

سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک (۱۴)

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

بنیاد پهلوی - پس از این که شاه زمینهای سلطنتی را در معرض فروش گذارد و از این طریق ثروت کلانی حاصل کرد، در صدد برآمد تا قسمتی از ثروت شخصی اش را مصروف تشکیل یک مؤسسه نماید. این امر در سال ۱۳۳۷ ممکن شد و وی توانست «بنیاد پهلوی» را بنیان گذارد. این بنیاد «به طور رسمی، یک سازمان خیریه بود که ظاهراً از ثروت شخصی محمد رضا شاه تغذیه می‌کرد. در همه مطبوعات ایران هم، این بنیاد تحت همین عنوان ذکر می‌شد. [اما] در عمل، مطلقاً به این سر راستی نبود، در پشت پرده امور خیریه، بنیاد از سه طریق مختلف برای کمک به رژیم مورد استفاده قرار می‌گرفت:

الف - به صورت یک مجرای مطمئن قانونی برای مستمری.

ب - سرمایه‌گذاری در بخشهای معینی از اقتصاد و مملکت.

ج - به صورت یک منبع سرمایه برای شرکتهای متعلق به شاه سابق و برای عملیات او. شاه ادعا می‌کرد که هدف وی از تشکیل این بنیاد (به صورت یک سازمان غیر انتفاعی) انجام برخی فعالیتهای اجتماعی مورد علاقه‌اش است.^۱

در واقع این بنیاد، جانشین چیزی شد که به دفتر املاک اختصاصی معروف بود و در سال ۱۳۳۰ برای به جریان انداختن پولهای حاصل از فروش املاک سلطنتی به دهقانان، درست شده بود. این املاک، هشتصد و سی دهکده با مساحتی معادل دو میلیون و پانصد هزار هکتار را شامل می‌شده که به تمامی در عرض مدتی کمتر از ۲۰

۱. الهی منش، محمد حسن، شکل‌گیری مناسبات استبدادی در ایران، روزنامه همشهری، ۲۸ مرداد ماه ۱۳۷۷.

سال، توسط رضا شاه پهلوی به زور تملک شده بود.

دلیل سرمایه گذاری شاه در این بنیاد، ناشی از دو امر بود: یکی آن که از فشارهای بعضی افراد که داراییها و مایملک شاه را غصبی و متعلق به ملت می دانستند، کاسته شده و مهمتر این که با انتقال این ثروتها به بنیاد، موجبات استمرار سلطنت خویش را تا اندازه ای فراهم کرد. به عبارت دیگر، تنها کاری که محمد رضا شاه پهلوی کرده بود این بود که، ثروت بی حساب پهلویها را قانونی کرد و آن را اختیار وزارت دربار قرار داد. خود را نیز به عنوان تولیت عظمی بنیاد منصوب نمود.^۱

مروری اجمالی بر مراحل سه گانه اصلاحات ارضی

الف) مرحله اول:

۱ - در این مرحله که شامل تعداد محدودی از مالکین بزرگ می شد، برابر ماده دو قانون اصلاحات ارضی مصوب دی ماه ۱۳۴۰، مالکین موظف بودند پس از انتخاب یک ده شش دانگی یا معادل آن از مالکیت های پراکنده ای که در نقاط مختلف کشور داشتند، بقیه املاک خود را به زارعین بفروشند و پول آن را از بانک کشاورزی دریافت نمایند.

۲ - وزارت کشاورزی موظف گردید املاک انتقالی را بلافاصله به کسانی که مشمول دریافت زمین بودند به بهای خریداری شده به اضافه حداکثر به میزان ده درصد واگذار و بهای آن را در ظرف مدت پنج سال به اقساط متساوی سالیانه به وسیله بانک کشاورزی اخذ نماید.^۲

۳ - باغات میوه و باغات چای و قلمستانهایی که عرصه و اعیان آنها متعلق به مالک بود با حقا به معموله به ملکیت مالک باقی ماند.^۳

۴ - کلیه اراضی که از طریق زراعت مکانیزه بدون شرکت زارع به وسیله کارگر کشاورزی مورد بهره برداری واقع می شد، مادامی که به این ترتیب مورد بهره برداری

۲. ماده ۱۵ قانون یاد شده.

۱. همان مقاله.

۳. ماده سوم همان قانون.

بود از مقررات تقسیم مستثنا بود.^۱

ب - مرحله دوم:

در مرحله دوم قانون اصلاحات ارضی، مالکین یک ده شش‌دانگی یا کمتر از آن مخیر بودند یکی از سه شق زیر را اختیار و قبول کنند:

۱ - انتقال تمامی ملک خود به زارعین.

۲ - تقسیم ملک بر اساس $\frac{۲}{۵}$ سهم زارع و $\frac{۳}{۵}$ سهم مالک.

۳ - انعقاد قرارداد اجاره سی ساله با زارعین.

ج - مرحله سوم:

این مرحله از اصلاحات ارضی زیر عنوان تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر شامل خرده مالکان می‌شد. این مالکان موظف بودند ظرف مدت قانونی تعیین شده موافقت خود را برای انتقال یا تقسیم ملک مورد اجاره به زارعین مستأجر اعلام نمایند. در غیر این صورت ملک آنها از تاریخ اول مهرماه ۱۳۵۰ برابر مقررات پیش بینی شده در قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره، قانوناً به زارعین مربوطه، منتقل شده تلقی می‌شد و مال الاجاره سال ۱۳۵۱ این قبیل مالکین به عنوان اولین قسط بهای ملک آنان محسوب می‌شد و در صورتی که مالکین از امضای ذیل اسناد واگذاری ملک خودداری می‌کردند، نماینده وزارت اصلاحات ارضی و تعاون روستایی به قائم مقامی مستنکفین، اسناد و قبوض و دفاتر انتقال را امضا می‌کرد.

در این مرحله، اراضی مکانیزه، باغات و بیشه‌ها (اعم از باغ میوه، قلمستانها، نخلستانها، باغات مرکبات، چای، حنا، ساختمانها) و امثال آنها که عرصه و اعیان آن متعلق به مالک بود، با حقا به کماکان به ملکیت مالک باقی ماند.

متأسفانه قانون تقسیم و فروش مذکور در بعضی از نقاط کشور در مورد اشخاصی اجرا شد که تمام هستی و مایملک آنها از یک تا دو جریب زمین زراعتی تجاوز نمی‌کرد.

۱. ماده سوم همان قانون.

زمانی که در خوانسار^۱ بودم، در دهستان «بیدهند» و قراء مجاور آن که با مرکز شهر صد و پنج کیلومتر فاصله دارد و هم اکنون جزو محدوده شهر خوانسار شده است، مردان و زنان بی سرپرست و خانواده‌های نیازمند و وضعی را در آن جا از نزدیک می‌شناختم که به علت کهولت سن قادر به انجام کار نبودند و تمام ملک و علاقه آنها به پنج الی ده قفیز زمین مزروعی خلاصه می‌شد که با عایدی یا اجاره سالانه آن به سختی امرار معاش می‌کردند. یا برخی از اشخاص که به سبب مهاجرت به تهران و شهرهای بزرگ زمین خود را به طور موقت به نزدیکان و خویشان و یا اهالی محل سپرده بودند هنگامی که مرحله سوم اجرا شد، چون زمین آنها سابقه اجاره یا نصفه کاری داشت؛ این گروه نیز به عنوان مالک معرفی و شناخته شدند و یکباره تمام مالکیت آنها از طرف اصلاحات ارضی به قائم مقامی مالک به زارعین مربوطه منتقل شد و مقرر گردید بهای ناچیز آن به اقساط دوازده ساله به صاحبان آن پرداخت شود. ناگفته نماند بعد از سالها که از اجرای مرحله سوم اصلاحات ارضی گذشت، بخصوص بعد از انقلاب اسلامی برخی از این زارعان در صدد برآمدند رضایت مالکین جزء یا ورثه آنها را جلب نمایند و در پاره‌ای از موارد حتی حاضر شدند تمام یا قسمتی از زمینهای واگذار شده از طرف اصلاحات ارضی را به صاحبان اولیه یا ورثه آنان برگردانند.

پایان کار اصلاحات ارضی - پس از اجرای مراحل سه گانه اصلاحات ارضی در تاریخ بیست و سوم تیر ماه سال ۱۳۵۴ قانونی زیر عنوان: «ترتیب رسیدگی و ختم پرونده‌های اصلاحات ارضی» تصویب شد که به موجب آن، کار اصلاحات ارضی خاتمه یافته تلقی می‌نمود. با این وجود بعد از تصویب این قانون اعتراضات و شکایات زیادی از طرف اشخاص به مسؤولین و مقامات مملکتی می‌شد که از نحوه عملیات انجام شده در گذشته ناراضی و شاکی بودند. به علاوه، زارعین بسیاری بودند که پس از سالها به واسطه موانع قانونی اصلاحات ارضی و ثبتی، تنظیم و ثبت اسناد واگذاری

۱. خوانسار یکی از شهرستانهای خوش آب و هوا و کوهستانی تابع استان اصفهان می‌باشد که با مرکز استان حدود ۱۵۵ کیلومتر فاصله دارد.

به نامشان در دفاتر اسناد رسمی میسر نشده بود. از این رو، بعد از انقلاب اسلامی قوانین و مقرراتی در جهت تکمیل کار و رفع مشکلات به شرح زیر تصویب گردیده:

۱ - لایحه قانونی تمدید مدت مقرر در ماده ۱۵ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعان مستأجر مصوب ۲۳ دی ماه ۱۳۴۷.

به موجب ماده واحده این مصوبه شورای محترم انقلاب جمهوری اسلامی ایران، از تاریخ ۵۷/۱۰/۲۳ مفاد ماده ۱۵ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعان مستأجر برای مدت پنج سال دیگر معتبر و قابل اجرا شد.

۲ - لوایح دیگری مثل: «لایحه قانونی نحوه وثیقه اراضی و باغات و حقایقهایی که در اجرای قوانین اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده است»، «لایحه قانونی راجع به تکمیل پاره‌ای از مواد قانونی اصلاحات ارضی مصوب سال ۱۳۵۹ در مورد اشتباهات قلمی اسناد تنظیمی، لایحه قانونی راجع به اصلاح ماده ۱۵ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر مصوب دی ماه ۱۳۴۷» که به شرح زیر اصلاح گردید:

ماده ۱۵ - کلیه معاملات و نقل و انتقالات و اسناد وام و قراردادهای تنظیمی و منعقدہ شرکتها و اتحادیه‌های تعاونی و روستایی که یک طرف آن وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکتهای دولتی یا بانکها یا نهادهای انقلاب اسلامی و یا شرکتها و اتحادیه‌های تعاونی روستایی یا اعضا و شرکتها و اتحادیه تعاونی روستایی باشند و همچنین اسناد تضمینی که شرکتها و اتحادیه‌های تعاونی روستایی دریافت می‌کنند، از تاریخ تصویب این قانون در دفاتر اسناد رسمی از پرداخت حق الثبت، حق تمبر،

۱. ماده ۱۵: «کلیه معاملات و نقل و انتقالات و اسناد وام اتحادیه‌ها و شرکتهای تعاونی روستایی مشمول ماده یک قانون تشکیل وزارت اصلاحات ارضی و تعاون روستایی یا تحت نظارت بانک عمران وابسته به بنیاد پهلوی که یک طرف آن سازمانهای دولتی یا بانکهای دولتی یا بانک عمران و یا شرکتها یا اتحادیه‌های تعاونی باشند از تاریخ تصویب این قانون به مدت ۵ سال در دفاتر اسناد رسمی از پرداخت حق الثبت، حق التمبر، مالیات، عوارض شهرداری، خیریه شیر و خورشید سرخ و هرگونه هزینه و مالیات و عوارض به استثنای حق التحریر معاف خواهند بود».

مالیات، عوارض شهرداری و هرگونه هزینه و مالیات و عوارض به استثنای حق التحریر معاف خواهند بود.

۳ - قانونی زیر عنوان: «قانون تمدید مهلت تأدیه بدهی کشاورزان از بابت قوانین اصلاحات ارضی» در تاریخ ۲۶ تیر ماه ۱۳۶۷ از تصویب مجلس شورای اسلامی گذشت که به موجب ماده واحده این قانون، کلیه کشاورزانی که در اجرای قوانین و مقررات اصلاحات ارضی بدهکار بودند و قبوض اقساطی آنها جهت وصول در اختیار بانک کشاورزی قرار گرفته یا خواهد گرفت، چنانچه از تاریخ تصویب این قانون تا پایان سال ۱۳۶۸ بهای قبوض را بتدریج و یا دفعتاً واحده به بانک کشاورزی می‌پرداختند از پرداخت هر نوع خسارت ناشی از تأخیر تأدیه معاف می‌شدند.

۴ - مصوبه مورخ دوم خرداد ماه ۱۳۷۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام جمهوری اسلامی ایران تحت عنوان: «تعیین تکلیف باقی مانده قراء و مزارع و املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی» به شرح زیر از تصویب گذشت:

ماده واحده - وزارت کشاورزی موظف است نسبت به اراضی مشمول قانون اصلاحات ارضی که به تصرف زارعین صاحب نسق درآمده و تا کنون اسناد رسمی مالکیت برای آنها صادر نشده است، اقدام نموده تا طبق قانون، اسناد مالکیت آنها صادر شود.

تبصره ۱ - در این موارد وزارت کشاورزی موظف است، به مالکان متقاضی در نزدیکترین محل ممکن، زمین برای کشاورزی طبق مقررات جاری واگذار نماید.

تبصره ۲ - چنانچه زارعان و مالکان این اراضی به طریقی غیر از آنچه در قانون آمده است قبل از صدور سند تراضی نمایند، این تراضی معتبر خواهد بود.