حقوق زارعانه همان حق سرقفلی در تجارت است

در سال گذشته 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 زارعانه و حق تصرف که می توانیم تحت عنوان حق کسب و پیشه کشاورزی بنامیم بستگی به عرف مناطق دارد».

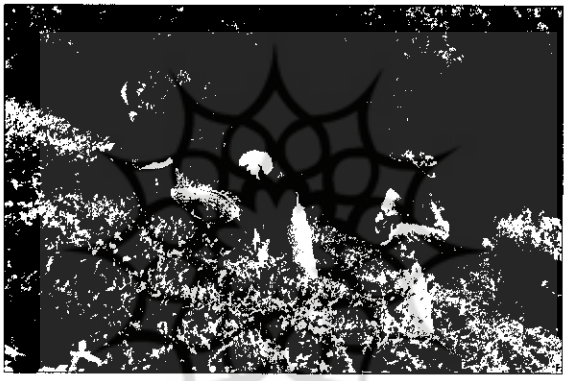
تعیین حق ریشه و احیا و امتیاز صاحبان نسق زراعی و غارسین و متصرفین قانونی:

این صلاحیت قبلاً وجود داشت، در قالب امور کشاورزی. مجموعه صلاحیت ذکر شده بالا تحت عنوان حقوق زارعانه مورد بحث قرار می گیرد. در اغلب نقاط ایران زارع متصرف زمین به حکم عرف و عادت از بعضی از حقوق تصرف بهره مند است. چنانچه در آذربایجان در اصطلاح محلی جور نامیده می شود که بر نوعی از حق تقدم دلالت دارد که زارع در صورتی که زمین مالک را احیا و چندین سال زراعت کند، می تواند از آن برخوردار باشد. این حق بیشتر در اثر کار زراعت یا باغداری ایجاد می شود. در بعضی از نقاط اطراف تهران این حق به نام قراپشک نامیده می شود. در مازندران به نام حق تبرتراشی و حق کارافه نامیده می شود. ساختمانهای روستایی و سایر اعیان مطابق قانون ثبت قابل ثبت است و در بعضی اسناد ثبتی سند عرصه و اعیان جداگانه و متعلق به دو نفر است.

غارسین به شکل خاص آن در اصطهبانات فارس، در مورد درختان انجیر، که به صورت دیم وجود دارد، پیوند کننده، مالک آن می شود. حقوق زارعانه قابل فروش و از طریق ارث منتقل می شود. صاحب اصلی آن در صورتی که نتواند شخصاً بهره برداری نماید، می تواند از طریق کارگر کشاورزی و یا اجاره به دیگری از زمین استفاده نماید. این حق زارعانه مشابه همان حق سرقفلی است که در تجارت به کار می رود. حق ریشه، حق آب و گل، حق نسق زراعی و امثالهم در شهرها و روستاهای ایران به نامهای مختلف ذکر می شود و در عرف و عادت متعلق است.

بعضی از محصولات کشاورزی پس از کشت، چندین سال دارای بهره برداری است مثل یونجه، نعناع و [illegible] و غیر مثمر در این صورت کشت [illegible] به عناوین مختلف مجبور به ترک زمین [illegible] او پرداخت شود یا در مورد درختان [illegible] صورت ترک اجباری باید حقوق آن [illegible] گردد و درمورد جمله متصرفین قانونی منظور مستأجرین اراضی کشاورزی - زارعین و مستاجرین اراضی موقوفه نیز می باشد. مساله مهم در مورد تصرف قانونی، در کشاورزی و مبادله زمین و واگذاری آن به صورت کتبی یا شفاهی می باشد و به صرف نداشتن اجاره نامه کتبی حق باطل نمی شود و عرف و عادت محل در منازعات کشاورزی به عنوان مستند مورد توجه قرار می گیرد. در قوانین مختلف، درمورد اراضی کشاورزی، به مسأله عرف محل جنبه قانونی داده است و همکاران محترم درمورد رعایت عرف و عادت محل به عنوان قانون عرفی باید توجه لازم را مبذول فرمایند. حق نسق و ریشه و اعیان در قوانین مختلف آمده است که تعدادی از آنها ذکر می شود:

مستندات قانونی: 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 برنامه های عمومی عمرانی نظامی دولت مصوب 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 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 وابسته مالکیت و نیز هر گونه [illegible] و یا حقوقی نظیر حق ریشه، بهای شخم، [illegible] سایر زحماتی که [illegible] برای آماده کردن زمین متعلق شده، [illegible] باشد، بهای اعیان و حقوق متعلق به آن برابر قرارداد موجود بین زارع و مالک یا طبق مقررات و عرف محل از طریق توافق یا [illegible] کارشناسان تعیین و از محل ارزش کل ملک به ایشان پرداخت و بقیه به مالک پرداخت خواهد شد.

همانطوری که در بالا اشاره [illegible] هم در عرف و هم در قوانین حق نسق و حقوق زارعانه [illegible] حق ریشه و اعیان به رسمیت شناخته شده [illegible]

[illegible] سرمایه گذاریهای مادی و معنوی [illegible] یک شخص حقیقی یا حقوقی [illegible] (کتاب زارع [illegible]

محل کاری که عرصه آن متعلق به او نیست انجام می دهد حق الامتیاز بوده و در حقیقت همان حق کسب و پیشه کشاورزی یا دامداری می باشد که با تعریف قانونی نسق هماهنگ است.

مجموعه حق زارعانه و حق تصرف که به صورت حق کسب و پیشه کشاورزی می توانیم بنامیم بستگی دارد به عرف محل و اصطلاحات به کار رفته شده که در مناطق مختلف ایران به صورتهای زیر عنوان می شود.

۱- حق نسق زراعی، ۲- حق کارافه، ۳- حق آبادانی، ۴- حق تصرف، ۵- حق ریشه، ۶- حق آب و گل، ۷- حق بنه، ۸- حق جور، ۹- حق تبرتراشی، ۱۰- حق مستأجرین و متصرفین در اراضی کشاورزی کشت و صنعتها، مرغداریها و دامداریها و سایر حرف کشاورزی ۱۱- حق بهره برداری از مزایای قانونی برای متصرفین اراضی کشاورزی نظیر حق تصرف در اراضی کشت موقت هیأتهای هفت نفره، اصلاحات ارضی و غیره ۱۲- حق احداث اعیانی و ساختمانهای روستایی و احداث باغات ۱۳- حق امتیازهای ناشی از تدارک نهادهای کشاورزی نظیر حق امتیاز، چاه آب، تسطیح اراضی، ایجاد نهر و کانال و امتیازهای آب برق و تلفن و غیره ۱۴- سایر موارد دیگری که در عرف و عادت و قوانین، ایجاد حق می نماید. در حقیقت ارزش افزوده مجموعه خدمات و کار انجام شده، سرمایه گذاری به کار رفته در زمین که به صورتهای مختلف بالا در زمین انجام می شود، حقوق زارعانه و حق کسب و پیشه کشاورزی نام دارد.

عوامل موثر در ارزیابی حق نسق و ریشه کشاورزی

۱- مدت زمان تصرف ملک یا زمان زراعت و غیره ۲- کیفیت آبادانی زمین محل کار کشاورزی ۳- نحوه تقسیم محصول بین مالک و زارع ۴- کیفیت و کمیت بکارگیری عواملی نظیر، بذر، کود، وجین، آبیاری و برداشت و سهم هر کدام از متصرف یا مالک ۵- حقوق ناشی از قوانین نظیر اصلاحات اراضی، کشت موقت، تصرف و غیره ۶- کمیت و کیفیت سرمایه گذاری کشاورز یا متصرف یا مستاجر در محل کار نظیر، تسطیح، خاک برداری، حفر چاه و غیره و همچنین [illegible] مربوط ۷- [illegible] به عرف و [illegible] توجه قرار گیرد ۹- مدیریت و [illegible] کشاورزی مزرعه.

[illegible] عوامل [illegible] حقوق زارعانه، [illegible] اراضی [illegible] با [illegible] ذکر شد [illegible] تعیین [illegible] می شود. در [illegible] بهای [illegible] و اعیان ملک است.