

## سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک (۱۷)

---

سید جلیل محمدی\*



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی



پڙو، شڪاهه علوم انساني و مطالعات فرېنجي  
پرئال جامع علوم انساني

## تاریخ ثبت در ایران

پیش از شروع بخش دوم (چگونگی ثبت اسناد و املاک) ضمن مرور فشرده مطالب نوشته شده، سابقه تاریخی ثبت اسناد و املاک در ادوار گذشته را مورد بررسی قرار می‌دهیم:

**الف - قبل از اسلام:** همان طور که در بخش اول شرح دادیم، ثبت اسناد و املاک یک موضوع و پدیده نو نیست بلکه از زمانهای بسیار قدیم در بین جوامع مختلف به روشهای گوناگون وجود داشته و در دوام و بقای یک جامعه و حفظ حقوق اشخاص نقش مهمی را ایفا نموده است.

قدیمی‌ترین سند تاریخی‌ای که تا کنون کشف شده، مربوط به چهار هزار سال قبل از میلاد است. در این سند یا لوحه سنگی، اراضی شهر «دونگی» از شهرهای گلده واقع در بین‌النهرین به قطعات منظم هندسی (مربع، مثلث، ذوزنقه) تقسیم و نقشه برداری شده است.

کهنترین قانون مدون جهان، مجموعه قوانین حمورابی است، مربوط به یکی از پادشاهان بابل که حدود ۱۸ قرن قبل از میلاد فرمانروایی داشته است. و در آن مجموعه، مقرراتی دربارهٔ عقود و احکام آن زمان از قبیل: اجاره اراضی، مزارعه، مساقات، مضاربه، قرض، ودیعه، ازدواج و طلاق و غیره دیده می‌شود. این مجموعه بر روی سنگی ستون مانند کنده شده و هم اکنون در موزه «لوور» پاریس نگهداری می‌شود.<sup>۱</sup>

۱. «بَدَل» این ستون که به طرز بسیار ماهرانه تهیه شده، در موزه ایران باستان نگهداری

اما بزرگترین دیوان ثبت قبل از اسلام، در بابل - که مهد تمدن بشر است - به وسیله روحانیون آن زمان اداره می‌شد. علاوه بر آن، تملک مزارع و قصور و اموال و عزل و نصب خسروان در دست آنان بود. و دیوان تملک زمین و بنده و نقل و انتقال اموال در معبد بزرگ «بل فردوک» نگهداری می‌شد.

در سال ۱۹۰۰ میلادی در ویرانه شهر عظیم «بیشاپور» دفتر بزرگ معاملات از ۱۸ تا ۱۳ قرن قبل از میلاد با کاوش آمریکاییها کشف گردید.<sup>۱</sup>

«یوم پُلی» آمریکایی در حفریات بابل، دیوان ثبت اسناد و معاملات را که به صورتی حیرت‌انگیز تنظیم شده بود و در واقع عظمت تمدن بابلی‌ها را نشان می‌داد کشف کرد. اسناد معاملات در آن دیوان بسیار بوده و علاوه بر آنها سالنامه‌ها، احکام نامه‌ها، دفاتر دولت، دستورها و کتب مختلف در آن دیوان به دست آمد. مثلاً عقدنامه ازدواج دختر فلان پادشاه بابلی با فلان شاهزاده عیلامی در آن دیوان ثبت شده است.

همچنین اسناد تملک خانه و باغ و بنده و عقد ازدواج بزرگان در آن دیوان ثبت شده است؛ تاریخ عقد وقایع شاهنشاهی نیز، بسته به زمان سلطان وقت بوده. در همان دیوان، تاریخ اسناد با تاریخ کورش بوده و بعضی از آن اسناد مطابق تاریخ تسخیر بابل به دست کورش بوده. مانند همین اسناد در آشور نیز کشف شد که اغلب آنها بر خشت نقش گردیده و حتی یک کتابخانه منظم و مرتب به دست آمده و در آن جا نیز اسناد تملک و معاملات و نقل و انتقال و عقود و عهود و احکام و گزارش حکام و فرمان پادشاهان و شرح تسخیر ممالک به صورتی حیرت‌انگیز و تعجب‌آور به دست آمده که تمام این اکتشافات حاکی از تأسیس دیوان معاملات و ثبت اسناد و املاک و ضبط عقود بوده است.

در ویرانه «نیب پور» که عامه عرب آن را «نِقْر»<sup>۲</sup> گویند، اسناد بانک عظیم «اجی بی و

۱. خلیلی، عباس، دیوان ثبت در اسلام، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، شماره دوم، اردیبهشت ماه ۱۳۴۴.

۲. نِقْر: بلد یا قریه‌ای است بر نهر آرزاس از بلاد فرس، این را خطیب گفته است و اگر منظور از بلاد فرس، قلمرو قدیم ایرانیان باشد جایز است وگرنه امروزه نفر از نواحی بابل محسوب است و در سرزمین کوفه واقع است. (لغت نامه دهخدا، به نقل از معجم البلدان)

پسران کمبوجیه» به دست آمده که اسناد آن به نام هر دو پادشاه پدر و پسر می‌باشد. در بین این اسناد، سند معامله کوروش با بانک مذکور و گواهی شهود و چگونگی آن دیده می‌شود.

چند سند و قرارداد دیگر با متن و تاریخ روشن و صریح به دست آمده که به امضای «ایت تی فردوک بالاتو» پسر «اجی بی» صاحب بانک رسیده و تاریخ آن نخستین سال پادشاهی داریوش بوده است.

نیز، باید دانست اولین بانکی که در عالم تأسیس شد در بابل بود.<sup>۱</sup> در زمان داریوش - پادشاه هخامنشی - مقرر گردید اراضی جمهوریهای یونانی و آسیای صغیر را ممیزی کنند و وضعیت اراضی و املاک را از لحاظ نام مالک، نوع ملک، نوع زراعت و مقدار مساحت در دفاتر مخصوصی ثبت کنند. به علاوه، دفتر دیگری به نام «دفتر زراعتی» وجود داشت که نام کسانی را که می‌خواستند زمین بایری را آباد کنند در آن دفتر ثبت می‌کردند. در دفتر دیگری حق الشرب و حقا به و مقدار آن و مدار گردش آب ثبت می‌گردید.

در «اوستا» که کتاب دینی و مذهبی زردشتیان است، در قسمتی از آن به نام «وندیداد» راجع به معاملات و معاهدات به طور مفصل سخن رفته است. از نظر مذهبی در آیین ایران باستان، احیای اراضی، آبیاری، بذرافشانی و درختکاری از کارهای نیک محسوب می‌شده و نشان ستایش اهورا مزدا<sup>۲</sup> بوده است. و از حیث اجتماعی نیز کشاورزان یکی از طبقات اصلی جامعه ایران به شمار می‌رفته‌اند.

از زمان اشکانیان چند نمونه قباله باقی مانده است، از جمله در شهر «دورا ارُپوس» که در ساحل غلیای رود فرات در خاک سوریه فعلی قرار داشته و همچنین در کنیسه یهودیان (سیناگوگ) و در قریه اورامان کردستان یکی از این قباله‌ها که بر روی چرم نوشته شده در

۱. همان مقاله.

۲. نام خدای بزرگ ایرانیان باستان و زردشتیان که خالق زمین و آسمان و آفریدگان است. خدا.

(لغت نامه دهخدا)

واقع یک اجیرنامه است که در حضور فرمانده پادگان نوشته شده، مربوط است به مردی از دهکده‌ای به نام «پالیگا» یا «فالیگا» به نام «مانوس» که به شخصی به نام فرهاد خواجه سرا، رئیس قلعه «ارکاپت» مدیون بوده، و ضمن گرو گذاشتن اموال شخصی خود متعهد شده که تا بدهی‌اش تمام نشده در نزد بستانکار خدمت کند. قبالة اول و دوم چرمی اورامان، مربوط به فروش دو قطعه تاکستان است و بر پوست آهو نوشته شده و هم اکنون در موزه بریتانیا محفوظ است. این دو سند به زبان و خط یونانی است و هر دو تاریخ سلوکی<sup>۱</sup> دارند.

در حفريات شهر «نسا» که نزدیک عشق آباد (اشک آباد) است، اسناد سفالینه بسیاری در قلعه عظیم «مهرداد گرت» که ظاهراً محل اقامت ساتراپ<sup>۲</sup> محلی نیز بوده به دست آمده است. از جمله این اسناد، وقف نامه تاکستانی است که یکی از حکام اشکانی برای خیرات منظور نموده، این وقف نامه با مرکب بر روی سفال نوشته شده است.<sup>۳</sup> این اسناد سفالی بیش از دوهزار قطعه بوده و محققان می‌گویند: بیشتر آنها، متنهای ثبتی هستند و درباره پیمانها و فروش و واگذاری اراضی شاهی به صورت تیول، اسناد وام بهره‌دار یا اجاره زمینهای دولتی و سلطنتی و روستایی است. زبان این اسناد پارسی و تاریخ آنها از ۱۰۰ ق. م تا ۱۳ ق. م است.

برای امضای این اسناد، دو روش معمول بوده است: یکی روش کهن بابلی که متعاملین و گواهان بر لوحهای گلی مُهر برجسته خود را می‌زدند و دیگر اینکه اسناد بر چرمی طومار مانند نوشته می‌شد و آن را گِل اندود می‌کردند و متعاملین مُهر خود را بر آن می‌زدند.<sup>۴</sup>

۱. سلوکی: سلسله‌ای از مقدونیان که پس از اسکندر در ایران تشکیل شد. (۳۱۲ - ۵۰ ق. م) (فرهنگ معین)  
 ۲. مأخوذ از یونانی. والی، حاکم، استاندار در ایران قدیم. (فرهنگ عمید)، نمایندگان شاهنشاه در کشورهای تابعه.  
 ۳. اخترى، محمد علی، قبالة نویسی در ایران، مجله کانون سردفتران و دفتریاران، دوره دوم، شماره ۴، سال ۱۳۷۶.  
 ۴. همان.

از دوره ساسانیان نیز اسناد و مدارک بسیاری در مورد چگونگی تنظیم قباله ازدواج و زناشویی، قباله اراضی و باغ و بوستان و قنات کشف شده است. هنگام پادشاهی قباد، یکی از پادشاهان ساسانی، شهر کازرون در استان فارس و گنجه در قفقاز به دستور وی ساخته شد و محل و موقعیت جغرافیایی خانه‌ها، بازار، اماکن عمومی، اراضی، باغات و شوارع مشخص و نقشه برداری شد. در عهد خسرو انوشیروان، اراضی و تاکستانها و نخلستانها را مساحی نمودند و برای هر واحد جریب (۲۴۰۰ متر مربع) منظور داشتند که با توجه به نوع کشت و محصول و ثمره آن مالیات دریافت می‌شد. به دستور انوشیروان تنظیم و ثبت اسناد و معاملات و قراردادهای نزد قضات و در دفاتر آنها ثبت می‌گردید. میان کتیبه‌های ساسانی در تنگ خشک، نزدیک سیوند فارس، بر تخت سنگ بزرگی به طول ۴ متر، عرض ۳ متر و ضخامت ۸۰ سانتیمتر سه کتیبه به خط پهلوی (فارسی میانه) موجود است. کتیبه اول در گوشه شمالی تخته سنگ حک شده و دارای هفت سطر است و ظاهراً وقف نامه یا هبه نامه ملکی است مشتمل بر قنات و باغ و بوستان و درختان آن و خانه‌ای به نام «فرخ مرد». کتیبه دوم در شمال غربی تخته سنگی قرار دارد و حاوی هجده سطر است که بسیار آسیب دیده و فقط سه سطر اول آن قابل خواندن است و مضمون آن مانند کتیبه اول است. کتیبه سوم خوانا نیست.<sup>۱</sup>

آخرین قباله‌ای که مربوط به دوره پایانی حکومت ساسانیان و آغاز اسلامی است، در میان خرابه دژی در کوه مُغ در شمال تاجیکستان به سال ۱۹۳۳ میلادی به دست آمده است، ۷۴ فقره سند متعلق به «دیوآستیج» آخرین فرمانروای سغدی کشف شده است، وی به دنبال حمله اعراب به قلمرو فرمانروایی خود، به آن دژ کوهستانی پناهنده شده است. این اسناد روی چرم و کاغذ و پوست نوشته شده و مشتمل است بر: نامه‌های اداری، اسناد مالی، یادداشتها و دستورهای اداری و یک قباله ازدواج. به قول کریستن سن<sup>۲</sup>

۱. تاریخ ادبیات ایران پیش از اسلام، ص ۹۷، همان مقاله.

۲. آرتور کریستن سن، استاد دانشگاه کپنهاک در ۹ ژانویه ۱۸۷۵ ولادت یافت... مطالعات دقیقی در فرهنگ ایران پیش از اسلام کرد. (لغت نامه دهخدا)

تنظیم اسناد مالکیت و قباله‌های ازدواج به عهده مغان<sup>۱</sup> بوده است. بد نیست بدانیم که «تولستو» ۱۴۰ پاره سند چرمی و چوبی به خط خوارزمی یافته است که بر چرم نگاشته‌اند یا با حروف مجزا بوده که بر چوب نوشته‌اند.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی