

ماهیت و قلمرو قاعده «الزَّرْعُ لِلزَّارِعِ وَ لَوْ كَانَ غَاصِبًا»^۱

حمیدرضا موسوی پور^۲

غلامرضا یزدانی^۳

چکیده

قواعد فقهی برای تبیین و استخراج فروع فقهی و حقوقی کاربرد فراوانی دارد. از جمله آن‌ها قاعده «الزَّرْعُ لِلزَّارِعِ وَ لَوْ كَانَ غَاصِبًا» می‌باشد که در انتهای ماده ۳۳ قانون مدنی انعکاس یافته است. در واقع مقصود قسمت انتهایی ماده ۳۳ قانون مدنی: «... مگر اینکه نماء یا حاصل از اصله یا حبه غیر حاصل شده باشد که در این صورت درخت و محصول، مال صاحب اصله یا حبه خواهد بود، اگر چه بدون رضایت صاحب زمین کاشته شده باشد.» است. اگر شخصی بذر متعلق به خود یا دیگری را در ملک متعلق به دیگری بکارد، محصول، متعلق به صاحب بذر است، اگر چه زمین را غصب کرده باشد. در این مقاله با بهره‌گیری از روش توصیفی - تحلیلی به بررسی فروع این قاعده می‌پردازیم. در نهایت علاوه بر تثبیت این قاعده، در خصوص محصولات

ماهیت و قلمرو قاعده
«الزَّرْعُ لِلزَّارِعِ وَ لَوْ كَانَ
غَاصِبًا»
۱۱۳

۱. تاریخ دریافت: ۱۳۹۶/۰۲/۱۶؛ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۰۲/۲۰

۲. عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد سبزوار (نویسنده مسئول): رایانامه: mousavipur@iaus.ac.ir

۳. استادیار دانشگاه علوم اسلامی رضوی، رایانامه: ygholamreza1@gmail.com

به دست آمده از حبه و تعمیم آن به محصولات به دست آمده از اصل درخت، به نظر می‌رسد نتایج حیوانات و حق زارعانه نسبت به غاصب از مواردی است که از این قاعده تبعیت نکرده و حکم مستقلی دارند.

کلید واژه‌ها: زراعت، زارع، مزارعه، غاصب، حق زارعانه.

مقدمه

قاعده «الزرع للزارع و لو كان غاصباً» جزو قواعد ناظر به مالکیت اموال است. کارکرد این قاعده، همسان با کارکرد قاعده ید بوده و به موجب آن، مالک «زرع» تشخیص داده می‌شود. از این روست که قانون‌گذار ایران، این قاعده را در کنار قاعده ید و بحث امارات مالکیت، بیان نموده است. این قاعده در شبهات حکمی و موضوعی جریان داشته و منبع و مدرک آن روایاتی است که بر اساس آن، اگر شخصی بذر خود را در زمین متعلق به دیگری بکارد، محصول متعلق به صاحب بذر است اگرچه زمین غیر را غصب کرده باشد (کلینی، ۱۴۰۷، ۲۹۶/۵). این دیدگاه مورد پذیرش مشهور فقها است (علامه حلی، ۱۴۱۲، ۴۵۶/۹). در حقوق ایران این بحث با عنوان «مالکیت تبعی» بیان شده است. مالکیت تبعی عبارت از حقوقی است که مالک بر منافع و متعلقات مال دارد. برابر ماده ۳۳ قانون مدنی: «نماء و محصولی که از زمین حاصل می‌شود، مال مالک زمین است چه بخودی خود روئیده باشد یا به واسطه عملیات مالک...» قانون مدنی فرانسه، محصول ناشی از بذر دیگری را به تبع مالکیت زمین، ملک مالک زمین می‌داند و قاعده تابعیت منافع از مالکیت عین؛ یعنی قاعده «الزرع للزارع» را نقض کرده است (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸، ۱۳۰). قانون‌گذار ایران با تبعیت از فقه امامیه، مالک حبه را مالک محصول می‌داند و قاعده تابعیت را که در ماده ۳۲ قانون مدنی آمده، پذیرفته است. این ماده از آن جهت که فقط حقوق صاحب بذر و اصله را مورد شناسایی قرار داده و نسبت به حقوق مالک سکوت کرده است، ناقص است. مالک حق دارد قلع محصول و درخت را بخواهد، و در صورت نخواسستن قلع، استحقاق اجرت المثل را در مدت بقای محصول و درخت بر زمین خود دارد (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸، ۱۳۲).

جستارهای

فقهی و اصولی

سال سوم، شماره پیاپی نهم

زمستان ۱۳۹۶

۱۱۴

مفردات قاعده

الف) الزرع: زرع در لغت، کاشتن، رویاندن و تخم پاشیدن است (معین، ۱۳۵۳، ۱۷۳۴/۲؛ دهخدا، ۱۳۴۲، ش ۱۶۱/۳۴۵). مفهوم زراعت در عرف معلوم است. زراعت عبارت است از: کشت هر نبات که اصل ثابت و باقی نداشته باشد، مانند: پنبه، نیشکر، بادمجان، خربزه، گندم، جو، عدس، ماش و به طور کلی بقولات، خیار، کدو در همه اقسام آن، کلم در هر نوع، سیر، پیاز، توت فرنگی، کاهو، انواع گل‌ها، انواع سبزی‌ها، تره فرنگی، چغندر و مانند آن (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸، ۷۸/۳). بنابراین با دقت عرفی می‌توان نتیجه گرفت که در امثال گندم، جو و برنج، بذر پس از کشت نابود می‌شود و آنچه باقی می‌ماند محصول است. البته برخی مصادیق وجود دارد که به مدت چند سال در زمین ماندگار است، سپس خود بخود نابود می‌شوند مانند: پیاز، زعفران و یونجه. با توجه به اینکه این گونه موارد در واقع به منزله درخت می‌باشند، به طوری که بقای اصل آن‌ها در زمین موجب سلطه بر آن است. بنابراین اطلاق عنوان زرع بر این موارد، خالی از اشکال نیست. البته آنچه در ماده ۳۳ قانون مدنی آمده است، نه خصوص زرع بلکه «حبه» و «اصله» متعلق به دیگری می‌باشد. «حبه» به معنای بذری است که ریشه در زمین ندارد و «اصله» به معنای نهال درختان است که ریشه آن در زمین باقی است. بنابراین ماده ۳۳ قانون مدنی علاوه بر زراعت شامل نهال درختان نیز می‌شود و از این جهت عام‌تر از قاعده زرع است. اگر چه در عرف به درخت، زرع نمی‌گویند و منظور از زرع در مزارعه، مطلق زراعت است. مزارعه و درختکاری خارج از شمول عقد مزارعه است (معاونت قوه قضائیه، ۱۳۸۶، ۲۵۵/۱). شایان ذکر است «الف و لام در الزرع» استغراق و به معنای جمیع است؛ یعنی همه زراعت‌ها ملک زارع است اگر چه زارع، غاصب باشد.

ب) للزارع: «لام» در عبارت، به معنای اختصاص است؛ یعنی زرع مختص زارع است. همچنین می‌تواند لام ملک باشد؛ یعنی زارع، مالک زرع است. «زارع» در اصطلاح عامیانه به معنای کشاورز و در اصطلاح حقوقی، شخصی است که با انعقاد قرارداد با مالک یا بدون قرارداد، اقدام به کشت زراعتی در زمین می‌نماید و قصد

او تملک محصول حاصل از این زراعت است. خواه قرارداد اجاره باشد که در آن کشاورز، زمین متعلق به غیر را در مدت مشخص و با اجرت معین اجاره می‌نماید (و مالک منافع موقت زمین می‌شود) و یا قرارداد مزارعه که برابر آن مزارع ملک خود را برای مدت معین یا متعارف با تعیین حصه مشاع از محصول به عامل واگذار می‌نماید (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸، ۷۸/۳).

ج) و لو کان غاصباً: در تقابل قاعده ضمان ید (علی الید ما أخذت حتی تؤدیه) با قاعده «الزرع للزارع و لو کان غاصباً» می‌توان گفت: قاعده زرع از استثنائات ضمان ید و رابطه آن دو «حکومت» است، به طوری که قاعده زرع، قاعده ضمان را محدود می‌کند. بنابراین، اعمال و کارهای غاصب در ملک غصبی که موجب افزایش ارزش ملک شده است، محترم نیست؛ مگر در خصوص زراعت.

«کان» در قاعده بالا، فعل ناقص است، اسم آن «زارع» و خبرش «غاصباً» می‌باشد.

«غاصباً» مصدر بوده و متعلق «غصب» بیان نشده است؛ و در متعلق آن، دو احتمال وجود دارد:

۱) متعلق غصب، زرع باشد، «غاصباً للزرع»؛ در این صورت اگر شخصی، بذر متعلق به دیگری را در زمین خود یا دیگری بکارد، زراعت به وجود آمده از غاصب می‌باشد، اگرچه بذر را غصب کرده باشد (طوسی، ۱۴۰۷، ۳/۴۲۰). این احتمال، با نظر مشهور فقها مخالف است؛ زیرا در این فرض معتقدند؛ محصول از صاحب بذر است نه غاصب (اردبیلی، ۱۳۰۴، ۹/۱۷۶). همچنین با قواعد فقهی و اصولی مخالف است؛ زیرا متقاضی استصحاب ملک آن است که محصول از صاحب بذر است (نجفی، ۱۳۶۷، ۳۷/۱۹۸).

۲) متعلق غصب، زمین باشد؛ یعنی «الزرع للزارع و لو کان الزارع غاصباً للأرض و قد زرع فیها لئفسه» با این احتمال، زرع ملک زارع است، اگرچه زمین را غصب کرده باشد؛ زیرا زرع نتیجه همان بذری است که در زمین کاشته شده و مال غاصب بوده است؛ پس، نتیجه این بذر نیز برای غاصب است (نجفی، ۱۳۶۷، ۳۷/۱۹۸).

مستندات قاعده

الف) قرآن: در قرآن آیه‌ای که به صراحت دلالت بر مفاد قاعده نماید، وجود ندارد. اما از برخی آیات می‌توان مفاد آن را استنباط کرد. طبق آیات ۳۳ تا ۳۵ سورة یس ﴿وَأَيَّةٌ لَهُمُ الْأَرْضُ الْمَيْتَةُ أَحْيَيْنَاهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ يَأْكُلُونَ (۳۳) وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّاتٍ مِنْ نَخِيلٍ وَأَعْنَابٍ وَفَجَّرْنَا فِيهَا مِنَ الْعُيُونِ (۳۴) لِيَأْكُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ أَفَلَا يَشْكُرُونَ (۳۵)﴾ استدلال به عبارت ﴿وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ﴾ است. در صورتی این استدلال صحیح است که «واو» عاطفه و «ما»ی موصوله و ترجمه آیه چنین باشد: تا اینکه آن‌ها از منافع آن (درختان) و آنچه که با دست‌شان به عمل می‌آورند، بخورند. «البته در خصوص تفسیر این عبارت آیه اختلاف نظر است. امین‌الاسلام مرحوم طبرسی می‌گوید: «تا اینکه از ثمره درختان تناول کنند و از آنچه دست‌ان آن‌ها به عمل آورده از غرس و سقی و آبار و مانند این‌ها از اعمالی که منتهی به ثمره دادن درختان می‌شود و جایز است که حرف می‌نافیه و معنی آیه چنین باشد و این میوه‌ها را دست‌ان آن‌ها به عمل نیاورده‌اند و قادر به چنین کاری نیستند.^۱ هر چند تفسیر دوم به نظر علامه طباطبایی به معنای آیه نزدیکتر است (طباطبایی، ۱۳۹۳، ۱۷/۸۶)، اما می‌توان با توجه به سیاق آیه این معنا را فهمید که آنچه ما از ثمرات درختان می‌رویانیم و آنچه که شما با دستانتان (عملتان) به وجود می‌آورید، همه متعلق به خداوند است؛ زیرا آیه در مقام نفی قدرت انسان‌ها نیست، بلکه در مقام بیان این است که اگر چه شما در زمین کار می‌کنید، اما محصولی که به وجود می‌آید منتسب به خداوند است. در این صورت معنای آیه چنین است: تا مردم از ثمرات درختان (منافع طبیعی که بدون دخالت انسان‌ها به وجود می‌آید) و از منافع آن‌ها (که با دخالت انسان‌ها به وجود می‌آیند) تناول کنند ﴿وَلِيَأْكُلُوا مِنْ ثَمَرِهِمْ﴾ هر چند مالک زمینی که در آن کشت کرده‌اند نباشند؛ زیرا آیه اطلاق دارد و ناظر به هر دو حالت می‌تواند باشد.

ماهیت و قلمرو قاعده
«الزُّرْعُ لِلزَّارِعِ وَ لَوْ كَانَ
غَاصِبًا»
۱۱۷

۱. «من ثمره و من "ما عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ" من الغرس و السَّقى و الأبار و غیر ذلك من الاعمال الی ان ینبغ الثَّمَرُ مُنتهَها. و یجوز ان یکون "ما" فی "ما عملته ایدیهم" نافیة ای و لم تعمل تلک الثَّمار ایدیهم و لا یقدرون علیه.» (طبرسی، ۱۳۷۱، ۳/۳۸۸)

ب) روایات

۱- از امام جعفر صادق علیه السلام سؤال شد، مردی در زمین متعلق به دیگری بدون اذن او زراعت می کند، تا اینکه بعد از رسیدن محصول، صاحب زمین می آید و ادعای محصول می کند و می گوید: بدون اذن من زراعت کردی. بنابراین، محصول از من و هزینه کشت را به تو می پردازم. از امام سؤال می شود که آیا صاحب زمین چنین حقی دارد؟ امام می فرماید: محصول به زارع تعلق دارد و مالک زمین می تواند کرایه زمین را مطالبه کند.^۱

۲- از امام محمد باقر علیه السلام سؤال شد، مردی خانه ای را که دارای باغ است کرایه می کند و بدون اذن و امر مالک در باغ زراعت می کند و درخت خرما یا درختان مثمر و غیر مثمر و یا غیر آن، غرس می کند؛ امام می فرماید: کرایه باغ به عهده متصرف است، اما او مالک درختان و زراعت کاشته شده می باشد و باید درختان و زراعت را قلع کند و هر موقع مالک خواست آن ها را از باغ بردارد.^۲

مصادیق قاعده

الف) محصول و نماء حبه و اصله: برابر قاعده فقهی «النماء تابع للملك» محصول حاصل از زمین، متعلق به مالک حبه یا اصله است؛ بدین معنا که هرکس مالک مالی باشد، نمائات و منافع آن ملک نیز از آن او خواهد بود. در این بحث نیز، فرض آن است که حبه از آن غاصب است، از این رو، زرع حاصل از او، می بایست مال خود او باشد، ولی چون زمین دیگری را غصب کرده، علاوه بر ارتکاب گناه، می بایست اجرت المثل تصرفات خود را نیز بپردازد (شهید ثانی، ۱۴۱۳، ۱۲/۲۳۷). همین مطلب در قانون مدنی نیز آمده است، برابر ماده ۳۲

جستارهای

فقهی و اصولی

سال سوم، شماره پیاپی نهم
زمستان ۱۳۹۶

۱۱۸

۱. «مُحَمَّدُ بْنُ يَحْيَى عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ الْحُسَيْنِ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ هَلَالٍ عَنْ عُقْبَةَ بْنِ خَالِدٍ قَالَ سَأَلْتُ أَبَا عَبْدِ اللَّهِ ع - عَنْ رَجُلٍ آتَى أَرْضَ رَجُلٍ فَزَرَعَهَا بِغَيْرِ إِذْنِهِ حَتَّى إِذَا بَلَغَ الرَّزْقُ جَاءَ صَاحِبَ الْأَرْضِ فَقَالَ زَرَعْتَ بِغَيْرِ إِذْنِي فَزَرَعْتُ لِي وَ لَكَ عَلَيَّ مَا أَتَقَفْتُ أَلَهُ ذَلِكَ أَمْ لَا فَقَالَ لِلزَّارِعِ زَرَعُهُ وَ لِصَاحِبِ الْأَرْضِ كِرَى أَرْضِهِ.» (کلینی، ۱۴۰۷، ۵/۲۹۶).

۲. «عَلِيُّ بْنُ إِبْرَاهِيمَ عَنْ أَبِيهِ عَنْ ابْنِ فَضَّالٍ عَنْ عَلِيِّ بْنِ عُقْبَةَ عَنْ مُوسَى بْنِ أَكْبِيلِ التَّمِيمِيِّ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ مُسْلِمٍ عَنْ أَبِي جَعْفَرٍ ع فِي رَجُلٍ أَكْتَرَى دَارًا وَ فِيهَا بُسْتَانٌ فَزَرَعَ فِي الْبُسْتَانِ وَ غَرَسَ نَخْلًا وَ أشْجَارًا وَ فَوَآكِهِ وَ غَيْرَ ذَلِكَ وَ لَمْ يَسْتَأْمِرْ فِي ذَلِكَ صَاحِبَ الْبُسْتَانِ فَقَالَ عَلَيْهِ الْكِرَاءُ وَ يُقَوِّمُ صَاحِبُ الدَّارِ الْغَرْسَ وَ الرَّزْعَ قِيمَةَ عَدْلِ قَيْعُطِهِ الْغَارِسِ وَ إِنْ كَانَ اسْتَأْمَرَ فَعَلَيْهِ الْكِرَاءُ وَ لَهُ الْغَرْسُ وَ الرَّزْعُ يُقْلَعُهُ وَ يَذْهَبُ بِهِ حَيْثُ شَاءَ.» (کلینی، ۱۴۰۷، ۵/۲۹۷).

قانون مدنی: «تمام ثمرات و متعلقات اموال منقوله و غیر منقوله که طبعاً یا در نتیجه عملی حاصل شده باشد، بالتبع مال مالک اموال مزبوره است.» مالکیت تبعی ممکن است ناظر به ثمره یا متعلقات مربوط به آن مال باشد. مالکیت تبعی نسبت به متعلقات مال (مانند بنا) از بحث خارج است (کاتوزیان، ۱۳۸۶، ۱۵۸). بحث اصلی راجع به مالکیت تبعی بر ثمره و منافع حاصل از مال است. واژه ثمره و منفعت و نماء و محصول که گاهی مرادف با هم به کار می‌روند، در عرف معانی گوناگون دارد: برای مثال واژه «محصول» اختصاص به منافع حاصل از زمین و باغ دارد. درحالی که نماء و منفعت در مورد اموال منقول و غیر منقول یکسان به کار می‌رود. همچنین «منفعت به فایده‌ای گفته می‌شود که به تدریج از مالی به دست می‌آید و ایجاد آن با از بین رفتن اصل مال ملازمه ندارد؛ مانند سکونت در خانه و نتاج حیوانات و بهره پول. ولی «ثمره» و «نماء» معنای عام‌تری دارند (کاتوزیان، ۱۳۸۶، ۱۵۸). نتیجه تمیز به معنای «ثمره» و «منفعت» این است که هرگاه در اثر قرارداد یا به حکم قانون، مالک عین و منفعت مال یکی نباشد، مالک منفعت فقط از فوایدی می‌تواند استفاده کند که با از بین رفتن عین مال ملازم نیست.^۱ از این رو، منافع هر مال را می‌توان به سه دسته تقسیم کرد:

- ۱- منافع طبیعی؛ که بدون دخالت انسان از مال حاصل می‌شود، مانند: بوته‌ها.
 - ۲- منافع مصنوعی؛ مانند زراعت که از زمین بدست می‌آید.
 - ۳- منافع عهدی؛ منافی است که در اثر قرارداد و توافق مالک با دیگران در برابر واگذاری منافع به مبلغ معین برای مالک ایجاد می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۸۶، ش ۱۵۹).
- بنابراین، اگر مالک زمین، بذری در زمین خود بکارد یا نهالی را غرس کند، محصول و درخت به تبع ملک از مالک زمین است. اما اگر مالک، حبه یا نهال دیگری را در زمین خود بکارد، آیا محصول به او تعلق دارد و یا به مالک حبه یا نهال؟ آیا این ادعای

۱. النماء عبارة عن الأعيان المستخرجة من المال، أي ما يمكن الإشارة الحسنة إليه، لوجود ما يحذاه له في الخارج؛ سواء كان قابلاً للانفصال كاللبن و الثمرة و النتاج و الصوف و نحو ذلك. أو لم يكن كالسمن و نمو الأشجار. و المنافع ما لا يكون بحذاه شيئاً في الخارج كسكنى الدار، و ركوب الدابة و قد يطلق كل منهما على الآخر. فذهب المشهور إلى أن النماء المنفصل و المنافع (مستوفاة كانت أو تالفة) ملك لمن انتقل إليه المال، فلا ترد برد العين، و النماء المتصل تابع للعين (ثانينى، محمد حسين، منية الطالب في شرح المكاسب، ۱/ ۲۳۰).

صاحب زمین پذیرفته است که، محصول در اثر وجود مواد غذایی زمین به وجود آمده و او به تبع این مواد، مالک نتاج حاصل از آن نیز هست، یا اینکه محصول یا میوه، نتیجه و ثمره نهال و حبه است، چون در راه به ثمر رسیدن آن ملک غیر استفاده شده است، صاحب زمین تنها حق مطالبه اجرت را دارد؟ در این مورد سه احتمال وجود دارد:

۱- حبه‌ای که در زمین دیگری می‌روید تلف شده محسوب شده و کسی که آن را کاشته، موجب اتلاف آن شده است. بنابراین، هرگاه مالک زمین، حبه را غصب نموده و در زمین خود کاشته باشد، باید مثل آن را به مالک حبه بدهد و هرگاه مالک حبه خود را در زمین دیگری کاشته باشد، مال خود را تلف نموده است و هرگاه به وسیله عمل غیر انسان مانند: باد، آب یا حیوان، آن حبه به زمین غیر منتقل شده و بزیود مانند آن است که حبه به خودی خود تلف شده است.

۲- محصولی که از حبه غیر به دست می‌آید، به وسیله دو امر است؛ حبه غیر و مواد غذایی که در اثر بقا مدتی در زمین دیگری به صورت محصول درآمده است. برای رفع اختلاف، محصول به مالک زمین داده می‌شود و مالک زمین باید بدل حبه را به مالک آن بپردازد؛ دلیل بر این احتمال، جمع بین حقیین است.

۳- محصولی که از حبه غیر در زمین دیگری می‌روید، همان حبه اولی می‌باشد که پس از مدتی تغذیه از زمین به این صورت درآمده، بنابراین، محصول متعلق به صاحب حبه است. ماده ۳۳ قانون مدنی پس از بیان قاعده کلی «مالکیت صاحب زمین» احتمال سوم را پذیرفته و درخت و ثمره و محصول را مال صاحب حبه و اصله می‌داند، اگرچه بدون رضای صاحب زمین کاشته شده باشد. بنابراین فرقی نمی‌کند که صاحب حبه و اصله آن را در زمین غیر کاشته باشد و یا برعکس صاحب زمین، اصله و حبه غیر را غصب نموده و در زمین خود کاشته باشد. همچنان که فرقی نمی‌کند که کشت با اذن طرف دیگر باشد یا بدون اذن قبلی او باشد. اما راجع به استفاده‌ای که از زمین شده است، صاحب حبه خواه زمین را غصب کرده و یا با اجازه مالک در آن کشت نموده است، باید اجرت‌المثل آن را به مالک زمین بپردازد، مگر اینکه اذن در انتفاع مجانی باشد. ولی هرگاه مالک زمین حبه را غصب نموده و در زمین خود کاشته است، حقی برای اجرت‌المثل نخواهد داشت (امامی، ۱۳۷۶،

۱/ ۴۴ و ۳۸۶).^۱ بنابراین چند فرض وجود دارد:

فرض اول: کسی بذر خود را در زمین دیگری بکارد؛ حال یا با اذن صاحب زمین کاشته (که غاصب نیست) یا بدون اذن صاحب زمین (که غاصب است)، در هر دو صورت، مطابق قاعده و ذیل ماده ۳۳ قانون مدنی، حاصل متعلق به صاحب بذر است؛ زیرا محصول زمین از حبّ دیگری به دست آمده است. اما در هر دو فرض، مالک محصول باید از جهت استیفای از مال و زمین غیر اجرت المثل زمین را به مالک زمین پرداخت نماید؛ زیرا اذن در کشت ملازمه با رایگان بودن استفاده ندارد و رایگان بودن خلاف اصل و محتاج به صراحت کافی است (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۰، ۱۳۱؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸، ۱/۳۹۰) و برابر ماده ۳۱۴ قانون مدنی: «اگر در نتیجه عمل غاصب قیمت مال مغضوب زیاد شود، غاصب حقّ مطالبه قیمت زیادی را نخواهد داشت، مگر اینکه آن زیادتی عین باشد که در این صورت عین زائد متعلق به غاصب است.» در بیان حکم این ماده گفته شده، اگر در اثر عمل غاصب، زیادی مادی در مال مغضوب حاصل شده باشد، چنانچه گندم یا اصله دیگری را غصب و در زمین خود بکارد و آن بذر محصول دهد و یا اصله درخت شود، آن محصول و درخت متعلق به صاحب بذر و اصله خواهد بود و غاصب مستحق اجرت المثل زمین خود نمی‌باشد؛ زیرا غاصب بذر و اصله، بدون اجازه مالک اقدام به کشت آن‌ها در زمین خود نموده و منافع زمین را تقویت کرده است و هر یک از مالک و غاصب می‌توانند برداشت محصول و قلع درخت را بخواهند و هزینه آن به عهده غاصب است (امامی، ۱۳۷۶، ۱/۳۸۷). امام خمینی علیه السلام حکم نهال کاری یا زراعت یا احداث بنا در ملک غیر را به شرح زیر بیان نموده است: «اگر زمینی را غصب نماید و در آن زراعت کند یا نهال کاری کند... نماء هر کدام، مال غاصب خواهد بود و غاصب باید اجرت زمین را تا زمانی که زراعت یا نهال در زمین باقی است، بپردازد. غاصب باید نهال یا زراعت خود را از روی زمین بردارد، حتی اگر متضرر شود، و علاوه بر آن حفره‌های روی زمین را باید پر نماید و ارش نقص زمین را که زراعت موجب آن شده است بپردازد،

ماهیت و قلمرو قاعده
«الزَّرْعُ لِلزَّارِعِ وَ لَوْ كَانَ
غَاصِبًا»
۱۲۱

۱. اذا غصب حباً فزرعه... قبل الزرع للغاصب و قيل للمغضوب منه و هو الاشبه، لو غصب ارضاً فزرعها او غرسها، فالزرع و نمائه للزارع. (شهید ثانی، مسالك الافهام، جلد دوم، کتاب غصب).

مگر اینکه مالک به بقای زراعت مجاناً یا در مقابل اجرت رضایت دهد... همچنین، اگر زمین را غصب نماید و در آن بنا احداث کند، پس حکم آن مانند نهال کاری در زمین غیر است، که در این صورت، اگر مصالح مال غاصب است، بنا متعلق به غاصب است و مالک می‌تواند او را ملزم به قلع و قمع نماید. پس حکم این مسئله در آنچه بیان شد، مانند حکم نهال کاری است (موسوی خمینی، ۱۳۱۴، ۲/۱۸۶).

فرض دوم: مالک زمین، بذری متعلق به دیگری را در ملک خود بکارد، با اذن صاحب بذر یا بدون اذن صاحب بذر، که در حالت اول، محصول از آن صاحب بذر است، ولی باید اجرت المثل را به مالک زمین بدهد. در حالت دوم، محصول متعلق به صاحب بذر است، اما او ملزم به پرداخت اجرت المثل به مالک زمین نیست (امامی، ۱۳۷۶، ۱/۴۴)، زیرا مالک زمین به زیان خود اقدام کرده است و برابر حدیث: «لَيْسَ لِعَرِقِ ظَالِمٍ حَقٌّ» (طوسی، ۱۴۰۷، ۶/۲۹۴)، غاصب جهت عمل زراعت خود چیزی را مستحق نمی‌باشد.

فرض سوم: کسی بذری دیگری را در ملک ثالث بکارد، بدون اذن مالک زمین و بدون اذن صاحب بذر، باز هم محصول متعلق به مالک بذر است و مالک زمین اجرت المثل را از صاحب بذر می‌گیرد. به دو دلیل:

۱- محصول بوجود آمده عین مال مالک اولی است و فقط صورت آن تغییر پیدا کرده است. ۲- برابر قاعده «النماء تابع للملك» محصول متعلق به مالک بذر است، اگرچه نماء به سبب فعل غاصب بوجود آمده باشد (شهید ثانی، ۱۴۱۲، ۲/۲۳۶). همین حکم در صورتی است که بذری دیگری توسط باد یا سیل و یا هر عامل غیرانسانی، وارد ملک دیگری شود و بروید، در این صورت نیز برابر قاعده «الزرع للزارع» محصول متعلق به صاحب بذر است (بجنوردی، ۱۳۸۸، ۷/۴۲).

ب) زراعت بنا و درخت احداث شده به وسیله شریک مال مشاع بدون

اذن شرکا: اگر یکی از مالکان مشاعی، بدون اذن سایر شرکا به میزان سهم یا بیش از آن مبادرت به تصرف و احداث بنا در ملک مشاع نماید، آیا ید مالک مشاع، نسبت به کل تصرفات، غاصبانه است و باید از او و از همه تصرفاتش ولو به میزان سهم خود خلع ید

نمود؟ مسلماً تصرف حقوقی شریک در سهم مشاعی خود، به دلالت ماده ۵۸۳ قانون مدنی، چون مستلزم تصرف مادی در مال مشاع نمی‌باشد، مجاز است (خواه ناقل عین یا منفعت باشد). اما تصرفات حقوقی نسبت به سهم شرکای دیگر به دلالت ماده ۵۸۱ قانون مدنی، تابع مقررات معامله فضولی است. ولی تصرفات مادی شریک در ملک مشاع قبل از افراز (مثلاً یکی از شرکا در ملک مشاع زراعت کند یا در آن احداث بنا نماید) در قانون مدنی به طور صریح حکم مسئله بیان نشده، اما از ماده ۵۷۹ قانون مدنی، حکم این مسئله استنباط می‌شود. برابر این ماده: «اگر اداره کردن شرکت به عهده شرکای متعدّد باشد به طوری که هر یک به طور استقلال مأذون در اقدام باشد، هر یک از آنها می‌تواند منفرداً اعمالی که برای اداره کردن لازم است اقدام کند.» مفهوم مخالف ماده، آن است که اگر هر یک از شرکا مجاز نباشد به طور استقلال در مال شریکی تصرف نماید، تصرفاتش غیر نافذ است. دلیل این مطلب، این است که این تصرفات، غاصبانه بوده و احکام تصرفات غصبی بر آن بار می‌شود. یکی از این احکام، همان است که این مقاله درصدد بررسی آن می‌باشد؛ یعنی اگر شریک، حبه‌ای در ملک مشاع کاشت، محصول از آن اوست، ولو این تصرف، غاصبانه می‌باشد.

علاوه بر آن از ماده ۴۷۵ قانون مدنی می‌توان حکم این مورد را استنباط نمود. از عبارت ذیل این ماده فهمیده می‌شود که اجاره مال مشاع که یک تصرف حقوقی است مجاز، ولی تسلیم مورد اجاره، یک تصرف مادی است که بدون اذن شریک مجاز نمی‌باشد. بنابراین، تصرفات مادی شریک در ملک مشاع باید با اجازه سایر شرکا باشد، در غیر این صورت استیلا بر مال غیر و مشمول احکام غصب خواهد بود (موسوی خمینی، ۱۳۱۴، ۱۷۲/۲).

ج) زراعت پس از بطلان یا انقضای مدت مزارعه: برابر ماده ۵۳۳ قانون مدنی: «اگر عقد مزارعه به علتی باطل باشد، تمام حاصل، مالِ صاحبِ بذر است و طرف دیگر که مالک زمین یا آب یا صاحب عمل بوده است، به نسبت آنچه مالک بوده، مستحقّ اجرت المثل خواهد بود. اگر بذر مشترک بین مزارع و عامل باشد، حاصل و اجرت المثل نیز به نسبت بین آنها تقسیم می‌شود.» بنابراین، اگر عقد مزارعه به هر

دلیلی، باطل باشد؛ مسئله چند حالت پیدا می‌کند:

الف) زراعت و محصول رسیده باشد؛ در این حالت اگر بذر از مالک باشد، همه محصول از اوست به‌عنوان تبعیت در مالکیت بذر. منتها مالک باید اجرت المثل عمل و عوامل مؤثر در کشت را بدهد. اما اگر بذر از مالک زمین و زارع هر دو باشد، هر یک به اندازه بذر خود، مالک محصول است و نسبت به حصه مالک زمین در تخم، اجرت المثل زمین او ساقط است، چنانچه نسبت به حصه زارع در تخم، اجرت المثل عمل و عوامل ساقط است. اگر بذر را ثالث داده باشد، همه محصول، ملک ثالث می‌شود، ولی او ملزم است اجرت المثل زمین و عوامل را به ذی‌نفع آن‌ها پرداخت نماید (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۰، ۷۸/۲). به هر حال اجرت المثل، تابع اجرت المسمی نیست. اگر عاقدی با علم به فساد مزارعه، وارد در عقد شود، استحقاق اجرت المثل را ندارد، به دلیل قاعده اقدام (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸، ۳۷۳/۴).

ب) زراعت و محصول نرسیده باشد؛ مستفاد از ماده ۵۴۰ قانون مدنی، مزارع حق دارد زراعت را ازاله کند یا آن را با اخذ اجرت المثل ابقا نماید.

اما اگر مدت مزارعه منقضی شود و زراعت هم‌زمان با انقضای مدت یا قبل آن رسیده باشد، مطابق عقد مزارعه عمل می‌شود، ولی اگر زراعت قبل از انقضای مدت نرسیده باشد؛ برابر ماده ۵۴۰ قانون مدنی، مالک می‌تواند برابر قاعده تسلیط زرع را قلع و یا آن را باقی گذارد و به نسبت مدت اضافه اجرت المثل دریافت نماید؛ زیرا یکی از شرایط عقد مزارعه تعیین مدت برای کشت است. بنابراین، مدت مجهول عقد را غرری و باطل می‌کند. مدت باید طوری معین شود که عادتاً زراعت در آن مدت به‌دست آید. پس اگر زمین را به مزارعه بدهد، برای یک‌بار کشت گندم، مدت کشت و رسیدن محصول معلوم است. اما اگر در مزارعه مدت تعیین شده باشد، عقد مزارعه با تمام شدن مدت آن پایان می‌پذیرد. بنابراین، عامل مکلف است زمین را به مزارع تحویل دهد و از تاریخ پایان مدت، اذن مالک خود به‌خود از بین می‌رود و از آن تاریخ عامل در حکم غاصب است و بایستی اجرت المثل بدهد، هر چند استیفای منفعت نکرده باشد (کاتوزیان، حقوق مدنی (مشارکت‌ها و صلح)، ۱۳۸۶، ۲۲۰).

حال سؤال این است که آیا در این دو صورت قرارداد مزارعه باطل است یا باطل

جستارهای

فقهی و اصولی

سال سوم، شماره پیاپی نهم

زمستان ۱۳۹۶

۱۲۴

نیست؟ اگر باطل باشد، برابر قاعده «الزرع للزارع» زراعت موجود از صاحب بذر و مالک مستحق اجرت المثل زمین خود در مدت زراعت می‌باشد. برابر نظر مشهور فقها، مالک پس از انقضای مدت مزارعه می‌تواند به مقتضای قواعدی چون قاعده سلطه و قاعده حرمت تصرف در مال مسلمان بدون رضایت او، بدون پرداخت ارش ازاله زرع را از حاکم بخواهد، تفاوت ندارد که علت نرسیدن زرع تفریط عامل یا حوادث خارجی مربوط به آب و هوا باشد (شهید ثانی، ۱۴۱۴، ۱/۲۹۳؛ طباطبایی یزدی، ۱۳۹۰، ۲/۲۸۹؛ نجفی، ۱۳۶۷، ۱۶/۲۸). از طرف دیگر، با انقضای مدت، تعهد مالک تمام می‌شود و الزام او به ابقای زرع به ضرر اوست همچنین قلع زرع قبل از رسیدن به ضرر زارع است. بعد از تعارض دو لاضرر و تساقط آن‌ها، برابر اصل تسلیط، مالک می‌تواند زراعت را قلع و به دادن ارش الزامی ندارد؛ زیرا با تردید در ضمان، اصل در عدم ضمان است (شیرازی، ۱۴۰۹، ۲۲۱/۵۴). قانون مدنی در ماده ۵۴۰ برخلاف عقد اجاره (ماده ۵۰۴ ق.م) از نظر مشهور تبعیت نموده و هیچ تعهدی برای مالک جهت ابقای زرع باقی نگذاشته است. بنابراین مالک حق قلع زراعت را دارد. اگرچه این حکم مطابق با قواعد است، اما از لحاظ مصالح عمومی زیان‌بار است؛ زیرا اگر نرسیدن زرع به واسطه تفریط زارع باشد، می‌توان با استناد به دلایل یادشده حق ازاله زرع را بدون دادن ارش پذیرفت؛ زیرا ضرر در این صورت به فعل زارع مستند است (قاعده اقدام). اما اگر نرسیدن زرع مستند به عوامل طبیعی مثل تغییر آب و هوا باشد، نظر مشهور قابل نقد است؛ زیرا ازاله زرع بدون پرداخت ارش مستلزم ضرر به زارع خواهد بود. به خصوص اینکه اصل زرع با اجازه مالک کاشت شده است. با وجود چنین ضرری برای زارع قاعده لاضرر بر قاعده تسلیط مقدم است و استدلال مشهور صحیح نیست، زیرا ضرر مالک به گرفتن اجرت المثل زمین جبران می‌شود و ضرر زارع نیز منتفی خواهد شد و در تعارض دو ضرر نیز ضرر اقوی مقدم است. (اصغری آقمشهدی و همکاران، ۱۳۸۵، ۱۹/۹). بنابراین، با توجه به اصل ۴۰ قانون اساسی و مواد ۱۷ و ۵۰۴ قانون مدنی و ماده ۴۸ قانون اجرای احکام مدنی در تفسیر منطقی از ماده ۵۴۰ قانون مدنی باید حکم مندرج در آن را به موردی محدود کرد که نرسیدن زراعت ناشی از تقصیر زارع باشد. در غیر این صورت، مالک حق ازاله زراعت را ندارد و باید با ابقای زرع از زارع اجرت المثل مطالبه کند.

حتی برخی حقوقدانان (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸، ۳۶۴/۴) معتقدند، اگر به علت طبیعی (قوة قهریه) محصول در مدت نرسد، زارع بابت ابقای محصول در خارج مدت مزارعه ضامن دادن اجرت المثل نیست. اگر رسیدن محصول در مدت مقرر ناشی از اضطرار زارع باشد؛ مثلاً به زندان افتادن، مالک خیار فسخ دارد و می‌تواند به ابقای زراعت تا زمان رسیدن رضایت دهد با استحقاق اجرت المثل زمین و اگر زارع نکارد تا مدت سپری گردد مالک استحقاق اجرت المثل زمین را به نسبت حصه خود دارد (حسینی عاملی، ۱۴۱۸، ۳۱۳/۷).

صاحب عروه می‌گوید: اگر بعد از انقضای مدت مزارعه، اصل زرع در زمین باقی بماند و در سال آینده دوباره بروید، در این صورت اگر بذر اولی متعلق به هر دوی آنها بوده باشد، محصول از هر دو نفرست و اگر بذر در ابتدا از یکی از ایشان بوده باشد، محصول نیز از همان شخص است. مگر اینکه او از محصول اعراض کرده باشد. البته سید طباطبایی احتمال دیگری را قوی می‌داند و آن این است که در صورت عدم اعراض محصول متعلق به هر دوی آنها باشد، خواه بذر متعلق به یکی از آنها باشد و خواه متعلق به هر دو باشد^۱. ایشان در کتاب الإجاره عروه چنین بیان می‌دارند که اگر بعد از مدت اجاره در زمین مورد اجاره، برای زراعت، اصول زرع باقی بماند، سپس بعداً زراعت بروید، اگر مستأجر از زراعت اعراض نکرده باشد محصول برای اوست و اگر اعراض کرده باشد و مالک زمین قصد تملک محصول را نماید محصول از اوست. و اگر دیگری مبادرت به تملک محصول نماید مالک می‌شود، اگرچه برای او وارد شدن در زمین مالک بدون اجازه مالک جایز نیست^۲.

جستارهای فقهی و اصولی

سال سوم، شماره پیاپی نهم
زمستان ۱۳۹۶

۱۲۶

۱. «إذا بقي في الأرض أصل الزرع بعد انقضاء المدة والقسمه فنبت بعد ذلك في العام الآتي، فإن كان البذر لهما فهو لهما، وإن كان لأحدهما فله، إلا مع الإعراض وحينئذ فهو لمن سبق ويحتمل أن يكون لهما مع عدم الإعراض مطلقاً، لأن المفروض شركتهما في الزرع وأصله وإن كان البذر لأحدهما أو الثالث وهو الأقوى وكذا --- إذا بقي في الأرض بعض الحب فنبت، فإنه مشترك بينهما مع عدم الإعراض نعم لو كان الباقي حباً مختصاً بأحدهما اختص به ثم لا يستحق صاحب الأرض أجره لذلك الزرع التابت على الزارع في صورة الاشتراك أو الاختصاص به وإن انتفع بها، إذ لم يكن ذلك من فعله ولا من معاملة واقعة بينهما.» (طباطبایی یزدی، ۱۳۹۰، ۲/۶۵۷).

۲. اذا بقي في الأرض المستأجرة للزراعة بعد انقضاء المدة اصول الزرع فنبت، فإن لم يعرض المستأجر عنها كانت له، وإن اعرض عنها وقصد صاحب الأرض تملكها كانت له، ولو بادر آخر إلى تملكها ملك، وإن لم يجزه الدخول إلا باذن مالکها. (طباطبایی یزدی، ۱۳۹۰، ۲/۵۳۷).

د) زراعت در اراضی وقفی؛ برابر قانون ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۶۳/۱/۲۸؛ کلیه اسنادی که برای متصرفان اراضی موقوفه صادر شده بود، ابطال شود و اداره اوقاف می‌بایست موقوفات را ابتدا به متصرف آن به اجاره واگذار نماید. در بند ۳ ماده یک آیین‌نامه اجرایی قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۷۴/۲/۳ از حقوق مکتسب متصرف از قبیل مالکیت اعیان به تحجیر و حق نسق زارعه و حق چاه و حق غرس اشجار و مانند آن ذکر شده است. در این ماده قانون‌گذار حقوق متصرفان اراضی وقفی و زارعان صاحب نسق زراعی در اراضی موقوفه را جزو حقوق مکتسب تلقی کرده و متولی و اداره اوقاف را ملزم نموده در صورت خلع ید متصرف یا زارع صاحب نسق حقوق قانونی او را برابر قانون پرداخت نمایند. اگر طبقه اول از موقوفه‌علیهم در زمین وقف زراعت کنند و قبل از رسیدن محصول منقرض شوند، محصول مال ورثه صاحب بذر است، ولی باید زراعت بماند تا برسد و طبقه بعد استحقاق اجرت المثل باقیمانده مدت را دارند (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸، ۷۸/۳). البته ایشان در جای دیگر، پس از بیان حکم می‌گویند که طبقه ثانی از موقوفه‌علیهم حق ندارند اجرت المثل زمانی را که زراعت در آن زمان باقی است از ورثه طبقه منقرض شده بگیرند (جعفری لنگرودی، حقوق اموال، ۱۳۸۸، ۱۳۴).

ماهیت و قلمرو قاعده
«الزَّرْعُ لِلزَّارِعِ وَ لَوْ كَانَ
غَاصِبًا»
۱۲۷

ه) بنا و درخت احداث شده به وسیله خریدار مال مشاع پیش از اخذ به شفعه: برابر ماده ۸۱۹ قانون مدنی: «(پس از اخذ به شفعه توسط شفیع) نمائاتی که قبل از اخذ به شفعه در مبیع حاصل می‌شود، در صورتی که منفصل باشد، مال مشتری و در صورتی که متصل باشد، مال شفیع است، ولی مشتری می‌تواند بنایی را که کرده یا درختی را که کاشته قلع نماید.» اگرچه در این ماده، قانون‌گذار از بنا و درخت نام برده است، اما به اعتقاد برخی حقوقدانان (کاتوزیان، گامی به سوی عدالت، ۱۳۷۹، ۲۹۷/۲-۳۰۸)، وضع زراعتی که خریدار پیش از اخذ به شفعه در سهم خود کاشته، از نظر اصولی مانند وضع بنا و درخت است. با این وجود، تعدادی از فقها معتقدند که هرگاه زراعت نرسیده باشد، شفیع باید آن را تا هنگام درو به رایگان نگاه دارد، زیرا

مدت مورد انتظار برای رسیدن زرع در حکم منفعتی است که به وسیله خریدار پیش از اخذ به شفعه استیفا شده، در حالی که نسبت به بنا و درخت چنین مدتی وجود ندارد و دائمی است (محقق حلی، ۱۴۰۸، ۷۸۴؛ حسینی عاملی، ۱۴۱۸، ۳۸۷/۶). شاید بتوان حکم فقها در این مورد را ناشی از این اعتقاد دانست که زرع موجود در زمین در حکم منافع منفصلی است که برابر قسمت اول ماده ۸۱۹ قانون مدنی متعلق به خریدار است. این استدلال در صورتی توجیه می شود که زرع با اذن شفیع و با آگاهی از بیع باشد و در سایر موارد به دشواری از قواعد استنباط می شود. با این همه، از جهت مصالح اجتماعی و حمایت از کشاورزی و جلوگیری از قلع غذای عمومی، مفید است، منتها با پرداخت اجرت المثل به شفیع حق او نیز رعایت می شود و رویه قضایی می تواند در سکوت قانون از آن پیروی کند.

و) حقوق زارعانه: حقوق زارعانه حقوقی است که تحت عنوان دست رنج رعیتی، کارافه، تبر تراشی^۱، حق اولویت رعیتی و بالاخره حق ریشه^۲ در شرایط خاص برای زارعانی که بر اثر یکی از عقود اجاره یا مزارعه به وجود آمده به طوری که بر اثر زحمات چندین ساله زارع، زمین از حالت بایر و غیر قابل کشت به زمین آباد تبدیل شده است. ایجاد آبادانی در زمین در اثر گذشت زمان طولانی صورت می گیرد که بر مبنای عرف ایجاد شده و پایه آن ارزش رنج بردن زارع در آباد کردن زمین و غرس اشجار و داشتن حق ریشه در سال های متمادی است و این حق بستگی به زحمات مستمر زارع می باشد. صرف تصرف زارع با گذشت چند سال باعث می شود، زمین مالک در اثر خدمات زارع از نظر آبادانی حالت بهتری پیدا کند. در واقع، زارع در موقع تخلیه آثاری در زمین از نظر عمران و آبادانی که برای کشت های بعدی، برای مالک

جستارهای فقهی و اصولی

سال سوم، شماره پیاپی نهم
زمستان ۱۳۹۶

۱۲۸

۱. «حق کارافه» مترادف با «تبر تراشی» و «حق دست رنج رعیتی» است؛ در منطقه شمال ایران که غالباً پوشیده از درخت و جنگل است، افرادی که در صدد تهیه زمینی جهت کشاورزی هستند، به ناچار به قطع درختان و از بین بردن ریشه آن ها می پردازند و با تلاش فراوان زمینی را از وجود درختان پاک سازی می کنند. این اقدام برای آن ها حقی تحت عنوان «حق کارافه» ایجاد می کند و چون این اقدام غالباً به وسیله «تبر» انجام می شود، گاه به آن «حق تبر تراشی» نیز گفته می شود.

۲. چنانچه کشاورزی، بیش از یک سال در زمینی مشغول به زراعت باشد، نسبت به آن زمین، حقی پیدا می کند که به آن «حق ریشه» اطلاق می شود.

گذاشته و تحویل مالک می‌دهد. بنابراین انصاف حکم می‌کند که زحمات زارع در زمان تخلیه منظور شود. این حقوق ناشی از مساعی زارع و منشأ عرفی دارد. برابر ماده ۳۱ آیین‌نامه ق.ث. «دست‌رنج رعیتی و حق اولویت و گاوبندی و غیره 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 تغییری در وضع حقوق مزبور در هر جا که معمول است نمی‌دهد.» بنابراین حق زارعه جزو حقوق ارتفاقی نمی‌باشد و در دفتر املاک و اسناد مالکیت قید نخواهد شد. هیئت عمومی شعب حقوقی در تأیید این ماده، در رأی اصراری شماره ۱-۲۳/۱/۷۹ بیان داشته است: «چون حق زارعه ناشی از مساعی زارع در ملک مورد تصرف است که منشأ عرفی دارد و نظر به استشهاده مستند دادخواست و مؤدای گواهی گواهان دائر بر اینکه درختان باغ مورد بحث را خواهان غرس و سال‌ها در نگهداری و احیای آن تلاش کرده و با توجه به اینکه کارگر بودن خواهان بنا به ادعای خواننده فاقد دلیل اثباتی است مؤیداً به رأی صادره از هیئت تشخیص مقرر در قانون کار مبنی بر زارع بودن خواهان اعمال انجام شده از ناحیه وی در باغ حاکی از زارع بودن خواهان می‌باشد. بنا به مراتب و با مورد لحاظ قرار دادن ماده ۳۱ آیین‌نامه قانون ثبت و نیز تبصره ۲ ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت به نظر اکثریت اعضای هیئت عمومی دیوان عالی کشور آرای صادره از دادگاه‌های عمومی بی‌اشکال بوده و ابرام می‌شود. (مذاکرات و آرای هیئت عمومی دیوان عالی کشور، ۱۳۸۰، ۱۲/۶). در تحلیل حقوقی برابر ماده ۲۲۰ قانون مدنی: «عقود نه فقط متعاملین را به اجرای چیزی که در آن تصریح شده است ملزم می‌نماید، بلکه متعاملین به کلیه نتایجی هم که به موجب عرف و عادت یا به موجب قانون از عقد حاصل می‌شود ملزم می‌باشند.» بنابراین طرفین قرارداد علاوه بر الزام به تعهدات قراردادی به کلیه نتایجی هم که به موجب عرف و عادت از عقد حاصل می‌گردد متعهد می‌باشند. چنانچه حق نسق در حال حیات برای زارع و بعد ممات برای فرزندان او جزو عرف محل باشد، از قبیل شرط ضمن عقد در قراردادهای مزارعه با زارعان محسوب

می‌شود و این حق برای او و فرزندانش شرعی خواهد بود^۱. و برابر نظریه مشورتی شماره ۷/۱۳۵۲-۷۷/۲/۲۱-۷۷/۲/۲۱ اداره حقوقی مقرر داشته است: «در صورتی که در ارتباط با لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای برنامه‌های... مصوب ۵۸/۱۱/۲۷ زارعی دارای حق ریشه و اعیانی باشد (موضوع تبصره ۲ ماده ۵) و مرجع تملک کننده از پرداخت حقوق یادشده خودداری نماید، پذیرش دادخواست از ناحیه زارع در دادگاه بلامانع است.» (مجموعه آیین دادرسی مدنی، معاونت حقوقی، ۶۲/۱)؛ بنابراین با ملاحظه قوانین و رأی اصراری می‌توان گفت، حقوق زارعه اصولاً ناشی از مساعی زارع و منصرف از رابطه مبتنی بر غضب است. شاید بتوان از آیه «وَ اَنْ لَّیْسَ لِلانْسَانِ اِلَّا مَا سَعَى» (نجم، ۴۰) مشروعیت این حقوق را توجیه نمود. با این بیان که سعی و تلاش انسان در صورتی که مولد ثروت باشد، قابل احترام و در نهایت، قابل تقویم به پول است. از طرف دیگر ملاک مالیت هر چیزی عرف است و وقتی چیزی از لحاظ عرف، مال باشد شرعاً نیز قابل حمایت است. بنابراین، می‌توان گفت: حقوق زارعه با تمام انواع و اقسامش گرچه مبنای شرعی در متون فقهی ندارد و جزء حقوق راجع به مالکیت اشخاص (عین و منفعت) نیست؛ اما حق دینی به نفع زارع بر ذمه مالک ایجاد می‌نماید، به طوری که خلع ید زارع از ملک مستلزم پرداخت حقوق زارعه می‌باشد؛ زیرا هدف قانون گذار این است که هرکس در جامعه اعتمادی را جلب کند، صرف نظر از اینکه متعلق به مکان خاص و یا تجارت خاص باشد و این اعتماد موجب افزایش ثروت در جامعه گردد و بدین وسیله خرید و فروش زیاد شود، این نوع فعالیت از لحاظ عرفی قابل حمایت است و فرقی نمی‌کند که مربوط به حرفه خاصی باشد یا نباشد و سکوت شارع نیز در برابر این عرف کشف از عدم مخالفت او نسبت به این امر دارد. بنابراین، کشاورز یا زارعی که چندین سال در ملک دیگری اقدام به کشت و زرع نموده و موجب بارور شدن زمین شده است، با تاجری که ملک تجاری را اجاره کرده و چندین سال در آن تجارت نموده و موجب رونق بازار و خرید و فروش شده فرقی ندارد. همان طور که تاجر دارای حق، حق کسب، پیشه و تجارت می‌باشد؛ زارع، نیز دارای حق زارعه

جستارهای فقهی و اصولی

سال سوم، شماره پیاپی نهم
زمستان ۱۳۹۶

۱۳۰

۱. پاسخ آیت الله مکارم شیرازی؛ نقل از پرسمان فقهی قضایی (۴)، جلد ۲، ۱۵۶-۱۷۰.

مطابق عرف محلّ می‌باشد و برابر قاعده «الزرع للزارع ولو كان غاصباً»، در صورتی که زارع بدون توافق با مالک اقدام به زراعت نموده و مالک نیز چندین سال در برابر اقدامات او سکوت کرده باشد واجد چنین حقی است و چنین حقی فقط از زارع غاصب سلب شده است.

سایر مصادیق

۱) **ضمان مقبوض به عقد فاسد:** اگر کسی به موجب عقد باطل، ملکی را خریداری و یا به‌طور کلی، ملکی به موجب عقد باطل به او منتقل گردد، سپس منتقل‌الیه در آن ملک زراعت نماید یا درختی بکارد، پس از آن طرفین متوجه بطلان عقد گردند. در این مورد نیز برابر قاعده «الزرع للزارع» درختان و زراعت متعلّق به منتقل‌الیه است. این فرع ولو در کتاب‌های فقهی به صراحت مورد اشاره قرار نگرفته است، ولی با تنقیح مناط می‌توان حکم غاصب را در این خصوص سرایت داد. علاوه بر این، مفهوم اولویت مقتضی آن است که هرگاه غاصب، مالک محصول به‌دست آمده از حبه و اصله است، به طریق اولی کسی که با عقد فاسد متصرف زمین شده است و عدوانی در کارش نبوده است، می‌بایست مالک محصول به‌دست آمده از حبه و اصله گردد.

۲) **ضمان درک:** اگر شخصی ملک متعلّق به دیگری را به ثالث بفروشد و خریدار در آن ملک زراعت نماید یا درختی بکارد و یا ساختمانی بنا کند، سپس کشف شود که ملک، مستحقّ للغير بوده است و مالک آن، بیع فضولی را اجازه نکند. برابر قواعد مقرر در بیع فضولی، ردّ معامله موجب بی اثر شدن عقد از ابتدا می‌شود. به نظر می‌رسد در این صورت خریدار بتواند محصول را برداشت کند (اگر بذر متعلّق به او باشد) حتی اگر مالک زمین رضایت ندهد. منتها باید اجرت المثل ایام تصرف را به مالک بپردازد. دلیل بر این مطلب را می‌توان تنقیح مناط و مفهوم اولویت بیان کرد.

۳) در صورتی که عقد مضاربه به جهاتی باطل باشد، چیزی از ربح به عامل تعلق نمی‌گیرد، تعلق ربح به او ناشی از تعهد ضمن عقد مضاربه صحیح است؛ در مضاربه فاسد چنین تعهدی وجود ندارد. اصل این است که عامل در مضاربه فاسد

اگر به تغیر دهنده رأس المال وارد عمل گردد، مستحق اجرت المثل عمل خویش است، خواه معاملاتتی که کرده باشد سود داشته باشد، خواه نه. (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸، ۱۴۳/۵؛ شهید ثانی، ۱۴۱۴، ۵۸۴/۲). البته در این مورد می‌توان سود حاصل از تجارت را ناشی از فعالیت عامل دانست نه سرمایه مالک؛ که در این صورت می‌توان برابر قاعده، حکم به تعلق سود به عامل داد نه مالک؛ زیرا سرمایه به‌خودی خود سودآور نیست، بلکه در اثر عمل عامل سود حاصل شده است. بنابراین، عمل عامل در مضاربه فاسد در حکم عمل زارع در غصب است؛ از این جهت است که تصرف هر دو، عدوانی و غیرمالکانه می‌باشد. در این صورت، عامل متعهد است اجرت المثل را بپردازد. البته این احتمال نیز دور از واقع نیست که سود حاصل ناشی از دو عامل مساوی است: سرمایه مالک و عمل عامل؛ و هیچ‌یک بر دیگری ترجیح ندارد، بنابراین دو طرف ملزم به اجرای مفاد قرارداد، نه بر اساس صحت آن، بلکه بر اساس بطلان آن‌اند.

۴) اگر شخصی اقدام به حفر چاه در زمین غیر نماید و به این وسیله آبی از چاه به‌دست آید؛ صاحب جواهر معتقد است آبی که با عمل غاصب در ملک غیر حاصل شده است از غاصب است، اما او باید اجرت زمین مالک را بپردازد. یا اگر شخصی سنگ متعلق به دیگری را غصب و به‌وسیله آن شکار کند، شکار متعلق به غاصب است، اما غاصب باید اجرت به کارگیری سنگ را بپردازد (نجفی ۱۳۶۷، ۲۹/۱۱۶ و ۳۶).

۵) در صورتی که زارع زمینی را برای زراعت اجاره کند، پس از برداشت محصول، حاصل را طبق شرط تقسیم می‌کنند. حال اگر زارع محصول را درو کند و ریشه زرع دوباره سبز شود، اگر زارع اعراض نکرده باشد، طبق قاعده «الزرع للزارع» محصول به‌وجود آمده از بذر متعلق به خود زارع است. اما اگر اعراض کرده باشد و صاحب زمین قصد تملک کند، محصول مال اوست و اگر مالک زمین قصد تملک نکند و دیگری قصد تملک نماید، نسبت به محصول ضمان ندارد، ولی کار حرامی کرده است.^۱

جستارهای فقهی و اصولی

سال سوم، شماره پیاپی نهم
زمستان ۱۳۹۶

۱۳۲

۱-الرابعة: إذا بقي في الأرض المستأجرة للزراعة بعد انقضاء المدة أصول الزرع فنبتت فإن لم يُعرض المستأجر عنها كانت له، وإن أعرض عنها وقصد صاحب الأرض تملكها كانت له، ولو بادر آخر إلى تملكها ملك وإن لم يجز له الدخول في الأرض إلا بإذن مالكها. (طباطبایی یزدی، ۱۳۹۰، ۵/۱۲۷).

۶) در تصرف عدوانی؛ برابر ماده ۱۶۵ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹: «در صورتی در ملک مورد حکم تصرف عدوانی زراعت شده باشد، اگر موقع برداشت محصول رسیده باشد متصرف عدوانی باید فوری محصول را برداشت و اجرت المثل را تأدیه نماید. چنانچه موقع برداشت محصول نرسیده باشد، چه اینکه بذر روییده یا نروییده باشد محکوم له پس از جلب رضایت متصرف عدوانی، مخیر است بین اینکه قیمت زراعت را نسبت به سهم صاحب بذر و دسترنج او پرداخت کند و ملک را تصرف نماید، یا ملک را تا پایان برداشت محصول در تصرف متصرف عدوانی باقی گذارد و اجرت المثل آن {زمین} را دریافت کند. همچنین محکوم له می تواند متصرف عدوانی را به معدوم کردن زراعت و اصلاح آثار تخریبی که توسط وی انجام گرفته، مکلف نماید.»

۷) هرگاه زمینی مورد کشت قرار گرفته باشد و زمین به فروش برسد، زراعت جزو مبیع نیست (ماده ۳۵۸ قانون مدنی) خواه از زمین رسته باشد خواه نه، مگر اینکه در بیع، تصریح کنند که زراعت از آن خریدار است. بنابراین اگر بایع، زمین کشت شده را بفروشد و کشت در ملکیت بایع باقی بماند، بایع حق دارد تا زمان درو زراعت را به همان حال نگه دارد و آبیاری بر اوست و اجرتی به مشتری بابت زمین نباید بدهد. اگر پیش از زمان درو زراعت را به صورت خرید یا نحو دیگر، درو کند حق کشت جدید را ندارد (جعفری لنگرودی، دائرة المعارف حقوق مدنی، ۱۳۸۸، ۴۶۶).

استثنائات قاعده

۱) نتایج حیوانات: اگر حیوان نر کسی با حیوان ماده دیگری نزدیکی کند و حامله گردد، چون اعمال قاعده مالکیت تبعی در مورد نتایج حیوانات ایجاد اختلاف می کند و ممکن است توهم شود که حمل، در حقیقت همان نطفه است که در اثر قرار گرفتن در محیط مناسب به صورت بچه حیوان درآمده، قانون مدنی در ماده ۳۴ بیان داشته: «نتایج حیوانات در ملکیت، تابع مادر است و هرکس مالک مادر شد، مالک نتایج آن هم خواهد شد.» عبارت ماده مجمل

است و سبب این پندار می شود که هرگاه حیوان حامله فروخته شود بچه آن نیز از توابع مبیع است، ولی ماده ۳۴ فقط ناظر به فرضی است که پدر و مادر حیوان از یک شخص نباشد و صاحبان آن‌ها در مالکیت بچه با یکدیگر اختلاف کنند (کاتوزیان، ۱۳۸۶، ش ۱۶۲). بنابراین قانون گذار در ماده ۳۴ از توری دوم استفاده کرده و نتایج را تابع مادر دانسته نه صاحب نطفه (امامی، ۱۳۷۶، ۴۶/۱). بنابراین، اگر شخصی حیوان نری را غصب کند و آن را با حیوان ماده‌ای که در ملکیت خودش است، ارتباط داد و در نتیجه حیوان ماده دارای بچه شود؛ بچه در ملکیت تابع مادر است؛ هر چند مربوط به غاصب باشد، غاصب چون مالک ماده است، بچه‌ای هم که به دست می آید از غاصب است. اما غاصب ضامن اجرت حیوان نر است (از جهت استیفای ناروا). زیرا حیوان نر دارای منفعت است و می تواند مورد اجاره واقع شود و اجرت به آن تعلق می گیرد.

۲) حق زارعانه غاصب: همان طور که بیان شد در صورتی که ثابت شود تصرفات زارع در ملک غیر غاصبانه و بدون رضایت مالک بوده، زارع حق زارعانه و حق ریشه ندارد. اصل در حق ریشه، روایتی است از پیامبر اکرم ﷺ: «هرکس زمینی را احیا کند آن زمین برای اوست و برای ریشه فرد ظالم حقی وجود ندارد.»^۱ بنابراین هر کجا امر دایر شود بین استیفای صاحب درختان برای منفعت و استیفای مالک زمین و ضایع شدن منفعت بدون استیفا، اولی متعین است و این موجب منع مالک از تصرف و محدودیت سلطنت او است (حکیم، ۱۴۱۸، ۵۱۰/۹). بنابراین از روایات و کلمات فقها استفاده می شود حق ریشه مربوط به شخصی است که تصرف او غاصبانه نباشد و عدم اقدام مالک، علیه متصرف بر رضایت او دلالت ندارد، ولی چنانچه مالک سابق نسبت به تصرفات او هنوز هم سکوت اختیار نموده و ادعایی ندارد یا دسترسی به مالک سابق ممکن نیست و متصرف نیز اقرار به غصب ندارد، باید تصرفات او بر صحت حمل گردد. اگر ثابت شود که تصرفات او در زمین از ابتدا غاصبانه بوده

جستارهای
فقهی و اصولی

سال سوم، شماره پیاپی نهم
زمستان ۱۳۹۶

۱۳۴

۱- روی هشام بن عروة ابیه عن سعید بن زید بن نفیل ان النبی ﷺ قال: «من احياء ارضاً ميتة فیهی له و لیس لعرق ظالم حق» (ابن ابی الجهمور الاحسانی، عوالی اللثالی العزیزیه، ۱۴۰۵ق، ۴۸۰/۳).

حال یا به اقرار ثابت شود یا به بینة و مانند آن؛ در این صورت، متصرف غاصب حق زارعانه و حق ریشه ندارد (پرسمان فقهی قضایی، ۱۳۹۰، ۱۶۴/۴) هیئت عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور نیز در رأی اصراری شماره ۱۲-۷۸/۶/۳۰ در رابطه با ماده ۳۱ آیین نامه قانون ثبت، این مطلب را تأیید کرده است: «اعتراض تجدید نظرخواه نسبت به دادنامه شماره ۵۲۵-۷۷/۴/۲۳-شعبه دهم دادگاه عمومی یزد وارد است؛ زیرا اولاً سبق صدور حکم خلع ید و قلع و قمع اعیانی، علیه آقای... مؤید این مطلب است که دادگاه تصرفات مشا‌زالیه را غاصبانه تشخیص داده است و با این ترتیب صدور حکم محکومیت مالک زمین به پرداخت مبالغی توجیه قانونی ندارد. ثانیاً بر تقدیری هم که ثابت باشد دیوار اطراف زمین و همچنین بیست اصله درخت خشک و نیمه خشک که حسب اظهار نظر کارشناس منتخب دادگاه در وسط زمین موجود بوده توسط آقای... احداث و غرس شده، از آنجا که در پرونده امر دلیلی وجود ندارد که اثبات نماید اقدامات نامبرده در احداث دیوار و غرس درخت مسبوق به اذن و رضایت مالک صورت گرفته است، مسئولیت و ضمانتی را متوجه مالک نمی کند. ثالثاً مقررات ماده ۳۱ آیین نامه ق.ث. که به موجب آن دست رنج رعیتی و حق اولویت و گاوبندی و عناوینی نظیر آن‌ها به رسمیت شناخته شده، ناظر به جایی است که وجود چنین حقی برای متصرف ثابت باشد و منصرف از رابطه مبتنی بر غصب است، بنابراین مراتب و با عنایت به ضوابط مصرح در بند ۳ و شقوق پ و ت ماده ۱ قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۱۹، در مقام توصیف عناوین گاوبندی و باغ، هیچ‌یک از این عناوین با مورد مطروحه تطبیق نمی کند، لذا با اکثریت نزدیک به اتفاق آرای دادنامه تجدید نظر خواسته ناصحیح است و غیر منطبق با مدارک پرونده و موازین قانونی تشخیص داده شد که با استفاده از ماده ۵۷۶ قانون آیین دادرسی مدنی و به استناد بند ۲ ماده ۲۳ و بند ج ماده ۲۴ قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب نقض می شود و رسیدگی مجدد به شعبه دیگر دادگاه عمومی شهرستان یزد ارجاع می گردد که دادگاه مرجوع الیه با توجه به استدلال هیئت عمومی دیوان عالی کشور حکم مقتضی صادر نماید» (مذاکرات و آراء هیات عمومی دیوان عالی کشور، ۳۲۷/۵-۳۳۶).

نتایج:

۱- قاعده «الزرع للزارع ولو كان غاصباً» جزو قواعد فقهی می باشد که دارای فروع فقهی و حقوقی زیادی می باشد. این قاعده استثنای قاعده ضمان ید است که برابر آن در صورتی که کسی در ملک دیگری زراعت نماید، اولاً: محصول متعلق به صاحب بذر است، و ثانیاً: او ملزم به پرداخت اجرت المثل به مالک زمین می باشد؛ ماده ۳۲ ق.م. فقط یکی از این دو حکم را بیان نموده است، مسئولیت زارع نسبت به پرداخت اجرت المثل در دو فرض قابل بررسی است:

الف) زارع زمین مالک را غصب کرده است و بدون اذن او اقدام به زرع نموده باشد و محصول نرسیده باشد، در این صورت ضمان غصب نسبت تحویل زمین به مالک (خلع ید) و نسبت به منافع زمین می باشد. بنابراین مالک در این مورد می تواند تقاضای خلع ید و قلع و قمع زراعت و اجرت المثل زمین را بنماید.

ب) اگر بذر با اذن مالک در زمین کشت شده باشد؛ (سپس کشف شود که عقدی که مبنای اذن مالک بوده باطل است یا مدت رسیدن زرع بیش از مدتی باشد که در قرارداد مقرر شده است) در این صورت الزام زارع به پرداخت اجرت المثل نه از جهت قاعده غصب، بلکه از جهت استیفای نامشروع از مال غیر می باشد (ماده ۳۳۶ ق.م.) که در فقه امامیه به «الاباحة بالضمان» تعبیر شده است. اما برخی ضمان را ناشی از دارا شدن بدون سبب (غیرعادلانه) می دانند.

۲- در هر مورد که بذر متعلق به کسی در زمین دیگری کشت شده باشد، خواه توسط مالک بذر یا ملک زمین یا شخص ثالث یا بصورت قهری مانند: باد و سیل و یا نهال و اصله شخصی در زمین دیگری کاشت شده باشد، محصول و درختان بوجود آمده متعلق به صاحب بذر و نهال می باشد، ولی با درخواست مالک زمین او ملزم به قلع محصول و درختان می باشد. و از طرف دیگر نیز ملزم به پرداخت اجرت المثل زمین به نفع مالک می باشد، مشروط بر آنکه خود مالک بذر دیگری را در زمین خود نکاشته باشد.

۳- حقوق زارعانه از جمله «حَقِّ ریشه» از مصادیق قاعده می باشد، بنابراین در صورتی که زارع صاحب نَسَق به مدت چندین سال در زمین دیگری به صورت اجاره

جستارهای

فقهی و اصولی

سال سوم، شماره پیاپی نهم

زمستان ۱۳۹۶

۱۳۶

یا مزارعه کشت و کار کرده باشد، خلع ید زارع توسط مالک مستلزم پرداخت حقوق زارعانه او بر اساس عرف محل می‌باشد. در هر صورت این حقوق جزء حقوق ارتفاقی نبوده و ثبت آن‌ها در اسناد مالکیت و دفتر املاک قانونی نیست.

۴- از مواردی که از این قاعده استثنا شده است، نتایج حیوانات و حقوق زارعانه غاصب می‌باشد؛ زیرا فرزند حیوان در ملکیت تابع حیوان مادر است و هر کس مالک حیوان مادر باشد مالک فرزند متولد شده نیز می‌باشد، خواه حیوان نر متعلق به او باشد یا نباشد، همچنین در صورتی که رابطه زارع با مالک زمین غصب باشد، زارع از حقوق زارعانه محروم می‌باشد.

منابع

۱. الاحسائی، ابن ابی‌جمهور، (۱۴۰۵ ه.ق.)، عوالی اللئالی العزیزیه، چاپ اول، قم، دار الشهداء.
۲. اردبیلی، احمد، (۱۴۰۳ ه.ق.)، مجمع الفائدة و البرهان فی شرح ارشاد الازدهان، چاپ اول، قم، دفتر انتشارات اسلامی وابسته به جامعه مدرسین حوزه علمیه قم.
۳. اصغری آقمشهدی، فخر الدین، و محمد زاده، علی، (۱۳۸۵)، وضعیت زرع پس از انقضای مدت مزارعه، مجله مقالات و بررسی‌ها، تهران، دانشگاه تهران.
۴. امامی، سید حسن، (۱۳۷۶)، حقوق مدنی، چاپ ۱۳، تهران، کتابفروشی اسلامیة.
۵. انصاری، مرتضی، (۱۴۱۵ ه.ق.) المکاسب (البیع)، چاپ اول، قم، باقری.
۶. بجنوردی، سید محمد حسن، (۱۳۸۸)، القواعد الفقهیه، چاپ چهارم، قم، انتشارات دلیل ما.
۷. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۸۸) الفارق، تهران، ایران، انتشارات گنج دانش.
۸. ———. (۱۳۸۰) حقوق اموال، چاپ پنجم، تهران، ایران، کتابخانه گنج دانش.
۹. ———. (۱۳۸۸) دائرة المعارف حقوق مدنی و تجارت، چاپ اول، تهران، گنج دانش.
۱۰. ———. (۱۳۹۰) فلسفه حقوق مدنی، چاپ دوم، تهران، انتشارات گنج دانش.
۱۱. حسینی عاملی، محمد جواد، (۱۳۱۸ ه.ق.) مفتاح الکرامة فی شرح قواعد العلامه، چاپ اول، بیروت، دار التراث.
۱۲. حر عاملی، محمد، (۱۴۰۹ ه.ق.) وسائل الشیعه، چاپ اول، قم، موسسه آل‌البتیت.
۱۳. حکیم، سید محسن، (۱۴۱۶ ه.ق.) مستمسک العروه الوثقی، چاپ اول، قم، دارالتفسیر.
۱۴. علامه حلی، حسن بن یوسف، (۱۴۱۲ ه.ق.)، مختلف الشیعه فی احکام الشریعة، چاپ دوم، قم، نشر اسلامی.

۱۵. دهخدا، علی اکبر، (۱۳۴۲) لغت نامه دهخدا، تهران، دانشگاه تهران.
۱۶. طباطبایی، سید محمد حسین، (۱۳۹۳ هـ ق) المیزان فی تفسیر القرآن، چاپ سوم، قم، مؤسسه اسماعیلیان.
۱۷. طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم، (۱۳۹۰) العروة الوثقی (المحشی)، چاپ سوم، قم، انتشارات الامام علی بن ابی طالب.
۱۸. طبرسی، ابوعلی الفضل بن الحسن، (امین الإسلام)، (۱۳۷۱) جوامع الجامع، چاپ سوم، تهران، انتشارات دانشگاه تهران و مرکز مدیریت حوزه علمیه قم.
۱۹. طوسی، محمد بن حسن، (۱۴۰۷ هـ ق)، تهذیب الاحکام، تهران، دار الکتب الاسلامیه.
۲۰. عراقی، اکبر، (۱۳۹۱) حق زارغانه یا اولویّت در حقوق ایران، چاپ اول، تهران، انتشارات پردیس دانش.
۲۱. قمی، میرزا ابوالقاسم، (۱۳۱۴ هـ ق)، جامع الشتات، چاپ اول، تهران، مؤسسه کیهان.
۲۲. فاضل لنکرانی، محمد، درس خارج فقه، www.lankarani.com.
۲۳. شیرازی، سید محمد، (۱۴۰۹ هـ ق) الفقه، چاپ دوم، بیروت، دار العلوم.
۲۴. شهید ثانی، زین الدین، (۱۴۱۲ هـ ق)، الروضة البهیة فی شرح اللمعة الدمشقیه، قم، انتشارات دفتر تبلیغات اسلامی حوزه علمیه قم.
۲۵. شهید ثانی، زین الدین، (۱۴۱۴ هـ ق). مسالک الافهام الی تنقیح شرائع الاسلام، بیروت، لبنان، مؤسسه البلاغ.
۲۶. شهیدی، مهدی، وضعیت حقوقی تصرفات شریک در مال مشاع، فصلنامه حق، ۱۳۶۵، شماره ششم.
۲۷. کاتوزیان، ناصر، (۱۳۸۶) حقوق مدنی عقود معین ۲ مشارکتها و صلح، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
۲۸. ____ . (۱۳۷۹) گامی به سوی عدالت، چاپ اول، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
۲۹. ____ . (۱۳۸۶) حقوق اموال و مالکیت، چاپ دوازدهم، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
۳۰. ____ . (۱۳۸۵) قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی، چاپ سیزدهم، تهران، نشر میزان.
۳۱. کرکی، علی بن حسین (محقق کرکی)، (۱۴۱۴ هـ ق) جامع المقاصد فی شرح القواعد، قم، مؤسسه آل البيت علیهم السلام.
۳۲. کلینی، محمد بن یعقوب، (۱۳۸۸) الکافی، چاپ سوم، قم، دار الکتب الاسلامیه.
۳۳. محقق حلی، (۱۴۰۸ هـ ق) شرائع الإسلام فی مسائل الحلال والحرام، چاپ دوم، قم، مؤسسه اسماعیلیان.

جستارهای

فقهی و اصولی

سال سوم، شماره پیاپی نهم
زمستان ۱۳۹۶

۱۳۸

۳۴. معاونت قوه قضائیه، (۱۳۸۶) مجموعه نشست‌های قضایی، چاپ اول، مسائل قانون مدنی، قم، نشر قضا.
۳۵. معین، محمد، (۱۳۵۳) فرهنگ فارسی معین، تهران، انتشارات امیر کبیر.
۳۶. روزنامه رسمی دادگستری، مذاکرات و آراء هیات عمومی دیوان عالی کشور، جلد ۵، تهران، ۱۳۸۰.
۳۷. مؤسسه آموزشی و پژوهشی قضا، پرسمان فقهی قضایی (۴)، جلد ۲، قم، ۱۳۹۰.
۳۸. موسوی خمینی (امام)، سید روح‌الله، (۱۳۷۴) تحریر الوسیله، قم، مؤسسه دارالعلم.
۳۹. نائینی، محمد حسین، (۱۴۳۱ ه.ق.) منیة الطالب فی شرح المکاسب، قم، مؤسسه النشر الاسلامی.
۴۰. نجفی، محمد حسن، (۱۳۶۷) جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام، تهران، دارالکتب الاسلامیه.

