

## سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک (۸)

---

سید جلیل محمدی

دادستان انتظامی سردفتران



شپوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی



ثروءشكاه علوم انسانی ومطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

## بنام خدا

### مالکیت و زمین داری در اواخر حکومت قاجاریه:

از اواخر حکومت ناصرالدین شاه به بعد، به علت‌هایی چون: اسراف و تبذیر شاه و درباریان و وابستگان به حکومت، افتادن در وادی تجمل‌گرایی و ثروت‌اندوزی و مسابقه برای غارت و چپاول مردم و مملکت، افزایش هزینه‌های اداری کشور و نگاهداری قشون و گارد مخصوص سلطنتی، مسافرت‌های به خارج، برگزاری جشنهای شاهی و... روز به روز به پول و درآمد، احتیاج بیشتری حس می‌شد. در آن زمان نه از استخراج نفت و معادن خبری بود و نه منبع درآمد دیگری بود بلکه مهمترین منابع درآمد و ثروت کشور از زمینهای مزروعی و بخشی هم از دامداری و دامپروری سنتی بود، لذا حکومت برای تأمین هزینه‌ها، در صدد برآمد املاک خالصه را به اشخاص بفروشد. با این کار علاوه بر نابودی سرمایه و ثروت مملکت، تیولها به املاک شخصی تبدیل می‌گردید و به مرور بر تعداد مالکان و صاحبان اراضی بزرگ افزوده می‌شد و این، مقدمه و زمینه‌ای برای برقراری رژیم ارباب و رعیتی در تاریخ معاصر ایران شد.

زمانی که مظفرالدین شاه روی کار آمد تنها املاک خالصه‌ای که در اصفهان باقی مانده بود، دهات مخروبه «برآن» بود. در چنین اوضاع و احوال، بازار فروش زمین رونق داشت، چه دربار را طبق معمول نیازی به پول بود.<sup>۱</sup>

### انواع اراضی و املاک و نحوه اداره آن:

۱- املاک شخصی (اربابی): به صورت چندین ده و مزرعه و به اصطلاح «پارچه آبادی»

در تملک یک نفر یا تعداد معدودی بود و در هر ولایت یا استان، عنوان صاحب یا مالک زمین، با منطقه دیگر تفاوت داشت. به عنوان مثال در منطقه خوزستان زمین به «والی» یا «شیخ» وقت تعلق داشت و بعد از فوت او به والی جدید می‌رسید و خانواده شیخ، مجبور به مهاجرت از آن منطقه می‌شدند. در مناطق فارس و جنوب، چهار محال و بختیاری، فریدن و لرستان، مالک اراضی «خانها» و «اربابها» بودند که پس از فوت آنها بین ورثه‌شان تقسیم می‌شد. صاحبان املاک اربابی و دهات، علاوه بر مالکیت و بهره برداری از اراضی آبی و باغها و بیشه زارهای ده، از اراضی دیمی، مراتع، بیابانها و بیشه‌های طبیعی و جنگلهای حوالی یا مجاور ده (در صورت وجود داشتن) و فرآورده‌های طبیعی، مثل: گون، کتیرا و گزانگبین و غیره در بعضی مناطق استفاده می‌کردند.

نحوه اداره و کشت و کار در املاک اربابی در هر ولایت و منطقه کشور با یکدیگر متفاوت بود و بستگی به این داشت که خان یا مالک، چه سیاستی برای اداره امور املاک خود اعمال می‌کرد، لیکن در اصل، اراضی بزرگ یا دهات بزرگ مالکی به وسیله زارعین، به صورت اجاره و پرداخت بهره مالکانه به مالک اداره می‌شد. به علاوه زارعین مسئول پرداخت همه مالیاتها نیز بودند.<sup>۱</sup>

۲- خرده مالکین؛ در بعضی از دهات، اشخاصی به صورت خرده مالک بودند که چند قطعه زمین و باغ و یا مزرعه‌ای در گوشه و کنار ده یا در بین اراضی مالکین داشتند که امور کشاورزی را شخصاً و با کمک کارگر انجام می‌دادند و یا ملک خود را در مقابل مبلغی اجاره می‌دادند و یا این که با فراهم کردن بذر، کود و آب برای دهقان، پس از کشت و برداشت، محصول به نسبت پنج یک یا چهار یک، بین صاحب زمین و زارع تقسیم می‌شد.

۳- املاک وقفی؛ در خصوص املاک وقفی نیز تغییر و تحولاتی روی داد، به طوری که در اواخر حکومت قاجار به حیف و میل اموال اوقاف و تبدیل موقوفات به املاک شخصی امری بی سابقه نبود.

### اوضاع ایلات و عشایر:

قاجاریه نیز مثل پادشاهان گذشته بنا به مصالح خود، بعضی از ایلات و عشایر را تقویت و برخی را تضعیف نمودند و به جا به جایی و تقسیم و توزیع آنها پرداختند. فتحعلیشاه عده‌ای از طوایف بختیاری را در دهات اطراف تهران به عنوان گروگان و برای تضمین رفتار خوب بقیه آنها ساکن نمود.<sup>۱</sup> آغا محمد خان در برابر یاری‌ای که ترکمانان به او و پدرش کرده بودند، اجازه داد که آنها از سواحل اترک به دشت گرگان بیایند. و دهات «قراسو» را به عنوان تیول به آنان داد. در صورتی که قبل از آن عامل مهم نا امنی راه مشهد، این ترکمانان بودند.<sup>۲</sup> عشایر دیگری که در این دوره از نقاط دیگر کوچ کردند یا کوچ داده شدند، عبارتند از:

۱- عشایر بیگلرلو که با زوال تیموریان از سواحل آسیای صغیر به اصفهان آمدند و در دوره صفویه دارای مناصب بزرگی شدند تا هنگام حمله افغانها به کاشان کوچ کردند و زمان کریم خان و اوایل حکومت قاجار به قم آمدند و در آنجا ماندند و قسمتی از املاک قم را تصاحب کردند.<sup>۳</sup>

۲- عشایر سعدوند که در زمان محمد شاه از فارس به حوالی شرق قم آورده شدند.

۳- عشایر گائینی که به شمال قم کوچ داده شدند.

۴- عشایر عبدالملکی فارس نیز به قم آمدند و مراتع جنوب قم را به دست آوردند و اغلب آنها شتربان یا «فراش» حکومت قاجاریه بودند.<sup>۴</sup>

۵- هفت طایفه دیگر نیز از فارس به حوالی قم آمدند.

زمینهای متعلق به ایلات و عشایر عبارت بود از مراتع و زمینهایی که هنگام انتقال از نقطه‌ای به نقطه دیگر و اسکان، به آنها واگذار می‌شد که آن را آباد کنند. پیش از این گفتیم که عشایر در عوض، تعدادی سرباز «و نییچه» یا «نییچه» برای خدمت آماده می‌کردند به علاوه به هر خانواده، به نسبت دارایی و درآمد و تعداد اغنام و احشام و تعداد کندوی زنبور عسل، مالیات تعلق می‌گرفت که این مالیات به وسیله رئیس عشیره یا نمایندگان او وصول

۲. رابینو، مازندران و استرآباد، لندن، ص ۸۰

۴. همان کتاب.

۱. موریه، داستان سفر دوم ایران، ص ۱۲۶.

۳. تاریخ قم، آرشیو کتابخانه وزارت دارایی.

پرداخت می‌شد.

رؤسای ایلات و عشایر در آغاز سال نو، مالیات مخصوصی به شاه می‌پرداختند. فرمانروایی خوانین و رؤسای ایلات و عشایر، اغلب توأم با ظلم و ستمکاری بود و گاهی در اثر فشار و جور و ستم آنها، دهات ویران می‌شده است.<sup>۱</sup>

### انواع مالیات و باجهای دریافتی:

در دوران قاجاریه همانند دورانهای گذشته بلکه با فشار و شدتی بیشتر، انواع مالیاتها، جریمه‌ها و باجها از مردم اخذ می‌شد. برقراری مالیات و جریمه یا تخفیف و تعدیل آن، تابع حکومت زمان بود. از طرفی چون مالیاتها نامتناسب بود، لذا کمتر ده و روستایی حاضر به پرداخت آن می‌شد. به قول ملکم خان... از این رو «دادن و گرفتن رشوه و انعام» از امور معمول و متداول شده بود و حکومت از دیدن این حقیقت کور نبود.

فتحعلی شاه اندکی پیش از مرگ از فرمانفرما والی فارس مالیات پس افتاده آن ولایت را مطالبه کرد و به امین الدوله فرمان داد که با سپاهی به فارس رهسپار شود و مالیات هر محلی را که پرداخت نکرده‌اند، وصول کند و اگر کسی یا کسانی از پرداخت مالیات امتناع کردند با آنها بجنگد و آنها را از ریشه براندازد و به نیروی شمشیر و آتش، آن سامان را ویران و غلات آنها را تباه سازد و گاو و گوسفندشان را یغما کند و متمرّدین را دستگیر و اسیر کند و به تهران بیاورد و ولی خوشبختانه قبل از اجرای این نقشه فتحعلی شاه مرد.<sup>۲</sup>

### مالیاتها شامل اقلام زیر می‌شد:

الف - اراضی و املاک و محصولات زراعتی و باغات.

