

## جایگاه قانونی «حق ریشه» در کشاورزی<sup>۱</sup>

پیمان عباسیان<sup>۲</sup>

سمانه اسماعیلی<sup>۳</sup>

### چکیده

یکی از مباحثی که در محاکم قضائی از سوی کشاورزان در مقابل مالکین املاک زراعی مطرح می‌گردد، موضوع حق ریشه است. حق ریشه به‌عنوان حق خاص، متفاوت از حقوق مربوط به عرصه و اعیان ملک بوده و متعلق به کشاورزی است که بنا به عرف محلی، مربوط به کسی که در زمین دیگری فعالیت نموده و زحماتی را برای بارور کردن زمین متحمل شده است می‌باشد. حقوق زارعین از قبیل بهای شخم، بذر، کود و ... در تبصره ۲ ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مورد توجه قانونگذار قرار گرفته و محترم شمرده شده است و نحوه تعیین و تشخیص این حقوق و مرجع صالح در این خصوص معلوم گردیده است. به موجب قوانین مربوط به تملک املاک و اراضی واقع در طرح‌های عمومی و عمرانی، همچون لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت، شهرداری در مقام مجری طرح، مجاز است نسبت به تملک املاک، اراضی، مستحدثات و ... مورد نیاز با رعایت مقررات ملاک عمل اقدام نماید.

**کلیدواژه‌ها:** حق ریشه، حقوق کشاورزی، قانون، کشاورزی، حق زارعانه، مزارعه

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
مرکز ملی جابجایی علوم انسانی

<sup>۱</sup> - تاریخ وصول: ۱۳۹۵/۱۰/۳ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۶/۳/۲۰

<sup>۲</sup> - مدرس دانشگاه آزاد واحد سردرود آ. شرقی

<sup>۳</sup> - مدرس دانشگاه آزاد واحد خوی آ. غربی

## مقدمه

در ازمنه گذشته اغلب روستاهای ایران به علت حاکمیت رژیم ارباب و رعیتی، زارعین و دهقانان محلی که از خود زمین و مزرعه نداشتند، بر روی زمین‌ها و باغات اربابان به فعالیت پرداخته و سالانه طبق عرف محل، چند درصد از محصول را به مالک زمین می‌دادند. این اجازه فعالیت بر روی زمین و مزارع برای کشاورزان محفوظ بود و هر یک، آن را به ید بعدی واگذار می‌کرد و با احترام به این حق، آن را حق ریشه، گاوبندی، دسترنج رعیتی، کارافه، تبر تراش یا حق اولویت رعیتی می‌نامیدند. طبق ماده ۱۳ آیین‌نامه قانون ثبت که مقرر 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 ثبت نیست و صدور سند مالکیت به نام مالک هم تغییری در وضع حقوق مزبور، در هر جا که معمول است نمی‌دهد.»

این حق به رسمیت شناخته شده است و عرف نیز برای آن ارزش مالی در نظر گرفته و مانند سرقفلی خرید و فروش می‌شود، منتهی به موجب مقرره فوق‌الذکر جزو حقوق عینی قلمداد نشده و قابلیت ثبت رسمی را ندارد. ولیکن چنانچه شخص زارع یا باغبان، به نحو صحیح یا قانونی زمین را تصرف کرده و در آن اقداماتی کرده باشد که به نفع زمین بوده و در مرغوبیت آن موثر باشد، طبق عرف محل دارای حق مالی تحت عنوان حق ریشه می‌گردد.

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.

به‌طور معمول در عرف زراعی ایران، زمین کشاورزی به روش‌های زیر در اختیار زارعین قرار می‌گیرد:

روش اول: در اغلب مناطق کشاورزی ایران، مالکین زمین کشاورزی خود را در قالب یکی از عقود مانند اجاره و یا مضارعه جهت زراعت در اختیار زارعین قرار می‌دهند. زارعین برای بهبود کیفیت محصولات کشاورزی، افزایش تولید و دفع آفات ب فعالیت‌های متعددی مانند آبیاری، بیل‌زنی، نهرکشی، سم‌پاشی و ... مباردت می‌نمایند.

روش دوم: در گذشته، زارع زمین‌های بایر و غیر قابل کشت و بی بازده را با اذن مالک متصرف می‌شد و با انجام عملیاتی از قبیل تسطیح زمین، کندن بوته‌های بیابانی، قطع درختان بی ثمر، شخم زدن، کود دادن و ... زمین را مستعد کشاورزی یا به عبارتی به دایر تبدیل می‌نمود. اگرچه زارع ناگزیر است در جهت بهره‌برداری مطلوب از ملک به اقدامات مذکور مبادرت نماید، لیکن اقدامات او دارای دو اثر است، یکی افزایش تولید و دیگری آبادتر شدن، مستعدتر شدن و نیز ارزشمندتر شدن ملک، که نتیجه اول به زارع و نتیجه دوم به مالک برمی‌گردد. با وصف مذکور زمین مالک توسط زحمات زارع مرغوبیت پیدا نموده است و بازدهی آن برای سال‌های آینده افزایش می‌یابد و زارع در این خصوص مستحق حقی ما به ازای زحمات خویش می‌باشد و به هنگام تخلیه و تحویل زمین زراعی به مالک، مستحق دریافت وجه یا مالی می‌گردد.

#### تعریف حق ریشه

در حقوق ایران عقدی بنام مزارعه وجود دارد، این در ماده ۵۱۸ قانون مدنی ایران تعریف شده است. در این عقد چون زارع ریشه کشت خود را با اذن و اجازه مالک در زمین ایجاد نموده است و از طرفی مطابق قاعده فقهی (حقوقی الزع لزاع و لو کان غاصب)، ریشه موجود در زمین متعلق به زارع است، حتی بعد از اتمام عقد مزارعه، ریشه حقی را برای زارع در زمین مالک ایجاد می‌نماید که اصطلاحاً بدان حق ریشه می‌گویند. حق ریشه یا حق زارعه 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 یکتاست و در نتیجه تعریف یکی از آنها بر سایر موارد نیز قابل حمل است.

در ترمینولوژی حقوق کوتاه‌ترین و ناقص‌ترین اشاره به حق ریشه به عمل آمده است. بدین صورت که آن را دسترنج رعیتی، چم، تبر تراش، حق الویت رعیتی، حق ریشه و معادل حقوق زارعه قرار داده است (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۲، ص ۲۳۶ و ۵۳۵).

حق زارعه از مصادیق برجسته کسب و کار زارع بر زمین دیگری است که بر حسب مورد زارع مالک آن خواهد بود و حتی قسمت دوم اصل نیز می‌تواند در راستای توجه به آثار حق زارعه مورد توجه قرار بگیرد؛ به این نحو که مالک نمی‌تواند با ادعای مالکیت نسبت به زمین زراعی، مورد توجه قرار بگیرد، به این معنا که مالک نمی‌تواند با ادعای مالکیت نسبت به زمین زراعی، هر موقع که خواست ضمن ادعای مالکیت، زارع را از حق خویش محروم سازد. مبنا و فلسفه این مسئله را از قرار زیر می‌توان توجیه کرد:

۱- احیاء اراضی موات؛

۲- عرف و عادت؛

۳- ایجاد علاقه نسبت بزمین در اثر مرور زمان؛

البته حق کارافه محدود به امور زراعی می‌باشد، یعنی کسی که حق ریشه یا زارعه زمین را تحصیل کرده است، فقط می‌تواند اشتغال به امور زراعی معموله نماید و از تاسیس کارخانه یا ساختمان و این قبیل امور ممنوع است و در صورتی که از حدود خود تجاوز نماید و عملیات غیر زراعی اقدام کند، غالباً مالکین علیه آنان شکایت کرده و محاکم نیز معمولاً مالکین را در این نوع شکایت ذی‌حق تشخیص و تحت عنوان کارافه جز زراعت حق دیگری برای کشاورزی قائل نمی‌باشند.

فارغ از اصل چهل و ششم قانون اساسی که منبع عالی و الهام‌بخش برای حق زارعه است، در میان قوانین عادی و آیین‌نامه‌ها نیز می‌توان موارد متعددی در اعتبار حق کارافه یافت. به عنوان مثال در قانون نحوه واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی مصوب ۵۸ شورای انقلاب، برای اولین بار بعد از انقلاب به حق زارعه اشاره شده است. (خسروی، ۱۳۸۷، ص ۳۵)

اخیراً صلاحیت جدیدی در رشته کشاورزی و منابع طبیعی به تصویب شورای کارشناسی و هیات مدیره کانون کارشناسان رسمی دادگستری به شرح زیر رسید:

«مجموعه حق زارعه و حق تصرف که می‌توانیم تحت عنوان حق کسب و پیشه کشاورزی بنامیم بستگی به عرف مناطق دارد». (بشیری، ۱۳۹۲، ص ۷۴)

تعیین حق ریشه و احیا و امتیاز صاحبان نسق زراعی و غارسین و متصرفین قانونی این صلاحیت قبلاً وجود داشت، در قالب امور کشاورزی. مجموعه صلاحیت ذکر شده بالا تحت عنوان حقوق زارعه مورد بحث قرار می‌گیرد. در اغلب نقاط ایران زارع متصرف زمین به حکم عرف و عادت از بعضی از حقوق تصرف بهره‌مند است. چنانچه در آذربایجان در اصطلاح محلی جور نامیده می‌شود که بر نوعی از حق تقدم دلالت دارد که زارع در صورتی که زمین مالک را احیا و چندین سال زراعت کند، می‌تواند از آن برخوردار باشد. این حق بیشتر در اثر کار زراعت یا باغداری ایجاد می‌شود.

حقوق زارعه قابل فروش و از طریق ارث منتقل می‌شود. صاحب اصلی آن در صورتی که نتواند شخصا بهره‌برداری نماید، می‌تواند از طریق کارگر کشاورزی و یا اجازه به دیگری از زمین استفاده نماید. این حق زارعه مشابه همان حق سرقفلی است که در تجارت به کار می‌رود. (سوائنفورد لمپتون، ۱۳۳۹، ص ۵۴۲)

#### آثار حق ریشه

کشاورز پس از این‌که زمین را به نحو فوق آباد و آماده زراعت کرد حق تقدم زراعت در آن زمین برای خود قائل می‌باشد، بدین معنی که هیچ‌کس دیگر غیر از او حق ندارد در زمین آباد شده اقدام به زراعت نماید و حتی مالک ملک نیز حق ندارد شخصاً در زمین مزبور زراعت کرده یا زراعت آن را به دیگری برگزار نماید. صاحب حق ریشه می‌تواند حق خود را به دیگری انتقال داده و مانند سایر حقوق مالی پس از مرگش قهراً به ورثه منتقل می‌گردد و مالک فقط مستحق گرفتن بهره مالکانه خود می‌باشد و لاغیر.

(خاقانی، ۱۳۴۱، ص ۷۱)

### حدود حق ریشه

حق ریشه محدود به امور زراعتی می‌باشد، یعنی کسی که حق ریشه زمین را تحصیل کرده است، فقط می‌تواند اشتغال به امور زراعتی معمول نماید و از تاسیس کارخانه یا ساختمان و این قبیل امور ممنوع است و در صورتی که از حدود خود تجاوز نماید و عملیات غیر زراعتی اقدام کند، غالباً مالکین علیه آنان شکایت کرده و محاکم دادگستری نیز معمولاً مالکین را در این نوع شکایت ذی‌حق و تحت عنوان ریشه جز زراعت حق دیگری برای کشاورزی قائل نمی‌باشد.

### مستندات حق ریشه

مستندات قانونی مسئله مطرح شده از قرار زیر است:

در لایحه قانونی اصلاح لایحه واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران، مصوب ۵۸/۶/۲۵ نسق به شرح زیر: نسق، عملکرد عمرانی کسی که به آبادی زمین اقدام کرده تعریف شده است. در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی عمرانی نظامی دولت مصوب تاریخ ۵۸/۱۱/۴ آمده است. تبصره ۲، در صورتی که طبق نظر اداره کشاورزی و عمران روستایی محل، زارعین، حقوقی در ملک مورد بحث داشته باشند، حقوق زارعین ذی‌نفع 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 وجود داشته باشد، بهای اعیان و حقوق متعلق به آنان برابر قراردادهای موجود بین زارع و مالک یا طبق مقررات و عرف محل از طریق توافق یا از سوی کارشناسان تعیین و از محل ارزش کل ملک به ایشان پرداخت و بقیه به مالک پرداخت خواهد شد. (لایحه واگذاری و احیاء اراضی مصوب ۵۸)

علاوه بر مستندات قانونی در عرف هم حق نسق و حقوق زارعانه، حق ریشه و اعیان به رسمیت شناخته شده است. (عرفانیان، ۱۳۸۸، ص ۵۶)

در بسیاری از مکان‌ها، زارع پس از فعالیت در محل مورد اجاره، در زمین زارعی و اشجار در فهم و نگرش عرفی، صاحب حقی به نام حق زارعه، حق ریشه، نسق و نظایر آن می‌شود که با پایان یافتن اجاره و تخلیه ملک، مؤجر باید مبلغی به مستأجر زارع پرداخت نماید. شبیه آنچه در املاک تجاری از حق کسب یا پیشه یا تجارت بحث می‌گردد. این حقی است عرفی که اگر چه در منابع فقهی اشاره‌ای به آن نشده است، لیکن در عرف به نحو قابل توجهی پذیرفته شده و وجود داشته است. در قوانین متعدد قبل و بعد از انقلاب از حق زارعه سخن به میان آمده و مورد توجه قانونگذار قرار گرفته است، لیکن سال‌ها مشروعیت چنین حقی زیر سؤال بود و دیوان عالی کشور به استناد پاره‌ای از فتاوی فقهی، چنین حقی را خارج از موازین توصیف می‌نمود. اما سرانجام هیأت عمومی اصراری دیوان عالی کشور در رأی شماره ۱ مورخ ۷۹/۱/۲۳ به توصیف تازه‌ای از این حق اقدام نمود و آنچه را بین مؤجر و زارع مرسوم بود، براساس تبصره ۲ ماده ۵ قانون تملک اراضی و املاک مورد نیاز دولت جهت اجرای طرح‌های نظامی و عمرانی به ماده ۳۱ آیین‌نامه قانون ثبت و انصاف توصیف نمود. عنصر اساسی حق زارعه که در واقع نوعی حق تقدم است، کار و فعالیت انسان در ملک زراعی است بنظر می‌رسد حق زارعه نوعی حق مالی است که در تقسیم‌بندی اموال در رسته حقوق همانند حق کسب و پیشه و تجارت حق تحجیر و غیره قرار می‌گیرد. این حق بر مبنای مختلف از جمله قانون و رویه قضایی استوار است. از مطالعات انجام شده معلوم گردید، اگر چه در نگاه اول عرف مبنای حق موصوف است، لیکن نقش عرف تنها در تشخیص موضوع و تعیین مصادیق کاربرد دارد و از آن نمی‌توان بعنوان مبنا و منبع حقوق نام برد. حق زارعه در قوانین متعددی مورد اشاره و پذیرش واقع شده و رویه قضایی کشور نیز نظر به پذیرش آن داشته و در آراء بسیاری که از دادگاه‌ها صادر شده حکم به پرداخت حق زارعه به نفع زارع داده‌اند. (همتی، ۱۳۸۵، ص ۷۴)

### عوامل موثر در ارزیابی حق ریشه کشاورزی

فرمول تعریف شده‌ای برای ارزیابی حق ریشه نداریم و اصولاً به نظر نمی‌رسد ارزیابی حق ریشه فرمول‌پذیر باشد. تعیین و پرداخت حق ریشه بیشتر از طریق توافق بین زارع و مالک و کسب رضایت از زارع صورت می‌گیرد، ولی در صورتی که کار به قضاوت و محکمه کشیده شود، کارشناسان با در نظر گرفتن عوامل متعددی که اهم آن شامل موارد ذیل است، نسبت به تعیین حق ریشه اقدام می‌نمایند:

- ۱- مدت زمان و دوران تصرف ملک توسط زارع یا زمان زراعت و غرس درخت و غیره؛
- ۲- کیفیت و چگونگی آبادانی و اقدامات عمرانی زارع در زمین کشاورزی؛
- ۳- نحوه تقسیم عرفی محصول بین مالک و زارع در دوران تصرف؛
- ۴- کیفیت و کمیت بکارگیری عواملی نظیر، بذر، کود، وجین، آبیاری و برداشت و سهم هر کدام اعم از متصرف یا مالک؛
- ۵- توجه به حقوق ناشی از قوانین نظیر اصلاحات اراضی، کشت موقت، تصرف و غیره؛
- ۶- کمیت و کیفیت سرمایه‌گذاری کشاورز یا متصرف یا مستاجر در محل کار نظیر، تسطیح، خاک‌برداری، حفره، چاه و غیره و هزینه‌های انجام خدمات مربوط؛
- ۷- اجاره سالیانه املاک و عرف اجارات در منطقه؛
- ۸- عواملی که با توجه به عرف و عادت و قرارداد طرفین باید مورد توجه قرار گیرد؛
- ۹- مدیریت و سهم مالک در اداره کردن ملک کشاورزی و مزرعه؛
- ۱۰- بررسی در سوابق وجود یا عدم وجود توافقات گذشته بین مالک و زارع؛
- ۱۱- نقش زارع در حفاظت و نگهداری ملک از تعرضات در طول دوران گذشته حضور زارع در ملک؛
- ۱۲- موقعیت مکانی ملک و اهمیت منطقه از نظر تولیدات کشاورزی؛
- ۱۳- وضعیت و موقعیت ملک در زمان حاضر با توجه به تحولات سریع سال‌های اخیر در امور مربوط به ارزش املاک کشاورزی؛



۱۴- نحوه حضور و یا عدم حضور مالک در دوران تصرف ملک توسط زارع و توجه به سایر عوامل موثر حسب مورد ... (عرفانیان، ۱۳۸۸، ص ۲۰۳)

با توجه به نکات یاد شده و بر اساس تجربیاتی که وجود دارد میزان حق ریشه‌ای که کارشناسان برای زارع در پرونده‌های مختلف حسب مورد و با توجه به عوامل فوق‌الذکر تعیین می‌کنند، بین حداقل ۲۰ درصد و حداکثر ۵۰ درصد از ارزش روز زمین می‌باشد و بر حسب اینکه چه میزان از عوامل فوق در تعیین حق ریشه دخیل بوده‌اند، میزان حق ریشه نوسان دارد.

### جایگاه حق ریشه و موقعیت حقوقی آن

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 تادیه وجهی از سوی مالک به مستاجر یا عامل زارع (جامعه بزرگ، ۱۳۶۹، ص ۱۸۳) خواهد بود که میزان آن بر اساس عواملی مانند طول مدت عقد اجاره یا مزارعه، مساحت زمین زراعی، به نحوه کشت و زرع، مصالحه الاملاک و میزان تاثیر عملکرد زارع در عمران و آبادانی اراضی زراعی و اشباه و نظایر آن با ملاحظه و توجه خاص به عرف محل تعیین می‌گردد (بازگیر، ۱۳۷۷، ص ۱۵۸-۱۵۶).

چنین حقی که به اتکای آن عامل و مستاجر زارع می‌تواند، تخلیه زمینی را که برای زراعت به تصرف او داده شده است، مشروط به تادیه وجه متعارفی از طرف مالک بنماید و در مراحل نیز قابلیت انتقال پیدا می‌کند حق زارعانه نامیده می‌شود (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۲، ص ۲۳۵-۲۳۶).

### نتیجه گیری

حق ریشه به‌عنوان حق خاص، متفاوت از حقوق مربوط به عرصه و اعیان ملک بوده و متعلق به کشاورزی است که بنا به عرف محلی، مربوط به کسی که در زمین دیگری

فعالیت نموده و زحماتی را برای بارور کردن زمین متحمل شده است می‌باشد. حقوق زارعین از قبیل بهای شخم، بذر، کود و ... در تبصره ۲ ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مورد توجه قانونگذار قرار گرفته و محترم شمرده شده است و نحوه تعیین و تشخیص این حقوق و مرجع صالح در این خصوص معلوم گردیده است. به موجب قوانین مربوط به تملک املاک و اراضی واقع در طرح‌های عمومی و عمرانی، همچون لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت، شهرداری در مقام مجری طرح، مجاز است نسبت به تملک املاک، اراضی، مستحدثات و ... مورد نیاز با رعایت مقررات ملاک عمل اقدام نماید.

### منابع

۱. بازگیر، یداله، آراء دیوان عالی کشور در امور حقوقی ۱، تهران: چلپ ققنوس، ۱۳۷۷.
۲. بشیری، عباس، حقوق کاربردی نسق حق زارعه حق ریشه حق کارافه اراضی و املاک و باغات، تهران: انتشارات جنگل، ۱۳۹۲
۳. جامعه بزرگ، محمد، تملک اراضی توسط دولت و شهرداری ها، همدان: انتشارات مسلم، ۱۳۶۹.
۴. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، چاپ ۲۵، تهران: گنج دانش، ۱۳۹۲
۵. خاقانی، حسن، کارافه، مجله کانون وکلا، شماره ۸۱، ۱۳۴۱.
۶. خسروی، علی، ۱۳۸۷. حق زارعه از منظر منابع حقوق، مجله ادبیات و علوم انسانی دانشگاه شهرکرد، شماره ۱۰ و ۱۱، ص ۳۵
۷. سوائنفورد لمبتون، آن کترین، مالک و زارع در ایران، مترجم: منوچهر امیری، چاپ اول، تهران: بنگاه ترجمه و نشر کتاب، ۱۳۳۹
۸. عرفانیان، مسعود، زارع و مالک، تهران: بوستان دانش، ۱۳۸۸