

سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک (۹)

سید جلیل محمدی

دادستان انتظامی سردفتران



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پښتونستان ګاونډي علوم او مطالعات فرانسې
پرتال جامع علوم انساني

مالکیت در دوره مشروطیت - در اواخر حکومت قاجاریه، برآیند نیروهای سیاست منطقه‌ای و جهانی رضاخان را به عنوان قدرتمندترین فرد در صحنه سیاست ایران ظاهر ساخت. وی پس از آن که در آذرماه سال ۱۳۰۴ هـ زمام امور را به دست گرفت و بر تخت سلطنت بنشست ابتدا توجه خود را به ایجاد و تشکیل یک ارتش ملی و جدید - که کشورهای ما متأسفانه تا آن زمان فاقدش بود - معطوف ساخت. او که دریافته بود نظام مالی و اداری کشور هم همان گونه منحط بوده احتیاج به یک سری اصلاحات اساسی دارد، لذا در این زمینه‌ها نیز اقداماتی صورت داد. از جمله ادارات مالیه (دارایی) در اکثر شهرها تأسیس شد تا ترتیب وصول مالیات داده شود. از طرفی بر اساس لایحه‌ای که از قبل به مجلس شورای ملی تقدیم شده بود مقرر می‌داشت همه املاک زراعی ممیزی گردد و مالیات اراضی یکسان تعیین شود، این لایحه به طور جدی پیگیری شد تا این که در دی ماه ۱۳۰۴ از تصویب مجلس شورای ملی گذشت. در این قانون که بعداً به طور مفصل شرح خواهیم داد، وضع اراضی و املاک و اغنام و احشام مشخص شد و میزان مالیات تعیین گردید. و به تدریج نظم و ترتیبی در وضع مالی کشور پدید آمد.^۱

وضع مالکیت در آن دوره حکومت - در زمان رضا شاه املاک عده‌ای از مالکان قدیم و خوانین ایلات و عشایر مصادره شد و علاوه بر اعمال سیاست تضعیف قدرت مالکان بزرگ (به وسیله مصادره اموال و تبدیل مال و اموال آن‌ها به خالصه)، قسمت زیادی از این اراضی تبدیل به املاک اختصاصی رضا شاه شد. به طوری که وی خود **جانشین مالکان بزرگ شده بود.**

سیاست رضا شاه در توقیف و مصادرهٔ املاک، باعث تضعیف قدرت خوانین و سران ایلات و عشایر و وخامت اوضاع اقتصادی آنها شد و کار به جایی رسید که بعضی از آنها ناگزیر به فروش املاک خود شدند. برای نمونه خوانین بختیاری که سابقاً در دزفول، بهبهان و رامهرمز، گلپایگان و خمین و غیره املاک وسیعی داشتند ناچار به فروش آنها شدند.

انواع مالکیت‌ها

در اواخر حکومت رضا شاه مالکیت و زمین داری شامل این موارد می‌شد:

۱- املاک خالصه

۲- املاک خالصه رضا شاه و عمال طراز اول حکومت و دربار

۳- املاک مالکانی که ملکیت آنها بر اساس خدمات دولتی بوده و از گذشته توانسته‌اند صاحب آب و ملک و نفوذ محلی شوند و بعدها اعضای این خانواده مبدل به مالک شده‌اند.

۴- خوانین ایلات و عشایر که از راه خرید یا به دست آوردن تیول دیوانی یا به حکم قانون ارث، املاکی در مناطق ایلی یا در مجاورت مناطق ایل نشین به دست آوردند.

۵- برخی اعضای طبقهٔ روحانی که از زمان‌های دور یعنی از دوران حکومت صفویه به بعد به صورت یکی از عوامل مهم طبقهٔ مالک در پاره‌ای از نقاط کشور، خاصه اصفهان و کرمان و آذربایجان دارای آب و املاک بودند. و یا به وسیله تولیت اوقاف و املاک وقفی در زمرهٔ مالکین به حساب آمدند.

۶- کسانی که تازه وارد طبقه مالک شده بودند، مثل: کدخدایان، مباشران، مقامات نظامی و اداری از گروه‌های امنیه ژاندارمری گرفته تا بازرگانان و استانداران.

۷- املاک وقفی: به جز موقوفات بزرگ مثل آستان قدس رضوی و سایر اماکن متبرکه، که برای اداره آن از طرف والی یا استاندار وقت نظارت می‌شد؛ سایر موقوفات به دست متولیان آن، اداره و نظارت می‌شد و عواید آن به مصرف مورد نظر می‌رسید. رضا شاه در ابتدای حکومت، به املاک وقفی چندان علاقه نداشت و اهمیتی هم

بدان نمی‌داد؛ ولی می‌بینیم که در پایان قدرتش طی قانونی که به تصویب مجلس وقت رسید، مقرر گردید: «به موجب این قانون آن دسته از املاک شاه سابق که ملک اشخاص شناخته نشده و مورد مرافعه نیست به ملکیت محمد رضا شاه پهلوی درآمده تا ضمیمه املاک موقوفه خاندان پهلوی گردد و عواید آن به مصرف امور خیریه برسد.»^۱ و یا در شهریور ماه ۱۳۲۰ وقتی که رضا شاه مجبور به کناره‌گیری از سلطنت شد، هنگام عبور از اصفهان، به موجب سند رسمی، کلیه اموال و دارایی خود را به فرزندش، محمد رضا شاه مصالحه نمود که به مصارف خیریه برساند.^۲ وی در این سند می‌گوید: «... چون از ابتداء تأسیس و تشکیل سلطنت خود پیوسته در فکر عمران و آبادی کشور بوده و این مطلب را در مقدمه برنامه اصلاحات کشور خود قرار داده بودم و همواره در نظر داشتم این رویه عمران سرمشق کلیه صاحبان زمین و املاک گردد تا در موقع خود بتوانم از ثمره این املاک کلیه ساکنین و رعایای کشور خود را بهره‌مند نمایم و این فرصت در این موقع که فرزند ارجمند عزیزم اعلیحضرت محمد رضا شاه پهلوی زمام امور کشور را به دست گرفته‌اند حاصل شده است. بنابراین مصالحه نمودم کلیه اموال و دارایی خود را اعم از منقول و غیر منقول و کارخانجات و غیره از هر قبیل که باشد به ایشان به مال الصلح ده گرم نبات موهوب تا به مقتضای مصالح کشور به مصارف خیریه و فرهنگی و غیره به هر طریق که صلاح بدانند برسانند.»

در انتهای سند پس از امضای (لایقرء) منتسب به رضاخان چنین آمده است: «و جناب آقای محمود جم وزیر دربار سابق به شناسنامه... و... وکالتاً از طرف اعلیحضرت همایون شاهنشاه متصالح قبول صلح نمودند. تمام مراتب مسطور در این ورقه در نزد اینجانب واقع شد به تاریخ بیست و هشتم شهریور ماه ۲۰- قوام الدین رشتی مهر قوام الدین».^۳

۱. نوشته‌اند عواید سالانه این املاک که مشتمل بر ۸۰۰ ده بوده متجاوز از ۵۰۰/۰۰۰ لیره انگلیسی می‌شده است.

۲. سند شماره ۶۵۳۵ - ۱۳۲۰/۶/۲۸، تنظیمی و ثبت شده در دفتر اسناد رسمی شماره ۱۷ اسبق اصفهان.

۳. همان سند.

خالصجات

املاک خالصه از زمان‌های گذشته به شکل‌های گوناگون وجود داشته، نحوه اداره آن در هر دوره متفاوت بوده است. این املاک از زمان صفویه به بعد به طور مستقیم و رسمی در اختیار و نظارت حکومت قرار گرفت.

در زمان نادر شاه افشار به علت سیاست وی در مصادره اموال مردم و موقوفات، به میزان قابل توجهی بر املاک خالصه افزوده شد.

هر چند که در ابتدای حکومت قاجاریه، از طریق خرید، ضبط، پیشکشی و هبه اشخاص به شاهان قاجار این املاک افزایش یافت؛ مع ذلک فروش آن هم بنا به عللی چون: ضعف مدیریت و نداشتن قدرت و توانایی لازم حکومت در اداره امور این اراضی، عدم احساس مسؤلیت و نظارت به کشت و کار و مهم‌تر از همه نیاز شدید و فوری شاهان قاجار به پول نقد، برای اولین بار از زمان ناصرالدین شاه قاجار شروع و تا پایان حکومت مظفرالدین شاه ادامه داشت.

خالصجات باقیمانده از دوران قاجاریه عبارت بود از:

۱- بقیه املاکی که در رقبات نادری ثبت شده بود.

۲- خالصه‌های محمد شاه معروف به «محمد شاهی» که از طریق خریداری از اشخاص فراهم گردیده بود.

۳- خالصه‌های ناصرالدین شاه یا (ناصری) که بابت مالیات معوق یا ضبط اموال و یا هبه و غیره به وجود آمده بود.

در سال‌های ۱۳۱۰ و ۱۳۱۲ به ترتیب، قانون راجع به «مستغلات انتقالی» و «فروش خالصجات و قرضه‌های فلاحی و صنعتی» از تصویب مجلس شورای ملی گذشت که به موجب آن، دولت مجاز بود خالصجات (به استثنای خالصجات املاک مزروعی حوزه تهران) که ۲۰۰ ده می‌شد و همچنین قسمتی از خالصجات سیستان و بلوچستان، لرستان، سواحل و بنادر خلیج فارس، میان‌دوآب آذربایجان را بفروشد.

قانون «اجازه فروش خالصجات اطراف تهران» هم در سال ۱۳۱۶ هجری تصویب

شد و در ماده ۵ قانون مزبور اجازه فروش خالصجات خوزستان، سواحل و بنادر جنوب، آذربایجان، اراک، خراسان و کردستان به وزارت مالیه داده شد.

هدف از فروش خالصجات به مردم، یکی کسب و افزایش درآمد دولت و دیگری پیشرفت کشاورزی در مملکت بود. به علاوه برای اجرای سیاست رضا خان در مورد اسکان عشایر نیز استفاده شد. برای نمونه: در لرستان برای اسکان لرها و عشایر، در کرمانشاه برای ده نشین کردن طوایف و عشایر آن ولایت و در آذربایجان به منظور اسکان عشایر شاهسون.

همچنین یک سری قوانین به تصویب رسید که هدف از آن، تضعیف قدرت ملاکین بزرگ به وسیله تجزیه املاک آنها بود. این قوانین اجازه می داد قسمتی از املاک خالصه با املاک اصلی اشخاصی که از سرزمین و زادگاه خود تبعید می شدند، معاوضه گردد. یکی از این قوانین «قانون اجازه تبدیل علاقه آب و خاکی آقای قوام در شیراز با رقبات خالصه دولت در نقاط دیگر»، مصوب ۱۷ خرداد ماه ۱۳۱۱ بود. در برخی نقاط کشور، قنات‌های (خالصه) واقع در حوالی شهرها به بلدیه (شهرداری‌های محلی) واگذار شد. برای نمونه: وزارت مالیه مزرعه «برنج زار» را به عنوان ملکیت و برابر قانون «اجازه واگذاری مزرعه برنج زار واقع در قصبه نیریز به بلدیه همان محل» مصوب پنجم بهمن ماه ۱۳۱۰ به بلدیه نیریز واگذار کرد تا بلدیه آب برنج زار را برای مصرف اهالی به نیریز بیاورد.

در پایان حکومت رضا شاه، نوع جدیدی از املاک خالصه پیدا شد که عبارت بود از املاک مخصوص شاه. این املاک، شامل رقباتی بود که در نخستین سال‌های حکومت پهلوی در برابر بدهی‌های معوقه مالیاتی یا از یاغیان توقیف و مصادره شده بود و یا این که بخشی از این املاک، اسماً خریداری شده بود و اسناد مالکیت آنها نیز به موجب معاملات صوری صادر شده بود؛ ولی در واقع املاکی بود که از طرف رضا شاه و عوامل او مصادره و ضبط شده بود یا در پاره‌ای موارد، مالک مجبور شده بود ملک خود را با ملکی در جای دیگر معاوضه کند. حساب و کتاب املاک خالصه با املاک سلطنتی

کاملاً جدا بود و این املاک که قسمت اعظمش در مازندران بود - به وسیله اداره می‌شد.

(ادامه دارد)



شوروشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی