



# فصلنامه اندیشه حقوقی معاصر

www.lthjournal.ir



دوره سوم، شماره اول، بهار ۱۴۰۱

## مبانی مالیت حق زارعane در فقه امامیه و حقوق ایران

محمد تقی پور<sup>۱\*</sup>، سید محمد حسین قاسم پور<sup>۲</sup>، احمدعلی قانع<sup>۳</sup>

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

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

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

### چکیده

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

### اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات: ۸۹-۷۳

اطلاعات نویسنده مسؤول

کد ارکید: .....-

تلفن: .....

ایمیل: mtaghipour@isu.ac.ir

سابقه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۹/۰۲

تاریخ ویرایش: ۱۴۰۰/۱۰/۰۵

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۱۱/۱۹

تاریخ انتشار: ۱۴۰۱/۰۱/۰۱

واژگان کلیدی:

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

خوانندگان این مجله، اجازه توزیع، ترکیب مجدد، تغییر جزئی و کار روی حاضر به صورت غیرتجاری را دارند.



© تمامی حقوق انتشار این مقاله، متعلق به نویسنده می‌باشد.

## مقدمه

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

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

### ۱- ماهیت حق زارعنه

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

### ۱-۱- تعریف حق زارعنه

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

حق زارعنه برگرفته از روایت «لَيْسَ لِعَرْقٍ ظَالِمٌ حَقٌّ» است (طوسی، ۱۴۰۷: ۲۹۴/۶). عرق در این روایت به معنای ریشه

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

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

<sup>۱</sup>- «عنْ عَلَى بْنِ مُحَمَّدٍ الْقَاسِيِّ عَنْ الْقَاسِمِ بْنِ مُحَمَّدٍ عَنْ سَلِيمَانَ بْنِ دَاؤِدَ الْمُنْقَرِيِّ عَنْ عَبْدِ الْأَزِيزِ بْنِ مُحَمَّدِ الدَّارُوزِيِّ قَالَ: سَأَلَتْ أَبَا عَبْدِ اللَّهِ (ع) عَنْ: أَخْذَ أَرْضًا بِغَيْرِ حَقِّهَا وَبَتَّى فِيهَا قَالَ بِرَفْعَةِ بَنَاءً وَ يَسْلُمُ التَّرْبَةَ إِلَيْ سَاجِدِهَا لَيْسَ لِعَرْقٍ ظَالِمٌ حَقٌّ ثُمَّ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَخْذَ أَرْضًا بِغَيْرِ حَقٍّ كَلَفَهُ أَنْ يَحْمِلْ تُرْبَاهَا إِلَيْ الْمَخْشَرِ».

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

#### ۲-۱- عناصر و ارکان حق زارعane

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

#### ۱-۱- زمین

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

#### ۲-۲- زارع (عامل)

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

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

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

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

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

در اینجا باید گفت که حق زارعانه با قاعده «الزرع للزارع و ان كان غاصباً» متفاوت است. قاعده مذکور صرفاً بیان کننده مالکیت زارع، اعم از مأدون و غاصب، نسبت به حاصل زرع و کشاورزی است. این قاعده یک امر استثنائی بوده و باید مضيق تفسیر شود. علاوه بر این لزوم تصرفات مشروع زارع جهت ایجاد حق زارعانه در روایات دیگری مثل «من زرع فی أرض قوم بغير إذنهم فليس له من الزرع شيء» و «ليس لعرض ظالم حق» بیان شده است (عبدالجبار، ۱۳۹۵ق: ۲۲۰). روایات اخیر به حق زارعانه اشاره داشته و با قاعده الزرع للزارع متفاوت هستند.

#### ۱-۲-۵- استمرار

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

#### ۱-۲-۶- اقدامات زارع

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

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

#### ۱-۲-۳- مالک

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

#### ۱-۲-۴- تصرفات مشروع زارع

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

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

#### ۱-۴-۱- مالی بودن

برخی اندیشمندان حق زارعane را یک حق مالی ندانسته و آن را فقط یک حق تقدیم زارع برای زراعت در زمین زراعی دانسته‌اند (جهانگیری و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۲۰). در مقابل باید اذعان داشت که عرف زراعی حق زارعane را یک حق مالی دانسته و در برخی موارد حق مذکور را ارزشمندتر از حق مالکیت زمین کشاورزی دانسته است (خاقانی، ۱۳۶۱: ۷۳). همچنین قوانین و مقررات متعددی مالی بودن حق زارعane را تأیید کرده‌اند. ویژگی مذکور موضوع پژوهش حاضر بوده و در ادامه به صورت تفصیلی بررسی خواهد شد.

#### ۱-۴-۲- دینی بودن

در برخی نظریات پیرامون حق زارعane بیان شده که حق زارعane یک حق عینی بوده و نمی‌تواند یک حق دینی باشد (محمدی و اسدیان، ۱۳۹۵: ۲۳۶). به نظر می‌رسد که نظر مذکور ناشی از اشتباه میان احیاء زمین موات با حق زارعane است. در مقابل نظر مذکور، ماده ۳۱ آئین نامه قانون ثبت املاک عینی بودن حق زارعane را به صورت صریح نفی کرده است. ماده مذکور بیان می‌دارد: «دست‌رفنج رعیتی و حق اولویت و گاوبندی و ... که در املاک معمول و بین رعایا خرید و فروش می‌شود، از حقوق راجعه به عین املاک نبوده و قابل درخواست ثبت و اعتراض ثبت نیست و صدور سند مالکیت به نام مالک هم تعییری در وضع حقوق مزبور در هرجا که معمول است، نمی‌دهد.» به علاوه باید توجه داشت که زارع در حق زارعane نسبت به عین زمین حق پیدا نمی‌کند، بلکه نسبت به اقدامات خود در آبادانی زمین حق پیدا می‌کند؛ از این‌رو مسامحتاً زارع مستحق اجرت خدمات خود در آبادانی زمین است که این یک حق عینی نیست. همچنین از آن جایی که منشأ حق زارعane معمولاً عقود اجاره و مزاعمه هستند و عقود عینی عبارت‌اند از: حبس، وقف، صرف، رهن و هبه (کاتوزیان، ۱۴۰۰: ۸۹/۱)؛ از این‌رو باید گفت که حق زارعane به‌واسطه عقود عینی ایجاد نشده و نمی‌تواند موجود حق عینی باشد.

حق زارعane ویژگی‌های دیگری مثل قابلیت به ارث رسیدن، قابلیت انتقال، قابلیت توقيف و ... دارد که ذیل مالی و دینی بودن حق مذکور جای می‌گیرند؛ از این‌رو به‌منظور جلوگیری از اطاله بحث از تفصیل آن‌ها اجتناب می‌شود.

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

#### ۱-۳- سبب و منشأ ایجاد حق زارعane

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

#### ۱-۴- ویژگی‌های حق زارعane

حق زارعane دارای ویژگی‌هایی است که ناشی از ماهیت آن هستند. در برخی از ویژگی‌های حق زارعane اختلاف‌نظر وجود دارد. این اختلاف‌نظرها در اصل موضوع پژوهش تأثیرگذار

<sup>۱</sup>- ماده ۲۲۵ قانون مدنی: «متعارف‌بودن امری در عرف و عادت به‌طوری که عقد بدون تصریح هم منصرف به آن باشد، به منزله ذکر در عقد است.»

<sup>۲</sup>- تبصره ۲ ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸: «در صورتی که طبق نظر اداره کشاورزی و عمران روستاپی محل، زارعین حقوقی در ملک مورد بحث داشته باشند، حقوق زارعین ذی‌نفع به تشخصیس اداره مذکور از محل ارزش کل ملک به آنان پرداخت و بقیه در هنگام انجام معامله به مالک پرداخت خواهد شد. چنانچه در ملک مورد معامله، ساخته‌های روستاپی فاقد سند مالکیت و نیز هرگونه ایمانی و یا حقوق نظیر حق ریشه، بهای شخص، بذر، کود و سایر زحماتی که زارع برای اماده کردن زمین متحمل شده است، وجود داشته باشد، بهای اعیان و حقوق متعلق به آنان برای قراردادهای موجود بین زارع و یا طبق مقررات یا عرف محل از طریق توافق یا از سوی کارشناسان تعیین و از محل ارزش کل ملک به ایشان و بقیه به مالک پرداخت می‌شود.»

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

در ادامه باید گفت که مالیت را می‌توان به مالیت عرفی (عقلائی) و شرعی تقسیم کرد. باید مالیت عرفی (عقلائی) را مبنای و لازمه تحقق مالیت شرعی دانست، بدین‌شرح که مالیت عرفی یک اعتبار عقلائی است که ناشی از موضوعیت یافتن یک شیء، جهت جلب تمایلات و رغبات‌های انسان‌ها به سمت خود، به‌نحوی که مردم به‌منظور کسب و به‌دست آوردن آن تلاش کرده و مسابقه دهنده، می‌باشد. حال مبنای این رغبت رفع ضروریات اولیه یا عرضیه یا تحصیل لذت‌های انسانی باشد، تفاوتی در مالیت عرفی و عقلائی آن شیء ایجاد نمی‌کند. ازین‌رو با توجه به عقلائی‌بودن مالیت عرفی و همچنین ملاک رغبت افراد بشری به یک شیء به‌منظور تحقق مالیت آن شیء باید گفت، نهی شارع از یک شیء، مانند نهی از آلات قمار و مشروبات الکلی، مانع از تتحقق مالیت آن شیء در عرف نیست، بلکه موجب حرمت بیع آن شیء می‌شود، درحالی‌که مالیت عرفی و عقلائی آن شیء ثابت شده است (طباطبایی حکیم، بی‌تا: ۳۲۶-۳۲۵). اما درخصوص مالیت شرعی یک شیء فقهاء امامیه شروط چهارگانه‌ای را لازم دانسته‌اند که عبارت‌اند از: ۱- یک منفعت و خاصیت عقلائی به شیء تعلق بگیرد؛ ۲- نگهداری و ذخیره‌سازی شیء از حیث منفعت و خاصیت موجود

## ۲- مالیت حق زارعane در فقه امامیه

همان‌طور که در مبحث ویژگی مالی بودن حق زارعane بیان شد میان مالیت حق زارعane و حق اولویت‌بودن آن نسبت به زمین، اختلاف‌نظر وجود دارد. علاوه‌بر اختلاف‌نظر مذکور باید اذعان داشت که دکترین فقهی و حقوقی نسبت به این موضوع کاوش‌های دقیقی نداشته است. به‌خصوص در مباحث فقهی به مشروعيت مالیت حق زارعane پرداخته نشده است. در این زمینه برای شناسایی حق زارعane به‌عنوان یک حق مالی باید مبانی فقهی و حقوقی مالیت بر ماهیت حق مذکور عرضه شده و سپس درخصوص موضوع پژوهش تصمیم‌گیری شود. در این زمینه باید نسبت به بررسی مبانی مالیت در فقه و حقوق اقدام کرده و در نهایت نسبت به نظر مختار پژوهش تصمیم‌گیری شود.

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

## ۱- مبانی مالیت در فقه امامیه

برخی معجم‌های ادبیات عرب مال را از ریشه مول و به‌معنای هر آن چیزی که قابلیت مالکیت دارد، دانسته‌اند. برخی اعراب نیز مال را به لباس و کالا و آبرو نسبت داده‌اند و عین را مال نمی‌دانستند. (واسطی، ۱۴۱۴: ۱۵/۳۰۷) برخی نیز بیان کرده‌اند که مال فقط طلا و نقره بوده است و با گذشت زمان به سایر اعیان نیز مال گفته‌اند، به‌طوری‌که در عصر جاهلیت که شتر بیشترین دارایی اعراب محسوب می‌شد، صرفاً به شتر مال گفته شده است (ابن اثیر، بی‌تا: ۴/۳۷۳). همان‌طور که بیان شد، در لغت عرب برای مالیت یک شیء دو شرط وجود دارد: نخست اینکه قابلیت مالکیت داشته باشد و دوم اینکه از اعیان خارجی باشد.

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

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

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

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

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

**۲-۲- مالیت‌بخشیدن عرف به حق زارعane در فقه امامیه**  
یکی از مهمترین موضوعات مربوط به حق زارعane این است که این عنوان یک تأسیس شرعی و قانونی نبوده و یک تأسیس عرفی است. عرف عقلاً و عرف متشرعه در موضوع زراعت حق زارعane را تأسیس کرده و پذیرفته‌اند. این موضوع که عرف حق زارعane را ایجاد کرده و پذیرفته باید از منظر فقه امامیه بررسی شود. به عبارت دیگر، باید مشخص شود که تأسیسات عرفی مورد قبول شرع هستند یا خیر. حق زارعane موضوع حکم مالیت است که عرف موضوع مذکور را شناسایی کرده و حکم مالیت را بر آن جاری کرده است. عرف در مسأله حاضر علاوه‌بر شناسایی موضوع حکم، نسبت به صدور حکم وضعی مالیت برای آن نیز اقدام کرده است. در ادامه جایگاه عرف در فقه امامیه بررسی شده و نسبت به مسأله مذکور تبیین خواهد شد.

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

همان‌طور که گفته شد یکی از موارد و مصادیق آیه ۱ سوره مائدۀ عقود و عهود عرفی‌ای هستند که روزانه بین مردم منعقد می‌شوند، از این‌رو با توجه به اطلاق حکم لزوم وفای به عهود باید گفت که دین اسلام تمام این عقود عرفی را معتبر شناخته است و وفا به آن‌ها را لازم دانسته است (مکارم شیرازی، ۱۳۸۰: ۴/۲۲۲)، مگر عقود و عهودی که مخالفت قطعی با احکام الهی داشته باشند که چنین توافقاتی از نظر فقه امامیه عقد و عهد شناخته نمی‌شوند. به عبارت دیگر، در فقه امامیه اصل بر لزوم وفاء به عقود است.

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

#### ۴-۲- جواز بیع حق زارعانه

یکی از ادلۀ مالیت حق زارعانه جواز بیع آن در فقه امامیه است. فقهاء امامیه بیع را فقط درخصوص اموال جایز دانسته و اشیائی که مالیت ندارند را قابل بیع ندانسته‌اند (علامه حلی، ۱۴۱۴: ۳۵/۱۰؛ شهید ثانی، ۱۴۱۰: ۳/۲۴۷) و از طرفی ایشان بیع حق زارعانه توسط زارع را عقلائی دانسته و به عنوان بیع اموال غیرمادی مشروع دانسته‌اند (قمی، ۱۴۱۵: ۲۳۵). استدلال مذکور در نظرات اندیشمندان فقه امامیه بدین‌ نحو است که ایشان می‌بیع را فقط منحصر در اموال مادی ندانسته‌اند و اموال و

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

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

#### ۲-۳- عموم آیه «اوْفُوا بِالْعَوْدِ»

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

آیه ۱ سوره مائدۀ بیان می‌کند که: «يَا أَيُّهَا الَّذِينَ يَأْمُنُونَ أَوْفُوا بِالْعَوْدِ أَجْلَتْ لَكُمْ بِهِمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يَتَلَقَّى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحْلِّ الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرُمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يَرِيدُ» امام صادق علیه السلام در ذیل این آیه بیان می‌کنند که عقود ذکر شده در آیه همان عهود و

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

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

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

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

## ۵-۲- حکم فقهی سرقفلی

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

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

۱- «الَّذِينَ يَاكُونُونَ الرَّبُوَا لَا يَقُولُونَ إِلَّا كَمَا يَقُولُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ النَّاسِ ذَلِكَ يَأْتِيهِمْ إِنَّمَا إِنَّمَا أَلْبَيْعَ مِثْلُ الرَّبُوَا وَأَخْلَقُ اللَّهُ أَلْبَيْعَ وَعَزَّمُ الرَّبُوَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةً مِنْ رَبِّهِ فَأَنْهَى فَلَمَّا مَا سَنَفَةً وَأَمْرَةً إِلَيْهِ اللَّهُ وَمَنْ عَادَ فَأَلْبَيْعَ أَصْحَبَ الْأَنْوَارَ هُمْ فِيهَا خَلِفُونَ»

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

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

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

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

### ۳- مالیت حق زارعane در حقوق ایران

حقوق ایران مبتنی بر فقه امامیه است؛ ازین‌رو اثبات مالیت حق زارعane در فقه امامیه یکی از مهم‌ترین دلائل مالیت حق مذکور در حقوق ایران خواهد بود. با این حال مبانی مالیت در دکترین حقوق با مبانی فقهی مذکور تفاوت‌هایی دارند. علاوه‌بر این نظام حقوقی ایران در قوانین و مقررات مختلف به حق زارعane پرداخته می‌شود.

#### ۳-۱- مبانی مالیت در نظام حقوقی ایران

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

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

مقرره قانونی مذکور راجع به نحوه قیمت‌گذاری اراضی زراعی برای تملک از جانب دولت بوده و به صورت صريح به مالیت حق زارعane اشاره کرده است. تبصره ۲ ماده ۵ لایحه قانونی مذکور بیان داشته است که: «چنانچه در ملک مورد معامله، ساختمان‌های روستایی فاقد سند مالکیت و نیز هرگونه اعیانی و یا حقوقی نظیر حق ریشه، بهای شخم، بذر، کود و سایر زحماتیکه زارع برای آماده کردن زمین متحمل شده است وجود داشته باشد، بهای اعیان و حقوق متعلق به آنان برای قراردادهای موجود بین زارع و مالک و یا طبق مقررات یا عرف محل از طریق توافق یا از سوی کارشناسان تعیین و از محل ارزش کل ملک به ایشان و بقیه به مالک پرداخت می‌شود.» یکی از نکات مهم اشاره شده در مقرره قانونی مذکور، نحوه تقویم و قیمت‌گذاری حق زارعane است که در ادامه پژوهش مورد بررسی قرار می‌گیرد.

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

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

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

**۳-۲-۳- مالیت حق زارعane از منظر قوانین و مقررات**  
از مباحث گذشته مشخص شد که مالیت حق زارعane مطابق با مبانی فقهی و حقوقی مالیت سازگار است. در ادامه به بررسی قوانین و مقررات و استنباط مسأله پژوهش از طریق آن‌ها پرداخته می‌شود. برخی قوانین و مقررات دلالت صريح بر موضوع داشته و برخی به استدلال پژوهش کمک می‌کنند. هر کدام از متون قانونی مربوطه ذیل تیتر جداگانه بحث خواهد شد.

**۱-۲-۳- اصل ۴۶ قانون اساسی**  
اصل ۴۶ قانون اساسی جمهور اسلامی ایران بیان می‌دارد: «هرکس مالک حاصل کسب و کار مشروع خویش است و هیچ کس نمی‌تواند به عنوان مالکیت نسبت به کسب و کار خود امکان کسب و کار را از دیگری سلب کند.» اصل قانونی مذکور و ماهیت حق زارعane که درنتیجه اقدامات زارع به منظور آبادانی و مرغوبیت زمین است، دلالت بر مالیت حق زارعane دارد. به عبارت دیگر، زارع بنا بر تصرف مشروع خود در زمین زراعی اقداماتی را انجام می‌دهد که اقدامات مذکور موجب ایجاد و حفظ مرغوبیت و آبادانی زمین کشاورزی می‌شود؛ از این‌رو مرغوبیت زمین زراعی حاصل کسب و کار مشروع زارع بوده و مطابق اصل ۴۶ قانون اساسی مرغوبیت مذکور متعلق به زارع است. این مسأله در عرف زراعی کشور با عنوان حق زارعane شناسایی شده است.

**۲-۲-۳- ماده ۲۲۵ قانون مدنی**  
این ماده قانونی مربوط به ریشه عقدی داشتن حق زارعane است. از آن جایی که حق زارعane یک حق عرفی بوده و زارع با مالک یک رابطه قراردادی دارند می‌توان ماده ۲۲۵ قانون مدنی را مورد استناد قرار داد. ماده مذکور بیان می‌کند: «متعارف بودن امری در عرف و عادت به طوری که عقد بدون تصریح هم منصرف به آن باشد، به منزله ذکر در عقد است.» در موضوع پژوهش عرف یک حق مالی برای زارع لحاظ می‌کند. گاهی این حق مالی در عقد اجاره یا مزارعه میان مالک و زارع تصریح شده و گاهی تصریح نمی‌شود. در موارد عدم تصریح به حق مذکور ماده ۲۲۵ قانون مدنی به عرف ارجاع می‌دهد.

<sup>۱</sup>- «در مورد اراضی موقوفه که به اجاره داده شده است حق السعی و کلیه حقوق زارعane زارعین از طریق توافق خریداری و وزارت فرهنگ و هنر قائم مقام مستأجر در مورد اجاره نسبت به بقیه مدت اجاره خواهد شد.»

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

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

<sup>۱</sup>- «درصورتی که طبق نظر اداره کشاورزی و عمران روستائی محل، زارعین حقوقی در ملک مورد بحث داشته باشند حقوق زارعین ذنیفع به تشخصیس اداره مذکور از محل ارزش کل ملک به آنان پرداخت و بقیه در هنگام انجام مهامله به مالک پرداخت خواهد شد. چنانچه در ملک مورد عامله، ساختمان‌های روستائی فاقد سند مالکیت و نیز هرگونه اعیانی و یا حقوقی نظری حق ریشه، بهای شخم، بذر، کود و سایر زحماتی که زارع برای آماده کردن زمین متحمل شده است وجود داشته باشد، بهای اعیان و حقوق متعلق به آنان برابر قراردادهای موجود بین زارع و مالک و یا طبق مقررات یا عرف محل از طریق توافق یا از سوی کارشناسان تعیین و از محل ارزش کل ملک به ایشان و بقیه به مالک پرداخت می‌شود.»

<sup>۲</sup>- «در مورد اراضی موقوفه که به اجاره داده شده است، حق السعی و کلیه حقوق زارعنه زارعین از طریق توافق خریداری و وزارت فرهنگ و هنر قائم مقام مستأجر در مورد اجاره نسبت به بقیه مدت اجاره خواهد شد.»

ماده ۲۲ قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰<sup>۳</sup> نیز بیان شده که حاکمی از مالیت حق مذکور است.

#### ۴- آثار مالیت حق زارعنه

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

#### ۴-۱- قابلیت تقویم (قیمت‌گذاری)

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

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

<sup>۱</sup>- «انجام امور زراعت به وسیله مالک در اراضی که در اختیار زارع است و یا در آن ریشه و عیانی دارد، پس از جلب رضایت زارع و خریداری و اعیانی به موجب سند رسمی مجاز است.»

### نتیجه‌گیری

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

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

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

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

### ۲-۴- قابلیت نقل و انتقال حق زارعane

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

### ۳-۴- قابلیت به ارث رسیدن

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

### ۴-۴- قابلیت توقیف

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

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

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

- جهانگیری، محسن؛ اماموردی، محمدحسن؛ حدادی منش، مجید (۱۳۹۳). «کاوشنی در حقوق زارع در برابر مالک زمین». آموزه‌های فقه مدنی، (۱۰)؛ ۱۰۱-۱۲۴.

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

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

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

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

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

.۷۲

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

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

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

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

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

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

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

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

**تضاد منافع:** این پژوهش فاقد هرگونه تضاد منافع است.

### منابع و مأخذ

- قرآن کریم.

- قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران.

- قانون مدنی.

- ابن اثیر، مبارک بن محمد (بی‌تا). النهایه فی غریب الحديث و الاثر. جلد چهار، قم: مؤسسه مطبوعاتی اسماعیلیان.

- امامی، سیدحسن (بی‌تا). حقوق مدنی. جلد نخست، تهران: انتشارات اسلامیه.

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

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

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

- عموزاده‌هدیرجی، قدرت (۱۳۹۴). حق زارعنه در حقوق ایران. چاپ پنجم، تهران: انتشارات دادگستر.
- فراهیدی، خلیل بن احمد (۱۴۰۹ق). کتاب العین. جلد نخست، چاپ دوم، قم: نشر هجرت.
- قمی، محمد مؤمن (۱۴۱۵ق). کلمات سدیده فی مسائل جدیده. چاپ اول، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۴). دوره مقدماتی حقوق مدنی: اموال و مالکیت. تهران: نشر میزان.
- کاتوزیان، ناصر (۱۴۰۰)، دوره حقوق مدنی قواعد عمومی قراردادها. جلد نخست، چاپ پنجم، تهران: انتشارات گنج داش.
- کاشف الغطا، عباس بن علی (۱۴۱۸ق). المال المثلی و المال القيمي فی الفقه الاسلامي. نشر مؤسسه کاشف الغطا.
- گرجی، ابوالقاسم (۱۳۶۵). «مالکیت در اسلام». مجله تحقیقات اسلام، (۱): ۱۰-۲۸.
- مجلسی، محمدباقر بن محمدتقی (۱۴۰۳ق). بحار الانوار الجامعه لدرر اخبار الائمه الاطهار علیهم السلام. جلد ۶۲، بیروت: دار احیاء التراث العربي.
- محمدی، سام و اسدیان، سودابه (۱۳۹۵). «ماهیت و آثار حق دستدارمی». نشریه مطالعات فقه و حقوق اسلامی، (۱۴): ۲۱۵-۲۴۶.
- مراغی، احمدمصطفی (۱۴۱۱ق). تفسیر المراغی. جلد ششم، چاپ اول، بیروت: دارالفکر.
- مرعشی نجفی، سیدشهاب الدین (۱۴۱۵ق). القصاص على ضوء القرآن و السنة. جلد نخست، چاپ اول، قم: انتشارات کتابخانه آیت الله مرعشی نجفی.
- مظفر، محمدرضا (۱۳۹۶). اصول فقه. تحقیق و تعلیق: زارعی سبزواری، قم: بوستان کتاب.
- مغنية، محمدجواد (۱۴۲۱ق). فقه الامام الصادق علیه السلام. جلد شش، قم: نشر مؤسسه انصاریان.
- شیری، محسن (۱۳۹۴). «سرفلی؛ تحلیل ماهیت و احکام آن در فقه امامیه و نظام حقوقی ایران». نشریه رسائل، (۳): ۱۰۲-۱۲۲.
- صدر، محمدباقر (۱۴۳۸ق). دروس فی علم الاصول (حلقة ثانية). قم: انتشارات دارالعلم.
- صفیان، سعید (۱۳۸۰). «خدایان و رعایا ملاحظات مختصری راجع به حق زارعنه و یک رأی اصراری دیوان عالی کشور». مجله حقوقی دادگستری، (۳۶): ۱۳۵-۱۵۳.
- طاهری، حبیب الله (۱۴۱۸ق). حقوق مدنی. جلد نخست، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- طباطبایی حکیم، سیدمحسن (بی‌تا). نهج الفقاہه. قم: انتشارات ۲۲ بهمن.
- طباطبایی، محمدحسین (۱۳۹۳ق). المیزان فی تفسیر القرآن. جلد دوم، بیروت: مؤسسه الاعلامی للمطبوعات.
- طوسي، محمد بن حسن (۱۴۰۷ق). الخلاف. جلد سوم، چاپ اول، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- عباسیان، پیمان، اسماعیلی، سمانه (۱۳۹۶). «جایگاه قانونی حق ریشه در کشاورزی». دوفصلنامه معارف فقه علوی، (۵): ۴۹-۵۸.
- عبدالجبار، حمدشراوه (۱۳۹۵ق). احکام الغصب فی الفقه الاسلامی. چاپ اول، بیروت: مؤسسه الاعلامی دارتربیه.
- علامه حلی، حسن بن یوسف بن مطهر اسدی (۱۴۱۴ق). تذکره الفقهاء. جلد دهم، چاپ اول، قم: مؤسسه آل‌البیت علیهم السلام.
- علوی، سیدمحمدتقی (۱۳۸۱). تاملی بر جایگاه عرف و عادت در فقه و حقوق ایران. «زبان و ادب فارسی»، (۱۸۲): ۱۳۵-۱۶۸.
- علیدوست، ابوالقاسم (۱۳۸۵). فقه و عرف. قم: انتشارات پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه.

- واسطی، سیدمحمد مرتضی حسینی (۱۴۱۴ق). *تاج العروس من جواهر القاموس*. جلد پانزدهم، بیروت: دارالفکر للطبعه و النشر والتوزيع.
- ولویون، رضا (۱۳۹۸ق). *اموال و مالکیت*. چاپ دوم، تهران: نشر میزان.
- مکارم شیرازی، ناصر (۱۳۸۰ق). *تفسیر نمونه*. جلد چهارم، تهران: دارالکتب الاسلامیه.
- ملکزاده، فهیمه و احمدلو، مونا (۱۳۹۱ق). «جایگاه عرف در حقوق با رویکردی بر اندیشه‌های امام خمینی (ره)». *پژوهشگاه متین*، (۵۶): ۱۳۹-۱۶۳.
- موسوی بخوردی، سیدمحمد (۱۳۷۲ق). «سرفلی». *محله حقوقی دادگستری*، (۸): ۳۳-۴۰.
- موسوی خمینی، سیدروح‌الله (۱۳۸۵ق). *الرسائل*. قم: نشر مؤسسه اسماعیلیان.
- موسوی خمینی، سیدروح‌الله (۱۴۲۲ق). *استفتائات*. جلد نخست، چاپ پنجم، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- موسوی خمینی، سیدروح‌الله (۱۴۲۵ق). *تحریرالوسیله-ترجمه*. جلد چهارم، چاپ بیست و یکم، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- موسوی خمینی، سیدروح‌الله (۱۴۲۶ق). *توضیح المسائل*. چاپ اول، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- نائینی، میرزامحمدحسین (۱۴۱۳ق). *المکاسب والبیع*. جلد نخست، قم: دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
- نجفی، محمدحسن (۱۴۰۴ق). *جواهر الكلام فی شرح شرائع الإسلام*. جلد بیست و دوم، چاپ هفتم، بیروت: دار احیاء التراث العربي.
- هاشمی شاهروdi، سیدمحمود (۱۴۲۶ق). *فرهنگ فقه مطابق مذهب اهل بیت علیهم السلام*. جلد دوم، چاپ اول، قم: مؤسسه دائرة المعارف فقه اسلامی بر مذهب اهل بیت علیهم السلام.
- همتی، عباس (۱۳۸۵ق). *بررسی مبانی و ماهیت حق زارعنه در فقه و حقوق ایران*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، قم: دانشگاه قم.



Volume 3, Issue 1, 2022

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

Mohammad Taghipour<sup>\*1</sup>, Seyyed Mohammad Hosein Ghasempour<sup>2</sup>, Ahmadali Ghane<sup>3</sup>

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

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

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

### ARTICLE INFORMATION

#### Type of Article:

Original Research

Pages: 73-89

#### Corresponding Author's Info

ORCID: 0000-0000-0000-0000

TELL: 000000000000

Email: mtaghipour@isu.ac.ir

#### Article history:

Received: 23 Nov 2021

Revised: 26 Dec 2021

Accepted: 08 Feb 2022

Published online: 21 Mar 2022

#### Keywords:

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

### ABSTRACT

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



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

© 2022 The Authors.

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