

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



**دانشگاه الزهرا**

دانشکده علوم اجتماعی و اقتصاد

**پایان نامه**

**جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد**

رشته اقتصاد

**عنوان:**

**بررسی اثر حقوق مالکیت خصوصی و عمومی زمین بر  
رشد اقتصادی و توزیع ثروت**

**استاد راهنما:**

دکتر ایرج توتونچیان

**استاد مشاور:**

بیژن لطیف

**دانشجو:**

نجمه قیّم

اسفند ماه سال ۱۳۸۷

تقدیم:

تقدیم به پدر و مادر عزیزم. آنان که با گذشتن از خود راه رفتن را برایم هموار کردند؛

تقدیم به کسانی که اندیشیدن را به من آموختن؛

و تقدیم به مهربانانی که با دلگرمی هایشان مشوق من بودند.

## قدردانی :

معشوق مطلقى را حمد و ستایش سزاست جل جلاله که تمام موجودات عاشق اویند، همه راه اوست که می پویند و وصل اوست که می جویند و حمد اوست که می گویند. هر برگی از دفتر معرفتش آیتی ست و هر گیاهی در بیداری وحدتش فراشته رایتی؛ با اینهمه عالمی متفکر آنند و جهانی به دیده حیران نگران، هر چه جهد بیش بنمایند و بیشتر گرایند منزل مقصود دورتر شود و دیده معرفت بی نورتر...

نوشتن این رساله بی همراهی و راهنمایی استاد ارجمندم جناب آقای دکتر توتونچیان که با صبر و اشتیاق و دانش والای خود کمکی بسیار ارزانی داشتند، امکان پذیر نبود. ایشان جسارت اندیشیدن در فرای آنچه مرسوم جامعه دانشگاهی اقتصاد ماست را به من دادند؛ امید است با ادامه راهی که به من آموختن بتوانم اندکی قدردان و سپاسگزار ایشان باشم.

همچنین به این وسیله سپاسگزار تلاش های سایر اساتید ارجمندم جناب آقای دکتر لطیف و سرکار خانم دکتر افشاری و داور گرامی دکتر دژپسند می باشم.

بر خود لازم میدانم قدردان تمامی کسانی باشم که در این سال ها با همفکری ها و دلسوزیهایشان در مسیر زندگی مرا یاری کردند از جمله اساتیدم در دانشگاه شیراز بالاخص جناب دکتر قطمیری، پدر و مادر دلسوزم، خواهر مهربانم کفاح و همسر عزیزش امین و دو خواهر نازنینم سنا و فاطمه.

## چکیده

نحوه حقوق مالکیت منابع طبیعی و بهره برداری از آن همواره به عنوان یک دغدغه در جوامع مطرح بوده است. دلیل اهمیت این مسئله نیز تاثیر آن بر توزیع منابع و رفاهی است که در نتیجه آن در جامعه ایجاد می شود. در میان منابع طبیعی، زمین به دلیل ویژگی های خاصی که دارد مورد توجه قرار گرفته است. تحقیقات نشان می دهد که نوسانات بازار زمین و مسکن عامل اصلی به وجود آمدن سیکل های اقتصادی می باشد؛ این به دلیل نقش ثروت ایجاد شده بوسیله ی حقوق مالکیت، در متغیرهایی مانند مصرف است که فعالیت های اقتصادی را تحت تاثیر قرار می دهد. این تحقیق در صدد مقایسه تاثیر حقوق مالکیت عمومی و خصوصی زمین در دو نظام سرمایه داری و اسلام بر رشد اقتصادی و توزیع ثروت است. به این منظور با استفاده از نرم افزار "MATLAB" مدل اقتصادی طراحی شده است که به مدت ۲۵ دوره اثر ساختار حقوق مالکیت را بر رشد اقتصادی و توزیع ثروت نشان می دهد. نتایج بدست آمده بیان می دارد که تمرکز زمین در دست عده ای خاص در کنار بورس بازی بر روی آن برای کسب سود که در نتیجه مالکیت خصوصی در نظام سرمایه داری حاصل می شود، با ایجاد حباب قیمت ها در بازار مسکن و ترکیدن آن باعث به وجود آمدن نوسانات اقتصادی و توزیع نابرابر ثروت در جامعه خواهد شد. در مقابل، عرضه زمین توسط دولت به میزان نیاز جامعه در نظام اسلامی، علاوه بر تامین مسکن کلیه افراد جامعه به عنوان یکی از نیازهای اساسی، مانع از تمرکز ثروت می شود. نتایج این تحقیق همچنین بیانگر پایداری بیشتر تولید در نظام اسلامی است.

## فهرست مطالب

صفحه

عنوان

### فصل اول: کلیات تحقیق

۲	..... ۱-۱-مسئله تحقیق
۳	..... ۲-۱-پرسش های پژوهش
۴	..... ۳-۱-اهداف پژوهش و ضرورت آن
۴	..... ۴-۱-فرض های پژوهش
۵	..... ۵-۱-تعریف حقوق مالکیت
۷	..... ۶-۱-ارتباط حقوق مالکیت با رشد اقتصادی و توزیع ثروت

### فصل دوم: مروری بر ادبیات موضوع: حقوق مالکیت در نظام سرمایه داری

۱۱	..... ۱-۲-مقدمه
۱۱	..... ۲-۲-تاریخ مالکیت
۱۳	..... ۱-۲-۲-نظریات فیلسوفان یونان باستان
۱۴	..... ۲-۲-۲-دوران قرون وسطی
۱۵	..... ۳-۲-۲-دوران رنسانس
۱۸	..... ۴-۲-۲-دوران انقلاب صنعتی و ظهور اقتصاد سرمایه داری(مکتب کلاسیک)
	..... ۳-۲-اصول نظام سرمایه داری
۲۱	..... ۱-۳-۲-لیبرالیسم اقتصادی
۲۲	..... ۲-۳-۲-اصل مالکیت خصوصی
۲۲	..... ۳-۳-۲-رقابت
۲۳	..... ۴-۲-نظام توزیع در اقتصاد سرمایه داری
	..... ۵-۲-ساختارهای روان شناختی، نهادی و اقتصادی نظام سرمایه داری
۲۴	..... ۱-۵-۲-ساختار روان شناختی یا هدف نظام سرمایه داری
۲۵	..... ۲-۵-۲-ساختار نهادی نظام سرمایه داری
۲۷	..... ۳-۵-۲-ساختار اقتصادی یا محتوای نظام سرمایه داری
۲۹	..... ۶-۲-مروری کوتاه بر مخالفان نظام سرمایه داری
۳۱	..... ۷-۲-دیدگاه معاصران
۳۴	..... ۸-۲-نتیجه گیری

### فصل سوم: اسلام و حقوق مالکیت

۳۷	..... ۱-۳- مالکیت در اسلام
	..... ۲-۳- اصول نظام اسلامی
۳۸	..... ۱-۲-۳- اصل وجود حقیقی فرد و جمع
۳۹	..... ۲-۲-۳- اصل آزادی اقتصادی در کادر محدود
۳۹	..... ۳-۲-۳- اصل مداخله دولت
۴۰	..... ۴-۲-۳- اصل عدالت اجتماعی
۴۱	..... ۵-۲-۳- اصل مالکیت مختلط
۴۴	..... ۳-۳- مالکیت زمین در اسلام
	..... ۴-۳- نظریه ی توزیع در اسلام
۴۶	..... ۱-۴-۳- نظریه ی توزیع قبل از تولید
۴۶	..... ۲-۴-۳- نظریه ی توزیع بعد از تولید
۴۷	..... ۵-۳- نتیجه گیری

### فصل چهارم: مبانی نظری الگو

۵۱	..... ۱-۴- مقدمه
۵۱	..... ۲-۴- نظریه مصرف و اثر ثروت بر آن
۵۲	..... ۱-۲-۴- تعریف اثر ثروت بر مخارج مصرفی
۵۳	..... ۲-۲-۴- نظریه سیکل زندگی
۵۵	..... ۳-۲-۴- مروری بر مطالعات انجام شده در مورد اثر ثروت
۵۹	..... ۴-۲-۴- توزیع ثروت مسکن در میان خانوارها در آمریکا
۶۱	..... ۳-۴- بورس بازی بر روی زمین و نقش آن در سیکل های تجاری
۶۲	..... ۱-۳-۴- نظریه تعادل عمومی و بازار مسکن
۶۷	..... ۴-۴- نتیجه گیری

### فصل پنجم: ارائه مدل

۷۰	..... ۱-۵- مقدمه
	..... ۲-۵- فرض های مشترک دو نظام
۷۰	..... ۱-۲-۵- فرض اول: جمعیت
۷۱	..... ۲-۲-۵- فرض دوم: درآمد نیروی کار
۷۱	..... ۳-۲-۵- فرض سوم: زمین
۷۲	..... ۴-۲-۵- فرض چهارم: تابع مصرف
۷۲	..... ۵-۲-۵- فرض پنجم: دوره ها

۷۲	.....۳-۵- فرض های نظام سرمایه داری.....
۷۳	.....۱-۳-۵- فرض اول.....
۷۵	.....۲-۳-۵- فرض دوم.....
۷۶	.....۳-۳-۵- فرض سوم.....
۷۷	.....۴-۳-۵- فرض چهارم.....
۷۷	.....۵-۳-۵- فرض پنجم.....
۷۸	.....۶-۳-۵- فرض ششم.....
۷۸	.....۷-۳-۵- فرض هفتم.....
۷۸	.....۴-۵- فرض های جامعه اسلامی.....
۸۱	.....۵-۵- ارائه مدل: مراحل عملیات در نرم افزار MATLAB.....
	.....۶-۵- نتایج مدل
۸۴	.....۱-۶-۵- مرحله اول: دوره ی اول تا ششم.....
۹۲	.....۲-۶-۵- مرحله دوم: دوره ی هفتم تا نهم.....
۹۵	.....۳-۶-۵- مرحله سوم: دوره ی دهم تا سیزدهم.....
۹۸	.....۴-۶-۵- مرحله چهارم: دوره ی چهاردهم تا بیستم.....
۱۰۳	.....۵-۶-۵- مرحله پنجم: دوره ی بیست و یکم تا بیست و پنجم.....

### فصل ششم: نتیجه گیری و پیشنهادات

۱۰۸	.....۱-۶- مقدمه.....
۱۰۹	.....۲-۶- نتیجه گیری.....
۱۱۳	.....۳-۶- پیشنهادات.....
۱۱۵	.....پیوست.....
۱۲۷	.....فهرست منابع و مآخذ.....
۱۳۰	.....چکیده لاتین.....



## فهرست جداول

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>
	جدول (۴-۱) مقایسه درصد مالکیت، ارزش و وام مسکن در بین گروه های درآمدی در
۵۹	..... آمریکا
۶۱	..... جدول (۴-۲) مقایسه متوسط ثروت مالک و مستاجر در آمریکا
۷۱	..... جدول (۵-۱) سهم گروه های درآمدی از درآمد کل نیروی کار
۷۳	..... جدول (۵-۲) سهم گروه ها از مالکیت مسکن در نظام سرمایه داری
۷۴	..... جدول (۵-۳) مقدار اجاره پرداختی هر گروه در نظام سرمایه داری
۷۵	..... جدول (۵-۴) سهم گروه ها از ارزش مسکن در انتهای دوره ۲۵ در نظام سرمایه داری
۷۵	..... جدول (۵-۵) سهم گروه ها از ارزش مسکن در ابتدای دوره در نظام سرمایه داری
۷۷	..... جدول (۵-۶) توزیع سهام در پنج گروه درآمدی در نظام سرمایه داری
۸۰	..... جدول (۵-۷) سهم هر گروه درآمدی از کل ارزش مسکن در نظام سرمایه داری
۸۰	..... جدول (۵-۸) اجاره پرداختی به دولت توسط گروه ها در نظام اسلامی
۸۴	..... جدول (۵-۹) مرحله اول: دوران رونق بازار مسکن در نظام سرمایه داری
۸۷	..... جدول (۵-۱۰) مرحله اول: دوران رکود بازار مسکن در نظام سرمایه داری
۹۳	..... جدول (۵-۱۱) مرحله دوم: دوران رونق بازار مسکن در نظام سرمایه داری
۹۶	..... جدول (۵-۱۲) مرحله سوم: تاثیر جنگ در دو نظام سرمایه داری و اسلام
	..... جدول (۵-۱۳) مرحله چهارم: وضعیت متغیرهای اقتصادی در دوران بعد از جنگ در دو نظام
۹۹	..... سرمایه داری و اسلام
	..... جدول (۵-۱۴) مرحله پنجم: نوسانات متغیرها در دوران رکود مجدد بازار مسکن در نظام
۱۰۵	..... سرمایه داری

## فهرست نمودارها

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۵۶	نمودار(۴-۱) سهم گروه های درآمدی از ثروت مسکن و سهام در آمریکا.....
۶۵	نمودار(۴-۲) میانگین افزایش سالانه قیمت واقعی مسکن در آمریکا.....
۶۶	نمودار(۴-۳) نوسانات نرخ رشد اقتصادی و نوسانات قیمت مسکن در کشورهای عضو OECD.....
۸۵	نمودار (۵-۱) نحوه ی توزیع ثروت ناشی از مالکیت مسکن و مصرف در بین گروه ها در دو نظام سرمایه داری و اسلام در دوران رونق بازار مسکن نظام سرمایه داری .....
۸۸	نمودار(۵-۲) نحوه ی توزیع ثروت ناشی از مالکیت مسکن و مصرف در بین گروه ها در دو نظام سرمایه داری و اسلام در دوران رکودبازار مسکن نظام سرمایه داری .....
۹۲	نمودار(۵-۳) رشد اقتصادی در یک دوره سیکل بازار مسکن در نظام سرمایه داری.....
۹۴	نمودار (۵-۴) نحوه ی توزیع ثروت ناشی از مالکیت مسکن و مصرف در بین گروه ها در دو نظام سرمایه داری و اسلام در دوران رونق مجدد بازار مسکن نظام سرمایه داری.....
۹۷	نمودار(۵-۵) نحوه ی توزیع ثروت ناشی از مالکیت مسکن و مصرف در بین گروه ها در دو نظام سرمایه داری و اسلام در دوران جنگ.....
۱۰۱	نمودار(۵-۶) نحوه ی توزیع ثروت ناشی از مالکیت مسکن و مصرف در بین گروه ها در دو نظام سرمایه داری و اسلام بعد از دوران جنگ.....
۱۰۳	نمودار(۵-۷) نرخ رشد اقتصادی در دوران جنگ و بعد از آن در دو نظام سرمایه داری و اسلام.....
۱۰۵	نمودار(۵-۸) نحوه ی توزیع ثروت ناشی از مالکیت مسکن و مصرف در بین گروه ها در دو نظام سرمایه داری و اسلام در دوران رکود مجدد بازار مسکن نظام سرمایه داری.....
۱۰۹	نمودار(۶-۱) روند نرخ رشد اقتصادی در ۲۵ دوره در دو نظام سرمایه داری و اسلام.....
۱۱۱	نمودار(۶-۲) روند تفسیرات ثروت ناشی از مالکیت خانه و زمین در دو نظام سرمایه داری و اسلام.....
۱۱۳	نمودار(۶-۳) مقدار زمین به کار رفته در ساخت و ساز مسکن در دو نظام سرمایه داری و اسلام طی مدت ۲۵ سال.....

