

نگاهی به؛

تاریخ ثبت اسناد در ایران و کشورهای همسایه

پروفسور سیدحسین امین^۱

اشاره:

قواعد و رسوم مربوط به ثبت اسناد و املاک و احوال در جهان اسلام، از مقوله‌ی احکام امضایی (و نه احکام تأسیسی) است. بنابراین سابقه‌ی قواعد ثبت در سرزمین‌های اسلامی به قوانین پیش از اسلام در آن کشورها، مخصوصاً نظام‌های ثبتی ایران، روم و مصر برمی‌گردد.

قدیمی‌ترین سندی که در مورد ثبت املاک موجود است، سندی است متعلق به چند هزار سال پیش که در حفاری‌های تلو Telloh به دست آمده است و نقشه‌ی تقسیم اراضی شهر دونگی Dungi از مستملکات کشور کلدی واقع در بین‌النهرین را در قطعات نسبتاً منظم هندسی در اشکال دوزنقه، مربع و مثلث نشان می‌دهد. (امامی، ۱؛ جعفری لنگرودی، ۷؛ شهری، ۳؛ صالحی، ۲۵)

در بین‌النهرین، مواد ۳۶، ۳۸ و ۷۱ «قانون‌نامه» ی حمورابی (۲۱۲۳ - ۲۰۸۱ پیش از میلاد)، از قباله‌های املاک واگذار شده از سوی دولت به افسران ارتش سخن می‌گوید و صاحبان این قباله‌ها را از رهن گذاشتن آن‌ها منع می‌کند. (لمتون، ۵۰)

اسناد مرتبط با انتقال ملک غیرمنقول در ناحیه‌ی نزی Nuzi واقع در جنوب شرقی

۱. استاد پیشین کرسی حقوق دانشگاه گلاسگو کالیدونیا.

کرکوک در عراق امروز، متعلق به هزاره دوم قبل از میلاد، نشان می‌دهد که همه زمین‌های آن منطقه متعلق به شاه بوده است و شاه آن‌ها را به رسم بخشش یا به‌عنوان تیول به رعایای خود می‌داده است؛ اما قانوناً رعایا فقط حق تصرف و نه تملک در زمین‌ها را داشته‌اند و در نتیجه نمی‌توانسته‌اند املاک را جز به فرزندان خود به کس دیگر منتقل کنند. لذا کسانی که می‌خواستند زمین مورد تصرف خود را به دیگری واگذار کنند متوسل به این «حیله» می‌شوند که خریدار را در تنظیم قباله، به دروغ، فرزندخوانده‌ی خود قلمداد می‌کردند. یعنی فروشنده، خریدار را به فرزندگی اختیار می‌کرد و یک قطعه ملک را به‌عنوان سهم‌الارث با قباله و سند به او هبه می‌کرد. (لمتون، ۵۱)

در مصر باستان نیز در زمان حکومت «اوسیریس سرسلسله‌ی فراغنه‌ی مصر» به دستور نخوت وزیر معروف او، از قرن سیزدهم پیش از میلاد، سازمان دولتی وسیعی برای ثبت اسناد و تعهدات به‌وجود آمد که تحت ریاست فرعون، در قصر احمر، به‌اشراف یکی از بزرگان کشور اداره می‌شد. مصری‌ها دیون و تعهدات خود را نسبت به دیگران به آن مرجع اعلام می‌کردند و مأموران دولت، آن‌ها را در دفاتر ویژه‌ی ثبت می‌کردند و خلاصه‌ی آن را به‌صورت سند به متعهدله تسلیم می‌کردند. (جعفری لنگرودی، ۸-۹؛ شهری، ۴) دعوی کسی که مدرک کتبی نسبت به حق خود نداشت، در محاکم پذیرفته نمی‌شد. (جعفری لنگرودی ۸-۹؛ صالحی، ۲۷)

ثبت اسناد، گاهی جنبه حقوق خصوصی دارد و گاهی جنبه حقوق عمومی.

الف - هر کاتب یا شخص نویسا به‌عنوان شخص خصوصی می‌تواند قراردادهای و معاملات بین اشخاص حقیقی را مکتوب کند. نمونه‌ی این نوع سند، قرارداد مکتوب قرض و رهن، متعلق به عصر اشکانیان است که در ۱۲۱ م. بر پوست آهو نوشته شده و برابر آن مردی به‌نام برلانس در قبال به رهن گذاشتن اموال غیرمنقول خود از شخصی به‌نام فرهاد وامی کلان گرفته است. (امین، تاریخ حقوق، ۱۰۷) و گاهی جنبه حقوق عمومی یعنی ویژگی‌های معینی به‌طور رسمی در دفاتر دولتی از سوی حاکمیت وقت به ثبت می‌رسد مانند ثبت حقوق و تکالیف دیوانی و مالیاتی.

توصیه و تأکید قرآن بر نوشتن و مکتوب کردن عقد دین و عقود مشابه آن توسط «کاتب عدل» ناظر به معاملات خصوصی است؛ «يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَ لِيَكْتَبَ بَيْنَكُمُ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَ لَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ... (سوره بقره، آیه‌های ۲۸۱-۲۸۲). این آیه که طولانی‌ترین آیات قرآن است، توصیه می‌کند که تعهدات و التزامات قراردادی به قید کتابت درآید. شرط کاتب آن است که عادل و آشنا به اصول توثیق باشد. پس سند باید به گواهی شهود برسد. چنان که در قرآن توصیه شده است که اسناد مکتوب معاملات خصوصی به گواهی دو شاهد مرد یا یک شاهد مرد و دو شاهد زن برسد. (سوره بقره، آیه ۲۸۲)

ب - مأمور منصوب از سوی حکومت، به‌طور رسمی و موظف، اسنادی را در اوراق و دفترچه‌های رسمی ثبت و ضبط می‌کند. در بابل، دفترهای ثبت اراضی از دیرباز در دیوان خراج، به‌عنوان ایلکو Ilko برای اخذ مالیات نگهداری می‌شد. (امین، تاریخ حقوق، ۸۶) در عصر هخامنشی، مسؤول محاسبه و نگهداری خراج‌ها در دولت مرکزی، مقامی با عنوان همارکارا hamara-kara (محاسب عمومی / مستوفی الممالک) یا گنج بارا (خزانه‌دار وزیر مالیه) بود. (مکنزی ۹۸۵: امین، ۸۷)

در روم، دو نوع ثبت عمومی - دولتی وجود داشت. یکی آمار افراد و میزان دارایی و املاک افراد را ثبت می‌کرد و دیگری توسط مهندسان و نقشه‌برداران موظف که مأموران رسمی امپراتوری بودند، برای اخذ مالیات، با مستأجی و تشخیص کاربری مستملکات و احراز مالکیت آن‌ها و قید حدود و ثغور آن‌ها با تعیین مالکان مجاور بر پلاک‌های مسی حک می‌شد. این مهندسين، نقشه‌ی املاک را در دو نسخه تهیه می‌کردند که یکی را به مرکز می‌فرستادند تا در دفتر راکد امپراتوری بایگانی شود و دیگری را در دفتر راکد مستملکات نگاه‌داری می‌کردند. ثبت رومی‌ها رسمی بود و در دادگاه‌ها، معتبر و دارای سندیت بود. (امامی، ۲: شهری، ۴)

در روم، سرویوس تولیوس Serius Tullius ششمین پادشاه روم (سلطنت ۵۷۸-۵۳۴)

پیش از میلاد)، سازمان ثبت املاک بزرگی تأسیس کرد که تمام اراضی مزروعی و متعلقات آن‌ها و حقوق ارتفاقی آن‌ها در املاک مجاور ثبت شد. این اراضی هر چهارسال یک مرتبه موردبازرسی قرار می‌گرفت و تغییراتی که در اوضاع املاک در آن مدت واقع شده بود، قید می‌گردید. (امامی، ۱؛ جعفری لنگرودی، ۷ - ۸؛ شهری، ۳؛ صالحی، ۲۶)

در شاهنشاهی هخامنشیان نیز به دستور داریوش برای ایجاد نظم در اخذ مالیات، اراضی جمهوری‌های یونانی واقع در آسیای صغیر را با قید مساحت و اضلاع در دواوین مال (= دفاتر مالیاتی) ثبت می‌کردند (امین، ۸۸) و بعدها یونانیان نیز برای تسهیل وصول مالیات مزروعی از اراضی، در دفاتر و دواوینی مشابه، به ثبت خصوصیات اراضی از حیث مساحت، نوع زراعت، میزان محصول و نام ملک اقدام کردند. (جعفری لنگرودی، ۷؛ شهری، ۳؛ صالحی، ۲۵ - ۲۶) مهم‌تر آن که بعضی از خشت‌های برجای مانده در بایگانی تخت جمشید، اسنادی مربوط به رهن، اجاره، بیع، حقوق کارگران و دیگر انواع قراردادها است. (بریان، ۷۲۲ - ۷۲۳) برای نمونه، سند معامله‌ی زمینی که طرف معامله نانازرابنی (دبیر آرامی شاه هخامنشی) است، به گواهی شیشیتی پارسی رسیده است (امستد، ۱۹۴). اسناد متعدد دیگری، علاوه بر عقد بیع، نشان‌دهنده‌ی عقود اجاره، حواله و مزارعه است. (بریان، ۶۵۲ - ۶۵۳، ۷۶۱، ۹۵۰ - ۹۵۱) در شاهنشاهی ساسانیان، به دستور انوشیروان، ثبت معاملات نزد قضات در دفاتر انجام می‌شد و خراج اراضی هر ایالت پس از مشاحی به‌طور مقطوع، در دواوین مالیاتی به ثبت می‌رسید. (امین، ۱۵۷)

به‌علاوه، به‌شرح رساله‌ی ماتیکان هزار داستان که چکیده‌ی هزار نکته‌ی حقوقی به زبان پهلوی است، ادله‌ی اثبات دعوی در نظام حقوقی عصر ساسانیان است که به دو دسته‌ی شفاهی = گوبشنیگ (گفتاری و شنیداری) و کتبی = نمابشنیگ تقسیم می‌شده‌اند و بنابراین مسلم است که اسناد مکتوب در دادگاه‌های حقوقی و جزایی و عرفی و شرعی عصر ساسانی از اعتبار لازم برخوردار بوده‌اند و برای کتابت و صدور آن اسناد هم مقررات مناسبی در جریان بوده است. (ماتیکان، نیکا دوم نسک، ۴۵)

در عربستان، در عصر جاهلیت، بعضی از اسناد مهم مانند معاهدات صلح را مکتوب می‌کردند و بر دیوار خانه کعبه می‌آویختند. این رویه پس از ظهور اسلام هم وجود داشت مانند «عهدنامه‌یی که مشرکان مکه به دلیل حمایت ابوطالب از پیامبر نوشتند و در آن، ارتباط با بنی‌هاشم و بنی‌عبدالمطلب را تحریم کردند و آن عهدنامه را در حریر پیچیدند و در موم گرفتند و مهرهای خود را بر آن نهادند و در کعبه بیاویختند. از آن پس بنی‌هاشم و بنی‌عبدالمطلب به شعب ابوطالب پناهنده شدند تا آن که پس از سه سال، آن عهدنامه را جانوری بخورد و جز نام خدای بر آن هیچ نگذاشت.» (شواهد النبوه، جامی، ۱۵۹ - ۱۶۰) ثبت املاک در عصر جاهلیت نیز در عربستان سابقه داشته است و مخصوصاً برای خرید و فروش خانه و زمین و مزرعه، قباله‌جات مخصوص وجود داشت که به آن‌ها «شمتن علم» یا «شامتن علم» می‌گفته‌اند. (جوادی، ج. ۵، ۶۱۵)

پس از هجرت پیامبر اکرم (ص) به مدینه، اسناد معاهدات زیادی ثبت و ضبط شده که نمونه‌ی آن صلح‌نامه‌ی آن حضرت با نصاری نجران است. (حمید بن زنجویه، ۴۴۹) که جاحظ از آن به «سجلات» تعبیر کرده است. (اسعد بن ممانی، ۶۱) نیز صلح‌نامه حدیبیه که بین پیامبر و قریش به خط علی بن ابی‌طالب (ع) تحریر شد. (جامی، ۱۹۷ - ۱۹۸) متن همه این اسناد را محمد حمید... در کتاب ارزنده‌ی گردآوری و تدوین و تفسیر کرده است که با نام «نامه‌ها و پیمان‌های سیاسی حضرت محمد (ص) و اسناد صدر اسلام» توسط سیدمحمد حسینی به فارسی ترجمه شده است. محتوای این اسناد عبارتند از: اقطاع و بخشش‌ها، امان‌نامه‌ها، پناه‌نامه‌ها، دعوت به اسلام، بیان احکام اسلامی، پیمان صلح با مشرکان و نامه‌نگاری با دشمنان. (محمد حمید...، ۴۴)

در عصر اسلامی، ثبت اسناد بیشتر به دلیل واگذاری اراضی به شکل اقطاع به اشخاص معین بود که «سجلات» مخصوصی برای آن‌ها صادر می‌شد. (بلاذری، فتوح البلدان، ج. ۱، ۱۵۹) کتابت اسناد اقطاع به عصر رسالت برمی‌گردد و شامل بخشش‌هایی است که پیامبر به مسلمانان و گاهی به غیرمسلمانان کرده است. این اسناد گاهی مستقلاً و منحصرأ در متن

سند اقطاع تحریر می‌شده است و گاهی ضمن اسناد دیگری از قبیل امان‌نامه‌ها یا پناه‌نامه‌ها ثبت می‌شده است. (محمد حمید...، ۴۵) برای مثال به روایتی، پیامبر اکرم (ص) سندی در اقطاع «معادن قبلیه» به بلال بن حارث مزنی کتابت کرده است. (مقریزی، امتاع الاسماع، ج. ۹، ۳۵۹؛ محمد بن یوسف صالحی شامی، سبل الهدی، ج. ۹، ۳۵-۳۶؛ بلاذری، انساب الاشراف، ج. ۱۱، ۳۳۶) نیز بنا به روایت دیگر، پیامبر اسلام (ص) سندی به خط خالد بن سعید برای واگذاری اقطاعی به سعید بن ابی سفیان الرعلی (ابن حجر، الاصابه، ج. ۳، ۸۹) و سندی دیگر به خط امام علی بن ابی طالب (ع) برای واگذاری اقطاعی در شام به تمیم‌داری و خانواده‌اش صادر کرده است. (ابن سعد، الطبقات الکبری، ج. ۱، ۱۹۸؛ مقریزی، ج. ۱۳، ۱۴۰-۱۴۱) تمیم‌داری آن سند مکتوب در عهد پیامبر (ص) راجع به اقطاع در شام را به هنگام فتح شام توسط عمر به او ارائه داد و عمر آن را پذیرفت. (ابوعبید القاسم بن سلام، کتاب الاموال، ۳۴۹) گفتنی است که مطابق بعضی از روایات، تعدادی از این اسناد را پیامبر اسلام (ص) به خط خودش نوشته است. (محمد حمید...، ۵۴)

پس از عصر رسالت، ثبت احوال و اسناد و املاک در عصر اسلامی، با تشکیل دواوین عطایا و جند عمومیت بیشتر یافت. گفته می‌شود نخستین کسی که در اسلام، دیوانی وضع کرد عمر بود. ماوردی در الاحکام السلطانیه، برای استخدام این سازمان ثبتی، سه سبب نقل می‌کند؛

الف - بنا به یک روایت، وقتی ابوهریره، غنایم نقدی فراوانی از بحرین نزد خلیفه آورده بود. عمر پرسید: چه قدر آورده‌ای؟ ابوهریره گفت: پانصد هزار درهم. عمر از زیادی آن مبلغ در شگفت شد و سپس بر منبر برآمد و از مردم خواست که اظهار نظر کنند که آیا برای تقسیم این غنایم می‌خواهند آن‌ها را وزن کنند یا بشمارند. مردی از پای منبر برخاست و گفت من دیده‌ام که «اعاجم» (= ایرانیان)، برای این امر دیوانی تدوین کرده‌اند. تو نیز دیوان و دفتری برای ما ترتیب بده.

ب - بنا به روایت دیگر، خلیفه جمعی را برای جهاد تجهیز کرد. هرمرزان سردار ایرانی نزد او بود. هرمرزان به خلیفه گفت: تو به اعضای این گروه، مبالغی پرداخت کردی که به

مأموریت برونند؛ اگر یکی از آنان تخلف کرد و به مکان خود برگشت، نماینده‌ی تو از کجا بداند که متخلف کیست؟ پس نام آنان را در دفتر و دیوانی «ثبت» کن.

ج - بنا به روایت سوم، خلیفه از مسلمانان درباره‌ی تدوین دیوان مشورت خواست. علی بن ابی طالب (ع) گفت: همه ساله هرگونه مال و غنیمتی که نزد تو می‌رسد، بین مردم تقسیم کن و چیزی از آن نگاه مدار. عثمان بن عفان گفت: این پول‌ها فراوان است و باید در تقسیم مشخص شود که به چه کسی از آن سهمی داده شده است و به چه کسی داده نشده است. خالد بن ولید گفت: هنگامی که من در شام بودم، دیدم که پادشاهان آنجا، دیوانی برای اموال و دیوانی برای سربازان تدوین می‌کنند. تو نیز چنین کن.

براساس این پیشنهادها، سرشماری دقیقی از مسلمانان شروع شد و لیست گیرندگان عطایا از بنی‌هاشم شروع شد. سپس قبایل قریش بطناً بعد بطن، سپس مهاجرین و انصار ثبت‌نام شدند. (ماوردی، الاحکام السلطانیة، چاپ خالد عبداللطیف السبع العلی، ۳۳۷ - ۳۳۸)

دیوانی که به شرح بالا در عصر خلافت عمر تدوین شد، در حقیقت، اولین ثبت احوال شخصیه‌ی منظم مسلمانان صدر اسلام و ساکن در مدینه، توأم با تعیین میزان سهم ایشان از محل غنایم جنگی بود. بعدها این سرشماری و پرداخت حقوق از بیت‌المال، توسعه یافت. چنان که در زمان سلطنت معاویه بن ابی‌سفیان، هر روز مأموری در هریک از قبایل عرب نام هر نوزاد جدیدی اعم از پسر و دختر را در ورقه‌یی ثبت می‌کرد و هنگامی که سرشماری تکمیل می‌شد، آن را به «دیوان» مربوطه تحویل می‌دادند. (سیوطی، حسن المحاضرہ، تحقیق محمدابوالفضل ابراهیم، جزء اول، ۱۵۱)

در زمان خلافت عمر، از باب جبایات و عطایا و اقطاعات به جنگجویان مسلمان، قواعدی وضع شد. به‌موجب این قواعد، آنچه به‌صورت وجه نقد و حقوق منظم نقدی بود، «عطا» نامیده می‌شد. صورت دارندگان عطا یعنی حقوق‌بگیران لشکری و خانواده‌های آنها در «سجلات» نگاهداری می‌شد. (العراق فی التاریخ، بغداد، ۱۳۸۳، ۳۳۳)

ثبت املاک و اسناد، پس از عصر فتوحات بدین شکل بود که به دستور عمر، زمین‌های اراضی مفتوحه در اختیار مالکان بومی باقی ماند و آنان سالیانه خراجی به خلافت اسلامی

می‌پرداختند که از آن خراج، براساس دیوان تدوین شده به دستور خلیفه، عطایا و حقوق لشکریان عرب و مخارج دستگاه خلافت پرداخت می‌شد. اتخاذ این تصمیم از سوی عمر برای آن بود که جنگجویان عرب در جای معینی به‌عنوان مالکان زمین مستقر نشوند و به کشورگشایی خود ادامه دهند. اما از عصر عثمان به بعد، اعراب اجازه یافتند که املاک سرزمین‌های مفتوحه را با شرایطی تملک کنند و اولین روش آن، این بود که عده‌یی از اعراب حجاز و یمن، زمین‌های خود را در عربستان و یمن ترک کردند و عثمان به جای آن، به آن‌ها اقطاعی از زمین‌های «صوافی» = یعنی زمین‌های متعلق به شخص پادشاه ایران و خانواده و خواص او که با وی فرار کرده بودند، واگذار کرد. (بلاذری، ۲۸۲؛ العراق فی التاريخ، ۳۴۸) اولین اقطاع عثمان، عبارت بودند از: زمینی در نهرین به عبدا... بن مسعود، روستای اِسْتِینِیا به عمار بن یاسر، روستای صعنبا به خَبَاب بن اِزْت و روستای هرمرز به سعد بن ابی وقاص که اصل اسناد مسجّل آن‌ها در دیوان اقطاع تا زمان حجاج بن یوسف ثقفی موجود بود و در آن وقت در فتنه ابن اشعث بر اثر آتش سوزی از بین رفت. (محمدضیاءالدین ریس، الخراج و النظم المالیة للدولة الاسلامیة، ۱۵۸) البته در بعضی منابع، استینیا را اقطاع خَبَاب بن اِزْت دانسته‌اند (یاقوت، ج. ۱، ۲۴۴ - ۲۴۵). بعدها خراج اراضی خراجی را به عاملانی که متقبل و ضامن اخذ و ایصال خراج می‌شده‌اند، با «قباله»‌یی واگذار می‌کرده‌اند. (ابو یعلاء محمد بن حسین الفراء، الاحکام السلطانیة، ۱۸۶؛ ابویوسف، خراج، ۱۱۴) و قباله نویسی از اینجا شروع شد.

