

## مقدمه‌ای بر اقتصاد حقوق مالکیت

مشخصات منبع این نوشتار به شرح زیر است:

Andrew P. Morriss, "The Economics of Property Rights: The Voluntary Transaction-Driven Evolution of Property Rights is a Hayekian Spontaneous Order", Volume: 57, Issue: 2, March 2007.

کد موضوعی: ۳۲۰

شماره مسلسل: ۱۲۱۴۲

دفتر: مطالعات محیط کسب‌وکار

دی‌ماه ۱۳۹۰

## به نام خدا

### فهرست مطالب

۱.....	چکیده
۲.....	مقدمه
۸.....	تکامل حقوق مالکیت
۱۲.....	حقوق مالکیت، مشکلات را حل می کند
۱۷.....	مشکلاتی که دولت برای حقوق مالکیت به وجود می آورد



## مقدمه‌ای بر اقتصاد حقوق مالکیت<sup>۱</sup>

آندرو پی. موریس<sup>۲</sup>

### چکیده

در این نوشتار، تلاش شده است سیر تحول حقوق مالکیت، به اختصار و با ذکر مثال‌هایی توضیح داده شود. در واقع نویسندگان به بهترین وجه کوشیده است موضوعی با اهمیت و بنیادین را در قالب نوشتاری کوتاه، تبیین کند. در ابتدای مقاله نویسندگان با ذکر نمونه‌ای مالکیت بر زمین در ایالات متحده، به بررسی سیر تحول حقوق مالکیت بر زمین از سال ۱۸۰۰ تا ۱۹۰۰ میلادی پرداخته و بر این نکته تأکید کرده است که با مقایسه میزان برخورداری مالکان از حق مالکیت می‌توان دریافت که امروزه دولت‌ها، بخش‌های مهمی از بسته حقوق مالکیت را از زمین‌داران سلب کرده‌اند. در قسمت دیگری از مقاله، نویسندگان با طرح مثالی، به تناقض میان گسترش حقوق مالکیت از یکسو و محدودیت‌های دولت بر حقوق مالکیت ازسوی دیگر

۱. مشخصات منبع مقاله به شرح زیر است:

Andrew P. Morriss, "The Economics of Property Rights: The Voluntary Transaction-Driven Evolution of Property Rights is a Hayekian Spontaneous Order", Volume: 57, Issue: 2, March 2007;

قابل دسترس در آدرس:

<http://www.thefreemanonline.org/featured/the-economics-of-property-rights/>

۲. استاد حقوق و علوم بازرگانی در دانشگاه ایلینویز و عضو مرکز پژوهش‌های املاک و محیط زیست.

پرداخته است. توضیح بیشتر اینکه در وضعیتی به ظاهر متناقض، محدودیت‌های در نظر گرفته شده برای مالکان، حتی به افزایش قیمت و مرغوبیت آن املاک منجر شده است. در ادامه، پنج روش مختلفی که حقوق مالکیت به وسیله آنها تحول می‌یابد، توضیح داده شده است؛ به ویژه تحول حقوق مالکیت از طریق مبادله‌های داوطلبانه، شیوه احراز حقوق مالکیت و واکنش‌های راجع به چگونگی امکان دفاع از دارایی، مورد توجه مؤلف قرار گرفته است. موضوع دیگر مورد بحث، اهمیت حقوق مالکیت برای حل مسئله چگونگی مبادله کالا و همچنین حل مشکل منابع مشترک است. در واقع به نظر نویسنده، ویژگی بنیادین حقوق مالکیت مبنی بر وثیقه قرار گرفتن در جهت انجام سرمایه‌گذاری و به بیان دیگر، قابلیت حقوق مالکیت مبنی بر ایجاد قدرت اقتصادی، در محور دفاع اقتصادی از حقوق مالکیت قرار دارد. موضوع پایانی مقاله، توضیح مشکلاتی است که توسط دولت‌ها برای حقوق مالکیت ایجاد می‌شود.

## مقدمه

حقوق مالکیت نقشی حیاتی در گستره وسیعی از نهادهای اقتصادی ایفا می‌کند. این حقوق مالکیت است که در هسته هر تحلیلی جای می‌گیرد؛ از کمک به فهم این نکته که چرا مالکان املاک در مقایسه با مستأجران معمولاً سرپرستان بهتری هستند، تا یافتن روش‌های حل مشکلات زیست‌محیطی. بنابراین بسیار طبیعی است که علم اقتصاد دیدگاه‌های مهمی درباره حقوق مالکیت عرضه کند. رویکرد اقتصادی تنها روش برای بررسی مالکیت نبوده و تحلیل اقتصادی اغلب مورد سوءاستفاده قرار می‌گیرد اما با



این حال نقشی مهم در درک این نکته دارد که چرا حقوق مالکیت برای رسیدن به آزادی و پیشرفت بشر بسیار مهم است. علم اقتصاد به‌ویژه به ما کمک می‌کند تا دو جنبه بنیادی حقوق مالکیت را درک کنیم: چگونه حقوق مالکیت طی زمان تغییر کرده است و کدام نوع از مشکلات را حل می‌کند.

با یک مثال ساده، سیر تحول حقوق مالکیت بر زمین را توضیح می‌دهیم. شکل اصلی مالکیت بر زمین در ایالات متحده را حق مالکیت مطلق یا کامل<sup>۱</sup> می‌نامند. مالک حق مالکیت مطلق، از حداکثر مقدار حق ممکن بر زمین در سایه قانون برخوردار است؛ اکثر زمین‌های خصوصی در آمریکا به این شکل هستند.

از آنجا که قانون با گذشت زمان تغییر می‌کند، مالک حق مالکیت مطلق در یک قطعه زمین در سال ۱۸۰۰ و مالک حق مالکیت مطلق در همان قطعه زمین در سال ۱۹۰۰، مجموعه حقوق متفاوتی داشتند. دولت فدرال در فاصله سال‌های ۱۸۰۰ تا ۱۹۰۰، از ادعاهایی که بر حقوق منابع معدنی در زمین خصوصی داشت دست کشید. بیشتر دولت‌های ملی در سال ۱۸۰۰، مدعی برخورداری از سهم بر هر ماده معدنی تولید شده از هر زمینی در داخل مرزهای کشور بودند. (هنوز هم بیشتر دولت‌های ملی چنین ادعایی دارند). اگرچه قوانین آمریکا در سال ۱۸۰۰ راجع به این موضوع کاملاً شفاف نبود، بسیاری تصور می‌کردند که دولت فدرال، آن را از ادعای سهم‌بری دولت انگلستان بر حقوق منابع معدنی به ارث برده است و دولت فدرال چندین بار طی نیمه اول سده نوزدهم بر چنین ادعاهایی به‌صراحت تأکید کرده بود. اما با شروع سده

---

1. Fee simple absolute

بیستم، ایالات متحده در عمل ادعای کلی خویش بر حقوق معدنی را کنار گذاشته و حقوق مالکیت زمینداران خصوصی دارای حق مالکیت مطلق را بر سطح و زیرزمین متعلق به خود به رسمیت شناخت. در واقعیت امر، دولت ایالات متحده حتی پیشتر رفته و از طریق یک سلسله قوانین در دهه‌های ۱۸۶۰ و ۱۸۷۰، که اوج آن در قانون کلی معدنکاو ۱۸۷۲ بود، ادعاهای فردی مالکیت حقوق معدنی و حقوق بر سطح زمین را برای کسانی که منابع معدنی باارزشی در زمین فدرال کشف کردند به رسمیت شناخت. اینک، میزان حقوق در اختیار مالک امروزی چنین زمینی را با حقوق مالک در سال ۱۹۰۰ مقایسه کنیم. طی تقریباً یک سده گذشته، دولت‌های مختلف بخش‌های مهمی از بسته حقوق مالکیت را از بسیاری زمین‌داران سلب کرده‌اند. دولت‌های محلی قوانین منطقه‌بندی زمین را به تصویب رساندند، و آزادی زمین‌داران برای استفاده از املاک خود را، به هر نحو که مناسب تشخیص می‌دادند، کاهش دادند. دولت‌های ایالتی انواع گوناگون محدودیت‌های کاربری زمین را به تصویب رساندند. برخی ایالت‌ها مانند فلوریدا، طرح‌های برنامه‌ریزی کاربری زمین در کل ایالت را به تصویب رساندند که محدودیت‌هایی جدی بر چگونگی استفاده از ملک وضع می‌کند. سایر ایالت‌ها، به‌نحو بسیار ساده، فقط مالیات بر زمین را افزایش دادند. دولت فدرال با استفاده از قوانینی از قبیل «قانون گونه‌های گیاهی و حیوانی در خطر انقراض»، و ادعای مالکیت بر دامنه نواحی مردابی طبق «قانون آب سالم»، حقوق زمین‌داران را به‌شدت کاهش داده است. نتیجه اینکه مالک حق مالکیت مطلق در آن ملک، امروزه حقوق بسیار کمتری از مالک آن در سال ۱۹۰۰ دارد.



در عین حال، حقوقی که در آن حق مالکیت مطلق باقی مانده است - از طریق تلاش‌های افراد برای دسته‌بندی مجدد حقوق - چنان تکامل یافته که امروزه ارزش بالقوه آنها را بسیار افزایش داده است. برای مثال، امروزه یکی از شکل‌های مالکیت املاک که به سرعت در حال رشد است، در جوامعی دیده می‌شود که شرکت‌های ساخت‌وساز، حقوق مالکیت را از طریق حق استفاده از امکانات مال غیر،<sup>۱</sup> عقود<sup>۲</sup> و کار اجباری (رعیتی)<sup>۳</sup> بازنمایی کرده‌اند. یکی از مشهورترین نمونه‌ها، شهر «سلبریشن»<sup>۴</sup> در فلوریدا است که توسط شرکت دیسنی ساخته شده است. در سند املاک این شهر محدودیت‌هایی قید شده است که به جزئیات ریزدرشت خانه ساخته شده در ملک اشاره می‌کند. خانه‌ها باید با سبک معماری خاصی مطابقت داشته باشند، دارای ایوان‌های جلویی و پنجره سفید رو به خیابان باشند، دیوارها باید با انواع رنگ‌هایی که مشخص شده است رنگ‌آمیزی شوند و سایر اینها. درحالی که اسناد املاک فروخته شده در این شهر از حیث تعداد و جزئیات محدودیت‌ها حالتی استثنایی بودند، آنها به هیچ‌وجه منحصر به فرد محسوب نمی‌شوند. در واقع اینک میلیون‌ها آمریکایی مالک املاکی هستند که حاضرند قیمتی اضافه‌تر بابت دریافت اسناد مالکیتی بپردازند که با محدودیت‌های بسیار بیشتری برای استفاده در مقایسه با آنچه حتی ۳۰ سال پیش رایج بود مواجه هستند. چرا؟

پاسخ به این امر ظاهراً متناقض که پرداخت بیشتری در قبال دریافت کمتر صورت

- 
1. Easements
  2. Covenants
  3. Servitudes
  4. Celebration

می‌گیرد، در ارزش نسبی حقوق از دست رفته و حقوق به دست آمده قرار دارد. مالکان املاک در «سلبریشن» صرفاً از حقوق مالکیت خود صرف‌نظر نکردند؛ بلکه آنها همچنین حقوقی را از ملک همسایگان خویش نیز به دست آوردند.

هر صاحبخانه در «سلبریشن» انتخاب‌های محدودی برای رنگ کردن نمای بیرونی خانه خود دارد؛ اما همسایگان وی نیز چنین محدودیتی دارند. صاحبخانه سلبریشنی در رنگ پرده‌هایی که می‌تواند از پنجره‌های رو به خیابان بیاویزد محدودیت دارد؛ اما همسایگان وی نیز چنین محدودیتی دارند. موفقیت شهر سلبریشن در بالا بردن قیمت املاک در جریان توسعه شهری، نسبت به قیمت املاک در مناطق همجواری که فاقد این محدودیت‌ها هستند بیانگر این نکته است که برای مالکان املاک، محدود ساختن توانایی همسایگان در ایجاد آلودگی بصری اهمیت بیشتری نسبت به محفوظ داشتن توانایی خود برای این عمل، دارد. تخصیص مجدد حقوق مالکیت در بین مالکان املاک سلبریشن، ارزش بسته‌ی حق‌های خریداری شده توسط هر شخص را افزایش داد؛ چراکه ارزش بیشتری به حقوق افزوده است (حق توانایی جلوگیری از وقوع فاجعه زشت شدن سراسر خیابان) در مقایسه با حقوقی که از آنها گرفته شده است (توانایی ایجاد فاجعه زشت شدن ساختمان متعلق به شخص).

البته همه مردم مایل نیستند در سلبریشن یا حتی در جامعه‌ای با محدودیت‌های کمتر، از قبیل شهر یوما در ایالت آریزونا زندگی کنند، جایی که والدین من زندگی می‌کنند و همه خانه‌ها باید با سایه‌ای از رنگ ماسه‌ای تزئین شود. اما هنوز افراد به تعداد کافی در آنجا سکونت دارند که مالکان املاک و شرکت‌های کارآفرین و





بازوبفروش متوجه شوند می‌توانند ارزش برخی املاک را با گنجاندن چنین محدودیت‌هایی درون سند مالکیت‌های آنها افزایش دهند. قانون املاک با فراهم کردن سازوکاری برای بسترسازی چنین بازتخصیص‌های حقوقی در اسناد مالکیت و بنابراین مقید ساختن خریداران آتی چنین املاکی، معاملاتی از این نوع را ممکن می‌سازد. علاوه بر این، شیوه خروج از محدودیت‌های سند مالکیت را با منسوخ و کهنه شدن آن فراهم می‌کند؛ چرا که کارآفرین بعدی می‌تواند با به هم متصل ساختن قطعات زمین‌هایی که نفع رسانده و دردسرساز بوده‌اند، محدودیت‌ها را تغییر داده یا لغو کند.

در این نمونه‌ها، تفاوت مهمی در چگونگی تغییر حقوق مالکیت دیده می‌شود. با گسترش حقوق مالکیت که حقوق زیر سطح زمین را سال‌های ۱۸۰۰ تا ۱۹۰۰ شامل می‌شود، ادعای دولت علیه افراد محدود شد و حق‌ها به نحو شایسته‌تری تضمین شد. کارآفرینان خصوصی با توافق‌های جدید حقوقی که توسعه ساخت‌وساز با زیبایی‌شناختی خاصی را ممکن می‌ساخت، از قراردادهای اسناد مالکیت برای افزایش ارزش املاک خویش از طریق معاملات داوطلبانه استفاده کردند. اما گروه‌های ذینفوذ با کاستن از دامنه حقوق مالکیت از سال ۱۹۰۰ به این سو به وسیله قوانین، از قدرت دولت برای بازتوزیع به پشتوانه زور استفاده کردند. (هرکس که درباره «به پشتوانه زور» جمله پیشین تردید دارد فقط کافی است با یکی از زمین‌دارانی که به خاطر نقض قوانین و مقررات فدرال در مورد نواحی مردابی یا گونه‌های در حال انقراض، تحت تعقیب جنایی قرار گرفته است صحبت کند). تأسف‌آور است که ارزش ایجاد شده از

ترکیب حقوق مالکیت و معاملات داوطلبانه، در اکثر اوقات، حقوق مالکیت را هدفی و سوسه‌انگیز برای مصادره دارایی‌ها می‌سازد.

### تکامل حقوق مالکیت

بنابراین نخستین بینش کلیدی اقتصادی این است که حقوق مالکیت ایستا نبوده بلکه در حال تکامل است. چگونه این تکامل صورت می‌گیرد؟ زمانی که نوع خاصی از ملک و دارایی ارزشمندتر می‌شود، افراد بیشتری به سرمایه‌گذاری و تلاش برای تعریف حقوق بر آن ملک و دارایی تمایل پیدا می‌کنند. از این رو حقوق مالکیت طبیعتاً در واکنش به تغییر فناوری، تغییر هزینه‌ها، تغییر سلیقه‌ها، کشفیات جدید و سایر تغییرات در ترجیحات افراد تکامل می‌یابد. نقش حیاتی در این تکامل را کارآفرینانی بازی کرده‌اند که فرصت‌هایی برای افزایش ارزش از طریق چینی‌شدن مجدد حقوق مالکیت شناسایی نمودند.

چگونه حقوق مالکیت تکامل می‌یابد؟ پنج روش متفاوت قابل تصور است که حقوق مالکیت طبق آنها دائماً تغییر پیدا می‌کند:

۱. موضوع حقوق مالکیت تغییر می‌کند، چیزهای جدیدی که تا پیش از این دارایی محسوب نمی‌شدند، از وضعیت دارایی برخوردار می‌شوند.
۲. بسته حقوق تغییر می‌کند، که این امر تقسیم حقوق مالکیت به شیوه‌های جدید و مبادله این حقوق را امکان‌پذیر می‌سازد.
۳. شیوه احراز حقوق مالکیت تغییر می‌کند، بدین معنا که هزینه احراز و تعیین حقوق مالکیت را متفاوت می‌سازد.



۴. شیوه حمایت و صیانت از حقوق مالکیت تغییر می‌کند و این امر، هزینه تضمین حقوق مالکیت را متفاوت می‌کند.

۵. شیوه ربایش حقوق مالکیت تغییر می‌کند؛ این تحول امنیت حقوق مالکیت را کاهش یا افزایش دهد.

حقوق مالکیت قابلیت تحول دارد تا موضوعات جدید را شامل شود. یک مثال کلاسیک در این باره، تحول حق بر آب در غرب آمریکا در سده نوزدهم است. ساکنان جدیدی که از نواحی مرطوب‌تر شرقی آمده بودند دریافتند نهادهای قانون آب<sup>۱</sup> که با خود آورده‌اند، و از قانون و رسوم انگلستان اخذ شده بود، ناکافی هستند. قانون آب شرقی، حقوق ساحل رودخانه را به زمین‌داران همجوار با منابع آبی می‌داد. این حقوق معمولاً شامل حق استفاده از آب بود، اما به شرطی که جریان آب به استفاده‌کنندگان پایین‌دستی را کاهش ندهد. اما در غرب، جایی که آب کمیاب‌تر بود، حق انحراف آب برای آبیاری یا معدنکاوی بسیار ارزشمند بود. ایالت‌ها و قلمروهای غربی به سرعت آیین «تخصیص پیشینی» را پذیرفتند که بنیان آن از رویه و عمل معدنچیان و کشاورزان اولیه در منطقه نشئت می‌گرفت. در رسم تخصیص پیشینی، استفاده‌کنندگان آب از حق منحرف کردن آب برخوردار بودند و حقوق استفاده‌کنندگان به همان ترتیبی رتبه‌بندی می‌شد که از ابتدا تخصیص یافته بود.

متأسفانه، حقوق آب غربی متعاقباً موضوعی برای چنگ انداختن دولت‌های فدرال و ایالتی بر منابعی وسیع شد. ایالت ویومینگ با پافشاری بر این ادعا که ایالت بر تمام

آب‌های سطحی مالکیت دارد، فرآیندی را آغاز کرد که در قانون اساسی ۱۸۸۹ وارد شد و دفتر مهندسی ایالت را مسئول تخصیص آب کرد. اداره آبخیزداری فدرال، با پول مالیات‌دهندگان پروژه‌های عظیم آب در سراسر غرب آمریکا را ساخت که حقوق آب را بیشتر تحریف و دستکاری کرد. این ملغمه باعث شد حقوق آب در مناطق غربی نامطمئن‌تر شده و جلوی سیر تکامل آن در واکنش به تغییرات فناوری و تقاضاهای متنوع آب گرفته شود. اما امروزه بسیاری از ایالت‌ها از کنترل خود بر حقوق آب کاسته‌اند و اجازه می‌دهند بازارها تصمیم‌گیر باشند.

حقوق مالکیت همچنین از طریق مبادلات داوطلبانه‌ای که به طرفین مبادله سود می‌رساند به شکل بسته‌های متفاوت حق‌ها تحول می‌یابد. چنان‌که پیشتر بحث شد، کارآفرینان در ایالات متحده کشف کردند که بازتخصیص حقوق درباره تصمیم‌گیری راجع به زیبایی بصری و ظاهر خانه‌ها، می‌تواند ارزش املاک را در برخی موارد افزایش دهد. سایر نمونه‌ها شامل فروش حق استفاده از امکانات مال غیر به همسایگان است که به مالک ملک مجاور اجازه می‌دهد تا حفظ منظره‌ای مطلوب تضمین شود؛ همچنین محافظت از حق استفاده از امکانات مال غیر که به مالک یک ملک، اجازه فروش حقوق ساخت‌وساز به یک گروه محافظت‌کننده را می‌دهد در حالی که همچنان از زمین خود استفاده می‌کند.

شیوه احراز حقوق نیز در واکنش به تقاضا متحول شد. ایجاد نظام صدور سند که به آسانی قابل استفاده باشد، ارزش کل دارایی را افزایش می‌دهد، و با کاستن از هزینه تعیین اینکه چه کسی مالک یک قطعه زمین خاص است معاملات را تسهیل



می‌کند. توسعه بیمه اسناد ملکی، با کاهش ریسک‌ها برای خریدار، معاملات املاک را تسهیل کرد. به‌تازگی با امکان وثیقه‌گذاری وام‌های رهنی در ایالات متحده، منابع مالی در اختیار مالکان آتی املاک به‌شدت افزایش یافته است؛ چراکه به سرمایه‌گذاران امکان داد تا مجموعه متنوعی از وام‌های رهنی خریداری کنند. آنچه در همه این مثال‌ها مشترک است، این است که آنها حاصل تلاش کارآفرینانی بوده است که فرصت‌های کسب سود را شناسایی می‌کنند و از ابزارهایی که قانون فراهم ساخته استفاده می‌کنند تا وسیله‌ای برای کسب آن سود به‌وجود آورند.

سرانجام اینکه، حقوق مالکیت در واکنش به تغییرات در چگونگی امکان دفاع از دارایی‌ها تکامل می‌یابد. مالکان املاک اغلب نقش حیاتی در دفاع فیزیکی از حقوق خویش ایفا می‌کنند، همان‌طور که همه ما دیوارهایی با تکه شیشه‌های شکسته در بالای آنها، درهای فلزی و سیم‌های خاردار را دیده‌ایم که مالکان املاک معمولاً در کشورهای که زمین در برابر اشغال آسیب‌پذیر است از آنها استفاده می‌کنند. فناوری‌های جدید حکم سیم‌های خاردار در دشت‌های بزرگ آمریکا را دارند، که امکان کنترل کم‌هزینه بر دسترسی به منابعی را که امروزه نمی‌توان محافظت کرد فراهم می‌کنند. برای مثال در آینده‌ای نه چندان دور، شاهد ترکیبی از فناوری‌های «GPS» و تست «DNA» خواهیم بود که ابزاری برای ایجاد حقوق مالکیت بر حیوانات دریایی مهاجر، مانند نهنگ‌ها، را فراهم می‌کنند.

تحول حقوق مالکیت پدیده‌ای حیرت‌آور است. در ایالات متحده و جاهای دیگر، پیشرفت‌های مثبت، توانسته است بسته‌های حقوق تعریف‌شده‌تر، مطمئن‌تر و

بازرزش‌تر طی زمان به وجود آورد. این تحول در نتیجه تلاش افراد برای تحقق‌یافتن طرح‌های‌شان، کسب سود و استفاده از اموال خود برای تأمین نیازهای شخصی رخ داده است. به‌طور خلاصه، تکامل حقوق مالکیت که ناشی از معاملات داوطلبانه است، یک نظم خودجوش «هایکی» محسوب می‌شود.

اما در عین حال، تحولات نابودکننده ارزش و محدودکننده آزادی نیز در قانون مالکیت<sup>۱</sup> وجود داشته است. پذیرش گسترده روش‌های برنامه‌ریزی مرکزی برای کنترل کاربری زمین، مصادره املاک خصوصی برای بازتوزیع بین گروه‌های ذینفوذ مورد توجه دولت که تحت لوای شعار «توسعه اقتصادی» انجام می‌شود و محدودیت‌های مربوط به مقررات بر مالکان املاک در تعقیب برنامه کارگروه‌های خاص، به‌نحوی که با قوانینی از قبیل *قانون آب سالم و قانون گونه‌های در خطر انقراض* اتفاق افتاده است، نتیجه ترکیب یک دولت محدود نشده و جذابیت ثروتی است که افراد می‌توانند از طریق تجارت امکان‌پذیر شده با حقوق مالکیت خلق کنند.

### حقوق مالکیت، مشکلات را حل می‌کند

حقوق مالکیت، دو مشکل بنیادی را حل می‌کند:

۱. چگونه کالاها را در جریان تجارت مبادله کنیم،

۲. مشکل منابع مشترک.

چگونگی مبادله کالاها در جریان تجارت، مشکلی جدی است، هر چند که امروزه



کسی به آن توجه ندارد. اگر کالاها به هر کسی تعلق داشت که به‌طور اتفاقی آنها را تصاحب کرده بود، دلیلی نداشت که من با شما تجارت کنم. چرا که خیلی راحت می‌توانستم منتظر بمانم تا خواب‌تان ببرد یا حواس‌تان پرت شود و آنگاه کالا را بردارم بدون اینکه چیزی در ازای آن به شما بدهم. حتی اگر من و شما بین خودمان توافق می‌کردیم، یا اگر همه مردم محله یا حتی شهر ما توافق می‌کردند که چه کسی مالک چه چیزی است، ما هنوز حتی در جایی نزدیک به فعلیت رسیدن ارزش بالقوه‌ای نبودیم که نظام حقوق مالکیتی که کاملاً تعریف شده، ممکن می‌سازد.

فقط به ذکر یک نمونه در این باره اکتفا می‌کنم. بیشتر کسب‌وکارهای جدید در ایالات متحده را کارآفرینانی شروع کرده‌اند که از خانه‌های خود به‌عنوان وثیقه استفاده کردند. اگر بانک نمی‌توانست مطمئن شود مالک ملک به وثیقه گذاشته شده چه کسی است، به وام دادن تمایلی پیدا نمی‌کرد. به‌طور مشابه، اگر بانک فکر می‌کرد که نمی‌تواند وثیقه را به پول تبدیل کند، تمایلی به وام دادن نداشت. اما زمانی که بانک‌ها بتوانند به اسنادی واضح متکی باشند، تمایل به پرداخت وام دارند، و اسناد را به‌عنوان وثیقه نگه می‌دارند. وقتی حقوق مالکیت، کاملاً روشن و بازارها کاملاً توسعه‌یافته هستند، بسته‌های منافع حاصل از وثیقه بر املاک و مستغلات را می‌توان ترکیب کرده و تبدیل به اوراق بهادار سرمایه‌گذاری جدید کرد. سپس این اوراق بهادار امکان گردآوری پول سرمایه‌گذاری شده در املاک و مستغلات را فراهم می‌کند و بنابراین اعطای وام‌های بیشتر و ارزان‌تر را امکان‌پذیر می‌سازد. قدرت اقتصادی که حقوق مالکیت در چنین مواردی ایجاد می‌کند آنچنان خارق‌العاده است که آنها تقریباً

سرشار از انرژی به نظر می‌رسند. اقتصاددان پرویی، هرناندو دسوتو در دو کتاب «راه دیگر» و «راز سرمایه» به دارایی‌ها در جوامعی اشاره می‌کند که حقوق مالکیت آنچنان به نحو ضعیف تصریح شده است که استفاده از این دارایی‌ها به‌عنوان وثیقه ناممکن بوده و لقب «سرمایه مرده» می‌گیرند، چراکه نمی‌توان از آنها برای تولید ارزش‌های جدید به شیوه‌ای استفاده کرد که در جهان سرمایه‌داری استفاده می‌شود. این ویژگی حیاتی حقوق مالکیت - که اجازه تجارت و بنابراین اجازه خلق ثروت را می‌دهد - مهمترین وجه اقتصادی حقوق مالکیت است. حقوق مالکیت همچنین توجیهی برای برخی مسائل فلسفی پردردسر فراهم می‌کند. دیوید اشمیتز نشان می‌دهد که راه‌حل برای مشکل «شرط جان لاک»<sup>۱</sup> - در یک نظام عادلانه که تخصیص اولیه را شامل می‌شود - این الزام است که «کافی و به همان اندازه با کیفیت» برای دیگران باقی گذاشته شود؛ اینکه با مجاز دانستن کسب‌وکار، کاری کنیم که داوطلبان بعدی کسب‌وکار نیز از منافع ورود به کسب‌وکار بهره‌مند شوند.<sup>۲</sup> اشمیتز در مقاله «نهاد مالکیت» توضیح می‌دهد که «فیلسوفان عملاً این نکته را اشاعه دادند که تخصیص‌دهندگان اولیه، چیزهای خوب را رایگان به دست آوردند؛ ما مجبوریم بابت

### 1. Lockean Proviso

۲. شرط جان لاک به این سؤال مهم می‌پردازد که آیا اولین کسی که از منابع طبیعی مانند زمین استفاده می‌کند، به‌حق مالک آن نیز محسوب می‌شود یا خیر؟ لاک، برای پاسخ مثبت به این سؤال یک شرط مطرح می‌کند، به این شرح که منابع «کافی و به همان اندازه با کیفیت» را برای استفاده‌کنندگان بعدی نیز باقی بگذارد. در این قسمت نویسنده با اشاره به شرط جان لاک برای مالکیت زمین برای اولین بهره‌بردار آن، یادآوری می‌کند که یک کارکرد مهم تضمین حقوق مالکیت، این است که امکان بهره‌مندی از منافع کسب‌وکار را برای داوطلبان بعدی فراهم می‌آورد (ویراستار).





باقیمانده‌های بد پول بپردازیم. اما در حقیقت، منافی بسیار بیشتر از آن منافی که تخصیص‌دهندگان اولیه بردند به دیرآمدگان می‌رساند. تخصیص اولیه، نماد فراوانی ثروت است، اما عمدتاً این ثروت به دیرآمدگان تعلق گرفت. مردمی که ابتدا به اینجا رسیدند هرگز چیزهایی را که ما پیش‌پاافتاده می‌انگاریم در خواب نیز نمی‌دیدند». دومین مشکل مهمی که حقوق مالکیت حل می‌کند فاجعه منابع مشترک است. فاجعه منابع مشترک که گارت هاردین<sup>۱</sup> در مقاله ۱۹۶۸ خود در نشریه «ساینس» مطرح کرد، زمانی رخ می‌دهد که هیچ وسیله‌ای برای منع استفاده سایرین از یک منبع نداشته باشیم. تحت این شرایط، منبع دچار مصرف بی‌رویه تا نقطه نابودی و تخریب خواهد شد مادامی که هر استفاده‌کننده در نتیجه عمل خویش، منافی بیش از هزینه‌هایی که متحمل می‌شود کسب نماید. در مثال هاردین، همه روستاییان به یک مرتع مشترک دسترسی دارند. هر یک از آنها می‌تواند هر تعداد احشام که مطلوب تشخیص می‌دهد وارد مرتع کند و هیچ‌کس حق منع دیگران را ندارد. نتیجه این است که هر روستایی تا جایی گاو به مرتع اضافه می‌کند که فایده آخرین گاو افزوده شده بیش از هزینه آن باشد. چون یک بخش از هزینه ایجاد شده توسط گاو اضافی، کاهش در علوفه در دسترس گاوهای تحت مالکیت دیگران است، هیچ کدام از روستاییان، کل هزینه‌هایی را که گاوهای اضافی او بر ساکنان روستا وارد می‌سازد در نظر نمی‌گیرد. در مثال هاردین، مرتع با تعداد زیادی احشام روبرو می‌شود که به واسطه چرای بی‌رویه سرانجام نابود می‌گردد. در این حالت، وضع همه روستاییان

---

1. Garrett Hardin

بدتر خواهد شد، اما با این حال هیچ‌کس انگیزه‌ای برای متوقف کردن چرای بی‌رویه ندارد. چرا؟

بدون وجود قدرت برای ممانعت از استفاده، امروز علوفه باقیمانده برای فردا را گاو متعلق به دیگری خواهد خورد. حتی اگر همه روستاییان اذعان داشته باشند که تعداد گاو بیش از حدی در مرتع وجود دارد، هیچ‌کس به توافق عقلانی برای کاهش تعداد گاوهای خود نخواهد رسید، چون هر علف «ذخیره شده» را گاو شخص دیگری خواهد خورد.

آن‌طور که هاردین، در پاراگرافی - که توسط کسانی که مشتاق استفاده از مقاله وی به‌عنوان توجیهی برای دخالت دولت هستند به‌ندرت نقل می‌شود - تشخیص داد، منابع مشترک فقط برای جوامعی مشکل‌زا است که فاقد حقوق مالکیت هستند. هاردین اعلام کرد فاجعه منابع مشترک با «مالکیت خصوصی، یا چیزی که به‌طور رسمی شبیه آن باشد» حل می‌شود؛ در واقع موردی که هاردین به‌عنوان مثال ذکر کرد، مراتع اشتراکی انگلستان سده‌های میانی بود که هیچ فاجعه منابع مشترکی در آنها دیده نشد، دقیقاً به این دلیل که حقوق مالکیتی بر این مراتع اعمال می‌شد که به «سهم قائل شدن»<sup>۱</sup> معروف بود (قطعه زمین اشتراکی که برای استفاده یک شخص خاص کنار گذاشته می‌شد) و حق افزودن حیوانات را محدود می‌کرد. حقوق سهم قائل شدن برای اشخاص، براساس میزان ملک خصوصی که هر روستایی در اختیار داشت تعیین می‌شد.



مالکیت خصوصی با اجازه دادن به مالک دارایی برای منتفع شدن از سرپرستی و اداره مطلوب دارایی خود، انگیزه بیشتری برای سرمایه‌گذاری در نگهداری و بهبود منابع ایجاد می‌کند. دقیقاً به همین اندازه مهم، اگر کسی به دلایلی مثل ناآگاهی، تنبلی یا جنون، توانایی سرپرستی مناسب را نداشته باشد، حقوق مالکیت امکان می‌دهد تا شخصی که قادر به سرپرستی مناسب است، مبلغی اضافه‌تر از ارزش دارایی به مالک جاری پیشنهاد دهد. مالک جدید با خرید دارایی و مدیریت بهتر آن، می‌تواند درآمد کافی کسب کند تا قیمت بالاتر را بپردازد. (البته، چنین نیست که به هر مالکی، پولی بیش از آنچه وی از دارایی‌اش به دست می‌آورد پیشنهاد شود و او حاضر به فروش باشد، اما بسیاری این کار را خواهند کرد).

### مشکلاتی که دولت برای حقوق مالکیت به وجود می‌آورد

علم اقتصاد همچنین توضیح می‌دهد که چگونه دولت‌ها می‌توانند باعث ایجاد مشکلاتی برای حقوق مالکیت شوند. امروزه دو مشکل به‌ویژه حادثر است؛ نخست اینکه دولت‌ها با تلاش به تصاحب منابع برای خود، مانع از ایجاد حقوق مالکیت قابل مبادله می‌شوند؛ دوم اینکه دولت‌ها ممکن است حقوق مالکیت را آنقدر به بسته‌های کوچک، تفکیک و خرد کنند که هزینه دوباره جمع کردن و تبدیل آنها به ترتیبات و توافقات مفید چنان بالا باشد که ارزش این کار را نداشته باشد.

مشکل جوامع با دولت‌های غارتگر، عمری به درازای عمر خود دولت دارد. تصاحب دارایی‌ها بدون اینکه چیزی در ازای آن پرداخت شود البته امکان‌پذیر است،

اما غارتگرانی که چنین تهاجمات عریانی را مرتکب می‌شوند، غازی را که تخم طلائی می‌گذارد می‌کشند. روش مرسوم‌تر، تلاش برای خراشیدن و ناخنک زدن به حاشیه حقوق مالکیت است، که حقوق مشخصی از مالکان دارایی را به سمت گروه‌های مدنظر انتقال می‌دهد. برای مثال دولت‌های محلی اغلب تلاش می‌کنند مجوزهای ساخت مسکن را به واگذاری حق استفاده از مال غیر یا محدودیت‌ها در کاربری ملک مربوط، مشروط کنند. به همین ترتیب، «عایدی ناشی از مقرراتگذاری»<sup>۱</sup> حوزه مهم دیگر برای نگرانی است؛ چراکه حقوق مالکیت را در شبکه‌ای از محدودیت‌های مقرراتی گرفتار می‌سازد. متأسفانه، دادگاه‌های آمریکا در مواجهه با عایدی‌های ناشی از مقرراتگذاری نسبت به عایدی‌های مستقیم و علنی، حمایت کمتری از حقوق مالکیت به عمل آوردند.<sup>۲</sup>

مشکل قطعه‌قطعه شدن حقوق مالکیت به‌ویژه در کشورهایی حاد است که تلاش می‌کنند دارایی‌های دولتی را خصوصی کنند. در برخی موارد، به‌جای تصمیم‌گیری راجع به اینکه یک دارایی خاص را به چه کسی بدهیم، مقامات به‌نحو بسیار ساده آن دارایی را در اختیار هرکس قرار داده‌اند. نتیجه این است که بسیاری از «مالکان» قادر به وتو کردن هرگونه استفاده خاص از دارایی بوده‌اند. پروفیسور مایکل هلر<sup>۳</sup> این وضعیت را «فاجعه ضد منابع مشترک»<sup>۴</sup> نامید. هلر چنین وضعیتی را در روسیه پس از شوروی

---

1. regulatory takings

۲. منظور از «عایدی ناشی از مقرراتگذاری»، منافی است که دولت برای عموم به‌دست می‌آورد که این منافع در ازای محدود کردن مالکیت شخصی است (ویراستار).

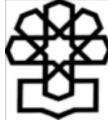
3. Michael Heller

4. Tragedy of the Anticommons



مشاهده کرد. او متحیر شده بود که چرا تعداد زیادی از ویتترین‌های مغازه‌های مسکو خالی بودند در حالی که کاسب‌های زیادی در دکه‌های پیاپیاده‌روهای جلوی آنها مشغول کار بودند. او دلیل چنین کاری را در این مسئله کشف کرد که اعطای حقوق مالکیت به کارمندان سابق این فروشگاه‌ها آنچنان مالکیت فروشگاه را تکه‌تکه کرده است که رسیدن به توافق درباره استفاده از ملک اساساً ناممکن است. فاجعه ضد منابع مشترک، مخلوق دولت است. غلبه یافتن بر آن عمدتاً نیازمند جلوگیری از قطعه‌قطعه شدن حقوق مالکیت در حرکت به سمت خصوصی‌سازی است.

تام بتل<sup>۱</sup> در کتاب «پیروزی اشرافیت: مالکیت و شکوفایی اقتصادی در طی اعصار» که درباره تاریخ حقوق مالکیت و تمدن نوشته شده است، نتیجه می‌گیرد با حقوق مالکیت است که آزادی، عدالت، شکوفایی اقتصادی و صلح به دست می‌آید. حقوق مالکیت مطمئن، آزادی را ممکن می‌سازد، چراکه قلمرو خصوصی را از دست‌ان تجاوزگر دولت در امان می‌دارد. حقوق مالکیت، عدالت را ممکن می‌سازد، چراکه مالکان خصوصی حاصل تلاش خود را برداشت می‌کنند و زیان‌هایی که به واسطه اعمال‌شان به وجود آمده را خود متحمل می‌شوند به طوری که پاداش‌ها به شایستگیان و مستحقان می‌رسد. حقوق مالکیت، شکوفایی اقتصادی را ممکن می‌سازد، به این دلیل که تجارت را میسر می‌کند. سرانجام، حقوق مالکیت خصوصی مطمئن، آرامش را ممکن می‌سازد چون هر فرد مالک را قادر به پیگیری برنامه و هدف خویش می‌سازد در حالی که مصون از دخالت سایرین بوده و مزاحمتی برای دیگران نیز ایجاد نمی‌کند.



شماره ۵ مسلسل: ۱۲۱۴۲

مرکز پژوهش‌ها  
مجلس شورای اسلامی

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: مقدمه‌ای بر اقتصاد حقوق مالکیت

نام دفتر: مطالعات محیط کسب‌وکار

مترجم: جعفر خیرخواهان

ناظر علمی: احمد مرکز مالگیری

متقاضی: معاونت پژوهشی

ویراستار تخصصی: سیدامیر سیاح

ویراستار ادبی: —

واژه‌های کلیدی:

۱. حقوق مالکیت

۲. حقوق و اقتصاد

۳. مالکیت خصوصی

۴. مداخله دولت

تاریخ انتشار: ۱۳۹۰/۱۰/۱۱