

سال نهم، شماره ۳۳، بهار ۱۴۰۰، صفحات ۲۱۴-۱۷۹

راهبرد مطلوب در واگذاری اراضی دولتی در اقتصاد اسلامی: رهیافتی از نظریه بازی‌ها

عبدالمحمد کاشیان

استادیار دانشکده اقتصاد، مدیریت و علوم اداری دانشگاه سمنان، سمنان، ایران (نویسنده مسئول)

a.m.kashian@profs.semnan.ac.ir

در نظام حقوقی و اقتصادی اسلام، سازوکار دقیقی برای بهره‌برداری از زمین تعریف شده است. دسته‌بندی اراضی در کنار شیوه‌های انعطاف‌پذیری که دولت برای واگذاری آن‌ها در اختیار دارد، این سؤال را به همراه داشته که مطلوب ترین شیوه برای واگذاری اراضی دولتی بر مبنای نظام حقوقی و اقتصادی اسلام کدام است؟ بر این اساس هدف از پژوهش حاضر یافتن یک راهبرد مطلوب برای واگذاری اراضی دولتی در چارچوب مذکور است. روش مورد استفاده در این مقاله نظریه بازی‌هاست که بازیگران اصلی آن دولت به عنوان متولی مدیریت زمین و مقاضیان دریافت زمین اعم از افراد حقیقی و حقوقی هستند که هر یک اهداف و استراتژی‌های متفاوتی را دنبال می‌کنند. برای یافتن راهبرد مطلوب از مفهوم تعادل نش استفاده شده است که در آن هیچ‌بک از بازیگران تمایلی به انحراف از وضعیت موجود نخواهد داشت. نتایج تحقیق مبتنی بر دو سناریوی بالاتر بودن سودِ فعالیت‌های مولد و مفید اقتصادی نسبت به فعالیت‌های سوداگری و عکس آن، دلالت بر آن دارد که واگذاری زمین در مقابل دریافت مالیات مناسب با سطح تولید، بهترین شیوه برای دولت اسلامی است که اولاً سطح بالایی از درآمد پایدار را به همراه خواهد داشت، ثانیاً حمایت بسیار خوبی از فعالیت‌های مولد اقتصادی به همراه داشته و نهایتاً اینکه از فعالیت‌های سفنه‌بانه جلوگیری می‌کند.

طبقه‌بندی JEL: K11

واژگان کلیدی: حمی، احیاء، اقطاع، رشد اقتصادی، نظریه بازی‌ها، زمین

۱. مقدمه

زمین یکی از مهم‌ترین نهاده‌های تولیدی در اقتصاد است و از آنجا که یکی از منابع کمیاب تولیدی محسوب می‌شود، به قواعد بسیار دقیقی برای تخصیص بهینه نیاز دارد. طبیعتاً هر روشی برای تخصیص زمین، آثار اقتصادی خاص خود را به همراه دارد. از آنجا که این نعمت خدادادی ارزش زیادی دارد، همواره مورد سوءاستفاده قرار گرفته و بخش عظیمی از مفاسد اقتصادی را به خود اختصاص داده است. بسیاری از کشورهای دنیا قوانینی را در مورد بهره‌برداری از زمین و جلوگیری از سوءاستفاده از آن، وضع کرده‌اند و نظارت دقیقی را اعمال می‌کنند تا از هرگونه تخلف و سوءاستفاده جلوگیری نمایند.

نظام حقوقی و اقتصادی اسلام نیز، توجه زیادی به زمین داشته است و قواعد بسیار دقیقی را برای آن وضع نموده است. اسلام قواعد مشخصی را برای بهره‌برداری از زمین وضع کرده است و بر اساس آن، امکان استفاده بهینه از زمین را برای عده‌ای فراهم آورده و امکان سوءاستفاده دیگران از زمین را از بین می‌برد. قواعد عمومی استفاده از زمین، در آثار فقهی و اندیشمندان مسلمان قابل توجه بوده و آرای مختلفی در این خصوص بیان شده است.

دسته‌بندی زمین‌ها در نظام حقوقی و اقتصادی اسلام در کنار شیوه‌های انعطاف‌پذیری که دولت اسلامی برای واگذاری آن‌ها در اختیار دارد، این سؤال را به همراه داشته که مطلوب‌ترین شیوه برای واگذاری اراضی دولتی بر مبنای نظام حقوقی و اقتصادی اسلام کدام است؟ مقاله حاضر بر اساس نظریه بازی‌ها به این سؤال پاسخ می‌دهد و فرض بر آن دارد که دولت با اهداف و استراتژی‌های مشخص خود در مقابل متقاضیان دریافت اراضی دولتی قرار می‌گیرد که هم دارای اهداف سوداگرایانه و هم دارای اهداف مفید و مولد اقتصادی هستند.

فرض اساسی مقاله حاضر آن است که دولت اسلامی بر اساس یک نظام حکمرانی شایسته به دنبال آن است که با تخصیص بهینه اراضی دولتی، اولاً فعالیت‌های مفید و مولد اقتصادی در کشور را تشویق نماید، ثانیاً از قبل واگذاری اراضی درآمد مناسبی را برای دولت ایجاد نماید ثالثاً از فعالیت‌های سفت‌هزاره بازانه و غیر مولد جلوگیری نماید. در مقابل متقاضیان دریافت اراضی دولتی

می توانند از این منابع برای اهداف مفید و مولد اقتصادی بهره برداری کرده و یا آن را در مسیر سوداگریانه به کار گیرند.

بر این اساس و برای پاسخ به سوالات اصلی پژوهش، در ابتدا به بررسی مبانی نظری تحقیق پرداخته و جنبه های مختلف قانون گذاری واگذاری زمین های دولتی در نظام اسلامی را مورد بحث و بررسی قرار داده و در ادامه در بخش سوم به بررسی روش تحقیق یعنی نظریه بازی ها پرداخته می شود. در بخش چهارم به ساخت و پرداخت بازی میان بازیگران توجه می شود و بر اساس روش های مختلف از جمله تعیین استراتژی غالب و مغلوب و توابع واکنش بهینه به یافتن تعادل های بازی مبادرت ورزیده می شود و نهایتاً در بخش پنجم به جمع بندی مباحث مطروحه و ارائه پیشنهادهای سیاستی خواهد گذشت.

۲. مبانی نظری پژوهش:

یافتن راهبرد مطلوب در شیوه واگذاری اراضی دولتی در اقتصاد اسلامی نیازمند یک شناخت دقیق از قواعد کلی واگذاری زمین در اسلام است. در ادامه ضمن بررسی مفاهیم کلیدی پژوهش، به طبقه بندی حقوقی اراضی و ابعاد اقتصادی آن در اسلام پرداخته و نهایتاً قوانین واگذاری زمین در اسلام با عملکرد حاکمیت در ایران مقایسه خواهد شد. بیان پیشنه پژوهش بخش آخر این قسمت را شامل می شود.

۱-۲. مفاهیم کلیدی پژوهش

به طور کلی احکامی که در اسلام برای زمین موات وضع شده است بر سه نوع هستند: اقطاع، احياء و حمی^۱ (شیخ طوسی، ۱۳۸۷ ه.ق، ج ۳، ص ۲۷۰). اقطاع و احياء، دو راه مشروع برای بهره برداری از زمین های موات، و در مقابل، حمی راهی غیر مشروع برای بهره برداری از زمین های موات محسوب می شود.

۱. الأحكام التي تتعلق بالموات ثلاثة: الاحياء والحمى والإقطاع.

اقطاع:

نوع اول از تصرف مشروع در زمین‌های موات، اقطاع زمین، در اصطلاح به واگذاری قطعه زمینی گویند که امام آن را به صورت تمیلک (به هر شخصی که صلاح بداند) واگذار می‌کند (طربی‌خواه، ۱۴۱۶ ه.ق، ج ۴، ص ۳۸۱). تعریف جامع‌تری از اقطاع توسط ابن حمزه طوسی مطرح شده است: «چنانچه حاکم به فردی از رعیت خود قطعه زمینی موات یا چیزی غیر آن، همچون بخشی از کوه و معدن را که ظاهر نبوده و جز با کار و هزینه نتوان آن را آشکار کرد واگذار کند، اقطاع صورت می‌گیرد، چراکه اگر معدن ظاهري باشد همه مسلمانان در آن برابرند. هنگامی که این قطعه زمین اقطاع شد این فرد در استفاده از زمین نسبت به دیگران اولی است و چنانچه آن را احیاء کند مالکش می‌شود و اگر دست به آبادسازی آن نزند، حکم آن همچون تحجیر است و بین احیاء و رها ساختن زمین مخیر می‌گردد» (ابن حمزه، ۱۴۰۸ ه.ق، ص ۱۳۴). از آنجا که زمین به عنوان یکی از مهم‌ترین عوامل تولید به حساب می‌آید اقطاع اراضی موات جهت احیاء علاوه بر اینکه از معطل ماندن و رها ساختن زمین جلوگیری می‌کند، فرصتی را برای احیاکننده به وجود می‌آورد تا علاوه بر تلاش در جهت کسب درآمد خویش، تولیدی را برای جامعه فراهم سازد. در واقع با توجه به کمیابی این عامل مهم، تولید و وجود اراضی موات اصلی و عارضی بسیاری که تحت مملکت دولت اسلامی است، این امکان را برای دولت به وجود می‌آورد تا با شناخت افراد کارآفرین و متخصص، بدون دخالت مستقیم دولت، به بهره‌برداری هرچه بهتر از این منابع برآید. از سویی دیگر، منابع ثروت تحت مملکت دولت همچون کارخانه‌ها، شرکت‌ها، صنایع و معادن دولتی نیز می‌تواند مورد اقطاع دولت اسلامی قرار گیرد و شاید بتوان اقطاع این قبیل اراضی را نوعی خصوصی‌سازی تلقی کرد (مصطفایی مقدم، ۱۳۸۹، ص ۵).

احیاء

نوع دیگر تصرف مشروع در زمین‌های موات احیاء کردن است. مراد از احیای زمین، آن است که اراضی موات و مباحه را به وسیله عملیاتی که در عرف آباد کردن محسوب است از قبیل زراعت،

در ختکاری، بنا ساختن و غیره، قابل استفاده نمایند. (قانون مدنی، مصوب ۱۳۰۷، ماده ۱۴۱) در

مورد اراضی مواتی که توسط اشخاص احیاء می شود دو نظریه عمدۀ وجود دارد:

نظریه اول: بسیاری از فقهاء مانند شیخ طوسی در کتاب المبسوط و بحر العلوم در کتاب بلغة الفقيه ماهیت قانونی حق را که شخص از طریق احیای اراضی موات تحصیل می کند تغییر در شکل مالکیت زمین نمی داند، یعنی شخص احیا کننده با احیاء، مالک بر زمین نمی شود و مالک بر رقبه زمین همچنان امام است و او فقط می تواند از آن زمین بهره برداری نماید و امام می تواند مالیاتی مناسب با عواید زمین از او اخذ کند^۱ و معنای «من احیی ارضًا فهی لَه» حق اولویت شخص متصرف نسبت به دیگران است و این حق اولویت تا زمانی است که زمین را آباد نگاه داشته است و از این رو با زمین های عمومی که در اجراء افراد قرار می گیرد فرق پیدا می کند، زیرا زمین های عمومی با انقضای مدت قرارداد زمین ها، قابل استرداد است (زنجانی (عمید)، ۱۴۲۱ ه.ق، ج ۱، ص، ۵۵۳).

نظریه دوم: عده ای دیگر از فقهاء معتقدند اراضی موات بر اثر احیاء از مالکیت دولت خارج می شود و از نظر قانونی به نوع املاک شخصی تبدیل می گردد. احیای اراضی موات که متعلق به دولت است برای عموم آزاد است و هر کس می تواند بدون اذن خاص از ولی امر اقدام به احیای قسمتی از اراضی موات نماید و مدام که دولت ضرورتی در جلوگیری آن احساس نمی کند اجازه عمومی: «من احیی ارضًا فهی لَه» نافذ و معتبر خواهد بود (همان)^۲.

اختلاف نظر در مورد ماهیت قانونی حق احیاء از آنجا ناشی شده که در نصوص اسلامی سه گونه تعبیر دیده می شود. گاه با کلمه «لَه» که حاکی از ملکیت است و گاه به «احق» که نشان دهنده حق اولویت است و گاه نیز هر دو تعبیر آمده است:

۱. امام باقر (ع) فرمود: و الارض كلها لنا فمن احيا ارضاً من المسلمين فليؤد خراجها الى الامام (بحار الانوار، ج ۱۰۰، ص ۵۸)

۲. به نقل از اقتصاددان، ج ۲، ص ۹۳

الف: من احیا ارضًا مواتاً فھی لہ^۱ ان الارض لله و لمن عمرها.^۲

ب: ایما قوم احیوا شیئاً من الارض او عمروها فهم احق بها و هی لهم.^۳

ج: ایما قوم أَحْيَوْا شَيْئاً مِّنَ الْأَرْضِ وَ عَمَرُوهَا فَهُمْ أَحْقُ بَهَا وَ هُمْ لَهُمْ.^۴

در هر حال ولی امر می‌تواند بنا بر مصالح عمومی کیفیت تصرف زمین‌های موات را تحت کنترل درآورده و برای احیاء آن شرایط خاصی قرار دهد و بنا بر نظریه اول، بدون اجازه دولت اسلامی اقدام فردی در تصرف زمین موات فاقد اعتبار قانونی خواهد بود و بنا بر نظریه دوم نیز، اذن عام امام، شرط مالکیت از طریق حیازت است. بنا بر هر دو نظریه زمین‌های موات را نمی‌توان به بهانه احیاء همچنان به تصرف خویش درآورد و معطل و بلاستفاده نگه داشت و در چنین مواردی دولت اسلامی که صاحب اصلی زمین است نخست اخطار می‌کند و سپس زمین معطل مانده را از تصرف شخص خارج می‌سازد و برای احیا به دیگری واگذار می‌نماید (زنجانی (عمید)، ۱۴۲۱ ه.ق، ج ۱، ص ۵۵۳).

حمی

کلمه «الحِمَى»/ *alhema*/ از ریشه حمی گرفته شده است و به معنای «محظوظ لا يقرب^۵» است (سعدي، ۱۴۰۸ ه ق، ص ۱۰۴). در اصطلاح حمی بدین معناست که شخص یا قبیله‌ای مرتع یا چراگاه‌هایی را در اختیار می‌گیرد و دیگران را از استفاده کردن منع می‌کند (سیستانی، ۱۳۷۲، ص ۱۶۹).

در دوران جاهلیت عادت و رسم بر آن بود که هر کس به جای سرسبز و خرمی در دامنه کوه‌ها و دشت‌ها می‌رسید سرایی در آنجا بنا می‌کرد و سگی را به نگهبانی در آن جای می‌داد و

۱. وسائل الشیعه، ج ۱۷، ص ۳۲۷، حدیث ۵ و ۶ و ۸

۲. همان، ۳۲۶، حدیث ۳

۳. همان، ص ۳۲۶، حدیث ۱ و ۴

۴. همان، ص ۳۴۵، حدیث ۱

۵. جایی که به خاطر ممنوع شدن نمی‌توان به آن نزدیک شد.

سپس تمامی زمین‌های اطراف را تا آنجا که صدای سگ نگهبان می‌رسید تصاحب می‌نمود و به آن «حمی» گفته می‌شد و این نوع احتکار زمین و تملک، به فرموده رسول خدا (ص): «لا حمی إلّا لله ولرسوله ولائمه المسلمين» منوع شد و قانون حیازت به منظور احیای زمین‌های موات جایگزین آن گردید (زنجانی (عمید)، ۱۴۲۱ ه.ق، ص ۵۵۴).

«لا حمی فی الاسلام» یعنی، در اسلام قرق نیست و این دستور به آن سبب داده شده که افراد توانگر مراعع را می‌گرفند و قرق گاه خود قرار می‌دادند و بقیه مردم را محروم می‌کردند (محقق داماد، ۱۴۰۶ ه.ق، ص ۱۴۵).

صاحب جواهر حمی را تعمیم داده و آن را محدود به چراگاه‌ها ندانسته و هر زمینی را که چنین شرایطی بر آن عارض شود مشمول حمی دانسته و در تعریف حمی این طور می‌فرماید: «المراد بالحمی هو منع الناس عن التعرّض لبعض الأراضی التي لا تضيق على المسلمين برعى أو غيره لأجل كلاه» (جمعی از پژوهشگران زیر نظر هاشمی شاهرودی، ۱۴۱۷ هق، ج ۲، ص ۳۸۵). (همان‌طوری که بیان شد) حمی به این معناست که اشخاص و یا اقویای جامعه بخشی از زمین‌های موات را در اختیار گرفته و به دیگران اجازه استفاده از آن را نمی‌دهند و این گونه فکر می‌کنند که چون به آن قطعه از زمین یا ثروت استیلا یافته‌اند و توانسته‌اند دیگران را از استفاده از آن منع نمایند، آن قطعه از زمین یا ثروت مذکور مال شخصی آن‌هاست. (شهید صدر، ۱۴۱۷ ه.ق، ص ۴۹۲).

از موارد فوق شهید صدر نتیجه می‌گیرد که فرد بدون انجام کار لازم، در هیچ‌یک از ثروت‌های طبیعی صاحب حق خاصی که وی را از دیگران متمایز کند نمی‌شود. لذا در مورد هریک از ثروت‌های موجود لازم است شخص کاری انجام دهد تا آن ثروت به تملک او درآید. البته کار که بدؤاً تنها وسیله اکتساب حقوق خصوصی در ثروت‌های طبیعی شناخته شده است، بر حسب ماهیت و نوع ثروت‌ها مفهوم نظری مختلفی می‌یابد. مثلاً یک کار در نوعی ثروت سبب تملک کردن می‌شود، اما همین کار در مقابل ثروت دیگر این ویژگی را ندارد. (صدر، ۱۴۱۷ ه.ق، ص ۵۸۰). چنانچه مسئله کار را به عنوان فلسفه نهی حمی در اسلام در نظر بگیریم در این صورت

می‌توانیم بسیاری از تصاحب ثروت‌های طبیعی را که به غیر از کار کردن به دست آمده مشمول حمی بدانیم و آن را نوعی از مفاسد اقتصادی تلقی نماییم.

۲-۲. طبقه‌بندی حقوقی و نقش اقتصادی اراضی دولتی

نگاهی به شیوه حکومت‌داری رسول اکرم و امیرالمؤمنین علیهم السلام حاکی از آن است که ایشان در اداره امور حکومتی خود، توجه زیادی به درآمدهای حاصل از زمین داشته‌اند. عمدتاً زمین‌ها در اختیار افراد متعددی قرار می‌گرفت و حکومت در ازای آن خراج دریافت می‌کرد. درآمد حاصل از خراج آنقدر زیاد بود که حضرت علی علیهم السلام در نامه خود به مالک اشتراحت ضمن توصیه به درآمدهای حاصل از خراج می‌فرماید: همه مردم روزی خوار خراج و خراج گزارانند. مقدار خراج در آن عصر بسیار قابل توجه بود و اثر بسیاری در بهبود رفاه جامعه و تأمین هزینه‌های دولتی داشت. حضرت به مالک اشتراحت گوشزد می‌کند که بهبود وضع خراج و اهل آن، عامل اصلی اصلاح وضعیت مردم است؛ زیرا امور مردم با خراج تأمین می‌شود (رضی، ۱۳۹۵ق: نامه ۵۳، ص ۴۳۶). مبالغی که در کتاب‌های تاریخی برای درآمد خراج ذکر شده، از جایگاه مهم خراج در تأمین بودجه دولت اسلامی نشان دارد. سالانه ده‌ها میلیون درهم همراه با مقدار معنابهی اجناس گوناگون به صورت خراج به بیت‌المال سرازیر و برای مصارف عمومی هزینه می‌شد (خرزنه کاتی، ۱۹۹۴: فصل ۲ و ۳ و ۴؛ الریس، ۱۳۷۳: فصل ۸ و ۱۵).

علاوه بر زمین‌های موات، در صدر اسلام با فتح زمین‌های غیر‌مسلمان و الحاق آن به سرزمین‌های اسلامی، ملکیت آن دچار تغییر شد. زمین‌های الحاقی چند قسم بودند:

۱. زمین‌هایی که اهالی آن‌ها با رغبت اسلام آورده‌اند و ملکیت آن‌ها در دست مالکانشان باقی ماند.

۲. زمین‌هایی که با پیروزی در جنگ به دست مسلمانان افتاد و به ملکیت آنان درآمد.
۳. زمین‌هایی که ساکنان آن‌ها بدون جنگ، حاضر به صلح شدند و طبق معاهده زمین به ملکیت مسلمانان درآمد و می‌باشد به دولت در ازای استفاده از زمین‌ها خراج می‌دادند یا زمین‌ها در ملکیت صاحبان اولیه باقی می‌ماند؛ ولی می‌باشد به دولت خراج می‌پرداختند.

۴. زمین‌هایی که اهالی آن بدون جنگ زمین را رها کردند یا به دولت اسلامی سپردند یا اهالی آن منقرض شدند. این نوع زمین‌ها در تمکن حاکم اسلامی درمی‌آید.

زمین‌های نوع اول را اراضی طوع و نوع دوم را اراضی مفتوحه العنوه و نوع سوم را اراضی صلح و نوع چهارم را فیء و انفال می‌نامند (صدر، ۱۴۱۷: ۴۱۵ - ۴۱۹؛ منتظری، ۱۴۱۱ ق: ج ۳، ص ۱۸۱ و ۱۸۲؛ مدرسی طباطبائی، ۱۳۶۲: ج ۲، ص ۷۷ و ۷۸، واعظ زاده خراسانی، ۱۴۱۷ ق: ج ۵، ص ۴۶۳ - ۴۹۴). دولت اسلامی در ازای در اختیار نهادن زمین‌های مفتوحه العنوه و صلحی و فیء به افراد، از آن‌ها خراج می‌گرفت؛ البته گاه مقدار خراج معادل جزیه بود و در صورت مسلمان شدن اهالی، خراج قطع می‌شد و می‌باشد زکات می‌پرداخت (منتظری، ۱۴۱۱ ق: ج ۳ - ۴۸۸. (۴۹۳).