ب - اغنام و احشام و غیره.

۱. آرشیو کتابخانه وزارت دارایی، شماره ۷۲۵، برگه ۳۵۷.

۲. فریزر، داستان سفر کردستان، ج ۲، ص ۲۵۱.

الف:

۱- املاک خالصه.

۲- املاک دیوانی.

۳- مالیات و عوارض گندم و جو و حبوبات.

۴- مالیات و عوارض تره بار و میوه.

۵- مالیات و عوارض محصولات دیمی.

مأخذ تقویم مالیات «شماره گاوهای املاک» بود، یعنی بر مبنای «جفت گاو کار» بود، نه مقدار غله. که این موضوع در هر ملک و زمینی متفاوت بود. مضافاً پیش از رسیدن و بهره برداری محصول، زمینها را مساحت می کردند و مقدار غله برآورد می شد و پس از درو و برداشت آن، مطالبات مالیاتی وصول می شد.<sup>۱</sup>

ب:

۱- اغنام و احشام.

۲- کندوی زنبور عسل.

۳- فرش و سایر اجناس.

علاوه بر مالیات عادی ذکر شده، مأموران حکومت برای مخارج خود و ابواب جمعی خود در نواحی که تحت اختیار آنها بود، مالیاتی تحت عنوان «تفاوت عمل» از مردم اخذ می کردند که روز به روز این مالیات بر مالیات اصلی اضافه می شد.

در دوره قاجاریه درآمدهای مالیاتی را به مقاطعه می گذاشتند. عباس میرزا هنگامی که فرمانروای آذربایجان بود، تا حدودی این رسم را برانداخت و سعی نمود به طریق مرتب و منظم از هر ده و روستا، متناسب با عواید خود مالیات وصول شود. و بدین وسیله جلوی بعضی اخاذی و اجحاف مأموران حکومت گرفته شود.<sup>۲</sup> ولی بنا به نوشته «فریزر» هر دهی تا آنجا که قدرت پرداخت مالیات داشت، بر آن مالیات می بستند!<sup>۳</sup> نرخ مالیات پیش از سلطنت

۱. فریزر، داستان سفر ایران و خراسان، ص ۲۳۶ و ص ۲۲.

۲. ملکم خان، تاریخ ایران، ج ۲، ص ۳۲۶ و ۳۲۷. ۳. فریزر، داستان سفر کردستان، ج ۱، ص ۸.

فتحعلی شاه، ده یک بود و از محصولات دیمی، پانزده یک می گرفتند.<sup>۱</sup>  
با این وجود پرداخت مالیات منحصر به این موارد نبود، بلکه به مناسبت‌هایی نظیر:

۱- اگر شماره افراد قشون افزوده می شد.

۲- اگر شاه می خواست کاخ یا قناتی بسازد یا احداث نماید.

۳- اگر قشون از دهات بگذرد و نیاز به آذوقه پیدا کند.

۴- هرگاه هیأت خارجی به ایران وارد شود.

۵- چنانچه یکی از خاندان سلطنتی از دواج کند.

خلاصه این که هر اتفاق غیر عادی از این قبیل که روی می داد، از مردم باج می گرفتند.<sup>۲</sup>

بدترین نوع مالیات یا در واقع «باج» به نام «صادر» بود که وقتی یکی از بزرگان حکومت می خواست از دهات عبور کند، این باج را به منظور تأمین مخارج محلی یا در موارد دیگری که به طور دائم پیش می آمد، از رعایا می گرفتند. «صادر» وسیله هرگونه اخذی از مردم بود که وضع رعیت را متزلزل می کرد و رعایا هرگز مطمئن نبودند که نفسی به راحتی بکشند.

سردار اسعد بختیاری در کتاب خود (تاریخ بختیاری) گزارشی از عبدالرحیم کاشانی، نقل می کند که مربوط به سال ۱۳۱۳ ه. است. نویسنده می گوید: «از بس بختیارها جور و ستم دیده اند، هنگامی که مسافری را می بینند می گریزند؛ میاد آن مسافر مأمور دیوان یا فرستاده خان یا «ضابط حکمران» یا محصل مالیات که از طرف حاکم اعزام می شد، باشد.

