

تحليل حقوقی

حق زارعانه

و بررسی ماهیت آن

سید مصطفی حسینی
وکیل پایه یک دادگستری

عبدالرحمن رسولی آستانی
وکیل پایه یک دادگستری

انتشارات دادبخش

شناسه افزوده	حسینی، مصطفی، ۱۳۵۵-
عنوان قراردادی	ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	تحلیل حقوقی حق زارعانه و ماهیت حقوقی آن/ عبدالرحمن رسولی آستانی، مصطفی حسینی.
مشخصات نشر	تهران: دادبخش، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری	: ۱۸۲ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۹۶۲۱-۴۱-۷
وضعیت فهرست نویسی	فیبیا
موضوع	کشاورزان - وضع حقوقی و قوانین - ایران
موضوع	Farmers-Legal status,laws,etc.-Iran:
موضوع	کشاورزی - قوانین و مقررات - ایران
موضوع	Agricultural Law and legislaiton-Iran:
موضوع	مزرعه‌ها - اجاره - قوانین و مقررات- ایران
موضوع	Farm tenancy-Law and legislaiton-Iran:
سرشناسه	رسولی، عبدالرحمن، ۱۳۲۹ -
رده بندی کنگره	HMK ۷۸ :
رده بندی دیویی	۳۴۳/۵۵۰۷۶ :
نماره کتابشناسی ملی	۵۸۵۰۲۱۵ :



عنوان کتاب:	تحلیل حقوقی حق زارعانه و بررسی ماهیت آن
ناشر:	انتشارات دادبخش
مؤلفین:	سید مصطفی حسینی، عبدالرحمن رسولی آستانی
طرح جلد، گرافیک و صفحه آرایی:	فاطمه رستمی
ناظر فنی چاپ:	اصغر رهنما
چاپ اول:	مهرماه ۱۳۹۸
شمارگان:	۱۰۰۰ عدد
شابک:	۹۷۸-۶۲۲-۹۶۲۱-۴۱-۷
قیمت:	۴۰۰۰ تومان

تهران، میدان انقلاب، کارگر شمالی، کوچه رستم، پلاک ۲۱

۵۶ ۲۸ ۴۶ ۶۶ - ۵۵ ۹۳ ۴۸ ۶۶ ۰۲۱-

dadbakhshlaw@gmail.com

حقوق این کتاب برای انتشارات دادبخش محفوظ است.

فهرست مطالب

مقدمه	۱۱
بخش اول: مفهوم، مبانی و ارکان حق زارعانه	۱۵
فصل اول: مفهوم و مبانی حق زارعانه	۱۸
مبحث اول: تعاریف	۱۸
گفتار اول - تعریف حق و انواع اوصاف آن - تعریف حق	۱۸
بند اول - تعریف حق	۱۹
بند دوم - انواع حق	۱۹
بند سوم - اوصاف حق	۲۴
گفتار دوم - تعریف حق زارعانه و مشتقات آن در قانون	۲۵
بند اول - تعریف حق زارعانه	۲۵
بند دوم - مشتقات حق زارعانه	۳۴
گفتار سوم - تعریف حق زارعانه در فقه	۴۳
مبحث دوم - مبانی حق زارعانه	۴۴
گفتار اول - قرارداد	۴۵
بند اول - عقد اجاره	۴۶
بند دوم - عقد مزارعه	۴۷
بند سوم - مساقات	۴۹
بند چهارم - مغارسه	۵۰
بند پنجم - سایر عقود	۵۱

۵۳	بند ششم- شرط ضمن عقد
۵۴	گفتار دوم- عرف
۵۷	گفتار سوم- قانون
۶۳	گفتار چهارم- رویه قضایی
۶۳	بند اول- آرای اصراری هیأت عمومی دیوان عالی کشور
۶۶	بند دوم- آرای دیوان عالی کشور
۶۶	بند سوم- آرای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری
۶۸	بند چهارم- آرای محاکم عمومی
۶۹	بند پنجم- رأی داور و ریک
۷۳	گفتار پنجم- نظر فقها
۷۵	فصل دوم: ارکان و عناصر حق زراعت
۷۵	مبحث اول- عناصر ایجاد حق زراعت
۷۶	گفتار اول- ملک مزروعی
۷۶	بند اول- تعریف ملک (زمین) و انواع آن
۷۷	بند دوم- انواع اراضی زراعی
۷۹	گفتار دوم- عمل زارع
۸۱	گفتار سوم- آبادانی و قابلیت کشت
۸۴	گفتار چهارم: بقاء و تداوم آبادانی
۸۴	گفتار پنجم- سایر ملزومات و هزینه ها
۸۵	بند اول- نهر، چاه یا قنات
۸۶	بند دوم- شخم، کود و سایر هزینه ها
۸۷	مبحث دوم- عناصر بقاء و دوام حق زراعت
۸۷	بند اول- استمرار در تصرف زراعی و تداوم آن

بند دوم- استمرار قابلیت کشت و زرع ۸۸

بخش دوم: ویژگی ها، آثار و حقوق و تکالیف اصحاب حق زارعانه ۹۱

فصل اول: اوصاف حق زارعانه و مقایسه آن با نهادهای مشابه دیگر ۹۳

مبحث اول- اوصاف حق زارعانه ۹۴

گفتار اول- قابلیت تملک حق زارعانه ۹۴

گفتار دوم- قابلیت انتقال حق زارعانه ۹۵

بند اول- انتقال ارادی ۹۷

بند دوم- انتقال قهری ۱۰۱

بند سوم- انتقال قضایی ۱۰۳

گفتار سوم- قابلیت توقیف و انتقال اجرائی حق زارعانه ۱۰۳

گفتار چهارم- قابلیت اسقاط حق زارعانه ۱۰۶

بند اول- ماهیت اسقاط ۱۰۷

بند دوم- اقسام اسقاط ۱۰۷

مبحث دوم: مقایسه حق زارعانه با نهادهای مشابه دیگر ۱۰۸

گفتار اول- سرقتی ۱۰۸

گفتار دوم- حق کسب و پیشه و تجارت ۱۰۹

گفتار سوم: حق انتفاع ۱۱۳

گفتار چهارم- حق ارتفاق ۱۱۵

گفتار پنجم- حق تحجیر ۱۱۶

مبحث سوم- ماهیت حقوقی حق زارعانه ۱۱۹

گفتار اول- حق عینی ۱۱۹

گفتار دوم- حق غیر منقول ۱۲۳

۱۲۴	فصل دوم: حقوق و تکالیف طرفین (مالک و زارع)
۱۲۵	مبحث اول: حقوق طرفین
۱۲۶	گفتار اول - حقوق زارع
۱۲۶	بند اول - حق انتقال
۱۲۸	بند دوم - استفاای حق زارعه
۱۳۰	بند سوم - طاع دعوای برای اثبات حق و آیین دادرسی آن
۱۳۹	بند چهارم - فسخ
۱۴۰	گفتار دوم - حقوق مالک
۱۴۰	بند اول - بازدید از ملک
۱۴۰	بند دوم - مطالبه مال الاجاره
۱۴۱	بند سوم - ممانعت از انتقال به غیر
۱۴۱	بند چهارم - حق فسخ (ناشی از تعدی و تفریط زارع)
۱۴۳	بند پنجم - انتقال ملک
۱۴۳	بند ششم - طرح دعوی خلع ید یا تخلیه ید
۱۴۴	مبحث دوم: تکالیف طرفین
۱۴۴	گفتار اول - تکالیف زارع
۱۴۴	بند اول - انجام عملیات زراعی
۱۴۶	بند دوم - پرداخت مال الاجاره یا حصه مالک
۱۴۶	بند سوم - خودداری از تعدی و تفریط
۱۴۷	گفتار دوم - تکالیف مالک
۱۴۸	بند اول - تسلیم ملک
۱۴۹	بند دوم - تهیه امکانات، ملزومات و تسهیل بهره برداری
۱۴۹	بند سوم - پرداخت هزینه ها و انجام تعمیرات

بند چهارم - پرداخت حق زارعانه ۱۵۰

فصل سوم - خاتمه و زوال حق زارعانه ۱۵۱

مبحث اول - خاتمه حق زارعانه ۱۵۱

گفتار اول - ناشی از بطلان عقد ۱۵۲

بند اول - عدم وجود شرایط اساسی صحت معامله ۱۵۲

بند دوم - وجود شرط مبطل عقد ۱۵۳

بند سوم - قابل کشت زرع نباشد ۱۵۳

گفتار دوم - ناشی از انحلال عقد ۱۵۴

بند اول - تغییر در استفاده یا تغییر در نوع کشت یا زرع ۱۵۵

بند دوم - خارج شدن از قابلیت استفاده ۱۵۵

بند سوم - انقضاء مدت قرارداد ۱۵۶

مبحث دوم - زوال حق زارعانه ۱۵۶

گفتار اول - اعراض از حق زارعانه ۱۵۶

بند اول - اعراض و اسقاط بعد از تحقق حق زارعانه ۱۵۷

بند دوم - اسقاط قبل از تحقق حق زارعانه (شرط عدم ایجاد حق زارعانه) ۱۵۸

گفتار دوم - وفای به عهد و پرداخت حق زارعانه ۱۵۹

بند اول - به صورت توافقی ۱۵۹

بند دوم - به صورت توافقی ۱۶۱

نتیجه ۱۶۹

پیشنهاد ۱۷۲

منابع ۱۷۳

مقدمه

تحقیق در زمینه حقوق زارعانه از جهات مختلف به ابعاد گوناگون دارای اهمیت است. علاوه بر اهمیت تعریف، شناسایی و توصیف حق زارعانه در حقوق ایران و فقه اسلامی که نهایتاً در حد توان و بضاعت، منتج به ارائه تحلیلی از نهاد مذکور در متن و خاتمه تحقیق خواهد شد، ارزش و اهمیت اساسی تحقیق در این زمینه زمانی احراز می‌گردد که بسیاری از فارغ التحصیلان در رشته حقوق، اساساً با حقوق زارعانه آشنایی نداشته، علاوه بر گروه یاد شده، صاحب منصبان امر قضاء و وکلاء نیز شاید به طور کامل اطلاعاتی در این زمینه نداشته باشند.

عملیات زراعی به معنای اعم آن مشتمل برزراعت، کشاورزی دیم و آبی، صیفی کاری، آبیاری، درختکاری، باغبانی و غیره، مستلزم استفاده از عواملی است که از جمله مهم‌ترین آن‌ها، بهره‌گیری از نیروی انسانی و قدرت جسمی و فکری اوست. انجام عملیات زراعی در ملک مزروعی آماده و قابل کشت زحمات و مشقت‌هایی دارد که ذکر و تشریح آن از موضوع بحث خارج است. اما زراعت در زمین‌هایی که هرگز سابقه کشت و زرع و یا سابقه احیاء ندارد و به صورت موات است یا املاکی که رها شده و به صورت مخروبه و بایر درآمده و قابلیت انتفاع را از دست داده است، فاصله فراوانی تا تبدیل شدن به یک ملک زراعی دارد، به طوری که در بدو امر برای آباد کردن زمین نآباد و مخروبه، اقداماتی از قبیل؛ تسطیح، کندن بوته‌ها و علف‌های هرز، رفع

درختچه‌های زاید یا سنگ و کلوخ و یا بریدن درختان جنگلی ضرورت دارد، تا زمین از حالت موات و بایر خارج گردیده، بالقوه آماده و مهیای کشت و زرع شود، سپس ناشی از اقدامات و عملیات زراعی از قبیل؛ شخم زدن، کود دادن، بذر پاشیدن یا درختکاری و نهایتاً آبیاری به خاک و زمین حاصلخیز و قابل استحصال و استثمار تبدیل شود. این عملیات بسته به نوع آب و هوای منطقه و اقلیم آن، حاصلخیز بودن خاک یا عدم حاصلخیزی آن و از سویی دیگر موقعیت استقرار زمین و دسترسی به منابع تأمین آب، تلاش، فعالیت و سرمایه‌گذاری انسانی و مالی متنوع و متفاوتی را نیاز دارد، تا در اثر آن و ناشی از این فعالیت‌ها، ملک موات یا مخروبه، آباد گردیده، کشت و زرع در آن ممکن گردد.

در این خصوص مطابق عرف، یکی از حقوق اولیه قابل شناسایی برای زارع آن است که مشارالیه حق ادله‌ای در مزرعه و بهره‌مندی و انتفاع از دسترنج خویش از طریق استمرار در اشتغال به زراعت و سرمایه‌گذاری در محصولات ملکی که زحمت اولیه آبادانی آن بر عهده‌اش بوده را داشته باشد و یا اینکه حق تقدم در بهره‌برداری و استحصال از محصولات زرع شده در ملک با ریشه‌های چند ساله را که به صورت دوره‌ای قابل برداشت و استحصال می‌باشند را تا پایان آخرین دوره برداشت داشته باشد.

علاوه بر موارد فوق، حقوق متصوره برای زارع و کشاورز مطابق با عرف و عادت معمول در هر منطقه، متفاوت بوده، به اقتضاء منطقه و محل استقرار ملک، نام مشخص و متفاوتی دارد، فی‌المثل، تحت عناوین؛ کارافه یا تبرتراشی در مازندران، حق حر در آذربایجان و در خراسان بَلک شناخته می‌شود،^۱ که فارغ از ویژگی و پیچیدگی خاص و منحصر به فردی سود می‌برند که تشخیص و احراز ماهیت حقوقی آن چندان ساده به نظر نرسیده، بلکه اختلاف نظرهای موجود بین اساتید و علمای حقوق از یک سو و از سویی دیگر، اختلاف در رویه حاکم در مقام رسیدگی و انشاء رأی بین قضات دادگاه‌ها، با عنایت به آراء متناقض و متضاد صادر شده در این زمینه، حقیقتاً بررسی و تحلیل حقوقی و فقهی حقوق زارعانه را بسیار دشوار می‌نماید.

عدم وجود قانون و مقررات مدون و جامع در خصوص حقوق زارعانه، منتج به عدم معرفی مصادیق و مشتقات عدیده مندرج در قوانین مختلف، ایضاً عدم شناسایی و تطبیق مصادیق عرفی تعرفه شده در هر یک از مناطق ایران با مفهوم اصلی آن (حق زارعانه) گردیده، نهایتاً اختلاف در

عناوین بکار گرفته شده و مفاهیم عرفی منطقه‌ای با یکدیگر از یک سو و تلاقی و اختلاط آن با اسامی و مفاهیم مندرج در قوانین مختلف از سویی دیگر، موجبات سردرگمی خواننده، محقق و یا شخص قضاوت کننده را فراهم می‌آورد. طوری که با توجه به شفاف نبودن مفاهیم کلی این پدیده و فقدان تعریف جامع از حق زارعانه و دایره شمول آن، نهادهای قانونی نیز هر یک بسته به میزان شناخت خود از مبانی، ارکان و اوصاف و ویژگی‌های این حق، اقدام به اظهارنظر و اصدار رأی در این زمینه می‌نمایند که از دیدگاه منتقدین هر یک از طرفین و طرفداران آنان، درخور و شایسته نقد و نقض است.

لذا با توجه به این نکته مهم که علی‌الظاهر، عمل زارع، بارزترین عنصر در ایجاد حق زارعانه است به نحوی که با دقت در اسامی عرفی حق زارعانه در مناطق مختلف ایران، وجه تسمیه بیشتر این اسامی، «طبق عمل نیروی انسانی است، لیکن ناگفته پیداست که این عنصر یکی از عناصر چندگانه برای ایجاد این حق است. فلذا شناسایی کامل عناصر و مبانی حق زارعانه برای تحلیل درست و دقیق آن، اجتناب‌ناپذیر و نیازمند تحقیق و بررسی جامع در زمینه علل و چگونگی ایجاد آن است. حال در این کتاب تلاش می‌شود تا حقوق زارعانه، مبانی، ارکان و اوصاف آن، به خصوص ماهیت حقوقی حق زارعانه را مورد شناسایی قرار دهیم.