

سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک (۱۰)

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

انواع مالیات و عوارض در آغاز این قرن - در زمان رضا شاه، دهات جدیدی به وجود آمده بود که اهالی آن مالیات نمی‌پرداختند؛ در صورتی که دهات دیگری که از بین رفته بود، هنوز نام آنها در دفاتر دیوانی و مالیاتی باقی بود. به علاوه، اختلافات ملکی بین مردم و دعاوی علیه دولت زیاد بود.

در بیستم دی ماه سال ۱۳۰۴، قانونی موسوم به «قانون املاک اربابی و دواب» تصویب شد که به موجب آن مالیات ارضی یکسان در سراسر کشور برقرار شد و مبنای آن کل محصولی بود که می‌بایست به وسیله ممیز تعیین گردد. برابر آن مقرر شده بود:

- ۱- از زمین‌های آبی و دیمی، سه درصد کل محصول را پیش از آن که غله میان مالک و زارع تقسیم شود و قبل از کسر مخارجی که به غله تعلق می‌گیرد، به عنوان مالیات بگیرند.

۲- از جنگل و مرتع، ده درصد.

۳- از آسیاها، پنج درصد عایدات مالکانه.

۴- از قنواتی که آب آنها به مصرف آبیاری می‌رسید، پنج درصد عایدات مالکانه (اعم از مال الاجاره یا محصول).

۵- از حیوانات (شتر سه ساله به بالا ۱۰ قران (ریال)، مادیان سه ساله ۸ قران، اسب سه ساله یا قاطر سه ساله ۶ قران، الاغ سه ساله ۵ قران، گوسفند یا بز دو ساله $\frac{۳}{۴}$ قران). و هر خانواده که یک رأس شتر و یک رأس گاو ماده یا گاو میش ماده، یک رأس مادیان، یک رأس اسب، یک رأس قاطر، یک رأس الاغ و ۵ رأس بز و میش داشت، از مالیات معاف بود.

در سال ۱۳۰۷ هـ، به وزارت مالیه دستور داده شد که املاک را از نو ممیزی کنند.

تقسیمات املاک، حسب این ممیزی بدین شرح شد:

۱- املاک سلطنتی، مانند: ساختمانها، باغها، کارگاهها، سربازخانهها، انبارها، جنگلها، قرقهای مخصوص دولتی، تلگراف خانهها، قراول خانهها، سفارت خانهها، قنصلگریها و بیلاقاتی که در دست مأموران دول بیگانه بود؛ اما به حکومت ایران تعلق داشت و امثال آن.

۲- املاک عمومی، از قبیل: مساجد، تکایا، زوایا،^۱ سقاخانهها، آب انبارها، معابد بیگانگان، بیمارستانها، باغهای عمومی، ایستگاهها و مراکز راه آهن و گورستانها.

۳- مستغلات، مانند: گرمابهها، کاروانسراها، دکانها و مستغلات مشابه استیجاری دیوانی، آسیاها و زمینهایی که اشخاص در برابر مطالبات نقدی یا جنسی خود موقتاً به رهن گرفته بودند.

۴- املاک خاصه، مثل: خانهها، باغها، باغهای میوه و املاک قابل زراعت. و مقرر شد که:

الف- بابت هر شتر که در آغاز هر سال شمارش می‌کنند، سه قران (سه ریال).
ب- بابت هر گوسفند به همان ترتیب، یک قران.

ج- در وسط پاییز، از هر کندوی زنبور عسل، ده شاهی (نیم قران) وصول کنند. بر اساس قانون ذکر شده، قرار شد از مردم برای راه سازی، بیگاری بگیرند. یعنی هر فرد ذکوری- از سن ۱۶ تا ۵۰ سالگی- موظف شد که سالی چند روز در امر راه سازی، مجانی کار کند و اگر کسی توان جسمی نداشت، می‌بایست مبلغی نقدی پرداخت کند تا به جای او دیگری اجیر و به کار گرفته شود. طبقات روحانی پیرو هر مذهب، معلمان مدارس، سربازان زیرپرچم (در حال خدمت نظام وظیفه) و پاسبانان از این کار معاف بودند.

در سال‌های بعد، با تصویب قانون ۲۴ آذرماه ۱۳۱۳، قانون فوق الذکر لغو و برابر قانون جدید، تغییر عمده‌ای در مالیات اراضی به وجود آمد و مقرر شد: «از هر گونه

۱. جایگاه ویژه‌ای که در خانه، مسجد، خانقاه، رباط و... به نشستن شیخ یا قطب یا اقامه نماز، عبادت، اعتکاف، اطعام فقیران و... اختصاص می‌یابد؛ لغت نامه دهخدا.

محصول زمینی یا فرآورده حیوانی هنگام ورود به شهر یا قصبه یا هنگام صدور از مملکت، سه درصد قیمت جنسی مالیات اخذ گردد (ماده ۲ قانون مزبور). طبق ماده ۳ قانون یادشده، هر جنس فقط یک بار باید مالیات بپردازد و تعرفه مالیات هر سال به طور مقطوع معین شود. علاوه بر انواع عوارض و مالیات و بیگاری برای دولت، بیگاری گرفتن در بعضی از مناطق ایران، همچنان مثل گذشته ادامه داشت و به انواع و اقسام مختلف به اهالی ده نشین تحمیل می‌شد. در طول سال، رعیت باید چند روزی را رایگان کار کند و اگر خر یا استری داشت نیز برای بیگاری آماده کند.

بیگاری، شامل انجام کارهایی نظیر: بنایی، راه سازی، جوی روبی (لایروبی کردن نهرها و جویها) و کارهای کشاورزی مربوط به خان یا مالک بود که در هر نقطه‌ای از این مرز و بوم به شیوه مخصوصی بیگاری گرفته می‌شد.

در بعضی نواحی، خاصه غرب ایران و آذربایجان، عوارضی می‌گرفتند به نام «سرجفتی»^۱ که عبارت بود از مقداری روغن یا پول نقد و یا هردو. باز این «سرجفتی» در جاهای دیگر فرق داشت. در قرچه داغ^۲ عبارت بود از: پنیر، روغن، مرغ، تخم مرغ، بره، بزغاله و پول نقد. در کردستان برای اجازه ازدواج از ارباب، عوارضی به عنوان «سورانه» از رعایا اخذ می‌شد! در هشتروند برای تأمین حقوق مباشر ارباب یا مالک، عوارضی به اسم «تخته» از رعایا وصول می‌کردند. در سیستان مباشرانی به عنوان نماینده وزارت مالیه، شش درصد از مجموع محصول را از مردم می‌گرفتند. در کرمان و قاینات معمولاً ده درصد سهم مالک را به مباشر می‌پرداختند.

مخارج و هزینه‌های متفرقه - علاوه بر آنچه نام بردیم و شرح دادیم، درصدی از

درآمد سالانه رعایا و ساکنین دهات و روستاها با این عناوین گرفته می‌شد:

۱- مزد کدخدا، ۲- حق الزحمه پاکار یا اجرا کننده اوامر کدخدا، ۳- دشتبانان یا به

۱. عوارضی که مالک بابت «هر جفت» زمین می‌گیرد. (علاوه بر گرفتن سهم خود که بابت محصول از رعایا می‌گیرد) به نقل از فرهنگ معین.
 ۲. «ارسباران» فعلی که در شمال آذربایجان واقع است.

قول اصفهانیها ناطور یا ناطور^۱، ۴- رسومات (پرداخت بخشی از درآمد محصولات) جهت مزد پیشه‌وران و خدمتگزاران ده مثل: آهنگر، نجار، نعل بند و غیره که در طول سال کارهای رعایا را انجام می‌دادند. (مزد آنها جنسی در آخر هر سال یا آغاز برداشت محصول پرداخت می‌شد). ۵- مزد سلمانی و حمامی هم در سر برداشت محصول داده می‌شد. ۶- بنا به اعتقادات مذهبی مردم این سرزمین، درصدی از محصول هم برای روحانی محل که برای امور دینی و آموزشی و خدمت به مردم ده مشغول بود، پرداخت می‌گردید. این تذکر لازم است که این هزینه‌ها و پرداختها، اختیاری و با رضایت خود اهالی و در قبال خدماتی که انجام می‌شد پرداخت می‌گردید.

وصول انواع عوارض تا حکومت محمد رضا شاه ادامه داشت. به یاد دارم در شهر خودمان (خوانسار) در ورودیه شهر در شمال و جنوب پاسگاه‌هایی تحت عنوان «پاسگاه عوارضی» وجود داشت و مأموران آن جا از، روستاییان و اشخاصی که با بار و بئنه و یا محصولات و فرآورده‌های کشاورزی و صنایع دستی روستایی می‌خواستند وارد شهر شوند، بررسی کرده و از اجناس آنها عوارض می‌گرفتند. گاهی هم اتفاق می‌افتاد که از یک تخته قالیچه معمولی و حتی مرغ و خروس و یا تخم مرغهایی که زن و مرد روستایی می‌خواستند وارد شهر کنند، عوارض مطالبه می‌کردند و اغلب بر سر این گونه عوارض سر و صدا و جنجال به پا می‌شد. سر و صدای مرغ و خروس از یک طرف، کشمکش مأمور عوارض و روستایی از طرف دیگر، خیلی دیدنی و از طرفی ناراحت کننده بود. چه آه و ناله و نفرینهایی که نثار مأموران عوارض و باعث و بانی این کار نمی‌شد. متأسفانه برخورد مأمورین وصول عوارض و عملکرد آنها با مردم خوب نبود و کار برخی از آنها مصداق این ضرب المثل بود که: «به جای کلاه سر می‌آورند».

