



## Revolution Studies

*Volume 01, No.01, Summer & Spring 2023 (Serial 1)*

### **Examining the Views of Imam Khomeini Regarding the Purchase of Real Estate by Country Officials and Big Owners Before the Islamic Revolution**

Seyyed Hossein Valiki <sup>1</sup>

Doi :10.22034/FADEMO.2023.408782.1019

#### **Abstract**

One of the issues that revolutionaries face is their approach to real estate owned by administrative authorities and big owners.

After the Islamic revolution in Iran, the leader of the Islamic revolution has faced two basic problems regarding the aforementioned civil affairs. These two include the situation of unjustified acquisitions by the institutions and officials of the Pahlavi regime, as well as the issue of acquisitions required by revolutionary institutions after the victory of the revolution. Now it should be determined by examining the opinions of Imam Khomeini, the various dimensions of the mentioned issue, to find out what position there was by the leader of the revolution in this regard?

The result of the research has determined that the leader of the Islamic Revolution had a strict stance towards the illegal acquisitions of the past and a law-abiding stance towards the acquisitions made after the Islamic Revolution by government officials and institutions.

**Keywords:** Islamic revolution; lands and properties; property acquisition; land reforms; government devices

---

1. PhD in public law and official judicial expert in real estate registration, Tehran, Iran.  
vakly@ut.ac.ir

Received: 2022/ 03/ 10

Approved: 2023/ 05/ 10

<https://trs.ri-khomeini.ac.ir/>

## بررسی مواضع امام خمینی نسبت به تملکات مقامات و ملاکین قبل از انقلاب اسلامی

Doi : 10.22034/FADEMO.2023.408782.1019

سید حسین وکیلی<sup>۱</sup>

**چکیده:** یکی از مسائلی که انقلاب‌ها با آن روبرو می‌گردند، رویکردشان نسبت به اموال غیرمنقول است؛ زیرا املاک و اراضی جزء شاخص‌ترین عوامل تولید قدرت محسوب می‌شود و رهبران انقلاب‌ها نوعاً در جهت تنظیم این قدرت، دخالت آشکاری دارند. در ایران، اگرچه توجه به مسائل مربوط به تملک املاک مقامات و اشخاص ذی‌نفوذ سابقه‌ای دیرینه دارد؛ اما عملاً جرقه‌های آن با سنوات اولیه انقلاب اسلامی در دهه ۴۰ زده شده و پس از آن، همواره زمینه‌ساز تنش بین مقامات و ملاکین با مردم بوده است. بعد از انقلاب اسلامی، دو مسئله اساسی راجع به مسائل ملکی یاد شده پیش روی رهبر انقلاب وجود داشته که عبارتند از: ضرورت تعیین وضعیت تملک‌های غیرموجه دستگاه‌ها و مقامات رژیم گذشته و همچنین نحوه تملکات مورد نیاز نهادهای انقلاب که هر دو موضوع در ابعاد مختلف قابلیت مطالعه و تحقیق داشته و باید با بررسی منابع معتبر از جمله نظرات و احکام امام مطالعه می‌شد تا محرز گردد انقلاب اسلامی نسبت به ابعاد مختلف این موضوع، چه موضعی داشته است. تحقیق حاضر دقیقاً برای تبیین مواضع مورد اشاره، با مطالعه سخنان امام خمینی با استفاده از روش گردآوری اطلاعات کتابخانه‌ای و همچنین با بهره‌گیری از روش تحلیلی - توصیفی انجام شده است و نتیجه تحقیق حکایت از آن دارد که امام نسبت به تملکات نامشروع گذشته موضعی سخت‌گیرانه مبتنی بر اعاده حقوقی که در اثر تملکات نامشروع تضييع شده است اتخاذ و نسبت به تملکات بعد از انقلاب اسلامی مقامات و دستگاه‌های دولتی نیز موضعی قانون‌مدارانه داشته است.

**کلیدواژه‌ها:** انقلاب اسلامی، اراضی و املاک، تملک املاک، اصلاحات اراضی، تملکات دولتی.

۱. دکترای حقوق عمومی دانشگاه علامه طباطبائی، مدرس دانشگاه و کارشناس رسمی دادگستری در امور ثبت املاک، تهران، ایران.  
vakyly@ut.ac.ir

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۲/۲۰

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۱۲/۱۶

دوفصلنامه انقلاب پژوهی / سال اول / شماره ۱ / بهار و تابستان ۱۴۰۲ / صفحات ۲۶۱-۲۷۵

<https://trs.ri-khomeini.ac.ir/>

با وقوع انقلاب اسلامی، این امر پیش‌بینی می‌شد که در حوزه مالکیت خصوصی و به‌ویژه مالکیت املاک، تحولات گسترده‌ای صورت گیرد؛ زیرا اولاً املاک زیادی از فراریان زمان وقوع انقلاب اسلامی برجای مانده بود و دولت انقلابی باید تکلیف آنها را روشن می‌کرد تا با توجه به محدودیت منابع ملکی کشور، این دسته از املاک از چرخه مولد خود خارج نگردند و ثانیاً رویکرد اسلامی انقلاب اقتضا می‌کرد تا نسبت به این مسئله به‌صورت حساب شده و دقیق عمل نماید تا بعداً متحمل خسارات مادی و معنوی فراوان نگردد و علی‌الخصوص در معرض اتهام مخالفت نظام اسلامی با مالکیت خصوصی قرار نگیرد. از این رو، یکی از مسائلی که همواره (چه قبل از پیروزی انقلاب اسلامی و چه بعد از آن) در مقابل رهبری این انقلاب قرار داشته است، تعیین وضعیت املاک یاد شده و موضع‌گیری راجع به این گونه از املاک بوده است.

**سؤالات تحقیق:** اصلی‌ترین سؤال تحقیق حاضر، این است که رویکرد امام نسبت به املاک تملک شده از سوی سران، وابستگان و ملاکین قبل از انقلاب اسلامی چه بوده است؟ در کنار سؤال اصلی یادشده، این سؤالات نیز مطرح است که اولاً بعد از پیروزی انقلاب اسلامی، امام نسبت به تعیین تکلیف تملکات مقامات و نهادهای کشور چه موضعی اتخاذ کرده‌اند؟ ثانیاً علل و عوامل نامشروع تلقی شدن تملکات سران، مقامات و وابستگان رژیم گذشته از نظر امام چه بوده است؟

**فرضیه‌های تحقیق:** فرضیه اصلی تحقیق حاضر بر این اساس استوار بوده است که امام نسبت به تملکات نامشروع گذشته موضعی سخت‌گیرانه و قانون‌مدارانه اتخاذ نموده‌اند. در فرضیه‌های فرعی می‌توان گفت: اولاً بعد از پیروزی انقلاب اسلامی، امام نسبت به تملکات مقامات و نهادهای کشور موضعی کنترل‌گرایانه و قانون‌مدارانه داشته است. ثانیاً عمده‌ترین دلایل نامشروع دانستن تملک‌های مقامات رژیم گذشته و ملاکین قبل از انقلاب اسلامی، تملک بدون رضایت مالکین، نامشروع بودن درآمد تملک‌کنندگان و نپرداختن وجوهات مربوط به تکالیف شرعی از سوی تملک‌کننده‌ها، بوده است.

**اهمیت و ضرورت انجام تحقیق:** تاریخ به‌مثابه آینه تمام‌نمای رویدادهای گذشته، همواره قادر بوده است که نسل‌های بعدی را از اشتباه و لغزش بازدارد و لذا مطالعه اتفاقاتی که در خصوص مسائل گوناگون حول محور انقلاب‌ها از جمله انقلاب اسلامی به وقوع پیوسته است، می‌تواند برای آیندگان درس آموزش باشد. نظر به اینکه یکی از محورهای مهم

در این زمینه، اموال مردم (اعم از انقلاب کنندگان و اشخاصی که علیه آنها انقلاب صورت گرفته است) است و با توجه به اینکه ارزشمندترین اموال در قالب املاک و مستغلات ظهور پیدا می‌کنند، جا داشت تحقیق مستقلی راجع به دیدگاه‌های امام نسبت به املاک و اموال غیرمنقول اشخاصی که علیه آنها انقلاب صورت گرفته بود، صورت گیرد. بر همین اساس، محقق با مطالعه بخش عمده‌ای از نظرات ایشان که در مهم‌ترین منبع مدون از دیدگاه‌های امام جمع‌آوری و در دسترس است (صحیفه/امام)، سعی کرده این خلأ علمی را پر و به بخشی از نیاز ضروری یاد شده پاسخ گفته باشد.

**اهداف تحقیق:** هدف اصلی مقاله حاضر، تبیین مواضع امام نسبت به تملک و سلب مالکیت‌های قبل از وقوع انقلاب اسلامی و شیوه مواجه شدن نظام جمهوری اسلامی با املاک مزبور است. در کنار هدف اصلی یاد شده، اهدافی همچون پی بردن به علل قانونی تلقی نشدن تملکات مقامات و ملاکین در دوره رژیم پهلوی و نیز تشریح مواضع انقلاب اسلامی نسبت به تملکات مقامات و ملاکین قبل از انقلاب، مطرح بوده است.

### پیشینه تحقیق

بر اساس بررسی‌های به‌عمل آمده، با اینکه مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، مجموعه‌ای ۲۲ جلدی (صحیفه/امام) از سخنان، دستورات، احکام و مواضع امام را دسته‌بندی و منتشر نموده است که به‌عنوان منبع تحقیقاتی، اثری ارزشمند برای رجوع محققین و تسهیل در دسترسی به سخنان و تدابیر امام است؛ اما تحقیقات اندکی با استناد به سخنان امام خمینی راجع به تملکات اموال غیرمنقول مقامات و ملاکین صورت گرفته است. با این وصف، در آثاری مانند تحقیقات زیر، موضوعات مرتبط با تحقیق حاضر قابل حصول و بهره‌برداری هستند:

۱. عبدالوحد وفایی و همکاران، در مقاله‌ای با عنوان «رابطه دولت و اموال غیرخصوصی در فقه با تأکید بر دیدگاه امام خمینی» (۱۳۹۹) به این موضوع پرداخته است. اگرچه این مقاله خیلی به مقاله حاضر نزدیک است؛ اما نگارندگان، صرفاً از موضع فقهی محض به موضوع سلب مالکیت‌ها نگریسته‌اند و در خصوص دیدگاه‌های امام خمینی نیز صرفاً دیدگاه‌های فقهی ایشان را مطرح کرده‌اند. درحالی که تحقیق حاضر از بعد حقوقی و اجتماعی به موضوع توجه داشته و محور بحث آن نیز دستورات و موضع‌گیری‌های عمومی امام نسبت به موضوع تملکات مقامات و ملاکین است.

۲. حسن سیمایی در مقاله‌ای با عنوان «قلمرو مالکیت خصوصی و حکم مصادره اموال از دیدگاه امام خمینی» (۱۳۷۸) تدوین کرده است. در این مقاله، اولاً تحلیل مؤلف در کنار مواضع امام خمینی پررنگ است و ثانیاً شامل تمام موضع‌گیری‌های ایشان را در برنمی‌گیرد. درحالی‌که تحقیق حاضر با بررسی تمام سخنان امام تدوین شده و از جامعیت بیشتری برخوردار است

۳. محمدصادق ابراهیمیان و دیگران، در مقاله‌ای تحت عنوان «تملک اموال و املاک توسط ستاد اجرائی فرمان امام خمینی از منظر فقه امامیه با نگرشی بر کشور فرانسه» (۱۴۰۱) بحث تملک املاک را از نظر امام مطرح نموده‌اند؛ اما چون مباحث آن محدود به تملکات یک‌نهاد خاص، یعنی ستاد اجرائی فرمان امام است؛ لذا از جامعیت لازم برخوردار نبوده و نمی‌تواند جایگزین تحقیق حاضر که به صورت خاص به نظرات امام پیرامون تملکات مقامات قبل از انقلاب اسلامی پرداخته است، محسوب شود.

### روش‌شناسی تحقیق

در تحقیق حاضر مطابق با ضوابط علمی، برای گردآوری و دسته‌بندی اطلاعات و تجزیه و تحلیل آنها، از روش‌های زیر استفاده شده است:

۱. روش گردآوری اطلاعات: با توجه به اینکه نظرات امام در صحیفه امام جمع‌آوری شده است، محقق با استفاده از روش کتابخانه‌ای، جهت گردآوری اطلاعات، تمامی مجلدات اثر یاد شده را مورد مطالعه قرار داده و متون مربوط به تملکات مقامات و ملاکین قبل از انقلاب اسلامی را از آنها استخراج کرده است.

۲. جامعه آماری: با توجه به جامعیت مجلدات، دربند قبل اشاره شد، مطالب مورد مطالعه، کلیه سخنان و موضع‌گیری‌های امام در زمان‌های مختلف بوده است.

۳. روش تجزیه و تحلیل اطلاعات: جهت تحلیل اطلاعات به دست آمده، پس از دسته‌بندی محتوایی دیدگاه‌های امام با استفاده از روش توصیفی - تحلیلی، سخنان و موضع‌گیری‌های ایشان مورد تحلیل قرار گرفته و نتیجه آن در قالب تحقیق حاضر عرضه شده است.

### یافته‌ها و تحلیل داده‌های تحقیق

با بررسی آثار به‌جا مانده از موضع‌گیری‌های امام راجع به تملکات مقامات و ملاکین قبل از انقلاب اسلامی و شیوه رفتار نسبت به آنها در دوره بعد از انقلاب اسلامی، محورهای ذکر شده در بندهای زیر حاصل شده است:

### احترام به مالکیت خصوصی و منحرف نامیدن متعرضین به این نوع مالکیت‌ها

امام مالکیت خصوصی مردم بر املاک را مورد احترام دانسته و تعرض به آن را از سوی هر مقام رسمی یا غیررسمی که باشد بدون طی مراحل قانونی، ممنوع می‌داند. در همین راستا، ایشان ضمن احتمال بروز اقدامات مجرمانه از سوی گروه‌های منحرف که با هدف خراب کردن چهره انقلاب اسلامی صورت می‌گیرد طی دستوری که در تاریخ ۱۶ آذر ۱۳۶۰ خطاب به دادستان انقلاب اسلامی صادر کرد، آمده است:

اخیراً گزارش‌هایی می‌رسد که افراد غیر مسئول و احتمالاً از گروه‌های منحرف و گاهی مقامات مسئول بر خلاف مقررات اسلامی و قانونی متعرض اموال و املاک محترم مردم می‌شوند و به‌طور سرخود به تقسیم املاک و مصادره اموال اشخاص می‌پردازند اشخاص یا گروه‌هایی که مرتکب این نحو اعمال غیرشرعی و غیرقانونی می‌شوند احضار و پس از اثبات جرم به مجازات برسند (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۱۵، ص. ۴۰۸)

به این ترتیب، امام دخالت اشخاص غیرمسئول و حتی اشخاص مسئولی که خارج از حدود اختیارات خود اقدام به مصادره و واگذاری املاک مردم می‌نمودند را مستوجب مجازات دانسته و به شدت از آن منع کرده است.

ایشان همچنین در مصاحبه با یک خبرنگار خارجی در پاریس راجع نحوه عملکرد انقلاب اسلامی نسبت به مالکیت خصوصی اراضی و املاک در صورت پیروزی انقلاب بیان دارد: «در مورد دارایی‌های خصوصی؛ این مسلم است که مورد قبول اسلام است ولیکن مجموعه قواعد اسلامی در مسائل اقتصادی، هنگامی که در کل پیکره اسلام به صورت یک مکتب منسجم ملاحظه شود و همه‌جانبه پیاده شود، بهترین شکل ممکن خواهد بود» (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۵، صص. ۳۸۲ - ۳۸۳).

همچنین ایشان در خصوص اعتراضاتی که در یکی از سخنرانی‌هایشان به صورت حضوری علیه سلب مالکیت از املاک خصوصی می‌شود، پاسخ می‌دهد: «... نه اینکه یک کسی خودش زمینی را احیا کرده و بروند از او بگیرند. این حرف‌ها نیست در کار؛ اسلام این حرف‌ها را ندارد که برای هوای نفس اشخاص مال مردم را از آنها بگیرد [چنین] نیست» (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۸، ص. ۷).

### تلقی ویژگی ساختمان مورد استفاده، به عنوان وجه ممیز طاغوتی یا انقلابی بودن

امام وقتی می‌خواهد بین مقامات حکومتی رژیم طاغوت و نظام جمهوری اسلامی مقایسه نماید،

یکی از شاخص‌های این مقایسه را نوع املاک و ساختمان‌های تحت بهره‌برداری مقامات کشور می‌داند و می‌گوید:

این آقایانی که می‌گویند که زمان شاه بهتر بود، آقای خامنه‌ای را می‌گویند از شاه ظالم‌تر است! آقای خامنه‌ای را می‌گویند که اموال این ملت را در داخل و خارج دارد می‌چاپد و بیشتر از زمان شاه ایشان دارد می‌چاپد! این مسئله را می‌گویند! می‌توانند مقایسه کنند مابین رئیس‌جمهور فعلی ما و رئیس‌جمهور قبل از ایشان با رؤسای جمهور تمام دنیا و با سلاطینی که به مال و جان مردم آن‌طور تعدی می‌کنند؟ مقایسه می‌شود کرد؟! من برای آنهایی که چشم و گوششان را هوای نفس بسته و مرض‌های داخلی خودشان را نمی‌توانند ببینند، این مطلب را می‌گویم. اگر می‌گویند این‌طور است خوب، اعلام کنند. املاک و - عرض بکنم که - کاخ‌ها و ویلاها و امثال اینها را اعلام کنند که ایشان این‌قدر تهیه کرده است یا مشغول است [تهیه کند] (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۱۶، ص. ۱۳۴).

ایشان همچنین در سخنان دیگری راجع به رابطه طاغوتی بودن ارتشی‌ها و داشتن املاک فراوان می‌گوید: «در ارتش هم آن افراد سپهبد و کذایی که املاک بی‌اندازه داشتند و آپارتمان‌های چندین طبقه داشتند نداریم، این مملکت محفوظ می‌ماند» (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۱۶، ص. ۲۱).

### ضرورت تهیه آمار و احصای تملکات نامشروع

چون در هر انقلابی احتمال حیف‌ومیل اموال برجای مانده از سران رژیم سرنگون شده در سایه اقدام قوای نظارت‌کننده و بلا تکلیف بودن ادارات و سازمان‌ها وجود دارد، بعد از انقلاب اسلامی، با تدبیری که از سوی رهبری انقلاب صورت گرفت، اکیپ‌هایی مأموریت می‌یافتند تا به صورت دقیق اموال سران رژیم پهلوی را شناسایی و در جهت بهره‌برداری صحیح از آنها اقدام نمایند. از جمله این مأموریت‌ها، می‌توان به ابلاغ صادره از سوی امام خمینی برای آقای شیخ علی مقدم و دو نفر دیگر اشاره کرد که مأمور شناسایی اموال سران رژیم سابق از جمله املاک این سران در جزیره کیش شده‌اند. متن آن به این شرح است:

به جنابعالی مأموریت داده می‌شود که به اتفاق آقایان محمدعلی نظام زاده و جناب آقای حسین رضوانی - دامت تأییداتهما - به جزیره کیش بروید و املاک اختصاصی و ساختمان‌ها و سایر اموال شاه مخلوع و غاصب سابق و دیگر خاندان آنها را صورت‌برداری کرده و نگهداری کنید تا بعداً به مصارف لازم و مشروع و برسد (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۶، ص. ۲۶۰).

### توجه به تخصصی بودن مسائل ملکی و ضرورت مدیریت آنها

اگرچه قبل از انقلاب اسلامی، محوریت احکام، توجه به مسائل فردی بوده و اختلاف نظرهایی کم و بیش شدید نیز بین فقها و مراجع جریان داشته است؛ اما بعد از وقوع انقلاب اسلامی، امام، با توجه به اسلامی بودن ماهیت حکومت انقلابی، بر ضرورت ایجاد وحدت نظر در خصوص مسائل تخصصی و جدید که موجبات انتظام کشور می شود را تأکید نموده و مسائل ملکی را نیز از جمله همین دسته از موضوعات ذکر کرده است. به عنوان مثال، ایشان در سخنان خود آورده است:

در حفظ محیط زیست و سالم سازی طبیعت و جلوگیری از قطع درخت ها حتی در منازل و املاک اشخاص، در مسائل اطعمه و اشربه، در جلوگیری از موالید در صورت ضرورت و یا تعیین فواصل در موالید، در حل معضلات طبی همچون پیوند اعضای بدن انسان و غیر به انسان های دیگر، در مسئله معادن زیرزمینی و روزمینی و ملی... ترسیم و تعیین حاکمیت ولایت فقیه در حکومت و جامعه که همه اینها گوشه ای از هزاران مسئله مورد ابتلای مردم و حکومت است که فقهای بزرگ در مورد آنها بحث کرده اند و نظراتشان با یکدیگر مختلف است و اگر بعضی از مسائل در زمانه ای گذشته مطرح نبوده است و یا موضوع نداشته است، فقها امروز باید برای آن فکری بنمایند (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۲۱، ص. ۱۷۷).

### ضرورت مصادره املاک تملکی نامشروع و اعاده آنها به مردم

امام اعتقاد داشت که هر کس از طریق سوء استفاده از موقعیت، ملکی را برای خود در هر کجا تملک کرده باشد، باید املاک او مسترد و به صاحبان حق برگردانده شود:

۲۶۷

... و آنهایی که در خارج برای خودشان املاک درست کردند، برای خودشان پارک درست کردند؟ این صحیح است؟! ما می خواهیم از توی شکم اینها این را بیرون بیاوریم پخشش کنیم بین همین ملت. همین هایی که این انقلاب را پیا کردند (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۸، ص. ۲۰۶).

ایشان همچنین در یک سخنرانی عمومی که یکی از شرکت کنندگان نسبت به مصادره قانونی املاک بعد از پیروزی انقلاب اسلامی شکایت نمود، پاسخ می دهد:

این املاکی که گفته شد که مصادره می شوند و دولت چه می کند املاک مردم نیست. عبارت از زمین های موتی که دولت سابق بدون اینکه مالک باشد فروخته است؛ یا اشخاصی بدون اینکه مالک شده باشند فروخته اند. اینها

هست. نه اینکه یک کسی خودش زمینی را احیا کرده و برونند از او بگیرند. این حرف‌ها نیست در کار؛ اسلام این حرف‌ها را ندارد که برای هوای نفس اشخاص مال مردم را از آنها بگیرد [چنین] نیست (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۸، ص ۷).

### ایراد شرعی در تملکات دولتی فاقد رضایت مالک

امام به درستی توصیف از وضعیت قراردادهای تملک قبل از انقلاب اسلامی ارائه داده و این دسته از تملک‌ها را چنین توصیف کرده است:

پدر ایشان وقتی که کودتا کرد هیچ نداشت. یک سرباز بود؛ صَفْرُ الْيَدِ وقتی که سلطه پیدا کرد بر این مملکت، شروع کرد املاک مردم را به زور از آنها گرفتن. شمال مملکت ما، مازندران، بهترین املاک سرسبز ما، با فشارهای او و عمال او به قباله او به زور درآمده‌اند (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۱۱، صص ۳۲-۳۱).

ایشان در سخنرانی دیگری می‌گوید:

رضاشاه با دست‌خالی آمد و کودتا کرد، املاک مردم را هم به زور گرفت و بعد هم املاک را، یک مقدارش را رد کردند. از کجا آورده‌اند اینها؟ این بنیاد پهلوی از کجا، از کجا دارد اداره می‌شود؟ از همین‌ها (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۴، ص ۶۹).

همچنین در سخنرانی دیگری می‌گوید:

اکثرتان یادتان نیست که وقتی رضاشاه آمد مازندران را می‌خواست، تمامش را برای خودش قباله کند. آن وقت به من گفتند که وقتی که بردند صورت مازندران را آنجایی که این طرف شمال را که این می‌خواست بگیرد، وقتی بردند آنجا نگاه کرد دید، بعضی جاهایش یک خطی مثلاً چطوری غیر از جاهای دیگرش. گفت اینها چیست؟ گفتند اینهاست که تا حالا نشده است. یعنی به ملک شما درنیامده. نه اینکه خریدیم از آنها. مردم را به قباله کردن الزام کردند. انداخته دور. گفت ببرید تمامش کنید. وقتی که آمد اینجا هیچ نداشت. مازندران را یا شمال را؛ هر جا که توانست این املاک را گرفت (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۱۱، ص ۲۷۸).

### تلقی سوابق ثبتی خلاف واقع به عنوان تزییع حقوق مالکین املاک

یکی از اقداماتی که قبل از انقلاب اسلامی خصوصاً در زمان رضاشاه رایج بوده است، به ثبت دادن و درخواست ثبت کردن املاکی بوده که مالکین شخصی به دلیل داشتن اظهارنامه ثبتی

و حتی طی شدن مراحل ثبتی مالک بوده‌اند؛ ولی رژیم پهلوی با محو آثار مالکیت اشخاص ذی‌حق، برای این دسته از املاک، تقاضای ثبت به نام خاندان پهلوی می‌داده است. در این خصوص امام خمینی در یک سخنرانی می‌گوید: «آن پدر که تمام املاک شمال را با زور و حبس و تبعید و قتل از مردم گرفت و برای خودش ثبت داد» (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۳، ص. ۲۶۱).

### **ضرورت اعاده املاکی که قبل از انقلاب بدون اراده مالک تملک شده است**

یکی از دغدغه‌های انقلاب اسلامی، اعاده حقوق و مالکیت‌های اموال و املاکی بود که به‌زور از مالکین آنها گرفته بودند و با وقوع انقلاب اسلامی، باید این اموال به صاحبان آنها عودت می‌شد. در همین راستا، امام بلافاصله بعد از پیروزی انقلاب اسلامی دستور شناسایی مالکین املاک غصب شده و عودت این املاک به صاحبانشان را صادر کردند (ر.ک. به: امام خمینی، ۱۳۸۶، ج ۶، صص ۲۷۳ - ۲۷۲).

اما دامنه اعاده املاک سلب مالکیت شده، از نظر امام به املاک موضوع اصلاحات اراضی تعمیم داده نمی‌شود و ایشان در مصاحبه با یکی از رسانه‌های خارجی در دوره زمانی قبل از پیروزی انقلاب اسلامی و در پاسخ به این سؤال که

...[اگر چنانچه رژیم فعلی ایران کنار برود و حکومت اسلامی برقرار شود، این

اصلاحات ارضی‌ای را که شاه انجام داده کنار خواهد رفت و شما این زمین‌ها را

از دهقان‌ها گرفته به مالکین برخواهید گرداند؟]

- خیر، زمین‌ها به مالکین بر نمی‌گردد. مالکین مالیات اسلامی را در طول تاریخ

نداده‌اند و تمام املاک آنها به دولت برمی‌گردد» (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۵،

ص. ۱۴۲).

۲۶۹

### **تلقی اصلاحات اراضی قبل از انقلاب اسلامی به‌عنوان اقدام ضروری توأم با اشتباه**

در خصوص اصلاحات اراضی که حکومت پهلوی خوانین و ملاکین را مجبور به واگذاری املاکشان به دولت جهت واگذاری به رعیت کرد، دیدگاه انقلاب و رهبری این نهضت، ناظر به تأیید سلب مالکیت از خوانین به دلیل نامشروع بودن اموال آنها بوده؛ ولی این اقدام را عملی ناقص تلقی کرده‌اند؛ زیرا پس از سلب مالکیت از این اشخاص، با شعار واگذاری املاک اخذ شده به رعیت، کشاورزان را درگیر وام‌های ربوی و نابودی کشاورزی کرده‌اند. اینها الان زندگی‌شان بسیار زندگی پستی است و این بانک‌های تعاونی و این هیأت‌هایی که درست کرده‌اند، این بیچاره‌ها را به کلی از هستی ساقط کرد (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۵، ص. ۲۱۵).

امام همچنین در مصاحبه با خبرنگار روزنامه انگلیسی اکونومیست در پاسخ به این سؤال که ... [شما درباره اصلاحات ارضی، دارایی‌های خصوصی شاه چه احساس می‌کنید؟ آیا شما سیاست توزیع املاک را ادامه می‌دهید؟ آیا شما طرفدار دارایی خصوصی هستید؟] - اصلاحات ارضی شاه، همچنان که از اول معلوم بود و بعداً هم عملاً برای همه روشن شد، چیزی جز نابودی کشاورزی نبود؛ که در نتیجه آن سالیانه قسمت مهمی از پول نفت صرف خرید مواد غذایی از خارج و عمدتاً از امریکا شد. ولی ما هرگز این اراضی را به مالکین برنمی‌گردانیم؛ زیرا آنها نه در تصاحب زمین‌ها و نه در مورد منافع آنها رعایت ضوابط اسلامی را نکرده‌اند؛ ولی این اراضی را بایر هم نمی‌گذاریم و با تأمین بهترین وسایل کشاورزی و سایر هزینه‌های آن، کشاورزان را حمایت می‌کنیم (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۵، ص. ۳۸۲).

### ضرورت حسابرسی شرعی از مالکین املاک دوره اصلاحات ارضی

امام نسبت به سرنوشت املاک سلب شده از خوانین چنین تدبیر کرد که املاک اخذ شده از ملاکین به آنها عودت نخواهد شد؛ زیرا ملاکین وجوه شرعی خود را نپرداخته‌اند. این دیدگاه را می‌توان در سخنان ایشان به عینه مشاهده کرد:

خیال نکنید که این املاکی که حالا از این گردن کلفت‌ها گرفته شده است، حکومت اسلامی می‌آید و می‌گوید نه اینها را بدهید به خودشان. یکی یکی را می‌آید می‌نشانند حساب از آنها می‌کشد: شماها مالیات دولت اسلام را باید بدهید؛ و هفتادسال، صدسال، خودتان، پدرتان، جدتان نداده؛ اگر حساب بکنیم، زاید بر این املاکی که شما دارید، جواهراتان را هم از شما می‌گیریم؛ پول‌های بانکی‌تان را هم از شما می‌گیریم برای اینکه شما بدهکار هستید به دولت. وقتی املاک ملی شد، یعنی مال دولت اسلام شد، آن وقت البته دهقان لازم دارد، رعیت لازم دارد، کشاورز لازم دارد. نمی‌خواهد کشاورزی را مثل حالا بکنند که دستش پیش اسرائیل و امریکا دراز باشد (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۵، ص. ۲۱۵).

ایشان همچنین در پاسخ به استفتای دادسرای انقلاب اسلامی ویژه امور اقتصادی، مجوزی جهت دخالت دولت در اداره امور املاک فراریان بعد از انقلاب اسلامی و اجاره دادن این املاک به مستضعفان و همچنین بخشش اجاره‌بهای سنوات گذشته و اجور معوقه مستأجران این دسته از املاک صادر نموده و دلیل این تجویز را، نپرداختن وجوه شرعی توسط مالکین آنها

می‌دانند. پاسخ شرعی و حکم ایشان به این شرح است:

چون غالباً اموال آنان از غضب و حرام تهیه شده است و ظاهراً اکثر قریب به اتفاق آنان مالیات‌های شرعی را نپرداخته‌اند، دولت مجاز است اجاره‌بها را از حال قرارداد اخذ کند؛ و از اشخاصی که ضعیف هستند اجاره‌بها نگیرد (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۲۰، ص ۳۸۷).

### **ضرورت ورود انقلاب اسلامی به حوزه روابط خصوصی موجر و مستأجر برای تعدیل اجاره‌بها**

امام خمینی برای تنظیم روابط موجر و مستأجر، در یکی از سخنرانی‌های خود ضمن توصیه به موجرها برای رعایت انصاف در رفتار با مستأجران، یک تهدید هم به آنها می‌نماید که نشان می‌دهد ممکن است در صورت عدم همراهی موجران با مستأجران، دولت اسلامی در این خصوص دخالت داشته باشد:

و من به اینهایی که دارای املاک زیاد هستند و دارای ثروت زیاد هستند، به اینها عرض می‌کنم که یک قدری به حال این فقرا برسید، اینها را از خانه‌هایی که فرض کنید حالا نشستند شما دو هزار تومان می‌گیرید می‌گویید من سه هزار تومان می‌خواهم، خوب یک قدری کم [مصرف] بکنید اینها هم زندگی داشته باشند. هی دنبال این نباشید که یک زوری تو کار بیاید. ما امیدواریم که احتیاج به این حرف‌ها نداشته باشد و خود مردم داوطلب، این کار را حل کنند و این مستمندا را به یک زندگی، آنها بیچاره‌ها قانع هستند به یک زندگی متوسط، به یک زندگی که بتوانند اعاشه خودشان را بکنند، بتوانند یک سایه سری داشته باشند (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۱۷، ص ۳۸۷).

### **ضرورت سرپرستی املاک بلا صاحب و رها شده توسط دولت**

یکی از احتیاط‌های بیان شده در اظهارنظرهای امام، اتخاذ تصمیم یقینی و بدون شبهه است به نحوی که تا امری به صورت قاطع مسجل و معین نمی‌شد، تصمیمی برای سلب مالکیت و یا اعاده مالکیت اتخاذ نمی‌گردید و برای این دسته از املاک به صورت موقت تصمیم‌گیری می‌شد. از جمله این دسته از املاک، می‌توان به املاک اشخاصی که با وقوع انقلاب اسلامی از ایران مهاجرت و به خارج از کشور متواری گردیدند، اشاره کرد.

در این خصوص، امام در پاسخ به داسرای انقلاب اسلامی در امور اقتصادی که سؤال کرده

بوده:

۱- آیا می‌توان اموال و املاک مربوط به طاغوتیان و فراریان به خارج از کشور خواه حکم توقیف آنها صادر شده یا نشده باشد، برای جلوگیری از حیف و میل تا بازگشت آنان به ایران و رسیدگی به وضع آنها تحت سرپرستی خود قرار داد؟ ۲- آیا می‌توان اموال و املاکی که در معرض خرابی و تزییع قرار دارد به نرخ عادلانه به فروش رسانده و وجوه حاصله را در حساب امانی دادستانی قرار داد و برحسب مورد به خزانه دولت واریز و یا به صاحبش پرداخت نمود؟ سرپرست دادسرای انقلاب اسلامی تهران (امور اقتصادی) رضائی، [پاسخ سؤال اول]: بسمه تعالی در فرض مذکور می‌توان، بلکه لازم است این امر... [پاسخ سؤال دوم]: بسمه تعالی در فرض مذکور مانعی ندارد بلکه باید به این نحو عمل شود... (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۲۰، ص ۳۸۴).

### ضرورت پرداخت حقوق مالکین در تملکات دولتی

از جمله نکاتی که بعد از انقلاب اسلامی به آن توجه ویژه شده است و قوانین و مقررات مصوب سال بعد از پیروزی انقلاب اسلامی (قانون نحوه تملک اراضی و املاک مورد نیاز دولت و شهرداری‌ها مصوب سال ۱۳۵۸) نیز بر آن صحه گذاشته‌اند، پرداخت حقوق کامل به مالکینی است که املاک آنها مورد نیاز طرح‌ها و برنامه عمرانی دولت است.

در خصوص موضوع یاد شده موارد متعددی پیش آمده که بعد از پیروزی انقلاب از امام پرسیده شد و در مواردی نیز ایشان به صورت مستقیم راجع به موضوع یاد شده و ضرورت پرداخت حقوق ملکی مردم قبل از تملک املاک آنها و اجرای طرح اظهار نظر کرد. از جمله آنها می‌توان به موضوع ضرورت تملک اراضی شهر موزه دفاع مقدس در جنوب کشور اشاره کرد که در یکی از بندهای فرمان ایشان آمده است:

۲۷۲

حفظ و نگهداری ترکیب یک یا چند شهر خراب شده در جنگ به منظور ترسیم علنی تجاوز دشمنان علیه انقلاب و کشورمان و نشان دادن قدرت دفاع و مقاومت قهرمانانه ملت که آیندگان فقط به اسناد و نوشته‌ها بسنده نکنند. البته این کار با رضایت کامل صاحبان املاک و با ایجاد شهرهای مجاور باید انجام شود (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۲۱، ص ۱۵۹).

همچنین هنگامی که دادستان کل کشور از امام سؤال می‌کند:

آیا اجازه می‌فرمایید که در مواقع لزوم برای حفظ حقوق غایبین (خارج رفته‌های بعد از وقوع انقلاب اسلامی) و حقوق بیت‌المال در حکومت اسلامی آن اموال به قیمت عادلانه روز به ارگان‌ها و نهادها فروخته شود، لکن با شرط

الزام خریدار به فروش به قیمت زمان مراجعه یا مراجعه مالک در زمان معین یا خیر؟ ناگفته نماند که حل مسئله از نظر مقررات جاریه مشکل بلکه غیرممکن خواهد بود... در صورتی که حفظ مال غایب مبتنی بر این امر که مرقوم شده است باشد، یا برای او اصلح باشد، در فرض مذکور و مشروط مذکور مجازید... (امام خمینی، ۱۳۸۹، ج ۱۹، ص ۲۱۱).

### نتیجه گیری

مطابق آنچه در پیشینه تحقیق ذکر شد، نتایج ارزشمندی از مجموع سخنان، مکاتبات و تدابیر ابلاغی امام حاصل می شود که در محورهای زیر قابل تبیین و تحلیل می باشد:

۱. امام مالکیت خصوصی اشخاص بر املاک را محترم شمرده و این احترام به تبعیت از احکام اسلامی بوده که در نتیجه پیشینه تحصیلات فقهی ایشان و احاطه نسبت به مسائل شرعی تملیک و تملکات بوده است.

۲. از نظر امام خمینی نوع و شکل ساختمان و املاک تحت تصرف مقامات نظام، شاخصه مهم برای تشخیص انقلابی یا ضدانقلابی بودن آنهاست. به نحوی که اگر مسئولی در ملک ساده و متناسب با نیاز اسکان داشت، وجهی از وجوه انقلابی بودن اوست و برعکس، توجه به تجملات ملکی و داشتن املاک متعدد و مجلل، حاکی از روحیه ضدانقلابی تلقی می گردد.

۳. مطابق با دیدگاه امام خمینی حتی در کوران انقلاب، هرگونه دخالت در امور سلب و واگذاری املاک و اراضی باید با دخالت نهادهای ذیصلاح صورت گیرد تا در این میان اشخاصی با سوءاستفاده از جو دوره انقلاب، نسبت به املاک مردم تعرض و تعدی ننمایند.

۴. املاکی که مشمول رسیدگی های انقلابیون می گردد، باید مستظهر به آمار و اطلاعات دقیق باشد تا در سایه بی انضباطی اداری، از سوی گردانندگان آنها مورد تعرض واقع نگردد و این امر باید از سوی متخصصینی صورت پذیرد که به زوایای املاک، مهارت کافی را داشته باشند.

۵. تمامی املاکی که منشأ تملک آنها نامشروع است باید از مالکین خصوصی سلب مالکیت گردد و برعکس، در خصوص تمامی املاکی که به اشتباه سلب مالکیت شده و منشأ تملک آنها مشروع است، نباید تعرضی صورت پذیرد.

۶. تملکاتی که رژیم های قبل از انقلاب اسلامی به اجبار صورت داده اند (مانند بسیاری از تملکات مربوط به املاک واقع در استان های شمالی کشور) فاقد اعتبار قانونی هستند؛ زیرا این دسته از تملکات که مستظهر به قراردادهای رسمی هم هستند، به دلیل فقدان یکی از عناصر

- صحت معاملات، یعنی رضایت فروشنده، فاقد اعتبار بوده و شرعاً باطل هستند.
۷. تملکات غیرقانونی عناصر رژیم سابق با اشکال مختلف صورت می‌گرفته است که علاوه بر تملک اجباری، می‌توان به شیوه ثبت دادن املاکی که مالکین خصوصی در اداره ثبت دارای پرونده و حقوق مکتسبه نسبت به آنها بوده‌اند، اشاره کرد.
۸. از نظر امام اصلاحات اراضی امری ضروری؛ ولی غیر کافی بوده است. ضرورت این طرح، از این جهت است که ملاکین سلب مالکیت شده، دارای املاکی فاقد مشروعیت بوده‌اند و باید از آنها سلب مالکیت می‌شده است؛ اما خرد شدن این اراضی و واگذاری آن به رعیت، موجبات آسیب به کشاورزی کشور و نیازمند کردن بخش کشاورزی به واردات را فراهم آورده و از نظر امام، صحیح تلقی نمی‌گردد.
۹. مالکینی که منشأ تملکات آنها مستظهر به زور و اجبار نبوده است، باید اثبات نمایند که وجوه شرعی خود (مانند خمس و مالیات اسلامی) را پرداخت نموده‌اند و این امر یکی از شرایط اعاده املاک مصادره شده به آنهاست.
۱۰. ضرورت دخالت دولت در قراردادهای خصوصی ملکی خصوصاً در خصوص املاک استیجاری در دیدگاه‌های امام خمینی تجویز شده است و ایشان اعتقاد دارند که هرگاه موجرین در این خصوص اجحاف کرده باشند، دولت می‌تواند در تنظیم روابط موجر و مستأجر دخالت نماید (مشابه این وضعیت در دوره کرونا هم به وقوع پیوست و شورای سران کشور تصویب نمود که موجران حق ندارند اجاره‌بهای خود را بیش از ۲۵ درصد در سال افزایش دهند).
۱۱. امام مؤکداً دستورشان این بوده است که هرگاه ضرورتی برای تملک املاک خصوصی توسط نهادهای دولتی پیش می‌آید، حقوق مالکین به صورت کامل و عادلانه پرداخت گردد و سعی در جلب رضایت آنها صورت گیرد.

با توجه به نکات ارزشمندی که در دیدگاه‌های امام پیرامون املاک و مستغلات و رابطه این موضوع با دولت و نهادهای حاکمیتی مطرح شده است، به نظر می‌رسد بهتر است که این دیدگاه‌ها در منابع درسی دانشکده‌های حقوقی به‌نوعی وارد متون درسی گردد تا دانشجویان نسبت به مواضع امام خمینی در رابطه با پاسداشت حقوق عمومی در حوزه اموال و املاک هم‌زمان با قائل شدن احترام نسبت به مالکیت خصوصی، آشنایی کافی کسب نمایند. همچنین بهتر است مقامات سیاسی و اجرایی عنایت لازم به تذکرات ذکر شده در این دیدگاه‌های ارزشمند را داشته باشند خصوصاً دقت نمایند که یکی از علل ظهور انقلاب اسلامی، اجحاف در تملکات و ایجاد مالکیت‌های نامشروع بوده و لذا همواره باید کمیت و کیفیت تملکات

مقامات و نهادهای دولتی را رصد کرد و به محض مواجهه با تملک یا تصرف نامتعارف، غیرقانونی یا خلاف نرم از سوی یک نهاد یا یک مقام رسمی، بررسی‌های ضروری و برخورد لازم صورت گیرد.

### ملاحظات اخلاقی

حامی مالی: مقاله حامی مالی ندارد.

مشارکت نویسندگان: نویسنده به تنهایی همه مقاله را نوشته است.

تعارض منافع: بنا بر اظهار نویسنده در این مقاله هیچ گونه تعارض منافی وجود ندارد.

تعهد کپی‌رایت: طبق تعهد نویسنده حق کپی‌رایت رعایت شده است.

### منابع

- ابراهیمیان، محمدصادق، بیت‌الله دیوسالار و پرویز ذکائیان (۱۴۰۱). تملک اموال و املاک توسط ستاد اجرائی فرمان حضرت امام خمینی از منظر فقه امامیه با نگرشی بر کشور فرانسه. فصلنامه پژوهش‌های سیاسی و بین‌المللی، ۱۳(۵۲)، ۱-۲۱. [https://jpir.takestan.iau.ir/article\\_696530.html](https://jpir.takestan.iau.ir/article_696530.html)

- خمینی (امام)، روح‌الله (۱۳۸۹). صحیفه امام. تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، چاپ پنجم.

- سیمایی، حسن (۱۳۷۸). قلمرو مالکیت خصوصی و حکم مصادره اموال از دیدگاه امام خمینی. امام خمینی و حکومت اسلامی نهادهای سیاسی و اصول مدنی، تهران: مؤسسه تنظیم و نشر آثار امام خمینی، چاپ اول، صص ۱۳۷ - ۱۶۲.

- وفایی، عبدالوحید، اسمعیل تبار، احمد و گللی شیردار، محمدحسن (۱۳۹۹). رابطه دولت و اموال غیر خصوصی در فقه با تأکید بر دیدگاه امام خمینی. پژوهشنامه متین، ۲۲(۸۶)، ۱۵۱-۱۷۰.

doi:20.1001.1.24236462.1399.22.86.8.5