



گروه تاریخ اقتصاد - حدود چهار هزار سال قبل از میلاد مسیح، اراضی را به قطعات دلخواه و حتی المقدور در اشکال منظم نظیر دوزنقه، مربع و مثلث تقسیم می کرده اند.

به تحقیق نمی توان گفت که ثبت اسناد و تعهدات از چه زمانی آغاز شده است، اما مسلماً این موضوع به دورانی منتهی می شود که تاریخ مدونی برای اجتماعات پدید نیامده و صرفاً بشر موفق به ابداع خط و رواج نسبی آن شده بود.

«داریوش» برای اخذ مالیات از جمهوری های یونان در آسیای صغیر، دستور داد که اراضی مزروعی را ممیزی و با قید مساحت و اضلاع در دفاتر ثبت کنند و پس از مدتی یونان نیز به این امر تاسی جهت و اسامی مالکان و مشخصات مالکیت آنان را در دفاتر ثبت می کرد.

«سروپوس تولیوس» ششمین پادشاه روم نیز مقرر کرد که علاوه بر ثبت املاک، حقوق مجاوران آن ملک و نیز مشخصات مالک در دفاتر ثبت شود و این دفاتر هر چهار سال یک بار، مورد تجدید نظر قرار گیرد.

«ریوکلیسین» دستور داد که کلیه املاک روم، مساحی و ممیزی شود و نظر مهندسان و مساحان در محاکم معتبر اعمال شود.

«شیلسپویک» در کشور «توستری» در سال ۵۸۰ میلادی فرمان مساحی و ممیزی و تقویم کلیه املاک را صادر کرد

«شارلمانی» اقدام به تجدیدنظر در ممیزی و ثبت عمومی در کشور فرانسه کرد تا آنجا که این رویه تا قبل از انقلاب فرانسه جریان داشت و سپس ثبت عمومی جانشین آن شد.

«کیوم» فاتح انگلستان، در ۱۰۸۰ میلادی دستور مساحی، نقشه برداری و تقویم اراضی را برای اخذ مالیات صادر کرد.

در قرن سیزدهم قبل از میلاد مسیح، مصری ها عقود و تعهدات خود را شفاهی در حضور گروهی شاهد و با ادای سوگند انجام می داده اند.

«نخوت» قانونگذار معروف مصری و وزیر او «زوریس» در زمان فراغته، سازمان های دولتی و وسیعی برای ثبت اسناد و تعهدات پدید آورده بود.

«بوخوریس» از خاندان بیست و چهارم فراعنه، قوانینی را که از قرن پنجم قبل از میلاد تا آن زمان به تدریج وضع شده بود، جمع آوری و پس از اصلاح و تعدیل به صورت مجموعه ای واحد به نام «بوخوریس» تدوین نمود.

در روم قدیم چند تن به نام «حامل میزان» به اتفاق پنج تن شاهد، در موقع عقود در بین طرفین حضور می یافتند و چنانچه به معاملاتی بدون حضور «حامل میزان» صورت می گرفت، ترتیب اثری داده نمی شد.

همزمان و شاید قبل از ثبت سند در مصر، در کلد، آشور و ایلام (ایران قدیم) به انحای دیگری، اصول و قواعدی برای تثبیت و استحکام معاملات و عقود مرسوم بوده، به طوری که بین دول شرق و دولت مصر نوعی مبادله رسوم تمدن معمول بود و یونانی ها از مصر و روس ها از یونان این اصول را اقتباس می کرده اند.

در زمان قباد ساسانی که شهرهای کازرون در فارس و گنجه در قفقاز به دست او ساخته شد، نقشه کشی هم انجام می شد و محل خانه ها و املاک روی نقشه مشخص می گردید.

در زمان انوشیروان، حکمرانان موظف بودند صورت تغییرات انجام شده در املاک را ثبت کنند. قضاتی که به ولایات برای رسیدگی به شکایات معمولی این حکمرانان اعزام می شدند، در امر معاملات نیز دخالت می کردند و این معاملات را در دفاتر ثبت می نمودند. همچنین در آن زمان دفتر ممیزی املاک هم جاری بوده و در اخذ مالیات هم تاثیر داشته است.

در زمان پیامبر اکرم (ص) رایج ترین نوع معاملات در بازار عرب، معاملات سلف و سلم بود و نوشتن سند و قبالة جزو سنن جاری و اصول مسلم مسلمین شد.

در دوره خلافت امویان و عباسیان و نیز در زمان حکومت مغول، دفاتری مخصوص برای وصول مالیات، ثبت املاک و اسناد باغ ها و نخلستان ها در دست بوده که طبق آن عمل می کرده اند.

در زمان حکومت مغول، در هر شهری قضاوت خانه ای تشکیل شده بود. این قضاوت خانه های جزء، دفاتری داشتند که حکم دوایر ثبت امروزی را داشت و امانات مردم را می پذیرفتند.

در زمان مغول مقرر شد قاضی با یک شخص معتمد دفاتری داشته باشند و کلیه قبالة ها و اسناد را با تاریخ و متن در آن ثبت کنند، از این طریق مردم عادی از نوشتن اسناد منع شدند. این کارکنان حق الثبت نیز دریافت می کردند.

قاضی مذکور طاسی «طاس عدل» داشت که اسناد تقلبی را در آن طاس می شستند و ابطال می کردند همچنین هر سندی را که سی سال از تاریخ آن می گذشت، در آن طاس می انداختند و به اصطلاح امروز، آن سند شامل مرور زمان می شد. هر معامله ای که انجام می شد و سند جدید برای آن تنظیم می گردید، سند پیشین را در تاس شست و شو می دادند. اسناد و معاملات رونوشت نیز تهیه می شد و در نهایت از روی این رونوشت ها دفتری تهیه می شد که قانون الامور نامیده می شد.

در عهد صفویان مرجعی به نام «صدر دیوانخانه» تشکیل شد که یک تن قاضی شرع به حل و فصل دعاوی و معاملات و نیز تنظیم اسناد، عقدنامه، طلاق نامه و ثبت و مهر آنها می پرداخت. در کاروانسراها دفاتری به نام تجارت وجود داشت که معاملات تجار در آن ثبت می شد و نزد قضات این دفتر حجت به شمار می رفت.

نادرشاه در سال ۱۱۴۹ هجری قمری (در آخرین سال سلطنت خود) فرمانی صادر کرد و به موجب آن اوقاف را از مردم گرفت. وی

این املاک را به عنوان املاک خالصه در دفاتر «ثبت اراضی» می نوشت که بعدها به «رقبات نادری» معروف شد. در زمان حکومت علیقلی عادل، فرمان مزبور لغو گردید و بعضی از املاک مغضوب شده توسط نادر مسترد شد.

در زمان زندیه آثاری که نشان دهنده وجود دفاتری جهت ثبت املاک باشد، به دست نیامده است. در اواخر سلطنت فتحعلی شاه و در زمان حکومت محمدشاه قاجار، برای تنظیم معاملات تجاری بین ایران و روسیه و جلوگیری از اختلافات، دفاتری در دست کارگزاران قرار داشت که معاملات و اسناد را در آن ثبت می کردند. و در پی آن، در سال های ۱۲۸۰ تا ۱۲۹۰ ه.ق در زمان ناصرالدین شاه وزارت تجارت تشکیل شد و به تبع آن دفاتر تجاری و معاملات تجار اهمیت خاصی پیدا کرد. با این همه، هنوز ثبت معاملات عمومیت پیدا نکرده بود.

در اواخر سلطنت محمدشاه در زمان حکومت ناصرالدین شاه قاجار، در زمان صدارت حاجی میرزا آغاسی مجددا مقرر شد برای املاک خالصه دولتی نظم و نسقی پیش بینی شود و املاک مزبور در دفاتری به ثبت برسد. لذا کتابی دو جلدی برای املاک خالصه به نام دفتر «رقبات محمدشاهی و خالصجات ناصری» تنظیم گردید که اینک نیز موجود است.

در این دو جلد کتاب (که با قطع ۲۰ سانتیمتر، یکی در ۳۲۲ صفحه و دیگری در ۲۹۹ صفحه، همچنین یکی با جلد چرمی و دیگری در جلد تذهیب شده و با خط نستعلیق بسیار زیبا اعداد و ارقام آن به صورت سیاق به رشته تحریر در آمده است) کلیه خالص جات دولتی از شش دانگ، یا کمتر با قید تعداد املاک، اراضی، باغ های میوه، نخلستان ها، باغ های مرکبات و حق آبه های مربوط به هر یک از املاک خالصه اعم از قنوات، چشمه سارها، بندسارها، رودخانه ها، طاحونه ها و سایر مستغلات در آنها ثبت شده است.

در قرن اخیر، به ویژه در شهرهای بزرگ، بسیاری از اولیای دین و روحانیون مرجع، اجرای معاملات عموم، دفتری به نام «دفتر شریعات» داشته اند. آنان خلاصه ای از معاملاتی را که نزد ایشان انجام می شد، در دفتر مزبور درج و عده ای نیز ذیل صفحه همان دفتر را تصدیق می نمودند. در بعضی نقاط، اصحاب معامله استوار بود و طرفین با ایمان به «اوفوا بالعقود» و سایر مقررات شرعی و دینی، به تعهدات خود گردن می نهادند. این اسناد نزد مردم شناخته شده بود، چنانچه اشتغال به امر دادوستد و مراودات تجاری با دیگران بدون این اسناد میسر نبود. مراجع دینی با قدرت و نفوذی که در میان توده مردم داشتند، بدون احتیاج به توسل به مقامات دولتی و عرفی، در اسرع وقت و به اسهل طرق گوناگون، طرفین معاملات را به اجرای تعهد خود وادار می کردند.

«ناظم الاسلام کرمانی» در کتاب تاریخ بیداری ایرانیان می نویسد: حاج میرزا حسین خان سپهسالار کتابچه مواد قانونی را تنظیم کرد تا ترتیب صحیحی برای مکتوبات شرعی، عرفی و تجاری استقرار یابد. وی کتابچه مذکور را به ناصرالدین شاه قاجار تسلیم کرد و شاه بر روی آن دستور صادر نمود، مبنی بر آنکه اداره ای به عنوان مرجع ثبت نوشتجات تشکیل گردد، تا معاهدات را موافق دول متممده تمبر بزنند و در دفاتر متعدد ثبت و ضبط نمایند.

قدیمی ترین مدرکی که در باره تاریخچه ثبت اسناد به شکل جدید در ایران مشاهده شده، جزوه ای است مشتمل بر چهل و هفت فصل با عنوان «قانون ثبت و مهر دولتی» که در رمضان ۱۳۰۳ هـ ق از طرف ناصرالدین شاه به میرزا علی اصغر خان امین الدوله ابلاغ شده و نامبرده را به اجرای مفاد آن ملزم کرده است.

با شروع مشروطیت در ایران، دوره تازه ای از تاریخ روابط بین مالک و زارع، موجر و مستاجر پدید آمد که به تدریج مجموعه ای

از مقررات قانونی مربوط به املاک در فصول قانون مدنی تنظیم و به اجرا گذاشته شده است.

بنا به نوشته دکتر «لمبتون» استاد ادبیات فارسی دانشگاه لندن، در کتاب «مالک و زارع-۱۹۲۵م»، یکی از اقدامات مجلس نوتاسیس شورای ملی تعیین کمیسیونی بود که وظیفه داشت به منظور تثبیت مالکیت ها و پاسداری از دارایی های مردم از تعرض و تجاوز مصون باشد و درباره اصلاحات اقتصادی مرتبط با زمینداری و امور مالکیت اراضی مطالعه و تحقیق کند. می توان گفت این کمیسیون ها مقدمات تدوین تشکیلات ثبت اسناد و املاک و قوانین ثبتی کنونی را فراهم آورد. حاصل مطالعات این کمیسیون ها، در دوره دوم قانون گذاری، به تصویب اولین قانون ثبت اسناد مشتمل بر ۱۳۹ ماده در سال ۱۲۹۹ هجری شمسی بود، با این همه، قانون مذکور به علت الزامی نبودن ثبت اسناد و لازم الاجرا نبودن آن و همچنین اجباری نبودن ثبت ملک، مورد استقبال قرار نگرفت و سرانجام در دوره چهارم مجلس شورای ملی، این قانون فسخ شد و قانونی با عنوان قانون ثبت اسناد و املاک در ۲۱ حمل ۱۳۰۲ هجری شمسی به تصویب رسید و جانشین قانون قبلی گردید. به موجب قانون مذکور، اداره ای برای ثبت اسناد و املاک در وزارت عدلیه تاسیس شد که ماده اول آن چنین مقرر می دارد:

دوایر ثبت املاک و اسناد برای دو مقصود تشکیل می شود: ۱- ثبت املاک، تا مالکیت مالکین و حقوق ذوی الحقوق نسبت به آنها رسماً تعیین و محفوظ گردد؛ ۲- ثبت اسناد، تا اسناد رسماً دارای اعتبار شود. در سال ۱۳۵۲ هجری شمسی، تشکیلات مذکور از اداره کل به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تغییر یافت. به طور کلی، قوانین ثبت اسناد و املاک به مرور زمان در سال های ۱۳۰۰ تا ۱۳۰۸ ه-ش تدوین و تصویب شد. نخستین قانون ثبت در مهر ۱۳۰۰ تدوین شد، سپس متمام قانون ثبت اسناد و املاک در دی ماه ۱۳۰۷ تصویب شد. سرانجام همه این تدابیر با قانون ثبت املاک و اسناد در مهرماه ۱۳۰۸ ه-ش شکل قطعی یافت. نهایتاً این قانون در اسفند ۱۳۱۰ ه-ش با جانشینی یک قانون دیگر لغو شد. قانون ۱۳۱۰ معروف به قانون ثبت اجباری یا عمومی، از اول فروردین ماه ۱۳۱۱ ه-ش به اجرا گذاشته شد. این قانون هم اکنون نیز ضمن اعمال پاره ای تغییرات و اصلاحات، جاری است و به آن عمل می شود.

منبع: کانون تخصصی ثبت املاک کشور

□