

سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک (۷)

سید جلیل محمدی

دادستان انتظامی سردفتران



شپوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



شپوهنځي ښوونځي ښوونځي
پرتال جامع علوم انساني

بنام خدا

مالکیت در دوره قاجاریه - با مرگ کریم خان زند در سال ۱۱۹۳ هـ. آغامحمد خان قاجار به عنوان مؤسس سلسله قاجار پایه صحنه قدرت و حکومت گذاشت. وی هنگامی که به حکومت رسید، هرج و مرج در سراسر کشور حاکم بود. بعضی از سران عشایر طغیان کرده بودند و پیوسته دست به غارت و چپاول مال و اموال مردم می‌زدند. زورگویان محلی باعث سلب امنیت شده بودند و دهات و روستاها نیز ویران شده بود.

اولین اقدام او برقراری نظم و انتظام در کشور و ایجاد امنیت بود، لذا با سرکوبی‌ها و مجازات‌های سنگین و شدیدی که نسبت به یاغیان و اهالی بعضی از شهرها اعمال می‌کرد تا حدودی امنیت ایجاد شد و رُعب و حُشمت از مجازات (یا اصطلاحاً سیاست) تا حدودی جلوی اخاذی و تجاوز حکام به مردم را گرفت.^۱

آغا محمد خان همانند شاهان پیشین برای ادامه حکومت و اعمال قدرت و ایجاد امنیت به قوای نظامی نیاز داشت، و در سایه امنیت و آرامش، وضع روستائیان و رعایا بهبود می‌یافت. از طرفی علاوه بر شاهان قاجار، هر یک از شاهزادگان و حکام، برای خود دم و دستگاه و گارد و سپاه مفصلی داشتند. فریزر درباره یکی از پسران فتحعلیشاه که حاکم مازندران بود می‌نویسد: «دانستم که این پسر دستگاهی مخصوص به خود دارد و مثل سایر شاهزادگان دارای وزیر و غلامان و نگهبانان محرم و پیشخدمتها و مأموران دیگر است و چند تن از برادران کوچکترش که صاحب حکومت‌های جداگانه نیستند دارای همان دم و دستگاهند. یکی از آن‌ها خانواده‌ای دارد مرکب از ۲۵ بچه و حرمی مفصل که مخارج سالیانه او را بسیار سنگین کرده و این تمایل را در او برانگیخته است که با نصب فرزندان خود به

۱. ملکم خان، تاریخ ایران، ج ۲، ص ۱۸۲.

حکومت نقاط تابع، خویشتن را سبکبار نماید. بر روی هم این روش برای حاکم نشین‌های بسیار گران تمام می‌شود، زیرا باید مخارج یک دربار کوچک و عمال حریص آن را متحمل شوند و در آن واحد مالیات شاه را هم مرتباً بپردازند و از شر این کار، کمتر آسودگی دارند.» سپس نویسنده به طور کلی به آثار شوم این حکومت اشاره می‌کند و می‌نویسد: «چون ماهیت حکومت، عبارت است از استبداد، غرور و خیانت طبعاً عمال حکومت هم به این صفات متصف می‌گردند. اعیان و مأموران عالی رتبه دربار، مطلقاً محکوم هوا و هوس سلطان مستبدی هستند که هر قدر به او تملق بگویند و خود را در برابر وی خوار کنند وی نه تحمل تلخکامی دارد و نه تاب و توان مخالفت این و آن را، از این رو آنان نیز نسبت به زیردستان خود سنگدلی و غرور و تحکم بیشتر می‌کنند و زیردستان از این که بر مردم نگون بختی که در چنگال آن‌ها گرفتار شده‌اند ستم کنند خشنود می‌شوند و بزرگترین اعیان ایران هرگز نمی‌بر جان و مال خود ایمن نیست.

طرز حکومت، خاصه خلق و خوی دو پادشاه اخیر ایران (آغا محمد خان و فتحعلیشاه) آثار شومی در اخلاق عامه مردم داشته است و این ناامنی روز افزون شده است. هر کس می‌خواهد از هر راهی شده پول جمع کند به خصوص از راه غارت کردن و صاحب ضیاع و عقار شود.^۱

درباره دهقانان آن زمان می‌نویسد که: «هیچ طبقه از مردم را نمی‌توان یافت که به قدر دهقانان و برزگران ایران محنت زده و ستمکش باشند و پیوسته به زور از آنان مال می‌ستانند و بر آنان ستم می‌کنند و آنچه بیشتر دل آدمی را می‌سوزاند آن است که برای این ظلم، نه از حیث کمیت و نه از حیث کیفیت پایان نمی‌توان سراغ گرفت، زیرا کسی نمی‌داند که چگونه و چقدر ممکن است بی‌اخطار قبلی از او پول بگیرند.»

