

## بررسی فقهی و حقوقی عقد مزارعه با نگاهی به عقد مساقات در قانون مدنی

(تاریخ دریافت ۱۳۹۷/۰۱/۲۰ ، تاریخ تصویب ۱۳۹۷/۰۲/۲۷)

نصرالله حیدری نژاد

### چکیده

سپاس رب علیم را که فرصتی مرحمت فرمود تا بتوانم کشاورزی و زراعت را از دیدگاه قوانین اسلامی یعنی دینی که شکستن یک شاخه درخت را به مثابه شکستن بال فرشتگان می داند و افتخار رهبرش احداث نخلستان و حفر چاه به منظور آبیاری آن جهت تأمین غذای محتاجان جامعه است بررسی کنم. از دیدگاه دینی، که کلام خدا با خواندن و کسب علم شروع و بین عالم و بی سواد فرق قائل می شود. لذا بشریت را مقید فرموده که با پرداخت خمس و زکات از محصولات کشاورزی و در آمد خود در امور عام المنفعه، باعث بهبود وضع معیشتی افراد فقیر جامعه صرف و با انجام غرس درخت باقیات و صالحات دنیوی را به قیامت، پیوند دهد. و همچنین در امر زراعت قوانین پیشرفته و مدونی در فقه به نام مساقات و... موجود است که روشنگر حقوق و مباحث حقوقی می باشد.

۱۹۳



## بخش اول: کلیات

در جهانی که ابر قدرتها برای دستیابی به امیال شیطانی خود از کشاورزی و محصولات آن به عنوان اهرم فشار استفاده نموده، در حالی که افراد آن جوامع از مصرف زیاد و پر خوری دچار انواع بیماریهای خاص شده اند و میلیونها نفر در نقاط مختلف جهان، که از گرسنگی بر اثر فقر غذایی و سوء تغذیه جان خود را از دست می دهند تحت سلطه خود قرار می دهند. کشورهای قدرتمند با خرید محصولات کشاورزی و نابود کردن آن برای حفظ اقتدار کاذب خود، بر دولتهای وابسته مانع از رسیدن آن به نیازمندان واقعی و نجات آنان از گرسنگی و مرگ می شوند. با توجه به اهمیت مواد غذایی برای ادامه حیات و نقشی که کشاورزی در زندگی انسان دارد، بنابراین لزوم بررسی و پژوهشی هر چند مختصر، در باره کشاورزی از دیدگاه اسلام و وضعیت آن در کشورهای اسلامی و سیر نزولی آن که با سیاست موزیانه ابر قدرتها در حال نابودی می باشد، بیش از پیش مشهود می باشد. بخش کشاورزی به دلیل برخورداری از رشد مستمر و پایدار و درون زای اقتصادی، نقش حیاتی که می تواند در ایجاد عدالت اجتماعی و استمرار مؤلفه های اصلی وابسته به آن، مانند تأمین امنیت غذایی و توسعه اشتغال در جامعه داشته باشد مستلزم حمایت جدی و کارآمد است. این بخش به لحاظ دارا بودن توانمندی های قابل توجه در منابع و عوامل تولید، با بیش از ۳۷ میلیون هکتار اراضی مستعد کشاورزی می تواند جایگاه مناسبی در توسعه اقتصادی کشور ایران، ایفای نقش نماید. همانگونه که می دانیم انسانهای بسیاری در طول تاریخ از گرسنگی و سوء تغذیه در رنج و عذاب بوده اند. با سپری شدن سده ها و رشد تصاعدی جمعیت به صورت هندسی، دامنه این رنج و عذاب بیشتر شده، زیرا تولید مواد اولیه به صورت تصاعدحسابی است. بنابراین فاصله احتیاج و مایحتاج بشر، هر روز بیشتر و بیشتر می شود. همچنین توزیع نابرابر منابع و مواد غذایی نیز، مزید بر علت شده است. انسان چاره اندیش از یک سو رشد جمعیت را شاهد است و از سوی دیگر شاهد کمبود مواد غذایی می باشد، پس جا دارد بشر در هر زمان به فکر تأمین مواد اولیه زندگی خود باشد. روشن است کمبود مواد غذایی و سوء تغذیه اثر نامطلوبی بر فکر و روان آدمی داشته و به خاطر سیر کردن شکم خود دست به دزدی، غارت و... میزند. لذا جنگهای بسیاری که در جهان بوقوع پیوسته شاهد بر این مدعاست که عمدتاً به خاطر بدست آوردن زمینهای مستعد کشاورزی بوده تا قوم و ملیتی بتواند با به زیر کشت بردن زمینها، خود را از فنا و نابودی کامل نجات دهد. هر قومی که دارای ساختار کشاورزی مناسبی باشد که بتواند مایحتاج اولیه خود را از نظر غذایی تأمین کند می



