

ماهیت و آثار حق دستداری

سام محمدی* / سودابه اسدیان**

چکیده

حق دستداری یا دستارمی، تأسیسی عرفی است که اختصاص به مناطق شمال کشور داشته و خصوصاً در مازندران معمول و متداول است و با نام‌های «کارافه» و «تبر تراشی» نیز خوانده می‌شود. حق دستداری در این مناطق به عنوان یک عرف مسلم، پذیرفته شده و معاملات راجع به آن بین مردم رایج است. دستداری از حقوق وابسته به اراضی و از تأسیساتی است که به طور مستقیم، متخذ از عرف و عادت ناظر بر رابطه حقوقی مالک و زارع در زمین زراعی می‌باشد. این مفهوم عرفی در برخی قوانین به طور صریح یا ضمنی مورد شناسایی و تأیید قرار گرفته است و در رویه قضایی نیز آرای متعددی در تأیید آن می‌توان یافت. از نظر ماهوی دستداری حقی است مالی که شباهت زیادی با حق کسب یا پیشه یا تجارت در اماکن تجاری دارد.

کلیدواژه: دستداری، کارافه، عرف، حق کسب و پیشه، حق زارعانه.

* دانشیار حقوق خصوصی دانشگاه مازندران، نویسنده مسئول
sammhmd@yahoo.com

** دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه مازندران

تاریخ وصول: ۱۳۹۴/۰۱/۱۸ - پذیرش نهایی: ۱۳۹۵/۰۱/۱۷

۱- مقدمه

زندگی بشر از آغاز همواره وابسته به زمین و منابع آن بوده است. زمین همواره عامل تولید به شمار می‌رفته و زمین‌داران بزرگ در همه جوامع از قدرت اجتماعی بالایی برخوردار بوده‌اند. در ایران، نظام ارباب و رعیتی در رابطه با برخورداری از زمین‌های زراعی و حاصلخیز سابقه‌ای طولانی داشته است. با توجه به محدودیت اراضی حاصلخیز و قابل بهره‌برداری و تجمع امکانات در ید قشر محدودی از جامعه همواره عده‌ای ناگزیر از کار بر روی زمین‌های متعلق به دیگری بوده‌اند. در عرف بعضی مناطق برای زارع در مقابل مالک به واسطه تصرفات مستمر و کار و فعالیت زارع در احیاء و آبادانی زمین، حقوقی در نظر گرفته شده است که بسته به شرایط اقلیمی و عرف مناطق مختلف ممکن است صورت‌های مختلفی داشته و به نام‌های متفاوتی خوانده شود. حق دستداری یا دستارمی یکی از این تأسیسات عرفی است که اختصاص به مناطق شمال کشور دارد و خصوصاً در مازندران معمول و متداول بوده است. این حق در عرف محل با نام‌های کارافه و تبرتراشی نیز خوانده می‌شود. در این مناطق، معمول بوده است که زمینی که در اثر قطع درختان جنگلی برای زراعت آماده می‌شد بر حسب عرف و عادت در تصرف شخصی قرار می‌گرفت که اقدام به دایر نمودن زمین می‌نمود. در واقع زارع یا عامل در ازای کار و زحمتی که برای احیاء و آبادانی زمین متعلق به غیر متحمل می‌شد حق تصرف و زراعت در زمین را به دست می‌آورد. این حق به عنوان یک عرف مسلم، پذیرفته شده به طوری که هنوز معاملات راجع به آن با نام دستداری یا دستارمی رایج است. این مقاله به دنبال تحلیل قلمرو و ماهیت این حق است. مسأله اصلی در این رابطه آن است که قلمرو و حدود این حق در برابر حق مالکیت زمین تا چه حد است؟ این حق را در نظام حقوقی کشور بر چه مبانی می‌توان استوار دانست؟ ماهیت حق دستداری چیست و آیا در میان نهادهای حقوقی شناخته شده می‌توان مشابهی برای آن یافت؟ در این مقاله در چهار مبحث تحت عنوان

کلیات، مبانی حق، قلمرو و آثار حق و ماهیت حق به بررسی جنبه‌های مختلف این حق می‌پردازیم.

۲- کلیات

۲-۱- مفهوم حق دستداری

حق دستداری، مفهومی عرفی است که اختصاص به مناطق شمالی کشور دارد. در نگاه اول، این اصطلاح معنای تصرف و در دست داشتن را به ذهن متبادر می‌کند. از آنجا که تعابیر مشابه این عنوان غالباً برحسب مناطق مختلف کشور متفاوت است و ازه- های عمومی و رایج نیستند تا بتوان در فرهنگ‌های فارسی و لغتنامه‌ها به دنبال معنای آنها بود. تا جایی که بررسی‌های نگارندگان نشان می‌دهد تنها مورد، لغت نامه دهخدا است که در تعریف دستداری آورده است: «دستداری، حق ریشه، حق اعیانی در زمین زراعی، نوعی تملک است در نواحی شمال ایران (مازندران و غیره) بدین سان که کسی زمین را از دیگری می‌گیرد و در آن باغ یا آبادی دیگری احداث می‌کند و حق- الارض به مالک اصلی می‌پردازد» (لغت‌نامه دهخدا). این تعریف، دستداری را معادل حق ریشه معرفی می‌کند. تعریف مزبور، یک تعریف لغوی است که بیش از حد، اجمالی است و کمک چندانی به رفع ابهام از موضوع مورد بحث نمی‌کند. بر اساس این تعریف، حق دستداری می‌تواند در انواع قراردادهایی که مالک، حق استفاده و انتفاع از زمین را در برابر مبلغی به غیر واگذار می‌کند نظیر اجاره، مزارعه و مغارسه ایجاد شود. آن چه در این تعریف مشخص است آن است که حق دستداری، حقی است که برای شخص در ملک متعلق به غیر ایجاد می‌شود. به عبارت دیگر، صاحب حق و مالک زمین دو فرد جداگانه هستند. در واقع ایجاد چنین حقی برای کسی که مالک زمین است به طور مجزا متصور نیست؛ چون مالکیت، کامل‌ترین حقی است که فرد نسبت به یک مال می‌تواند دارا باشد و سایر حقوق مرتبط با آن مستغرق در حق مالکیت خواهد بود. نکته دیگری که در تعریف به آن اشاره شده این است که

دستداری نوعی تملک است ولی توضیح نمی‌دهد که صاحب حق دقیقاً مالک چه چیزی محسوب می‌شود و حدود این حق در برابر مالک عین تا چه میزان است؟ در ترمینولوژی حقوق نیز تعریفی از اصطلاح دستداری ارائه نشده است و اصطلاح «کارافه» که در عرف مازندران، معادل دستداری به کار می‌رود نیز به صورتی کوتاه و ناقص مورد اشاره قرار گرفته، بدین صورت که آن را مرادف دسترنج رعیتی دانسته است (ترمینولوژی حقوق/۵۶۳). در تعریف دسترنج رعیتی آمده است: «آن چه از آثار مادی که دهقان با اذن یا اجازه مالک زمین مزروعی در آن پدید آورده باشد از قبیل اشجار و غیره» (همان/۲۸۹). همچنین ذیل تعریف «حقوق زارعانه» گفته شده که این حق در اصطلاحات دیگر، دسترنج رعیتی، کارافه، چم، تبرتراشی، حق اولویت رعیتی، حق ریشه و حق آب و گل و مانند اینها نامیده می‌شود و عبارت است از حق ریشه و بهای شخم و کود و ارزش زحماتی که زارع برای آباد کردن زمین متحمل شده است (همان/۲۳۵).

در بررسی متون قانونی نیز تنها موردی که در آن صراحتاً اصطلاح دستداری مورد اشاره قرار گرفته، ماده ۷۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ است. با این حال، قانونگذار تعریفی از مفهوم و حدود حق مورد اشاره ارائه نداده و با بیانی تلویحی آن را به عرف واگذار نموده است. در مشروح مذاکرات مجلس شورای اسلامی در زمان تصویب این قانون نیز صرفاً توضیح داده شده که دستداری حقی است جدا از مالکیت که برای متصرف ملک ایجاد می‌شود، در حالی که ممکن است مالک، شخص دیگری باشد یا حتی شناخته شده نباشد. با توجه به این که تعریف دقیقی از حق دستداری در دست نیست ابتدا به مطالعه جنبه‌های مختلف حق موصوف می‌پردازیم تا بتوانیم به تعریف صحیحی از آن دست پیدا کنیم.

۲-۲- پیشینه حق

در ایران با توجه به موقعیت جغرافیایی آن در اکثر مناطق معمول است که هر جا مقداری آب و خاک حاصلخیز و درختان و گیاهانی گرد آمده باشد آن را آبادی

می‌گویند. اما در مازندران و سایر مناطق شمال کشور به دلیل وضعیت خاص اقلیمی و آب و هوایی این مناطق که تقریباً تمام سطح آن پوشیده از جنگل‌ها و گیاهان خودرو و مراتع و سبزه‌زارها بوده، وضعیت به گونه‌ای دیگر است. در این مناطق، آبادی به نقاطی گفته می‌شود که درختان جنگلی را بریده و خار و خاشاک و گل و گیاه را از آن زایل کرده و آن را برای کشاورزی و زراعت و سکونت آماده ساخته باشند و سایر قسمت‌هایی که همچنان پوشیده از انبوه جنگل‌ها و مرداب‌ها و مراتع و باتلاق‌ها باقی مانده را موات و بایر می‌گویند. با افزایش جمعیت، توسعه طرق و شوارع و ایجاد راه آهن و همچنین توسعه وسایل مکانیزه کشاورزی که در کنار سایر پیشرفت‌ها منجر به افزایش فعالیت‌های کشاورزی و زراعتی می‌شد دیگر زمین‌ها و نسق‌های زراعتی موجود، تکافوی نیاز ساکنین را نمی‌کرد. بنابراین عده کثیری از اهالی این مناطق به امید بهبود سطح زندگی به منظور تدارک زمین‌های تازه، پیشروی به سوی جنگل‌ها و مراتع را آغاز کردند و با رنج شبانه روزی شروع به آباد کردن جنگل‌ها، مراتع و مرداب‌های لم یزرع برای کشت محصولات کشاورزی و باغات نمودند. تا جایی که دولت برای حفظ جنگل‌ها به تصویب قانون جنگل‌ها و مراتع اقدام نمود تا از ادامه بی‌رویه این اقدامات جلوگیری کند. لازم به توضیح است که به دلیل سیستم مالکیت ارباب و رعیتی، رعایا مالکیتی بر املاک به دست نمی‌آوردند. از طرفی برای حیازت مباحات و آبادسازی جنگل‌ها و مراتع احتیاج به سرمایه و ابزار کار بود که عموم مردم فاقد این امکانات بودند؛ لذا به طور معمول رعایا ضمن توافق با ارباب‌ها و فئودال‌های منتفذ منطقه اقدام به حیازت مباحات می‌کردند که در نتیجه مالکیت زمین به ارباب و حق تصرف آن تحت عنوان کارافه و تبرت‌راشی به زارع یا عامل تعلق می‌گرفت.^۱

^۱ - اگر جنگل‌ها را قبل از ملی شدن در زمره مباحات بدانیم این وضعیت با احکام حیازت مباحات در فقه و قانون مدنی قابل توجیه است. در خصوص این که چرا احیا کننده، مالکیتی بر زمین‌های احیا شده پیدا نمی‌کند باید توجه داشت که حیازت مباحات به عقیده اکثریت فقها و حقوقدانان در زمره اعمال حقوقی است و عمل مادی احیا در صورتی سبب مالکیت می‌شود که با قصد تملک همراه باشد. بنابراین در مواردی نظیر مورد بحث که آباد

زارعی که بدین ترتیب اقدام به احیاء و آبادسازی زمین می نمود حق تقدم زراعت را در زمین مزبور پیدا می کرد. بدین معنی که هیچ کس غیر از او حق نداشت در زمین آباد شده اقدام به زراعت نماید. در مقابل، زارع مکلف بود که پس از برداشت محصول، بهره مالکانه را مطابق با توافق یا عرف موجود به صورت نقدی یا سهمی از محصول به مالک بپردازد.

در دوران سلطنت پهلوی اول بخش عمده‌ای از این زمین‌ها توسط حکومت به نفع شخص رضاشاه توقیف و از مالکان خلع ید شد. در عین حال، به زارعین اجازه داده شد که در قبال پرداخت حق مال الاجاره به اشکال مختلف پولی یا مالی به کار و زندگی در زمین‌های تحت تصرف خود ادامه دهند. این اقدامات زمینه پیدایش و شکل‌گیری اسنادی با عنوان اسناد دستداری در سطح منطقه شد که تا امروز نیز باقی است.^۲ این اسناد، معرف حق متصرف در زمین موضوع سند است. افراد زیادی به استناد همین اسناد سال‌هاست که متصرف ملک هستند و به کار و زندگی و تصرفات مالکانه و نقل و انتقال ملک می‌پردازند، در حالی که مالک اصلی شخص دیگری است و ملک به نام او ثبت شده است. این مسأله در زمین‌های متعلق به بنیاد علوی نمود بیشتری دارد. املاک زیادی در سطح استان مازندران خصوصاً در شهرستان‌های نور، بهشهر و قائم شهر به نام بنیاد علوی ثبت شده است در حالی که متصرف آن اشخاص دیگری هستند و تصرفات آنها در قالب «حق دستداری» بر اساس عرف و قانون محترم شمرده شده و رسمیت دارد.

کننده زمین به دستور و در واقع به نمایندگی از دیگری اقدام به احیا می‌نماید ملکیت برای کسی ایجاد می‌شود که دستور احیا را داده و قصد تملک داشته است. (ر.ک. امامی، سید حسن، حقوق مدنی/۱۳۴/۱؛ کاتوزیان، ناصر، اموال و مالکیت/۱۶۳؛ طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم، العروه الوثقی/۲، قم، دارالتفسیر، چاپ هشتم، ۱۳۸۷، صص ۶۱۸-۶۱۷).

^۲- ر.ک به: <http://tarikhdanane302.blogfa.com>

۲-۳- شرایط ایجاد حق

أ- وجود اذن مالک زمین: همان طور که گفته شد حق دستداری حقی است که برای متصرف در ملک متعلق به دیگری ایجاد می‌شود. بدیهی است که متصرف در صورتی می‌تواند مدعی حقی در ملک دیگری گردد که تصرفات وی در زمین مزبور، مشروع یا به عبارتی مجاز باشد. در غیر این صورت، چنان چه شخصی بدون اذن و رضایت مالک و بدون سبب قانونی اقدام به تصرف ملک غیر نماید تصرفات وی مشمول عنوان غصب خواهد بود. قسمت اخیر ماده ۳۰۸ قانون مدنی در باب غصب مقرر می‌دارد: «... اثبات ید بر مال غیر بدون مجوز هم در حکم غصب است». مطابق مقررات باب دوم قانون مدنی که مبتنی بر فقه امامیه است غاصب نه تنها مستحق هیچ پاداش و ارفاقی نیست بلکه ضامن عین و منافع مال مغضوب نیز می‌باشد. این شرط در زمینه حق زارعانه که نهادی مشابه حق دستداری است نیز پذیرفته شده و مورد تأکید قرار گرفته است. به عنوان مثال، دیوان عالی کشور در رأی اصراری شماره ۱۲-۱۳۷۸/۶/۳۰- تصریح نموده که زارع غاصب، مستحق هیچ حقی نسبت به ملک مغضوب از قبیل حق ریشه یا حق تقدم نیست (مذاکرات و آرای هیات عمومی دیوان عالی کشور/۵/۳۳۵). همچنین در رأی شماره ۲۹-۱۳۸۴/۸/۲۳ نیز به استناد حکم خلع ید صادره علیه متصرف استدلال شده است که با صدور حکم خلع ید باید متصرف را غاصب تلقی نمود و بنابراین مستحق هیچ حقی در ملک موضوع دعوا نخواهد بود (همان/۱/۵۵۶).

ب- ایجاد آبادانی یا افزایش مرغوبیت در ملک مورد تصرف: عمل متصرف در احیای زمین، مهم ترین رکن از ارکان تحقق حق دستداری است. در واقع، حق دستداری بر حمایت از کار و فعالیت زارع در زمین توجه دارد. عمل متصرف در صورتی زمینه تحقق حق دستداری محسوب می‌گردد که منجر به احیای زمین یا به عبارتی آبادتر شدن، مستعدتر شدن و به تبع آن افزایش ارزش ملک شود.

ج- استمرار تصرفات متصرف: یکی دیگر از شرایط تحقق حق دستداری که از شرط قبل مستفاد می‌گردد آن است که عمل متصرف باید استمرار داشته و مدت آن

محدود و موقت نباشد. به عبارت دیگر، صرف تصرف زمین هرچند با اذن مالک، موجد حق دستداری نیست. بلکه استمرار تصرفات در مدتی بالنسبه مدید شرط لازم برای ایجاد این حق می‌باشد. زیرا اصولاً حق دستداری در قبال آبادسازی زمین و ایجاد مرغوبیت در زمین ایجاد می‌شود و این اقدامات با گذشت زمان طولانی تحقق می‌یابد. به عبارت دیگر این حق، قائم به زحمات مستمر و طولانی مدت متصرف است نه صرف تصرف و ملاک تعیین مدت لازم برای تحقق حق، عرف است.

۳- مبانی حق

منظور از مبانی حق، منابعی است که حق مزبور بر پایه آن استوار است و به لحاظ ماهوی شرایط و آثار حق را تعیین می‌کند. منابع حق در نظام حقوقی ایران عبارتند از قانون، رویه قضایی، عرف و منابع فقهی که ذیلاً به طور جداگانه به بررسی هر یک از این منابع در رابطه با حق دستداری می‌پردازیم:

۳-۱- قانون

در نظام حقوق موضوعه، قانون مهم‌ترین منبع تعیین حقوق و تکالیف اشخاص در جامعه به شمار می‌آید. در خصوص حق دستداری متن قانونی که به بیان مفهوم و حدود حق و تنظیم روابط مالک و دارنده حق دستداری پرداخته باشد نداریم. در زمینه شناسایی این حق می‌توان به ماده ۳۱ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ اشاره کرد. این ماده صراحتاً با حق دستداری ارتباط ندارد ولی قانونگذار در این ماده با بیانی کلی به هر نوع حقی که در املاک معمول و بین رعایا خرید و فروش می‌شود اشاره کرده است که می‌تواند شامل دستداری هم بشود. این ماده با ذکر این نکته که «...صدور سند مالکیت به نام مالک تغییری در وضع حقوق مزبور در هر جا که معمول است نمی‌دهد» ضمن به رسمیت شناختن این قبیل حقوق، وجود آن را منوط به شناسایی و اعمال آن از سوی عرف دانسته است.

از دیگر قوانینی که می‌توان به طور غیر مستقیم در تأیید حق دستداری بدان استناد کرد لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب است. تبصره ۲ ماده ۵ لایحه مذکور مقرر می‌دارد: «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. چنان چه در ملک مورد معامله، ساختمان‌های روستایی فاقد سند مالکیت و نیز هر گونه 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 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 می‌گردد». همچنین ماده ۳۳ این لایحه برای زارعین، حق اولویت جهت واگذاری زمین قایل شده و نخستین اولویت را به اشخاصی داده است که بیش از سه سال در اراضی مورد نظر زراعت کرده‌اند. حق زارعانه در این ماده به شکل حق تقدم در خرید و تملک تجلی یافته است که مشابه با حق دستداری است.

در نهایت، تنها ماده قانونی که به صراحت به عنوان دستداری اشاره دارد ماده ۷۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ است. این ماده مقرر می‌دارد: «در مورد املاک با عنوان دستداری یا عناوینی دیگر که حسب عرف محل در تصرف شخصی است چنانچه متصرف تمامی حقوق خود نسبت به ملک را به دیگری منتقل نماید انتقال مزبور مشمول مالیات نقل و انتقال قطعی املاک، برابر مقررات این فصل می‌باشد...». در این ماده، قانونگذار ضمن به رسمیت شناختن حق دستداری تأکید کرده است که عناوینی که در عرف محل به حق مزبور داده می‌شود مؤثر در ماهیت حق نخواهد بود.

تصویب این ماده قانونی را می‌توان به عنوان دلیلی بر مشروعیت دستداری از نظر قانونگذار دانست.

لازم به ذکر است که در قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹ که مهم‌ترین منبع قانونی حقوق زارعانه و مظهر تبلور آن محسوب می‌شود نیز اشاره مستقیمی به حق دستداری نشده است. با این حال، در مذاکرات دیوان عالی کشور راجع به رأی وحدت رویه شماره ۶۰۳ مورخ ۱۳۷۴/۱۲/۱۵ که ناظر بر حق زارعانه است قضات محترم دیوان عالی کشور دستداری را یکی از مصادیق حقوق زارعانه دانسته‌اند (همان/۱/۷۲۹). همین رویکرد در غالب آرای دادگاه‌های بدوی نیز دیده می‌شود که مبانی راجع به حق زارعانه را بر دستداری نیز حاکم می‌دانند. اگر دستداری را از جمله مصادیق حقوق زارعانه بدانیم در این صورت قوانین راجع به حق زارعانه را می‌توان حاکم بر دستداری نیز دانست.

۳-۲- منابع فقهی

با توجه به این که تأسیس حق دستداری در ۵۰ سال اخیر شکل گرفته طبیعی است که در منابع فقهی قدیم، اظهار عقیده‌ای راجع به آن نشده است. در خصوص حق زارعانه نیز سابقه‌ای در این منابع یافت نمی‌شود اما در استفتائاتی که از تعدادی فقهای معاصر در خصوص حق زارعانه و حق اولویت رعیتی به عمل آمده است «نوعاً تحقق این حقوق را به صورت شرط ضمن عقد صحیح و لازم و با ارتکاز عرفی و حتی بعضاً به تصریح نیز قبول نموده‌اند» (همتی، «بررسی مبنا و ماهیت حق زارعانه در فقه و حقوق ایران»/۶۴).

با بررسی و مذاقه در فتاوی فقها می‌بینیم که هیچ یک از فقها در پاسخ خود، این قبیل تأسیس‌های حقوقی را به طور مطلق غیر شرعی ندانسته‌اند. ولی در مشروعیت این حق برخی آن را منوط به شرط ضمن عقد دانسته‌اند. برخی مطالبه آن را منوط به پذیرش حق در عرف دانسته‌اند و عده‌ای هم بر شرط ضمنی و هم بر عرف به عنوان مبنای مطالبه حق استناد کرده‌اند.

۳-۳- عرف

عرف، قاعده‌ای است که به تدریج و خود به خود میان همه مردم یا گروه ویژه-ای از آنها به عنوان قاعده الزام آور مرسوم شده است (مقدمه علم حقوق/۱۷۸). از نظر تاریخی، عرف مقدم بر سایر منابع حقوق است. مورخان و جامعه شناسان معتقدند که پیش از تشکیل حکومت نیز قرن‌ها جامعه انسانی و قبایل با رعایت آداب و رسوم قومی متداول میان خود می‌زیسته‌اند (فلسفه حقوق/۲/۴۷۱-۴۷۲). هرچند عرف در مقایسه با قانون، شکننده و تغییر پذیر است اما در مقابل به واقعیت نزدیک‌تر بوده و بهتر از هر چیزی روابط افراد را مشخص می‌سازد (خسروی، «حق زارعانه از منظر منابع حقوق ایران»/۶۵).

با آن که در قوانین برای تدوین برخی از جنبه‌های روابط زارع و مالک در قالب عقد اجاره و مزارعه کوشش به عمل آمده ولی به لحاظ مشکلات عملی و بنا به ملاحظات اجتماعی، قسمت عمده مسائل در قلمرو عرف باقی مانده است. مطالعه متون قانونی نیز نشان می‌دهد که اگرچه قانونگذار این قبیل حقوق را به رسمیت شناخته است اما حکم موضوع و تعیین حدود و آثار آن را به عرف ارجاع داده است. گویا عرف که از بطن هنجارهای نیرومند و غیر قابل انکار اجتماعی برخاسته است بهتر از قانون که با نگرشی یکسان در صدد اعطای حق یا الزام به تکلیف است قادر به تنظیم روابط زارعین و مالکین هر منطقه می‌باشد. با دقت در قوانین مرتبط و آرای دادگاه‌ها این نتیجه حاصل می‌شود که دستداری یک تأسیس کاملاً عرفی است و مقنن نیز آن را از عرف اقتباس کرده است. این موضوع در برخی مقررات نظیر ماده ۷۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۴ و ماده ۳۱ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ به صراحت بیان شده است. بنابراین، می‌توان گفت که عرف نسبت به حق دستداری، هم مبنا محسوب می‌شود و هم منبع؛ یعنی حق مزبور هم ریشه خود را از عرف می‌گیرد و هم در مقام استناد یا تعیین حدود و شرایط بی‌نیاز از آن نیست.

این عرف به صورت شرط ضمنی در قراردادها نمود می‌یابد. بنابراین حتی اگر در زمان تحقق این حقوق توافق صریحی در این خصوص صورت نگرفته باشد یا در

توافق‌های مربوط به احیای اراضی تصریحی به تعلق حق دستداری به زارع یا عامل به عمل نیامده باشد به دلیل متعارف بودن چنین موضوعی در عرف و عادت، به منزله ذکر در عقد بوده و مشروط علیه را به رعایت آن ملتزم می‌نماید. با این وصف، حق دستداری از مصادیق 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».

در این خصوص که نسبت به مسائل ماهوی و شکلی در دعاوی مرتبط با مسائل عرفی، عرف در طول قانون قرار می‌گیرد یا در عرض آن، می‌توان گفت با توجه به این که عرف، نسبت به این مسائل که بر حسب اقتضائات عرفی محل شکل گرفته است نقش قانون‌سازی دارد؛ بنابراین در غیر مواردی که قوانین آمره حاکم است در موضوعات ماهوی عرف در رأس قرار می‌گیرد و قاضی باید براساس مصادیق و حدودی که عرف تعیین می‌کند حکم قضیه را صادر کند. اما در موضوعات شکلی که ارتباط با نظم و تشریفات رسیدگی و احقاق حق داشته و عموماً عرف تأثیری در تعیین آن ندارد در هر حال، قانون بر عرف حاکم است. در جهت تقویت این ادعا که عرف در موضوعات ماهوی تعیین کننده است دلیلی جز قوت و تأثیر آن در میان مردم نیست. زیرا عرف در مناطق مختلف در خصوص یک موضوع بعضاً مقبولیتی بیشتر از قانون دارد و یکی از منابع تعیین کننده روابط اجتماعی افراد می‌باشد (حسینی جلی، «عرف در نگاه جامعه شناختی و حقوق»/۱۱۲). در خصوص دستداری نیز عرف، تعیین کننده و تأثیرگذار بر روابط مالکین زمین و متصرفین آن می‌باشد، زیرا در بین این اشخاص عموماً روابط بر مبنای تعهدات اخلاقی و آداب و رسوم موجود در محل استوار بوده و در تنظیم این روابط اساساً مراجعه‌ای به قوانین وجود نداشته است. بنابراین، برای تعیین حدود و آثار حق نیز باید به عرف مراجعه شود. نقش عرف به عنوان مرجع احکام در فقه نیز پذیرفته شده و گفته شده هر گاه موضوع حکم شرعی از عرف گرفته شده باشد در تشخیص آن باید به همان عرف مراجعه نمود (جواهرالکلام/۱۱/۶۵-۶۴). این مسأله به ویژه در کتب

مکاسب و متاجر بسیار بارز است. مرحوم شیخ انصاری در مکاسب، مواردی از تشخیص مناط حکم را به عرف ارجاع داده است (المکاسب/۷۲/۴؛ مسالک الافهام/۳۴/۷؛ کتاب البیع/۳۸۱/۱).

۳-۴- رویه قضایی

رویه قضایی در معنای عام به مجموع آرای گفته می‌شود که در نتیجه دادرسی‌های به عمل آمده از تمامی مراجع قضایی اعم از بدوی، تجدید نظر یا دیوان عالی کشور در خصوص موضوعی صادر شده است و در معنای خاص آن مقصود، آرای است که از هیأت عمومی دیوان عالی کشور چه به صورت اصراری و چه به صورتی لازم‌الاتباع (رأی وحدت رویه) صادر شده باشد (ترمیولوژی حقوق/۳۴۰). رویه قضایی را در هر دو معنای آن می‌توان یکی از منابع حقوق به شمار آورد. البته رویه قضایی به تنهایی به عنوان منشأ ایجاد حق، موضوعیت ندارد بلکه از آن می‌توان به عنوان چهره عملی و ظهور یافته و نتیجه قانون و عرف و نظریات حقوقدانان یاد کرد. این امر منصرف از آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور است که در حکم قانون است و بنابراین منبع مستقیم حقوق به حساب می‌آید.

در مورد حق دستداری و حقوق مشابه آن آرای متعددی با استناد به عرف یا قوانین موضوعه از دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر و بعضاً شعب دیوان عالی کشور و هیأت عمومی دیوان عالی صادر شده است. برخی از این آرا بر پذیرش اشکال مختلف حقوق زارعین در املاک زراعی تأکید دارد و البته در مقابل آرای نیز مبتنی بر نفی این قبیل حقوق صادر شده است. لازم به ذکر است که شناسایی و تایید حقوق زارعانه در رویه قضایی ایران سابقه طولانی دارد. به عنوان مثال، در رأی شماره ۶۶۱-۱۶/۴/۱۳۲۶ صادره از شعبه ششم دیوان عالی کشور آمده است: «اشجاری که بر حسب اجازه مالک از طرف رعایا در اراضی غرس می‌شود مشمول عنوان دسترنج رعیتی مذکور در ماده ۳۱ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ می‌باشد» (آراء دیوان عالی کشور در امور حقوقی/۱۲۴).

شعبه ۱۸ دیوان عالی کشور در مقام تجدید نظر نسبت به حکم صادره مبنی بر نفی حق زارع طی دادنامه شماره ۲۳۶/۱۸/۷۱۱ ضمن پذیرش اعتراض و نقض رأی به استناد عدم اعتنای دادگاه صادر کننده حکم به عرف رایج محلی اظهار داشته است: «اعتراض بر رأی تجدید نظر خواسته مآلاً وارد به نظر می‌رسد زیرا اولاً در اکثر مناطق ایران به خصوص در استان‌های مازندران و گیلان حق تصرفات یا دستارمی یا کارافه در مقابل مالکیت عرصه به رسمیت شناخته شده و قابل مطالبه و نقل و انتقال است...» (همان/۱۵۶-۱۵۸).

در خصوص حق دستارمی و پذیرش یا عدم پذیرش آن تا کنون رأی وحدت رویه‌ای به صورت مستقیم صادر نشده است. با این حال در برخی موارد، آرای صادر شده که حکایت از قبول حق موصوف و نظایر آن از نظر هیأت عمومی دیوان عالی کشور دارد. در این رابطه می‌توان به رأی وحدت رویه شماره ۶۰۳-۱۳۷۴/۱۲/۱۵ اشاره کرد. در این رأی آمده است: «نظر به این که در نقاطی که قانون اصلاحات ارضی به مورد اجرا گذاشته نشده علی‌الاصول قانون مدنی و یا قوانین دیگر در خصوص اثبات مالکیت معتبر و مجری است و دادگاه نمی‌تواند اسناد و مدارکی که خواهان برای اثبات دعوی به آن تمسک جسته به این استدلال که تا اجرای کامل قانون اصلاحات ارضی و مشخص شدن نسق واقعی متصرفین احراز مالکیت میسر نمی‌شود نادیده گرفته دعوی را رد نماید. لذا رأی شعبه ششم دیوان عالی کشور که بر این اساس صادر گردیده موجه و مطابق با موازین قانونی است...» (مذاکرات و آرای هیأت عمومی دیوان عالی کشور/۱/۷۲۷). رأی وحدت رویه مذکور، معطوف به آن است که دادگاه حقوقی یک شهرستان بابل در مورد دعوی خلع ید از یک قطعه زمین شالیزاری با مساحت معین و قلع و نزع یک حلقه چاه احداث شده در آن به استناد این که این محل از اراضی مزروعی و مشمول قانون اصلاحات ارضی بوده به علت این که نسق زراعی آن روشن نبوده و سند واگذاری اراضی در جریان اصلاحات ارضی صادر نشده قرار رد دعوی خواهان را صادر نموده است. هر چند رأی مورد بحث به طور مستقیم در مورد به

رسمیت شناختن حق دستداری نمی‌باشد لیکن به طور غیر مستقیم، حق متصرفین را در برابر مالک به رسمیت شناخته است. این رأی، محاکم را مکلف نموده است در نقاطی که قانون اصلاحات ارضی به مورد اجرا گذاشته نشده است قانون مدنی و یا قوانین دیگر را در خصوص اثبات مالکیت عین و حق نسق متصرفین مورد توجه قرار دهند.

قضات دیوان عالی کشور در مذاکرات مقدماتی این رأی، دستداری را معادل و از مصادیق حقوق زارعانه دانسته‌اند. بدین شرح که: «قانونگذار برای متصرف زمین حقوق مسلمی را قائل شده است. علاوه بر این، قبل از اجرای قانون اصلاحات ارضی نیز در اکثر شهرها و روستاهای ایران به خصوص در استان گیلان، مازندران، خوزستان، لرستان و کردستان مالک یا مالکین، زمینی را که آماده زراعت نبود مانند مرتع، جنگل و بیشه در اختیار اشخاص قرار می‌دادند تا آنها نسبت به احیاء و عمران و آبادی و آماده کردن اراضی برای امور زراعی و باغداری و غیره اقدام نمایند و در هر محلی این اقدام دارای عناوین خاص بود. به عنوان مثال، دارای عناوین تبرتراشی و جنگل تراشی، دستداری یا دستارمی، تصرف زارعانه، حق زارعانه و گاوبندی بوده‌اند و طبق عرف هر محل کسی که زمین را آماده کرده بود معادل یک دوم یا یک سوم یا یک چهارم یا یک پنجم یا یک دهم از محصول را به عنوان بهره مالکانه یا بریچه یا جریبانه به مالک پرداخت و بقیه را خود برداشت می‌نمود».

در بررسی نمونه‌هایی از آرای دادگاه‌های بدوی و تجدید نظر استان مازندران در خصوص دستداری مشاهده می‌شود که مستندات این آراء غالباً بر ماده ۳۱ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ و عرف رایج در محل مبتنی است.

۴- قلمرو و آثار حق

۴-۱- قلمرو حق دستداری

گفته شد که حق دستداری، کارافه یا تبرتراشی حقی است که در ملک متعلق به غیر برای فرد ایجاد می‌شود. بنابراین ممکن است در مورد یک ملک مشخص، یک

نفر مالک زمین بوده و سند ثبتی ملک به نام او صادر شده باشد و در عین حال آن ملک، متصرف و صاحب حق دیگری داشته باشد که طی سالیان متمادی خود او و اجدادش ملک را در تصرف داشته‌اند و یا آن را از دارنده سند دستداری به انتقال گرفته است. این ویژگی، دستداری را از مفاهیم مشابهی نظیر حیازت مباحات، حق تحجیر و حق تقدم متمایز می‌کند. چرا که موضوع حیازت، مباحات اولیه است و دو قاعده احیاء و تحجیر در اراضی موات و قاعده سبق یا حق تقدم در مباحات و مشترکات تحقق می‌یابد (محقق داماد، «حق تقدم: احکام و آثار آن در حقوق اسلامی» ۶۸). حال سؤال مهم این است که حدود حق متصرف یا صاحب سند دستداری در مقابل مالک ملک تا کجاست؟ با توجه به محدودیت موضوع به منطقه خاص و عمومیت نداشتن آن طبیعی است که در این زمینه قانون خاص وجود ندارد و در نظریه‌های حقوقدانان نیز پیرامون موضوع بحث نشده است. بنابراین برای تبیین حدود حق، ناگزیر باید به عرف مبنای حق، اصول حقوقی پذیرفته شده و آرای محاکم که عموماً بر مبنای قواعد عرفی صادر شده‌اند مراجعه کنیم.

در رابطه با قلمرو حق دستداری اولین سؤالی که به ذهن می‌رسد آن است که آیا این حق برای صاحب آن ایجاد مالکیت نسبت به زمین مورد تصرف می‌نماید؟ به عبارت دیگر، آیا متصرف و دارنده سند دستداری می‌تواند به استناد تصرفات طولانی مدت خود ادعای مالکیت نسبت به ملک موضوع حق را مطرح کند؟ یا این حق را دارد که برخلاف میل مالک الزام وی را به انتقال ملک بخواهد؟

در حقوق فرانسه، مرور زمان مملکت در کنار مرور زمان مسقط دعوی پذیرفته شده و یکی از مبانی اساسی مالکیت در اموال غیر منقول محسوب می‌شود که استحکام آن از معاملات، بیشتر است (آیین دادرسی مدنی و بازرگانی ۲/۲۱۶). در ماده ۲۲۱۹ قانون مدنی فرانسه آمده است: «مرور زمان وسیله تملک یا برائت ذمه است، بر اثر گذشتن مدتی با شرایطی که قانون معین کرده است». مرور زمان مملکت سببی است جهت تحصیل مالکیت برای متصرف مالی که در اصل متعلق به دیگران بوده و مالک یا مالکین آنها

ظرف مدت مدیدی در مقام مطالبه یا اعمال حقوق خود نسبت به آنها برنیامده‌اند. نویسندگان، این قسم از مرور زمان را جزو اسباب تملک محسوب می‌دارند (تعهدات/۱۴۱).

مرور زمان مملک به معنایی که در حقوق فرانسه مطرح است در حقوق ایران سابقه‌ای ندارد. آن چه در ماده ۷۳۱ قانون آئین دادرسی مدنی سابق پیش‌بینی شده بود نیز صرفاً مرور زمان مسقط دعوی بود که پس از انقلاب با ایرادات شرعی مواجه گردید و حذف شد. به طور کلی، اکثریت فقها و حقوقدانان اسلامی اعم از قدما و معاصرین، مرور زمان را در ایجاد یا اسقاط حق و یا مطالبه آن بی‌تأثیر می‌دانند. در میان قدما می‌توان شیخ طوسی را نام برد. ایشان در پاسخ به سؤال در مورد شخصی که به مدت ده سال ملک خود (اعم از منقول یا غیر منقول) را ترک کرده و آن را مطالبه نمی‌کند و این که آیا هنوز حقش بر آن ملک باقی است؟ گفته‌اند: «عدم مطالبه به مدت طولانی، مالکیت را باطل و دعوی را ساقط نمی‌نماید و هر وقت که بخواهد حق دارد آن را مطالبه کند» (المسائل الحائریه فی الفقه/۱۹۵). در میان متأخرین، می‌توان به امام خمینی (ره) اشاره کرد. ایشان در پاسخ به سؤال بدین مضمون که آیا مرور زمان در ایجاد یا زوال حق شرعاً مؤثر است یا خیر؟ گفته‌اند مرور زمان اثری ندارد (موازن قضایی از دیدگاه امام خمینی/۲۴۳).

