



مبانی مالیت حق زارعانه در فقه امامیه و حقوق ایران

محمد تقی پور^{۱*}، سیدمحمدحسینقاسمپور^۲، احمدعلی قانع^۳

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد معارف اسلامی و حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، دانشگاه امام صادق (ع)، تهران، ایران.

۲. دانشجوی کارشناسی ارشد معارف اسلامی و حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، دانشگاه امام صادق (ع)، تهران، ایران.

۳. دانشیار، گروه فقه و مبانی حقوق، دانشکده الهیات، معارف اسلامی و ارشاد، دانشگاه امام صادق (ع)، تهران، ایران.

چکیده

در عرف زراعی ایران واگذاری زمین کشاورزی در قالب عقود اجاره و مزارعه به اشخاصی تحت عنوان زارع مرسوم است. در این وضعیت مالک نسبت به کشاورزی در زمین اقدام نکرده و تمام امور مربوط به کاشت، داشت و برداشت توسط زارع انجام می‌شود. مالک نیز مطابق قرارداد مابین خود و زارع مقداری از محصول و یا مبلغ معینی را دریافت می‌کند. زراعت و کشاورزی در زمین ملازمه با تقویت خاک و افزایش مرغوبیت زمین کشاورزی است. زارع در واگذاری‌های مذکور نسبت به تقویت خاک و ایجاد مرغوبیت زمین اقدام کرده و مالک در این خصوص وظیفه‌ای ندارد. زحمات و هزینه‌های فراوان تقویت و مرغوبیت زمین کشاورزی موجب شده تا عرف زراعی کشور برای زارع حقوقی را در نظر بگیرد. حقوق مذکور ذیل عنوان حق زارعانه جای می‌گیرند. درخصوص ماهیت حق زارعانه و مالیت یا حق اولویت‌بودن آن اختلاف نظر وجود دارد. از طرف دیگر حق مذکور مبتنی بر مبانی فقهی و حقوقی بررسی نشده و موضع مبانی فقه امامیه و حقوق ایران نسبت به آن مشخص نیست. این مسأله ضرورت بررسی حق زارعانه از منظر مبانی فقهی و حقوقی را ایجاد می‌کند تا از این طریق نسبت به ماهیت مالی یا حق اولویت‌بودن حق زارعانه نتیجه‌گیری شود. با بررسی ماهیت حق زارعانه و تطبیق آن بر مبانی مالیت در فقه امامیه و حقوق ایران به نظر می‌رسد که حق مذکور یک حق مالی بوده و آثار حقوق مالی را نیز دارا است. پژوهش حاضر با روش کتابخانه‌ای و توصیفی تحلیلی درصدد بررسی مسأله مذکور می‌باشد.

اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات: ۷۳-۸۹

اطلاعات نویسنده مسؤول

کد ارکید:

تلفن:

ایمیل: mtaghipour@isu.ac.ir

سابقه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۹/۰۲

تاریخ ویرایش: ۱۴۰۰/۱۰/۰۵

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۱۱/۱۹

تاریخ انتشار: ۱۴۰۱/۰۱/۰۱

واژگان کلیدی:

حق زارعانه، زراعت، کارافه، حق ریشه، نظریه مالیت.



مقدمه

حقوقی درخصوص حق زارعانه را ایجاد می‌کند. در این زمینه پژوهش حاضر درصدد است تا مهم‌ترین ویژگی حق زارعانه، یعنی مالیت حق مذکور، را با توجه به مبانی مالیت در فقه امامیه و حقوق ایران بررسی کرده و برخی از مهم‌ترین آثار آن را ذکر کند.

در این زمینه لازم است تا ابتدا ماهیت حق زارعانه بررسی شده و سپس ماهیت مذکور با توجه به مبانی مالیت در فقه امامیه و حقوق ایران بررسی شود. علاوه بر مسأله مذکور توجه به آثار مالیت حق زارعانه حائز اهمیت است.

۱- ماهیت حق زارعانه

جهت بحث از مالیت و مالکیت حق زارعانه ابتدا باید حق زارعانه و ماهیت آن بحث و بررسی شود. جهت بحث از ماهیت حق زارعانه ابتدا باید حق مذکور تعریف شده و پس از بررسی عناصر حق زارعانه و منشأ ایجاد آن، به بررسی ویژگی‌های حق موضوع پژوهش پرداخت.

۱-۱- تعریف حق زارعانه

حق زارعانه از جمله حقوق مرتبط با اراضی کشاورزی و زراعی است. حق زارعانه دارای لغات مشابه متعدد بوده که از جمله لغات مشابه آن عبارت‌اند از: حق ریشه، حق آب و گل، کارافه، دستداری، چم، تبراش، دستمزد رعیتی و ... شباهت لغات مذکور با لغت حق زارعانه به معنای ترادف نیست؛ لکن در متون علمی برای تعریف ماهیت حق زارعانه از لغات مشابه مذکور نیز استفاده شده است. این مسأله موجب شده تا هر اندیشمند نسبت به تعریف یک لغت مشابه پرداخته و نتیجه کثرت مذکور عدم توافق اندیشمندان در تعریف اصطلاح حق زارعانه است. برای مثال برخی حقوقدانان حق ریشه را معادل حق زارعانه دانسته‌اند (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸: ۱۷۰۲/۳) در حالی که حق ریشه اخص از حق زارعانه است (همتی، ۱۳۸۵: ۱۵) با این حال لغات مذکور نقاط مشابه زیادی داشته و در تعریف حق زارعانه کاربرد دارند.

حق زارعانه برگرفته از روایت «لَيْسَ لِعِرْقِ ظَالِمٍ حَقٌّ»^۱ است (طوسی، ۱۴۰۷: ۲۹۴/۶). عرق در این روایت به معنای ریشه

در طول تاریخ کشاورزی در اراضی زراعی به صورت‌های مختلفی انجام می‌گرفت که یکی از صورت‌های مذکور، واگذاری زمین زراعی به زارع در قالب عقود اجاره و مزارعه بوده است. یکی دیگر از صورت‌های واگذاری زمین به زارع پیش از اصلاحات ارضی و در قالب نظام ارباب رعیتی بود که صاحبان اراضی کشاورزی اراضی خود را به منظور امور زراعی به زارع واگذار کرده و بابت اجاره زمین مقداری از محصول را دریافت می‌کردند. در واگذاری‌های مذکور مالک نسبت به حفظ و افزایش مرغوبیت زمین کشاورزی اقدامی انجام نداده و زارع برای آبادانی زمین مجبور به اقدامات متعددی اعم از کوددهی، شخم زدن، تقویت خاک، جلوگیری از فرسایش خاک و ... بوده است. این اقدامات زارع موجب می‌شد تا در طول زمان ارزش خاک زمین زراعی و مرغوبیت آن افزایش پیدا کند. افزایش مرغوبیت و ارزش زمین زراعی به موجب اقدامات زارع بود، لکن در زمین مالک ایجاد شده است. این مسأله موجب شد تا در عرف کشاورزی حق زارعانه شناسایی شود. حق مذکور به عنوان یک حق معنوی بود که برای زارع در نظر گرفته می‌شود. با توجه به مطالب مذکور باید گفت که حق زارعانه یک تأسیس عرفی بوده که از جانب قانون‌گذار در مقررات مختلف مورد توجه قرار گرفته است. مهم‌ترین قانون‌گذاری انجام‌گرفته درخصوص حق زارعانه در قانون راجع به اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹ بود که اراضی مازاد بر چهارصد هکتار مالکان را با شرایطی به زارعین اراضی مذکور واگذار کرده است.

درخصوص حق زارعانه باید گفت که در ماهیت این حق اختلاف نظر وجود دارد. برخی حقوقدانان آن را یک حق اولویت برای زارع نسبت به زمین زراعی دانسته‌اند و برخی دیگر آن را یک حق مالی شناخته‌اند. همچنین در عینی یا دینی بودن حق مذکور اختلاف نظر وجود دارد. از طرف دیگر فقهای امامیه نسبت به موضوع حق زارعانه و مسأله مذکور توجهی نداشته و پژوهش حاضر تقریباً سابقه فقهی ندارد. نظام حقوقی ایران نیز به حق زارعانه نپرداخته و در مقررات متفرقه نسبت به آن اشاره کرده است. این ضعف نظام فقهی و حقوقی نسبت به حق زارعانه در حالی می‌باشد که عرف زراعی ایران از گذشته‌های دور حق زارعانه را به رسمیت شناخته و نسبت به آن توجه داشته است؛ همچنین معاملات عرفی متعددی پیرامون حق مذکور انجام می‌شود. مسأله مذکور ضرورت پژوهش فقهی و

^۱ «عن علی بن محمد القاسمی عن القاسم بن محمد عن سلیمان بن داود المنقري عن عبد العزيز بن محمد الدرازدي قال: سألت أبا عبد الله (ع) عن أخذ أرضاً بغير حقها و تبني فيها قال يرفع بناءه و يسلم التربة إلي صاحبها ليس ليرق ظالم حق ثم قال قال رسول الله ص من أخذ أرضاً بغير حق كلف أن يحول ثرائها إلي المحضرم»

کرده و به نوعی حق‌الزحمه زارع برای حفظ و افزایش مرغوبیت زمین زراعی است. این حق از آنجا نشئت می‌گیرد که زارع مأذون در تصرف و زراعت بوده و اقدامات وی موجب ایجاد و حفظ مرغوبیت زمین زراعی شده است (عموزاد مهدیرجی، ۱۳۹۴: ۲۶). حق زارعه در عرف کشاورزی ایران جایگاه ویژه‌ای دارد. عرف مذکور در زمانی که مالک زمین کشاورزی اقدام به واگذاری زمین خود به دیگری در قالب عقود اجاره یا مزارعه کرده و عقد اولیه منقضی شده، مستأجر یا زارع را مستحق حق زارعه می‌داند. این حق با شرایطی ایجاد می‌شود و دلالت بر این دارد که تخلیه زمین کشاورزی توسط زارع پس از انقضای مدت عقد منوط به پرداخت وجه از جانب مالک به عامل است (صفیان، ۱۳۸۰: ۱۳۶).

۱-۲- عناصر و ارکان حق زارعه

حق زارعه دارای عناصری می‌باشد که در شناسایی حق مذکور حائز اهمیت است. این ارکان عبارت‌اند از: زمین، زارع، مالک، تصرفات مشروع زارع، استمرار و اقدامات زارع. تمام عناصر و ارکان مذکور باید موجود باشند تا حق زارعه ایجاد شود. در ادامه عناصر مذکور به تفصیل بیان خواهند شد.