قوای نظامی زمان قاجار، قشون ثابت یا به عبارت بهتر «گارد سلطنتی» بود که هرگز منحل نمی‌شد و به همان گونه هر شاهزاده‌ای که حاکم ولایتی بود، برای خود قشونی ترتیب می‌داد و چون مخارج آن‌ها به عهده خود حکام بود، افراد قشون را آزاد می‌گذاشتند تا حق! خود را

از روستائیان بگیرند. به علاوه در دهی که محل سکونت آنها بود مقداری زمین برای کشت و زرع واگذار می‌شد که برخی از آنها نیز به مرور به ملکیت آنها در می‌آمد.^۱ با این وجود چنین به نظر می‌رسد: آغا محمد خان از واگذاری تیول به سپاهیان خودداری می‌کرد و علاقه داشت که حقوق سپاهیان را نقدی و با پول تأمین کند و از سیاست واگذاری و اعطاء تیول اجتناب می‌نمود.

بعد از پادشاهی آغا محمد خان، جانشینان او اراضی وسیعی را به عنوان تیول به حکام و نزدیکان خود واگذار کردند. این تیول‌ها تحت این عناوین بوده است:

۱. عطایا و زمین‌هایی که از طرف سلطان بخشیده می‌شد.

۲. اختصاص عوایدی که به شغل و منصب معین تعلق می‌گرفت.

۳. اعطای زمین خالصه به جای حقوق و مواجب.

۴. اعطای حق وصول مالیات ناحیه‌ای، یا زمین خالصه یا ملک شخصی.

از موارد ذکر شده، نوع دوم آن بیشتر متداول بوده است. به علاوه سیاست بر این بوده که تیولها موروثی باشد، حتی اگر کسی شغل و مقام خود را هم از دست می‌داد، باز کماکان تیول در اختیار او بود و از آن استفاده می‌کرد.^۲

در زمان ناصرالدین شاه تحولات بیشتری در امر مالکیت و زمین‌داری روی داد. در آغاز پادشاهی او هزار ده و «مزرعه» در حوالی اصفهان وجود داشت که بعضی از آنها، املاک شخصی و برخی خالصه بود و هیچ کس در آنها زراعت نمی‌کرد. مبلغ چهارده هزار تومان پول نقد و هزار خروار جنس به عنوان مساعده به میرزا عبدالحسین پیشکار مالیه اصفهان دادند تا آنها را آباد کند. او در عوض با این پول اسلحه خرید و یاغی شد و بر اثر هرج و مرج ناشی از این طغیان، تعداد زیادتری از دهات ویران شد و هنگامی که فتنه فرونشست، املاک کسانی که در این شورش دست داشتند بعضاً به ضبط دیوان درآمد، هر چند صاحبان آنها پس از چند سال آنها را به حالت اول برگرداندند با این همه املاک مزبور همچنان به نام «خالصه جات ضبطی» در دفاتر دیوان ثبت می‌شد.

۱. فریزر، داستان سفر دوم به ایران، ص ۱۹۰. ۲. فریزر، داستان سفر دوم به خراسان، ص ۲۱۱.

پس از این رویدادها، میرزا عبدالوهاب (عضو مالیه اصفهان) مالیات اصفهان را از نو ممیزی کرد و زمین‌های خالصه به دو قسمت تقسیم شد:

۱. خالصه‌جات وقفی.

۲. خالصه‌جات اربابی.

در پاره‌ای موارد، تخفیفی در میزان مالیات‌ها قائل شدند و مأموران دیوان را از اخاذی منع می‌کردند در نتیجه این اقدامات، زمین‌های بایر آباد شد و امور آبیاری به مرحله اجرا درآمد.^۱ در مدت زمان کوتاهی که میرزا تقی خان امیرکبیر مصدر وزارت بود، اوضاع و احوال اراضی و وصول مالیات‌ها به تدریج داشت نظم و ترتیب پیدا می‌کرد و تحت ضوابط و قواعدی در می‌آمد، لیکن با قتل وی در سال ۱۲۶۸ هـ.ب. دیگر مأموران حکومت، اخاذی را از سر گرفتند و پرداخت حقوق این و آن را به بعضی از دهات «اربابی» حواله کردند، بدین گونه عمران و آبادانی کشور متوقف ماند. هنگامی که در سال‌های (۶۹-۱۲۶۸) یک سلسله قحطی در مملکت روی داد، بسیاری از املاک خالصه و اربابی دوباره مبدل به اراضی بایر شد و خیلی از مالکان، ملک خود را رها کردند و رفتند. سپس این املاک به صورت خالصه درآمد. ضمناً صاحبان برخی از املاک به خاطر فرار از پرداخت مالیات، آن‌ها را به بعضی از افراد طبقه روحانی انتقال داده بودند و در اثر این رویدادهای گوناگون، کار ثبت اراضی و املاک خالصه، وقفی و اربابی اصفهان دچار بی‌نظمی شد.^۲

