

حق زارعانه از منظر منابع حقوق ایران

علی خسروی*

چکیده

روابط مالک و زارع از دیرباز از اهمیت به‌سزایی برخوردار بوده است و در این راستا مسائل مهمی مورد توجه اندیشمندان بوده است که از جمله آنها این است که آیا تصرفات زارع در ملک مالک و احیاء عمران وی موجب حق می‌باشد یا خیر؟ که در این خصوص لازم است به منابع حق موصوف بپردازیم.

از جمله منابع حق یا حقوق موصوف می‌توان به عرف اشاره نمود که در حقوق ایران عرف به عنوان یکی از منابع اصلی تنظیم‌کننده روابط زارع و مالک شمرده می‌شود، عرف به‌عنوان منبع در کنار سایر منابع حق کارافه (یکی از تعبیر استعمال شده در خصوص حق زارعانه) قابل بررسی است زیرا از یک طرف عرف به‌عنوان توافق جمعی و عینی در روابط اشخاص با همدیگر است و از طرف دیگر سایر منابع حقوق از جمله قوانین به عنوان اراده رسمی و جمعی افراد جامعه و رویه قضایی به عنوان اراده ترافعی مراجع رفع مخاصمه بر نفی یا اثبات عرف متداول تأثیرگذار می‌باشد که در خصوص حقوق زارعانه عرف مناطق مختلف حقوق زارعانه را مورد پذیرش قرار داده است و قوانین مختلف قبل و

E-mail: K_Ali_B@yahoo.com

*. کارشناس ارشد حقوق خصوصی و وکیل پایه یک دادگستری.



بعد از انقلاب اسلامی عرف مزبور را مورد پذیرش قرار داده و در قوانین مختلف به آن رسمیت بخشیده‌اند.

از طرف دیگر رویه قضایی ایران چه در آرای وحدت رویه و چه در آرای اصداری متعدد از شعب حقوقی دیوان عالی کشور و همچنین در آرای اصداری از دادگاه های تامی بروجرد این حق صحه گذاشته‌اند و مطلب دیگر در خصوص حقوق زارعانه در مقررات مصوبه بعد از انقلاب و همچنین رویه قضایی محاکم در بعد از انقلاب آن است که در خصوص قوانین تصویب شده بعد از انقلاب و آرای وحدت رویه و اصداری از دیوان عالی کشور مراجع نظارتی شرعی که شامل شورای نگهبان و فقهای حاضر در دیوان عالی کشور بر تصویب قوانین موصوف و صدور آرای مزبور نظارت داشته‌اند که به گونه‌ای به صورت ضمنی بر شرعی بودن حقوق موصوف حکایت دارد البته لازم به ذکر است در مقابل آرای که حکایت از پذیرش حقوق زارعانه دارد آرای دیگری نیز که حکایت از عدم پذیرش حقوق موصوف دارد نیز در رویه قضایی ایران وجود دارد.

واژگان کلیدی

منابع، حق، حقوق زارعانه، قانون؛ رویه قضایی، عرف.

مقدمه

حق کارافه یا حق زارعانه متکی بر عرف و در نتیجه تابع عناوینی است که در مناطق مختلف به کار برده می‌شوند و از این حیث شاید تصور شود که از این حق باید تعاریف متکثری ارایه گردد. اما باید گفت ماهیت این حق با وجود برخی تفاوت‌ها یکتا است و در نتیجه تعریف یکی از آنها بر سایر موارد نیز قابل حمل است. کارافه تعبیری است که اختصاص به مناطق شمالی کشور دارد و از آنجا که تعابیر مشابه این عنوان غالباً برحسب منطقه‌ای معین فرق می‌کند؛ واژه‌های عمومی و رایج نیستند تا بتوان در فرهنگ‌های فارسی و لغتنامه‌ها به دنبال معنا یا معانی آنها



بود. لیکن فرهنگ‌های فارسی برخی از اصطلاحات معادل حق کارافه از جمله حق یا حقوق زارعه، حق کشت زراعی، حق نسق و سایر اصطلاحات متعارف در عرف‌های گوناگون تعریف نموده‌اند. البته در برخی از مکان‌ها حق گاوبندی را نیز معادل حق نسق زراعی عنوان نموده‌اند که به نظر صحیح نمی‌رسد؛ زیرا حق گاوبندی هم عرض حق نسق (حق کارافه) قرار می‌گیرد که با توجه به آنچه در خصوص گاوبند عنوان گردیده، حق متعلق به گاوبند حقی است که مع الواسطه برای وی ایجاد می‌گردد و وی صرفاً تأمین‌کننده سرمایه منقول زراعت بوده است در حالی که با توجه به آنچه که در خصوص حق نسق یا حق کشت زراعی گفته می‌شود این حق ناشی از رابطه مستقیم زارع با زمین زراعی می‌باشد به این جهت که در نتیجه فعالیت بر زمین زراعی، ریشه و منفعت یا ارزش افزوده‌ای بر روی آن زمین ایجاد می‌گردد.

در ترمینولوژی حقوق کوتاه‌ترین و ناقص‌ترین اشاره به حق کارافه به عمل آمده است، بدین صورت که آن را دسترنج رعیتی، چم، تبر تراش، حق اولویت رعیتی، حق ریشه و حق آب و گل و معادل حقوق زارعه قرار داده است و در چاپ دیگر از همین کتاب آن را صرفاً مرادف دسترنج رعیتی پنداشته است. (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۳، صص ۲۳۶ - ۵۳۵) بنابراین به حق کارافه یا زارعه، نسق^۱، گاوبندی، دستارمی^۲، دسترنج رعیتی و حق آب و گل^۳ نیز گفته می‌شود. منابع حق زارعه (کارافه)، مستنداتی هستند که به لحاظ ماهوی شرایط و آثار این حق را تعیین کرده‌اند و از نظر شکلی و در مقام حل اختلاف، قاضی ملزم است حداقل به یکی از آنها استناد نماید. منظور از منابعی که به جنبه‌های ماهوی و شکلی حق کارافه شکل داده‌اند، منابع الزام‌آور هستند والا منابع ارشادی هر چند در تکمیل مباحث مربوط به این حق در عالم واقع موثراند اما قدرت الزام‌آوری ندارند. منابعی که حق کارافه با توجه به آنها مورد استناد قرار می‌گیرد، قوانین و مقررات، رویه قضایی و عرف است که ذیلاً به آنها اشاره می‌گردد:

نخست. قوانین و مقررات

قوانین و مقررات در نظام حقوقی موضوعه مهم‌ترین منبع برای تعیین حقوق و تکالیف به شمار می‌روند اما ارزش همه آنها به یک اندازه نیست؛ زیرا بین مقررات رابطه طولی وجود



دارد که بر اساس این رابطه اولاً مرجع مقررہ گذار نمی‌تواند مقرراتی وضع کند که مغایر با مقررات ما فوق باشد و ثانیاً مراجع قضایی نیز با وجود قانون مافوق در قضیه مربوطه، اختیار استناد به مقررات مادون را ندارد. قانون اساسی، به عنوان قانون مافوق و پس از آن به ترتیب قانون عادی و آیین نامه‌ها قرار دارند. قانون اساسی به عنوان میثاق ملی به اصول و برنامه‌های بنیادین و اساسی یک ملت اشاره می‌کند که طبیعتاً برای حق خردی مثل حق کارافه نمی‌توان از قانون اساسی به عنوان یک منبع اصلی و مستقیم یاد کرد اما سرچشمه‌های حمایت از آن را می‌توان در اصل چهل و ششم قانون اساسی جست. طبق این اصل هر کس مالک حاصل کسب و کار مشروع خویش است و هیچ کس نمی‌تواند به عنوان مالکیت نسبت به کسب و کار خود امکان کسب و کار را از دیگری سلب کند.

حق زارعانه از مصادیق برجسته کسب و کار زارع بر زمین دیگری است که برحسب مورد زارع مالک آن خواهد بود و حتی قسمت دوم اصل نیز می‌تواند در راستای توجه به آثار حق زارعانه مورد توجه قرار بگیرد؛ به این نحو که مالک نمی‌تواند با ادعای مالکیت نسبت به زمین زارعی، مورد توجه قرار بگیرد به این معنا که مالک نمی‌تواند با ادعای مالکیت نسبت به زمین زارعی، هر موقع که خواست ضمن ادعای مالکیت، زارع را از حق خویش محروم سازد. فارغ از اصل چهل و ششم قانون اساسی که منبع عالی و الهام‌بخش برای حق زارعانه است، در میان قوانین عادی و آیین نامه‌ها نیز می‌توان موارد متعددی در اعتبار حق کارافه یافت که ذیلاً با رعایت ترتیب زمانی ابتدا به قوانین و مقررات قبل از انقلاب و سپس به تحولات تقنینی پس از انقلاب اشاره می‌گردد:

الف) پیش از انقلاب

۱. قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷ و اصلاحات بعدی: در قانون مدنی اشاره‌ای به حق زارعانه نشده است اما مبنای اعتبار این حق را می‌توان از ماده ۲۲۰ آن سراغ گرفت که مقرر می‌دارد: عقود نه فقط متعاملین را به اجرای چیزی که در آن تصریح شده است ملزم می‌نماید بلکه متعاملین به کلیه نتایجی هم که به موجب عرف و عادت یا به موجب قانون از عقد حاصل می‌شود ملزم



می‌باشند. حق زارعه می‌تواند در اثر استمرار فعالیت زارع در ضمن عقد مزارعه و مساقات به موجب عرف حاصل شود که متعاملین ملزم به رعایت آن عرف خواهند بود و البته عرف در اینجا آنقدر تأثیر گذار است که در صورت تعارض عرف و قوانین تکمیلی، حکم عرف مقدم است. (کاتوزیان، ۱۳۸۲، ص ۲۱۳).

۲. ماده ۳۱ آیین نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷: این ماده قدیمی‌ترین مقرره‌ای است که به‌صراحت به حق زارعه اشاره کرده است. به موجب ماده مذکور «دسترنج رعیتی و حق اولویت و گاوبندی و غیره که در املاک معمول و بین رعایا یا خرید و فروش می‌شود از حقوق راجع به عین املاک نبوده و قابل درخواست ثبت و اعتراض به ثبت نیست و صدور سند مالکیت به نام مالک تغییری در وضع حقوق مزبور در هر جا که معمول است نمی‌دهد».

«برخی بر این عقیده اند ماده مذکور در ضمن بیان برخی اوصاف و ویژگی‌های حق زارعه با ذکر این نکته که «صدور سند مالکیت به نام مالک تغییری در وضع حقوق مزبور در هر جا که معمول است نمی‌دهد»، ضمن به رسمیت شناختن این حق آن را منوط به شناسایی و اعمال از سوی عرف دانسته است. (همتی، ۱۳۸۵، ص ۸۷).

۳. آیین نامه اجرایی قانون فروش خالصات مصوب ۲۱ آبان‌ماه ۱۳۳۶ (کمیسیون‌های مشترک داری و کشاورزی مجلسین): طبق ماده ۲ این آیین‌نامه، خالصات و اراضی به‌وسیله کمیسیونی در هر محل مرکب از دو نفر به انتخاب وزارت کشاورزی و یکی از کارشناسان رسمی به انتخاب رئیس دادگستری محل (در مراکز استان رئیس دادگاه استان و در شهرستان‌ها رئیس دادگاه شهرستان) ارزیابی خواهد شد. در ادامه مقرر گردیده که هر گاه در اراضی مذکور اشخاصی شخم یا کود موجود یاریشه‌ای داشته باشند با در نظر گرفتن مخارجی که به عمل آمده و ارزشی که جهت آنها در زمین منظور شده به تشخیص کمیسیون مذکور از وجهی که خریدار در مزایده می‌پردازد به اشخاص مزبور خواهد شد. صاحبان این قسم حقوق در صورت تساوی شرایط در جلسه مزایده حق تقدم خواهند داشت. نسبت به اراضی مزروعی خالصه که مورد احتیاج دولت است و اشخاصی که حق ریشه و یا شخم داشته باشند به طریق



مذکور در همین ماده حق آنها تعیین و از محل ۲۵٪ فروش خالصجات به صاحبان آنان پرداخت خواهد شد.

آیین‌نامه مزبور در ارتباط با قرعه در واگذاری مقرر داشته که چنانچه زارعی در زمین مورد کشت شخم یا کود و یا ریشه و تأسیساتی داشته باشد و آن زمین به حکم قرعه به زارع یا زارعین دیگر اصابت نماید میزان تفاوت با تراضی طرفین و در صورت عدم توافق با نظر کمیسیون تقسیم و فروش محلی تعیین خواهد شد.

طبق ماده ۹ خالصجات مشاع پس از افراز و تعیین سهم دولت طبق مقررات قانون و آیین‌نامه به کشاورزان خالصه فروخته خواهد شد و چنانچه زارعین خالصه مشخص نباشند بین کشاورزان که حین تصویب قانون حداقل سه سال در همان قریه مشغول زراعت بوده‌اند به قید قرعه تقسیم خواهد شد و صرف تصرف و زراعت باعث جعل قانونی حق اولویت زراعتی به شکل اولویت در تملک گردید و این حق اولویت بر اساس ماده ۱۰ بدین‌گونه مقرر گردیده ابنیه دولتی و اشجار و حقوق دولت که به موجب ماده ۵ قانون تقسیم و فروش خالصجات مشاعاً به کلیه زارعینی که در آن قریه مالک آب و خاک شده‌اند مجاناً واگذار می‌گردد باید طبق ماده ۷ قانون مزبور به وسیله صندوق تعاونی روستایی ده نگهداری و اداره شود.

۴. قانون اصلاحات ارضی در سال ۱۳۳۹: قانون اصلاحات ارضی ممتزین منبع قانونی برای حق زارعه و مظهر تبلور آن محسوب می‌شود. این قانون باعث ایجاد تحولات اساسی در نظام زمین‌داری و روابط مالک و زارع در جامعه ایران شده و وضعیت املاک زراعی را از نظر مالکیت و زراعت تحت تأثیر قرارداد.

