

ساختار بازار زمین در اقتصاد اسلامی

تاریخ دریافت: ۱۳۸۷/۱۱/۲۴

تاریخ تایید: ۱۳۸۷/۱/۳۰

*سعید فراهانی‌فرد

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 نهاده از یک طرف و افزایش روزافروز جمعیت و تقاضای گوناگون برای این نهاده در بخش‌های گوناگون اقتصاد به همراه تقاضای سوداگری زمین از طرف دیگر، بررسی دقیق این منع در نظام اقتصادی اسلام، تبیین عرضه و تقاضا و بازار آن و نقش سیاست‌های دولت را در آن اقضا 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 عامل‌های مؤثر بر ساختار بازار زمین، هستیم. نهاد مالکیت در جایگاه مهمترین عنصر اثربار 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

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 متناسب‌بودن رشد محصول‌های کشاورزی با رشد جمعیت که آن را حاصل ثابت‌بودن عرضه زمین و نتیجه قانون بازدهی نزولی می‌دانست، درباره آینده اقتصاد بدینین بود و باور داشت که کشورها در آینده با بحران غذایی روبرو می‌شوند. ریکاردو نیز با توجه به تفاوت زمین‌ها از نظر مرغوبیت، ادعا می‌کرد کمیابی زمین‌های مرغوب و افزایش تقاضا برای محصول‌های کشاورزی در اثر افزایش 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 موضع گیری درباره زمین وادار کرده است. افلاطون گرچه فیلسوف است اما در حمایت تز مالکیت خصوصی می‌گوید:

«اگر کشاورزان مالک زمین خود نباشند، برای بهبود آن رحمت نمی‌کشنند» (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».

روسونیز 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 قائم مقام 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 درآورده‌اند 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 تشریع 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؛ ناهمگن‌بودن انواع زمین است. زمین‌ها هم از جهت قرار گرفتن در منطقه‌های گوناگون جغرافیایی (شهر، روستا، نزدیک‌بودن 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 روزافروزن جمعیت و تقاضای گوناگون برای این نهاده در بخش‌های گوناگون اقتصادی از یک طرف و تقاضای سوداگری زمین از طرف دیگر، مسئله

کمیابی و محدودیت زمین را ملموس‌تر 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 نیاورده 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 اثربازار 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 شرابع، 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 ابانته‌شدن سنگ، شن و ماسه در آن) امکان بهره‌برداری از آن وجود نداشته باشد» (حلی، ۱۴۰۹: ۷۹۱).

علامه در قباعد (حلی، ۲۶۶: ۲، ۱۴۱۳)، شهید اول در دروس (عاملی، ۱۴۱۴: ۳، ۵۵) و شهید ثانی در مسائلک (عاملی (زین‌الدین)، ۱۴۱۶: ۱۲، ۳۹۱) و صاحب جواهر (نجفی،

۱۳۶۷: 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 مصادق‌های آن باید به عرف مراجعه کرد (کرکی، ۱۴۱۱: 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 فقهیان امامیه جزو انفال شمرده شده و همان‌گونه که اشاره رفت ملک پیامبر ﷺ و امام علی ع است. شیخ در خلاف (طوسی، ۱۴۰۷: ۵۲۵)، و ابن زهره در غنیه (حلبی، ۱۴۱۷: ۲۰۴) و صاحب جواهر (نجفی، ۱۳۶۷: ۳۸) ادعای اجماع بر آن کرده‌اند. اهل سنت این اراضی را از مباحثات عامه می‌دانند (خرشی، ۱۳۱۷: ۷؛ شافعی، ۱۳۲۱: ۳۳۶۸؛ حنبلی، ۱۳۵۲: ۵۹). مستند اجماع فقهیان درباره مالکیت این زمین‌ها روایت‌هایی است که ضمن برشمودن موردهای انفال، مالکیت آنها را برای امام علی ع ذکر کرده است. البته در روایت‌ها و از این زمین‌ها به ارض خراب تعبیر شده است. حفص بن البختی در روایتی صحیح از امام صادق ع نقلمی کند 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 ع ع و بعد از وی برای امام ع ع است و در موردهایی که مصلحت بداند مصرف می‌کند (حر عاملی، ۱۴۰۹: ۹، ح ۱۲۶۲۵).

راویان این روایت همه امامی و تقه بوده و روایت صحیحه 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 مالکیت 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 صرف نظر از موات‌بودن آن خود یکی از مصدقه‌های 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 مصدقه‌های زمین‌های بدون مالک شده و در زمرة انفال و از اموال امام علیه السلام شمرده می‌شود؛

د. مالک زمین مشخص است و خرابشدن 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 پیرداد (فراهانی فرد، ۱۳۸۷: ۹۴). البته این مبنی 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 پیرداد.

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:

أ. زمین‌های آباد طبیعی، زمین‌هایی هستند که به طور طبیعی و بدون دخالت بشر آباد هستند. مانند: جنگل‌ها، بیشه‌ها، نیزارها، 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 عame این زمین‌ها را از مشترکات دانسته در حالی که اغلب فقیهان امامیه این زمین‌ها را از مصدقه‌های انفال دانسته‌اند (نراقی، ۱۴۱۵: ۱۰، ۱۴۲). فقط صاحب جواهر 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 اباhe 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، نیزارها و سواحل رودخانه‌ها اشاره شده است (حر عاملی، ۱۴۰۹: ۹، ح ۱۲۶۲۸ و ۱۲۶۲۵). 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 مصدقه‌های 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 این‌باره وجود دارد، مانند: حلی 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 قرارداد 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 می‌توانند آنها را در اختیار افراد دیگر قرار داده یا خود اقدام به بهره‌برداری از آنها بکنند. 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 مسلمانشدن صاحبانشان، به وسیله آنان آباد شده در مالکیت شخصی آنان قرار دارد. این مطلب نیز بین فقهیان اجماعی است و مستند اجماع، روایت‌هایی است که در این باره نقل شده است. مانند:

«صفوان و ابی نصر می‌گویند از امام علیہ 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 عمدۀ 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: ۴۰۰). صدق در معنی فتوای خود را با بیان حدیثی از پیامبر اکرم ﷺ 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» (صدق، ۳۹۵: ۱۴۱۵).

