

حق کارافه و دهقان و مشکلات آنان

در مجله شماره ۸۱ کانون و کلاء آقای خاقانی در باب حق کارافه و تبر تراشی بحث جدیدی را پیش کشیده و مطالبی مرقوم فرموده بودند که بسیار جالب و موجب استفاده خوانندگان بوده و میباشد بایستی باستحضار رسانیده شود که نظایر آن همان حقوق رعایا و مالک است که فعلا تبدیل بحقوق مالک و دهقان شده و در اثر اختلافات محلی و فشاری که مالکین بر دهقانان وارد میکردند و بصور مختلف آنها را میدوشیدند باعث گردید که اصولا قانون تقسیم اراضی وضع املاک بین روستایان تقسیم و از اجحافات جلوگیری شود البته بعد از این نیز مشکلاتی پیدا خواهد شد که بمرور زمان نسبت بان تصمیماتی اتخاذ میشود.

حق (کارافه) یا (تبر تراشی) یا (دستارمی) بنظر معظم له فقط در خطه مازندران بوده و آنرا در سایر نقاط ایران متداول ندانسته اند در صورتیکه از حیث لفظ ممکن است صحیح باشد ولی از حیث عمل مشابه قراردادهائی است که در سایر نقاط بین زارع و مالک چه بصورت قرارداد کتبی یا عرف و عادت منعقد و معمول میباشد.

در خوزستان بزارع نظیر مازندرانی تعبیه (تعلق) بمعنی زحمت کش میگویند و در بعضی نقاط رعیت در هر محلی اصطلاحی بزبان محلی داشته و دارد و عملا نظیر یکدیگرند چنانکه در خوزستان بین مالک و زارعین برای احداث باغات چنین مقرر است که زارع متعهد میشود باغ موجود یا زمینی را تبدیل به نخلستان نموده و با اصطلاح محل (آمار) نماید و در صورت انجام تعهد، زارع مالک ربع از اصل باغ و زمین و نصف از ثمر میشود بقیه تعلق بمالک خواهد داشت و زارع خوزستان در باغات دو نوع است نوع اول بشرح بالا و نوع دوم زارع موقت است که با دریافت حق معینی در مدت معلوم اقدام بکار مینماید در هر دو صورت احتمال اختلاف بین زارع و مالک بیحد و گاه منجر بمنازعه و کشمکش و قتل و خونریزی شده و میشود و قانون صریحی برای تثبیت حقوق زارعین موجود نیست و هر کس

زورش برسد حق دیگری را تضییع میکند مگر آنهاست که قرارداد کتبی و ثبتی داشته و توانائی دفاع داشته باشند و بارها دیده شده که حتی زارعین حقوق مالکین را زیر پا گذارده و مالک با تمام قدرت قانونی خود نتوانسته است حق خود را از زارع بگیرد که ذکر علت آن زیاد و از موضوع مورد بحث خارج است.

عمل تعاب در خوزستان نیز شبیه عمل زارع مازندرانی است بدین ترتیب که او درختهای جنگلی را قطع و ریشه آنها را از بن درآورده و باخشکانیدن درختهای جنگلی آنها را تبدیل به زراعی مینماید و زارع خوزستان نیز زمین شوره زار را با کندن انهار متعدد و اتصال آن برودخانه و قطع درختهای کهنه و غرس نهالان تازه و از بین بردن علف و گیاهان هرزه آمار و با رور میسازد و نتیجتاً هر دو صاحب حقوق زراعی میشوند.

زارعین و مالکین که وارد با مورا اجتماعی هستند با مالک قرارداد ثبتی و عادی منعقد مینمایند ولی اکثر با قراردادهای عادی یا معمول محل که سالیان دراز و متمادی که بطور توارث برقرار بوده بکار ادامه میدهند و کسانی که فاقد قرارداد هستند یا قراردادهای آنها عادی است در قبال ظلم و زور مالک یا خطای زارع که خود را از زیر بار مالکیت خارج و مدعی مالکیت شخصی میشود دچار اشکال شده و داد گاهها نیز از نظر فقدان اسناد تابع زمان و مکان و موقعیت اشخاص قرار گرفته و هر یک بمیل و سلیقه خود رفتار و حقوق واقعی را نادیده گرفته و آرائی صادر مینمایند که امکان دارد حقوق یکی از طرفین بکلی تضییع گردد چنانکه در دعوی زارعی با انکار مالک و فقدان ادله کتبی و برعکس زمانی عرف و عادت محل را در نظر گرفته و از نظر تصرف با اثبات آن حق بزراع داده و سهم وی را محفوظ میدارند.

در موقع ثبت املاک حقوق زارعین چه در باغات و چه در مزارع که گفتم در هر نقطه از کشور تابع عرف و مقررات بخصوص محلی است چه در گذشته و حال بشدت در معرض تضییع و تفریط بوده و میباشد زیرا اکثراً مالکین ساکن شهرها بوده و زارعین مقیم دهات و بیابانها و مالکین از کلیه مقررات ثبتی آگاه بوده و با ثبت کلیه ملک بنام خود حقوق زارع را بکلی از بین برده و میبرند بطوریکه اصلاً زارع اطلاعی از جریان پیدا نکرده و نمیکند تا زمانی که تعارض واقعی بین آنها پیدا شود و با مقررات موجود نیز گاه اتفاق افتاده که حقوق افراد مطلع کامل

بقوانین ثبتی راهم دستخوش تضییع قرار داده است و در حالیکه حقوق واردین در معرض تضییع و تفریط است چگونه ممکن است حقوق زارعی که در تمام سال حتی برای یکبار هم پایش را بشهر نمیگذارد و سواد ندارد و از جریان ثبتی و آگهی نوبتی و تحدیدی و غیره بهیچوجه اطلاع پیدا نمیکند حفظ گردد.

بحث در اطراف نواقص مقررات ثبت و تضییع حقی که نسبت بهعموم مردم میشود زیاد و از موضوع فعلی خارج و فعلا فقط مختصری در مورد حقوق زارعین نگاشته میشود.

مقررات ماده ۱۰ و ۱۱ قانون ثبت و روش عملی آن بنحوی است که کمتر فردی پیدا میشود که آگاهی به آن داشته یا در جریان عمل برخورد بنتایج آن نماید. ماده ۱۰ قانون ثبت حاکی است که (قبل از اقدام بثبت عمومی املاک هر ناحیه حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقع در آن ناحیه باید بثبت برسد بوسیله اعلان درجراید باطالع عموم خواهد رسید اعلان مزبور در ظرف ۳ روز سه مرتبه منتشر میشود) و طبق ماده ۱۱ (از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ تا ۶۰ روز باید متصرفین بعنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت باملاک واقع در آن ناحیه بوسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند اداره ثبت مکلف است تا ۹۰ روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده اند با نوع ملک و شماره ای که از طرف اداره ثبت برای هریک معین شده در روزنامه ها آگهی نماید و این آگهی تا ۶۰ روز در دو نوبت بفاصله سی روز منتشر خواهد شد.)

پایه و اساس ثبت کلیه املاک ایران بنا بر مقررات این دو ماه است و تمام فعل و انفعالات متقلبانه و ضایع کننده حقوق اکثریت قریب باتفاق عموم بخصوص زارعین و افراد بیسواد از همین جا شروع میشود. چه آنکه اولاً اداره کل ثبت هر ساله آگهی هریک از شهرستانها را بنظر خود بین جرائد محلی و غیر محلی تقسیم و گاه اتفاق میافتد که آگهی شهرستان ساری را بروزنامه محلی شاهی و آگهی شاهی را بروزنامه کسری منتشره در تهران و خرمشهر را باهواز و بالعکس میدهند و بدون هیچ جهت و علتی برای سال بعد باز هم بمیل خود آنها تغییر داده و انتشار آگهی ها بروزنامه های دیگر و محل دیگر محول میشود و تا افراد مقید بمطالعه آگهی ها که بسیار زیادند خود را آماده و مشترک روزنامه مینمایند برای سال بعد آنها تغییر

