

گذاری بر؛

اوضاع املاک ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۰/۲/۱۴

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۰/۳/۱۷

خدیجه سادات سید رضایی^۱

چکیده:

این پژوهش می‌کوشد با نگاهی اجمالی به وضعیت املاک در ایران از زمان حضور اعراب مسلمان تا زمان پهلوی‌ها، پرداخته و آنچه را بر اراضی این سرزمین گذشته است، در دوره‌های مختلف و حکومت‌های متفاوت؛ از امویان تا عباسیان و از مغولان مهاجم تا صفویان و نیز در دوره قاجار و مشروطه و سپس پهلوی‌ها ضمن مطالبی کوتاه مرور نماید و در نهایت این‌گونه تصور می‌شود که حقوق مالکان املاک و اراضی، دست‌خوش تعدیات بسیار حکام و وابستگان آنان بوده و به‌ویژه در زمان پهلوی، حتی وجود اسناد برای املاک و ثبت اراضی و املاک مردم، مانع اعمال و عملکرد تعدی‌گرایانه حکومت مزدور بیگانه نبوده است.

واژگان کلیدی: املاک، اراضی، ثبت، سند، تاریخ، ایران .

۱. دفتربار دوم دفتر اسناد رسمی شماره ۱۹ شاهرود و دانشجوی کارشناسی‌ارشد تاریخ با گرایش ایران اسلامی.

پس از هجوم اعراب به ایران ساسانی تا عصر حاضر بر املاک این سرزمین ماجراهایی گذشته است که به اجمال و در مباحثی کوتاه به آن پرداخته می‌شود.

آغاز ورود اسلام به ایران:

از نوشته‌های فقها این گونه استفاده می‌شود که پس از ورود اسلام به ایران، زمین به دو طریق قابل تقسیم بوده است؛ یا برحسب روش مالیاتی و یا برحسب مالکیت. در مورد اول، زمین یا عشری است که همچون ملک شخصی قابل مالکیت بوده است و یا خراجی که امکان مالکیت آن وجود نداشته است. اما مورد دوم، زمین به چهار طبقه قابل تقسیم بوده است؛

۱ - املاک خالصه که با املاک مربوط به شاهان ایران باستان و یا املاک تسخیرشده توسط شمشیر است.

۲ - املاک متعلق به جامعه مسلمین که توسط امام اداره می‌شوند.

۳ - زمین‌هایی که در حکم اموال شخصی بوده‌اند.

۴ - زمین‌هایی که ملکیت آن به جامعه اسلامی تعلق می‌گرفت.^۱

امویان:

در این دوره، پس از شکایت مردم سمرقند مبنی بر تصرف اموال و املاک مردم، آن هم به ناحق، خلیفه دستور بررسی داد و رسیدگی امر را به قاضی خراسان سپرد و در پایان نیز دستور تخلیه سمرقند صادر شد.^۲

عباسیان:

در زمان حکومت عباسیان، دیوان مخصوصی برای رسیدگی به اموال و املاک مصادره‌شده خانواده سلطنتی سابق تأسیس شد البته فقط مخصوص حوزه حکومتی اعراب

۱. لمبتون، ا.ک.س. مالک و زارع در ایران، ترجمه منوچهر امیری، مرکز انتشارات علمی و فرهنگی وابسته به وزارت فرهنگ و آموزش عالی، ۱۳۶۲، تهران، صص ۶۸ - ۶۹.

۲. امین، سیدحسین، تاریخ حقوق ایران، انتشارات دایرةالمعارف ایران‌شناسی، تهران، ۱۳۸۲، صص ۲۰۴.