بر خلاف دوره پیش از اسلام که خراج مالیاتی بود که صاحبان زمین به دولت می‌پرداختند و پرداخت آن باعث افزایش هزینه تولید می‌شد، در دوره اسلامی، خراج را کسانی می‌پرداختند که صاحب زمین نبودند و در واقع، خراج، به نوعی اجاره زمین بود؛ از این رو باعث افزایش هزینه تولید نمی‌شد؛ زیرا تقریباً برابر هزینه فرست زمین بود. به عبارت دیگر، خراج جزو هزینه‌های اصلی تولید (شامل هزینه نیروی کار، اجاره زمین، مواد اولیه...) بود و نمی‌توان آن را هزینه اضافی دانست.* از آنجا که خراج در ازای استفاده از زمین‌های دولتی پرداخت می‌شد، ارتباطی به دیگر مالیات‌های پرداختی نداشت. چنانچه مسلمان در زمین خراجی زراعت می‌داشت، پرداخت زکات، جداگانه محاسبه می‌شد (ر.ک: طباطبائی یزدی، ۱۴۲۰ ق: ج ۴، ص ۷۰؛ منتظری، ۱۴۰۶ ق: ج ۲، ص ۳۲ - ۴۰؛ مدرسی طباطبائی، ۱۳۶۲: ج ۲، ص ۱۸۷ - ۱۹۴).

۳-۲. مقایسه مدل واگذاری زمین در اسلام و قوانین ایران

یکی از ویژگی‌های حکومت رسول اکرم و حضرت علی علیهم السلام این بود که ایشان به صورت فعال به واگذاری زمین از طریق احیاء و اقطاع اقدام می‌نمودند و در ازای واگذاری زمین خراج دریافت می‌کردند. طبیعی است که اجرای چنین سیاستی در زمان ایشان، مستلزم بعد نظارتی قوی و

نیز قوانین دقیق و قراردادهای منظم بوده است. به لحاظ اقتصادی این نوع نگاه اثرات زیر را به

همراه دارد:

۱. درآمد سرشاری از خراج نصیب حکومت می‌شد؛
۲. طبق قانون، اگر شخص زمین را از حالت احیاء خارج می‌کرد دولت او را مجبور به احیا می‌کرد و اگر حاضر به احیاء نمی‌شد دولت زمین را از او می‌گرفت و در اختیار دیگری قرار می‌داد. لذا زمین‌ها همیشه در حال بهره‌دهی بودند؛
۳. اجاره دولت به احیای زمین منجر به آن می‌شد که سطح تولید در جامعه بالا رود؛
۴. از احتکار زمین جلوگیری می‌شد؛
۵. از آنجا که خریداری زمین برای بسیاری از افراد ممکن نبود، این افراد می‌توانستند به راحتی زمین را اجاره کرده و به نسبتی که محصول استخراج می‌کنند اجاره پرداخت کنند. لذا بخش عظیمی از کسانی که قبلاً نمی‌توانستند تولید کنند، آن به زمرة تولید کنندگان می‌پیوستند؛
۶. طبق قوانین احیاء و اقطاع، مدامی که فرد زمین را آباد نگه می‌داشت به دیگران در تصرف زمین اولویت داشت. لذا همیشه مطمئن بود که مدامی که زمین در اختیار احیاست، نسبت به دیگران در تصرف اولویت دارد.

در ایران اصل چهل و پنجم قانون اساسی، اراضی ملی را در اختیار دولت قرار می‌دهد تا آن‌ها را با رعایت مصالح عمومی و بر اساس قانون اداره کند؛ لذا واگذاری اراضی در ایران در زمرة اعمال حاکمیت قرار می‌گیرد. قوانین ناظر به واگذاری در وضعیت کنونی حقوق موضوعه ایران، به دو دسته «منابع قانونی واگذاری موقت» و «منابع قانونی واگذاری قطعی» قابل تقسیم است. دامنه اجرایی و عملکردی دسته نخست نسبت به دسته دوم به مراتب بیشتر است. واگذاری قطعی، با یک تحول قانونی، در سال ۱۳۸۹ برای مدتی کوتاه از حقوق ایران رخت بربرست؛ اما بعد به موجب قانون و با تأسیس شرکت دولتی جدیدی تحت عنوان «شرکت شهرک‌های کشاورزی» این نوع واگذاری دوباره حیات و اعتبار حقوقی یافت. تعدد قوانین و مقررات و اصلاح مکرر آن‌ها منجر

به بی ثباتی و عدم شفافیت منابع قانونی واگذاری اراضی در ایران شده است (مظفری و دیگران، ۱۳۹۸).

متأسفانه در قانون واگذاری زمین‌های دایر و بایر در جمهوری اسلامی ایران و در جنبه مهم‌تر آن در حوزه عملکردی به هیچ عنوان دیدگاه بلندمدت وجود ندارد و بیشتر رویکرد منفعلانه بوده است. عمدتاً تمرکز قانون بر فروش زمین‌ها بوده است. به عنوان مثال در تبصره ۳ از ماده ۱۱ این قانون آمده است که «بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمت‌های منطقه‌ای زمان و واگذاری (ارزش‌های معاملاتی) تجاوز نماید. ولی چنانچه برای دولت بیش از قیمت منطقه‌ای تمام شده باشد به بهای تمام شده واگذار می‌گردد نحوه وصول هزینه‌های ناشی از آماده‌سازی و عمران و تعمیک و یا سایر خدمات بر اساس بهره‌وری قطعات از خدمات و تأسیسات شهری محاسبه و به صورتی اخذ می‌گردد که از مجموع هزینه‌ها تجاوز ننماید».

چنین رویکردی در قانون سبب شده است:

۱. بسیاری از زمین‌های تحت ملکیت خصوصی بایر بماند و صاحبان آن‌ها توجهی به آبادانی آن‌ها نکنند؛
۲. بسیاری از زمین‌های دولتی بی‌استفاده و بایر بمانند؛
۳. عملاً دولت هیچ درآمدی از قبل خراج نداشته باشد؛
۴. بسیاری از کسانی که توانایی خریداری زمین را ندارند و برای تولیدشان صرفاً به زمین نیاز دارند و می‌توانند خراج پرداخت کنند، نتوانند از زمین استفاده کنند؛
۵. حتی اگر فرد بتواند زمین را از مالک خصوصی اجرا کند باز هم اطمینان به آینده نداشته باشد؛
۶. این قوانین به سوداگری بر زمین منجر شده است لازم به ذکر است که چالش مدیریت زمین بیش از آنکه از بعد قانونی دارای خلاً باشد، از حیث عملکردی دچار اشکال جدی است.

یکی دیگر از آسیب‌های موجود در تخصیص منابع مسئله، تخلفات در واگذاری زمین است که بعضاً از آن به زمین خواری نیز یاد می‌شود. مستند واگذاری و بهره‌برداری از اراضی ملی و دولتی بعد از انقلاب اسلامی، در لایحه واگذاری و احیاء اراضی در حکومت اسلامی (مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب) و همچنین آین نامه اجرایی آن و نیز دستورالعمل‌های راجع به ضوابط و شرایط واگذاری و بهره‌برداری از اراضی ملی و دولتی، ماده ۳۴ اصلاحی قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراعع مصوب ۱۳۷۳، قانون مرجع تشخیص، اراضی موات و ابطال استناد آن مصوب ۱۳۶۵، قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ تبصره ۵۴ قانون بودجه سال‌های ۱۳۷۳ و ۱۳۷۴ و ۱۳۷۵، ماده ۸۴ قانون نحوه وصول برخی از درآمدهای دولت مصوب ۱۳۷۳ و در نهایت آخرین اراده قانون‌گذار در خصوص واگذاری اراضی ملی و دولتی، در دستورالعمل اصلاحی ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرح‌های کشاورزی و غیر کشاورزی تبلور یافته است.

واگذاری‌های فوق به دو صورت ممکن است متنه‌ی به زمین خواری گردد. اول بدین شکل که اساساً واگذاری‌های صورت گرفته خلاف قوانین و موازین پیش‌بینی شده باشد، یعنی شرایط لازم در خصوص طرح پیشنهادی و موافقت کمیسیون‌های مربوطه یا اهداف قانون رعایت نگردیده است. برای مثال در پرونده معروف به بانک زمین در شهر بهشهر، وزیر کشاورزی وقت به موجب صلح‌نامه شماره ۱۱۸۵۶۳ مورخ ۱۳۷۲/۲/۸ تنظیمی در دفترخانه استناد رسمی شماره ۲۵۲ تهران، ۱۱ قطعه زمین جمعاً به میزان ۴۱۷ هکتار از اراضی ملی را در ازای یک سیر نبات به یک شرکت واگذار نموده است (میرمحمدصادقی و رجبعلی، ۲۰۱۷، ص ۵۳).

دوم بدین نحو که واگذاری‌های اولیه صورت گرفته صحیح و منطبق با قانون انجام گرفته باشد، لیکن در ادامه اشخاص پس از انتقال قطعی املاک به ایشان، از این واگذاری‌ها سوءاستفاده نموده و به راحتی با عدول از طرح اولیه که معمولاً طرح‌های کشاورزی و تولیدی است، با تغییر کاربری زمین به مسکونی و تجاری و یا با قطعه‌بندی اراضی مذکور اقدام به فروش آن‌ها به افراد می‌نمایند. انتقادهای فراوانی که از مراجع مختلف به این نوع واگذاری‌ها صورت گرفت و آثار

زیان‌باری که واگذاری‌های مذکور از نظر سهولت زمین خواری به بار آورد، قانون گذار را بر آن داشت که با وضع تبصره ۲ ماده ۹ قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب ۱۳۸۹/۴/۲۲ انتقال قطعی مالکیت دولت در واگذاری اراضی ملی و دولتی و حتی موات را منع و بهره‌برداری را صرفاً از طریق اجاره و یا حق انتفاع تجویز کند. هرچند این تبصره خیلی دیر به تصویب رسید و تا زمان لازم‌الاجرا شدن آن بسیاری از اراضی ملی و دولتی و متعلق به عموم به افراد سودجو و فرصت طلب منتقل شد، لیکن از این جهت که بالاخره قانون گذار پی به این امر برد که قوانین سابق علی‌رغم پیش‌بینی اهداف عالیه برای آن‌ها، در عمل بسیار ناکارآمد و باعث ایجاد مفسدۀ‌های فراوان در جامعه گردیده‌اند و انتقال قطعی اراضی دولتی به اشخاص حقیقی و حقوقی می‌باشد ممنوع گردد، بسیار مفید و حائز اهمیت است. (میرمحمدصادقی و رجاعی، ۲۰۱۷، ص

(۵۳)

۴-۲. پیشنهاد پژوهش

رحیمی (۱۳۹۹) در مقاله‌ای با عنوان «سیاست‌های زمین شهری و تأثیر آن بر توسعه شهر تبریز» می‌نویسد در دهه‌های گذشته سیاست‌های توسعه و تغییر کاربری اراضی اطراف شهر، نه تنها به توسعه پراکنده شهری دامن زده و تیجتاً هزینه‌های توسعه و تأمین امکانات شهری افزایش یافته است، بلکه این سیاست‌های نادرست، تخریب باغات و اراضی کشاورزی پیرامون را نیز در پی داشته است. ارزیابی پژوهش وی حاکی از آن است که در توسعه شهری تبریز، سیاست زمین و مسکن مناسب نبوده و توسعه بدون برنامه شهر و یا تأکید بر رویکرد توسعه متصل به صورت شهرک‌های پیرامونی، چالش‌های فراوانی را برای شهر به وجود آورده و توسعه آتی آن را نیز با مشکل مواجه خواهد کرد.

مصطفی و دیگران (۱۳۹۸) در مقاله‌ای با عنوان مبانی و منابع حقوقی واگذاری اراضی ملی به بخش خصوصی در عرصه کشاورزی، این پرسش را مطرح می‌کنند که واگذاری اراضی ملی تا چه میزان با مبانی حقوقی سازگار است؟ از میان سه نظر عمدۀ شامل ممنوعیت واگذاری اراضی، امکان واگذاری مقید و مشروط و واگذاری بدون قید و شرط، قانون گذار ایران در حال حاضر تابع

دیدگاهی است که قائل به «موجه بودن واگذاری موضع، مشروط به رعایت مصلحت عمومی جامعه» است. با این وصف، ابهام و درهم آمیختگی مبانی مختلف در مقاطع مختلف قانون‌گذاری دیده می‌شود.

عموزاد مهدیرجی و دیگران (۱۳۹۵) در مقاله‌ای با عنوان «واگذاری اراضی ملی پرورژه‌هایی با هدف توسعه یا مجرایی برای زمین‌خواری در شمال ایران»، معتقدند میزان کل واگذاری‌های اراضی انجام شده به مساحت ۴۷۰۹ هکتار و شامل فعالیت‌های بخش کشاورزی، صنعت و خدمات بوده است. بیشترین میزان واگذاری مربوط به فعالیت‌های بخش کشاورزی است که حدود ۵۶ درصد اراضی را شامل می‌شود. نتایج به دست آمده از تحقیق حاضر نشان داد که طرح واگذاری اراضی ملی به اشخاص حقیقی و حقوقی، نتوانسته است به اندازه کافی همه اهداف اولیه پیش‌بینی شده قانونی خود (ایجاد اشتغال، افزایش درآمد و کاهش تخریب منابع طبیعی) را به دست آورد.

پورطاهری و دیگران (۱۳۹۴) در مقاله‌ای با عنوان «ارزیابی پیامدها و رتبه‌بندی سکونتگاه‌های روستایی متأثر از واگذاری اراضی مسکونی معتقدند در ایران از ۱۳۵۸»، دولت به تملک اراضی موات و ملی و واگذاری آن‌ها در قالب اراضی مسکونی به روستاییان مبادرت کرده است. روش OREST به عنوان یکی از کاربردی‌ترین روش‌های رتبه‌بندی معرفی شده است؛ ازین‌رو، پژوهش حاضر در پی معرفی و به کارگیری این روش جهت رتبه‌بندی سکونتگاه‌های روستایی متأثر از پیامدهای واگذاری اراضی مسکونی است. نتایج به دست آمده بر اساس شاخص‌های بیست گانه نشان می‌دهد روستاهای چاه کوتاه، آب طویل و ملک آباد در مقایسه با روستاهای دیگر، شرایط مطلوبی را در فرایند واگذاری اراضی مسکونی به کمک روش ارسته داشته‌اند.

فیروزنا و دیانی (۱۳۹۱) در مقاله‌ای با عنوان «راهبرد برتر واگذاری اراضی مسکونی روستایی معتقدند در ایران از ۱۳۵۸»، دولت به تملک اراضی موات و ملی و واگذاری آن در قالب اراضی مسکونی به روستاییان مبادرت ورزیده است. بر اساس یافته‌های تحقیق که با توصیف و تحلیل ۲۶۴ پرسشنامه خانوار روستایی و ۲۲ پرسشنامه کارشناسان بنیاد مسکن در شش استان منتخب انجام

پذیرفته، با توجه به نقاط قوت و ضعف و نیز موارد فرصت و تهدید، راهبرد رقابتی به منزله راهبرد برتر شناخته می‌شود.

مشکلی و دیگران (۱۳۹۰) در مقاله‌ای با عنوان «تأثیر سیاست‌های واگذاری زمین و مسکن دولتی در گسترش کالبدی شهرهای ایران نمونه‌ی موردی شهر کرمانشاه»، معتقدند در سده معاصر تأثیرگذار غالب در گسترش و توسعه فیزیکی شهرها، دولت متumer کرده بود که از طریق دخالت در واگذاری زمین رایگان و یا ارزان قیمت جهت ساخت واحدهای مسکونی، اعطای تسهیلات از طریق سیستم بانکی و تهیی طرح‌های توسعه‌ی شهری با پامدهایی چون الحق اراضی و تغییر کاربری صورت گرفته است. در این راستا این سؤال مطرح بوده که چگونه این دخالت صورت گرفته و چه تأثیری در توسعه‌ی فیزیکی شهر داشته است؟ نگارنده به این نتیجه رسیده است که سیاست‌های دولت به ویژه در قالب زمین شهری، مهم ترین عامل در تکوین فیزیکی شهر کرمانشاه بوده و نقشه‌های مراحل توسعه‌ی شهری به همراه مالکیت اراضی دولتی و واگذاری‌ها، حاکی از آن است که این امر موجب گسترش افقی شهر و تراکم پایین در آن گردیده است در تحقیقات خارجی نیز مسئله تخصیص بهینه زمین و شیوه‌های آن از ابعاد مختلفی مورد بررسی قرار گرفته است.

گبری و دیگران (۲۰۲۱)^۱ در مقاله‌ای با عنوان «روش‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره برای رسیدگی به مشکلات تخصیص اراضی روستایی: یک مرور نظاممند» معتقدند تخصیص زمین مسئله مهمی در مطالعات تحقیقاتی برنامه‌ریزی کاربری زمین بوده است. تخصیص زمین شامل فعالیت‌های مختلف چندمنظوره برای حداکثر رساندن مزایای زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی است. هدف این مقاله شناسایی و استخراج اطلاعات مربوط به روش‌های MCDM برای حل مشکلات تخصیص زمین از مقالات زبان انگلیسی است. نتایج نشان می‌دهد در دهه گذشته، استفاده از روش MCDM، به ویژه در اروپا و چین افزایش یافته است. AHP (فرایند سلسله مراتبی

1. Gebre, S. L., Catrysse, D., Alemayehu, E., & Van Orshoven, J. (2021)

تحلیلی) اغلب برای مشکلات تخصیص زمین با چند ویژگی با اشاره به اکوتوریسم و مدیریت اکوسیستم استفاده می‌شود. روش‌های LP (برنامه‌ریزی خطی) و SA (شبیه‌سازی) عمدتاً برای بهینه‌سازی مشکلات پیچیده چندمنظوره تخصیص زمین و جنگل به ترتیب استفاده می‌شود.

میشل اسکچ و دیگران (۲۰۲۰)^۱ در مقاله‌ای با عنوان «تصمیم در خصوص کاربری زمین: برای چه کسی؟ به نفع چه کسانی؟ یک بازی جدی برای کشف پویایی در تخصیص زمین مزرعه در سطح خانوار در شمال غنا» از نظریه بازی‌ها برای تخصیص بهینه زمین استفاده کردند. آن‌ها در غنا اغلب زمین‌ها توسط اعضای مختلف یک خانواده مزرعه کشت می‌شود و تصمیمات مربوط به تخصیص زمین بستگی به تأیید و قدرت چانه‌زنی اعضای با نفوذ خانواده دارد که احتمالاً بر سایر اعضای خانواده نیز تأثیر می‌گذارد. این مقاله با هدف بررسی روند تخصیص زمین در یک سیستم مزرعه خرد، از اعضای یک جامعه خرد مالک در شمال غنا دعوت کرده تا به یک بازی جدی بسته و آزمایشی بپیوندند و فرایند مذاکره بین سرپرست را شبیه‌سازی کنند. در حالی که مرد تصمیم‌گیرنده کلیدی بود، زن و پسر تأثیر قابل توجهی بر «تصمیم او» یعنی نتیجه مذاکرات در سطح خانواده داشتند. بازی پیشنهادی از نظر فرهنگی یک ابزار ساده، ساده و مقرون به صرفه است تا نحوه تصمیم‌گیری‌های مربوط به استفاده از زمین در سطح خانوار و منافع آن‌ها را نشان دهد.

لیو و دیگران (۲۰۱۸)^۲ در مقاله‌ای با عنوان «کارایی اختصاص زمین ساخت‌وساز در چین: تجزیه و تحلیل اقتصادسنجی داده‌های پانل» تخصیص بهینه منابع زمین را یک پیش‌شرط مهم برای استفاده پایدار از زمین و توسعه هم‌افزایی منابع منطقه‌ای-محیط زیست-اقتصاد می‌دانند. این سؤال که چگونه می‌توان منابع زمینی منطقه را بهینه‌سازی و تخصیص داد، در مطالعات استفاده از زمین و تغییر پوشش زمین به یک نقطه مهم تبدیل شده است. این مطالعه از یک تابع تولید کاب داگلاس برای اندازه‌گیری کارایی تخصیصی زمین ساختمانی در سطوح ملی و منطقه‌ای با استفاده از داده‌های پانل استانی متوازن از دوره ۱۹۸۵–۲۰۱۴ استفاده کرده است. نتایج نشان داد که زمین‌های

1. Michalscheck, M., Groot, J. C. J., Fischer, G., & Tittonell, P. (2020)

2. Liu, Y., Zhang, Z., & Zhou, Y. (2018)

ساختمانی چین طی سه دهه گذشته روند افزایشی قابل توجهی را از خود نشان داده است و نرخ رشد آن در منطقه مرکزی نسبتاً بیشتر از مناطق شرقی و غربی بوده است. کارایی تخصیصی زمین‌های ساختمانی در منطقه شرقی بیشتر از مناطق مرکزی و غربی بود.

هاراهاب و دیگران^۱ در مقاله‌ای با عنوان «تخصیص زمین برای تحقق اهداف بخشی در اندونزی - تجزیه و تحلیل انسجام سیاست‌ها» به بررسی نقش زمین در اجرای سیاست‌های بخشی در اندونزی می‌پردازد و در دسترس بودن زمین برای برآوردن اهداف متعدد تعریف شده در سیاست‌های ملی را بررسی می‌کند. این مقاله رقابت زمین را که ناشی از تخصیصات انجام شده در اسناد رسمی سیاست با سیاست سوخت زیستی است، بررسی می‌کند. تجزیه و تحلیل اهداف سیاست و انسجام در مورد تخصیص زمین در رابطه با سیاست‌های کشاورزی، آب‌وهوا و جنگلداری انجام می‌شود. مقاله نتیجه می‌گیرد که برای جلوگیری از تداخل و تفسیر نادرست در مورد تخصیص زمین، باید در سیاست‌ها تعدیلاتی صورت گیرد.

جنبه نوآوری پژوهش حاضر نسبت به سایر پژوهش‌ها در بهره‌گیری از روش نظریه بازی‌ها در روش واگذاری بر مبنای مالکیت، اجاره یا مشارکت است. این مبنای متخذ از شیوه‌های واگذاری زمین در اقتصاد اسلامی است، یک رویکرد اسلامی ارائه خواهد کرد که در تحقیقات پیشین سابقه‌ای ندارد.

۳. روش تحقیق: نظریه بازی‌ها

نظریه بازی‌ها شاخه‌ای از ریاضیات کاربردی است که در دهه ۱۹۲۰ با نوشه‌های جان فوربس نش^۲، فن نویمان^۳ و امی ل بورل^۴ مطرح شد. آن‌ها سعی کردند که کاربردهای بالقوه اقتصادی و نظامی نظریه بازی‌ها را تشخیص دهند. این نظریه، علم مطالعه تعارض‌ها (تضاد منافع) و

1. Harahap, F., Silveira, S., & Khatiwada, D. (2017)

2. John Forbes Nash

3. John von Neumann

4. Émile Borel

همکاری‌های بین بازیکنان عاقل است و در پی یافتن نوعی استراتژی بهینه و به لحاظ ریاضی، معقول، برای اجرای یک بازی است. در نظریه بازی‌ها استراتژی بهینه برای بازیکن، استراتژی‌ای است که در صورت اجرای پیاپی، بیشترین امتیاز متوسط ممکن را برای وی تضمین کند و به عبارت دیگر، به کمترین باخت متوسط ممکن منجر شود. استدلال مطرح شده برای انتخاب این استراتژی، مبتنی بر این فرض است که حریف، دست کم به اندازه خود ما خردمند است و برای بازداشتند ما از دستیابی به هدفمان، هر کاری می‌کند. تمامی تجویزها در نظریه بازی‌ها از همین دو اصل برگرفته می‌شوند؛ درنتیجه عنصر مخاطره‌جویی که ناگزیر در هر استراتژی واقعی‌ای حضور دارد و همچنین محاسبات نادرست یا خطاهای ممکن بازیکنان، در حساب وارد نمی‌شوند (ونستل، ۱۳۷۳، ص ۱۷).

نظریه پردازان بازی‌ها معتقدند، در این نظریه، رفتار صحیح عقلایی در تعامل رقابتی یا منازعه برای کسب پیروزی مورد نظر است. همچنین بازیگران از اقدامات غیرواقعی و هیجانی که ممکن است نتایج ضعیف‌تری برای آن‌ها به بار آورد، خودداری می‌کنند و تنها رفتاری را انجام می‌دهند که منجر به کسب سود مادی بیشتری می‌شود. (توروسی، ۲۰۰۱) ^۱.

۱-۳. ارکان یک بازی

به طور کلی یک بازی استراتژیک دارای ارکانی است که مقوم آن بازی هستند. هر بازی استراتژیک زمانی شکل می‌گیرد که عناصر زیر وجود داشته باشند:

۱. مجموعه‌ای از بازیگران
۲. استراتژی یا انتخاب‌های هر یک از بازیگران
۳. ترجیحات یا رتبه‌بندی همه استراتژی‌های ممکن
۴. مشخص بودن خروجی یا مطلوبیت افراد در هر یک از حالات ممکن

1. Turocy

در چنین شرایطی می‌توان گفت که یک بازی شکل گرفته است و نیز می‌توان در خصوص یافتن تعادل‌های بازی اقدام کرد (اوزبورن، ۲۰۰۴).

۳-۲. استراتژی غالب و مغلوب

زمانی که بازدهی یکی از استراتژی‌ها بازیگران به گونه‌ای باشد که در مقابل هر رفтар رقیب، آن استراتژی را به دیگری ترجیح دهد، آن را استراتژی غالب گویند. در مقابل استراتژی که به هیچ عنوان شанс انتخاب شدن ندارد و در هر شرایطی بازیکنم تمایلی به انتخاب آن ندارد، استراتژی مغلوب خواهد بود. به عبارت دقیق‌تر این نوع از استراتژی به صورت زیر تعریف می‌شود (اوزبورن، ۲۰۰۴):

$$u_i(b_i, a_{-i}) > u_i(b'_i, a_{-i}) \quad \text{for every } a_{-i}$$

از مهم‌ترین کاربردهای استراتژی غالب و مغلوب، امکان حذف پی‌درپی استراتژی‌های مغلوب است که بر اساس آن این امکان وجود دارد که مادامی که در بازی استراتژی مغلوب وجود دارد، آن را از بازی حذف کرده و بازی را به خلاصه‌ترین حد ممکن برساند. اگر با حذف پی‌درپی استراتژی‌های مغلوب، تنها یک استراتژی برای طرفین مانده باشد، می‌توان انتخاب نهایی بازیگران را بر اساس همان استراتژی تعریف کرد. در غیر این صورت می‌بایست از روش‌های دیگری برای یافتن تعادل بازی استفاده کرد.

۳-۳. تعادل نش

مهم‌ترین مسئله در بازی‌های استراتژیک یافتن نقطه‌ای است که هیچ یک از بازیگران با فرض ثبات رفtar طرف مقابل، تمایلی به خروج از آن نقطه ندارند. به عبارتی با فرض اینکه رفtar رقیان ثابت باشد، مطلوبیت فرد به گونه‌ای حداکثر شده که تمایلی به خروج از آن نقطه ندارد. به طور دقیق در یک بازی یا مسئله استراتژیک اگر برای هر بازیکنی به مانند a ، هر استراتژی یا انتخابی به مانند b سطح مطلوبیت بالاتری را به همراه داشته باشد و همه بازیگران هیچ بازی دیگری را نسبت به آن ترجیح ندهند، تعادل نش اتفاق افتاده است (اوزبورن، ۲۰۰۴):

برای هر استراتژی یا انتخابی بهمانند $b_i u_i(a) \geq u_i(b_i; a_{-i})$ راه‌های متعددی برای یافتن تعادل‌های یک بازی وجود دارد که متعارف‌ترین آن‌ها، استفاده از توابع بهترین عکس‌العمل است. برای یافتن این توابع می‌بایست فرض کرد که اگر بازیکنان رقیب استراتژی مشخصی بهمانند a را بازی کنند، بهترین پاسخ یا واکنش بازیکن اصلی چه خواهد بود. این واکنش را با $(a_{-i})_i \in B_i$ می‌توان نشان داد. به این تابع که مجموعه بهترین پاسخ‌های بازیکن a در مقابل عکس‌العمل سایرین را نشان می‌دهد، تابع عکس‌العمل بهینه گفته می‌شود. زمانی که بهترین عکس‌العمل بازیکنان بر یکدیگر منطبق باشد و به تغییری شرایط زیر ایجاد شده باشد، می‌توان گفت تعادل نش رخ داده است:

$$a_i^* \in B_i(a_{-i}^*)$$

یافتن تعادل نش در بازی می‌تواند پایانی بر نتیجه‌گیری در خصوص بازی‌های استراتژی باشد (اوژبورن، ۲۰۰۴).

۴. ساخت و تحلیل بازی و نتایج آن

مسئله اصلی پژوهش یافتن راهبرد مطلوب در واگذاری اراضی دولتی در اقتصاد اسلامی با استفاده از نظریه بازی‌های است. بر اساس آنچه در بخش روش مقاله بدان اشاره شد، لازم است برای حصول نتیجه مراحل ذیل دنبال شود:

۱. تعریف بازیگران و اهداف آن‌ها؛
۲. اختصاص استراتژی‌های ممکن برای بازیگران؛
۳. شناسایی حالت‌های مختلف بازی؛
۴. تعیین ترجیحات و رتبه بازیگران حسب انتخاب آنان؛
۵. طرح فرم ماتریسی بازی، حذف استراتژی‌های مغلوب و تعیین توابع عکس‌العمل بهینه؛
۶. تعادل نش بازی.

۴-۱. بازیگران

در مسئله تخصیص اراضی دولتی به متقارضیان، دو بازیگر اصلی وجود دارند که عبارت‌اند از: ۱- دولت، ۲- متقارضیان زمین اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی. هر یک از این دو بازیگر هدف خاصی را دنبال می‌کنند. فرض اصلی این بازی این است که هر یک از این دو رفتار عقلایی داشته اطلاعات کاملی نسبت به یکدیگر دارند. از طرفی فرض براین است که بازی به صورت هم‌زمان انجام می‌گیرد و هر یک از بازیگران از رفتار عقلایی رقیب خود خبر دارند و به علم رقیب نسبت به رفتار عقلایی خود واقف‌اند. پیش‌فرض‌های اختصاص هر یک از بازیگران نیز به شرح زیر قابل احصاء است:

دولت

در نظام اسلامی اراضی بایر و دایر در اختیار دولت قرار دارد و این دولت یا حاکمیت است که در خصوص شیوه تخصیص اراضی تصمیم می‌گیرد. فرض اصلی مقاله این است که دولت اسلامی یک دولت خیرخواه است که در عین تعامل به حمایت از فعالیت‌های مفید و عاقلانه تولیدی و مصرفی، به افزایش درآمدهای خویش نیز توجه دارد و عمیقاً از فعالیت‌های سفت‌هزاره سوداگریانه در خصوص زمین پرهیز می‌کند. در چنین شرایطی تابع مطلوبیت دولت به صورت مستقیم با افزایش درآمدهای مالیاتی حاصل از زمین رابطه مستقیم داشته، با افزایش فعالیت‌های عقلایی تولیدی و مصرفی متقارضیان افزایش یافته و در مقابل فعالیت‌های سوداگریانه متقارضیان زمین را در تعارض با منافع خود قلمداد کرده و مطلوبیت را کاهش می‌دهد.

متقارضیان

متقارضیان اعم از افراد حقیقی و حقوقی هستند که برای بهره‌گیری از زمین اهداف خاصی را دنبال می‌کنند که این اهداف می‌تواند شامل اهداف سوداگریانه مانند احتکار زمین باشد و یا با اهداف مفید اقتصادی مانند ساخت مسکن، فعالیت تولیدی و خدماتی باشد. در این مورد فرض شده است که متقارضیان اصل رعایت منافع خود را دنبال می‌کنند.

۴-۴. استراتژی بازبگران

دولت

بر اساس آنچه در خصوص شیوه واگذاری زمین در اقتصاد اسلامی مورد بحث و بررسی قرار گرفت، دولت اسلامی این امکان را دارد که حسب صلاح‌دید زمین‌ها را در اختیار متقاضیان قرار دهند. شیوه واگذاری اراضی که در واقع استراتژی‌های دولت برای واگذاری است در ۴ حالت ذیل‌الذکر در نظر گرفته شده‌اند.

۱. اقطاع (واگذاری) رایگان زمین یا امکان احیاء به صورت رایگان؛
۲. فروش زمین به قیمت قطعی بدون در نظر گرفتن احیاء یا اقطاع؛
۳. اجاره زمین به قیمت ثابت در صورت اقطاع یا احیاء؛
۴. دریافت مالیات (یا خراج) حاصل از احیاء زمین بر حسب درآمد حاصل تولید‌کننده یا منافع مصرف‌کننده.

باید به این نکته توجه داشت که ارزش فعلی اجاره دادن زمین چه به صورت اجاره ثابت و چه به صورت مشارکت در بخشی از تولید، با در نظر گرفتن عدالت بین نسلی بی‌نهایت است، از این رو هر دو شیوه برای دولت رهاورد یکسانی خواهد داشت، اما در مورد اجاره ثابت دولت کمترین ریسک را متحمل می‌شود و در خصوص مشارکت در تولید ریسک بالایی را متحمل خواهد شد. در مقابل متقاضیان زمین در اجاره ثابت ریسک بیشتری را متحمل شده و در مشارکت ریسک کمتری را متوجه می‌شود. فرض بر آن است که دولت منافع مردم را بر منافع خود ترجیح می‌دهد.

متقاضیان

متقاضیان دریافت زمین نیز دو انتخاب پیش‌روی خود دارند:

۱. استفاده از زمین در راستای اهداف سوداگری (خرید ارزان و فروش در آینده و امثال آن)؛
۲. استفاده از زمین با هدف تولید و کسب درآمد یا مصرف.

۴-۳. حالات مختلف بازی

بر اساس استراتژی‌های چهارگانه دولت و دوگانه مقاضیان بهره‌گیری از زمین، در مجموع ۸ حالت مختلف امکان‌پذیر است.

۱. دولت زمین را به صورت رایگان واگذار کند در حالی که استراتژی تحویل‌گیرنده سوداگری است؛
۲. دولت زمین را به صورت رایگان واگذار کند در حالی که استراتژی تحویل‌گیرنده تولید و کسب درآمد است؛
۳. دولت زمین را به قیمت قطعی فروخته در حالی که استراتژی تحویل‌گیرنده سوداگری است؛
۴. دولت زمین را به قیمت قطعی فروخته در حالی که استراتژی تحویل‌گیرنده تولید و کسب درآمد است؛
۵. دولت زمین را به قیمت ثابت اجاره دهد در حالی که استراتژی تحویل‌گیرنده سوداگری است؛
۶. دولت زمین را به قیمت ثابت اجاره دهد در حالی که استراتژی تحویل‌گیرنده تولید و کسب درآمد است؛
۷. دولت زمین را حسب سود زیان در محصول اجاره دهد در حالی که استراتژی تحویل‌گیرنده سوداگری است؛
۸. دولت زمین را حسب سود زیان در محصول اجاره دهد در حالی که استراتژی تحویل‌گیرنده تولید و کسب درآمد است.

۴-۴. ساخت تابع ترجیحات بازیگران

با توجه به حالت‌های مختلفی که به وجود آمده است، هر یک از استراتژی‌های فوق را می‌توان بر اساس ترجیحات بازیگران رتبه‌بندی کرد. بر اساس معیار مطلوبیت گزینی اردینال، به بالاترین رتبه مطلوبیت ۸ و رتبه‌های بعدی مطلوبیت کمتری تخصیص داده می‌شود تا ترجیحات هر یک از بازیگران در خصوص شرایط مختلف بازی معین شود. برای ساخت تابع ترجیحات مقاضیان

بهره‌گیری از زمین و رتبه‌بندی انتخاب‌ها، دو سناریوی مختلف در نظر گرفته می‌شود که در یکی از آن‌ها سود فعالیت‌های تولیدی و مصرفی از فعالیت‌های سوداگری بیشتر است و در دیگری بر عکس است. در حالی که فرض بر آن است که استراتژی دولت یک استراتژی واحد است. در ادامه در این خصوص توضیحاتی مطرح می‌شود:

ترجیحات دولت

برای ساخت ترجیحات دولت نسبت به هر یک از حالات قابل تصور، یادآوری فروض اصلی ضروری است. فرض اصلی این مقاله آن است که مطلوبیت دولت تابعی مثبت از میزان تولید جامعه و نیز کسب درآمد مالیاتی و از طرفی تابعی منفی از فعالیت‌های سوداگری‌ایانه است. به عبارتی دولت ترجیح می‌دهد که زمین‌ها در جهت تولید و فعالیت‌های مولد بکار گرفته شود، در عین حال درآمد مناسبی برای خود دریافت نماید و تا حد ممکن از سوداگری اجتناب شود. در چنین شرایطی مطلوب ترین حالت برای دولت، حالت ۸ است که در آن دولت متناسب با تولید مشتری سهم الشرکه دریافت می‌کند، هزینه اولیه‌ای برای مشتری ایجاد نمی‌کند و هدف اصلی مشتری تولید است. لذا عدد ۸ به عنوان شاخص مطلوبیت اردینالی این فرد در نظر گرفته می‌شود. دومین گزینه مطلوب دولت اعطای زمین با اجرت ثابت در ازای فعالیت تولیدی مشتری است. چراکه یک درآمد ثابت و معین برای دولت ایجاد شده، مشتری هزینه کمتری پرداخت می‌کند و نهایتاً اینکه هدف او تولید است. لذا مطلوبیت ۷ به این حالت اختصاص می‌یابد. به همین صورت در وهله بعدی دولت ترجیح می‌دهد که زمین را فروخته و هدف اصلی مشتری تولید باشد و نهایتاً دولت ترجیح می‌دهد، زمین را به صورت رایگان در اختیار مشتری قرار دهد، در حالی که هدف مشتری تولید باشد. زمانی که فعالیت مشتری به سمت سوداگری باشد، دولت ترجیح می‌دهد به ترتیب اجرت ثابت دریافت کند (ارزش فعلی درآمد ثابت در طول زمان از ارزش فروش زمین بیشتر است)، زمین را بفروشد، در سود و زیان شریک شود (عملأً سود یا زیان فعالیت‌های سوداگری‌ایانه متصور نیست) و نهایتاً اینکه زمین را به صورت رایگان واگذار کند که این بدترین

حالت ممکن برای دولت است. به این ترتیب اعداد ۸ تا ۱ برای مطلوبیت افراد تخصیص داده شده است و این گونه ساخت ترجیحات دولت به سرانجام می‌رسد.

جدول ۱. رتبه‌بندی ترجیحات دولت بر اساس رویکرد ارديبانی (مأخذ: دستاوردهای پژوهش)

رتبه	حالت ممکن	رتبه ترجیحات دولت برای ۸ حالات ممکن	اختصاص ترجیحات ارديبانی
۱	۸	۱	حالت ۱
۵	۴	۵	حالت ۲
۳	۶	۳	حالت ۳
۶	۳	۶	حالت ۴
۴	۵	۴	حالت ۵
۷	۲	۷	حالت ۶
۲	۷	۲	حالت ۷
۸	۱	۸	حالت ۸

ترجیحات متقاضیان در سناریوی ۱: سود سوداگری از سود تولید و فعالیت‌های مفید بیشتر باشد در شرایطی که سود فعالیت‌های سوداگرایانه از فعالیت‌های تولیدی بیشتر است، مشتری یا متقاضیان دریافت زمین ترجیح می‌دهند که دولت زمین‌ها را به صورت رایگان به آنان عرضه کند و آن‌ها بتوانند بدون هیچ تلاشی بیشترین درآمد را به خود اختصاص دهند. در چنین شرایطی حالت ۱ یعنی دولت زمین را به صورت رایگان واگذار کند در حالی که هدف تحويل گیرنده سوداگری است، مطلوب‌ترین گزینه پیش‌روی متقاضیان است و لذا بالاترین سطح مطلوبیت ارديبانی یعنی عدد ۸ بدان اختصاص پیدا می‌کند. به همین صورت مشتریان در مرحله بعد ترجیح می‌دهند که زمین را به صورت رایگان دریافت نمایند و فعالیت تولیدی انجام دهند. چراکه اساساً زمین رایگان با تولید از هر استراتژی باقی‌مانده دیگری که شخص مجبور به پرداخت مبلغ معینی باشد، مطلوب‌تر خواهد بود. لذا حالت ۲ در رتبه‌بندی نیز رتبه دوم را به خود اختصاص می‌دهد و عدد ۷ بدان تخصیص می‌یابد. پیش از پرداخت به رتبه سوم ذکر این نکته ضروری است که در شرایطی که مشتری صرفاً مالک منافع زمین باشد و اولویت استفاده در زمین را داشته باشد، اساساً انگیزه‌ای برای سوداگری نخواهد داشت. لذا چه در شرایط دریافت حق اولویت در ازای پرداخت اجاره یا

سهم الشرکه دولت، مطلوبیت چندانی برای سوداگری باقی نمی‌ماند و لذا این دو مقوله با مطلوبیت برابر در بدترین حال ممکن یعنی رتبه ۷ و ۸ قرار می‌گیرند که در این صورت مطلوبیت ۲ به هر دو اختصاص می‌یابد. به این ترتیب تنها ۴ حالت مختلف باقی می‌ماند که سهولت بیشتری برای مقایسه آن‌ها وجود دارد.

در ادامه زمانی که سود سوداگری از سود تولید بیشتر باشد، مشتری در صورت خرید زمین از دولت تعایل به فعالیت سوداگرایانه خواهد داشت که این حالت برای وی مطلوبیت بیشتری نسبت به سایر گزینه‌های باقی‌مانده خواهد داشت. چراکه سایر فعالیت‌ها مربوط به بخش تولید است و برای مشتری ارزش چندانی ندارد.

در چنین شرایطی حالت سوم در رتبه ۳ قرار می‌گیرد و مطلوبیت ۶ بدان تعلق می‌گیرد. از میان ۳ گزینه باقی‌مانده که مشتری تولید را انتخاب می‌کند و دولت می‌تواند زمین را به صورت فروش، حق اولویت با پرداخت اجاره‌بهای ثابت و یا پرداخت سهم الشرکه دولت از تولید مشتریان، علی‌القاعده مشتری حالت سوم را انتخاب می‌کند، چراکه در فعالیت خود هزینه اولیه‌ای را متصور نیست و تنها در شرایطی مبلغی را پرداخت می‌کند که تولید و سودی حاصل شده باشد. بعد از این گزینه پرداخت اجاره ثابت مورد نظر مشتریان خواهد بود و در نهایت خرید زمین برای فعالیت‌های تولیدی که در آخرین رتبه از فعالیت‌های تولیدی قرار می‌گیرد. بر این اساس به ترتیب مطلوبیت‌های ۵، ۴ و ۳ بدان‌ها تخصیص می‌یابد.

جدول ۲. رتبه‌بندی ترجیحات متقاضیان بر اساس رویکرد ارديتالی سناریوی اول (مأخذ: دستاورد پژوهش)

رتبه	رتبه ترجیحات متقاضیان در سناریوی اول	اختصاص ترجیحات ارديتالی
۱	۱	حالت ۱
۲	۲	حالت ۲
۳	۳	حالت ۳
۴	۶	حالت ۴
۵	۷	حالت ۵
۶	۵	حالت ۶
۷	۷	حالت ۷
۸	۴	حالت ۸

ترجیحات متقاضیان در سناریوی ۲: سود تولید و فعالیت‌های مفید از سوداگری بیشتر باشد

۱. دولت زمین را به صورت رایگان واگذار کند در حالی که هدف تحويل گیرنده سوداگری است؛
۲. دولت زمین را به صورت رایگان واگذار کند در حالی که هدف تحويل گیرنده تولید و کسب درآمد است؛
۳. دولت زمین را به قیمت قطعی فروخته در حالی که هدف تحويل گیرنده سوداگری است؛
۴. دولت زمین را به قیمت قطعی فروخته در حالی که هدف تحويل گیرنده تولید و کسب درآمد است؛
۵. دولت زمین را به قیمت ثابت اجاره دهد در حالی که هدف تحويل گیرنده سوداگری است؛
۶. دولت زمین را به قیمت ثابت اجاره دهد در حالی که تولید و کسب درآمد است؛
۷. دولت زمین را حسب سود زیان در محصول اجاره دهد در حالی که هدف تحويل گیرنده سوداگری است؛
۸. دولت زمین را حسب سود زیان در محصول اجاره دهد در حالی که هدف تحويل گیرنده تولید و کسب درآمد است.

نتایج حاصل از این رتبه‌بندی در جدول شماره ۳ آمده است:

جدول ۳. رتبه‌بندی ترجیحات متقاضیان بر اساس رویکرد اردينالی سناریوی دوم (مأخذ: دستاورد پژوهش)

رتبه	رتبه ترجیحات متقاضیان در سناریوی دوم	اختصاص ترجیحات اردينالی
۱	۲	حالات
۲	۱	حالات
۳	۶	حالات
۴	۵	حالات
۵	۸	حالات
۶	۴	حالات
۷	۷	حالات
۸	۳	حالات

۴-۵. فرم ماتریسی بازی و توابع عکس‌العمل بهینه

بر اساس داده‌های پیشین می‌توان فرم ماتریسی بازی را در قالب دو سناریو به صورت زیر تعریف کرد:

الف) سناریوی اول

فرم ماتریسی بازی بر اساس ترجیحات اختصاص داده شده به دولت و مقاضیان در شرایطی که سود فعالیت‌های سوداگری‌ایانه از سود فعالیت‌های تولیدی بیشتر است به شرح جدول شماره ۴ است:

جدول ۴. فرم ماتریسی بازی سناریوی اول

مشتری	دولت				
	رأیگان	فروش	متغیر	ثابت	
	سوداگر	۲ و ۸	۳ و ۶	۲ و ۲	۱ و ۴
تولید	۵ و ۷	۶ و ۳	۸ و ۵	۷ و ۴	

مأخذ: دستاورد پژوهش

همان‌طوری که در جدول ۴ مشاهده می‌شود، استراتژی فروش برای دولت نسبت به استراتژی واگذاری رایگان، یک استراتژی غالب است. لذا استراتژی رایگان را می‌بایست حذف کرد. از طرفی توابع عکس‌العمل بهینه به شرح زیر تعریف می‌شوند:

عکس‌العمل بهینه دولت

- در شرایطی که مشتری تمایل به سوداگری داشته باشد، بهترین واکنش دولت واگذاری زمین با اجاره ثابت است؛
- در شرایطی که مشتری انگیزه تولید داشته باشد، بهترین استراتژی دولت واگذاری زمین همراه با مشارکت در سود تولید است.

عکس‌العمل بهینه مقاضیان

- در شرایطی که دولت زمین را به صورت رایگان واگذار می‌کند؛ بهترین عکس‌العمل مقاضیان، سوداگری است؛

- در شرایطی که دولت زمین را با فروش قطعی واگذار می کند؛ بهترین عکس العمل متقاضیان، سوداگری است؛
- در شرایطی که دولت زمین را به صورت اجاره ثابت واگذار می کند؛ بهترین عکس العمل متقاضیان، تولید است؛
- در شرایطی که دولت زمین را به صورت مشارکت در تولید واگذار می کند؛ بهترین عکس العمل متقاضیان، تولید است.

انطباق عکس العمل‌ها و تعادل نش

بررسی انطباق توابع عکس العمل بهنام نشان از آن دارد که تنها در شرایط واگذاری زمین به صورت مشارکت در تولید و انگیزه تولیدی برای متقاضیان است که بهترین عکس العمل‌ها بر هم منطبق هستند و از این رو می‌توان گفت در این شرایط بازی دارای تعادل نش است

(ب) سناریوی دوم

سناریوی دوم مربوط به حالتی است که در آن سود فعالیت‌های تولیدی از سود فعالیت‌های مبتنی بر سفت‌بازی بیشتر است. فرم ماتریسی بازی به شرح جدول شماره ۵ قابل بیان است:

جدول ۵. فرم ماتریسی بازی سناریوی دوم

		دولت			
		ثابت	متغیر	فروش	رایگان
مشتری	سوداگر	۴ و ۲	۱ و ۲	۳ و ۳	۷ و ۲
	تولید	۵ و ۸	۶ و ۸	۴ و ۶	۵ و ۸

أخذ: دستاوردهای پژوهش

در این حالت استراتژی قالب مشتری تولید است و اساساً مشتریان تمایلی به سوداگری ندارند. این در حالی است که استراتژی غالب دولت نیز بر اساس حذف پیاپی نتایج، دریافت اجاره به صورت متغیر است.

جدول ۶: فرم ماتریسی بازی ستاریوی اول

		دولت			ثابت
		رایگان	فروش	متغیر	
مشتری	سوداگر	۷ و ۲	۳ و ۳	۲ و ۱	۴ و ۲
	تولید	۵ و ۸	۶ و ۴	۸ و ۶	۷ و ۵

مأخذ: دستاورد پژوهش

استفاده از توابع عکس العمل بهینه نیز نتیجه یکسانی به همراه خواهد داشت.

عکس العمل بهینه دولت

- در شرایطی که مشتری تمایل به سوداگری داشته باشد، بهترین واکنش دولت واگذاری زمین با اجاره ثابت است؛
- در شرایطی که مشتری انگیزه تولید داشته باشد، بهترین استراتژی دولت واگذاری زمین همراه با مشارکت در سود تولید است.

عکس العمل بهینه متقاضیان

- در شرایطی که دولت زمین را به صورت رایگان واگذار می‌کند؛ بهترین عکس العمل متقاضیان، متقاضیان، تولید است؛
- در شرایطی که دولت زمین را با فروش قطعی واگذار می‌کند؛ بهترین عکس العمل متقاضیان، تولید است؛
- در شرایطی که دولت زمین را به صورت اجاره ثابت واگذار می‌کند؛ بهترین عکس العمل متقاضیان، متقاضیان، تولید است؛
- در شرایطی که دولت زمین را به صورت مشارکت در تولید واگذار می‌کند؛ بهترین عکس العمل متقاضیان، تولید است.

انطباق عکس‌العمل‌ها و تعادل نش

بررسی انطباق توابع عکس‌العمل بهینه نشان از آن دارد که تنها در شرایط واگذاری زمین به صورت مشارکت در تولید و انگیزه تولیدی برای متقاضیان است که بهترین عکس‌العمل‌ها بر هم منطبق هستند و از این رو می‌توان گفت در این شرایط بازی دارای تعادل نش است

۵. جمع‌بندی و ارائه پیشنهادهای سیاستی

مقاله حاضر با هدف تعیین راهبرد بهینه برای واگذاری اراضی دولتی در نظام حقوقی و اقتصادی اسلام به رشتہ تحریر درآمده است. این مقاله نخست به بررسی قوانین واگذاری زمین در اسلام پرداخت و یک مقایسه اجمالی با عملکرد جمهوری اسلامی ایران در این زمینه ارائه کرد. نتایج این بررسی نشان از آن دارد که اسلام یک دسته‌بندی جامع از زمین‌های قلمرو حکومت اسلامی دارد و شیوه‌های مختلفی را برای واگذاری اراضی به متقاضیان دنبال می‌کند. اختلاف آرای فقهاء در خصوصیات این واگذاری‌ها در مبانی نظری مطرح شد؛ آنجا که به اعتقاد برخی از فقهاء واگذاری زمین به معنای تغییر مالکیت از دولتی به خصوصی است و به اعتقاد برخی دیگر این واگذاری صرفاً حق اولویت ایجاد می‌کند و حاکم جامعه اسلامی می‌توان در ازای واگذاری آن خراج دریافت نماید. به نظر می‌رسد قاعده حاکم بر این موضوع مبسوط الید بودن حاکم جامعه اسلامی است که می‌تواند حسب شرایط و اقتضایات جامعه اسلامی زمین را در اختیار متقاضیان قرار دهد.

برای رسیدن به اهداف پژوهش، از روش نظریه بازی‌ها استفاده شد و بعد از معرفی ارکان بازی، استراتئری هر یک از طرفین عرضه و تقاضای بازی معرفی شد و حالات مختلف بازی ساخته شد. فرض اصلی مقاله این است که دولت اسلامی یک دولت خیرخواه است که در عین تمايل به حمایت از فعالیت‌های مفید و عاقلانه تولیدی و مصرفی، به افزایش درآمدهای خویش نیز توجه دارد و عمیقاً از فعالیت‌های سفته بازانه و سوداگرایانه در خصوص زمین پرهیز می‌کند. از طرفی متقاضیان اعم از افراد حقیقی و حقوقی هستند که برای بهره‌گیری از زمین اهداف خاصی را دنبال

می‌کنند که این اهداف می‌تواند شامل اهداف سوداگری‌انه مانند احتکار زمین باشد و یا با اهداف مفید اقتصادی مانند ساخت مسکن، فعالیت تولیدی و خدماتی باشد. در این مورد فرض شده است که متاقاضیان اصل رعایت منافع خود را دنبال می‌کنند.

از آنجا که رتبه‌بندی ترجیحات بازیگران نیاز به سناریوسازی داشته، دو سناریو مدنظر قرار گرفته است. سناریوی اول مربوط به زمانی است که سود فعالیت‌های سوداگری‌انه و سفت‌هزانه اقتصاد از سود فعالیت‌های تولیدی و مولد اقتصادی بیشتر باشد. سناریوی دوم عکس آن است یعنی شرایطی که سود فعالیت‌های مولد و تولیدی اقتصاد از سود فعالیت‌های سوداگری‌انه بیشتر باشد. هر چند مکانیسم یافتن پاسخ در دو سناریو متفاوت بوده است، اما نتایج به دست آمده از هر دو سناریو یکسان بوده است و پژوهش دلالت بر آن دارد که در هر دو سناریو راهبرد مطلوب و بهینه واگذاری زمین توسط دولت از طریق اقطاع یا احیا در قبال دریافت خراج (یا مالیات) متناسب با سطح تولید یا مشارکت دولت در میزان درآمد یا منافع زمین است که این موضوع با اهداف تولیدی و عاقلانه متاقاضیان زمین به تعادل بهینه می‌رسد. این نوع واگذاری نه تنها درآمد مستمر و پایدار برای دولت دارد، بلکه هزینه‌های تولید را کاهش داده و از فعالیت‌های سفت‌هزانه جلوگیری می‌کند.

پیشنهاد سیاستی و خاص این مقاله این است که دولت اسلامی می‌باشد در پروژه‌هایی به مانند تأمین مسکن، تأمین زمین کشاورزی، تأمین زمین صنعتی و امثال آن به جای فروش اراضی و یا واگذاری رایگان آن، اقدام به واگذاری به شرط پرداخت مالیات یا مشارکت در تولید داشته باشد و صرفاً حق استفاده از زمین را به افراد واگذار نماید. این روش ضمن حفظ مالکیت زمین برای دولت، درآمد پایدار و مستمری را برای آن فراهم می‌آورد و از طرفی از هزینه فعالیت‌های تولیدی و مصرفی به شدت می‌کاهد. در نتیجه انگیزه برای فعالیت‌های سفت‌هزانه از بین خواهد رفت. ذکر این نکته نیز حائز اهمیت است که دولت می‌تواند از شرط پس‌گیری زمین در صورت نرسیدن به حد مطلوب احیاء نیز برای تضمین درآمدزا بودن اراضی استفاده کند.

منابع

قرآن کریم

ابن حمزه، محمد بن علی بن حمزه؛ *الرسیله الی نبل الفضیله*، الطبعه الاولی، قم: المکتبه آیت الله مرعشی النجفی، ۱۴۰۸ هـ ق.

بحرالعلوم، محمد بن محمد تقی؛ *بلغه الفقیه*؛ جلد ۱، الطبعه الرابعه، تهران: منشورات مکتبه الصادق، ۱۴۰۳ هـ ق.

جمعی از پژوهشگران زیر نظر هاشمی شاهرودی، سید محمود؛ *المعجم الفقہی لکتب الشیخ الطوسي*؛ جلد ۲، نشر مؤسسه دائرة معارف الفقه الاسلامی، بی تا جمعی از پژوهشگران زیر نظر هاشمی شاهرودی، سید محمود؛ *معجم فقه الجواهر*؛ جلد ۲، الطبعه الاولی، بیروت: الغدیر للطبعاء و النشر و التوزیع، ۱۴۱۷ هـ ق.

حلی، ابن ادریس، محمد بن منصور بن احمد؛ *السرائر الحاوی لتحریر الفتاوی*؛ جلد ۲، چاپ دوم، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، ۱۴۱۰ هـ ق. زنجانی، عباس علی (عمید)؛ *فقه سیاسی*؛ جلد ۱، چاپ چهارم، تهران: انتشارات امیرکبیر، ۱۴۲۱ هـ ق.

سعدی، ابو جیب؛ *القاموس الفقہی لغه و اصطلاحاً*؛ در یک جلد، چاپ دوم، دمشق: دار الفکر، ۱۴۰۸ هـ ق.

سید رضی، محمد بن حسین موسوی؛ *نهج البلاعه*؛ چاپ اول، قم: مؤسسه نهج البلاعه، ۱۴۱۴ هـ ق. سیستانی، سید علی حسینی؛ *قاعده لا خضر ولا ضرار*؛ مکتب آیه الله العظمی السيد السیستانی، بی جا: ۱۴۱۴ هـ ق.

صدر، شهید، سید محمد باقر؛ *اقتصادنا*؛ در یک جلد، چاپ اول، قم: دفتر تبلیغات اسلامی - شعبه خراسان، ۱۴۱۷ هـ ق.

طبرسی، امین الإسلام، فضل بن حسن؛ *المؤتلف من المختلف بين أئمه السلف*؛ چاپ اول، مشهد: مجمع البحث الإسلامي، ۱۴۱۰ هـ ق.

طربیحی؛ *فخر الدین مجمع البحرين*؛ جلد ۴، چاپ سوم، تهران: کتاب فروشی مرتضوی، ۱۴۱۶ هـ ق.

- طوسی، ابو جعفر، محمد بن حسن؛ *الخلاف*؛ جلد ۳، چاپ اول، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، ۱۴۰۷ ه ق.
- عاملی، محمد بن مکی؛ *الللمعه اللامشقیة*؛ جلد ۷، قم: دار الفکر، ۱۳۷۳ ه ق.
- عاملی، حزب، محمد بن حسن؛ *تفصیل وسائل الشیعه إلی تحصیل مسائل الشریعه*؛ جلد ۱۲، چاپ اول، قم: مؤسسه آل الیت علیہم السلام، ۱۴۰۹ ه ق.
- عاملی، زین الدین بن علی (شهید ثانی)؛ *مسالک الأفهام إلی تتفییح شرائع الإسلام*؛ چاپ اول، قم: مؤسسه المعارف الإسلامية، ۱۴۱۳ ه ق.
- قمی، شیخ عباس؛ *سفینة البحار و مدینة الحکام و الآثار*؛ تهران: بنیاد پژوهش‌های اسلامی، ۱۳۸۴ ه ق.
- کاشانی، فیض، محمد محسن ابن شاه مرتضی؛ *الشافعی فی العقائد و الأخلاق و الأحكام*؛ چاپ اول، تهران: دار نشر اللوح المحفوظ، ۱۴۲۵ ه ق.
- گیلک حکیم آبادی، محمد تقی، دولت و سیاست‌های اقتصادی، آمده در دانشنامه امام علی (ع)، زیر نظر علی اکبر رشداد، تهران، مرکز نشر آثار پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی، ۱۳۸۰ ش، ج ۷.
- مجلسی، محمد باقر بن محمد تقی؛ *بحار الأنوار*؛ جلد ۱۰۰، چاپ اول، بیروت: مؤسسه الطبع و النشر، ۱۴۱۰ ه ق.
- مدرسی طباطبائی، حسین، زعین در فقه اسلامی، تهران، دفتر نشر فرهنگ اسلامی، ۱۳۶۲ ش.
- مصطفی‌الله مقدم، غلامرضا، مهدی موحدی بکنظر، محمد جواد رضایی، امکان‌سنجی فقهی استفاده از ابزار اقطاع و احیا در فرایند خصوصی‌سازی، *فصلنامه اقتصاد اسلامی*، شماره ۳۷، بهار ۱۳۸۹ ه ق.
- منتظری، حسینعلی، *كتاب الزکاة*، قم، مرکز النشر، مکتب الاعلام الاسلامی، ۱۴۰۶ ه ق.
- نجفی، محمد حسن (صاحب الجوهر)؛ *جواهر الكلام فی شرح شرائع الإسلام*؛ جلد ۳۸، چاپ هفتم، بیروت: دار إحياء التراث العربي، بي تا.
- الهیثمی، علی بن ابی بکر بن سلیمان؛ *مجموع الزوائد و منبع الفوائد*؛ جلد ۴، دارالکتاب العربي، ۱۴۰۲ ه ق.

یزدی، سید مصطفی، (محقق داماد)؛ قواعد فقه؛ ج ۴، چاپ دوازدهم، تهران: مرکز نشر علوم اسلامی، ۱۴۰۶ ه ق.

المبسوط فی فقه الامامیه؛ جلد ۳، چاپ سوم، تهران: المکتبه المرتضویه لایحاء الآثار الجعفریه، ۱۳۸۷ ه ق.

تفصیل وسائل الشیعه إلی تحصیل مسائل الشریعه؛ جلد ۱۷، چاپ اول، قم: مؤسسه آل البیت علیہم السلام، ۱۴۰۹ ه ق.

پورطاهری، مهدی؛ دیانی، لیلا؛ فیروزنا، قدیر؛ (۱۳۹۴) ارزیابی پیامدها و رتبه‌بندی سکونتگاه‌های روستایی متأثر از واگذاری اراضی مسکونی. برنامه‌ریزی و آمایش فضای دوره نوزدهم. شماره ۳ صفحه ۷۲-۳۹

رحیمی، اکبر؛ (۱۳۹۹)، سیاست‌های زمین شهری و تأثیر آن بر توسعه شهر تبریز، آمايش محیط، شماره ۴۸، صفحه از ۱۰۹ تا ۱۳۰.

رضویان، محمدنقی؛ کاشفی، کاوه؛ سرور، رحیم؛ (۱۳۹۹)، سنجش و ارزیابی رفع تعارضات مالکیت زمین با رویکرد بازآفرینی شهری مورد پژوهی: محله فرجزاد، منطقه ۲ تهران، نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، شماره ۴۷، ۲۵۷-۲۷۶.

عمو زاد مهدیرجی، محمد؛ جلالی، غلامعلی؛ علیپور، عباس؛ پاپلی یزدی، محمدحسین؛ قربانی، مهدی (۱۳۹۵)، واگذاری اراضی ملی پروژه‌ای با هدف توسعه یا مجرایی برای زمین خواری در شمال ایران، تحقیقات جغرافیایی. شماره ۱۲۰-۱۵۵.

فیروزنا، قدیر؛ دیانی، لیلا؛ (۱۳۹۱) راهبرد برتر واگذاری اراضی مسکونی روستایی. روستا و توسعه. سال پانزدهم. شماره ۱.۱-۲۲.

مشکینی، ابوالفضل؛ سجادی، ژیلا؛ تفكیری، اکرم؛ (۱۳۹۰) تأثیر سیاست‌های واگذاری زمین و مسکن دولتی در گسترش کالبدی شهرهای ایران نمونه موردي شهر کرمانشاه. جغرافیا و توسعه. شماره ۲۳-۴۷ (۶۸).

مظفری، خدیجه؛ حسینی صدرآبادی، ایرج؛ ایزدی فرد، علیرضا؛ (۱۳۹۸) مبانی و منابع حقوقی واگذاری اراضی ملی به بخش خصوصی در عرصه کشاورزی، حقوق اداری، شماره ۱۹ (۲۶۳-۲۳۹).

میرمحمد صادقی، حسین، رجیلی، اسلام. (۲۰۱۷). تحلیل جرم زمین‌خواری از منظر حقوق کیفری ایران. *مجله حقوقی دادگستری*. ۸۱(۹۷). ۵۳.

- Gebre, S. L., Cattrysse, D., Alemayehu, E., & Van Orshoven, J. (2021). Multi-criteria decision making methods to address rural land allocation problems: A systematic review. *International Soil and Water Conservation Research*. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.iswcr.2021.04.005>
- Harahap, F., Silveira, S., & Khatiwada, D. (2017). Land allocation to meet sectoral goals in Indonesia—An analysis of policy coherence. *Land Use Policy*, 61, 451. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.11.033>
- Liu, Y., Zhang, Z., & Zhou, Y. (2018). Efficiency of construction land allocation in China: An econometric analysis of panel data. *Land Use Policy*, 74, 261. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.03.030>
- Michalscheck, M., Groot, J. C. J., Fischer, G., & Tittonell, P. (2020). Land use decisions: By whom and to whose benefit? A serious game to uncover dynamics in farm land allocation at household level in Northern Ghana. *Land Use Policy*, 91, 104325. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.landusepol-2019.104325>

فصلنامه سیاست‌های مالی و اقتصادی

[DOI: 10.52547/qifep.9.33.179]

[DOR: 20.1001.1.23453435.1400.9.33.1.2]

[Downloaded from qifep.ir on 2025-07-28]