در ماده یک قانون مورد بحث برخی واژگان معرفی شده اند که جلوه‌ای از حق زارعه محسوب می‌شوند از جمله زارع: کسی است که مالک زمین نیست و با دارا بودن یک یا چند عامل زراعتی شخصاً و یا به کمک افراد خانواده خود در زمین متعلق به مالک مستقیماً زراعت می‌کند و مقداری از محصول را به صورت نقدی یا جنسی به مالک می‌دهد.



گاوبند: کسی است که مالک زمین نیست و با داشتن یک یا چند عامل زراعتی به‌وسیله برزگر یا کارگر کشاورزی در زمین زراعت می‌کند و مقداری از محصول را به‌صورت نقدی یا جنسی به مالک می‌دهد.

برزگر: کسی است که مالک زمین و عوامل دیگر زراعتی نیست و در مقابل انجام کار زراعتی برای مالک یا گاوبند سهمی از محصول را می‌برد.

براساس مقررات اصلاحات ارضی زارعانی که در املاک اربابان و عمده مالکان به زراعت می‌پرداختند و طبق عرف محل دارای نسق زراعی بودند مالک نسق زراعی خود شدند و میزان مالکیت املاک زراعی نیز محدود گردید. نسق زراعی که یکی از عناوین حق زارعانه می‌باشد، منشاء تقسیم و تملک اراضی توسط خرده مالکان گردید.

ماده ۱۶ قانون مزبور در سلسله مراتب تقدم در واگذاری اراضی نسبت به زمین‌هایی که بنا به مقررات این قانون تقسیم می‌شود و به رئیس خانوار انتقال داده، زارعین درصدر قرار داده است. به موجب ماده ۱۷ قانون اصلاحی موصوف واگذاری زمین به افراد حائز شرایط بدین نحو بود که اراضی ده مورد تقسیم بر حسب نسق زراعی موجود سهم‌بندی و مشاعاً به زارعین واگذار شد و در مواردی نیز که سازمان اصلاحات ارضی لازم می‌دانست بر حسب موقعیت و نوع اراضی قطعه بندی و به تناسب نسق زراعی مفروضاً به زارعین واگذار گردید.

ماده ۲۲ قانون موصوف به گونه‌ای حق اولویت زارع را در استمرار رابطه زارعانه خود نسبت به هر شخص غیر از مالک عنوان می‌نماید و مقرر نمود، از تاریخ تصویب قانون هیچ مالکی حق اخراج زارع را که در ده یا زمین او زراعت می‌کرد نداشت و تنها در صورتی مالک شخصاً می‌توانست به زراعت در ملک خود بپردازد که رضایت زارع را جلب و چنانچه ریشه و اعیانی در ملک ایجاد کرده است به موجب سند رسمی آنها را خریداری نموده باشد و در قسمت اخیر نیز شکل دیگری از حقوق زارع را بیان نموده است که عبارت است از پرداخت بهای ریشه و اعیانی است همچنین آیین نامه قانون مذکور مصوب مردادماه ۱۳۴۳ مجدداً به حق اولویت زارع متصرف اشاره نموده است و مقرر می‌دارد که اجاره املاک زراعی از سوی مالک اراضی مشمول ماده ۱ قانون مواد الحاقی به قانون اصلاحات ارضی، تنها به زارعین



نسق و یا به شرکت تعاونی روستایی که اعضای آن همان زارعین روستایی می‌باشند، امکان‌پذیر است.

درخصوص انتقال قهری این حق نیز ماده ۶ آئین کار مزبور عنوان می‌نماید: «در صورت فوت مستأجر (زارع) وارث قانونی او می‌تواند اجاره را برای بقیه مدت در اختیار داشته باشند مگر این که وارث نخواهند شخصاً به امر زراعت اشتغال ورزند که در این صورت با اطلاع سازمان اصلاحات ارضی اجاره فسخ و مورد اجاره از ید ورثه خارج و با استیفای حقوق زارعانه آنها طبق معمول محل برای بقیه مدت به دیگری اجاره داده خواهد شد».

طبق تبصره یک ماده یک آیین نامه اجرائی مواد الحاقی به قانون اصلاحات ارضی مصوب بیست و پنجم آبان ماه چهل و سه نیز در «حقوق زارعین عبارت است از حق ریشه و بهای کود و شخم و ارزش زحماتی که زارع برای آبادکردن زمین متحمل شده است ارزش زحمات مزبور برابر یک دوم معدل سالیانه درآمد سه سال اخیر زارع است».

۵. قانون طرز تقویم و تملک اراضی مورد نیاز سد فرحناز پهلوی: در ماده ۵ قانون مذکور آمده که: «نحوه پرداخت بهای اراضی زراعتی و باغ‌های میوه و قلمستان‌ها و بیدستان‌ها و زمین‌های مشجر و دیمزار و بایر و مستحدثات به شرح زیر خواهد بود:

الف) در صورتی که ملک متعلق به اشخاصی باشد که در اثر اجرای طرح مراحل اول و دوم و قانون اصلاحات ارضی مالک شده باشند با توجه به تبصره ماده ۱۹ قانون اصلاحات ارضی پس از کسر بدهی زارع بابت بهای ملک، مازاد بها به آنها پرداخت می‌شود.

ب) املاکی که در اجاره زارعین است هیأت ارزیابی علاوه بر تعیین بهای زمین برای پرداخت به صاحب آن حق السعی و حقوق زارعانه را تعیین خواهد کرد تا به زارعین ذی‌حق پرداخت شود، و بالاخره در بند پ ضمن تعیین حقوق زارعانه اعلام داشته: «حقوق زارعین اعم از حق ریشه، بهای شخم و کود و ارزش زحماتی که زارع برای آبادکردن زمین مورد نیاز متحمل شده است برآورد و به زارعین پرداخت و از بهای تعیین شده جهت مالکین کسر می‌گردد.»



۶. قانون برنامه سوم عمرانی کشور مصوب ۱۳۴۶/۳/۲۱: ماده ۲۹ قانون برنامه سوم عمرانی کشور مقرر می‌دارد: «هر گاه برای اجرای طرح‌ها احتیاج به خرید اراضی اعم از دایر و بایر و ابنیه و تأسیسات متعلق به افراد یا مؤسسات خصوصی پیدا شود». طبق بند ۵ ماده مذکور: «در صورتی که طبق نظر اداره کشاورزی محل زارعین حقوقی در آن ملک داشته باشند حقوق زارعین ذی‌نفع از قیمت ملک کسر و به ذوی الحقوق پرداخت و باقیمانده به مالک پرداخت خواهد شد.»

۷. قانون آب و نحوه ملی شدن آن مصوب ۱۳۴۷/۷/۲۴: طبق ماده ۵۰ این قانون هر گاه برای اجرای طرح‌های عمرانی و صنعتی و توسعه کشاورزی و سدسازی و تأسیسات اصلی و فرعی مربوطه و استفاده از منابع آب‌های سطحی و زیرزمینی احتیاج به اراضی و ابنیه و مستحقات و تأسیسات و سایر حقوق متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی باشد و ضرورت تصرف به تصدیق وزارت آب و برق و مدیر عامل سازمان برنامه رسیده باشد وزارت آب و برق و مؤسسات و شرکت‌های تابع می‌توانند اراضی و ابنیه و مستحقات را به شرح زیر خریداری و تصرف بنمایند و در موارد ضروری و فوری با تصویب وزیر آب و برق انجام تشریفات ارزیابی و پرداخت بهای خرید مانع تصرف و اجرای کار نیست مشروط بر این که قبل از تصرف وضع موجود وسیله کارشناس و نماینده مجری طرح مشخص و صورت مجلس شده باشد.

الف) تعیین بهای اراضی و ابنیه و مستحقات و تأسیسات و سایر حقوق از طریق توافق بین دستگاه‌های اجرایی و مالکین آنها به عمل می‌آید و در صورت عدم توافق هیأتی مرکب از وزیر آب و برق و وزیر اصلاحات ارضی و تعاون و روستایی مدیر عامل سازمان برنامه - دادستان کل - مدیر کل ثبت یا نمایندگان آنها تعیین قیمت خواهند کرد.

تبصره دو ماده موصوف در خصوص ایراد خسارت به اشخاص می‌پردازد. در صورتی که (بدون لزوم تصرف و خرید) به اشخاص خسارت وارد آید، خسارت بر اساس مقررات این ماده تعیین و پرداخت خواهد شد و در تبصر چهار ماده مزبور عنوان می‌نماید در صورتی که در اراضی مزبور مستحقات یا اعیانی وجود داشته باشد و بر اثر اجرای طرح تأسیسات مذکور در فوق از بین برود یا خسارتی به آنها وارد شود مؤسسات دولتی مربوط باید خسارت مالک



اعیانی را به ترتیب مذکور در این ماده تقویم و پرداخت نماید بدون این که کارهای ساختمانی از جهت پرداخت خسارت متوقف شود. حریم آنها و شبکه آبیاری به پیشنهاد وزارت آب و برق به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید. که شاید بتوان گفت که مستحذات و اعیانی شامل مستحذات متعلق به زارع نیز می باشد.

تبصره ۵ ماده مذکور مقرر می دارد: «در مورد اراضی که در اجرای قوانین اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده مفاد تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی مصوب ۴۰/۱۰/۱ رعایت می شود.»

۸. قانون خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی مصوب ۱۳۴۷/۹/۲۶: این قانون نیز ضمن به رسمیت شناختن حقوق زارعانه آورده است که در صورت عدم توافق بین زارع و وزارت فرهنگ و هنر نظر وزارت اصلاحات ارضی و تعاون روستایی در تعیین ارزش حق السعی و کلیه حقوق زارعانه قطعاً خواهد بود. در این قانون صراحتاً به حقوق زارعانه زارعین اشاره نموده است.

در ماده ۲۵ آیین نامه ماده ۵۰ قانون مذکور مقرر نموده است که:

هر گاه ملک مورد انتقال به وسیله زارعین شود و این امر بنا به گزارش اداره اصلاحات ارضی و تعاون روستایی محل باشد وزارت آب و برق علاوه بر پرداخت بهای املاک مزروعی به مالک طبق بند (ج) ماده ۵۰ قانون آب و نحوه ملی شدن آن و رعایت مواد ۵ و ۶ قانون طرز تملک اراضی مورد نیاز سد فرحناز پهلوی. حقوق زارعانه و حق السعی زارعین را که میزان آن از طرف کارشناس تعیین می شود به زارعین آن ملک بپردازند.

۹. قانون خرید اراضی کشاورزی برای تأمین نیازمندی های صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۴۸/۴/۹: براساس این قانون هم به حق ریشه زارعین و هم به حق اولویت آنها اشاره شده با این تفاوت که این حق اولویت برای تصرف نیست و بلکه برای به کار گیری آنها در واحدهای صنعتی و معدنی است. طبق این ماده واحده، واحدهای صنعتی و معدنی اعم از دولتی و یا خصوصی به منظور تأمین نیازمندی های خود در اجرای طرح های مربوط به معادن طبقه دو یا صنایع



می‌توانند بر حسب ضرورت امر به تشخیص وزارت اقتصاد و با موافقت وزارت اصلاحات ارضی و تعاون روستایی املاک زراعتی و حق ریشه زارعین و اعیان و مستحدثات متعلقه را به مقدار مورد نیاز برای اجرای طرح اجاره و یا خریداری نمایند.

مطابق با تبصره ۱ این ماده واحده، بهای اراضی و حق ریشه و مستحدثات و اعیان متعلقه و مال الاجاره از طریق توافق بین مالکین یا زارعین و واحدهای صنعتی یا معدنی تعیین می‌شود. در صورت عدم توافق بهای مذکور بر اساس قیمت عادلانه روز به‌وسیله کمیسیون مرکب از وزیر اقتصاد، وزیر اصلاحات ارضی و تعاون روستایی، دادستان کل کشور و یا معاونین آنها با جلب کارشناس تعیین خواهد شد.

در تبصره ۲ ماده مذکور آمده است که واحدهای صنعتی و معدنی در مواردی که بر اساس این قانون اراضی زراعتی زارعین را خریداری و یا اجاره می‌نمایند مکلفند در درجه اول برای تأمین کارگران عادی مورد نیاز خود از وجود زارعینی که نسق‌های زراعتی آنان را خریداری یا اجاره کرده‌اند و توانایی انجام کار دارند استفاده نمایند.

۱۰. لایحه قانونی طریقه رفع مشکلات پیش‌بینی نشده در قوانین و مقررات اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۹/۱۰/۱۴ کمیسیون اصلاحات ارضی و تعاون روستایی مجلسین: طبق ماده ۱ این قانون، املاک مشمول مرحله اول قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی که از تاریخ تصویب قانون اجازه امضای اسناد فروش و قبوض مربوط به انتقال املاک مشمول مرحله اول قانون اصلاحات ارضی وسیله وزارت اصلاحات ارضی و تعاون روستایی به قائم مقامی زارعین مستنکف «مصوب ۳، ۱۲ و ۴۸» به دولت منتقل شده یا بشود و زارعین از امضای اسناد انتقال خودداری نمایند، مشمول مقررات قانون مذکور می‌باشد. در صورتی که زارعین ذیربط ظرف سه ماه از تاریخ اخطار کتبی اداره اصلاحات ارضی و تعاون روستایی محل برای امضای اسناد قبوض مربوط و یا اعلام عدم تمایل خویش در مورد خرید نسق‌های زراعتی به ادارات فوق مراجعه و اقدام نکنند طبق مقررات قانون مذکور با آنان رفتار خواهد شد.

موافق ماده ۴ در صورتی که تا تاریخ تقدیم این قانون زارعین املاک مشمول قوانین اصلاحات ارضی حق ریشه یا دسترنج زراعتی و سایر حقوق زارعانه خود را با تنظیم سند



رسمی در دفاتر اسناد رسمی به زارع دیگری منتقل کرده باشند، زارع انتقال گیرنده در اجرای قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر قائم مقام قانونی زارع فرستنده خواهد بود. و در مواردی نیز که زارعین با رعایت حد نصاب ماده ۴۵ آیین نامه اصلاحات ارضی مصوب ۳، ۵ و ۴۳ کمیسیون خاص مشترک مجلسین حقوق خود را به شرح فوق به مالکین مربوط منتقل کرده باشند اسناد مسلم این قبیل انتقالات ملاک عمل خواهد بود.

ب) بعد از انقلاب

در ادامه بررسی قوانین و مقررات مرتبط با حق کارافه ذیلاً به تحولات تقنینی پس از انقلاب اشاره می‌شود:

۱۰. در قانون نحوه واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی مصوب ۵۸/۶/۲۵ شورای انقلاب، برای اولین بار بعد از انقلاب به حق زارعانه اشاره شده است و ضمن اشاره به آن به گونه‌ای بر وجود و مشروعیت آن صحنه گذاشته شده است و متعاقب آن مقرراتی در خصوص چگونگی آن وضع گردیده از جمله در لایحه اصلاحی قانون مذکور مصوب ۵۹/۲/۳۱ شورای انقلاب برای اولین بار نسق زراعی تعریف و معیار واگذاری اراضی به زارعین تعیین شد. چنانچه در ماده ۲ قانون مذکور آمده است حقوق اشخاص بر اراضی دایر اعم از آن که ناشی از احیاء اراضی، عقود و معاملات، انتقالات قهری و همچنین واگذاری خالصجات و املاک یا تحت عنوان واگذاری اصلاحات ارضی باشد، براساس قوانین موضوعه معتبر و لازم‌الرعایه است. قانون مذکور نسق زراعی را این‌گونه تعریف کرده است. «عملکرد عمرانی کسی که به آبادانی زمین اقدام کرده است.» و در ماده ۲۸ آیین‌نامه قانون موصوف نیز نحوه تعیین بهای نسق زراعی آمده است.

در ماده ۳۳ این آیین‌نامه نیز به شکل دیگری از حقوق زارعانه؛ یعنی اولویت جهت واگذاری زمین، نخستین اولویت را به اشخاصی داده است که بیش از سه سال در اراضی مورد نظر زراعت کرده‌اند که حق زارعانه در این ماده قانونی به شکل حق تقدم در خرید و تملک تجلی یافته است که این حق تقدم در آیین‌نامه اجرایی ماده ۳ لایحه قانونی مالکیت



بهره‌برداری از اراضی واقع در آب‌خور سد در مصوب ۵۸/۱۰/۲۲ نیز اشاره شده است ضمن تعیین حق تقدم در واگذاری املاک مورد نظر، زارعین صاحب نسق و خرده مالکین خودکار؛ یعنی کسانی را که شخصاً در ملک زراعی خود به زراعت می‌پردازند دارای حق تقدم شناخته و حق تقدم آنها را نسبت به سایر متقاضیان به مدت ۶ ماه محفوظ نمود. ضمن این‌که به موجب تبصره ماده ۳ آیین‌نامه مذکور حق تقدم را در صورت فوت زارع و صاحبان نسق قبلی برای وراث آنها به رسمیت شناخته و اعلام نموده: «چنانچه صاحبان نسق قبلی و خرده مالکین خودکار فوت کرده باشند، وراث قانونی یا یک نفر به نمایندگی ایشان یا قیم صغار یا ولی قهری ورثه می‌تواند برای اجاره نسق زراعی متوفی مراجعه نماید».

لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران جایگزین قانون نحوه واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی گردید که در ماده یک اراضی را در چهار قسم آورده است:

الف) اراضی موات و مراتع؛

ب) اراضی آباد شده توسط افراد یا شرکتها که دادگاه صالح اسلامی به استرداد آنها حکم داده است؛

ج) اراضی بایر که قبلاً دائر بوده و برحسب ملاک‌های رژیم قبلی ملک اشخاص یا موسسات شمرده می‌شده است؛

د) اراضی دائر، طبق ماده ۴ قانونگذار ملاک واگذاری یا باقیماندن زمین در دست مالکین تعیین نموده است و آن هم انجام کشاورزی و استمرار بر آن بوده است و در این بند مقرر می‌نماید که اگر مالک شخصاً به امر کشاورزی در آنها اشتغال دارد تا سه برابر مقداری که در عرف محل برای تامین زندگی کشاورز و خانواده او لازم است در اختیار او می‌ماند و اگر شخصاً به کشاورزی در آنها اشتغال ندارد و منبع درآمد دیگر کافی برای تامین او می‌ماند و در مورد بقیه در جاهایی که کشاورزانی وجود دارند که فاقد زمین زراعتی هستند و جز از راه گرفتن مازاد زمین این گونه مالکان نمی‌توان آنها را صاحب زمین زراعتی کرد، وظیفه آنها این است که مازاد بر حد مذکور را به این گونه زارعین واگذار کنند و اگر به میل خود به این وظیفه



عمل ننمایند به مقتضای ولایت به حکم حاکم از آنها گرفته و در اختیار کشاورزان نیازمند گذارده می‌شود و دولت بهای نسق این زمین‌ها را پس از کسر بدهی‌های مالک به بیت‌المال به او می‌پردازد. در ماده ۶ ضوابط واگذاری زمین که در برخی آنها می‌توان مابانی حق زارعانه را جست، به ویژه این که زمین زراعی نباید بدون عذر موجه معطل گردد که زارع این شرط را برآورده می‌سازد. ضوابط مندرج در این ماده به شرح زیر آورده شده است:

در بند یک به اولویت‌های واگذاری اشاره نموده که بیشتر بر انجام زراعت اصرار داشته است و در بند چهار مقرر نموده زمین بدون عذر موجه نباید معطل بماند که حکایت از تأکید قانونگذار بر استمرار آبادانی دارد و در بند پنج عنوان نموده باید عملکرد روی زمین به گونه‌ای باشد که موجب اتلاف زمین نشود. که گویای هدف قانونگذار؛ یعنی استمرار آبادانی است نه صرف بهره‌برداری. بند ۶ نیز وجود اجازه دولت در واگذاری و انتقال اراضی موصوف که مبتنی بر تصرفات زارع می‌باشد به غیر را مقرر نموده است و اعلام داشته است که کشت روی زمین‌های موصوف باید با توجه به نیازهای جامعه باشد.

در واژه‌نامه این لایحه قانونی، نسق به عنوان عملکرد عمرانی کسی که به آبادی زمین اقدام کرده، تعریف شده است.

آئین‌نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی در ایران مصوب ۵۹/۱/۲۱ نیز صراحتاً یا تلویحاً مقرراتی در مورد حق زارعانه پیش‌بینی کرده است؛ از جمله ماده ۴ آن را می‌توان از دلایل توجیهی حق زارعانه شمرد به موجب این ماده، اراضی بایر اگر از پنج سال بدون عذر موجه بایر مانده باشد هیأت می‌تواند این اراضی را در اختیار واجدین شرایط آن با رعایت کلیه شرایط و ضوابط قرارداد تا به امر کشاورزی بپردازند. طبق تبصره این ماده نیز اگر اراضی کمتر از پنج سال و بیش از سه سال معطل مانده باشد تا دو برابر عرف محل زمین در اختیار صاحب آن قرار می‌گیرد و مابقی با رعایت اولویت‌های ذکر شده در مواد بعدی به واجدین شرایط واگذار می‌شود. در آئین‌نامه موصوف نیز ابقاء حقوق زارعانه را مستلزم استمرار آبادانی و معطل نماندن زمین دانسته است.

طبق ماده ۵ آیین‌نامه، اراضی دایر بزرگ به دوصورت به ملکیت صاحبان آنها در می‌آید:



الف) تصرف اراضی از راه مشروع و صحیح؛ یعنی چنانچه متصرف شخصاً به امر کشاورزی اشتغال داشته که با رعایت شرایط اقلیمی محل فقط تا حد سه برابر عرف محل زمین در اختیار او می‌ماند.

ب) تصرف اراضی از راه‌های غیر مشروع از جمله: آنچه می‌تواند در ارتباط با حقوق زارعین باشد، تصرفات غاصبانه توسط اشخاص متعددی و ایادی رژیم گذشته و خارج کردن زمین از تحت مالکیت رعایا با توسل به زور اداری و غیراداری است. در تبصره ۱ ماده فوق آمده است که تحقیق و تشخیص موارد فوق از وظایف هیأت ۷ نفره است و در موارد اعمال ولایت صرفاً نظر نماینده حاکم شرع معتبر است.

براساس ماده ۶ بهای نسق اراضی دایر با رعایت موازین این قانون و پس از کسر بدهی‌های قانونی و شرعی براساس ماده ۲۸ این آئین‌نامه پرداخت خواهد شد.

طبق تبصره ۱ این ماده چنانچه افراد خانوار بیش از ۵ نفر باشند برای بقیه حداکثر نصف واحد عرف محل منظور می‌گردد و زمین به رئیس خانواده واگذار می‌شود.

در تبصره ۲ نیز آمده است اشخاصی که دارای سن بیش از ۱۸ سال و یا متأهل باشند مستقلاً یک سهم دریافت خواهند داشت به شرط اشتغال به کشاورزی. در این ماده همچنین موارد زیر نیز مورد اشاره قرار گرفته است:

- زمین‌های واگذاری را نمی‌توان منتقل کرد و در صورت اعراض زمین مسترد می‌شود.
- اراضی واگذار شده قابل فروش نمی‌باشد و گیرندگان زمین باید حدود اراضی را حفظ و به اراضی دیگران تجاوز ننمایند.

- اراضی واگذار شده به متقاضیان نباید بدون عذر موجه معطل بماند.
- گیرندگان زمین متعهد به اجرای برنامه کشت اعلام شده از طرف وزارت کشاورزی می‌باشند.

در ماده ۲۳ اولویت‌های واگذاری زمین در چهار دسته کلی آورده شده که زارعین در رأس این اولویت‌دهی قرار دارند. این چهار دسته عبارتند از:



۱. کلیه زارعینی که در محل ساکن هستند و بدون زمین‌اند و یا کمتر از عرف محل زمین دارند با رعایت موارد زیر زمین به آنها واگذار می‌گردد که دو مورد از آن، از مصادیق حق زارعانه می‌باشد:

الف) زارعینی که بیش از سه سال است که در اراضی مورد نظر به کار اشتغال دارند.
 ب) زارعینی که قبلاً روی این اراضی کار کرده و به‌عللی از جمله ایجاد تضيیقات مالک اخراج شده و ممر درآمد دیگری نداشته باشند. در اینجا باید گفت که اولویت پیش‌بینی شده همان حق زارعانه است که این مصوبه علی‌رغم خواست مالک به زارعین داده است.
 در ماده ۲۹ مقرر شده که اراضی وقفی توسط هیأت هفت نفره با نظر سازمان اوقاف طبق موازین شرعی به متقاضیان داده می‌شود و اجاره آن بوسیله دریافت‌کنندگان زمین به سازمان مزبور پرداخت می‌گردد اما در تبصره سعی شده تا حقوق زارعین مورد توجه قرار بگیرد به این‌نحو که در صورتی که صاحب نسق ممر درآمدی بجز زمین مزبور نداشته باشد بهای آن به اقساطی که مخارج روزمره او را تأمین نماید پرداخت می‌گردد در غیر این صورت به طریق مقتضی خواهد شد.

۱۱. دومین قانونی که بعد از انقلاب حقوق زارعانه را به رسمیت شناخته است، قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۷ که به موجب مصوبه مذکور هرگاه برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت همچنین شهرداری‌ها و بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی و... به اراضی ابنیه، مستحدثات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلاً تأمین شده باشد، بر طبق مندرجات قانون مذکور آن را خریداری و تملک نمایند. این مقرر قانونی به صورت کلی با ذکر عبارت «سایر حقوق» به گونه‌ای به صورت عام در برگزیده حقوق زارعانه نیز می‌باشد.

ولی در تبصره ۲ ماده ۵ قانون مذکور صراحتاً به حقوق زارعانه اشاره نموده مبنای آن را عرف محل و زارعین عنوان نموده است و مقرر می‌دارد: «در صورتی که طبق نظر اداره



کشاورزی و عمران روستایی محل، زارعین حقوقی در ملک مورد بحث داشته باشند، حقوق زارعین ذی نفع به تشخیص اداره مذکور از محل ارزش کل ملک به آنان پرداخت و بقیه در هنگام انجام معامله به مالک پرداخت خواهد شد».

چنانچه در ملک مورد معامله، ساختمان‌های روستایی فاقد سند مالکیت و نیز هرگونه اعیانی و یا حقوقی نظیر حق ریشه و بهای شخم، بذر، کود و سایر زحماتی که زارع برای آماده کردن زمین متحمل شده است وجود داشته باشد. بهای اعیان و حقوق متعلق به آنان برابر قراردادهای موجود بین زارع و مالک، و یا طبق مقررات یا عرف محل از طریق توافق یا از سوی کارشناسان تعیین و از محل ارزش کل ملک به ایشان و بقیه به مالک پرداخت می‌گردد.

۱۲. قانون ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۶۳/۱/۲۸ و آیین‌نامه آن و نیز قانون ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۷۱/۱۱/۲۵ و آیین‌نامه اجرایی آن، بسیاری از املاک و اراضی موقوفه به موجب قانون اجازه تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزارع موقوفات عام مصوب ۱۳۵۰ به زارعین صاحب نسق منتقل و واگذار گردید، که بعد از انقلاب و با توجه به غیرقابل انتقال بودن موقوفات و خلاف شرع بودن قانون مذکور قانون ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه در سال ۶۳ تصویب و به موجب آن اسناد صادره که به وسیله آنها املاک موقوفه به اشخاص واگذار گردیده بود ابطال و مجدداً به صورت موقوفه در آمد.

طبق تبصره یک ماده یک قانون مذکور پس از ابطال سند مالکیت در مواردی که موقوفه قابل اجاره باشد و متصرف تقاضای اجاره کند، با رعایت مصلحت وقف و حقوق مکتسبه متصرف، قرارداد اجاره با متصرف تنظیم خواهد شد.