نویسنده گزارش، هنگام عبور از دهات واقع در میان پل عمارت و مالمیر می بیند که زراعتی به چشم نمی خورد، از مردم می پرسد که «چرا سبزیجات و بقولات به عمل نمی آورند تا هم بخورند و هم مازاد آن را به مسافران بفروشند؟» پیرمردی در پاسخ او چنین می گوید: «راست می گویی اما در صورتی است که ما را به حال خود بگذارند. چه فایده ای برای من دارد که عمر خود را صرف کنم و متحمل زحمت بشوم و حاصل زحمت مرا حاکم و ضابط باکمال تسلط بخورند و حتی خود مرا از انتفاع آن محروم سازند و اگر یک دفعه این کار را بنمایم، زحمت آن باید موروثی خانواده من بشود و همه ساله ضابط و حاکم همان را

۲. تاریخ ایران، ج ۲، ص ۳۴۲.

۱. فریزر، داستان سفر خراسان، ص ۲۱۱.



بلاعوض از من می خواهند.»

ظاهر آکردستان هم تا حدودی چنین اوضاع و احوالی داشته است. در گزارش دیگری، نویسنده از حاصلخیزی خاک کردستان یاد می کند و افسوس می خورد بر این که آن ولایت بر اثر فقر عمومی و هرج و مرج و ناامنی خراب شده است. وی از مشاهده بیچارگی و پریشان حالی مردم، به این نتیجه می رسد که حکام ولایت، فقط در فکر جمع آوری مال و ظلم و ستم بر ضعیفان هستند. مدعی است که حکام، مصالح ملی و میهنی را مهمل می گذارند و تنها در پی منافع نامشروع خود می روند و اشاره می کند: «در این گونه موارد، مردم چاره ای ندارند جز اینکه جلای وطن کنند.»<sup>۱</sup>

مالیات یا باج دیگری، بر دوش زارع می گذاشته اند به نام «سیورسات» یا تهیه ارزاق مأموران. این باج را مأموران و آنهایی که به عنوان مهماندار بودند و فرستادگان خارجی را به حکم شاه از دهات عبور می دادند، به زور از مردم اخذ می کردند! اگر کسی این مالیات را نمی داد، با چوب و فلک او را اذیت و آزار می کردند.<sup>۲</sup>

وصف اسلوب مالیات اراضی و اداره کردن آن در دوران اولیه قاجار را می توان در چند کلمه خلاصه کرد:

انحطاط، سوء تدبیر، ظلم و ناامنی؟<sup>۳</sup>

کمکها و مساعدتها: انواع مالیاتها و جرائم و باجهایی را که به مردم تحمیل می شد شرح دادیم، اینک به کمکها و مساعدتهایی که در پاره ای موارد به دهقانان و رعایا می شد در ذیل اشاره می کنیم:

۱- به روستائیان و صاحبان زمینهایی که در سالهای خشکسالی و قحطی در روستاها ویران شده بود، به وسیله مباشران برای آبادانی آنها بذر می دادند. بعد هنگام برداشت محصول سهمی را بابت بذر از آنها می گرفتند.

۱. کتابخانه وزارت دارایی شماره ۷۳۰، برگ ۴۵۴.

۲. موریه، داستان سفر ایران، ص ۸۸ و ۱۱۳ و ۲۳۷.

۳. موریه، داستان سفر ایران، ص ۸۸ و ۱۱۳ و ۲۳۷.

۲- در زمان محمد شاه هر تعداد گاو برای کشیدن آب از چاه لازم بود از طرف شاه در دسترس دهقانان قرار می‌دادند.

۳- هنگام قحطی و خشکسالی به کشاورزان مساعده می‌دادند.

درآمد محصول خالصه نیز بدین نحو بود که: ابتدا، بذری که «مباشران دیوان» به روستائیان داده بودند، موقع برداشت محصول به همان مأموری که داده بود، پس می‌دادند. سپس ده درصد برای دروگر و خرمن کوب کنار می‌گذاشتند و مابقی را به نسبت مساوی، بین شاه و رعیت تقسیم می‌کردند.<sup>۱</sup>

فریزر، در حاشیه کتاب خود می‌نویسد: چنین به نظر می‌رسد که دهقانان غالباً از آسایش نسبی برخوردارند و غذای کافی می‌خورند و لباسشان بر فرض که خشن باشد، آنان را کفایت می‌کند.<sup>۲</sup> وی اضافه می‌کند: «با وجود غلبه فساد و اخاذی، فقر و مسکنت مردم تا آن حد که انتظار می‌رود نیست. وزیران و اعیان طراز اول در وفور نعمت بسر می‌برند و همه کسانی که مشغول کسب و کارند، ظاهراً به قدر کافی وسیله معاش خود و خانواده‌هایشان را دارند. بعضی از بازرگانان وعده‌ای از مردم سرشناس شهرها، دارای ثروتی معتنا هستند و اگرچه داراییان در میان سایر طبقات، کمتر دیده می‌شوند، به ندرت می‌توان کسی را یافت که سخت محتاج باشد.»

باز می‌نویسد: «مانع عمده و مستقیم، ترقی و آبادانی ایران، عدم امنیت جانی و مالی است که ناشی از ماهیت حکومت و همچنین شورشهایی است که پیوسته حکومت، دستخوش آن است. این امر همیشه مانع از کار و کوشش است، زیرا کسی حاضر به کاری نیست که ساعتی دیگر از ثمره آن ممکن است محروم شود.»<sup>۳</sup>

اثر مشروطیت در وضع مالکیت: با اعلام مشروطیت در سال ۱۳۲۴ ه. ق و تدوین قانون اساسی، وضع مالکیت و زمین داری در ایران دگرگون شد و دوران تازه‌ای از تاریخ روابط میان طبقات مختلف، اعم از مالک و زارع زمین آغاز شد و برابر قانون اساسی مالکیت فردی

۲. فریزر، داستان سفر خراسان، ص ۱۷۳.

۱. ملکم خان، تاریخ ایران، ص ۳۳۷ و ۸

۳. همان کتاب، ص ۱۹۰.

محترم شناخته شد.

اصل ۱۵ متمم قانون اساسی مورخ ۲۹ شعبان ۱۳۲۵ ه. می گوید: «هیچ ملکی را از تصرف صاحب ملک نمی توان بیرون کرد، مگر با مجوز شرعی و آن نیز پس از تعیین و تأدیه قیمت عادلانه است.»

باز در اصل ۱۶ چنین آمده است که: «ضبط املاک و اموال مردم به عنوان مجازات و سیاست ممنوع است، مگر به حکم قانون.» بدین ترتیب، به تدریج مجموعه‌ای از مقررات قانونی مربوط به املاک فراهم آمد و در فصول مربوط به قانون مدنی تنظیم شد.

یکی از اقدامات مجلس شورای ملی که در سال ۱۳۲۵ تازه افتتاح شده بود، تعیین انجمنی برای مطالعه در موضوع اصلاحات اقتصادی بود که ارتباط کامل با مسأله زمین داری و اداره کردن امور مالیات ارضی کشور داشت. نتیجه و حاصل کار انجمن، چهار قدم اصلاحی بزرگ بود که تمام آنها به مسأله زمین داری مربوط می شد: ۱- پس از مطالعه و بررسی دقیق محاسبات مالیاتی ولایات مختلف (انجمن مالیه) قسمت اعظم و در برخی موارد، تمام مستمریها و امتیازاتی که به عده کثیری از افراد خاص و مشخص و شاهزادگان خاندان سلطنتی مانند: شعاع السلطنه، ظل سلطان، کامران میرزا نایب السلطنه، سالار الدوله و غیره و یا پولهایی که تحت عنوان کمک به بعضی گروهها و دسته جات داده می شد، لغو و قطع گردید.

۲- انجمن، مبالغی را که حکام محلی علاوه بر مالیات مستمر برای مصارف خود و دستگاه حکومتی خود بر مردم تحمیل و وصول می کردند، بر اصل مالیات مستمر افزوده، و برای مخارج دستگاههای اداری شهرستانها، مقرراتی وضع کرد؛ مثلاً مالیات کرمان قبلاً در حدود ۵۴۰۰۰ تومان بود، اما مبلغی که عملاً وصول می کردند بالغ بر ۱۷۰/۰۰۰ تومان می شد و مالیات بلوچستان که قبلاً ۱۸۰۰۰ تومان بود، هنگام وصول به ۴۰۰۰۰ تومان می رسید.

۳- روش تیولداری لغو شد.

۴- «تسعیر» منسوخ شد. نرخهای موجود که از قدیم الایام باقی مانده بود و با وجود قیمت غلات مالک و اگر ملک خالصه بود مستأجر یا زارع تفاوت عمل غلات را به نرخ قدیم

می فروخت.

با منسوخ شدن این رسم و جلوگیری از بعضی ریخت و پاشها و اسراف کاریها، درآمد ملی به مقدار زیادی افزایش یافت. در مورد املاک خالصه نیز مسائل مخصوص دیگری به وجود آمد. از این اقدامات، لغو تیولداری از همه مهمتر بود. اگرچه این اقدام در بدو امر به ضرر زارع بود، زیرا در این اواخر تیولداران منافع زیادی از تیولهای خود نمی برند، ولی اگر به گذشته نظر کنیم می بینیم که این امر نشانه پایان دوران قرون وسطایی در تاریخ زمین داری در ایران است.<sup>۱</sup>

