

منابع ایجاد حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر

(تاریخ دریافت ۱۴۰۱/۰۳/۱۵، تاریخ تصویب ۱۴۰۱/۰۶/۱۸)

علیرضا دبستانی رفسنجانی

کارشناسی ارشد حقوق بین الملل، دانشکده حقوق، علوم سیاسی و زبان های خارجه دانشگاه آزاد اسلامی واحد مشهد

چکیده

کلمه تصرف ملک غیر در ذهن عموم مردم حتی حقوق دانان، جرم تصرف عنا، وانی را متبادر می نماید.. چون بنابه حکم قانون و شرع، اگر کسی مال دیگری را تصرف کند، علاوه بر این که در مواردی متصرف مستوجب مجازات می باشد، مکلف است عین مال را به صاحب آن بر گرداند. پس این موضوع پشتیبانی و حمایت از یک تأسیس حقوقی به نام "حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر" را غیر متعلقی جلوه می دهد. موضوع حقوق مکتسبه متصرف ملک غیر در حوزه عملی دادگاه مبتلی به است و بسیاری از دعاوی حقوقی و کیفری دادرها و دادگاه ها را به خود مشغول کرده است. با این وجود حقوق مکتسبه موصوف از نفیر علمی و پژوهشی در منابع حقوقی اندک مورد بحث و توجه بوده و ابهامات فراوانی در مواد قانونی متنوع مربوطه وجود دارد که نیازمند بررسی و تحلیل و پژوهش واقعی است. هرچند چنین تأسیسی در کتب روایی امامیه به صورت مستقیم وجود ندارد، ولی با تفسیر برخی از اصول و قواعد معتبر و معروف فقه (قاعده ید) را می توان مبنای فقهی این تأسیس به شمار آورد. حقوق مکتسبه متصرف ملک غیر در حقوق فرانسه، به علت حمایت قوی از تصرف صرف جایگاهی ندارد، ولی حقوق موصوف در ایران از دیرباز دارای اهمیت بوده و قانون گذار در قوانین روابط مالک و مستأجر ۱۳۳۹ و برخی مقررات دیگر و در قانون اصلاحات ارضی سابق، حسب مورد به علت روابط مالک و زارع و هم چنین حقوق مکتسبه متصرفین موقوفه که به صورت عمده در حوزه اراضی وقف مطرح می باشد هم چون حق ریشه، حقوق متصرف رابه رسمیت شناخته است. با توجه به این نیاز هدف اصلی در این مقاله تحلیل حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر به ویژه حقوق متصرفین املاک و اراضی موقوفه می باشد، تا بتوانیم راهکاری برای حل اختلاف و چگونگی اعمال و ادامه حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیروراه های حل تعارض با قانون ابطال فروش اسناد و رقبات موقوفه پیدا نمایم.

واژگان کلیدی: حق مکتسبه، متصرفی، مالکیت، مستأجر، حق زارعانه، ملک غیر

مقدمه

وقتی سخن از تصرف ملک غیر به میان می آید، ذهن به صورت غریزی حق را به مالک می دهد. و حقوقی برای متصرف قائل نمی شود. اما عرف در جامعه امروزی به ویژه در سرزمین ایران، حقوقی را برای متصرف ملک غیر بسته به شرایطی قائل شده است. به این علت که عرف، توافق جامعه برای حل و فصل اختلافات اعضاء آن جامعه است و قانون که اراده رسمی اعضاء جامعه است، از عرف نشأت گرفته و هم چنین منبع رویه قضایی که اراده تدافعی اعضاء این جامعه تلقی می شود، نیز به عرف وابسته است. بر همین مبنا، حقوق مکتسبه متصرف ملک غیر^۱ در عرف مناطق مختلف، با نام و عناوین متنوع مورد پذیرش قرار گرفته، با این کیفیت که قواعد عرف مذکور، در رویه قضایی ایران در متن آرای اصداری از دادگاه های بدوی و هم چنین در بعضی آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور خود نمایی می کند. رویه مذکور، حقوق مکتسبه را در قالب حق زارعانه به رسمیت شناخته و مراجع نظارتی شرعی نیز حقوق مکتسبه زارع متصرف را به صورت حتمی مورد پذیرش قرار داده اند. موارد مطرح شده فوق که برگرفته و متکی به عرف محل است، باعث به وجود آمدن "حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر" در مناطق مختلف با عناوینی هم چون: حق کارفه، حق نسق زراعی، حق آبادانی، حق تصرف، حق ریشه، حق آب و گل، حق بنه، حق جور، حق تبراشی و... شده. عناوین مذکور شاید در ظاهر متفاوت باشند ولی برآیند همه آن ها یکی است، پس تعریف "حقوق مکتسبه متصرف ملک غیر" به سایر موارد نیز قابل حمل است. با این تفاسیر، در بیشتر مناطق ایران متصرف زمین، بر اساس عرف و عادت از حقوق مکتسبه تصرف خود بهره می گیرد. حقوق موصوف در حوزه تصرف قانونی کشاورزی و مبادله زمین که واگذاری آن به صورت کتبی یا شفاهی می باشد، به صرف نبود اجاره نامه کتبی باطل نمی شود و عرف محل در منازعات کشاورزی، به عنوان مستند مورد توجه قرار می گیرد. به همین علت در حوزه اراضی کشاورزی به مسأله عرف محل جنبه قانونی داده شده است. برای نمونه، بعضی از محصولات کشاورزی پس از کشت، چندین سال قابل بهره برداری می باشند مثل، یونجه، نعنای، رعفران و غیره... در این صورت متصرفی که به صورت زارعانه در کشت این محصولات دخالت داشته و خود آن را کاشته، حق ریشه ای با توجه به عرف محل که معمولاً پنج ساله یا بیشتر است را، جهت بهره برداری از آن محصول دارد. هم چنین در تأیید حقوق مکتسبه موصوف، لایحه قانونی اصلاح لایحه واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران، مصوب ۲۰/۹/۵۸ عمل کرد عمرانی کسی که به آبادانی زمین اقدام کرده را تعریف نموده و هم چنین در لایحه

قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه عمومی و عمرانی و نظامی دولت، مصوب ۶/۱۱/۱۳۵۸ به "حقوق مکتسبه" اشاراتی داشته. در نتیجه هدف، بررسی "حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر" و پاسخ گویی به سؤالات مطرح شده در این حوزه می باشد. در این راستا، موضوعات را بررسی می نمایم.

بخش اول: حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر

حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر، می تواند جلوه غیر متعلقی این حقوق در ذهن مخاطب را به سوی منطق هدایت کند، چون این مهم عرفا برای هر شخص در هر مکان و زمان پیش می آید. گاهی مورد تصرف یک مال کوچک است و اگر قیمت آن از مقداری بیشتر نباشد به منصرف تعلق می گیرد و گاهی مورد تصرف ملک ارزشمندی است که احکام حقوق مکتسبه متصرف بسته به موضوع به آن بار می شود و گاهی شرایط "حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر" مسأله شرعی دارد، که در فقه در سایه و تفسیر قاعده ید توسط فقها و حقوق دانان به عنوان دلیل مالکیت مطرح شده. قاعده مذکور یکی از قواعد معتبر و معروف فقه و حقوق می باشد که از آن به اماره تصرف نیز یاد می شود. اهمیت و کاربرد وسیع این قاعده، باعث شده حتی مردم عادی هم در مقام دفاع از تصرفات خود به آن استناد نمایند. موضوع "حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر" در اراضی موقوفه بیشتر مطرح است، به این علت که حقوق مکتسبه متصرفین موقوفه در تعارض با اهداف و منافع موقوفه و تسلط بر حق انتفاع آن است. بررسی حق اولویت متصرفین اراضی موقوفه و روش برقرار نمودن حقوق مکتسبه بر اساس مستندات و عرف، برای متصرفین یکی از اهداف این مرقومه است، تا بتوانیم حقوقی را که متصرفین ملک موقوفه دارند حفظ و حقی که می خواهند کسب کنند را روشن نماییم. در ضمن مشخص گردد که حقوق موصوف مشکلی برای اهداف و مقاصد وقف ایجاد می نماید یا خیر؟ به این علت که وقف و هدف از آن به ویژه وقف عام، در برگیرنده آرامش و معیشت عموم و جلوگیری از صعوبت و مشکلات زندگی آنها می باشد. آیا حقوق مکتسبه متصرفین موقوفه لطمه ای به وقف و اهداف روشن آن می زند؟ پاسخ به این سوال یکی از اهداف این مقاله است. با این وجود "حقوق مکتسبه منصرف ملک غیر" برای متصرف، بستگی به شرایط و موضوع حق مزبور دارد و سوال این جا است که در قالب چه عنوان و کدام یک از تعاریف نامبرده قرار می گیرند؟ با این وجود منابع و مستندات هر یک از تعاریف "حقوق مکتسبه" به لحاظ ماهوی شرایط و آثار این حق را مشخص می نماید و پیگیری و تجزیه و تحلیل راه های به وجود آمدن حقوق مکتسبه برای متصرف، یا زوال این حق، مسیر را برای

روشن نمودن زوایای تاریک حق موصوف هموار می نماید، تا اگر مغایر با حقوق دیگران باشد با آن مقابله و اثر آن کم رنگ شود. مراد اصلی این پژوهش با عنایت به همه جوانب مطرح پاسخ به سؤالات طرح شده پیرامون حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر در متن این مرقومه می باشد. منابع ایجاد حقوق مکتسبه متصرفین ملک، بنا به حکم قانون و شرع اگر کسی مال دیگری را تصرف کند، مکلف است مال را به صاحب آن برگرداند. پس این موضوع پشتیبانی و حمایت از یک تأسیس حقوقی جدید به تمام حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر را غیر منطقی جلوه می دهد. پس وقتی موضوع حقوق مکتسبه مطرح می شود، به صورت غریزی ذهن مخاطب سیگنال منفی منعکس می نماید، که مگر می شود کسی مال غیر تصرف نماید و حق را هم ادعا کند. با توجه به این دیدگاه منابع ایجاد حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر کمیاب و محدود به عرف و رویه قضایی و گوشه هایی از قانون می باشد که در ذیل در دو مبحث به توضیح و تفسیر آن می پردازیم. مبحث اول: نقش عرف در ایجاد حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر عرف و عادت رسومی است، که در جامعه در اثر گذشت زمان پدیدار شده و مردم با آن خو گرفته اند و مانند یک قانون نانوشته از آن پیروی می کنند، در فقه اسلامی عرف در زمره منابع حقوق ذکر نگردیده، ولی با بررسی آثار فقها پی می بریم، که عرف در کتاب چهارگانه حقوق اسلامی از ادله و منابع استنباط احکام به شمار می آید. به گفته دکتر کاتوزیان عرف قاعده ای است، که به تدریج و خود به خود میان همه مردم یا گروه ویژه ای از آنها، به عنوان قاعده الزام آور مرسوم شده سه نکته و پیام مهم عرف در تعریف فوق منعکس شده است:

۱- عمومیت که ذات عرف است

۲- استمرار که همیشه همراه عرف است

۳- الزام آور که دستاورد عرف است.

جدای از این تعریف، عرف اراده مستقیم عمومی و ریشه و منشاء غیر مستقیم قانون است. به نحوی که در ضلع قانون، عرف به صورت غیر مستقیم، توسط نمایندگان عموم در قوه مقننه نمود پیدا می کند و می توان گفت که عرف خمیر مایه قانون است. ولی عرف و قانون هر کدام به صورت مستقل، به عنوان منابع حقوق متصرفین ملک غیر مطرح می باشند. عرف در همه کشورها منشأ قانون می باشد، وژنی حقوق عرف را این گونه تعریف می کند: عرف مجموعه وقایعی است که وجود حس حقوقی را بین مردم نشان می دهد و همین احساس اجباری بودن است که عرف را از سایر عادات و رسوم ممتاز می سازد. با عنایت به این که حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر را می توانیم هم از بعد

حقوقی و هم از دید جامعه شناسی مورد تحلیل قرار دهیم، بر این اساس بررسی این حق چه از منظر حقوقی و یا ابعاد دیگر مستلزم متوسل شدن به عرف است، به خاطر این که عرف در ساختار و مفهوم قواعد و قوانین مربوطه شالوده و اساسی است، به این علت که عرف توسط افراد جامعه بوجود آمده و حمایت می شود. روشن است که من عرف در حقوق با مفهوم عرف در جامعه شناسی متفاوت است، برای این که عرف به عنوان یک منبع در کنار منابع دیگر حقوق مطرح است و همین عرف وسعت زیادی از علم جامعه شناسی را در بر می گیرد. به طوری که در این علم به قاعده ی هنجاری، عرف گفته می شود. به همین علت جامعه شناسان قوانین را در زمره عرف به حساب می آورند، با چنین دیدگاهی عرف یک منبع حقوق در میان سایر منابع نیست که آن را تنها منبع حقوق می دانند. باهمه این تفاسیر، روشن شدن وضعیت این اختلاف به سادگی معلوم نمی شود، زیرا با توجه به بررسی همه جوانب، قانون حاصل غیر مستقیم و مستر اراده عموم است. پس عرف نیست، چون عرف بی واسطه از اراده همه مردم سرچشمه می گیرد و همیشه جاری است. پس از این منظر نمی شود میان عرف حقوقی و عرف جامعه شناختی وجه افتراقی متصور شد، عرف اگرچه در قیاس با قانون انعطاف پذیرتر است، ولی خواست واقعی عموم است و بهتر از قانون در روابط اشخاص حکومت می کند. با عنایت به توضیحات فوق، تاثیر عرف در بحث حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر در رابطه متصرف و مالک بیشتر تجلی پیدا می کند و می توان این حق مکتسبه را با توجه به عرف در حقوق زارع متصرف جستجو کرد. که در ادامه با توجه به عرف هر محل حقوق مکتسبه موصوف را در قالب واشکال مختلف به اختصار تحلیل و تشریح می نمایم.

بخش دوم: حقوق مکتسبه متصرفین در قالب قدرحه ای از مورد تصرف

در حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر عرف منبعی بهتر از قانون است، چون حفرق موصوف نسبت به بنات عرفی هر منطقه متفاوت است، به این علت که برخواسته از متن اجتماع و خواست همه اقشار جامعه است. پس اثر قانون در این حوزه در مقابل تاثیرات عرف ضعیف و کم رنگ تر است، چون هدف ان دادن حق یا ملزم نمودن به تکلیف است، برای این که همه را به یک دید پوشش می دهد. در صورتی که حقوق مکتسبه متصرفین در هر مکان متفاوت است و عرف است که حقوق مکتسبه زارع متصرف حق را درک می کند. در نتیجه متصرف باید در برابر مالک پشتوانه ای قوی داشته باشد، تا بتواند حقوق اکتسابی خود را مطالبه نماید. پس قانون پشتوانه محکمی برای حقوق مکتسبه زارعی که متصرف است، نمی تواند باشد، چون قانون از سند و مالکیت حمایت می کند. پس

عرف در بیشتر مناطق پشته‌پشته محکم تری برای حمایت از متصرفین در مقابل مالک است. با تکیه بر همین عرف در مناطقی از ایران، حقوق مکتسبه متصرفین به شکل قدرحده ای از مورد تصرف مطرح است. به این شرح که منصرف چندین سال بر روی زمین زراعت نموده و باعث احیاء و آبادانی مورد تصرف شده، بر همین مبنا عرف محل، سهمی از زمین مورد تصرف را به صورت تملک بلاعوض برای وی به وجود آورده، که مالک در زمان تخلیه زمین، باید درصدی از ملک را به زارع متصرف تحویل و تملیک نماید. برای مثال، در منطقه شهر کرد استان چهارمحال بختیاری، بین زارع متصرف و مالک زمین به صورت کدخداه‌نشانه و عرفی توافق می شود، به این نحو که زارع در قبال تخلیه ملک مورد تصرف ۱۵ تا ۲۰٪ زمین مورد تصرف را مالک شود. این درصد که حقوق مکتسبه متصرف نامیده می شود، بستگی به مدت و وسعت مصرف دارد. (با تحقیق محلی صورت گرفته در یک نمونه بین جمعی از مالکین مزرعه شور بومی شهر کرد). این گونه توافق گردیده است که بین مالکین و زارعین مزرعه شور بومی مقرر گردیده در صورتی که سی مزرعه موصوف در محدوده طرح کمربندی شهر قرار گیرد پس از تغییر کاربری و تفکیک اراضی موصوف ۱۵٪ از اراضی تغییر کاربری یافته با قیمت آن ها به منظور کسب رضایت زارع به آن ها واگذار کرد، بگونه ای که در پرونده ای که از ناحیه احدی ارمال ای که در پرونده ای که از ناحیه احدی از مالکین مزرعه موصوف، به طرفین متصرفین آن به دید یک سهم مشاع از ۹۶ سهم مشاع از اراضی مزرعه مزبور مطرح شده است، پرونده در شعبه می شهر کرد مورد رسیدگی قرار گرفت و خوانده گان در قالب دعوی مقابل مطالبه حقوق او را نمودند که دادگاه ضمن صدور حکم مبنی بر خلع ید مبادرت به صدور حکم در راستای، مقابل خوانده گان نیز نمود و دعوای ایشان را مورد پذیرش قرار داد. در ادامه جهت نمایان تر این حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر شکل دیگری از حقوق موصوف در قالب حق اولویت را تحلیل و تشریح می نمایم.

بخش سوم: حقوق مکتسبه متصرفین در قالب حق اولویت

حقوق مکتسبه در بعضی از نقاط ایران به صورت حق اولویت مطالبه می شود، این حق بیشتر در حوزه متصرفین املاک موقوفه مطرح است. حقوق موصوف در قالب حق تقدم در انتفاع یا اجاره یا خرید و تملک ظاهر می شود. برای مثال ؛ یک نوع حق اولویت در منطقه آذربایجان مرسوم است به نام حق جور، که نوعی حق تقدم و حق اولویت است. به این نحو که زارع منصرف، به علت آبادانی مورد تصرف، قدمی نسبت به دیگران در اجاره و حق انتفاع و استقرار بر روی زمین مذکور دارد. به

عقیده ما منطقی ترین راه کسب حقوق متصرف حق اولویت است. جهت درک بهتر موضوع حقوق مکتسبه متصرفین در قالب حق اولویت، در ادامه مثال هایی از تأثیر حکومت عرف هر منطقه در به وجود آمدن حقوق موصوف را بازگو می نماییم. و مال در آذربایجان زارع متصرف عرفا از حق اولویت تصرف خود که حق جور نامیده می شود بهره کردند. به این شرح که برای بوجود آمدن این حق، زارع باید با استمرار زراعت به آبادانی زمین پردازد و در قبال آن مالک باید این حق را در پایان برای زارع در نظر بگیرد. مند می گردد. با توجه به حقوق مکتسبه متصرف در منطقه فارس، به این شرح که برای زارعین متصرف نوعی سرقفلی و حق اولویتی به وجود می آمد. به نحوی که می توانست آن را نقل و انتقال دهد و یا بفروشد و یا این که به وارثش به ارث می رسید. بر چنین، حقوق مکتسبه در قالب حق اولویت در کرمان به این ترتیب است، که مقداری از محصول برداشت شده توسط زارع به عنوان سهم به او پرداخت می شود، این حق به آبدار، اکشت دار و باردار معروف است. یعنی حقوق مکتسبه زارع سوای از حق اولویتی که او در سال آینده دارد در قبال زحمت آماده نمودن زمین برای کشت و زراعت و نگهداری و برداشت محصول می باشد و مالک موقعی می تواند زارع را از ملک خود بیرون کند که حقوق مکتسبه به وجود آمده به نفع زارع را به او پرداخت نماید. با این توضیح که مالک با توجه به عرف محل فقط در فروردین و مهر می تواند با پرداخت حقوق مکتسبه زارع متصرف را از ملک خود بیرون کند. هم چنین به حقوق مکتسبه متصرف ملک غیر در اصفهان «حق مزدا می گویند، به این شرح که زارعین متصرف اراضی حق اولویتی دارند، به نحوی که مورد تصرف خود را می فروشند یا قهرا آن را به دیگری انتقال می دهد در صورتی که مالک آن نیستند. با بررسی حقوق مکتسبه متصرف ملک غیر در خراسان، به این طریق که زارعین متصرف حق تقدیمی نسبت به مورد تصرف خود داشتند و اگر زارع متصرف پس از کشت و کار زمین مورد تصرف را ترک می نمود، مالک باید حقوق مکتسبه زارع متصرف را به او می پرداخت. و حقوق مکتسبه در یزد و رفسنجان به این شرح که اگر مالک زارع را از زمین خود بیرون می نمود، جدای از این که زارع حق اولویتی داشته به این ترتیب که بر اساس عرف محل مالک می بایست، حقوق مکتسبه زارع متصرف را با توجه به زحمتی که او در مدت تصرف روی زمین انجام داده بپردازد. در منطقه شمال ایران حقوق مکتسبه متصرف ملک غیر به گونه ای متفاوت از مناطق دیگر است به این شرح که به غیر از این که زارع حق اولویتی داشته، حقوق نسبه اش نیز به صورت سرقفلی ایجاد می شد و هنگام بستن قرارداد اجاره زارع مبلغی به مالک می پرداخت و با این امر حق

تقدمی در اجاره مثل سرقفلی املاک تجاری که مرسوم است، به وجود می‌آمد و بیت حقوق مکتسبه خود را به شخص دیگر اجاره و یا سرقفلی آن را اخذ کند و موضوع حقوق مکتسبه ملی اراضی مورد تصرف به صورت قطعات تق مکتسبه ملک غیر در ارومیه، به این ترتیب است که براساس حق اولوی که زارع داشته تصرف به صورت قطعاتی تقسیم بندی می‌شوند. و قطعات هر کدام به نام مالکش شناخته نمی‌به هر قطعه به نام متصرفی که در آن کشت و زرع می‌نماید و با نهال در آن کاشته است شناخته بود. و اگر مالک بخواهد روزی متصرف را از ملک خود بیرون کند، باید ارزش درخت و کشت ریشه درباره متصرف پرداخت نماید. و حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر در خوزستان همانند ارومیه، زمین‌ها به صورت قطعه بندی بین زارعینی متصرف تقسیم و متصرفین می‌توانستند آن را بفروشند یا به اجاره بدهند و حقوق مکتسبه متصرفین در صورت فوت آنها به ورثه می‌رسید.