## فصل اول

### کلیات تحقیق

## ۱-۱- مساله تحقیق

انسان همواره با کار و تلاش در اندیشه‌ی مهار طبیعت است تا به این وسیله نیازهای خود را برآورده سازد. بر این اساس هر کجا بر طبیعت مسلط شده حقی در استفاده از آن برای خود قائل است. در ابتدا دغدغه افراد تنها تسلط بر طبیعت و مهار آن بود که با شکل‌گیری اجتماع و ساکن شدن انسان‌ها، کمبود منابع محل سکونت و رشد جمعیت مسئله‌ی جدیدی به نام کمیابی را ایجاد کرد. این مسئله، باعث ایجاد کنش‌هایی بین افراد در حق استفاده از طبیعت شده است؛ این کنش‌ها در کنار تلاش افراد برای حفظ تسلط بر دست‌آوردهایشان از طبیعت در طول زمان منجر به تعریف حقوق مالکیت شد. اما متأسفانه انسان هرگاه اراده و توجه خود را برای اشیاء غریزه و خواهشی به کار گرفته است، به حد نیاز و ضرورت خود اکتفا نکرده و می‌کوشد تا هر چه بیشتر دایره‌ی نفوذ خود را توسعه دهد. از این رو هر چقدر مال و علاقه به مالکیت در طول تاریخ بیشتر اهمیت یافته و وسایل تولید پیشرفته‌تر شده‌اند، توجه انسان‌ها به گسترش دامنه مالکیتشان مضاعف شده است؛ تا به آنجا که امروزه بصورت یک قدرت درآمدی که تمام قدرت‌های معنوی، اخلاقی و سیاسی را تحت نفوذ خود قرار داده است. بنابر این اصل مالکیت پیش از آنکه موضوعی قانونی و اعتباری باشد، اصلی فطری و انسانی است که منشا احکام حقوقی گردیده و بدنبال آن مسلک‌های اقتصادی، اجتماعی و سیاسی بوجود آمده‌اند.

در این راستا سئوالی که همواره ذهن بشر را به خود مشغول کرده دامنه‌ی حقوق مالکیت است: افراد تا چه حد حق تصرف در طبیعت را دارند؟ آیا کسی که برای نخستین بار منبعی را بدست آورده، مالک آن است و حق دارد مانع استفاده‌ی سایرین شود؟ آیا قدرت بیشتر لزوماً حق بیشتری را ایجاد می‌کند و یا همه افراد حق مساوی در استفاده از مواهب طبیعت را دارند؟ افراد زیادی در صدد پاسخگویی به این سئوالات برآمده و دیدگاه‌های مختلفی را عرضه داشته‌اند. دلیل اهمیت این مسئله، تاثیر آن بر توزیع منابع و رفاهی است که بدنبال آن در جامعه ایجاد می‌شود. تفاوت دسترسی به منابع و قدرت بهره‌برداری از آنها منجر به توزیع نابرابر شده است. بدیهی است که تلاش انسان در طبیعت، حق استفاده از نتایج آن را ایجاب می‌کند؛ اما این حق تا زمانی مشروع است که وسیله‌ای برای استثمار دیگران نشود. روح بشر خواهان عدالت است.

اما متأسفانه تاریخ صحنه‌های زیادی از استثمار انسان را به این بهانه شاهد بوده است. ساختار حقوق مالکیت منابع طبیعی، به عنوان منشا اولیه ثروت و درآمد و عامل اساسی در رشد اقتصادی، نقش مهمی را ایفا می‌کند. برای مثال در نظام سرمایه‌داری از آنجا که هیچ تمهیدی برای توزیع اولیه ثروت اندیشیده نشده، توزیع آن بر اساس بخت‌آزمایی‌های طبیعی و اجتماعی صورت می‌

گیرد که معمولاً توزیع های برابری نخواهند بود. نابرابری اولیه در طول زمان با توجه به تداوم مالکیت خصوصی در خانواده (نهاد وراثت)، تشدید می شود. برای نمونه نابرابری ثروت در آمریکا ضریب جینی معادل ۰/۸۴<sup>۱</sup> دارد که نزدیک به حداکثر سطح نابرابری است.

در میان منابع طبیعی، زمین یکی از مهمترین عوامل تولید می باشد که بدون استثنا در همه فعالیت های اقتصادی بکار گرفته می شود. به دلایل تاریخی، مالکیت خصوصی و بشدت ناعادلانه بر زمین حاکم بوده و صاحبان آن همواره سهم عمده ای از محصول را به عنوان حق مالکیت از کشاورزان مطالبه کرده اند. بحث مالکیت زمین و حق اجاره ی آن از جمله مسائلی است که مکاتب مختلف تاریخی به آن پرداخته اند. در گذشته، بیشتر توجه بر روی زمین های کشاورزی بوده است. اما امروزه به علت برچیده شدن نظام ارباب و رعیت، افزایش تولید در مقیاس به دلیل استفاده ی بهینه از زمین و مکانیزه شدن نظام کشاورزی و از همه مهمتر گسترش فعالیت ها به سایر زمینه ها و کاهش اتکای اقتصاد به بخش کشاورزی، اهمیت خود را از دست داده است. از طرف دیگر، به دلیل تمرکز فعالیت های اقتصادی، افزایش اهمیت بخش های صنعتی و خدماتی، گسترش امکانات رفاهی و همچنین افزایش جمعیت در شهرها، بحث مالکیت پیرامون زمین های شهری همچنان مطرح می باشد.

به دلیل مالکیت خصوصی زمین، این عامل حیاتی تولید مانند سایر کالاها به راحتی خرید و فروش شده و راه کسب درآمد و بورس بازی از این طریق بوجود آمده است؛ این مسئله افزایش بی رویه و غیر منطقی قیمت زمین های شهری، احتکار آنها و ایجاد سودهای سرشار برای دلالتان این بازار را به همراه دارد. همچنین به دلیل نقش مهم زمین در امر تولید، بازار آن بر متغیر های اقتصادی از جمله رشد، سطح عمومی قیمت ها و توزیع درآمد و ثروت، اثر قابل ملاحظه ای دارد.

به دلیل اهمیت مسائل گفته شده، این پژوهش ساختاری از حقوق مالکیت را برای زمین جستجو می کند که در آن عدالت توزیعی و رشد اقتصادی بالاتری تحقق یابد. به این منظور سیستم اقتصاد سرمایه داری با تاکید بر مالکیت خصوصی همراه با توزیع بعد از تولید با نظام اسلامی که مالکیت به صورت ترکیبی از مالکیت خصوصی، عمومی و دولتی در کنار توزیع قبل و بعد از تولید می باشد، مورد مقایسه قرار می گیرد.

## ۱-۲- پرسش های پژوهش

۱. منظور از حقوق مالکیت چیست و چه دیدگاه هایی در این زمینه وجود دارد؟
۲. اثر توزیع قبل از تولید (مالکیت منابع طبیعی) بر توزیع بعد از آن (توزیع ثروت و درآمد) در نظام اقتصاد اسلامی چیست؟
۳. اثر حقوق مالکیت زمین در دو نظام اسلامی و سرمایه داری بر رشد اقتصادی چیست؟

<sup>۱</sup> نمازی، حسین، نظام های اقتصادی؛ ۱۳۸۶؛ صفحه ی ۱۲

۴. نوع حقوق مالکیت زمین در این دو نظام بر توزیع درآمد و ثروت در جامعه چه اثری خواهد داشت؟

### ۱-۳-اهداف پژوهش و ضرورت آن

امروزه در بسیاری از شهرهای جهان، قیمت زمین بصورت لجام گسیخته افزایش یافته که این مسئله ناشی از بورس بازی بر روی زمین در نتیجه ی به انحصار درآمد آن از طریق مالکیت خصوصی می باشد. حتی کشورهای صنعتی غرب که به ظاهر با مشکل حاد مسکن و زمین روبه رو نیستند، تنها در سایه پرداخت یارانه های کلان چه بصورت مستقیم در تقبل بخشی از اجاره بها و چه بصورت غیر مستقیم از طریق واگذاری تسهیلات کم بهره و بدون بهره به سازندگان واحدهای مسکونی توانسته اند از ابعاد مخرب مسئله بکاهند؛ و موقتا این معضل را مهار کنند.<sup>۱</sup>

به دلیل نقش زمین در تولید، افزایش قیمت آن بر بهای سایر کالاها اثر گذاشته و افزایش سطح عمومی قیمت ها( تورم) را به همراه دارد. این مسئله کاهش قدرت خرید گروه های درآمدی جامعه بخصوص دهک های پایین درآمدی را بدنبال دارد. همچنین انحصار مالکیت زمین رانتهی را برای مالک آن ایجاد می کند که باعث شکاف درآمدی و توزیع نابرابر درآمد می گردد؛ گاه دیده می شود که مالکان تا صد در صد و حتی بیشتر از درآمد مردم را مطالبه می کنند. علاوه بر این احتکار زمین به منظور سود جویی از طریق بالا رفتن قیمت، مانع از بکارگیری آن در امر تولید شده که این مسئله رشد اقتصادی را مختل می کند.

بنابراین بدون پرداختن به مساله زمین و پیدا کردن راه کاری عادلانه برای استفاده از آن، برقراری عدالت اجتماعی امری محال است؛ از بعد دیگر با توجه به هزینه سنگین زمین در امر سرمایه گذاری، با ارائه راه حل مناسب برای آن، امکان فعالیت های اقتصادی و فرصت های برابر برای اقشار مختلف جامعه مهیا می شود.

### ۱-۴-فرض های پژوهش

۱. با توجه به اصول نظام اسلامی منابع طبیعی به دلیل اینکه از مواهب طبیعت به شمار می روند، مالکیت و بهره برداری از آنها نباید در انحصار افراد باشد.
۲. هرگاه مالکیت زمین شهری در کنترل دولت باشد، رشد اقتصادی بالاتری در مقایسه با زمانی که بصورت خصوصی اداره شود، به همراه دارد.
۳. عرضه زمین شهری توسط دولت، توزیع ثروت در جامعه را متعادل می کند.

<sup>۱</sup> ارزش افزوده زمین به چه کسی تعلق دارد؟

## ۱-۵- تعریف حقوق مالکیت

یکی از راههای مختلفی که انسانها با منابع طبیعی ارتباط برقرار کرده و آنها را مدیریت می کنند، حقوق مالکیت است. مطالعه ی فرهنگهای اولیه حاکی از آن است که حقوق مالکیت سهم مهمی در حیات انسانها داشته و وجود آن مبین تمایل آنها به نظم و شاید به منافی که این نظم بدنبال دارد، می باشد. رد پای این مسئله را می توان در زندگی قبیله ای انسانها که در آن شکار شکل اولیه ی فعالیتها ی اقتصادی بوده، دنبال کرد؛ در آن اجتماع، حقوق مالکیت جمعی در اداره ی سرزمین به کار می رفته و در عین حال مالکیت فردی بر ابزارها، سلاح و سایر متعلقات شخصی نیز رعایت می شده است. برای نمونه یورکاگین پادشاه سومری اولین قانون منع اجبار فروش دارایی را وضع کرده و امپراطور هخامنشی، سند حمایت از حقوق مالکیت را نوشته است.<sup>۱</sup> همچنین هندیهای اولیه کلمبیا نیز به اهمیت حقوق مالکیت پی برده و به تاسیس نهادهایی که حقوق افراد را بر زمین، محدوده ی شکار و دارایی شخصی تعیین می کرد، پرداخته اند.<sup>۲</sup>

مالکیت در اصل یک امر اعتباری است که از فرهنگ و اجتماع برآمده، توسط قانون حدود آن تعیین میشود و بوسیله ی دولتها به اجرا در می آید؛ از این رو به راحتی همراه با رای و اراده ی افراد قابل تغییر می باشد. حقوق مالکیت در واقع قوانین بازی اجتماعی هستند که روابط بین شرکت کنندگان هر سیستم اجتماعی و اقتصادی را شکل داده و مشخص می کند چه کسی چه کاری را باید انجام دهد، چه کسی مالک منافع حاصل از فعالیت تولیدی است و چه کسی باید هزینه ی فعالیت های اشتباه را بپردازد. در واقع این حق مبین قدرت نسبی دارنده ی آن است که حفظ و احترام به آن توسط دیگران را بوسیله ی اجبار جامعه و یا فرهنگ بدنبال دارد و در حقیقت تابع تمایل دیگران به تصدیق این حقوق می باشد. در این مجموعه علاوه بر حق مالک حقوقی برای سایرین نیز گنجانده شده که وظیفه ی مالک در قبال دیگران را نشان میدهد.<sup>۳</sup>

بنا به تعریف دمستز<sup>۴</sup> حقوق مالکیت ابزار یک جامعه است و اهمیتش را از این حقیقت می گیرد که به فرد کمک می کند تا انتظارات منطقی خود را که می تواند در ارتباطش با دیگران داشته باشد، شکل دهد.<sup>۵</sup> وی معتقد است که این حقوق در اصل تبیین کننده ی منافع و ضررهای یک عمل و آثار خارجی آن می باشد که در درونی کردن این پیامدها نقش بسزایی دارد. در این فرآیند منافع و هزینه های درونی کردن لحاظ شده و مالکیت زمانی ظاهر می شود که منافع بر هزینه ها غلبه کند. البته با گسترش تکنولوژی و شرایط جدید اجتماعی آثار خارجی جدیدی ایجاد می شود که نیازمند تغییر در ساختار مالکیت است.<sup>۶</sup>

<sup>۱</sup> <http://en.wikipedia.org/wiki/property,2003,p5>

<sup>۲</sup> [http://media.hoover.org/What\\_Is\\_Property\\_Rights?,2000,p7](http://media.hoover.org/What_Is_Property_Rights?,2000,p7)

<sup>۳</sup> [http://media.hoover.org/What\\_are\\_Property\\_Rights?,2000,p2-4](http://media.hoover.org/What_are_Property_Rights?,2000,p2-4)

<sup>۴</sup> Demsetz; Harold

<sup>۵</sup> دمستز، هارولد، به سوی یک تئوری در حقوق مالکیت، سال ۱۳۸۱، صفحه ۶۰

<sup>۶</sup> همان منبع، صفحه ۶۱-۶۲

بعضی افراد مانند نیل می<sup>۱</sup> معتقدند آنچه اغلب به مالکیت مربوط میشود در واقع حق دسترسی به جریان سودهای<sup>۲</sup> ایجاد شده به وسیله ی یک مجموعه منابع می باشد.<sup>۳</sup>

بروملی و رندال<sup>۴</sup> نیز، حقوق را به عنوان مجموعه ای از قوانین برای حمایت از ادعای یک نفر بر جریان سود مطرح می کنند. آنها حقوق را نه به عنوان رابطه ی بین فرد و یک شی بلکه به عنوان ارتباط بین فرد و احترام به یک موضوع بیان می کنند. از منظر بروملی حقوق مالکیت یک تثلیث روابط اجتماعی است که شامل رابطه ی بین فردی که حق تصرف در دارایی را دارد، کسانی که باید از تجاوز به این حق منع شوند و نهادی که از حق پشتیبانی می کند، می باشد.<sup>۵</sup>

رندال نیز در بیان این تثلیث روابط اجتماعی اشاره می کند که حقوق مالکیت روابط میان مردم در احترام به استفاده از اشیا و جریمه هایی که برای تخطی از این روابط وجود دارد را تعیین می کند؛ که در کنار آن باید نهادی برای اجرای حقوق و تصمیم گیری درباره ی اعتبار حق وجود داشته باشد.<sup>۶</sup>

تعریف مالکیت به عنوان جریانی از منافع نشان می دهد که مالکیت تنها مرتبط به یک فرد نیست بلکه بیشتر به روابط اجتماعی بر می گردد که از مالک بوسیله احترام به جریان سود در مقابل سایرین دفاع می کند.

در دیدگاه حقوقدانان این مسئله نیز به یک مجموعه حقوق اطلاق می شود که هر یک از آن ها جنبه ی متفاوتی از مالکیت دارایی را در بر دارد و شامل حق استفاده از دارایی، ممانعت از استفاده دیگران، حق انتقال دارایی برای مدت معین به دیگران، حق فروش و یا هدیه ی دارایی می باشد.

در قانون مدنی ایران نیز، حق مالکیت را حقی عینی که شخص بطور مستقیم و بی واسطه نسبت به چیزی پیدا می کند، تعریف کرده و مالکیت را با توجه به صفت هایش اینگونه بیان می کنند: "مالکیت حقی است دائمی که به موجب آن شخص می تواند در حدود قوانین، تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و از تمام منافع آن استفاده کند." بر اساس قوانین، اختیار مالک نا محدود و مطلق نبوده و دولت از جهات گوناگون آن را محدود ساخته است.<sup>۷</sup>

در نظام اسلام نیز منشا مالکیت حقیقی خداوند است و مالکیت انسان ها بر دارایی هایشان را اعتباری و صوری می داند. بر این اساس مجموع دارایی ها جامعه در اصل متعلق به کل جامعه است و مصلحت های افراد تنها در سایه مراعات مصالح عمومی است.

---

1 Meye, Neil

2 benefit

3 West, Edwin; "Introduction to Property Rights: A Historical Perspective", 2000, p1

4 Bromley(1975) ; Randall(1981)

5 Property rights and natural resource: impact of common property institutions on property community-based resource management, 2001, P6

6 Property rights and natural resource: impact of common property institutions on property community-based resource management, 2001, P6

<sup>۷</sup> برای مطالعه ای این مبحث به کتاب "حقوق مدنی اموال و مالکیت" نوشته ی ناصر کاتوزیان، فصل دوم مراجعه شود.



تامین نیازهای زندگی و همچنین علاقه به قدرت و تصرف و تحصیل سود، از جمله منشاهاى اصلی ایجاد مالکیت می باشند. در واقع این پدیده ریشه در فطرت و نفس انسان ها دارد که بر حسب اوضاع و احوال در سیر تاریخی از جهت کمیت و کیفیت بصورتهاى مختلفی در آمده است. گرچه تکامل و پیشرفت مالکیت از جهاتی در تسهیل زندگی و تکامل فکری بشر موثر بوده اما متأسفانه منشا از میان رفتن توازن، تعادل و جنگ طبقاتی شده است. این امر عقلا و مصلحین را به تلاش برای یافتن راه حل وا داشته است.

## ۱-۶- ارتباط حقوق مالکیت با رشد اقتصادی و توزیع ثروت:

ارتباط بین رشد اقتصادی و حقوق مالکیت در مطالعات تجربی به وضوح قابل مشاهده است. برای مثال در سال ۲۰۰۰، GDP سرانه لوکزانبورگ ۵۰/۰۶۰ دلار بوده در حالیکه این رقم در سیررالئون (کشور همسایه)، ۴۹۰ دلار می باشد. همچنین GDP سرانه براساس معیار درآمدی مورد استفاده، در آمریکا ۴ تا ۸ برابر مکزیک و در کره جنوبی ۱۷ برابر کره شمالی است. این تفاوت های فاحش ناشی از تفاوت در نهادهاى حقوقی و اجرایی آنها می باشد. در مثالی دیگر، می توان به دو کشور همسایه فنلان و استونی اشاره کرد. در دهه ۱۹۳۰ فنلانديها و استونی ها استاندارد زندگی مشابهی داشته اند، این دو کشور از نظر ویژگی های مختلف، کاملا مشابه هستند. با توجه به مقیاس بکار رفته، در سال ۲۰۰۰ میانگین درآمد در فنلان ۲/۵ تا ۷ برابر میانگین درآمد در استونی بوده؛ ۵۰ سال رژیم کمونیستی شکاف درآمدی عمیقی را بین دو کشور ایجاد کرده است. این واقعیت درگذشته بین آلمان شرقی و آلمان غربی دو کشور با شباهت زیاد در منابع، تحصیل، زبان، فرهنگ، تاریخ، جغرافیا و مذهب نیز دیده می شود.<sup>۱</sup>

متأسفانه مدل های سنتی رشد بیشتر به متغیرهایی مانند ظرفیت سرمایه گذاری، نیروی انسانی و بهره وری توجه کرده اند و نهادهاى اجتماعى که مشتق شده از فرهنگ، مذهب، آداب و رسوم، موقعیت جغرافیایی، تحولات تاریخی و... می باشد، در نظر گرفته نشده اند. یکی از این نهادها مالکیت می باشد که موضوع این رساله است. سئوالی که در اینجا وجود دارد، دلیل اهمال این مسئله در ادبیات اقتصادی است. تام بثل<sup>۲</sup> در کتابی درباره ی تاریخ حقوق مالکیت درصدد پاسخگویی به این سئوال برآمده است؛ وی بیان می دارد به جز در چند مورد استثنا، علم (اقتصاد) به طور کلی نقش و اهمیت مالکیت را متوجه نشده و از آنجا که اقتصاددانها، اقتصاد را یک نظم مستقل از نهادهاى اجتماعى می دانند، مالکیت و نهادهاى وابسته به آن نادیده گرفته شده و به این حقیقت که فعالیت های کارای اقتصادی بدون وجود این نهادها قابل تصور نیستند، توجه نکرده اند. آنها نتایج اقتصادی را برخلاف پیشینه ی داده های اقتصادی تفسیر می کنند؛ برای نمونه رشد را تابعی از سرمایه می دانند،

<sup>۱</sup> Dricoll, Gerald; Hoskins, Lee: "property rights : the key to economic development". 2003. p2

<sup>۲</sup> Bethell, Tom

اما از این واقعیت که اصطلاحی مانند سرمایه تنها در یک سیستم حقوق مالکیت امن، قراردادهای قابل اجرا و دادگاه های مستقل معنا پیدا می کند، غافل مانده اند.<sup>۱</sup>

بثل معتقد است وجود مالکیت خصوصی پیش فرضی<sup>۲</sup> است که اساس کار اقتصاددانهای کلاسیک قرار گرفته و به هیچ وجه به عدم حضور آن و یا سایر اشکال مالکیت توجه نشده است. اقتصاددانهای کلاسیک و بخصوص آدام اسمیت حق مالکیت خصوصی را ستایش کرده اند.<sup>۳</sup> البته باید توجه داشت که این مسئله در آثار فیلسوفان بررسی شده اما متأسفانه وارد تحلیل ها برای دستیابی به بهینه اقتصادی نشده است. برای نمونه اسمیت اولین و مهمترین طرح هر سیستم دولتی را برقراری عدالت به معنای ممانعت از اینکه افراد جامعه حقوق دیگری را نقض کنند و یا به ضبط اموال دیگران بپردازند، می داند. وی معتقد است برای هر فردی باید شرایط امن و آرامش در استفاده از دارایی هایش فراهم باشد.<sup>۴</sup> این بیان اسمیت از هدف دولت کاملاً هنجاریست.

خوشبختانه امروزه با گسترش اقتصاد نهادگرا و توجه به نهادهایی که در رشد اقتصادی حائز اهمیت هستند، مساله مالکیت و عمل به آن، کم و بیش وارد مدل های اقتصادی برای توضیح رشد و توسعه کشورها شده است. برای نمونه، در مورد مطالعه تجربی تالبوت و رول<sup>۵</sup>، که این گونه متغیرها لحاظ شده اند، نتایج قابل تاملی بدست آمده است. در این تحقیق اثر ۹ متغیر نهادی تقریباً ۸۰ درصد خالص درآمد ملی سرانه را توضیح می دهد که حقوق مالکیت (اثر مثبت) و بازار سیاه (اثر منفی) بیشترین سهم را دارند. بنابراین اهمیت یک سیستم حقوق مالکیتی که به درستی تعریف شده بر رشد اقتصادی، مسجل است.<sup>۶</sup>

نوع سیستم حقوق مالکیت و تعبیری که از کارایی آن برای نیل به بهینه اقتصادی می شود، بستگی زیادی به پایه های فکری و نوع گرایش فلسفی در مورد جامعه، انسان، هدف فعالیت های اقتصادی و تعریف عدالت دارد.

اگرچه ممکن است مبادله حقوق مالکیت در سیستم حاکم ترکیب ستاده ی کارایی را بدست دهد، اما این ترکیب از اینکه چه کسی این حقوق را در دست داشته باشد و از منافع آن بهره مند شود مستقل است. برای نمونه در قانونی که حق آزادی فرد را محترم می شمارد، کارفرما را ملزم می دارد تا برای استفاده از خدمات کارگر به اندازه ی کافی دستمزد بپردازد. در این حالت هزینه استفاده از فرد بصورت هزینه ی بنگاه درونی می شود. در مقابل اگر قانون اجازه ی استفاده از کار بردگی را مجاز شمارد و همچنین به بردگان اجازه دهد که در مقابل پرداخت مبلغی آزادی خود را بخرند، در این حالت نیز هزینه مربوط به نیروی کار درونی شده اما توزیع ثروت و درآمد متفاوت می باشد. در حالت اول دستمزد جزء هزینه های بنگاه به حساب می آید، در حالیکه در حالت دوم هزینه ای که برده در

<sup>1</sup> property rights : the key to economic development".2003.p3

<sup>2</sup> presumption

<sup>3</sup> property rights : the key to economic development".2003.p3

<sup>4</sup> Adam Smith,Lectures on Jurisprudence,1978,p.5

<sup>5</sup> .Roll,Richard;Talbot,John

<sup>6</sup>property rights : the key to economic development.2003,p.3

قبال آزادی می پردازد جزء منابع درآمدی بنگاه می باشد. این مثال کوچک به روشنی اثر حقوق مالکیت را بر توزیع بیان می دارد.

در مطالعات تجربی نیز این واقعیت قابل مشاهده است. تجربه ی سوسیالیست در شوروی سابق و چین که حقوق مالکیت اشتراکی حاکم بوده و تجربه ی قرنهای سرمایه داری همراه با مالکیت خصوصی این مسئله را به وضوح نشان می دهد.

## فصل دوم

مروری بر ادبیات موضوع :  
حقوق مالکیت در نظام سرمایه داری