

# ساختار بازار زمین در اقتصاد اسلامی

تاریخ دریافت: ۱۳۸۷/۱۱/۲۴ تاریخ تأیید: ۱۳۸۸/۱/۳۰

سعید فراهانی فرد\*

## چکیده

منابع طبیعی نقش مهمی در اقتصاد کشورها دارند و زمین یکی از مهم‌ترین این منابع است رونق یا رکود در بازار زمین، بر دیگر بازارها اثر می‌گذارد. کمیابی این نهاد از یک طرف و افزایش روزافزون جمعیت و تقاضای گوناگون برای این نهاد در بخش‌های گوناگون اقتصاد به همراه تقاضای سوداگری زمین از طرف دیگر، بررسی دقیق این منبع در نظام اقتصادی اسلام، تبیین عرضه و تقاضا و بازار آن و نقش سیاست‌های دولت را در آن اقتضا دارد.

در نظام اقتصادی اسلام، با توجه به اینکه مالکیت و یا اداره بخش فراوانی از زمین‌ها برای دولت است سیاست‌گذاری در جانب عرضه زمین را تسهیل می‌کند. همچنین تشویق انواع فعالیت‌های اقتصادی مرتبط با زمین مانند کشاورزی، ساخت مسکن، عمران و آبادی و عرضه و تقاضای آن را متأثر می‌سازد. همان‌طور که بازارهای گوناگون فروش، اجاره، وقف و ... تنوع بیشتری به بحث‌های زمین در اقتصاد اسلامی بخشیده است.

در مقاله حاضر در پی بررسی عوامل مؤثر بر ساختار بازار زمین، هستیم. نهاد مالکیت در جایگاه مهم‌ترین عنصر اثرگذار در بازار زمین، انگیزه‌های عرضه‌کنندگان و متقاضیان زمین، بازارهای گوناگون زمین مورد بررسی قرار گیرد. این پژوهش گام مؤثری در شناخت منحنی‌های عرضه و تقاضا و تعیین قیمت در بازار زمین در اقتصاد اسلامی خواهد بود.

واژگان کلیدی: منابع طبیعی، عرضه زمین، تقاضای زمین، بازار زمین، زمین‌های موات،

زمین‌های آباد طبیعی.

طبقه‌بندی JEL: Q13, Q15, Q24

Email: Farahanifards@yahoo.com

\* استادیار پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی.

## مقدمه

زمین یکی از اساسی‌ترین منابع طبیعی است که در جایگاه عامل تولید در بخش‌های گوناگون اقتصاد اثرگذار است. امروزه زمین افزون بر نقش اصلی خود، به علت محدودیت عرضه آن و شرایط خاص اقتصادی در برخی کشورها از جمله ایران، ماهیت دارایی نیز پیدا کرده است و به صورت کالایی بادوام برای حفظ ارزش پول و نیز به منظور فعالیت‌های سوداگرانه مورد تقاضا قرار می‌گیرد.

مسئله کمیابی زمین از گذشته مورد توجه اقتصاددانان بوده است. مالتوس با توجه به کمیابی زمین و متناسب نبودن رشد محصول‌های کشاورزی با رشد جمعیت که آن را حاصل ثابت بودن عرضه زمین و نتیجه قانون بازدهی نزولی می‌دانست، درباره آینده اقتصاد بدبین بود و باور داشت که کشورها در آینده با بحران غذایی روبه‌رو می‌شوند. ریکاردو نیز با توجه به تفاوت زمین‌ها از نظر مرغوبیت، ادعا می‌کرد کمیابی زمین‌های مرغوب و افزایش تقاضا برای محصول‌های کشاورزی در اثر ازدیاد جمعیت، کشاورزان را به بهره‌برداری از زمین‌های نامرغوب واداشته و این رانت را برای زمین‌های مرغوب خواهد داشت (کولا، ۱۳۸۰: ۲۰ و ۲۷؛ سوری، ۱۳۷۸: ۶).

اهمیت زمین و نقش آن در اقتصاد، نظام‌های اقتصادی و نظریه‌پردازی‌های آنها را به اظهارنظر و موضع‌گیری درباره زمین وادار کرده است. افلاطون گرچه فیلسوف است اما در حمایت از مالکیت خصوصی می‌گوید:

«اگر کشاورزان مالک زمین خود نباشند، برای بهبود آن زحمت نمی‌کنند» (شاله، ۱۳۲۸: ۲۴ - ۲۳).

در قرن هجدهم عده‌ای از اندیشه‌وران فرانسه وضع طبیعی مالکیت را که در آن مالکیت فردی وجود ندارد پسندیدند. بوسوئه (۱۶۲۷ - ۱۷۱۴) در تفسیر آیه‌های مقدس می‌نویسد: «زمین و محصول‌های آن باید مانند نور و هوا مال همه مردم باشد. به سبب یک قانون ساده طبیعی هیچ کس بر هیچ چیز حق اختصاصی ندارد».

روسو نیز مالکیت خصوصی را نوعی نابرابری دانسته و باور دارد که باید آن را محدود

کرد. وی می‌گوید:

«نخستین شخصی که از سادگی مردم استفاده کرده و دور زمینی را میخ کوبید و گفت این

زمین مال من است؛ بنیان‌گذار واقعی اجتماع‌های کنونی است» (همان: ۶۹ - ۶۶).

نظام سرمایه‌داری که طرفدار مالکیت خصوصی است، در دوران اولیه خود تحقق آن را در مالکیت خصوصی بر زمین می‌داند. فیزیوکرات‌ها سرچشمه ثروت را زمین می‌دانند و در استدلال بر مالکیت خصوصی زمین می‌گویند:

«مالکان زمین را آباد کرده‌اند یا آنکه قائم‌مقام آبادکنندگان هستند، بنابراین حتی خود طبقه مولد نیز در دست داشتن این وسیله ثروت را مدیون آنها است» (ژید و ریست، ۱۳۷۰: ۴۰ - ۳۴).

سوسیالیست‌ها نیز مهمترین اصل خود را با اصلاح ارضی شروع کرده و زمین‌ها را به مالکیت دولت درآوردند و تحول‌های این نظام نیز با شکل‌های گوناگونی از مالکیت زمین همراه بود. در نظام اسلامی ضمن پذیرش مالکیت خصوصی که امری فطری است به منظور تحقق اهداف طراحی شده در این نظام، به تشریح مالکیت دولتی و عمومی نیز پرداخته است.

زمین گرچه از منابعی نیست که با مصرف آن تمام شود و به همین جهت نمی‌توان آن را در چارچوب منابع فناپذیر طبقه‌بندی کرد اما به علت محدودیت آن، با منابع تجدیدپذیر مانند جنگل‌ها و ماهی‌ها نیز تفاوت ماهوی دارد. از طرف دیگر، دو ویژگی زمین را از دیگر کالاها ممتاز می‌کند. ویژگی نخست؛ ناهمگن بودن انواع زمین است. زمین‌ها هم از جهت قرار گرفتن در منطقه‌های گوناگون جغرافیایی (شهر، روستا، نزدیک بودن به بازار و مناطق تجاری، در دسترس بودن راه‌های مبادلاتی و مانند آن) و نیز از جهت حاصل‌خیزی و برخورداری از آب و ... نامتجانس هستند و به همین جهت از عرضه و تقاضا و به تبع آن از بازاری خاص برخوردار هستند. ویژگی دوم زمین دوام آن است. زمین را از جمله کالاهای بادوام طبقه‌بندی می‌کنند. این ویژگی در عرضه آن اثر خاصی دارد زیرا این کالا با مصرف آن تمام نمی‌شود (احمدیان، ۱۳۷۸: ۱۵۰).

کاربری‌های گوناگون زمین در بخش‌های مسکونی، کشاورزی، صنعتی و نیز ورود بخش دولتی و خصوصی در بازار زمین، گستره بازار آن را متنوع و پیچیده کرده است و به طور طبیعی بررسی تفصیلی بازار زمین و عامل‌های مؤثر در آن مطالعه درباره عرضه و تقاضای آن در هر یک از این بخش‌ها به طور جداگانه می‌طلبد.

امروزه با توجه به افزایش روزافزون جمعیت و تقاضای گوناگون برای این نهاد در بخش‌های گوناگون اقتصادی از یک طرف و تقاضای سوداگری زمین از طرف دیگر، مسئله

کمیابی و محدودیت زمین را ملموس تر کرده و سیاست‌های مؤثر دولت را در هر یک از طرف عرضه و تقاضا می‌طلبد.

در نظام اقتصادی اسلام، با توجه به اینکه مالکیت یا اداره بخش قابل توجهی از زمین‌ها، برای دولت، در نظر گرفته شده است امکان سیاست‌گذاری در جانب عرضه زمین و به منظور حل مشکل کمیابی نسبی زمین امکان‌پذیر است. اما مشکلی که وجود دارد نظریه مالک‌شدن احیا کننده، این ابزار را از دست دولت خارج می‌کند. به باور ما احیای زمین‌های موات و نیز بهره‌برداری از زمین‌های آباد طبیعی، مالکیتی برای بهره‌بردار پدید نیآورده و فقط برای وی حق اولویت و اختصاص پدید می‌آورد و به همین جهت همواره دست دولت برای سیاست‌گذاری در این زمین‌ها و نظارت بر کارآمدی بهره‌برداری از آنها باز است و حق نسل‌های بعد نیز در استفاده از این زمین‌ها محفوظ خواهد بود.

مقاله، به دنبال بررسی عامل‌های تشکیل‌دهنده بازار زمین، است. در این مقاله نهاد مالکیت در جایگاه مهمترین عنصر اثرگذار در بازار زمین در نظام اقتصادی اسلام مورد بررسی قرار می‌گیرد؛ سپس به مطالعه عرضه‌کنندگان و نیز متقاضیان زمین و نیز انگیزه‌های گوناگون آنها می‌پردازیم. بررسی بازارهای گوناگون که این عناصرها در آن شرکت دارند نیز بخشی از این بررسی است.

## مالکیت زمین

در یک تقسیم‌بندی اولیه به طور کلی زمین‌ها به دو قسم تقسیم می‌شوند. زمین‌های موات و زمین‌های آباد.

### ۱. زمین‌های موات

محقق در شرایع، زمین موات را چنین تعریف کرده است:

«زمین موات، زمینی است که به علت بی‌آبی یا شوره‌زار بودن یا آب‌گرفتگی یا نیزار و علفزار بودن، یا علت‌های دیگری (مانند انباشته‌شدن سنگ، شن و ماسه در آن) امکان بهره‌برداری از آن وجود نداشته باشد» (حلی، ۱۴۰۹: ۴، ۷۹۱).

علامه در قواعد (حلی، ۱۴۱۳: ۲، ۲۶۶)، شهید اول در دروس (عاملی، ۱۴۱۴: ۳، ۵۵) و

شهید ثانی در مسالک (عاملی (زین‌الدین)، ۱۴۱۶: ۱۲، ۳۹۱) و صاحب جواهر (نجفی،

۱۳۶۷: ۳۸، ۹) نیز این تعریف را پذیرفته‌اند. محقق ثانی نیز پس از ذکر تعریف‌های دیگران درباره موات، به عرفی بودن معنای آن تأکید کرده و گفته برای شناخت مصداق‌های آن باید به عرف مراجعه کرد (کرکی، ۱۴۱۱: ۷، ۷).

زمین‌های موات در دو سطح مورد بحث قرار می‌گیرند؛ قسم نخست، زمین‌هایی که در اصل و از ابتدا موات بوده‌اند که از آنها تعبیر به موات اصلی می‌شود. قسم دوم، زمین‌هایی که در ابتدا آباد بوده و بعد در اثر رها کردن یا عوارض طبیعی موات شده‌اند که از آنها تعبیر به موات عارضی می‌شود.

### أ. زمین موات اصلی

این قسم از زمین‌ها بنابر نظر جمیع فقیهان امامیه جزو انفال شمرده شده و همان‌گونه که اشاره رفت ملک پیامبر ﷺ و امام ﷺ است. شیخ در خلاف (طوسی، ۱۴۰۷: ۳، ۵۲۵)، و ابن زهره در غنیه (حلبی، ۱۴۱۷: ۲۰۴) و صاحب جواهر (نجفی، ۱۳۶۷: ۳۸، ۱۱) ادعای اجماع بر آن کرده‌اند. اهل سنت این اراضی را از مباحات عامه می‌دانند (خرشی، ۱۳۱۷: ۷، ۷۰؛ شافعی، ۱۳۲۱: ۳، ۳۶۸؛ حنبلی، ۱۳۵۲: ۵۹). مستند اجماع فقیهان درباره مالکیت این زمین‌ها روایت‌هایی است که ضمن برشمردن موردهای انفال، مالکیت آنها را برای امام ﷺ ذکر کرده است. البته در روایت‌ها و از این زمین‌ها به ارض خراب تعبیر شده است. حفص بن البختری در روایتی صحیح از امام صادق ﷺ نقل می‌کند که فرمود:

انفال ثروت‌هایی است که با جنگ به دست نیامده، یا اموالی که در اثر مصالحه به دولت اسلامی منتقل شده، یا قومی خودشان به مسلمانان بخشیده باشند و نیز زمین‌های موات و ته دره‌ها است. این ثروت‌ها در ملک رسول خدا ﷺ و بعد از وی برای امام ﷺ است و در موردهایی که مصلحت بداند مصرف می‌کند (حرّ عاملی، ۱۴۰۹: ۹، ح ۱۲۶۲۵).

راویان این روایت همه امامی و ثقة بوده و روایت صحیح است و در آن، زمین موات جزو انفال شمرده شده است.

### ب. زمین موات عارضی

یعنی زمین‌هایی که ابتدا آباد بوده و سپس موات شده‌اند. این زمین‌ها خود به چند قسم هستند: أ. زمین‌هایی که از ابتدا آباد بوده و به وسیله کسی احیا نشده یا به سبب دیگری در ملکیت کسی در نیامده است و در اثر مرور زمان و حوادث طبیعی آبادانی آن از بین رفته است،

مانند جنگل که مخروبه شود. این زمین‌ها بعد از تبدیل شدن به موات بر همان حالت پیشین خود یعنی ملکیت امام علیه السلام باقی می‌ماند؛

ب. زمین‌هایی که اهالی آن منطقه از آنجا کوچ کنند یا هلاک شوند. در این حالت نیز زمین آنجا در مالکیت امام علیه السلام درمی‌آید زیرا عنوان (باد اهلها) یا (لارب لها) با صرف‌نظر از موات بودن آن خود یکی از مصداق‌های انفال است؛

ج. زمین‌هایی که به یکی از اسباب انتقال ملکیت به ملک کسی در آمده باشد یا به وسیله کسی احیا شده و سپس مجدداً موات شده باشد، و صاحب زمین مشخص نیست. در این صورت از مصداق‌های زمین‌های بدون مالک شده و در زمره انفال و از اموال امام علیه السلام شمرده می‌شود؛

د. مالک زمین مشخص است و خراب شدن آن منسوب به خود مالک است یعنی زمین را رها کرده است. در این صورت اگر اعراض از زمین محقق شود بحثی در اینکه زمین به امام علیه السلام منتقل شده و دیگران با اجازه امام علیه السلام می‌توانند آن را احیا کنند نیست. در صورتی که اعراض هم نکرده باشد اما آن را رها کرده باشد طبق نظر برخی، حقی در زمین نداشته و دیگری می‌تواند آن را احیا کند اما برخی بین اینکه سرچشمه مالکیت احیا بوده یا خرید و ... تفصیل قائل شده و برخی هم در هر دو صورت حق مالک نخست را محفوظ می‌دانند که در این صورت اگر دیگری اقدام به احیای زمین کرد باید اجاره آن را به اولی بپردازد (فراهانی فرد، ۱۳۸۷: ۹۴). البته این مبتنی بر آن است که بپذیریم احیا مملک است و گرنه اگر فقط حق اختصاص و اولویت را برای وی بپذیریم مطلب واضح‌تر است که با معطل گذاشتن زمین هرچند بدون اعراض، شخص نخست حقی بر زمین ندارد و دیگری می‌تواند با اجازه امام علیه السلام به احیای آن زمین اقدام کند؛ و مالک زمین مشخص است و خرابی منسوب به عامل‌های طبیعی یا جلوگیری ظالم از آبادانی است در این صورت مفاد روایت‌ها این است که حق وی باقی است و اگر شخص دیگری آن را احیا کند باید حق اولی را بپردازد.

بنابراین زمین‌های موات عارضی در اکثر حالت‌های آن در مالکیت دولت اسلامی قرار دارد (همان: ۱۰۰).

## ۲. زمین‌های آباد

این زمین‌ها به صورت‌های گوناگونی هستند:

ا. زمین‌های آباد طبیعی، زمین‌هایی هستند که به طور طبیعی و بدون دخالت بشر آباد هستند. مانند: جنگل‌ها، بیشه‌ها، نزارها، سواحل رودخانه‌ها، جزیره‌های آباد، زمین‌هایی که چشمه‌های آب و رودخانه در آن فراوانی است و دیگر زمین‌های آباد طبیعی که به وسیله عملیات احیا آباد نشده باشد. فقیهان عامه این زمین‌ها را از مشترکات دانسته در حالی که اغلب فقیهان امامیه این زمین‌ها را از مصداق‌های انفال دانسته‌اند (نراقی، ۱۴۱۵: ۱۰، ۱۴۲). فقط صاحب‌جوهر ظاهر کلمات اصحاب را در این می‌داند که انفال به زمین‌های موات و زمین‌هایی مختص است که بدون جنگ از کفار گرفته می‌شود و در بقیه زمین‌ها قائل به اباحه است (نجفی، ۱۳۷۳: ۱۶، ۱۲۰).

دلیل قول مشهور، روایت‌های باب انفال است که در برخی از آنها به برخی از موردهای زمین آباد طبیعی مانند: دره‌ها، نزارها و سواحل رودخانه‌ها اشاره شده است (حر عاملی، ۱۴۰۹: ۹، ح ۱۲۶۲۸، ح ۱۲۶۲۵ و ۱۲۶۵۶). افزون بر اینکه عنوان «لا رب» که در روایت‌های انفال آمده است؛ نیز شامل این زمین‌ها می‌شود (همان: ح ۱۲۶۴۴ و ۱۲۶۲۸). امام خمینی علیه السلام نیز پیش از ورود به بحث روایی، استدلال متینی را درباره زمین‌های آباد طبیعی مطرح می‌کند مبنی بر اینکه متفاهم از روایت‌ها این است که مصداق‌های انفال و اموالی که در مالکیت امام علیه السلام هستند همه تحت عنوان واحدی هستند و آن اموال بدون صاحب است اعم از زمین یا غیر آن و اعم از اینکه زمین موات باشد یا آباد طبیعی، اگر بدون صاحب باشد مال امام علیه السلام شمرده می‌شود.

ب. زمین‌های آباد بشری که با جنگ به تصرف مسلمانان درآمده‌اند، این زمین‌ها که از آنها به مفتوح العنوه یا زمین‌های خراج یاد می‌شود در مالکیت عموم مسلمانان و در اختیار دولت قرار دارد. روایت‌های فراوانی نیز در این باره وجود دارد، مانند: حلبی از امام صادق علیه السلام نقل می‌کند از وی درباره زمین‌های عراق پرسش شد، امام علیه السلام در پاسخ فرمود: «این زمین‌ها برای تمام مسلمانان است، اعم از کسانی که امروز مسلمان هستند و یا روزهای بعد مسلمان می‌شوند و نیز کسانی که بعد متولد می‌شوند» (همان: ۲۵، ح ۳۲۲۹۳).

این روایت سند صحیح داشته و راویان آن جلیل‌القدر هستند.

ج. زمین‌های آباد بشری که از راه قرارداد صلح به مسلمانان یا دولت اسلامی منتقل شده و در هر صورت در اختیار دولت اسلامی قرار دارد و نیز زمین‌هایی که صاحبان آنها

دیارشان را ترک کرده باشند. در برخی از روایت‌ها زمین‌های صلح نیز از موارد انفال دانسته شده است (همان: ۹، ۵۲۶، ح ۱۲۶۳۴).

د. زمین‌های مواتی که به وسیله افرادی احیا شده و بعد از اتمام دوره قرارداد اولیه، دولت به علت اینکه احیاکننده شرایط قرارداد را عمل نمی‌کند یا به علت مصالح دیگر، تمدید قرارداد را به مصلحت نمی‌داند این زمین‌ها در اختیار دولت اسلامی قرار دارند و می‌تواند آنها را در اختیار افراد دیگر قرار داده یا خود اقدام به بهره‌برداری از آنها بکند. این مسئله براساس این مبنا است که زمین‌های موات با احیا به مالکیت کسی در نمی‌آید. در بخش بعد به تفصیل به آن می‌پردازیم.

هـ. مناطقی که اهالی آنجا به اختیار خود مسلمان شده و مالکیت زمین‌های صاحبانشان به وسیله اسلام امضا شده است. این زمین‌ها که پیش از مسلمان شدن صاحبانشان، به وسیله آنان آباد شده در مالکیت شخصی آنان قرار دارد. این مطلب نیز بین فقیهان اجماعی است و مستند اجماع، روایت‌هایی است که در این باره نقل شده است. مانند:

«صفوان و ابی‌نصر می‌گویند از امام علیه السلام درباره کوفه و خراج آن پرسیدیم. فرمود: کسانی که به اختیار خود اسلام آورند زمین‌های آبادشان (زمین‌هایی که خود آباد کرده‌اند) در دستشان باقی می‌ماند و از آنان زکات گرفته می‌شود» (همان: ۱۵، ۱۵۸، ح ۲۰۲۰۳).

در مجموع می‌توان گفت که بیشتر زمین‌های آباد نیز در مالکیت دولت اسلامی قرار دارد و زمین‌هایی که در مالکیت بخش خصوصی قرار دارد عبارتند از:

۱. زمین‌هایی که صاحبان آنها به میل خود اسلام اختیار کرده‌اند؛
۲. زمین‌هایی که به وسیله گروه اول، یا دولت به دیگران فروخته شده یا بخشیده شده باشد؛
۳. زمین‌هایی که به وسیله بخش خصوصی احیا شده باشد (بنابر مبنایی که احیا را مملک می‌داند).

## مالکیت بهره‌بردار

یکی از بحث‌های مهمی که در مسئله عرضه زمین نقش دارد این است که آیا فردی که به بهره‌برداری از زمین‌های دولتی اعم از موات یا آباد طبیعی اقدام می‌کند؛ مالک آنها می‌شود یا فقط حق اولویت نسبت به دیگران پیدا می‌کند این بحث را درباره زمین‌های موات و آباد طبیعی به تفکیک طرح خواهیم کرد.



## بهره‌برداری از زمین موات

درباره زمین موات، به طور کلی دو دیدگاه عمده وجود دارد:

### ۱. مالکیت بهره‌بردار

بسیاری از فقیهان امامیه باور دارند که احیاکننده، مالک زمین احیاشده می‌شود حتی برخی ادعای اجماع بر آن کرده‌اند. به‌طور مثال، علامه در تذکره می‌نویسد:

«عموم فقیهان بر آن هستند که زمین موات با احیا به ملکیت در می‌آید» (حلی، بی‌تا: ۲، ۴۰۰).

صدوق در متع فتوای خود را با بیان حدیثی از پیامبر اکرم صلی الله علیه و آله نقل می‌کند:

«کسی که درختی بکارد یا نهری حفر کند به شرط اینکه کسی پیش از او این کار را انجام نداده باشد و نیز فردی که زمینی را احیا کند (درخت، نهر و زمین) برای او است. این حکمی است از جانب خدا و رسولش» (صدوق، ۱۴۱۵: ۳۹۵).

۱۱۱

شیخ مفید رحمته الله علیه نیز احیا را باعث ملکیت عامل می‌داند (مفید، ۱۴۱۳: ۲۷۹). همچنین شیخ انصاری مسئله را اجماعی بین فقیهان امامیه و اهل سنت می‌داند (انصاری، ۱۴۱۹: ۱، ۱۶۱).

سید حکیم نیز قول به مالکیت به شرط اذن امام را از فقیهان نقل می‌کند و آن را مورد اجماع منقول می‌داند (طباطبایی حکیم، بی‌تا: ۳۲۷). خود ایشان نیز در منهج الصالحین ملکیت احیاکننده را می‌پذیرد (همان، ۱۴۱۰: ۲، ۱۸۵).

### ۲. حق اولویت بهره‌بردار

گروه دیگر فقیهان مانند شیخ طوسی در چهار کتاب خود، قاضی ابن‌براج در مهذب، سیدبحرالعلوم و محقق اصفهانی، ملکیت محیی را قبول نکرده و فقط اولویت وی را در بهره‌برداری از زمین احیا شده متذکر شده‌اند. شیخ طوسی در تهذیب می‌فرماید:

«جمع، آنچه گفتید دلالت بر این دارد که استفاده از زمین‌ها جایز است اما دلالت بر اینکه بتوان آنها را با خرید و فروش به ملکیت درآورد نمی‌کند (طوسی، ۱۳۶۵: ۱۴۶).

وی در استبصار (همو، ۱۳۹۰: ۳، ۱۰۸)، نهاییه (همو، ۱۴۱۷: ۱، ۱۹۶) و مبسوط (همو، ۱۳۸۷: ۲، ۲۹) نیز بر این مطلب تأکید کرده‌اند. قاضی ابن‌براج نیز در مهذب می‌گوید:

«احیاکننده در بهره‌برداری از این زمین‌ها اولویت داشته، تا زمانی که طبق شرایطی که زمین به وی واگذار شده عمل کند و گرنه امام صلی الله علیه و آله می‌تواند آن را به دیگری واگذارد» (ابن‌براج، ۱۴۰۶: ۱، ۱۸۳).

ابن زهره نیز مانند شیخ باور دارد که احیاکننده فقط اولویت در تصرف و بهره‌برداری پیدا می‌کند اما اصل زمین در مالکیت امام علیه السلام باقی می‌ماند (حلبی، ۱۴۱۷: ۲۹۳). ظاهر کلام ابن‌ادریس نیز اولویت در تصرف است (حلی، ۱۴۱۰: ۱، ۴۹۸). سیدبحرالعلوم نیز از کسانی است که تصریح می‌کند که احیا فقط باعث اولویت در استفاده از منابع می‌شود (آل‌بحرالعلوم، ۱۴۰۳: ۱، ۳۴۷). همچنین محقق اصفهانی علیه السلام در حاشیه بر مکاسب، پس از نقل اخبار احیاء بر این قول تأکید می‌کند (اصفهانی، ۱۴۱۸: ۳، ۲۰). شهید صدر علیه السلام از فقیهان معاصر، در این باره می‌نویسد:

«احیاء، مالکیت زمین را تغییر نداده و همچنان در مالکیت امام باقی است و فقط برای احیا کننده حقی در زمین پدید می‌آید که می‌تواند در روی زمین کار کرده و تا زمانی که به فعالیت اشتغال دارد کسی نمی‌تواند مزاحم وی شده و زمین را از وی بگیرد اما این حق، وی را از پرداخت اجرت یا مالیات، معاف نمی‌کند» (صدر، ۱۳۷۵: ۴۴۱).

آیت‌الله خویی (موسوی خویی، ۱۳۷۱: ۵، ۱۲۸) و آیت‌الله سیستانی (سیستانی، بی‌تا: ۲، ۲۸۲) نیز این قول را پذیرفته‌اند. حتی آیت‌الله خویی ضمن تصریح بر اینکه مشهور فقیهان باور به مالکیت احیاکننده دارند خود خلاف مشهور را اختیار می‌کنند (همان).

## بررسی روایت‌ها

روایت‌های احیا را می‌توان به سه دسته تقسیم کرد:

### دسته نخست: روایت‌های دال بر مالکیت بهره‌بردار

قائلین به مالکیت، افزون بر اجماعی که نقل شد، (تذکره، مذهب و تنقیح) به عموم روایت‌های باب احیا نیز استدلال کرده‌اند. در برخی از این روایت‌ها تعبیر «فهی له» آمده که ظهور در ملکیت دارند. مانند:

«امام باقر علیه السلام و امام صادق علیه السلام از رسول گرامی اسلام صلی الله علیه و آله نقل کرده‌اند که هر کس زمین مواتی را احیا کند مال وی (فهی له) می‌شود» (حرّ عاملی، ۱۴۰۹: ۲۵، ۴۱۲، ح ۳۲۲۴۰).

این روایت را راویان فراوانی مانند: زراره، محمد بن مسلم، ابی‌بصیر و فضیل که همه ثقه و بسیاری از آنان از اصحاب اجماع هستند، از امام باقر علیه السلام و امام صادق علیه السلام نقل کرده‌اند و در مجموع از روایت‌هایی است که از سند قوی برخوردار است. در ضمن طریق شیخ به

علی بن ابراهیم نیز صحیح است. در روایت دیگری امام صادق علیه السلام از رسول خدا صلی الله علیه و آله نقل می‌کند که فرمود:

«هر کس درختی بکارد یا نهری را حفر کند و زمین مواتی را احیا کند زمین در مالکیت وی در می‌آید» (همان: ح ۳۲۲۴۴)

این روایت به واسطه سکونی موثقه است.

«سلیمان بن خالد از امام صادق علیه السلام درباره مردی می‌پرسد که زمین مواتی را آباد کرده، و در آن زراعت می‌کند چه چیزی بر او است؟ امام علیه السلام فرمودند: زکات» (همان: ح ۳۲۲۳۷). کسانی که به این روایت استدلال کرده‌اند می‌گویند، در این روایت گرچه تصریح نشده است که زمین به مالکیت وی در می‌آید اما چون فقط زکات از وی خواسته شده است بنابراین دلیل بر این است که زمین به مالکیت وی در می‌آید. سند روایت تا سلیمان صحیح است. نجاشی درباره نضر گفته است:

«نضر بن السوید الصیرفی، کوفی، ثقة، صحیح الحدیث».

درباره هشام بن سالم نیز گفته است: ثقة. سلیمان را نیز نجاشی چنین وصف می‌کند:

«انه كان قارئاً فقيهاً وجهاً، خرج زید و لم یخرج معه من اصحاب ابی جعفر علیه السلام غیره».

آقای خوئی نیز وی را با قرائن فراوانی و مانند شهادت نجاشی توثیق می‌کند. فقط شبهه‌ای که درباره وی مطرح شده این است که گفته شده با زید خروج کرد اما توبه کرد. در روایت دیگری عبدالله بن سنان نقل می‌کند:

«در خدمت امام صادق علیه السلام بودم، از وی درباره کسی پرسش شد که زمین مواتی را احیا کرده و در آن نهر جاری ساخته و خانه می‌سازد و درخت می‌کارد. امام علیه السلام فرمود: زمین و منافع خانه‌هایی که ساخته برای او است و باید زکات بپردازد» (همان: ح ۳۲۲۴۳).

عبدالله بن سنان از اجلاء و مورد توثیق نجاشی و دیگران است و شیخ نیز از سه طریق روایت‌های حسن بن محبوب را نقل کرده که برخی از آنها قابل تصحیح است (طوسی، ۱۳۶۵: ۱۰، ۱۶، ۳۷). در این روایت افزون بر اینکه تعبیر «هی له» آمده است تأکید شده که بر وی زکات واجب است.

## دسته دوم: روایت‌های دال بر حق اولویت بهره‌بردار

دسته دوم از روایت‌ها به جهت اشمال بر «احق بها»، ظهور در این دارند که احیاکننده

فقط نسبت به دیگران در استفاده از زمین اولویت دارد و مالکیت برای امام باقی می ماند  
این روایتها عبارتند از:

«ابی خالد کابلی از امام باقر علیه السلام نقل می کند که در کتاب علی علیه السلام یافتیم که زمین برای خداوند است آن را برای هر که بخواهد قرار می دهد و عاقبت برای پرهیزگاران است. من و اهل بیت من کسانی هستیم که خداوند زمین را برایمان قرار داده و پرهیزکاران ما هستیم و تمام زمین برای ماست. پس هر مسلمانی زمینی را احیا کند باید آن را آباد نگه دارد و مالیات آن را به امام علیه السلام از اهل بیت من بدهد و برای او است آنچه از آن زمین استفاده می کند. پس اگر آن زمین را رها کند و آن را خراب کند، پس مسلمان دیگری آن را آباد و احیا کند؛ وی سزاوارتر از کسی است که آن را رها کرده است، پس باید خراج آن را به امام علیه السلام بپردازد (و در برابر) هر چه از زمین بهره می برد مال او است تا اینکه قائم از اهل بیت ما ظهور کند و آنها را پس بگیرد و ...» (حر عاملی، ۱۴۰۹: ح ۳۲۲۴۶).

این حدیث را محمد بن الحسن نیز به اسناد خود از حسن بن محبوب از کابلی نقل کرده است و روایت از هر دو طریق صحیح بوده و راویان همه امامی و ثقه هستند. این روایت از جهت های متعددی دلالت بر عدم مالکیت دارد:

أ. از احیا کننده خواسته شده که خراج زمین را بپردازد و پرداخت خراج با مالکیت زمین سازگار نیست؛

ب. در روایت آمده است که پس از احیا، «له ما اکل منها» یعنی ثمرات زمین برای او است که این نیز نشانگر این است اصل زمین به وی منتقل نمی شود؛

ج. هرگاه زمین را رها کرده و خراب شود و دیگری آن را آباد کند وی سزاوارتر به زمین است و این صراحت دارد که هر دو حق اولویت پیدا می کنند اما دومی احق است؛  
د. در پایان نیز آمده است که پس از ظهور امام عصر علیه السلام زمین پس گرفته می شود که این هم با ملکیت سازگار نیست.

فقط اشکال این روایت وضع خراج بر شیعیان است که اجماع برخلاف آن وجود دارد. از این اشکال می توان پاسخ داد که با عبارت هایی که در بحث بعدی از کلام فقیهان نقل خواهیم کرد ثبوت اجماع قطعی نخواهد بود. گرچه حداقل مشهور فقیهان بر آن دلالت دارد؛ افزون بر آن، معافیت شیعیان در زمان غیبت با این منافات ندارد که اصل اولیه این باشد که آنها خراج (مالیات) بپردازند اما در یک مقطع خاص امام آنها را معاف کرده باشد.

چنانکه در بحث مربوط به پرداخت وجه در برابر استفاده از این زمین‌ها خواهیم گفت: که محتمل است که معافیت در عصر فقدان حکومت صالح باشد؛ حتی اگر خراج به واسطه اخبار تحلیل از شیعیان برداشته شده باشد این صحیحه همچنان دلالت بر عدم مالکیت احیا کننده خواهد داشت زیرا در صورت مالکیت خراجی وجود نخواهد داشت تا امام بنخواهد آن را تحلیل کند. عمر بن یزید می‌گوید:

«شنیدم مردی از اهل کوهستان، از امام صادق علیه السلام درباره مردی پرسید که زمین مواتی را که اهل آن، آن را رها کرده، احیاء کرده و چشمه‌های آن را جاری کرد و خانه‌هایی در آن ساخته و درخت‌هایی در آن غرس کرده است، امام علیه السلام فرمود: حضرت علی علیه السلام می‌فرمود: کسی که زمینی را احیا کند آن زمین برای او است و باید مالیات آن در حال صلح به امام علیه السلام پردازد و زمان ظهور حضرت علیه السلام، خود را آماده کند تا زمین از وی گرفته شود» (همان: ۹، ح ۱۲۶۸۷).

از این روایت که راویان آن توثیق شده‌اند، به علت وجوب پرداخت مالیات به امام و نیز آمادگی برای گرفتن زمین از وی در حال ظهور امام عصر علیه السلام می‌توان استفاده کرد که دلالت بر عدم مالکیت می‌کند و در نتیجه از ظهور «فهی له» نیز دست برداشت. محمد بن مسلم از امام باقر علیه السلام نقل می‌کند که فرمود:

«هرگاه قومی زمینی را آباد سازند نسبت به آن سزاوارترند» (همان: ۲۵، ۴۱۱، ح ۳۲۲۳۸).

در این روایت نیز تعبیر احق بها آمده است که ظاهر در حق اختصاص است. روایت از جهت سند موثقه است.

### دسته سوم: روایت‌های جامع

برخی از روایت‌ها عبارت «فهی لهم» را به همراه عبارت «احق» آورده است مانند:

«پیامبر خدا صلی الله علیه و آله بر اهل خیبر پیروز شد پس با آنان قرارداد خراج بست که روی زمین‌ها کار کرده و آنها را آباد کنند ... و هر قومی که زمینی را احیا کرده و آن را آباد کند نسبت به آن سزاوارتر بوده و زمین برای آنان است» (همان: ح ۳۲۲۴۲).

در این روایت گرچه هر دو تعبیر با هم آمده است اما قرائنی وجود دارد که منظور «هو لهم» نیز اختصاص است نه ملکیت. یکی از قرائن صدر روایت است که زمین از اهل خیبر خریداری شده است و مسلم است که زمین‌های خیبر ملک اهالی آنان باقی نمانده است

بلکه همان‌طور که در روایت هم آمده پیامبر ﷺ زمین‌ها را در اختیار آنان قرار داد تا با حفظ مالکیت مسلمانان بر روی آن کار کنند و معلوم است آباد ساختن این زمین‌ها سبب مالکیت آنان نمی‌شود. به‌ویژه اگر این زمین‌ها را مفتوح عنوه بدانیم منتقل‌نشدن مالکیت در آنها مسلم است. بنابراین اگر در این روایت تعبیر به «هو لهم» شده است به اعتبار ثمره‌های زمین و حق اختصاصی است که در زمین پیدا کرده‌اند مانند حقی که در زمین‌های وقفی که در اختیار افراد گذاشته می‌شود و آنها در آن بنا یا باغ می‌سازند و می‌توانند زمین را به اعتبار بنا یا باغی که ساخته‌اند خرید و فروش کنند و در بین مردم امری رایج بوده و حتی با مسامحه تعبیر به مالکیت هم می‌شود.

قرینه دیگر تعبیر «يَكُونُ الْأَرْضُ فِي أَيْدِيهِمْ يَعْمَلُونَ فِيهَا وَ يَعْمُرُونَهَا» است که ظاهر در این است که زمین به آنان منتقل نشده و فقط برای کار کردن در دست آنان قرار گرفته است. البته روایت مرسل است.

محمد بن مسلم از امام ﷺ درباره خرید زمین یهود و نصاری می‌پرسد و امام ﷺ می‌فرماید: «اشکال ندارد. در ادامه فرمودند: هرگاه قومی زمینی را احیا کند یا در آن کار کند درباره آن حق اولویت دارد و زمین برای آنان است» (همان: ح ۳۲۲۳۶).

این روایت هم مانند روایت سابق است با این تفاوت که به تفصیل به ویژگی‌های آن نپرداخته اما همین که پرسش از زمین‌های اهل کتاب است به ادله‌ای که در روایت پیش گفته، گفته شد نمی‌تواند مالکیت را برساند و اگر تعبیر به «هِيَ لَهُمْ» شده و خرید و فروش آنها تجویز شده نیز به اعتبار آثاری است که در آن پدید آمده است. همین مضمون در روایت صحیح دیگری نیز وارد شده است (همان: ح ۳۲۲۳۹). این روایت را هم به قرینه روایت‌های پیشین حمل بر اولویت می‌کنیم.

## جمع‌بندی روایت‌ها

حاصل بررسی این روایت‌ها که در بین هر سه دسته روایت‌های صحیح‌السند نیز وجود دارد این است که با فراین فراوانی که ذکر کردیم. روایت‌های دسته نخست و سوم را حمل بر این می‌کنیم که مراد از «هی له» اولویت در تصرف است و در حقیقت از ظهور آن در مالکیت دست بر می‌داریم و همان‌طور که اشاره هم کردیم در چنین مواردی (مانند زمین‌های

وقفی یا سرقفلی‌ها و ...) تعبیر به مالکیت شایع است و همان‌گونه که محقق اصفهانی باور دارد ظهور این اخبار در عدم ملک به مراتب اقوی از ظهور لام در ملکیت است.

از طرفی پس از نقل اقوال بزرگانی مانند: شیخ طوسی، قاضی ابن‌براج، ابن‌زهره، بحرالعلوم، اصفهانی، شهید صدر و ... دلیلی بر اینکه گفته شود قول به مالکیت اجماعی است و مشهور از روایت‌های صحیحی که دلالت بر عدم ملک دارد اعراض کرده‌اند باقی نمی‌ماند. تجویز خرید و فروش زمین به اعتبار آثار آن ضمن اینکه اشکالی را که برخی ادعا کرده‌اند از قول به عدم مالکیت پیش می‌آید را دفع می‌سازد؛ ملازمه‌ای هم با انتقال مالکیت ندارد.

افزون بر آن فلسفه تشریح انفال و از جمله این زمین‌ها این است که ابزاری در دست دولت اسلامی باشد تا بتواند اهداف شارع مقدس که مهمترین آن برقراری عدالت و رفاه عمومی است را محقق سازد و با قول به مالکیت احیاکننده زمین‌ها به تدریج از مالکیت دولت خارج می‌شود و دولت از داشتن پشتوانه مالی و نیز سیاست‌گذاری محروم می‌شود. چنانکه این مسئله درباره زمین‌های مفتوح عنوه که در مالکیت عموم مسلمانان قرار دارد به علت فقدان حکومت صالح در طی زمان اتفاق افتاده است.

شهید مطهری رحمته‌الله به لحاظ اینکه فلسفه تشریح مالکیت انفال را برای دولت اسلامی، تأمین درآمدهای دولت و تحقق اهداف حکومت اسلامی می‌داند، درباره موضع مشهور فقیهان در این باره اعتراض کرده و می‌نویسد:

«چگونه ممکن است غیبت امام سبب شود این فلسفه بزرگ معطل بماند و اراضی انفال حکم اموال شخصی و منقول را پیدا کند؟» (مطهری، ۱۳۷۴: ۱۵۸-۱۵۶).

از آنچه گفته شد پاسخ قائلین به مالکیت احیاکننده مبنی بر اینکه در روایت‌هایی مانند صحیح‌ه ابن‌سنان مقدار واجب بر احیاکننده فقط زکات ذکر شده بود و قائلین به مالکیت آن را شاهد مدعای خود ذکر می‌کردند نیز معلوم شد که ممکن است روایت از این جهت در مقام بیان نباشد زیرا اثبات زکات بر احیاکننده که بر محصول وی وضع می‌شود و به به‌دست آمدن محصول منوط است؛ منافاتی با وضع خراج (مالیات) که بر اصل زمین وضع می‌شود ندارد. نهایت این است که در زمان غیبت، خراج با اخبار تحلیل ساقط شده باشد که منافات با عدم مالکیت احیاکننده ندارد بلکه دال بر آن است.

نکته‌ای که در اغلب روایت‌ها به آنها اشاره شده این است که تا زمانی که شخص به

عمران و آبادی زمین اشتغال دارد، کسی متعرض وی نشده و وی می‌تواند در برابر پرداخت اجاره یا مالیات روی زمین کار کند و این در پدیدساختن امنیت خاطر برای ادامه کار شخص بسیار مؤثر است و شاید این جهت سبب شده برخی از این حق مالکیت احیاکننده را برداشت کنند.

### بهره‌برداری از زمین آباد طبیعی

مشهور فقیهان با تمسک به ادله سبق که مستند به عموم نبوی است (نوری، ۱۴۰۹: ۱۷، ۱۱۲، ح ۲۰۹۰۵) قائل به مالکیت حیازت‌کننده این زمین‌ها شده و درحقیقت حیازت را جایگزین احیا در زمین‌های آباد دانسته‌اند. شیخ مفید<sup>۱</sup> پس از شمارش مصداق‌های انفال به طور کلی می‌نویسد:

«هر کس در انفال با اذن امام<sup>۲</sup> کار کند چهار پنجم محصول برای وی و یک پنجم برای امام<sup>۳</sup> است و کسی که بدون اجازه امام در آنها کار کند حکم کسی را دارد که در زمین دیگری کار کرده است» (مفید، ۱۴۱۳: ۲۷۹).

وی در این عبارت کوتاه مسئله اذن امام<sup>۴</sup> مالکیت بهره‌بردار و پرداخت خراج یا طسق مطرح کرده است؛ زیرا وی را فقط ملزم به پرداخت خمس می‌کند. شبیه همین عبارت از سلار نیز نقل شده است (سلار، ۱۴۰۴: ۱۴۰). شیخ طوسی مانند آنچه در زمین‌های موات فرمود در اینجا هم احق بودن را مطرح می‌کند. وی در تمام موردهای انفال بر این باور است که امام<sup>۵</sup> فقط حق تصرف را تجویز کرده است و حتی شخص باید حق‌القباله یا طسق آن را بپردازد و این غیر از زکاتی است که در صورت رسیدن به نصاب بر وی واجب می‌شود (طوسی، ۱۳۸۷: ۱، ۲۶۴). ابن‌ادریس (ابن‌ادریس، ۱۴۱۰: ۱، ۴۹۸)، ابن‌براج (ابن‌براج، ۱۴۰۶: ۱، ۱۸۳) و ابن‌زهره (ابن‌زهره، ۱۴۱۷: ۲۹۳) نیز پس از ذکر موردهای انفال، به صورت کلی و عام بیان می‌کنند که بهره‌بردار اولویت در تصرف پیدا می‌کند و زمین در مالکیت امام باقی می‌ماند. از فقیهان معاصر، سیدحکیم (حکیم، ۱۴۱۰: ۲، ۱۸۴)؛ امام خمینی<sup>۶</sup> (موسوی‌خمینی، ۱۳۷۹: ۳، ۴۵)؛ آیت‌الله خویی (موسوی خویی، ۱۳۷۱: ۲، ۱۵۷) و آیت‌الله سبزواری (سبزواری، ۱۴۱۳: ۱۱، ۴۹۳) حیازت زمین‌های آباد را مملک دانسته و شهید صدر<sup>۷</sup> (صدر، ۱۳۷۵: ۴۷۱)؛ طباطبایی حکیم، (۱۴۱۰: ۲، ۱۸۴) و شاگردان



وی، (آصفی، ۱۴۱۳: ۲۰۱) حیازت در این زمین‌ها را مانند احیا در زمین‌های موات فقط سبب اولویت در تصرف می‌داند. از عبارت آیت الله سیستانی (سیستانی، بی تا: ۲، ۲۹۲) نیز فقط اولویت و احق بودن فهمیده می‌شود.

نکته قابل توجه بحث این است که همان‌طور که اشاره کردیم مستند برخی در قول به مالکیت بهره‌بردار ادله سبق است در این ادله که سرچشمه آن روایت نبوی است فقط اولویت برای بهره‌بردار ثابت شده و در روایت آمده است فهو احق به. دلیل احیا نیز در اینجا جریان ندارد زیرا این زمین‌ها آباد هستند افزون بر اینکه همان‌گونه که در زمین‌های موات گذشت، این ادله نیز صرف اولویت در تصرف را می‌رساند.

بنابراین، این زمین‌ها، مانند زمین‌های موات در ملکیت امام علیه السلام بوده و اجازه آنان نیز در اختیار امامان علیهم السلام است و وی می‌تواند در برهه‌ای از زمان، شیعیان و یا همه مردم را در تصرف این زمین‌ها مجاز کند و هرگاه در زمان امام بعدی مصلحت خلاف آن را اقتضا کند؛ وی می‌تواند اذن را محدود کرده و شرایطی برای آن قرار دهد در غیر این صورت اختیار امام علیه السلام را محدود کرده‌ایم. با توجه به اینکه ولی فقیه نیز در عصر غیبت از اختیارهای معصوم در این باره برخوردار است؛ می‌تواند چنین کاری را انجام دهد.

در مجموع این چنین استنباط می‌شود که سهم بخش دولتی و عمومی از زمین (اعم از موات و آباد) بسیار گسترده است. مالکیت اولیه این زمین‌ها برای دولت است و بنابر مبنای مختار، در هر دو قسم از زمین بهره‌بردار مالک نمی‌شود و مالکیت دولت بر این زمین‌ها همواره باقی است.

## عرضه زمین

عرضه‌کنندگان زمین به طور کلی به دو دسته دولتی و خصوصی تقسیم می‌شوند.

## عرضه بخش دولتی

در نظام اسلامی زمین‌های موات اصلی، قسمت عمده موات عارضی، زمین‌های آباد طبیعی و همچنین بخشی از زمین‌های آباد بشری در مالکیت امام علیه السلام و در غیبت وی در اختیار فقیه جامع‌الشرایط که رهبری جامعه اسلامی را به عهده دارد قرار دارد. دولت



