بخش چهارم: حقوق مکتسبه متصرفین در قالب حق نسق زراعی حق نسق زراعی

یک نوع حق تقدم عرفی است، که زارع متصرف در زراعت و انتفاع مورد تصرف خود دارد. بر این مبنا تا زمانی که زارع متصرف خواهان زراعت در آن زمین باشد، مالک نمی‌تواند زمین مذکور را به کس دیگری اجاره یا واگذار نماید و یا حق مکتسبه متصرف قبلی را در نظر نگیرد. حقوق مکتسبه شروین به صورت حق موصوف یکی از تعابیر معروف در عرف ایران است. مذکور بیشتر در حوزه قانون اصلاحات ارضی سابق مطرح است و شامل حقوق زارعین اصلاحات زارعین صاحب نسق معروف هستند می‌شود. این حق برای زارعین مذکور با قانون اصلاحات ارضی و قانون تعیین تکلیف صاحب حق به وجود آمد و آنها را با آن تعیین تکلیف در خصوص اراضی باقیمانده اصلاحات ارضی و پایدار و وجود آمد و آنها را مالک مورد تصرف خود نمود. یا به زارعین به با این وجود، در این پاراگراف این شرح که آیا به استناد ب در پاسخ می‌توان گفت، با ته دار است، یعنی می‌تواند بر اساس سند او بن پاراگراف جا دارد پاسخ یکی از سوالات مطرح در این مقاله را پیگیری نمایم، به آیا به استناد سند ثبتی نسق زراعی امکان اقامه دعوی خلع ید برای زارع منصرف وجود دارد؟ ان گفت، با توجه به قانون موصوف زارع صاحب نسق خصوصیات حقوق یک مالک را می‌تواند براساس سند اصلاحات ارضی که دریافت نموده اند، آن را انتقال یا اجاره دهد و اقامه دعوی خلع ید برای زارع متصرف وجود دارد و بعد از فوت به وارث او منتقل می‌شود. با این تفاسیر حقوق مکتسبه در قالب حق موصوف، به صورت تقدم در مصرف و کشت و کار تحقق می‌یابد. به نظر می‌

رسد عرف به عنوان یکی از منابع اصلی ایجاد حق نسخ زراعی در همه مناطق حاکم است، یعنی مبنای به وجود آمدن این حق عرف است و عرف منبع اصلی استناد متصرفین برای اثبات حق خود در همه صنوف می باشد. منظور این نیست که قانون در به وجود آمدن حقوق موصوف کاملاً در سایه عرف پنهان شده، بلکه به نظر می رسد تأثیر عرف بر قانون گذاری، تنها به منتقل شدن قاعده ها از عرف به متن قانون نیست و بعضی از وقتها اعتبار عرف منطقه ای توسط قانون معتبرتر شده و اگر قانون واسطه نمی گردید عرف شاید کار آمد نبود، پس بودن قانون در کنار عرف معمولاً برای تأیید و صحت عرف است، بر همین اساس قانون مدنی ما در بعضی مواد به عرف، که منبع ایجاد این حق می باشد اشاره نموده است. پس به این نتیجه می رسیم، که در حوزه حق نسق زراعی یا همان حق زارعانه، قانون گذاری مبتنی بر عرف مصلحت بوده است و در حوزه های دیگر قانون گذاری شاید این گونه نباشد. برای مثال، در منطقه ایل در شهرستان مهاباد، به کشاورزانی که در اجرای اصلاحات ارضی سابق زمین به آنان واگذار شده است، تازه داده شده تا با توافق و تراضی، اراضی مازاد بر احتیاج خود را به شخص دیگری که وزارت تعاون واجد صلاحیت بداند منتقل مورد تأیید قرار گرفته. با عنایت بداند منتقل نمایند. متن قوانین متعدد که مورد استناد قرار گرفته و با عنایت به موضع عرف نسبت به حقوق که بر حسب مقتضیات عرف محلی شکل گرفته، در می یابیم که عرف نقش قانون ساری را داشته اعتبار این که عرف نقش قانون سازی را ایفا می نماید. پس می توان گفت که عرف برای اثبات حقوق مکتسبه در مواردی که موضوع ماهوی است در رأس دلایل و استنادات قرار دارد. با این وجود، محکمه به غیر از مواردی که قانون به صورت آمره حاکم است، باید بر مبنای مصادیق و حدودی که عرف تبیین می نماید حکم کند. در نتیجه عرف در احقاق حقوق مکتسبه، نقش اصلی را بازی می نماید و مسلماً قانون بر اساس عرف تصویب شده. اما در موضوعات شکلی وضع فرق می کند، چون قانون باعث رسیدگی و تشریفات دادرسی است و عرف در آن نقشی ندارد. هم چنین در موضوعات ماهوی عرف در مناطق مختلف در خصوص حقوق مکتسبه مقبولیتی فراتر از قانون دارد. هر چند عرف در هر منطقه به خاطر رسوم آن منطقه یکسان و فراگیر نیست. اما به روشنی مسلم است که عرف یکی از قواعد تعیین کننده در حقوق مکتسبه موصوف و مؤثر در روابط بین منصرفین و مالک می باشد. به این علت که روابط زارعین منصرف و مالک بر مبنای احترام و تعهدات اخلاقی و رسم و رسوم من به وجود آمده است و قابل درک است که قانون این رابطه را به ایجاد نکرده و می توان به صراحت کرد که تعهدات به وجود آمده بر اساس عرف محل تاسیس

شده نه قانون. بر همین مبنا حقوق شبیه در مناطق مختلف متفاوت و تحت تعابیر و عناوین مختلف ظاهر می گردد.

بخش پنجم: حقوق مکتسبه مستاجر بن منصرف در قالب حق کسب و پیشه

عرف حقوق مکتسبه ای برای مستأجرین املاک تجاری به وجود آورده که مورد پذیرش عموم قرار گرفته و دارای اعتبار اجتماعی شده و مقنن به تبعیت از این عرف به این ترتیب:

۱_ برای تنظیم روابط مالک و مستأجر

۲_ حفظ و تعادل حقوق طرفین

۳_ جهت رونق اقتصادی جامعه

۴_ امکان ادامه فعالیت تجاری مستأجر

۵_ جلوگیری از بی نظمی ها در محل مورد اجاره، در سال ۱۳۳۹ قانون مالک و مستأجر را مصوب نموده.

در نهایت مالک بعد از مراجعه به دادگاه، متوجه می شود که مستاجر می دانسته که چه باید انجام دهد. و با درک حال مالک و پذیرش حقوق مکتسبه مستاجر در می یابیم، هرچند قانون مالک و مستأجر روابط مالک و مستأجر را متعادل نموده و منافع مستأجر را به رسمیت شناخته، ولی تمام زوایای اختلاف فی مابین مالک و مستأجر را مشاهده نکرده، به همین علت دعاوی و ادعاهای جدیدی را به وجود آورده و تفاسیر متفاوت و صدور آراء متناقض به این اختلافات دامن زده است. برای مثال، کمیسیون حقوق تجارت در تاریخ ۴۹/۸/۹ حق کسب و پیشه را این گونه تعریف نمود: حق کسب و پیشه حقی است تابع که با از بین رفتن حق انتفاع از بین می رود و حق کسب و پیشه فقط اختصاص به مواد و ماده ۹ قانون م م دارد و بقاء حق مذکور در سایر موارد نیاز به نص دارد. با تأمل به نظر کمیسیون حقوق تجارت، به سادگی او میاره می شود که حقوق مکتسبه مستأجر که و کسب است مردد و ضعیف پنداشته شده، و ذکر بقاء حق کسب نیاز به نص دارد رامی تواناین گونه تفسیر کرد، در نتیجه این معنی در ذهن تداعی می شود که آن چه را که مثبت وجود است، بر عدم پنداشته است در ذیل ماده ۷ تبصره یک لایحه قانونی نیازمندی های شهری و رویه ادارات دارائی، در قسمت سال مالیات بر ارث از حق کسب و پیشه، که به وضوح تأیید کننده حق کسب و پیشه به عنوان حقوق مکتسبه می باشد، چنین مقرر شده هیأت کارشناسان بررسی یا تجدید نظر، مکلف هستند در ارزیابی قیمت ملک و ارزش سرقفلی مستأجر را بطور تفکیک تعیین نمایند. با توجه

به نظر فوق حقوق مکاتبه مستأجر با همان سرقفلی به رسمیت شناخته شده است. با بررسی تبصره ذیل ماده ۱۸ قانون مالک و مستأجر چنین مقرر شده: در مورد محل کسب و پیشه با تجارت در صورت کسب حق انتقال به غیر در اجاره نامه، هرگاه مستأجر بخواهد منافع مورد اجاره را به دیگری انتقال دهد و مالک راضی به این انتقال نباشد، باید طبق موازین این قانون به مستأجر در مقابل تخلیه مورد اجاره حق کسب و پیشه یا تجارت پردازد. با تأمل در ماده مذکور می توان به روشنی حقوق مکاتبه مستأجر را معتبر دانست، چون حتی در صورت سلب این حق، به صورت توافق طرفین نیز حقوق مکاتبه مستأجر از بین نمی رود. با تأمل در ماده ۹ قانون مالک و مستأجر حقوق مکاتبه به صورت حق کسب و پیشه مستقل برای مستأجر و الزام و اجبار مالک به پرداخت بدل این حق را در هنگام تخلیه مقرر شده و در انتهای ماده مذکور چنین بیان شده دادگاه با توجه به مقررات این قانون نسبت به حقوق کسب و پیشه با تجارت حکم خواهد داد. با توجه به ماده و نظر بیان شده می توان گفت، دادگاه محترم در زمان تخلیه ملک نسبت به حقوق مکاتبه. حکم می دهد و حقوق مکاتبه که همان حق کسب را تقدیم به بادل می نماید و ملک به نحوی از نجا از بد مستأجر خارج می شود، پس مستأجر به هر طریقی محل کسب خود را که باعث رونق آن شاهه از دست می دهد و صاحب ملک نیز از این به بعد حواسش جمع می شود که این اشتباه را تکرار نکند، پس به این نتیجه می رسیم که در مواد مذکور ملاک و معیار تعیین حق مکاتبه مستأجرین تعیین گردیده است. این حقوق برخلاف نظر کمیسیون حقوق تجارت، مخصص ماده و نیست بلکه قانون گذار حقوق مکاتبه مستأجرین را کلاً به رسمیت شناخته و صدور حکم توسط دادگاه را در دعوی ماجر و مستأجر در موارد تجاری امر نموده است. منتهی مراتب، در صدد هستیم با طرح سوال و پاسخ به آن، زوایای تاریک این حق را نمایان کنیم. به این شرح که اگر با بی طرفی به حقوق مالک و مستأجر بنگریم و خودمان را جای هیچ یک از طرفین قرار ندهیم، یعنی نه مالک باشیم و نه مستأجر، عقل سلیم می گوید اگر شخصی موردی را اجاره نمود و طبق قرارداد از آن بهره برداری کرد، وقتی از آن استیفای منافع را نمود، بدون آن که ارزش افزوده ای برای ملک مورد اجاره ایجاد کرده باشد و داخل آن هزینه ای ننموده، چطور باید ادعای حقی بنماید. بر همین اساس عقل سلیم آن را به سادگی نمی پذیرد و طبیعت انسان از درون به آن نه می گوید، در پاسخ به این سوال؛ می توان گفت که انسان در اجتماع زندگی می کند و قوانین هم وحی منزل نیستند و عرف اجتماع این مرادوات و حقوق مکاتبه را به وجود آورده و عموم نیز آن را پذیرفته اند، ولی باز هم اگر خودمان را جای ماجر قرار دهیم و در پایان اجاره،

مستأجر ادعای حقی در مورد اجاره نماید، ممکن نیست به سادگی زیر بار این دعا برویم که این طبیعت انسان است، ولی حقوق مکسبه متصرفین ملک غیر بر مبنای عرف به وجود آمده و مورد تأیید مقنن قرار گرفته و نهادینه شده است. چه، حق کسب و پیشه مستأجر در محل مورد اجاره، پس از استقرار حق انتفاع و تصرف عین مستأجره در قرارداد برقرار می باشد و حق انتفاع بر اساس متن قرارداد برقرار است. و باید گفت که موقعیت تم موارد استیجاری مشابه حاکم نیست. به حکم ماده ۱۱ قانون مالک و مستأجر که مقرر نموده حق کسب و پیشه با توجه به:

۱_ وقیعت و و محل،

۲_ مدت اشتغال مستأجر و حق شهرت او

۳_ وضع محل اجاره

۴_ مخارجی که مستأجر به منظور آماده نمودن محل مزبور از حیث قفسه بندی و غیره متحمل می گردد

۵_ نوع کسب و پیشه مستأجر، تعیین می گردد.

با تأمل به موارد ذیل ماده ۱۱ فوق الذکر این گونه برداشت می شود، که همه عوامل مؤثر و تعیین کننده ارزش حق کسب و پیشه بالفعل نیز هستند و شرط دارا شدن حق کسب و پیشه، برقراری رابطه استیجاری بین موجر و مستأجر و شرط مطالبه حق مکسبه، قطع این رابطه است. پس می توان به این نتیجه رسید که بین حق کسب و پیشه و حق انتفاع هیچ رابطه طبیعی وجود ندارد، یعنی وقتی فرض می نمایم که مستأجر مورد تجاری مشمول حق کسب و پیشه است، هنگام اتمام اجاره و تخلیه با واگذاری مورد اجاره، مستأجر حق دارد حق کسب و پیشه را از مالک یا مستأجر بعدی مطالبه نماید. شاید در این میان این ایراد گرفته شود که چون مستأجر در پرداخت مال الاجاره تأخیر نموده یا اجاره پرداخت نکرده، پس موجب صدور حکم تخلیه خود او شده، بنا به قاعده اقدام بر علیه خود اقدام نموده و حق کسب و پیشه ندارد. در پاسخ می توان گفت؛ که در موارد تجاری حق کسب و پیشه، حقوق مکسبه ای غیر از حق انتفاع است و قوانین و عرف نیز آن را به شرحی که گذشت تأیید نموده اند. در پایان این بحث ذکر این نکته خالی از لطف نیست که هنگام تخلیه و با انتقال مورد اجاره دادگاه ملزم است، پس از صدور حکم تخلیه تکلیف حقوق مکسبه مستأجر متصرف که همان حق کسب و پیشه است را روشن نماید. در ادامه جهت تبیین بهتر وفی مکتبه متصرفین ملک غیر شکل دیگری از حقوق موصوف را به شرح ذیل توضیح و تحلیل می نمایم.

بخش ششم: حقوق مکتسبه من و حقوق مکتسبه متصرفین در قالب حق آبادانی و احیاء و حق ریشه

حقوق مکتسبه منصرف ملک غیر جهت احیاء و استمرار آبادان قائل شده و در اغلب نقاط کشور آن را به عنوان حقوق مکتسبه مور است اگر صاحب زمینی زارع کشاورز و مدت تصرف خود انجام داده به او بدهد و ملک غیر، بعضی وقتها در قالب زحماتی که متصرف بر روی زمین مورد تصرف در آبادانی آن متحمل می شود تجلی می یابد، عرف نیز برای این عمل ارزش و اهمیت و نقاط کشور به شکلی از قبیل حق بنه یا ریشه یا حق جور و... به آن رسمیت داده و حقوق مکتسبه مورد پذیرش قرار داده است برای مثال در کرمان طبق عرف محل مرسوم من زارع کشاورز را از ملک خود بیرون کند، باید عوضی در مقابل احیاء و آبادانی که در : خود انجام داده به او بدهد. در خراسان دهقان اگر زمین مورد تصرف و کشت خود را ترک کند صاحب و برای احیاء و آبادانی مدتی که او روی زمین تصرف داشته و کشت و زرع می نموده، مبلغی نماید. در منطقه آذربایجان حق احیاء و آبادانی زمانی که مالک متصرف را از زمین خود بیرون می و به صورت عوضی در مقابل ترک کردن زمین مالک، به او داده می شد که حق جور نامیده می شد. کشت دار کف زمین در مناطق شمال کشور، حقوق مکتسبه متصرفین در عناوین و تعابیر دیگری مانند؛ حق طناب دار، حق کارانه و حق کار کرد که شامل بهای مرغویت و احیاء و عمران زمین گفته می شود. هم چنین حق کشت و کار زارعی و همه عناوین مذکور تحت عنوان حقوق زارعانه در عرف مناطق مختلف مورد پذیرش قرار می گیرد. "حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر" در بعضی از نقاط ایران هنگام تخلیه ملک مورد تصرف، به عنوان بهای حفر چاه و قنات یا احداث جوی در قالب عوضی به زارع متصرف، که می خواهد ملک را پس بدهد پرداخت می شود. در ادامه ذکر می شود از حق "ریشه" که تعبیری دیگر از "حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر" مطرح در عرف است می نمایم.

بخش هفتم: نقش قانون و رو به فضایی در ایجاد حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر

دومین منبعی که تأسیس حقوق مکتسبه به تأسیس حقوق مکتسبه منصرف ملک غیر را تأیید می نماید. و متصرفین برای اثبات دن به آن پناه می برند، قانون و رویه قضایی است. قانون و رویه قضایی جهت مشخص نمودن تکالیف و بان حقوق موصوف مهمترین منبع به نظر می رسد و این اهمیت بستگی به مورد متفاوت است، به این در که رابطه مقررات با هم به شکل طولی است، یعنی قانون گذار مقرراتی وضع نمی کند که با قانون پای مایع باشد، هم چنین دادگاه ها چون قوانین مافوق

وجود دارد نمی توانند به قوانین مادون استناد، ترتیب این رتبه بندی ابتدا قانون اساسی که مافوق همه قوانین است و قوانین دیگر مادون محسوب شده و نمی توانند خلاف قانون اساسی باشند و باید از قانون اساسی تبعیت نمایند، شورای محترم نگهبان قانون اساسی این مهم را بر عهده دارد، پس قوانین عادی و بعد آیین نامه ها در رتبه های پایین تر قرار دارند. برای درک بهتر مفاهیم درذیل نمونه هایی از نقش قانون و رویه قضایی در به وجود آمدن حقوق مکتبه متصرفین ملک غیر را به صورت مجزا در دویند تحلیل و تبیین می نماییم. بند اول: نقش قانون در ایجاد حقوق مکتسه متصرفین ملک غیر برای تاسیس "حقوق مکتسه متصرفین ملک" غیر شاید نتوان مستقیم به قانون اساسی به عنوان یک منبع اصلی متوسل شد، به این علت که قانون اساسی به اصول و قواعد اساسی و کلی پرداخته است. دکتر کاتوزیان بیان مینماید حق زارعانه می تواند در اثر استمرار فعالیت زارع در ضمن عقد مزارعه و مساقات به موجب عرف حاصل شود که متعاملین ملزم به رعایت آن عرف خواهند بود و البته عرف در اینجا آن قدر تأثیرگذار است که در صورت تعارض عرف و قوانین تکمیلی، حکم عرف مقدم است. قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷؛ در ماده ۳۱ این آئین نامه که اولین منبع حقوق موصوف است به روشنی به حقوق مکتسه زارع منصرف به شرح ذیل تأکید نموده دسترنج رعیتی و حق اولویت و مودی و غیره که در املاک معمول و بین رعایا خرید و فروش می شود از حقوق راجع به عین املاک د کابل درخواست ثبت و اعتراض به ثبت نیست و صدور سند مالکیت به نام مالک تغییری در وضع که معمول است نمی کند. قانون فروش ۲۱/۸/۱۳۳۰۹، مطابق ماده ۲ آئین نامه ها. کوره خالصجات و اراضی به وسیله کمیسیون کارشناسان رسمی به انتخاب رئیس ما رئیس دادگاه شهرستان (ارزیار با گرد موجود با ریشه ای داشته مذکور پرداخت خواهد شد و خالصجات مصوب به وسیله کمیسیونی در هر محل، مرکب از دو نفر به انتخاب وزارت کشاورزی و یکی به انتخاب رئیس دادگستری محل) در مرکز استان رئیس دادگاه استان و در شهرستان ان ارزیابی خواهد شد. در ادامه مقرر شده هرگاه در اراضی مذکور، اشخاص شخم ریشه ای داشته باشند، با در نظر گرفتن مخارجی که به عمل آمده و ارزشی که جهت آنها منظور شده با تشخیص کمیسیون مذکور، از وجهی که خریدار در مزایده می پردازند.... هم چنین نسبت به اراضی مزروعی خالصه که مورد احتیاج دولت است، اشخاصی که حق و با شخم داشته باشند، به طریق مذکور در همین ماده حق آنها تعیین و از محل ۲۵٪ فروش مایعات به صاحبان آنان پرداخت خواهد شد. این آئین نامه در خصوص قرعه در واگذاری بیان داشته، ده زارعی در زمین مورد کشت شخم با کود یا ریشه و تأسیساتی داشته

باشد و آن زمین به حکم قرعه به زارع یا زارعین دیگر اصابت نماید، میزان تفاوت با تراضی طرفین و در صورت عدم نظر کمیسیون محلی تعیین خواهد شد. با تأمل در متن این ماده هم چنین بر اساس ماده ۹ آئین نامه تقیم و فروش اجرای خالصجات به وضوح حقوق مکتسبه زارعین منصرف مورد توجه قرار گرفته است. قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹؛ مصداق بارز و پایه و اساس برای توجیه "حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر" در مقررات ایران قانون مذکور است. این قانون تصرف متصرفین ملک غیر را قانونی نمود و مالکیت را به زارعین متصرف و دهقانان ارزانی داد، هم چنین نقاب تصرف عدوانی را چهره متصرفین زدود و آن را تبدیل به حقوق مکتسبه برای متصرفین نمود. قانون اصلاحات ارضی باعث وی در بخش املاک و اراضی ایران شد و رؤیای زارعین و دهقانان را به واقعیت تبدیل کرد و خوانین تر را تبدیل به نیمه مالک نمود و روابط متصرف با مالک را تغییر داد و باعث تغییر وضعیت مالکیت در همه مناطق کشور گردید. قانون خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی مصوب ۱۳۶۷/ ۲۱/۹، با توجه به متن قانون مذکور، مشاهده می شود که "حقوق مکتسبه زارع متصرف" به وضوح به رسمیت شناخته شده و بیان شده اگر بین زارع و وزارت فرهنگ و هنر توافق حاصل نشود، موضوع به وزارت اصلاحات ارضی و تعاون روستایی ارجاع و این وزارتخانه ارزش "حقوق مکتسبه زارعین متصرف" را تعیین می نماید و این نظر قطعی است. هم چنین؛ در متن تبصره ۲۵ ماده ۵۰ آئین نامه این قانون متذکر شده: هرگاه ملک مورد انتقال، به وسیله زارعین شود و این امر بنا به گزارش اداره اصلاحات ارضی و تعاون روستایی محل باشد، وزارت آب و برق علاوه بر پرداخت بهای ملک مزروعی به مالک، طبق بند ج ماده ۵۰ قانون آب و نحوه ملی شدن آن و رعایت مواد قانون طرز تملک اراضی مورد نیاز سد فرخاناز پهلوی، حقوق زارخانه و حق سعی زارعین را که میزان آن از طرف کارشناس تعیین می شود، به زارعین آن ملک بپردازند. همین مصوبه: قانون خرید اراضی کشاورزی برای تأمین نیازمندی های صنعتی و معدنی مصوب "با توجه و مطالعه متن این قانون"، "حقوق مکتسبه زارعین متصرف" و "حق تقدم آن به وضوح می باشد، چون برای استفاده در مؤسسات صنعتی و معدنی بوده، بر اساس ماده مذکور؛ واحدهای دولتی و یا خصوصی، به منظور تأمین نیازمندی های خود در اجرای طرح های مربوط به معادن طبقه در درخواست اصلاحات او مستحدمات منعلقه را، به مقد دن طبقه دو با صنایع می توانند، بر حسب ضرورت امر، به تشخیص وزارت اقتصاد و موافقت و اصلاحات ارضی و تعاون روستایی، املاک زراعتی و حقوق مکتسبه زارعین و اعیان و و متملقه را، به مقدار مورد نیاز برای اجرای طرح،

اجاره و با خریداری هم چنین بر مبنای تبصره این م مبنای تبصره این ماده، بهای اراضی و حق ریشه و مستحاثات و اعیان مثانه و مال الاجاره، مالک یا زارع و واحدهای صنعتی یا معدنی تعیین می شود، اگر این توافق صورت نگرفت الحقوق مکتسبه زارعین منصرف "با توجه به قیمت روز و عادلانه توسط کمیسیون مرکب از دادستان و کشور و وزیر اقتصاد و وزیر اصلاحات ارضی و تعاون روستایی و یا معاونین آن ها، با جلب نظر کارشناس تعیین می شود. بر چنین در متن تبصره ۲ ماده مذکور بیان شده که واحدهای صنعتی و معدنی، در مواردی که بر اساس این قانون، اراضی زراعتی زارعین را خریداری و یا اجاره می نمایند مکلفند؛ در درجه اول برای تأمین کارگران عادی مورد نیاز خود، از وجود زارعینی که نسق های زراعتی آنان را خریداری یا اجاره کرده اند و توانایی انجام کار دارند استفاده نمایند. دهمین مصوبه: لایحه قانونی طریقه رفع مشکلات پیش بینی نشده در قوانین و مقررات اصلاحات ارضی، مصوبه ۱/۱۰/۱۳۸۹ کمیسیون اصلاحات ارضی و تعاون روستایی مجلس؛ بر اساس ماده یک قانون مذکور، اراضی مشمول مرحله اول قانون اصلاحی اصلاحات ارضی که از تاریخ تصویب قانون، اجازه امضای استاد فروش و قبوض مربوط به انتقال املاک مشمول مرحله اول قانون اصلاحات ارضی، به وسیله وزارت اصلاحات ارضی و تعاون روستایی محل، برای امضای اسناد و قبوض مربوط و با اعلام عدم تمایل خویش، در مورد خرید نسق های زراعتی، به ادارات فوق مراجعه و اقدام نکنند، طبق مقررات قانون مذکور با آنان رفتار خواهد شد.

در لایحه اصلاحی قانون اصلاحات ارضی، مورخه ۳۱/۲/۱۳۵۱ حقوق مکتسبه متصرفین توصیف و چگونگی واگذار نمودن اراضی موصوف مشخص شده است. به این صورت که در این قانون، ذکر شده حقوق اشخاص در اراضی دایر، اعم از آن که ناشی از احیاء اراضی، عقود و معاملات انتقال قهری و هم چنین واگذاری خالصجات و املاک یا تحت عنوان واگذاری اصلاحات ارضی اند، بر اساس قوانین موضوعه معتبر و لازم الرعایه است و در قانون ذکر شده حقوق مکتسبه متصرف را به شرح زیر تعریف نموده عملکرد عمرانی کسی که به آبادانی زمین اقدام کرده است و نحوه تعیین بهای حقوق موصوف، در ماده ۲۸ قانون فوق الذکر بیان شده و هم چنین حقوق مکتسبه زارعین منصرف را در ماده ۳۲ قانون موصوف به شکل دیگر تشریح نموده، به این طریق که حقوق مکتسبه زارعینی که بیش از ۳ سال، در اراضی مورد تصرف زراعت کرده را به صورت حق اولویت و حق تقدم برای واگذاری اراضی مورد تصرف به آن ها، به رسمیت شناخته و حقوق مکتسبه به صورت حق تقدم برای خرید و تملک این اراضی تعیین شده. با کمی تأمل در متن ماده فوق، به وضوح

"حقوق مکتسبه زارعین متصرف" در آن تأیید شده است.

نتیجه گیری و پیشنهادات

حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر، در کلیه اشیاء و اموال و املاک مصداق دارد، گاهی حقوق موصوف قانونی و مثبت است که به شکلی متصرف از آن بهره مند می شود، و گاهی حقوق مکتسبه منفی است که حاصلش مجازات و تودیع خسارت از طرف متصرف است. مور مثبت آن مدنظر این پژوهش می باشد، که بررسی حقوق موصوف از منظر حقوق وفقه مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته، از منظر فقه به شرح قاعده تصرف، که بیان می دارد، اگر شخصی ملک در تصرف خود را بخواهد بفروشد، تصرف او برای احراز مالکیت کفایت می کند، که با نظر حقوق هم خوانی ندارد. چون در برهه ای از زمان در سال های مشروطیت با این دیدگاه چنین حقی زیر سؤال بود، دیوان عالی کشور به استناد پاره ای از فتاوی فقهی، چنین حقی را خارج از موازین می دانست. اما سرانجام هیأت عمومی دیوان عالی کشور به توصیف تازه ای از حقوق موصوف اقدام نمود و آن چه را که بین مالک و منصرف مرسوم بود، براساس تبصره ۲ ماده ۲ قانون تملک اراضی و املاک مورد نیاز دولت جهت اجرای طرح های نظامی و عمرانی به ماده ۳۱ آیین نامه قانون ثبت و اسناد توصیف نمود. بر این اساس قانون ثبت بیان می دارد، به صرف تصرف مالکیت خریدار ثابت و کافی نیست و مالکیت زمانی است که این معامله در دفتر املاک ثبت شود و این هم مستلزم ثبت ملک به نام فروشنده در دفتر املاک می باشد. به نظر می رسد با توجه به مقررات و روند فعلی معاملات و مراودات اجتماعی، نظر قانون ثبت محکمه پسند و عقلانی است. حقوق مکتسبه متصرفین ملک غیر در قوانین ایران در هر زمان به شکل های مختلف ظاهر شده، قبل از تصویب قانون اصلاحات ارضی متأثر از عرف هر منطقه وجود داشت، ولی به صورت ضعیف و تحت کنترل اربابان حقوق مکتسبه تعیین و اجرا می شد. به این نحو که زارع فقط می توانست بر روی زمین کشت و کار کند، چون عرف ارباب رعیتی حاکم بود و زارعین به نحوی رعیت اربابان و ملاکان بودند و حقوق مکتبه به شکل فعلی آن نمی توانست باشد، بعد از تصویب قانون اصلاحات ارضی که برای به دست آوردن دل لایه های مستضعف و معترض اجتماع تصویب شد و کاملاً به نفع دهقانان و زارعین و کشاورزان زحمت کش بود و زلزله ای بود که خوانین و ملاکان را با دهقانان برابر نمود و از اربابان چیزی جز نام آنها باقی نگذاشت و هر دهقانی که بر روی زمین زراعی کار می کرد را مالک زمین نمود، ولی قانون اصلاحات ارضی سابق خشک و تر را با هم در بر گرفت.

قانون اصلاحات ارضی سابق بدینانه نگریسته شد و مجلس شورای اسلامی در سال ۱۳۹۳ قسمت قابل توجهی از اسناد اصلاحات ارضی را به رسمیت شناخت که هم اکنون رویه و سمت و سری جدیدی در محافل قضایی و اداری را در برگرفته و مطابق عرف پیش می رود و به شکل های جدید، هم چون حق کسب و پیشه و تجارت و غیره در حال شکل گیری است، حقوق مکسبه منصرفین ملک غیر، پس از انقلاب شکل و شمایل تازه ای به خود گرفت به نحوی که در خصوص وجود حقوق مکسبه منصرفین ملک غیر تردیدی نیست، شاید در برخی موارد، دادگاه های محترم آراء مخالف حقوق موصوف صادر نمایند، ولی در حوزه عمل و میدانی معمولاً منصرفین ملک غیر حتی بدون در نظر گرفتن سابقه تصرف، از حقوق مکسبه ای مانند حق اولویت و حق ریشه برخوردارند، یعنی مالک راهی ساده تر از تعامل با متصرف را ندارد، به این علت که موضعش ضعیف است و ملک در تصرفش نیست. در خصوص متصرفین املاک و اراضی موقوفه، قانون اصلاحات ارضی سابق، جفای بزرگی بر پیکره وقف وارد نمود، که غیر قابل جبران است چون املاک و اراضی موقوفه را از این امر مستثنی نمود و فلسفه وقف که مورد احترام همه حکومت ها از زمان ظهور اسلام در ایران بود را نادیده گرفت و املاک و اراضی موقوفه را به عنوان ملک به زارعین انتقال داد، که حاصلش تصرف و ادعای مالکیت زارعین نسبت به املاک و اراضی موقوفه است. خلاصه این که از موقوفه فقط نامی بیشتر نمانده، با بررسی انجام شده در مناطق مختلف ایران، به همت واقفین معظم در دوران گذشته وسعت اراضی موقوفه در ایران چشم گیر بوده و شاید ۲۰٪ اراضی هر منطقه در جایجای این سرزمین پهناور به نام موقوفه باشد.

از این رو پیشنهاد می گردد:

۱. حقوق مکسبه منصرفین ملک غیر که منشأ اصلی آن قانون اصلاحات ارضی سابق است، باید با تدابیر و تفکر جدید به صورت واقعی به موضوعات آن نگریسته شود، که باعث رفاه و سود عموم گردد، یعنی به سمت آبادانی این مرز و بوم که به گفته شاعر برایش خون دلها خورده شده سوق داده شود.

۲. حقوق مکسبه زارعین متصرف باید در قالب ساز کار و وضع قوانین واقع بینانه ای قرار گیرد به نحوی که به قول عرف نه سیخ بسوزد و نه کباب.

۳. در خصوص نحوه رسیدگی به حقوق مکسبه، در محاکم چون قانون مدون و منظمی وجود ندارد و دادگاه معمولاً با توجه به رویه قضایی و عرف تصمیم گیری می نماید، بهتر آن است که در این

خصوص قوانین یک پارچه ای تدوین و قضات رسیدگی کننده نیز به صورت تخصصی انتخاب شوند. با توجه به اتکای اقتصاد ایران به نفت، که پایه نابسامانی اجتماع و کندی پیشرفت این کشور است. حکومت جمهوری اسلامی ایران در نحوه اداره موقوفه تجدید نظر و جایگاه این شخصیت حقوقی را در کشور ارتقاء داده و با تشکیل وزارتی به نام موقوفات، آن را احیاء و پشتیبانی و با مدیریتی صحیح و دل سوزانه آن را ساماندهی نماید، تا منبعی شود برای اشتغال زایی و عمران و آبادی محل مورد وقف و سرپناهی شود برای در راه ماندگان و خیریه ای شود برای نیازمندان و پناه گاهی شود برای پرورش مدیران دلسوز و سنگری شود برای دفاع از این مرز و بوم در زمان نیاز. ان شاء الله.

منابع و مأخذ

- ۱- امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج ۱، چاپ اسلامیة ۱۳۷۵
- ۲- امامی، سید حسن، حقوق مدنی، ج اول، چ بیست سوم، کتابفروشی اسلامی ۱۳۸۲.
- ۳- امینیان مدرس، محمد، وقف از دیدگاه حقوق و قوانین ایران، تهران، انتشارات سمت، چاپ اول زمستان ۸۱
- ۴- بیات، فرهاد، شرح جامع قانون مدنی، انتشارات ارشد، چ چهارم، پاییز ۱۳۹۳
- ۵- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، چ سوم، هشتم، چهاردهم، کتابخانه گنج دانش ۱۳۸۳ و ۱۳۷۹
- ۶- جعفری لنگرودی، محمدجعفر حقوق اموال کتابخانه گنج دانش، ۱۳۷۹.
- ۷- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، حقوق اموال، ج ا تهران، انتشارات بی تا، تیرماه ۱۳۵۹
- ۸- داراب پور، مهرباب، حقوق مدنی، حقوق اموال و مالکیت، فصل دوم از بخش اول، انتشارات جنگل، ۱۳۹۱
- ۹- ساکت، محمدحسین، شخصیت و اهلیت در حقوق مدنی، بهار ۱۳۷۰
- ۱۰- حائری شاه باغ، سید علی، شرح قانون مدنی، ج اول، کتابخانه گنج دانش، تهران چاپ اول، ۱۳۷۹
- ۱۱- خمینی، روح الله، تحریر الوسیله، ج ۲، چ نشر آثار امام ۱۳ - شمس، عبدالله، آیین دادرسی مدنی، ج اول، چاپ دهم، انتشارات دراک ۱۳۸۶
- ۱۲- صانعی، یوسف، مجمع المسائل، ج ۱، انتشارات میثم تمار ۱۲۴
- ۱۳- کاتوزیان ناصر، دوره مقدماتی حقوق مدنی جلد اول مقدمه، اموال و کلیات قراردادهای دانشگاه تهران، چاپ اول، بهمن ۱۳۹۶.
- ۱۴- کاتوزیان، ناصر، عقود معین، ج دوم، انتشارات گنج دانش ۱۳۷۷.
- ۱۵- کاتوزیان، ناصر، عقود معین، ج سوم، انتشارات گنج دانش ۱۳۷۷.
- ۱۶- کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، دوره عقود معین، ج ۱، چ هشتم، شرکت سهامی انتشار ۱۳۸۱
- ۱۷- کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، درس هایی از شفعه، وصیت، وارث، چ چهارم، انتشارات میزان ۱۳۸۲
- ۱۸- کاتوزیان، ناصر، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، نشر دادگستر، چاپ اول.
- ۱۹- کاتوزیان، ناصر، قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، چ هشتم، نشر میزان