در تبصره دو ماده مذکور نیز آمده است: «کلیه املاک مزروعی که در اجرای قانون اجازه تبدیل به احسن و واگذاری دهات و مزارع موقوفات عام مصوب ۱۳۵۰/۲/۲ به زارعین صاحب نسق انتقال و بین آنان تقسیم شده با حفظ مصلحت وقف با متصرفین و زارعان صاحب نسق با رعایت حقوق اکتسابی آنان اجاره‌نامه تنظیم می‌شود».



ماده یک آیین‌نامه قانون مذکور نیز ضمن بیان اصطلاحات مندرج در قانون، متصرف و حقوق مکتسبه را این‌گونه تشریح نموده است:

«متصرف از لحاظ مقررات این آیین‌نامه عبارت است از زارعین صاحب نسق یا قائم مقام آنها، مالکین اعیان و یا اشخاصی که به نحوی از انحا عرصه و یا عرصه و اعیان موقوفه تبدیل یا فروخته شده را در ید و تصرف و اختیار دارند.»

بند سوم آیین‌نامه مذکور حقوق زارعانه را که شامل نسق زراعی، حفره چاه و غیره می‌باشد به‌عنوان مصادیقی از حقوق مکتسبه متصرف معرفی می‌نماید و عنوان نموده است که: حقوق مکتسبه متصرف «عبارت است از هر نوع حقی که به نحوی از انحا برای متصرف تحت شرایط قانونی معینی حاصل شده باشد، از قبیل مالکیت اعیان، تحجیر، حقوق کسب و پیشه، حق نسق زارعانه، حفر چاه، غرس اشجار و غیره.»

طبق بند ۵ آیین‌نامه زارع صاحب نسق کسی است که مالک زمین نبوده و با دارا بودن یک یا چند عامل زراعتی شخصاً و یا به کمک خانوار خود در اراضی معینی از موقوفه زراعت می‌نماید و مقداری از محصول را به صورت نقدی یا جنسی به موقوفه می‌دهد.

۱۳. مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص تعیین تکلیف باقیمانده قراء، مزارع و املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی که در جلسه مورخ دوم خردادماه یک‌هزار و سیصد و هفتاد مجمع تشخیص مصلحت نظام به تصویب رسیده یکی از مهم‌ترین مصوبات پس از انقلاب است که شائبه شورای نگهبان مبنی بر غیر شرعی بودن مرتفع ساخت و حتی موجب شکل‌گیری آرای اصراری و وحدت رویه در اعتبار این حق گردید. به موجب این ماده واحده وزارت کشاورزی موظف است نسبت به اراضی مشمول (قانون اصلاحات ارضی) که به تصرف زارعین صاحب نسق درآمده و تاکنون اسناد رسمی مالکیت برای آنها صادر نشده است اقدام نموده تا طبق قانون اسناد مالکیت آنها صادر شود.

علاوه بر موارد ذکر شده مقررات دیگری نیز از سال ۱۳۷۰ به تصویب رسیده است که در آنها صراحتاً و یا تحت عناوین دیگری به حق زارعانه اشاره نموده است از جمله:



ماده واحده قانون ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۱ و آیین‌نامه آن به حق نسق زراعی و حقوق مکتسبه اشاره نموده و تعیین آن را به کارشناس و در صورت بروز اختلاف مراجعه به محاکم را پیش‌بینی نموده است و آیین‌نامه اجرایی آن نیز اصطلاحات متصرف، صاحب نسق و حقوق مکتسبه متصرف و... را تعریف نموده و حقوق مکتسبه را به همان کیفیتی که در قانون ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۶۳/۱/۲۸ عنوان گردیده است تعریف نموده است و در آیین‌نامه قانون موصوف نیز اشاره‌ای به حقوق مکتسبه زارعان صاحب نسق نموده است. «در صورتی که موقوفات مزروعی موضوع این آیین‌نامه در محدوده خدمات شهری قرار گرفته و کاربری زراعی آن تغییر یافته یا قابل تغییر باشد قبل از هرگونه اقدام در مورد تفکیک و واگذاری آن اراضی باید حقوق مکتسب زارعان صاحب نسق با نظر کارشناس مرضی‌الطرفین و یا کارشناسان منتخب ادارات اوقاف و یا متولیان (حسب مورد) و زارع صاحب نسق به نحو مناسبی تأمین و تأدیه گردید. در صورت عدم توافق و تراضی در شناسایی و تقویم حقوق مکتسبه به درخواست هریک از طرفین موضوع توسط مرجع قضایی ذیصلاح مورد رسیدگی قرار گرفته و حقوق زارعان برابر نظر دادگاه پرداخت می‌شود.»

مقرره دیگری که در آن به صراحت به حق ریشه و کشت اشاره گردیده است، قسمت (ج) بند چهار ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱/۳/۲۴ می‌باشد که مقرر نموده است: «چنانچه زمینی که موات اعلام شده دارای اعتراض به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی درخصوص نوع زمین یا اعتراض به ثبت یا حدود یا سایر اعتراضات قانونی در مراجع ذیصلاح یا متعارض ثبتی باشد یا در رهن و وثیقه و بازداشت بوده یا حق اعیانی و حق ریشه و کشت برای دیگران قید شده باشد، ادارات ثبت مکلف به صدور سند آزاد و بدون قید بازداشت یا وثیقه و رهن و سایر قیود یاد شده، به نام دولت به نمایندگی مرجع قانونی درخواست‌کننده سند می‌باشند در خصوص اعتراض به ثبت و تعارض ثبتی و تشخیص نوع زمین پس از صدور رأی قطعی از طرف مراجع قضائی، ادارات ثبت، مراجع تملک‌کننده با رعایت قانون و این آیین‌نامه حقوق محکوم را ادا می‌نمایند. با توجه به مقرره موصوف حق



ریشه و کشت مورد پذیرش قانونگذار بوده است و وجود چنین حقی به صورت قانونی ادارات ثبت را مکلف به رعایت دارنده این گونه حقوق نموده است.

آنچه از مقررات تصویب شده بعد از انقلاب در خصوص حقوق زارعانه و ذکر عبارات مشابه از جمله حق ریشه یا نسق زراعتی یا حقوق مکتسبه و سایر الفاظ به کار رفته و ذکر خصوصیات آنها می‌باشد می‌توان استنباط نمود، آن است که اولاً، مشروعیت حقوق موصف از نظر قانون و شرع است زیرا که تصویب قوانین موصوف که بعد از انقلاب اسلامی که یا تحت نظارت استصوابی فقهای شورای نگهبان صورت گرفته است و یا مستقیماً از سوی مراجعی همچون شورای انقلاب یا مجمع تشخیص مصلحت نظام مورد تصویب قرار گرفته اند خود حکایت از شرعی بودن این حقوق دارد. ثانیاً، از بررسی مقررات و موصوبات مزبور و چگونگی ارزیابی و اوصاف و شرایط ذکر شده می‌توان اشکال و مصادیق و ملاک های ارزیابی حقوق زارعین را استنباط نمود.

دوم. رویه قضایی

رویه قضایی را در دو معنای عام و خاص آن می‌توان مورد اشاره قرار داد در معنای عام به مجموع آرائی که در نظام حقوقی ما و در نتیجه دادرسی های به عمل آمده از تمامی مراجع قضایی اعم از بدوی یا تجدیدنظر یا دیوان عالی کشور، در خصوص موضوعی صادره شده است و در معنای خاص آن به آرائی که از هیأت عمومی دیوان عالی کشور چه به صورت اصراری و چه به صورتی لازم الاتباع (وحدت رویه) صادر شده باشد گفته می‌شود. (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۶ و ۱۳۸۳، ص ۳۴۰). رویه قضایی در هر یک از دو معنای فوق را می‌توان یکی از منابع حقوق به شمار آورد و شاید بتوان از آن به چهره عملی و ظهور یافته و نتیجه قانون و عرف و نظریات حقوقی (دکترین) یاد کرد.

در رویه قضایی هر کشور عموماً در خصوص هر موضوع رویه‌های متفاوتی اعمال می‌گردد بدین معنا که در خصوص هر موضوع ممکن است نظرانی در نفی یا اثبات آن وجود داشته باشد. در نظام حقوقی ایران و رویه قضایی در خصوص حقوق زارعانه و پذیرش اشکال



آن آرائی صادره شده است و در مقابل آرائی نیز مبتنی بر نفی آن اصدار یافته است. از جمله دو رأی اصراری که متعاقباً بدانها اشاره خواهد شد به صورت متهافت در خصوص پذیرش و عدم پذیرش آن صادر گردیده است همچنین آراء صادره از دادگاه‌های عالی در این خصوص که بیانگر رویه متفاوت قضایی می‌باشد و همچنین در خصوص حقوق زارعانه و پذیرش یا عدم پذیرش آن به صورت مستقیم در قالب رأی وحدت رویه تاکنون اظهارنظری صورت نگرفته است ولی در مواردی موضوع در هیأت عمومی دیوان عالی کشور مورد بررسی قرار گرفته است که در خصوص صلاحیت رسیدگی به دعوی مطروحه یا رفع اشتباه و اشکال در دعوی نسق زراعی به دلالت اشاره حکایت از قبول حقوق موصوف از نظر هیأت عمومی دیوان عالی کشور داشته است، که ذیلاً آراء صادره در این خصوص را در سه بند، آرای وحدت رویه، آرای اصراری و آرای صادره از دادگاه‌های تالی مورد بررسی قرار خواهیم داد.

البته لازم است عنوان نمائیم که حقوق زارعانه در رویه قضایی ایران سابقه‌ای دیرینه دارد. به عنوان مثال، دکتر جعفری لنگردوی در ذیل عنوان دسترنج رعیتی به رای تمیزی شماره ۲۰۳۲ مورخ ۲۵/۱۱/۱۳ صادره از شعبه هشتم دیوان عالی کشور در خصوص شناسایی حقوق موصوف اشاره نموده است (جعفری لنگردوی، ۱۳۸۳ و ۱۳۷۶، ص ۳۴۰). و یا در سال‌های بعد آراء دیگری اصرار یافته مثلاً رأی صادره از شعبه هجدهم دیوان عالی کشور در پرونده کلاسه ۱۸ - ۵۴/۷/۲۵ که ضمن نقض رأی دادگاه بدوی مبنی بر نفی حق زارعانه به موجب حکم شماره ۱۸/۲۳۶/۷۱۱ چنین اظهارنظر گردیده است: «اعتراض به رأی تجدیدنظر خواسته مالا وارد به نظر می‌رسد زیرا اولاً در اکثر مناطق ایران به‌خصوص در استان‌های مازندران و گیلان حق تصرفات یا دستاری یا کارافه در مقابل مالکیت عرصه به رسمیت شناخته شده و قابل مطالبه و نقل و انتقال است...».

همچنین در شعبه ششم دیوان مذکور نیز در رأی شماره ۱۶/۶۶۱ ر ۴ ر ۲۶ آمده است: «اشجاری که بر حسب اجازه مالک از طرف رعایا در اراضی غرس می‌شود مشمول عنوان دسترنج رعیتی مذکور در ماده ۳۱ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد مصوب ۱۳۱۸ می‌باشد.» (بازگیر، ۱۳۷۷، ص ۱۲۴). علاوه بر موارد موصوف ذیلاً به بررسی چند رأی دیگر می‌پردازیم.



الف) رأی وحدت رویه شماره ۵۶۸ - ۱۳۷۰/۹/۱۹ در پرونده وحدت رویه کلاسه ۴۰/۶۹ هیأت عمومی دیوان عالی کشور در خصوص اختلاف در صلاحیت رسیدگی به دعاوی راجع به معامله نسق زراعی است. بدین شرح که در تاریخ ۶۹/۱/۱۹ شخصی با ارسال لایحه‌ای به انضمام فتوکپی دو فقره آراء صادره از شعب ۱۳ و ۲۳ دیوان عالی کشور به عنوان جناب دادستان محترم کل کشور اعلام داشته، در مورد صلاحیت مرجع رسیدگی کننده به اسناد عادی انتقال زمین‌های اصلاحات ارضی که زارعین صاحب نسق به دیگران فروخته‌اند و به تصرف داده‌اند از شعب فوق‌الذکر آراء متضاد و صادر گردیده بدین توضیح که شعبه ۱۳ با ابرام دادنامه صادره از دادگاه عمومی باختران صلاحیت دادگاه دادگستری را تأیید نموده ولی شعبه ۲۳ با نقض دادنامه صادره به ملاحظه ذاتی بودن صلاحیت واحد دولتی نسبت به دادگاه دادگستری مقرر داشته است، پرونده به وزارت کشاورزی ارسال گردد، و در خاتمه از جهت ایجاد وحدت رویه قضایی تقاضای اقدام نموده است.

رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان کشور: «قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در اصل یکصد و پنجاه و نهم، دادگستری را مرجع رسیدگی به تظلمات و شکایات قرار داده و براساس این اصل، رسیدگی به دعوی راجع به معامله نسق زراعی در صلاحیت دادگاه‌های عمومی دادگستری است. بنابراین رأی شعبه ۱۳ دیوان عالی کشور که دادگستری را صالح به رسیدگی شناخته صحیح و منطبق با موازین قانونی است.

اختلاف، بین شعب دیوان عالی کشور در خصوص صلاحیت رسیدگی به دعاوی راجع به معامله نسق زراعی می‌باشد و دیوان نیز در خصوص تعیین مرجع صالح اظهارنظر نموده است. لذا با توجه به رأی وحدت رویه اصداری یک نتیجه حاصل می‌گردد که اساساً اصل موضوع (پذیرش یا عدم پذیرش حقوق زارعانه) مورد نزاع نمی‌باشد زیرا که چگونه با اعتقاد به عدم پذیرش حقوق موصوف می‌توان به متفرعات آن و اختلاف حاصله در خصوص آن اظهارنظر نمود؟

ب) رأی شماره ۷۰۲ - ۱۳۸۶/۵/۲ وحدت رویه هیأت عمومی: «واگذاری اراضی کشاورزی به زارعین صاحب نسق و تشخیص استحقاق و تعیین مقدار زمینی که به هر یک از آنها



واگذار می‌شود براساس ضوابط و مقررات خاص قانون اصلاحات ارضی است، و در صورتی که در نحوه این واگذاری و یا تنظیم سند اشتباهی رخ دهد به موجب ماده ۳۸ آیین‌نامه قانونی مصوب کمیسیون مشترک مجلسین (مرجع صالح در زمان تصویب) شورای اصلاحات ارضی آن را اصلاح می‌نماید. شورای انقلاب اسلامی در ۱۳۵۹/۹/۷ با الحاق یک تبصره به آیین‌نامه مذکور و نیز در ۱۳۵۹/۲/۱۳ اصلاح تبصره ۳ ماده ۲ لایحه قانونی راجع به تکمیل پاره‌ای از مواد قانون اصلاحات ارضی تلویحاً آن را تأیید نموده‌است. لذا با عنایت به قسمت اخیر اصل ۱۵۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی به نظر اکثریت اعضاء هیأت عمومی دیوان عالی کشور رأی شماره ۸۲۰/۸۳ شعبه ۲۱ دیوان عالی کشور که با این نظر مطابقت دارد صحیحاً صادر شده و تأیید می‌گردد.» این رأی به موجب ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور کیفری در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها لازم‌الاتباع می‌باشد.»

در ارتباط با رابطه اماره تصرف و حق زارعانه نیز باید به رای شماره ۸۷ - ۱۳۴۱/۱/۲۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور اشاره کرد که بر اساس آن اصل بر تصرف مالک است مگر این که صاحب حق زارعانه آن را اثبات نماید. طبق این رأی کسی که متصرف مالی است، تصرف او به عنوان مالکیت شناخته می‌شود و دیگری که مدعی است تصرفات متصرف به‌عنوان غارس وزارعانه بوده بایستی مراتب را ثابت نماید.

بند دوم: آراء اصراری صادره از دیوان عالی کشور: دیوان عالی کشور در دو مورد درخصوص پذیرش یا عدم پذیرش حقوق زارعانه احکامی صادر نموده است که در یکی نظر بر عدم پذیرش حقوق موصوف داشته است و در دیگری نظر بر پذیرش آن داشته است که ذیلاً متن هر دو رأی صادره آورده می‌شود:

الف) رأی شماره ۲۴ - ۶۹/۹/۶؛ خلاصه جریان پرونده «عبارت است از این که شخصی در تاریخ ۶۳/۹/۲۷ دادخواستی به طرفیت تجدیدنظر خواهان، دایر به تقاضای صدور حکم مبنی بر خلع ید از دو اطاق و سه چهارم اطاق از اراضی قلعه حسین و ۲۶/۵ ساعت آب چاه موتور و مطالبه اجور سال‌های ۶۱ و ۶۲ مطرح نموده، خواهان در دادخواست خود توضیح داده



خوانده‌گان برای مدت دو سال زارع این اراضی بوده و از پرداخت اجور سنواتی و تحویل اراضی خودداری نموده است.

خواندگان مدعی زارع بودن در اراضی مورد اختلاف بوده و عنوان نموده‌اند اجور معوقه را به مالک داده‌اند و دست‌خط از خودش دارند ولی او امضا نکرده است و تا سال ۶۳ مبلغ ۶۹۱۱۲ ریال به علاوه گندم سال ۶۳ را بدهکارند. این اراضی مفروزالرعیه بوده و روی این زمین هم زحمت کشیده‌اند.

در تحقیقات محلی که در سال ۶۶ انجام داده‌اند گواهان شهادت داده‌اند که این افراد به مدت پنج سال زارع ملک بوده‌اند.

دادگاه با توجه به اظهارات طرفین در تاریخ ۶۶/۳/۳۰ حکم به خلع ید از اراضی و آب مورد بحث با این استدلال که این اراضی به‌طور موقت یا نصفه کاری به منظور اعمال کشت و زرع به خواست مالک برای مدت معین در اختیار خوانده‌گان قرار گرفته و حق و حقوقی غیر از آنچه در نظر گرفته شده برای آنها متصور نیست، حکم به خلع ید داده است که نسبت به حکم اعتراض و تقاضای تجدید نظر نموده‌اند، پرونده در این شعبه مطرح و نظر شعبه بر این بوده که پرداخت حق کارکرد از طرف مالک به زارع در چنین موردی عرفاً معمول و متداول است و مستنبط از ماده ۲۲۵ قانون مدنی چنین حق از طرف تجدید نظرخواهان قابل مطالبه است و دلیلی در پرونده نیست که طرفین بر خلاف آن توافق کرده باشند.

با نقض رأی صادره پرونده به شعبه پنجم دادگاه حقوقی اصفهان جهت رسیدگی ارجاع و شعبه مذکور هم با استدلال به این که خواندگان در پرونده امر اظهار داشته‌اند ما کار کرده‌ایم، حق مالک را داده‌اند و به نظر دادگاه اقرار ضمنی دارند که حق خود را نیز برداشته‌اند، بنابراین مستحق کارکرد بیش از حق خود نبوده و نیستند و حکم خلع ید از اراضی مذکور صادر گردیده، نسبت به حکم مذکور نیز اعتراض و تقاضای تجدید نظر شده، پرونده مجدداً به دیوان عالی کشور ارسال، و به شعبه هشتم ارجاع شده است.

پس از قرائت گزارش عضو معاون با توجه به اوراق پرونده مشاوره نموده به شرح زیر اتخاذ تصمیم می‌شود: چون دادنامه تجدیدنظر خواسته اصراری است مستنداً به ماده ۵۷۶



قانون آیین دادرسی مدنی باید به تجدیدنظر خواهی؛ در جلسه عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور رسیدگی به عمل آید.

پس از طرح موضوع و قرائت گزارش و بررسی اوراق پرونده و استماع عقیده نماینده دادستان کل کشور مبنی بر: «نظر به این که تجدیدنظر خواهان اقرار دارند بر این که زمین از طرف مالک به آنها واگذار شده و آنها زمین را کشت کرده و سهم مالک را نیز داده‌اند و این امر دلیل بر آن است که سهم خود را برداشت کرده‌اند، لذا حق دیگری برای آنها متصور نیست و ماده ۲۲۵ قانون مدنی منصرف از این مورد است، لذا رأی دادگاهها تأیید می‌شود»، مشاوره نموده و اکثریت قریب به اتفاق بدین شرح رأی داده‌اند: با توجه به دلایل دعوی و استدلال دادگاه و عدم جواز ادامه تصرف پس از انقضای مدت مزارعه یا نصفه کاری علی‌رغم مطالبه مالک، اعتراض تجدید نظر خواهان نسبت به حکم شماره ۱۰۵ - ۱۳۶۸/۳/۱۳ شعبه پنجم دادگاه حقوقی اصفهان وارد نیست، به استناد بند (ب) ماده ۱۰ قانون تعیین موارد تجدید نظر احکام دادگاهها و نحوه رسیدگی به آنها مصوب مهرماه ۱۳۶۷ حکم مزبور تأیید می‌شود.

(ب) رأی اصراری شماره یک مورخ ۷۹/۱/۲۳؛ خلاصه جریان پرونده عبارت است از «درخصوص دعوی تجدیدنظر خوانده بخواسته صدور حکم بر محکومیت خوانده به پرداخت حق ریشه و حق زراعی مقوم به مبلغ سی میلیون ریال به طرفیت تجدیدنظرخواه، به خلاصه این که پدرش به مدت ۳۵ سال و خودش به مدت ۲۵ سال روی زمین خوانده کار کرده و حاصل زحمات پدر، باغات کهن پسته و حاصل زحمات خودش حدود ۵ هکتار باغات پسته‌ای جدید است که به جای باغات قدیمی احداث شده، تقاضای صدور حکم به شرح خواسته را نموده است».

خوانده دفاعاً بیان داشته پدرخواهان حق و حقوق خود را طبق اقرار نامه رسمی پیوست پرونده با اخذ مبلغ بیست هزار ریال صلح نموده و هیچ گونه حقی را برای خود باقی نگذاشته است.

ثانیاً، خواهان در مدتی که برای وی کار کرده مزد گرفته و غیر از آن حقی نمی‌داشته است و حضور او نیز در باغ جز خرابی، ثمره دیگر نداشته و بیش از مورد دعوی از باغ وی



استفاده نموده است. از طرف دادگاه کارشناسی برای ارزیابی حق ریشه ادعایی تعیین شده و کارشناس میزان حق ریشه را ششصد هزار تومان تعیین کرده است.

شعبه دوم دادگاه عمومی سیرجان به شرح دادنامه شماره ۷۵/۱۰/۲۶/۱۳۴۸ توجه به اظهارات خوانده که خواهان را زارع صاحب نسق خود دانسته و نظر کارشناس، دعوی خواهان را تا مبلغ ششصد هزار تومان موجه تشخیص و حکم به محکومیت خوانده به پرداخت مبلغ مذکور در حق خواهان صادر کرده است.

خوانده از دادنامه، تجدیدنظر خواهی کرده و جهت رسیدگی به شعبه چهارم دیوان عالی کشور ارجاع شده و این شعبه به شرح دادنامه شماره ۷۶/۱۰/۷/۹۶ «به لحاظ فقد دلیل برمالکیت خواهان نسبت به اشجار و رقبات موضوع نزاع و دریافت مزد در ایام کار، دادنامه را مخدوش تشخیص و با نقض آن رسیدگی رابه شعبه دیگر دادگاه رسیدگی کننده ارجاع نموده است».

پرونده به شعبه پنجم دادگاه عمومی سیرجان ارجاع؛ شعبه مزبور پس از تعیین جلساتی و استماع گواهی سه نفر از گواهان خواهان به شرح دادنامه تجدید نظر خواسته و توجه به نظر کارشناسی و نتیجه معاینات و تحقیقات محلی و این که خواهان اقدام به غرس اشجار و باغات خوانده نموده است و سابقاً نیز از درآمد به نسبت معین استفاده می کرده دعوی خواهان را موجه تشخیص و خوانده را به پرداخت مبلغ شش میلیون ریال بابت (کارکرد غرس اشجار و نسق زراعی) در حق خواهان محکوم کرده و نسبت به بقیه خواسته به لحاظ عدم ثبوت آن حکم به رد داده است.

خوانده از دادنامه، تجدیدنظر خواهی کرده است و پس از تبادل لوایح؛ هیأت شعبه پس از تشکیل و قرائت گزارش عضو ممیز چنین رأی می دهد: «با توجه به مندرجات پرونده چون رأی شماره ۷۷/۴۱۰ صادره از شعبه پنجم دادگاه عمومی سیرجان مستند به علل و اسبابی است که رأی منقوض سابق مبتنی بر آن بوده است و از طرفی این شعبه استدلال دادگاه را نمی پذیرد لذا به استناد بند ج ماده ۲۴ قانون تشکیل دادگاه های عمومی و انقلاب پرونده باید در هیأت عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور مطرح گردد.



پس از طرح موضوع در تاریخ ۷۹/۱/۲۳ در هیأت عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور و قرائت گزارش و استماع عقیده نماینده دادستان کل کشور مبنی بر این که: «باعنایت به این که خواهان مدعی است پدرش ۳۵ سال و خودش ۲۵ سال در باغ مورد دعوی اقدام به غرس اشجار و احیاء باغ نموده و ادعای او را شهود معرفی شده تأیید و تصدیق کرده‌اند و کارشناس منتخب دادگاه هم با توجه به اظهارات گواهان و عرف محل وی را محق دریافت ششصد هزار تومان به عنوان حق ریشه و حق زارعانه داشته است و به نظر کارشناس نیز اعتراض نشده است و حتی سه نفر گواه معرفی شده از ناحیه خواهان در جلسه دادرسی اخیر متفقاً صحت ادعای خواهان را گواهی و اضافه کرده‌اند در سنوات اخیر مالک وجهی از این باب به وی پرداخت نکرده است من حیث‌المجموع حکم صادر از دادگاه عمومی سیرجان موجه تشخیص و مورد تأیید می‌باشد». مشاوره نموده و اکثریت بدین شرح رأی داده‌اند:

«چون حق زارعانه ناشی از مساعی زارع در ملک مورد تصرف است، که منشأ عرفی دارد و نظر به استشهاده مستند دادخواست و مؤید گواهی گواهان دائر بر این که درختان باغ مورد بحث را خواهان غرس و سال‌ها در نگهداری و احیاء آن تلاش کرده و با توجه به این که کارگر بودن خواهان بنا به ادعای خوانده فاقد دلیل اثباتی است مؤیداً به رأی صادره هیأت تشخیص مقرر در قانون کار مبنی بر زارع بودن خواهان، اعمال انجام شده از ناحیه وی در باغ حاکی از زارع بودن خواهان می‌باشد، بنا به مراتب و با مورد لحاظ قرار دادن ماده ۳۱ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک و نیز تبصره ۲ ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت به نظر اکثریت اعضاء هیأت عمومی دیوان عالی کشور آراء صادره از دادگاه‌های عمومی بلا اشکال بوده و ابرام می‌شود». با توجه به آراء صادره ملاحظه می‌گردد که دیوان عالی کشور در یک محدوده زمانی بسیار کم دو رأی متعارض در خصوص پذیرش یا عدم پذیرش حقوق زارعانه صادر نموده است ولی می‌توان استنباط نمود که با توجه به این که رأی دوم آخرین اراده و نظر دیوان عالی کشور بوده است و با توجه به آرای که از دادگاه‌های دیگر و شعب دیوان عالی کشور صادر گردیده است به نظر می‌رسد که دادگاه موصوف نیز بیشتر با رأی موخر هم نظر بودند.



صرف نظر از آراء مورد بحث و نیز آراء متعدد دیگر که از سوی شعب دیوان عالی در خصوص موضوع صادره شده است، آراء بسیاری نیز از سوی محاکم تالی در خصوص به رسمیت شناختن حق زارعانه صادر شده، که در آنها حکم به پرداخت حق زارعانه، حق ریشه و نسق زراعی در حق متصرفین داده شده و بعضاً نیز حکم بر عدم پذیرش آن صادر گردیده است. که ذیلاً به دو نمونه از آراء صادره که مبین نظر دادگاه‌های مزبور در خصوص موضوع است می‌آوریم و دو نمونه که حکایت از عدم پذیرش آن است، اشاره می‌شود

الف) رأی صادره از شعبه سوم دادگاه عمومی کرج که در مقام تجدید نظرخواهی نسبت به رأی دادگاه حقوقی مستقل هشتگرد در پرونده‌ای به خواسته خلع ید صادر شده است. متن آراء صادره به شرح ذیل است:

در خصوص دعوی آقای م. به طرفیت آقای ج به خواسته خلع ید از دو قطعه باغ...» نظر به این که مالکیت خواهان ثابت است و از طرفی کارشناس منتخب دادگاه مبلغ یک میلیون و پنجاه هزار ریال به عنوان حق ریشه برای متصرف تعیین، و خواننده نیز اظهار داشته با دریافت حق و حقوق قانونی حاضر به خلع ید می‌باشد و حق و حقوق مورد نظر را کارشناس به مبلغ فوق و به عنوان حق ریشه تعیین نموده و طبق تحقیقات انجام شده دو پنجم از عایدات باغ متعلق به باغبان و سه پنجم متعلق به مالک است. لذا دعوی خواهان وارد، حکم به خلع ید از مورد دعوی توسط خواننده با دریافت مبلغ مذکور بابت حق ریشه و... صادر و اعلام می‌گردد.

رأی دادگاه تجدید نظر (شعبه سوم دادگاه عمومی کرج): رأی دادگاه: از طرف آقای وکیل پژوهش خواه اعتراض مؤثری که اساس رأی بدوی را متزلزل کند به عمل نیامده و رأی بدوی که مبتنی بر محکومیت پژوهش خواه به خلع ید از دو قطعه باغ مورد ادعا و... می‌باشد با موازین قانونی مغایرتی ندارد. اما در مورد حق ریشه پژوهش خواه هیأت کارشناسان ارزش حق ریشه را سه میلیون و هفتصد و بیست هزار ریال تعیین کرده‌اند و حق ریشه ماهیتاً از عواید باغ جداست و نتیجتاً مأخذ دو پنجم و سه پنجم که برای تقسیم عواید اعلام شده بر فرض صحت شامل حق ریشه نمی‌شود و نظر به این که به رأی صادره از سوی کارشناسان توسط



پژوهش خواننده اعتراض نشده است و به نظر دادگاه با اوضاع و احوال مسلم قضیه مغایرتی ندارد، دادگاه ارزش حق ریشه متعلق به محکوم علیه پژوهشخواه را سه میلیون و هفتصد و بیست هزار ریال تعیین می کند که در مقابل خلع ید دریافت خواهد کرد.

ب) رأی صادره از شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر اصفهان که در مقام تجدیدنظر خواهی از دادنامه‌ای شماره ۹۱۰ و ۹۰۹، ۸۲/۷/۱۲ شعبه دوم دادگاه عمومی شهرضا صادر گردیده است.

رأی دادگاه: تجدید نظر خواهی آقایان الف و ب و ج از دادنامه‌های شماره ۹۱۰ و ۹۰۹... در قسمت رد دعوی مطالبه کرد زراعی از سال ۱۳۷۰ به بعد وارد است زیرا آقای ج براساس توافق الف و ب و مأذونه، محل را تصرف دارد و توافق ۷۰/۱۰/۲۲ نیز مربوط به سال‌های قبل از ۷۰ می باشد که شامل کرد زراعی نیز می شود زیرا در پرونده که طرفین رضایت داده اند آقای ج و سایر ورثه مرحوم پدرشان کرد زراعی را مطالبه نموده اند.

بنابراین، توافق ۷۰/۱۰/۲۲ شامل کرد زراعی نیز می شود لذا دادگاه در قسمت مذکور رأی صادره را نقض و مستنداً به ماده ۱۹۸ قانون آیین دادرسی مدنی الف و ب را با توجه به نظریه هیأت سه نفره کارشناسی به پرداخت مبلغ بابت حقوق زارعه آقای ج از سال ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۸ در حق وی محکوم می نماید.»

با توجه به متن دادنامه موصوف و از مراجعه به رأی صادره از دادگاه بدوی و پرونده مربوطه، مشخص می گردد که خواهان دعوی متقابل (ج) در دادخواست خود حق ریشه و کارکرد زراعی پنجاه ساله ۲ حبه آب و املاک را مطالبه نموده است که نهایتاً دادگاه بدوی در خصوص اقدامات زیر بنایی و هزینه‌های انجام شده در مورد آنها در ملک متنازعیه له وی و در خصوص مطالبه حق ریشه و کرد زراعی رأی به رد دعوی نامبرده داده بود. ولی در مقابل دادگاه تجدیدنظر استان در مقام رسیدگی به اعتراض حکم به پذیرش حقوق زارعه داده است.

در مقابل برخی از آرای محاکم نیز درصدد عدم پذیرش حق زارعه بر آمدند یا پذیرش آن را محدود ساخته اند که ذیلاً به دو مورد از آن اشاره می شود:



ج) رای دیگری مبنی بر عدم پذیرش حق مزبور از شعبه ۱۰ دادگاه عمومی حقوقی استان قم در سال ۱۳۸۴ به شرح زیر صادر گردیده که در این رأی ذکر دو نکته قابل توجه است: اول این که ابتدائاً دادگاه نظر بر پذیرش حق مزبور داشته و در همین راستا اقدام به صدور قرار ارجاع موضوع به کارشناس جهت تعیین میزان حق نموده است و دوم این که تمسک به استفتای مقام رهبری نموده و با این ذهنیت که خلاء قانونی وجود دارد استفتای ایشان را که در راستای عدم پذیرش حق مزبور بوده ملاک عمل قرار داده است که ذیلاً به رای مزبور اشاره می‌شود: درخصوص دادخواست شرکت الف به طرفیت آقای ب به خواسته: خلع ید از اراضی مزروعی باقی‌مانده موسوم به مزرعه زیبکان و دستور موقت مبنی بر جلوگیری از هرگونه کشت و زرع موضوع کلاسه پرونده ۶۹۵/۱۰/۸۳ و دادخواست تقابل خواننده به طرفیت خواهان سابق‌الذکر به خواسته: مطالبه حقوق زارعان بر اساس عرف محل مقوم به یک میلیون و ده هزار تومان علی‌الحساب با جلب نظر کارشناس که دادگاه به این کیفیت مبادرت به صدور رای نمود: با عنایت به مراتب فوق و مالکیت رسمی خواهان اصلی به شرح سند رسمی فوق‌الذکر و عدم مجوز قانونی بر تصرفات خواننده، به تصریح ذیل ماده ۳۰۸ قانون مدنی اثبات ید بر مال غیر بدون مجوز هم در حکم غصب می‌باشد بنابراین تصرف در حکم غصب می‌باشد مستنداً به مواد ۳۰۸ و ۳۱۱ قانون مدنی حکم به خلع ید خواننده از ملک متعلق به خواهان صادر نمود و درخصوص دادخواست تقابل؛ نظر به این که دادرس محترم وقت پس از اخذ توضیح از طرفین، قرار ارجاع امر به کارشناس جهت تعیین حقوق زارعانه صادر کرده است و به شرح دفاعیات فوق حق زارعانه وجود ندارد و فاقد مستند قانونی قابل اعمال است لذا اعتراض به نظر کارشناس که ملاک عمل قرار نمی‌گیرد فاقد اثر قانونی است و از طرفی حق مورد ادعا مستند شرعی نیز ندارد همچنان که در استفتاء با شماره ثبت واداره ۹۱۸۴ مورخ ۷۷/۱۰/۱۶ از مقام معظم رهبری سؤال شده است که بخشی از سوال از این قرار است: مدت ۳۰ سال زارع در آن ملک مشغول کار و فعال مایشاء بوده است... حال تغییر مالکیت به وجود آمده و مالک جدید خواهان خلع ید زارع است. زارع به عنوان حق ریشه، مطالبه مبلغ گزافی و ادعای مالکیت می‌نماید از نظر شرعی اسلام نظر حضرتعالی چیست؟ معظم له پاسخ فرمودند



«حق ریشه و ادعای مزبور شرعاً ثابت نیست» بنابراین مستنداً به ماده ۳ و ۱۹۷ ق. آ. د. م و پاسخ استفتاء مذکور، حکم به بی حقی خواهان دعوی تقابل و براءت ذمه خوانده (خواهان اصلی) صادر و اعلام می‌نماید. دادنامه فوق‌الاشعار در دادگاه تجدید نظر استان قم تأیید و قطعیت یافته است.

از بررسی مجموع آراء ذکر شده و سایر آراء صادره درخصوص حقوق زارعانه می‌توان به نتایج ذیل دست یافت:

اولاً: درخصوص حقوق زارعانه رویه ثابتی در حقوق ایران وجود ندارد هر چند عموماً نظر بر پذیرش حقوق زارعانه دارند ولی رویه مخالفی نیز مبنی بر رد آن وجود دارد ولی همان‌گونه که عنوان گردید آخرین اراده دیوان عالی کشور مبتنی بر پذیرش حقوق زارعانه است.

ثانیاً: از بررسی آراء موصوف ملاحظه می‌گردد که پذیرش حقوق موصوف مبتنی بر عرف مسلم و رایج در اکثر مناطق کشور می‌باشد و در قالب شرط ضمنی عرفی یا بر پایه حدیث نبوی الزرع للزارع و لو كان غاصبا یا اصول انسانی و اخلاقی حرمت عمل انسان و قاعده دارشدن بی جهت مورد پذیرش قرار گرفته است.

ثالثاً: نکته دیگر که از بررسی آراء موصوف می‌توان استنباط نمود صدور آراء متعدد بعد از انقلاب و در حکومت اسلامی می‌باشد که حکایت از اعتقاد دادگاه‌های حکومت اسلامی بر شرعی بودن حقوق موصوف دارد.

رابعاً: هر چند درخصوص پذیرش حقوق زارعانه در رویه قضایی ایران، رویه الزام‌آوری که همان رای وحدت رویه می‌باشد وجود ندارد ولی وجود رای اصراری در سال ۱۳۷۹ و پذیرش ضمنی آن در آراء وحدت رویه و آراء صادره از دادگاه‌های تالی می‌تواند منبعی برای استناد و ارشاد قضات در موارد مشابه باشد.

سوم. عرف

عرف قاعده‌ای است که به تدریج و خود به خود میان همه مردم یا گروه ویژه‌ای از آنها به عنوان قاعده الزام‌آور مرسوم شده است (کاتوزیان، ۱۳۷۷، ص ۳۷۴). از این تعریف سه



خصیصه ضروری عرف یعنی استمرار، عمومیت و الزام‌آور بودن، استنتاج می‌شود. فراتر از این، عرف همانند قانون از اراده عمومی منبعث می‌شود با این تفاوت که تأثیر اراده عمومی در ایجاد عرف مستقیم است و در قانون غیر مستقیم؛ زیرا در وضع قانون اراده عمومی به طور غیر مستقیم و از طریق نمایندگان خویش در قوه قانونگذاری تأثیرگذار است. ولی در هر دو حالت جنبه‌های مختلف گزاره‌های حقوقی هستند. که به عنوان منابع حقوق مطرح می‌شوند و بی‌جهت نیست که ژنی حقوقدان فرانسوی به طور تلویحی از مردم به حقوق‌دانان تعبیر می‌کند و در تعریف عرف می‌گوید، «عرف مجموعه وقایعی است که وجود حس حقوقی را بین مردم نشان می‌دهد و همین احساس اجباری بودن است که عرف را از سایر عادات و رسوم ممتاز می‌سازد.» (کاتوزیان، ۱۳۸۲، ص ۳۷۴)

از آنجا که حقوق زارعانه هم از حیث حقوقی و هم از جهت جامعه‌شناسی قابل بحث است. در هر دو شاخه نیز عرف تأثیر به‌سزایی در شکل‌گیری مفهوم قواعد و هنجارهای مربوطه داشته است که البته قواعد حقوقی با نیروی دولت و هنجارهای جامعه شناختی با الزامات ملموس افراد جامعه حمایت می‌شوند اما باید دانست که مفهوم عرف در حقوق و جامعه‌شناسی یکسان نیست. با وجود این که عرف در حقوق در کنار قانون و رویه قضایی به عنوان یکی از منابع آن مطرح می‌گردد، در جامعه‌شناسی در معنای وسیع‌تری به کار رفته است. در جامعه‌شناسی به قواعد هنجاری، عرف اطلاق می‌شود و به همین جهت جامعه‌شناسان، قوانین را نیز در زمره عرف به حساب می‌آورند. (حسینی جلی، ۱۳۸۱، ص ۱۱۲). با چنین دیدگاهی عرف یک منبع حقوق در میان سایر منابع نیست به‌گونه‌ای که آن را تنها منبع حقوق می‌دانند. (برول، ۱۳۷۶، ص ۵۵). حال آن که احراز این تمایز به‌راحتی به دست نمی‌آید؛ زیرا همچنان که گفتیم آنچه محصول غیرمستقیم اراده عمومی است قانون است نه عرف.

به این دلیل که عرف یک قاعده خود جوش و مستمری است که بلاواسطه از خواست عموم مردم نشات می‌گیرد و از این حیث نمی‌توان بین عرف حقوقی و عرف جامعه شناختی وجه افتراقی قایل شد.



عرف هر چند در مقایسه با قانون شکننده و تغییرپذیر است اما در مقابل، به واقعیت نزدیک تر بوده و بهتر از هر چیزی روابط افراد را مشخص می‌سازد.

در کشورهای پهناوری چون ایران که از اقوام، مذاهب و مسلک‌های گوناگون، در وضعیت آب و هوایی و اقلیمی متفاوت و متنوعی در آن به سر می‌برند، عرف بهتر از قانون برای واقعیت‌های منطقه یا محدوده‌ای که عرف در آن شکل گرفته قاعده می‌سازد هر چند در مناطق و جاهای دیگر خلاف این عرف، بوده باشد. حق زارعانه که در روابط زارع و مالک شکل گرفته به شدت متأثر از اقتضائات منطقه‌ای است که خود معلول عرف است و گویی عرف که از بطن هنجارهای نیرومند و غیرقابل انکار گروه‌ها و اجتماعات برخاسته بهتر از قانون که با نگرشی یکسان درصد اعطای حق یا الزام به تکلیف است، حقوق زارعین را در می‌یابد؛ مثلاً این نکته که زارع از نظر زمین داری باید در مقابل مالک تأمین داشته باشد برای او کمال اهمیت را دارا است. در این مورد قانون اندک تأمینی برای زارعی که زراعتی کرده باشد قائل است. لیکن عرف در اغلب نقاط تا حدی از رعیت حمایت می‌کند و در این خصوص اصول و قواعدی مقرر نموده است. چنانکه در کرمان سهمی از محصول که عاید زارع می‌شود به «آبدار»، «کشت‌دار» و «باردار» یعنی آنچه زارع در قبال آماده‌کردن زمین جهت کشت و بابت کشت و مراقبت و بابت درو و برداشت محصول می‌گیرد و مالک زمانی می‌تواند زارع را از ملک خود براند که دسترنج شخم و سایر کارهای انجام شده توسط زارع را بپردازد و بنابر سنت تنها در نورو و یا مهرماه می‌تواند زارع را اخراج کند. در یزد و رفسنجان نیز اگر مالک زراعی را اخراج کند طبق معمول به او عوض می‌دهد و این عوض یا دسترنج در برابر کاریست که در مدت تصرف زمین انجام داده است.

در آذربایجان زارع به حکم عرف و عادت از بعضی حقوق تصرف بهره‌مند است و چنان که گفته شد این حق تصرف را حق «جور» می‌نامند که مشروط به احیا زمین و استمرار زراعت می‌باشد و در هنگام تخلیه مالک می‌بایست عوض آن را بدهد و در اصفهان کشاورزان که اراضی مورد تصرف خود را از طریق معامله یا به صورت قهری انتقال می‌دهند بدون آن که مالکیت بر آن داشته باشند که به این حق مزد می‌گویند.



در برخی مناطق دیگر مانند ارومیه املاک به قطعات تقسیم می‌شوند و قطعات موصوف به نام متصرفین شناخته می‌شوند نه به نام مالکین و متصرفین در آن زراعت و اقدام به کشت درخت و باغ می‌نمودند و اگر مالک قصد اخراج زارع و متصرف را داشته باشد می‌بایست قیمت درختان و زراعت ریشه دار متصرف را پرداخت نماید، همچنین در بخش‌های قبل از اصلاحات ارضی و حتی گاهی بعد از آن هر چند اراضی از حیث مالکیت متعلق به عهده مالکین و خوانین بودند و اساساً به طور مستقیم یا حتی غیرمستقیم نیز در اراضی مورد تملک خویش زراعت نمی‌نمودند ولی اراضی دارای متصرفین و کشاورزان خاص بودند و متصرف سهم خاصی در اراضی را در تصرف داشتند و گاهی نیز هر چند بر آن اراضی مالکیت نداشتند نسق زراعی خود را به دیگران واگذار یا حتی به اجاره می‌دادند همچنین در خوزستان نیز اراضی به قطعات بین زارعین تقسیم و آنها قادر به نقل و انتقال آنها بودند و همچنین حق تصرف مزبور از طریق ارث به ورثه می‌رسید، در خراسان نیز زارعین نسبت به اراضی مورد تصرف خود دارای نوعی حق تقدم بودند و همچنین در صورت ترک ده توسط زارع پس از کشت و کار زمین مالک می‌بایست دسترنج او را پرداخت نماید. در بعضی از مناطق فارس نیز برای زارعین نوعی حق سرقفلی ایجاد می‌شد که قابل نقل و انتقال از طریق فروش یا ارث می‌باشد. در شمال کشور نیز حق سرقفلی به گونه‌ای متفاوت از حقوق متصرفین و زارعین ایجاد می‌شد که هنگام انعقاد قرارداد اجاره، زارع مقداری را به مالک پرداخت می‌نمود و به گونه‌ای حق تقدم در اجاره را همان‌گونه که در اجاره و سرقفلی املاک تجاری مرسوم می‌باشد و مستاجر زارع می‌توانست ملک مورد تصرف خود را به دیگری اجاره دهد و یا سرقفلی آن را دریافت نماید. (همتی، ۱۳۸۵، صص ۲۶-۲۸).

همان‌گونه که ملاحظه می‌گردد حق زارعانه در برخی از مناطق کشور که عموماً چهارگوشه کشور را در بر می‌گیرد به رسمیت شناخته شده است ولی چارچوب حقوق موصوف و چگونگی آنها براساس عرف منطقه‌ای می‌باشد، یعنی از منطقه‌ای به منطقه‌ای دیگر متفاوت خواهد بود و به گونه‌ای، عرف تنظیم‌کننده روابط زارعین با مالکین می‌باشد و آنچه ملاحظه می‌گردد عرف برای زارعین حقوقی هم پایه حقوق مالکین ایجاد نموده است و همچنین



دیرینگی این حق را از عرف‌های مختلف می‌توان استنباط نمود و همچنین می‌توان فهمید که عرف شکل گرفته در مناطق مختلف حکایت از نیازمندی‌های روابط زارعین و مالکین و درک روابط موصوف دارد که خود قواعد نانوشته دقیق و لازم‌الاجرای پدید آورده است، اصول و قواعدی که عرف در ارتباط با حق زارعانه ایجاد کرده هر چند از حیث تعبیر یا شکل اعمال حق و یا در برخی شرایط دیگر از منطقه‌ای به منطقه دیگر متفاوت است اما در مجموع عرف همه جای ایران مبتنی بر اصول و قواعد مشترک است که حتی قوانین مرتبط با اصلاحات ارضی و به ویژه حقوق زارعین کاملاً متأثر از این قواعد هستند. تأثیر عرف در قانون‌گذاری فقط مربوط به انتقال قواعد از عرف به سباده‌های قانون نیست بلکه در برخی موارد قانون نیز به عرف منطقه‌ای خاص اعتبار مجدد بخشیده به نحوی که اگر نمی‌بود عرف به تنهایی تکافوی مسایل مربوط به زارعین را می‌کرد و وجود قانون صرفاً در حد تأکید و صحه گذاشتن بر عرف است که این چنین قانون‌گذاری مبتنی بر مصلحت‌اندیشی و استثنا محوری است و در موضوعات حقوقی دیگر کمتر دیده می‌شود؛ به عنوان مثال ماده واحده پیشنهاد مربوط به واگذاری اراضی مزروعی به ایل منگور مصوب ۱۳۵۰ مقرر می‌دارد که وزرات تعاون و امور روستاها می‌تواند در منطقه ایل منگور (شهرستان مهاباد) کشاورزانی که در اجرای قوانین و مقررات اصلاحات ارضی زمین به آنان واگذار شده است اجازه دهد تا با توافق و تراضی، اراضی مازاد بر احتیاج خود را به اشخاص دیگری که آن وزارت واجد صلاحیت تشخیص دهد، منتقل نماید که در اینجا قانون با تأکید بر توافق و تراضی به گونه‌ای عرف را معیار قرار داده است.

عرف نسبت به حق زارعانه هم مبنا محسوب می‌شود و هم منبع؛ یعنی حق مزبور هم ریشه خود را از عرف می‌گیرد و هم در مقام استناد یا تعیین حدود و شرایط بی‌نیاز از آن نیست. قانون مدنی در موارد مختلف به منبع بودن عرف اشاره کرده که از جمله ماده ۲۲۰ است که مقرر می‌دارد: عقود نه فقط متعاملین را به اجرای چیزی که در آن تصریح شده است ملزم می‌نماید بلکه متعاملین به کلیه نتایجی هم که به موجب عرف و عادت یا به موجب قانون از عقد حاصل می‌شود ملزم می‌باشند.



در این که نسبت به دعاوی ماهوی و شکلی حق زراعتانه، عرف در طول قانون قرار می‌گیرد یا در عرض آن، باید گفت با توجه به این که عرف نسبت به این حق که بر حسب اقتضائات عرف و محل شکل گرفته نقش قانون‌سازی دارد و در قوانین متعدد نیز بر اعتبار و اولویت عرف استناد شده است و از این حیث به نظر نمی‌رسد بین عرف و قانون تعارضی پیش آید. به هر حال در غیر از موارد امره که قانون حاکم است؛ در موضوعات ماهوی حق زراعتانه، عرف در رأس قرار می‌گیرد و قاضی باید براساس مصادیق و حدودی که عرف تعیین می‌کند حکم نماید اما در موضوعات شکلی که ارتباط با نظم و تشریفات رسیدگی و احقاق داشته و عموماً عرف تأثیری در تعیین آن ندارد، در هر حال قانون بر عرف حاکم است.

در جهت تقویت ادعای فوق که عرف در موضوعات ماهوی مقدم بر قانون است دلیلی جزء قوت و تاثیر آن در مناطق مختلف نیست. زیرا که عرف در مناطق مختلف درخصوص یک موضوع بعضاً مقبولیتی بیشتر از قانون دارد ولی عرف مناطق مختلف به لحاظ پراکندگی و تفاوت، مانند قانون یکسان و فراگیر نمی‌باشد، ولی یکی از منابع تعیین‌کننده روابط اجتماعی افراد می‌باشد. درخصوص حقوق زراعتانه نیز عرف تعیین‌کننده و تاثیرگذار بر روابط بین مالکان زمین و زارعین و متصرفین آن می‌باشد ولی می‌توان عنوان نمود که تأثیر آن در روابط بین ایشان بسیار بیشتر از قانون می‌باشد زیرا که در بین اشخاص موصوفاً عموماً روابط بر مبنای احترام و تعهدات اخلاقی و آداب و رسوم موجود در محل قسمتی از تعهدات را در بر می‌گیرد، استوار می‌باشد و اساساً مراجعه‌ای به قوانین وجود ندارد البته همان‌گونه که عنوان گردید عرف در مناطق مختلف متفاوت می‌باشد و درخصوص حقوق زراعتانه نیز در اشکال و تحت تعابیر و عناوین مختلف ظاهر می‌گردد که به بعضی از اشکال و عناوین موجود در کشور اشاره خواهد شد.

بند اول. حقوق زراعتانه در شکل حق تقدم: در برخی از مناطق کشور حقوق زراعتانه در شکل حق تقدم یا حق اولویت ظاهر می‌گردد که شامل حق تقدم در اجاره تصرف و یا انتفاع می‌باشد و یا حق تقدم در تملک و خرید. مثلاً درخصوص حق تقدم در اجاره یا تصرف می‌توان به اصطلاح حق جور که قبلاً نیز اشاره‌ای بدان شد پرداخت. حق جور که در منطقه



آذربایجان رایج است بر نوعی از حق تقدم دلالت دارد که زارع را به لحاظ احیای زمین مالک و زراعت، مقدم بر کس دیگری در استرداد تصرفات خود می‌باشد و همچنین می‌توان به حق نسخ اشاره نمود که عبارت است از حق اولویتی که زارع در اجاره و زراعت ملک دارد و مادامی که زارع آماده زراعت در آن ملک باشد مالک نمی‌تواند این حق را نادیده بگیرد و ملک را به شخص دیگری به اجاره یا مضارعه بدهد و این حق بعد از فوت زارع به وارثش منتقل می‌شود البته در خصوص حق نسخ عنوان گردیده است نسخ به مقدار آب و زمینی که زارع حق استفاده از آن را داشته باشد همچنین به مجموع حقوقی گفته می‌شود که عرف محل برای زارع که مدتی در روی زمین کار کرده بود قائل شد. حق نسخ یکی از تعابیری است که در خصوص حقوق زارع به کار رفته است و غالب حق تقدم و اولیت هم مورد پذیرش عرف بوده و هم در غالب حق اولویت قانونی و در قوانین مختلف برای زارع صاحب نسخ ایجاد حق نمود از جمله قانون اصلاحات ارضی و قانون تعیین تکلیف در خصوص اراضی و قراء باقی‌مانده از اصلاحات عرضی و واگذاری آنها به زارعین صاحب نسخ پس حقوق زارعه در حق نسخ هم به شکل اولویت در تصرف و زراعت تحقق می‌یابد و هم در شکل حق تقدم در خرید یا تملک یا واگذاری همان‌گونه که در عرف وجود دارد و قانون نیز بعضاً نظر در تأیید آن داشته است.

بند دوم. حقوق زارعه در شکل حق ریشه: یکی دیگر از اشکال حقوق زارعه در عرف حقی است که برای زارع یا غارس درخت در خصوص ریشه ایجاد شده و در ملک دیگری به وجود می‌آید به آن حق ریشه گویند و در خصوص آن عنوان گردیده که حق است که ناظر بر باغ می‌باشد و بین حق موصوف با حقی که عامل در عقد نامه مزارع و زراعت در گیاهان دارای ریشه چند ساله به دست می‌آورد قائل به تفاوت می‌باشند و عنوان گردیده است که حق اخیر که بر مبنای مزارع برای عامل به وجود می‌آید به خاطر خصوصیات گیاهان موصوف است و مادامی که ریشه آنها در خاک باقی است و محصولشان تجدید می‌شود به نسبت حصه بین مالک و زارع تقسیم می‌گردد در حالی که حق زارعه نسبت به ملک به وجود می‌آید. لذا در عقد مزارعه محصولات موصوف پس از انقضای مدت یا از بین رفتن ریشه آنها برای زارع در



ملک حقی وجود ندارد (همتی، ۱۳۸۵، صص ۱۵، ۱۶). ولی دیدگاه موصوف به نظر صحیح نمی‌رسد و حقوق زارعه شامل کلیه حقوقی است که برای زارع در ملک زراعی دیگری ایجاد می‌شود که یکی از مصادیق و اشکال آن نیز حق ریشه می‌باشد.

و آنچه تعیین کننده حقوق زارع می‌باشد اعمال و اقدامات زارع از یک طرف و تأیید عرف حقوق موصوف می‌باشد همان‌گونه در برخی از مناطق اگر مالک به زارع اجازه دهد که یونجه‌کاری بکند معنی ضمنی این اجازه آن است که زارع نسبت به زمین مادام که ریشه محصول در آن باقی است واجد حق است و ریشه انواع یونجه ممکن است تا ۷ سال باقی بماند (همتی، ۱۳۸۵، ص ۵۱۸). لذا نمی‌توان عنوان نمود که حقوق موصوف چنانچه در نتیجه عقد مزارع ایجاد شود دیگر جزء حقوق زارع نمی‌باشد بلکه به صداقت ماده ۵۰۴ قانون مدنی که عنوان می‌نماید «هر گاه مستاجر به موجب عقد اجاره مجاز در بنا یا غرس بوده موجر نمی‌تواند مستاجر را به خراب کردن یا کندن آن اجبار کند و بعد از انقضای مدتی اگر بنا یا درخت در تصرف مستاجر باقی بماند موجر حق مطالبه اجرت‌المثل زمین را خواهد داشت و اگر در تصرف موجر باشد مستاجر حق مطالبه اجرت‌المثل بنا یا درخت را خواهد داشت». که همین حق مطالبه اجرت‌المثل و بهای ریشه در عرف نیز وجود دارد و مورد پذیرش عرفی زارع مالک می‌باشد.

بند سوم. حقوق زارعه در شکل بهای مرغوبیت و آماده‌سازی و ایجاد آثار مادی حقوق زارعه گاهی مواقع در شکل آثار مادی و فعالیت‌های که زارع در روی زمین زراعی برای آبادکردن یا آباد نگه داشتن زمین (احیا و استمرار احیا) می‌باشد و عرف برای آثار موصوف نیز ارزش قائل می‌باشد و در عرف مناطق مختلف تحت عناوین دسترنج رعیتی یا حق جور یا حق آب و گل حق زارع مورد پذیرش واقع گردیده است. مثلاً در یزد و کرمان رایج است که طبق عرف محل اگر مالک زراعی را از ملک زراعی اخراج کند باید به او عوض بدهد و این عوض یا دسترنج در برابر کاری است که او در مدتی که زمین را در تصرف داشته انجام داده است در کرمان هنگام اخراج زارع از ملک می‌بایست بهای شخم و دسترنج کارهایی که براساس عرف آبدار، باردار و کشت‌دار نامیده می‌شوند رابه وی پرداخت نماید یا در خراسان



زارع پس از کشت و کار بر روی زمین نزدیک ده را ترک گوید مالک دسترنج کاری را که او بر روی زمین انجام داده است پرداخت می‌کند یا زارع زمین را به دیگری بدهد که در این صورت مبلغی را از او می‌گیرد یا در آذربایجان حق جور که قبلاً در خصوص آن گفته شد به شکل عوضی که در قبال اخراج صاحب حق از ملک توسط مالک به وی پرداخت می‌گردد و یا بهایی که در قبال انتقال آن از طرف صاحب حق و شخص ثالث دریافت می‌نماید همچنین در عناوین و تعابیری دیگری نیز عرف موصوف استفاده گردیده است مانند حق طناب دار یا حق چند یا حق کارافه در برخی از مناطق شمال کشور وجود داد یا حق کرد که شامل بهای مرغوبیت و احیا و عمران زمین می‌شود و همچنین حق کشت و کار زراعی که همگی عناوین موصوف تحت عنوان حقوق زارعانه در عرف مناطق مختلف مورد پذیرش قرار می‌گیرد (همتی، ۱۳۸۵، ص ۵۱۸). همچنین در برخی از مناطق کشور تحت عنوان حق زارعانه هنگام تخلیه ملک بهای زه کشی یا کانال سازی زمین یا حفر چاه یا قنات را به زارع پرداخت می‌نماید.

بند چهارم. حقوق زارعانه در شکل سهمی از زمین زراعی: عرف موجود در خصوص حقوق زارعانه گاهی مواقع به شکل دیگری نیز ظاهر می‌شود و آن هم عبارت است که تملک بلاعوض درصدی از زمین پس از چندین سال زراعت مستمر و متوالی و آبادانی زمین که در هنگام تخلیه ملک مالک می‌بایست درصدی از زمین را به زارع تحویل و به تملک وی درآورد که در این خصوص ذکر چند نمونه عملی و خالی از لطف نمی‌باشد.

در بعضی از مناطق استان چهارمحال و بختیاری از جمله شهرکرد در خصوص حق زارعانه بدین منوال عمل می‌گردد که بین زارع و مالک توافق می‌شود که مالکین در هنگام تخلیه ملک در قبال حق زارعانه بعضاً درصدی از ملک را که بین ۱۵ تا ۲۵ درصد، بسته به میزان و مدت تصرف، به زارعین واگذار می‌گردد. با تحقیق محلی صورت گرفته در یک نمونه بین جمعی از مالکین مزرعه شوربومی شهرکرد بدین گونه توافق گردیده است که بین مالکین و زارعین مزرعه شوربومی مقرر می‌گردد در صورتی که اراضی مزرعه موصوف در محدوده طرح کمربندی شهر قرار گیرد پس از تغییر کاربری و تفکیک اراضی موصوف ۱۵ درصد از



اراضی تغییر کاربری یافته یا قیمت آنها به منظور کسب رضایت ایشان به آنها واگذار گردد؛ بگونه‌ای که در پرونده‌ای که از ناحیه احدی از مالکین مزرعه موصوف بطرفین متصرفان آن بخواسته خلع ید یک حبه مشاع از ۹۶ حبه مشاع از اراضی مزرعه مزبور مطرح شده است پرونده در شعبه دوم دادگاه عمومی شهرکرد مورد رسیدگی قرار گرفت و خواندگان در قالب دعوی تقابل مطالبه حقوق زارعه خود را نمودند که دادگاه ضمن صدور حکم مبنی بر خلع ید مبادرت به صدور حکم در راستای خواسته تقابل خواندگان نیز نمود و دعوی ایشان را مورد پذیرش قرار داد.

نتیجه‌گیری

فارغ از سیر تاریخی و جنبه‌های جامعه شناختی حق کارافه (زارعانه)، این حق در نظام حقوقی ایران در سه برهه زمانی، تجربه‌های متفاوتی را پشت سر گذشته است که هر برهه موجبات شکل‌گیری چهره جدیدی از حق مزبور را فراهم ساخت. برهه زمانی نخست به پیش از اصلاحات ارضی بر می‌گردد که در این مقطع زمانی در شکل ابتدایی خود که کاملاً متأثر از عرف مناطق و نظام طبقاتی جامعه دهقانی بود، نمود یافت. حق زارعانه صرفاً به مفهوم حق تصرف در اراضی زراعی بود ولی این حق تصرف از چنان اهمیتی برخوردار بود که در مناطق قبل از آن که ارتباط مالک و زمین مطرح گردد، پیوند محکم زمین زراعی و زارع به چشم می‌آمد.

دوره زمانی میانی به زمان تصویب قانون اصلاحات ارضی و الحاقات بعدی و آیین‌نامه‌های اجرایی آن که دوران گذار از نظام فئودالی به نظام نظارت دولتی است، اشاره می‌کند. برای ارج نهادن عمل زارعان، ایجاد همبستگی بین زمین زراعی و زارع و از بین بردن علاقه‌های متعدد نسبت املاک و با هدف تجمیع عناوین زارع و مالک (هر که بر روی زمین زراعی کار می‌کند، مالک هم اوست) در راستای برقراری عدالت اجتماعی در جامعه دهقانی ایران صورت گرفت و بر همین مبنا اقدام به واگذاری اراضی از سوی مالکان عمده که عملاً نقشی در زراعت نداشتند به زارعین صاحب نسق صورت گرفته است.



برهه زمانی سوم پس از انقلاب اسلامی ظهور می‌کند که اساساً یکی از علل اصلی اعتراضات روحانیت و مردم که منجر به انقلاب سال ۱۳۵۷ گردید تشکیک در اهداف اصلاحات ارضی بود. علاوه بر برجستگی که اصلاحات ارضی با نام اصلاحات آمریکایی بر پیشانی‌اش دید، ناکامی‌ها و هرج و مرج‌های ناشی از واگذاری املاک زراعی به زارعین و سایر بخش‌های مرتبط با اصلاحات ارضی موجب گردید تا نظام حقوقی ایران پس از انقلاب نسبت به حق زارعه تردید روا دارد. شرعی سازی قوانین و نظریات شورای نگهبان که - البته هر دو مورد پس از مصوبات شورای انقلاب که برخی از این مصوبات خود در تأیید حق کارافه بودند - نیز موقعیت این حق را در دهه شصت متزلزل تر می‌ساخت اما با مصوبه مجمع تشخیص مصلحت، حق زارعه چهره جدیدی به خود گرفت که علاوه بر اعتبار بهره‌مندی زارع از زمین زراعی مالک و حقوق مرتبط با آن، دولت نیز برخی از زمین‌ها را در اختیار زارعین قرار داد. صدور آرای اصراری و آرای وحدت رویه که آخرین آن در مرداد ۱۳۸۶ بود، تأییدی است بر اعتبار حق زارعه و به راستی که می‌توان گفت انتهای برهه زمانی سوم اتصالی است به برهه زمانی دوم.

هرچند در هر سه دوره سابق‌الذکر تقریباً در تأیید حق کارافه کوشیده شد، لیکن چگونگی ظهور و بروز این حق باعث تنوع اشکال آن گردید که این تنوع شرایط و آثار متفاوتی برای آن ایجاد می‌نمود ولی برخی از شرایط و آثار آن بین سه دوره مشترک می‌باشد؛ زیرا منشأ و مبنای این حق واحد است و آن هم ارزش عمل دهقان که در نتیجه استمرار در زراعت و بهبودی وضع زمین حاصل می‌شد. ولی تنوع قوانین و رویه قضایی و بعضاً تعارضات موجود باعث نوعی آشفتگی در نظام حقوقی حق زارعه گردیده است.

حق زارعه در حال حاضر علاوه بر بخش حقوقی و قضایی در قسمت‌های اجرایی نظیر بخشنامه‌های وزارت کشاورزی نیز مورد توجه قرار گرفته و البته حقوق مدنی ایران به سمتی می‌رود که آن سمت تولید حقوق جدید است که عرف تشنه‌وار به دنبال آن است. از حق کسب و پیشه و تجارت گرفته تا حقوقی نظیر تراکم و فروش وام همگی در تغییر چهره سنتی



حقوق مدنی در تلاشند و حق زارعانه نیز از جمله حقوقی است که با تغییر چهره به تدریج جای خود را در نظام حقوقی باز خواهد کرد از این رو پیشنهاد می‌گردد:

۱. انسجام روابط مالک و زارع مستلزم ساز و کارهای قانونی در قالب وضع مقررات دقیق و روزآمد است به گونه‌ای که بتواند در سیستم کشاورزی ایران منشا تحولات و پیشرفت‌های چشمگیر گردد که از جمله می‌توان قانونی در زمینه نحوه اجاره اراضی زراعی تدوین کرد.
 ۲. برای تدوین قوانین در زمینه اجاره اراضی زراعی چارچوب حق زارعانه باید به نحو دقیق و روشن مشخص گردد که از جمله مهم‌ترین اقدامات در این زمینه تعیین و کدبندی قوانین ارضی لازم‌الاجرا و آموزش قضات در به کارگیری قوانین مربوطه با توجه به تورم شدید قوانین ارضی است به طور دقیق هنوز قوانین منسوخ مشخص نشده‌اند.
- به هر حال چه تدابیر قانونی و چه تدابیر اجرایی باید منتج به اصلاحات ارضی واقعی گردد، اصلاحاتی که دهقان را مالک زمین نماید تا از معطل ماندن زمین زراعی و نقص در بهره‌وری آن جلوگیری شود که با این مهم هم عدالت اجتماعی نمود یابد و هم وضع کشاورزی کشور به سامان گردد و گزافه نیست اگر بگوییم حقوق کشاورزی یک رشته صرفاً متکی به روابط افراد نیست و بلکه رفاه و مصلحت عمومی نیز در آن دخیل هستند از این رو محمل عقلانی خواهد داشت اگر قاعده تسلیط تضعیف گردد تا قاعده بهره‌وری (یعنی در مالکیت زمین هم سهمیم خواهد بود کسی که آن را آبادان کرده است) تقویت شود.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پی نوشتها

1. mode , manner , allotment of land.
2. right of outing to as immovable property.
3. priority arising from tenancy of long duration یا «Native right»

منابع

۱. امامی، سیدحسن، (۱۳۸۲) **حقوق مدنی**، ج اول، ج بیست و سوم، کتابفروشی اسلامی.
۲. بازگیر، یدالله، (۱۳۷۷) **آراء دیوان عالی کشور در امور حقوقی**، انتشارات ققنوس، ج اول
۳. برول، هانری لوی، (بهار ۱۳۷۶) **جامعه‌شناسی حقوقی**، ترجمه دکتر ابوالفضل قاضی، ج سوم، نشر دادگستر.
۴. جعفری‌لنگرودی، محمدجعفر، (۱۳۸۳ و ۱۳۷۶) **ترمینولوژی حقوق**، ج سوم، هشتم، چهاردهم، کتابخانه گنج دانش.
۵. حسینی‌جیلی، سیدمیر صالح، (۱۳۸۱) «**عرف در نگاه جامعه‌شناختی و حقوق**»، مجله معرفت، شماره پنجم، سال یازدهم.
۶. شمس، عبدالله، (۱۳۸۴) **آیین دادرسی مدنی**، ج اول، چاپ دهم، انتشارات دراک.
۷. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۳) **دوره مقدماتی حقوق مدنی**، اموال و مالکیت، ج هشتم، نشر میزان.
۸. _____، (۱۳۸۲) **حقوق مدنی**، درس‌هایی از شفعه، وصیت وارث، ج چهارم، انتشارات میزان.
۹. _____، (۱۳۸۱) **حقوق مدنی**، دوره عقود معین، ج ۱، ج هشتم، شرکت سهامی انتشار.
۱۰. _____، **عقود معین**، ج دوم، ج سوم، انتشارات گنج دانش.
۱۱. _____، (۱۳۸۲) **قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی**، ج هشتم، نشر میزان.
۱۲. همتی، عباس، (۱۳۸۵) **بررسی مبنا و ماهیت حق زارعانه در فقه و حقوق ایران** (رساله کارشناسی ارشد در دانشگاه قم).



پروہشگاہ علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی