

بررسی تحلیلی استملاک اتباع بیگانه در ایران ۱۳۴۶-۱۳۲۴ ق / ۱۹۲۸-۱۹۰۶ م

دکتر مرتضی نورایی دانشیار گروه تاریخ دانشگاه اصفهان
معصومه سمائی دستجردی دانشجوی دکتری تاریخ دانشگاه اصفهان
وحید عابدین پور جوشقانی دانشجوی دکتری تاریخ دانشگاه اصفهان

چکیده

به دنبال گسترش روابط خارجی ایران با دول بیگانه در قرون ۱۹ و ۲۰م. اتباع این دول به منظور دستیابی به اهداف مختلف خود به این کشور رفت و آمد آغاز کردند. گروه ها و اقشار مختلف خارجیان حاضر در ایران منحصر به ملت یا کشور خاصی نبوده و از سایر دول و با ملیت های متفاوت در کشور حضور داشتند. تداوم رفت و آمدهای آنان به ایران گاه ضرورت سکونت ایشان را در کشور ایجاب می نمود. انگیزه ها و علایق متفاوت و متعدد اتباع بیگانه مقیم ایران، موجب تنوع مالکیت آنان می گردید، به گونه ای که آنان بتدریج صاحب املاک مختلفی نظیر املاک مسکونی، اداری، تجاری و زراعی شدند. این املاک در شهر یا منطقه ای خاص از کشور قرار نداشتند و در سراسر کشور پراکنده بودند و خارجیان مقیم ایران آن املاک را از طرق مختلفی همچون خرید، اجاره، ارث، مبادله زمین با زمین و دریافت زمین در ازای طلب خود به دست آورده بودند.

ازدیاد مالکیت اتباع بیگانه در کشور در دو دهه اول قرن بیستم، تا آنجا پیش رفت که موجبات نگرانی دولتمردان ایرانی را فراهم نمود و آنان را به چاره اندیشی در این زمینه واداشت. بدین لحاظ در پژوهش حاضر ضمن بررسی سیاست دولت در این زمینه در ربع اول قرن بیستم، به مسایلی از قبیل ملیت ها و اقشار صاحب تملک، حوزه جغرافیای تملک، انواع مالکیت ها، چگونگی تملک و نحوه ثبت اسناد املاک اتباع بیگانه در ایران پرداخته شده است.

واژگان کلیدی: ایران، روابط خارجی، اتباع بیگانه، تملک، قباله.

تاریخ پذیرش: ۹۱/۱/۲۵

تاریخ دریافت: ۹۰/۲/۳

E-mail: mortezanouraei@yahoo.com

مقدمه

ایران از جمله کشورهای مهم خاور میانه است که از دیرباز به دلیل موقعیت استراتژیکی خود و قرار داشتن بر سر شاهراه های اقتصادی مورد توجه کشورهای بیگانه قرار داشته است. بدین لحاظ در ادوار مختلف تاریخی پیوسته بین این کشور و سایر دولت های همجوار و حتی دور دست آن روابط سیاسی، نظامی، اقتصادی و فرهنگی وجود داشته است. این روابط موجب آمد و شد اتباع دول مختلف به ایران می گردید و این رفت و آمدها نیز گاه موجب ضرورت هایی در زمینه ماندگاری و در نتیجه استملاک اتباع بیگانه در ایران می شد.

در قرون ۱۹ و ۲۰ م. به دلیل مداخلات و حضور گسترده بیگانگان، بویژه دو قدرت روسیه و انگلیس در ایران، مسأله تملک اتباع خارجی در کشور اهمیت بیشتری یافت. تا جایی که در بیشتر عهد نامه ها و قراردادهایی که در این دوران بین ایران با سایر دول منعقد شد بر حقوق مختلف اتباع بیگانه در کشور بویژه حق مالکیت آنان تأکید گردیده است.

یکی از این قراردادها، عهدنامه ترکمانچای بود که در سال ۱۸۲۸ م./۱۲۴۴ ق. بین ایران و روسیه منعقد گردید. در فصل پنجم این قرارداد بر حق اتباع روس در اجاره و مالکیت محل سکونت، کسب و تجارت تأکید شده بود. پس از آن، این معاهده مبنایی گردید که بر اساس آن و با توجه به اصل دول کامله الوداد به سایر کشورها نیز حق داشتن مالکیت در همین حد داده شد، ولی از آن پس رفته رفته به دلایل مختلف محدودیت آشکار این حق نا دیده گرفته شد و سایر انواع مالکیت ارضی از جمله باغ، مزرعه، روستا و قنات نیز به ملکیت خارجیان درآمد.

بدین ترتیب بیگانگانی دارای ملیت های مختلف و از اقلشار گوناگون در سراسر ایران صاحب املاک متنوع و وسیعی شدند. زمانی که این اتباع در خصوص مالکیت خارج از حد و حدود قانونی خود با اعتراض دولت ایران مواجه می شدند، با استناد و توسل به فصل پنجم عهدنامه ترکمانچای، سعی در قانونی جلوه دادن عمل خود و محقق نشان دادن خویش داشتند. سرانجام در سال ۱۳۰۷ ش./۱۹۲۸ م. این حق ویژه لغو شد و بدین ترتیب امتیازاتی که به موجب قراردادهای گوناگون بویژه در خصوص مالکیت به بیگانگان داده شده بود نیز ملغی گردید.

در این مقاله مسئله مالکیت اتباع بیگانه در ایران در سال های ۱۳۰۷-۱۲۸۵ ش. / ۱۳۴۶ - ۱۳۲۴ ق. / ۱۹۲۸-۱۹۰۶ م؛ یعنی از آغاز مشروطیت تا لغو کاپیتولاسیون مورد بررسی قرار گرفته است. حجم اسناد موجود در مراکز آرشیوی، از جمله سازمان اسناد ملی ایران در این زمینه، خود گویای

اهمیت این مسأله در ایران در این مقطع زمانی است، لذا در پژوهش حاضر متناسب با موضوع مورد نظر و با تکیه بر اسناد موجود بویژه اسناد مکمل و اسناد قدیمه قاجار، ملیت ها و اقشار گوناگون دارای تملک، حوزه جغرافیای تملک، چگونگی تملک، نحوه ثبت اسناد املاک، انواع مالکیت اتباع بیگانه در ایران و سیاست دولت در زمینه استملاک این اتباع در کشور مورد بررسی و تحلیل قرار خواهد گرفت.

ملیت ها و اقشار صاحب تملک

اتباع بیگانه ای که در ایران صاحب مالکیت بودند، هر یک دارای ملیتی خاص بوده و تابعیت کشوری را داشتند. از یک منظر آنان را می توان به سه گروه تقسیم کرد: گروه اول کسانی بودند که ملیت کشوری را داشته که در آن کشور متولد شده و دارای پدر و مادری از همان کشور بودند. گروه دوم افراد غیر ایرانی بودند که به دلایلی تابعیت کشوری دیگر را داشتند؛ اما در ایران زندگی می کردند. مانند هندی هایی که تابعیت انگلیس را پذیرفته بودند (سازمان اسناد ملی ایران، ممنوعیت خرید اراضی در بنادر...، ۱۳۰۷ ش.).

گروه سوم ایرانیانی بودند که یا از یک سو والدین آنها تابعیت کشوری دیگر را داشتند و یا اساساً ایرانی بوده، ولی تابعیت کشوری دیگر را به دست آورده بودند (همان، رسیدگی به اختلافات مالی ...، ۱۳۳۷-۱۳۳۶ ق.).

در یک تقسیم بندی کلی تر خارجیان ساکن ایران در مقطع زمانی مورد نظر (۱۳۴۶-۱۳۲۴ ق./۱۹۲۸-۱۹۰۶ م.) را می توان مربوط به سه دسته کشورهای آسیایی، اروپایی و آمریکایی دانست. هند و عثمانی از کشورهای آسیایی بودند که اتباع آنها در کشور دارای مالکیت بودند. از جمله کشورهای اروپایی نیز می توان به روسیه، انگلیس، آلمان، فرانسه، ایتالیا، اطریش، هلند، سوئیس و سوئد اشاره کرد. اتباع ممالک متحده امریکای شمالی نیز از جمله خارجیانی بودند که در برخی از نقاط کشور دارای املاکی بودند (همان، واگذاری اراضی امیر آباد...، ۱۳۰۹-۱۳۰۸ ش.).

طبق نظر برخی از سفر نامه نویسان اروپایی این دوره، تعداد اروپاییان مقیم ایران نسبت به سایر خارجیان کمتر بود و سکونت آنان در برخی از شهرهای ایران نظیر همدان و کرمانشاه باعث ایجاد کلنی های کوچکی در آن شهرها شده بود (گروته، ۱۳۶۹: ۱۸۳-۱۸۹).

اتباع خارجی صاحب تملک در ایران جزو اقشار و گروه های اجتماعی مختلفی بودند که آنها را از نظر نوع شغل یا حرفه می توان به چهار گروه تقسیم بندی کرد: گروه اول افرادی بودند که دارای

مشاغل سیاسی بوده و یا در مؤسسات و ادارات سیاسی به فعالیت می پرداختند. از جمله می توان به سفرا و یا کارکنان و وابستگان سیاسی سفارتخانه ها و کنسولگری ها اشاره نمود. فعالیت این افراد در این مراکز موجب شده بود که آنان املاکی را برای سکونت و استراحت خود خریداری و یا اجاره نمایند؛ به عنوان مثال در سال ۱۳۲۴ق.م. ۱۹۰۶م. قونسول انگلیس در سیستان دارای چند قطعه زمین مزروعی بود (فهرست اسناد تاریخی وزارت امور خارجه، ۱۳۷۵: پوشه ۲).

میرزا حسین خان منشی سفارت اطریش نیز در سال ۱۳۲۸ق.م. ۱۹۱۰م. در تهران صاحب یک باب خانه بود (سازمان اسناد ملی ایران، اختلافات ملکی و مالی...، ۱۳۲۸ق.م.).

همچنین بنا به گزارش رئیس نظمیۀ مازندران به وزارت داخله کشور در سال ۱۳۰۹ش.م. ۱۹۳۰م. مبنی بر اعلام صورت اسامی مالکین اتباع خارجی مقیم این منطقه، باکلف تبعه روسیه که در زمان تزار نیکلای دوم (۱۸۹۴-۱۹۱۷م.) وکیل قونسول مازندران بود، در ناحیه مشهد سر واقع در استان مازندران دارای یک باب عمارت و یک جریب و نیم زمین مزروعی بود (همان، تعیین تابعیت و صورت املاک...، ۱۳۰۹ش.م.).

گروه دوم نظامیان بیگانه مقیم ایران بودند. در واقع در قرون نوزدهم و بیستم، تلاش برخی قدرت های خارجی بویژه دو کشور روسیه و انگلیس برای حفظ منافع و توسعه نفوذ خود در ایران از طریق اقدامات نظامی، استخدام مستشاران نظامی بیگانه از جانب دولت ایران و هجوم نیروهای متفقین به کشور طی دو جنگ جهانی اول و دوم (علی رغم اعلام بیطرفی دولت ایران)، منجر به حضور و ورود نیروهای نظامی بیگانه به کشور گردید. در مواردی نیز حضور طولانی مدت این نظامیان، موجب اقامت و در نتیجه استملاک آنان در کشور می گردید.

طبق اسناد موجود حتی برخی از نظامیان بیگانه مقیم ایران، به املاک وسیعی در مناطق مختلف کشور دست یافتند؛ به عنوان مثال طبق گزارش والی ایالت خراسان و سیستان به وزارت داخله کشور، یکی از سرداران انگلیسی به نام سردار چیت مکنید در سیستان دارای یک باب منزل به قیمت ۱۸۰۰۰ قران، در بیرجند دارای یک منزل و یک گاراژ به قیمت ۱۵۰۰۰ قران و در ناحیه دزداب دارای یک گاراژ، یک منزل و سی باب دکان به قیمت ۲۰۰۰۰ قران بود (همان).

گروه سوم خارجیانی بودند که به فعالیت های فرهنگی و مذهبی در کشور می پرداختند. از میان این افراد می توان به پزشکان و معلمان اشاره نمود. در واقع تأسیس مراکز خدماتی نظیر بیمارستان ها و مدارس توسط دولت های بیگانه در ایران، این امر را ایجاب می کرد که افرادی با عنوان پزشک و معلم در این مراکز به خدمت پردازند. از طرف دیگر اقامت این افراد در ایران موجب می شد که آنان

املاکی را به منظور سکونت و یا با مقاصد دیگر در ایران خریداری و یا اجاره نمایند؛ به عنوان مثال در سال ۱۳۴۰ ق. / ۱۹۲۲ م. مسیو رفیع، دندانساز تبعه فرانسه، در محله حسن آباد تهران، صاحب یک قطعه زمین به مساحت چهار صد ذرع بود. وی این قطعه زمین را در سال ۱۳۳۳ ق. / ۱۹۱۵ م. از یکی از اتباع ایرانی به نام کوثر خانم به مبلغ پانصد و بیست تومان خریداری نموده بود (همان، شکایت تبعه فرانسوی...، ۱۳۴۰-۱۳۳۳ ق.).

در سال ۱۳۰۶ ش. / ۱۹۲۷ م. نیز رئیس کالج انگلیسی ها در ایران، حدود نود جریب از اراضی واقع در چهار باغ اصفهان را برای تأسیس مدرسه انات در این شهر خریداری نمود (همان، موافقت با ثبت قبالة...، ۱۳۰۶ ش.).

میسوونرهای مذهبی نیز از دیگر اقشار و گروه هایی بودند که به فعالیت های فرهنگی و مذهبی در کشور مشغول بودند؛ برای مثال می توان به فعالیت میسیون مذهبی آمریکا در همدان اشاره نمود (استارک، ۱۳۶۴: ۲۷). فعالیت طولانی مدت برخی از این میسیونرها در ایران منجر به سکونت و اقامت آنان در این کشور شده بود. حتی برخی از آنان به دلیل اقامت طولانی مدت خود در ایران به القابی نظیر «مادر میسیون ایران» معروف شده بودند (گروته، ۱۳۶۹: ۱۹۰).

در مواردی نیز برخی از این میسیون ها علاوه بر فعالیت های مذهبی، به فعالیت های فرهنگی و خدماتی نظیر ایجاد مدارس و بیمارستان ها دست می زدند؛ به عنوان مثال میسیون آمریکایی های همدان، دارای یک بیمارستان سی تخت خوابه، یک اطاق جراحی و یک داروخانه بود. هدف اصلی این میسیون ها از تأسیس مراکز خدماتی در کشورهای دیگر، تبلیغ آیین و مذهب خویش در آن کشورها بود (همان).

چهارمین و آخرین گروهی که در ایران صاحب تملک بودند اتباع بیگانه ای بودند که به فعالیت های اقتصادی در کشور می پرداختند. از جمله این اقشار و گروه ها می توان به تجار، کارکنان و کارمندان مؤسسات و کمپانی های خارجی، کمپانی های خارجی ایرانی و بانک های خارجی مستقر در ایران اشاره نمود؛ به عنوان مثال طبق گزارش حاکم شاهرود در سال ۱۳۰۹ ش. / ۱۹۳۰ م. به وزارت داخله کشور، شخصی به نام لویراج، تاجر تبعه روسیه در این ناحیه دارای یک باب منزل مسکونی بود (سازمان اسناد ملی ایران، تعیین تابعیت و صورت املاک...، ۱۳۰۹ ش.).

لازم به ذکر است که علاوه بر تملک اتباع کشورهای مختلف در ایران، اتباع ایرانی نیز در کشورهای دیگر نظیر عثمانی، مصر و برخی دیگر از کشورها دارای مالکیت بودند (فهرست اسناد تاریخی وزارت امور خارجه، ۱۳۷۵، پوشه ۵ و ۱۳؛ نجم الملک، ۱۳۴۱: ۲۶، ۵۶، ۵۷).

جغرافیای تملک اتباع بیگانه

پراکندگی تملک اتباع بیگانه در کشور را نمی‌توان منحصر به شهر یا منطقه‌ای خاص دانست، زیرا بر طبق اسناد موجود این افراد به دلایل متعدد و با اهداف مختلفی در سراسر ایران دارای مالکیت بودند. در ربع اول قرن بیستم تنوع و پراکندگی اتباع بیگانه در سراسر کشور مشهود بود. از عمده دلایل این وضعیت آن بود که این اتباع از هر گروه و قشری وارد کشور شده و با توجه به اهداف سیاسی، اقتصادی، فرهنگی و مذهبی خود در شهرها و روستاهای مختلف کشور ساکن می‌شدند. نزدیکی و مجاورت اتباع خارجی با کشورهای متبوع خود از دیگر دلایلی بود که سبب تنوع و پراکندگی مالکیت آنان در کشور می‌شد. چنانکه گستردگی تملک اتباع عثمانی در مناطق غربی کشور، اتباع روسیه در مناطق شمالی و اتباع انگلیس در مناطق جنوبی و شرقی به دلیل هم‌مرز بودن آن کشورها با آن مناطق بیشتر بود.

البته مالکیت در مناطق مذکور تنها اختصاص به اتباع این سه کشور نداشت، بلکه در این مناطق اتباع سایر کشورها نیز دارای تملک بودند. علاوه بر این اتباع کشورهای روسیه، انگلیس و عثمانی علاوه بر گستردگی تملک در مناطق ذکر شده، در عین حال در مناطق دیگر نیز دارای مالکیت‌های پراکنده‌ای بودند. چنانکه اتباع عثمانی علاوه بر مناطق غربی، در مناطق مرکزی و جنوبی نظیر اصفهان، تهران، بوشهر و شیراز نیز صاحب‌علاقه‌ای ملکی بودند (سازمان اسناد ملی ایران، صورت‌املاک و مستغلات...، ۱۳۳۷ق.).

همچنین اتباع روسیه علاوه بر مناطق شمالی، در مناطق غربی نظیر کرمانشاه، مناطق مرکزی نظیر اصفهان و در مناطق شرقی و جنوبی کشور مانند خراسان، سیستان و بلوچستان، بندرعباس و بوشهر نیز صاحب‌املاکی بودند (همان، تعیین تابعیت و صورت‌املاک...، ۱۳۰۹ش.).

علاوه بر این روسیه شبکه کنسول‌گریهای خود را در سراسر خاک ایران گسترش داده بود. این نمایندگی‌ها نه فقط در ایالات هم‌مرز با روسیه، بلکه در ایالات هم‌جوار با بلوچستان یا خلیج فارس نیز دیده می‌شد. این کشور در شهرهایی نظیر مشهد، تبریز، اصفهان و بوشهر سرکنسولگری دایر کرده بود و در استرآباد، تربت حیدریه، سیستان، بندرعباس و کرمانشاه کنسولگری داشت و در ارومیه، اهواز و مشهد نیز دارای نایب‌کنسول بود (گروته، ۱۳۶۹: ۲۶۶).

بانک استقراضی روسیه نیز شعبات گسترده ای در بسیاری از نقاط ایران دایر کرده بود. این بانک حتی در جاهایی که منطقه نفوذ اقتصادی انگلیس به شمار می رفت، دارای شعباتی بود (همان: ۲۶۸-۲۶۹).

اتباع انگلیس نیز علاوه بر مناطق شرقی و جنوبی، در مناطق مرکزی، غربی و شمالی کشور نظیر اصفهان، یزد، تهران، رشت، تبریز و قزوین نیز دارای مالکیت های پراکنده ای بودند (همان: ۲۷۷؛ عین السلطنه، ۱۳۷۹، ج ۸: ۶۴۳).

لازم به ذکر است که در برخی از شهرهای ایران نظیر تهران و تبریز تنوع و گستردگی مالکیت اتباع بیگانه بیشتر بود (گروته، ۱۳۶۹: ۱۸۹). اتباع هلند، سوئیس، فرانسه، آلمان، ایتالیا، آمریکا و اطریش در این دو شهر دارای مالکیت بودند. این در حالی بود که در برخی دیگر از نقاط کشور نظیر فیروزکوه، نور، چهار دانگه و دو دانگه در مازندران، اتباع خارجه ای که اقامت داشته و دارای ملک و اموال غیر منقول باشند، وجود نداشت (سازمان اسناد ملی ایران، تعیین تابعیت و صورت املاک ...، ۱۳۰۹ش).

شیوه های تملک اتباع بیگانه

در قرون نوزدهم و بیستم، اتباع بیگانه از طرق گوناگونی به مالکیت در نقاط مختلف ایران دست می یافتند. به طور کلی این شیوه ها را می توان به دو دسته کلی تقسیم نمود: تملک قانونی و تملک غیر قانونی.

تملك قانونی، مالکیتی بود که اتباع بیگانه از مجاری قانونی و با تأیید مراجع ذیربط در ایران به دست می آوردند. مانند خرید ملک، اجاره، ارث، مبادله زمین با زمین و دریافت زمین در ازای طلب. خرید ملک یا اجاره آن دو شیوه رایج به تملک در آوردن خانه یا سایر املاک توسط اتباع خارجی در کشور بود. در فصل پنجم عهدنامه الحاقی ترکمانچای نیز به این دو شیوه اشاره شده بود. در این فصل عهدنامه مذکور چنین آمده است:

«چون موافق عاداتی که در ایران موجود است برای اهالی بیگانه مشکل است که خانه و انبار و مکان مخصوص برای وضع امتعه خود به اجاره پیدا کنند، لهذا به تبعه روس در ایران اذن داده می شود که خانه برای سکنی و انبار و مکان برای وضع امتعه تجارت هم اجاره نمایند و هم به ملکیت تحصیل کنند...» (اسنادی از روند اجرای معاهده ترکمانچای، ۱۳۷۴: ۲۵۴).

در زمینه خرید و فروش املاک، در بسیاری از موارد اتباع خارجی به جای حضور خود در محاضر برای معامله، شخص دیگری را به وکالت انتخاب می نمودند. این وکیل معمولاً از بین ایرانیان انتخاب می شد زیرا آنان با زد و بندها، سنت های محلی و دستگاه اداری کشور آشنایی لازم را داشتند؛ برای مثال به وکالتنامه زیر توجه کنید:

«اینجناب محمد کاظم ایروانی جناب مستطاب آقا میرزا کاظم خان ولد مرحوم محمد حسین کاشانی را از طرف خود وکیل و وکیل بر توکیل نمودم در کلیه امورات خود از قبیل اخذ و وصول مطالبات و معاملات ملکی و غیره مختار و مجاز است هر طور صلاح بداند عمل نماید... و امضای ایشان امضای من است. به تاریخ ۱۲ شهر ربیع الثانی ۱۳۳۷» (سازمان اسناد ملی ایران، تعیین وکیل برای ... ۱۳۳۸ق.).

در برخی موارد اتباع خارجی به جای خرید ملک، آن را از افراد اجاره می نمودند. در این گونه موارد آنان طبق روال معمول ماهیانه مبلغی را به عنوان اجاره بها به موجر می پرداختند؛ برای مثال قونسول روسیه در قزوین در سال ۱۳۴۰ق./ ۱۹۲۲م. منزل سردار مفخم را اجاره کرده بود و ماهی صد و پنجاه تومان به او می پرداخت (عین السلطنه، ۱۳۷۹، ج ۸: ۶۴۱۱).

برخی از اسناد موجود بیانگر آن هستند که گاه زمینهای وقفی نیز توسط خارجیان در ایران اجاره می گردید. چنانکه قونسولگری شوروی در استرآباد در سال ۱۳۰۹ش./ ۱۹۳۰م. قسمتی از باغی وقفی را اجاره کرده بود (سازمان اسناد ملی ایران، تعیین تابعیت و صورت املاک... ۱۳۰۹ش.).

از دیگر شیوه های تملک قانونی، نقل و انتقال ملک از طریق وراثت بود؛ برای نمونه داودیانیانس نام، تبعه شوروی، در مازندران دارای یک باب عمارت مسکونی، پنج جریب باغ مشجر و ده جریب زمین مزروعی بود. این املاک پس از فوت وی به وراثتش که عبارت از سه پسر و یک دختر بود انتقال یافت (همان).

مبادله ملک یا زمین با ملک و زمین دیگر، از دیگر راه های تملک اتباع خارجی در کشور بود. به گونه ای که گاه خارجیان مقیم ایران بنا به ضرورت و نیاز خویش، بخشی از املاک یا اراضی خود را به فرد دیگری در کشور واگذار کرده و در مقابل ملک یا زمین در جای دیگر دریافت می کردند؛ به عنوان مثال در سال ۱۳۰۶ش./ ۱۹۲۷م. رئیس کالج انگلیسی ها، مشغول ساخت مدرسه ای در قطعه زمینی نزدیک ناحیه چهارباغ اصفهان بود. وی نظر به احتیاجی که داشت سی و دو ذرع و نیم از اراضی مدرسه را به فردی به نام میرزا حسین امین (اعتمادالتجار) داد و در مقابل ۲۳۳ ذرع و نیم از اراضی باغ او را برای مدرسه دریافت نمود (همان، موافقت با ثبت قبالة... ۱۳۰۶ش.).

گاهی اوقات اتباع خارجی در ازای طلبی که از ایرانیان داشتند قطعه ای از ملک یا زمین ایشان را متصرف می شدند (فهرست اسناد مکمل قاجاریه، ۱۳۸۰، ج ۱۳، ۱۳۶۰، شماره ۳۶۰). در چنین مواردی به موجب قرارداد مصالحه ای که در محکمه بین بدهکار و طلبکار منعقد می شد، بخشی از ملک فرد بدهکار به مدتی معین در اختیار طلبکار گذاشته می شد. چنانچه بدهکار بدهی خود را در مدت تعیین شده به طلبکار می پرداخت، ملک وی به او بازگردانده می شد، ولی اگر او بدهی خود را تا زمان مقرر نمی پرداخت، فرد طلبکار مالک و صاحب ملک وی می گردید.

به عنوان مثال فردی به نام سارا خانم در سال ۱۳۳۶ق. / ۱۹۱۸م. مبلغ شصت تومان به دو تن از اتباع انگلیس به نام های مشهدی علی محمد و مشهدی غلامحسین کرمی بدهکار بود. به موجب قرارداد مصالحه ای که در محکمه بین وی و آن دو نفر به وجود آمد، مقرر شد که میزان سه دانگ از شش دانگ خانه سارا خانم به مدت ده ماه به طلبکاران وی واگذار شود و سارا خانم ماهی ۶ تومان به طلبکاران خود بپردازد. چنانچه ظرف ده ماه وی بدهی خود را تسویه می نمود مصالحه ساقط و وی می توانست ملک خود را دریافت نماید. در غیر این صورت طلبکاران وی، مالک سه دانگ خانه او می شدند (سازمان اسناد ملی ایران، رسیدگی به اختلافات مالی...، ۱۳۳۷-۱۳۳۶ق.).

در زمینه واگذاری ملک به فرد طلبکار، نکته حایز اهمیت آن است که قبل از واگذاری ملک به افراد، محکمه ای که رسیدگی به قضیه مورد نظر را به عهده داشت، فردی را مأمور می نمود تا با حضور فرد بدهکار، ملک او را مساحی و اندازه گیری کند. سپس قیمت ملک مورد نظر به دقت تخمین زده می شد. آن گاه به میزان طلب طلبکار، قسمتی از ملک بدهکار به او واگذار می گردید (همان، مطالبه مالی تجارخانه...، ۱۳۳۴-۱۳۳۳ق.).

نکته دیگر آن که مطالبات و دعاوی ملکی اتباع بیگانه نظیر سایر دعاوی آنها در محاکم ویژه ای و با حضور نماینده کشور متبوع آنها مورد بررسی قرار می گرفت. این محاکم رفته رفته از نیمه دوم قرن نوزدهم در بیشتر شهرهای بزرگ و از اوایل قرن بیستم در سایر شهرها، تحت عنوان محاکم یا اداره کارگزاری زیر نظر نماینده مستقیم وزارت امور خارجه به مسایل اتباع رسیدگی می کردند (نورائی، ۱۳۸۵: نه تا سیزده؛ اسناد قاجاری در مجمع ذخائر اسلامی، ۱۳۸۶: ۱۱۰).

گاه اتباع بیگانه از طرق غیر قانونی همچون تصرف اراضی دولتی بدون اجازه دولت و تعرض به املاک اتباع ایرانی، به مالکیت دست می یافتند. این گونه تملک، تملک غیر قانونی محسوب می شد؛ به عنوان مثال در سال ۱۳۲۹ق. / ۱۹۱۱م. چند تن از مستخدمین انگلیسی قسمتی از اراضی دولتی را در

سیستان تصرف نموده و بدون اجازه دولت در آن اراضی به ساخت و ساز پرداخته بودند که این امر مورد اعتراض دولت ایران واقع شد (سازمان اسناد ملی ایران، لزوم رسیدگی به مسائل مالیاتی...، ۱۳۲۹ق.). همچنین در سال ۱۳۲۸ق. / ۱۹۱۰م. یکی از اتباع اطریش قسمتی از اراضی یکی از ایرانیان به نام حاج ناصر السلطنه را در تهران تصرف کرده و وجه آن را نپرداخته بود. بدین جهت حاج ناصر السلطنه از این فرد به دیوان محاکمات وزارت امور خارجه شکایت کرده و خواستار رسیدگی و اقدام جدی دیوان در این خصوص شد (همان، اختلافات مالی و ملکی...، ۱۳۲۸ق.).

نحوه ثبت اسناد املاک اتباع بیگانه

در طی قرون نوزدهم و بیستم اسناد معاملاتی که در ایران بین افراد و اتباع مختلف صورت می گرفت به طرق گوناگون و توسط مراجع خاصی ثبت و ضبط می گردید. یکی از این راه ها، ثبت اسناد معاملات از جمله معاملات ملکی در محاضر شرعی علما بود. در واقع در دو قرن اخیر و به خصوص در شهرهای بزرگ بسیاری از رؤسای مذهبی که مرجع انجام معاملات عموم بوده اند دفتری به نام دفتر شریعیات داشتند و خلاصه ای از معاملاتی را که نزد آنها انجام شده بود، در دفتر مزبور درج می کردند. عده ای نیز ذیل صفحه همان دفتر را تصدیق و در بعضی نقاط طرفین معامله هم ذیل ثبت معامله خود را امضا یا مهر می کردند (شهری، ۱۳۶۹: ۷).

در پاره ای از نقاط ایران قولنامه هایی که تنظیم می گردید دارای امضا و مهر متعاملین نبود، بلکه تنظیم کننده سند (مسجل) اقرار و اعتراف آنها را به وقوع معامله در حاشیه سند می نوشت و متعاملین، و در صورت بروز اختلاف، مراجع رسیدگی آن را برای اثبات معامله کافی می دیدند (جعفری لنگرودی، ۲۵۳۶، ج: ۱۱-۱۲).

به دفتر شریعیات علما، دفتر رسائل هم گفته می شد. در این دفاتر انواع معاملات و اسناد از قبیل وکالت، وصیت، ازدواج، طلاق، پرداخت وجه، اجاره، تعیین وصی و وکیل، صلح، معاملات اقساطی، معاملات شرطی، معاوضه، توافق نامه و اقرار نامه ثبت می گردید (اتحادیه، ۱۳۸۵، ج: ۸-۱۳).

اتباع خارجی مقیم ایران نیز از این قاعده مستثنی نبودند و در بسیاری از موارد اسناد معاملات به ویژه معاملات ملکی ایشان در دفتر شریعیات علما ثبت و ضبط می گردید؛ به عنوان مثال در سال ۱۳۳۲ق. / ۱۹۱۴م. فردی به نام ملا احمد، کدخدای زرگنده، شش دانگ خانه خود واقع در تهران را به

خانمی مسیحی به نام مادام هلن، تبعه روسیه فروخت. سند این معامله در دفتر یکی از علمای تهران به نام آقای امام جمعه تهرانی ثبت گردید (سازمان اسناد ملی ایران، رونوشت سند ملک ...، ۱۳۳۸ق).

از دیگر مراجع ثبت اسناد املاک اتباع خارجی در ایران کارگزاری های داخلی وزارت امور خارجه در شهرهای مختلف بودند. در کارگزاری ها دفاتری به نام دفتر مستندات وجود داشت که اسناد معاملات از جمله معاملات ملکی در آنها ثبت و ضبط می گردید. اسناد و قبالجاتی که برای ثبت به کارگزاری ها آورده می شدند، قبل از ثبت توسط کارگزار مربوطه به وزارت امور خارجه فرستاده می شدند. در آنجا تحقیقات لازم در خصوص آن اسناد به عمل می آمد تا این اطمینان حاصل شود که مباحه و معامله صحیح و بی علت است. پس از تأیید و مهر وزارت امور خارجه، آن اسناد مجدداً به کارگزاری ها فرستاده می شدند و کارگزار مربوطه مطابق دستور العمل وزارت امور خارجه آن اسناد را ثبت می نمود (همان، استعلام کارگزاری ها و وزارت خارجه از ...، ۱۳۰۵-۱۳۰۳ش).

علاوه بر این اسناد معاملاتی که اتباع خارجی در ایران انجام می دادند باید به امضای قونسول کشور متبوع آنها نیز می رسید (همان، رسیدگی به اختلافات مالی ...، ۱۳۳۷-۱۳۳۶ق).

ادارات ثبت اسناد از دیگر مراجع ثبت این معاملات در کشور بودند. پس از تصویب قانون ثبت اسناد در سال ۱۳۰۲ش/۱۹۲۳م. هرگونه دادو ستد ملکی بر عهده اداره ثبت اسناد واگذار گردید و افراد از جمله اتباع بیگانه در کشور برای ثبت اسناد معاملات خود به این اداره مراجعه می کردند. در مناطق و شهرهایی که دفاتر ثبت هنوز دایر نشده بود امور مربوط به ثبت اسناد املاک اتباع خارجه همچنان در کارگزاری ها انجام می شد. از جمله در سال ۱۳۰۴ش/۱۹۲۵م. در آذربایجان هنوز اداره ثبت اسناد تأسیس نشده بود، بدین دلیل امور مربوط به ثبت اسناد املاک اتباع بیگانه، در کارگزاری آن استان صورت می گرفت (همان، استعلام کارگزاری ها و وزارت خارجه از ...، ۱۳۰۵-۱۳۰۳ش).

البته پس از دایر شدن ادارات ثبت اسناد در کشور، ثبت شدن اسناد در کارگزاری ها، از نظر قانونی اعتبار اسناد ثبت شده در دفاتر ثبت اسناد را نداشتند (همان).

نکته دیگر آن که قبل از دایر شدن دفاتر و ادارات ثبت اسناد در کشور، گاه در قراردادهایی که بین ایران با سایر کشورها منعقد می گردید تمهیدات و تدبیراتی در خصوص نحوه ثبت اسناد معاملات اتباع آن کشورها در ایران در نظر گرفته می شد؛ به عنوان مثال در قرارنامه ای تجاری که در سال ۱۲۵۹ق/۱۸۴۱م. در تهران بین ایران و روسیه واقع شد تدبیراتی در مورد نحوه ثبت اسناد خرید و فروش در نظر گرفته شد. از جمله در بند اول این قرارنامه چنین آمده است:

«جمع مستندات خرید و فروخت و تمسکات و غیره من بعد باید در دیوانخانه معتبر و در دفتر مخصوص که گاه حاکم هر ولایت ممهور به مهر دولت می دهد ثبت شود و در دفتر مذکور کل مطالبات از روی تاریخ نمره باید ثبت گردد و نمره دفتر باید بر روی مستندات نوشته شود و اوراق دفتر، نمره داشته باشد و محکوک و قلمزده نباشد» (وحید نیا، ۱۳۶۲: ۱۲۵).

در بند چهارم این قرارنامه نیز آمده است که: «ثبت مستندات چیزی نیست واجب، ولی بخصوصه مستنداتی که موافق قاعده در دیوانخانه صورت اعتبار به هم رسانیده است ترجیح دارد بر مستندات خارجی که مجری نخواهد بود مگر بعد از اجرای مستنداتی که در دیوانخانه معتبر شده است و این نوع مستندات خارجی را تا مدت یکسال می توان به دیوانخانه آورده معتبر نمایند» (همان: ۱۲۵-۱۲۶).

انواع مالکیت

همانطور که پیش از این ذکر گردید در فصل پنجم عهدنامه ترکمانچای بر حق اتباع روسیه در اجاره و مالکیت محل سکونت، کسب و تجارت تأکید شده بود و بتدریج بر مبنای این قرارداد و بر اساس اصل دول کامله الوداد، به اتباع سایر کشورها نیز حق داشتن مالکیت در همین حد داده شد، ولی خارجی‌ان مقیم ایران رفته رفته از حد و حدودی که برای آنان در این زمینه در نظر گرفته شده بود فراتر رفته و علاوه بر املاکی که به منظور سکونت، تجارت و کسب و کار خویش خریداری و یا اجاره می نمودند، انواع دیگری از املاک را نیز به ملکیت خویش درآوردند.

ازدیاد مالکیت اتباع برخی کشورها در ایران تا آنجایی پیش رفت که موجبات نگرانی برخی از دولتمردان ایرانی را فراهم نمود و آنها را به تکاپو و چاره اندیشی برای یافتن راه حل مناسب در این زمینه واداشت. چنانکه جعفر قلی خان سهام الدوله، حکمران اردبیل و مضافات (خلخال و طالش و مشکین) در نامه ای که در ماه صفر سال ۱۳۲۴ق/۱۹۰۶م به میرزا نصرالله خان مشیر الدوله، وزیر امور خارجه ایران نوشته نگرانی خود را در باب ازدیاد مالکیت اتباع روسیه در آذربایجان اظهار کرده و از وی خواسته است که برای جلوگیری از توسعه روزافزون نفوذ روسیه در این منطقه اقدام اساسی به عمل آورد. متن این نامه چنین است:

«... همینقدر عرض می کنم که توجهی در ممنوعیت خریداری املاک و اجازه تبعه خارجی خیلی محرمانه در پرده بفرمایید که وضع بسیار بد شده و علاقه ملکی تبعه خارجه به قدری شده است که

گمان ندارم دیگر جلوگیری بتوان کرد، اقلماً بعدها ممنوع باشد تا بعد ترتیبی برای تسویه کار سابقه خریداری املاک بشود» (جمالزاده و دیگران، ۱۳۶۲: ۱۸۳).

جدول انواع مالکیت اتباع بیگانه در ایران

مسکونی	اداری	تجاری	زراعی
خانه	شرکت	مغازه	مزرعه
	مدرسه	کارگاه	باغ
	بیمارستان	کارخانه	باغچه
ویلا	کنسولگری	انبار	قنات
	سفارتخانه	گاراژ	
هتل	تلگرافخانه	کاروانسرا	
	بانک		

از مهم ترین مراکزی که گاه توسط کشورهای صاحب نفوذ در ایران احداث می شدند مراکز بهداشتی و خدماتی نظیر بیمارستان بودند. گر چه هدف اصلی از ایجاد این مراکز در شهرهای مختلف خدمت رسانی به اتباع خارجی مقیم ایران و خارجیانی بود که به این کشور رفت و آمد می کردند، ولی گاه این مراکز بنا به دلایلی همچون کسب محبوبیت و اعتبار در نزد مردم ایران برای کشور متبوع خویش، گسترش نفوذ آنها و نشان دادن توانایی علمی خود به ساکنین محل، خدماتی را نیز به مردم ایران ارائه می دادند (گروته، ۱۳۶۹: ۱۹۰، ۲۷۲).

علاوه بر این از مفاد و تقسیم بندی جدول بالا می توان به حجم وسیع فعالیت های اقتصادی و سیاسی اتباع بیگانه در ایران پی برد. برخی از منابع این دوره نیز به این مسأله تأکید کرده اند، به گونه ای که به عقیده آنها، تعداد زیادی از خارجیان مقیم ایران را کارمندان کنسولگری ها، بانک ها و شرکت های خارجی تشکیل می دادند (همان: ۲۶۹).

لازم به ذکر است که گاه تملک اتباع بیگانه در کشور به یک نوع ملک محدود نمی شد، بلکه در برخی از موارد یک تبعه خارجی دارای انواع گوناگونی از املاک در شهرهای مختلف بود؛ به عنوان مثال در سال ۱۳۴۰ ق. / ۱۹۲۲ م. یکی از اتباع روسیه به نام حکیم اف در قزوین دارای پانزده دکان و دو هتل بود (عین السلطنه، ۱۳۷۹، ج ۸: ۶۴۴۹).

همچنین در سال ۱۳۰۹ش. / ۱۹۳۰م. یک نظامی انگلیسی دارای سی باب دکان، یک باب منزل و یک گاراژ در دزداب، یک باب منزل در سیستان و یک گاراژ و یک باب منزل در بیرجند بود. (سازمان اسناد ملی ایران، تعیین تابعیت و صورت املاک، ۱۳۰۹ش.)

سیاست دولت در زمینه استملاک اتباع بیگانه در کشور

در ربع اول قرن بیستم در زمینه استملاک اتباع بیگانه در کشور، قانون فراگیری وجود نداشت و در قوانین جاری مملکت نیز حد و حدود مالکیت این اتباع به روشنی معین نشده بود. این امر در بسیاری از موارد موجب گستردگی و تنوع مالکیت خارجی‌ان در مناطق مختلف کشور شده بود. ازدیاد مالکیت اتباع برخی کشورها در ایران گاه تا آنجا پیش می‌رفت که موجبات نگرانی دولتمردان ایرانی را فراهم می‌نمود. چنانکه پیش از این ذکر شد ازدیاد مالکیت اتباع روسیه در آذربایجان در سال ۱۳۲۴ق. / ۱۹۰۶م. موجب نگرانی سهام الدوله، حکمران اردبیل و مضافات (خلخال و طالش و مشکین) گردید و وی طی نامه‌ای از وزیر امور خارجه ایران خواست که برای حل این مسأله راه حل مناسبی بیابد. البته در قوانین جاری کشور در خصوص برخی مسایل از قبیل ثبت اسناد املاک اتباع خارجی اشاراتی صورت گرفته بود. از جمله طبق ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۰۲ش. / ۱۹۲۳م. ثبت املاک اتباع خارجی اجباری بود (همان، استعلام کارگزاری‌ها و وزارت خارجه...، ۱۳۰۵-۱۳۰۳ش.).

علاوه بر این لازم به ذکر است که کارگزاران وزارت امور خارجه کشور و نماینده سفارتخانه‌های خارجی مقیم ایران، بر مسأله استملاک اتباع خارجی در کشور نظارت داشتند. چنانکه در بسیاری از موارد اسناد معاملات از جمله معاملات ملکی این اتباع در کارگزاری‌ها تصدیق، مهر، امضا و ثبت می‌شدند و پس از تأیید کارگزاری‌ها آن اسناد به مهر و امضای قونسول مربوطه نیز می‌رسیدند (همان، رسیدگی به اختلافات مالی...، ۱۳۳۷-۱۳۳۶ق.). از طرف دیگر چنانکه پیش از این ذکر شد مطالبات و دعاوی ملکی اتباع بیگانه در محاکم کارگزاری‌ها و با حضور نماینده کشور متبوع آنها مورد بررسی قرار می‌گرفت.

نکته دیگر آن که استملاک اتباع خارجی در برخی نقاط کشور گاه با ممانعت دولت ایران مواجه می‌گردید؛ برای نمونه طبق فرمان رئیس الوزرای ایران در تاریخ ۱۷ مهر ماه ۱۳۰۶ش. / ۱۹۲۷م. خرید

اراضی در بنادر ایران و در طول حدود و مرزها توسط اتباع خارجی ممنوع گردید (همان، ممنوعیت خرید اراضی در...، ۱۳۰۷ش).

در این گونه موارد، سفارتخانه های خارجی مقیم ایران از اتباع خود در این زمینه حمایت کرده و با استناد به فصل پنجم عهدنامه ترکمانچای، بر حقوق اتباع خویش در خصوص خرید و اجاره زمین در سراسر ایران به منظور سکونت و امرار معاش تأکید می نمودند؛ به عنوان مثال در سال ۱۳۰۶ش. / ۱۹۲۷م. محمد غوث بهادر خان از متمولین هند که سمت عضویت اداره مهندسی ژنرال قونسولگری انگلیس را در بوشهر داشت، به منظور ایجاد سینما قصد خرید یک قطعه زمین به مساحت ۲۵ ذرع مربع در محله کوتی نزدیک ژنرال قونسولگری انگلیس را داشت. دولت ایران با اطلاع از این امر، از طریق حکمران بوشهر به وی اخطار نمود که با توجه به فرمان رئیس الوزرای ایران در تاریخ ۱۷ مهر ماه ۱۳۰۶ش. استملاک مزبور قانونی نبوده و وی باید از خرید زمین در این ناحیه خودداری نماید.

سفارت انگلیس در مقابل این اقدام دولت ایران، به حمایت از محمد غوث بهادر خان برخاست و در جواب به اعتراض دولت ایران نوشت که مطابق عهدنامه ترکمانچای، اتباع خارجی حق دارند برای سکونت و امرار معاش خود در سراسر ایران، زمین خریداری نمایند و چون فرد مورد نظر قصد ساختن سینما برای تحصیل معاش خود دارد، مطابق عهد نامه مذکور نباید از وی ممانعت به عمل آید. سرانجام پس از مکاتبات طولانی بین رئیس الوزرای ایران و سفارت انگلیس در این زمینه، وی با اجاره ممتد زمین مزبور در بوشهر توسط فرد مورد نظر موافقت کرد ولی تأکید نمود که همچنان با خرید زمین مزبور توسط محمد غوث بهادر مخالف است (همان).

نکته حایز اهمیت دیگر آن که اتباع خارجی مقیم ایران، همانند سایر اتباع ایرانی ملزم به پرداخت مالیات بودند. یکی از این مالیات ها، مالیات مستغلات بود. مطابق قانون مالیات مستغلات مصوب ۳۰ شوال ۱۳۳۳ق. / ۱۹۱۵م. به کلیه مستغلات از قبیل دکاکین، انبارها، کاروانسراها، مهمانخانه ها در شهرها و قصبات عمده مالیات تعلق می گرفت (آل یاسین، ۱۳۷۱: ۱۳۷). بنابراین اتباع بیگانه ای نیز که دارای این گونه املاک و مستغلات در ایران بودند ملزم به پرداخت این مالیات بودند.

نتیجه

روابط سیاسی، نظامی، اقتصادی و فرهنگی ایران با سایر دول و ملل در ادوار مختلف تاریخی پیوسته سبب آمد و شد اتباع آن کشورها به ایران شده و این رفت و آمدها نیز گاه منجر به ماندگاری و

در نتیجه استملاک آن اتباع در ایران گردیده است. یکی از این ادوار، دوران پس از مشروطه در ایران بود. در آن دوره نیز افرادی از کشورهای مختلف آسیایی، اروپایی و آمریکایی وارد ایران شده و به مالکیت دست یافتند. این اتباع از گروه‌ها و اقشار مختلفی بودند که آنان را بر حسب نوع فعالیتشان در کشور می‌توان به چهار گروه تقسیم نمود: گروه‌های دارای مشاغل سیاسی، نظامی، اقتصادی، فرهنگی و مذهبی.

این گروه‌ها با توجه به اهداف مورد نظر خود، در شهرها و مناطق مختلف کشور ساکن شدند؛ اما از میان این مناطق، در دو شهر تبریز و تهران تنوع و گستردگی مالکیت اتباع بیگانه بیشتر بود. این در حالی بود که در برخی از مناطق کشور، این اتباع دارای املاک و اموال غیر منقول نبودند و در برخی دیگر از نقاط کشور استملاک آنها با اعتراض و ممانعت دولت ایران مواجه می‌گردید. هر چند در بسیاری از موارد این اعتراضات از جانب آنان نادیده گرفته می‌شدند.

اتباع بیگانه در بیشتر موارد از مجاری قانونی و با تأیید مراجع ذیربط به مالکیت در کشور دست می‌یافتند. خرید ملک، اجاره، ارث، معامله زمین با زمین و دریافت زمین در ازای طلب، از شیوه‌های قانونی تملک به شمار می‌آمدند. در برخی از موارد نیز خارجی‌ان مقیم ایران به طرق غیر قانونی همچون تصرف اراضی دولتی بدون اجازه دولت و تعرض به املاک اتباع ایرانی، صاحب املاکی در مناطق مختلف کشور می‌شدند که این گونه تملک، اغلب موجب اعتراض و شکایت اهالی محل و دولتمردان ایرانی می‌گردید.

در ضمن مالکیت اتباع بیگانه با ثبت اسناد املاک آنها در محاضر شرعی علما، محاکم کارگزاری و بعداً در ادارات ثبت اسناد مناطق گوناگون کشور جنبه مشروع و قانونی پیدا می‌کرد. ورود اتباع خارجی از اقشار مختلف به کشور و گوناگونی اهداف و فعالیت‌های آنان منجر به تنوع مالکیت ایشان در کشور می‌گردید و بدین ترتیب انواع گوناگونی از املاک نظیر املاک مسکونی، اداری، تجاری و زراعی به ملکیت آنها در آمد. در این بین گاه برخی از اتباع به طور همزمان دارای انواع مختلفی از این املاک در شهرها و نقاط مختلف کشور می‌شدند. آشفتگی در مسأله مالکیت بیش از همه نشان از ضعف دولت مرکزی در حفظ منافع کشور و در بیشتر موارد فساد نظام اداری محلی بود. اولیای امور در شهرهای مختلف با اندک تهدید یا هدیه‌ای از سوی بیگانگان مجوز معامله را صادر و آن را قانونی می‌کردند. چنانکه گذشت این وضعیت همان وقت‌ها نیز اسباب شرتلقی می‌شد. به نظر می‌رسد دو واقعه یکی انقلاب ۱۹۱۷ روس و دیگر تمرکز نظام اداری توانست از خارج و داخل نقطه عطفی جهت خروج کشور از این بی‌سامانی باشد.

منابع

- آل یاسین، کاظم (۱۳۷۱) *تاریخ مالیات از آغاز تا امروز*. تهران: مشعل.
- اتحادیه، منصوره (۱۳۸۵) در محضر شیخ فضل الله نوری (اسناد حقوقی عهد ناصری). جلد ۱. تهران: نشر تاریخ ایران.
- استارک، فریا (۱۳۶۴) *سفرنامه الموت و لرستان و ایلام*. ترجمه علی محمد ساکی. تهران: علمی.
- _____ (۱۳۸۶) *اسناد قاجاری در مجمع ذخائر اسلامی*. به کوشش صادق حسینی اشکوری. قم: مجمع ذخائر اسلامی.
- _____ (۱۳۷۴) *اسنادی از روند اجرای معاهده ترکمانچای*. به کوشش فاطمه قاضیها. تهران: سازمان اسناد ملی ایران.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۲۵۳۶) *حقوق ثبت*. جلد ۱. چاپ دوم. تهران: چاپخانه حیدری.
- جمالزاده، سید محمد علی و دیگران (۱۳۶۲) *خاطرات سیاسی و تاریخی*. تهران: فردوسی.
- سازمان اسناد ملی ایران. اختلافات مالی و ملکی... ۱۳۲۸ق. ۱۶۴ برگ.
- _____ استعلام کارگزاریها و وزارت خارجه ... ۱۳۰۵-۱۳۰۳ش. ۲۹ برگ.
- _____ تعیین تابعیت و صورت املاک... ۱۳۰۹ش. ۹۹ برگ.
- _____ تعیین وکیل برای وصول مطالبات... ۱۳۳۸ق. ۲ برگ.
- _____ رسیدگی به اختلافات مالی... ۱۳۳۷-۱۳۳۶ق. ۱۵ برگ.
- _____ رونوشت سند ملک ... ۱۳۳۸ق. ۴ برگ.
- _____ شکایت تبعه فرانسوی... ۱۳۴۰-۱۳۳۳ق. ۱۲ برگ.
- _____ صورت املاک و مستغلات... ۱۳۳۷ق. ۳۵ برگ.
- _____ لزوم رسیدگی به مسائل مالیاتی... ۱۳۳۹ق. ۳۷ برگ.
- _____ مطالبه مالی تجارتخانه مسیو کاسطی... ۱۳۳۴-۱۳۳۳ق. ۱۹ برگ.
- _____ ممنوعیت خرید اراضی در بنادر... ۱۳۰۷ش. ۵ برگ.
- _____ موافقت با ثبت قباله... ۱۳۰۶ش. ۴ برگ.
- _____ واگذاری اراضی امیرآباد... ۱۳۰۹-۱۳۰۸ش. ۱۱۵ برگ.
- شهری، غلامرضا (۱۳۶۹) *حقوق ثبت اسناد و املاک*. تهران: جهاد دانشگاهی.

- عین السلطنه (قهرمان میرزا سالور) (۱۳۷۹) *روزنامه خاطرات*. به کوشش مسعود سالور و ایرج افشار. جلد ۸. تهران: اساطیر.
- فهرست اسناد تاریخی وزارت امور خارجه (۱۳۷۵) دوران قاجار. جلد ۴ و ۲. تهران: اداره انتشارات اسناد و آرشیو وزارت امور خارجه.
- فهرست اسناد مکمل قاجاریه (۱۳۸۰) گرد آورنده محمد حسن کاووسی عراقی. جلد ۱۴-۶. تهران: مرکز اسناد و تاریخ دیپلماسی وزارت امور خارجه.
- گروته، هوگو (۱۳۶۹) *سفرنامه گروته*. ترجمه محمد جلیوند. تهران: مرکز.
- نجم الملک، حاج عبدالغفار (۱۳۴۱) *سفرنامه خوزستان*. به کوشش محمد دبیر سیاقی. تهران: علمی.
- نورائی، مرتضی (۱۳۸۵) *اسناد کارگزاری بوئشههر*. تهران: مؤسسه مطالعات تاریخ معاصر ایران.
- وحید نیا، سیف‌الله (۱۳۶۲) *قرارها و قراردهای دوران قاجاریه*. تهران: مؤسسه مطبوعاتی عطائی.