

مالکیت و محضر در ایران پس از اسلام

سید حسین عباس پور- سردفتر دفترخانه اسناد رسمی شماره ۱۵ شیراز



ژرفشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



شپوهنځي ګاونډي علوم او مطالعات فرېنجي
پر تال جامع علوم انساني

پیش از ترویج وقف یا همزمان با آن، یعنی از آغاز اسلام، «ثبت سند» وجود داشته است، چراکه لازم می‌نماید به وسیله آن بتوانند موضوع وقف را جایی ثبت کنند؛ پس بایستی سابقه ثبت سند را دست کم به قدمت سابقه وقف دانست.

در کتاب «مالک و زارع در ایران» آمده است که: «گذشته از قاضی، در بعضی از شهرها اداره‌ای به نام «دیوان وقف» وجود داشت... منشوری که در آن، حدود اختیارات دیوان مشخص [شده] و از دربار سلطان سنجر به عنوان نیابت دیوان صادر شده است؛ معلوم می‌دارد که [منوب له باید] درباره هرگونه اختلالی که در امور اوقاف پدید آمده باشد تحقیق کند... چنانچه حیف و میل در اموال موقوفه روی داده باشد، اگر توانست جبران کند وگرنه این کار را به دیوان ارجاع کند.»

این مختصر، تنها به منظور رسیدن به واژه «دیوان» بود وگرنه موضوع وقف خارج از مقال ماست. به هر حال «دیوان» به معنی «دفترخانه» است؛ اداره‌ای که از طرف عالیت‌ترین مقام مملکتی، اسناد رسمی را صادر و مکاتبات دولتی را اداره می‌کرده است.^۱ اصطلاحات دیگری نیز از همین دست به معانی زیر بوده و به کار می‌رفته:

دیوان نویس: محرر و منشی. دیوان انشاء یا دیوان رسائل: اداره‌ای که از طرف شاه، نوشته‌ها و مکاتبات دولتی را اداره می‌کرده و در عهد عباسیان اهمیت تمام یافته است.

دیوان الحکم: نیز حاوی سجلات و محاضر بوده است. دیوان ضیاء: دیوان املاک خلیفه را می‌گفته‌اند. شیخ الاسلام و نقیب: این دو ارباب کلک و بنان و در مواردی محضر داران رسمی بوده‌اند. مستوفی: سر محاسب را می‌گفته‌اند. و نهایتاً محضر به معنی: صورت مجلس، سند

۱. فرهنگ معین، ذیل کلمه دیوان.

عادی و قولنامه. سجل و سجل قاضی و در عرف نوشته‌ای را گویند که برای اثبات دعوی به مهر اهالی و موالی رسانند و با لفظ «کردن» و «ساختن» و «درست کردن» و سرانجام «دادن» مستعمل است.

محمد جعفر جعفری لنگرودی، در دانشنامه خود محضر را به صورت جلسه دادگاه تفسیر می‌نماید و نیز نویسنده کتاب «فتح القدير»، صورت جلسه دادگاه را که در آن مفاد شهادت شهود یا اظهارات اصحاب دعوی، ثبت می‌شده «محضر» می‌داند و مؤلف کتاب «المغنی» در تعریف «محاضر عام» چنین می‌آورد: «محاضر اوراقی هستند که مفاد آنها مسائل حقوقی است که نزد حاکم محقق و ثابت شده، ولی به صدور حکم نینجامیده است و سجلات اوراقی هستند که حکم در آنها ضبط می‌شده است.» البته چون محاضر در واقع مورد استناد ذی نفع بوده و وثیقه خاطر آنها محسوب می‌شده است؛ آنها را «وثائق» و حجج نیز می‌نامیده‌اند. همچنین مؤلف مرقوم، طی عبارتی دیگر می‌گوید: «هرگاه یکی از متداعیین در دادگاه به نفع دیگری اقرار کند و مقوله از حاکم بخواهد که دو شاهد را قرا خواند تا بر این اقرار، شهادت و مراتب در صورت جلسه دادگاه یعنی (محضر) ثبت گردد... الخ.»

«پسیران قبیله نیز یکسر بستند بر آن مراد محضر
یکرویه شد آن گروه را رای کاهنگ سفر کنند یکجای»^۱

و نیز مؤلف کتاب «مالک و زارع» به نقل از «تاریخ مبارک غازانی» می‌نویسد: «ظاهراً صاحبان املاک، دارای قباله و سند مالکیت بوده‌اند و این اسناد را قاضی می‌نوشته، با این همه گویا طریقه منظم و مرتبی برای ثبت املاک در کار نبوده است. صاحبان املاک در بسیاری موارد، محتملاً قباله و سند مالکیت در اختیار خود داشته‌اند، اما چنین می‌نماید که هنگامی که ملک از یکی به دیگری منتقل می‌شده، هیچ اقدامی در مورد لغو یا ابطال این قبیل قباله‌ها و اسناد، معمول نبوده است.»

به گفته خواجه رشید الدین فضل ا... همدانی: «ملک شاه فرمان داد که به دعوی مالکیت

۱. ر.ک. نظامی گنجوی، لیلی و مجنون، تصحیح دکتر زنجانی، چاپ اول، انتشارات دانشگاه تهران، ص ۴۱، بیت ۱۰۱۳ و ۱۰۱۵.

کسانی که قدمت قباله آنها بیش از سی سال (یک قرن ایرانی) باشد، ترتیب اثر ندهند.» ظاهراً علت اتخاذ این تصمیم که علمای مذهب و فقها نیز آن را تأیید کردند، مقتضیات موجود بوده است، تا به این وسیله از طرح دعاوی مزوران و در نتیجه ایجاد هرج و مرج مانع شوند. و نیز به نقل از تاریخ مزبور گفته‌اند دلیل این کار ملک شاه آن بوده است که بسیاری از قباله‌های کهن، در دست مردم بود و مردم آنها را نزد قضات می‌بردند و این کار باعث تثبیت دعاوی شیادان می‌شد و به مردم از این حیث زحمت می‌رسید. از این رو ملک شاه و خواجه نظام الملک طوسی فرمانی صادر کردند به این مضمون که: «به علت قبالات کهنه که مدت سی سال (یعنی یک نسل) بدان دعوی نکرده باشند دعوی نکنند و نشنوند» سپس این فرمان را به مفتیان خراسان و عراق و بغداد دادند تا فتوایی مطابق شریعت صادر شود و آن را برای امضا به دار الخلافه فرستند. خواجه رشید الدین ادعا می‌کند که این فرمان در روزگار او هنوز باقی است و نسخه‌ای از آن در ولایات منتشر است. سایر سلاطین نیز از چنین روشی پیروی کرده‌اند.

باری، آنچه از متون تاریخی برداشت می‌شود این است که مالکیت فردی (با تفاوت‌هایی نسبت به مفهوم کنونی آن) هم وجود داشته و هم طبق معیارها و عواملی (به مقتضای شرایط زمان، سلیقه فرمانروایان و نوع حکومت) ثبت و ضبط می‌شده است و تصور می‌رود داور (وزیر دادگستری). فشرده‌ای از مضامین این مجموعه و حاصلی از مفاد این نظامات و مقررات را نیز مبنا و اساس تدوین و قوانین و آیین نامه‌های ثبت اسناد و املاک قرار داد و به تصویب رسانده که با اصلاحات و تغییراتی، الگو و دستور العمل زمان ما قرار گرفت که می‌توان گفت اکنون، تکامل یافته قوانین و نظامات ثبت و ضبط قرون و اعصار در دست ماست، لذا سردفتر اسناد رسمی فعلی که وارث این قوانین و مقررات ریشه دار در تاریخ مالکیت ایران است، کاری بس ظریف و دقیق و حساب شده به دستش سپرده شده است.

به نظر می‌رسد که در زمان سلجوقیان هم مالکیت فردی را به رسمیت می‌شناختند. هنگامی که آنها وارث سرزمین‌هایی شدند که قسمتی از امپراتوری آنان را تشکیل می‌داد، املاک شخصی در مملکت وجود داشت. خود سلجوقیان نیز پس از روی کار آمدن، املاکی

به مردم بخشیدند. به علاوه املاکی وجود داشت که بر اثر حق تصرف بوجود آمده بود، سلجوقیان مالکیت تمام این قبیل املاک و همچنین انتقال املاکی را که بر حسب وصیت یاد ر نتیجه بیع و شری به دیگری منتقل می‌شد، به رسمیت شناختند.

تصور می‌شود آنچه سردمداران حکومت سلجوقی و در رأس همه، خواجه نظام الملک و حتی خود ملک شاه را به تثبیت مالکیت در قلمرو پهناور حکومتی ایشان بر ایران وسیع آن روز، تشویق و ترغیب؛ بلکه ملزم می‌داشته، واجبت‌ترین عامل ملک داری یعنی «امنیت» است که عدم آن را مخلّ ملک داری می‌دانستند و حکومت، این بینش را، مدیون وزیران روشن بین و با تدبیر و دبیران نیک آیین و خبیر خود بوده است. مسأله‌ای که هیچ فرقه‌ای و حکومتی را از آن گریز و گزیر نیست و شاه‌رگ حیاتی هر سیستمی است که قصد فرمانروایی بلا معارض و قدرتمند دارد.

به موجب این حکم (غازان خان)^۱ بنا شد که قاضیان، علویان، دانشمندان، شیخان و رؤسا، در این مورد، قباله به نام هیچ یک از کسانی که بر شمردیم ننویسند. حق مهر قاضی نوزده دینار و نیم معین شد و دیوان مخصوص به وجود آمد تا هر کس می‌خواست ملکی بفروشد یا به رهن گذارد، تاریخ حجتها نویسد و روزنامه داشته باشد... قرار شد که اسناد قدیم، باطل و اسناد جدید در محضر قضات نوشته شود و اگر کسی ملکی را فروخت، اسناد قدیم آن باطل شود. اگر قسمتی از ملک فروخته شد قباله آن را چنان که باید، اصلاح کنند (آن مقدار که فروخته شده بر ظهر حجت او نویسند) و کاتبی که سند می‌نویسد بر سندی که مبلغ صد دینار باشد یک درم بستانند... با این همه، املاک مزبور همچنان به نام خالصجات ضبطی در دفاتر دیوان ثبت می‌شد.

با کمی دقت درمی‌یابیم که دومین ویژگی اصلی نظام روابط مالکیت بین عامه و خاصه، «ثبت و ضبط معاملات و روابط ملکی - اقتصادی مردم»، البته به وسعت و تشریفات امروز بلکه محدود ولی دقیق بوده است. البته دسترسی نداشتن عموم به تحصیل و قلّت افراد با سواد یا کم سواد و عمق اعتقادات مذهبی توده نیز در استحکام ثبت و ضبط‌های اسناد و

سجلات و نظم اقتصادی و قضایی جامعه نقشی به سزاداشته است و شاید قانونگذاران و نویسندگان مقررات دفاتر اسناد رسمی، در اوایل این قرن، گوشه نظری به وضع روابط ملکی فوق الاشعار داشته‌اند، هرچند که همان رسوم و آداب و مقررات عرفی، در مواردی هم موضوع سوء استفاده واقع می‌شده، چنان که در مورد برخی املاک وقفی در دوره نادر شاه افشار شد.

به نظر می‌رسد که می‌توان: «غازان خان» را در رأس امیرانی قرار داد که به امر ثبت اسناد و مالکیت توجه بیشتری نمود.

تاریخ مغول استاد عباس اقبال آشتیانی، یکی از مراجع اسناد این دوره است... حسب آن یکی از بزرگترین اصلاحات غازان خان ترتیب امر مرافعات و انتخاب قضات و شهود و نظم امور معاملات عرفی است که پیش از او به واسطه عدم توجه در باب انتخاب قضات و رشوه خواری ایشان، بازار تزویر و تقلب رواج داشت و گذراندن گواه دروغ، ساختن قباله، و حجت، تقدیم رشوه، تهیه اسناد جعلی و تقلید خطوط، کاملاً شیوع داشت. غازان خان برای الغای این مراسم زشت و اصلاح ترتیب معاملات و مرافعات، چهار فرمان به مهر رشید الدین فضل... (وزیر باتدبیر و ایرانی خود) صادر کرد، در باب مسائل زیر:

اول: در خصوص منصب قضات. من جمله: هرگاه قاضی حجتی نو نویسد، قباله کهنه را در طاس عدل بشوید.

دوم: مرور زمان و پرداختن به مرافعه‌ای که ۳۰ سال از تاریخ آن گذشته باشد هم در آن طاس نابد گرداند و از هر کس تزویری ظاهر شود، ریش او را تراشیده، بر گاو نشانند و گرد شهر بگردانند و مردم را از نوشتن محضر منع کنند...

سوم: در خصوص اثبات مالکیت بایع قبل از بیع.

چهارم: و در باب تأکید سه حکم سابق و تکمیل آنها.

شخصیت دوم در زمینه فوق، شید الدین فضل...^۱ مذکور است که قدرت اجرایی خان

۱. متولد ۶۴۵ ه. ق. او که در اصل طبیبی حاذق و از بزرگترین حکما و اطباء عصر خویش بوده و اهل

مقتدر مغول، بلکه «شمشیر دست او» است و واقعیت این است که اجرای این همه اصلاحات و مقررات، از دست هیچ وزیر یا مدیر دیگری جز او بر نمی آمد.

منشور سوم غازی در دوره وزارت رشیدالدین فضل... آن بود که: از جمله معظّمات امور که در میان عالمیان وقوع می یابد، دعوی باطل است به علت قباله های (قبالجات) کهنه و سجلات قدیمه. و کیفیت این قضیه بر این وجه می تواند بود که بعضی از مردم مزور، قباله اسباب ملکی خود را مکرر می سازند و گاهی بعضی از آن قبالجات مکرره را به نام اولاد خود درست می کنند و بعد از فروختن آن ملک، یک قباله را به مشتری می دهند و دیگری را نزد خود نگاه می دارند و پس از آنکه ملک به چند کس انتقال می یابد، بایع اول یا شخصی از ورثه او آن قباله دیگر را ظاهر ساخته، دعوی می کند و به گواهان دروغ ملکیت خود را به ثبوت می رساند و چون بر طبق مثلی که مشهور است «قاضی به دو گواه عاجز است»، به صحت آن حکم می کند... و ما حکم فرمودیم که هر کس در صدد مباحثه ملکی بر آید، نخست به دارالقضا رفته، به (شهود عدول) مالکیت خود را ثابت سازد، آنگاه آن ملک را به مشتری بیع کرده، اگر تمسکی داشته باشد، تسلیم نماید و نزد قاضی اقرار کند که بعد از این هر قباله که در این باب ظاهر شود، باطل و نامسموع باشد. پس از آن، قاضی، کیفیت این مرافعه را مسجل ساخته، مشروح بنویسد و تمسک آن را در تحت آن سجل قلمی نماید. و اگر صاحب ملکی خواهد که در حق کسی اقراری کند، هم بر این موجب به تقدیم رساند و در این نشان، چند قید دیگر مذکور بود.

دیگر آن که باید که غیر کتاب دارالقضا، هیچ کاتبی به کتابت قبالجات اقدام ننماید و قضات نیز کاتبان خود را منحصر سازند و دیگری را اجازت آن کار ندهند و هر کاتبی حجتی نویسد که داد و ستد آن صد دینار باشد، یک درم حق الکتابه ستاند و اگر معامله از صد دینار زیاد بود یک دینار اجرت گیرد و بیشتر نطلبد.

دیگر آنکه چون قاضی در محکمه نشیند، طاسی پر از آب بر کرسی پیش خود نهد و هر

همدان است از زمانی که وارد سیاست شد تا سال ۷۱۰ هـ تألیف تاریخ معتبر و وزین (جامع التواریخ رشیدی) را به پایان رسانید. و سپس در سال ۷۱۷ از وزارت معزول و سال ۷۱۸ در نزدیکی تبریز او را به قتل رساندند تاریخ پر نشیب و فراز ایران بعد از خواجه نظام الملک طوسی مقتول ۴۸۵ هـ ق.

دعوی که مقطع یابد صکوک (قباله قدیمه) آن را در آن طاس که موسوم است به طاس عدل، بشوید.

دیگر آنکه اگر ظاهر شود که وکیلی از متخاصمین چیزی گرفته، او را ریش تراشیده، تعزیر و تشهیر (رسوا) کنند و هر قاضی به خلاف این فرمان واجب الاذعان عمل نماید، به عقاب ایلخانی معاقب گشته، معزول باشد.

ملاحظه می‌شود که کار نظم و ترتیب و ثبت مسائل ملکی و مالی، بر چه استحکام و مقررات صحیح و توأم با ضوابط شرعی - انسانی قرار داشته است. هر جا سخن از (قانون) اجتماعی است، رد پای احکام شرعی هم پیدا است؛ بلکه شیرازه این کتاب را شریعت اسلام می‌بینیم و بعد دیباچه آن را مسائل انسانی، احساسی، عاطفی.

در تاریخ مغول عباس اقبال آشتیانی به وقف نامه‌ای اشاره شده است بسیار معتبر و عالی، از خان مغول (غازان خان) تحت تولیت خواجه سعد الدین ساوجی و خواجه رشید الدین فضل ا... مذکور، به خصوص در مورد بودجه (مصرف وقف) به منظور استخدام دایه برای اطفال ضعفا و کفن و دفن غربا و پاشیدن چند خروار گندم و ارزن در هوای سرد و روزهای برفی در پشت بامها، جهت طیور و عدم گرفتن آن مرغان و تأمین و خرید ظروف آب برای غلامان و کنیزان و تسلیم به آنها در موقع شکستن ظرف آب ایشان.

در جامع التواریخ رشیدی آمده است: «... از کمال معدلت انواع تزویرات و دعاوی باطل را دفع فرمود و طایفه قضات و خطبا را که در علوم شرعی ماهر نباشند از تحریر قبالات و وثائق شرعی منع فرمود و تمامت قضات را فرمود تا قبالات را بر یک طریقه نویسند، چنانکه جمله وثائق شرعی مرعی باشند تا ابواب منارغات میان خلق مسدود ماند. یرلیغ‌های مکرری آمد. من جمله آن که: «... ۲ دعاوی سی ساله را نشوند ۳ در اثبات مالکیت بایع قبل البیع... و نیز شهود باید صالح باشند.»

حاصل آن که، مقررات کنونی ماهر جا که ریشه در مقررات اسلامی و تاریخی خود ما دارد. همچون قانون مدنی کشورمان موفق‌تر و شایسته‌تر است.



شپوهنځي ګاونډي علوم او مطالعات فرېنجي
پر تال جامع علوم انساني