پیدا کرده و بایستی با زحمات زیاد تحقیق نمایند که آگهی در کدام روزنامه است و بسراغ آن بروند حال ملاحظه فرمائید با این احوال و روش چگونه یک زارع بیسواد و عامی و عاری از قانون یا افراد باسواد شهری میتواند استحضار حاصل کند که اولاً آگهی عمومی ثبت ناحیه فلان صادر شده و برطبق ماده ۱۰ اظهارنامه تنظیم و سپس معترضین اقدام با اعتراض بر ثبت و حفظ حق خود را بنمایند. براساس همین نوع آگهی است که واردین بقانون و زمین خواران تا کنون منتهای سوءاستفاده را از مقررات قانون ثبت نموده و حقوق افراد و همسایه و همجوار و زارع و مالک را تضییع کرده و میکنند و بنده نمیخواهم وارد فلسفه وضع قانون بصورت موجود و علت العلل آن بشوم و بگویم نظریات خاصی در وضع آن مؤثر بوده و هست با اینوصف ناچار از ذکر این نکته بوده و میباشم که عملاً حق عموم بخصوص زارعین بیسواد و عامی در معرض تضییع و تفریط واقعی است زیرا واردین بقانون و مالکینی که قصد تضییع حق زارع را داشته و دارند و مجاوری که میخواهد قسمتی از ملک دیگری را در محدوده ملک خود قرار دهد منتهای سوءاستفاده را از نحوه اجرای مقررات قانون ثبت کرده و میکنند که در زیر شسه از آنرا باستحضار میرسانم.

غاصبین حقوق عمومی و ظالمین و زمین خواران برعکس صاحبان حق آمادگی کامل بمقررات قوانین و مقررات ثبتی داشته و به میل خود کمال استفاده مطلوب را از آن نموده و مینمایند چنانکه مشاهده شده و میشود اولاً از زمانیکه قصد تملک و تضییع حق در آنها ایجاد میشود در صدد ثبت برآمده و اداره ثبت را وادار مینمایند که ناحیه مطلوب آنان را بثبت عمومی بگذارد و آگهی ماده ۱۰ را منتشر سازد و بشرحی که فوقاً گذشت چون کسی از جریده بخصوص انتشاری آن اطلاع ندارد و صدیک از مردم غیر از چند روزنامه معروف از خواندن سایر جراید چه محلی و چه غیر محلی استفاده نمی نمایند و از بیست میلیون جمعیت ایران در بعضی نقاط صدی نود و نه و حداقل صدی هشتاد در کلیه نقاط ایران بیسواد بوده و هستند هیچکس استحضاری از مفاد آگهی مذکور حاصل نمیکند غیر از همان دسته بالا که باتشبت خودشان آگهی منتشر شده و بلافاصله اقدام به تنظیم اظهارنامه خلاف واقع نموده و بایک برگ اشتهاد جعلی و بندرت با چند برگ مدارک عادی و معمولی ۲ دانگ املاک مورد نظر را که جزئی مالکیتی در آن دارند یا اصولاً مالک و متصرف نیستند بثبت رسانیده و بعضی از مأمورین ناصالح ثبت نیز بگواهی پرورنده های بیحد