درباره نامشروع بودن مرور زمان به برخی روایات استناد می‌شود. از جمله روایت نبوی معروف «لا یبطل حق امراه مسلم (و ان قدم)» (وسائل الشیعه/۲۴۹/۱۸) یعنی حق مسلمان هیچ‌گاه باطل یا بی‌اعتبار نمی‌شود هرچند این که مدتی (استفاده از آن) معطل بماند. همچنین روایت منقول از امیرالمومنین علی (ع) به این عبارت: «الحق القدیم لا یبطله الشیء» (نهج البلاغه/۴۶/۱) یعنی حق اشخاص را هرچند این که قدیمی باشد هیچ عاملی از بین نمی‌برد. فتاوای فوق‌الذکر علاوه بر اتکا بر این روایات، مبتنی بر قواعد و اصول دیگری نظیر اصل استصحاب و قاعده فقهی «ان الحق لا یسقط بتقادم الزمان» می‌باشد (حاتمی و ذاکری، «تجدید اعتبار مرور زمان در نظام حقوقی جمهوری اسلامی ایران»/۶۵).

بنابراین، باید گفت که حق دستداری برای متصرف ایجاد مالکیت نسبت به زمین نمی‌کند و متصرف نمی‌تواند به استناد تصرفات طولانی مدت و بدون معارض خود مدعی مالکیت نسبت به ملک متعلق به غیر شود. در آرای محاکم دادگستری این مسأله به صراحت مورد تأکید قرار گرفته است. به عنوان مثال، می‌توان به رأی که در تاریخ ۸۸/۴/۲۲ در پرونده کلاسه ۲/۸۷/۰۰۱۸۴ از شعبه دوم دادگاه عمومی گرگان صادر شده اشاره کرد. در این پرونده، خواهان به استناد این که ملک موضوع دعوا از سال‌ها پیش در تصرف پدرش و پس از ایشان در تصرف وی بوده و با ارائه سند دستداری نسبت به ملک موصوف دعوی الزام خوانده به انتقال سند و تحویل ملک را مطرح نموده است. دادگاه ادعای خواهان را رد کرده با این استدلال که سند ثبتی ملک به نام خوانده است و مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن همین که ملکی در دفتر املاک به ثبت رسید دولت و ادارات دولتی تنها کسی را که ملک به نام او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور با ناقل قانونی به او منتقل گردیده مالک خواهد شناخت. این در حالی است که خواهان، دلیلی مبنی بر این که موضوع دعوا با سبب مملکت یا ناقل قانونی به وی منتقل شده ارائه ننموده است. در قسمتی از استدلال رأی آمده است: «حق دستداری، حق اولویت و حق متصرفی در قوانین مختلف و همچنین در عرف کشاورزی و روابط مالک و زارع در ایران به رسمیت شناخته شده است. هر چند این حقوق امتیازاتی را برای صاحب حق در ملک ایجاد می‌نماید ولیکن باعث نمی‌شود که مالک را به عنوان یک تکلیف قانونی ملزم نماییم تا هر زمان که صاحب حق درخواست کرد ملک را به وی منتقل کند بلکه این حقوق تا جایی اعتبار دارد که اگر مالک بخواهد ملک خود را به دیگری اجاره دهد یا بفروشد صاحبان حق دستداری (دستداری)، حق متصرفی و حق اولویت بر اشخاص ثالث مقدم خواهند بود». ملاحظه می‌شود که دادگاه اگرچه صاحب حق دستداری را مالک نشناخته ولی به لحاظ تصرفی که در ملک داشته برای او حق

دستداری قائل شده و مفاد این حق را محدود به حق تقدم و اولویت در تصرف، خرید یا اجاره ملک دانسته است.

نکته دیگر در خصوص دستداری این است که این حق هیچ تعارضی با حق مالکیت مالک زمین ندارد و با آن قابل جمع است. آرای متعددی از دادگاه‌های بدوی استان مازندران و گلستان که در مراجع عالی نیز ابرام شده حکایت از آن دارد که بر اساس اصل، دو حق مالکیت و دستداری با یکدیگر تعارض و تناقضی ندارند بلکه صاحب حق دستداری مستقر در زمین و متصرف آن است و مالک زمین نمی‌تواند به استناد اسناد مالکیت، منکر حق متصرف شده و خلع ید وی را بخواهد بلکه صرفاً می‌تواند حقوق مالکانه خود را مطالبه کند. این نکته در برخی از آرای دادگاه‌ها با صراحت اعلام شده است. به عنوان مثال، می‌توان به دادنامه شماره ۸۱/۱۷۶۹ مورخ ۸۱/۹/۱۱ صادره از شعبه سوم دادگاه عمومی شهرستان کلاله اشاره کرد. در این پرونده، خواننده دعوا سال‌ها پیش زمین را از دارنده حق دستداری خریداری کرده و اقدام به احداث اعیانی در آن نموده است. در عین حال، زمین موصوف مالک دیگری دارد که زمین را از مالک اصلی یعنی بنیاد علوی خریداری نموده و به استناد اسناد مالکیت، خواهان خلع ید خواننده از ملک خود می‌باشد. دادگاه با استناد به این که خواننده دعوا در زمین موصوف دارای حق دستداری یا حق اولویت است و این حقوق سابق بر صدور سند مالکیت به نام خواهان بوده است بیان کرده که با توجه به استقلال هر دو حق یاد شده تراحم و تعارضی بین آنها متصور نیست و به مقتضای انصاف و عدالت قضایی حقوق مالکانه و حقوق یاد شده باید تجمیع گردد. در این رأی، دادگاه به عرف موجود در محل و ماده ۳۱ آیین نامه قانون ثبت استناد کرده است و با توجه به این که استیلای خوانندگان، غاصبانه و به نحو عدوان نبوده تا مستلزم خلع ید از خوانندگان باشد حکم به بطلان دعوا صادر نموده است. در عین حال، بیان می‌دارد که خواهان می‌تواند جهت مطالبه حقوق مالکانه خود اقدام جداگانه نماید. آنچه از ملاحظه جریان این پرونده و موارد مشابه به دست می‌آید این است که مالک نمی‌تواند

به استناد اسناد مالکیت، منکر حق دستداری متصرف شده و خلع ید وی را بخواهد. به عبارت دیگر، صرف تکیه بر آثار اسناد مالکیت من جمله حق تعقیب علیه متصرف، بدون توجه به حقوق مکتسبه متصرف پذیرفته نشده است. در عین حال مالک زمین می تواند حقوق مالکانه خود را در قالب اجرت المثل زمین مطالبه کند یا با توافق دارنده حق دستداری با پرداخت مبلغی حق متصرف را ساقط نماید. نکته قابل توجه در این پرونده آن است که در مورد حق دستداری برخلاف حق زارعانه موضوع قانون اصلاحات ارضی، تغییر کاربری زمین از زراعی به مسکونی تأثیری در زوال حق مورد بحث ندارد.

سؤالی که در اینجا مطرح می شود آن است که آیا مالک می تواند با تقویم و پرداخت ما به ازای حق دستداری انتزاع ید متصرف را از ملک خود بخواهد؟ به عبارت دیگر، آیا برای این منظور، اراده مالک به تنهایی کافی است و متصرف ناگزیر از پذیرش آن و تخلیه ملک خواهد بود؟

برخی به استناد اوصاف حق مالکیت از جمله انحصاری و مطلق بودن آن و قاعده تسلیط مندرج در ماده ۳۰ قانون مدنی معتقدند که هر مالکی نسبت به مایملک خود حق هر گونه تصرف و انتفاع را دارد مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد و در خصوص حق دستداری، هیچ قانون خاص و آمرانه ای وجود ندارد که حق مالک را نسبت به مایملک خود محدود نموده و دلالت بر عدم قابلیت انتزاع ید از متصرف داشته باشد (حق زارعانه در حقوق ایران/ ۱۷۰). همچنین در این خصوص به آرای فقهای امامیه در رابطه با عقد مزارعه استناد کرده اند. فقهای امامیه به اتفاق آراء پس از انقضای مدت در عقد مزارعه، عامل را ملزم به تخلیه زمین متصرفی می دانند به این دلیل که بعد از انقضای مدت، حقی برای عامل متصور نبوده و مالک براساس قاعده تسلیط می تواند تخلیه زمینی را که در اجرای عقد مزارعه به عامل تحویل داده است درخواست کند، حتی اگر زرع مورد نظر نرسیده باشد.

اما باید توجه داشت که حق دستداری چه از نظر منشأ ایجاد حق و چه از نظر موضوع، با حق عامل در عقد مزارعه تفاوت داشته و قیاس این دو قیاس مع الفارق است. الزام مالک به رعایت حق تقدم متصرف در انتفاع از ملک نیز منافاتی با قاعده تسلیط یا وصف انحصاری بودن مالکیت ندارد. چنین چیزی در حقوق ما بی سابقه نیست. مشابه این وضعیت در قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ در مورد حق کسب یا پیشه یا تجارت در اجاره محل کسب پیش‌بینی شده است. در مواردی که این حق برای مستاجر ایجاد شده پایان مدت اجاره، رابطه حقوقی میان مالک و مستاجر از بین نمی‌برد. مستاجر از قید اجاره رها می‌شود و می‌تواند هر وقت بخواهد محل پیشه یا تجارت خود را تخلیه کند و به موجر تحویل دهد. ولی موجر به عهد قانونی و قراردادی خویش پایبند است و نمی‌تواند به بهانه پایان مدت، تخلیه عین مستاجره را درخواست کند بلکه می‌تواند اجرت‌المثل دوران تصرف را برابر با اجاره بها بگیرد. همچنین مستاجر حق دارد که الزام موجر را به تنظیم اجاره‌نامه بر مبنای همان شرایط پیشین از دادگاه بخواهد. در نتیجه باید گفت که مالکیت موجر به چیزی نزدیک به «حق اجاره خواستن» محدود می‌شود. مالک می‌تواند این حق محدود را به دیگران انتقال دهد ولی جانشین او نیز پایبند به همین وضع خواهد بود (عقود معین ۵۰۴/۱).

۴-۲- آثار حق

أ- مالی بودن حق

در یک تقسیم بندی کلی، حقوق را به دو دسته حقوق مالی و حقوق غیر مالی تقسیم می‌کنند. حق غیر مالی، امتیازی است که هدف آن رفع نیازهای عاطفی و اخلاقی انسان است. موضوع این دسته از حقوق تنظیم روابط غیر مالی اشخاص است. ارزش داد و ستد را ندارد و قابل ارزیابی به پول و مبادله با آن نیست. در مقابل، حق مالی، امتیازی است که به منظور تأمین نیازهای مادی اشخاص به آنها داده می‌شود. هدف از ایجاد این حقوق، تنظیم روابطی است که به لحاظ استفاده از اشیاء بین اشخاص وجود دارد و موضوع مستقیم آن تأمین حمایت از نفع مادی و با ارزش است.

این دسته از حقوق برخلاف گروه نخست، قابل مبادله و تقویم به پول است (مقدمه علم حقوق/۱۲؛ حقوق مدنی/۳۹/۱). حق دستداری در عرف دارای ارزش اقتصادی و قابل مبادله است و بنابراین در زمره حقوق مالی محسوب می‌شود. قانونگذار نیز در قوانین متعدد بر ارزیابی و تقویم حقوق زارعین در ملک مورد زراعت اشاره نموده است. به عنوان مثال، در تبصره ۲ ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۷ مقرر شده در صورتی که این املاک، در تصرف زارعین باشد و زارعین دارای حقوقی در این املاک باشند حق آنها توسط اداره کشاورزی و از باب کارشناسی محاسبه و تعیین می‌گردد.

ب- عینی بودن حق

حقوق مالی را از یک جهت می‌توان به حقوق عینی و حقوق دینی تقسیم کرد. حق عینی، حقی است که شخص به طور مستقیم و بی‌واسطه نسبت به چیزی پیدا می‌کند و می‌تواند از آن استفاده کند. در مقابل، حق دینی حقی است که شخص نسبت به دیگری پیدا می‌کند و به موجب آن می‌تواند پرداخت مال یا انجام دادن کاری را از او بخواهد (اموال و مالکیت/۱۴).

با دقت در مفهوم و عناصر حق دستداری ملاحظه می‌شود که این حق ارتباط مستقیم با ملک موضوع حق دارد. حق دستداری برای زارع یا متصرف، ایجاد مالکیت نسبت به ملک موضوع حق نمی‌کند بلکه حق تقدمی را نسبت به ملک ایجاد می‌کند که ارتباط این حق با عین زمین بیش‌تر از ارتباط آن با شخص مالک است. در عمل تفاوتی نمی‌کند که مالک زمین چه کسی باشد و در بسیاری موارد، ممکن است حتی برای متصرف شناخته شده نباشد. به عبارت دیگر، صاحب حق از شخص خاصی طلبکار نیست بلکه زمین در مالکیت هر کس که باشد می‌تواند در مقابل او به حق خود استناد کند. بنابراین می‌توان دستداری را حق عینی تلقی کرده و آن را نوعی از حق انتفاع در مال غیر منقول دانست. برخی به استناد ماده ۳۱ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ استدلال می‌کنند که حق دستداری و نظایر آن به صراحت این

ماده در زمره حقوق عینی راجع به املاک نیستند و بنابراین باید قایل به دینی بودن چنین حقوقی باشیم. این ماده 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 به ثبت نیست و صدور سند مالکیت به نام مالک تغییری در وضع حقوق مزبور در هر جا که معمول است نمی‌دهد». استدلال مذکور، قابل قبول نیست؛ زیرا همان طور که گفته شد حق دستداری با عین زمین رابطه مستقیم دارد و ارتباط حق با عین زمین بسیار بیشتر از ارتباط آن با شخص مالک است. استناد به ماده ۳۱ آیین نامه قانون ثبت نیز خالی از ضعف نیست. ماده مذکور صرفاً به غیر قابل ثبت بودن این حقوق اشاره داشته و در مقابل، تصریح دارد که صدور سند مالکیت به نام مالک تغییری در وضع حقوق مذکور در مناطقی که معمول و متداول است نخواهد داد. بنابراین، مالک نمی‌تواند به استناد سند مالکیت و خاتمه عملیات ثبتی و عدم اعتراض ذینفع، منکر حق متصرف گردد.

ج- قابلیت انتقال حق

بنا بر اصل انتقال پذیر بودن حقوق مالی، حق مالی، علی‌الاصول قابل انتقال است (مقدمه علم حقوق/۲۵۷). هر صاحب حقی نسبت به مایملک خود حق هر گونه تصرف و انتفاع را دارد مگر در مواردی که به موجب قانون استثنا شده باشد (حقوق مدنی/۴۲/۱). حق دستداری نیز در عرف قابل نقل و انتقال است و کثرت معاملات راجع به این حقوق در مازندران شاهدی بر این مدعاست. به تعبیر دیگر، این حق از اصل انتقال پذیری حقوق مالی مستثنی نمی‌باشد. ماده ۷۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ صراحتاً بر قابلیت انتقال حق دستداری و نظایر آن دلالت دارد و انتقال حقوق مذکور را مشمول مالیات نقل و انتقال قطعی املاک قرار داده است.

قابلیت انتقال این حق در رویه قضایی نیز مورد تأیید قرار گرفته است. شعبه اول دادگاه شهرستان بابل در رأیی ضمن شناسایی حق کارافه برای زارع اظهار کرده است: «دادنامه پژوهش خواسته بر مبنای این استدلال صادر گردیده که حق کارافه (تبر

تراشی) از حقوق قابل انتقال نیست تا شایستگی مورد معامله قرار گرفتن را داشته باشد و حال آن که به نظر این دادگاه، حقوق کارافه یا تبر تراشی در مازندران از حقوق مسلم رعیتی نسبت به زمین زراعتی است که صاحبان حقوق مذکور آن را به دیگران منتقل و مورد معامله قرار می دهند و کثرت معاملاتی که در این زمینه در مازندران انجام می شود یک عرف مسلم غیر قابل تردید در باب وجود حق کارافه برای اشخاص ایجاد نموده است» (خاقانی، «کارافه»/۷۴). ماده ۳۱ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ مذکور در فوق نیز به طور ضمنی بر قابلیت نقل و انتقال این قبیل حقوق اشاره دارد. همچنین ماده ۴ لایحه قانونی طریقه رفع مشکلات پیش‌بینی نشده در قوانین و مقررات اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۹/۱۰/۱۴ مقرر داشته است: «در صورتی که تا تاریخ این قانون زارعین املاک مشمول قوانین اصلاحات ارضی، حق ریشه یا دسترنج زراعتی یا سایر حقوق زارعه^۳ خود را با تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی به زارع دیگری منتقل کرده باشند زارع انتقال گیرنده در اجرای قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر قائم مقام قانونی زارع فروشنده خواهد بود و در مواردی نیز که زارعین ... حقوق خود را به شرح فوق به مالکین مربوط منتقل کرده باشند اسناد مسلم این قبیل انتقالات ملاک عمل خواهد بود».

در قابلیت انتقال حق دستداری تفاوتی ندارد که انتقال، ارادی و از طریق انعقاد قرارداد باشد یا این که به صورت قهری و در نتیجه ارث تحقق پیدا کند. بنابراین حق دستداری مانند سایر حقوق مالی پس از مرگ صاحب حق به طور قهری به ورثه منتقل می شود. در دادنامه شماره ۱۷۰۸ مورخ ۱۳۸۱/۹/۲۷ شعبه دوم دادگاه عمومی شهرستان علی آباد (استان گلستان) انتقال قهری این حقوق به وراثت تأیید شده است (حق زارعه در حقوق ایران/۱۳۴).

^۳ - حق دستداری نیز می تواند یکی از مصادیق این حقوق باشد.

د- قابلیت اسقاط حق

اسقاط یعنی «از بین بردن حقی توسط صاحب حق» (ترمینولوژی حقوق/۴۳). در زمینه اسقاط حق، نفوذ اراده صاحب آن مطابق با اصل است؛ یعنی هر صاحب حق می-تواند از حق خود بگذرد مگر این که با مانع حقوقی خاصی روبرو شود (ایقاع/۱۴۱). به عنوان مثال، حقوق مالی و غیر مالی مرتبط با نظم عمومی را نمی-توان اسقاط کرد (مقدمه علم حقوق/۳۳۱).

اعتقاد بر عدم قابلیت اسقاط حق دستداری مخالف اصل و نیازمند دلیل است و همچنین منافی با آزادی اراده محسوب می-شود. حال آن که در خصوص این حق، قانون و قاعده آمره نداریم و اسقاط آن نیز خللی در نظم عمومی ایجاد نمی-کند.

اسقاط حق دستداری می-تواند با تخلیه ملک و صرفنظر کردن از حق تحقق پیدا کند. سؤالی که در اینجا مطرح می-شود آن است که آیا اسقاط حق دستداری قبل از احیای زمین و در واقع قبل از ایجاد حق صحیح است؟ به طور کلی در زمینه اسقاط حق این بحث وجود دارد که اسقاط معدوم یا چیزی که به وجود نیامده است اسقاط ما لم یجب محسوب می-گردد (ترمینولوژی حقوق/۱۵۶). در مقابل برخی معتقدند: «اگر زمینه و مقتضی حق وجود داشته باشد اسقاط حق امکان پذیر است» (قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی/۴۵۲). همان طور که در خیارات نیز شرط سقوط خیاراتی که پس از عقد به وجود می-آیند در زمان انعقاد عقد صحیح است در مورد حق دستداری نکته قابل توجه این است که حق دستداری حقی تدریجی الحصول است که با گذشت زمان و ایجاد مرغوبیت و یا ابقای مرغوبیت در ملک تحقق می-یابد و قبل از این اقدامات نمی-توان ادعا کرد که مقتضی حق موجود است. بنابراین به نظر نگارنده اسقاط آن پیش از تحقق آبادانی در ملک، اسقاط معدوم و یا به عبارت دیگر «اسقاط ما لم یجب» محسوب می-شود و اثری بر آن مترتب نخواهد بود.

۵- ماهیت حق

همان طور که گفته شد دستداری یک نهاد عرفی است که اختصاص به مناطق خاصی از کشور دارد. برای مطالعه ماهیت حقوقی این نهاد عرفی به مقایسه و تطبیق آن با نهادهای حقوقی شناخته شده مشابه می‌پردازیم و به دنبال پاسخ به این سؤال هستیم که آیا دستداری، مشابه و نظیری در حقوق کشور ما دارد یا خیر؟ با توجه به تعریف و ارکان حق دستداری به نظر می‌رسد که این نهاد، در بین نهادهای حقوقی شناخته شده بیشترین مشابهت را با مفاهیمی نظیر حق کسب یا پیشه یا تجارت و حق زارعانه دارد. در ذیل به طور مختصر به معرفی و مقایسه هر یک از این نهادهای حقوقی با حق دستداری می‌پردازیم:

۵-۱- حق کسب و پیشه یا تجارت

در قراردادهای اجاره محل کسب و پیشه و تجارتي که مشمول رژیم حقوقی قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ است با توجه به مفاد مقررات این قانون به ویژه ماده ۶ آن، پس از انقضای مدت قرارداد، مستاجر می‌تواند به تصرفات خود و بهره‌برداری از منافع عین مستاجره همانند سابق ادامه دهد و در مقابل، مکلف است در صورت عدم تمدید قرارداد اجرت‌المثل محل را به میزان اجرت‌المسمی قبلی پرداخت نماید. علاوه بر آن مطابق ماده ۷ این قانون در صورتی که مدت اجاره منقضی شده و طرفین راجع به تنظیم اجاره نامه جدید و تعیین اجاره بها و شرایط آن اختلاف داشته باشند هر یک از آنها می‌تواند برای تنظیم اجاره نامه به دادگاه مراجعه کرده و الزام خوانده را به تنظیم اجاره نامه جدید بخواهد. حق مستاجر نسبت به محل کسب در این قانون تحت عنوان «حق کسب یا پیشه یا تجارت» پیش‌بینی شده و آثار و احکام آن به تفصیل مورد بحث قرار گرفته است.

در تعریف حق کسب و پیشه یا تجارت گفته می‌شود: «امتیازی است که به موجب آن مستاجر متصرف، به دلیل حقی که در نتیجه فعالیت خود در جلب مشتری پیدا کرده است در اجاره کردن محل کسب خویش بر دیگران مقدم شناخته می‌شود»

(عقود معین/۱/۵۱۷). بر اساس این تعریف، حق کسب و پیشه متضمن حق تقدم برای مستاجر محل کسب در اجاره همان محل است. در تحلیل ماهیت این حق گفته شده است که «حق کسب و پیشه در واقع جبران زیان ناشی از تخلیه محل کار و فعالیت انتفاعی مستاجر و از بین رفتن موقعیت شغلی اوست که طی سالیان متمادی فراهم شده است» (اندیشه‌های قضایی/۲۶۶). بر این مبنای، حق کسب یا پیشه یا تجارت، یک حق مالی است که به تدریج برای مستاجر محل کسب و پیشه تحصیل می‌شود و قابل تقویم به پول است و در صورت تخلیه عین مستاجره (جز در مواردی که مستاجر مرتکب تخلفات ماده ۱۴ شده باشد) باید تقویم و به مستاجر پرداخت شود. همچنین در صورت انتقال و واگذاری منافع عین مستاجره به اذن مالک یا دادگاه توسط مستاجر جدید به مستاجر سابق پرداخت می‌شود. به تعبیر دیگر، حق کسب یا پیشه یا تجارت به حق ادامه تصرفات مستاجر در عین مستاجره پس از انقضای مدت اجاره یا حق تقدم در اجاره کردن محل کسب تحلیل شده است (همان/۲۸۷). در حق کسب و پیشه، از یک طرف، مستاجر دینی دارد اما نه بر شخص خاصی بلکه هر کس که عین مستاجره را در تصرف داشته باشد. از سوی دیگر، مستاجر حقی نسبت به عین ملک ندارد ولی می‌تواند حق خود را از هر کسی که عین در دست او است مطالبه نماید. همچنین برخی حق کسب یا پیشه یا تجارت را به حق استفاده تصرفات مستاجر در عین مستاجره و حق واگذاری و انتقال منافع (با تجویز دادگاه) تفسیر کرده‌اند (عبدی پور فرد، «رویکردی تحلیلی به ماهیت حق کسب یا پیشه یا تجارت و حق سرقفلی»/۱۲).

حق دستداری از این نظر که متضمن حق تقدم برای متصرف ملک است و در نتیجه کار و فعالیت متصرف در جهت آبادانی زمین برای وی ایجاد می‌گردد با حق کسب و پیشه مشابهت دارد. هر دو حق، مالی، عینی و قابل انتقال هستند. ولی تفاوت عمده این دو نهاد حقوقی، در منشا حق و سبب ایجاد آن است. با توجه به مقررات قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶، حق کسب یا پیشه یا تجارت به موجب قانون و به واسطه وجود رابطه استیجاری برای مستاجر محل‌های کسب و تجارت به

وجود می‌آید. گفته می‌شود هر تاجر و کاسبی دو دسته مشتری پیدا می‌کند: مشتریان گذری و مشتریان دائم. تعداد مشتریان گذری اصولاً مرتبط با موقعیت محل کسب و تعداد مشتریان دائم ناشی از حسن عمل و شهرت و اعتبار تاجر و تجارتخانه اوست که بخشی از سرمایه غیر مادی تاجر محسوب می‌شود. تخلیه محل کسب و تغییر آن موجب می‌شود تاجر یا کاسب بخش عمده‌ای از مشتریان خود را از دست بدهد. از این رو قانون برای مستاجر محل کسب و تجارت، در اجاره آن محل نسبت به دیگران حق تقدم قایل شده است. بنابراین باید گفت منشأ ایجاد حق کسب یا پیشه یا تجارت، قانون است و سابقه رابطه استیجاری شرط اعطای این حق قانونی است. به عبارت دیگر، این حق فقط در رابطه استیجاری و برای مستاجر ایجاد می‌شود. علاوه بر این، نوع کاربری ملک نیز در تحقق این حق نقش اساسی دارد؛ زیرا این حق صرفاً در اجاره اماکن تجاری و محل کسب و پیشه ایجاد می‌شود.

اما حق دستداری از یک سو ناشی از رویه معمول بین مردم است که از دیرباز مورد عمل قرار گرفته و به صورت عرف مسلم درآمده است. از سوی دیگر، زمینه ایجاد چنین حقی در زمین‌های بایر یا موات بوده که متصرف در اثر آباد کردن زمین رنج و تلاشی که در طی زمان بالنسبه طولانی برای دایر کردن زمین یا حفظ آبادانی آن متحمل شده نسبت به ملک مزبور حقوقی از جمله حق تقدم در زراعت یا حق تقدم در خرید و اجاره ملک را پیدا می‌کند. علاوه بر این، برای تحقق حق دستداری وجود اذن از سوی مالک، و یا به عبارت دیگر، مأذون بودن تصرفات متصرف کفایت کرده، و نیازی به وجود رابطه استیجاری بین مالک و متصرف نیست. با این وجود، به نظر می‌رسد حق دستداری و حق کسب و پیشه علیرغم تفاوت‌هایی که در منشأ و سبب ایجاد حق دارند در ماهیت و آثار، بسیار به یکدیگر نزدیک هستند. به نظر می‌رسد می‌توان حق دستداری را به نوعی حق کسب و پیشه زارع در زمین زراعی تعبیر نمود که هدف آن حمایت از کار و فعالیت زارع و تعدیل روابط مالک و متصرف است.

۵-۲- حق زارعانه

حق زارعانه از مصادیق برجسته حقوق ایجاد شده در نتیجه کسب و کار زارع در زمین متعلق به دیگری است. در تعریف حق زارعانه گفته شده: «حق زارعانه عبارت است از سابقه تصرف و کارکرد زارع مستاجر یا عامل (حسب مورد) بر روی زمین‌های زراعی مالک جهت عمران، آبادانی و مرغوبیت بخشیدن به آنها و یا ابقای کماکان مرغوبیت آنها و نهایتاً فروش محصولات کشاورزی زمین مرغوب شده» (حق زارعانه در حقوق ایران/۲۴). این تعریف، بیشتر به منشأ ایجاد حق توجه دارد تا به مفهوم و مفاد حق زارعانه. همچنین در تبصره یک بند الف ماده یک تصویب نامه مصوب ۴۱/۱۱/۱۸ هیأت وزیران راجع به قانون اصلاحات ارضی حق زارعانه به این صورت تعریف شده است: «حق زارعانه عبارت است از حق ریشه و بهای شخم و کود و ارزش زحماتی که زارع برای آباد کردن زمین متحمل شده است».

با تصویب قانون اصلاحات ارضی و الحاقات و آئین نامه‌های اجرایی آن، حق زارعانه یا حق نسق که پیش از آن در عرف به رسمیت شناخته می‌شد صورت قانونی پیدا کرده و مبنای تقسیم زمین بین صاحبان حق قرار گرفت و بدین ترتیب از اهمیت بیشتری در نظر دولت و مردم برخوردار شد. پس از آن در قوانین متعددی چه قبل و چه بعد از انقلاب اسلامی حق زارعانه صراحتاً مورد شناسایی و تأیید قانونگذار قرار گرفت. حق زارعانه در عرف مناطق مختلف به صورت‌های متفاوتی نمود پیدا می‌کند که از آن جمله می‌توان به حق تقدم، حق ریشه، بهای مرغوبیت و آماده سازی و ایجاد آثار مادی و حق تملک سهمی از زمین زراعی اشاره کرد (موقر، «نکاتی درباره حق زارعانه»/۲۴۰-۲۳۹). با توجه به آن چه در خصوص حق زارعانه گفته شد و مصادیق متنوع این حق در عرف مناطق مختلف به نظر می‌رسد این حق، مفهومی اعم از دستداری است که می‌تواند شامل دستداری نیز بشود. در رویه قضایی نیز در مواردی دادگاه‌ها در استدلال خود دستداری را از مصادیق حق زارعانه دانسته‌اند که از آن جمله می‌توان به مذاکرات

دیوان عالی کشور در جریان صدور رای وحدت رویه شماره ۶۰۳-۱۳۷۴/۱۲/۱۵-۶۰۳ مذکور در فوق اشاره کرد.

نتیجه

با بررسی وضعیت حقوقی حق دستداری ملاحظه می‌گردد که این مفهوم در قوانین و رویه قضایی با ارجاع به مقررات عرفی مورد شناسایی واقع شده است. بنابراین می‌توان گفت دستداری تأسیسی کاملاً عرفی است که اعتبار خود را از عرف و عادات مسلم و رایج بین مردم در طول سال‌های متمادی کسب کرده است و شباهت زیادی با حق کسب و پیشه در اجاره اماکن تجاری دارد. ارکان تحقق حق زارعانه عبارت است از مجاز بودن تصرفات از سوی مالک، احیای زمین و ایجاد آبادانی در آن و استمرار تصرفات صاحب حق. حق دستداری حقی تدریجی‌الوصول است که در مدت بالنسبه طولانی ایجاد می‌گردد و تصرفات موقتی و محدود زارع یا عامل، موجب حقی برای وی نخواهد بود. این حق با توجه به ماده ۳۱ آئین نامه قانون ثبت، قابلیت ثبت ندارد و صدور سند مالکیت به نام مالک تأثیری در وضع حق مذکور نخواهد داشت. حق دستداری، متضمن تقدم در انتفاع و تصرف و همچنین در خرید یا اجاره ملک برای دارنده آن است. این حق، تعارض و تناقضی با حق مالکیت مالک ندارد و با آن قابل جمع است. بنابراین مالک به استناد اسناد مالکیت نمی‌تواند حق متصرف را نادیده گرفته و خلع ید وی را بخواهد. همچنین متصرف نیز نمی‌تواند به استناد تصرفات طولانی مدت و بدون معارض خود در ملک متعلق به دیگری ادعای مالکیت نسبت به ملک مزبور نماید و ابطال اسناد مالکیت مالک را تقاضا کند. در عین حال مالک می‌تواند حقوق مالکانه خود را در قالب اجرت‌المثل زمین از متصرف مطالبه کند. با توجه به ارکان، ویژگی‌ها و قلمرو این حق می‌توان گفت: «حق دستداری حقی مالی است که برای زارع یا عامل در ملک متعلق به دیگری به تبع زحماتی که با اذن یا اجازه مالک در احیا و آبادانی ملک مزبور متحمل شده است ایجاد می‌شود و برای دارنده آن

متضمن حق تقدم در تصرف، انتفاع و خرید یا اجاره ملک مزبور می‌باشد». حق دستداری از نظر ماهوی شباهت زیادی با حق کسب یا پیشه یا تجارت در مورد اماکن تجاری دارد، به طوری که می‌توان آن را حق کسب یا پیشه زارع در زمین زراعی دانست.

منابع

- امامی، سید حسن، **حقوق مدنی**، ج ۱، چ ۲۳، تهران، انتشارات اسلامی، ۱۳۸۲.
- انصاری، شیخ مرتضی، **المکاسب**، ج ۴، قم، مؤسسه الهادی، ۱۴۱۷ق.
- بازگیر، یدالله، **آراء دیوان عالی کشور در امور حقوقی**، تهران، انتشارات ققنوس، ۱۳۷۷.
- جبعی عاملی (شهید ثانی)، زین الدین، **مسالك الافهام الی تنقیح شرایع الاسلام**، ج ۷، چ ۱، قم، دار المهدی للطباعه و النشر، ۱۳۶۳.
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، **ترمیمولوژی حقوق**، چ ۸، تهران، کتابخانه گنج دانش، ۱۳۷۶.
- حاتمی، علی اصغر و محمد وحید ذاکری، «تجدید اعتبار مرور زمان در نظام حقوقی جمهوری اسلامی ایران»، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، شماره ۴۸، تابستان ۱۳۷۹.
- حر عاملی، محمد بن حسن، **وسائل الشیعه الی تحصیل مسائل الشریعه**، ج ۱۸، تهران، مکتبه اسلامی، ۱۳۶۷.
- حسینی جلی، سید میر صالح، «عرف در نگاه جامعه شناختی و حقوق»، مجله معرفت، شماره پنجم، سال یازدهم، ۱۳۸۱.
- خاقانی، «کارافه»، **مجله کانون وکلا**، شماره ۸۱، تهران، ۱۳۴۱.
- خسروی، علی، «حق زارعه از منظر منابع حقوق ایران»، فصلنامه دانشکده ادبیات و علوم انسانی، سال سوم، شماره ۱۰ و ۱۱، پاییز و زمستان ۱۳۸۷.
- دفتر مطالعات و تحقیقات دیوان عالی کشور، **مذاکرات و آرای هیات عمومی دیوان عالی کشور**، سال ۱۳۷۴، ج ۱، چ ۲، تهران، ۱۳۷۱.
- دفتر مطالعات و تحقیقات دیوان عالی کشور، **مذاکرات و آرای هیات عمومی دیوان عالی کشور**، سال ۱۳۷۸، ج ۵، چ ۱، تهران، ۱۳۸۱.
- شهیدی، مهدی، **تعهدات**، تهران، مرکز چاپ و انتشارات دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۶۸.
- طباطبائی یزدی، سید محمد کاظم، **العروه الوثقی**، ج ۲، چ ۸، قم، دار التفسیر، ۱۳۸۷.

- طوسی، ابوجعفر محمد بن حسن، **المسائل الحائزیه فی الفقه**، قم، مؤسسه النشر الاسلامی، بی تا.
- عبدی پور فرد، ابراهیم، «**رویگردی تحلیلی به ماهیت حق کسب یا پیشه یا تجارت و حق سرقتی**»، مجله فقه و حقوق، سال دوم، پاییز ۱۳۸۴.
- عموزاد مهدیرجی، قدرت، **حق زارعانه در حقوق ایران**، چ ۳، تهران، نشر دادگستر، ۱۳۹۱.
- کاتوزیان، ناصر، **اموال و مالکیت**، تهران، مؤسسه نشر یلدا، ۱۳۷۴.
- _____، **ایقاع**، چ ۲، تهران، نشر دادگستر، ۱۳۷۷.
- _____، **قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی**، چ ۳، تهران، نشر میزان، ۱۳۷۸.
- _____، **فلسفه حقوق**، ج ۲، چ ۲، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۱.
- _____، **مقدمه علم حقوق**، چ ۳۳، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۲.
- _____، **عقود معین**، ج ۱، چ ۱۰، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۷.
- کریمی، حسین، **موازین قضایی از دیدگاه امام خمینی**، قم، انتشارات شکوری، ۱۳۶۵.
- محقق داماد، سید مصطفی، «**حق تقدم: احکام و آثار آن در حقوق اسلامی**»، مجله تحقیقات حقوقی، شماره ۳۳-۳۴، ۱۳۸۰.
- متین دفتری، احمد، **آئین دادرسی مدنی و بازرگانی**، ج ۲، چ ۳، تهران، مجمع علمی و فرهنگی مجلد، ۱۳۸۸.
- موسوی خمینی (امام)، سید روح الله، **کتاب البیع**، ج ۱، چ ۴، قم، مؤسسه اسماعیلیان، ۱۳۶۸.
- موقر، امامعلی، «**نکاتی درباره حق زارعانه**»، مجله قضایی حقوقی دادگستری، شماره ۳۹، تابستان ۱۳۸۱.
- نجفی (صاحب جواهر)، محمد حسن، **جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام**، ج ۱۱، چ ۳، تهران، دارالکتب الاسلامیه، ۱۳۹۱ ق.
- نوبخت، یوسف، **اندیشه‌های قضایی**، تهران، انتشارات کیهان، ۱۳۷۰.
- همتی، عباس، **بررسی مبنا و ماهیت حق زارعانه در فقه و حقوق ایران**، پایان نامه دوره کارشناسی ارشد، دانشگاه قم، ۱۳۸۵.