

سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک (۱۲)

سید جلیل محمدی

دادستان انتظامی سردفتیان



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پڙو بشگاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی

مالکیت و زمین‌داری در زمان محمد رضا شاه - قبل از اجرای قانون اصلاحات

ارضی و تقسیم و فروش املاک دهات و روستاهای سراسر کشور به زارعین، قسمت اعظم اراضی و املاک کشور در اختیار و مالکیت خوانین، اربابها و خاندان سلطنتی و وابستگان نزدیک به حکومت بود. اراضی و املاک مرغوب و حاصلخیز تهران، ری، کرج، بیش از نیمی از املاک منطقه اراک، بخشی از اراضی محلات، خمین، گلپایگان، نایین، کاشان، تمامی منطقه لرستان، چهار محال و بختیاری، فریدن، الیگودرز، کرمان، پشت کوه، یزد، فارس، خوزستان و کرمانشاه در دست مالکان بزرگ بود.

همچنین قسمتی از املاک آذربایجان و تمامی اراضی و املاک کردستان، منطقه سیستان و بلوچستان، استان خراسان به ویژه ناحیه قائنات به صورت اربابی اداره می‌شد. قسمتهایی از استانهای شمالی کشور (گیلان، مازندران، گرگان، گنبد و...) متعلق به افراد خاص و مالکان بزرگ بود. اکثر مالکان بزرگ هر یک صاحب چند ده شش دانگی بودند و معدودی از آنان هر کدام ۳۰ تا ۴۰ پارچه آبادی داشتند.

در برخی مناطق کشور، ارباب یا خان، مالک شش دانگ آبادی نبود بلکه قسمت بزرگی از آن را در اختیار و تملک خود داشت. بقیه ده یا خرده مالکی بود یا به صورت موقوفه، ولی با وجود مالکیت قابل توجه ارباب یا خان و اختصاص قسمت بزرگ ده به وی، در شمار املاک اربابی به حساب می‌آمد.

پس از مرگ رضاخان، مالکان بزرگ، آزادی عمل بیشتری پیدا کردند و آن حالت ترس و وحشت از مصادره اموال در زمان وی را نداشتند. و از آن جایی که انسان، فراموش کار و طغیان‌گر است؛ در میان مالکان بزرگ افراد ظالم و ستمگری پیدا شدند که به عناوین مختلف زارعان را مورد آزار و اذیت و ظلم قرار می‌دادند و حتی به جان و

مال و نوامیس آنها تجاوز می‌کردند. در بعضی از مناطق کشور، روستاییان از تجاوز و تعرض برخی خانها و خان زادگان و اربابها مصون نبودند و انواع زورگوییها بر رعایا تحمیل می‌شد. نقل می‌کنند که در پاره‌ای از دهات حتی ازدواج دخترها و رفتن به خانه شوهر و... با اجازه ارباب بود. نتیجه این که بیش از پنجاه درصد از روستاهای کشور و از جمله بهترین و حاصلخیزترین و مرغوبترین اراضی و املاک در دست مالکان بزرگ و اربابها بود و این امر موجب قدرت و نفوذ این طبقه در اوضاع اجتماعی، اقتصادی و سیاسی کشور شده بود و از این جهت اداره امور بعضی از مناطق مملکت عملاً از اقتدار حکومت مرکزی خارج بود.

خرده مالکان - در سراسر کشور خرده مالکانی بودند که مالکیت آنها یا به صورت مستقل و جدا از مالکان بزرگ بود و یا داخل در محدوده اراضی و املاک آنها قرار داشت که به چند دسته تقسیم می‌شدند:

۱- خرده مالکانی که در ده و آبادی ساکن بودند و شخصاً به کار کشت و زرع اراضی خود می‌پرداختند و به اصطلاح «بیل به دست» بودند.^۱

۲- اشخاصی که در شهرها سکونت داشتند یا در اثر داد و ستد تجاری و معاملات با روستاییان و رفت و آمد به ده و علاقه‌مندی به آب و ملک، چند قطعه زمین و باغی در روستا خریده بودند و یا این که مالکیت آنها قهری و از طریق ارث فراهم گردیده بود. املاک این گروه از مالکان جزء، یا به صورت کارگر روزمزد و یا قراردادهای متداول در محل کشت می‌شد.

۳- خرده مالکان دسته سوم کسانی بودند که به واسطهٔ بیکاری و مشکلات اقتصادی، ده را ترک کرده و به تهران یا شهرهای بزرگ مهاجرت کرده بودند و زمین و باغ و خانه‌ای که داشتند به جهت علاقه‌مندی به آب و خاک و زادگاه خود نفروخته و موقتاً به عنوان اجاره یا نصفه کاری یا قراردادهای مرسوم در محل، به اقوام و بستگان

۱. به کسانی که شخصاً امور کشت و کار و زراعت خود را انجام می‌دهند می‌گویند؛ به عنوان مثال: فلانی «بیل تو دستیه» اصطلاح رایج در شهرستان خوانسار.

خود سپرده بودند و همه ساله یکی دو بار در فصل پاییز و تابستان هنگام کشت و برداشت و جمع آوری محصول کشاورزی و سر درختی باغات به روستا مسافرت می‌کردند.

ناگفته نماند در گوشه و کنار روستاهای کشور اشخاصی بودند که کل مالکیت آنها از پنج تا ده قفیز زمین تجاوز نمی‌کرد، ولی در زمره خرده مالکان محسوب می‌شدند.

نحوه اداره امور اراضی - اداره امور اراضی و کشت و زرع اعم از خرده مالکی یا مالکیت‌های بزرگ به طرق زیر انجام می‌شد:

الف - خرده مالکی:

- ۱- اجاره دادن زمین به اشخاص ساکن ده یا سایر زارعین.
- ۲- زراعت و کشت و کار به وسیله صاحب زمین به کمک کارگر روزمزد.
- ۳- اجاره دادن زمین به اشخاص متنفذ محلی مثل: معتمد، مباشر، کدخدا و غیره.
- ۴- واگذاری زمین و باغ به عنوان مزارعه و مساقات یا تنظیم قراردادهایی نظیر نصفه کاری^۱، سه کو^۲ و امثال آن.

ب - عمده مالکی:

زمینهای مالکان بزرگ به صورت اجاره، آن هم با شرایط خاصی که به زارعین تحمیل می‌گردید، کشت می‌شد و در بسیاری موارد ارباب یا مالک در ده و روستا حاضر و ساکن نبود. اراضی و املاک او به وسیله پیشکار یا مباشر و یا شخص ثالثی که واسطه میان وی و زارع بود، سرپرستی و اداره می‌شد و وصول مال الاجاره و بهره مالکانه از کشاورزان توسط نامبرده صورت می‌گرفت.

۱. در این نوع قرارداد، مالک، آب و زمین خود را در اختیار زارع می‌گذاشت تا او با تهیه بذر و کود به هزینه خود کشت و زرع کند. محصول به دست آمده، بین طرفین به طور مساوی تقسیم می‌شد.

۲. در قرارداد سه کو، فراهم کردن آب، بذر و کود به عهده صاحب زمین است. زارع فقط کارهای کشت و برداشت را انجام می‌دهد. در واقع زمین و سرمایه از مالک و کار با زارع است. محصول به دست آمده، به نسبت دو سهم مالک و یک سهم زارع تقسیم می‌شد.



پښتونستان د علومو او مطالعاتو فریښی
پرتال جامع علومو انسانی