مشاوران مظفرالدین شاه به او پیشنهاد کردند که تمام زمین‌های اطراف اصفهان را خالصه اعلام کند و هدف از این کار، فروش املاک مزبور بود، از این رو دفاتر ثبت املاک نادرشاه معروف به «رقبات نادری» را بیرون آوردند تا به فکر خود جامه عمل بپوشانند، اما این دفاتر و نوشته رقبات موافق با واقع نبود و صد سالی بود که آن را متروک گذاشته بودند، با این حال مطابق اقلام و آمار دفاتر مذکور انواع مختلف زمین‌ها «خالصه» اعلام گردید و این اقدام موجب بی‌نظمی بیشتری شد. پاره‌ای از زمین‌ها که از قدیم «اربابی» بود، خالصه اعلام کردند

۱. انصاری، تاریخ اصفهان، تهران ۱۳۲۲، ص ۵۰ و ۱.

۲. انصاری، تاریخ اصفهان، تهران ۱۳۲۲، ص ۵۰ و ۱.

و اگر مالکی نمی‌توانست در برابر تقاضاهای عوامل حکومت ایستادگی کند، ملک یا املاک او را ضبط می‌کردند.

در نتیجه این اقدامات، زمین‌های خالصه به انواع زیر تقسیم شد:^۱

۱. املاک دیوانی یا خالصه حقیقی که در دست (مباشران) دیوان بود و از طرف دیوان مستقیماً زراعت می‌شد و به دهقانان و دیگران اجاره می‌دادند.
۲. املاک ضبطی یا املاکی که به سبب شورش صاحبانش، موقتاً و برای تنبیه آنان از طرف دیوان ضبط شده بود، همچنین املاکی که صاحبانش مجهول بودند.
۳. املاک انتقالی.

۴. املاک ثبتی یا املاکی که هرگز در دست دیوان نبود، اما در صورت ناقص «رقبات نادری» به نام دیوان ثبت شده بود و به آن تعلق داشت.

۵. املاک بذری یا املاکی که به وسیله صاحبان آن در سال‌های خشکسالی و قحطی زراعت نشده بود و دیوان برای آباد شدن آن، بذر به آن‌ها داده بود. این املاک پس از برداشت محصول و پس گرفتن بذر دیوان، به صاحبان آن مسترد شد. با این وصف اسامی آن‌ها همچنان به غلط در دفاتر دیوان و به نام دیوان باقی ماند.^۲

علاوه بر املاک خالصه بعضی از اراضی را «قُرق» یا شکارگاه سلطنتی اعلام می‌کردند، چنان‌که اراضی مجاور تهران و لار به قُرق اختصاص داده شد.

کرژن می‌نویسد: «برخی مراتع واقع در دامنه تپه‌ها، اختصاص به چراگاه اسبان و استران دیوان داشت.» و اضافه می‌کند که: «به خود صاحبان اصلی این زمین‌ها حق معافیت از چرانیدن ستوران فروخته می‌شد. همچنین در پاره‌ای موارد مردم را از شکار کردن در تپه‌ها و چرانیدن اغنام و احشام به بهانه بممانعت از رمیدن صید، منع می‌کردند و سپس به زور حق مرتعی، به عنوان حق باز خرید از اشخاص اخاذی می‌کردند و به آنان اجازه صید حیوانات و چرانیدن گله می‌دادند.»^۳

۲. همان کتاب، ص ۷۶ و ۷.

۱. همان کتاب، ص ۶۳-۴.

۳. کرژن، ایران و مسأله ایران، ج ۲، ص ۴۷۳.

اگر کسی می‌خواست زمینی را آباد یا کشت کند و یا باغی احداث و یا بنایی بسازد، در این صورت زمین را به اجاره موروثی به او می‌دادند و مالیات ارضی کمی بر آن برقرار می‌کردند. این روش، ادامه راه و رسم پادشاهان صفویه و بر خلاف سنت اسلامی بود.^۱

