

Usufruct from land and cropping system on owner-farmer relations in Iran's legal system

Rasoul Abafat¹, Farhang Hajizadeh^{2*}

1. Assistant Professor of Private Law, Payam Noor Tehran, Tehran, Iran.

2. Master of Private Law, Payam Noor Tehran, Tehran, Iran

ARTICLE INFORMATION

Article Type: Original Research

Pages: 345-363

Article history:

Received: 23 Jul 2022

Edition: 4 Oct 2022

Accepted: 12 Dec 2022

Published online: 9 Mar 2023

Keywords:

Agricultural Land, Land Use, Agricultural System, Property Rights

Corresponding Author:

Farhang Hajizadeh

Address:

Department of Private Law, Payam Noor Tehran, Tehran, Iran

Orchid Code:

0000-0001-6097-3515

Tel:

09144621453

Email:

Hajizadehf1988@gmail.com

ABSTRACT

Background and purpose: Agriculture in Iran has a traditional structure and small exploitation units; As a result, it does not have the ability to provide the minimum food needed by the society. In order to reach a state where the country can export agricultural products and thus be on the path of economic growth and development, one should think about advanced agriculture with economic production. This goal cannot be achieved except by forming large production units and economic scale production units.

Materials and methods: This research is of theoretical type and the research method is descriptive-analytical and the method of data collection is library and has been done by referring to documents, books and articles.

Ethical considerations: In order to organize this research, while observing the authenticity of the texts, honesty and fidelity have been observed.

Findings: All kinds of agricultural activities including agriculture, animal husbandry, horticulture and industrial activities related to agriculture are carried out in traditional agricultural exploitation units. In today's peasant exploitation units, which are the remnants of the traditional agricultural system, the purpose of production, especially in agricultural and livestock products, is consumption and sale, and in horticultural products, sale and consumption.

Conclusion: Before the implementation of the Land Reforms Law, farmers cultivated on the owners' lands with contracts such as leases and leases or with the owner's permission And with their effort and activity, they devoted themselves to the development and revival of these lands, and following this activity, a right called the right of agricultural development was created for them. This right, which is known by different names, is considered one of the moral financial rights, and since this right is created as a result of the farmer's continuous and long possession of the owner's property, it is similar to the right of business and trade or the right of goodwill in commercial places. So that it can be considered as the right to acquire and be a farmer in arable lands.

Cite this article as:

Abafat R, Hajizadeh F. Usufruct from land and cropping system on owner-farmer relations in Iran's legal system. *Economic Jurisprudence Studies* 2022-2023; Review on New Researches of Jurisprudence and Law.

انتفاع از زمین و نسق زراعی بر روابط مالک و زارع در نظام حقوقی ایران

رسول ابافت^۱، فرهنگ حاجی زاده^{۲*}

۱. استادیار گروه حقوق خصوصی، پیام نور تهران، تهران، ایران.
۲. کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، پیام نور تهران، تهران، ایران.

چکیده

زمینه و هدف: کشاورزی در ایران دارای بافت سنتی و نیز واحدهای کوچک بهره‌برداری می‌باشد؛ در نتیجه با این اوصاف توانایی تأمین حداقل مواد غذایی مورد نیاز جامعه را ندارد. برای رسیدن به وضعیتی که کشور بتواند به صادرات محصولات کشاورزی برسد و از این طریق در راه رشد و توسعه اقتصادی قرار گیرد، باید به فکر کشاورزی پیشرفته با تولید اقتصادی بود. این هدف جز با تشکیل واحدهای بزرگ تولیدی و واحدهای تولیدی در مقیاس اقتصادی، قابل دستیابی نخواهد بود.

مواد و روش‌ها: این تحقیق از نوع نظری بوده روش تحقیق به صورت توصیفی تحلیلی می‌باشد و روش جمع‌آوری اطلاعات بصورت کتابخانه‌ای است و با مراجعه به اسناد، کتب و مقالات صورت گرفته است.

یافته‌ها: در واحدهای بهره‌برداری کشاورزی سنتی انواع فعالیت‌های کشاورزی اعم از زراعت، دامداری، باغبانی و فعالیت‌های صنعتی وابسته به کشاورزی صورت می‌گیرد. در واحدهای بهره‌برداری دهقانی امروزی هم که بازمانده نظام کشاورزی سنتی است هدف تولید به ویژه در تولیدات زراعی و دامی مصرف و فروش و در تولیدات باغی فروش و مصرف است.

ملاحظات اخلاقی: در تمام مراحل نگارش پژوهش حاضر، ضمن رعایت اصالت متون، صداقت و امانت‌داری رعایت شده است.

نتیجه‌گیری: قبل از اجرای قانون اصلاحات اراضی، زارعین با عقود مانند مزارعه و اجاره یا با اجازه مالک روی اراضی مالکان زراعت کرده و با سعی و تلاش و فعالیت خود به آبادانی و احیای این اراضی می‌پرداختند و به دنبال همین فعالیت، برایشان حقی با عنوان حق نسق زراعی، ایجاد می‌شد. این حق که به نام‌های متفاوتی مصطلح می‌باشد از حقوق مالی معنوی محسوب می‌شود و از آنجا که این حق به تبع تصرف مستمر و طولانی زارع در ملک مالک ایجاد می‌شود از نظر ماهوی شبیه حق کسب و پیشه و تجارت یا حق سرقتی در اماکن تجاری می‌باشد، به طوری که می‌توان آن را حق کسب و پیشه زارع در اراضی مزروعی دانست.

اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات: ۳۶۳-۳۴۵

سابقه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۵/۰۸

تاریخ اصلاح: ۱۴۰۱/۰۷/۱۲

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۹/۲۱

تاریخ انتشار: ۱۴۰۱/۱۲/۱۸

واژگان کلیدی:

زمین زراعتی، بهره‌برداری از زمین، نسق زراعتی، حقوق مالکانه

نویسنده مسئول:

فرهنگ حاجی‌زاده

آدرس پستی:

یران، تهران، پیام نور تهران، گروه حقوق خصوصی.

تلفن:

۰۹۱۴۴۶۲۱۴۵۳

کد ارکید:

0000-0001-6097-3515

پست الکترونیک:

Hajizadehf1988@gmail.com

۱. مقدمه

زمین به مثابه موهبت الهی برای همه نسل‌ها و دوره‌ها است. در واقع تصور حیات بدون بهره‌برداری از زمین ممکن نیست. بهره‌برداری از زمین، ماهیت بین دوره‌ای و لذا بین نسلی دارد و چارچوب اقتصاد رفاه ایستا نمی‌تواند تمام ابعاد رفاهی آن را بیان کند. در نیمه قرن بیستم انواع نظام‌های بهره‌برداری در معرض تغییرات عمده قرار گرفت و با اجرای برنامه اصلاحات ارضی در دهه ۴۰ شمسی ساختار بهره‌برداری از زمین که عمدتاً نیز در اختیار مالکان بزرگ بود دستخوش تغییر گردید و از آن زمان به بعد به دلیل عدم توانایی کشاورزان خرده‌پا و زارعینی که به تازگی صاحب زمین کشاورزی شده بودند، در تامین سرمایه و منابع لازم برای توسعه کشاورزی، دولت به روش مختلف به مداخله مستقیم در امور کشاورزی پرداخت و از طریق واردات کالاهای سرمایه‌ای و مصرفی و حتی نیروی انسانی، مبادرت به ایجاد نظام‌های بهره‌برداری در ایران کرد همگام با گسترش و توسعه علوم، روابط انسانی و محیط متنوع‌تر شده و شرایط مناسب‌تری برای بهره‌برداری بیشتر از منابع فراهم می‌شود.

پرسشی که در پژوهش حاضر به دنبال پاسخ به آن هستیم این است که، روابط میان زارعین و مالکان ذیل چه عنوان حقوقی قرار می‌گیرد؟ فرضیه‌ای که در پاسخ به پرسش فوق مورد بحث قرار می‌گیرد این است که، قبل از اجرای قانون اصلاحات ارضی، زارعین با عقود مانند مزارعه و اجاره یا با اجازه مالک روی اراضی مالکان زراعت کرده و با سعی و

تلاش و فعالیت خود به آبادانی و احیای این اراضی می‌پرداختند و به دنبال همین فعالیت، برایشان حقی با عنوان حق نسق زراعی، ایجاد می‌شد. این حق که به نام‌های متفاوتی از قبیل حق ریشه، حق آب و گل، حق تصرف، حق دسترنج رعیتی، حق کارافه و... مصطلح می‌باشد از حقوق مالی معنوی محسوب می‌شود. در ارتباط با پیشینه پژوهش حاضر می‌توانیم به مقاله یوسف‌زاده و خلیل‌پور گرگانی تحت عنوان «مبانی حقوقی نسق زراعی در حقوق ایران» اشاره کنیم. از نظر نویسندگان، از سال ۱۳۴۱ به بعد که حکومت وقت مصمم به از بین بردن نظام ارباب و رعیت شد و قوانینی را که مهم‌ترین آنها قانون اصلاحات ارضی بود به مرحله اجرا درآورد، سابقه تصرف زارع را در زمین، تحت عنوان نسق زراعی، معیار واگذاری قرار داد و با این ترتیب به عرفی که برخاسته از نظام کشاورزی سنتی پیشین بود، چهره قانونی داد و با دادن سند رسمی، کشاورزان صاحب نسق را مالک زمین‌های تحت تصرفشان دانست، به طوری که بعد از اصلاحات ارضی از عنوان نسق زراعتی رسمی و یا عادی زارعان مزبور معنای مالکیت فهمیده می‌شود (یوسف‌زاده و خلیل‌پور گرگانی، ۱۳۹۴، ۵-۲۶). همچنین مقاله امیری و جمشیدی تحت عنوان «بررسی حقوقی اصلاحات ارضی و نتایج آن پیش از پیروزی انقلاب و پس از آن» جالب توجه است. از نظر نویسندگان، اصلاحات ارضی در ایران با تصویب قانون اصلاحات ارضی در تاریخ ۱۹ دی ۱۳۴۰ آغاز شد و با رفراندوم ۶ بهمن ۱۳۴۱ به مرحله اجرا درآمد، اصلاحات ارضی در سه مرحله

انجام شد و پس از انقلاب سال ۱۳۵۷ در ایران و به روی کار آمدن حکومت جدید روند اصلاحات ارضی به طور کلی دستخوش تغییر شد. شورای نگهبان جمهوری اسلامی ایران در تاریخ ۲۱ تیر ۱۳۶۳ اجرای قوانین اصلاحات ارضی را مخالف با شریعت اسلام تشخیص داد و روند اصلاحات ارضی به طور کلی متوقف شد. هفت سال بعد مجمع تشخیص مصلحت نظام در ۲ خرداد ۱۳۷۰ ادامه روند اصلاحات ارضی را قانونی اعلام نمود و در نهایت در ۳ بهمن ۱۳۸۱ شورای اصلاحات ارضی مرکز تعیین تکلیف باغهای مشمول مواد ۲۷ و ۲۸ آییننامه اصلاحات ارضی را نیز مشمول مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام و مجاز دانست (امیری و جمشیدی، ۱۳۹۸، ۱۴۳-۱۵۲). مقاله کریمی و وظیفه نیز در ارتباط با حقوق زارعین تحت عنوان «بررسی فعالیت «سپاه صلح آمریکا» در کشاورزی ایران بعد از اصلاحات ارضی» حائز اهمیت است. از نظر نویسندگان، در واقع بخش مهمی از تاریخ اصلاحات ارضی و سیاست‌گذاری در حوزه کشاورزی به این سیاست‌های آمریکایی بازمی‌گردد. سپاه صلح با دو هدف نفوذ در کشورهای جهان سوم و نیز مقابله با کمونیسم در بخش اجتماعی، خدمات، امور فنی و کشاورزی مشغول به فعالیت شد. در این دو دهه با مداخله سازمان‌ها و شرکت‌های مختلف غربی و از جمله تشکیلات موسوم به «سپاه صلح» ساختارهای کشاورزی در ایران دگرگون شد که آثار اجتماعی و اقتصادی پس از آن به تدریج نمایان شد (کریمی و وظیفه، ۱۳۹۹، ۵۸-۶۹). همچنین مقاله امیری و

جمشیدی تحت عنوان «بررسی نظام بهره‌برداری از اراضی در حقوق ایران» نیز حائز اهمیت می‌باشد. از نظر نویسندگان، نظام‌های بهره‌برداری کشاورزی ایران در طول تاریخ تغییرات زیادی به خود دیده‌اند. برخی از عوامل آن عبارتند از: کمبود آب در سرزمین ایران و ضرورت تامین آن به شیوه‌های مختلف مانند: حفر قنات، ایجاد سدها، بندها و نگهداری آنها و در نتیجه دخالت دولت‌ها، در اداره امور آب و آبیاری به دلیل ناتوانی مردم در تامین آن، به تمرکز قدرت و استبداد تاریخی منجر شده است. آخرین پژوهشی که در این‌جا می‌توانیم به آن اشاره کنیم، مقاله سادات بیگدلی تحت عنوان «تحلیل نقش کمیسیون امنیت اجتماعی در جریان اصلاحات ارضی» می‌باشد. از نظر نویسنده، کمیسیون امنیت اجتماعی از ابزار تبعید برای تنبیه مخالفان حکومت استفاده می‌کرد. سرعت اجرای قانون اصلاحات ارضی باعث گسترش مخالفت‌ها و لزوم استفاده از کیفر تبعید برای مخالفان این قانون هم شد. علت عمده تبعیدها، ندادن بهره مالکانه، و ایجاد اخلاص در امر زراعت بود. کنش سیاسی تبعیدیان بعد از پایان مدت تبعید نشان می‌دهد که جز در موارد استثنایی، مالکان و زارعان شرایط جدید را پذیرفتند (سادات بیگدلی، ۱۳۹۹، ۳۱-۵۳). همان‌طور که مشاهده شد، در پژوهش‌های انجام شده، نوع رابطه میان زارعین و مالکین به طور خاص مورد بحث و بررسی قرار نگرفته است، بلکه آثار سیاسی-حقوقی-اجتماعی اصلاحات ارضی و روند تاریخ تحولات آن بیشتر مورد توجه

پژوهشگران قرار داشته است که همین موضوع نیز نوآوری پژوهش حاضر محسوب می‌شود.

۲. مواد و روش‌ها

این تحقیق از نوع نظری بوده روش تحقیق به صورت توصیفی تحلیلی می‌باشد و روش جمع‌آوری اطلاعات بصورت کتابخانه‌ای است و با مراجعه به اسناد، کتب و مقالات صورت گرفته است.

۳. ملاحظات اخلاقی

در تمام مراحل نگارش پژوهش حاضر، ضمن رعایت اصالت متون، صداقت و امانت‌داری رعایت شده است.

۴. یافته‌ها

یافته‌های پژوهش حاضر نشان می‌دهد که، در واحدهای بهره‌برداری کشاورزی سنتی انواع فعالیت‌های کشاورزی اعم از زراعت، دامداری، باغبانی و فعالیت‌های صنعتی وابسته به کشاورزی صورت می‌گیرد. در واحدهای بهره‌برداری دهقانی امروزی هم که بازمانده نظام کشاورزی سنتی است هدف تولید به ویژه در تولیدات زراعی و دامی مصرف و فروش و در تولیدات باغی فروش و مصرف است. همچنین قبل از اجرای قانون اصلاحات اراضی، زارعین با عقود مانند مزارعه و اجاره یا با اجازه مالک روی اراضی مالکان زراعت کرده و با سعی و تلاش و فعالیت خود به آبادانی و احیای این اراضی می‌پرداختند و به دنبال همین فعالیت، برایشان حقی با عنوان حق نسق زراعی، ایجاد می‌-

شد. این حق که به نام‌های متفاوتی مصطلح می‌باشد از حقوق مالی معنوی محسوب می‌شود و از آنجا که این حق به تبع تصرف مستمر و طولانی زارع در ملک مالک ایجاد می‌شود از نظر ماهوی شبیه حق کسب و پیشه و تجارت یا حق سرقفلی در اماکن تجاری می‌باشد، به طوری که می‌توان آن را حق کسب و پیشه زارع در اراضی مزروعی دانست.

۵. بحث

۵-۱. بهره‌برداری رعیتی

شکل غالب بهره‌برداری از زمین در ایران قبل از اصلاحات ارضی داشتن نظامی فئودالی یا همان رابطه‌ی ارباب-رعیتی بود. در این نظام دسته‌ای که مالک و صاحب زمین بودند اغلب در شهرها ساکن بوده و املاک خود را از طریق مباشرانشان اداره می‌کردند. این‌ها زمین را در اختیار زارعان که اکثریتشان فاقد زمین بودند، براساس عقد مزارعه قرار می‌دادند. براساس این شیوه، محصول نسبت به عوامل پنج‌گانه یعنی زمین، آب، وسیله شخم، بذر و کار که هر یک از طرفین تهیه می‌کردند، تقسیم می‌شد ولی از آنجا که زارعین به حقوق خود ناآگاه بوده و حمایتی هم از آنان صورت نمی‌گرفت معمولاً رابطه‌ی بین مالک و زارع رابطه‌ای غیرعادی و مبتنی بر تسلط کامل مالک بر زارع بود. به همین دلیل زارعین مجبور به قبول شرایط ناعادلانه مالکان بودند (نوروزی، ۱۳۸۷، ۱). آنها همچنین روستائیان را وادار به بیگاری می‌کردند و روستائیان تنها کاری که می‌توانستند انجام دهند مجبور به

۵-۲. بهره‌برداری ملکی

در این نوع از بهره‌برداری، بهره‌بردار مالک زمین مورد بهره‌برداری است. ولی به جهت اینکه این مالکان املاکشان کمتر از شش دانگ یک ده بود، به آنها خرده‌مالک می‌گفتند. خرده‌مالکان، زمین‌شان را خودشان با همکاری اعضای خانواده بهره‌برداری می‌کردند و کمتر از کارگران کشاورزی استفاده می‌نمودند. در واقع در این نوع از بهره‌برداری شیوه‌ی تولید بیشتر سنتی بود و از ماشین‌آلات کشاورزی به صورت محدود استفاده می‌شد. همه‌ی اعضای خانواده حتی زنان و کودکان هم باید همکاری می‌کردند. یعنی شیوه‌ی استفاده از کار جنبه خانوادگی داشت و اغلب گرایش بر این بود که از یک خانواده گسترده که حداقل سه نسل را در خود جای داده، به عنوان معیار خانواده روستایی نام برده شود. اگرچه این خرده مالکان نسبت به کشاورزان بی‌زمین موقعیت بهتری از لحاظ اجتماعی داشتند ولی در کل فقیر بودند و املاکشان کوچک بود (کدی، ۲۰۱۳، ۱۷۰-۱۷۱). به نظر می‌رسد ریشه‌ی این کوچکی ملکشان هم به قواعد ارث در اسلام مربوط می‌شد که به موجب آن اراضی بزرگ بین وراثشان تقسیم می‌گردید.

۵-۳. بهره‌برداری اجاره‌ای

در این نوع از بهره‌برداری، زارع زمین مورد بهره‌برداری را از مالک در قبال پرداخت مبلغی پول یا جنس اجاره می‌کرد. هرچند، غالباً قراردادی کتبی بین اجاره‌دار و مالک منعقد نمی‌شد اما در اکثر موارد اجاره‌دار براساس عرف محل می‌توانست در

تن دادن به این زندگی خفت‌بار بود، چرا که اگر مالک به هر دلیلی از یکی از آنها ناراضی می‌شد، خیلی راحت می‌توانست او را از حق سنتی کشت یعنی نسق محروم کرده یا اینکه او را از روستا بیرون براند. بنابراین، عقد مزارعه یکی از مبانی ایجاد کننده‌ی حق نسق زراعی می‌باشد که زارع با تلاش و دسترنج خود اقدام به عمران و آبادی زمین مورد نظر و مهیا نمودن آن برای زراعت می‌کرد، در نتیجه حقی با عنوان حق نسق زراعی برای او ایجاد می‌شد (ضامنی زنگنه، ۱۳۹۵، ۴۲). به طور کلی در این نوع بهره‌برداری، بخش اعظم محصول که گاهی حتی به ۸۰ درصد آن نیز می‌رسید سهم مالک و مقدار ناچیزی به زارعان می‌رسید که نتیجه‌ی آن چیزی جز فقر و بدبختی همیشگی زارعان نبود. آنها وظیفه‌ی زارعان را تنها سود رساندن به خودشان دانسته و با دیده حقارت به آنها می‌نگریستند. بنابراین، روابط مالک و زارع همواره پرتنش و شبیه رابطه‌ای بود که در کشورهای دیگر تشریح شده است: «دهقان تهی‌دست ... که برای تأمین بخش اعظم یه همه‌ی معاش خود متکی به مالک است، قدرت چون و چرا ندارد: او، به سبب در اختیار نداشتن منابعی که در نبرد قدرت لازم دارد، کاملاً تحت اختیار صاحب کار خویش است.» که اگر این مسئله را قبول داشته باشیم پس می‌توانیم بگوییم که در این شرایط برای زارع راهی جز قبول کردن این زندگی خفت بار باقی نبود (هاپکینز، ۲۰۱۵، ۹۹۰-۹۹۱).

می‌کرد در زمین‌های مالک هم به کار رعیتی می‌پرداخت.

بهره‌برداری ملکی-اجاره‌ای: زارع علاوه بر اینکه صاحب زمین بود زمین‌هایی را هم اجاره کرده و آنها را مورد بهره‌برداری قرار می‌داد.

بهره‌برداری رعیتی-اجاره‌ای: که در آن زارع علاوه بر اینکه در زمین‌های مالک به کار رعیتی مشغول بود زمین‌هایی را هم اجاره کرده و بهره‌برداری می‌نمود (عماد، ۲۰۱۲، ۷۲-۷۳).

۵-۵. بررسی مفهوم و مبانی حقوقی

شکل‌گیری نسق زراعی

نسق در لغت به معنی نظم، ترتیب و آنچه که بر طریقه‌ی نظامی واحد استوار است، می‌باشد و در اصطلاح، «به مقدار آب و زمینی که زارع حق استفاده از آن را داشت و نیز به نظام گردش آب و توزیع زمین به صورت قرعه‌کشی اطلاق می‌شد.» به نسق، قانون زراعی نیز اطلاق می‌شد و کسی که مطابق عرف محل در روستا دارای حقوقی در امور زراعی بوده و یا به قول روستائیان دارای حق آب و گلی بود، نسق‌دار گفته می‌شد (صفی‌نژاد، ۱۳۵۳، ۴۲). هم‌چنین در تعریف نسق زراعی آمده است: «به سابقه تصرف قانونی زارع که از طریق انعقاد عقود، مبادرت به زراعت و آبادانی زمین می‌نماید و براساس مفاد عقد منعقد، مقداری از محصول را به صورت نقدی یا جنسی و یا هر دو به مالک می‌پردازد نسق زراعی گفته می‌شود.» در تعریفی دیگر گفته شده: به کشاورزانی که از حقوق سنتی کشت روی زمین مالکان غیابی برخوردار بودند زارع

تمام مدت زندگی حق استفاده از زمین را داشته باشد اما معمولاً هیچ تضمینی هم در مقابل اینکه، مالک عرف را رعایت نماید، نبود و مالک می‌توانست با هر بهانه‌ای، قرارداد را به هم زده و زارع را از زمینش بیرون کند (برقعی، ۱۳۹۰، ۳۹). اما چنانچه، مالک عرف را رعایت می‌نمود و زمین برای مدتی در تصرف زارع باقی می‌ماند و زارع با فعالیت و تلاش خود، اقدام به آباد کردن و دایر نمودن زمین بلاکشت کرده و آن را قابل کشت و زرع می‌نمود و طرفین نیز از نتیجه‌ی این فعالیت منتفع می‌شدند، زارع به نوعی صاحب حقی به نام حق کشت و زرع یا همان حق نسق زراعی در آن زمین می‌شد. البته همیشه این‌طور نبود که زارع بتواند مستقیماً با مالک عقد اجاره ببندد بلکه در غالب موارد این کار بیشتر توسط افراد دیگری غیر از زارعان صورت می‌گرفت که به آنها اجاره‌دار می‌گفتند. این اجاره‌داران چندین روستا را در فصل‌های خاصی از سال اجاره می‌کردند و در طول مدت اجاره‌داری، مالک روستاها محسوب شده و با این‌حساب از همه‌ی امکاناتی که معمولاً در اختیار مالک بود بهره می‌بردند و تقریباً همه‌ی اراضی خالصه و وقفی به این شکل به اجاره داده می‌شدند (بردلی، ۲۰۱۵، ۳۸۶-۳۸۷).

۵-۴. بهره‌برداری‌های مختلط

این نوع از بهره‌برداری می‌تواند به شکل‌های متفاوتی باشد مانند:

بهره‌برداری رعیتی-ملکی: زارع علاوه بر اینکه خودش صاحب زمین بود و روی زمینش کار

صاحب نسق و به چنین حقی که از آن برخوردار بودند، نسق گفته می‌شود. نسق امتیازی بود که زارع براساس آن این حق را داشت که زمین را بکار و به زمین خاصی هم اختصاص نداشت (هوگلاند، ۲۰۱۴، ۱۵-۲۳) این حق را زارعان با بیش از یک سال کارکردن روی زمین‌های مزروعی، به دست می‌آوردند که گفته شد آن را قانون زراعی، می‌گفتند. این حق که در تصویب نامه ۱۳۴۱/۱۱/۱۸ هیأت وزیران در مناطق مختلف ایران با نام‌های مختلفی از جمله: «حقوق زارعانه، دسترنج رعیتی، کارافه، حق اولویت رعیتی، حق ریشه، حق آب و گل و مانند این‌ها» آمده است. علاوه بر اینکه عرف و عادت محلی آن را به رسمیت شناخته است، در حقوق موضوعه ما نیز از سوی قانون‌گذار پیش‌بینی گردیده و مقرراتی هم در همین راستا وضع گردیده است. در این بند ضمن بررسی نقش هر یک از منابع حقوق در ایجاد این حق، به شناسایی منشأ اصلی آن پرداخته می‌شود.

۵-۵-۱. قرارداد

قرارداد مترادف با عقد ولی از جهاتی نسبت به آن عام‌تر می‌باشد چرا که عقد فقط در عقود معینه استعمال می‌شود ولی قرارداد به کلیه عقود اعم از معینه و غیر معینه گفته می‌شود. مطابق ماده ۱۸۳ ق.م «عقد عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد.» در واقع، انسان‌ها جهت رفع نیازهای خود اقدام به انعقاد عقد و قرارداد با یکدیگر می‌نمایند. در حقوق کشاورزی هم، زارع و مالک

برای رفع نیازهای خود عقود و قراردادهایی را با یکدیگر منعقد می‌کنند که از رایج‌ترین آن قراردادها، می‌توان از عقود اجاره و مزارعه نام برد که در زیر به تشریح این عقود پرداخته می‌شود:

اجاره: یکی از عقود که از قدیم‌الایام جهت بهره‌برداری از اراضی کشاورزی بین زارع و مالک منعقد می‌شد همین عقد اجاره بود (حسینی، ۱۳۹۲، ۴۸). مطابق ماده ۴۶۶ ق.م «اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود، اجاره‌دهنده را موجر و اجاره‌کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند.» گفته شد که در این نوع از بهره‌برداری، زارع زمین مورد بهره‌برداری را از مالک در قبال پرداخت مبلغی پول یا جنس اجاره می‌کرد و زمین در قالب این قرارداد به زارع یا عامل تحویل داده می‌شد و زارع با فعالیت و تلاش خود، اقدام به آباد کردن و دایر نمودن زمین بلاکشت کرده و آن را قابل کشت و زرع می‌نمود و طرفین نیز از نتیجه‌ی این فعالیت منتفع می‌شدند که در نتیجه آن، زارع به نوعی صاحب حقی به نام حق کشت و زرع یا همان حق نسق زراعی در آن زمین می‌شد (ضامنی زنگنه، ۱۳۹۵، ۴۰). که در عرف به آن حق زارعانه هم می‌گفتند. حق زارعانه قرارداد مستقلی نیست، بلکه در نتیجه اجازه مالک و یا در ضمن قرارداد زراعی با تلاش و فعالیت زارع ایجاد می‌شود (عموزاد، ۱۳۹۴، ۹۷).

مزارعه: مطابق ماده ۵۱۸ ق.م «مزارعه عقدی است که به موجب آن احد طرفین زمینی را برای مدت معینی به طرف دیگر می‌دهد که آن را زراعت کرده حاصل را تقسیم کنند.» این عقد نیز یکی از عقود

خریداری کرده تا اینکه بتوانند در زمین‌های مزبور به دلخواه خود تصرف و استیفای منافع نمایند.» (عنایت، ۲۰۱۳، ۱۵۳-۱۵۴). این حق از دو طریق در عرف زراعی مناطق مختلف ایران، ایجاد می‌شده است.

یکی اینکه چون بیشتر زمین‌ها به نوعی مستعد کشاورزی نبودند و برای به زیر کشت بردن آنها انجام عملیاتی از قبیل تسطیح کردن، کندن بوته-های بیابانی، قطع درختان جنگلی، شخم زدن، کود دادن و غیره لازم و ضروری بوده است و این عملیات توسط زارعین صورت می‌گرفت، بنابراین این کار برای زارع به نوعی حق تقدم را در آن زمین ایجاد می‌کرد که در مناطق مختلف ایران براساس عرف محل عناوین و نام‌های مختلفی برای آن آمده است از جمله: حق نسق زراعی، حق آبادانی، حق تبرتراشی، حق کارافه، حق ریشه، حق آب و گل، حق دستارمی، حق سرقفلی، حق کسب و پیشه، حق بنه، حق آبادانی و غیره (فیشر و همکاران، ۱۹۶۸، ۶۳۴-۶۳۳).

دوم اینکه در بیشتر مناطق ایران، چنانچه زمینی براساس یکی از عقود اجاره و یا مزارعه به زارعی واگذار می‌گردید پس از انقضای مدت قرارداد، تحت شرایطی تخلیه آن ملک منوط به تأدیه وجهی از سوی مالک به زارع می‌گردید که میزان آن براساس عواملی مانند طول مدت عقد، مساحت زمین، نحوه کشت و زرع، مصالح الاملاک و میزان تأثیر عملکرد زارع در آبادانی زمین‌های زراعی، تعیین می‌گردید (صفیان، ۱۳۸۰، ۱۳۶) که در واقع همان حق نسق زراعی می‌باشد. در بعضی مناطق دیگر، زارع تحت

می‌باشد که بین مالک و زارع منعقد می‌شد و زارع، با تلاش و کار متمادی بر روی زمین زراعی مرغوبیتی در زمین به وجود می‌آورد و یا مرغوبیت سابق را ابقا می‌کرد که در نتیجه‌ی آن دارای حقی بر آن ملک می‌شد که در عرف به آن حق زارعه‌انه می‌گفتند.

۵-۲. عرف

عرف کلمه‌ای عربی و دارای معانی متعددی من- جمله: نیکویی، بخشش، و همچنین شناختن و دانستن است. و در اصطلاح حقوقی، «عبارت است از انس ذهن جامعه یا گروه خاص به امری که مربوط به روابط حقوقی است.» قانون، حق زارعه‌انه را برای زارعین به رسمیت شناخته ولی حکم موضوع و شناسایی و جایگاه آن را به عرف ارجاع داده است. بنابراین حق زارعه‌انه بر پایه عرف مستحکمی استوار است به عنوان مثال «کافی است، در معاملات فراوانی که اشخاص با اداره املاک پهلوی در مازندران منعقد نموده‌اند توجه و مطالعه کرد. در این معاملات یک طرف آن اداره املاک پهلوی و طرف دیگر اشخاص هستند. شخص مبلغی به عنوان بهای زمین به اداره املاک می-پردازد لیکن زمین صاحب اختیار دیگری دارد که او همان کسی است که در زمین تصرف داشته و مدعی حق کارافه است و به هیچ قیمتی حاضر به تخلیه زمین و تسلیم به خریدار نیست مگر در صورتی که خریدار حق او را بخرد خریداران این گونه اراضی هم بدون هیچ‌گونه چون‌وچرا حقوق کارافه متصرفین را نیز به قیمت‌های گزاف

عنوان سرقفلی مبلغی را پرداخت می‌کرد که حقوقی از جمله حق انتقال زمین را برایش به وجود می‌آورد و هم‌چنین در صورت تخلیه آن ملک باید مبلغ سرقفلی به او پرداخت می‌شد.

۵-۳. قانون

در رابطه با شناسایی حق نسق زراعی قوانین متعددی به تصویب رسیده‌اند، که در زیر به ذکر چند مورد از آن پرداخته می‌شود:

اولین مصوبه‌ای که با صراحت از حق زارعانه و مصادیق آن سخن گفته و آن را به رسمیت شناخته است، ماده ۳۱ آیین‌نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷ می‌باشد که مطابق آن: «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 نیز در وضع مزبور در هر جا که معمول است نمی‌دهد.» مورد بعدی مربوط به قانون سازمان عمرانی کشور و ازدیاد سهم کشاورزان مصوب ۱۳۳۴ می‌باشد که ماده ۳۳ آن می‌گوید: «در صورتی که مالکی، کشاورزی را که مستقیماً به امور زراعت اشتغال داشته از کار برکنار نماید کشاورز مزبور می‌تواند به بخشدار شکایت نموده و بخشدار موظف است به اسرع اوقات به موضوع رسیدگی و وسایل اصلاح و اشتغال مجدد کشاورز را به امر کشاورزی فراهم سازد و اگر توافق حاصل نشد بخشدار باید موضوع را در اولین جلسه انجمن عمران بخش مطرح نماید و در صورتی که حقانیت

کشاورز ثابت گردد و مالک حاضر به کار گماردن او نباشد مالک باید به تشخیص انجمن عمران برابر سه ماه خرج او را بر طبق مزد کارگران محل پرداخت نماید و اگر کشاورز یا دارنده حقوق اعیانی و یا زراعتی اعیانی (ریشه و کارکرد) داشته باشد مالک باید علاوه بر سه ماه مخارج فوق‌الذکر به تشخیص اهل خبره که از طرف انجمن عمران بخش یا بخشدار انتخاب خواهد شد قیمت اعیانی و محصول او را بپردازد.» در واقع قانون‌گذار طبق مواد فوق حتی قبل از تصویب قانون اصلاحات ارضی نیز حق زارعانه را به رسمیت شناخته است. در ماده ۳۱ آیین‌نامه قانون ثبت که در فوق آمده است؛ ضمن به رسمیت شناختن حق زارعانه، به هیچ وجه آن را جعل و تعمیم نداده، بلکه آن را منوط به شناسایی و اعمال آن از سوی عرف دانسته است. پس در واقع حق زارعانه یک وضعیت عرفی می‌باشد که قانون‌گذار آن را از عرف اقتباس نموده است (کراسو، ۲۰۲۲، ۱۵۳-۱۵۴). منتها به نظر می‌رسد، اگر با دقت بنگریم می‌بینیم که این حق، قطع نظر از علت وجودی آن مبتنی بر نوعی شرط ضمنی است که بر حسب عرف و عادت محلی در عقود اجاره و یا مزارعه مربوط به زمین‌های زراعی لحاظ گردیده است. به بیان دیگر اگر در پرونده‌ای احراز گردد که از ابتدا چنین شرطی وجود نداشته یا اینکه آن را ساقط نموده‌اند، درخواست زارع در مطالبه‌ی آن قابل استماع نخواهد بود. اما اگر سقوط آن محرز نباشد حتی در صورت عدم تصریح به آن هم به دلیل متعارف بودن چنین موضوعی در عرف و عادت به منزله ذکر در عقد می‌باشد که

مبنای اعتبار آن را می‌توان از مواد ۲۲۰ و ۲۲۵ ق.م. اقتباس کرد که مقرر می‌دارند: «عقود نه فقط متعاملین را به اجرای چیزی که در آن تصریح شده است ملزم می‌نماید بلکه متعاملین به کلیه نتایجی هم که به موجب عرف و عادت یا به موجب قانون از عقد حاصل می‌شود ملزم می‌باشند» و «متعارف بودن امری در عرف و عادت به طوری که عقد بدون تصریح هم منصرف به آن باشد به منزله ذکر در عقد است». بنابراین به نظر می‌رسد که شرایط موجود باعث شد تا قانون‌گذار به فکر تصویب قوانین مخصوصی در رابطه با این تأسیس حقوقی بیافتد و به تبعیت از عرف و عادت ناظر به رابطه حقوقی مالک و زارع اقدام به وضع مقرراتی بنماید که موجبات ورود تأسیسی به نام حق زارعه را در سیستم حقوقی ایران فراهم کرده است که سرانجام منجر به تصویب قانون اصلاحات ارضی سپس قانون اصلاحی آن مصوب ۱۳۴۰ گردید.

۵-۶. بررسی و شناخت روابط بین مالک و

زارع

۵-۶-۱. وظایف و حقوق مالک و زارع

ماده ۲۰ قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی مقرر می‌دارد: از تاریخ تصویب این قانون وظایف و روابط زارع و مالک و نحوه تقسیم محصول در کلیه نقاط کشور در املاک و موقوفات به شرح زیر خواهد بود:

۵-۶-۱-۱. وظایف مالک

با در نظر گرفتن مفاد قانون اصلاحات ارضی پنج وظیفه مهم را می‌توان برای مالک در نظر گرفت:

اول: پرداخت مخارج مرمت و نگهداری قنوات اعم از تنقیه- نوکنی- لایروبی- ادامه پیشکار و کلیه اقداماتی که برای دائر نگه داشتن قنوات و چاه‌های آب لازم است و پرداخت هزینه آب رودخانه و انهار و احداث و تعمیر ناوسیمان و سدبند و جداول و استخر و برکه و امثال آن‌ها طبق مقررات معمول محل. دوم: پرداخت مخارج مربوطه به موتور و تلمبه و آبیاری در نقاطی که معمول است و کوشش به منظور استفاده از وسائل جدید در امر آبیاری. البته در مواردی که بین مالک و زارع در خصوص پرداخت هزینه و استفاده از تلمبه و موتور آب قرارداد خاصی تنظیم شده باشد بر طبق مفاد آن رفتار خواهد شد. سوم: تهیه بذر مناسب در نقاطی که بذر به عهده مالک است. چهارم: همکاری و تشریک مساعی با زارع برای تبدیل و بهبود بذر در نقاطی که تهیه بذر به عهده زارع است. و نهایتاً پنجم: انجام سایر وظایف و تکالیفی که به موجب قوانین و آئین‌نامه‌های دیگر تعیین شده یا خواهد شد و همچنین وظایفی که طبق عرف و معمول هر محل اختصاصاً به عهده مالک است. به نظر می‌رسد وظایف مالک را می‌توان در یک قاعده عمومی قرار داد: «عدم ارتکاب تقصیر نسبت به تعهدات قراردادی و متعارف در راستای نگهداری زمین».

۵-۶-۱-۲. وظایف زارع

با در نظر گرفتن مجموعه مقررات قانون اصلاحات ارضی دو وظیفه مهم برای زارع قابل تعریف کردن می‌باشد: اول: انجام عملیات زراعتی از قبیل شخم- آماده نمودن زمین کشت- مواظبت‌های زراعتی-

۵-۶-۱-۴. مقایسه حقوق زارع با حقوق

مشابه

ماده ۲۹ ق.م.درباره اقسام حقوق عینی اصلی می-گوید: «ممکن است اشخاص نسبت به اموال علاقه-های ذیل را دارا باشند: ۱. مالکیت (اعم از عین یا منفعت)، ۲. حق انتفاع، ۳. حق ارتفاق به ملک غیر». در مورد مالکیت و در اینجا به بررسی سایر حقوق مربوط به ملک که ممکن است اشخاص در املاک، بالخصوص در ملک غیر دارا شوند و در شرایطی، قانون نیز آن را معتبر بشناسد پرداخته می‌شود:

۵-۶-۱-۴. مالکیت منافع و حق انتفاع

با وجود اینکه بین مالکیت منافع و حق انتفاع شباهت‌هایی وجود دارد اما از نظر ماهوی و عملی با هم متفاوتند. «در مالکیت منافع، لحظه‌ها و ذره-های منفعت در ملک صاحب آن به وجود می‌آید ولی در حق انتفاع، منفعت به مالک عین تعلق دارد و در ملک او هم به وجود می‌آید و صاحب حق فقط می‌تواند از آن منتفع شود (ماده ۴۰ ق.م.)». برای مثال، در عقد اجاره، مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود و حتی می‌تواند آن را به دیگری نیز منتقل نماید بدون اینکه این کار باعث زوال حق او شود. اما در حق انتفاع صاحب حق نمی‌تواند در آن تصرفی که نافی حقوق مالک است نماید چرا که مالک منافع نیست، به همین دلیل اجاره ملکی که موضوع حق انتفاع است از طرف صاحب حق درست نیست. به بیان دیگر «مالکیت منفعت حقی است کامل که امتیازهای مالکیت را دارد، درحالی که

برداشت و غیره طبق عرف محل. دوم: تهیه بذر مناسب در نقاطی که تهیه بذر به عهده زارع است (محمدی، ۲۰۱۳، ۴۷-۴۸). در نتیجه به نظر می-رسد، وظایف زارع را می‌توانیم در یک قاعده عمومی چنین تعریف کنیم: عدم ارتکاب تقصیر نسبت به تعهدات قراردادی و عرفی راجع به انجام زراعت.

۵-۶-۱-۳. وظایف مالک و مزارع به صورت

اشتراکی

با در نظر گرفتن مقررات قانون اصلاحات اراضی، برخی وظایف را نیز می‌توان به صورت مشترک برای زارع و مالک در نظر گرفت که مهم‌ترین آن‌ها عبارتند از: اول: مراقبت و حفظ و نگهداری قنوات-چاه-استخر-جدول نهر و تشریک-مسابی و اتخاذ ترتیباتی که از اتلاف آب جلوگیری کند و استفاده بیشتر از آب را در امور زراعتی ممکن سازد. دوم: پرداخت هزینه کود شیمیایی و مخارج دفع آفات. سوم: پرداخت حقوق کدخدا و دشتبان و میراب و امثال آن‌ها طبق عرف و معمول محل. چهارم: مراقبت در حفظ و نگهداری اشجار و باغات و همچنین موسسات و ابنیه عمومی از قبیل مدرسه و آب‌انبار و غیره. پنجم: دادن اطلاعات لازم از منابع تولید و امور زراعتی و اجتماعی ده به مأمورین وزارت کشاورزی و اجرای دستورات فنی و راهنمایی‌های آنان که به منظور توسعه سطح کشت و بهبود امور زراعی صادر می‌شود (کرونین، ۲۰۰۷، ۹۳-۹۵).

۵-۶-۱-۴-۲. حق ارتفاق

در تعریف حق ارتفاق می‌توان گفت: «حقی است که به موجب آن صاحب ملکی، به اعتبار مالکیت خود، می‌تواند از ملک دیگری استفاده کند.» از این تعریف چنین برمی‌آید که این حق دارای اوصافی می‌باشد، که در زیر به بیان تعدادی از این اوصاف و مقایسه آن با حق زارعه پرداخته می‌شود: ۱- حق ارتفاق حق عینی قائم به ملک است و اختصاص به زمین اعم از زراعی، مسکونی و تجاری دارد، اما حق زارعه فقط در املاک زراعی به وجود می‌آید. ۲- حق ارتفاق یک حق عینی است اما در مورد حق زارعه عقاید متفاوتی ارائه شده است. گروهی آن را حق عینی و گروهی دیگر، آن را حق دینی دانسته‌اند در حالیکه نویسنده کتاب حق زارعه در حقوق ایران، آن را همانند حق کسب و پیشه و تجارت، حق معنوی می‌داند. ۳- حق زارعه به طور مستقیم برای زارع ایجاد می‌شود در حالیکه حق ارتفاق برای کمال انتفاع از ملک صاحب حق است.

۵-۶-۱-۴-۳. حق کسب و پیشه و سرقفلی

ظهور حق کسب و پیشه و تجارت در نظام اقتصادی و قضایی ایران به دهه ۱۳۲۰-۱۳۳۰ برمی‌گردد و پیش از این تاریخ، هرچند در نظام‌های حقوقی کشورهای دیگر وجود داشته، ولی در ایران مورد قبول نبوده است. در واقع، حق کسب و پیشه و تجارت: «حقی است مالی که به تبع مالکیت منافع، برای مستأجر محل کسب و پیشه و تجارت تحقق می‌یابد و قابلیت انتقال به غیر را توأم با منافع عین مستأجره دارد (کشاورز، ۱۳۹۰، ۲۴)».

حق انتفاع به آن حد کمال نرسیده و صاحب آن تنها از حق استعمال و انتفاع بهره‌مند است. (کاتوزیان، ۱۳۹۸، ۱۰۴).

پس از مقایسه مالکیت منفعت و حق انتفاع، اینک به مقایسه حق انتفاع با حق زارعه پرداخته می‌شود:

۱- حقی زارعه مانند حق انتفاع حقی مالی است، ولی برخلاف حق انتفاع که یک حق عینی است در مورد حق زارعه عقاید متفاوتی وجود دارد، گروهی آن را حقی دینی و گروهی دیگر آن را حقی دینی دانسته‌اند، اما نگارنده کتاب حق زارعه در حقوق ایران، آن را یک حق معنوی می‌داند.

۲- حق زارعه برخلاف حق انتفاع که هم در مال منقول و هم در غیرمنقول ایجاد می‌شود، فقط در مال غیرمنقول آن هم فقط در املاک مزروعی ایجاد می‌شود.

۳- حق زارعه نسبت به حق زارع بر منافع ملک مزروعی، مانند حق سرقفلی مستاجر مغازه نسبت به حق او بر منافع مورد اجاره، یک حق تبعی می‌باشد.

۴- حق انتفاع نسبت به منافع ملک می‌باشد بدون اینکه مالکیتی برای منتفع ایجاد شود اما حق زارعه، حقی مستقل از اصل ملک و منافع آن است و زارع می‌تواند آن را از مالک مطالبه نماید.

۵- حق زارعه همانند سرقفلی، یک حق تبعی است، در حالیکه حق انتفاع حقی اصلی و مستقل می‌باشد.

در تعریفی دیگر از حق کسب و پیشه و تجارت آمده است: کسب و شهرت و رونقی است که به واسطه اقدام مستأجر در ملک به وجود می‌آید. به عبارت دیگر «امتیازی است نسبت به محل مورد اجاره که با انعقاد عقد اجاره و با توجه به فعالیت مستأجر در محل کسب که منجر به رونق محل کسب شده است، برای مستأجر اعتبار می‌شود (قبولی درافشان، ۱۳۹۰، ۴۹)». این حق با حق سرقفلی متفاوت است چرا که حق سرقفلی به این صورت است که مستأجر در ابتدای انعقاد قرارداد اجاره مبلغی را به موجر می‌دهد و با پرداخت این مبلغ استحقاق دریافت معادل عادلانه آن را در زمان تخلیه پیدا می‌کند. مطابق تعریفی دیگر سرقفلی «وجهی است که مالک محل تجاری در آغاز اجاره علاوه بر اجور از مستأجر می‌گیرد تا محل را به او اجاره دهد یا مستأجری که حق انتقال به غیر دارد و به موجب آن سرقفلی پرداخته، در قبال انتقال منافع به مستأجر دست دوم از او دریافت می‌کند و یا مستأجری که به موجب شروط ضمن عقد امتیازانی دارد که مانع از تخلیه عین مستأجره به وسیله‌ی موجر است، در قبال اسقاط این امتیاز است و استرداد مورد اجاره به مالک از وی می‌گیرد.» در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ این حق مورد تأیید قرار گرفته اما حق کسب و پیشه و تجارت به طور کلی منتفی شده است (سالاری، ۱۳۹۱، ۱۰۲-۱۰۱). به طور کلی در رابطه با این موضوع در حقوق ایران، دو قانون وجود دارد: یکی قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ و دیگری قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶.

نکته‌ای که باید در نظر گرفته شود، آن است که تاریخ قرارداد اجاره مربوط به چه سالی است و براساس آن مشخص کرد که باید قانون سال ۱۳۵۶ را مدنظر قرار داد یا قانون سال ۱۳۷۶، زیرا مفهوم سرقفلی در این دو قانون کمی با یکدیگر متفاوت است. در قانون سال ۱۳۷۶، سرقفلی مفهومی به مراتب محدودتر از سال ۱۳۵۶ دارد، حاصل دسترنج و شهرت و امانت تاجر نیست و مبلغی است که در ابتدای قرارداد اجاره، به هر علتی، توسط مالک از مستأجر دریافت می‌شود و با دریافت این مبلغ، مالک امتیاز «تقدم و اولویت داشتن در اجاره» را به مستأجر می‌دهد. مستأجر هم می‌تواند پس از به‌دست آوردن این حق اولویت و تقدم، سرقفلی را به دیگران یا به مالک انتقال دهد؛ یا اینکه صرف نظر از پرداخت یا عدم پرداخت مبلغی در ابتدای قرارداد به عنوان سرقفلی، به صورت شرط در قرارداد اجاره، حق سرقفلی برای مستأجر ایجاد می‌شود. به بیان دیگر، سرقفلی از دیدگاه قانون سال ۱۳۷۶ «حق تقدم در انتفاع» است. پس از بررسی حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، این سؤال مطرح می‌شود که بین این حقوق با حق زارعانه، چه شباهت‌هایی وجود دارد؟ در واقع ریشه مشترک حق کسب و پیشه و تجارت و حق زارعانه، این است که شخص با زحمات و تلاش‌های خود که در ملک دیگری متحمل می‌شود، مرغوبیتی را به وجود می‌آورد و یا مرغوبیتی را که قبلاً به وجود آمده بود را ابقاء کند و در نتیجه‌ی این کار دارای حقی بر آن ملک شود که در عرف عام ما به آن حق آب و گل گفته می‌شود. به خاطر همین ریشه ی

مشترک، دسته‌ای حق زارعه را مشابه حق کسب و پیشه در تجارت می‌دانند و معتقدند که حق زارعه، حق کسب و پیشه در کشاورزی است. در واقع فلسفه‌ی حق کسب و پیشه و تجارت، حمایت از تلاش‌ها و زحمات کسبه، پیشه‌وران یا تجار در کسب اعتبار و گردآوری مشتریان و مرغوب نمودن محل کسب و پیشه و تجارت خود است (موسوی، ۱۳۹۳، ۱۵۴). حقی که سابقه‌ای حداقل هفتاد ساله در نظام اقتصادی و قضایی ایران دارد که ایجاد تدریجی آن برای مستأجر محل کسب از مواردی است که عرف مسلمی در مورد آن محقق و مستقر شده است. به عبارت دیگر این حق یک تأسیس عرفی است که همواره به صورت یکی از معتبرترین عرف‌های حقوقی مورد متابعت بوده که برای اولین بار در قانون روابط مالک و مستأجر در سال ۱۳۳۹/۰۳/۱۰ توسط قانون‌گذار به رسمیت شناخته شد که بعداً با قانون مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ نسخ و در قانون اخیر و پاره‌ای قوانین دیگر مطرح گردید. همان‌طور که بیان گردید، زارع نیز با تلاش‌ها و زحماتی که برای آباد کردن و مرغوب نمودن زمین دیگری متحمل می‌شود، موجب رونق و استقاده بهینه و برداشت محصول بیشتر از زمین می‌گردد، که این باعث به وجود آمدن حقی برای زارع در زمین دیگری می‌شود که این حق به وجود آمده در واقع، همان حق زارعه یا به اصطلاح حق نسق زراعی می‌باشد. بنابراین حق زارعه نیز همانند حق کسب و پیشه و تجارت یک تأسیس عرفی محسوب می‌شود. تاریخ نشان می‌دهد حق زارعه قبل از تصویب قوانین هم وجود

داشته و مانند سایر حقوق مالی مورد خرید و فروش قرار می‌گرفت. مؤید این مطلب ماده‌ی ۳۱ آیین-نامه‌ی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ می‌باشد که می‌فرماید: «... در املاک معمول و بین رعایا خرید و فروش می‌شود...» که همین حق نیز برای اولین بار، با قانون اصلاحات ارضی توسط قانون‌گذار به رسمیت شناخته شد. البته در مورد این حق، قانون‌گذار فقط به بیان آن اکتفا کرده و حکم آن را به عرف واگذار نموده است. اما در مورد حق کسب و پیشه و تجارت قانون‌گذار علاوه بر بیان آن، احکام آن را نیز به طور کامل آورده است بدون اینکه نیازی به مراجعه به عرف باشد. حق زارعه و حق کسب و پیشه و تجارت از حقوقی هستند که بدون نیاز به تصریح آن در عقد به صورت شرط ضمنی وجود پیدا می‌کنند که هم در روابط مالک و زارع و هم در روابط مؤجر و مستأجر بدون تصریح می‌توان به وجود چنین شرطی در مورد برقراری حقوق فوق، قائل شد.

۶. نتیجه

بدون شک کشاورزی مهم‌ترین و حیاتی‌ترین فعالیت بشر و ضامن پایداری و رشد متوازن جامعه است. با توجه به رشد روز افزون جمعیت و تقاضای مواد غذایی از یکسو و نگرش سیاسی و اقتصادی به بخش کشاورزی از سوی دیگر، ضرورت پرداختن به توسعه این بخش و به ویژه شناسایی نظام‌های بهره‌برداری کشاورزی بسیار مهم و حیاتی است. نظام‌های بهره‌برداری سازمان اقتصادی و اجتماعی مرکب از عناصر به هم پیوسته‌ای است که با هویت

و مدیریتی واحد و در ارتباط متقابل با شرایط اجتماعی و طبیعی محیط خود، امکان تولید محصولات کشاورزی را فراهم می‌سازد. خرده مالکی و پراکندگی قطعات اراضی یکی از عناصر ساختار سنتی کشاورزی کشور است. چنین آرایشی از اراضی کشاورزی، تنها متعلق به کشور ایران نیست؛ بلکه در نظام زمین داری اغلب کشورها با نسبت های کم و بیش متفاوت وجود دارد و امروزه، به یکی از موانع اصلی توسعه کشاورزی تبدیل شده است. در این رابطه لازم به ذکر است و باید توجه داشت برنامه‌ی اصلاحات ارضی در ایران با قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۱۹ طی سه مرحله به اجرا درآمد. برای این برنامه اهداف مختلفی اظهار گردیده است اما به نظر می‌رسد یکی از مهم‌ترین این اهداف، محدود نمودن قدرت مالکان بزرگ و به تحت کنترل درآوردن دهقانان و قبایل می‌باشد بدین‌منظور با اجرای قانون مذکور، به دنبال محدود نمودن مالکیت اربابان و به تبع آن محدود کردن قدرت سیاسی و اداری آنان و همچنین ایجاد پایگاهی تازه برای حکومتش از بین روستائیان بود. قبل از اجرای این قانون، زارعین با عقود مانند مزارعه و اجاره یا با اجازه مالک روی اراضی مالکان زراعت کرده و با سعی و تلاش و فعالیت خود به آبادانی و احیای این اراضی می‌پرداختند و به دنبال همین فعالیت، برایشان حقی با عنوان حق نسق زراعی، ایجاد می‌شد. این حق که به نام‌های متفاوتی از قبیل حق ریشه، حق آب و گل، حق تصرف، حق دسترنج رعیتی، حق کارافه و... مصطلح می‌باشد از حقوق

مالی معنوی محسوب می‌شود و از آنجا که این حق به تبع تصرف مستمر و طولانی زارع در ملک مالک ایجاد می‌شود از نظر ماهوی شبیه حق کسب و پیشه و تجارت یا حق سرقفلی در اماکن تجاری می‌باشد، به طوری که می‌توان آن را حق کسب و پیشه زارع در اراضی مزروعی دانست. این برنامه تأثیرات زیادی بر ساخت جامعه ایران از خود برجای گذاشت. با اجرای آن، مالکیت کشاورزی هر شخص در تمام کشور محدود به یک ده شش دانگ شده، و مازاد بر شش دانگ مزبور را به زارعین صاحب نسق واگذار کردند. بدین‌صورت که نسق زراعی مبنای تعلق زمین به زارعان صاحب نسق، قرار گرفته و سند نسقی اصلاحات ارضی به نام زارعین صاحب نسق به صورت مشاع صادر شد. باید توجه داشت نظام بهره برداری دهقانی یکی از نظام های بهره برداری سنتی است. این نظام عمدتاً واحدهای موسوم به خرد و دهقانی زیر ۱۰ هکتار را شامل می‌شود. هر واحد بهره برداری معمولاً شامل یک خانوار بهره‌بردار است به طوری که تعداد واحدهای بهره‌برداری دهقانی تقریباً با تعداد خانوارهای بهره‌بردار عضو واحد برابر است. در واحدهای بهره برداری کشاورزی سنتی انواع فعالیت های کشاورزی اعم از زراعت، دامداری، باغبانی و فعالیت های صنعتی وابسته به کشاورزی صورت می‌گیرد. در واحدهای بهره برداری دهقانی امروزی هم که بازمانده نظام کشاورزی سنتی است هدف تولید به ویژه در تولیدات زراعی و دامی مصرف و فروش و در تولیدات باغی فروش و مصرف است. نهایتاً باید توجه داشت به منظور اصلاح

ساختار نظام بهره برداری موجود، نظام های تعاونی تولید روستایی می تواند پاسخی مناسب برای حل برخی مشکلات فعلی کشاورزان خرده مالک باشد. پژوهشگران، کارشناسان و سیاستگذاران کشاورزی با توجه به تحولات به وجود آمده در نظام بهره برداری از زمین، در مجموع به این نتیجه رسیده اند که پدیده پراکندگی و خردی زمین های زیرکشت یکی از مسائل و معضلات اساسی کشاورزی ایران است.

۷. سهم نویسندگان

کلیه نویسندگان به صورت برابر در تهیه و تدوین پژوهش حاضر مشارکت داشته اند.

۸. تضاد منافع

در این پژوهش هیچگونه تضاد منافی وجود ندارد.

منابع

- امیری، عبدالکریم، جمشیدی، ایرج، «بررسی نظام بهره‌برداری از اراضی در حقوق ایران»، مطالعات حقوق بهار، شماره بیست و نهم، ۱۳۹۸.
- برقی، سیدحامد، بررسی روابط مالک و زارع در حقوق ایران، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد، گروه حقوق، مؤسسه آموزش عالی کار قزوین، ۱۳۹۰.
- حسینی، سیدمصطفی، تحلیل حق زارخانه در حقوق ایران و فقه اسلامی، پایان‌نامه کارشناسی-ارشد، دانشکده حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، ۱۳۹۲.
- سادات بیدگلی، سیدمحمود، تحلیل نقش کمیسیون امنیت اجتماعی در جریان اصلاحات ارضی، گنجینه اسناد، ۱۳۹۹.
- سالاری، مصطفی، تحصیل و تملک اراضی توسط دولت، انتشارات دادگستر، چاپ دوم، تهران، ۱۳۹۱.
- صفیان، سعید، «خدایان و رعایا»، مجله حقوقی دادگستری، شماره سی و ششم، ۱۳۸۰.
- صفی‌نژاد، جواد، بُنه، چاپ سوم، تهران، انتشارات توس، ۱۳۵۳.
- ضامنی زنگنه، اسما، آثار حقوقی قانون اصلاحات ارضی در رابطه‌ی مالک و زارع، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد، گروه حقوق، دانشکده اقتصاد و علوم اجتماعی، دانشگاه شهید چمران اهواز، ۱۳۹۵.
- عموزاد مهدیرجی، قدرت، حق زارخانه در حقوق ایران، چاپ پنجم، تهران، انتشارات دادگستر، ۱۳۹۴.
- قبولی‌دُرافشان، سید محمدصادق، بررسی ماهیت و مبنای حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت و احکام آن‌ها در فقه اسلامی و حقوق ایران، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد، گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، دانشکده الهیات و معارف اسلامی، دانشگاه فردوسی مشهد، ۱۳۹۰.
- کاتوزیان، ناصر، اموال و مالکیت، چاپ پنجاه و یکم، تهران، نشر میزان، ۱۳۹۸.
- کریمی، علیرضا، وظیفه، داریوش، «بررسی فعالیت «سپاه صلح آمریکا» در کشاورزی ایران بعد از اصلاحات ارضی»، مطالعات تاریخی، شماره شصت و نهم، ۱۳۹۹.
- کشاورز، بهمن، سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، چاپ نهم، تهران، انتشارات کشاورز، ۱۳۹۰.
- موسوی، سیدتقی، تحلیل روابط مالک و زارع در نظام حقوقی ایران و مقایسه آن با حقوق اسلام، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد، دانشکده حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، ۱۳۹۳.
- نوروزی، فاطمه، حقوق اراضی کشاورزی و توسعه اقتصادی کشور، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد، دانشکده حقوق، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ۱۳۸۷.

Cambridge History of Iran. Cambridge: Cambridge University Press, 1968.

- Hopkins, Bruce R. The Law of Tax-Exempt Organizations. London: Wiley, 2015.

- Hooglund, Eric J., Land and Revolution in Iran, 1960–1980. Washington: U of Texas Press, 2014.

- Katouzian, Homa, Iranian History and Politics: The Dialectic of State and Society. Hague: Routledge, 2012.

- Keddie, Nikki R. Iran: Religion, Politics and Society: Collected Essays. Hague: Routledge, 2013.

- Krasso, Oleg Igorevich, Land Law in Middle Eastern Countries. Moscow: LLC, 2022.

- Mohammadi, Majid, Judicial Reform and Reorganization in 20th Century Iran: State-Building, Modernization and Islamicization. Hague: Routledge- 2013.

- یوسفزاده، مرتضی، خلیل‌پور گرگانی، مجید، «مبانی حقوقی نسق زراعی در حقوق ایران»، پژوهش‌های حقوق خصوصی، شماره پنجم، ۱۳۹۴.

منابع لاتین

- Amad, Mohammad Javad, Agriculture, Poverty and Reform in Iran (RLE Iran D). Hague: Taylor & Francis, 2012.

- Bradley D. L. Dictionary of Iran: A Shorter Encyclopedia. London: Lulu, 2015.

- Cronin, Stephanie, Tribal Politics in Iran: Rural Conflict and the New State, 1921-1941. Hague: Routledge, 2007.

- Enayat H. Law, State, and Society in Modern Iran: Constitutionalism, Autocracy, and Legal Reform, 1906-1941. London: Springer, 2013.

- Fisher W.B., William Bayne Fisher, Ilya Gershevitch, J. A. Boyle, R. N. Frye, Peter Avery, Ehsan Yarshater, Peter Jackson. The