سند نویسی با توسعه‌ی مالکیت به همه اراضی اعم از اقطاعی و غیر آن سرایت کرد. سند مالکیت یا قباله ملک در آن دوره در عراق «وصر» که جمع آن «اوصار» است، خوانده می‌شده است. چنان‌که نوشته‌اند دو کس به شریح قاضی شکایت بردند و فروشنده گفت که من خانه‌ی فروخته‌ام و خریدار نه بهای آن را می‌پردازد و نه «وصر» (سند قباله) را به من برمی‌گرداند. (خلیل بن احمد فراهیدی، کتاب العین، ج. ۷، ص. ۱۴۷) نیز امام علی (ع) در مقام توییح به شریح نامه‌یی نوشته است که طی آن می‌گوید: به من خبر رسید که خانه‌یی به هشتاد دینار خریداری و برای آن سندی تنظیم کرده و شهادت شهود را در آن ثبت

کرده‌ای! (نهج البلاغه، ترجمه و شرح فیض الاسلام، نامه‌ی ۳، ص. ۱۳۴)

تنظیم اسناد رسمی در تحریر سند تراضی به حکمیت بین امام علی (ع) و معاویه در جنگ صفین (طبری، ۵۳/۵، چاپ بیروت، ۳۸/۴) و نیز در نامه‌های مبادله‌شده بین امام حسن (ع) و معاویه سابقه دارد. (طبری، ۱۲۴/۴)

هم‌چنین در عصر عباسی، هنگامی که اسپهبد ونداد هرمزد از اسپهبدان طبرستان، «سیصد پاره از دیه و ضیاع در دشت و کوه»، به مأمون هدیه داد برای هر یک از آن‌ها «قباله» یی جداگانه به نام مأمون نوشت. (اولیاء... املی، تاریخ رویان، ۵۳؛ لمتون، ۷۷-۷۸)

برنامه ثبت اسناد با نهاد رسمی «دیوان» گره خورده است. مأموران ثبت اسناد در دیوان‌های ویژه‌یی با عنوان‌های دیوان خراج، دیوان اضیاع العامه، دیوان ضیاع الخاصه و دیوان الجند مأموریت داشته‌اند. (دوری، تقی‌الدین عارف، ۲۳۳)

ابن خلدون، ضمن توصیف اهمیت ملکه‌ی عدالت، شرط اول قبول مسؤولیت نگارش سجلات و عقود را عدالت می‌شمارد. (مقدمه، ۲۲۵/۱) ماوردی نیز در الاحکام السلطانیه، «کاتبان دواوین» را به‌عنوان امینان مسلمانان، مسؤول ثبت اموال مردم و استیفای حقوق ایشان یاد می‌کند. (ماوردی، الاحکام السلطانیه، چاپ محمد فهمی السرجانی، ۹۰)

قدامه بن جعفر کاتب، انواع و اقسام این کاتبان رسمی را در الدواوین ذکر می‌کند که اهم انواع آن‌ها از جهت ثبت اسناد، «کاتب عقد و حساب» است. کاتب عقد و حساب نیز انواعی دارد مانند کاتب مجلس، کاتب عامل، کاتب جیش و کاتب حکم. کاتبان حکم نیز چند گروه بوده‌اند مانند: کاتب قاضی، کاتب صاحب مظالم، کاتب دیوان خراج، کاتب شرطه و امثال آن‌ها. (قدامه بن جعفر، ۱۰-۱۹) محمد بن هندوشاه نخجوانی در فصل سیزدهم دستورالخطاب در وصف «کاتب دارالقضاء کل ممالک ایران و مسؤولیت‌ها و وظایف او (سازمان ثبت کل کشور) می‌نویسد؛ «چون مولانا ضیاء‌الدین عبدالحی از فحول افاضل علما و وجوه اکابر فقها به امانت و دیانت و راست‌قولی و درست‌قلمی مخصوص و مشهور است و مهارت او در کتابت شروط و حجج دیون و مبیعات و صکوک املاک و قبالات

معاملات به حد کمال رسیده و محل اعتماد اعظام دین و دولت و اکابر ملک و ملت شده در این وقت راه کتابت دارالقضاء ممالک به حسن درایت و یمن دیانت او تفویض رفت و ابواب اشتراک و طریق مداخلت بالکلیه منسد و مسدود گشت تا او در وقت کتابت به غور قضایای عامه‌ی برایا رسیده بر وجهی که مقتضای علم وافر و فضل زاخر زاهر اوست و نص کتاب کریم به ذکر آن ناطق «ولیکتب بینکم کتاب بالعدل» در قلم آرد و آن صورت را در دفتری منقح و روزنامه‌چی‌ی روشن مثبت گرداند تا عندالاحتیاج مرفوق و ملحوظ باشد. بدان سبب این حکم نفاذ یافت تا از این تاریخ باز امرا و اصحاب دیوان بزرگ و حکام و قضات ولایات ممالک محروسه مولانا ضیاءالدین عبدالحی را کاتب دارالقضاء ممالک دانسته در تعظیم و تکریم و تبجیل و تقدیم او شرایط اجتهاد مرعی دارند و دیگری را با او مجال مشارکت ندهند و ندانند و دست او در تقلد این منصب رفیع و محل منیع مؤید و مساعد شناسند و رسمی که در کتابت صکوک گویند تا در وجه مصالح خود به مصرف رسانیده به تمشیت این شغل کماینگی مشغول گردد.» (محمد بن هندوشاه، ۲۳۷ - ۲۳۸)

گفتنی است که در کنار «کاتب دارالقضا»، «امین دارالقضا» و بعدها «امین الشرع» یا «امین الشریعه» نیز سمتی ویژه به‌عنوان امین دستگاه قضایی بوده است؛ چنان که محمدبن هندوشاه در فصل چهاردهم دستورالکاتب در این خصوص نوشته است: «در تفویض امینی دارالقضا چون نمودند که مولانا امین‌الدین به کمال کفایت و دیانت و ورع اجابت واجب دانند قضات بغداد رسمی که معهود امانت الحکم باشد از اموال مذکور آن بر او موقر دارند تا در استکثار و ازدیاد آن کوشد.» (محمد بن هندوشاه، ۲۳۹ - ۲۳۸)

قدامه بن جعفر کاتب ضمن شرح نظامات داخلی دواوین مختلف می‌نویسد که دیوان خراج شامل چند اداره بوده و در یکی از ادارات آن با عنوان «مجلس اصل»، سجلی مفصل نگهداری می‌شده است که هم نام و نشان و حدود و ثغور زمین‌های خراجی در همه ولایات و ایالات و هم میزان خراج آن‌ها را معین می‌کرده است. (قدامه بن جعفر، همان‌جا، ۲۲)

دفتر مخصوصی هم به‌نام «دفتر الصوافی» وجود داشته است که تمام املاک خالصه

متعلق به شخص خلیفه اموی را که اغلب به صورت مصادره از اشخاص گرفته می‌شده است، در آن ضبط می‌کرده‌اند. (ماوردی، الاحکام السلطانیه، چاپ محمد فهمی سرجانی، ۹۱ - ۹۲)

ابن‌خلدون ضمن توصیف اهمیت ملکه عدالت، شرط اول قبول مسؤولیت نگارش سجلات و عقود را عدالت می‌شمارد. (ابن‌خلدون، ۲۲۵) محمد بن هندوشاه در باب «مورخی حجج و قبالات در کل کشور = سازمان کل ثبت اسناد» می‌نویسد: «چون مولانا شمس‌الدین مردی امین و راست‌قول و درست‌قلم است و از مبدأ امر الی یومنا هذا به مباشرت امور شرعی بر وجه فرموده‌ی شارع صلی... علیه و سلم قیام نموده و اقوال و افعال او عندالخلاقی مقبول و مسموع افتاده راه مورخی حجج و قبالات و صکوک و وثایق در دارالقضاء ممالک بدو تفویض رفت و این شغل خطیر را به یمن مباشرت او استحکام داده آمد تا مجموع حجت‌ها و قبالات مبیعات و دیون و معاملات و مناکحات و سایر قضایا که در هر ولایت واقع گردد و مرافعه به دیوان قضاء ممالک برند و آن را به دروب و دروازه‌های شهر مبوب و منقسم گردانیده صورت آن قضیه را اول در دفتر ثبت کند و بعد از آن به تاریخ رساند و بر ورق اول یا بر جلد هر دفتر بنویسد که دفتر فلان ولایت و اسامی شهرها در زیر آن ثبت کند تا اگر در بعضی از صور به رجوع احتیاج افتد، او از دفتر احتیاط کرده بازنماید و چون اسامی ولایات و شهرها را مرتب و مدون و مبوب و مقنن کرده باشد به آسانی با سر مقصود رود. بدان سبب این حکم نفاذ یافت تا از ابتدا این سال امرا الوس و قاضی‌القضات ممالک و نواب و اصحاب دیوان بزرگ و سایر ولایات ممالک محروسه مولانا شمس‌الدین را مورخ قبالات و مکتوبات شرعی از وقفیات و کتب املاک و صریح‌الملک و وثایق دیون و حجج معاملات و مبیعات و مناکحات و غیر آن دانسته دیگری را کائناً من کان مجال شرکت و مداخلت تصور نکنند و دست او در تقلد این امر خطیر و منصب جلیل قوی دارند و در آنچه به لوازم و لواحق آن تعلق داشته مرجوع‌الیه او را شناسد و رسمی که کتابت تواریخ را معین و مقرر باشد، با او جواب گویند تا به مصارف ضروری و مصالح معاش مستغرق گردانیده به مباشرت این مهم اهتمام نمایند. (محمد بن هندوشاه، ۲۴۰ - ۲۴۱)

نمونه‌هایی از متون اسناد ازدواج در قرون اول اسلامی، نکاح نامه‌ی حضرت علی (ع) و حضرت فاطمه (س) (عبدالرحیم اصفهانی، ۳۰)، عقدنامه منسوب به حضرت علی (ع) برای زنی از بنی عبدالمطلب (همان، ۳۳)، عقدنامه‌ی منسوب به امام محمد تقی (ع) (همان، ۳۳) و عقدنامه‌ای منسوب به امام علی‌النقی (ع) (همان، ۳۴) است.

نمونه‌های سند وقف‌نامه‌ها نیز فراوان است که از جمله وقف‌نامه‌هایی بر مکه و مدینه و دیگر مشاهد و مزارات و مساجد و رباط‌ها و خانقاه‌ها و کاروان‌سراها است. ناصر خسرو در سفرنامه می‌نویسد که؛ بیت‌المقدس را بیمارستانی مجهز با اوقاف فراوان بوده و «طیبیان که از وقف مرسوم ستانند.» (سفرنامه، ناصر خسرو، چاپ محمد دبیرسیاقی، ۲۶) و معلوم است که این اوقاف مستند به اسناد مکتوب بوده است. علاءالدوله سمنانی نیز که املاک زیادی را وقف کرده بود، متن وقف‌نامه را به امضای مقامات کشوری و لشکری و عالمان و عارفان بسیار رسانید.

بهاء‌الدین بغدادی در «التوسل الی الترسل» ضمن گزارش فرمانی که در حق صدرالدین رئیس جرجان صادر شده است، از «حجته‌های قدیم» (= اسناد ثبتی قبلی) املاک دهستان و جرجان سخن می‌گوید. (التوسل، ۱۲۴) در قرون بعدی کسانی بوده‌اند که فن تخصصی آنان، نگارش اسناد بوده است. برای مثال، ذهبی در تاریخ اسلام خود از شخصی به نام عبدالمعز بن عطاء بن عبیدا... نام می‌برد که در «حسن کتابت سجلات و وثائق ضرب‌المثل بوده است.» (ذهبی، تاریخ الاسلام، ۲۷۴ - ۲۷۵)

زبان دیوان خراج تا سال ۷۵ هـ.ق. (۶۹۴ م.)، زبان پهلوی بود تا آنکه در آن سال حجاج بن یوسف ثقفی آن‌ها را از پهلوی به عربی برگردانید. اما زبان دیوان جند از آغاز عربی بود. (همان، ۳۳۷ - ۳۲۷) به‌علاوه، بخشی از اراضی عراق که به آن «خطط» گفته می‌شد، برای سکونت خانواده‌های نیروهای نظامی اختصاص داده شد و «سجلات» آن خطط با ذکر اسامی افراد نیروهای نظامی و خانواده‌هایشان ثبت و نگاهداری می‌شد. (همان، ۳۳۷ - ۳۳۲) و البته این امتیاز پس از فوت جنگجویان نوعاً به خانواده‌هایشان می‌رسید. چنانکه به گزارش

ابن اثیر جزری (۵۵۵ - ۶۳۰ ه.ق.) اتابکان موصل، اقطاع را به پسران صاحبان اقطاع واگذار می‌کردند و نام همه‌ی سپاهیان در دیوان ویژه‌ی ثبت و نگاهداری می‌شد. (ابن اثیر، *التاریخ الباهر*، ۱۶۹)

در هر کدام از شهرهای کوفه و بصره، دیوان ویژه‌ی به‌نام دیوان «خراج» برای ثبت سجلات مربوط به جبایات و خراج و دیوان جداگانه‌ی به‌نام دیوان جُند برای ثبت اسامی سربازان و افسران و حقوق و مزایای ایشان وجود داشت. (*المراق فی التاریخ*، ۳۲۷)

در *لبنان و شامات* نیز اقطاع از دیرباز به ثبت می‌رسیده است. از جمله مالکیت بخشی از زمین‌های طرابلس پس از فتح آن توسط اعراب در «محاضر شرعیه مشبوهه» (=اسناد شرعی ثبت‌شده) مسلم‌الصدور قضات سابق، توسط قضات لاحق تأیید می‌شده است. (*صالح بن یحیی، تاریخ البیروت*، ۹۰)

در *عصر غزنویان*، ابوالفضل بیهقی در داستان بر دار کردن حسنک وزیر، می‌گوید که: «روزی مسعود گفت به طارم، باید نشست که حسنک را آن‌جا خواهند آورد با قضات و مزکیان تا آنچه خریده آمده است، جمله به‌نام ما قباله نوشته شود و گواه گیرد بر خویشتن... دو قباله نبشته... همه‌ی اسباب و ضیاع حسنک را به جمله از جهت سلطان بر وی خواندند و وی اقرار کرد و به فروختن آن به طوع و رغبت و آن سیم که معین کرده بودند، بستند و آن کسان گواهی نبشتند و حاکم سجل کرد در مجلس و دیگر قضات نیز، علی‌الرسم فی امثالها» (*بیهقی*، ۱۸۳ - ۱۸۵)

در *عصر سلجوقیان*، خواجه نظام‌الملک طوسی در سیاست‌نامه می‌نویسد: «این ۶۰۰ دینار بده و قباله به ۷۰۰ دینار بستان به گواهی عدل که چون وقت ارتفاع باشد، با تشریفاتی نیکو به تو رسانم.» (*نظام‌الملک*، ۶۰)

محمد بن هندوشاه نخجوانی در *دستورالکاتب فی تعیین المراتب* از نظام ثبت اسناد جهت امور دیوانی و مالیاتی چنین یاد می‌کند:

«حکام و متصرفان و بتیکچیان فلان ولایت بدانند که از ابتدای این سال فلان موضع را از اعمال آن‌جا با مال و متوجهات و حقوق دیوانی و محصول مزروعی به وجه اقطاع

هزاره‌ی شیخ علی مخصوص و مستغرق گردانیدیم و در دفاتر دیوان اقطاع به نام او مثبت و مسطور گشت. بدان سبب این حکم نفاذ یافت تا از ابتدای سال آن موضع را از آن ولایت مفروز دانسته با تصرف او و معتمدان او دهند تا در عمارت و زراعت سعیی که منتج و منجح باشد، به جای آرند و سال به سال محصولات مزروعی و متوجهات دیوانی را به وجه جامگی خود و امرا صده که در هزاره‌ی اوست و لشکریان آن هزاره به مصرف رسانند؛ دیگری پیرامون نگردد و مانع و مزاحم نشود. رعایای آن موضع به هر جا که رفته باشند با وطن مألوف آمده به عمارت و زراعت و آبادانی مشغول گردند هیچ آفریده به حمایت در میان نیاید از جوانب بر این جمله روند و اعتماد نمایند.» (محمد بن هندو شاه، ۵۲ - ۵۳)

همین مؤلف در فصل دهم همان کتاب ذیل عنوان «دفتر اداری ممالک» می نویسد؛ همیشه دیوان بزرگ را دفترداری معین بوده که جهت تحقیق هر حقی از آن مستحقی چون ادرار و تخفیف و اسقاط و مردود و احتسابی و املاک و مرسوم و معیشت و سیورغال و غیر آن از واجبات هر کس که به دفتر حاجت افتادی، در هر شهر و ولایت که بودی، رجوع با او کردند و او دفاتر آن ولایت طلبیده صورت واقعی را به وزیر و اصحاب دیوان باز نمودی و دفتر به عرض رسانیدی تا هیچ آفریده را شکی و شبهتی نماندی... اکنون در جمیع ممالک ایل و یاغی بر این جملت مقرر است در اثنای این احوال که دیوان مضبوط و اموال و متوجهات ممالک مفروز و منقح و مدوّن شد و دفترهای بسیار از آن هر ولایت در دیوان موجود بود... چند موضع دیوانی در بغداد و اصفهان و دیگر بلاد عراق عجم و در تبریز و نخجوان و دیگر ولایات به وجه مصالح دفترخانه از کاغذ و قلم و حبر و مجلد ملازم که به ساختن دفترها و طومارها و روزنامه‌جات و غیر آن مشغول بودی و خیمه‌ی دیوان و زیلوها و صندوق‌های دفتر و فراشان و دیگر ملازمان و شتران جهت نقل این آلات مقاضه و مستغرق گردانیده... چون دفترخانه‌یی به غایت مضبوط و مرتب بود، اعظام وزراء ممالک اکثر اوقات دیوان در دفترخانه داشتندی و محرران دیوان خود لایزال در دفترخانه بودندی و به تحریر و کتابت مشغول ... و بعد ... چون ممالک را بلوک کردند هر

صاحب بلوکی جهت جمع و خرج ولایتی که در اهتمام او بود، دفاتر نوشت و دفترهای قدیم با رسم دفترداری ممالک به یک بارگی مرتفع شد.» (محمد بن هندوشاه، ۱۲۵-۱۳۳)

در سرتاسر جهان اسلام، اکنون قوانین جدید برای ثبت اسناد و املاک وجود دارد. دولت عثمانی که پس از فتح قسطنطنیه در ۱۴۵۳م. جانشین روم شرقی با متصرفات پهناور شد، در پی حرکت «تنظیمات» که در ۱۸۳۹م. شروع شد، اولین کشور مسلمانی بود که مقررات مدرن ویژه‌یی برابر «قانون زمین» در ۱۸۵۸م. تصویب کرد. این قانون مکمل «خط شریف گلخانه» ۱۸۳۹م. و «خط همایون» ۱۸۵۶م. بود که سیستم مالیاتی و حقوقی کشور را اصلاح کرده بود. (Amin, 379-380)

برای مطابقت مالکیت زمین در سرزمین‌های خلافت عثمانی با مفاهیم اسلامی، قانون ۱۲۷۴ ه.ق. / ۱۸۵۸م. بین آن دسته از اراضی که با قهر و غلبه‌ی مسلمانان فتح شده و آن دسته از زمین‌هایی که بدون جنگ به دست مسلمین افتاده باشد، تفاوت قائل بود.

دسته اول در اختیار حکومت اسلامی بوده و قابلیت این را ندارد که در ملکیت خصوصی افراد داخل شود. به‌علاوه، مالکیت زمین مشتمل بر دو حق بود: «رقبه» که عبارت است از حق مالکیت مطلق و دیگری حق تصرف. (Amin, 254)

بر طبق قانون زمین عثمانی مورخ ۱۸۵۸م. زمین در اردن به دسته‌های زیر تقسیم می‌شد.

ملک: در این شکل، زمین به مالکیت مطلق درخواهد آمد. در نتیجه مالک آزاد است که زمین خود را بفروشد و استحقاق بهره‌برداری از سطح و زیرزمین را داراست.

مری: در اردن این دسته از زمین‌ها در ملکیت دولت است که ساکنین این زمین‌ها حق تصرف آن‌ها را دارند. ساکنین این نوع زمین‌ها وارث این حق‌اند که سطح زمین مورد اجاره را واگذار کنند و از عین و نمائات آن بهره‌مند شوند؛ ولی حق استفاده از منابع زیرزمینی آن را ندارند. اغلب زمین‌های زراعی در اردن در زمره این طبقه است. شرایط اجاره در قانون مدنی آمده است. از جمله آن شرایط این است که متصرفین زمین، باید سند رسمی از مقام

سلطنت داشته باشند. عدم رعایت این دستور به دولت این حق را می‌دهد که متصرف (مستأجر) را از زمین اخراج نماید. طبق ماده ۶۸ قانون زمین، مقام سلطنت از نظر تئوری این حق را دارد که هر زمینی که به مدت سه سال یا بیشتر کشت نگردد، ادعای برگشت آن را نماید؛ اما این مقررات به ندرت اجرا می‌شود. اگر متصرف بمیرد و ورثه‌ای نداشته باشد، خود به خود، زمین به مقام سلطنت واگذار می‌گردد.

وقف: معمولاً برای امور خیریه و اهداف مذهبی، این نوع زمین در دست افراد به صورت امانت نگهداری می‌گردد که شکل امانتی آن به صورت وقف دائم است. کمتر از یک درصد از زمین‌های مزروعی که در دست افراد است، در این گروه جای دارد. مالکیت این دسته از زمین‌ها طبق حقوق سنتی اسلامی اداره می‌گردد.

موات: موات به معنای زمین مرده است که در ماده ۶ قانون زمین ذکر شده است و اشاره به زمین‌هایی دارد که غیرمسکونی است و خارج از محدوده روستاها و نواحی کشاورزی قرار دارد. تخمین زده می‌شود که ۷۰ تا ۸۰ درصد از زمین‌های غیرمزروعی، در این طبقه از زمین جای دارد؛ به خصوص زمین‌هایی که تحت عنوان زمین بایر و بیابانی طبقه‌بندی شده است.

متروکه: متروکه به معنای «ترک‌شده» است. زمین‌های ملک، مری یا موات می‌تواند در این طبقه قرار گیرد. زمین‌های متروکه برای مصارف عمومی (منفعت عامه) مانند جاده، گورستان، تأسیسات اداری - روستایی نگهداری می‌گردد و اختصاص به این اهداف دارد.

مدوره: مدوره یعنی چرخش یا انتقال و اشاره به زمین‌هایی دارد که در ابتدا به عنوان زمین مری در نواحی دشت رودخانه اردن، به وسیله کشاورزان نگهداری می‌شده است. اما به تقاضای خود کشاورزان، این زمین‌ها در طی حکومت عثمانی به منظور بالابردن موقعیت زمین و حمایت از زارعین و محصولات‌شان در مقابل هجوم‌های مداوم بادیه‌نشینان، به مالکیت مقام سلطنت منتقل شد. این افراد از این پس مستأجرین مقام سلطنت شدند و باید اجاره‌بها را از عشر تولیداتشان به خزانه بپردازند. به علاوه عشر مالیات زمین را به طور معمول

پرداخت نمایند. به مستأجرین حق ارث گذاشتن و فروش زمین داده شد؛ ولی باید اجاره و مالیات آن را هم چنان پرداخت نمایند. در حال حاضر، فقط نواحی کوچکی در زمره این زمین‌ها قرار دارند؛ زیرا اغلب این املاک از اواسط دهه ۱۹۵۰ م. به صورت زمین‌های مری درآمد، البته برپایه وجهی معادل ده برابر وجه مالیاتی که طی ده سال بر آن تعلق می‌گرفت، توسط متصرفین پرداخت گردید.

مشاع: زمین‌های روستایی است که اغلب در آن‌ها غلات کشت می‌گردد و به صورت مشترک، بدون این که مالکیت آن‌ها تقسیم شود، نگهداری می‌گردد. این مالکیت برحسب سهام نمایان می‌شود. زراعت در این زمین‌ها غالباً توسط یک یا چند نفر از مالکین و یا توسط کارگران مزدبگیر صورت می‌گیرد. سپس حق الزحمه کسانی که این زمین‌ها را کشت کردند از محصول و بازدهی این زمین‌ها کسر و مابقی آن مطابق استحقاق سهام‌داران بین آن‌ها تقسیم می‌گردد.

مفروز: آن دسته از زمین‌های روستایی است که در آن‌ها درخت کاشته می‌شود و همیشه بین روستاییان به قطعات مختلف تقسیم می‌گردد و در اداره ثبت املاک ثبت می‌گردد. برخی از قوانین برای ثبت این نوع زمین‌ها وضع شده است که شامل هر یک از انواع زمین‌های سابق به‌جز مشاع می‌شود.

قانون زمین عثمانی ۱۸۵۸ چندین بار اصلاح شد (۱۸۶۷، ۱۸۷۵ و ۱۹۱۰) و مع‌ذلک همراه با قانون مدنی عثمانی معروف به «المجله» مصوب ۱۸۷۷ م. در قلمرو خلافت عثمانی حاکم بود. (Amin, 254-255)

پس از تأسیس دولت پادشاهی اردن هاشمی در ۱۹۴۶ م.، قانون حل اختلافات ارضی ۱۹۳۳ که در سرتاسر این امیرنشین قابل اجرا بود، تصویب گردید. منظور از تصویب آن توزیع مجدد و تقسیم زمین‌های مشاع و حل اختلافات مربوط به حد و مرز املاک و مسایل مربوط به آن بود.

نخستین باری که این قانون اصلاح شد، زمانی بود که کرانه غربی با اردن متحد گردید.

دومین اصلاح که به صورت قانون ۱۹۵۳ تحقق یافت، تصریح می‌کند؛ همه زمین‌هایی که در محدوده شهری قرار دارد - با قطع نظر از طبقه‌بندی گذشته‌شان - تحت عنوان زمین ملک، طبقه‌بندی می‌گردد. این قانون نسبت به همه مناطقی که در حال حاضر فاقد شهرداری است ولی در آینده دارای آن خواهند شد، قابل اجراست.

سومین اصلاح این قانون، در قانون ۱۹۵۹ کانال غور غربی ظاهر گشت که همراه با قانون شماره ۳۷ سال ۱۹۶۶، همه نواحی کانال غور غربی را تحت عنوان زمین ملک قرار داد. سرانجام قانون مدنی ۱۹۵۹ اردن، قانون ملک را در این کشور استحکام بخشید (که تا حد زیادی با قانون قدیمی عثمانی مطابق بود).

یکی از برجستگی‌های عمده سیستم مالکیت زمین در اردن، مالکیت زمین مشاع است که به وسیله قوانین اردنی و عثمانی به رسمیت شناخته شد. قانون اردن بیان می‌دارد که مالکین مشاع، هر یک مالک سهم جداگانه‌ای از مال‌اند؛ در عین حال، در هر قسمت از مال نیز سهیم‌اند. بنابراین هر مالک مشاع، سهمش را تحت حق مالکیت جداگانه‌ای حفظ خواهد کرد و این سهم می‌تواند به‌طور جداگانه واگذار شود و یا به ارث برسد. در هر حال، قانون شماره ۴۸ که در سال ۱۹۵۳ به‌وسیله پارلمان اردن وضع شد، بیان می‌دارد که هر یک از مالکین مشاع این حق را دارند که تقاضای تقسیم زمین مشاع را بنمایند و در صورتی که دیگر مالکین مشاع با قبول چنین تقاضایی مخالفت کنند، جلوگیری شوند؛ مگر اینکه توافق قبلی به طریق دیگری منعقد شده باشد. علاوه بر این، این قانون بیانگر آن است که اگر ملکی قابل تقسیم نباشد و یا اگر سودی که از زمین حاصل می‌شود با تقسیم زمین از بین برود، چنین ملکی از طریق مزایده عموم به فروش می‌رسد و سود آن بین مالکین مشاع تقسیم می‌گردد؛ با توجه به این مطلب که براساس نظریه حق شفعه در اسلام، هر یک از مالکین مشاع در خرید سهام مالکین دیگر حق تقدم دارد. (Amin, 255-256)

ثبت اموال غیرمنقول که در کشورهای عربی از آن به «تسجیل عقاری» تعبیر می‌شود،

قبلاً در عراق «مدیرية الطابو العامه» نامیده می‌شد. (عانی، موسوعة العراق الحديث، ۱۵۰۴)

به نوشته‌ی مقریزی، به فاصله‌ی کوتاهی پس از آن که اعراب، مصر را فتح کردند، «قباله‌های اراضی» با حضور «متولی خراج مصر» آماده شد و منادی خطاب به مردمی که از روستاها و شهرها در مسجد جامع عمرو بن عاص جمع شده بودند، فریاد می‌زد که «صفقه، صفقه (= معامله، معامله) و در این حال «کتاب خراج» جلوی «متولی خراج» گشاده بود که در آن مبالغ ممیزی شده هر قطعه‌ی که برای چهار سال به اقطاع واگذار می‌شد، نوشته شده بود و هر کس آن را پذیرا می‌شد با اخذ قباله‌نامه‌ای برای عمران و زراعت زمین واگذاری می‌رفت؛ در حالی که به او اجازه داده شده بود که بخشی از مبالغ موردتعهد خود را برای عمارت پل‌ها، حفر چاه‌ها و آرایش زمین هزینه کند و هزینه را از بدهی خود کسر نماید. (مقریزی، خطه، ۱/۸۲) در قرن بعد، در زمان خلافت فاطمیان مصر، تعدادی از متقبلان اراضی اقطاعی، شکایت کردند که وضع اقطاعات آنان خوب نیست و امیران و لشکریان، مناطق بهتری را در اختیار گرفته‌اند و سود بیشتری می‌برند، افضل بن بدرالجمالی که سمت وزارت مصر را داشت، توزیع جدیدی از اقطاعات را برعهده گرفت و سجلات جدیدی برای مدت سه سال جهت بهره‌برداری از زمین‌های اقطاعی را به ثبت رسانید. (حسن ابراهیم حسن، تاریخ الدولة الفاطمیه، ۵۷۰)

در مصر سازمان ویژه‌ی با نام «دیوان اقطاع» برای امر اقطاعات وجود داشت (نظم الحکم بمصر فی عصر الفاطمیین، عطیه مصطفی مشرفه، ۱۵۶) که در مصر، تحت اشراف «دیوان جیش» و نیروهای نظامی بود و در شرایطی که حاکم و امیری در مناطق زراعی نبود، هریک از اصحاب سیف و قلم می‌توانستند زمین‌های زراعی را به مدت چهارسال به اقطاع بگیرند و پس از چهار سال با «دیوان مجلس» که بالاترین دواوین بود، تسویه حساب کنند. (تاریخ ابن الفرات، ج. ۴، جزء ۲، ۱۴۷ - ۱۴۸) مدت این اقطاع در شرایطی تا سی سال نیز بالا رفت (مقریزی، اتعاظ الحنفا، ۴۰) اما مالکیت اقطاعات به کسی واگذار نمی‌شد. این شیوه، عیناً همان دستورالعملی است که علامه حلی در کتاب جهاد تحریر الکلام در مورد زمین‌های مفتوح‌العنوة ذکر می‌کند. محقق کرکی و فاضل قطفی با استناد به قول محقق حلی

گفته‌اند که این زمین‌ها قابل خرید و فروش یا تصرف مالکانه یا وقف نیست بلکه به همه مسلمان تعلق دارد و باید براساس مصالح مسلمانان به صورت قراردادی برای مدت محدودی از سوی امام، براساس تنظیم «قباله» به کسی که در آن‌ها کار و زراعت کند، واگذار شود. (محقق کرکی، ۴۱، ۵۲؛ فاضل قطفی، ۳۶)

بسیاری از نویسندگان اسناد در مساجد شهر - به شکل عریضه‌نویسان متأخر - جمع می‌شدند. برای مثال، در مسجد جامع قاهره که عمرو عاص آن را بنا کرده بود، همیشه تعدادی کاتب به نوشتن «چک و قباله» اشتغال داشتند. (سفرنامه، ناصر خسرو، ص ۶۵)

در زمان خلیفه المعزالدین... فاطمی، خلیفه بعضی از این اقطاع را به صورت تملیک مطلق به «مقتطعین» (= دارندگان اقطاع) واگذار کرد و «وثیقه» = سند ثبتی خاصی به نام «سجل» از ناحیه دیوان انشا به سود مقتطعین صادر کرد، هرچند «اقطاع استغلال و انتفاع» هم چنان ادامه داشت. (عطیه مصطفی مشرفه، ۱۵۷)

خلیفه مذکور به سال ۳۳۳ ه.ق. امور خراج و مالیات‌ها و حسبه و شرطه و دیگر اعمال دولتی در مصر را به دو تن از خاصان خود به نام‌های ابوالفرج یعقوب بن یوسف وزیر و عسلوج بن الحسن واگذار کرد و سجل احکام این دو را به کتابت درآورد. روز بعد، این دو تن در جامع احمد بن طولون برنشستند و از همه مردم خواستند که قباله‌های خود را حاضر کنند و براساس آن‌ها بقایای مالیاتی را از مالکان و متقبلان و عاملان خواستند. (مقریزی، ۱۴۴ - ۱۴۵)

در مصر مأمور ویژه‌یی با عنوان «ماسح» = مساح برای تنظیم سجلات اراضی وجود داشت (اسعد بن ممات، ۳۰۵) و علاوه بر آن همه ساله، روز خاصی در سال برای «تسجیل اراضی» و «ترفع سجلات» تعیین شده بود. (همان، ۲۳۷) در چنان روزی، مساحی زمین‌های مزروعی انجام و نسخه‌های اوراق موسوم به «اوراق مسجل» به «دیوان صاحب‌الاقطاع» حمل می‌شد. (قلقشندی، جزء ثالث، ۴۵۴)

ابوالعباس قلقشندی (وفات ۸۲۱ ه.ق. / ۱۴۱۸ م.) سی نوع اسناد رسمی خود را در «صبح الاعشی فی صناعه الانشا» شرح و توضیح داده است که کاتبان دواوین انشاء و وثائق

می‌بایست با آن‌ها آشنایی می‌داشتند. این اسناد، عبارتند از: الاجازات، الامان، الایمان، التذاکر، التفاویض، التقالید، التهنانی، التواقیع، الخطب، الرسائل، السجلات، الصدقات، الطرخانیات، الظهورات، عقود الصلح، العمرات، العهود، قدمات البندق، الكتب و المكاتبات، المبیعات، المثالات، المراسیم، المسامحات، المطالعات، المقاطعات، المقامات، الملطفات، المنشورات، المهادنات، الوصایا در کتاب مزبور و متون مشابه، نمونه‌های فراوانی از این اسناد همراه توصیه‌های لازم در جهت رعایت قواعد لازم در خصوص هر یک از انواع آن‌ها آمده است، برای مثال، به قول نویری (۶۷۷ - ۷۳۲ ه.ق.)، «کاتب جیش» باید نام امیران صاحب اقطاع و نقود و اوزان را با اختلاف طبقات دسته‌بندی کند و در دفتری فرد ثبت و ضبط کند. (نویری، ۲۰۰)

قانون مدنی مصر، در بخش ادله اثبات دعوی، تصریح می‌کند که؛ همه اسناد رسمی (= «المختررات الرسمية») حجت قاطع علیه متعهدات اعم از اینکه عقد دوجانبه یا تعهدنامه یک جانبه باشد. (شرح القانون المدني، مصر، ۴۱۱) همین مضمون در قوانین مدنی کشورهای سوریه و عراق نیز تکرار شده است.

بهاءالدین بغدادی در «التوسل الی الترسل» دستورالعملی را خطاب به حاکمان منطقه‌ی نسا در ماوراءالنهر نقل می‌کند که معلوم می‌دارد حقوق و مزایا و اقطاع «ائمه و قضات و علما و کفات و امرا و سپهسالاران و کبرا و معتبران و سایر طوایف و کافه‌ی رعایای دیه‌های نسا»، در «دیوان» مخصوصی ثبت می‌شده و به همین نسبت مأموران دولت باید همه‌ساله، کارکرد مالیاتی سالانه خود را «بر عادت معهود» به «دیوان» مزبور برسانند. (بهاءالدین بغدادی، ۳۷) مهم‌تر آنکه در همان عهد در منشور قضای خوارزم که به نام محمد بن خلف مکی صادر شده است، از وجود سجلات منظم یاد شده و به قاضی خاطر نشان می‌شود که «بی‌موجبی قوی بر نقض عقد سجلات و ابطال احکام حکام» اقدام نکند. (همان، ۶۹) و در صیانت «حجج و صایا (= وصیت‌نامه‌ها) و مصالحات و قباله‌های اقراری و نامه‌های قراری» کوشا باشد. (همان) و باز مهم‌تر آنکه برای ثبت اسناد، نویسنده‌ی دین‌دار

و پرهیزکار را که «شرایط تحریر قبالات» را بدانند و بر «اصدار سجلات و وثایق» توانا باشد، برگزیند. (همان، ۷۰)

پس از سقوط خلافت بنی‌العباس به دست هلاکوخان، تشکیلات دیوانی را تا مدت سه سال ضبط معینی نبود. تا آنکه خواجه شمس‌الدین محمد صاحب دیوان جوینی، اندیشه کرد که مبادا دشمنانش از بی‌ضبطی دیوان به هلاکو گزارش کنند؛ لذا به کمک خواجه جمال‌الدین منشی که در فن حساب و سیاق و استیفا و تدوین دواوین و ضبط دفاتر و دساتیر دیوانی مهارت داشت، بر آن شدند که با گردآوری برات‌های سه ساله‌ی گذشته در سراسر امپراتوری حساب دخل و خرج سه ساله‌ی گذشته را مدون کنند و از آن پس «دفتردار» حقوق دارندگان حق از جمله «ادرار، تخفیف، اسقاط، مردون احتسابی، املاک، معیشت، سیورغال» را در دفاتر دیوانی ثبت و ضبط کردند. نسخه‌ی از آن دفتر، در هر شهر و ولایتی موجود بود که دارنده‌ی حق می‌توانست با رجوع به آن، صورت واقعی را به وزیر و کارمندان دیوان نشان دهد. (محمد بن هندوشاه نخبجویی، ۱۲۵ - ۱۲۹)

مساله‌ی ثبت حقوق (= ادرار و مستمری) بزرگان هم تفصیل خاصی داشته است. محمد بن هندوشاه در این زمینه می‌نویسد:

«اجراء صنایع و ادرار عوارف در حق شخصی که علم نافع را ضمیمه عمل صالح گردانیده باشد و شرایف اوقات را به اکتساب طاعات و عبادات مستغرق داشته و با رشاد مریدان و افادت مستفیدان طلباً لما عندا... من حسن الثواب اشتغال نموده بر ذمت همت پادشاهان دادگر و شهریان فضل‌پرور افضل متاجر و بضاعات و اجزل مکتسبات و مقتنیات است چه ترفیه‌ی خاطر و تهیه‌ی اسباب معاش چنین کسی که به انزوا و انقطاع تمسک نموده باشد و ابواب ضیافت و انعام بر خاص و عام گشوده و دامن همت را به لوث اطماع و توقعات نیالوده موجب استدامت دولت روزافزون و سبب استقامت ایام همایون ما گردد انشاء... تعالی و چون مولانا اعظم شیوخ الاسلام مقتدی الانام بقية السلف الصالحین جلال الملة و الدین المرندی دامت برکة حیاته الشریفة بیت القصیده‌ی خاندان ورع و تقوی

و رأس الجریده دودمان درس و فتوی است و از بدایت حال تا نهایت وقت به ارشاد مریدان و افادت معتقدان و مستعدان قیام نموده و در محفل ارشاد و افادت رافدان مراقد غفلت را از منامات غوایت و ضلالت ایقاظ کرده و انباه واجب دانسته و نعره‌ی تحسین روحانیان بر لطایف اقاویل و غرایب احادیث او اسماع ساکنان ملاً اعلی را مالامال گردانیده وصیت فضایل و مناقب او به مسامع اهالی مشارق و مغارب رسیده و دور و نزدیک و ترک و تازیك سر بر خط ارادت و اعتقاد او نهاده و حضرت شریفه‌ی ما را به میامن مواعظ و نصایح دلپذیرش مواد انتباه حاصل شده و هر روز دولتی مجدد و سعادت‌ی مؤکد معاین و مشاهد گشته و همگی همت به تعیین وجهی جهت مدد ماده‌ی معاش او و فرزندانش و مریدان و متعلقان او و اخراجات زاویه و سفره‌ی صادر و وارد که آن‌جا رسند، اهتمام نموده بنابراین مقدمه از ابتدای این سال مبلغ سه هزار و ششصد دینار زر رایج که هر روز ده دینار باشد از مال و متوجهات فلان ولایت بر سبیل ادرار به‌نام او مجری و مقرر گردانیده شد و بتیکجیان دیوان در دفاتر و موامرات ثبت کردند و به متوجه‌ی جزیه‌ی اهل ذمت فلان موضع که مبلغ آن همین مقدار است مقاصه کرده با تصرف معتمدان او داده آمد و از جمع آن ولایت مسقط و مرفوع و از حشو اموال موضوع گردانیده شده تا نوکران او وجوه ادرار مذکور را از اهل ذمت حاصل کرده به وجه مصارف مصالح او مستغرق گردانند و او به فراغت خاطر به طاعت و عبادت و نصایح خلائق اشتغال نموده.» (محمد بن هندوشاه نخجوانی، ۲۶۵-۲۶۷)

باز شبیه همین معنی است آنچه درباره‌ی حقوق مالی یکی از دیگر مشاهیر عصر در همان کتاب آمده است؛ «... مبلغ مذکور را که متوجه باغچه‌ی اوست به تخفیف مجری داشته شد و در دفاتر و موامرات ثبت افتاد بدان سبب این حکم یرلیغ بالتون تمغاء ضمن نفاذ یافت تا از ابتدای این سال الی ما بعدها من الشهور و الاحوال، حکام دهخوارقان مبلغ مذکور را به تخفیف ابدی به‌نام او مجری و مقرر دانسته از حشو اموال آن‌جا موضوع و از قلم مسقط و مرفوع شناسند و بعد الیوم از باغچه‌ی او به هیچ‌وجه از وجوه چیزی نطلبند.» (محمد بن هندوشاه، ۲۶۵ - ۲۶۷)

بهاءالدین محمد بغدادی نیز در چندین مورد در «التوسل الی الترسل» نمونه‌هایی از ثبت این‌گونه حقوق و مزایا را طی مناشیر و فرمان‌های سلطانی ارائه می‌دهد که نمونه‌های آن عبارتند از:

الف - «سبیل ایمه و قضات (و علما و کفات و امرا و سپهسالاران) و کبرا و معتبران و سایر طوایف و کافه (رعایای دیه‌های نسا) - که در اقطاع دیوان محروس جانب شریف بوده‌اند و از آن معدلت وافر بانصیب و از آن رأفت کامل در ریاض خضیب - آن است که برقرار، متصرف خویش این دیوان را حماه... شناسند، و بدین اختصاص سعادت که ایشان را حاصل است در دعا (و ثناء دولت) قاهره بیفزایند، و در خدمت (و طاعت آن دیوان بر عادت معهود و غایت مجهود) به‌جای آرند، و مال و معاملات هر سال به تمام و کمال بی‌تقدیم موانع (اعذار و انتظام) سوانح اقدار به عمال آن دیوان برسانند، و مثال جانب شریف (فرزندی را زاد شریفاً) با فرمان ما موافق و قول او را با حکم ما مطابق دانند، و موجب مثال را به امتثال استقبال کنند، و بر خدمت و طاعت به قدر استطاعت اقبال نمایند». (بهاءالدین محمد بغدادی، ۳۷)

ب - در منشور قضاء خوارزم به‌نام محمد بن خلف المکی و ذکر استعفای پدرش، می‌نویسد؛

«قضات را ولایت آن به حکم اجازت شرع حاصل - نوآب را باعث شد، و به تقدیم احتیاط در صحت عقد انکحه - که آیات بر آن مبنی است و از اصحاب شریعت در اغتنام بدان نصوص صادر - وصایت بلیغ نماید. و بگوید تا (به استقصا بر) صدق ایشان صدق عنایت مصروف دارند و به حسن کفایت در طلب (کفاه آن) اجتهاد نمایند، ان یكونوا فقراء یغنهم الله من فضله و الله واسع علیهم.

و می‌فرماییم که بر کارگرفتن نام‌های حکمی که از قضات اسلام به او رسد (و بعد از) تحرز از مواقع شبهت (معترض داند، و عذرگو نباشد) نه عیب‌جوی، و ساتر معایب باشد نه مظهر مثالب که المؤمن یطلب المعاذیر و المنافق یطلب العثرات؛ و در نقل شهادت عقل و علم را امام سازد؛ و بی‌موجبی قوی بر نقض عقد سجات و ابطال احکام حکام اقدام

نماید؛ و تا امکان تأویلی و شایبه حفی یابد (و تقریر آن) به وجهی از وجوه صورت ببندد در امضا و تنفیذ آن کوشد. اما اگر وضوح بطلان آن، تأویل را (محلّی و عذر را مجالی) نگذاشته باشد و موافقت آن به مخالفت اجماع امت و خرق مصلحت خلق ادا خواهد کرد رعایت جانب حق تقدیم باید داشت، فالحق احق آن یتبع.

و می‌فرماییم تا در صیانت امانتی که به او سپارند از (حجج و صایا) و مصالحات و قباله‌های اقراری و نامه‌های قراری مبالغتی عظیم تقدیم کند، و در حفظ آن ودیعت بر مقتضی شریعت مجتهد باشد، و از نظر و تصرف (به استحقاق) مصون و محفوظ دارد، تا به وقت استدعاء صاحب حق با او باز سپارد، ان الله یامرکم ان تؤدوا الامانات الی اهلها.

و می‌فرماییم تا در مجلس قضا حماها الله کارکنان - که انواع فضایل را مستوعب باشند و تفویض اشغال دینی را مستوجب - فرا کند و در اختیار آن عملی که حمله‌ی امانت بزرگند تنوّق و تأنّق تمام برزد (و تحقیق حال استحقاق ایشان بر تقلد عمل مقدّم دارد، چه تا بر فرط اهلیت و حسن سجدیت کسی به تجربه‌ی فراوان و آزمودن بلیغ وقوف نیفتد او را در چنین کارهای نازک نتوان کشید، و نایبی در هنر اصیل (و در حکومت عدل و بی‌نظیر و ورعی) تمام و فضلی کامل و دیانتی بی‌شبهت و معرفتی دقیق علوم را حاوی - که تکفل این عهده و تقبل این عهود را مترشح باشد - نصب فرماید، تا در مهمات جزوی قائم‌مقام او گردد، و مصالح محتاجان را با تمام زیادت و سیلت باشد، و نیز (اگر از راه) غفلت انسانی در کاری تقصیر رود، یا نه به اختیار تساهلی اتفاق افتد، بر سبیل اخطار (از تحرز اخطار آن) تنبیهی لازم (داند، تا البته نخستی [ظ، بخشی] به حق هیچ کس راه نیابد، و مضرتی به هیچ (بیچاره) نرسد، و مضرتی را مجال وقیعت و طعن نباشد. و کاتبی متدین و متورع و به شعار فضلی متدرع - که شرایط تحریر قبالات را عارف باشد و بر رسوم تحریر مقالات واقف و در معرفت اسالیب کتابت ماهر و بر اصدار سجالات و وثایق قادر - مرتب گرداند.»

(بهاء‌الدین محمد بغدادی، ۶۹ - ۷۰)

ج - در مشوروی در حق صدرالدین (رئیس جرجان) بر سبیل عنایت و تقریر اشغال می‌نویسد: «و چون اکنون به تازگی از جانب خراسان که مسقط رأس و محل اقامت اوست،

در خدمت مواکب همایون ما حقه‌الله بالتأیید و قرن جلالها بالدوام و التأیید به حضرت جلال اجلها الله آمد و مدتی مدید مباشر خدمت و مجاور حضرت بود و در دولت ما اكدالله بنیان‌ها (و شید ارکان‌ها) حقوق مجدد و مؤكد محقق گردانید و بر مقتضی همت پادشاهانه واجب دیدیم آن حقوق را رعایت کردن، و اثر فرط عنایت دربارهی او پدیدآوردن، در این وقت او را به اختصاص تشریف و کرامت و اعزاز و مزیت نواخت و ترجیب اجازت انصراف دادیم، و ابواب عاطفت و شفقت (بر وی گشاد) و این مثال موشح به توفیق مبارک دادیم، (فرمودیم، تا همگنان) از بعید و قریب و غریب و نسیب و نصیب (صدرالدین از لطف رأی ما کامل و نظر عاطفت ما احوال او را شامل دانند و ظل حقاوت ما بر سر او ممدود و جناح شفقت ما بر مصالح او مبسوط شناسند، و ریاست خطه دهستان و جرجان حرسهما الله برقرار قدیم و سنت مألوف که از راه حسب و نسب مستحق تکفل و تقبل آن فلان است مشفوع بتمکینی هر کدام تمام تر و رونقی هرچند زیادت‌تر به تازگی به او ارزانی داشتیم، و تصرف و تقلد آن به وفور شهامت و حسن کفایت او باز گذاشتیم، و آن نصیب بر وی (مختوم کرد، تا به مراسم این دو مهم) خطیر قیام می‌نماید، و شرط امانت و دیانت و پرهیزگاری و نیکوکاری بر عادت پسندیده خویش و سنت اسلام کرام خود به جای می‌آرد، و با رعایت جانب عزیز مراقبت توفیر دیوان فرو نگذارد، و علی‌الخصوص رعیت جرجان را که از تراکم حوادث متقدم رمیده‌اند، در کنف عنایت خویش آرمیده دارد، و به لطف مقالت حسن استمالت لازم شمرد، و املاک (و اسباب وی که) به دهستان و جرجان هست (و در خور) دیوان آمده بود، به تمامت او را مسلم فرمودیم و بر او مقرر داشتیم، تا تصرف ملاک می‌کند، و به ارتفاع آن تمتع می‌گیرد، و به انتفاع آن استبداد می‌نماید، و ادرارات و اسقاطات او (به جرجان و دهستان) و نواحی و مضافات آن بر موجب حجت‌های قدیم برقرار مجری و ممضی فرمودیم و تغییر و تبدیل و نقل و تحویل از پیرامون آن دور گردانید.

سبیل نواب دهستان و جرجان و اعیان و معارف و کافه طوایف مردمان این هر دو ولایت ادام‌الله تأییدهم و صان عن التفرق عدیدهم آن است که فلان را رئیس و پیشوا و

مقدم و مقتدای خویش دانند، و مرجع و مال در عوارض مهمات و احوال در سزای استصواب رأی او را دارند، و در مواهبی که او را فرمودیم از تجدید ریاست و تقریر اسباب و املاک و امضا ادراعات و اسقاطات تقصیر و تأخیر و تسویف و توقیف جایز نشمرد.»
(بهاءالدین محمد بغدادی، ۱۲۴ - ۱۲۳)

املاک خاصه سلاطین مغول هم که به آن «اینجو» گفته می‌شد، در دفتری خاص به ثبت می‌رسید و شهرت امیرمحمودشاه اینجو (پدر شاه شیخ ابواسحق اینجو) مقتول ۷۳۶ هـ ق. به اینجو به دلیل تصدی او در این مقام است. (فروینی، ج. ۱، ۱۳۳۷)

در عصر ایلخانان، یکی از وظایف دستگاه قضایی، کتابت «وثایق و سجلات و عقود انکحه بلا ولی و مع ولی و تعیین عدول دارالقضا و کتاب» بود. (محمد بن هندوشاه، دستور الکاتب، ۲۰۰) از آن جمله، یکی از فقیهان به نام ضیاءالدین عبدالحی، مسؤول «کتابت شروط و حجج دیون و مبايعات و صكوك املاك و قبالات معاملات» دارالقضا بود. (همان، ۲۳۷) و شخص دیگری به نام شمس‌الدین، مسؤول «تاریخ‌گذاری» حجج و قبالات و صكوك و وثایق دارالقضای ممالک شده بود تا او برای مجموع حجت‌ها و قبالات مبايعات و دیوان و معاملات و مناکحات و سایر قضایا که در هر ولایت واقع گردد، برای هر شهر دفتری علی‌حده با بخش‌بندی کامل براساس دروازه‌های آن شهر تنظیم کند و «صورت آن قضیه را اول در دفتر ثبت کند و بعد از آن به تاریخ رساند.» (همان، ۲۴۰ - ۲۴۱)

خواجه رشیدالدین فضل‌الله وزیر، سندی را که به سال ۷۹۱ هـ ق. ثبت و ضبط شده است، چنین نقل می‌کند: «دو دانگ تا مشاع از اصل شش دانگ اراضی مزارع الاکی حق و ملک طلق و مال محض خاص خالص رعایای قریه‌ی هرزن قدیم است حق من حقوقهم و ملک من املاکهم و ایشان راست ید تصرفی شرعی مالکانه در آن به هر نوع خواهند و اراده نمایند و این حجت شرعیه جهت تذکر ماجری در قلم آمد. (جامع التواریخ، ۲۹۴)

در شبه قاره هند، به قرار مندرجات آیین اکبری که در حقیقت قانون مدنی و اداری دولت

هند در زمان اکبرشاه است، سند چنین تعریف شده است:

«سررشته داد و ستد، آنگاه دوتایی گیرد که از نهان‌خانه‌ی دل برفراز گویایی برآید و به

گزارش قلم پایداری یابد و به نشان‌های راستان طراز درستی گیرد. (ابین اکبری، ابوالفضل علامی، ۱۳۶) به عبارت دیگر، سند عبارت از اراده‌ی منطوق طرفین است که به قصد انشا به کتابت درآید و به شهادت شهود برسد.

ابوالفضل علامی، اسناد را در هند به سه دسته تقسیم کرده است؛

الف - ابواب المال یا اوراق مالیاتی که خراج زمین است.

ب - ارباب التحویل که مرتبط با جمع و خرج خزانه‌داران و سررشته‌داری سپاهیان است.

