

سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک (۱۳)

سید جلیل محمدی

دادستان انتظامی سردفتران



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی

اصلاحات اراضی - برای آشنایی و اطلاع از اوضاع و احوال مالکیت‌های بزرگ و چگونگی روابط مالک و زارع در ایران در زمان پهلوی، گفت و گوی آقای عباس سالور رییس پیشین سازمان اصلاحات ارضی که خود یکی از دست‌اندرکاران این امر بوده است، عیناً از نظر می‌گذرانیم:^۱

«قبل از اجرای قانون اصلاحات ارضی حقوق زارعین بر این اساس تعیین می‌شده که کشاورزان قبلاً حق مالکانه‌ای می‌پرداختند که در دهات مختلف فرق می‌کرد ولی به طور کلی در نظام ارباب - رعیتی پنج عامل: بذر، گاو، زارع، آب و خاک را در نظر می‌گرفتند. این پنج عامل منشاء نظام ارباب - رعیتی بود، به این ترتیب که در مقابل هر عامل یک سهم به مالک یا زارع تعلق می‌گرفت. اگر بذر از مالک بود، او یک سهم می‌برد. آب و خاک همیشه در اختیار مالک بود و به عنوان سهم مسلم او در نظر گرفته می‌شد. زارع بابت کار خود تنها یک سوم می‌برد. بذر و گاو یا وسایل کشاورزی در صورتی که متعلق به زارع بود، در مقابل هر کدام سهمی به او تعلق می‌گرفت و گرنه مال ارباب بود.

بر اساس لایحه‌ای که در زمان قوام السلطنه تصویب شد، مالکین بایستی به هنگام برداشت خرمن و تقسیم بهره پس از کسر پانزده درصد از سهم خود، آن را به کشاورزان می‌دادند. یعنی مالک پس از برداشتن سهم خود موظف بود ۱۵ درصد از سهم خود را نیز به زارع بدهد.

۱. گفت و گوی آقای سالور با آقای مرتضی رسولی، تحت عنوان: «زمینه‌ها، ضرورتها، نحوه اجرا و بی‌آمدها»، فصلنامه تاریخ معاصر ایران، سال ۱۳۷۶.

بعدها که غائله آذربایجان پیش آمد، پیشه‌وری^۱ حقوق مالکین را ملغی اعلام کرد. مالکین یک عده تسلیم شدند و یک عده تسلیم نشدند و از روستای خود خارج گردیدند. این فکر بتدریج در روستاهای دیگر ایران رسوخ پیدا کرد، به طوری که از آن پس بسیاری از مالکین جرأت ماندن در روستای خود را نداشتند و دورا دور از طریق مباشرین خود ده را اداره می‌کردند. گرچه هنوز مالکیت از بین نرفته بود ولی این مرحله دومی بود و بار دیگر بذری پاشیده شد که در تمام مناطق ایران اثر گذاشت. در نتیجه این فکر به وجود آمد که باید فکری کرد. پس از پایان غائله آذربایجان و تثبیت حاکمیت دولت ایران در آذربایجان و زنجان مالکین دوباره به روستاهای خود بازگشتند اما این بار، این مالکین همان مالکین گذشته نبودند. زیرا یک بار ملکشان تقسیم شده بود و همین باعث تضعیف قدرت اولیه‌شان شده بود. لذا مالکین اقتدار قبلی خود را از دست داده بودند. مرحله سوم زمانی است که دکتر مصدق زمام حکومت را در دست گرفت. در زمان او این مسأله تا حدودی موضوع روز شده بود و صحبت از لغو عوارض مالکین بود.

مالکین در روستاهای مختلف علاوه بر حق مالکانه، یک حقوق دیگری هم برای خود قائل بودند و در بعضی دهات سرانه می‌گرفتند. یعنی از هر خانوار روستایی چیزی به صورت نقدی یا جنسی می‌گرفتند و روستائیان مجبور بودند در طول سال مقداری روغن، برنج، مرغ، پول یا هیزم و بیگاری به مالکین بدهند و در بعضی از مناطق که ارباب می‌خواست ساختمان بسازد، زارعین علاوه بر پرداخت اقلام فوق مجبور بودند بدون دریافت حقوق به عنوان کارگر بیگاری دهند.

در زمان مصدق این گونه عوارض نیز ملغی اعلام شد و به طور کلی از بین رفت. همچنین، علاوه بر آنچه تا به حال به عنوان پانزده درصد حق مالکانه به زارعین پرداخت می‌شد، ده درصد نیز به آن اضافه شد و از ۱۵ درصد به ۲۵ درصد افزایش یافت، ولی این افزایش فقط در بعضی روستاها اجرا شد. زیرا این قراردادها جنبه

۱. رهبر دموکراتها در آذربایجان (۱۳۲۶-۱۳۲۴ ه.ش.).

اجرای نداشت و در صورتی که مالک حق زارع را نمی‌داد، آن طور نبود که زارع بتواند به دادگستری شکایت کند. اگر روابط مالک و زارع حسنه بود و با هم کنار می‌آمدند، در غیر این صورت زارعین پشتوانه حقوقی نداشتند.

شیوه کشاورزی سنتی بود و در تمام مناطق ایران زارعین با گاو آهن و وسایل کهنه و قدیمی کشاورزی می‌کردند و هنگام برداشت خرمن، محصول خود را پس از درو به وسیله چهار پایان به خرمنگاه حمل و به وسیله گاو و وسایل مخصوصی که داشتند خرمن را می‌کوبیدند و باد می‌دادند و گندم را از کاه جدا می‌کردند. وجین کردن هم به صورت سنتی بود. فقط در برخی از نواحی شمال خصوصاً در گرگان بعضی از مالکین که استطاعت داشتند و قدرت مالی شان اجازه می‌داد، گاو آهنهای بزرگ اسبی داشتند که از نواحی آسیای میانه آمده بود و با این گاو آهنهای بزرگ به وسیله اسب زمین را شخم می‌زدند. به طوری که از سرعت کار گاو بیشتر بود. بعضی هم از همان سال ۱۳۳۸ که قانون اصلاحات ارضی به مجلس شورای ملی داده شد، شروع به خرید تراکتور کرده بودند و زمینهای خود را به وسیله تراکتور شخم می‌زدند. این هم بدان جهت بود که در لایحه مزبور ماده‌ای گنجانده شده بود که به موجب آن مالکین هر مقدار از زمینی که با تراکتور شخم زنند، این نوع زراعت، مکانیزه تلقی خواهد شد و متعلق به مالک خواهد بود. اما این به معنی زراعت مکانیزه‌ای که با کلیه وسایل مانند: تراکتور، کمباین و دیسک و غیره باشد نبود و فقط به تراکتور اکتفا شده بود و به جای گاو آهن، برای شخم زدن از تراکتور استفاده می‌شد و بقیه مراحل به شیوه سنتی بود.

اجرای قانون اصلاحات ارضی - اجرای قانون و مقررات اصلاحات ارضی از اسفند ماه سال ۱۳۴۳ در سراسر کشور آغاز گردید. نخستین شهرستانی که این قانون در آن اجرا شد، «مراغه» بود و با تجارب حاصله از آن در اقصی نقاط کشور شروع شد.

مرحله اول اصلاحات ارضی این بود که هر مالک می‌توانست یک ده شش دانگی داشته باشد، اگرچه در چند ده مالکیت داشت [ولی] باید مجموع آنها بیشتر از شش دانگ نباشد. ابتدا دولت از طریق وزارت کشاورزی ملک را از مالک می‌خرید، سپس آن

را به زارع واگذار می‌کرد. ابتدا قرار شد مالکین پول خود را در اقساط ده ساله دریافت کنند، ولی بعد، این مدت پانزده ساله شد. یعنی مالکین پس از فروش املاک خود، سر سال به بانک کشاورزی مراجعه می‌کردند و قسمتی از اقساط خود را دریافت می‌نمودند. بانک کشاورزی با اعتباری که در اختیارش قرار گرفته بود، تعهد کرده بود طلب مالکین را بپردازد؛ زارعین هم قرار شد پس از خرید زمین بدهی خود را پانزده ساله به بانک کشاورزی پرداخت کنند. مالکین و زارعین هر دو با بانک طرف بودند.

مرحله اول اصلاحات ارضی از ۱۹ دی ماه ۱۳۴۰ تا دی ماه ۱۳۴۳ طول کشید.

در سطح مقامات مملکتی هیچ کس پیش قدم نشد و کسی نگفت مثلاً املاک سیستان و بلوچستان و بیرجند را قبل از مراغه خودمان می‌دهیم. ما نیز استثنایی قائل نبودیم و ملاحظه نخست وزیر، وزیر و یا کسانی که با دربار ارتباط داشتند را نمی‌کردیم. موضوع تقسیم اراضی در مورد همه به یک شکل عمل می‌شد. وقتی استان یا منطقه‌ای را اعلام می‌کردیم، بلافاصله به تقسیم آن می‌پرداختیم. مثلاً در مورد املاک «عَلَم»^۱ که بیشتر در بیرجند و قائنات واقع بود، تقسیم اراضی زمانی صورت گرفت که ما اعلام کردیم، وگرنه کسی پیشقدم تحویل املاک و اراضی خود نشد. ناگفته نماند برای کسانی که داوطلب می‌شدند مزایایی قائل شده بودیم و پنجاه هزار تومان از قیمت املاکشان را به صورت نقد می‌پرداختیم. در غیر این صورت در اقساط ۱۵ ساله آن را می‌پرداختیم و همین موجب شده بود که مالکین زیادی داوطلب می‌شدند.»

واگذاری املاک پهلوی - محمدرضا شاه پهلوی در کتاب «انقلاب سفید» راجع به

املاکی که از طرف رضاخان به او ارث رسیده و املاکی که خودش جمع آوری کرده می‌نویسد:

«برای تعدیل مالکیت‌های بزرگ و تبدیل کشاورزان به خرده مالکین، نخستین بار در

۱. علم، وزیر دربار و نخست وزیر شاه بود.

سال ۱۳۲۹ فرمانی مشعر بر تقسیم بیش از دو هزار قریه و آبادی^۱ و املاک سلطنتی را که متعلق به خودم بود، صادر کردم. در تعقیب این تصمیم اراضی دهات سلطنتی نقشه برداری و سهم بندی شد تا بین زارعین تقسیم گردد، ولی اندکی بعد از آن، اجرای برنامه تقسیم اراضی سلطنتی توسط دولت وقت که مخالف تعدیل مالکیت بود متوقف ماند و فقط پس از سقوط آن حکومت بود که مجدداً این برنامه دنبال شد، به طوری که تا اواسط سال ۱۳۳۷ که کار اجرای آن به پایان رسید بیش از ۲۰۰/۰۰۰ هکتار^۲ زمین مزروعی میان ۲۵۰۰۰ کشاورز تقسیم شده بود...»

آقای سالور در دنبال مطالب خود در خصوص املاک شاه و وابستگانش چنین ادامه می‌دهد:

«در مورد املاک شاه نیز زمانی که شریف امامی به سمت رئیس بنیاد پهلوی سابق منصوب شد، صورتی از املاک شاه را فرستاد و در آن تاریخ که من در سازمان اصلاحات ارضی بودم املاکی که شاه در کرمانشاه داشت با حضور استاندار وقت کرمانشاه در تاریخ ۲۵ اردیبهشت ماه ۱۳۴۲ تقسیم اراضی شد و به هنگام توزیع اسناد مالکیت ۲۴۵ قریه از املاک سلطنتی واقع در کرمانشاه، شریف امامی آمد.

شمس پهلوی نیز مالک حسین آباد کرج (منطقه‌ای که اکنون مهر شهر می‌نامند) بود و در حدود ۱۱۰۰ هکتار بود که این املاک مطابق مرحله دوم اصلاحات ارضی در تاریخ هفتم مرداد ماه ۱۳۴۲ بین ۲۷۶ خانوار زارع تقسیم شد که شمس سهم خود را جدا کرده و اسم ملک خود را مهر شهر گذاشت و به صورت قطعاتی درآورد و به فروش رساند. برخی از شاهپورها مانند شاهپور عبدالرضا و ملکه مادر نیز بعداً املاک خود را طبق قانون به سازمان اصلاحات ارضی جهت تقسیم واگذار نمودند.»

۱، ۲- این بیش از دو هزار قریه و آبادی و دویست هزار هکتار زمین مزروعی و املاک سلطنتی چگونه و چطور و به چه بهایی ظرف چند سال حکومت پهلویها گردآوری شده، خدا می‌داند!

دیدگاه مراجع و روحانیون در موضوع اصلاحات ارضی - آقای سالور در این باره

ادامه می‌دهد: «آنان به طور کلی چون با رژیم مخالف بودند نسبت به اصلاحات ارضی هم روی خوش نشان ندادند. نه تنها روحانیون بلکه دانشجویان و قاطبهٔ مردم و کسانی که از حکومت استبداد شاه ناراضی بودند و به هر صورت می‌خواستند بر علیه تمام مظاهر حکومت قیام کنند وگرنه نمی‌توان گفت آنان با اصلاحات ارضی یا مثلاً تشکیل سپاه دانش و سپاه بهداشت مخالف بودند. اسم این را نمی‌شود مخالفت گذاشت بلکه مقاومت و قیام بود. چنانکه پس از پیروزی انقلاب اسلامی موضوع مالکیت‌های بزرگ و اصلاحات ارضی مورد توجه حضرت امام (ره) و سایر مقامات و مسئولین قرار گرفت. خصوصاً در مورد افراد خوش نشینی^۱ که صاحب زمین نبودند تمام مخالفت روحانیون با اصلاحات ارضی نبود بلکه آنان بیشتر با تصویب لایحهٔ انجمنهای ایالتی و ولایتی مخالف بودند.»^۲

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

-
۱. در اصطلاح کشاورزی، آن عده از مردم ده نشین که نه مالک به شمار می‌روند و نه زارع سهم بر. (فرهنگ عمید). عده‌ای از ساکنین ده که آب و ملک و زراعتی ندارند و به شغل‌های غیر کشاورزی مشغول هستند. (مؤلف)
 ۲. مخالفت مردم و روحانیون با اندیشه‌ها و افکاری شیطانی بود که از هر حرکت خوب یا بد اجتماعی، در جهت تثبیت نظام ستمکار وقت بهره می‌گرفت.