

زمین و زمینخواری در دوره پهلوی اول

نویسنده

ابراهیم صفایی

پیشگفتاری کوتاه

این کتاب تحقیقی درباره پیدایش حرفه زمینخواری در تهران میباشد، حرفه‌ای که با گسترش بی‌تناسب محدوده پایتخت و افزایش تدریجی سکنه آن بر اثر مهاجرت مردم دیگر شهرها به تهران از ۱۳۲۰ به اینسو حرفه‌ای پر مود شد، چنانکه بسیاری از صاحبان مقام و ثروت نیز به این حرفه گرویدند و با خرید و فروش زمینهای پیرامون شهر تهران سرمایه‌های کلان اندوختند و نیز مشکل مسکن برای مردم بی سرپناه و کم درآمد از این طریق در سالیان پیش پایه گذاری شد، مشکلی که از چندین سال پیش مخصوصاً در سالهای اخیر برای خانه به دوشان و صاحبان درآمدهای ناچیز همانند یک مصیبت شده از دیدگاه اقتصادی و اجتماعی موجب بیعدالتی‌های سنگین گردیده است. برای شناخت ریشه این مشکل و بررسی جوانب آن، پس از یک سال جستجو و بازدید نواحی مختلف تهران و تحقیقات محلی و نیز مطالعه آگهی‌های ثبتی در روزنامه‌های سالهای ۱۳۰۷ تا ۱۳۱۲ تهران، به نوشتن این کتاب پرداختم.

اینک پیش از بحث درباره اصل موضوع کتاب، برای آشنایی با وضعیت محدوده تهران در دوران قاجاریه، به گذشته بر میگردم، سپس به تأسیس اداره ثبت اسناد و املاک و تأثیر آن در گسترش و رونق حرفه زمینخواری می‌پردازم و کتاب را بر مبنای این بخش‌ها تنظیم میکنم.

۱. محدوده تهران پیش از دوران ناصرالدین شاه.

۲. محدوده تهران در دوران ناصرالدین شاه.

۳. قانون ثبت اسناد و املاک.

۴. نواحی و محله‌های تهران.

۵. رواج حرفه زمین‌خواری.
۶. بعضی املاک پیرامون شهر تهران و آثار تبعی آن.
۷. بعضی املاک بیلاقی در نواحی شمیرانات.
۸. برخی از قطعات زمین‌های موات که در نواحی مختلف تهران از سوی اشخاصی تصرف و تملک شده است.
۹. برخی از قطعات زمین‌های موات که در نواحی مختلف شمیران از سوی اشخاصی تصرف و تملک شده است.
۱۰. املاک دولتی.
۱۱. بعضی از املاک دولتمردان و توانگران در تهران و نواحی اطراف تهران.
۱۲. املاک اختصاصی و خالصه‌جات.
۱۳. رویداد سوم شهریور ۱۳۲۰.
۱۴. املاک واگذاری و واگذاری زمین‌های منصوبه به صاحبان آن.
۱۵. لائحه اراضی موات.
۱۶. زمینهای مفت گماباد - بهار علیا - ضرابخانه.
۱۷. پایان کار املاک اختصاصی و تأسیس بنیاد مستضعفان.

بخش یکم - محدوده تهران پیش از دوران ناصرالدین شاه

پس از آنکه آقامحمدخان قاجار مجد از چندین سال نبرد به طغیانهای داخلی و آشوب‌ها و تجاوزهای وزی پایان بخشید و ایرانرا یکپارچه ساخت، برای مقر پادشاهی خود تهران که به استرآباد (گرگان) اقامتگاه طایفه قاجار نزدیک بود برگزید (۱۲۱۰ ق)، پس از او فتحعلی شاه باغ گلستان و کاخهای سلطنتی و اراک و باغ نگارستان و باغ و قصر برج نوش^۱ و باغ لاله‌زار و قصر قاجار و ابنیه دیگر را ساخت و مسجد شاه و بازار پشت

۱. باغ و قصر برج نوش، در جنوب باغ صاحب‌دیوان، اقامتگاه «نوش آفرین» (دختر بدرخان زند) یکی از پسران سوگلی فتحعلی شاه بوده و بمناسبت نام او به «برج نوش» معروف شده است. در زمان ناصرالدین شاه قصر برج نوش خراب شده و زمینهای باغ برج نوش هم به قطعات تقسیم گردیده و در سال ۱۲۵۸ (۱۸۷۹ م) پس از آنکه قزاقخانه ایران به فرماندهی «کلنل دومانتویچ» افسر روسی تأسیس شد، در قسمتی از زمینهای باغ برج نوش برای سربازان میدان مشق ساخته شد و دوازده سال بعد (۱۲۷۰) عمارت مقر فرماندهی قزاقخانه با اجازه ناصرالدین شاه زیر نظر «ژنرال کاساکوفسکی» فرمانده قزاقخانه در قسمتی از زمینهای میدان مشق

مسجد را هم در جنوب ارک بنیاد نهاد.

بعداً بعضی از رجال و توانگران نیز در جهت جنوبی ناحیه ارک، بازار و سرا و تیمچه احداث نمودند ولی تهران در آن زمان هنوز بصورت یک شهر گسترده در نیامده بود. در دوران پادشاهی محمدشاه قاجار و دوران سیزده ساله صدارت حاج میرزا آقاسی (حاج میرزا عباس ایروانی ۱۲۶۴-۱۲۵۱)^۲ گرداگرد محدوده پایتخت خندق حفر شد و

→ احداث گردید که هنوز هم قسمتی از آن برجاست. ساختمان وزارت جنگ و هنرستان دختران و قسمتی از فضا و ساختمان جنوب غربی بانک ملی هم در زمان رضاشاه در زمینهای باغ برج نوش احداث گردیده است.

نام خیابان جنوبی وزارت جنگ که خیابان برج نوش بود به ۱۳۰۹ به خیابان «سوم اسفند» تبدیل شد و پس از انقلاب این نام نیز تغییر کرد و «خیابان سرهنگ سخایی» نامیده گردید.

توضیح ۱- نوش آذین خانم از فتحعلی شاه دو دختر داشت بنام «ماه‌نوش اب خانم» و «ماه‌تابان خانم» ایندو بعد از فتحعلی شاه یکی همسر میرزانی خان قزوینی و دیگری هم میرزا حسینخان سپهسالار شد.

توضیح ۲- در قسمت جنوب شرقی باغ برج نوش و در غرب خیابان علاءالدوله (فردوسی پایین جنوب بانک ملی) در سال ۱۲۸۱ خ بخواش «مادام بارناود» فرانسوی (همسر شوهر مظفرالدین شاه) (Madam Barneoud) و به دستور شاه یک هتل مجللی بنام هتل فرانسه (Hotel defrance) ساخته شد و در سال بعد افتتاح گردید. در این هتل که محل مهمانان خارجی بود یک سالن مخصوص بازی بلیارد و یک اتاق مخصوص تعلیم پیانو بود و خود «مادام بارناود» روزی یک ساعت در این اتاق به جوانان خانواده‌های متجدد و اشرافی که شائق به فراگیری موسیقی بودند، پیانو تعلیم میداد.

در کنار این هتل یک کتابفروشی هم بود که کتاب و روزنامه‌های فرانسوی را می‌فروخت، میرزا امحمدخان مصدق‌السلطنه پسر وزیر دفتر یکی از مشتریان ثابت این کتابفروشی بود و مقدمات زبان فرانسه را هم نزد «مادام بارناود» آموخت. آثار مخروبه هتل فرانسه در غرب خیابان فردوسی و شاه خیابان سوم اسفند (سخایی) تا سی سال پیش دیده می‌شد.

۲. محمدشاه در هنگام ولیعهدی پدرش (عباس میرزا) در تبریز شاگرد حاج میرزا آقاسی بود و نزد او درس می‌خواند و به اندیشه‌های عرفانی او نیز گرایش جست و هم او در پیشگویی‌های خود به محمد میرزا مژده سلطنت داده بود، پس از آنکه قائم مقام فراهانی بر اثر غرور اشتباهات خود در سال دوم سلطنت محمدشاه بصورتی مرموز کشته شد، حاج میرزا آقاسی را شاه به صدرات برگزید و «عزت‌نسا خانم» دختر فتحعلی شاه و عمه خود را نیز به همسری او درآورد، حاج میرزا آقاسی در دوران صدرات خود به عمران و آبادی میکوشید و و چندین صد مزرعه و روستا در نقاط مختلف ایران بخصوص در آذربایجان و نیز در اطراف تهران از جمله عباس آباد- نجف آباد- و سفارد) را احداث کرد و قناتهای بسیاری برای تأمین آب تهران حفر نمود. و نیز چندین هزار تفنگ و چند صد توپ و مقداری گلوله توپ برای ارتش از وزیران از خارج وارد نمود، «یغمای جندقی» شاعر طنز پرداز آن روزگار درباره حفر قنات و خرید توپ از سوی حاج میرزا آقاسی این رباعی طنز را سروده است. نگذاشت به ملک شاه «حاجی» درمی - شد صرف قنات و توپ هر بیشو کمی

نه مزرع ملک را از آن آب، غمی - نه خانه خصم را از آن توپ غمی
(آقاسی واژه مغولی و به معنی «داروغه» است).

در هر سوی شهر تهران دروازه‌ای احداث گردید، عبور مسافران و کاروانها از طلوع بامداد تا هنگام غروب از راه این دروازه‌ها انجام می‌شد، هر دروازه چند دروازه‌بان داشت و بر فراز هر دروازه جای چند نگهبان بود، دروازه‌ها شب بسته می‌شد و اگر مسافر یا کاروانی شب هنگام به دروازه شهر میرسید، ناچار بایست تا با مدد که دروازه باز می‌شد، در پشت دروازه توقف کند. از خندق هم که عمیق بود کسی امکان عبور نداشت، این خندق‌ها بجز آنکه در حکم حصار شهر بود، از خطر جاری شدن سیل در فصل بهار و زمستان در داخل شهر نیز جلوگیری می‌کرد و سیلاب‌ها از داخل خندق جریان می‌یافتند.

برای جبران کمبود آب تهران که از قناتهای مختلف مشروب می‌شد، به دستور و با سعی حاج میرزا آقاسی شهر کرج احداث گردید و آب از رودخانه کرج از مجرای این شهر به تهران میرسید و در شهر تقسیم می‌شد^۳. شیوه بیلاق نشینی فصل تابستان برای فرد راز گرمای خشک تهران نیز از همین زمان میان طبقه اشراف و اعیان به تدریج مرسوم گردید و باغ و کاخ صاحبقرانیه و بعد باغ و کاخ محمدیه برای محمدشاه و خاندان سلطنتی احداث شد^۴. حاج میرزا آقاسی برای اقامتگاه تابستانی خود، با چندین کیلومتر فاصله از تهران مزرعه و باغ و قلعه عباس‌آباد را احداث نمود و در چند سال پایانی دوره صدارت خود تابستان را در قلعه عباس‌آباد بسر می‌برد^۵ در سالهای بعد رجال متمکن نیز به شیوه

۳. مظهر شهر کرج در شمال غربی تهران (در ضلع غربی میدان کنونی ولی عصر) «آب‌نمای کرج» و «آب منگل» گفته می‌شد. بلوار کنونی کشاورز در سال ۱۳۳۹ ساخته شد و در اسفند ۱۳۳۹ که «ملکه الیزابت» پادشاه انگلیس همراه «پرنس فیلیپ» همسرش چند روز در تهران بودند، بخواشش شهردار تهران «ملکه الیزابت» این بلوار را افتتاح کرد و به همین مناسبت بلوار بنام «بلوار الیزابت» نامیده شد، پس از انقلاب «بلوار الیزابت» به «بلوار کشاورز» و «میدان بلوار» به «میدان ولی عصر» تغییر نام یافت.

۴. کاخ صاحبقرانیه در دوران سلطنت ناصرالدین شاه تکمیل شد و گسترش جست و ساختهای متعدد در محدوده کاخ صاحبقرانیه احداث گردید، در زمان ناصرالدین شاه قصرهای بیلاقی دوشان تپه - قصر فیروزه - قصر سرخه حصار در شمال شرقی تهران آنروز و نیز قصر بیلاقی شهرستانک در روستای شهرستانک ساخته شد.

۵. حاجی میرزا آقاسی «سه سال پیش از مرگ «محمدشاه» عباس‌آباد و یافت‌آباد و سفنارد و نجف‌آباد و دیگر املاک خود را در اطراف تهران و نیز املاک را که در نقاط مختلف بخصوص در آذربایجان داشت به محمدشاه صلح کرد و همین املاک هسته اصلی املاک خالصه دولتی شد که بعداً به اشخاص فروخته شد یا

بیلاق‌نشینی تابستان گرویدند در مناطق شمالی پیرامون شهر و نیز در نواحی شرق و غرب تهران قلعه و قصر و باغ احداث نمودند، سفارتخانه‌ها نیز برای گریز از گرمای تابستان تهران به این شیوه گرایش جستند، نخستین سفارتخانه‌ای که در همان سالها به صدد ایجاد یک محل تابستانی برای سفارت افتاد، سفارت انگلیس بود، «سرجان کمبل» وزیر مختار انگلیس برای ایجاد محل تابستانی سفارت به محدوده وسیعی نیاز داشت، او درخواست خود را به اطلاع محمدشاه رسانید و محمدشاه با صدور فرمانی روستای قلهک را به او و وزیران مختار دولت انگلیس که بعد از او به تهران خواهند آمد بخشید^۶ (ذیقعه ۱۲۵۱ق = ۱۲۱۴خ = ۱۸۳۵م) و در آن فرمان به عبدالله‌خان حاکم بلوک شمیران در اجرای فرمان تأکید شد از آن پس انتقالات املاک قلهک در کنسولگری انگلیس ثبت می‌شد و مالیات سکنه قلهک نیز به سفارت انگلیس داده می‌شد، کد خدای قلهک را اعم سفارت انگلیس تعیین می‌گردد و دعاوی اهالی قلهک بر یکدیگر نیز در آن سفارت مورد رسیدگی و داوری قرار می‌گرفت.^۷

→ واگذار گردید قسمتی از اراضی عباس را هم دولت در چهل و چند سال قبل در اختیار ارتش گذاشت و آن اراضی فروخته شد و در آن قطعات احداث بنیاد گردید، پارک ساعی هم در قسمت غربی زمینهای عباس‌آباد احداث گردید، در سالهای پیش از آن هم مساحت قابل توجهی از زمینهای عباس‌آباد را عده‌ای از متنفذین و زمینخواران تصاحب کرد. بنام خود سند مالکیت گرفته بودند، که در ۱۳۳۵ و ۱۳۳۶ طبق قانون اراضی موات از سوی بانک کشاورزی و بانک ساختمانی و شهرداری تهران بر علیه غاصبین آن اراضی یا بازماندگانشان به هیئت قضائی پنجنفری ویژه اجرای قانون اراضی موات دادخواست داده شد.

۶. متن فرمان واگذاری قریه قلهک به وزیر مختار انگلیس: چون سابقاً خرید قلهک را برای محلی بیلاق عالیجاه بلند جایگاه مجدت و جلالت پناه «سرجان کمبل» ایلچی دولت بهیه انگلیس واگذار فرموده و مبلغ سی تومان تبریزی نقد مالیات دیوانی آنجا را مقرر داشته بودیم که عالیجاه مشارالیه بازیافت دارند، در اینوقت نیز کمافی‌السابق قریه مزبوره را به جناب جلال‌احباب و نبالت پناه و شهمات و بسالت انتباه عمده‌الامراء العیوبین «مسترالس» ایلچی بزرگ مخصوص و سایر سفرای دولت بهیه انگلیس مرحمت فرمودیم که در وقت ضرورت برای بیلاق در آنجا اقامت کنند، مقرر آنکه عالیجاه رفیع جایگاه عزت و سعادت پناه عبدالله‌خان حاکم بلوک شمیران به نحویکه امر و مقرر فرموده‌ایم معمول داشته از حکم قضا شمول تخلف و عدوی جائز ندانسته در عهده شناسند تحریراً فی شهر ذی‌القعدة الحرام سنه ۱۲۵۱. ۱۲۱۴ خ = ۱۸۳۵ میلادی) در بالای فرمان، مهر محمدشاه قاجار با این سجع مهر «محمدشاه نمازی صاحب تاج و نگین آمد - شکوه ملک و ملت رونق آیین و دین آمد» دیده می‌شود.

۷. در سال ۱۳۰۲ خ قلهک با این شرائط از سوی سفارت انگلیس به دولت ایران واگذار شد.

۱. انتقالات املاک قلهک که تا آن تاریخ در دفتر ژنرال کنسولگری ثبت شده باید معتبر شناخته شود.

و نیز محل ییلاقی سفارت امپراطوری روسیه تزاری در سالهای بعد در زرگنده دخالت میکردند و در زرگنده قراولخانه‌های متعدد داشتند.^۸

سفارت آلمان هم برای محل ییلاقی سفارت باغی را در تجریش خریداری نمود و در آنجا «احداث ساختمان کرد»^۹

کاخ و باغ ییلاقی سفارت عثمانی (ترکیه) نیز در غرب پل رومی و روبروی منظریه احداث گردید، محل ییلاقی سفارت ایتالیا هم در فرمانیه در باغ و ساختمان خریداری شده از فرمانفرما مستقر گردید.^{۱۰}

بخش دوم - محدوده تهران در دوران ناصرالدین شاه

حدود شهر تهران در دوران ناصرالدین‌شاه گسترش جست، این گسترش بیشتر در پیرامون نواحی غربی و شرقی کاخهای سلطنتی بود، بسیاری از افراد طبقه اعیان نیز در این محدوده برای خود عمارت مجلل ساختند و در آنجا ساکن شدند و نیز در محدوده بازار و پیرامون بازار به احداث تیمچه‌ها و سراها پرداختند.^{۱۱}

در باغ گلستان نیز ساختمانهای جدید و تالار موزه و قصر خورشید و قصر بلور و قصر برلیان احداث گردید، در جنوب شرقی باغ گلستان، مقابل بازار و مدرسه خان‌مروری، نیز دوستعلی‌خان معیرالممالک که رئیس کالسکه خانه سلطنتی و داماد ناصرالدین شاه

→ ۲. دولت ایران حق مطالبه مالیات گذشته را از اهالی قلهک نخواهد داشت.

۳. دولت ایران برای جرائم و اعمال خلاف قانون احتمالی گذشته اهالی قلهک حق هیچگونه اقدام و تعقیب قضائی و جزائی نخواهد داشت (آرشیو وزارت امور خارجه) توضیح آنکه باغ بزرگ و ساختمان ییلاقی سفارت انگلیس در قلهک در سال ۱۳۱۱- از سوی «سر رابرت کلایو» وزیر مختار دولت انگلیس بنام آن دولت تقاضای ثبت شد و پس از انجام تشریفات ثبتی سند مالکیت آن در اختیار سفارت گذارده شد.

۸. پس از تغییر رژیم روسیه و امضاء عهدنامه‌های فوریه ۱۹۲۱ (بهمن ۱۳۰۰) میان ایران و شوروی، قراولخانه‌های سفارت روس از زرگنده برچیده شد و محل قراولخانه‌ها به شهرداری واگذار گردید.

۹. محل ییلاقی سفارت آلمان در سال ۱۳۱۱- از سوی «کنت شلمبرگ» وزیر مختار آلمان تقاضای ثبت شد و پس از طی مراحل قانونی سند مالکیت آنجا صادر گردید و در اختیار سفارت آلمان گذارده شد.

۱۰. چون دولت امپراتوری عثمانی را در «روم شرقی» نیز می‌گفتند، به همین مناسبت از یکقرن و نیم پیش پل مقابل باغ و ساختمان ییلاقی سفارت عثمانی در جاده قدیم شمیران (برابر قیطریه) به «پل رومی» معروف گردیده است.

۱۱. مانند تیمچه حاجب‌الدوله - تیمچه وزیر نظام - تیمچه علی‌نقی - تیمچه امین‌السلطان - سرای امیر - سرای گلشن - سرای حاج ملاعلی - سرای حاجی حسن - سرای مشیر خلوت - سرای رستم (گرها) - سرای ارامنه و

بود،^{۱۲} کاخ شمس‌العماره را ساخت و به شاه اهداء نمود و میدان واقع در جهت شرقی این کاخ که به «میدان شترگلو» معروف بود، «میدان شمس‌العماره» نام گرفت و خیابان شرقی شمس‌العماره که تامیدان توپخانه امتداد داشت خیابان ناصریه^{۱۳} نامیده شد، موزه موزیکاپخش‌های دولتی عصرها از نقاره‌خانه بهمیدان شمس‌العماره آمده نقاره‌ای می‌نواختند^{۱۴} عمارت توپخانه و میدان توپخانه هم در شمال باب همایون و قورخانه (اسلحه‌خانه) نیز در غرب باب همایون در خیابان جلیل آباد ساخته شد و ساختمان تکمیلی مدرسه دارالفنون مشتمل بر بخشهای نظامی و مهندسی و علوم طبیعی و پزشکی و تاریخ و جغرافیا و ادبیات و زبان فرانسه در شرق باب همایون در خیابان ناصریه افتتاح شد.

در این زمان در جنوب باغ لاله‌زار یک باغ وحش احداث شد، دیدار از این باغ وحش در روزهای جمعه برای عموم آزاد بود و نیز روز سیزدهم فروردین هر سال گردش در باغ لاله‌زار بجز در محوطه محدوده ساختمانی باغ مانعی نداشت و گروهی از مردم پایتخت مراسم «سیزده به در» را در همین باغ لاله‌زار برگزار میکردند. نمایندگان موقت خارجی هم گاهی در ساختمان باغ لاله‌زار پذیرایی می‌شدند. در سال ۱۲۴۶ خ ناصرالدین شاه تصمیم به گسترش پایتخت گرفت، او به میرزایوسف آشتیانی (مستوفی الممالک) مسئول استیفای کل^{۱۵} و نیز به میرزا عیسی وزیر حاکم تهران^{۱۶} دستور داد با جلب نظر چند

۱۲. معیرالممالک در محله عودلاجان خانه اشرافی داشت و هنوز در آن ناحیه کرچه معیرالممالک معروف می‌باشد، معیرالممالک پس از تأسیس ضرابخانه نخستین رئیس ضرابخانه بود.

۱۳. نام خیابان ناصریه در ۱۳۰۹ به خیابان ناصرخسرو تبدیل گردید.

۱۴. ساختمان نقاره‌خانه در خیابان نقاره‌خانه در کنار میدان ارک بود، در سال ۱۳۰۰ جای نقاره‌خانه از سوی وزارت جنگ به سردر میدان مشق قشون نیز در ۱۳۰۶ به باغ ملی تبدیل شد و در ۱۳۱۲ به دولت واگذار گردید و ساختمان موزه و شهربانی و وزارت امور خارجه در آنجا احداث گردید.

۱۵. در ۱۲۳۸ خ ناصرالدین شاه پس از برکناری میرزا آقاخان اعتمادالدوله نخستین هیئت وزیران را انتخاب کرد و میرزا یوسف آشتیانی فرزند میرزا احسن آشتیانی را به استیفای کل (مسئول تمام محاسبات مالیاتی کشور) منصوب نمود و به او لقب «مستوفی الممالک» داد، او در ۱۲۶۳ بمقام صدارت رسید و در ۱۲۶۵ درگذشت، قلعه و باغ یوسف آباد و قلعه و باغ ونک و قلعه ارامنه و خانقاه ونک نیز از آمار اوست. (محاسبات مالیاتی هریک از شهرها «مستوفی» یا مستوفیان جداگانه داشت که از نظر مستوفی‌الممالک انجام وظیفه میکردند).

۱۶. میرزا عیسی وزیر، پدر میرزا محمدخان انتظام السلطنه بود که در خیابان امیریه یک باغ و ساختمان اعیانی داشت و از رؤسای وزارت کشور بود و در ۱۳۰۸ درگذشت، یکی از کوچه‌های خیابان امیریه هنوز بنام او

وزیر خارجی محدوده شهر تهران را از جهت شمالی یک هزار و هشتصد ذرع (قریب دو کیلومتر) و از سه جهت دیگر یک هزار ذرع گسترش دهند و در پیرامون شهر خندق جدید و دروازه‌های جدید بسازند و خندق سابق را پر کنند و دروازه‌های سابق را برچینند.

گودی خندق جدید در گرداگرد و شهر پنج ذرع و پهنای آن نه ذری و نیم بود، همزمان با احداث خندق در اطراف محدوده جدید تهران، این دروازه‌ها نیز در چهار سوی پایتخت ساخته شد.

دروازه دولت - دروازه شمیران ، در شمال شهر

دروازه دوشان تپه - دروازه دولاب، در شرق شهر

دروازه غار - دروازه حضرت عبدالعظیم - دروازه رباط کریم و دروازه خانی‌آباد در جنوب شهر.

دروازه باغشاه - دروازه قزوین - دروازه گمرک در غرب شهر.

در سالهای ۱۲۶۷ و ۱۲۶۸ به دستور ناصرالدین‌شاه، باغ و ساختمان باغ لاله زار که جزو ابنیه سلطنتی بود نیز برچیده شد و زمین باغ لاله‌زار که محل وسیعی بود به قطعات مختلف تفکیک و تقسیم گردید و به رجال آن زمان یا به بعضی از توانگران بخشوده یا فروخته شد، این باغ در صنایع شمال شرقی توپخانه تا دروازه دولت امتداد داشت، خیابان لاله‌زار و نیز خیابان شیخ نحتی و خیابان صاحب اختیار (سعدی جنوبی) و خیابان ضیع‌الدوله (سعدی شمالی) و دیگر خیابان‌ها و کوچه‌های فرعی بین لاله‌زار و سعدی در زمین‌های باغ لاله‌زار احداث گردید، پهنای خیابان صاحب اختیار و ضیع‌الدوله که در سال ۱۳۱۱ گسترش یافت و به خیابان سعدی موسوم گردید و نام خیابان شیخ نحتی نیز فراموش شد. قسمتی از زمینهای باغ لاله‌زار را «مخبرالدوله» و فرزندان و بستگانش خریداری نمودند و ساختمانهای اعیانی ساختند. میدان مخبرالدوله هم‌اکنون بنام او است، او و بستگانش و نیز دیگر خریداران زمینهای باغ لاله‌زار، از محله عودلاجان و چالمیدان به این ناحیه منتقل شدند، ضیع‌الدوله هم در همین محل ساختمانی اشرافی احداث کرد و در آنجا سکونت نمود^{۱۷}

→ است. عبدالله انتظام و نصراله انتظام فرزند او بودند، نصراله انتظام در ۱۳۶۱ و عبدالله انتظام در ۱۳۶۳ درگذشتند.

۱۷. از هفتاد سال پیش به آنسو، میدان کوی چالمیدان در روزهای جمعه صحنه هنرنمایی! فالگیران و معرکه‌گیران

مسجد هدایت هم در خیابان اسلامبول از سوی دودمان هدایت در همان زمینهای باغ لاله‌زار احداث شد، «کنت دومونت فرت» افسر اتریشی که در زمان ناصرالدین‌شاه در سال ۱۲۵۸ خ به وزارت نظمیه منصوب گردید و سازمان شهربانی را در ایران بنیاد نهاد، نیز در قسمتی از زمینهای باغ لاله‌زار خانه و سکنی داشت و هنوز در تقاطع خیابان لاله‌زار و خیابان منوچهری چهارراه کنت بنام او معروف می‌باشد^{۱۸}

کاخ ناصرالملک قراگزلو هم در محل باغ لاله‌زار احداث و ناصرالملک در آنجا سکونت کرد و آن کاخ اکنون در کوچه برلن در خیابان لاله‌زار محل بانک تجارت می‌باشد.

خندق پیرامون شهر و در دروازه‌های یاد شده تا سال ۱۳۰۹ بر جای بود، در آن سال دولت در صدد گسترش محدوده شهر تهران برآمد و شهرداری تهران در اجرای تصمیم دولت زیر نظر سرتیپ بوذرجمهری شهردار پایتخت، دروازه‌ها را بر چیده زمین‌های خندق پیرامون شهر را پر کرد و آن زمین‌ها را به قطعات مختلف تقسیم نمود و به اشخاص فروخت و خریداران ساختمانهایی در آن زمین‌ها احداث نمودند، در مواردی هم اشخاص خودسرانه در اراضی خندق تصرفاتی نمودند و شهرداری بر علیه آنان در

→ و مارگیران و قوچ‌بازان و خروس‌بازان بود و نیز در آنجا پرده‌های بزرگ مصور رنگی از بلقیس و سلیمان و زلیخا و یوسف می‌آویختند و گرداننده صحنه شرح بر خوردهای بلقیس و سلیمان و زلیخا و یوسف را با اشاره به تصاویرهای آن دو پرده با صدایی گاهی شاد و گاهی محزون بیان میکرد و توجه بینندگان را جلب می‌نمود، روزهای جمعه وقتی هوا مساعد بود، مردم از هر سوی شهر برای فالگیری و طالع‌بینی و تماشای بازیگری معرکه‌گیران و مارگیران و قوچ‌بازان و خروس‌بازان و دیدن پرده‌های مصور به میدان چالمیدان می‌رفتند و گردانندگان آن صحنه‌ها با پولی که از تماشاچیان میگرفتند معاش خود را تأمین می‌نمودند، بعضی لوطی‌ها و جوانان شرور چالمیدان نیز معروف بودند، چنانکه یکی از شاعران آن زمان در یک اثر خود گفته بود:

چالمیدان شود آباد که در روی زمین هرچه لات است از آن محله آید بیرون
۱۸. در سالهای بعد خانه‌های اعیانی مشیرالدوله نائینی و خانه دو فرزندش میرزا احسنخان (مشیرالدوله) و میرزا احسنخان (مؤمن‌الملک پیر نیا) بطوری وسیع و نیز خانه اعیانی سعدالدوله و امیر اسعد ذوالفقاری (پدر محمد و نام ذوالفقاری) و خانه معتضدالدوله... و نیز در زمین‌های باغ لاله‌زار احداث شد، بعدها میرزا احسنخان پسر معتضدالدوله که لقب پدر را نیز داشت، پس از اجراء قانون سجل احوال در سال ۱۳۰۴ در شناسنامه خود نام خانوادگی «رفاهی» را برگزید و هم اکنون «کوچه رفاهی» در جنوب چهارراه فجرالدوله (بین لاله‌زار و سعدی) بنام او است.

قسمتی از باغ لاله را هم حاج رحیم آقا اتحادیه قزوینی مع‌الواسطه خریداری نمود و مالک شد و چندین ساختمان بزرگ و کوچک و حمام و کالسکه‌خانه و بیش از بیست دکان در آنجا احداث نمود و هنوز هم قسمتی از ساختمانهای اتحادیه محل سکونت فرزند زادگان او میباشد.

دادگستری اقامه دعوی کرد.

نام بعضی از دروازه‌های سابق شهر هنوز در ذهن سالمندان تهران هست و نیز محله‌های واقع در جلو گستره آن دروازه‌ها به همان نامهای سابق شناخته می‌شود. خیابانهای جلیل‌آباد (خیام) و علاءالدوله و ارباب جمشید (فردوسی جنوبی و شمالی) و خیابان نادری و امیر منظم (از اسلامبول تا حافظ و از حافظ تا چهار راه جمهوری) و خیابان لحتی و صاحب اختیار (سعدی جنوبی) و خیابان ضیع‌الدوله (سعدی شمالی) و خیابان فرمانفرما (شاپور - حافظ) و خیابان شاپور (شاهرضا = انقلاب) و خیابان اسماعیل بزّاز (بوذرجمهری) نیز در همان سالها با کوشش شهرداری گسترش یافت، راه دوم تهران - شمیران (خیابان کنونی ولی عصر) نیز در سال ۱۳۰۷ و ۱۳۰۸ ساخته شد و اولین پارک تهران پارک شهرداری نیز در محل تقاطع خیابان شاهرضا و پهلوی (انقلاب و ولی عصر) احداث گردید، که اکنون «پارک دانشجو» نامیده می‌شود، از سوی شهرداری در این پارک یک ساختمان با تالاری بزرگ و مجلل که تمام سقف و دیوار آن آینه کاری بود نیز ساخته شد و در شهریور ۱۳۱۱ در آنجا یک کافه رستوران افتتاح شد و پارک بمناسبت تأسیس آن رستوران به «کافه شهرداری» معروف گردید، نخستین مدیر رستوران شهرداری «شهاب خسروانی» بود که محل رستوران را از شهرداری اجاره کرده بود، شهاب بعداً به کارهای تجاری پرداخت و در دوره ۱۵ و ۱۶ و ۱۷ مجلس شورای ملی نماینده مجلس بود، عطاءاله خسروانی و سرلشکر پرویز خسروانی برادر شهاب و در دوران تحصیلی تحت سرپرستی او بودند.

بخش سوم - قانون ثبت اسناد و املاک

بسیاری از زمینهای بیاض و بائر اطراف تهران و هم‌چنین زمینهای بیاض و بائر واقع در پیرامون قلعه‌ها و باغ‌ها و قصرها و مزرعه‌های نواحی مختلف بخصوص نواحی شمال شهر و نواحی شمیران (که از سوی رجال و اشراف دوران قاجاریه ساخته شده بود) مطابق قانون مدنی ملک دولت محسوب می‌شد و قابل تملک خصوصی نبود، ولی در سالهای پیش از تأسیس ثبت اسناد و املاک، این اراضی بیاض و بائر با نوشته‌ها و سندهای عادی زمین‌خواران خرید و فروش می‌شد، بی‌آنکه فروشنده‌گان و خریداران آثار تملک و تصرفی در آن اراضی داشته باشند و چون بهای آن اراضی بسیار ناچیز بود و آن معاملات هم رونقی نداشت، اداره خالصه املاک دولتی به وزارت دارایی که موظف به

حفظ اراضی و املاک دولت بودند، متعرض سوداگران زمینهای بیاض و بائر نمی‌شوند و به وظیفه خود عمل نمی‌کردند و یا از آن سوداگری‌ها خبر نداشتند. با تصویب قانون ثبت اسناد و املاک امکانات تصاحب و تملک اینگونه اراضی برای آنگونه اشخاص بصورت ظاهراً قانونی فراهم شد.

در سال ۱۳۰۶ خ برای تثبیت مالکیت‌ها و جلوگیری از سند سازی‌ها و بی‌اثر کردن بعضی احکام ناسخ و منسوخ که از دوران پیش از مشروطه در ایران معمول بود، «داور» وزیر دادگستری متن لایحه قانونی ثبت اسناد و املاک را در پنجاه ماده تنظیم کرد و به مجلس شورای ملی تقدیم نمود، این قانون در اسفندماه همانسال به تصویب رسید و پس از تصویب این قانون، «داور» وزیر دادگستری بر اساس اعتبار مالی که مجلس برای تأسیس ثبت اسناد و املاک در بودجه ۱۳۰۷ وزارت دادگستری منظور داشته بود به تشکیل سازمان ثبت اسناد و املاک پرداخته و «میرزا کاظم خان سمیعی» از کارمندان تحصیلکرده و عالیرتبه دادگستری را به مدیریت کل ثبت اسناد و املاک منصوب نمود و با همکاری او مأمورین اداره ثبت را برای تهران و چند شهرستان برگزید و کارگزینی دادگستری احکام آنان را صادر نمود، مأمورین ثبت قبل از همه جا، در تهران در همانسال مشغول خدمت شدند و با انتشار اعلان امدادگی اداره ثبت برای قبول تقاضای ثبت املاک در تهران، از سوی مالکین درخواست ثبت املاک در تهران آغاز گردید.

نسبت به املاکی که تقاضای ثبت می‌شد، نخست آگهی تحدید حدود در یک روزنامه منتشر می‌گردید و مجاورین آن املاک در روز و ساعت معین برای حضور در محل دعوت می‌شدند و پس از تحدید حدود ملک، آگهی نوبتی آن ملک در سه نوبت (هر ده روز یک نوبت) در یک روزنامه انتشار می‌یافت و کسانی که نسبت به آن ملک معترض بودند، می‌توانستند از تاریخ انتشار آگهی نوبت اول تا پنج ماه اعتراض خود را با ذکر دلائل نوشته و به اداره ثبت تسلیم نمایند، این اعتراض‌ها به دادگاههای ذیصلاحیت فرستاده می‌شد و صدور سند مالکیت ملک مورد اعتراض موکول به صدور حکم قطعی دادگاه بود، اعتراضاتی که در خارج از مدت داده شده بود، در اداره ثبت با حضور رئیس ثبت و یک قاضی از دادگاه شهرستان (هدایت) رسیدگی و رد می‌شد، سپس ملک مورد تقاضای ثبت در دفتر املاک به ثبت میرسید و سند مالکیت آن صادر می‌گردید و به مالک داده می‌شد، از شهریورماه سال ۱۳۰۷ شعبه ثبت اسناد و املاک در شمیران و از اول اسفندماه همان سال در کرج و در ورامین و در شهریار و نیز در نواحی شمال و جنوب و

غرب و شرق تهران برای تسهیل کار متقاضیان ثبت تأسیس گردید و نیز اداره ثبت اسناد و املاک در شیراز و اصفهان و به تدریج در شهرهای دیگر تأسیس شد، در همین سال «داور» وزیر دادگستری با توجه به نارسایی قانون ثبت مصوبه اسفند ۱۳۰۶ - لایحه تکمیلی قانون ثبت را در ۲۵۸ ماده تنظیم کرد و به مجلس داد، این لایحه در ۲۱ بهمن ۱۳۰۷ به عنوان قانون تکمیلی ثبت اسناد و املاک و به منظور اجرای ثبت عمومی به تصویب رسید. طبق این قانون برای اجرای ثبت عمومی املاک و مستغلات هر ناحیه به چند قطعه تقسیم می‌شد و بر اساس ماده ۱۰۱- قانون تکمیلی ثبت، محدوده آن قطعه در یک ماه و در سه نوبت برای اطلاع مالیکن املاک آن قطعه از یکی از روزنامه‌ها اعلان می‌شد و از روز اول انتشار این آگهی از طرف مأمورین اداره ثبت شماره‌گذاری آن املاک و توزیع اظهار نامه ثبتی نسبت به آن املاک در محل آغاز می‌گردید و طبق ماده ۱۰۳ قانون تکمیلی ثبت صاحبان هریک از املاک موظف بودند در ظرف یک ماه اظهار نامه‌های خود را با تعیین هویت کامل خود و تعیین مشخصات و محدوده ملک مورد تقاضا تنظیم و امضاء نموده به اداره ثبت محل تسلیم نمایند، سی روز پس از انتشار نوبت سوم آگهی ثبتی، فهرست نام کسانی که اظهار نامه‌های خود را تکمیل برگردانده و خود را مالک و متصرف معرفی کرده بودند با مشخصات و شماره ملک مورد تقاضای ثبت آنان و نیز فهرست نام کسانی که اظهار نامه ثبتی خود را برگردانده بودند و همچنین صورت املاک مجهول المالک در سه نوبت و در سی روز در یک روزنامه اعلان می‌شد، نسبت به املاکی که تقاضای ثبت شده بود، معترضین از تاریخ انتشار اولین اعلان تا نود روز حق اعتراض داشتند، این اعتراض به اداره ثبت تسلیم می‌شد از طبق اداره ثبت به دادگاه ارسال می‌گردید، سپس آگهی تحدید حدود املاکی که معترض نداشت در روزنامه منتشر می‌شد و پس از انجام تحدید حدود و گذشتن یک ماه مدت اعتراض به حدود، املاکی که نسبت به اصل یا حدود آنها اعتراضی نشده بود در دفتر املاک ثبت می‌شد و سند مالکیت بنام مالک صادر می‌گردید.

هزینه ثبت املاک

هزینه ثبت املاک دو رقم بود، یکی عنوان «حق‌الثبت» داشت که در برابر دریافت آن از طرف حسابداری ثبت روی اظهار نامه‌ها تمبر باطل می‌شد و به حساب درآمد دولت محسوب می‌گردید این حق‌الثبت بر اساس بهای تعیین شده از طرف مالک برای ملک

مورد تقاضا، از قرار تومانی یک شاهی (یک بیستم یک ریال) دریافت می‌شد، هزینه دوم، هزینه مقدماتی بود، این پول برای مصارف آگهی‌های ثبتی و تحدید حدود، در حساب مخصوص حسابداری ثبت ریخته می‌شد و در موقع به مصرف هزینه‌های ویژه خود میرسید و به این نسبت دریافت می‌شد.

۶ ریال	برای املاک با قیمت تا پنجاه تومان
۱۰ ریال	برای املاک با قیمت تا یکصد تومان
۱۲ ریال	برای املاک با قیمت تا دویست تومان
۲۰ ریال	برای املاک با قیمت تا پانصد تومان
۳۲ ریال	برای املاک با قیمت تا یک‌هزار تومان
۵۰ ریال	برای املاک با قیمت تا پنجهزار تومان
۱۲۰ ریال	برای املاک با قیمت تا ده‌هزار تومان
۲۰۰ ریال	برای املاک با قیمت تا بیست هزار تومان
۵۰۰ ریال	برای املاک با قیمت تا پنجاه هزار تومان

و بالاتر از پنجاه هزار تومان

برای مخارج مقدماتی املاک مزروعی و بیاض و غیر محصور به متناسب بهای ملک، یک‌سوم بر مبالغ بالا افزوده می‌شد.

تعیین وکلای امور ثبتی

چون مالکینی بودند که به علت دوری از محل یا اشتغالات بسیار و یا ناتوانی جسمی یا بی اطلاعی از قانون نمی‌توانستند شخصاً برای ثبت ملک خود اقدام کنند، برای آنکه اشخاص بی‌صلاحیت به عنوان وکالت در این امور دخالت نکنند و مشکلاتی برای آن گروه از مالکین ایجاد ننمایند، وزارت دادگستری در ۱۳۰۷ مقرراتی برای وکالت در امور ثبتی تنظیم نموده بر پایه این مقررات به اشخاصی که دارای تحصیلات مقدماتی کافی بوده و پیشینه محکومیت کیفری نداشته و از قوانین حقوقی و قوانین ثبتی اطلاع کافی داشتند، پس از موفقیت در امتحان اجازه وکالت در امور ثبتی داده می‌شد.

چاپ آگهی‌های ثبتی

مطابق ماده ۳۵ نظامنامه قانون ثبت اسناد و املاک، اداره کل ثبت می‌بایست در اول

هرسال اسامی روزنامه‌هایی را که آگهی ثبتی هر شهر و ناحیه در آن چاپ می‌شد به اطلاع عموم برساند و از شهریور ۱۳۰۷ مقرر گردید برای سهولت مراجعه مردم به آگهی‌های ثبتی، آگهی‌های مزبور علاوه بر چاپ در روزنامه‌های ویژه، در مجله رسمی وزارت عدلیه (دادگستری) هم به چاپ برسد.

تأسیس دفاتر اسناد رسمی

در همین سال ۱۳۰۷ همزمان با تصویب قانون تکمیلی ثبت، قانون تأسیس دفاتر اسناد رسمی هم طبق لایحه‌ای که وزیر دادگستری به مجلس داده بود در بیست ماده به تصویب مجلس شورای ملی رسید و مقرر گردید که از روز یکم فروردین ۱۳۰۸ در نقاطی که دفتر اسناد رسمی تأسیس شده است هر نوع معامله ملکی در دفتر اسناد رسمی به ثبت برسد و تصریح شد که اسناد معاملاتی که به ثبت نرسیده باشد در دادگاهها قابل ترتیب اثر نخواهد بود.^{۱۹}

با تصویب قانون تأسیس دفاتر اسناد رسمی، اشخاصی که از آن پیش دارای محضر معاملات بودند طبق ماده ۲ قانون دفاتر اسناد رسمی موظف شدند برای داشتن دفتر معاملات تقاضانامه بدهند و در صورت انطباق شرائط و احراز صلاحیت اجازه تأسیس دفتر اسناد رسمی بگیرند و مقررات قانونی را بموقع اجرا بگذارند.

بر پایه این قانون، دفاتر اسناد رسمی از سال ۱۳۰۸ در تهران و سپس در شهرستانها تأسیس و اسناد معاملات دارای اعتبار قانونی شد و اداره‌ای بنام اداره امور اسناد برای نظارت بر کار دفاتر اسناد رسمی در اداره کل ثبت در سالهای بعد تأسیس گردید.

آموزشگاه ثبت

با گسترش کارهای ثبت املاک، آن اداره به کارمندانی نیاز داشت که با قوانین حقوقی و بخصوص با قانون و مقررات ثبتی آشنا باشند، برای این کار، وزیر دادگستری پس از مشورت با قضات عالیمقام دادگستری و مقامات ثبت کل اسناد و املاک دستور داد از اول شهریور ۱۳۰۷ از سوی اداره ثبت کل کلاس یا آموزشگاه ویژه‌ای تأسیس گردد، آگهی تأسیس این آموزشگاه در نیمه مرداد در روزنامه‌های تهران منتشر گردید، مقامات

۱۹. قانون الزام ثبت ازدواج و طلاق و تشکیل دفاتر ازدواج و طلاق ویژه قانون جهت شرکت‌ها هم در ۱۳۱۰ تصویب شد و به اجرا درآمد.

شاغل اداره ثبت هم موظف شدند دوره این آموزشگاه را طی کنند، دوره اول آموزشگاه دوماه بود و این دوره برای کارمندان رده بالای ثبت کل اختصاص داشت و