

خدایان و رعایا

ملاحظات مختصری راجع به حق زارعانه و یک رأی اصراری

دیوان عالی کشور

سعید صفیان

مقدمه:

۱- حق زارعانه یکی از حقوق وابسته به اراضی زراعی و از تأسیساتی است که به طور مستقیم متخذ از عرف و عادت ناظر بر رابطه حقوقی مالک و زارع است. در قوانین موضوعه ایران، تعریف مشخصی از حق زارعانه که متضمن احصای عناصر و ارکان حق مذکور باشد وجود ندارد و قانونگذار صرفاً با ملاحظه عرف و عادت مربوط به واگذاری املاک زراعی در موارد مختلف و به تناسب موضوع راجع به آن مقرراتی را وضع کرده است. در عین حال با توجه به عرف و عادت جاریه و مقرراتی که دارای قوت و اعتبار قانونی است، علی‌رغم رأی اصراری شماره $\frac{24}{1369/9/6}$ دیوان عالی کشور که در این مقاله به نقد و

بررسی آن می‌پردازیم، حق زارعانه به عنوان یک تأسیس حقوقی، در حقوق ایران‌شناسایی شده است. در مقاله حاضر در گفتار نخست بعد از طرح توضیحاتی در خصوص حق زارعانه، در گفتار دوم ملاحظاتی را پیرامون رأی اصراری شماره $\frac{۲۴}{۱۳۶۹/۹/۶}$ دیوان عالی کشور عنوان خواهیم کرد.

گفتار نخست: حق زارعانه و موقعیت حقوقی آن

۲- در اغلب مناطق کشاورزی ایران اعم از مناطق شهری و روستایی مطابق عرف و عادت متداول و مسلم، چنانچه مالکی زمین زراعی خود را به یکی از عقود اجاره و یا مزارعه جهت زراعت به دیگری واگذار کند، تحت شرایطی با انقضای مدت، تخلیه آن منوط به تأدیه وجهی از سوی مالک به مستأجر یا عامل (زارع)^(۱) خواهد بود که میزان آن براساس عواملی مانند طول مدت عقد اجاره یا مزارعه، مساحت زمین زراعتی، نحوه کشت و زرع، مصالح الاملاک و میزان تأثیر عملکرد زارع در عمران و آبادانی اراضی زراعی و اشیاء و نظایر آن با ملاحظه و توجه خاص به عرف محل تعیین می‌گردد.^(۲) چنین حقی که به اتکای آن عامل و مستأجر زارع می‌تواند، تخلیه زمینی را که برای زراعت به تصرف او داده شده است، مشروط به تأدیه وجه متعارفی از طرف مالک بنماید و در مراحل نیز قابلیت انتقال پیدا می‌کند حق زارعانه نامیده می‌شود.^(۳)

۳- بنابراین حق زارعانه تعبیر محدودتری از یک نسق زراعی است که امتیازات و شروط خاص خود را دارد؛ زیرا مطابق عرف و عادت متداول حق زارعانه از جهاتی، مابه ازای محرومیت زارع از کشت و زرع [آزاد]، و به تبع آن تحصیل درآمد در زمینی است که در طول چندین سال با عملکرد عمرانی خود به آبادانی آن اقدام کرده است؛^(۴) منتها صرف محرومیت از کشت و زرع را نیز نمی‌توان مبنای حق زارعانه محسوب کرد؛ چه آنکه چنین مبنایی با قابلیت انتقال آن مغایرت دارد - بلکه حق زارعانه قطع نظر از علت

وجودی آن مبتنی بر نوعی از شرط ضمنی است که برحسب عرف و عادت محلی Local custom^(۵) در کلیه قراردادهای مزارعه (نصف‌کاری) و اجاره مربوط به اراضی زراعی لحاظ گردیده و به تعبیری جزء لاینفک چنین قراردادهایی گردیده است.^(۶) پس هرچند حق زارعانه یک وضعیت عرفی است ولیکن در تجزیه و تحلیل نهایی به اراده طرفین منتسب بوده و در صورتی که در یک پرونده احراز گردد اصحاب دعوی حق زارعانه را از صاحب آن اسقاط کرده‌اند درخواست عامل و مستأجر زارع در مطالبه آن قابل استماع نخواهد بود. اما چنانچه سقوط حق زارعانه محرز نباشد (ادعای سقوط حق زارعانه با فرض وجود شرایط خلاف اصل است) در یک قرارداد مربوط به اجاره اراضی زراعی و مزارعه حتی اگر تصریحی هم به تعلق حق زارعانه به عمل نیامده باشد به دلیل متعارف بودن چنین موضوعی در عرف و عادت به منزله ذکر در عقد بوده و مشروط علیه را ملتزم می‌نماید.^(۷) با این وصف حق زارعانه نمونه اعلا و اجلابی از امور مذکور در ماده ۲۲۵ قانون مدنی است که مقرر می‌دارد: «متعارف بودن امری در عرف و عادت به طوری که عقد بدون تصریح هم منصرف به آن باشد، به منزله ذکر در عقد است». هرچند وضعیت و موقعیت عرفی خاصی که حق زارعانه داشته است موجب گردیده تا قانونگذار مقررات مخصوصی را درباره این تأسیس حقوقی به تصویب برساند.^(۸)

۴- در عین حال، با توجه به مبنای حق زارعانه یعنی جبران هزینه‌هایی که به آبادانی زمین منتهی گردیده است، مطابق عرف و عادت متداول، صرف انعقاد قرارداد و اقدام به زراعت از جانب زارع موجب حق زارعانه نبوده و بلکه استمرار تصرفات زارعانه، آن هم در مدت بالنسبه مدیدی شرط لازم برای ایجاد حق زارعانه می‌باشد. علاوه بر آن حق زارعانه عرفاً موقعی قابل انتقال محسوب می‌شود که حداقل چند سالی از ایجاد آن گذشته و به عبارتی تکمیل شده باشد. در واقع، برحسب مقررات عرفی، تصرف زمین زراعی برای دوره‌های زراعی محدود متضمن حق زارعانه برای زارع نبوده و در صورت انحلال قرارداد منشاء تصرف، مشارالیه ملزم به تخلیه زمین متصرفی بدون حق طرح

هرگونه ادعایی در ارتباط با حق زارعانه خواهد بود. در مراحل بعدی و با افزایش دوره‌های زراعی حق زارعانه ایجاد و در مالکیت زارع مستقر گردیده و مالک در صورت تخلیه ملک ملزم به تأدیه آن به عامل و مستأجر زارع می‌گردد. در مرحله آخر که لزوماً با اضافه شدن بر سنوات زراعی توأم می‌باشد، وصف قابلیت انتقال به حق زارعانه تعلق گرفته و حق مذکور تکمیل می‌شود. با انتقال حق زارعانه خریدار از هر حیث قائم‌مقام زارع انتقال‌دهنده شده و اهلیت استیفای از حق مذکور را کسب می‌کند.

۵- ماده ۳۱ آیین‌نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷ و ماده ۴ لایحه قانونی طریقه رفع مشکلات پیش‌بینی نشده در قوانین و مقررات اصلاحات ارضی مصوب دی ماه ۱۳۳۹، مثالهایی از مجموعه مقرراتی است که صراحةً دلالت بر شناسایی قابلیت انتقال حق زارعانه در حقوق موضوعه ایران براساس عرف و عادت محلی دارد. ماده ۳۱ آیین‌نامه قانون ثبت املاک اشعار می‌دارد: «دسترنج رعیتی و حق اولویت و گاوبندی و غیره که در املاک معمول و بین رعایا 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 هم تغییری در وضع حقوق مزبور در هر جا که معمول است نمی‌دهد» و در قسمتی از ماده ۴ لایحه قانونی طریقه رفع مشکلات پیش‌بینی نشده در قوانین و مقررات اصلاحات ارضی می‌خوانیم: «در صورتی که تا تاریخ تصویب این قانون زارعین مشمول املاک 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 انتقال‌گیرنده در اجرای قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر، قائم‌مقام قانونی زارع فروشنده خواهد بود...»^(۹)

۶- مع الوصف، قابلیت واگذاری حق زارعانه را نمی‌توان تحدیدی بر مالکیت موجر و مزارع تلقی کرد؛ زیرا علاوه بر اینکه انتساب حق زارعانه با اراده مبتنی بر عرف و عادت طرفین نافی چنین نظری است، اساساً مالک می‌تواند با تأدیه حق زارعانه زارع،

مشارالیه را ملزم به تخلیه زمین متصرفی نماید. به عبارت دیگر، متصرف زمین اعم از اینکه زارع طرف قرارداد باشد و یا انتقال گیرنده‌ای که حق زارعه صحیحاً به او انتقال یافته است با تأدیه حق زارعه از سوی مالک ملزم به تخلیه زمین متصرفی بوده و به طور کلی حق عینی ناشی از مالکیت موجر و مزارع به طرفیت عموم قابل استناد خواهد بود.

۷- حق زارعه در رویه قضایی نیز مسبوق به سابقه است. در کتاب ترمینولوژی حقوق تألیف آقای دکتر محمدجعفر جعفری لنگرودی به یک حکم تمیزی با شماره ۲۰۳۲ مورخ ۱۳/۱۱/۱۳۲۵ صادره از شعبه هشتم دیوان عالی کشور در مورد شناسایی حق زارعه اشاره شد است.^(۱۰) مع‌هذا، در طول سالهای اخیر محاکم مجال بیشتری در رسیدگی و اظهار نظر نسبت به پرونده‌هایی که موضوع آنها حق زارعه بوده است پیدا کرده‌اند. برای مثال شعبه هیجدهم دیوان عالی کشور در پرونده کلاسه ۱۸-۲۵-۵۴۱۷ ضمن نقض رأی دادگاه بدوی مبنی بر نفی حق زارعه، به موجب حکم شماره ۷۱-۲۳۶-۱۸ چنین اظهار نظر کرده است: «اعتراض بر رأی تجدیدنظر خواسته مآلاً وارد به نظر می‌رسد؛ زیرا اولاً در اکثر مناطق ایران به خصوص در استانهای مازندران و گیلان حق تصرفات یا دستارام یا کارافه در مقابل مالکیت عرصه به رسمیت شناخته شده و قابل مطالبه و نقل و انتقال است.»^(۱۱)

همچنین در قسمتی از حکم شماره ۳۲-۳۱-۹ شعبه نهم دیوان عالی کشور موضوع پرونده کلاسه ۱۹-۵۷۲۷-۱۷-۵۷۲۷ که در مقام قبول اعتراضات وکیل تجدیدنظر خواه و نقض رأی دادگاه بدوی صادر شده است می‌خوانیم: «اعیانهای احدثی ناشی از حق زارعه و کارافه است که متعلق به آنان است...»^(۱۲)

۸- محاسبه حق زارعه در مورد پرونده‌های تملکاتی با توجه به عرف و عادت محلی و براساس عواملی که سابقاً آورده شد بنابه تصریح مقررات لازم‌الاجراء خاصه تبصره ۲ ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۷ توسط ادارات کشاورزی از باب

کارشناسی تعیین می‌گردد.^(۱۳) و در سایر پرونده‌ها دادگاه موضوع را به کارشناس خبره ارجاع و کارشناس مرجوع‌الیه نیز با توجه خاص به عرف و عادت محلی و ملاحظه سوابق در اداره کشاورزی میزان حق زارعانه را تعیین و اعلام می‌نماید.^(۱۴)

گفتار دوم: حق زارعانه و رأی اصراری دیوان عالی کشور

۹- خلاصه جریان پرونده «عبارت است از اینکه شخص در تاریخ ۶۳/۹/۲۷ دادخواستی به طرفیت تجدیدنظرخواهان دایر بر 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 خواندگان برای مدت دو سال زارع این اراضی بوده از پرداخت اجور سنواتی خودداری و از تحویل اراضی نیز خودداری نموده، خواندگان مدعی زارع بودن در اراضی مورد اختلاف بوده و عنوان نموده‌اند اجور معوقه را به مالک داده‌اند و دست خط از خودش دارند ولی او امضا نکرده است و تا سال ۶۳ مبلغ ۶۳/۱۲ ریال به علاوه گندم سال ۶۳ را بدهکارند. این اراضی مفروز الرعیه بوده و روی این زمین هم زحمت کشیده‌اند. خواهان دعوی اجرت‌المثل را مسترد داشته و عنوان نموده تا سالهای ۶۱ و ۶۲ خودم در برداشت محصول مداخله می‌کردم، در تحقیقات محلی که در سال ۶۶ انجام داده‌اند گواهان شهادت داده‌اند که این افراد به مدت ۵ 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 به طور موقت یا نصفه کاری به منظور اعمال کشت و زرع به خواست مالک برای مدت معین در اختیار خواندگان 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 شده و تقاضای تجدیدنظر 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 طبق مستنبط از ماده ۲۲۵ قانون مدنی چنین حقی از طرف تجدیدنظر خواهان قابل مطالب است و دلیلی در پرونده نیست که طرفین برخلاف آن توافق کرده باشند، با نقض رأی صادره پرونده به شعبه پنجم دادگاه حقوقی اصفهان جهت رسیدگی ارجاع، شعبه مذکور هم با استدلال به اینکه 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 نبوده‌اند و نیستند و حکم خلع ید از اراضی مذکور صادر گردیده، نسبت به حکم مذکور نیز اعتراض و تقاضای تجدیدنظر شده، پرونده مجدداً به دیوان عالی کشور ارسال گردیده 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.

در تاریخ ۱۳۶۹/۹/۶ جلسه هیأت عمومی دیوان عالی کشور به ریاست رییس دیوان عالی کشور و با حضور نماینده دادستان کل کشور و جنابان آقایان رؤسا و مستشاران و اعضای معاون شعب حقوقی دیوان عالی کشور تشکیل گردیده پس از طرح موضوع و قرائت گزارش و بررسی اوراق پرونده و استماع عقیده نماینده دادستان کل کشور مبنی بر: «نظر به اینکه تجدیدنظر خواهان اقرار دارند بر اینکه 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 تایید 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 تجدیدنظر خواهان نسبت به حکم شماره ۱۰۵-۱۳/۳/۱۳۶۸ شعبه پنجم دادگاه حقوقی اصفهان وارد نیست، به استناد بند ب ماده ۱۰ قانون تعیین موارد تجدیدنظر احکام دادگاهها و نحوه رسیدگی به آنها مصوب مهرماه ۱۳۶۷ حکم مزبور تایید می‌شود. (۱۵)

۱۰- رای هیأت عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور مخدوش و ایرادات ذیل بر آن وارد به نظر می‌رسد:

اولاً: طرح این موضوع که بعد از انقضای عقد اجاره و مزارعه عامل و مستأجر ملزم به تخلیه زمین مورد اجاره و مزارعه خواهد بود فی حدّ ذاته صحیح بوده و اشکال خاصی بر آن مترتب نمی‌باشد؛^(۱۶) لیکن این امر فقط یکی از آثار انقضای عقد اجاره و مزارعه در حالت اطلاق عقد مزارعه و اجاره بوده و به هیچ وجه منافی جعل شرطی که اعمال حق درخواست تخلیه را مشروط به تادیه وجهی از سوی مالک به عامل و مستأجر بنماید نخواهد بود. بنابراین شرط مجعول از این جهت که قابل انتساب به اراده طرفین است لازم‌الوفاء بوده و دادگاه نمی‌تواند موجر و مزارع را با تمسک به اینکه با زوال مدّت در عقد اجاره و مزارعه نوبت به تخلیه می‌رسد از انجام تعهدات مأخوذه معاف کند؛ منتها همان‌طور که سابقاً توضیح داده شد فعل مشروطی که حاوی حق زارعانه برای عامل و مستأجر است، نوعی از شرط ضمنی است که بر مبنای عرف و عادت استوار گردیده و قدرت آن متکی به چنین منبعی است. چنان که شعبه هشتم دیوان عالی کشور ضمن تشخیص صحیح عرف و عادت حاکم بر رابطه حقوقی اصحاب دعوی و اتکای آن به ماده ۲۲۵ قانون مدنی حق زارعانه خواندگان را احراز و رای تجدیدنظر خواسته را نقض نموده است. (۱۷)

بنابراین در پرونده مزبور چنانچه دادگاه بدوی قایل به عدم شناسایی حق زارعانه برای مستأجرین بود، حداقل می‌بایست در مقام نفی عرف و عادت که منشاء حق زارعانه تلقی می‌گردد برآمده و یا آن که انصراف آنان از شرط حاوی حق زارعانه را اعلام و ردّ

دفاعیات خواندگان را به آن مستند می‌کرد. هرچند به نظر ما در فرض انکار عرف و عادت منشاء حق زارعانه نیز با توجه به مسلم بودن چنین عرفی در قراردادهای مربوط به اجاره اراضی زراعی و مزارعه (نصفه کاری) رای دادگاه قابل نقض بود.

براین اساس رأی اصراری دیوان عالی کشور که با تمسک به یک حکم کلی، آرای قابل نقض دادگاههای بدوی را تایید کرده است دارای ایراد است.

ثانیاً: دیوان عالی کشور به عنوان مرجع عالی قضایی که نظارت بر اجرای صحیح قوانین یکی از وظایف اعلاء و اجلای آن است (اصل یکصد و شصت و یکم قانون اساسی) به قوانین ناظر بر حق زارعانه توجهی ننموده و به عبارتی به مقررات مصوبی که دلالت بر موجه بودن اعتراضات تجدیدنظر خواهان داشته و در واقع مواردی از انعکاس حق زارعانه در قوانین موضوعه است بی‌اعتنایی نشان داده است. این عدم توجه و تایید احکامی که قوانین مربوط به حق زارعانه را نادیده گرفته است به طور مسلم با وظیفه نظارتی دیوان عالی کشور مبیانت داشته و حَقّاً قابل انتقاد است.

وظیفه دیوان صرفاً این نیست که اشتباهی را که در استناد به یک متن و ماده قانونی صورت گرفته است تصحیح نماید، بلکه دیوان باید به آرای که مقررات مربوط در آن لحاظ نشده است نیز ایراد وارد کند.^(۱۸) در ذیل علاوه بر موادی که سابقاً در ارتباط با حق زارعانه نقل کردیم به بعضی از مقرراتی که ناظر بر تأسیس حقوقی حق زارعانه است و محاکم را در رسیدگی به پرونده‌هایی که موضوع آن حق زارعانه است با تکلیف مواجه می‌کند اشاره می‌کنیم:

الف) بند ۳ ماده ۷ لایحه قانونی مربوط به رسیدگی به دعاوی اشخاص علیه دولت راجع به املاک مصوب مردادماه ۱۳۳۶: «در صورتی که طبق نظر اداره اصلاحات ارضی و تعاون روستایی محل زارعین حقوقی در آن ملک داشته باشند، حقوق زارعین ذی‌نفع از قیمت ملک کسر و به ذوی‌الحقوق پرداخت و بقیه به مالک داده خواهد شد».

ب) تبصره ۸ ماده ۳ قانون انحلال بنگاه خالصجات مصوب تیرماه ۱۳۴۶: «سازمان

اصلاحات ارضی مجاز است حق ریشه زارعین اراضی مزروعی را که مورد احتیاج دولت باشد، طبق مقررات ماده ۴۵ آیین نامه اصلاحات ارضی مصوب ۳/۵/۴۳ و بدون رعایت حد نصاب مذکور در آن ماده خریداری نماید.»

ج) بند ج ماده ۴ قانون خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی مصوب آذرماه ۱۳۴۷: «در مورد اراضی موقوفه که به اجاره داده شده است حق السعی و کلیه حقوق زارعه زارعین از طریق توافق خریداری و وزارت فرهنگ و هنر قائم مقام مستأجر در مورد اجاره نسبت به بقیه مدت اجاره خواهد بود.»

د) تبصره ۱ ماده واحده قانون خرید اراضی کشاورزی برای تأمین نیازمندیهای صنعتی و معدنی مصوب تیرماه ۱۳۴۸: «بهای اراضی و حق ریشه و مستحقات و اعیان متعلقه و مال الاجاره از طریق توافق بین مالکین یا زارعین و واحدهای صنعتی یا معدنی تعیین می شود...».

ه) بند ۶ ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه مصوب ۱۰/۱۲/۱۳۵۱: «در صورتی که طبق نظر اداره تعاون و امور روستاهای محل، زارعین حقوقی در ملک مورد بحث داشته باشند، حقوق زارعین ذی نفع به تشخیص آن اداره از قیمت عادلانه ملک کسر و به آنها پرداخت و بقیه به مالک پرداخت خواهد شد.»

و) تبصره ۲ ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۷/۱۱/۱۳۵۸ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران: «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 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، 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 و عرف محل از طریق توافق یا از سوی کارشناسان تعیین و از محل ارزش کل ملک به ایشان و بقیه به مالک پرداخت می‌گردد.»

به مقررات بالا نمونه‌های دیگری نیز می‌توان اضافه کرد ولیکن با ملاحظه نمونه‌های ذکر شده نیز مشاهده می‌گردد قانونگذار به متابعت از عرف و عادت ناظر بر رابطه حقوقی مالک و زارع اقدام به جعل مقرراتی نموده است که موجبات ورود تأسیسی به نام حق زارعانه را در سیستم حقوقی کشور فراهم کرده است، بدین لحاظ رویه قضایی به هیچ‌وجه نمی‌تواند در دعاوی مثل دعوی موضوع پرونده مورد بحث منحصراً مقررات قانون مدنی، آن هم فصول مربوط به اجاره و مزارعه را اعمال نموده و از مقررات خاص چنین تأسیسی صرف نظر کند. هر چند قوانین مذکور از این جهت که منحصراً برای موارد خاص تنظیم و تصویب گردیده و بعلاوه در مواردی نیز وضوحاً از معنای عرفی حق زارعانه دور افتاده است دارای ایرادات مشهودی است.

ثالثاً: دریافت سهم مشاعی از قرارداد مزارعه و منفعت حاصل از قرارداد اجاره (سهم زارعانه)، اساساً تعارض و منافاتی با تعلق حق زارعانه نداشته و به تعبیری مانعة‌الجمع نمی‌باشند؛ لذا استدلال به اینکه «خوانندگان اظهار داشته‌اند سهم خود را برداشت کرده‌اند پس حق دیگری ندارند» صحیح نمی‌باشد؛ زیرا حق زارعانه نسبت به حصه و سهم مشاعی ناشی از قرارداد مزارعه و منفعت حاصل از قرارداد اجاره ذاتاً مستقل بوده و به هیچ‌وجه اقرار به دریافت و برداشت حصه ناشی از عقد، اقرار به دریافت حق زارعانه تلقی نمی‌گردد. به عبارت دیگر و در واقع توجیهات منعکس در آرای دادگاههای بدوی و دیوان عالی کشور قبل از آنکه محمول بر معانی ظاهری آن باشد، بیشتر در مقام نفی تأسیس حق زارعانه بوده و روشن است که چنین مقصودی بر استدلال درستی متکی نگردیده است.

۱۱- بنابراین عقیده نماینده دادستان کل کشور نیز که ضمن عدم تفکیک بین حق زارعانه و سهم زارعانه ماده ۲۲۵ قانون مدنی را منصرف از دعوی موضوع پرونده مطروحه دانسته است، با ملاحظه اینکه ماده ۲۲۵ قانون مدنی حتماً ناظر به چنین موردی است، صورت قانونی نداشته و مخدوش به نظر می‌رسد.

نتیجه

۱۲- با توجه به تجزیه و تحلیلی که فوقاً در مورد وضعیت حقوقی حق زارعانه به عمل آمد ملاحظه می‌گردد حق زارعانه در حقوق موضوعه ایران با ارجاع موضوع به مقررات عرفی مورد شناسایی واقع شده است. از آنجا که مقررات مربوط به حق زارعانه لازم الاتباع است، رویه قضایی نمی‌تواند با اعمال قواعد ناظر بر خدایان و رعایا در مقام نفی آن برآید و در نتیجه رأی اصراری دیوان عالی کشور نیز مطمئناً مورد متابعت دادگاهها قرار نخواهد گرفت.

مآخذ و پی‌نوشتها:

۱- هرچند بین قراردادهای اجاره و مزارعه تفاوت‌های اساسی وجود دارد؛ ولیکن مثل عامل در عقد مزارعه عرفاً به مستأجر اراضی زراعی نیز زارع اطلاق گردیده و به تبع آن بعضاً در مقررات قانونی نیز وارد شده است، برای مثال در ماده ۶ آیین‌نامه اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۳/۵/۳ کمیسیون مشترک مجلسین می‌خوانیم:

«در صورت فوت مستأجر (زارع) وراثت قانونی او می‌توانند مورد اجاره را برای بقیه مدت در اختیار داشته باشند، مگر اینکه وراثت نخواهند شخصاً به امر زراعت اشتغال ورزند که در این صورت با اطلاع سازمان اصلاحات ارضی اجاره از ید ورثه خارج و با استیفای حقوق زارعانه آنها طبق معمول محل برای بقیه مدت به دیگری اجاره داده خواهد شد». برای ملاحظه این موضوع مراجعه کنید به: محمد جامه بزرگ، تملک اراضی توسط دولت و شهرداریها، همدان، انتشارات مسلم، ۱۳۶۹، ص ۱۸۳.

۲- حق زارعانه عمدۀ از قراردادهای اجاره و مزارعه که طی آن زارع استقلال در عمل دارد ناشی می‌شود، چنانکه شعبه سوم دادگاه حقوقی یک در پرونده کلاسه ۲۳-۴۹۴۳/۸ (شماره پرونده مربوط به دیوان عالی کشور است) دعوی خواهان در مطالبه حقوق زارعانه ۱۳۲ جریب باغات و مزرعه مقوم به ۳۷/۱۴۰/۰۰۰ ریال را با استدلال به اینکه مشارالیه سرپرست و مباشر خواننده بوده رد کرده و نظریه صادره نیز مطابق دادنامه ۶۹۲-۲۳ شعبه بیست و سوم دیوان عالی کشور به شرح ذیل تایید گردیده است:

«نظریه دادگاه مستدل و مقرون به دلایل و قراین و اماراتی است که در پرونده مضبوط است، با توجه در مجموعه اوراق پرونده و تصویر سند رسمی شماره ۱۳۷۲۸-۱۲/۶/۵۰ که به موجب آن خواهان به سرپرستی و مباشرت اراضی و باغات خواندگان تعیین و منصوب شده نظریه دادگاه صحیح و بلاشکال تشخیص و تایید می‌شود:» بدالله بازیگر، آراء دیوان عالی کشور در امور حقوقی ۱، تهران، چاپ ققنوس، سال ۱۳۷۷، ص ۱۵۸-۱۵۶.

۳- حق زارعانه به واسطه آن که تأسیسی کاملاً ناشی از عرف و عادت محلی است، برحسب مناطق و عرفهای مختلف دارای عناوین متعددی است؛ برای مثال در اصفهان به حق زارعانه حق «کارکرد» و در گیلان و مازندران حق «کارافه» اطلاق می‌شود. دسترنج رعیتی، تبر تراش، حق ریشه، حق اولویت و دست‌دارمی (ماده ۷۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب سال ۱۳۶۶) نیز از اصطلاحات و عناوینی است که به جای حق زارعانه به کار برده می‌شود: دکتر محمدجعفر لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، تهران، چاپ کتابخانه گنج دانش، سال ۱۳۶۹، ص ۲۳۶-۲۳۵.

۴- حق زارعانه از جهتی حق السعی زارع است. چنان که برای مثال در بند ب ماده ۴ قانون خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی مصوب آذرماه ۱۳۴۷ حق السعی به عنوان یکی از اجزای اصلی حق زارعانه محسوب گردیده است. بند ب ماده ۴ قانون مذکور مشعر است بر اینکه: «در مورد اراضی که در اجرای مقررات مرحله دوم به زارعین اجاره داده شده است، وزارت فرهنگ و هنر ضمن پرداخت ارزش ملک به مالک، حق السعی و کلیه حقوق زارعانه را با توافق خریداری خواهد نمود.»

5- black. H.C: black law dictionary, West publishing Co, 1990, P 461.

۶- «گاه ملازمه میان شرط ضمنی و عقد ناشی از عرف و عادت قراردادی است: یعنی مفاد

شرط چنان در قراردادی تکرار می‌شود و به گونه‌ای شیاع پیدا می‌کند که می‌توان آن را از لوازم معامله شمرد: دکتر ناصر کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادها، جلد سوم، تهران، چاپ انتشارات بهنشر، سال ۱۳۶۸، ص ۱۳۵.

۷- در آثار فقها خاصه فقهای عامه متعارف بودن چیزی در عرف و عادت به منزله شرط ضمن العقد است، برای مثال مراجعه کنید به: ابن قیم الجوزیه، اعلام الموقعین، چاپ دوم، مصر، جلد دوم، ص ۴۰۵- ابن نجیم، الاشباه والنظائر علی مذهب ابن حنیفه النعمان، قاهره، ص ۹۹. در کتاب اخیر برای حجیت عرف و عادت به حدیث نبوی (مراة المسلمون حسناً فهو عندالله حسناً) استناد شده است. ماده ۴۳ مجله الاحکام نیز شامل عبارت «المعروف عرفاً کالمشروط شرطاً» بوده و شیخ علی حیدر یکی از شارحان آن - عبارات دیگری نظیر «الثابت بالعرف کالثابت بدلیل شرعی» و «المعروف عرفاً کالمشروط شرعاً» و «الثابت بالعرف کالثابت بالنص» و «المعروف بالعرف کالمشروط باللفظ» را با اقتباس از فقه در جهت شرح و توضیح ماده مذکور قید کرده است: علی حیدر، در الاحکام، المجلد الاول، بیروت، دارالکتب العلمیه، بی تا، ص ۴۶. در حقوق انگلیس عرف نوعی از شرط ضمن عقد تلقی می‌گردد و مفاد آن برای طرفین لازم‌الرعایه است:

cheshire and fifoot, law of contract, 8 thcd, london, 1972, P 128

۸- به نظر ما حق زارعانه را خاصه در قراردادها (نصفه کاری) می‌توان یکی از مصادیق ماده ۵۲۰ قانون مدنی محسوب کرد که مطابق آن شرط دادن مالی -علاوه بر حصه از حاصل- از جانب یکی از طرفین به طرف مقابل تجویز شده است. حکم ماده مذکور متخذ از فقه امامیه است، چنان‌که در کتاب عروة الوثقی تألیف سیدمحمد کاظم طباطبایی یزدی به این موضوع تصریح و اتفاقاً بر نقش عرف نیز تأکید شده است: «يجوز لاحد هما بعد ظهور الحاصل ان يصالح الاخر عن حصه بمقدار معين من جنسه او غيره بعدالتخمين بحسب المتعارف...»: سیدمحمد کاظم طباطبایی یزدی، عروة الوثقی، چاپ بغداد، ۱۳۱۳ ق. ص ۷۴.

۹- قابلیت انتقال حق زارعانه تعارضی با ماده ۵۴۱ قانون مدنی ندارد؛ زیرا ماده ۵۴۱ قانون مدنی تسلیم زمین از ناحیه عامل به دیگری را مشروط به رضای مزاع کرده است، ولی با توجه به مبنایی که برای حق زارعانه قایل شدیم (شرط ضمنی) اساساً چنین رضایی حاصل است،

خاصه آن که حکم ماده ۵۴۱ قانون مدنی، به مجرد واگذاری زمین ناظر بوده و از مواردی که انتقال حق زارعانه ملازمه با تسلیم زمین دارد منصرف است. در مقررات مربوط به عقد اجاره نیز متنی که به صورت آمرانه اراده مبتنی بر عرف طرفین در تعلق حق زارعانه با وصف قابلیت انتقال آن را غیر نافذ اعلام کرده باشد ملاحظه نمی شود.

۱۰- دکتر محمدجعفر جعفری لنگرودی، سابق الذکر، ص ۲۸۹.

۱۱- یدالله بازیگر، سابق الذکر، ص ۲۲۳-۲۱۵.

۱۲- یدالله بازیگر، سابق الذکر، ص ۳۷۹-۳۷۲.

۱۳- محمد جامه بزرگ، سابق الذکر، ص ۱۸۷-۱۸۶.

۱۴- حق زارعانه را با حقوقی که مشخصاً قوانین و مقررات اصلاحات ارضی در مراحل مختلف برای زارعین قائل شده و در نهایت منتهی به انتقال اراضی متصرفی به آنان گردیده است، نباید ممزوج کرد، بلکه هرچند تصویب قوانین اصلاحات ارضی در شناسایی حق زارعانه حقاً نقش مؤثری داشته است، ولیکن حق زارعانه به عنوان یک تأسیس حقوقی ممتاز استقلال ذاتی خود را حفظ کرده و بدین لحاظ علی‌رغم اجرای کامل مقررات اصلاحات ارضی در حال حاضر نیز قانوناً و عرفاً دارای قوت اجرایی است.

۱۵- مجموعه آرای اصراری دیوان عالی کشور، ضمیمه روزنامه رسمی جمهوری اسلامی

ایران، ۱۳۶۹، ص ۷۰-۶۸.

۱۶- دکتر ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی (مشارکتها صلح)، تهران- چاپ گنج دانش، سال

۱۳۶۸، ص ۲۲۱-۲۲۲ - دکتر سیدحسین امامی، حقوق مدنی، جلد دوم، تهران، چاپ اسلامیه،

سال ۱۳۷۰، ص ۸۷-۸۶، فقهای امامیه نیز به اتفاق آراء پس از انقضای مدت در عقد مزارعه

عامل را ملزم به تخلیه زمین متصرفی می‌دانند، به این دلیل که بعد از انقضای مدت حقی برای

عامل متصور نبوده و مالک براساس قاعده تسلیط می‌تواند تخلیه زمینی را که در اجرای عقد

مزارعه به عامل تحویل داده است درخواست کند حتی اگر زرع موردنظر نرسیده باشد: برای مثال

مراجعه کنید به: ابوالقاسم نجم‌الدین حلی (محقق حلی)، شرایع الاسلام فی مسایل الحلال و

الحرام، الجزء الاول و الثاني، قم، مؤسسه مطبوعاتی اسماعیلیان، ۱۳۷۳، ص ۱۲۰-۱۱۹ -

زین‌الدین جبل عاملی (شهید ثانی) مسالک الافهام الی تنقیح شرایع الاسلام، الجزء الخامس، قم،

مؤسسه المعارف الاسلامیه، ۱۴۱۴ قم، ص ۱۶-۱۵ - سید محمد کاظم طباطبایی یزدی، سابق الذکر، ص ۷۱-۷۰، در منبع اخیر الذکر در مورد علت محکومیت زارع به تخلیه زمین متصرفی آمده است: «لعدم حق لزراع بعد المدة والناس مسلطون علی اموالهم...».

مع هذا با توجه به معنایی که ما برای حق زارعه قایل شدیم، شناسایی آن به هیچ وجه منافاتی با آرای فقها و اصل تسلیط ندارد؛ چه آنکه حق زارعه نوعی از شرط ضمنی تلقی که بر پایه عرف و عادت استوار گردیده و در واقع یکی از مصادیق قاعده تسلیط محسوب می‌گردد، خاصه آنکه در کلمات فقها نیز عرف و عادت در تعیین آنچه از لوازم و توابع مورد عقد است، نقش اساسی دارد. مراجعه کنید به: شیخ محمد حسین نجفی، جواهر الکلام فی شرح شرایع الاسلام، الجزء الثامن، بیروت، دار احیاء التراث العربی، ۱۹۸۱، ص ۳۲۲-۳۲۱ - سید محمد کاظم یزدی، سابق الذکر، ص ۷۴. در کتاب اخیر در مورد اینکه مخارج زمین مورد مزارع نظیر احداث انهار، لایروبی و امثال آن به عهده کدام یک از طرفین می‌باشد حکم عرف و عادت با این عبارت معتبر دانسته شده است: «و حفر الابار و آلات السقی و اصلاح النهر و تنقیة و نصب الابواب مع الحاجة اليها و الدولاب و نحو ذلك مما يتكزّر كل سنة اولاً يتكزّر فلا بد من تعیین کونها علی المالك او العامل الا اذا كان هناك عادة ينصرف الاطلاق اليها...»

۱۷- در مجموعه مقررات قانون مدنی، ماده ۲۲۰ نیز در باب قدرت تأثیر عرف در تعیین حدود تعهدات قراردادی قابل توجه است. ماده ۲۲۰ قانون مدنی که از ماده ۱۱۳۵ قانون مدنی فرانسه اقتباس گردیده مشعر است بر اینکه: «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». عبارت ماده ۱۱۳۵ قانون مدنی فرانسه.

(code civil Franca, Dalloz, paris, 1983-84)

نیز به شرح ذیل است:

Art. 1135: "Les conventios obligent non seulement ace qaiy est exprime mais encore a toutes los suites que L'eqite, L'usaye ou La Loi donnent a l'obigation sa nature."

۱۸- براساس ماده ۳ قانون آیین داری مدنی مصوّب سال ۱۳۱۸ که در زمان صدور آرای مورد بحث دارای اعتبار بوده است در مورد تکلیف محاکم به رعایت عرف و عادت آمده است: «دادگاههای دادگستری مکلفند به دعوی موافق قوانین رسیدگی کرده حکم داده یا فصل نمایند و در صورتی که قوانین موضوعه کشوری کامل یا صریح نبوده و یا متناقض باشد، یا اصلاً قانونی در قضیه مطروحه وجود نداشته باشد، دادگاههای دادگستری باید موافق روح و مفاد قوانین موضوعه و عرف و عادت مسلم قضیه را حلّ و فصل نمایند.»

* * *

به حکمت جامه یی نوکن

مکن در جسم و جان منزل که آن دون است و این والا

قدم زین هر دو بیرون نه، نه اینجا باش و نه آنجا

به هرچ از راه دور افتی، چه کفر آن حرف و چه ایمان

به هرچ از دوست و امانی چه زشت آن نقش و چه زیبا

گسواه رهرو آن باشد سردش یابی از دوزخ

نشان عاشق آن باشد که خشکش بینی از دریا

سخن کز روی دین گویی چه عبرانی چه سریانی

مکان کز بهر حق جویی چه جا بلقا چه جابلسا

بمیر ای دوست، پیش از مرگ اگر می‌زندگی خواهی

که ادريس از چنین مردن بهشتی گشت پیش از ما

گر از آتش همی ترسی به مال کس مشو غرّه

که اینجا صورتش مال است و آنجا شکلش اژدرها

زیاد فقه و باد فقر، دین را هیچ نگشاید

میان دربند کاری را که این رنگ است و آن آوا

چو علم آموختی از حرص آن گه ترس کاندر شب

چو دزدی با چراغ آید گزیده‌تر برد کالا

از این مشتی ریاست جوی رعنا هیچ نگشاید

مسلمانی ز سلمان جوی و درد دین ز بودردا

به حکمت جامه‌یی نو کن زبهر آن جهان ورنه

چو مرگ این جامه بستاند تو عریان مانی و رسوا

از قصیده معروف حکیم سنایی غزنوی