۱-۲-۱- زمین

زمین موضوع حق زارعه عبارت است از زمین زراعی و کشاورزی؛ از این رو زمین موات موضوع حق زارعه نبوده، بلکه موضوع احیاء خواهد بود. باید توجه داشت که زمین بائر نیز می‌تواند موضوع زراعت و کشاورزی واقع شده و موضوع حق زارعه قرار گیرد. همچنین حق زارعه زمینی که برای کارهای دیگر مثل ساختمان‌سازی، کارخانه‌جات، مسکن، بازار و ... استفاده می‌شود را شامل نخواهد شد. نکته حائز اهمیت درخصوص زمین این است که زمین کشاورزی در معرض فرسایش و تخریب قرار دارد. در این زمینه اقدامات زارع در نحوه زراعت و استفاده از زمین کشاورزی مهم‌ترین عامل در جلوگیری از تخریب و همچنین تقویت زمین می‌باشد. اقدامات مذکور موجب افزایش ارزش زراعی زمین شده و از تخریب زمین جلوگیری می‌کند. این اقدامات زارع موجب شده تا عرف حق زارعه را برای وی به رسمیت بشناسد.

۱-۲-۲- زارع (عامل)

حق زارعه فقط متعلق به زارع است و سایر اشخاص مانند برزرگر، کارگر کشاورز و ... از حق مذکور برخوردار نیستند. در

است که در این روایت به معنای ریشه درخت کاشته شده می‌باشد (فراهیدی، ۱۴۰۹: ۱۵۲/۱). روایت مذکور بیان می‌دارد که در زمین موات احیاء شده هیچ غاصبی حق ندارد تا با کاشت درخت خود را ذی‌حق قلمداد کند (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸: ۱۷۰۲/۳). از مفهوم مخالف این روایت می‌توان استنتاج کرد که کاشت درخت و زراعت توسط شخص غیرغاصب، مثل مستأجر یا عامل، موجب ایجاد حق برای شخص مذکور می‌باشد. به عبارت دیگر اگر اشخاص غیرغاصب و مأذون اقدام به غرس و زرع در یک زمین با مالک مشخص کنند یک حق برایشان ایجاد می‌شود که عبارت است از حق زارعه. این حق مربوط به کارها و اقدامات کشاورز می‌باشد که در راه آباد کردن زمین معین انجام شده‌اند. برخی حقوقدانان گفته‌اند که حق زارعه همانند سرقفلی در اجاره محل کسب است که قائم به اقدامات مستأجر و کسب اعتبار بازاری برای محل مذکور می‌باشد (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۸: ۱۶۶۹/۳). یکی از مؤیدهای شباهت حق زارعه با حق سرقفلی این است که در اصطلاح عامیانه به معنای سرقفلی استعمال شده است (بشیری و همکاران، ۱۳۹۳: ۴۰). با این حال باید گفت که حق زارعه با سرقفلی تفاوت ماهوی داشته و نمی‌تواند حکم فقهی و حقوقی یکسان داشته باشند. علت تفاوت مذکور این است که سرقفلی نوعی حق اولویت محسوب می‌شود، درحالی که حق زارعه مربوط به حق زارع نسبت به مرغوبیت ایجاد شده در زمین توسط وی است. تفصیل این موضوع در ادامه پژوهش اشاره خواهد شد.

قوانین و مقررات متعددی به حق زارعه اشاره داشته‌اند منتها هیچ‌کدام از آن‌ها حق مذکور را تعریف نکرده‌اند. فقط در آئین‌نامه اجرایی مواد الحاقی به قانون اصلاحات ارضی که در سال ۱۳۴۳ توسط مجلس سنا و شورای ملی رد شده، حق زارعه تعریف شده است. تبصره ۱ ماده ۱ لایحه مذکور اظهار می‌داشته است که: «حقوق زارعین عبارت است از حق ریشه و بهای شخم و کود و ارزش زحماتی که زارع برای آباد کردن زمین متحمل شده است. حق ارزش زحمات مزبور معادل یک‌دوم معدل سالیانه درآمد سه سال اخیر زارع می‌باشد.» همان‌طور که بیان شد مقرر مذکور به تصویب قوه مقننه وقت نرسیده است، از این رو قابلیت استناد ندارد.

با توجه به مطالب مذکور باید گفت که حق زارعه به حقی گفته می‌شود که زارع بابت اقدامات خود در زمین مالک کسب

عمومی صحت قراردادهای ماده ۱۹۰ قانون مدنی، و سایر شرایط اختصاصی عقود مذکور رعایت شوند.

در اینجا باید گفت که حق زارعه با قاعده «الزرع للزارع و ان كان غاصبا» متفاوت است. قاعده مذکور صرفاً بیان‌کننده مالکیت زارع، اعم از مأذون و غاصب، نسبت به حاصل زرع و کشاورزی است. این قاعده یک امر استثنائی بوده و باید مضیق تفسیر شود. علاوه بر این لزوم تصرفات مشروع زارع جهت ایجاد حق زارعه در روایات دیگری مثل «من زرع فی أرض قوم یغیر اذنه فلیس له من الزرع شیء» و «لیس لعرض ظالم حق» بیان شده است (عبدالجبار، ۱۳۹۵: ق: ۲۳۰). روایات اخیر به حق زارعه اشاره داشته و با قاعده الزرع للزارع متفاوت هستند.

۱-۲-۵- استمرار

یکی از مبانی و ارکان حق زارعه عبارت است از ایجاد علاقه و رابطه میان زارع و آبادانی زمین در اثر گذشت زمان (عباسیان و اسماعیلی، ۱۳۹۶: ۵۲). از آن جایی که حق زارعه بابت اقدامات زارع در راستای آبادانی و مرغوبیت زمین کشاورزی ایجاد می‌شود و ایجاد آبادانی و مرغوبیت در یک زمین مقوله‌ای زمان‌بر و مستمر است؛ از این رو باید گفت که استمرار تصرفات زارعه در یک مدت زمان طولانی شرط لازم برای ایجاد حق زارعه است (محمدی و اسدیان، ۱۳۹۵: ۲۲۵؛ صفیان، ۱۳۸۰: ۱۳۷). مدت زمان متناسب برای ایجاد حق زارعه یک امر عرفی بوده و تعیین آن برعهده عرف است.

۱-۲-۶- اقدامات زارع

زارع در مدت زمان تصرف خود باید اقداماتی را در راستای مرغوبیت و آبادانی زمین انجام دهد تا مستحق حق زارعه شود. در صورتی که زارع در مدت زمان تصرف خود اقدامات مقتضی را انجام نداده و زمین کشاورزی تبدیل به زمین بایر شود، حق زارعه نخواهد داشت. لزوم اقدامات زارع از آنجایی است که حق زارعه بابت اقدامات زارع در حفظ و افزایش مرغوبیت زمین به وی تعلق می‌گیرد. اگر زارع در این زمینه اقدامی انجام نداده و زمین نیز از مرغوبیت خود خارج شود، حق زارعه محقق نخواهد شد. این امر نیاز به اثبات ندارد؛ چراکه زارع ید امانی داشته و امانت اقتضا می‌کند که زارع مطابق عرف از زمین و مرغوبیت آن محافظت نماید. با توجه به موضوع مذکور باید گفت که عدم اقدامات مقتضی توسط زارع باید

تعریف زارع باید به بند ۴ ماده ۱ قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۸ استناد کرد که بیان می‌کند: «زارع کسی است که مالک زمین نیست و در زمین متعلق به دیگری کشاورزی می‌کند و مقداری از محصول را به صورت نقدی یا جنسی به مالک می‌دهد.» کشاورزی نیز در بند ۱ ماده مذکور تعریف شده که عبارت است از: «تولید محصول به وسیله عملیات زراعی و همچنین دامداری و تولید محصولات حیوانی.» همچنین بند ۵ از ماده ۱ آئین‌نامه ماده واحده ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۶۳ نیز زارع در اراضی موقوفه را این گونه تعریف کرده است: «زارع صاحب نسق کسی است که مالک زمین نبوده و با دارا بودن یک یا چند عامل زراعی شخصاً و یا با کمک خانوار خود در اراضی معینی از موقوفه زراعت می‌نماید و مقداری از محصول را به صورت نقدی یا جنسی به موقوفه می‌دهد.» تفاوت زارع با سایر اشخاصی که به کشاورزی مشغول هستند در عدم مالکیت، استقلال در عملیات کشاورزی، کارگر دیگری نبودن و در رابطه قراردادی (یا عرفی مثل ارباب رعیتی) با مالک بودن است. زارع در زمینی معنا پیدا می‌کند که مالک زمین در زمین موضوعه کشاورزی نکرده و اقدامات کشاورزی را به زارع واگذار کرده است.

۱-۲-۳- مالک

مالک به معنای شخصی است که تصرف و استیلا مالکانه در زمین زراعی داشته و زمین مذکور را به زارع واگذار کرده است. بند ۷ از ماده ۱ قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۸ در خصوص مالک بیان می‌دارد که: «کسی است که دارای زمین باشد بدون آنکه شخصاً به کشاورزی اشتغال داشته باشد.» مالک در اجاره زمین کشاورزی عبارت است از موجر و در مزارعه عبارت است از مزارع.

۱-۲-۴- تصرفات مشروع زارع

برای ایجاد حق زارعه لازم است که تصرفات زارع در زمین مالک به صورت مشروع باشند. به عبارت دیگر، زارع باید مأذون در تصرف و زراعت در زمین باشد و در غیر این صورت غاصب خواهد بود. در صورت غاصب بودن زارع باید گفت که علاوه بر اینکه وی حق زارعه نخواهد داشت، نسبت به ایام تصرف خود یدضمانی دارد. در عرف کشاورزی کشور زمین کشاورزی بنا بر عقد اجاره یا مزارعه و یا نظام ارباب رعیتی به زارع واگذار می‌شوند. برای مشروعیت تصرفات زارع لازم است تا شرایط

نبوده و در خلال بحث به صورت مختصر مورد اشاره قرار می‌گیرند.

۱-۴-۱- مالی بودن

برخی اندیشمندان حق زارعه را یک حق مالی دانسته و آن را فقط یک حق تقدم زارع برای زراعت در زمین زراعی دانسته‌اند (جهانگیری و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۲۰). در مقابل باید اذعان داشت که عرف زراعی حق زارعه را یک حق مالی دانسته و در برخی موارد حق مذکور را ارزشمندتر از حق مالکیت زمین کشاورزی دانسته است (خاقانی، ۱۳۴۱: ۷۳). همچنین قوانین و مقررات متعددی مالی بودن حق زارعه را تأیید کرده‌اند. ویژگی مذکور موضوع پژوهش حاضر بوده و در ادامه به صورت تفصیلی بررسی خواهد شد.