مطروحه در داد گستری که موجب آنهمه سر و صدا شده و دولت و ادارات ثبت نیز آگاهی کامل بدان دارند با آنها همدست و صورت مجلس مجعولی برتصرف و مالکیت متقاضی ثبت تنظیم و حق الثبت آنها گرفته و پلاکی برای محدوده مورد تقاضای وی تعیین و طبق ماده ۱۱ آگهی مینمایند و چون زارع و همجوار و صاحب حق استحضاری از این آگهی ها ندارد حقش بکلی تضییع و با اندک مدت و پیشکاری که زمین خوار دارد آگهی تعدیدی بدنبال آن منتشر و بعد از گذشتن مدت چهار الی ۶ ماه بر طبق ماده ۲۲ قانون ثبت سند مالکیت آنها صادر و بمتقاضی تسلیم و آنوقت است که بصور مختلف نتایج حاصله از این اعمال خلاف قانون واضح و روشن گردیده و دیگر دست صاحب حق از همه چیز کوتاه میشود و اشخاصی که زرنگی بیشتری داشته باشند تا مدت سه سال بعد از صدور سند مالکیت هم سکوت نموده تا سرور زمان جرم مندرج در ماده ۹۰۹ قانون ثبت هم از لحاظ جزائی و تعقیب کیفری شامل حال آنها نشود و ملاحظه میفرمائید مالکین بدون در نظر گرفتن حق کارافه مازندرانی یا تبعه خوزستان یا فلاح شیرازی و غیره و قراردادهای عرفی و محلی ۶ دانگ ملک و باغ و سبزیکاری و مرتع و غیره را بنام خود تقاضای ثبت نموده و سند مالکیت آنها صادر و زارع بی خبر از همه جا وقتی خبردار میشود که مالک سوار بر خر مراد گردیده و او پیاده و دستش بهیچ عرب و عجمی نمیرسد و اداره ثبت و دادگاهها نیز جواب میدهند که بموقع مقرر در ماده ۱۶ اعتراض نداده و حقت تضییع شده است در صورتیکه حق او را فقط مقررات مواد ۱۰ و ۱۱ و سایر مقررات قوانین ثبتی تضییع کرده و دست قضات را هم مواد ۷۰ الی ۷۴ قانون ثبت بکلی بسته و با علم و اطلاع کامل که از حقانیت دعاوی زارع و مظلوم دارند نمیتوانند بدعوی خلاف اسناد و مالکیت رسیدگی نمایند.

آقای خاقانی نیز راجع باین تعارض و آراء متضادی که در مازندران صادر شده اشاره فرموده و تذکر شدند که فعلا حق شناخته شده میباشد و با استناد ماده ۳۱ قانون ثبت تذکر داده اند که این حق شناخته شده و سند مالکیت هم مسقط آن نخواهد بود و استناد بیکی از آراء دیوان عالی کشور فرموده اند که اولاً بنا بذکری که در رأی دیوان عالی کشور فرموده اند نظرشان ماده ۳۱ آئین نامه قانون ثبت بوده نه ماده ۳۱ قانون ثبت و آئین نامه مربوط بکارهای مقدماتی ثبت است و نمی تواند آثار مترتبه بر اسناد رسمی را که طبق ماده ۲۲ قانون ثبت و سایر مقررات

حاصل شده زائل نماید ورأی دیوانعالی کشورهم تا زمانیکه منتهی برای هیئت عمومی نشود ایجاد حقی نمیکند و حقوق زارع کاملاً در معرض تضییع بوده و هست مگر اینکه مأمورین ثبت در حین عمل مطابق عرف و عادت محل حقوق زارع را خواه بصورت کارافه یا تعبیه و غیره در اسناد مالکیت وارد نمایند چنانکه در بعضی نقاط رعایت آنرا کرده و میکنند و تعبیه خوزستانی همانطور که عرض شد ربع از عین ملک را مشاعاً خواه قرار داد داشته یا نداشته باشد با نصف ثمر مالک است و ملازمه دارد که نسبت بحق وی نیز سند مالکیت صادر و بوی تسلیم شود که بعداً سروکار آنها بداد گاه برای اثبات حق کشیده نشود و حق کارافه یا دستارسی و تبر تراشی مازندرائی نیز بایستی در اسناد قید شود.

روزنامه هائیکه آگهی های ثبت را منتشر میسازند دو نوعند نوع اول صرف نظر از مطالبی که فوقاً راجع بعدم قرائت آن ذکر شد و هیچکس از مفاد آگهی ها غیر از زمین خواران و اشخاص ذینفع اطلاعی حاصل نمیکند آگهی ها را مطابق اصول منتشر مینمایند دسته دوم کسانی هستند که در انتشار آگهی ها نیز یا از لحاظ صرفه جوئی یا تماس با زمین خوار تقلبات زیرا که بنده دیده و ناظر آن هستم مرتکب میشوند آگهی را بتعدادی که بایستی با اداره ثبت بفرستند چاپ نموده و از چاپ نسخه بنسبت تیراژ خود صرفه جوئی مینماید

۲ - عمداً آگهی ها را غلط چاپ نموده تا موجب تجدید آگهی اصلاحی و حق الدرج دیگر بشوند یا دقت در اصلاح و تطبیق آن نمیکند

۳ - چون در ۲ یا ۳ نوبت باید آگهی را درج و منتشر سازند بعضی از روزنامه ها آنرا فقط در یک شماره درج کرده و تعدادی از شماره های اول آنرا با ذکر روز و تاریخ چاپ کرده و قسمتهای بعدی را در زیر چاپ روز آنرا برداشته و تاریخ شماره بعد را روی آن درست نموده و در واقع بجای ۳ شماره روزنامه یک شماره منتشر وعده دیگر آگهی های ثبتی را که طبق مقررات آئین نامه ثبت بایستی در صفحه اول درج نمایند در برگ لائی چاپ کرده و مقداری از آنرا ضمیمه شماره اول و مقداری را ضمیمه شماره بعدی والی آخر با ادارات ثبت و مراجع مربوطه ارسال و ادارات مذکور نیز با استحضار از این تقلب صریح اقدامی نکرده و نمی نمایند و گاه نیز با حق السکوت خاموش میشوند و این نوع تقلب را بنده از یکی از رؤسا ثبت شنیدم که میگفت اگر خواسته باشیم آنرا برهم بزنیم فعلاً کار تمام مراجعین بهم میخورد و ... آنها وارد

میشود و از لحاظ جلوگیری از زیان مراجعین و سرعت در کار آنها زیر سبیلی رد میکنیم.

حال ملاحظه فرمائید با این وضع تکلیف مردم عامی و بیسواد و عاری از قانون در قبال افراد ظالم و خیانت کار و دغبل و حقه باز چگونه تأمین میشود آنهم با در نظر گرفتن قانون مرور زمان و قدرتی که ماده ۲۲ قانون ثبت با آثار سند مالکیت داده است بنده در زندگی و کالتی و ایامی که تصدی کارهای قضائی را داشته ناظر به تضييع حقوق زیادی بوده و هستم و از این نظر پیشتهاد مینمایم که در مقررات قانون ثبت رسیدگی باحقوق حق مردم بایستی قوانین نظیر قانون زمین خواری در مدت غیر محدود وضع گردیده و تجدید نظر کلی شده تا صاحبان حقوق از دست رفته بتوانند نسبت باحقوق حق خود قیام و اقدام نمایند و اگر بخواهم عرض کنم که آگهی های محلی اداره ثبت کلادرب دکان عطاری برای مصرف پیچیدن دواپکار می رود اغراق نگفته و فردی را پیدا نخواهید کرد که بگوید من آگهی ثبت را دیده ام و بهمین جهات و اشکالات عدیده دیگری که در کارهای ثبتی موجود است اعتماد عموم از اداره ثبت سلب شده است و فعلا که جناب آقای سلحشور در صدد اصلاح مقررات و ادارات ثبت برآمده اند لازم میدانم که توجه دقیق بمطالب معروضه بفرمایند.