

رسول خدا (ص):

علیٌّ مع الحق و الحق مع علی و لن یفترقا حتی یردا
علیَّ الحوض یوم القیامة*

علی (ع) همراه حق است و حق همراه علی (ع). هیچ گاه از یکدیگر جدا نشوند
تا آن که روز قیامت در کنار حوض بر من وارد شوند.

*. تاریخ بغداد ۱۴/۳۲۱.

سیر مالکیت در ایران و پگونگی ثبت اسناد و املاک (۱۸)

سید جلیل محمدی*

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

*. دادستان دادسرا و دادگاههای انتظامی سردفتران.



پښتونستان ګاونډي علوم او مطالعات فرېښتې
پرتال جامع علوم انساني

ب- بعد از اسلام^۱ ورود دین اسلام به سرزمین ایران موجب دگرگونی کلی در احوال و روابط حقوقی مردم ما شد، ولی این دگرگونی ناگهانی نبود. بلکه اندک اندک و به مرور زمان اتفاق افتاد.

روابط حقوقی مردم و نحوه مالکیت و ساختار دولت به تدریج بر اساس تعلیمات اسلام شکل گرفت. اولین قباله‌هایی که در قرون اولیه اسلامی در نقاط مختلف ایران - که در ترکیب دولت اسلامی قرار گرفته بود - نوشته شده، به تبعیت از نوشته‌های دیوانی و به همان خط و انشا و زبان پهلوی ساسانی بوده است.

مقارن ظهور اسلام در سرزمین‌های عربی به علت کمبود اشخاص با سواد و نا آشنا به خط و کتابت و نیز به علت وجود خصلت کوچ نشینی در اعراب، خرید و فروش اموال و املاک به صورت مکتوب نبوده است. اعراب غالباً از سنگ و استخوان کتف (دَفَه) و پوست حیوانات خصوصاً آهو - که به نام «دَق» معروف است - و شاخه نخل خرما که «جریده» نام دارد، برای نوشتن اسناد و تعهدات خود استفاده می‌کردند و برای حفظ این اسناد، کعبه جای امنی بود. بسیاری از این اسناد و عهدنامه‌ها در خانه خدا ضبط و نگهداری می‌شد.^۲ نخستین دستوری که برای نوشتن دیون و معاملات از صدر اسلام وجود دارد، آیه ۲۸۲

سوره مبارکه بقره است:

۱. مبحث مربوط به تاریخ ثبت در ایران (قبل از اسلام) در شماره پیش از نظر گذرانده شد.
۲. اختری، محمد علی، قباله نویسی در ایران، مجله کانون سردفتران و دفترباران، دوره دوم، شماره ۴ و ۶، سال ۱۳۷۶.

يا ايها الذين امنوا اذا تدانتم بدين الى اجل مسمى
فاكتبوه وليكتب بينكم كاتب بالعدل ولا ياب كاتب...

ای اهل ایمان، چون به قرض و نسیه معامله کنید تا زمانی معین بایست که نویسنده درستکاری معامله میان شما را بنویسد و از نوشتن ابا نکند که خدا به وی نوشتن آموخته پس باید بنویسد و مدیون امضا کند و از خدا بترسد و چیزی از آنچه مقرر شد نگاهد و نیفزاید و اگر مدیون سفیه یا صغیر است و صلاحیت امضا کردن ندارد... دو تن از مردان گواه آرید و اگر دو مرد نیابید یک تن مرد و دو زن... و در نوشتن سند با تاریخ معین آن مسامحه نکنید چه معامله کوچک باشد یا بزرگ...

از آن تاریخ به بعد نوشتن سند و قباله از سنن جاری و اصول لازم بین مسلمین گردید. در کتاب صحیح بخاری^۱ آمده است که: پیغمبر اکرم (ص) زمینی را وقف کرد و منافع آن را در وقف نامه‌ای که تنظیم فرمود برای ابن سبیل صدقه قرار داد.

فرید وجدی در دایرة المعارف خود، ذیل وقف، حدیثی به این مضمون نقل کرده است که «حضرت محمد (ص) هنگامی که عمر آهنگ آن داشت که زمینی از خود را (که به نام تمغ بود) صدقه دهد، فرمود: اصل آن را برای صدقه قرار بده، چنان که فروخته نشود و به ارث نرسد و بخشیده نگردد».

در زمان خلافت امام علی (ع) دستورها و سفارشهای زیادی در مورد زمین‌داری، مالکیت، مالیات خراج و نحوه تنظیم اسناد و قباله‌ها داده شده، همچنین دفاتر منظمی برای وصول مالیات املاک، باغات، نخلستانها و اموال وجود داشته که طبق آن عمل می‌شده.

حضرت امام موسی بن جعفر (ع) در حدیثی درباره وقف‌نامه‌های تنظیمی حضرت علی (ع) نسبت به زمینهایی که آن حضرت از طریق اعیان و انفال به دست آوردند و

۱. «صحیح بخاری» یکی از کتب ششگانه (صحاح سته) است که اخبار آنها در نزد اهل سنت مورد اعتماد است. مؤلف این کتاب، ابو عبدالله محمد بن اسماعیل یکی از ایرانیانی است که اصلاً از مردم بخارا بوده و به امام بخاری شهرت دارد. وفاتش در ۲۵۳ یا ۲۵۶ در بخارا اتفاق افتاده و آرامگاهش در همان جا است. نقل از شهابی، علی اکبر، تاریخچه وقف در اسلام.

وصیت برای این موقوفات و متولیان و مصارف خاص آنها بیان فرمودند و از جمله مصارف آن کمک و خرج به غلامان و کسانی که در این مزارع کار می کردند و یا آزادی غلامان را وصیت فرمودند.^۱

به قراری که مشهور است، باغهایی که هم اکنون در محله «نخاوله» مدینه (محله شیعه نشین) به نام «باغ صبا» و «باغ مرجان» وجود دارد، از موقوفات حضرت امام حسن مجتبی (ع) یا حضرت علی بن الحسین (ع) امام سجاد است که همه اینها دارای وقف نامه مکتوب بوده که در دفاتر مخصوص ثبت می شد.^۲

نمونه‌ای از بیع نامه و سندی را که مولای متقیان امام علی (ع) برای شریح قاضی نوشتند و پیشتر در بخش اول این سلسله مقالات به آن اشاره کردیم، به خاطر اهمیت سند نویسی در صدر اسلام و زیبایی نگارش و رعایت تمام ارکان و اصول سند نویسی در آن بار دیگر نقل می کنیم:

«این خانه‌ای است که بنده‌ای ذلیل (خریدار) از مرده‌ای که آماده کوچ کردن است، (فروشنده) خریداری نموده است.

خانه‌ای از سرای غرور در محله فانی شوندگان، در کوچه‌ها لکان (محل وقوع مورد معامله) این خانه به چهار حد محدود می شود: حدی به آفات و بلاها؛ حدی به مصائب؛ حدی به هوی و هوس و حدی به شیطان. (حدود اربعه) درب این خانه از همین جا باز می شود. (مدخل ورودی خانه) این خانه را مغرور آرزوها از کسی که پس از مدت کوتاهی از جهان رخت برمی بندد به مبلغ خروج از عزت و قناعت و دخول در ذلت دنیا پرستی (بهای مورد معامله) خریداری کرده؛ شاهد این سند عقل است. (گواه مورد معامله)^۳».

در دوران خلافت امویان و عباسیان، برای وصول مالیات و خراج، دفاتری به منظور ثبت اراضی و املاک و باغات و نخلستانها وجود داشته که مطابق آن عمل می کردند.

۱. آیت ... سید محمود طالقانی، اسلام و مالکیت در مقایسه با نظامهای اقتصادی غرب.

۲. شهبابی، دکتر علی اکبر، تاریخچه وقف در اسلام، چاپ دانشگاه تهران، سال ۱۳۴۳.

۳. نهج البلاغه.

در تاریخ و متون ادبی ایران از تنظیم قباله‌های ازدواج و طلاق و بذل و بخششهای حکام عباسی و در خصوص مصادره اموال و املاک خلقای اموی و عباسی بسیار یاد شده است.

به طور کلی در ایران بعد از اسلام در هر شهر یک یا چند نفر قاضی منصوب از طرف حکومت وقت، هنگام خرید و فروش و معاملات اراضی و املاک و اموال، قباله آن را تنظیم و گواهان عادل صحت آن را تایید می‌کردند.^۱

ج- در زمان سلجوقیان: در حکومت سلاجقه، صاحبان املاک، دارای قباله و سند مالکیت بودند و این اسناد را قاضی می‌نوشت، ولی طریقه مرتب و منظمی برای ثبت املاک در کار نبود و صاحبان املاک در بسیاری موارد، نوعی قباله و سند مالکیت در اختیار خود داشتند ولی هنگامی که ملک از کسی به دیگری منتقل می‌شد هیچ اقدامی در مورد لغو یا انتقال این گونه اسناد معمول نبود. ادامه این امر باعث سوء استفاده اشخاص شیاد و متقلب و افزایش اختلافات می‌گردید. به همین جهت ملک‌شاه سلجوقی فرمان داد که به دعاوی مالکیت کسانی که قدمت قباله آنان بیش از سی سال باشد ترتیب اثر ندهند.^۲

ظاهراً علت اتخاذ چنین تصمیمی که علمای مذهب و فقها آن را تایید کردند مقتضیات موجود بوده است و به علاوه خواسته‌اند تا بدین وسیله از طرح دعاوی مزوران^۳ و در نتیجه از ایجاد هرج و مرج ممانعت شوند.^۴

د- در زمان مغولان: پس از حمله مغولان به سرزمین ایران، در کلیه شؤون زندگی اجتماعی و از جمله مالکیت و داد و ستد و معاملات مردم هرج و مرج و آشفتگی پدید آمد. در زمان غازان خان حاکم مغول، خواجه رشید الدین فضل الله همدانی^۵ دستور داد:

۱. اختری، محمد علی، قباله نویسی در ایران، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، شماره ۶، دوره جدید، خرداد ماه ۱۳۷۷.

۲. تاریخ مبارک غازانی، ص ۲۳۷، ۸ و ۴۱ (مالک و زارع در ایران).

۳. تزویر کنندگان، دروغ گویان، کسانی که دعاوی دروغی و ساختگی مطرح می‌کنند.

۴. همان کتاب.

۵. مردی قاضل و دانشمند و آشنا به زبانهای عربی، ترکی و مغولی بود. وی ایام جوانی را در

۱- در هر شهر قضاوت خانه‌ای تشکیل شود که علاوه بر امر قضاوت صحیح، کاتبان مطمئن شاغل در این قضاوت خانه‌ها اسناد و املاک و قباله‌های مردم را تنظیم و ثبت کنند.

۲- برای از بین بردن اسناد جعلی که مایه نزع و اختلاف می‌شد، «طاس عدل» درست کردند تا هرچه از آن گونه اسناد در محضر قضاوت عرضه شود در آن طاس بشویند و آثار آن را معدوم نمایند.

۳- قباله‌هایی که ۳۰ سال از تاریخ تنظیم آنها گذشته بود در طاس بشویند، به علاوه هر معامله جدیدی که صورت می‌گرفت سند قبلی را درون طاس می‌انداختند و آن را از بین می‌بردند.

۴- از فرامین و اسناد و معاملات، رونوشت هم تهیه می‌شد. از روی این رونوشتها دفتری ترتیب داده بودند که «قانون الامور» نامیده می‌شد.^۱

۵- از دیگر وظایف قضاوت خانه‌ها، جلوگیری از نوشتن اسناد به وسیله اشخاص غیر مسؤول بود. ضمناً حق الثبت اسناد هم دریافت می‌کردند.^۲

ه- در زمان صفویه: در عهد صفویه، مرجعی به نام صدر دیوانخانه تأسیس شد که یک نفر قاضی شرع علاوه بر حل و فصل دعاوی مردم، اسناد و معاملات و عقدنامه‌ها را تنظیم و در دفتر مخصوص ثبت می‌کرد و آن را مهر می‌نمود. در کاروانسراها و شهرهای مهم دفاتر تجاری‌ای وجود داشت که معاملات تجار را در آن ثبت می‌کردند و ثبت کنندگان چند درصدی از میزان معاملات را به عنوان کاروانسرداری و حق الثبت می‌گرفتند.

این دفاتر در محاکم و نزد قضات دارای اعتبار بود. غیر از دفاتر یاد شده، دفتر دیگری به نام «دفترخانه همایون» وجود داشته که اراضی و املاک شاه به وسیله شخص یا

همدان به تحصیل علوم مختلف از جمله طب پرداخت و تا آنجا ترقی کرد که به وزارت غازان خان مغول رسید. (لغت نامه دهخدا)

۱. جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، حقوق ثبت، جلد اول، ص ۱۱.

۲. همان کتاب.

اشخاصی به نام «میرزا» در آن ثبت می‌شد.

در آن دوران که املاک وقفی به منتهای درجهٔ وسعت خود رسید و موقوفات بزرگ و مهم در اصفهان، خراسان، اردبیل، تبریز و شیراز از قبیل: مدارس، مساجد معظم، حمامها، کاروانسراها، رباطها و بازارهایی که ساختمان آنها هنوز کم و بیش در بعضی از شهرهای ایران دایر و آباد و مورد استفاده است و همچنین قسمت مهمی از املاک موقوفه استان قدس رضوی به وجود آمد، اداره امور آنها به عهده «مستوفی موقوفات ممالک محروسه» بود و تنظیم اسناد و قراردادهای و درآمد موقوفات و اسناد هزینه به وسیله محرزان مستوفی در دفتر ویژه ثبت می‌گردید.^۱



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی