

ضرورت فقهی ثبت زمین^۱

علمی - پژوهشی

احمد اسماعیل تبار *

چکیده

اهتمام به ساماندهی زمین و ثبت کردن آن، ضرورت انکارناپذیری در نظم اجتماعی و اقتصادی جامعه بشری در پیشگیری از وقوع جرم علیه اموال، به‌ویژه زمین دارد. بر همین اساس در جامعه مسلمانان نیز ثبت مشخص در تمامی زمین‌های انفال، املاک و اوقاف، مانع از هرگونه تعرض و دست‌اندازی به زمین‌های وقفی، عمومی و خصوصی می‌شود و پدیده زشت زمین‌خواری را به صفر کاهش می‌دهد و نظم ضروری زمین را در جامعه مسلمانان که موضوع حکم تکلیفی وجوب کفائی است، سامان می‌دهد. با رجوع به منابع فقه شیعه از دلالت ادله فقهی لفظی آیات و روایات و همچنین دلیل فقهی غیرلفظی سیره و عرف عقلا به‌خوبی استنباط می‌شود که حکم فقهی سند ثبتی زمین در شرایط کنونی جوامع بشری، به‌ویژه جامعه اسلامی کشورمان، وجوب کفائی است که تامین‌کننده نظم در زمین‌ها و ساختار منظم اجتماعی و اقتصادی و عامل مهم پیشگیری از وقوع جرم علیه مال ممتازی به نام زمین در نظام اقتصادی است. دادن حکم فقهی وجوب کفائی به ثبت و سنددار کردن زمین، پشتوانه محکمی برای سازمان ثبت اسناد و املاک و قوه قضائیه است. مقاله حاضر با روش نظری و تحلیلی سعی دارد مبنا و حکم فقهی سند ثبتی را در شرایط کنونی بیان کند، اقدامی که به‌طور گسترده پیشگیری از وقوع جرم علیه اموال و اشخاص می‌کند و از ورودی پرونده‌ها به دادگاه‌ها می‌کاهد. روش تحقیقی این مقاله نظری است که از ادله اجتهادی فقهی جهت لزوم سند داشتن زمین بحث می‌کند، بنا به ضرورت نظم داشتن در راس امور مالی جامعه مسلمانان است به‌ویژه چنین نظامی در زمین، موضوع حکم تکلیفی وجوب کفایی است تا از بی‌نظمی و اتلاف اموال و نفوس مسلمین جلوگیری شود.

کلید واژه‌ها: حکم وضعی فقهی، سند، زمین، انفال، املاک.

۱- تاریخ وصول: (۱۴۰۲/۰۶/۱۸) تاریخ پذیرش: (۱۴۰۳/۰۲/۱۵)

* استادیار، گروه حقوق اسلامی، دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری، تهران، ایران (نویسنده مسئول)
a.esmailtabar@gmail.com

۱- مقدمه

حکم فقهی، اراده تشریعی الهی است (صدر، ۱۴۰۸، ج ۱/ ۱۳) که شامل همه اشیاء و افعال مکلفین می‌شود زیرا هیچ چیزی وجود ندارد که حکمی وضعی برای آن انشاء نشده و هیچ فعل یا ترک فعلی وجود ندارد که برای آن، حکم تکلیفی انشاء نشده باشد. حکومت الهی همانند قیومیت الهی است که بر همه اشیاء، اشخاص و افعال به‌طور جامع حاکم است. از مهم‌ترین اشیاء بنیادین در اقتصاد و اجتماع، سرمایه‌ای به نام زمین است. سرزمین، یک عامل مهم و تعیین‌کننده حاکمیت است. هویت یک ملت و اقتصاد ملی در گرو سرزمین آن ملت است. سرزمین ملتی که اصالت و سامان ندارد، آشفته‌گی سیاسی و اقتصادی دارد. قوی‌ترین نظام‌های حقوقی، دقیق‌ترین قوانین را برای تابعان و اموال‌شان و حدود مرزی سرزمین‌شان به کار می‌گیرند تا از هرگونه به‌هم‌ریختگی اقتصادی و ضعف اقتدار ملی جلوگیری کنند. زمین در فقه، مشمول ترتب احکام وضعی است. حکم وضعی برای تبیین هر چیزی از دیدگاه و اعتبار الهی، اراده تشریعی می‌شود تا در منظومه مجموعه فقه، همه اشیاء و افعال قانونمند به احکام الهی باشند. هرگونه فعالیت اقتصادی و سرمایه‌گذاری بدون قانونمندی زمین به‌عنوان پایه‌ای‌ترین زیرساخت اقتصادی، نه تنها هرگز مستقر و بالنده نخواهد شد، بلکه جرایم علیه اموال به‌طور وسیع و گسترده در زمین و بناهای روی آن رخ خواهد داد. چرا مطابق ادله اجتهادی فقهی ضروری است انواع زمین‌های انقال، املاک و اوقاف در کشورمان سند ثبتی داشته باشد؟ بی‌تردید وجه نیازمندی جامعه مسلمان کشورمان به نظم و بر همین اساس داشتن اسناد ثبتی برای زمین‌ها ضروری است.

۲- حکم وضعی

حکومت خداوند با اراده تشریعی و احکام وضعی و تکلیفی بر تمام اشیاء و افعال، گسترده و جامع است و هیچ چیز یا فعل و ترک فعلی وجود ندارد که مشمول حکومت خداوند نباشد. اراده تشریعی خداوند که به تبیین وضع اشیاء تعلق می‌گیرد و آن را متعلق خود قرار می‌دهد، حکم وضعی را اعتبار و انشاء می‌کند (صدر، ۱۳۹۵، ج ۱/ ۱۰۰، ۹۹؛ صدر، ۱۴۰۸، ج ۱/ ۶۳) که حسب تمام بودن شرایط بر اشیاء، فعلیت و ترتب پیدا می‌کند.

۳- اصل در حکم فقهی

هر حکم فقهی، خواه تکلیفی یا وضعی، مسبوق به اصل اعتباری فقهی است که مطابق ادله فقهی دانسته می‌شود. اصل، در دو بخش احکام وضعی و تکلیفی به‌طور کلی پایه‌ریزی می‌شود و نسبت به هر حکم وضعی و تکلیفی، اصل اعتباری الهی تأسیس می‌شود تا براساس آن، احکام وضعی در اشیاء و احکام تکلیفی در افعال، کنکاش، استخراج و استنباط شوند. اگر هر حکم وضعی را نسبت به اشیاء حتی نسبت به شخص انسان به‌عنوان یک شیء در نظر بگیریم، اصل فقهی، مسبوق بر آن حکم از ادله فقهی دانسته می‌شود و سپس حکم وضعی مطابق ادله فقهی‌شان، براساس شرایط بر شخص ترتب می‌یابد و متصل بدان می‌شود. به‌طور مثال، اصل در شخص، ولیّ نبودن اوست، مگر این که بنا به دلیلی از ادله فقهی، ولیّ بودن او ثابت شود یا این که اصل در اشیاء بر طهارت و پاک بودن آن‌هاست، مگر این که بنا به دلیل فقهی، نجس شدن آن شیء ثابت شود. (مکارم شیرازی، بی‌تا، ج ۲، ۴۱۷-۴۲۰) همین رویه تشریع الهی در حکم وضعی زمین است که اصل فقهی به‌عنوان حکم وضعی برای زمین ثابت است، مگر این که بنا به اسباب یا ادله‌ای، حکم وضعی دیگری ثابت شود؛ بنابراین در هر حکم فقهی وضعی یک اصل فقهی داریم که حکم در رتبه بعدی آن ثابت می‌شود و حسب شرایط بر شیء ترتب می‌یابد که درباره آن در ادامه خواهیم گفت.

اصل در حکم تکلیفی افعال مکلفین، حکم تکلیفی ترخیص و جواز است، مگر این که بنا به دلیل فقهی، یکی از احکام تکلیفی چهارگانه دیگر وجوب یا استحباب یا حرمت یا کراهت ثابت شود و قبل از اثبات هر یک از احکام چهارگانه فقهی، اصله‌الجواز در افعال مکلفین مطابق ادله فقهی ثابت است. (طباطبایی، ۱۴۱۷، ۵۳)

حکم تکلیفی انشائی است که به انگیزه ایجاد بعث و زجر یا ترخیص از مولی صادر می‌شود که به احکام خمسّه وجوب، حرمت، استحباب، کراهت و اباحه تقسیم می‌شود و هر حکم مجعولی که تکلیفی نباشد ولی موضوع حکم تکلیفی قرار بگیرد حکمی وضعی خواهد بود. (فروغی، باقرزاده‌گان، میرزایی، ۱۳۹۵، ۹۳)

۴- مال

مال، حکم وضعی است که جهت تبیین اشیاء برای قانونمندی جامعه اسلامی و فعالیت‌های حلال اقتصادی مطابق ادله فقهی وضع می‌شود. این حکم وضعی فقهی از سحت دانستن شماری از اموال

عرفی دانسته می‌شود که باقی مال‌انگاری عرفی به جهت عدم ردع شارع در حکم وضعی مال پذیرفت شده است. حکم وضعی مال بودن یک شیء از دلیل سیره عقلا که در عصر نبوت و امامت مورد مخالفت پیامبر(ص) و امام حاضر(ع) قرار نگرفته، مورد تایید شرع واقع می‌شده است. چنانچه عرف، ثمن فواحش و خوک را چه بسا مال می‌شناسد ولی شارع، آن‌ها را مال نمی‌شناسد و این مخالفت توسط پیامبر(ص) در عصر نبوت، تشریح و در عصر امامت توسط امامان معصوم(علیهم‌السلام) برای مسلمانان تبیین شده است. (انصاری، ۱۴۱۵، ۱۶۱؛ نائینی، ۱۳۷۳، ج ۱ / ۲۴۰) مبانی مال‌انگاری عرف براساس نیازهای ابعاد سه‌گانه وجودی انسان؛ جسم، جان، خرد و نیایب و دور از دسترس بودن آن کالا است، چون انسان، کالا یا خدمتی را به راحتی و زیاد در دسترس ندارد و با آن، یکی از نیازهای ابعاد سه‌گانه وجودی خود را برطرف می‌کند، مال‌انگاری می‌کند (امامی، بی‌تا، ج ۱ / ۱۹؛ کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۹) و به‌سوی آن میل و رغبت می‌کند اما اکسیژن هوا با توجه به این‌که در شرایط عادی نیاز مبرم جسم را برطرف می‌کند به جهت زیاد و راحت در دسترس بودن آن، مال‌انگاری نمی‌شود. از مهم‌ترین کالاهای سرمایه‌ای که بشر همواره در طول تاریخ برای آن مال‌انگاری کرده، زمین است. سامان‌دهی زمین به‌عنوان پایه‌ای‌ترین کالا و سرمایه در اقتصاد، نقش بنیادین در توسعه حقوقی و پیشرفت اقتصادی و پیشگیری از جرایم علیه اموال و اشخاص دارد.

۵- شخص

شخص همانند مال، حکم وضعی است که روی معنای واقعی مانند انسان یا کعبه یا معنای اعتباری مانند موقوف‌علیه، مسجد یا معنای انتزاعی عقل مانند ملت و امت اعتبار می‌شود و در دانش فقه و حقوق، طرف حق و تکلیف قرار داده می‌شود. (ساکت، ۱۳۸۷، ۸۶) معنای اعتباری شخص همان طوری که قابل وضع و قرار دادن اعتباری است، به همین طریق قابل سلب و برداشتن اعتباری است؛ همان‌طوری که در فقه اسلام، شخص بودن از مسلمانی که مرتد می‌شود سلب می‌شود یا این‌که مکانی به لحاظ مسجد بودن حسب شرایطی مانند تعریض خیابان، سلب اعتبار می‌شود و تبدیل به اعتبار دیگری فاقد شخص مسجد می‌شود و جعل و سلب، دلالت بر معنای اعتباری (غیرواقعی و غیرعقلی) دارد که شارع یا هر معتبر (اعتبارکننده) دیگری می‌تواند آن معنا را وضع یا سلب کند. شخص براساس این‌که حکم وضعی ولی یا مالک بر او ترتب می‌شود، متصف به وصف ولی یا مالک

می‌شود. شخص‌شناسی در توجه حق و تکلیف بسیار تعیین‌کننده است و بر همین اساس مسئولیت مدنی، مالی، کیفری و جزایی تعین پیدا می‌کند. اعتبار شخص در فقه روی معنای واقعی به لحاظ مصداق واقعی و معنای اعتباری به لحاظ اعتبار عرفی یا غیرعرفی و معنای عقلی به لحاظ انتزاع عقل مستدل به ادله فقه، استدلال می‌شود. (صفر، ۱۳۷۳ش، ۸۰-۸۱) شناخت همه احکام وضعی و تکلیفی درباره اشخاص متوقف بر شناخت شخص است.

۵-۱- رابطه شخص با مال

بعد از آن‌که از نظر فقهی حکم وضعی مال بر اشیاء ترتب یافت و اموال از غیر اموال شناخته شد، هر مال با شخص رابطه فقهی پیدا می‌کند زیرا انسان‌ها نیز در فقه، حکم وضعی شخص پیدا می‌کنند و هر انسانی به‌عنوان مسلمان یا کافر ذمی و حتی غیر ذمی، حکم وضعی شخص بر او ترتب می‌یابد که طرف حق و تکلیف در فقه اسلام قرار داده می‌شود. حکم وضعی شخص همان‌طوری‌که قابل وضع بر انسان است، قابل سلب نیز هست؛ چنان‌چه در ارتداد، حکم وضعی شخص حقیقی از مرتد گرفته می‌شود، حکم وضعی شخص، موضوع احکام فقهی دیگری قرار می‌گیرد که بر شخص ترتب یا تنجز پیدا می‌کند. براساس شرایطی که شخص پیدا می‌کند یا این‌که وقایعی که اتفاق می‌افتد یا اعمالی که انجام می‌دهد، شخص مشمول احکام وضعی می‌شود و با مال رابطه‌ای برقرار می‌کند که عقل بر پایه علم به حکم وضعی، مفهومی از آن را انتزاع می‌کند. این رابطه که براساس حکم وضعی فقهی بین شخص و مال تصور می‌شود، چنان‌چه اجازه تصرف را به شخص در مال بدهد ولایت نامیده می‌شود زیرا ولیّ قرار دادن شخص براساس شرایط یا وقایع یا اعمال، موجب می‌شود تا اثر آن ترتب حکم، جواز تصرف شخص در مال باشد. (طاهری، ۱۳۹۲، ج ۱ و ۲ / ۱۳۹؛ امامی، بی‌تا، ج ۵ / ۲۰۲؛ کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۴۰۲) بر پایه معنایی که متعلق ولایت قرار می‌گیرد، ولیّ قرار گرفتن شخص بر مال، به دو بخش ولایت مالکانه در املاک که کاربرد بخش خصوصی و بسیاری از مردم است و ولایت غیرمالکانه (ولیانیه) انفال و اوقاف تقسیم می‌شود. در بحث حکم وضعی ولیّ قرار دادن شخصی که عقل، معنای ولایت را انتزاع می‌کند، همواره دو بحث اصلی مطرح می‌شود؛ اول این‌که دلیل فقهی ولیّ شدن شخص چیست؟ دوم این‌که قلمروی ولایت او تا چه حدی است؟

۶- ولایت مالکانه

ولایت به معنای آقایی و سرپرستی است (سید مصطفی طباطبایی و الیاس انطون الیاس، ۱۳۸۸، ۸۱۵. ولا به فتح واو به معنای دوستی و به کسر واو به معنای سرپرستی و صلاحیت تصرف است) ولی به کسی اطلاق می‌شود که اداره و تولیت شخص یا مال یا سازمانی را به عهده دارد. (ابن منظور، ۱۴۱۴، ج ۱۵ / ۴۰۷) ولایت مالکانه شخص بر مال که شخص را مالک و مال را به ملک متصف می‌کند ناشی از دو سبب اصلی فعل یا واقعه در اعتبار الهی است. ولیّ قرار گرفتن شخص، حکم وضعی دیگری است که بعد از مالک شدن بر مال بر او ترتّب پیدا می‌کند و شخص، ولیّ می‌شود؛ چنین ولایتی ناشی از سایر شرایط و مالک شدن شخص بر مال است و حکم وضعی ملک موضوع ترتّب حکم وضعی ولیّ قرار گرفتن شخص می‌شود و به اصطلاح، ولایت مالکانه می‌شود اما ولایت غیرمالکانه اسباب فقهی دیگری غیر از مالک شدن شخص دارد. واژه ملک به اعراب‌های گوناگون مُلْک به معنای دارایی، مَلْک به معنای میل، مَلْک به معنای فرشته، مُلْک به معنای سلطنت و مَلِک به معنای سلطان آمده است. (دهخدا، ۱۳۷۷، ج ۱۴ / ۲۱۴۸۱) اثر ملک به معنای دارایی، ارث بردن وارثان از مالک بعد از فوت مورث است؛ بنابراین تأسیس فقهی - حقوقی ارث تنها در مورد کسی که مشمول حکم وضعی ملک است جاری می‌شود و در مورد اولیاء غیرمالک، مرگ آن‌ها موجب ارث ولایت غیرمالکانه نمی‌شود.

۷- ولایت غیرمالکانه

شخص ولیّ، مدیر است و مقام مجاز تصمیم‌ها و تصرف است و تصرف و عملکرد، خواه به فعل جوانحی عقد یا ایقاع باشد یا این‌که به فعل جوارحی فیزیکی باشد از صلاحیت ولیّ است که بر پایه حکم وضعی ولایت، مجاز به تصمیم و اقدام به فعل یا ترک فعل می‌گیرد و اجرا می‌کند. (ابن اثیر، ۱۹۷۹، ج ۵ / ۲۲۷) در فقه، شخص مجاز کسی است که به فعل یا ترک فعل مختار است و اختیار او بر پایه حکم وضعی ولایت است زیرا ولایت، تولیت و سلطنت شخص است که بر اشیاء یا اشخاص تسلط دارد و تصمیم می‌گیرد و تصرف می‌کند و حکم وضعی ولایت که بر شخص بنا به سببی از اسباب فقهی ترتّب می‌یابد، موضوع تنجّز حکم تکلیفی می‌شود و موجب می‌شود تا شخص براساس حکم تکلیفی حلال، اقدام به فعل یا ترک فعل کند. حکم وضعی ولایت مالکانه که ناشی از اسباب شرعی مالک شدن شخص بر مال است، موضوع حکم تکلیفی اباحه قرار می‌گیرد و بر شخص حلال

است که در ملک خود تصرف مالکانه کند و این ولایت مالکانه غیر از ولایتی است که ناشی از مقام اشخاص بنا به احکام وضعی دیگر فقهی مثل نبوت، امامت و فقاہت است که بر آن‌ها ترتب پیدا می‌کند. مسئله نیابت در ولایت در هر دو نوع ولایت مالکانه و غیرمالکانه همانند وکالت و نمایندگی، جاری است؛ بنابراین ولایت اصیل با تمام بودن سایر شرایط از حکم وضعی ملک یا عقد وقف یا احکام وضعی دیگری مانند نبوت، امامت، فقاہت، ابوت و ... بر شخص ترتب پیدا می‌کند. ولایت غیرمالکانه درباره زمین به دو بخش وقفی و غیروقفی تقسیم می‌شود، در نتیجه از نظر فقهی، ولایت شخص بر زمین سه بخش عمده ولایت اشخاص بر املاک (ولایت ملکی)، اوقاف (ولایت وقفی) و اموال (انفال، ولایت نفلی) می‌شود.

۸- اصل فقهی درباره زمین

زمین مهم‌ترین مال بنیادین برای سرمایه‌گذاری و اقتصاد است که هیچ‌گریزی برای قانونمندی آن نیست. زمین در فضای بالا و سطوح خشکی و آبی شامل کوه‌ها، جنگل‌ها، دشت‌ها، اقیانوس‌ها، دریاها، دریاچه‌ها و رودخانه‌ها در قانونمندی فقهی مشمول حکم وضعی انفال بنا به اصل فقهی است که در نتیجه، نه تنها سطح زمین، بلکه زیر سطح زمین شامل معادن و بالای سطح زمین شامل فضای مُحاذی بالا شامل راه‌های هوایی، مشمول حکم وضعی انفال است.

حکم ولایت غیرمالکانه انفال ناشی از حکم وضعی ولیّ قرار دادن پیامبر(ص) در عصر نبوت و امام(ع) در عصر امامت و فقیه جامع‌الشرایط در عصر غیبت با تمام بودن شرایط حکم ولایت بر آن اشخاص ترتب پیدا می‌کند. اصل فقهی درباره زمین، حکم وضعی انفال است و دلیل آن، آیه یکم سوره انفال^۱ است که دلالت می‌کند بر متصدی بودن رسول خدا(ص) نسبت به اموالی که اسباب تملک بین مسلمانان هنوز بدان تعلق نگرفته است که در این صورت ولیّ بر آن اموال، وجود مقدس پیامبر اسلام(ص) در عصر نبوت است و مطابق فقه شیعه بعد از ایشان در عصر امامت در تولیت امام معصوم(ع) و سپس در عصر غیبت در تولیت فقیه جامع‌الشرایط است اما چنانچه بنا به سببی از اسباب فقهی به حکم وضعی ملک تبدیل می‌شود، شخص، مالک بر زمین می‌شود و بعد از آن که حکم

^۱ - يَسْأَلُونَكَ عَنِ الْأَنْفَالِ قُلِ الْأَنْفَالُ لِلَّهِ وَالرَّسُولِ فَأَتَقُوا اللَّهَ وَأَصْلِحُوا ذَاتَ بَيْنِكُمْ وَأَطِيعُوا اللَّهَ وَرَسُولَهُ إِن كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ.

وضعی ملک بر زمین ترتب یافت و شخص بر آن مالک شد، مطابق حکم تکلیفی حلیت، مالک می‌تواند زمین ملک خود را وقف کند و زمین ملکی به زمین وقفی تبدیل می‌شود؛ بنابراین اصل حکم وضعی زمین، بیت‌المال و زیرمجموعه انفال است، مگر این‌که بنا به سببی فقهی اثبات شود که حکم وضعی نفل به حکم وضعی ملک تبدیل شده است؛ بنابراین اموال در نظام فقهی در عصر غیبت به انفال (اموال عمومی و بیت‌المال) تحت ولایت فقیه، املاک (اموال خصوصی) تحت ولایت مالکان آنها و اوقاف (اموال وقفی) تحت ولایت متولیان از طرف مالکان (واقفان) تقسیم می‌شود و صادر کردن اسناد اموال براساس این مبنای فقهی مشخص شده در فقه، بسیار راهبردی و تعیین‌کننده در ساماندهی زمین است. (صدر، ۱۴۲۴، ۴۱۹)

۹- تبدل احکام وضعی نفل، ملک و وقف

رابطه احکام وضعی و تکلیفی با یکدیگر رابطه موضوع و حکم است. هر حکمی، خواه وضعی یا تکلیفی نسبت به حکم دیگر، خواه وضعی یا تکلیفی، موضوعیت جهت ترتب یا تنجز پیدا می‌کند و عقل رابطه هر حکمی را نسبت به حکم دیگر رابطه تضاد می‌فهمد که دو حکم بر یک شیء یا بر یک فعل انشاء نمی‌شوند. تشریع الهی در دو مرحله انشاء و فعلیت بر اشیاء و افعال تصور می‌شود. (صدر، ۱۴۰۸، حلقه ۲، ۱۲۶) در مرحله انشاء، حکم شرعی تشریع شده ولی نسبت به یک شیء یا فعل، ترتب یا تنجز پیدا نکرده است ولی در مرحله فعلیت، حکم وضعی نسبت به شیء ترتب پیدا کرده و حکم تکلیفی نسبت به فعل شخص، تنجز پیدا کرده است. سطح زمین به‌عنوان یک شیء، مشمول حکم وضعی قرار می‌گیرد که اصل آن حسب اصل فقهی نفل است و انفال در فقه اسلام مجموعه بیت‌المال است که در عصر غیبت معصوم(ع) مطابق مبنای فقهی فقهایی که قائل به ولایت فقیه در عصر غیبت امام معصوم(ع) هستند، تحت ولایت شخص فقیه جامع‌الشرایط است که مطابق قانونمندی فقهی در آن تصرف می‌کند و اگر قائل به ولایت فقیه نباشیم لاجرم یا باید به امام غایب بسنده کنیم و منتظر ظهور ایشان باشیم یا اینکه ولایت شخص دیگری غیر از فقه جامع‌الشرایط را در عمل بپذیریم اما مطابق ادله ولایت فقیه و حتی قیاس اولویت ولایت فقیه جامع‌الشرایط در عصر غیبت حسب شرایط پذیرفته است. (محقق حلی، ۱۴۰۸، ج ۱/ ۱۶۶؛ موسوی خمینی، بی‌تا، ج ۱/ ۳۶۸) چنان‌چه هر سطحی از زمین بنا به سببی از اسباب تملک شود، حکم وضعی نفل به ملک تبدیل می‌گردد، پس فعلیت حکم

وضعی نفل پایان می‌یابد و فعلیت حکم وضعی ملک آغاز می‌شود.

مطابق اعتبار و نص پیامبر اسلام (ص) هیچ وقفی تحقق نخواهد یافت؛ مگر این که مسبوق به ملک باشد؛ (کاشف الغطاء، بی تا، ۳۶۷) بنابراین چنانچه سطح زمین ملک نشود، حکم وضعی وقف بر آن ترتب پیدا نمی‌کند چون مطابق اعتبار پیامبر (ص) وقف باید از ملک بگذرد اما ملک با اعراض اهل آن به نفل برمی‌گردد؛ همان طوری که وقف نیز با انقراض موقوف علیه به نفل یا ملک برمی‌گردد و نفل نیز بنا به اسباب تملک به ملک تبدیل می‌شود و وقف نیز در دو وضعیت اندراس و فرسوده شدن مال وقفی و اختلاف موقوف علیهم قابل تبدیل به ملک است.

۱۰- اصل فقهی زمین، مال عمومی

زمین همانند هر مال دیگری بنا به اسباب تملک، رابطه ملکیت با شخص پیدا می‌کند و مختص به شخص و زیرمجموعه دارایی او می‌شود و به اصطلاح، مال خصوصی یا ملک شخص نامیده می‌شود یا این که زائد بر املاک شخص، زیرمجموعه اموال عمومی باقی می‌ماند. بخش عمومی اموال، مربوط به انفال است که تحت ولایت غیرمالکانه پیامبر اسلام (ص) در عصر نبوت، امام معصوم (ع) در عصر امامت و فقیه جامع الشرایط در عصر غیبت امام معصوم (ع) قرار دارد و این اموال ملک شخص پیامبر (ص) یا امام (ع) یا فقیه نیست، بلکه به مقام و منصب آن‌ها تعلق دارد. (منتظری، ۱۳۶۳، ۳۳۰)

اصل فقهی زمین مال عمومی بودن آن است و هرگونه تبدیل زمین عمومی به زمین خصوصی نیاز به اسباب تملک دارد. چنانچه چنین سبب تملکی احراز نشود، زمین به عنوان مال عمومی باقی می‌ماند. حال این پرسش باقی می‌ماند که زمین چگونه وقف می‌شود؟

مطابق روایت‌های وارده^۱، وقف از راه ملک می‌گذرد. ابتدا زمین باید ملک شود تا سپس با انشاء وقف توسط مالک، مشمول حکم وضعی وقف شود. در نتیجه اگر زمین‌های وقفی را استثنا کنیم، زمین در فقه اسلام به دو بخش انفال (اموال خصوصی) و املاک (اموال عمومی) تقسیم می‌شود.

^۱ - «لا وقف الا فی ملک»، سید ابوالقاسم خوئی، ۱۳۷۴، ج ۳ / ۴۶۲. «الوقوف بحسب ما یوقفها اهلها ان شاء الله»،

۱۱- انفال زمین و غیر زمین

خداوند به‌طور صریح حکم وضعی نفل را بر بخش اموال در قرآن مطرح کرد^۱ و در آن، انفال را تحت ولایت الهی و رسول خدا(ص) قرار داد و آن را از املاک خارج دانست.

نفل در لغت به معنای زیاده است (نراقی، بی‌تا، ج ۱۰ / ۱۳۹؛ فیروزآبادی، ۱۴۲۶، ۱۰۶۴؛ فراهیدی، بی‌تا، ج ۳ / ۳۲۵) که در اصطلاح فقهی، زیاده بر ملک به‌کار رفته است. نماز نافله به آن جهت نافله نامیده می‌شود که زیاده بر واجب است یا این که درباره حضرت ابراهیم(ع) می‌فرماید: «ما اسحاق(ع) را به او بخشیدیم و یعقوب(ع) را زیاده بخشیدیم؛ زیاده از آنچه ابراهیم(ع) دعا کرد یا این که نوه ابراهیم(ع)، زیاده از پسر ابراهیم(ع) است.»

انفال جمع نفل حسب هر موردی، زیاده بر مقصود اصلی تعریف می‌شود؛ بنابراین اطلاق انفال بر غنائم جنگی به جهت زیاده بودن آن‌ها بر پیروزی است و در خصوص زمین، انفال بر مناطقی از زمین اطلاق می‌شود که زیاده بر ملک شخص باقی مانده و هنوز اسباب تملک بدان تعلق نگرفته و در مورد غیر زمین نیز اموالی است که زائد بر ملک شخص است اما در ولایت و اختیار او قرار می‌گیرد؛ (مشکینی، ۱۴۱۹، ۹۳) بنابراین حکم وضعی فقهی نفل به دو بخش زمین و غیر زمین ترتب پیدا می‌کند که در فقه، پارهای از مصادیق آن احصاء شده است.

انفال زمین شامل سه بخش عمده سطح خشکی، آبی و زیرسطح زمین و فضای بالای سطح زمین می‌شود که مشمول حکم وضعی ولایت قرار می‌گیرد (همان، ۹۶).

مصادیقی که برای انفال در کتاب‌های فقهی شمرده می‌شود، حصری نیست، بلکه تمثیلی است که چند نمونه مانند کوه‌ها، دریاها، کویرها، جنگل‌ها و... را مثال می‌زنند؛ چرا که حسب قاعده فقهی، اصل بر نفل بودن سطح خشکی و آبی زمین است، مگر دلیلی بر سبب تملک یا وقف آن ثابت شود، در غیر این صورت اصل فقهی درباره زمین و هر مالی غیر از زمین، حکم وضعی نفل است (نجفی، ۱۹۸۱، ج

۱- سوره انفال، آیه ۱: (ای رسول ما) امت از تو حکم انفال را سؤال کنند جواب بده که انفال، مخصوص خدا و

رسول(ص) است پس شما مؤمنان باید از خدا بترسید و در رضایت و مسالمت و اتحاد بین خودتان بکوشید و خدا و رسول او را

اطاعت کنید اگر اهل ایمانید.)

۱۶/ ۱۱۵).

۱۲- ماهیت و اقسام سند

سند در لغت به معنای تکیه‌گاه است (دهخدا، ۱۳۷۷، ج ۹/ ۱۳۸۵) و مسند به معنای تکیه‌داده است که به سند تکیه می‌دهد و سند در اصطلاح (فیومی، ۱۳۹۷، ج ۱/ ص ۱۵۲) از معنای لغوی، دور نیفتاده است چون سند تکیه‌گاه اصلی فعالان تجاری در حوزه تولید و خدمت است و به همین شکل سند، تکیه‌گاه اصلی قاضی در مقام قضا جهت رسیدن به اولین دلیل قضایی (یقین قاضی) است، پس هر اندازه اعتبار سند از مراجع معتبر باشد، یقین متقن‌تر و مستحکم‌تری برای قاضی ایجاد می‌شود. سند در قانون مدنی ۱۲۸۳ عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوا یا دفاع، قابل استناد باشد؛ بنابراین سند دو رکن اساسی دارد: اول این که نوشته و کتبی باشد و دوم این که در مقام دعوا یا دفاع از دعوای دادگاه قابل استناد باشد. اسناد به دو قسم رسمی و عادی تقسیم می‌شوند: اسنادی که در اداره ثبت یا دفاتر رسمی یا نزد مأموران رسمی در حدود صلاحیت آن‌ها طبق مقررات قانونی تنظیم شود، رسمی هستند و در غیر این صورت، سند عادی است که در مقام قضایی جهت دادرسی و تحلیل دلیل قضایی کاربرد دارد.

سند از جهت دیگری که زمینه فعالیت‌های اقتصادی است، کاربرد راهبردی برای فعالان تجاری دارد که دو طرف قرارداد تجاری بر پایه آن، وظایف و اقدام‌های خود را انجام می‌دهند. اسناد تجاری در فعالیت‌های تولیدی و خدماتی بر پایه دو رکن اعتماد و سرعت فعالیت‌های اقتصادی، نقش مؤثر و بی‌نظیری دارند.

۱۲-۱- اهمیت اسناد غیرمنقول

در تقسیم اموال در فقه و حقوق به یک تقسیم شایع و مرسوم برخورد می‌شود که مال به دو قسم منقول و غیرمنقول تقسیم می‌شود. مال غیرمنقول همانند زمین، خانه، مغازه و معدن که متصل به عمق زمین است از اموال غیرمنقول ذاتی شمرده می‌شود. اموال غیرمنقول ذاتی به محوریت زمین مصداق می‌یابند. اموالی مانند بناها، تأسیسات، وسایل ساختمانی و ثمره مزرعه‌ها و باغستان‌ها که به محوریت زمین، غیرمنقول می‌شوند، اموال غیرمنقول غیرذاتی بوده و نیازمند ثبت اسناد هستند اما در دهه‌های اخیر به‌خاطر فقدان اهتمام ثبت اسناد اموال غیرمنقول ذاتی و به تبع آن‌ها اموال غیر منقول

تابع زمین، با پدیده ناهنجار زمین‌خواری مواجه شدیم.

زمین‌های انفال، در عصر غیبت امام معصوم(ع)، حسب ولایت فقیه در قوای سه‌گانه تعیین می‌شود که زمین‌ها با بناها و اشجار مستقر در آن به چه شخص حقیقی یا حقوقی اختصاص داده شده است تا او حسب مراتب واجد صلاحیت تصرف در آن طی قلمرو مشخص شود اما زمین‌های املاک در تملک اشخاص در می‌آید و سپس به ارث می‌رسد، لکن انفال هرگز به ارث نمی‌رود و زمین‌های وقفی نیز حسب وقف‌نامه واقف سند صادر می‌شود، در نتیجه هیچ زمینی به‌عنوان انفال یا املاک یا اوقاف در نظام جمهوری اسلامی بدون سند باقی نخواهد ماند.

۱۳- ضرورت فقهی ثبت زمین

نظم داشتن به‌ویژه در امور مالی و بالخصوص زمین به‌عنوان مهم‌ترین کالای بنیادین اقتصادی از آیات قرآن به‌عنوان ادله اجتهادی لفظی استظهار و استنباط می‌شود زیرا ضرورت فقهی تملک و تصرف حلال در اموال به‌ویژه زمین که مهم‌ترین مال در فعالیت اقتصادی است، همواره در قرآن تأکید شده است «ای کسانی‌که ایمان آوردید! اموال‌تان را به باطل نخورید. (نساء، آیه ۲۹ و بقره، آیه ۱۸). برای جلوگیری از تصرف و تملک باطل می‌بایست زمین را سنددار کرد و حتی رویه الهی نیز بر ثبت و سنددار کردن فعل‌ها و ترک‌فعل‌های انسان برای روز جزاست. ضرورت فقهی ثبت زمین در وضعیت کنونی تا حد وجوب کفائی است؛ بنابراین بر هر شخص مسلمان که توانایی و قدرت انجام چنین کاری را دارد واجب است تا برای پیشگیری از وقوع معصیت در زمین‌خواری حرام هر چه سریع‌تر زمین‌های کشورها سند ثبتی داشته باشند.

۱۴- ادله فقهی و حکم تنظیم سند زمین

ادله فقهی اجتهادی آیات کلام خدا و سنت رسول خدا(ص) و حتی سیره عقلای مورد تایید شارع دلالت بر تنظیم و ثبت سند به‌طور کلی در قراردادها و به‌ویژه سند زمین دارد؛ به‌طوری‌که خداوند از نفس ربوبی خود به‌عنوان اولین ثبت‌کننده یاد می‌کند که ثبت سند و بایگانی شدن آن را مورد استناد قرار می‌دهد تا این روش را برای زندگی اجتماعی به انسان‌ها بیاموزد و به‌طور واضح معلوم می‌شود که مدیریت الهی نیز با ثبت سند، ذخیره و بایگانی کردن آن همراه است. مهم‌ترین دلیل اجتهادی فقهی، آیات شریف قرآنی است که آیات محکم، قانونمندی قطعی زندگی فردی و اجتماعی مسلمانان را

دلالت می‌کند، سپس به سنت رسول خدا(ص) که روایات معصومین(علیهم‌السلام) است مراجعه می‌کنیم تا مبنا و حکم فقهی سند ثبتی زمین را در شرایط کنونی جامعه اسلامی استنباط و کشف کنیم.

۱۴-۱- آیات شریف

خداوند در آیات سوره‌های مدنی قرآن که به نظام حقوقی و اجتماعی جامعه اسلامی می‌پردازد، در آیاتی به ثبت، نگاشتن و بایگانی سند تصریح می‌فرماید و قرآن مهم‌ترین مبنای عملکرد حقوقی مسلمانان است.

الف: ای کسانی که ایمان آورده‌اید! هرگاه به وامی تا سررسیدی معین، با یکدیگر معامله کردید، آن را بنویسید و باید نویسنده‌ای براساس عدالت، میان شما بنویسد و هیچ نویسنده‌ای همان‌گونه که خدا او را آموزش داده است، نباید از نوشتن خودداری کند و کسی که بدهکار است باید املا کند و او بنویسد و از خدا که پروردگار اوست پروا نماید و از آن، چیزی نکاهد. پس اگر کسی که حق بر عهده اوست، سفیه یا ناتوان است یا خود نمی‌تواند املا کند، پس ولی او باید با عدالت، املا نماید و دو شاهد از مردان تان را به شهادت بطلبید، پس اگر دو مرد نبودند، مردی را با دو زن، از میان گواهانی که رضایت دارید، تا (اگر) یکی از آن دو (زن) اشتباه کرد، (زن) دیگر، وی را یادآوری کند و چون گواهان احضار شوند، نباید از گواهی خودداری ورزند و از نوشتن (بدهی) چه کوچک یا بزرگ باشد، تا سررسیدش ملول نشوید. این (نوشتن) شما، نزد خدا عادلانه‌تر و برای شهادت استوارتر و برای اینکه دچار شک نشوید (به احتیاط) نزدیک‌تر است، مگر آنکه داد و ستدی نقدی باشد که آن را میان خود برگزار می‌کنید؛ در این صورت، بر شما ایرادی نیست که آن را ننویسید و هرگاه داد و ستد کردید، گواه بگیرید و هیچ نویسنده و گواهی نباید زبان ببیند و اگر چنین کنید، از نافرمانی شما خواهد بود و از خدا پروا کنید و خدا (بدین‌گونه) به شما آموزش می‌دهد و خدا به هر چیزی داناست. (بقره، آیه ۲۸۲)

ب: خدا آنچه را بخواهد محو یا اثبات می‌کند و اصل کتاب نزد اوست. (رعد، آیه ۳۹)

۱۴-۲- سندنویسی پیامبر اسلام(ص)

سندنویسی در سنت رسول خدا(ص) علاوه بر عصر نبوت و هنگام ارتحال ایشان در زمان سایر معصومین(علیهم‌السلام) ادامه یافت و عملکرد آن‌ها بهترین دلیل برای قانونمندی زندگی مسلمانان

است. پیامبر اسلام(ص) همواره در عصر نبوت بر نوشتن پیمان‌ها و معاهده‌ها تاکید داشتند، به‌طوری‌که حدود حقوق و تکالیف اشخاص و طرف‌های پیمان معلوم می‌شد. به همین جهت می‌توان علاوه بر قرآن، به پیمان عمومی مدینه و صلح‌نامه حدیبیه اشاره کرد. علاوه بر این دو سند مهم تاریخی مستند و مکتوب در حکومت پیامبر اسلام(ص) می‌توان به روایت نقل شده از طریق فریقین استناد کرد که وجود مقدس پیامبر اسلام(ص) بر نوشتن و ثبت کتبی با قلم همواره اهتمام و تاکید داشتند.

عبدالله بن عمر به پیامبر(ص) گفت: «برای آن که روایت‌های شما را فراموش نکنم، چاره‌ای جز نوشتن ندارم. پیامبر(ص) فرمود: اشکال ندارد، بنویس زیرا خداوند به قلم آموخت و فرمود: قلم، نعمت بزرگی از جانب خداست و اگر قلم نبود، فرمانروایی و دین پابرجا نبود و زندگی شایسته‌ای وجود نداشت.» (نوری، ۱۴۰۸، ج ۱۳ / ۲۵۸).

روایت‌های اهل سنت درباره نوشتن وصیت پیامبر(ص) در آخرین لحظات عمر ایشان که پیامبر(ص) فرمود: «قلم و دوات بیاورید و عمر نگذاشت.» (بخاری، ۱۳۸۲، ج ۷ / ۹) از مهم‌ترین روایت‌های صحیح اهل سنت است که دلالت بر سندنویسی در آخرین لحظات حیات نورانی پیامبر اسلام(ص) دارد.

۱۴-۳- سندنویسی حضرت علی(ع)

در نهج‌البلاغه آمده است: «از وصیت‌های حضرت علی(ع) درباره مصارف اموال او که پس از بازگشت از نبرد صفین مرقوم فرمود، این است: این دستور بنده خدا - علی بن ابی‌طالب - درباره اموالش است...» (امیرالمومنین علی(ع)، نامه ۸۶۷)

ربیع بن عبدالله از امام صادق(ع) روایت می‌کند که فرمود: «امیرمؤمنان(ع) یکی از خانه‌هایش در مدینه در محله بنی‌زریق را وقف کرد و نوشت: به نام خداوند مهرگستر و بخشنده [به همه موجودات در این جهان و به مؤمنان در دو جهان] این چیزی است که علی بن ابی‌طالب - در حال حیات و سلامتی کامل - آن را صدقه داد...» (شیخ طوسی، ۱۴۲۸، ج ۹ / ۱۳۱).

۱۴-۴- سندنویسی حضرت فاطمه زهرا(س)

رویه سندنویسی توسط دختر پیامبر اسلام(ص) که شخصیت زن کامل مسلمان است، در تاریخ اسلام

ثبت شده است. (عسقلانی، ۱۳۲۵، ج ۱۲ / ۴۴۱) اولین بار در عصر امامت امام حسن(ع) موضوع وصیت کتبی حضرت فاطمه(س) درباره اموال تحت مدیریت ایشان که شامل باغ هفت‌گانه می‌شد بدین شرح از زید بن علی نقل شده است: «این وصیت فاطمه(س) دختر محمد(ص) است که در آن اختیار باغ‌های هفت‌گانه خود شامل عواف، دلال، برقه، حسنی، صافیه، میثب و مشربه ام ابراهیم را به علی(ع) واگذار می‌کند و...» (کلینی، ۱۳۶۳، ج ۷ / ۴۸)

امام باقر(ع) به نقل از محمد بن اسحاق با تفصیل بیشتری از سند وصیت مالی زمین‌های حضرت زهرا(س) نقل کرده و این‌گونه فرموده‌اند: «محمد بن اسحاق از امام باقر(ع) روایت می‌کند که فرمود: فاطمه(س) پس از رحلت پیامبر(ص) شش ماه زندگی کرد و فرمود: او این نوشته را نوشت: به نام خداوند مهرگستر و بخشنده ...» (مجلسی، ۱۳۶۳، ج ۱۰۳ / ۸۴)

این سندنویسی مالی کتبی اسوه زنان جهان دختر پیامبر اسلام(ص) است که موجب افتخار و استناد مسلمانان است تا به رویه حضرت صدیقه طاهره، نه تنها در زندگی خانوادگی، بلکه در زندگی اجتماعی پیروی کنند. بی‌تردید ایشان می‌توانست تنها دو گواه و شاهد بگیرد اما سندنویسی کتبی با ثبت، نزد صحابه پیامبر اسلام(ص) را انتخاب کرد که به‌عنوان الگوی ممتاز برای جامعه مسلمانان قابل پذیرش است.

۱۴-۵- سندنویسی امام باقر(ع)

سدیر از امام باقر(ع) روایت می‌کند که فرمود: «در حالی که زبان محمد بن علی بن حنفیه بند آمده بود، نزد وی رفتم و به او دستور دادم وصیت کند ولی او پاسخ نداد. آن‌گاه دستور دادم تشتی آوردند و در آن ماسه نرم ریختند. آن را در کنار محمد قرار دادم و به وی گفتم: با دست بنویس. محمد شخصی را وصی خود قرار داد و وصیتش را نوشت و من در صفحه‌ای از روی آن نوشتم.» (شیخ طوسی، ۱۴۲۸، ج ۹ / ۲۴۱)

ابوحمره ثمالی از امام باقر(ع) روایت می‌کند که حضرت فرمود: «خداوند نام‌های پیامبران و مدت زندگانی آنان را به حضرت آدم(ع) نشان داد. وقتی وی به نام حضرت داود(ع) رسید و مشاهده کرد زندگانی‌اش در این جهان چهل سال است، گفت: پروردگارا! چقدر عمر داود(ع) کوتاه است و چقدر عمر من بلند؟ پروردگارا! اگر من سی سال از عمر خود بر داود(ع) بیفزایم، آن را برای وی ثبت

می‌کنی؟...» (رعد، آیه ۳۹) پس خداوند آنچه برای حضرت آدم(ع) ثابت بود، محو کرد و برای حضرت داود(ع) اثبات کرد آنچه نزد وی ثابت نبود ... پس از آن روز خداوند تبارک و تعالی به خاطر فراموش نمودن حضرت آدم(ع) و انکارش آنچه را که به زبان خود قرار داده بود، (ابن بابویه قمی، ۱۳۸۰، ۵۵۳) به بندگان دستور داد هنگامی که به یکدیگر وام می‌دهند یا تا سررسید معینی معامله می‌کنند، بنویسند.»

۱۵- سیره عقلا و نظم اجتماعی ضروری

علاوه بر کلام خداوند و سنت رسول خدا(ص)، سیره قطعی عقلایی و تاریخی وجود دارد که در منظر پیامبر اسلام(ص) و اهل بیت(علیهم‌السلام) ایشان عمل می‌شده است. سیره و روشی که نه تنها از سوی پیامبر(ص) و اهل بیت(علیهم‌السلام) ایشان با آن مخالفت نشده، بلکه توصیه و عمل به این رویه در قراردادهای داخلی و بین‌المللی نیز شده است. همین عدم مخالفت و توصیه و همراهی، دلالت بر تأیید سیره عقلا و عرف، توسط معصومین(علیهم‌السلام) دارد که سندنویسی، نه تنها درباره زمین، بلکه در معاهدات بین‌المللی و رفتارها و معاملات دو جانبه داخلی نیز مطلوب و مؤکد بوده است و پیامبر(ص) و اوصیاء ایشان بنا بر توصیه آیات قرآنی (بقره، آیه ۲۸۲) تأکید بر این سیره عرفی دارند که مردم اموال و اعمال خود را با سندنویسی، ثبت و ساماندهی کنند.

گزاره اعتباری عرفی از گذشته تاکنون در جهان معاصر از چنان قدرتی برخوردار است که بدون اسناد، هیچ ادعایی پذیرفته نیست و تمام نقل و انتقالات اموال غیرمنقول و حتی منقول مهم، بدون اسناد معتبر ممکن نیست.

گرچه آیه‌ها و روایت‌های ادله لفظی اجتهادی، کافی بر اثبات سندنویسی در جامعه مسلمانان است اما سیره عقلا و عملکرد عرف نیز مؤید بسیار قوی در کنار ادله لفظی است. شاید عده‌ای بر این باور باشند که ادله فقهی به‌طور عینی دلالت بر وجوب سندنویسی و ثبت و بایگانی آن ندارد، پس وجهی برای لزوم سندنویسی باقی نمی‌ماند. پاسخ چنین گمانی در جامعه کنونی مسلمانان با رویکرد مصلحت نظم اجتماعی و اقتصادی این است که هیچ شخصی در ضرورت سندنویسی تردید ندارد. ضرورت سندنویسی و ثبت آن به مراتب بیشتر از ضرورت مشاغل معمولی جامعه مسلمانان است و آن‌ها را تا حدّ وجوب کفائی ضروری می‌کند. اکنون فقدان سندنویسی و عدم ساماندهی آن در نظام اجتماعی و

اقتصادی جامعه کشور اختلال ایجاد کرده و انباشتی از پرونده‌های جرایم علیه اموال و اشخاص را روانه قوه قضاییه کرده است. آیا هنوز حدّ ضرورت اجتماعی و اقتصادی سندنویسی به آن حدّ مشاغل عادی نرسیده است که آن را واجب کفائی بدانیم؟ یکی از مسائل مهم اقتصادی و اجتماعی ثبت اسناد برای زمین‌هاست تا حدود و ثغور آن‌ها با توجه به فعالیت‌های اقتصادی در زمینه تولید و خدمت شناخته شود. این رویه و سیره عقلا برای حفظ نظم اقتصادی و اجتماعی ضرورت انکارناپذیر دارد به‌طوری‌که نظام معاش جامعه مردم به‌ویژه مسلمانان را حفظ می‌کند اگر چنین نظمی با ثبت اسناد زمین که بیان‌گر انواع سه‌گانه حکم وضعی نفل، ملک و وقف است ایجاد نشود، بی‌تردید آشوب و به‌هم ریختگی نظام اجتماعی و اقتصادی را در پی دارد و ایجاد نظم مبنای حکم تکلیفی وجوب تکلیفی است که شامل فعل نظم‌آفرین می‌شود.

۱۶- نتیجه‌گیری

در منابع فقه شیعه ادله لفظی فراوانی از رویه عملی معصومین (علیهم‌السلام) وجود دارد که دلالت بر نظم و ثبت اموال و اعمال حقوقی نظیر اسناد املاک، اوقاف، وصیت‌ها و وکالت‌های ثبت شده است. قدر متیقن، این ادله به همراه سیره عقلا که در منظر و مرآی اهل بیت (علیهم‌السلام) در خصوص ثبت اموال به‌ویژه زمینی که پایه‌ای‌ترین منبع طبیعی فعالیت اقتصادی و ساماندهی اجتماعی است، دلالت بر توصیه مؤکد ائمه معصومین (علیهم‌السلام) بر نظم و ثبت اسناد است اما در اوضاع کنونی که فعالیت‌های اقتصادی و اجتماعی متوقف بر نظم و ثبت اموال؛ به ویژه زمین است، به‌طوری‌که بدون نظم و ثبت اموال، اختلال در امور جامعه مسلمانان به‌طور قطعی پیش می‌آید، عمومات و اطلاعات ادله اجتهادی، دلالت بر وجوب کفایی حفظ نظم جامعه مسلمانان دارد، به‌طوری‌که اختلال در اوضاع اقتصادی و اجتماعی آنان پیش نیاید و اگر چنین اختلالی در اثر کم‌توجهی به نظم و ثبت انواع زمین‌های انفال، املاک و اوقاف رخ بدهد، بر مسلمانان به‌طور کفایی واجب است که به ساماندهی این امور بپردازند تا از آثار مخرب بی‌نظمی و وقوع جرایم علیه اموال جلوگیری کنند.

آیا این معنا پذیرفته است که تأسیس مغازه ساده برای تأمین نیاز مسلمانان وجوب کفایی داشته باشد ولی تأسیس سازمانی برای تأمین اسناد معتبر و متیقن زمین‌های انفال، املاک و اوقاف وجوب کفایی نداشته باشد؟ حداقل، اختلال ناشی از فقدان اسناد معتبر زمین را مهم‌تر از اختلال نظم ناشی از فقدان

یک مغازه ساده یا برداشتن یک متوفی کنار خیابان بدانیم و با قیاس اولویت که مفهوم قطعی اصولی دارد، حکم وجوب کفایی را برای سامان زمین‌ها بپذیریم و این همه سرمایه بیت‌المال را در اثر فقدان اسناد معتبر به هدر ندهیم و ناکارآمدی جمهوری اسلامی را موجب نشویم. اقدام به صدور اسناد اموال؛ به‌ویژه اسناد املاک زمین را واجب کفایی بدانیم تا از جرایم علیه اموال و اشخاص پیشگیری کنیم و آمار ورودی پرونده‌های جرایم علیه زمین‌ها را کاهش دهیم.

منابع و مأخذ

- ۱- قرآن کریم.
- ۲- نهج البلاغه.
- ۳- قانون مدنی.
- ۴- ابن اثیر، مبارک بن محمد (۱۹۷۹). النهایه فی غریب الحدیث و لاثر. تحقیق طاهر احمد الزاوی، محمود محمد الطناحی. بیروت: مکتبه العلمیه.
- ۵- ابن بابویه قمی، محمد بن علی بن حسین (۱۳۸۰). علل الشرایع. مترجم: محمدجواد ذهنی، مومنین قم: بی‌جا.
- ۶- ابن حجر عسقلانی، احمد بن علی (۱۳۲۵). تهذیب التهذیب. بیروت: دار صار.
- ۷- ابن منظور، محمد بن مکرم (۱۴۱۴). لسان العرب، بیروت: دار صار.
- ۸- اشتهاودی، علی‌پناه (بی‌تا). مدارک العروه. تهران: دارالاسوه للطباعه و النشر.
- ۹- امامی، سید حسن (بی‌تا). حقوق مدنی، تهران: انتشارات اسلامی.
- ۱۰- انصاری، مرتضی بن محمد امین (۱۴۱۵). مکاسب، المؤتمر العالمی بمناسبه الذکری المنویہ الثانیه لمیلاد الشیخ الاعظم النصارى، قم: الامانه العامه.
- ۱۱- انصاری، مرتضی بن محمد امین، نائینی، محمد حسین (۱۳۷۳). منیه الطالب شارح: خوانساری نجفی. تهران: المکتبه المحمديه.
- ۱۲- بخاری، محمد بن اسماعیل (۱۳۸۲). صحیح البخاری، زاهدان، حرمین.
- ۱۳- حلی محقق، جعفر (۱۴۰۸). شرایع الاسلام فی مسائل الحرام و الحلال، قم: موسسه اسماعیلیان.
- ۱۴- خوئی، سید ابوالقاسم (۱۳۷۴). مصباح الفقاهه. نجف: انتشارات وجدانی.
- ۱۵- دهخدا، علی اکبر (۱۳۷۷). لغت‌نامه دهخدا. تهران: موسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران.
- ۱۶- ساکت، محمدحسین (۱۳۸۷). دیباچه‌ای بر دانش حقوق. تهران: ثالث.

- ۱۷- صدر، سید محمدباقر (۱۴۲۴). اقتصادنا، قم: دفتر تبلیغات اسلامی.
- ۱۸- صدر، سید محمدباقر (۱۴۰۸). دروس فی علم الاصول. قم: چاپ اسماعیلیان.
- ۱۹- صدر، سید محمدباقر (۱۳۹۵). معالم الجدیده للاصول. تهران: مکتبه النجاج.
- ۲۰- صفار، محمدجواد (۱۳۷۳). شخصیت حقوقی. تهران: نشر دانا.
- ۲۱- طاهری، حبیب الله (۱۳۹۲). حقوق مدنی. قم: دفتر انتشارات اسلامی جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- ۲۲- طباطبایی، سید مصطفی و انطون، الیاس (۱۳۸۸). فرهنگ نوین عربی، فارسی، ترجمه القاموس العمری. تهران: کتابفروشی اسلامیه.
- ۲۳- طباطبایی، محمد حسین (۱۴۱۷). قم: المیزان.
- ۲۴- طوسی، محمد بن حسن (۱۳۹۰). الاستبصار فیما اختلف من الاخبار. تهران: دارالکتب الاسلامیه.
- ۲۵- طوسی، محمد بن حسن (۱۴۲۸). تهذیب الاحکام. بیروت: دار المرتضی.
- ۲۶- فراهیدی، خلیل بن احمد (بی‌تا). کتاب العین، محقق: مهدی المخزومی. بی‌جا: مکتبه الهلال.
- ۲۷- فروغی، فضل الله و باقرزاده‌گان، امیر و میرزایی، محمد (۱۳۹۵). واکاوی فقهی - حقوقی احکام وضعی - تکلیفی ترک فعل با توجه به رابطه استاد. فصلنامه پژوهش‌های فقه و حقوق اسلامی، سال یازدهم، شماره ۴۵، ص ۸۹-۱۱۴.
- ۲۸- فیروزآبادی، محمد بن یعقوب (۱۴۲۶). القاموس المحيط. بیروت: موسسه الرساله.
- ۲۹- فیومی، احمد (۱۳۹۷). المصباح المنیر. قاهره: انتشارات دارالمعارف.
- ۳۰- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۳). اموال و مالکیت. تهران: نشر میزان.
- ۳۱- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۲). دوره مقدماتی حقوق مدنی خانواده. تهران: میزان.
- ۳۲- کاشف‌الغطاء، شیخ جعفر (بی‌تا). کشف الغطاء. اصفهان: انتشارات مهدوی.
- ۳۳- کلینی، محمد بن یعقوب (۱۳۶۳). الکافی. تصحیح غفاری، تهران: دارالکتب الاسلامیه.
- ۳۴- مجلسی، محمدباقر (۱۳۶۳). بحارالانوار. تهران: دارالکتب الاسلامیه.
- ۳۵- مشکینی، علی (۱۴۱۹). مصطلحات الفقه. قم: نشر الهادی.
- ۳۶- مکارم شیرازی، ناصر (۱۴۱۱ق). القواعد الفقهیه. قم: انتشارات مدرسه امام امیرالمومنین(ع).
- ۳۷- منتظری، حسینعلی (۱۳۶۳). الخمس و الانفال. قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- ۳۸- موسوی خمینی، سید روح‌الله (بی‌تا). تحریرالوسیله. قم: موسسه مطبوعات دارالعلم.
- ۳۹- نجفی، محمد حسن (۱۹۸۱). جواهرالکلام. بیروت: دار احیاء التراث العربی.

-
- ۴۰- نراقی، ملا احمد (بی تا). مستند الشیعه. بیروت: آل البيت لاحیاء التراث.
- ۴۱- نوری، حسین بن محمد تقی (۱۴۰۸). مستدرک الوسائل. بیروت: آل البيت لاحیاء التراث.