۱۱۱

شیخ مفید 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 ابن‌براچ در مهذب، سید‌بهر العلوم 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: «جمعیع، 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)، نهایه (همو، ۱۴۱۷: ۱، ۱۹۶) و مبسوط (همو، ۱۳۸۷: ۲، ۲۹) نیز بر این مطلب تأکید کرده‌اند. قاضی ابن‌براچ 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 ﷺ می‌تواند آن را به دیگری واگذارد» (ابن‌براچ، 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^{علیهم السلام} باقی می‌ماند (حلبی، ۱۴۱۷: ۲۹۳). ظاهر کلام ابن ادریس نیز اولویت در تصرف است (حلبی، ۱۴۱۰: ۱، ۴۹۸). سید بحرالعلوم نیز از کسانی است که تصريح می‌کند که احیا فقط باعث اولویت در استفاده از منابع می‌شود (آل بحرالعلوم، ۱۴۰۳: ۱، ۳۴۷). همچنین محقق اصفهانی^{علیهم السلام} در حاشیه بر مکاسب، پس از نقل اخبار احیاء بر این قول تأکید می‌کند (اصفهانی، ۱۴۱۸: ۳، ۲۰). شهید صدر^{علیهم السلام} از فقیهان معاصر، در این باره می‌نویسد:

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

بررسی روایت‌ها

روایت‌های احیا را می‌توان به سه دسته تقسیم کرد:

دسته نخست: روایت‌های دال بر مالکیت بهره‌بردار

فائلین به مالکیت، افزون بر اجتماعی که نقل شد، (تلکره، مهندب و تنقیح) به عموم روایت‌های باب احیا نیز استدلال کرده‌اند. در برخی از این روایت‌ها تعییر «فهی له» آمده که ظهور در ملکیت دارند. مانند:

«امام باقر^{علیهم السلام} و امام صادق^{علیهم السلام} از رسول گرامی اسلام^{علیهم السلام} 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، ابی‌ بصیر و فضیل که همه نقه و بسیاری از آنان از اصحاب اجماع هستند، از امام باقر^{علیهم السلام} و امام صادق^{علیهم 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 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 درمی‌آید. سند روایت تا سلیمان صحیح

است. نجاشی درباره نظر گفته است:

«نصر بن السوید الصیرفی، کوفی، ثقة، صحيح الحديث».

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

«إنه كان قارئاً فقيهاً وجهاً، خرج زيد ولم يخرج معه من أصحاب أبي جعفر عليه السلام غيره».

آقای خویی نیز وی را با قرائی 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 پردازد» (همان: ح ۳۲۲۴۳).

عبدالله بن سنان از اجلاء و مورد توثیق نجاشی و دیگران است و شیخ نیز از سه طریق

روایت‌های حسن بن محیوب را نقل کرده که برخی از آنها قابل تصحیح است (طوسی،

۱۳۶۵: ۱۰، ۴۱۶، 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 اشتمال بر «احق بها»، ظهور در این دارند که احیاکنده

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

«ابی خالد کابلی از امام باقر علیه السلام نقل می‌کند که در کتاب علیه السلام یافتیم که زمین برای خداوند است آن را برای هر که بخواهد قرار می‌دهد و عاقبت برای پرهیزگاران است. من و اهل بیت من کسانی هستیم که خداوند زمین را برایمان قرار داده و پرهیزگاران ما هستیم و تمام زمین برای ماست. پس هر مسلمانی زمینی را احیا کند باید آن را آباد نگهدارد و مالیات آن را به امام علیه السلام از اهل بیت من بدهد و برای او است آنچه از آن زمین استفاده می‌کند. 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 می‌برد مال او است تا اینکه قائم از اهل بیت ما ظهور کند و آنها را پس بگیرد و ...» (حر عاملی، ۱۴۰۹: ح ۳۲۲۶).

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 جهت‌های 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 نمی‌شود؛
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 می‌کنند اما دومی حق است؛
د. در پایان نیز آمده است که پس از ظهور امام عصر علیه السلام پس گرفته می‌شود که این هم با مالکیت سازگار نیست.

فقط اشکال این روایت وضع خراج بر شیعیان است که اجماع برخلاف آن وجود دارد. از این اشکال می‌توان پاسخ داد که با عبارت‌هایی 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 بخواهد 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، احیا کرده و چشم‌های 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 آمده کند تا زمین از وی گرفته شود» (همان: ۹، ح ۱۲۶۸۷).

۱۱۵

فصلنامه علمی پژوهشی اقتصاد اسلامی / ساختار بازار زمین و اقتصاد اسلامی

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، ۴۱، ح ۳۲۲۳۸). در این روایت نیز تعبیر احق بها آمده است که ظاهر در حق اختصاص است. روایت از جهت سند موقته است.

دسته سوم: روایت‌های جامع

برخی از روایت‌ها عبارت «فهی لهم» را به همراه عبارت «احق» آورده است مانند: «پیامبر خدا صلوات الله عليه و آله و سلم بر اهل خیر 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 قرائتی وجود دارد که منظور «هو لهم» نیز اختصاص است نه ملکیت. یکی از قرائت‌صدر روایت است که زمین از اهل خیر خریداری شده است و مسلم است که زمین‌های خیر ملک اهالی آنان باقی نمانده است

البته روایت مرسلاست.

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 منتقل نشدن 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.

جمع‌بندی روایت‌ها

حاصل بررسی این روایت‌ها که در بین هر سه دسته روایت‌های صحیح السند نیز وجود دارد این است که با قراین فراوانی که ذکر کردیم. روایت‌های دسته نخست و سوم را حمل بر این می‌کنیم که مراد از «هي 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

وقfi يا سرقfلي ha و ...) تعبير به مالكfit شایع است و همانگونه که محقق اصفهانی باور دارد ظهور این اخبار در عدم ملک به مراتب اقوی از ظهور لام در مالكfit 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 مالكfit اجتماعی 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 ادعای کرده‌اند از قول به عدم مالكfit پیش می‌آید را دفع می‌سازد؛ ملازمه‌ای هم با انتقال مالكfit ندارد.

افزون بر آن فلسفه تشريع 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 مالكfit احیا کننده زمین‌ها به تدریج از مالكfit دولت خارج می‌شود و دولت از داشتن پشتوانه مالی و نیز سیاست‌گذاری محروم می‌شود. چنانکه این مسئله درباره زمین‌های مفتوح عنوه که در مالكfit عموم مسلمانان قرار دارد به علت فقدان حکومت صالح در طی زمان اتفاق افتاده است.

شهید مطهری علیه السلام به لحاظ اینکه فلسفه تشريع مالكfit انفال را برای دولت اسلامی، تأمین درآمدهای دولت و تحقق اهداف حکومت اسلامی می‌داند، درباره موضع مشهور فقیهان در این‌باره 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: ۱۵۶-۱۵۷).

از آنچه گفته شد پاسخ قائلین به مالكfit احیا کننده مبنی بر اینکه در روایت‌هایی مانند صحیحه ابن‌سنان مقدار واجب بر احیا کننده فقط زکات ذکر شده بود و قائلین به مالكfit 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 احیا کننده 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 مالكfit احیا کننده 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 پدیده ساختن امنیت خاطر برای ادامه کار شخص بسیار مؤثر است و شاید این جهت سبب شده برخی از این حق مالکیت احیا کننده را برداشت کنند.

بهره‌برداری از زمین آباد طبیعی

مشهور فقیهان با تمسک به ادلہ 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^{للهم} پس از شمارش مصادق‌های انفال به طور کلی می‌نویسد:

«هر کس در انفال با اذن امام^{للهم} کار کند چهار پنجم محصول برای وی و یک پنجم برای امام^{للهم} 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^{للهم} مالکیت بهره‌بردار و پرداخت خراج یا طسوق مطرح کرده است؛ زیرا وی را فقط ملزم به پرداخت خمس می‌کند. شبیه همین عبارت از سلار نیز نقل شده است (سلار، ۱۴۰۴: ۱). شیخ طوسی مانند آنچه در زمین‌های موات فرمود در اینجا هم احقوبدن را مطرح می‌کند. وی در تمام موردهای انفال بر این باور است که امام^{للهم} فقط حق تصرف را تجویز کرده است و حتی شخص باید حق القباله یا طسوق آن را پردازد 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^{للهم}، (موسوی خمینی، ۱۳۷۹: ۳، ۴۵)، آیت‌الله خوبی (موسوی خوبی، ۱۳۷۱: ۲، ۱۵۷) و آیت‌الله سبزواری (سبزواری، ۱۴۱۳: ۱۱، ۴۹۳) حیازت زمین‌های آباد را مملک دانسته و شهید صدر^{للهم} (صدر، ۱۳۷۵: ۴۷۱)، طباطبایی‌حکیم، (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، بی‌تا: ۲، ۲۹۲) نیز فقط اولویت و احقوقدن 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 سرچشممه 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 افرون بر اینکه همان‌گونه که در زمین‌های موات گذشت، این ادله نیز صرف اولویت در تصرف را می‌رساند.

بنابراین، این زمین‌ها، مانند زمین‌های موات در مالکیت امام علیه السلام بوده و اجازه آنان نیز در اختیار امامان علیهم السلام است و وی می‌تواند در بردهای 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 ولی‌فقیه نیز در عصر غیبت از اختیارهای معصوم در این‌باره 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 جامع الشرایط که رهبری جامعه اسلامی را به عهده دارد قرار دارد. دولت

اسلامی می‌تواند بخشی از این زمین‌ها را خود مورد بهره‌برداری قرار دهد و بخشی را نیز در اختیار بخش خصوصی قرار دهد. همچنین بخشی از زمین‌ها چون زمین‌های مفتوح عنده در مالکیت عموم مسلمان قرار داشته و دولت اداره آنها را به عهده دارد. این زمین‌ها نیز می‌توانند به‌طور مستقیم به‌وسیله دولت بهره‌برداری شده یا در اختیار مردم قرار گیرد. این بحث را در دو بخش زمین‌های موات و آباد به تفکیک بحث خواهیم کرد.

عرضه زمین موات

همان‌گونه که اشاره کردیم زمین‌های موات به دو قسم اصلی و عارضی تقسیم می‌شوند. حاصل بررسی فقهی در بخش نخست چنین شد که مالکیت زمین‌های موات اصلی دولتی است و زمین‌های موات عارضی نیز بنابر مبنایی که اختیار کردیم پس از موات‌شدن در مالکیت دولت هستند زیرا گفته شد، احیای این زمین‌ها فقط حق اولویت برای بهره‌بردار پدید می‌آورد و این حق مشروط به احیا است و در صورت زوال آن، این حق هم زایل می‌شود. البته اقوال دیگری هم وجود داشت که در برخی حالت‌ها، مالکیت احیا کننده باقی می‌ماند. در این حالت این زمین‌ها مالکیت خصوصی خواهند داشت. بنابراین مهمترین عرضه کننده زمین‌های موات دولت است. این عرضه براساس مبانی فقهی در باره بهره‌برداری از زمین می‌تواند در بازار فروش، اجاره، مزارعه و ... صورت گیرد.

عرضه زمین‌های آباد

مالکیت اصلی زمین‌هایی که آباد طبیعی هستند نیز مربوط به دولت است و بنابر مبنای مورد پذیرش ما همواره در مالکیت دولت باقی می‌مانند. در این صورت عرضه این زمین‌ها فقط به‌وسیله دولت صورت می‌گیرد. این زمین‌ها مانند زمین‌های موات در بازارهای گوناگون (اجاره، فروش و ...) عرضه خواهند شد.

عرضه بخش خصوصی

شهرهایی که مردم آنجا داوطلبانه اسلام اختیار کرده‌اند مالکیت مسلمانان آن نواحی بر زمین‌های خود به‌وسیله اسلام امضا شده است و می‌توانند هر نوع تصریفی در املاک خود داشته باشند. از جمله می‌توانند آنها را به دیگران فروخته یا اجاره داده، هبه کنند و در

هر صورت بخشی از عرضه زمین به وسیله این افراد تأمین خواهد شد.

در این بخش، عامل مهم، مؤثر در میزان عرضه زمین قیمت زمین، اجاره‌بهای زمین خواهد بود که هر چه بیشتر باشد انگیزه بیشتری برای عرضه زمین وجود خواهد داشت. البته این بخش به ویژه در برخی از کشورها که به وسیله مسلمانان فتح شده‌اند نسبت به زمین‌های دولتی ناچیز است. البته اگر مبنای مشهور در انتقال مالکیت زمین به احیا کنند پذیرفته شود مسئله تفاوت خواهد کرد و سهم بخش خصوصی مقدار قابل توجهی می‌شود. در این حالت بخش خصوصی در عرضه زمین‌های مواد عارضی و نیز زمین‌های آباد طبیعی نیز که به وسیله بخش خصوصی حیاتی شده نقش خواهد داشت. ضمن اینکه این گروه می‌توانند امتیاز بهره‌برداری خود را نیز در بازارهای فروش و اجاره و ... عرضه کنند.

تقاضای زمین

۱۲۱

تقاضای زمین نیز مانند عرضه آن از دو بخش تقاضای دولتی و خصوصی تشکیل می‌شود با این تفاوت که به خلاف عرضه که بخش دولتی سهم فراوانی در عرضه زمین داشت نسبت به تقاضا به نظر می‌رسد بخش خصوصی نقش بیشتری داشته باشد. هر یک از این دو بخش بر حسب فعالیتی که قصد انجام آن را دارند تقاضایشان از زمین متفاوت خواهد بود. در مجموع می‌توان تقاضای زمین را چنین برشمرد:

۱. **تقاضای زمین کشاورزی:** در این بخش کشاورزان به صورت فردی و گروهی (تعاونی) تقاضای زمین برای کشاورزی دارند؛
۲. **تقاضای زمین مسکونی:** تقاضای برای مسکن شهری و روستایی بخش قابل توجهی از تقاضای زمین را تشکیل می‌دهد. این تقاضا نیز می‌تواند به صورت فردی و در قالب انبوه‌سازی باشد؛
۳. **تقاضای زمین صنعتی:** یکی از نهادهای اساسی در بخش صنعت زمین واحد صنعتی است. تقاضا برای زمین دارای کاربری صنعتی نیز بخش دیگری از تقاضای زمین را تشکیل می‌دهد؛
۴. **تقاضای زمین با کاربری تجاری:** ساختن مراکز تجاری، اعم از واحدهای کوچک (مغازه) یا مجتمع‌های تجاری نیازمند زمین است که بخشی از تقاضای زمین را تشکیل می‌دهد؛
۵. **تقاضای زمین به منظور فراهم‌ساختن کالاهای عمومی:** مانند ساختن راه، پارک و

مراکز تفریحی و امنیتی، ساختن جنگل و ... نیازمند به زمین است. تقاضای زمین به این منظور بهوسیله دولت صورت می‌گیرد.

گرچه ممکن است برخی از زمین‌ها با تغییر کاربری، قابلیت برای پاسخ‌گویی به تقاضاهای متعدد را داشته باشد اما به طور معمول به علت هزینه‌بر بودن این کار و قوانین بازدارنده‌ای که به طور معمول در این جهت وجود دارد و نیز موقعیت جغرافیایی زمین، تقاضاهای از یکدیگر متمایز بوده و تداخل جدی در هم ندارند.

بازار زمین

از بحث مالکیت زمین و نیز عرضه و تقاضای آن معلوم شد که دولت و بخش خصوصی هر دو در عرضه و تقاضای زمین نقش دارند و اختلاف مبانی فقهی در میزان نقش هر یک و قدرت سیاست‌گذاری دولت و نیز انگیزه بخش خصوصی می‌تواند مؤثر باشد. بحث بازار زمین را در این مقاله در دو محور دنبال می‌کنیم:

تقسیم‌بندی بازار بر حسب ساختار

بازارها براساس تعداد عرضه‌کنندگان، متقاضیان و نوع کالا اقسام ذیل را دارند:

۱. بازار رقابت کامل: در این بازار که تحقق خارجی آن نادر است؛ تعداد فروشنندگان و خریداران بسیار فراوان است به‌گونه‌ای که هیچ‌کدام نقشی در قیمت ندارند؛ کالاهای همگن هستند، اطلاعات خریداران و فروشنندگان شفاف بوده و ورود و خروج به بازار آزاد است (شاکری، ۱۳۸۶: ۲۰)؛

۲. بازار انحصار: هر گاه تعداد کمی فروشنه یا خریدار در بازار باشد و برای ورود و خروج دیگران موانعی وجود داشته باشد؛ بازار انحصار در فروش یا خرید شکل می‌گیرد. انحصارگر متناسب با قدرت بازاری خود در قیمت بازار نقش تعیین‌کننده دارد (همان: ۱۰۰)؛

۳. بازار رقابت انحصاری: در این بازار مانند رقابت کامل تعداد فروشنه فراوان است اما کالای آنان همگن نیست و تفاوت‌هایی از جهت کیفیت یا حداقل مارک دارد (همان: ۲۰۶). با توجه به محدودیت زمین و به تبع آن محدودیت عرضه‌کنندگان و نیز همگن‌بودن زمین‌های گوناگون، ساختار رقابت کامل در بازار زمین متفاوت است.

در اقتصاد اسلامی، با توجه به آنچه در قسمت نخست مقاله گذشت، دولت نقش قابل توجهی در عرضه زمین دارد. بنابراین دستکم در برخی موارد بازار زمین انحصار خالص فروش یا حداقل انحصار چند قطبی است. به طور مثال، بازار زمین مواد اصلی انحصار خالص فروش است. انحصار دو جانبه یعنی انحصار در فروش و خرید نیز قابل تصور است. بدین معنا که یک یا چند نفر یا چند شرکت تعاقبی خرید این زمین‌ها از دولت باشند. این بحث بنابر مبنای مشهور که زمین‌های دولتی (انفال) قابلیت انتقال مالکیت دارند، امکان‌پذیر است. بنابر مبنای مختار این بازار درباره فروش حق امتیاز (بهره‌برداری) قابل تصور است.

درباره زمین‌های آباد اعم از زمین‌هایی که از ابتدا در مالکیت بخش خصوصی بوده و در اثر احیا، هبه یا خرید از دولت به مالکیت آنان درآمده (مبنای مشهور)، بازار ساختار رقابت انحصاری دارد؛ زیرا تعداد عرضه‌کنندگان فراوان است، اما زمین‌ها به اعتبار کاربری، حاصل‌خیزی و نیز دور و نزدیک بودن به مرکز، گوناگون هستند که در قیمت آن مؤثر خواهد بود.

۱۲۳

تقسیم‌بندی بازار بر حسب انگیزه‌های شرکت‌کنندگان

در یک تقسیم‌بندی اولیه شرکت‌کنندگان اعم از عرضه‌کنندگان یا مقاضیان زمین یا انگیزه سود فعالیت اقتصادی دارند و یا در پی فعالیت‌های خیرخواهانه هستند. هر یک از این انگیزه‌ها بازار خود را خواهد داشت، گرچه اطلاق بازار بر فعالیت‌های خیرخواهانه همراه با مسامحه است. مانند: عرضه زمین به قصد وقف جهت ساخت مسجد، مدرسه و فعالیت‌های به قصد سود نیز به شکل‌های گوناگونی صورت می‌پذیرد که براساس آنها بازارهای جداگانه‌ای شکل می‌گیرد. این بازارها عبارتند از:

بازار احیا (واگذاری حق بهره‌برداری)

این بازار براساس نوع زمین تقسیم‌هایی دارد:

۱. زمین مواد

در بحث فقهی بیان شد که مالکیت زمین‌های مواد اصلی در اختیار دولت اسلامی است و نسبت به مواد عارض اختلاف وجود داشت. براساس مبنایی که اختیار کردیم که احیا

کننده فقط اولویت در تصرف نسبت به دیگران پیدا می‌کند و بر همین اساس با مواتشدن، دوباره زمین به دولت بر می‌گردد و می‌تواند آن را در اختیار افراد دیگری قرار دهد. براساس این مبنای دولت می‌تواند امتیاز واگذاری این زمین‌ها را در این بازار به فروش برساند. همچنین کسانی که به تحجیر زمین اقدام کرده‌اند با فرض اینکه دولت محدودیتی در این‌باره برای آنان تعیین نکرده باشد می‌توانند در این بازار شرکت کنند و حق اولویت خود را به دیگران بفروشند. دریافت حق امتیاز واگذاری این زمین‌ها به دو صورت ذیل امکان‌پذیر است:

أ. دریافت حق امتیاز در اول: دولت می‌تواند از کسانی که توانایی پرداخت داشته باشند در برابر مبلغ معینی در ابتدا اجازه احیا و بهره‌برداری از مقدار مشخصی از زمین را برای دوره زمانی معین به فرد یا افرادی (به‌طور مثال تعاونی) صادر کند. با این کار برای دولت درآمد حاصل شده و به آبادانی زمین و فراهم‌آوردن اشتغال و افزایش تولید محصول‌های کشاورزی اقدام شده است. در این قرارداد حق نظارت برای دولت و نیز اولویت یا تشویق در کشت خاص نیز امکان‌پذیر است. هزینه‌هایی که بهره‌بردار برای آبادسازی زمین انجام می‌دهد نیز به عهده خودش بوده و در حقیقت بخشی از مابهای امتیاز بهره‌برداری است. بدیهی است زمان بهره‌برداری باید دست‌کم به مقداری باشد که بهره‌بردار انگیزه آبادانی در آن داشته باشد و بهره‌بردار در تجدید قرارداد نسبت به دیگران اولویت داشته باشد.

ب. دریافت حق امتیاز در طول دوره: کسانی که توانایی پرداخت کمتری دارند می‌توانند زمین‌های موات را آباد کرده و در طول دوره بهره‌برداری (سالانه، ماهانه و ...) حق امتیاز را پردازنند. همچنین دولت به منظور فراهم‌ساختن انگیزه در این افراد و به منظور آبادسازی زمین‌ها، می‌تواند هزینه‌های احیا را خود متحمل شده یا با دادن وام به بهره‌بردار این کار را برای وی تسهیل کند. در این نوع بهره‌برداری افزون بر هدف‌های اشتغال و تولید، هدف توزیع عادلانه درآمد و ثروت نیز وجود دارد. کشاورز می‌تواند بدھی خود را به صورت نقدی یا غیرنقدی (محصولی که برداشت می‌کند) به دولت پردازد.

ناگفته نماند که طبق نظر مشهور فقیهان احیا کننده مالک زمین نیز می‌شود. در صورت مواتشدن آن در تمام حالات‌ها و یا برخی از صورت‌ها که در بحث مالکیت بیان شد، در مالکیت بهره‌بردار باقی می‌ماند. براساس این مبنای دولت در حقیقت با اجازه احیا، به نوعی مالکیت این زمین‌ها را نیز به احیا کننده واگذارد. در این صورت مبلغی که دولت از احیا

کننده به صورت یکجا یا تدریجی دریافت می‌کند قیمت زمین شمرده می‌شود. این قیمت می‌تواند از راه بازار یا همراه با سازوکار حمایتی دولت انجام شود. همچنین مالکان زمین‌های مواد عارضی نیز مطابق این مبنای می‌توانند در این بازار شرکت کرده و زمین خود را برای فروش عرضه کنند. این روش در بلندمدت امکان سیاست‌گذاری در زمین‌ها را برای دولت محدود می‌کند. متقاضیان، در این بازار انگیزه‌های متفاوتی می‌توانند داشته باشند مانند خرید به قصد احیا برای کشاورزی، خانه‌سازی و دیگر کاربری‌ها که با توجه به موقعیت جغرافیایی زمین و قابلیت‌های آن تعیین می‌شود.

۲. زمین آباد

عرضه زمین‌هایی که آباد طبیعی بوده و در مالکیت دولت است؛ به‌وسیله دولت صورت می‌گیرد. مالکیت این زمین‌ها مطابق مبنای مختار قابل واگذاری نیستند و دولت می‌تواند مانند زمین‌های مواد امتیاز واگذاری آنها را به فروش برساند. بخش خصوصی نیز پس از حیازت این زمین‌ها و پرداخت حق امتیاز دولت، در صورت عدم ایجاد محدودیت از جانب دولت می‌تواند در این بازار شرکت و امتیاز خود را در معرض فروش قرار دهد. این کار می‌تواند بازار ثانویه برای این زمین‌ها شکل دهد و اوراق بهره‌برداری از این زمین‌ها در این بازار خرید و فروش شود.

بنابر نظر مشهور، دولت می‌تواند به فروش زمین‌های آباد طبیعی اقدام کند و بخش خصوصی نیز با فرض انتقال مالکیت به آنان از راه خرید یا حیازت این زمین‌ها می‌توانند آنها را در معرض فروش قرار دهند.

زمین‌های آباد بشری که در مالکیت مسلمانان قرار دارد به‌وسیله بخش خصوصی عرضه خواهد شد. مالکان این زمین‌ها همان‌طور که می‌توانند امتیاز استفاده از زمین‌های خود را در این بازار بفروشند همچنین می‌توانند مالکیت آن را نیز در معرض فروش قرار دهند.

بازار اجاره

این بازار نیز مانند بازار فروش بر حسب نوع زمین متعدد می‌شود.

۱. زمین مواد اصلی

دولت همان‌گونه که می‌تواند امتیاز واگذاری این زمین‌ها را از راه بازار احیا به فروش

برساند همچنین می‌تواند آنها را اجاره دهد.

۲. زمین موat عارضی

بنابر مبنای مختار این زمین‌ها نیز در مالکیت دولت قرار دارد و عرضه‌کننده آن در بازار اجاره مانند بازار احیا دولت است. البته افرادی که این زمین‌ها و نیز زمین‌های موat اصلی را از دولت اجاره کرده‌اند در صورت عدم محدودیت می‌توانند در این بازار شرکت کنند.

۳. اجاره زمین‌های آباد دولتی و خصوصی

عرضه‌کنندگان اولیه این زمین‌ها نیز در بازار اجاره، دولت خواهد بود. البته بازار ثانویه برای اجاره مجدد این زمین‌ها توسط بخش خصوصی می‌تواند تشکیل شود. بنابر مبنای مالکیت زمین‌های آباد طبیعی به‌وسیله بخش خصوصی، این افراد به صورت عرضه‌کنندگان اصلی نیز می‌توانند در بازار اجاره شرکت کنند.

۴. زمین‌های آباد بشری

زمین‌های آباد در مالکیت صاحبان آنها بوده؛ بنابراین مالکان این زمین‌ها می‌توانند به صورت عرضه‌کننده اصلی در بازار اجاره شرکت کنند. مبلغ اجاره در وحله نخست مطابق سازوکار بازار تعیین می‌شود. دولت می‌تواند نرخ اجاره زمین‌های خود را به منظور تنظیم بازار و نیز اهداف توزیعی خارج از سازوکار بازار تعیین کند.

متقاضیان این زمین‌ها کشاورزان، صاحبان صنایع، افراد یا تعاونی‌هایی که قصد ساختن واحد مسکونی در آنها دارند هستند. مبلغ اجاره مبنی بر وضعیت مالی مستأجر، به صورت یک‌جا در ابتدای قرارداد یا در مقاطع زمانی (فصلی، سالانه و ...) در طول دوره قرارداد و به صورت نقدی یا غیرنقدی دریافت می‌شود. با توجه به آبادی زمین‌ها مدت اجاره نیز می‌تواند کوتاه‌مدت یا طولانی باشد.

بازار مشارکت (مزارعه)

در این بازار دولت یا بخش خصوصی، با متقارضی زمین مشارکت کرده و سود حاصل از زمین بر حسب قرارداد بین طرفین تقسیم می‌شود. در این بازار نیز زمین‌های موat و آباد طبیعی به‌وسیله دولت و زمین‌های آباد بشری به‌وسیله بخش خصوصی برای مشارکت در

سود و به صورت مزارعه عرضه خواهد شد. تأمین آب، بذر و دیگر هزینه‌های زراعت براساس قرارداد می‌تواند به عهده مالک و یا زارع باشد. نسبت سودی که بین طرفین تقسیم می‌شود براساس عرضه و تقاضای بازار و نیز براساس سیاست‌های دولت تعیین خواهد شد. اجاره زمین مزروعی از جهت‌هایی برای دولت نسبت به مزارعه ترجیح دارد:

أ. روش مزارعه، نیاز به نظارت دولت داشته مستلزم هزینه است؛

ب. در مزارعه درآمد دولت از پیش مشخص نیست و بستگی به مقدار محصول دارد؛

ج. امکان سوءاستفاده در سهم دولت به‌وسیله زارع و نیز ناظرین و مأموران دولت وجود دارد.

از طرفی روش مزارعه برای کشاورز از جهت اینکه هنگام خشکسالی به دولت وجهی نمی‌پردازد اولویت دارد، اما در عوض در اجاره اختیار بیشتری دارد و با کوشش بیشتر، مازاد سود فقط برای وی خواهد بود.

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

زمین در جایگاه کالای به‌نسبت کمیاب و از جهتی تجدیدناپذیر و در عین حال بادوام بوده که آن را از کالاهای دیگر متمایز می‌سازد. در نظام اقتصادی اسلام، برای زمین، سه نوع مالکیت (خصوصی، عمومی و دولتی) پیش‌بینی شده است. بنابراین دولت و بخش خصوصی هر دو در عرضه زمین مؤثر هستند. از آنجا که دولت سهم قابل توجهی در مالکیت زمین دارد؛ بنابراین به خوبی می‌تواند در بازار زمین اثر گذاشته و از نوسان‌های قیمتی در آن جلوگیری کند. درباره مالکیت احیاکننده زمین‌های موات و افرادی که از زمین‌های آباد دولتی استفاده می‌کنند، دو دیدگاه وجود دارد. بنابر نظر مختار که مؤید به فقیهان بزرگی چون شیخ طوسی، اصفهانی، بحرالعلوم و شهید صدر است، زمین‌های موات و آباد طبیعی همواره در مالکیت دولت باقی می‌مانند و این مسئله نقش دولت را در طول زمان در سیاست‌گذاری در بازار زمین حفظ کرده و دولت را در تأمین عدالت درون‌نسلی و بین‌نسلی در توزیع اولیه زمین، توانا می‌سازد.

نوع مالکیت زمین در اقتصاد اسلامی اثراهای خاصی در بازار زمین دارد. این تأثیر در

ساخтар بازار و در انگیزه شرکت‌کنندگان در بازار خود را نشان می‌دهد. ساخтар بازار زمین در اقتصاد اسلامی، بسته به نوع زمین متفاوت است در عین حال در بیشتر موارد ساخтар انحصاری و در برخی موارد انحصار چند قطبی و رقابت انحصاری خواهد داشت.

از نظر انگیزه شرکت‌کنندگان در بازار، بازار احیا، (و در برخی موارد فروش) بازار اجاره و بازار مزارعه، بازارهای اصلی در زمین را تشکیل می‌دهند. در هر یک از این بازارها عرضه‌کننده اصلی را دولت تشکیل می‌دهد و بخش خصوصی نیز در برخی بازارها حضور دارد. با توجه به کاربری‌های گوناگونی که درباره زمین متصور است، تقاضای بازار نیز متفاوت خواهد بود. تقاضای زمین کشاورزی، تقاضا برای زمین مسکونی، تقاضای زمین برای کاربری صنعتی و نیز تقاضا برای تأمین کالاهای عمومی، انواع تقاضا برای زمین را شکل می‌دهد. شناخت عامل‌های اثرگذار در بازار زمین، گام مؤثری در شناخت منحنی عرضه و تقاضا و نیز تعیین قیمت در بازار زمین در اقتصاد اسلامی خواهد بود.

منابع و مأخذ

١. ابن براج، قاضی عبدالعزیز، ١٤٠٦ق، مهذب، الأولى، قم: مؤسسه نشر اسلامی.
٢. احمدیان، مجید، ١٣٨١ش، اقتصاد منابع تجدیدشونده، تهران: انتشارات سمت، اوّل.
٣. _____، ١٣٧٨ش، نظریه قیمت در اقتصاد منابع پایان‌پذیر، تهران: دانشگاه تهران.
٤. اصفهانی، محمدحسین، ١٤١٨ق، حاشیه مکاسب، قم: نشر محقق، اوّل.
٥. آصفی، محمدمهدی، ١٤١٣ق، ملکیة الارض و الشروط الطبيعیه، قم: مؤسسه نشر اسلامی، اوّل.
٦. آل بحرالعلوم، سیدمحمد، ١٤٠٣ق، بلغة الفقيه، تهران: انتشارات صادق، چهارم.
٧. انصاری، مرتضی، ١٣٧٨ش، المکاسب، ٢، قم: نشر الهادی، اوّل.
٨. حرّ عاملی، محمد بن حسن، ١٤٠٩ق، وسائل الشیعه، قم، مؤسسه آل البيت علیهم السلام.
٩. حلّی، حمزه بن علی بن زهره، ١٤١٧ق، غنیة النزوع إلى علمي الأصول و الفروع، تحقيق شیخ ابراهیم بهادری، قم: مؤسسه امام صادق علیهم السلام، اوّل.
١٠. حلّی ابن ادریس، محمد بن ادریس، ١٤١٠ق، السرائر، قم، مؤسسه نشر اسلامی، دوم.
١١. حلّی، جعفر بن حسن (محقق حلّی)، ١٤٠٩ق، شرایع الاسلام فی مسائل الحلال و الحرام، ٤، تهران: استقلال، دوم.
١٢. حلّی، جمال الدین حسن بن یوسف (علامه حلّی)، بی تا، تذكرة الفقهاء، قم: مؤسسه آل البيت علیهم السلام لاحیاء التراث.
١٣. _____، ١٤١٣ق، قواعد الاحکام، ٢، قم: مؤسسه نشر اسلامی، اوّل.
١٤. حنبیل، عبد الرحمن بن احمد، ١٣٥٢ق، الاستخراج، مصر، المطبعة الاسلامية.
١٥. خرشی، محمد بن عبدالله، ١٣١٧ق، شرح الخرسی على المختصر الجلیل، بولاق: المطبعة الامیریة.
١٦. زید، شارل و ریست، شارل، ١٣٧٠ش، تاریخ عقاید اقتصادی، ترجمة کریم سنجابی، تهران: انتشارات دانشگاه تهران، اوّل.
١٧. سبزواری، سیدعبدالاًعلی، ١٤١٣ق، مهذب الأحكام فی بيان الحلال و الحرام، قم: انتشارات آیت الله سیدسبزواری، چهارم.

۱۸. سلار، ۱۴۰۴ق، المراسيم العلوية والأحكام النبوية، قم: منشورات الحرمين.
۱۹. سوری، علی و ابراهیمی، محسن، ۱۳۷۵ش، اقتصاد منابع طبیعی و محیط زیست، همدان، نور علم.
۲۰. سیستانی، سیدعلی، بی تا: منهاج الصالحین، بی جا: بی نا.
۲۱. شافعی، محمد بن ادريس، ۱۳۲۱ق، الام، ۳، بولاق: المطبعة الامیرية.
۲۲. شاکری، عباس، ۱۳۸۶ش، اقتصاد خرد ۲ (نظریه‌ها و کاربردها)، تهران: نشر نی.
۲۳. شاله، فیلیسین، ۱۳۲۸ش، تاریخ مالکیت، ترجمة فخری ناظمی، تهران: انتشارات علمی.
۲۴. صدر، سیدمحمدباقر، ۱۳۷۵ش، اقتصادنا، خراسان: مكتب الاعلام الاسلامی، اول.
۲۵. صدقو، محمد بن علی بن بابویه، ۱۴۱۵ق، المقنع، قم: مؤسسه إمام هادی علیه السلام، اول.
۲۶. طباطبایی حکیم، سیدمحسن، ۱۴۱۰ق، منهاج الصالحین، بیروت: دارالتعارف للمطبوعات، اول.
۲۷. ———، بی تا، نهج الفقاہة، قم: نشر ۲۲ بهمن، اول.
۲۸. طوسی، ابی جعفر محمد بن حسن، ۱۳۹۰ق، الاستبصار، تهران: دارالکتب الاسلامیه.
۲۹. ———، ۱۳۶۵ش، تهذیب، تهران: دارالکتب الإسلامیه.
۳۰. ———، ۱۳۸۷ق، المبسوط فی فقه الإمامیة، تهران، المکتبة المرتضویة لإحیاء الآثار الجعفریة، سوم.
۳۱. ———، ۱۴۱۱ق، الخلاف، تحقیق سیدعلی خراسانی و سیدجواد شهرستانی و مهدی طه، قم: مؤسسه نشر اسلامی، اول.
۳۲. ———، ۱۴۱۷ق، نهایه، بیروت: دارالاندلس، دوم.
۳۳. عاملی، زین الدین (شهید ثانی)، ۱۴۱۶ق، مسالک الافہام، ۱۲، قم: مؤسسه المعارف الاسلامیه، اول.
۳۴. عاملی، محمد بن جمال الدین مکی (شهید اول)، ۱۴۱۴ق، دروس الاحکام، ۳، قم: مؤسسه نشر اسلامی، اول.
۳۵. کرکی، علی بن حسین (محقق ثانی)، ۱۴۱۱ق، جامع المقاصد فی شرح القواعد، ۷، قم: مؤسسه آل البیت علیهم السلام لاحیاء التراث، اول.
۳۶. کولا، ارهان، ۱۳۸۰ش، اقتصاد منابع طبیعی، محیط زیست و سیاستگذاری‌ها، ترجمة

- سیاوش دهقانیان، فرخدین قزلی، مشهد: دانشگاه فردوسی، اول.
۳۷. مطهری، مرتضی، ۱۳۷۴ش، نظری به نظام اقتصادی، تهران: انتشارات صدرا، پنجم.
۳۸. _____، ۱۳۸۱ش، مجموعه آثار، تهران: انتشارات صدرا.
۳۹. مفید، محمد بن محمد بن النعمان، ۱۴۱۳ق، المقنعة، قم: المؤتمر العالمي لألفية الشيخ المفید رحمه الله، اول.
۴۰. موسوی خمینی، سیدروح الله، ۱۳۷۹ش، کتاب البیع، تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار الامام الخمینی رحمه الله.
۴۱. موسوی خوبی، سیدابوالقاسم، ۱۳۷۱، مصباح الفقاهه، قم: وجданی.
۴۲. _____، ۱۴۱۰ق، منهاج الصالحين، قم: مدینة العلم.
۴۳. _____، ۱۴۱۳ق، معجم رجال الحديث، بیجا: بینا، پنجم.
۴۴. نجفی، محمدحسن، ۱۳۷۳ش، جواهر الكلام، تهران: دارالکتب الاسلامیه.
۴۵. نراقی، احمد بن محمدمهدی، ۱۴۱۵ق، مستند الشیعه، مشهد: مؤسسه آل البيت علیهم السلام لاحیاء التراث، اول.

صفحه سفید