

بحث در موضوعات حقوقی

راجع به مزارعه

میتوانند در صورت غبن معامله را فسخ کنند

در ضمن عقد مزارعه هر شرطی مقرر گردد چون عقد مزارعه از عقود لازمه است عدل بان شرط نیز لازم است اما در صورتی که شرط مقرر مشروع و غیر منافی با مقتضای عقد بوده و موجب افزایش جهاتی که در خود عقد مزارعه موجود است نباشد و مبنی بر همین قاعده ماده ۵۳۲ مقرر داشته است: (در عقد مزارعه اگر شرط بشود که تمام ثمره مال مزارع یا مال عامل تنها باشد عقد باطل است) و بر عکس شرط اضافه بر حصه مشاع در ماده ۵۲۰ تجویز گردیده و باینطور مقرر شده است: (در مزارعه جایز است شرط شود که یکی از دو طرف علاوه بر حصه از حاصل بطرف مقابل مال دیگری نیز بدهد)

تعیین مدت

در مزارعه تعیین مدت شرط است اما اتصال آن بعقد شرط نیست و تعیین نوع زرع مبنی از تعیین مدت نخواهد بود

اگر مدتی که تعیین میشود برای بدست آمدن محصول عادتاً کافی باشد اشکالی در صحت عقد نیست و مطابق ماده ۵۴۰ هر گاه مدت مزارعه منقضی شود و اتفاقاً زرع نرسیده باشد مزارع حق دارد که زراعت را از ازاله کند یا آنرا با اخذ اجرة المثل ابقاء نماید. از جمله مذکور در ماده فوق باین عبارت (اتفاقاً زرع نرسیده باشد) استنباط می شود که مدت مقرر برای زراعت و برداشت محصولی که منظور است باید عادتاً کافی باشد و ظن حاصل شود باینکه در این مدت محصول بدست خواهد آمد و اتفاقاً محصول بدست نیاید

اما با علم به عدم کفایت مدت صحت آن اساساً خالی

از کان مزارعه چهار امر است .

- ۱ - عقد مزارعه
- ۲ - تعیین مدت
- ۳ - امکان انتفاع
- ۴ - حصه

عقد مزارعه

مزارعه معامله ایست راجع بزیمینی که در مقابل حصه از آن بعمل می آید و ماده ۵۱۸ قانون مدنی مزارعه را باین طور تعریف کرده:

مزارعه عقدی است که بموجب آن احد طرفین زمینی را برای مدت معینی بطرف دیگر میدهد که آنرا زراعت کرده و حاصل را تقسیم کند

تسلیم کننده زمین را مزارع و شخصی را که مقصدی و مباشر کشت و کار است عامل و زارع گویند

عقد مزارعه از عقود لازمه است و مطابق ماده ۵۲۹ بفوت متعاملین یا یکی از آنها باطل نمی شود مگر اینکه مزارع فقط در حال حیات حق انتفاع از زمین را داشته و یا مباشرت عامل شرط شده باشد که در صورت اول بفوت مالک و در صورت ثانی بفوت عامل عقد مزارعه منفسخ می گردد و در غیر این دو صورت مزارعه بموت احد متعاقدين باطل نمی شود بلکه اگر عامل فوت شود وارث او قائم مقام او خواهد شد و اگر وارثی نداشته باشد بوسیله حاکم یک نفر برای اتمام کار استیجار میشود و اگر مالک فوت شود معامله بحال خود باقی بوده و عامل باید عمل را تمام کند و بموجب ماده ۵۲۶ خیار غبن در عقد مزارعه جاری است و هر یک از عامل و مزارع

از اشکال نخواهد بود زیرا اگر چه ممکن است طرفین بعد از انقضاء مدت با بقاء زراعت تراضی نمایند اما امکان حصول تراضی در آئینه مصحح عقد نمی تواند باشد بجهت اینکه عوض در مزارعه حصه ایست از نماء و این حصه در مدتی که تعیین گردیده حاصل نخواهد شد و عقد در موقع انقضاء مدت بلاعوض خواهد بود و این مخالف با وضع مزارعه است اما در صورتی که عادتاً مدت مقرره کافی بوده و طرفین بگمان کافی بودن آن عقد مزارعه را واقع ساخته باشند و حسب الاتفاق بهت تغییر هواء و یا تاخیر آب و یا بسبب اهمال و تسامحی که عامل در کار نموده است محصول در آن مدت بدست نیامده باشد بر این تقدیر در صحت عقد اشکالی نیست بعلت اینکه تقدیر شرط لازم را واجد بوده نهایت آنکه بموجب ماده فوق مالک می تواند پس از انقضاء مدت آنرا ازاله کرده و یا باخذ اجرة المثل ابقاء نماید زیرا مزارعه اختیاس بزمان مبنی داشته و بعد از انقضاء آن زمان حقی برای عامل در ابقاء آن باقی نمی ماند

از ظاهر عبارت ماده که مالک را مخیر بین ازاله زراعت و یا ابقاء آن باخذ اجرة المثل نموده اینطور مستفاد می شود که مالک در ازاله زراعت مجبور بدادن ارزش نیست بعبارة آخری اگر مالک این شق را اختیار نمود عهده دار پرداخت تفاوت قیمت بین دو حالت زراعت نخواهد بود و مقصود از دو حالت بسکی قیمت زراعت است در حال بقاء تا زمان حصاد یا وضع اجرة المثل و دیگری قیمت آن است در حال ازاله و کندن آن و نیز از ظاهر ماده برمی آید که در ابقاء زراعت با استحقاق اجرة المثل رضایت عامل شرط نیست

ماده ۵۴۰ که بعد از انقضاء مدت و قبل از رسیدن محصول بمالک اجازه قلع آنرا داده تکلیف زراعت کننده شده را معلوم نداشته است که آیا مال صاحب بذر است و یا برطبق قراردادی که متعاقبین با همدیگر داشته اند زراعت بین آنها تقسیم میشود؟

از طرفی نظر باینکه عقد مزارعه صحیحاً واقع

شده و زراعت در ملک هر دو روئیده و نمو کرده است و بر حسب مستفاد از ماده ۵۳۱ هر یک از عامل و مالک بمجرد ظهور نمره ولو اینکه نرسیده باشد مالک حصه خود از آن می شود باین ملاحظه هر کدام بنسبت حصه که ضمن عقد مزارعه قرار داد نموده اند ذی سهم گردیده و بهمین نسبت باید بین آنها تقسیم شود اما از طرف دیگر چون منظور متعاقبین که تقسیم محصول بعد از رسیدن آن باشد حاصل نشده و با انقضاء مدت عقد مزارعه باطل شده است و مطابق ماده ۵۳۳ اگر عقد مزارعه بطلنی باطل شود تمام حاصل مال صاحب بذر است باین نظر باید زراعت نرسیده را بصاحب بذر اختصاص داد و طرف دیگر را که مالک زمین یا آب یا صاحب بذل بوده است بر نسبتی که مالک بوده مستحق اجرة المثل دانست

باین معنی اگر طرف دیگر مالک است مستحق اجرة المثل زمین و آب و اگر عامل است اجرة المثل عمل خود را استحقاق خواهد داشت و اگر بذر مشترک بین هر دو باشد زراعت نیز بنسبت بذر بین آنها تقسیم شود اگر ابقاء زراعت تا رسیدن آن در صورت عدم کفایت مدت مقرره شرط شود آیا این شرط صحیح است یا نه؟

اشکالی که در صحت آن ممکن است نمود جهات این شرط و سرایت آن به مشروط است

باین معنی که با چنین شرطی معلوم نیست مدت زراعت چه مقدار خواهد بود ولیکن نظر باینکه شرط از توابع عقد محسوب است و از اجزاء اصلی عقد نیست تاجهالت در آن مضر باشد و در حقیقت مدت زراعت همان است که اصالة تعیین گردیده و شرط مزبور من باب احتیاط و احتمال حاجت بوده باین ملاحظه اشکالی در صحت آن نخواهد بود

امکان انتفاع

از شروط صحت مزارعه قابلیت زمین برای زراعت است باین که دارای آبی باشد یا بتوان برای آن آبی از قبیل حفر نهر یا چاه و شیره تحصیل نمود پس زمینی

که اصلاً قابل زراعت نباشد و نتوان بهیچوجه از آن استفاده زراعتی نمود معامله آن بهمدون مزارعه صحیح نیست ولو اینکه انتفاع دیگری سوای زراعت مقصوده از آن ممکن باشد و یا بعد از وقوع عقد قابل استفاده زراعتی شود و اگر از ابتداء قابل انتفاع بوده و در اثنای مدت از حیث انتفاع افتاده باشد عقد مزارعه منفسخ میشود و بموجب ماده ۵۲۳ اگر زراعت محتاج به عملیاتی باشد از قبیل حفر نهر یا چاه و غیره و شامل در حین عقد جامل بان بوده حق فسخ خواهد داشت

حصه

در حصه عام بمقدار و شیاع آن شرط است پس اگر ذکر یکی از حصه نشود و یا بطور مجهول ذکر شود مثل اینکه محصول پیش رس مال یکطرف و آنچه عقبتر بدست آید بدیگری تعلق داشته باشد و یا قبلاً بهر یک محصول قطعه معینی از زمین تخصیص داده شود در تمام قروض مزارعه باطل است

و همچنین است صورتیکه متعاقبین قرار گذارند که چهار خروار از محصول مثلاً سهم یک طرف و بقیه متعلق بطرف دیگر باشد و یا تمام نماء بیک طرف اختصاص داده شود در این صورت نیز مزارعه چون فاقد شرط است باطل خواهد بود

اما اگر باینطور بین متعاقبین مقرر شود که بعد از وضع عشر و یا بذرو یا اخراج مالیات هر چه باقی بماند بین آنها تقسیم شود چون این شرط منافاتی با اشاعه حصه ندارد اشکالی در صحت آن نیست

تعیین مقدار حصه مشاع تابع قرار داد متعاقبین بوده و در آن تساوی نیست بنا بر این ممکن است حصه مشاع هر یک از مزارع و عامل بنحو تفاضل از قبیل ربع یا ثلث و غیره معین گردد چنانکه جائز است احد طرفین علاوه بر حصه تسلیم مالی را از غیر حاصل بطرف مقابل تمهد نماید (بمواد ۵۱۹ و ۵۲۰ و ۵۳۱ و ۵۳۲ مراجعه شود)

حدود اختیار عامل

۱ - هر گاه در عقد مزارعه نوع زراعت تعیین

نگردیده و عقد نسبت باقسام مختلفه زراعت مطلق باشد اگر مطلق دارای فرد شایع الاستعمالی است اطلاق منصرف بان فرد بوده و عدول بنیر آن جایز نیست اما اگر مطلق دارای فرد شایعی نبوده و اطلاق آن بر همه افراد بطور تساوی است در اینصورت زارع میتواند هر قسم زراعتی را اختیار کند ولو اینکه عقد مشتمل بر لفظی که دلالت بر عموم کنند از قبیل ککل و جمیع و امثال آن نباشد زیرا این فرض نظیر امر بکلی است و امر بکلی مقتضی تخییر و حصول برائت ذمه است نسبت بهر فردی از مصادیق کلی پس همانطوری که در مورد امر بضرب مثلاً ایتیان بضرب شدید یا ضرب خفیف و یا ضرب متوسط بهر یک امثال و خروج از عهده تکلیف حاصل میشود و الا لازم میاید اجمال و تکلیف بمعال و تاخیر بیان از وقت جاحت در مورد مزارعه نیز وقتی زراعت قسمتی از زرع تعیین نشده باشد زارع در انتخاب هر نوعی از انواع زراعت مختار خواهد بود و حتی میتواند زراعتی را که از مزروعات دیگر ضررش برای زمین زیادتر است اختیار کند

اما اگر در عقد نوع زراعت مثل گندم یا صنف آن مثل گندم زرنند یا گندم مشخص معینی تعیین شده باشد تعدی از آن جایز نیست ولو اینکه عامل عدول کند بزراعتی که ضررش کمتر و یا مساوی باشد و این تعدی موجب بطلان عقد است و مطابق ماده ۵۳۳ اگر عقد مزارعه بهرجهتی از جهات باطل شود تمام حاصل مال صاحب بذراعت و مالک مستحق اجرت المثل خواهد بود ممکن است اشکال شود باینکه وقتی مالک بزراعت چیزی بیکه ضررش برای زمین زیادتر است رضایت داده باشد بطریق اولی بزراعتی که ضرر آن کمتر است راضی خواهد بود پس حکم بطلان معامله در چنین صورتی بی وجه است

این اشکال مندرفع است باینکه مقاصد و اغراض نسبت بانواع زراعتها مختلف است بسا اتفاق می افتد که غرض مالک از حیث نفع یا احتیاج بزراعت مخصوصی است ولو اینکه ضرر آن برای زمین شدید تر از سایر زراعتها باشد و اگر در جائیکه ضررش خفیف تر است

و بهین جهت است که مستأجر مجبور به زراعت نیست و اگر زراعتی در زمین نکنند موجر باو حق اعتراض ندارد بجهت اینکه از ترك زراعت ضرری باو نرسیده در حالی که مطلوبش که مال الاجاره باشد حاصل گردیده اما مزارعه این طور نیست بلکه مطلوب و غرض از آن حصه از زرع معین است و دلالتی بر حصول رضایت بقیر آنچه تعیین شده است وجود ندارد و عقد هم شامل آن نیست .

مطابق ماده ۵۴۱ عامل میتواند برای زراعت اجیر بگیرد یا با دیگری شریک شود ولی برای انتقال معامله یا تسلیم زمین بدیگری رضای مالک لازم است .

معلوم نیست که مقنن از چه نقطه نظر بین اخذ شریک و انتقال بقیر از حیث لزوم رضای مالک و عدم لزوم آن فرق گذاشته است در اخذ شریک تحصیل رضای مالک را شرط قرار نداده و برعکس در نقل بقیر رضای مالک زمین را لازم دانسته است در صورتیکه شرکت مستلزم نقل قسمتی است از مورد معامله بقیر و در باب لزوم و یا عدم لزوم رضای مالک بین نقل تمام معامله یا قسمتی از آن جهت فرقی تصور نمیشود .

و اگر نظریه حفظ عنوان عاملیت عامل که ازارکان عقد است بوده که با نقل و انتقال تمامی مورد معامله این عنوان محفوظ نخواهد ماند این نظر مخدوش است باینکه :

اولا در ضمن انتقال مورد معامله بقیر ممکن است عامل مباشرت خود را شرط کنند پس نباید آنرا بطور مطلق منع نمود .

ثانیاً تحصیل رضای مالک برای انتقال بقیر تأثیری در حفظ عنوان عاملیت عامل نداشته و با رضایت مالک نیز زائل خواهد شد بهرحال تفکیک بین شرکت که در معنی انتقال بعضی مورد معامله است به شریک و انتقال تمام مورد معامله به دیگری از حیث رضای مالک غیر موجه است .

قائل بجواز عدول شویم لازم می آید حصه را که مالک میگیرد منجانی باشد زیرا مفروض این است که عقد شامل این زراعت نبوده پس چگونه ممکن است با اختصاص بذکر بمال بدون اینکه موجبی برای خروج آن از ملك عامل وجود پیدا کرده باشد مالک مستحق چیزی از آن شود زیرا این قسم از زراعت داخل در عقد نبوده تا باین وسیله مالک مستحق حصه از آن شده باشد - بعبارت دیگر مالک مستحق حصه نیست که در عقد تعیین شده و مفروض این است که آنچه را که عامل زراعت کرده عقد شامل آن نبوده و باذن مالک واقع نشده است تا مالک مستحق حصه از آن شود پس اگر موضوع مزارعه گندم بوده و زارع جو کاشته چون جو داخل در عقد نبوده نمیتوان مالک زمین را مستحق حصه از آن دانست .

اگر شخصی زمینی را برای زراعت نوع معینی اجاره کرده باشد بقید فقهاء عدول مستأجر از آن بنوع دیگری که از حیث ضرر خفیف تر باشد جائز است ولی در باب مزارعه این تبدیل را تجویز نکرده اند و قانون مدنی نیز در ماده ۴۹۲ تقریباً پیروی از این عقیده کرده و مقرر داشته است (اگر منفعتی که در اجاره تعیین شده است بخصوصیت آن منظور نبوده مستأجر میتواند استفاده منفعتی کند که از حیث ضرر مساوی یا کمتر از منفعت معینه باشد) ولکن نظیر این حکم را در باب مزارعه ذکر ننموده و باینطور مقرر داشته : (نوع زرع نباید در عقد مزارعه معین باشد مگر اینکه بر حسب عرف بلد معلوم و یا عقد برای مطلق زراعت بوده باشد در صورت اخیر عامل در اختیار نوع زرع مختار خواهد بود

وجه فوق این است که در اجاره غرض مالک تحصیل مال الاجاره است بهر تقدیر خواه مستأجر عین مستأجره را در منفعت معینه استعمال کند یا در منفعتی که از حیث ضرر مساوی و یا کمتر باشد این غرض حاصل است بلکه استعمال عین مستأجره در منفعتی که ضرر آن کمتر باشد متضمن مصلحت موجر خواهد بود زیرا ضرری که بواسطه زراعت در زمین حادث میشود بر این تقدیر خفیف تر است