

## 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 مطلوب‌ترین 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 متقاضیان 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 هیچ‌یک از بازیگران تمایلی به انحراف از وضعیت موجود نخواهند داشت. نتایج تحقیق مبتنی بر دو سناریوی بالاتر بودن سود فعالیت‌های مولد و مفید اقتصادی نسبت به فعالیت‌های سوداگری و عکس آن، دلالت بر آن دارد که واگذاری زمین در مقابل دریافت مالیات متناسب 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 سفته‌بازانه 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 فقها 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 سفته‌بازانه و غیر مولد جلوگیری نماید. در مقابل متقاضیان دریافت اراضی دولتی

می‌تواند از این منابع برای اهداف مفید و مولد اقتصادی بهره‌برداری کرده و یا آن را در مسیر سوداگرایی به کار گیرند.

بر این اساس و برای پاسخ به سؤالات اصلی پژوهش، در ابتدا به بررسی مبانی نظری تحقیق پرداخته و جنبه‌های مختلف قانون‌گذاری و واگذاری زمین‌های دولتی در نظام اسلامی را مورد بحث و بررسی قرار داده و در ادامه در بخش سوم به بررسی روش تحقیق یعنی نظریه بازی‌ها پرداخته می‌شود. در بخش چهارم به ساخت و پرداخت بازی میان بازیگران توجه می‌شود و بر اساس روش‌های مختلف از جمله تعیین استراتژی غالب و مغلوب و توابع واکنش بهینه به یافتن تعادل‌های بازی مبادرت ورزیده می‌شود و نهایتاً در بخش پنجم به جمع‌بندی مباحث مطروحه و ارائه پیشنهادها و 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 طبقه‌بندی 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 پیشینه پژوهش بخش آخر این قسمت را شامل می‌شود.

### ۲-۱. مفاهیم کلیدی پژوهش

به طور کلی احکامی که در اسلام برای زمین موات وضع شده است بر سه نوع هستند: اقطاع، احیاء و حمی<sup>۱</sup> (شیخ طوسی، ۱۳۸۷ ه.ق، ج ۳، ص ۲۷۰). اقطاع و احیاء، دو راه مشروع برای بهره‌برداری از زمین‌های موات، و در مقابل، حمی راهی غیر مشروع برای بهره‌برداری از زمین‌های موات محسوب می‌شود.

۱. الأحکام التي تتعلق بالموات ثلاثة: الاحیاء و الحمی و الإقطاع.

## اقطاع:

نوع اول از تصرف مشروع در زمین‌های موات، اقطاع نام دارد. اقطاع زمین، در اصطلاح به واگذاری قطعه زمینی گویند که امام آن را به صورت تملیک (به هر شخصی که صلاح بداند) واگذار می‌کند (طریحی، 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 معدنی را که ظاهر نبوده و جز با کار و هزینه نتوان آن را آشکار کرد واگذار کند، اقطاع صورت می‌گیرد، چراکه اگر معدن ظاهری 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 ملکیت 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 مالکیت 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 (مصباحی 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،

درختکاری، بنا ساختن و غیره، قابل استفاده نمایند. (قانون مدنی، مصوب ۱۳۰۷، ماده ۱۴۱) در مورد اراضی موتائی که توسط اشخاص احیاء می شود دو نظریه عمده وجود دارد:

**نظریه اول:** بسیاری از فقها مانند شیخ طوسی در کتاب المبسوط و بحر العلوم در کتاب بلغة الفقیه ماهیت قانونی حقی را که شخص از طریق احیای اراضی موتات تحصیل می کند تغییر در شکل مالکیت زمین نمی داند، یعنی شخص احیاکننده 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 متناسب با عواید زمین از او اخذ کند<sup>۱</sup> و معنای «من احیی ارضاً فهی له» 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 اجاره افراد قرار می گیرد فرق پیدا می کند، زیرا زمین های عمومی با انقضای مدت قرارداد زمین ها، قابل استرداد است (زنجانى (عمید)، ۱۴۲۱ ه.ق، ج ۱، ص، ۵۵۳).

**نظریه دوم:** عده ای دیگر از فقها معتقدند اراضی موتات بر اثر احیا از مالکیت دولت خارج می شود و از نظر قانونی به نوع املاک شخصی تبدیل می گردد. احیای اراضی موتات 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 موتات نماید و مادام که دولت ضرورتی در جلوگیری آن احساس نمی کند اجازه عمومی: «من احیی ارضاً فهی له» نافذ و معتبر خواهد بود (همان)<sup>۲</sup>.

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 «له» که حاکی از ملکیت است و گاه به «الحق» که نشان دهنده حق اولویت است و گاه نیز هر دو تعبیر آمده است:

۱. امام باقر (ع) فرمود: و الارض کلها لنا فمن احیا ارضاً من المسلمین فلیود خراجها الی الامام (بحار الانوار، ج ۱۰۰،

ص ۵۸)

۲. به نقل از اقتصاددانان، ج ۲، ص ۹۳

**الف:** من احیا ارضا مواتاً فهی له<sup>۱</sup> ان الارض لله و لمن عمرها<sup>۲</sup>.

**ب:** ایما قوم احیوا شیئاً من الارض او عمروها فهم احق بها و هی لهم<sup>۳</sup>.

**ج:** ایما قوم احیوا شیئاً من الأرض و عمروها فهم احق بها و هی لهم<sup>۴</sup>.

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 حیا زت است. بنا بر هر دو نظریه زمین‌های موات را نمی‌توان به بهانه احیاء همچنان به تصرف خویش درآورد و معطل و بلااستفاده 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 «الْحِمَى»/ *alhema* از ریشه حمی گرفته شده است و به معنای «محظور لا یقرب»<sup>۵</sup> است (سعدی، 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 الشیعة، 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 إلا لله و لرسوله و لائمة المسلمين» ممنوع شد و قانون حيازت 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 مراتع را می‌گرفتند 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 این‌طور می‌فرماید: «المراد بالحمی هو منع الناس عن التعرض لبعض الأراضی التي لا تضیق علی المسلمین برعی أو غیره لأجل کلاها» (جمعی از پژوهشگران زیر نظر هاشمی شاهرودی، ۱۴۱۷ ه.ق، ج ۲، ص ۳۸۵). همان‌طوری که بیان شد حمی به این معناست که اشخاص و یا اقوای جامعه بخشی از زمین‌های موات را در اختیار گرفته و به دیگران اجازه استفاده از آن را نمی‌دهند و این‌گونه 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 بدو تنها وسیله اکتساب حقوق خصوصی در ثروت‌های طبیعی شناخته شده است، برحسب 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 علیهما 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 علیه‌السلام در نامه خود به مالک اشتر ضمن توصیه به درآمدهای حاصل از خراج می‌فرماید: همه مردم روزی خوار خراج و خراج‌گزارانند. مقدار خراج در آن عصر بسیار قابل توجه بود و اثر بسیاری در بهبود رفاه جامعه و تأمین هزینه‌های دولتی داشت. حضرت به مالک اشتر گوشزد می‌کند که بهبود وضع خراج و اهل آن، عامل اصلی اصلاح وضعیت مردم است؛ زیرا امور مردم با خراج تأمین می‌شود (رضی، ۱۳۹۵، ق: 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 مقادیر معتناهی اجناس گوناگون به صورت خراج به بیت‌المال سرازیر و برای مصارف عمومی هزینه می‌شد (خزئه کاتبی، 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 آوردند 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 می‌بایست به دولت در ازای استفاده از زمین‌ها خراج می‌دادند یا زمین‌ها در ملکیت صاحبان اولیه باقی می‌ماند؛ ولی می‌بایست 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 تملک 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 فیه و انفال می‌نامند (صدر، ۱۴۱۷: ۴۱۵ - ۴۱۹؛ منتظری، ۱۴۱۱ ق: ج ۳، ص ۱۸۱ و ۱۸۲؛ مدرسی طباطبایی، 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 فیه به افراد، از آن‌ها خراج می‌گرفت؛ البته گاه مقدار خراج معادل جزیه بود و در صورت مسلمان شدن اهالی، خراج قطع می‌شد و می‌بایست زکات می‌پرداخت (منتظری، ۱۴۱۱ ق: ج ۳، ص 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، به‌نوعی اجاره زمین بود؛ از این رو باعث افزایش هزینه تولید نمی‌شد؛ زیرا تقریباً برابر هزینه فرصت 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: طباطبایی یزدی، ۱۴۲۰ ق: ج ۴، ص ۷۰؛ منتظری، ۱۴۰۶ ق: ج ۲، ص ۳۲ - ۴۰؛ مدرسی طباطبایی، ۱۳۶۲: ج ۲، ص ۱۸۷ - ۱۹۴).

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

یکی از ویژگی‌های حکومت رسول اکرم و حضرت علی علیهماالسلام این بود که ایشان به‌صورت 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. اجبار 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، الآن به زمره تولیدکنندگان می‌پیوستند؛
۶. طبق قوانین احیاء و اقطاع، مادامی که فرد زمین را آباد نگه می‌داشت به دیگران در تصرف زمین اولویت داشت. لذا همیشه مطمئن بود که مادامی 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 زمره 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 بربست؛ 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 زمین های دایر و بایر در جمهوری اسلامی ایران و در جنبه مهم تر آن در حوزه عملکردی به هیچ عنوان دیدگاه بلندمدت وجود ندارد و بیشتر رویکرد منفعلانه بوده است. عمدتاً تمرکز قانون بر فروش زمین ها بوده است. به عنوان مثال در تبصره ۳ از ماده ۱۱ این قانون آمده است که «بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمت های منطقه ای زمان واگذاری (ارزش های معاملاتی) تجاوز نماید. ولی چنانچه برای دولت بیش از قیمت منطقه ای تمام شده باشد به بهای تمام شده واگذار می گردد نحوه وصول هزینه های ناشی از آماده سازی و عمران و تفکیک و یا سایر خدمات بر اساس بهره وری قطعات از خدمات و تأسیسات شهری محاسبه و به صورتی اخذ می گردد که از مجموع هزینه ها تجاوز ننماید».

چنین رویکردی در قانون سبب شده است:

۱. بسیاری از زمین های تحت ملکیت خصوصی بایر بماند و صاحبان آن ها توجهی به آبادانی آن ها نکنند؛

۲. بسیاری از زمین های دولتی بی استفاده 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 می توانند 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 خلأ 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 زمین‌خواری 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 آیین‌نامه 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 مراتع مصوب ۱۳۷۳، قانون مرجع تشخیص، اراضی موات و ابطال اسناد 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 منتهی به زمین‌خواری 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 اسناد 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 زمین‌خواری به بار آورد، قانون‌گذار را بر آن داشت که با وضع تبصره ۲ ماده ۹ قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب ۱۳۸۹/۴/۲۳ انتقال قطعی مالکیت دولت در واگذاری اراضی ملی و دولتی و حتی موات را ممنوع 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 فرصت‌طلب منتقل شد، لیکن از این جهت که بالاخره قانون‌گذار پی به این امر برد که قوانین سابق علی‌رغم پیش‌بینی اهداف عالیه برای آن‌ها، در عمل بسیار ناکارآمد و باعث ایجاد مفسده‌های فراوان در جامعه گردیده‌اند و انتقال قطعی اراضی دولتی به اشخاص حقیقی و حقوقی می‌بایست ممنوع گردد، بسیار مفید و حائز اهمیت است. (میرمحمدصادقی و رجبعلی، ۲۰۱۷، ص ۵۳)

## ۲-۴. 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 نتجتاً 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.

مظفری 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 عمده شامل ممنوعیت واگذاری اراضی، امکان واگذاری مقید و مشروط و واگذاری بدون قید و شرط، قانون‌گذار ایران در حال حاضر تابع

دیدگاهی است که قائل به «موجه بودن واگذاری معوض، مشروط به رعایت مصلحت عمومی جامعه» است. با این وصف، ابهام و درهم آمیختگی مبانی مختلف در مقاطع مختلف قانون گذاری دیده می شود.

عمو زاد مهدیرجی و دیگران (۱۳۹۵) در مقاله‌ای با عنوان «واگذاری اراضی ملی پروژه‌هایی با هدف توسعه یا مجرای برای زمین خواری 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 می شود. 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؛ از این رو، 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 بیست‌گانه 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.

فیروزی و دینانی (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.

مشکینی 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 متمرکز بوده که از طریق دخالت در واگذاری زمین رایگان و یا ارزان قیمت جهت ساخت واحدهای مسکونی، اعطای تسهیلات از طریق سیستم بانکی و تهیه‌ی طرح‌های توسعه‌ی شهری با پیامدهایی چون الحاق 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، مهم‌ترین 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)<sup>۱</sup> 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 زیست‌محیطی، 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 دو دهه گذشته، استفاده از روش MCDM، به ویژه در اروپا و چین افزایش یافته است. AHP (فرایند سلسله‌مراتبی

1. Gebre, S. L., Cattrysse, 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 (شیبه‌سازی) عمدتاً برای بهینه‌سازی مشکلات پیچیده چندمنظوره تخصیص زمین و جنگل به ترتیب استفاده می‌شود.

میشل اسکچ و دیگران (۲۰۲۰)<sup>۱</sup> 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 کرده‌اند. 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 خرده مالک در شمال غنا دعوت کرده تا به یک بازی جدی بسته و آزمایشی پیوندند 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)<sup>۲</sup> در مقاله‌ای با عنوان «کارایی اختصاص زمین ساخت‌وساز در چین: تجزیه و تحلیل اقتصادسنجی داده‌های پانل» تخصیص بهینه منابع زمین را یک پیش شرط مهم برای استفاده پایدار از زمین و توسعه هم‌افزایی منابع منطقه‌ای-محیط زیست-اقتصاد می‌داند. 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., & Tittone, 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.

هاراهاپ و دیگران (۲۰۱۷)<sup>۱</sup> 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 تعویلاتی 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 مبنا که 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 نوشته‌های جان فوربس نش<sup>۲</sup>، فن نویمان<sup>۳</sup> و امی ل بورل<sup>۴</sup> 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 بازداشتن ما از دستیابی به هدفمان، هر کاری می‌کند. تمامی تجویزها در نظریه بازی‌ها از همین دو اصل برگرفته می‌شوند؛ در نتیجه 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 موردنظر 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)<sup>۱</sup>.

### ۳-۱. 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

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

### ۲-۳. استراتژی غالب و مغلوب

زمانی که بازدهی یکی از استراتژی‌ها بازیگران به گونه‌ای باشد که در مقابل هر رفتار رقیب، آن استراتژی را به دیگری ترجیح دهد، آن را استراتژی غالب گویند. در مقابل استراتژی که به هیچ عنوان شانس 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 هیچ‌یک از بازیگران با فرض ثبات رفتار طرف مقابل، تمایلی به خروج از آن نقطه ندارند. به عبارتی با فرض اینکه رفتار رقیبان 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  $i$ ، هر استراتژی یا انتخابی به مانند  $b_i$  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 به مانند  $b_i u_i(a) \geq u_i(b_i; a_{-i})$

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 به مانند  $a_i$  را بازی کنند، بهترین پاسخ یا واکنش بازیکن اصلی چه خواهد بود. این واکنش را با  $B_i(a_{-i})$  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 تعبیری شرایط زیر ایجاد شده باشد، می‌توان گفت تعادل نش رخ داده است:

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

یافتن تعادل نش در بازی می‌تواند پایانی بر نتیجه‌گیری در خصوص بازی‌های استراتژی باشد (اوزبورن، 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 بازی‌هاست. 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 متقاضیان، دو بازیگر اصلی وجود دارند که عبارت‌اند از: ۱- دولت، ۲- متقاضیان 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 بر این 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. پیش فرض‌های 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 تمایل به حمایت از فعالیت‌های مفید و عاقلانه تولیدی و مصرفی، به افزایش درآمدهای خویش نیز توجه دارد و عمیقاً از فعالیت‌های سفته‌بازانه و سوداگرانه 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 متقاضیان افزایش یافته و در مقابل فعالیت‌های سوداگرانه متقاضیان زمین را در تعارض با منافع خود قلمداد کرده و مطلوبیت را کاهش می‌دهد.

#### متقاضیان

متقاضیان اعم از افراد حقیقی و حقوقی هستند که برای بهره‌گیری از زمین اهداف خاصی را دنبال می‌کنند که این اهداف می‌تواند شامل اهداف سوداگرانه 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 متقاضیان اصل رعایت منافع خود را دنبال می‌کنند.

## ۲-۴. استراتژی بازیگران

### 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.

### ۳-۴. حالات مختلف بازی

بر اساس استراتژی‌های چهارگانه دولت و دوگانه متقاضیان 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 مطلوبیت‌گزینی 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 متقاضیان

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 سوداگریانه 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 مطلوب‌ترین حالت برای دولت، حالت ۸ است که در آن دولت متناسب با تولید مشتری سهم‌الشرکه 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 (عملاً سود یا زیان فعالیت‌های سوداگریانه 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 اردینالی (مأخذ: دستاورد پژوهش)

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

### ترجیحات متقاضیان در سناریوی ۱: سود سوداگری از سود تولید و فعالیت‌های مفید بیشتر باشد

در شرایطی که سود فعالیت‌های سوداگریانه 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 تحویل گیرنده سوداگری است، مطلوب‌ترین گزینه پیش روی متقاضیان است و لذا بالاترین سطح مطلوبیت اردینالی 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

سهم‌الشرکه 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 تمایل به فعالیت سوداگریانه 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 به‌صورت فروش، حق اولویت با پرداخت اجاره‌بهای ثابت و یا پرداخت سهم‌الشرکه 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 اردینالی سناریوی اول (مأخذ: دستاورد پژوهش)

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

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

۱. دولت زمین را به صورت رایگان واگذار کند در حالی که هدف تحویل گیرنده سوداگری است؛
۲. دولت زمین را به صورت رایگان واگذار کند در حالی که هدف تحویل گیرنده تولید و کسب درآمد است؛
۳. دولت زمین را به قیمت قطعی فروخته در حالی که هدف تحویل گیرنده سوداگری است؛
۴. دولت زمین را به قیمت قطعی فروخته در حالی که هدف تحویل گیرنده تولید و کسب درآمد است؛
۵. دولت زمین را به قیمت ثابت اجاره دهد در حالی که هدف تحویل 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 تحویل گیرنده سوداگری است؛
۸. دولت زمین را حسب سود زیان در محصول اجاره دهد در حالی که هدف تحویل 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 اردینالی سناریوی دوم (مأخذ: دستاورد پژوهش)

رتبه	رتبه ترجیحات متقاضیان در سناریوی دوم	اختصاص ترجیحات اردینالی
حالت ۱	۲	۷
حالت ۲	۱	۸
حالت ۳	۶	۳
حالت ۴	۵	۴
حالت ۵	۸	۱
حالت ۶	۴	۵
حالت ۷	۷	۲
حالت ۸	۳	۶

#### 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 متقاضیان در شرایطی که سود فعالیت‌های سوداگرانه از سود فعالیت‌های تولیدی بیشتر است به شرح جدول شماره ۴ است:

جدول ۴. فرم ماتریسی بازی سناریوی اول

		دولت			
		رایگان	فروش	متغیر	ثابت
مشتري	سوداگر	۲ و ۸	۳ و ۶	۲ و ۲	۱ و ۴
	توليد	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 متقاضیان

- در شرایطی که دولت زمین را به صورت رایگان واگذار می‌کند؛ بهترین عکس‌العمل متقاضیان، 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 العمل ها و تعادل نش

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

### ب) سناریوی دوم

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

جدول ۵. فرم ماتریسی بازی سناریوی دوم

		دولت			
		رایگان	فروش	متغیر	ثابت
مشتري	سوداگر	۲ و ۷	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

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 سناریوی اول

		دولت			
		رایگان	فروش	متغیر	ثابت
مشتري	سوداگر	۷ و ۲	۳ و ۳	۱ و ۲	۲ و ۴
	توليد	۸ و ۵	۴ و ۶	۶ و ۸	۵ و ۷

مأخذ: دستاورد پژوهش

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

### 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 متقاضیان

- در شرایطی که دولت زمین را به صورت رایگان واگذار می‌کند؛ بهترین عکس‌العمل متقاضیان، تولید است؛
- در شرایطی که دولت زمین را با فروش قطعی واگذار می‌کند؛ بهترین عکس‌العمل متقاضیان، تولید است؛
- در شرایطی که دولت زمین را به صورت اجاره ثابت واگذار می‌کند؛ بهترین عکس‌العمل متقاضیان، تولید است؛
- در شرایطی که دولت زمین را به صورت مشارکت در تولید واگذار می‌کند؛ بهترین عکس‌العمل 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 رشته 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 فقها در خصوص ماهیت این واگذاری‌ها در مبانی نظری مطرح شد؛ آنجا که به اعتقاد برخی از فقها 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 می‌تواند 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 اقتضائات 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، استراتژی 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 تمایل به حمایت از فعالیت‌های مفید و عاقلانه تولیدی و مصرفی، به افزایش درآمدهای خویش نیز توجه دارد و عمیقاً از فعالیت‌های سفته‌بازانه و سوداگرانه 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 سوداگرایانه 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 متقاضیان اصل رعایت منافع خود را دنبال می‌کنند.

از آنجا که رتبه‌بندی ترجیحات بازیگران نیاز به سناریوسازی داشته، دو سناریو مد نظر قرار گرفته است. سناریوی اول مربوط به زمانی است که سود فعالیت‌های سوداگرایانه و سفته‌بازانه 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 سوداگرایانه بیشتر باشد. هرچند 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 متقاضیان 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 سفته‌بازانه جلوگیری می‌کند.

پیشنهاد سیاستی و خاص این مقاله این است که دولت اسلامی می‌بایست 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 سفته‌بازانه 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؛ *الوسيله الى نيل الفضيله؛ الطبعة الاولى*، قم: المكتبة آیت الله مرعشی النجفی، ۱۴۰۸ ه. ق.

بحرالعلوم، محمد بن محمد تقی؛ *بلغه الفقيه؛ جلد ۱*، الطبعة الرابعة، تهران: منشورات مكتبة الصادق، ۱۴۰۳ ه. ق.

جمعی از پژوهشگران زیر نظر هاشمی شاهرودی، سید محمود؛ *المعجم الفقهي لكتب الشيخ الطوسي؛ جلد ۲*، نشر مؤسسه دائره معارف الفقه الاسلامی، بی تا

جمعی از پژوهشگران زیر نظر هاشمی شاهرودی، سید محمود؛ *معجم فقه الجواهر؛ جلد ۲*، الطبعة الاولى، بیروت: الغدير للطباعة و النشر و التوزيع، ۱۴۱۷ ه. 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 ه. ق.

زنجانی، عباس علی (عمید)؛ *فقه سیاسی؛ جلد ۱*، چاپ چهارم، تهران: انتشارات امیرکبیر، ۱۴۲۱ ه. ق.

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

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

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

طبرسی، امین الاسلام، فضل بن حسن؛ *المؤتلف من المختلف بین أئمة السلف؛ چاپ اول*، مشهد: مجمع البحوث الإسلامية، ۱۴۱۰ ه. ق.

طریحی؛ *فخرالدین مجمع البحرین؛ جلد ۴*، چاپ سوم، تهران: کتاب فروشی مرتضوی، ۱۴۱۶ ه. ق.

- طوسی، ابو جعفر، محمد بن حسن؛ *الخلافة*؛ جلد ۳، چاپ اول، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم، ۱۴۰۷ ه. ق.
- عاملی، محمد بن مکی؛ *اللمعة الدمشقية*؛ جلد ۷، قم: دار الفکر، ۱۳۷۳.
- عاملی، حرّ، محمد بن حسن؛ *تفصیل وسائل الشیعه إلى تحصیل مسائل الشریعه*؛ جلد ۱۲، چاپ اول، قم: مؤسسه آل البیت علیهم السلام، ۱۴۰۹ ه. ق.
- عاملی، زین الدین بن علی (شهید ثانی)؛ *مسالك الأفهام إلى تنقيح شرائع الإسلام*؛ چاپ اول، قم: مؤسسه المعارف الإسلامیه، ۱۴۱۳ ه. ق.
- قمی، شیخ عباس؛ *سفینه البحار و مدینه الحکام و الآثار*؛ تهران: بنیاد پژوهش‌های اسلامی، ۱۳۸۴.
- کاشانی، فیض، محمد محسن ابن شاه مرتضی؛ *الشافی فی العقائد و الأخلاق و الأحکام*؛ 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 رشاد، تهران، مرکز نشر آثار پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی، ۱۳۸۰ ش، ج ۷.
- مجلسی، محمدباقر بن محمد تقی؛ *بحار الأنوار*؛ جلد ۱۰۰، چاپ اول، بیروت: مؤسسه الطبع و النشر، ۱۴۱۰ ه. ق.
- مدرسی طباطبایی، حسین، *زمین در فقه اسلامی*، تهران، دفتر نشر فرهنگ اسلامی، ۱۳۶۲ ش.
- مصباحی مقدم، غلامرضا، مهدی موحدی بکنظر، محمدجواد رضایی، امکان‌سنجی فقهی استفاده از ابزار اقطاع و احیا در فرایند خصوصی‌سازی، *فصلنامه اقتصاد اسلامی*، شماره ۳۷، بهار ۱۳۸۹.
- منتظری، حسینعلی، *کتاب‌الزکاة*، قم، مرکز النشر، مکتب الاعلام الاسلامی، ۱۴۰۶ ق.
- نجفی، محمد حسن (صاحب الجواهر)؛ *جواهر الکلام فی شرح شرائع الإسلام*؛ جلد ۳۸، چاپ هفتم، بیروت: دار إحياء التراث العربی، بی‌تا.
- الهیثمی، علی بن ابی بکر بن سلیمان؛ *مجمع الزوائد و منبع الفوائد*؛ جلد ۴، دارالکتاب العربی، 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 الإمامیه*؛ جلد ۳، چاپ سوم، تهران: المکتبه المرتضویه لإحياء الآثار الجعفریه، ۱۳۸۷ ه ق.

\_\_\_\_\_؛ *تفصیل وسائل الشیعه إلى تحصیل مسائل الشریعه*؛ جلد ۱۷، چاپ اول، قم: مؤسسه آل البيت عليهم السلام، ۱۴۰۹ ه ق.

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

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

رضویان، محمدتقی؛ کاشفی، کاوه؛ سرور، رحیم؛ (۱۳۹۹)، سنجش و ارزیابی رفع تعارضات مالکیت زمین با رویکرد بازآفرینی شهری مورد پژوهی: محله فرحزاد، 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 پروژه‌هایی با هدف توسعه یا مجرای برای زمین‌خواری در شمال ایران، *تحقیقات جغرافیایی*. شماره ۱۲۰. ۱۳۷-۱۵۵

فیروزنیا، قدیر؛ دینانی، لیلا؛ (۱۳۹۱) راهبرد برتر واگذاری اراضی مسکونی روستایی. *روستا و توسعه*. سال پانزدهم. شماره ۱. ۱-۲۲.

مشکینی، ابوالفضل؛ سجادی، ژیل؛ تفکری، اکرم؛ (۱۳۹۰) تأثیر سیاست‌های واگذاری زمین و مسکن دولتی در گسترش کالبدی شهرهای ایران نمونه موردی 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/داری*، شماره ۱۹ (۲۳۹-۲۶۳)

میرمحمدصادقی، حسین، رجبعلی، 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., & Tittone, 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