزیع کرد. هرکس آن تکه کاغذها را بدست می‌آورد به منزله سند مالکیت همان قریه یا مزرعه‌ای بود که روی آن ثبت شده بود.

مصادره اموال مغضوبین نیز از جمله کارهای عادی زمان عباسیان بود که از آن جمله هارون الرشید دستور داد املاک محمد بن سلیمان عامل بصره را (شامل بین النهرین و قسمتی از ایران) پس از مرگ او مصادره کردند. اجاره املاک مزبور به روزی صد هزار درهم بالغ می‌شد سپس این املاک به عنوان تیول به نزدیکان و کسان خلیفه تعلق گرفت. یکی دیگر از انواع مالکیت در آن زمان (الجاه) بود. الجاه به این معنی بود که مالکین اصلی از بیداد و تعدی حکام، املاک و مزارع خود را بنام اشخاص متنفذ قباله می‌کردند و آن املاک در دفاتر دولتی بنام مالک جدید ثبت می‌شد و رفته رفته از مداخله مالک اصلی جلوگیری و کلاً متعلق به مالک جدید می‌شد.

در تاریخ آمده است که هارون الرشید اسپهبد و نداد هرمزد، یکی از سپهبدان طبرستان را مجبور به فروش املاک گرانبهای خود کرد. نوع معامله‌ای که صورت گرفته به صورت «هبه» بود اما هارون در عوض هزار هزار درهم به اضافه هدایای دیگر برای نداد هرمزد که از فروختن ملک خود ابا داشت فرستاد.^(۱) مالکین زنجان برای دفع اشرار و راهزنان املاک خود را به قاسم پسر هارون انتقال دادند و قباله‌ها بنام وی تنظیم شد و خود مالکین اصلی فقط به کشاورزی املاک خود راضی شدند.

مالکین فارس هم به دیگران تاسی جسته املاک خود را به مُلازمان سُلطان مقیم عراق واگذار می‌کردند و با این تدبیر از پرداخت یک چهارم مالیات معاف می‌شدند. خلاصه کلام آنکه هنوز دوره طلائی عباسیان پایان نیافته بود که خلیفه و نزدیکان وی املاک زیاد بدست آوردند و دولت دفتر مخصوص برای رسیدگی به امور این املاک دایر

۱- تاریخ طبرستان (ابن اسفندیار) چاپ اقبال، تهران ۱۳۲۰، جلد ۱، قسم اول ص ۱۹۷ و ۱۹۸

ساخت که آنرا (دیوان ضیاع) نامیدند و طبق صورتی که علی بن عیسیٰ وزیر مقتدر خلیفه عباسی در سال ۳۰۶ هجری تنظیم کرده، بیشتر ضیاع در شهرهای ایران از قبیل: ری، دماوند، قزوین، زنجان، قم، اصفهان، همدان و غیره بوده است.

ضیاع بر دو قسم بود: الف - ضیاع عمومی: یعنی املاک رجال و مردمان با نفوذ. ب - ضیاع سلطانی که آن نیز به چهار قسمت تقسیم می شد.

۱- ضیاع خاصه: یعنی املاک شخصی خلیفه که هیچکس با او شریک نبوده است و طبق صورت تنظیمی علی بن عیسیٰ مالیات این املاک در سال ۵۶۴۴۷ دینار بوده است.
 ۲- ضیاع عباسی: که غالباً متعلق به افراد خانواده بنی عباس بود و شماره‌ی آن‌ها در زمان مأمون به سی و سه هزار رقبه می رسید و مالیات آن ۱۴۴۷۶۰ دینار در سال بوده است.

۳- ضیاع نوبنیاد: که مالیات آن بالغ بر ۳۸۹۱۲۶ دینار می شده است.

۴- ضیاع قرات: واقع در ساحل رود فرات که مالیات آن در سال ۳۰۶ طبق صورت - ۶۱۷۱۲۶ دینار بوده، این املاک بطورکلی بیشتر در بغداد، کوفه، بصره، اصفهان، خوزستان و فارس قرار داشته است.

معروف است که: خیزران مادر هارون الرشید بر اثر قدرت و نفوذ خود و تصاحب مال مردم املاک وسیعی تحصیل نمود، به طوری که درآمد املاک او را سالی ۱۶۰ میلیون درهم معادل ۵/۵ میلیون دینار بالغ دانسته اند. این زن آنقدر شقاوت داشت که به محض احساس تمرد از فرزندش هادی (خلیفه) کسانی را مأمور نمود تا او را بکشند و چنین مادری بود که هارون پس از مرگ او نفس راحتی کشید و اموال او را تصرف نمود و به عنوان تیول به اطرافیان خویش بخشید.

در پرتو نفوذ «خیزران» عده‌ای از اطرافیان او نیز به فکر تصاحب املاک افتاده و تجاوزات آن‌ها موجب گردید تا پایه مالکیت را متزلزل و وضع به صورتی درآمد که اگر مالکی خود را تحت حمایت یکی از بزرگان قوم قرار نمی داد نمی توانست املاک خود را حفظ کند و از این رو مالکان متوجه قدرتهای زمان شدند، تا در پناه آن مالکیت خویش را از گزند حوادث مصون دارند و مسلم است وقتی اساس کار بر نفوذ و قدرت قرار گیرد

طبعاً بین صاحبان قدرت اصطکاک‌هایی بوجود خواهد آمد که ثمره‌ی آن باز تزلزل مالکیت خواهد بود و دنباله همین وضع بود که در زمان خلفای عباسی انواع مخصوصی از تملک بوجود آمد که مهمترین آنها یعنی ایغار، وقف و اقطاع را می‌توان نام برد.

۱- ایغار: به املاکی گفته می‌شد که از خراج معاف بود و این زمینها را از محل املاک خالصه یا زمین‌هایی که خلیفه یا نایب او به نیابت از مردم در تصرف خود داشتند به این و آن می‌بخشیدند.

۲- وقف: از انواع دیگر زمین داری که بعدها اهمیت زیادی پیدا کرد املاک وقفی بود. چنین بنظر می‌رسد که فکر ایجاد املاک وقفی در اصل از اینجا ناشی شد که پس از غلبه تازیان، زمین به مسلمانان فاتح تعلق گرفت و ملک آنان شناخته شد و آنها می‌توانستند بدلخواه یا در برابر پاداش آنها را تسلیم کنند ولی عنوان وقفیت زمین حفظ می‌شد و مالکیت اینگونه زمین‌ها تا ابد غیر قابل انتقال می‌شد. و روستائیان در برابر پرداخت مال‌الاجاره در املاک مزبور دارای حق انتفاع می‌شدند، زیرا در این مورد زمین وقفی به نفع جامعه اسلامی حبس شده بود اما عملاً مانند انواع دیگر زمین‌ها امکان غصب آنها بوسیله غاصبان وجود داشت. نوعی املاک خالصه هم به شکل قُرُق‌های حکومتی وجود داشته است که در آنها اغنام و احشام خلیفه و اسبان قشون و چهارپایان چاپارخانه و غیره را می‌چرانده‌اند. مثلاً در تاریخ قم مذکور است که در هر یک از دهات مجاور نهند چراگاهها و علفزارهایی برای دواب خلفا اختصاص داده بودند.

۳- اقطاع: از قرن سوم که خلافت بنی عباس رو به زوال سپرد یکی از انواع مهم مالکیت به نام اقطاع رواج پیدا کرد. اقطاع واگذاری زمین یا عواید آن به اشخاص بود که اصل و منشاء آن به صدر اسلام باز می‌گردد.

از انواع اقطاع در قرن پنجم اقطاع التملیک و اقطاع الاستقلال را می‌شود نام برد.

۱- اقطاع التملیک: یعنی واگذاری زمین‌های بایر به اشخاص به شرط زراعت و آباد کردن، این کار موجب پیشرفت کشاورزی و ازدیاد درآمد حکومت بوده است. چنین مالکیتی اصولاً موروثی بود و با ملک شخصی فرق زیادی نداشت.

۲- اقطاع الاستقلال: واگذاری زمین‌های مزروعی به نظامیان و سپاهیان و تأمین

معاش آنها که هم بدین وسیله قدرت اقتصادی بدست گروه نظامی می افتاد و هم موجب آبادی زمین های مزروعی می شد. آنچه در تاریخ آمده، زمین های اقطاعی غالباً بوسیله غصب مُبَدَل به املاک خصوصی می شد.

ناگفته نماند رسم اقطاع دادن مُنحصَر به خُلَفا نبود بلکه در ادوار مختلف تاریخ ایران هم، به طوری که در آینده شرح خواهیم داد، اینکار عملی و رایج بوده است. ماوردی فقیه مشهور عامّه متوفی به سال ۴۵۰ هجری قمری عقیده دارد که مُتصرفات اسلامی را «یعنی سرزمین هائی که خارج از حدود مکه و مدینه و حجاز بود» می توان به چهار دسته تقسیم کرد:

- ۱- سرزمین هایی که ساکنان آنها برای حفظ مالکیت اراضی خود اسلام آورده اند.
 - ۲- زمین های مواتی که مُسلمین احیاء کرده اند.
 - ۳- زمین هایی که تسخیر شده و به عنوان غنائم میان مجاهدان تقسیم شده است.
 - ۴- زمین هایی که ساکنان آنها به موجب پیمانی تسلیم شده اند.
- صاحبان زمین های دسته اول، دوم و سوم «عُشر» می پردازند و زمین های دسته چهارم (فیی) را تشکیل می دهد و صاحبان آنها خراج می پردازند.^(۱)

وضع مالکیت در ایران بعد از اسلام - غلبه تازیان بر ایران در قرن هفتم میلادی شکاف بزرگی در تاریخ ایران پدید آورده است. پس از حمله اعراب، ایران ضمیمه عالم اسلام شد و در سراسر ممالک اسلامی نظریه مشترک خاصی در باب حکومت بوجود آمد و در مسایل مربوط به حکومت های محلی که در دست مردم بومی باقیمانده بود کمتر تغییر راه یافت و در لوای حکومت اسلامی بسیاری از آداب و رسوم محلی همچنان رعایت می شد. با وجود کوششی که فقها برای انطباق روش مالیاتی با رویه و طریقه اسلامی می کردند، دستگاه وصول خراج از بسیاری جهات شبیه دستگاه سابق ساسانی بود و کمتر با اصول و قواعدی وفق می داد که منبعث از کتاب آسمانی بود یا حضرت مُحَمَّد (ص) و سایر کسانی که سر رشته امور صدر اسلام را در دست داشتند وضع کرده

۱- ابوالحسن علی بن محمد ماوردی. الاحکام السلطانیة جاپ انگر، ین، سال ۱۸۵۳

بودند. اما به مرور تغییرات و تحولاتی حاصل شد. و جنبشی در جامعه اسلامی پدید آمد که در عین وحدت دارای دو جنبه بود. از یک طرف نظریه شرعی منشاء اثر واقع شد و مایه تکامل شدن اجتماعی و اقتصادی گشت، از طرف دیگر طرز تفکر و آداب و عادات ملل مغلوب مایه تحولاتی در نظریه اسلامی شد. مُدتی گذشت تا این تحولات مراحل پیمود و به نتیجه قطعی رسید و در ضمن مردم هر محل تغییرات فراوانی در آن دادند و عاقبت تمدنی بوجود آمد که تنها عامل وحدت آن دین اسلام بود.

به راستی جز در مواردی معدود تأثیر اسلام را می‌توان در همه مظاهر حیات ایران سراغ گرفت. در مورد زمین‌داری باید دانست که اسلام در مفهوم مالکیت و زمین‌داری و توسعه و تکامل این امر تأثیر کلی داشته است. به عقیده مُسلمین آب و مرتع مُشترکاً به همه آنان تعلق داشت. مالکیت فردی امری مجاز و مقبول به شمار می‌رفت و به هیچ رو تجاوز به آن را روا نداشتند مگر در مواردی که لازم می‌آمد بنا بر دلایلی ملک کسی مصادره شود یعنی اعم از اینکه می‌خواستند ملک مدیون را بگیرند و به داین بدهند یا اینکه مبادرت به این کار را به خیر و صلاح جامعه تشخیص می‌دادند. مانند مواقعی که دولت مدعی بود که می‌خواهد زمینی را به ساختن دژی یا گذرگاهی اختصاص دهد.^(۱)

اوضاع مالکیت در ولایات ایران - در دوران حکومت امویان و عباسیان به عنوان خُلفای اسلامی وضع زمین‌داری و مالکیت در ولایات ایران یکسان نبوده و هر منطقه از این کشور پهناور با توجه به اوضاع جغرافیایی و سیاسی و آداب و رسوم محلی دارای روشی بوده، برای مثال روشی که در ولایات شمالی متداول بوده با روش ولایات مرکزی یا جنوبی و غیره متفاوت بوده است. به علاوه قدرت و تسلط امپراطوری اسلامی خلفاء در این امر تأثیر به سزایی داشته است. در اینجا به طور اجمال وضع مالکیت در زمان سلاطین و حکام مختلف آن دوران و سالهای بعد از آن را از نظر می‌گذرانیم.

در دوران حکومت سامانیان اصول طبقاتی رعایت می‌شد و دهقانان همانند گذشته جزو یکی از طبقات قدرتمند جامعه بودند. از خصوصیات این دوره آبادانی و توسعه

شهرها و بسیاری از قُراء و قصبات آباد و پُر جمعیت و ثروت سرشار اهالی بود. در آن زمان قیمت «یک جفت» زمین در حوالی بُخارا ۴۰۰۰ درهم بوده است، در صورتی که قبل از آن ارزش زمین از میان رفته و به علت هرج و مرج (بقول صاحب تاریخ بُخارا) «به سبب ظلم و بی شفقتی بر رعیت» کسی زمین را به رایگان نمی خریده است.^(۱)

مالکیت در زمان دیالمه - دیلمیان از سال ۱۳۲۰ تا ۴۴۸ ه. ق با استقلال کامل در سرزمین های فارس، ری، کاشان، اصفهان، همدان، عراق عجم و کرمان فرمانروایی کردند. بعد از اسماعیل سامانی که دولت سامانیان دچار ضعف شد بر اعتبار و قدرت دیالمه افزوده شد.

در خصوص نحوه مالکیت و زمین داری آن عصر، ابوالعباس احمدبن ابی الخیر زرکوب در شیراز نامه می نویسد: «در عهد دیالمه قانون مملکت از نظم خود بگردید، از بس فتنه که مُتعاقب پدید آمد، ملکها باز گذاشتند و ترک املاک بگفتند. از آن عهد اقطاع پدید آمد و اکثر زمین ها دیوانی شد و پیش از آن اکثر و اغلب زمین ها ملک بود.

همچنین در تاریخ قم در ص ۵۳ مذکور است که پس از آنکه گیلها و دیلمها قم را تسخیر کردند (دیوانیات) را منسوخ و به جای آن اقطاعات را برقرار کردند. مُصادره اموال مردم از روی هوی و هوس نه تنها در ولایاتی که آل بویه حکومت می کردند معمول بود بلکه در سایر ولایات ایران نیز متداول بود نه همان حکام بلکه هر کس صاحب قُدرت بود از قُدرت خود بهره می گرفت و این قاعده کُلی به شمار می رفت نه استثناء. در مدارک موجود مکرر به مسئله غصب اموال اشاره شده است.

قدیمی ترین مورد دخالت در موقوفات بوسیله عضدالدوله دیلمی بوده است و مورد مُشابه دیگر آن آل بویه املاکی را که اعراب اشعری قم وقف ائمه (ع) و اعقاب ایشان

۱- ابوبکر محمدبن جعفر نرشخی، از تاریخ بخارا، ترجمه فارسی (ابونصر احمدبن محمدبن نصر القباوی،

کرده بودند مُتصرف شدند.^(۱)

عضدالدوله به ترویج کشاورزی و عمران و آبادانی و تنقیه قنوات و ساختن آسیاها و تعمیر سدها توجه داشت. از جمله کارهای او، این که تازیان بادیه نشین را در زمین های موات فارس و کرمان برای امور کشاورزی مستقر کرد.^(۲)

وی در سال ۳۲۵ هجری یکی از سادات طباطبا به نام ابوقتاده زید اسودبن ابراهیم بن محمّدبن قاسم بن ابراهیم طباطبا را از مگّه به شیراز دعوت کرد و دختر خود را به وی تزویج کرد و چندین قطعه ملک از املاک فارس را وقف اولاد ذکور او کرد و رفته رفته املاک سادات طباطبا در فارس زیاد شد.^(۳)

مالکیت در عصر سامانیان - خاندان ایرانی سامانی از سال ۲۶۱ ه. ق در خراسان و ماوراءالنهر و بخشی از ایران مرکزی سلطنت کردند.

امیر اسماعیل سامانی بعد از تصرف خراسان در سال ۲۹۰ ه. ق محمّدبن زید امیر علوی طبرستان را مغلوب کرد و همه ممالک واقع بین کویر لوت، خلیج فارس و سرحد هندوستان را تا حوالی بغداد تحت فرمان خود درآورد. در طبرستان املاک اشراف طبرستان را که پنجاه سال بود غصب شده بود به صاحبان قدیم آنها بازگرداند از این گذشته او املاک زراعتی و اموال غیر منقول رُعیایا و ضِعفا را به ایشان بازگرداند و خود به خراج سالیانه قناعت کرد.^(۴)

سامانیان دارای دستگاه اداری عریض و طویلی بودند که مُشتمل بود بر «دیوان» های جداگانه مخصوص املاک خالصه و اوقاف.^(۵)

بنا به قول خواجه نظام الملک هم سامانیان و هم جانشینان آنان یعنی غزنویان به مأمورین خود مُزد نقدی می دادند و اقطاع نمی بخشیدند، با اینهمه به مواردی بر می خوریم که «غلامانی» که به مقامات عالی نائل شده بودند املاکی را با پول

۱- تاریخ قم ص ۲۷۹.

۲ و ۳- ابن مسکویه، تجارب الامم، چاپ کائناتی، جلد ۶ ص ۵۰۹ به بعد

۴ و ۵- بار تولد، (ترکستان تا حمله مغول) چاپ دوم، لندن ۱۹۲۸ ص ۲۰۴ و ص ۲۲۹.

می خریدند^(۱) تا به مرور قدرت بدست غلامان ترک افتاد.

(دنباله مطلب را در شماره بعد می خوانیم)



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی