

مسئله مالکیت و مالیات اراضی بایر در دوره قاجار

امین محمدی

چکیده:

جنگ یکی از عوامل اصلی رشد چشمگیر اراضی بایر در ادوار مختلف تاریخ ایران بوده است و حکومت‌های مختلف پس از رسیدن به دوران ثبات، اقدام به عمران این اراضی می‌کردند. در دوره قاجار، اراضی بایر مورد توجه حاکمیت قرار گرفت، زیرا هم از بُعد مالکیت و هم مالیات مشکلات بسیار زیادی برای آن‌ها به بار آورده بود. وسعت عظیم اراضی بایر، قاجاران را از درآمد مالیاتی هنگفتی محروم می‌کرد و تلاش حکومت برای واگذاری این اراضی به دلایلی چون پیداشدن مالکان جدید برای اراضی در حال احیا و تلف شدن زحمات و وارد آمدن خسارت به احیاگران با ناکامی همراه بود. اما راهکار حکومت قاجار برای حل مسئله اراضی بایر و وصول مالیات از مالکان این اراضی چه بود؟ در این مقاله سعی داریم افزون بر پاسخ به این سؤال، به بازخوانی یکی از اسناد مهم در این رابطه یعنی آلبوم شماره ۱۹۲ از مجموعه بیوتات سلطنتی با عنوان «کتابچه دستورالعمل عمران اراضی بایر در دوره قاجار» بپردازیم.

کلیدواژه‌ها

اراضی بایر، دوره قاجار، مالیات، مالکیت، اسناد تاریخی.

آرشیو ملی، سال چهارم، شماره سوم، پاییز ۱۳۹۷، شماره پیاپی ۱۵، صص: ۷۸-۹۷

مسئله مالکیت و مالیات اراضی بایر در دوره قاجار

امین محمدی^۱

مقدمه:

در گذشته، جنگ از عوامل اصلی شکل‌گیری اراضی بایر بود. در پی هر جنگ افراد زیادی کشته و بسیاری از اراضی کشاورزی رها شده و به اراضی بایر تبدیل می‌شد. این وضعیت در تمامی ادوار تاریخی رخ داده است و بسیاری از شهرها و روستاهای بزرگ در پی جنگ‌های داخلی و خارجی لم‌بزرع و متروکه شده‌اند. اراضی بایر همواره برای حکومت‌ها معضل اقتصادی بزرگی بود و آن‌ها را از درآمدهای مالیاتی هنگفتی محروم می‌کرد. به‌همین دلیل، هر حکومت پس از تأسیس و رسیدن به دوران ثبات تلاش می‌کرد با تمسک به راهکارهایی به عمران این اراضی بپردازد و درآمدهای مالیاتی خود را افزایش دهد.

شایان ذکر است که مسئله اراضی بایر فقط به گذشته دور بر نمی‌گردد. این مسئله در دوران معاصر نیز مورد توجه بوده به‌صورتی که در دوره پهلوی و در سال ۱۳۴۵ آئین‌نامه‌ای برای چگونگی وصول مالیات اراضی بایر تدوین شد (پرونده‌های قوانین، شماره بازیابی ۳۰۵/۰/۲۲/۹۴ ق.و) و در نهایت در سال ۱۳۵۵ آئین‌نامه‌ای در جهت انتظام امور اراضی بایر به تصویب رسید و همان آئین‌نامه در سال ۱۳۸۹ با برخی اصلاحات، مجدد مورد تصویب قرار گرفت (مجله کانون، ۱۳۹۰، ص ۱۵۷)^۲.

تاکنون پژوهش مستقلی در رابطه با موضوع اراضی بایر در تاریخ ایران انجام نگرفته است. فقط در آثاری که به مالکیت زمین و کشاورزی در تاریخ ایران پرداخته‌اند، می‌توان اشاره‌هایی

۱. دانشجوی دکتری تاریخ، پژوهشگر پژوهشکده اسناد سازمان اسناد و کتابخانه ملی ایران؛
Amin.mohammadi@ut.ac.ir .
۲. بر اساس قانون، اراضی بایر شامل آن دسته از اراضی است که بیش از ۵ سال بدون عذر موجه بلاکشت مانده یا همان (قانون حل مشکل اراضی بایر، مصوب ۱۳۶۷/۵/۲۵).



به این موضوع پیدا کرد. مهم‌ترین اثری که به صورت مختصر به موضوع اراضی بایر در ایران پرداخته، کتاب «مالک و زارع در ایران» اثر بی‌بدیل کاترین لمتون است. بر این اساس، در این پژوهش تلاش خواهیم کرد ضمن ترسیم وضعیت اراضی بایر در ادوار مختلف ایران، به این سؤال پاسخ دهیم که حکومت قاجار برای حل مسئله این اراضی چه راهکاری را مورد توجه قرار داد. در پایان، یکی از اسناد مهم در این رابطه یعنی آلبوم شماره ۱۹۲ از مجموعه بیوتات سلطنتی با عنوان «کتابچه دستورالعمل عمران اراضی بایر در دوره قاجار» بازخوانی خواهد شد. این سند می‌تواند به عنوان مهم‌ترین منبع برای علاقه‌مندان به پژوهش درباره اراضی بایر مورد استفاده پژوهشگران قرار گیرد.

اراضی بایر پیش از دوره قاجار

عمران اراضی بایر در ادوار مختلف تاریخ ایران مورد توجه قرار گرفته است اما موفقیت، بیشتر در دورانی حاصل می‌شد که حکومت‌ها پس از پشت‌سر گذاشتن جنگ‌های مختلف به ثبات نسبی می‌رسیدند. پس از دستیابی به ثبات سیاسی و برقراری امنیت، حکومت‌ها برای وصول مالیات بیشتر اقدام به عمران اراضی بایر می‌کردند. پیش از دوره قاجار، سلسله‌های سلجوقی، ایلخانی و صفویه بیشترین تلاش را نسبت به دیگر حکومت‌ها برای عمران اراضی بایر به خرج دادند. حکومت طولانی‌مدت این سلسله‌ها عامل اصلی توجه آن‌ها به رسیدگی به اراضی بایر بود. رسیدگی به اوضاع اراضی بایر در زمان حکومت سلجوقی نسبت به دوران قبل از اهمیت بیشتری برخوردار است. سلاجقه (۴۲۹-۵۹۰ ق.م) بیش از ۱۵۰ سال حکومت کردند که بخش بسیاری از این زمان در ثبات نسبی گذشت. در این دوره، به‌منظور عمران اراضی بایر، آن‌ها را به صورت اقطاع به صاحب‌منصبان واگذار می‌کردند. این اقطاع که ماوردی، متفکر دوره سلجوقی، آن را اقطاع التملیک نامیده است عبارت بود از زمین‌های بایری که به شرط زراعت به اشخاص واگذار می‌شد و مقصود از آن پیشرفت کشاورزی و ازدیاد درآمد حکومت بود (لمتون، ۱۳۹۳، ص ۸۵).

یورش مغولان از مهم‌ترین حوادث تاریخ ایران است که در پی آن بسیاری از شهرها و روستاهای کشور متروک و ویران شد. شدت ویرانی حاصل از این ایلغار در توصیف خواجه فضل‌الله همدانی به روشنی مشاهده کرد:

از راه تتبع تواریخ و راه قیاس معقول پوشیده نماند که هرگز ممالک خراب‌تر از آنکه درین سال‌ها بوده نبوده خصوصاً مواضعی که لشکر مغول آنجا رسیده چه از ابتدا ظهور بنی‌آدم باز هیچ پادشاهی را چندان مملکت که چنگیزخان و اوروغ او مسخر کرده‌اند و در تحت تصرف آورده میسر نگشته و چندان خلق که ایشان کشته‌اند کس نکشته [است] (همدانی، ۱۳۵۸، ص ۳۴۹).



تلفات ناشی از این واقعه به‌گونه‌ای بود که میزان درآمدهای مالیاتی برخی مناطق با کاهش فاجعه‌باری مواجه شد (مستوفی، ۱۳۶۲، ص ۲۷). افزایش ناگهانی اراضی بایر در این دوره ادامه داشت تا اینکه پس از برقراری امنیت و ثبات نسبی، مقارن حکومت غازان خان (۶۹۴-۷۰۳ ق.)، دیوانی به‌نام دیوان خالصه تأسیس شد که وظیفه آن ثبت و طبقه‌بندی زمین‌های متروک و بایر و تبدیل آن‌ها به اراضی خالصه بود (لمتون، ۱۳۹۳، ص ۵۸). به‌منظور احیای کشاورزی و افزایش مجدد مالیات‌های دیوانی، طرح واگذاری مالکیت اراضی بایر به آبادکنندگان آن‌ها مورد توجه قرار گرفت (همدانی، ۱۳۶۷، ص ۱۱۰۶). دستورالعمل زیر که اراضی را به سه دسته تقسیم کرده است، به‌منظور تشویق عمران اراضی بایر در آن دوره ارائه شد و بر اساس گزارش منابع نتایج مثبتی را بر جای گذاشت:

[دسته] نخست، زمین‌هایی که آب داشت و آبادکردن آن‌ها محتاج زحمت فراوان نبود. مقرر شد که صاحبان این زمین‌ها در سال اول چیزی ندهند و در سال دوم یک ثلث حقوق دیوانی را بپردازند و دوسوم بقیه از آن [عامر] با کسی باشد که زمین را آباد کرده است. به‌علاوه همه محصول زمین به او تعلق یابد و در سال سوم سه‌چهارم حقوق دیوانی از وی وصول گردد. دسته دوم عبارت بود از زمین‌هایی که تهیه آب برای آن‌ها محتاج کار و کوششی متوسط بود. بنا شد که صاحبان این زمین‌ها در سال اول چیزی ندهند و در سال دوم یک‌سوم و در سال سوم، دوسوم حقوق دیوانی را بپردازند. دسته سوم زمین‌هایی بود که آبادکردن آن‌ها محتاج ساختن بند یا تعمیر کاریز بود. از صاحبان این زمین‌ها در سال اول چیزی نمی‌گرفتند، در سال دوم، یک ثلث حقوق دیوانی و در سال سوم نصف آن را می‌ستانند (لمتون، ۱۳۹۳، ص ۱۸۷).

دستورالعمل بالا برای آبادکردن اراضی موات نیز اعمال می‌شد با این شرط که اگر صاحبی برای زمین پیدا می‌شد نیمی از آنچه عامر یا آبادکننده زمین به دیوان پرداخت می‌کرد به مالک می‌رسید (لمتون، ۱۳۹۳، ص ۱۸۸).

با مرگ ابوسعید، آخرین ایلخان مغول، ثبات حکومت ایلخانیان پایان یافت و تا تأسیس سلسله صفویه، ایران برای سال‌های طولانی روی ثبات و آرامش را به خود ندید. وضعیت گسترش اراضی بایر در این دوران به‌صورتی بود که در دوره حکومت چوپانیان به‌منظور رسیدگی به آن‌ها دیوان بایرات تأسیس شده است (نخجوانی، ۱۹۷۸، ص ۲۹).

در دوره صفویه (۹۰۷-۱۱۴۸ ق.) هم عمران این اراضی مورد توجه حکومت قرار گرفت. در این دوره اراضی بایر و لم‌یزرع بخشی از اراضی دولتی و املاک سلطنتی را تشکیل می‌دادند که برای مدت محدودی مزایای یک ملک مانند قابل فروش بودن را داشتند (فراگتر،



۱۳۷۹، ص ۲۳۵). بنا بر تحقیقات لمتون، در دوره صفویه، سیورغال‌ها^۱ را از محل زمین‌های بایر یا خالصه‌جات واگذار می‌کردند (لمتون، ۱۳۹۳، ص ۲۲۸). یکی از فرامین صادره از شاه‌سلطان حسین صفوی نشان می‌دهد که در آن روزگار در ازای آباد کردن اراضی بایر و قنوات متروک، مالکیت آن‌ها به‌عنوان سیورغال موروثی واگذار و برخی معافیت‌های مالیاتی برای آن‌ها در نظر گرفته می‌شد (لمتون، ۱۳۹۳، ص ۲۳۰). بر اساس منابع در مواقعی این اراضی به‌صورت اجاره ۹۹ ساله به مردم واگذار شده‌اند (فلور، ۱۳۹۴، ص ۱۷۹). به‌نظر نمی‌رسد شرایط و ضوابط واگذاری اراضی بایر در این دوره تفاوت چندانی با دوره ایلخانی داشته باشد. پس از سقوط اصفهان به‌دست افغان‌ها تا بر تخت نشستن نادرشاه افشار جنگ‌های داخلی و خارجی زیادی در ایران رخ داد و در پی آن بر میزان اراضی بایر افزوده شد. بنا بر گزارش‌ها، نادرشاه نیز سیاست واگذاری اراضی بایر را دنبال کرد. به‌گفته میرزامحمد کاظم مروی، نویسنده عالم‌آرای نادری، شاه افشار که به نظم امور مالی دولت توجه داشت، به وضعیت شهرها اظهار علاقه می‌کرد و فرمان داد که زمین‌های بایر و رهاشده را آبادان کنند و دسته‌هایی از مردم را به آنجا کوچ داد (راوندی، ۱۳۷۸، ج ۲، ص ۴۵۹). ظاهراً سیاست انتقال جمعیت به‌منظور احیای اراضی بایر برای اولین بار از سوی نادرشاه دنبال شده است.

اراضی بایر در دوره قاجار

از سقوط حکومت صفویه تا روی کار آمدن قاجاران، ایران سال‌های طولانی درگیر جنگ‌های داخلی بود. جنگ‌های جانشینی میان بازماندگان نادرشاه افشار و کریم‌خان زند کشور را در آستانه فروپاشی قرار داده بود. اولیویه که مقارن روی کار آمدن آقامحمدخان به ایران سفر کرده است، وضعیت برخی مناطق کشور را این گونه توصیف کرده است:

تاکنون مزارع لم‌بزرع و زمین‌های بایر و دهات خراب و مردمانی که از اغتشاش داخلی گرفتار فقر و فاقه گردیده بودند، بسیار دیده بودیم و بسیار تحیر و تأسف می‌خوردیم، اما از دیدن چنین شهر متبرکه‌ای که به‌تازگی گرفتار فلاکت و مبتلای چنین مصیبتی شده بود و خاصه از دیدن جمعیت بیچارگان پریشان‌حال و بد روزگار که اکنون از قبور برخاسته‌اند، دل‌های ما شرحه شرحه شد. به‌قدری متألّم و متأثر گردیدیم که نمی‌توانستیم [بیشتر] ملاحظه چنین صورتی کنیم. غیر از تأسف، چاره دیگر نداشتیم که این هم چاره نبود (اولیویه، ۱۳۷۱، ص ۱۰۷).

این وضعیت منجر به افزایش چشمگیر اراضی بایر شد و قاجاران را از درآمدهای مالیاتی عظیمی محروم کرد. در دوره قاجار در زمان حکومت محمدشاه و پسرش ناصرالدین‌شاه

۱. سیورغال نوعی تیول موروثی با حق مالکیت مالیات محصول و معاف از مالیات و حقوق ممتازی بود که در مورد سیورغال‌های وسیع، شامل معافیت‌های دیوانی و شرعی نیز می‌شد (فراگنر، ۱۳۷۹، ص ۲۲۷).



بیشترین تلاش‌ها برای عمران اراضی بایر انجام گرفت. مهم‌ترین دلیل این وضعیت، امنیت و ثبات سیاسی نسبی حاکم بر زمانهٔ این دو شاه قاجار بود.

در زمان حکومت محمدشاه قاجار، صدراعظم او، حاجی میرزا آقاسی، توجه ویژه‌ای به حفر قنات و عمران اراضی بایر و صحاری غیرمزروع داشت (اعتمادالسلطنه، ۱۳۶۷، ج ۳، ص ۱۶۷۳). او بسیاری از اراضی بایر را خریداری کرد و آباد نمود و در نهایت به محمدشاه هبه کرد (بیانی و اتحادیه، ۱۳۸۷ ص ۱۰). هرچند روایات مختلفی از بیهودگی تلاش او در منابع تاریخی وجود دارد با این حال نمی‌توان به‌سادگی از اقدامات این صدراعظم درویش مسلک گذشت.

در اوایل دورهٔ ناصری به‌منظور افزایش درآمدهای مالیاتی، معافیت‌هایی برای آبادکردن اراضی بایر در نظر گرفته شد، با این حال پس از مرگ امیرکبیر بار دیگر مأموران حکومت اخذی را از سر گرفتند و پرداخت حقوق برخی کارکنان دولت را به این اراضی حواله کردند (لمتون، ۱۳۹۳، ص ۲۸۸). در این شرایط و در ادامه با بروز قحطی‌های سال ۱۲۸۶ هجری، بسیاری از املاک اربابی و خالصه به بایر تبدیل شد (لمتون، ۱۳۹۳، ص ۲۸۹). منابع این دوره نشان می‌دهند که بهره‌برداری و اخذ مالیات از اراضی بایر به‌شکل ویژه‌ای موردتوجه حکومت قاجار قرار گرفته است؛ برای مثال می‌توان به شرح یکی از صاحب‌منصبان قاجار از فواید عمران اراضی بایر خوزستان اشاره کرد:

یکی از خواص بستن سد این است که آب کارون را بر سطح یک مملکت بزرگ بی‌آب لم‌یزرع جاری داشته اراضی بایر ملک را دایر می‌نماییم. در صحاری و براری ذی‌زرع باغستان و قرا و رستاق احداث می‌شود. از محصول زراعت و نخیلات فواید متکثیر برمی‌داریم. در صورت آبادی سالی لاقلاً بیست کرور تومان وجه نقد باج خراج عاید دولت می‌گردد. یکی آنکه بعد از اینکه سد بسته شد و آب سطح مملکت جاری گردید باغ و بساتین احداث نمودند در صحاری و براری لم‌یزرع غیرمسکون کشت و زرع و آبادی تشکیل یافت هوای مملکت به‌مراتب تفاوت می‌کند (گلچین، ۱۳۷۷، ص ۱۸۶).

همان‌طور که دیدیم، افزون بر مزیت اخذ مالیات، تغییر آب و هوای مناطق گرمسیری چون خوزستان با استفاده از طرح عمران اراضی بایر نیز موردتوجه این صاحب‌منصب دورهٔ ناصری قرار گرفته است.

با وجود تلاش دولتمردان قاجار برای عمران اراضی بایر، برخی عوامل باعث عدم موفقیت آنان شد. نبود یک قانون جامع و مانع در این خصوص باعث شده بود احیاگران رغبت خود را برای عمران اراضی از دست بدهند. بر اساس منابع مهم‌ترین مانع در اجرای طرح واگذاری این اراضی این بود که پس از واگذاری و آبادی این اراضی، اشخاصی مدعی مالکیت آن‌ها می‌شدند و پس از شکایت و ارائهٔ مدارک سرانجام احیاگر را خلع‌ید و چه بسا محکوم به پرداخت



اجرت‌المثل می‌کردند (ساکما، شناسه سند ۲۹۵/۷۲۶۲). خسارت مالی که با وجود این شرایط بر احیاگران تحمیل می‌شد، نتیجه‌ای جز بایرماندن اراضی و بی‌انگیزگی برای عمران و آبادانی در پی نداشت.

دستورالعمل عمران اراضی بایر

راهکار حکومت قاجار برای تشویق مردم به احیای اراضی بایر و لم‌بزرع، تدوین یک دستورالعمل لازم‌الاجرا بود. یک نسخه از چاپ سنگی این دستورالعمل به‌خط نسخ در آلبوم شماره ۱۹۲ مجموعه بیوتات سلطنتی موجود است. تاریخ نگارش این دستورالعمل مشخص نیست اما از آنجا که بخش اعظم آلبوم‌های بیوتات سلطنتی مربوط به دوره محمدشاه و ناصرالدین‌شاه است، می‌توان تاریخ نگارش آن را به این دوران نسبت داد. در منابع تاریخی نیز آمده است که در این دو دوره فعالیت بیشتری برای عمران اراضی بایر صورت گرفته است.

این دستورالعمل، از جامع‌ترین قانونی است که تا دوره قاجار برای عمران اراضی بایر به نگارش درآمده است. دو محور اساسی مالکیت و مالیات در نگارش این دستورالعمل مورد توجه حکومت قاجار بوده است. در هر دو محور، قاجاران با اعطای امتیاز و سیاست تشویقی تلاش کرده‌اند احیاگران را به عمران اراضی راغب کنند و اطمینان لازم را برای هدرنرفتن وقت و هزینه به آن‌ها بدهند. در موضوع مالکیت، مهم‌ترین امتیازی که برای احیاگران در نظر گرفته شد این بود که در صورتی که شخصی پس از آبادی ملک مدعی مالکیت آن شد و توانست ادعای خود را ثابت کند، باید تمامی هزینه‌ها و منابع احیاگر را پرداخت کند و در غیر این صورت ملک به او واگذار نخواهد شد (ساکما، شناسه سند ۲۹۵/۷۲۶۲).

در موضوع مالیات نیز حکومت قاجار معافیت‌های مالیاتی مناسبی برای احیاگران در نظر گرفت. در مرحله اول مالکیت ملک بایر به‌صورت رایگان به احیاگر واگذار می‌شد. در مرحله دوم، احیاگر تا سه سال از پرداخت مالیات معاف می‌شد. در سال چهارم نیز پس از بررسی و ممیزی ملک، مالیات مناسب برای املاک در نظر گرفته می‌شد.

اینکه این قوانین و مقررات تا چه میزان به عمران اراضی بایر در دوره قاجار منجر شد نیازمند یک بررسی همه‌جانبه است. از آنجا که لازمه عمران اراضی بایر امنیت و ثبات سیاسی بود، با وجود بی‌ثباتی‌های سیاسی و اقتصادی پس از مرگ ناصرالدین‌شاه تا پایان قاجار، به نظر می‌رسد نباید انتظار زیادی از اجرایی شدن این دستورالعمل داشت.

نتیجه‌گیری:

همان‌طور که گفته شد، جنگ عامل اصلی گسترش اراضی بایر بود و عمران این اراضی نیز



در گرو برقراری ثبات سیاسی و امنیت در جامعه بود. با روی کار آمدن قاجاران تلاش‌های زیادی برای احیای اراضی بایر صورت گرفت ولی با وجود این تلاش‌ها، نبود یک قانون جامع که بتواند سرمایه‌گذاری احیاگران را تضمین کند، مانع از تحقق اندیشه‌ی عمران این اراضی شد. به‌دنبال برقراری ثبات و امنیت در اواسط دوره‌ی قاجار، این حکومت با هدف آبادانی اراضی بایر و کسب درآمدهای مالیاتی بیشتر، اقدام به تدوین و تنظیم یک دستورالعمل در خصوص عمران اراضی بایر کرد. در این دستورالعمل در دو محور مالکیت و مالیات امتیازاتی به احیاگران داده شد تا با اطمینان خاطر در اراضی واگذار شده سرمایه‌گذاری کرده و به عمران آن بپردازند.

بازخوانی کتابچه‌ی عمران اراضی بایر

۱/ هُوَ اللهُ تَعَالَى شَانَهُ الْعَزِيزُ

/ چون بعضی از قراء و قلعتجات و قنوات^۲ از ایام قدیم مخروبه بوده و اقدام / به آبادی آن‌ها نشده است، این اوقات که لله‌الحمد از توجهات سنیه ملوکانه / به عدل و داد در همه‌جا امن و آسودگی به درجه‌ی کمال رسیده و همه‌کس به خیال / آبادکردن دهات و قلعتجات و قنوات مخروبه افتاده است، موانع دیگری در / این مسئله پیش آمده که املاک را به‌همان حالت سابقه خراب و ویران داشته، / کسی را جرأت اقدام بر اعمار^۳ نیست و عمده‌ی مانع این است که هر که اقدام به تعمیر / قلعه و آبادی ده و قناتی می‌نماید، مبالغی خرج کرده و روزگاری اوقات / صرف می‌کند، همین که هنگام کشت و کار و استفاده می‌شود، مدعی‌ها پیدا شده، / پاره‌[ای] به ادعای ملکیت و بعضی به ادعای وقفیت برخاسته،^۴ مانع تصرف گشته، / بلکه مدعی اجرت‌المثل هم شده [و] موجب خسارت و اضرار می‌گردند؛ شاید / بعضی هم در ادعای خود محق باشند ولی عمداً در ابتدای شروع به آبادی / سکوت اختیار نموده، ادعای خود را عنوان نمی‌کند تا پس از آبادی به مقام / ادعا برآید و از این رو و موانع، دیگر کسی نمی‌تواند اقدام به آبادی نماید / و املاک همچنان مخروبه و لاطایل افتاده است. لازم می‌آید از برای رفع / موانع تدبیری اندیشیده [و] قرار محکمی گذاشت که موجب اطمینان مردم شده، / از روی فراغت و اعتبار صرف مال و مقدرت در آبادی مملکت که فواید آن / از هر جهتی عمومی است نموده، املاک منبت^۵ و حاصلخیز لم‌یزرع و بایر نمانده، / موجب ثروت و رفاه متوطنین^۶ گردد.

از برای حصول اینگونه مقصد خیر / مرصد، قاعده‌ی مقرر^۷ ذیل که در دو باب و هیجده فصل و یک خاتمه است سمت / ترقیم یافته، حسب‌الامر قدر قدر علیحضرت اقدس ظل‌اللهی - خداللهه ملکه / و سلطان - به موقع اجرا گذاشته می‌شود.

۱. هر اسلش (/) به‌معنای یک سطر از بازخوانی سند است. بهتر بود روی اسلش- طبق الگوی ارائه‌شده از استاد شیخ‌الحکامی- شماره‌ی سطر نیز قرار می‌گرفت، اما به‌دلیل تداخل آن با شماره‌ی ارجاعات، علامت اسلش به‌تنهایی درج شده است.

۲. بنابر گزارش‌ها، در دوره‌ی قاجار بیش از نیمی از اراضی زیر کشت کشور با استفاده از قنات‌ها آبیاری می‌شدند (عیسوی، ۱۳۸۸، ص ۳۳۲). فوریه، پزشک ناصرالدین‌شاه، وضعیت قنات‌های آن دوره را این گونه وصف کرده است: «در هر جهت که مسافرت می‌کنی، قنوات خشک و از حیز انتفاع افتاده به چشم می‌خورد» (سیف، ۱۳۸۰، ص ۲۱۹).

۳. آبادکردن.

۴. اصل: برخواسته.

۵. جای روییدن گیاه.

۶. ساکنان.



باب اول در تکالیف مالکین قراء و مزارع و قلعه و قنوات فصل اول

/ باید اشخاصی که می‌خواهند قراء و قنوات مخروبه را آباد نمایند یا آن‌هایی که / شروع کرده‌اند، به ایالت اطلاع داده قرار مالیات آنجا را که چند مدت / بی‌مالیات و بعد، چه مالیات کارسازی نمایند، متقبل شده بدهند، والا / ضبط دیوان خواهد شد. در مقرر داشتن مالیات به اقتضای هر مکان قرار مُعدّل مساعد خواهد داد.

فصل دوم^۱

/ صاحبان املاک مخروبه مملکت خراسان اعم از اینکه مالکیت ملکیت و تولیت / وقفیت را مدعی باشند، باید در مشهد، در ظرف شش‌ماه مستندات خود را به دیوانخانه^۲ / عدالت حاضر نموده، چگونگی مالکیت خود را به ثبوت برسانند و از برای متوطنین / در توابع شهر مشهد مقدس با محالات و ولایات دیگر، برحسب بُعد محل / به ملاحظه هر منزل، روزی بر مهلت شش‌ماهه افزوده می‌شود.

فصل سوم^۳

/ سواد قباله و حجت و وقف‌نامه معتبر نیست؛ باید عین سند را ارائه نمایند.

فصل چهارم

/ هرگاه برای یک محل دو یا سه مدعی با مستند ظاهر شود، در صورتی که / نتوان به واسطه اسناد حکم کرد، رجوع به شرع انور خواهد شد.

فصل پنجم

/ در صورتی که معلوم شود مقداری از / حدود ملک مخروبه که در سند چهار حد آن معین شده است، چند سال / قبل همسایه آن تصرف و آباد نموده است از متصرف مسترد نمی‌گردد، مگر مخارج / او با تنزیل پول او محسوب شود و منافع آن که برده نیز منظور شده، مدعی بدهد.

فصل ششم

/ هرگاه حدود دو ملک مخروبه از تمادی^۴ ایام خرابی به نحوی از هم ریخته و بر هم / خورده باشد که معلوم نشود، مهندس رسمی دولتی به تعیین و تفریق آن خواهد پرداخت.

فصل هفتم

/ جوب آب (مجری‌المیاه) هر ملکی که از رود سیراب می‌شود، به نحو حالت مقرر در / سند به آن ملک واگذار^۵ می‌شود؛ اگرچه از ملک دیگری بگذرد هرگاه در / سند مقرر و معلوم نباشد، مهندس به تعیین آن اقدام می‌نماید که اگر مجرای / قدیم داشته حکم به ملکیت او می‌کنند.

۱. اصل: دویم.

۲. دیوانخانه عدالت در زمان ناصرالدین‌شاه به منظور رسیدگی به دعاوی رعایا تأسیس شد (مولایی‌توانی، ۱۳۹۱، ص ۱۱۳-۱۳۰).

۳. اصل: سیم.

۴. به درازا کشیدن.

۵. اصل: واگزار.



فصل هشتم

/ در صورت حصول شرایط مقرر در فصول هفتگانه، مستندات مالکیت / به تصدیق رسیده، حکم به صاحب ملک داده می‌شود؛ بعد هر کس هر ادعایی بکند / باطل و در نزد اولیای دولت و محکمه‌های دیوانی اعتبار نخواهد داشت.

فصل نهم

/ به نحو مفاد فصول ثمانیه، آنکه مالک ملک می‌شود باید الی سه ماه شروع به امر آبادی بنماید و در ظرف نه ماه حاصل عمل خود را عرضه دهد.

فصل دهم

/ هرگاه تا یک سال کامل ملک را معطل گذارده، به تعمیر و آبادی اقدام ننماید، / ملک از آنچنان مالک منتزع و ضبط و خالصه دیوان می‌شود و این معلوم است، / اسباب آبادی باید به اندازه [ای] باشد که در عرف گفته شود شروع به آبادی کرده‌اند.

باب دوم^۱

فصل اول

/ املاک بلا مالک کلیته عاید به دولت است، کسی را حق تمالک آن نیست.

فصل دوم^۲

/ در صورتی که تا سر شش ماه مالک حاضر نشده، مستندات مالکیت را ارائه / و اثبات حقیقت خود را ننماید، ملک از جانب اولیای دولت ابد آیت / به موجب فرمان مهر لمعان به کسانی که استدعای اعطای ملک تقدیم کنند، / به عنوان ملکیت واگذار^۳ می‌شود، با جمع خالصه‌گی به طور اعتدال و اگر دیوان / نخواهد خود آباد کند، به هر کس واگذار^۴ به مالیات اربابی داده می‌شود.

فصل سوم^۵

/ ملکی که از جانب دولت به عنوان ملکیت / مرحمت می‌شود مجاناً خواهد بود، قیمت دریافت نمی‌شود با شروط / فصل اول از باب اول.

فصل چهارم

/ به فراخور وسعت محل و استعداد و آبادی به تصدیق ارباب بصیرت، مالیات / بر املاک مذکوره بسته شده، به نحو معامله اربابی رفتار شده، زیاده چیزی مطالبه نخواهد شد.

فصل پنجم

/ املاکی را که در ظرف سال به آبادی آن اقدام می‌شود، پس از بازدید سر سال / که تصدیق در عمل آبادی شد، سه سال دیگر از بده^۶ دیوانی معاف بوده، در سال چهارم موافق بازدید خیره و استعداد طبیعی ملک از قرار ده / و نیم مالیات و فروع بر حسب معمولی محل

۱. اصل: دویم.

۲. اصل: دویم.

۳. اصل: واگزار.

۴. اصل: واگزارد.

۵. اصل: سیم.

۶. بدهی: مراد مالیات دیوانی است.



بر آن ملک بسته می‌شود؛ یعنی / از همه محصول محل اعم از رعیتی و اربابی یک ده و نیم دریافت می‌شود.

فصل ششم

/ اگر از رعیت سایر قراء به قراء مسطوره / بیایند و به طیب نفس و میل خاطر مسکن کند، مالیات خانوار^۱ و سرگله^۲ را / باید به آبادی که مسکن سابق بوده بدهند و همچنین هر رعیتی که از / محل اصلی به جای دیگر برود، باید از عهده تقاوی^۳ که از محل گرفته است برآید.

فصل هفتم

/ جنگل به ملکیت به کسی داده نخواهد شد. / در جزو هر ملکی باشد از جانب دولت به حفظ و حراست آن اقدام / می‌شود و مداخله سکنه هم‌جوار آن باید مطابق قاعده باشد که / انتشار داده خواهد شد.

فصل هشتم

/ این ترتیب و فصولی که نوشته شده، برای اشخاصی که بعضی از مخروبه‌ها را / آباد کرده، الان دایر و متصرف هستند بی کم و زیاد مرعی خواهد شد.

خاتمه

/ چون غرض اصلی آبادی و انتفاع سکنه و فواید عمومیه است، / هر یک از دو قسم مالکین باید به عزم کافی مشغول آبادی شده، نتیجه را تا سر سال / تحریراً به نظر برسانند، تا واریسی شده معلوم شود مقصود محض تصرف / و تمالک نبوده است. هرگاه آخر سال که هنگام بازدید و واریسی است / معلوم شود مشغول تعمیر نشده و به‌عبث وسیله تعطیل آبادی شده‌اند، املاک^۴ از این چنان اشخاص منتزع می‌شود.

۱. از ایلات، هنگام کوچ و خوش‌نشینی وجوهی به نام مالیات خانوار دریافت می‌شد از هر خانوار حدود پنج قران مطلق‌العنانی یا از شمارش اغنام و احشامی که داشتند مالیات می‌گرفتند. این مالیات طبق قانون مصوب ۲۰ آذر ۱۳۰۵ از اول سال ۱۳۰۶ در همه کشور لغو شد (یکتایی، ۱۳۵۲، ص ۱۴۵).

۲. مالیات وصولی بابت احشام.

۳. پرداخت کمک هزینه به کشاورزان به صورت پیش‌پرداخت. نویسنده کتاب فروغستان تقاوی را این گونه تعریف کرده است: امداد و تقویت رعایای خالصه است به مساعده و غیره به کسی، که در ثانی استرداد ازو باید کرد (فروغ اصفهانی، ۱۳۷۸، ص ۲۴۶).

۴. اصل: املا.



مَوَالِدُ الْعَرَبِ

چون بعضی از فراء و فلجیات و فنوائی از ایام قدیم مخرب و بیهوده و افدا
 بآبادی آنها نشدند است این اوقات که لله الحمد از توجهاً ^{مملوکا} سپه
 بعد و زاد در هم جا امن و آسودگی بدرجه کمال رسیده و هر کس ^ل بخیا
 آباد کرد دهانت و فلجیات و فنوائی مخرب و بیافاد است موانع دیگر می در
 این سلسله پیش آمده که املاک را همان خالت سابقه خراب و ^{شده} ویران دا
 کسبی را جرات اقدام بر اعمار نیست و عده موانع اینست که هر که اقدام ^{استغیبا}
 فلعه آبادی و فغانی نماید مبالغی خرج کرده و در کار می اوقات
 صرف میکنند همینکه هنگام کشت کار و استنفاد میشود مدتها پند ^{شده}
 یاز و باد عای میگذرد بعضی باد عای ^{کشته} و بعضی برخواستن موانع تصرف
 بلکه مدعی جزئی المثل هم شده موجب خسارت و اضرار میگردند ^{شد}
 بعضی هم در ادعای خود میباشند ولی عهد داد را بشک شروع با آباد
 سکونت اختیار نموده ادعای خود را عنوان نمیکند یا پس از آبادی ^{مجا}
 ادعا بر آید از این موانع دیگر کسی نمیشود اقدام با آبادی نماید

واملاک



واملاک پهننا مخروبہ لاطاہل افناہ استلازم میاید از برای دفع
 مواعیل پیر آند پشید فرار بجای گذاشت که موجب طینا مردم شد
 از روی فراغت و اعتبار مال و مقدور در آبادی مملکت که فواید
 از هر جبهی عمومی است و املاک منبت حاصل خیر لم تررع با بر نما
 موجب رونق و رفاه موطین کرد از برای حصول مفسد خیر
 مرصد فاعده مفرزه ذیل که در باب هجده فصل و یکجا آمده است
 ترقیم با فند حسب فرقد رعد اعلم حضرت اقدس ظل اللہ علیہ خلد اللہ ملکہ
 وسلطانہ بموقع اخر **باب اول** گذاشته میشود
 در تکالیف مالکین فرار و مزارع و قلع و مزارع
فصل اول

باید تشخیص میجو اهد فرار و فواید مخروبہ را آباد نمایند با اینها
 شروع کرده اند با این اطلاع داد فرار مالیات باجرا که چند مدتی
 بی مالیات و بعد چو مالیات کار سازی نمایند منقبل شد بدهند و الا
 ضبط دین خواهند شد در مفرر داشتن مالیات با قضا هر مکاران
 معدل مساعد **فصل دوم** خواهد داد
 صاجا

صاحبنا املاک خرد و بزم ملک خراسان اعظم از اینکه مالک ملک تو
و فقیه مدعی باید در مشهد رطوف ششماه مستند خوراید و
عدالت حاضر بود چگونه مالک خوراید بنویسند و از برای ^{طنین} منو

در توابع شهر مشهد مقدس یا محالان و ولايات دیگر بر حسب محل
بلاخطه هر منزل روزی بر مهلت ششماه افزوده میشود

فصل سیم

سواقباله و حجت و تفصیله معنی نسبتاً باید عین سند را از آن ^{بند} نماید

فصل چهارم

هرگاه برای بلخ دویاس مدعی مستند ظاهر شود در صورتیکه
توان بواسطه اشاحکم کرد رجوع بشرع انور خواهد شد

فصل در صورتیکه معلوم شود مفقود از پنجم

حد دملک مخرب که در سند چها حدان معین شده است خندان
قبل همیتان نصف و آباد نموده است منصرف نمیکرد مگر خارج
اویا بتزلی پول او محسوب شود و منافع آن که بره بنظر منوط شد مدعی ^{هد}

فصل ششم

هرگاه



هرگاه حدود ملک محروم به از آبادی بام خراب بجوی از هم رنجند برهم
خوره باشد که معلوم نشود مهندس سینه دوتی بعبین و بفر نوان

خواهد **فصل هفتم** ^۴ پرداخت

جواب مجری الباقی هر ملک که از روز سیرا پیشو بنحو خاک مفرود
سند یا نیک و اگر از پیشو اگر چه از ملک بگری بگذرد هرگاه در
سند مقرر و معلوم نباشد مهندس بعبین اقدام نماید که اگر محروم

فصل نهم قدیم داشته حکم بملک و ملکند **هشتم**

در صورت خصوصاً مقرر در خصوص مهندسان مستندان ملک
بصدق و سید حکم بصادق ملک داد پیشو بعد هر کس هر ادعای کند
باطل و در نزد اولیای دولت و محکم هاد بوانی اعتبار نخواهد داشت

فصل نهم بنحو مفاد مقرر و ثمانیه که مالک ملک **نهم**

میشود با بیانی سده ما شروع بامرا آبادی بنماید و در ظرفه ما حاصل
عمل خود را **فصل دهم** عرصه دهد

هرگاه تا یکسال کامل ملک را معطل گذارد بنعمه آبادی اقدام نماید
ملک را آنچه مالک منزع و ضبط و خالصه بوان پیشو و این معلوم

انساب

اسی بنا آبادی یا پیدائزہ باشد کہ در عرف کفہ شود شروع آبادی

باب کرده اند **دری ہم**

فصل املاک بلا مالک کتب غایبہ ولست اول

کسی را حق مالک **فصل** و ہم از نیست

در صورتیکہ تا پیش ما مالک حاضر نشدہ سستد مالکیت را ارادہ

و اثبات حصت خود را نماید ملک از جانب اولیا مع ولت بدایت

بہوی مانہ ہر گز از یکساںکہ استعدا اعطای ملک بقید کم کند

بعنوان ملکیت اکثر میشود یا جمع اصصک بطور اعتدال و اکثر ہوا

خواہد خود آباد کند ہر کس اکثر از مالیا نار باقی دادہ میشود

فصل ملکی کہ از جانب ولت بعنوان ملکیت **سیم**

مرحبت میشود تا ناخواہد ہونہمت دریافت میشود با شرط

فصل اول **فصل** احظارم از باب اول

بفرخورد و سغف محل و استعدا و آبادی بقید نوار باب بصیرت مالیا

بر املاک مذکورہ بنشدہ بخومعاملہ از بابی متاثر شدہ زیادہ

فصل چیزی مطالبہ نخواہد شد **پنجم**

املاک را



املا که را که در ظرف سال بآبادی آن اقدام میشود پس از باز بدست
 که نصیبی در عمل آبادی شد سال دیگر از بدو بخواهی معاف بود
 در سایر چهارم موافق باز بدخبره واستعداد طبیعی ملک از فرارده
 و نیم مالیات و فروع بر حسب معمول محل بر آن ملک بسته میشود یعنی
 از همه مخصوص محل اعم از رعیتی و اربابی بلده و نیم در پانزدهم

فصل اگر از رعیت سابق فرار بفرار مسطوره **ششم**
 بیابند و بیطبیب نفس و قبل خاطر مسکن کند مالیات خانوار و کلاً

باید آبادی که مسکن سابق بوده بدهند و همچنین هر رعیتی که از
 محل اصلی بجای دیگر برود از عهدۀ نقاوی که از محل اول گرفته ^{باید}

فصل جنگل بملکت بکسی داده نخواهد شد **هفتم**

در جزیره هر ملکه باشد از جانب دولت بجز و حراست آن اقدام
 میشود و مذاخله سکنه همجوار آن بایده مطابق قاعده باشد که

انتشار داده **فصل هشتم** خواهد شد

این ترتیب فصول که نوشته شده برای اشخاصی که بعضی از محروم به
 آباد کرده الان ذابرو منصرف هستند که روزی باد مرغی خواهد شد

خاند

(۷)

خامنه

چون عرض مسیله آبادی و انتفاع سکنه و فوائد عمومیه آیه مبارکه
ازد و نسیم ما لکین یا یبغیرکم کافی مشغول آبادی شده بنیچه زاناسر
نجر را بنظر بیسانند تا از روی شده معلوم شو مفصو محض نصف
و تمالک بنوده است هرگاه آخر سال که هنگام باز دید واری
مظلوم شو مشغول تعمیر نشده و بعیت و سبیل و تعطیل آبادی
شده اند املا از اینچنان اشخاص

منشع میشود



منابع:

کتاب

- اعتمادالسلطنه، محمدحسن خان (۱۳۶۷). *تاریخ منتظم ناصری*، تصحیح محمداسماعیل رضوانی، تهران: دنیای کتاب.
- اولیویه، ا. (۱۳۷۱). *سفرنامه اولیویه*، ترجمه محمدطاهر میرزا، تصحیح غلامرضا ورهرام، تهران: انتشارات اطلاعات.
- بیانی، بهمن و اتحادیه، منصوره (۱۳۸۷). *کتابچه قباجات خزانه مبارکه، املاک حاجی میرزاآقاسی، خالصجات و موقوفات دیوان اعلی*، تهران: نشر تاریخ ایران.
- راوندی، مرتضی (۱۳۷۸). *تاریخ اجتماعی ایران*، تهران: انتشارات نگاه، ج ۲.
- سیف، احمد (۱۳۸۰). *استبداد، مسئله مالکیت و انباشت سرمایه*، تهران: رسانش.
- عیسوی، چالرز (۱۳۸۸). *تاریخ اقتصادی ایران*، ترجمه یعقوب آژند، چاپ سوم، تهران: گستره.
- فراگتر، برت (۱۳۷۹). *اوضاع اجتماعی و اقتصادی داخلی: تاریخ ایران دوره تیموریان*، پژوهشی از دانشگاه کمبریج، ترجمه یعقوب آژند، تهران: جامی.
- فروغ اصفهانی، محمد مهدی (۱۳۷۸). *فروغستان، به کوشش ایرج افشار*، تهران: مرکز نشر میراث مکتوب.
- فلور، ویلم (۱۳۹۴). *تاریخچه مالی - مالیاتی از صفویه تا پایان قاجاریه*، ترجمه مرتضی کاظمی یزدی، تهران: نشر تاریخ ایران.
- لمتون، آن کاترین سواين (۱۳۹۳). *مالک و زارع در ایران*، ترجمه منوچهر امیری، چاپ پنجم، تهران: انتشارات علمی و فرهنگی.
- مستوفی، حمدالله (۱۳۶۲). *نزهة القلوب*، تصحیح گای لسترنج، تهران: دنیای کتاب.
- نجخوانی، هندوشاه (۱۹۷۸). *دستورالکتاب فی تعیین المراتب*، به کوشش عبدالکریم علی اوغلو علی زاده، ج ۱، فرهنگستان علوم جمهوری سوسیالیستی آذربایجان.
- همدانی، رشیدالدین فضل الله (۱۳۶۷). *جامع التواریخ*، به کوشش بهمن کریمی، تهران: اقبال.

مقاله

- ضوابط تعیین تکلیف و نحوه تقویم اراضی و بهره مالکانه اراضی بایر و موات اصلاحات اراضی (۱۳۹۰)، *مجله کانون*، ۱۲۴، ص ۱۵۷-۱۵۹.
- گلچین، محمد (۱۳۷۷). *رساله عمران خوزستان (خوزستان در دوران مظفرالدین شاه قاجار)*، *تاریخ معاصر ایران*، ۷، ص ۱۸۱-۱۹۰.
- مولایی توانی، علیرضا (۱۳۹۱). *ملاحظات در مفهوم عدالتخانه، پژوهش های تاریخی*، *دانشکده*



ادبیات و علوم/نسانی، دانشگاه اصفهان، دوره جدید، ۴(۱)، ص ۱۱۳-۱۳۰
- یکتایی، مجید (۱۳۵۲). مالیه کشور در زمان قاجار، بررسی‌های تاریخی، ۴۹، ص ۱۳۷-۱۷۶.

سند

- سازمان اسناد و کتابخانه ملی ایران، آلبوم ۱۹۲ مجموعه بیوتات سلطنتی، شناسه سند ۲۹۵/۶۲۷۲.
- مرکز اسناد کتابخانه مجلس شورای اسلامی، آیین‌نامه اجراء مالیات اراضی بایر موضوع تبصره ۴ ماده ۲۱۴ قانون مالیات مستقیم مصوب ۱۳۴۵، شماره بازیابی ۳۰۵/۰/۹۴/۲۲ق.