در تاریخ ۲۲ مرداد ماه ۱۳۳۱ ه. ش «لایحه‌الغای عوارض در دهات بر طبق قانون اعطای اختیارات»، مصوب بیستم مرداد ماه ۱۳۳۱ به تصویب نخست وزیر وقت آقای دکتر محمد مصدق رسید و این لایحه پس از چند سال سرانجام در تاریخ دوم

۱. نگهبان باغ و نخلستان و مزرعه، نگهبان خانه، انبار و غیره. (فرهنگ معین)

مرداد ماه ۱۳۳۴ هـ با تغییراتی از طرف کمیسیونهای مشترک مجلسین (شورا و سنا) تصویب شد که به ترتیب متن هر دو لایحه در ذیل نقل می‌شود:

۱ - لایحه الغای عوارض در دهات، مصوب بیست و دوم امرداد ۱۳۳۱:

ماده اول - از تاریخ تصویب این لایحه به غیر از سهمی که مالک از محصول شتوی و صیفی و باغات و علفچر و یا به عنوان جریبانه و اجاره و غیره دریافت می‌کند، اخذ هرگونه عوارضی از قبیل: گوسفند، بره، مرغ، روغن، بوته، سرانه و امثال آن ممنوع است.

ماده دوم - مالک نمی‌تواند برای امور شخصی خود زارعین را به کار وادار کند و یا از عوامل زراعت و اموال آنها استفاده نماید، مگر به رضای زارعین و یا پرداخت قیمت و اجرت عادلانه.

تبصره - در دهاتی که حمل جنس اربابی از خرمن به انبار به عهده زارع است، این رسم کماکان معمول خواهد بود.

ماده سوم - متخلفین از مواد فوق به پرداخت دو برابر قیمت مال یا مبلغ دریافتی یا میزان کرایه شخصی که مورد تعدی قرار گرفته است محکوم خواهند شد.

ماده چهارم - مراجع صالحه دادگستری موظفند به محض وصول شکایت موضوع را به قید فوریت و خارج از نوبت رسیدگی نموده، حکم لازم صادر نمایند.

ماده پنجم - وزارت دادگستری مأمور اجرای این قانون خواهد بود.

۲ - لایحه الغای عوارض در دهات، مصوب دوم امرداد ۱۳۳۴:

ماده اول - از تاریخ تصویب این قانون به غیر از سهمی که مالک از محصول شتوی و صیفی و باغات و علفچر و یا به عنوان جریبانه و اجاره و غیره دریافت می‌کند اخذ هرگونه عوارض از قبیل: گوسفند، بره، مرغ، روغن، بوته، سرانه و امثال آن و خلاصه آنچه مربوط به عواید حاصله از ملک نیست، ممنوع است.

تبصره ۱ - هرگاه مبلغی نقد و یا مقداری جنس از قبیل روغن، پنیر و غیره به جای یکی از درآمدهایی که معمولاً جزو سهم مالکانه از محصول شتوی و صیفی و باغات و

علفچر و حق مرتع و جریبانه و غیره می‌باشد از طرف مالک وصول می‌شده، آن مبلغ و یا مقدار جنس جزو عوارض منظور در این لایحه قانونی نخواهد بود و کشاورز موظف است مطابق عرف و عادت معمول سابق در محل رفتار نماید.

تبصره ۲- اگر در ملکی هنگام برداشت محصول مقداری جنس یا نقد از میانه برداشت شود، اگر این برداشت برای انجام پاره‌ای از خدمات عمومی محلی و یا مراسم مذهبی و اموری که نفع آن عاید طرفین می‌شود باشد، این مقدار جنس و نقد مشمول قانون لغو عوارض نخواهد بود ولی اگر این برداشت منحصرأ به نفع مالک باشد مشمول مقررات این قانون خواهد بود.

ماده دوم- مالک نمی‌تواند زارعین را برای کارهای غیر زراعتی و عمرانی که به نفع طرفین نباشد و فقط به نفع شخص مالک باشد اجباراً به کار یا بیگاری وادار نماید مگر به رضای زارعین و یا پرداخت قیمت و اجرت عادلانه.

تبصره- در دهاتی که حمل جنس اربابی از خرمن به انبار به عهده زارع است این رسم کماکان معمول خواهد بود.

ماده سوم- متخلفین از مواد فوق به پرداخت دو برابر قیمت مال یا مبلغ دریافتی یا میزان کرایه شخصی که مورد تعدی قرار گرفته است محکوم خواهند شد.

ماده چهارم- در صورتی که نسبت به تشخیص بین عوارض و بهره مالکانه اختلافی بین مالک و کشاورز حاصل شود به محض شکایت یکی از طرفین بخشدار بخش و یا فرماندار شهرستان موضوع را به اسرع اوقات رسیدگی خواهد نمود و در صورت عدم رضایت هر یک از رأی بخشدار یا فرماندار به کمیسیونی مرکب از دادستان یا رئیس دادگاه بخش و رئیس دارایی و نماینده اداره کشاورزی مراجعه و پس از رسیدگی، کمیسیون رأی مقتضی خواهد داد.

ماده پنجم- محکوم علیه در ظرف یک ماه می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و رأی دادگاه قطعی است.

ماده ششم- وزارت کشور و دادگستری مأمور اجرای این قانون می‌باشند.