۱-۴-۲- دینی بودن

در برخی نظریات پیرامون حق زارعه بیان شده که حق زارعه یک حق عینی بوده و نمی‌تواند یک حق دینی باشد (محمدی و اسدیان، ۱۳۹۵: ۲۳۶). به نظر می‌رسد که نظر مذکور ناشی از اشتباه میان احیاء زمین موات با حق زارعه است. در مقابل نظر مذکور، ماده ۳۱ آئین‌نامه قانون ثبت املاک عینی بودن حق زارعه را به صورت صریح نفی کرده است. ماده مذکور بیان می‌دارد: «دست‌رنج رعیتی و حق اولویت و گاوبندی و ... که در املاک معمول و بین رعایا خرید و فروش می‌شود، از حقوق راجعه 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 هرجا که معمول است، نمی‌دهد.» به علاوه باید توجه داشت که زارع در حق زارعه نسبت به عین زمین حق پیدا نمی‌کند، بلکه نسبت به اقدامات خود در آبادانی زمین حق پیدا می‌کند؛ از این رو مسامحتاً زارع مستحق اجرت زحمت خود در آبادانی زمین است که این حق عینی نیست. همچنین از آن جایی که منشأ حق زارعه معمولاً عقود اجاره و مزاعه هستند و عقود عینی عبارت‌اند از: حبس، وقف، صرف، رهن و هبه (کاتوزیان، ۱۴۰۰: ۸۹/۱)؛ از این رو باید گفت که حق زارعه به واسطه عقود عینی ایجاد نشده و نمی‌تواند موجد حق عینی باشد.

حق زارعه ویژگی‌های دیگری مثل قابلیت به ارث رسیدن، قابلیت انتقال، قابلیت توقیف و ... دارد که ذیل مالی و دینی بودن حق مذکور جای می‌گیرند؛ از این رو به منظور جلوگیری از اطاله بحث از تفصیل آن‌ها اجتناب می‌شود.

توسط مالک اثبات شود تا حق زارعه منتفی گردد. به عبارت دیگر، اصل بر اختصاص حق زارعه به زارع است، مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

۱-۳- سبب و منشأ ایجاد حق زارعه

با توجه به عناصر و ارکان حق زارعه و تعریف ارائه شده از حق مذکور باید گفت که حق زارعه پس از اقدامات مستمر زارع در زمین مالک در راستای زراعت مشروع ایجاد می‌شود. سبب مذکور به عنوان مناط کلی ایجاد حق زارعه است و علاوه بر آن عرف نیز از مهم‌ترین اسباب ایجاد حق زارعه می‌باشد. به عبارت دیگر، مناط ایجاد حق زارعه را عرف زراعی منطقه تعیین می‌کند. بنابراین عرف زراعی هر منطقه متناسب با اقدامات مشروع و مستمر زارع در زمین مالک حق زارعه را برای زارع ایجاد و شناسایی می‌کند. حال باید بررسی کرد که سبب ایجاد حق زارعه یک سبب قراردادی است یا غیرقراردادی؟ با توجه به مطالب مذکور و ماده ۲۲۵ قانون مدنی^۱ باید گفت که عرف موجد حق زارعه است و حق مذکور به منزله توافق ضمنی و شرط ضمن عقد مالک و زارع ضمن عقد اجاره یا مزارعه زمین کشاورزی است؛ از این رو حق زارعه منشأ عقدی دارد. تبصره ۲ ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸^۲ نیز به منشأ قراردادی حق زارعه اشاره کرده است.

۱-۴- ویژگی‌های حق زارعه

حق زارعه دارای ویژگی‌هایی است که ناشی از ماهیت آن هستند. در برخی از ویژگی‌های حق زارعه اختلاف نظر وجود دارد. این اختلاف نظرها در اصل موضوع پژوهش تأثیرگذار

^۱ - ماده ۲۲۵ قانون مدنی: «متعارف بودن امری در عرف و عادت به طوری که عقد بدون تصریح هم منصرف به آن باشد، به منزله ذکر در عقد است.»

^۲ - تبصره ۲ ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸: «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 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 حقوق 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 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 می‌شود.»

۲- مالیت حق زارعانه در فقه امامیه

همان‌طور که در مبحث ویژگی مالی بودن حق زارعانه بیان شد میان مالیت حق زارعانه و حق اولویت بودن آن نسبت به زمین، اختلاف نظر وجود دارد. علاوه بر اختلاف نظر مذکور باید اذعان داشت که دکتین فقهی و حقوقی نسبت به این موضوع کاوش‌های دقیقی نداشته است. به خصوص در مباحث فقهی به مشروعیت مالیت حق زارعانه پرداخته نشده است. در این زمینه برای شناسایی حق زارعانه به عنوان یک حق مالی باید مبانی فقهی و حقوقی مالیت بر ماهیت حق مذکور عرضه شده و سپس در خصوص موضوع پژوهش تصمیم‌گیری شود. در این زمینه باید نسبت به بررسی مبانی مالیت در فقه و حقوق اقدام کرده و در نهایت نسبت به نظر مختار پژوهش تصمیم‌گیری شود.

در بررسی مالیت حق زارعانه در مبانی فقه امامیه لازم است تا ابتدا نسبت به بررسی مبانی فقه امامیه در موضوع اقدام کرده و سپس نسبت به سایر مباحث فقهی اظهار نظر کرد. در این زمینه ابتدا مبانی مالیت در فقه امامیه بررسی شده و سپس به مباحث تأثیر عرف در موضوع، شباهت حق زارعانه با حق سرقتی و ... پرداخته می‌شود.

۲-۱- مبانی مالیت در فقه امامیه

برخی معجم‌های ادبیات عرب مال را از ریشه مول و به معنای هر آن چیزی که قابلیت مالکیت دارد، دانسته‌اند. برخی اعراب نیز مال را به لباس و کالا و آبرو نسبت داده‌اند و عین را مال نمی‌دانستند. (واسطی، ۱۴۱۴: ۷۰۳/۱۵) برخی دیگر نیز بیان کرده‌اند که مال فقط طلا و نقره بوده است و با گذشت زمان به سایر اعیان نیز مال گفته‌اند، به طوری که در عصر جاهلیت که شتر بیشترین دارایی اعراب محسوب می‌شد، صرفاً به شتر مال گفته شده است (ابن اثیر، بی‌تا: ۳۷۳/۴). همان‌طور که بیان شد، در لغت عرب برای مالیت یک شیء، دو شرط وجود دارد: نخست اینکه قابلیت مالکیت داشته باشد و دوم اینکه از اعیان خارجی باشد.

در بیان فقه‌های امامیه این معنا گسترش یافته است و ایشان به دنبال تعیین ملاک برای مالیت یک شیء برآمده‌اند. برخی فقه‌های امامیه ذیل آیه ۱۸۸ سوره بقره در تعریف اموال بیان داشته‌اند که اموال جمع مال است که به معنی هر آنچه که مورد رغبت و توجه انسان قرار گیرد و قصد مالکیت آن را کند،

گفته می‌شود (طباطبایی، ۱۳۹۳: ۵۳/۲). برخی دیگر از فقه‌های امامیه مال را به چیزی که در بازار برای آن پول پرداخت می‌شود تفسیر کرده‌اند (مرعشی نجفی، ۱۴۱۵: ۳۴۴/۱). برخی دیگر نیز مال را عبارت از هر شیئی دانسته‌اند که مردم در تدبیر امورشان به آن احتیاج دارند (بجنوردی، ۱۴۱۹: ۲۹/۲) علمای حنفیه مال را چیزی که طبع انسان متمایل به آن است و آن را جهت رفع حاجت آینده ذخیره می‌کند، تعریف کرده‌اند که با این تعریف منفعت را از دایره مالیت خارج کرده‌اند، چون منفعت قابلیت ذخیره‌سازی و پس‌انداز ندارد (کاشف‌الغطاء، بی‌تا: ۲۲). برخی فقه‌های متأخر امامیه ادعا کرده‌اند، جمهور فقها معنای مال را بسیار وسیع در نظر گرفته‌اند و معتقدند مال هر آن چیزی است که منفعت مقصوده‌ای داشته باشد و آن منفعت مورد تأیید شارع مقدس قرار گیرد (کاشف‌الغطاء، بی‌تا: ۱۵). این تعریف بسیار موسع است و تمام موارد عرفی اعیان، منفعت، حقوق مادی، حقوق معنوی و ... را شامل می‌شود، از این‌رو با این تعاریف از مالیت و همچنین با توجه به ارزش اقتصادی حق زارعانه، به عنوان یک حق معنوی، تردیدی وجود نداشته و بنابر تمام نظریات مذکور می‌توان مالیت حق زارعانه را ثابت کرد.

در ادامه باید گفت که مالیت را می‌توان به مالیت عرفی (عقلانی) و شرعی تقسیم کرد. باید مالیت عرفی (عقلانی) را مبنا و لازمه تحقق مالیت شرعی دانست، بدین شرح که مالیت عرفی یک اعتبار عقلانی است که ناشی از موضوعیت یافتن یک شیء جهت جلب تمایلات و رغبت‌های انسان‌ها به سمت خود، به نحوی که مردم به منظور کسب و به دست آوردن آن تلاش کرده و مسابقه دهند، می‌باشد. حال مبنای این رغبت رفع ضروریات اولیه یا عرضیه یا تحصیل لذت‌های انسانی باشد، تفاوتی در مالیت عرفی و عقلانی آن شیء ایجاد نمی‌کند. از این‌رو با توجه به عقلانی بودن مالیت عرفی و همچنین ملاک رغبت افراد بشری به یک شیء به منظور تحقق مالیت آن شیء باید گفت، نهی شارع از یک شیء، مانند نهی از آلات قمار و مشروبات الکلی، مانع از تحقق مالیت آن شیء در عرف نیست، بلکه موجب حرمت بیع آن شیء می‌شود، در حالی که مالیت عرفی و عقلانی آن شیء ثابت شده است (طباطبایی حکیم، بی‌تا: ۳۲۶-۳۲۵). اما در خصوص مالیت شرعی یک شیء فقه‌های امامیه شروط چهارگانه‌ای را لازم دانسته‌اند که عبارت‌اند از: ۱- یک منفعت و خاصیت عقلانی به شیء تعلق بگیرد؛ ۲- نگهداری و ذخیره‌سازی شیء از حیث منفعت و خاصیت موجود

در آن معقول باشد؛ ۳- عقلا درخصوص آن مالی را پرداخت کنند؛ ۴- نهی شارع به آن شیء تعلق نگرفته باشد (نائینی، ۱۴۱۳: ۳۶۶/۱-۳۶۵).

با توجه به بیانات مذکور باید گفت، از آن جایی که حق زارعه ارزش اقتصادی خاصی در عرف زراعت کشور دارد و اشخاص حاضر به پرداخت هزینه‌هایی در ازای این حق هستند و همچنین حق مذکور دارای منفعت عقلائی بوده و در کنار تمام این خصوصیات نهی شارع به آن تعلق نگرفته است، از این رو حق زارعه از منظر فقهی دارای مالیت عرفی و شرعی است.

در ادامه باید اشاره کرد که ۵ دسته مال در فقه امامیه وجود دارد که عبارت‌اند از: عین، منفعت، انتفاع، حق و دین. در تعریف اقسام مذکور باید گفت که عین عبارت است از اشیاء مادی. منفعت نیز عبارت از تملیک نفع و فایده عین می‌باشد. در انتفاع نیز صرفاً منفعت استیفا شده و تملیک نمی‌شود. حق نیز به سلطنت فعلیت‌یافته بر یک امر گفته شده و در نهایت دین عبارت از استحقاق مالی بر ذمه دیگری است (دلبری و بهشتی‌توندی، ۱۳۹۲: ۱۲۶-۱۲۵). با توجه به تقسیم مذکور، حق زارعه به‌عنوان حق محسوب می‌شود؛ چراکه ماهیت حق زارعه سلطه مالکانه زارع بر اقدامات خود در راستای آبادانی زمین است. به عبارت دیگر، زارع اقداماتی را در زمین زراعی انجام داده که موجب افزایش مرغوبیت آن شده و وی نسبت به آن مرغوبیت حق مالی دارد.

۲-۲- مالیت‌بخشیدن عرف به حق زارعه در فقه امامیه

یکی از مهم‌ترین موضوعات مربوط به حق زارعه این است که این عنوان یک تأسیس شرعی و قانونی نبوده و یک تأسیس عرفی است. عرف عقلا و عرف متشرعه در موضوع زراعت حق زارعه را تأسیس کرده و پذیرفته‌اند. این موضوع که عرف حق زارعه را ایجاد کرده و پذیرفته باید از منظر فقه امامیه بررسی شود. به عبارت دیگر، باید مشخص شود که تأسیسات عرفی مورد قبول شرع هستند یا خیر. حق زارعه موضوع حکم مالیت است که عرف موضوع مذکور را شناسایی کرده و حکم مالیت را بر آن جاری کرده است. عرف در مسأله حاضر علاوه بر شناسایی موضوع حکم، نسبت به صدور حکم وضعی مالیت برای آن نیز اقدام کرده است. در ادامه جایگاه عرف در فقه امامیه بررسی شده و نسبت به مسأله مذکور تبیین خواهد شد.

فقه‌های امامیه کاربرد عرف در احکام اسلامی را در چهار کاربرد احصا کرده و به بحث گذاشته‌اند. این تقریر فقها در حقوق خصوصی نیز جاری است و به تبع موضوع پژوهش حاضر را نیز تحت تأثیر قرار می‌دهد. نخستین کاربرد عرف حمل الفاظ روایات، نصوص شرعی و قانونی بر ارتکاز عرفی می‌باشد. به عبارت دیگر، نصوص فقهی و حقوقی به معانی عرفی فهم می‌شوند (علیدوست، ۱۳۸۵: ۳۱۵؛ رایگان، ۱۳۹۰: ۵۷). دومین کاربرد عرف در حقوق مدنی فهم معاملات و الفاظ متعاملین به معانی عرفی است؛ به این معنا که الفاظ منعقد شده بین طرفین به معنای عرفی فهم و مورد استناد و استنباط قرار می‌گیرند که مواد ۲۲۰ و ۲۲۴ قانون مدنی به این کاربرد از عرف اشاره کرده‌اند (علیدوست، ۱۳۸۵: ۳۱۶؛ ملک‌زاده و احمدلو، ۱۳۹۱: ۱۴۶). کاربرد دیگر عرف در حوزه استنباط فقهی و حقوقی شناخت موضوعات احکام است. در شرح این نکته باید گفت که احکام فقهی و حقوقی بر موضوعاتی حمل می‌شوند که شناخت این موضوعات برعهده عرف است (مغنیه، ۱۴۲۱: ۱۱۷/۶؛ علوی، ۱۳۸۱: ۱۳۸-۱۳۷). برای مثال حکم حرمت غنا در فقه امامیه یک حکم قطعی است، اما تشخیص موضوع این حکم شرعی برعهده عرف گذاشته شده است. چهارمین کاربرد عرف در استنباط احکام فقهی و حقوقی سند و دلیل بودن عرف برای کشف نفس حکم شرعی می‌باشد. این کاربرد عرف به این معنا است که عرف هم عرض سایر ادله شرعی (قرآن، سنت، اجماع و عقل) قرار گرفته و به‌عنوان دلیل شرعی شناخته شود (علیدوست، ۱۳۸۵: ۱۱۵). حقوقدانان این کاربرد از عرف در حقوق را معتبر می‌دانند (دانش‌پژوه، ۱۳۹۲: ۱۵۶-۱۵۳) اما اعتبار این کاربرد در استنباط حکم شرعی در میان فقه‌های امامیه مورد اختلاف است. مشهور فقهای امامیه عرفی را دلیل و سند حکم شرعی می‌دانند که در زمان معصوم (ع) حاضر بوده، به معصوم عرضه شده و عدم ردع معصوم به آن عرف تعلق گرفته است و ایشان بنابر اصل عدم اعتبار دلیل در شرع، عرف مستحدثه و جدید را معتبر نمی‌دانند (علیدوست، ۱۳۸۵: ۱۶۹؛ مغنیه، ۱۴۲۱: ۱۱۷/۶؛ مظفر، ۱۳۹۶: ۱۱۶-۱۱۵). شهید محمدباقر صدر در این خصوص بیان می‌کند، از آن جایی که تبعیت از امر مشروع بر متشرعه واجب می‌باشد، از این رو اصل بر این است که عرف متشرعه مطابق نظر شارع مقدس رفتار می‌کنند. بنابراین باید سیره و عرف ایشان را به‌نحو استقلالی معتبر شمرد (صدر، ۱۴۳۸: ۱۲۴). امام خمینی (ره) نیز عدم ردع

معاهدات هستند (حر عاملی، ۱۴۰۹: ۳۲۹/۲۳). همچنین امیرالمومنین علیه‌السلام این آیه قرآن کریم را یکی از آیات محکمت و بدون تأویل قرآن معرفی کرده است که تأویل و تنزیل آن یکی می‌باشد (مجلسی، ۱۴۰۳: ۱۳۸/۶۲). منظور از عقود مطرح شده در آیه یمین و تعهدی است که حفظ و پایبندی به آن واجب می‌باشد. با این استثنا که یمین بر معصیت خدا جزء عمومیت آیه نمی‌شود و به عبارت دیگر، تعهدات و توافقات خلاف امرالهی منعقد نمی‌شوند (شریف مرتضی، ۱۴۱۵: ۳۵۱). این عقود و عهودی را که قرآن کریم امر به پایبندی به آن‌ها کرده است، سه دسته هستند: نخست عقودی که بین خدا و عبد بسته می‌شوند، دوم عقودی که بین انسان و نفس خودش بسته می‌شوند و سوم عقودی که بین انسان‌ها بسته می‌شوند و عقود عرفی هستند. باید گفت که بیان عام آیه کریمه تمام این سه دسته از عقود را شامل می‌شود. (مراغی، ۱۴۱۱: ۴۳/۶).

همان‌طور که گفته شد یکی از موارد و مصادیق آیه ۱ سوره مائده عقود و عهود عرفی‌ای هستند که روزانه بین مردم منعقد می‌شوند، از این‌رو با توجه به اطلاق حکم لزوم وفای به عهود باید گفت که دین اسلام تمام این عقود عرفی را معتبر شناخته است و وفا به آن‌ها را لازم دانسته است (مکارم شیرازی، ۱۳۸۰: ۲۴۲/۴)، مگر عقود و عهودی که مخالفت قطعی با احکام الهی داشته باشند که چنین توافقاتی از نظر فقه امامیه عقد و عهد شناخته نمی‌شوند. به عبارت دیگر، در فقه امامیه اصل بر لزوم وفاء به عقود است.

با توجه به مطالب مذکور باید گفت که شرط عرفی حق زارعانه ذیل عقود مزارعه، اجاره زمین و ... صحیح است. در نتیجه دلالت شرط مذکور بر مالیت حق زارعانه و ایجاد حق مالی برای زارع محکوم به صحت است.

۲-۴- جواز بیع حق زارعانه

یکی از ادله مالیت حق زارعانه جواز بیع آن در فقه امامیه است. فقهای امامیه بیع را فقط در خصوص اموال جایز دانسته و اشیائی که مالیت ندارند را قابل بیع ندانسته‌اند (علامه حلی، ۱۴۱۴: ۱۰/۳۵؛ شهید ثانی، ۱۴۱۰: ۳۴۷/۳) و از طرفی ایشان بیع حق زارعانه توسط زارع را عقلائی دانسته و به عنوان بیع اموال غیرمادی مشروع دانسته‌اند (قمی، ۱۴۱۵: ۲۳۵). استدلال مذکور در نظرات اندیشمندان فقه امامیه بدین نحو است که ایشان مبیع را فقط منحصر در اموال مادی ندانسته‌اند و اموال و

معصومین (ع) را منحصر در زمان حیات ایشان نمی‌داند و به تمام زمان‌ها و مکان‌ها تسری می‌دهد. به عبارت دیگر، در بیان امام خمینی (ره) قول و فعل معصومین علیهم‌السلام محدود به زمان و مکان ایشان نبوده و در سایر زمان‌ها و مکان‌ها نیز قابل تسری و تطبیق بر عرف است. در این بیان عرف جدید بر اقوال و سیره ائمه علیهم‌السلام عرضه شده و در صورت عدم مشاهده ردع، معتبر خواهد بود. ایشان با این استدلال و استنباط عرف مستحدثه را در صورت عدم ردع معصومین (ع)، به عنوان دلیل شرعی معتبر می‌داند (موسوی خمینی، ۱۳۸۵ق: ۱۲۹؛ ملک‌زاده و احمدلو، ۱۳۹۱: ۱۴۹).

با توجه به مطالب مذکور باید گفت که عرف در شناخت موضوعات احکام معتبر بوده و در شناسایی عرفی حق زارعانه به عنوان موضوع حکم وضعی مالیت اختلاف نظری وجود ندارد. با این حال در خصوص حمل حکم وضعی مالیت بر حق زارعانه اختلاف نظر وجود دارد. با عنایت به بحثی که گذشت باید گفت بنابر نظر شهید صدر و امام خمینی (ره) حمل حکم وضعی مالیت بر حق زارعانه توسط عرف صحیح بوده و با توجه به عدم ردع قرآن و معصومین علیهم‌السلام نسبت به آن معتبر می‌باشد. در جمع‌بندی باید گفت که مالیت حق زارعانه مطابق جایگاه عرف در فقه امامیه مورد تأیید است.

۲-۳- عموم آیه «أوفوا بالعقود»

در بخش ماهیت حق زارعانه گفته شد که حق مذکور دارای منشأ عقدی است. عرف زراعی ایران دلالت بر این دارد که زارع با شرایط خاصی دارای حق زارعانه می‌شود. زارع و مالک نیز ضمن عقد مزارعه یا اجاره نسبت به این امر تصریح کرده و یا اینکه عقد را مبتنی بر عرف مذکور منعقد می‌کنند. شرط ضمن عقد مذکور مبتنی بر مالیت داشتن حق زارعانه است؛ چراکه عرف و توافق طرفین مبنی بر اعطای مال در ازای حق مذکور به زارع است. این موضوع ایجاب می‌نماید تا در راستای صحت شرط ضمن عقد مذکور که موجب ایجاد یک حق مالی شده است آیه ۱ سوره مائده بررسی شده و بر موضوع تطبیق داده شود.

آیه ۱ سوره مائده بیان می‌کند که: «يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ» امام صادق علیه‌السلام در ذیل این آیه بیان می‌کنند که عقود ذکر شده در آیه همان عهود و

آن در دو صورت خلاصه می‌شوند. در یک حالت مؤجر حق دارد تا مبلغی را به‌عنوان سرقفلی اخذ کرده و پس از اخذ مبلغ مذکور محل تجارتي را به دیگری اجاره دهد (موسوی خمینی، ۱۴۲۵: ۴۶۱/۴). در حالت دیگر از حق سرقفلی باید گفت که اگر مستأجر محلی را از مالک اجاره کرده و در ضمن اجاره شرط کنند که برای مدت زمان معینی قیمت اجاره افزایش پیدا نکند و همچنین شرط کنند که اگر مستأجر محل مذکور را به دیگری اجاره داد، مالک با مستأجر جدید نیز مطابق قیمت اجاره مذکور رفتار کند؛ در این حالت برای مستأجر جایز است که محل را به دیگری اجاره دهد و مقداری سرقفلی از مستأجر جدید بگیرد (موسوی خمینی، ۱۴۲۶: ۶۰۸). عوامل ایجادکننده حق سرقفلی دو دسته هستند: دسته نخست عوامل مادی محل کسب مثل قفسه‌بندی، وسایل کار و ... بوده و دسته دوم عوامل غیرمادی مثل موقعیت برای جذب مشتری، علامت تجاری و ... است (شیری، ۱۳۹۴: ۱۰۵). برخی اندیشمندان حق سرقفلی را حق اولویت مستأجر نسبت به عین مستأجره دانسته‌اند که توسط وی خریداری می‌شود (شیری، ۱۳۹۴: ۱۲۰). از طرف دیگر حق سرقفلی برای مستأجر نسبت به عین محل کسب حقی ایجاد نمی‌کند و نمی‌تواند نسبت به عین مذکور مطالبه‌ای داشته باشد؛ از این رو مالک می‌تواند پس از انقضای مدت اجاره تخلیه عین مستأجره را تقاضا کرده و در قبال تخلیه به مستأجر سرقفلی پرداخت کند (موسوی خمینی، ۱۴۲۶: ۶۰۷).

با توجه به مطالب مذکور باید گفت که تفاوت حق زارعه با سرقفلی مشخص می‌شود. سرقفلی بابت حق اولویت مستأجر نسبت به محل کسب بوده و به‌منظور امنیت کسب و کار مستأجر است. ارزش افزوده محل کسب نیز منوط به موقعیت جغرافیایی عین مستأجره در بازار، مساحت، علائم تجاری، تزیینات و ... است. بسیاری از این موارد مثل موقعیت جغرافیایی توسط مستأجر ایجاد نمی‌شوند و برخی دیگر الزاماً برای مستأجر بعدی یا موجر کارآیی ندارند؛ برای مثال اگر مستأجر اول مغازه لباس‌فروشی دارد و مستأجر بعدی قصد راه اندازی آرایشگاه مردانه دارد. پُر واضح است که در مثال مذکور ارزش‌های افزوده ملک مثل تزیینات، علائم تجاری و ... برای مستأجر دوم کارآمد نبوده و سایر ارزش‌های ملک، مثل موقعیت جغرافیایی، توسط مستأجر ایجاد نشده‌اند. همچنین درخصوص مشتریان دو کسب و کار نیز این موضوع صادق است؛ یعنی مشتریان لباس‌فروشی با مشتریان آرایشگاه مردانه متفاوت است

حقوق معنوی را نیز قابل خرید و فروش دانسته‌اند. یکی از مثال‌های اموال معنوی که قابلیت خرید و فروش دارد، حق زارعه است (جمعی از مؤلفان، بی‌تا: ۵۷/۳۳).

مهم‌ترین دلیل فقهی در جواز بیع حق زارعه عموم قاعده «أَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ» است. قاعده مذکور از آیه ۲۷۵ سوره بقره^۱ استخراج شده است. فقهای امامیه به اطلاق آیه مذکور استناد کرده و بسیاری از عقود عرفی را صحیح دانسته‌اند. ایشان اصل را بر صحت بیع مسلمین قرار داده و حرمت و بطلان آن را نیازمند دلیل دانسته‌اند (نجفی، ۱۴۰۴: ۲۱۹/۲۲؛ طوسی، ۱۴۰۷: ۱۲۵/۳). عموم آیه ۲۷۵ سوره بقره درخصوص بیع حق زارعه نیز جاری بوده و بیع آن محکوم به صحت است، مگر اینکه دلیلی بر بطلان آن اقامه شود. صحت بیع مذکور دلالت التزامی با مالیت داشتن مبیع، یعنی حق زارعه، دارد.

۲-۵- حکم فقهی سرقفلی

سرقفلی شباهت زیادی با حق زارعه دارد. سرقفلی جزء سرمایه بوده و در نظر برخی فقهای امامیه خمس به آن تعلق می‌گیرد (موسوی خمینی، ۱۴۲۲: ۳۸۲/۱)؛ از این رو برخی معتقدند که امکان تنقیح مناط و استفاده از استدلال مشابه در حق زارعه را دارد (جهانگیری و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۱۸). با این حال با دقت در ماهیت سرقفلی و حق زارعه باید معتقد بود که این دو حق تفاوت ماهوی داشته و تنقیح مناط آن‌ها اشتباه است. در ادامه به تشریح نکات پیرامون سرقفلی پرداخته و در نهایت تفاوت‌های آن با حق زارعه بیان خواهد شد.

سرقفلی صرفاً در اجاره محل کسب و پیشه ایجاد می‌شود. معنای اصطلاحی سرقفلی این است که مستأجر بابت تخلیه عین مستأجره مبلغی پول دریافت کرده و علت اینکه عرف به این موضوع توجه داشته، این است که سرقفلی امنیت کسب و کار مستأجر را در برابر مؤجر و نسبت به محل کسب افزایش می‌دهد (موسوی بجنوردی، ۱۳۷۲: ۳۳-۳۴). در این حالت مؤجر نمی‌تواند تخلیه عین مستأجره را در طول قرارداد اجاره و یا پس از انقضا آن تقاضا کند، مگر پس از پرداخت سرقفلی به مستأجر. سرقفلی حالت‌های متفاوتی دارد که حالت‌های مشروع

^۱ «الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقْوَمُونَ لَهَا كَمَا يَقْوَمُ الَّذِينَ يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكُمْ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَاتَّقِهَا فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ»

دانست؛ چراکه بسیاری از امور، مثل هوا، منفعت عقلایی دارند، اما مال محسوب نمی‌شوند. برخی حقوقدانان مالیت اشیاء را منوط به ارزش مبادله داشتن بیان کرده‌اند؛ به بیان دیگر ایشان مالیت اشیاء را منوط به ارزش اقتصادی آن‌ها می‌دانند که انسان‌ها به علت منافع واقعی یا اعتباری به آن‌ها تمایل و رغبت دارند، از این رو ایشان بیان می‌کنند که اگر شیئی دارای ارزش اقتصادی نباشد، مال محسوب نمی‌شود (امامی، بی‌تا: ۲۰/۱؛ گرجی، ۱۳۶۵: ۱۷). برخی دیگر از حقوقدانان دایره مالیت اشیاء را بسیار محدود کرده‌اند، به نحوی که خصوصیات مال را این‌گونه برشمرده‌اند که: ۱- امکان اختصاص به شخص (اعم از حقیقی و حقوقی) را داشته باشد، یعنی قابلیت مالکیت داشته باشد؛ ۲- قابل نقل و انتقال باشد؛ ۳- منفعت عقلایی داشته باشد؛ ۴- منفعت حلال داشته باشد و نهی شرعی به آن تعلق نگرفته باشد. ۵- محکی باشد؛ به عبارت دیگر، اگر یک شیء حاکی از یک امر واقعی باشد که در واقع آن امر واقعی ارزش اقتصادی داشته و مالیت دارد، آن امر حاکی مال محسوب نشده و امر محکی مال محسوب می‌شود (طاهری، ۱۴۱۸: ۱۷۰/۱). برخی دیگر از حقوقدانان نیز دو شرط اصلی و اساسی را برای مال لازم دانسته‌اند که عبارت‌اند از: ۱- مفیدبودن و برآوردن نیازهای بشری چه این نیاز مادی باشد و چه نیاز معنوی؛ ۲- قابلیت اختصاص به شخص یا ملت را داشته باشد (کاتوزیان، ۱۳۹۴: ۹؛ سلطانیان، ۱۳۸۹: ۱۵۲). با توجه به نظریات حقوقدانان باید گفت که امکان بالقوه به مالکیت درآمدن یک شیء یکی از ویژگی‌های اساسی مال در دکتترین حقوق ایران است.

با توجه به بیان مذکور باید گفت که میان قول فقها و حقوقدانان قرابت وجود دارد با این تفاوت که در نظریات حقوقی بیشتر به مالیت عرفی و عقلایی استناد شده و مالیت شرعی کمتر مورد توجه قرار می‌گیرد. با این تفاسیر در مقصود این پژوهش تغییر و تحولی ایجاد نمی‌شود، بدین‌نحو که با ملاک‌های حقوقدانان نیز می‌توان حق زارعانه را مال محسوب نمود؛ چراکه حق مذکور نخست مفید و دارای فایده بوده و نیازهای بشری را رفع می‌کند، دوماً بدیهی است که حق زارعانه قابلیت اختصاص به زارع را دارد، سوماً حق مذکور قابلیت نقل و انتقال دارد، رابعاً حق زارعانه یک منفعت شرعی و حلال است، مگر در موارد استثنائی و پنجماً حق زارعانه در عرف

و در واقع مستأجر دوم بابت پرداخت حق سرقتی به مستأجر اول هیچ اعتبار بازاری‌ای از وی دریافت نمی‌کند. این درحالی است که در حق زارعانه مسأله متفاوت است. در حق زارعانه زمین زراعی پس از اقدامات زارع مرغوب شده و در هر حال زارع دوم از مرغوبیت زمین استفاده می‌کند. همچنین حق زارعانه در ازای اقدامات زارع برای حفظ مرغوبیت زمین زراعی است، درحالی‌که حق سرقتی بابت تأمین امنیت کسب و کار مستأجر می‌باشد.

مجموع نکات مذکور تفاوت حق زارعانه با سرقتی را اثبات می‌کند. با این حال فقهای امامیه مالیت سرقتی را مشروع دانسته‌اند. از این حکم فقهی می‌توان قیاس اولویت نمود. قیاس اولویت مذکور بدین‌شرح است که حق سرقتی برای امنیت کسب و کار مستأجر مشروع دانسته شده و حق زارعانه نیز از آن جایی‌که مربوط به امنیت شغلی زارع بوده و علاوه بر آن مابه‌ازای مرغوبیت ایجاد شده در زمین است، مشروع خواهد بود. این قیاس همراه با سایر ادله مالیت حق زارعانه معتبر خواهد بود و به صورت مستقل کفایت در حصول نتیجه مالیت حق مذکور نمی‌کند.

۳- مالیت حق زارعانه در حقوق ایران

حقوق ایران مبتنی بر فقه امامیه است؛ از این رو اثبات مالیت حق زارعانه در فقه امامیه یکی از مهم‌ترین دلائل مالیت حق مذکور در حقوق ایران خواهد بود. با این حال مبانی مالیت در دکتترین حقوق با مبانی فقهی مذکور تفاوت‌هایی دارند. علاوه بر این نظام حقوقی ایران در قوانین و مقررات مختلف به حق زارعانه پرداخته و مجموع بیان قانون‌گذار دلالت بر مالیت حق مذکور دارد. با توجه به مطالب مذکور در ادامه به بررسی مبانی مالیت در نظام حقوقی ایران و سپس قوانین و مقررات مربوط به حق زارعانه پرداخته می‌شود.

۳-۱- مبانی مالیت در نظام حقوقی ایران

قانون مدنی ایران مال را تعریف نکرده (رحمدل، ۱۳۹۶: ۷۲) و از همان ابتدا شروع به تقسیم اموال کرده است، اما حقوقدانان با توجه به مبانی حقوق مدنی در فقه و همچنین امارات عرفی اقدام به تعیین ملاک برای مالیت اشیاء کرده‌اند. در بیان حقوقدانان مشاهده شده که مالیت را مترادف با منفعت عقلایی دانسته و هر چیزی که دارای منفعت باشد را مال دانسته‌اند (ولویون، ۱۳۹۸: ۱۹). این بیان را نمی‌توان تعریف کاملی از مال

۳-۲-۳- تبصره ۲ ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸

مقرره قانونی مذکور راجع به نحوه قیمت‌گذاری اراضی زراعی برای تملک از جانب دولت بوده و به صورت صریح به مالیت حق زارعه اشاره کرده است. تبصره ۲ ماده ۵ لایحه قانونی مذکور بیان داشته است که: «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 زحماتیکه 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 می‌شود.» یکی از نکات مهم اشاره شده در مقرره قانونی مذکور، نحوه تقویم و قیمت‌گذاری حق زارعه است که در ادامه پژوهش مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۳-۲-۴- مواد قانونی دلالت‌کننده بر امکان خرید و فروش حق زارعه

یکی از مواد قانونی دلالت‌کننده بر امکان خرید و فروش حق زارعه تبصره ۸ ماده ۳ قانون انحلال بنگاه خالصجات مصوب ۱۳۴۶/۴/۲۰ است. مقرره قانونی مذکور به امکان خرید و فروش حق زارعه اشاره کرده است. این موضوع دلالت بر مالیت حق زارعه دارد؛ چراکه ماده ۳۴۸ قانون مدنی بیع (خرید و فروش) چیزی را که مالیت ندارد، باطل دانسته است. تبصره ۸ ماده ۳ قانون مذکور بیان می‌دارد: «سازمان اصلاحات ارضی مجاز است حق ریشه زارعین اراضی مزروعی خالصه را که مورد احتیاج دولت باشد، طبق مقررات ماده ۴۵ آئین‌نامه اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۳/۵/۰۳ و بدون رعایت حد نصاب مذکور در آن ماده، خریداری کند.» موضوع خرید و فروش حق زارعه در مقررات دیگری مثل بند ج ماده ۴ قانون خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی مصوب ۱۳۴۷^۱ و تبصره ۱

زراعی کشور نفساً و واقعاً ارزش اقتصادی دارد و حاکی از یک ارزش مالی است.

۳-۲- مالیت حق زارعه از منظر قوانین و مقررات

از مباحث گذشته مشخص شد که مالیت حق زارعه مطابق با مبانی فقهی و حقوقی مالیت سازگار است. در ادامه به بررسی قوانین و مقررات و استنباط مسأله پژوهش از طریق آن‌ها پرداخته می‌شود. برخی قوانین و مقررات دلالت صریح بر موضوع داشته و برخی به استدلال پژوهش کمک می‌کنند. هر کدام از متون قانونی مربوطه ذیل تیتیر جداگانه بحث خواهد شد.

۳-۲-۱- اصل ۴۶ قانون اساسی

اصل ۴۶ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران بیان می‌دارد: «هرکس مالک حاصل کسب و کار مشروع خویش است و هیچ‌کس نمی‌تواند به‌عنوان مالکیت نسبت به کسب و کار خود امکان کسب و کار را از دیگری سلب کند.» اصل قانونی مذکور و ماهیت حق زارعه که در نتیجه اقدامات زارع به‌منظور آبادانی و مرغوبیت زمین است، دلالت بر مالیت حق زارعه دارد. به عبارت دیگر، زارع بنا بر تصرف مشروع خود در زمین زراعی اقداماتی را انجام می‌دهد که اقدامات مذکور موجب ایجاد و حفظ مرغوبیت و آبادانی زمین کشاورزی می‌شود؛ از این رو مرغوبیت زمین زراعی حاصل کسب و کار مشروع زارع بوده و مطابق اصل ۴۶ قانون اساسی مرغوبیت مذکور متعلق به زارع است. این مسأله در عرف زراعی کشور با عنوان حق زارعه شناسایی شده است.

۳-۲-۲- ماده ۲۲۵ قانون مدنی

این ماده قانونی مربوط به ریشه عقدی داشتن حق زارعه است. از آن جایی که حق زارعه یک حق عرفی بوده و زارع با مالک یک رابطه قراردادی دارند می‌توان ماده ۲۲۵ قانون مدنی را مورد استناد قرار داد. ماده مذکور بیان می‌کند: «متعارف بودن امری در عرف و عادت به طوری که عقد بدون تصریح هم منصرف به آن باشد، به‌منزله ذکر در عقد است.» در موضوع پژوهش عرف یک حق مالی برای زارع لحاظ می‌کند. گاهی این حق مالی در عقد اجاره یا مزارعه میان مالک و زارع تصریح شده و گاهی تصریح نمی‌شود. در موارد عدم تصریح به حق مذکور ماده ۲۲۵ قانون مدنی به عرف ارجاع می‌دهد.

^۱ - «در مورد اراضی موقوفه که به اجاره داده شده است حق‌السعی و کلیه حقوق زارعه زارعین از طریق توافق خریداری و وزارت فرهنگ و هنر قائم‌مقام مستأجر در مورد اجاره نسبت به بقیه مدت اجاره خواهد شد.»

زارعانه کار دشواری است؛ از این رو این مسأله برعهده عرف زراعی منطقه جغرافیایی زمین خواهد بود و در صورت عدم تعیین قیمت توسط عرف باید این امر را به کارشناس واگذار کرد.

شایان ذکر است که مطالب مذکور در متون قانونی نیز مورد توجه قرار گرفته و مورد تأیید قانون‌گذار بوده است. در این خصوص می‌توان به تبصره ۲ ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸^۲ و بند ج ماده ۴ قانون خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی مصوب ۱۳۴۷^۳ اشاره کرد. با وجود مطالب مذکور، باید بیان کرد که در خصوص خرید اراضی کشاورزی برای تأمین نیازمندی‌های صنعتی و معدنی قانون‌گذار تعیین قیمت را منوط به توافق کرده و در صورت عدم حصول توافق تعیین قیمت را به کمیسیون متشکل از وزیر اقتصاد، وزیر اصلاحات ارضی و تعاون روستایی وقت، دادستان کل کشور و یا معاونان ایشان واگذار کرده است. باید گفت که در مسأله اخیر، نظریه کارشناسی به‌عنوان یک نظریه مشورتی پذیرفته شده است. در این زمینه تبصره ۱ ماده واحده قانون خرید اراضی کشاورزی برای تأمین نیازمندی‌های صنعتی و معدنی مصوب ۱۳۴۸/۴/۹ بیان می‌دارد: «بهای اراضی و حق ریشه و مستحقات و اعیان متعلقه و مال‌الاجاره از طریق توافق بین مالکین یا زارعین و واحدهای صنعتی یا معدنی تعیین می‌شود. در صورت عدم توافق بهای مذکور براساس قیمت عادلانه روز به‌وسیله کمیسیون مرکب از وزیر اقتصاد، وزیر اصلاحات ارضی و تعاون روستایی، دادستان کل کشور و یا معاونان آنها با جلب نظر کارشناس تعیین خواهد شد.»

^۲ «در صورتی که طبق نظر اداره کشاورزی و عمران روستایی محل، زارعین حقوقی در ملک مورد بحث داشته باشند حقوق زارعین ذی‌نفع به‌تشخیص 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، 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 می‌شود.»

^۳ «در مورد اراضی موقوفه که به اجاره داده شده است، حق‌السعی و کلیه حقوق زارعانه زارعین از طریق توافق خریداری و وزارت فرهنگ و هنر قائم‌مقام مستأجر در مورد اجاره نسبت به بقیه مدت اجاره خواهد شد.»

ماده ۲۲ قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰^۱ نیز بیان شده که حاکی از مالیت حق مذکور است.

۴- آثار مالیت حق زارعانه

پس از مباحث مذکور مشخص شد که در مالی بودن حق زارعانه نمی‌توان تردید داشت. این مسأله ایجاب می‌کند تا حق زارعانه آثار حقوق مالی را داشته باشد. آثار حقوق مالی بسیار گسترده بوده و مواردی مانند قابلیت نقل و انتقال، به ارث رسیدن، قابلیت توقیف، قابلیت تقویم و ... را دربر می‌گیرد. در ادامه به صورت مختصر به مهم‌ترین آثار مالیت حق زارعانه پرداخته می‌شود.

۴-۱- قابلیت تقویم (قیمت‌گذاری)

از آنجایی که حق زارعانه یک حق ملی است، از این رو باید قابلیت تقویم و قیمت‌گذاری داشته باشد. در خصوص قیمت‌گذاری حق زارعانه دو حالت متصور است. حالت نخست توافق زارع و خریدار حق مذکور نسبت به قیمت حق زارعانه بوده و حالت دوم عدم توافق ایشان است. در حالتی که زارع و خریدار حق زارعانه نسبت به ثمن معامله و قیمت حق مذکور توافق می‌کنند، توافق ایشان با وجه به ماده ۳۳۹ قانون مدنی نافذ بوده و اصل بر رعایت توافق است. با این حال باید توجه داشت که خیار غبن امکان تحقق خواهد داشت. اما در حالتی که توافق حاصل نشده باشد، باید نسبت قیمت‌گذاری حق زارعانه اقدام کرد. قیمت‌گذاری حق زارعانه منوط به تعیین عرف است.

در موارد عدم توافق میان زارع و خریدار نسبت به قیمت حق زارعانه باید به عرف زراعی رجوع کرد. عرف زراعی با توجه به مؤلفه‌هایی اقدام به قیمت‌گذاری حق زارعانه می‌نماید. مؤلفه‌های مذکور عبارت‌اند از: مدت زمان زراعت زارع، کیفیت آبادانی زمین، کیفیت و چگونگی زراعت و رعایت اصول زراعی، نحوه کشت اعم از دیم و ...، هزینه‌ها و اقدامات زارع در شخم‌زدن، کوددهی و سایر امور تقویت‌کننده زمین، موقعیت مکانی زمین، دسترسی به منابع آبی، فرسایش خاک زمین کشاورزی و ... (عباسیان و اسماعیلی، ۱۳۹۶: ۵۶). باید اذعان داشت که بررسی تمام موارد و مؤلفه‌های مؤثر در قیمت حق

^۱ «انجام امور زراعت به‌وسیله مالک در اراضی که در اختیار زارع است و یا در آن ریشه و عیانی دارد، پس از جلب رضایت زارع و خرید ریشه و اعیانی به موجب سند رسمی مجاز است.»

۴-۲- قابلیت نقل و انتقال حق زارعه

حق زارعه به‌عنوان یک حق مالی قابلیت نقل و انتقال از طرق قانونی و شرعی را دارد. در این خصوص مباحث مربوط به خرید و فروش حق زارعه بیان شد. علاوه بر خرید و فروش حق زارعه باید توجه داشت که حق زارعه از طریق سایر عقود معین، مثل هبه، حواله، وصیت و همچنین عقود نامعین موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی قابل نقل و انتقال است. این موضوع از جانب رویه قضایی و عرف نیز مورد تأیید قرار گرفته است (عموزاد مهدیرجی، ۱۳۹۴: ۱۲۷-۱۲۶).

۴-۳- قابلیت به ارث رسیدن

در رابطه با قابلیت به ارث رسیدن حق زارعه باید بررسی کرد که آیا حق زارعه جزء ترکه قرار می‌گیرد یا خیر. در این زمینه باید گفت که ترکه عبارت از اموال و حقوق بر جای مانده از متوفی است (هاشمی شاهرودی، ۱۴۲۶: ۲/۴۵۳). این تعریف از ترکه حق زارعه را نیز دربر می‌گیرد. با توجه به مطلب مذکور باید گفت که حق زارعه ذیل ترکه می‌گردد و پس از ادای دیون متوفی از محل آن به ارث خواهد رسید.

۴-۴- قابلیت توقیف

توقیف اموال ذیل تأمین خواسته در آئین دادرسی مدنی و اجرای حکم قطعی دادگاه مبنی بر محکومیت مالی در اجرای احکام مدنی قرار می‌گیرد. با استناد به مواد ۴۹ قانون اجرای احکام مدنی و ۱۲۱ الی ۱۲۵ قانون آئین دادرسی مدنی باید گفت که توقیف نسبت به اموال منقول و غیرمنقول ممکن است. حق زارعه مال محسوب شده و ذیل اموال منقول جای می‌گیرد؛ از این رو امکان توقیف آن وجود دارد. توقیف حق زارعه می‌تواند در راستای تأمین و یا اجرای حکم قطعی دادگاه باشد.

همان‌طور که بیان شد، آثار مالیت حق زارعه بسیار گسترده هستند و در بالا به مهم‌ترین آثار مذکور اشاره شده است. برخی دیگر از آثار موضوع مذکور عبارت‌اند از: قابلیت اسقاط حق زارعه با توجه به ریشه قراردادی حق مذکور در ذیل قرارداد اجاره یا مزارعه، قابلیت ایجاد حق مذکور در تمام اراضی زراعی اعم از شخصی، دولتی و موقوفه، قابلیت تعقیب حق و ... از آن جایی که موضوع پژوهش حاضر مبانی مالیت حق زارعه بود، به بررسی برخی آثار موضوع پژوهش اکتفاء شده است تا از اطلاع بحث خودداری نشود.

نتیجه‌گیری

حق زارعه از جمله حقوقی است که عرف زراعی ایران برای زارع معتبر شناخته است. عرف مذکور در فقه امامیه و حقوق ایران نیز مورد توجه قرار گرفته است. حق زارعه ریشه قراردادی داشته و بابت اقدامات زارع در طول سالیان متمادی به منظور حفظ و افزایش مرغوبیت زمین کشاورزی به وی تعلق می‌گیرد. در خصوص ماهیت حق مذکور و مالیت آن میان حقوقدانان اختلاف نظر وجود دارد. برخی حقوقدانان حق مذکور را یک حق اولویت برای زارع نسبت به زمین دانسته و برخی دیگر آن را یک حق مالی دانسته‌اند. باید توجه داشت که سابقه پژوهشی موضوع به مبانی مالیت در فقه امامیه و حقوق ایران توجه نداشته و اختلاف نظر مذکور را از این منظر بررسی نکرده است.

در خصوص مالیت حق زارعه در فقه امامیه باید گفت که حق مذکور از منظر فقه امامیه مالیت دارد. مالیت حق زارعه از مبانی مالیت فقه امامیه، اعتبار نظر عرف در اعطای حق وضعی مالیت به حق زارعه، عموم آیه اوفوا بالعقود، جواز بیع حق زارعه و مباحث فقهی مربوط به سرقتی استنباط می‌شود. در خصوص نظر حقوق ایران نسبت به مسأله پژوهش نیز باید گفت که مبانی مالیت حقوق ایران و سایر قوانین و مقررات مربوطه حق زارعه را یک حق مالی معرفی می‌کنند. شناسایی حق زارعه به‌عنوان یک حق مالی آثاری دارد که مهم‌ترین آن‌ها عبارت‌اند از: قابلیت تقویم و قیمت‌گذاری حق زارعه، امکان نقل و انتقال، قابلیت به ارث رسیدن، قابلیت توقیف و ... با توجه به بررسی قواعد مربوط به آثار مذکور مشخص می‌شود که حق زارعه می‌تواند آثار یک حق مالی را داشته باشد که این امر مؤید دیگری بر مالیت حق مذکور است.

مطالب مذکور و مجموع مباحث مطرح‌شده در پژوهش ایجاب می‌کند که حق زارعه به‌عنوان حق اولویت زارع نسبت به زمین زراعی شناخته نشود. در این زمینه باید گفت که حق زارعه یک حق مالی است که دارای منشأ قراردادی بوده و در ازای اقدامات زارع در زمین کشاورزی به منظور حفظ و افزایش مرغوبیت زمین مذکور به وی تعلق می‌گیرد.

نظام حقوقی ایران در قوانین و مقررات متفرقه نسبت به حق زارعه پرداخته است. این مسأله موجب شده تا نظام حقوقی دقیق و صحیحی نسبت به حق مذکور شکل نگیرد. با توجه به

- جمعی از مؤلفان (بی تا). مجله فقه اهل بیت علیهم السلام. چاپ اول، قم: مؤسسه دائرة المعارف فقه اسلامی بر مذهب اهل بیت علیهم السلام.

- جهانگیری، محسن؛ امام‌وردی، محمدحسن؛ حدادی‌منش، مجید (۱۳۹۳). «کاوشی در حقوق زارع در برابر مالک زمین». آموزه‌های فقه مدنی، (۱۰): ۱۰۱-۱۳۴.

- حر عاملی، محمدبن حسن (۱۴۰۹ق). تفصیل وسائل الشیعه الی تحصیل مسائل الشریعه. جلد بیست و سوم، قم: مؤسسه آل البیت (ع).

- خاقانی، (۱۳۴۱). «کارافه». نشریه کانون وکلا، (۸۱): ۷۰-۷۵.

- دانش پژوه، مصطفی (۱۳۹۲). مقدمه علم حقوق با رویکرد به حقوق ایران و اسلام. قم: پژوهشگاه حوزه و دانشگاه.

- دلبری، سیدعلی؛ بهشتی توندی، فرزاد (۱۳۹۲). «بررسی تطبیقی کلی در ذمه و عین معین در فقه و حقوق». نشریه آموزه‌های فقه مدنی، (۸): ۱۲۳-۱۵۴.

- رایگان، محمود (۱۳۹۰). نگاهی به عرف در فقه و حقوق اسلامی (بایسته‌ها و آسیب‌ها). «نشریه معرفت»، (۱۶۵): ۵۳-۷۲.

- رحمدل، منصور (۱۳۹۶). «مطالعه تطبیقی تحصیل مال نامشروع و تحصیل نامشروع مال در حقوق اسلام و غرب». مجله پژوهش تطبیقی حقوق اسلام و غرب، (۱۳): ۶۹-۹۲.

- سلطانیان، صحبت الله (۱۳۸۹). حقوق مدنی اموال و مالکیت تأثیر زمان و مکان بر قانون مدنی. چاپ اول، تهران: انتشارات جاودانه.

- شریف مرتضی، علی بن حسین (۱۴۱۵ق). الانتصار فی افرادات الامامیه. چاپ اول، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.

- شهید ثانی، زین‌الدین (۱۴۱۰ق). الروضه البهیة فی شرح اللمعه الدمشقیه. جلد سوم، چاپ اول، قم: کتابفروشی داوری.

مطالب این پژوهش، به نظر می‌رسد که امکان تدوین یک قانون جامع نسبت به حق زارعانه وجود دارد تا ضمن به رسمیت شناختن حق مذکور احکام و قواعد مربوط به آن تبیین و اجرایی شوند. عدم توجه قانون‌گذار به این تدوین قوانین منسجم در مسأله پژوهش موجب شده تا عرف زراعی کشور نسبت به موضوع تعیین تکلیف کرده و در عمل تشتت‌های فراوانی در تفسیر، تخصیص و اجرای حق مذکور وجود داشته باشد.

ملاحظات اخلاقی: ملاحظات اخلاقی مربوط به نگارش متن و نیز ارجاع به منابع رعایت گردید.

تقدیر و تشکر: از تمام کسانی که ما را در تهیه این مقاله یاری رسانده‌اند، کمال تشکر را داریم.

سهم نویسندگان: نگارش این مقاله بر اساس اصول نگارش مقالات حقوقی در تمامی مراحل تهیه پلان، جمع‌آوری منابع و نگارش توسط نویسنده صورت گرفته است.

تضاد منافع: این پژوهش فاقد هرگونه تضاد منافع است.

منابع و مأخذ

- قرآن کریم.

- قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران.

- قانون مدنی.

- ابن اثیر، مبارک بن محمد (بی تا). النهایه فی غریب الحدیث و الاثر. جلد چهارم، قم: مؤسسه مطبوعاتی اسماعیلیان.

- امامی، سیدحسن (بی تا). حقوق مدنی. جلد نخست، تهران: انتشارات اسلامی.

- بجنوردی، سیدحسن بن آقا بزرگ موسوی (۱۴۱۹ق). القواعد الفقهیة. جلد دوم، چاپ اول، قم: نشر الهادی.

- بشیری، عباس و همکاران (۱۳۹۳). حقوق کاربردی نسق، حق زارعانه، حق ریشه، کارافه، اراضی و املاک و باغات. چاپ اول، تهران: انتشارات جاودانه.

- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۷۸). مبسوط در ترمینولوژی حقوق. جلد سوم، چاپ اول، تهران: گنج دانش.

- شیرى، محسن (۱۳۹۴). «سرفقلى؛ تحليل ماهيت و احكام آن در فقه اماميه و نظام حقوقى ايران». نشریه رسائل، (۳): ۱۰۲-۱۲۲.
- صدر، محمداقبر (۱۴۳۸ق). دروس فى علم الاصول (حلقه ثانیه). قم: انتشارات دارالعلم.
- صفیان، سعید (۱۳۸۰). «خدایان و رعایا ملاحظات مختصرى راجع به حق زارعانه و یک رأى اصرارى دیوان عالی کشور». مجله حقوقى دادگستری، (۳۶): ۱۳۵-۱۵۳.
- طاهرى، حبیب الله (۱۴۱۸ق). حقوق مدنى. جلد نخست، قم: دفتر انتشارات اسلامى وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- طباطبایى حکیم، سیدمحسن (بی تا). نهج الفقاهه. قم: انتشارات ۲۲ بهمن.
- طباطبایى، محمدحسین (۱۳۹۳ق). المیزان فى تفسیر القرآن. جلد دوم، بیروت: مؤسسه الاعلمى للمطبوعات.
- طوسى، محمد بن حسن (۱۴۰۷ق). الخلاف. جلد سوم، چاپ اول، قم: دفتر انتشارات اسلامى وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- عباسیان، پیمان، اسماعیلی، سمانه (۱۳۹۶). «جایگاه قانونى حق ریشه در کشاورزى». دوفصلنامه معارف فقه علوى، (۵): ۴۹-۵۸.
- عبدالجبار، حمدشراه (۱۳۹۵ق). احكام الغصب فى الفقه الاسلامى. چاپ اول، بیروت: مؤسسه الاعلامى دارالتربیه.
- علامه حلى، حسن بن يوسف بن مطهر اسدى (۱۴۱۴ق). تذکره الفقهاء. جلد دهم، چاپ اول، قم: مؤسسه آل البيت عليه السلام.
- علوى، سیدمحمدتقى (۱۳۸۱). تاملی بر جایگاه عرف و عادت در فقه و حقوق ایران. «زبان و ادب فارسى»، (۱۸۲): ۱۳۵-۱۶۸.
- علیدوست، ابوالقاسم (۱۳۸۵). فقه و عرف. قم: انتشارات پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه.
- عموزادمهدیرجى، قدرت (۱۳۹۴). حق زارعانه در حقوق ایران. چاپ پنجم، تهران: انتشارات دادگستر.
- فراهیدى، خلیل بن احمد (۱۴۰۹ق). کتاب العین. جلد نخست، چاپ دوم، قم: نشر هجرت.
- قمى، محمد مؤمن (۱۴۱۵ق). کلمات سدیده فى مسائل جدیده. چاپ اول، قم: دفتر انتشارات اسلامى وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۴). دوره مقدماتى حقوق مدنى: اموال و مالکیت. تهران: نشر میزان.
- کاتوزیان، ناصر (۱۴۰۰)، دوره حقوق مدنى قواعد عمومى قراردادها. جلد نخست، چاپ پنجم، تهران: انتشارات گنج دانش.
- کاشف الغطاء، عباس بن علی (۱۴۱۸ق). المال المثلى و المال القیمى فى الفقه الاسلامى. نشر مؤسسه کاشف الغطاء.
- گرجى، ابوالقاسم (۱۳۶۵). «مالکیت در اسلام». مجله تحقیقات اسلام، (۱): ۱۰-۲۸.
- مجلسى، محمداقبر بن محمدتقى (۱۴۰۳ق). بحارالانوار الجماعه لدرر اخبار الائمه الاطهار عليهم السلام. جلد ۶۲، بیروت: دار احیاء التراث العربى.
- محمدى، سام و اسدیان، سودابه (۱۳۹۵). «ماهیت و آثار حق دستدارمى». نشریه مطالعات فقه و حقوق اسلامى، (۱۴): ۲۱۵-۲۴۶.
- مراغى، احمدمصطفى (۱۴۱۱ق). تفسیر المراغى. جلد ششم، چاپ اول، بیروت: دارالفکر.
- مرعشى نجفى، سیدشهابالدین (۱۴۱۵ق). القصاص على ضوء القرآن و السنه. جلد نخست، چاپ اول، قم: انتشارات کتابخانه آیت الله مرعشى نجفى.
- مظفر، محمدرضا (۱۳۹۶). اصول فقه. تحقیق و تعلیق: زارعى سبزواری، قم: بوستان کتاب.
- مغنیه، محمداقبر (۱۴۲۱ق). فقه الامام الصادق عليه السلام. جلد شش، قم: نشر مؤسسه انصاریان.

- واسطی، سیدمحمد مرتضی حسینی (۱۴۱۴ق). تاج العروس من جواهر القاموس. جلد پانزدهم، بیروت: دارالفکر للطباعة و النشر و التوزیع.

- ولویون، رضا (۱۳۹۸). اموال و مالکیت. چاپ دوم، تهران: نشر میزان.

- مکارم شیرازی، ناصر (۱۳۸۰). تفسیر نمونه. جلد چهارم، تهران: دار الکتب الاسلامیه.

- ملک‌زاده، فهیمه و احمدلو، مونا (۱۳۹۱). «جایگاه عرف در حقوق با رویکردی بر اندیشه‌های امام خمینی (ره)». پژوهشگاه متین، (۵۶): ۱۳۹-۱۶۳.

- موسوی بجنوردی، سیدمحمد (۱۳۷۲). «سرقفلی». مجله حقوقی دادگستری، (۸): ۳۳-۴۰.

- موسوی خمینی، سیدروح‌الله (۱۳۸۵ق). الرسائل. قم: نشر مؤسسه اسماعیلیان.

- موسوی خمینی، سیدروح‌الله (۱۴۲۲ق). استفتائات. جلد نخست، چاپ پنجم، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.

- موسوی خمینی، سیدروح‌الله (۱۴۲۵ق). تحریرالوسیله - ترجمه. جلد چهارم، چاپ بیست و یکم، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.

- موسوی خمینی، سیدروح‌الله (۱۴۲۶ق). توضیح المسائل. چاپ اول، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.

- نائینی، میرزاحمدحسین (۱۴۱۳ق). المکاسب و البیع. جلد نخست، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.

- نجفی، محمدحسن (۱۴۰۴ق). جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام. جلد بیست و دوم، چاپ هفتم، بیروت: دار احیاء التراث العربی.

- هاشمی شاهرودی، سیدمحمد (۱۴۲۶ق). فرهنگ فقه مطابق مذهب اهل بیت علیهم‌السلام. جلد دوم، چاپ اول، قم: مؤسسه دائره المعارف فقه اسلامی بر مذهب اهل بیت علیهم‌السلام.

- همتی، عباس (۱۳۸۵). بررسی مبنا و ماهیت حق زارعانه در فقه و حقوق ایران. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، قم: دانشگاه قم.



Basics of Financial Farmer's Rights in Imami Jurisprudence and Iranian Law

Mohammad Taghipour*¹, Seyyed Mohammad Hosein Ghasempour², Ahmadali Ghane³

1. Master Student of Islamic Education and Private Law, Faculty of Law, Imam Sadegh (AS) University, Tehran, Iran.

2. Master Student of Islamic Education and Private Law, Faculty of Law, Imam Sadegh (AS) University, Tehran, Iran.

3. Associate Professor of Jurisprudence and Principles of Law, Faculty of Theology, Islamic Teachings and Guidance, Imam Sadiq University, Tehran, Iran.

ARTICLE INFORMATION

Type of Article:

Original Research

Pages: 73-89

Corresponding Author's Info

ORCID: 0000-0000-0000-0000

TELL: 000000000000

Email: mtaghipour@isu.ac.ir

Article history:

Received: 23 Nov 2021

Revised: 26 Dec 2021

Accepted: 08 Feb 2022

Published online: 21 Mar 2022

Keywords:

Farmer's Rights, Agriculture, Karafe, Root Right, Financial Theory.

ABSTRACT

The transference of agricultural lands in the form of leases and farm contracts (Mozareh) to others under the Farmer title is common in the Iranian agricultural tradition. In such scenarios, the owner does not take any agricultural actions on this land and all planting, holding and harvesting matters are the responsibility of the farmer. According to their contract with the farmer, the owner will receive some products or a certain sum of money. Farming in such lands requires soil strengthening and agricultural land quality increasing. The farmer takes action to strengthen the soil and increase the land quality while the owner has no responsibilities in this field. The considerable cost and effort required for agricultural land strengthening and improvement have made the country's agricultural tradition consider some rights for the farmer. These rights are known as the Farmer's Rights. However, there are some disputes regarding the nature of farmer's rights alongside financial nature or priority rights. On the other hand, these rights are based on unverified jurisprudential and legal principles, while the position of Imami jurisprudence and Iranian law principles towards them is unknown. This issue makes it necessary to study the farmer's rights from the perspective of jurisprudential and legal principles to reach conclusions regarding their financial nature or priority right. Analyzing the farmer's rights and their application in the financial principles in Imami jurisprudence and Iranian law determines that these are financial rights with similar effects. The current study intends to analyze this subject with the library and descriptive-analytical approaches.



This is an open access article under the CC BY license.

© 2022 The Authors.

How to Cite This Article: Taghipour, M., Ghasempour, SMH & Ghane, A (2022). "Basics of Financial Farmer's Rights in Imami Jurisprudence and Iranian Law". *Journal of Contemporary Legal Thought*, 3(1): 73-89.