ج - فرمان‌های ثبتي پادشاهی که اختصاص به انتصاب مناصب بلند مانند جانشینی، سپهسالاری، امیرالامرای، صدارت و وزارت دارد و باید به مهر نگین شخص شاه برسد. (همان)

در عصر قاجار، اول بار میرزا حسین خان سپهسالار، صدراعظم ناصرالدین شاه، دستورالعملی برای ثبت معاملات به شیوه‌ی رسمی صادر کرد و بنابر آن، اسناد به اختیار و انتخاب اشخاص ممکن بود که روی اوراق ویژه‌ی که تمبرهای دولتی بر آن زده می‌شد و به دست مأموران دولت آن تمبرها ابطال می‌گردید، تدوین شود که در این صورت، جنبه‌ی رسمی می‌یافت و قابل تردید و مناقشه نبود. این شیوه‌ی ثبت اختیاری دوباره، در اولین سال سلطنت مظفرالدین شاه، احیا شد و میرزا علی خان امین الدوله، در ۱۳۱۴ هـ.ق. دستورالعمل دیگری برای ثبت اسناد صادر کرد. این اقدامات با مخالفت فقیهان که انجام عقود و معاملات را حق اختصاصی حاکمان شرع (و نه حاکمان عرف) می‌دانستند، روبه‌رو شد. در پی انقلاب مشروطیت، اولین قانون ثبت در ۱۳۲۹ هـ.ق. در ۱۳۹ ماده از تصویب مجلس شورای ملی گذشت که آن نیز ثبت اختیاری بود. ثبت اجباری در ایران با قانون ثبت ۱۳۰۶ خورشیدی شروع شد و به شکل جامعی در قانون ثبت ۱۳۰۸ هـ.ش. درج و سپس در سال ۱۳۱۰ هـ.ش. به کمال رسید که بحث آن‌ها در حیطه‌ی علم حقوق است و در فرصتی دیگر، پرداختن به آن ضروری است.

منابع

١. ابن اثير الجزري، علي بن ابي الكرم محمد بن محمد، *التاريخ الباهر في الدولة الاتابكية بالموصل*، به كوشش عبدالقادر احمد طليمات، قاهره، دارالكتب الحديثه، بي.تا.
٢. ابن حجر عسقلاني، احمد بن علي، *الاصابه في تمييز الصحابه*، به كوشش عادل احمد عبدالموجود و علي محمد معوض، بيروت، دارالكتب العلميه، ١٤١٥ هـ.ق. / ١٩٩٥.
٣. ابن خلدون، *مقدمه كتاب العبر و ديوان المبتدا و الخبر*، بيروت، داراحياء التراث العربي، ج. اول.
٤. ابن سعد، *الطبقات الكبرى*، به كوشش محمد عبدالقادر عطا، بيروت، دارالكتب العلميه، ١٤١٠ هـ.ق. / ١٩٩٠ و به كوشش محمد بن صامل السلمى، الطائف، مكتبة الصديق، ١٤١٤ هـ.ق. / ١٩٩٣ م.
٥. ابن فرات، محمد، *تاريخ*، به كوشش حسن محمد شماع، بصره، ١٩٦٩ م.
٦. ابن ممتاى، اسعد، *قوانين الدواوين*، قاهره، مكتبت مدبولى، ١٤١١ هـ.ق. / ١٩٩١ م.
٧. ابويعبيد، قاسم بن سلام، *كتاب الاموال*، به كوشش محمد خليل هراس، قاهره، دارالفكر، ١٤٠٨ هـ.ق. / ١٩٨٨ م.
٨. ابوالفضل علامى، *آيين اكبرى*، نولكشور، ١٨٦٩ م.
٩. ابويعلى، محمد، *الاحكام السلطانيه*، قاهره، ١٣٥٧ هـ.ق. / ١٩٣٨.
١٠. ابويوسف، قاضى يعقوب بن ابراهيم، *كتاب الخراج*، بولاق، ١٣٠٢.
١١. امامى، حسن، «*ثبت اسناد و املاك*»، *مجموعه حقوقى*، تهران، اداره فنى وزارت عدليه، ١٣١٦.
١٢. امين، حسن، *تاريخ حقوق ايران*، تهران، دايرةالمعارف ايران شناسى، ١٣٨٦.
١٣. اولياء ا... املى، *تاريخ رويان*، چاپ عباس خليلى، تهران، ١٣١٣.
١٤. بريان، پير، *اميرتورى هخامنشى*، ترجمه ي ناهيد فروغان، تهران، ١٣٨١.
١٥. بغدادى، بهاءالدين محمد بن مويد، *التوسل الى التوسل*، چاپ احمد بهمنيار، تهران، شركت سهامى چاپ، ١٣١٥.
١٦. بلاذرى، احمد بن يحيى، *انساب الاشراف*، به كوشش عبدالعزيز الدورى، بيروت، جمعية المستشرقين المانيه، ١٣٩٨ هـ.ق. / ١٩٧٨ م.
١٧. بلاذرى، احمد بن يحيى، *فتوح البلدان*، به كوشش صلاح الدين المنجد، قاهره، مطبعة لجنة البيان، ١٩٥٦ م.
١٨. بيهقى، ابوالفضل، *تاريخ بيهقى*، تصحيح قاسم غنى و على اكبر فياض، تهران، ١٣٢٤.
١٩. جامى، عبدالرحمن، *شواهد النبوه*، به تصحيح سيدحسن امين، تهران.

۲۰. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، حقوق ثبت، تهران، ۱۳۵۰.
۲۱. جواد علی، *المفصل فی تاریخ العرب قبل الاسلام*، بیروت، دارالعلم للملایین، ۱۹۷۰م.
۲۲. حسن، ابراهیم حسن، *تاریخ الدوله الفاطمیه فی المغرب و مصر و سوریه و بلاد العرب*، قاهره، مکتبه النهضة المصریه، ۱۹۶۴ م.
۲۳. حمید...، محمد، *مجموعه وثائق سیاسیه للعهد النبوی و الخلفاء الراشده*، بیروت، ۱۴۰۳ هـ.ق. / ۱۹۸۳ م.
۲۴. حمید بن زنجویه، *کتاب الاموال*، به کوشش شاکر ذیب فیاض، ریاض، مرکز ملک فیصل للبحوث و الدراسات الاسلامیه، ۱۴۰۶ هـ.ق. / ۱۹۸۶ م.
۲۵. خلیل بن احمد فراهیدی، *کتاب العین*، به کوشش مهدی المخزومی و ابراهیم السامرائی، قم، مؤسسه دارالهجره، ۱۴۱۰ هـ.ق.
۲۶. دوری، تقی‌الدین عارف، *عصر امراء الامراء فی العراق*، بغداد، ۱۳۹۵ هـ.ق. / ۱۹۷۵ م.
۲۷. ذهبی، محمد، *تاریخ الاسلام*، چاپ عمر عبدالسلام تدمری، بیروت، دارالکتب العربی، ۱۴۰۷ هـ.ق. / ۱۹۸۷ م.
۲۸. رشیدالدین فضل...، *تاریخ مبارک غازانی*، کارل یان، ۱۳۵۸ هـ.ق.
۲۹. ریس، محمد ضیاء‌الدین، *الخروج و النظم المالیه*، قاهره، ۱۹۶۹ م.
۳۰. سیوطی، جلال‌الدین، *حسن المحاضره فی تاریخ مصر و القاهره*، به کوشش محمد ابوالفضل ابراهیم، قاهره، دار احیاء الکتب العربیه، ۱۳۸۷ هـ.ق. / ۱۹۶۷ م.
۳۱. شهری، غلامرضا، *حقوق ثبت*، تهران، ۱۳۸۶.
۳۲. صالح بن یحیی، *تاریخ بیروت*، به سعی لوئیس شیخو یسوعی، بیروت، المطبعه الکاتولیکیه، ۱۹۲۷ م.
۳۳. صالحی، حمید، *حقوق ثبت*، تهران، ۱۳۸۰.
۳۴. طبری، محمد بن جریر، *تاریخ الامم و الملوک (= تاریخ طبری)*، بیروت، مؤسسه الاعلمی للمطبوعات، بی تا، ج. ۴.
۳۵. عانی، خالد عبدالمنعم، *موسوعه العراق الحدیث*، بغداد، ۱۹۷۷ م.
۳۶. عبدالرحیم اصفهانی، *صیغ العقود*، اصفهان، سنگی.
۳۷. عطیه مصطفی مشرفه، *نظم الحکم بمصر فی عصر الفاطمیین*، قاهره، دارالفکر العربی، ج. ۲، بی تا.
۳۸. قدامه بن جعفر کاتب، *الدواوین*، به کوشش مصطفی الحیاری، عمان، الجامعه الاردنیه، ۱۹۸۶ م.

۳۹. قزوینی، محمد، *یادداشت‌های قزوینی*، تهران، دنیای کتاب، ۱۳۶۳.
۴۰. قطیفی، ابراهیم، *السراج الوهاج*، قم، ۱۴۱۳ ه.ق.
۴۱. قلقشندی، احمد، *صبح الاعشى*، وزارة الثقافة.
۴۲. لمبتون، ان، *مالك و زارع*، ترجمه منوچهر امیری، تهران، بنگاه ترجمه و نشر کتاب، ۱۳۳۹.
۴۳. ماوردی، ابوالحسن علی بن محمد، *الاحکام السلطانیة*، چاپ محمد فهمی السرجانی، قاهره، المكتبة التوفیقیة، ۱۹۷۸ م؛ چاپ خالد عبداللطیف السبع العلمی، بیروت، دارالکتاب العربی، ۱۴۱۵ ه.ق. / ۱۹۹۴ م.
۴۴. محقق کرکی، علی، *قاطعه اللجاج فی تحقیق حل الخراج*، قم، ۱۴۱۳ ه.ق.
۴۵. محمد بن هندوشاه نخجوانی، *دستور الکاتب فی تعیین المراتب*، به سعی و اهتمام عبدالکریم علی اوغلی علی‌زاده، مسکو، فرهنگستان علوم جمهوری شوروی، ۱۹۷۶ م.
۴۶. محمد بن یوسف صالحی شامی، *سبل الهدی و الرشاد فی سیره خیرالعباد*، تحقیق عادل احمد عبدال موجود و علی محمد معوض، بیروت، دارالکتب العلمیه، ۱۴۱۴ ه.ق. / ۱۹۹۳ م.
۴۷. مقریزی، احمد بن علی، *إمتاع الاسماع بما للنبي من الاحوال و الاموال والحفده و المتاع*، به کوشش محمد عبدالحمید غیسی، بیروت، دارالکتب العلمیه، ۱۴۲۰ ه.ق. / ۱۹۹۹ م.
۴۸. مقریزی، احمد بن علی، *اتعاظ الحنفا باخبار الائمة الفاطمیین الخلفاء*، به کوشش جمال‌الدین شیال، قاهره، ۱۳۸۷ ه.ق. / ۱۹۶۷ م.
۴۹. مقریزی، احمد بن علی، *الخطط*، بیروت.
۵۰. نویری، احمد، *نهایه الارب*، قاهره، بی‌تا.
۵۱. نظام‌الملک، *سیاست‌نامه*، چاپ محمد قزوینی، تهران، ۱۳۴۴.
۵۲. نهج البلاغه، *ترجمه و شرح فیض الاسلام*، تهران، بی‌نا، ۱۳۵۱.
۵۳. یاقوت، *معجم البلدان*، به کوشش فردیناند ووستفلد، لایپزیک، ۱۸۶۶ - ۱۸۷۰ م.

54. Amin, Sayed Hassan, Middle East Legal Systems, Glasgow: Royston.

55. Publishers, 1985.

56. Mackenzie, D.N., "Amargar", Iranica, Vol.1.

57. Olmstead, A.T., + A History of Persian Empire, Chicago, 1948.