بود.^۱ در این دوره املاک خالصه که معروف به «صوافی» بودند، وسعت یافت. به قول بلاذری گاهی این املاک ضمیمه املاک خلیفه می‌شده است.^۲

از قرن سوم به بعد که عباسیان رو به زوال و نابودی بودند، اقطاع یعنی واگذار کردن زمین همراه با اعطای عواید آن به اشخاص رواج یافت و در دوره سلجوقیان مهم‌ترین نوع زمین‌داری، همین روش بود.^۳

مغول:

پس از حمله مغول، نظام شرع و فقه اسلام متوقف شد. نوع کاربری مساجد و مدارس و محل‌های قضاوت تغییر یافت.^۴

در ترکیب طبقه زمین‌دار نیز تغییرات زیادی ایجاد شد. طبقه حاکمه صاحبان زمین‌های وسیعی به‌عنوان املاک شخصی خود شدند. در زمان غازان‌خان نیز با وجود این که او تلاش می‌کرد اصلاحات ارضی خود را منطبق با اصول شریعت کند اما چون تعداد کسانی که املاک وسیعی را در تصرف داشتند، افزوده شد؛ لذا آبادانی کشور و میزان تولید رو به انحطاط و تنزل بود و دشمنی میان طبقه حاکم و دهقانان روز به روز بیشتر می‌شد.^۵

صفویان:

در ایران عصر صفوی، چهار نوع زمین وجود داشت؛ ۱ - زمین‌های متعلق به شاه، املاکی که خاص پادشاه و اعضای خاندان سلطنتی بود. املاک خاصه یا به‌صورت سیورغال (معاف از پرداخت مالیات) و یا به‌صورت اجاره به اشخاص واگذار می‌شد. آن‌ها که همیشه اجاره می‌نمودند به «همه‌ساله‌داران» معروف بودند.

۲ - زمین‌های دولتی یعنی همان املاک دیوانی که درآمدها و مالیات‌های آن‌ها به خزانه دولت می‌رفت؛ شکل اساسی این زمین‌ها، تیول بود. تیولدار، قدرت قابل توجهی در

۱. همان، ص. ۲۳۹.

۲. لمبتون، همان، ص. ۷۸.

۳. همان، ص. ۸۲.

۴. امین، همان، ص. ۲۹۹.

۵. لمبتون، همان، ص. ۲۰۱.

مقابل دهقانان داشت. به قول شاردن، زمین‌های دولتی بزرگ‌ترین بخش قلمرو پادشاهی صفویه بود.

۳ - زمین‌های وقفی، موقوفه املاکی بودند که واقف به مقاصد دینی و خیریه اختصاص می‌داد.

۴ - زمین‌های متعلق به افراد همان املاک خصوصی که مساحت دقیقی از آن‌ها مشخص نیست و بسیاری از افراد املاک خود را وقف می‌کردند. البته حق واگذاری و دخل و تصرف در اموالشان را داشتند و این کار آنان (وقف) به دلیل ناامنی بود که درخصوص املاکشان احساس می‌نمودند. همچنین زمین‌ها به صورت اجاره در اختیار دهقانان قرار می‌گرفت و در قبال دریافت سهمی از محصولات به کشت‌وکار آن املاک می‌پرداختند. این تقسیم‌بندی و ویژگی از املاک و زمین‌ها در دوره صفویه به علت وجود حدود ۴۰ هزار روستا و ۹۰ شهر در آن دوره می‌باشد.^۱

افشاریه:

از نظر تاریخ زمین‌داری و اداره امور اراضی، دوره افشاریه اهمیت فراوانی ندارد و موجب تغییرات و تحولات دیرپایی در آن زمان نشده است. ظاهراً اداره امور تیول‌ها با نظارت دقیق‌تری انجام شده و از صاحبانش پس گرفته شده است.^۲

نادرشاه همچنین املاک موقوفه را به نفع نظامیان ضبط کرده اما امیران نظامی خود را از تحصیل املاک یا اخذ تیول منع می‌کرد.^۳

البته نادر درخصوص حفظ اراضی و املاک ایران در نقاط مرزی در برابر بیگانگان تلاش نموده چنانچه در جریان تسخیر ماوراءالنهر و خوارزم، متجاوزان را به خوبی سرکوب کرد.^۴

۱. جان فواران، مقاومت شکستنده؛ تاریخ تحولات اجتماعی ایران از سال ۱۵۰۰ میلادی تا انقلاب، احمدتدین (مترجم)، مؤسسه خدمات فرهنگی رسا، ۱۳۸۸، تهران، ج. ۹، صص. ۶۰ - ۵۶.

۲. لمبتون، همان، ص. ۲۵۰.

۳. امین، همان، ص. ۳۸۴.

۴. شعبانی، رضا، تاریخ تحولات سیاسی، اجتماعی ایران در دوره‌های افشاریه و زندیه، سمت، تهران، ۱۳۸۸، ج. اول، ص. ۷.

قاجاریه:

در زمان قاجار اراضی وسیعی به صورت تیول واگذار می‌شد. تیول عبارت بود از اختصاص عوایدی که به صاحب مناصب معین تعلق می‌گرفت. و یا اعطای زمین خالصه به جای حقوق و مواجب. گاهی هم تیول، حق وصول مالیات ناحیه‌ای خاص را شامل می‌شد. در قاجار، بیشترین تیول‌ها به صورت موروثی بود. لذا کم‌کم به صورت املاک شخصی صاحب‌منصبان درآمد.^۱

این طبقه جدید زمین‌دار شامل دیوانیان، مقام‌های سرشناس شهری، والیان، حکام و رؤسای قبیله‌ها و ایالات بود. بازرگانان گروه بعدی طبقه زمین‌دار جدید بودند. همان‌هایی که از سرمایه‌ها برای خرید املاک کشاورزی استفاده کرده و نیز املاک مقام‌های دولتی را در قبال پرداخت وام، رهن و سپس به ملکیت خود درمی‌آوردند. بزرگ‌ترین ملاکان که تعداد زیادی روستا را در تملک خود داشتند، در شهرها زندگی می‌کردند. مالکان بزرگ تعدادی تفنگچی در اختیار داشتند که موجب قدرت و اعتبار آنان می‌شد. از سال ۱۲۷۹ هـ.ش. زمین بیشتر از زمان‌های دیگر موجب اعتبار و ثروت شمرده شد. زمین‌داران جدید چه بازرگانان و چه دیوانیان دارای قدرت سیاسی بزرگی بودند. به قول لمبتون طبقه زمین‌دار، در زمان قاجاریه، قدرتمندترین عنصر کشور بودند.^۲

درحالی‌که در اواخر این دوره، مصادره زمین‌های آنان و اختصاص آن اراضی به شکارگاه سلطنتی و تملک مراتع حاصلخیز برای چرای اسب‌های دیوانی و اقدامات دیگر، دولت قاجار را بزرگترین مالک اراضی کشور ساخت.^۳

مشروطه

اعطای مشروطیت بیانگر دوران تازه‌ای از تاریخ روابط بین طبقات، از جمله مالک و متصرف زمین است. ماده ۱۵ قانون اساسی (شعبان ۱۳۲۵) این گونه بود: هیچ ملک را از

۱. لمبتون، همان، ص. ۲۶۶.

۲. جان فوران، همان، ص. ۱۸۹.

۳. سلیم، محمدنبی، تاریخ قاجار، دانشگاه آزاد اسلامی واحد شاهرود، ۱۳۸۴، ج. ۲، ص. ۲۴۷.

تصرف صاحب ملک نمی‌توان بیرون کرد مگر با مجوز شرعی و آن نیز پس از تعیین و تأدیه قیمت عادلانه است.

در ماده ۱۶ نیز این‌گونه آمده بود که: ضبط املاک و اموال مردم به عنوان مجازات و سیاست ممنوع است مگر به حکم قانون.^۱ تا قبل از این زمان، ماده قانونی که این‌گونه به حقوق صاحب ملک پرداخته و مدافع حق او در برابر غیر باشد، ملاحظه نشده است. نیز گفته شده کمیسیونی تشکیل شده که از جمله اقدامات آن لغو تیولداری بود.^۲ البته می‌توان گفت که موارد تصویب شده یا اساساً اجرا نشده و یا کم‌رنگ و بدون نتیجه منطقی باقی ماند به نحوی که انتصاب شوستر آمریکایی به خزانه‌داری کل نیز طرفی نبست. به‌ویژه که ایران آن زمان به صحنه رقابت شدید روس و انگلیس مبدل شده بود.^۳ این نتیجه از قوانین مصوبه، اندیشه «همه اشکالات از فقدان قانون است.» را رد نمود.^۴ به‌خصوص که بسیاری موارد موجبات سوءاستفاده مأموران دولتی از قوانین و در نهایت بی‌نظمی فراهم می‌آمد.^۵

پهلوی‌ها:

رضاخان پس از اصلاحات نظامی لایحه‌ای مبنی بر ممیزی شدن املاک زراعی و یکسانی مالیات اراضی به مجلس شورای ملی داد سپس میلسپو آمریکایی استخدام شد و مالیات املاک و اراضی که آن‌هم از طرف عمده‌ترین پرداخت‌کنندگان مدت‌ها به‌صورت معوق درآمد بود، وصول شد و نظم و ترتیبی در وضع مالی کشور ایجاد شد. قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۳۰۰ هـ.ش. به تصویب رسید که به‌موجب آن اداره‌ای برای ثبت املاک

۱. گروه نویسندگان، *انقلاب مشروطیت از سری مقالات دانشنامه ایرانیکا*، ترجمه پیمان متین، مؤسسه انتشارات امیرکبیر، ۱۳۸۳، تهران، چ. ۲، ص. ۱۰۰.

۲. لمبتون، همان، ص. ۳۳۲.

۳. کاتوزیان، محمدعلی همایون، *اقتصاد سیاسی ایران*، ترجمه محمدرضا نفیسی و کامبیز عزیزی، تهران، نشر مرکز، ۱۳۸۸، ص. ۱۱۱.

۴. آجودانی، ماشاء...، *مشروطه ایرانی*، نشر اختران، تهران، ۱۳۸۳، چ. ۵، ص. ۳۱۷.

۵. کاتوزیان تهرانی، محمدعلی، *تاریخ انقلاب مشروطیت ایران*، با مقدمه ناصر کاتوزیان، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۷۹، تهران، چ. ۲، ص. ۲۳.

و اسناد در وزارت عدلیه تأسیس شد.^۱ در سال ۱۳۰۴ «قانون املاک اربابی و دواب» مالیات ارضی یکسانی در سراسر کشور برقرار کرد. در سال ۱۳۰۶ قانون «ثبت عمومی املاک و مرور زمان» به تصویب رسید^۲ و بسیاری مواد قانونی دیگر از این قسم و سپس در ۱۳۰۷ قانون مدنی تصویب شد که امور مربوط به اموال غیرمنقول و حقوق مربوط را برشمرد. قانون مزبور شامل ۱۳۳۵ ماده می‌باشد.^۳

در زمان رضاشاه، علاوه بر تضعیف قدرت عمده مالکان در جهت تقلیل وسعت املاک آنان، نیز تلاش می‌شد این عمل از طریق توقیف اموال آنان صورت پذیرد که املاک توقیفی به املاک اختصاصی رضاشاه تبدیل شدند. علاوه بر آن، رضاشاه اراضی کشاورزی شمال را به ثمن بخش و به اجبار به ملکیت خود درآورد. به قول بعضی مورخین اگر این اقدام او برای آبادانی بود که زمین‌ها را از دست فئودال‌های شمال خارج کند پس می‌بایست آن زمین‌ها را ملی اعلام کند نه این که به نام خود ثبت کند و سپس به فرزندش صلح کند.^۴ این زمین‌ها پس از کناره‌گیری رضاشاه توسط دولت موقت صادره شد. در سال ۱۳۲۷ تحت سرپرستی محمدرضا قرار گرفت. قبل از کودتای ۱۳۳۲ از او پس گرفته شد و پس از کودتا دوباره در اختیارش قرار گرفت. او این زمین‌ها را با قیمتی که می‌خواست به اقساط به دهقانان فروخت. پرداخت قیمت زمین‌های خریداری شده را هم خزانه دولت تأمین می‌کرد و در داخل و خارج در زمینه‌های سودآور سرمایه‌گذاری کرده و بر ثروت خود می‌افزود. برنامه اصلاحات ارضی امینی و ارسنجانی یعنی تقسیم زمین میان دهقانان صاحب نسق و پرداخت قیمت زمین به صورت اقساط با مخالفت مالکان، پیشوایان مذهبی محافظه کار و نیز شاه مواجه شد. طرح خلیل ملکی برای ملی کردن زمین و آب که در واقع دولتی کردن و نه مالکیت عمومی آن مورد نظر بود همچنان با مخالفت‌های بسیار مواجه شد.

۱. لمبتون، همان، ص. ۳۳۷.

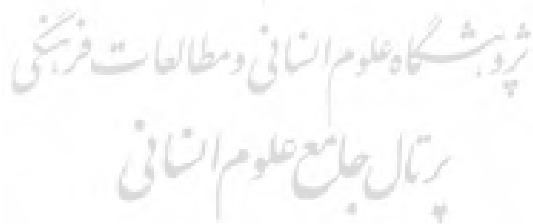
۲. همان، ص. ۳۳۹.

۳. کاتوزیان، همان، ص. ۱۴.

۴. امین، همان، ص. ۶۳۳.

قانون اصلاحات ارضی هم در چهار مرحله انجام شد. در مرحله اول پس از نظارت شخصی شاه با تبصره‌های مختلف به نفع مالکان تغییر نمود. در مراحل بعدی نیز در ادامه سیاست‌های گذشته و در نهایت «شبه مدرنیست استبدادی» بود. به‌ویژه در مرحله چهارم که در واقع آمیزه‌ای از نظام لاتیفوندیای^۱ آمریکای لاتین و سوخوزی شوروی بود که طی آن شرکت‌های سهامی از دهقانان خلع مالکیت کرده، زمین‌های آنان را به قیمتی که خود تعیین کرده بودند، می‌خریدند و در قبال آن، دیون آن‌ها به سازمان‌های مختلف و نیز قیمت «کلبه‌های آجری محقر و غیرانسانی» قرار داشت و کارگرانی که هنوز شروع به کار نکرده بودند، ورشکست می‌شدند.^۲

سرنوشت املاک و اراضی آنان در اصلاحات ارضی این‌گونه رقم خورده بود. چنین به‌نظر می‌رسد که حتی ثبت املاک و اراضی و وجود سند و مدرک قانونی برای املاک به واقع حافظ مالکیت صاحبان آن نبوده و در هر دوره قدرت زورمداران، منافع مالکین را به مخاطره انداخته است. چرا که زمین‌ها به صور مختلف از دست صاحبان خارج و مالکین جدید، تنها با حفظ منافع خود اراضی را اداره می‌نموده‌اند.



1. Latifundia system.

۲. کاتوزیان، همایون، صص. ۳۵۳ - ۳۵۰.

منابع و مأخذ:

- ۱ - آجودانی، ماشاء...، *مشروطه ایرانی*، نشر اختران، تهران، ۱۳۸۳، چ. ۵.
- ۲ - امین، سیدحسین، *تاریخ حقوق ایران*، دایرةالمعارف ایران شناسی، ۱۳۸۲، تهران.
- ۳ - سلیم، محمدنبی، *تاریخ قاجار*، دانشگاه آزاد اسلامی واحد شاهرود، ۱۳۸۴، چ. اول، ج. ۲.
- ۴ - شعبانی، رضا، *تاریخ تحولات سیاسی، اجتماعی ایران در دوره‌های افشاریه و زندیه*، سمت، ۱۳۸۸، تهران، چ. اول.
- ۵ - جان فوران، *مقاومت نسکننده*، ترجمه احمد تدین، مؤسسه خدمات فرهنگی رسا، ۱۳۸۸، تهران، چ. ۹.
- ۶ - کاتوزیان، محمدعلی همایون، *اقتصاد سیاسی ایران*، ترجمه محمدرضا نفیسی و کامبیز عزیزی، تهران، نشر مرکز، ۱۳۸۸.
- ۷ - کاتوزیان تهرانی، محمدعلی، *تاریخ انقلاب مشروطیت ایران*، با مقدمه ناصر کاتوزیان، شرکت سهامی انتشار ۱۳۷۹، تهران، چ. اول.
- ۸ - گروه نویسندگان، *انقلاب مشروطیت از سری مقالات دانشنامه ایرانیکا*، ترجمه پیمان متین، مؤسسه انتشارات امیرکبیر، ۱۳۸۳، تهران، چ. ۲.
- ۹ - لمبتون، ا.ک.س، *مالک و زارع در ایران*، ترجمه منوچهر امیری، مرکز انتشارات علمی و فرهنگی وابسته به وزارت فرهنگ و آموزش عالی، ۱۳۶۲، تهران.