تواند صنایع دیگری را نیز رشد داده ، به مرور به یک کشور قوی و ثروتمند تبدیل گردد. البته ، باید دانست که امنیت غذایی ، خود کلید دسترسی عموم مردم به غذای کافی در تمام اوقات به منظور داشتن زندگی سالم و فعال بوده و یکی از محورهای اصلی توسعه ملی هر کشوری می باشد ، و تحقق کامل آن ، در گرو تلاش و هماهنگی بخشهای مختلف اقتصادی کشور خواهد بود . اسلام ، دینی است که در تمامی زمینه ها هدایتگر و راهنمای انسان بوده ، دستورات کاملی را در این زمینه شاهدیم . اسلام دینی است کامل و پر بار که انسانها را نه مانند یهودیت فعلی تشویق به مادیگری کامل کند و نه همانند مسیحیت که آخرت را به طور مطلق تبلیغ کند ، بلکه دینی است مکمل کلیه ادیان که در جای جای قران و دستورات پیغمبر (ص) و ائمه اطهار (ع) می توان این موضوع را واضح و آشکار دید و در مورد زراعت ، دستورات لازم و مقتضی را صادر فرموده است که اگر به آنها عمل کنیم می توان خود و جامعه اسلامی را از خطر گرسنگی و فقر نجات دهیم . امید است که ما بتوانیم در این راستا به خوبی عمل نماییم . اصولاً تمامی جوامع چه شرقی و چه غربی برای کشاورزی اهمیت ویژه ای قائل هستند . اما نکته ای که در اینجا قابل تعمق است نوع فرهنگ و نگرش هر جامعه است که نوع محصول و نحوه کشت آنرا مشخص می کند مثلاً در قاره آمریکا جیره غذایی مردم بیشتر ذرت است و مصرف سرانه آن نیز بالا است ولی مصرف گندم در این قاره به نسبت مردم آسیا کمتر می باشد . در اروپا نیز مصرف ذرت و سبب زمینی در حد بالاتری قرار دارد . ولی در خاورمیانه مصرف گندم بسیار بالاتر و در ایران به طور متوسط به ازای هر نفر ۲۰۰ کیلوگرم مصرف سالیانه می باشد. در خاور دور و آسیای جنوب شرقی مصرف برنج بسیار بالا بوده و سرانه آنها چندین برابر مردم ایران میباشد.

### **بند اول: دیدگاه جامعه غرب نسبت به کشاورزی**

در غرب ، دیدگاه مردم نسبت به کشاورزی یک دیدگاه لطیف و در عین حال سود جویانه است مردم در این دیار علاقه مند به داشتن یک مزرعه مناسب جهت زندگی آرام و با سکوت بوده که در کنار این علاقه مندی و سکوت و آرامش در آمد قابل توجهی کسب و از امکانات موجود کشور در حد بالایی استفاده می نمایند . کشاورزان این دیار را افراد مرفه تشکیل می دهند . چون دیدگاه آنان یک دید اقتصادی است و کاشتن برای بدست آوردن پول، صورت می پذیرد نه سیر کردن شکم ، لذا سعی کرده اند از حد اکثر امکانات علمی جهت افزایش محصولات خود استفاده نموده و کوشش می کنند تا از کاروان پیشرفت علمی در این زمینه عقب نمانند.



## بند دوم: دیدگاه جامعه شرق نسبت به کشاورزی

اما دیدگاه جوامع شرقی خلاف آنهاست. در شرق کشاورزی یک کار سنگین و طاقت فرسا است. افراد جهت سیر کردن شکم خود به نوعی زراعت سنتی می پر دازند و کمتر از علم روز بهره می گیرند. کشاورزان با توجه به فقر مالی، برای بهبود وضعیت خود ریسک نمی کنند. مدت کوتاهی است که شرکتهای کشت و صنعت در اکثر کشورهای در حال توسعه، فعالیت خود را شروع کرده اند اما تا رسیدن به مرحله مطلوب راه درازی در پیش خواهند داشت آنهم به خاطر عدم آگاهی و دسترسی به علوم پیشرفته کشاورزی و نیز فقر مالی، اکثر روستائیان که فاقد هر گونه امکانات لازم برای کشت مکانیزه می باشند. اخیراً بعضی از کشورهای خاور دور و آسیای جنوب شرقی برای مکانیزه نمودن کشاورزی، در حال پیشرفت بوده و سعی بر این دارند تا کشاورزی خود را از حالت سنتی خارج نمایند و هر گونه تعلل کشورهای اسلامی منطقه در این راه سبب خواهد شد که از کاروان صنعت کشاورزی عقب مانده، جبران آن به سادگی امکان پذیر نباشد.<sup>1</sup>

## بخش دوم: روش نگارش

این تحقیق و پژوهش مختصر به روش کتابخانه ای صورت گرفته و سعی شده است حتی الامکان از منابع موثق و مطمئن استفاده شود تا کیفیت نگارش پائین نیاید، علاوه بر آن با توجه به تازه بودن بحث و کم بودن کتابهای مشابه ابتدا مختصری از تاریخ کشاورزی، بحث و سپس اطلاعاتی در مورد زراعت گردآوری شده و نیز مطالبی در خصوص کشاورزی از دیدگاه ادیان غیر الهی و الهی آورده شده است که عمده کار نگارش در خصوص اهمیت کشاورزی از دیدگاه اسلام می باشد. محتوای نگارش این نگارش در ۴ بخش به تحریر رسیده است. بخش اول شامل تعاریف مزارعه و مساقات به طور اجمال می باشد که در این بین برای مقایسه آن دو احکام هر دو عقد جداگانه ذکر گردیده است. بخش دوم وجوه افتراق دو عقد و شرح و تفسیر مواد قانونی با نظرات حقوقدانان آورده شده است. بخش سوم، مزارعه و مساقات و وجوه افتراق آن با اجاره بحث شده است. بخش چهارم شامل مبحث کاربردی این دو عقد (مساقات و مزارعه) در عملیات بانکی می باشد. پیشینه نگارش در خصوص پیشینه تحقیق زراعت از دیدگاه قران و حدیث با بررسی هایی که در این مورد انجام شده متأسفانه کتاب و پایان نامه ای به این زمینه ندیدم و این می تواند به دلیل نبودن یک پایگاه اطلاعاتی مناسب در دانشگاههای کشور باشد. اما خوشبختانه عزیزی در مورد کشاورزی مطالبی را نگاشته اند که قابل

<sup>1</sup> - [www.alonefarmer.blogfa](http://www.alonefarmer.blogfa)

تقدیر است. و با توجه به امکاناتی که در اختیار آنان بوده مطالب را بسیار زینده و مناسب ارائه داده و به طبع رسانده اند، همچون چهل حدیث پیرامون درختکاری از حجت الاسلام والمسلمین حاج مهدی مجیدی و همچنین کتاب کشاورزی در اسلام تألیف برادر بزرگوار محمد حسین ابراهیمی و مرتع داری و یکسری کتب دیگر که می توان گفت، به حق مطالب ارزنده و جالبی را بیان نموده اند که امید است دانشجویان عزیز و گرانقدر پایان نامه هائی در این زمینه به رشته تحریر در آورند.

### بخش سوم: تعریف و احکام مزارعه

#### بند اول: تعریف مزارعه

مزارعه معامله است بر این اساس که شخصی مزرعه کسی را زراعت کند در مقابل حصه ای از حاصل آن، و مزارعه عقد است و محتاج به ایجاب و قبول ایجابش از ناحیه صاحب زمین و قبولش از ناحیه زارع، ایجابش عبارت است از هر لفظی که انشاء چنین معامله ای را افاده کند مثل اینکه به زارع بگوید: «مزارعه کردم با تو بر فلان قرار» و یا بگوید: «زمین خود را تسلیم تو کردم برای فلان مدت که آن را زراعت بکاری بر فلان قرار و امثال این عبارت ها، و قبول آن عبارت است از هر لفظی که پذیرفتن ایجاب مالک را برساند و ظاهراً قبول عملی از ناحیه زارع بعد از ایجاب مالک کافی است و قبول فعلی به همین است که بعد از ایجاب او زمین را بهمین قصد تحویل بگیرد. در عقد مزارعه شرط نیست که با زبان عربی ادا شود بلکه به هر لغت دیگر واقع می شود و بعید نیست که معاطاة در آن جاری شود البته بعد از آن که آن چه لازم است متعین شود، متعین شده باشد.<sup>۱</sup>

#### بند دوم: احکام مزارعه

**مسئله ۱ - شرایط عقد:** در مزارعه علاوه بر آن چه در سایر عقود در متعاقدين (دو طرف معامله) معتبر است که عبارت است از عقل و بلوغ و قصد و اختیار و رشد و نداشتن فقر ناشی از افلاس (که البته این شرط آخری در جائی است که تصرف او مالی باشد نه چون زارع که غالباً تصرفش تنها عملی است) چند شرط دیگر نیز معتبر است: اول اینکه حاصل زرع بین زارع و مالک مشاع باشد، پس اگر در مزارعه ای تمامی حاصل و یا بعضی از آن از قبیل چین اول و یا حاصل فلان قطعه مخصوص یکی از آنها باشد و بقیه مخصوص دیگری این مزارعه صحیح نیست. دوم اینکه سهم زارع به طریق کسر مشاع از قبیل یک دوم و یا یک سوم و یا یک چهارم و امثال آن معین شود، سوم اینکه مدت مزارعه و

<sup>۱</sup> - کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی (مشارکت ها)، چاپ اول، ۱۳۶۳، انتشارات اقبال، صفحه ۱۴۷



اینکه اعتبارش تا چند ماه و یا چند سال است معین شود، و اگر اکتفاء کند به یک کشت یا کشت فلان زرع در یک سال در کافی بودنش از ذکر مدت دو وجه است، که وجه اول در جائی که مبدء شروع در زراعت معین شده باشد وجیه تر است و در جائی که ذکر مدت می کنند باید مدتی باشد که عادة زراعت در آن مدت دست می دهد پس ذکر مدت کوتاهی که فلان زرع در آن مدت دست نمی دهد کافی نیست. چهارم اینکه زمین هر چند به وسیله علاج و اصلاح و پر کردن چاله ها و نهر کشی و امثال آن قابل زراعت بشود، پس اگر شوره زاری باشد که هیچ زرعی در آن نمی روید و یا زمین صالح است لکن آب ندارد و باران هم بقدر کفایت بر آن نمی بارد و تحصیل آب هم هر چند از راه حفر نهر یا چاه یا خریداری از دیگران ممکن نیست مزارعه آن صحیح نیست، پنجم اینکه در عقد مزارعه نوع زراعت معین شود که آیا گندم باشد یا جو یا چیز دیگر - البته این شرط در جائی است که اغراض نسبت به مزروعها مختلف باشد، و اما اگر برای هیچ یک تفاوت نداشته باشد که چه زراعتی بکارند و یا اگر تفاوت می کند هر دو بحسب متعارف می دانند که چه زرعی در این زمین کاشته می شود دیگر این شرط معتبر نیست، و اگر مالک تصریح کند به اینکه هر چه می خواهی بکار زارع مخیردر کاشتن همه انواع زراعت است. ششم - اینکه زمین مورد معامله را معین کنند، پس اگر با زارع مزارعه کند بر یک قطعه از این زمین یا چند قطعه یا بر یک مزرعه از این قبیل چند مزرعه مزارعه او باطل است، بله اگر قطعه ای از زمین بزرگی را که اختلافی در قسمتهای مختلف آن نیست معین کند و بگوید با تو مزارعه کردم بر یک هکتار از این زمین ده هکتاری بنحو کلی در معین علی الظاهر صحیح است و تعیین آن یک هکتار از میانه ده هکتار با صاحب زمین است. هفتم اینکه اگر متعارفی در بین نباشد معین کنند که هزینه بذر و سایر مخارج به عهده چه کسی باشد.

**مسئله ۲ - مالکیت عین یا منفعت:** در مزارعه این شرط معتبر نیست که زمین ملک مزارعه کننده باشد، بلکه همین که از راه اجاره و امثال آن مالک منافع آن و یا مالک بهره برداری از آن باشد کافی است مگر آن که اجاره دهنده به او قید کرده باشد به اینکه خودش در آن زراعت کند و آن را به مزارعه به کسی ندهد و یا به عنوان مزارعه آن را از مالکش گرفته باشد (که دیگر نمی تواند با شخصی دیگر مزارعه کند)، و یا زمین خراجی بوده که مزارعه کننده آن را از سلطان وقت یا از غیر او تقبل کرده و آن سلطان یا غیر سلطان شرط مباشرت نکرده باشد که در این صورت نیز می تواند به مزارعه بدهد، و اما اگر او در زمین هیچ حقی و بر آن هیچ سلطنتی نداشته باشد مثلاً زمین موات باشد مزارعه آن صحیح نیست هر چند که ممکن است با شخصی دیگر شرکت نموده با بذر مشترک در آن



زراعت کنند لکن این دیگر مزارعه نیست .

**مسئله ۳ - در اذن عام:** اگر مالک زمین یا مزرعه اذنی عمومی بدهد و بگوید هر کس این زمین مرا کشت کند نصف حاصل آن مال خودش مثلا و بدنبال این اذن عام شخصی اقدام به زراعت در آن بکند مالک مستحق نصف حاصل آن می باشد.

**مسئله ۴ - در شرط ضمن عقد:** اگر در عقد مزارعه شرط کنند که حاصل زمین بعد از اخراج مالیات و هزینه بذر به کسی که بذر را داده و هزینه تعمیر زمین و پرداخت آن به کسیکه پرداخته بین آن دو تقسیم شود در صورتی که نمی دانند بعد از اخراج این هزینه ها چیزی باقی می ماند یا نه مزارعه باطل است و اگر اطمینان دارند که چیزی باقی میماند صحیح است.<sup>۱</sup>

**مسئله ۵ - در مدت مزارعه:** اگر مدت مزارعه تمام شود ولی زراعت بدست نیاید زارع حق ندارد زراعت نرسیده خود را در زمین مالک هر چند با دادن اجاره باقی بگذارد، بلکه مالک می تواند حکم کند به اینکه زراعت را از زمینش بیرون ببرد و اگر چنین کند بر مالک واجب نیست تفاوت قیمت به او بپردازد، ولی اگر زارع راضی باشد مالک می تواند آن را مجانی و یا به اجاره در زمینش باقی بدارد.

**مسئله ۶ - در عدم زراعت زمین توسط زارع:** اگر زارع زراعت نکند تا مدت مزارعه تمام شود آیا ضامن اجرة المثل زمین و یا ضامن معادل حصه مالک به حسب تخمین هست و یا چیزی ضامن نیست؟ وجوهی است که وجیه تر آن این است که بگوئیم اگر زمین در تحت اختیارش بود و در کار زراعت کوتاهی و سهل انگاری کرده اجرة المثل زمین را ضامن است و اگر هیچ تقصیری نداشته ضامن نیست و نزدیکتر به احتیاط تراضی و مصالحه است، البته این وقتی است که به خاطر عذری چون برفهای سنگین و غیر عادی و یا لشکرگاه زمین و یا مورد هجوم درندگان قرار گرفتن و امثال آن نباشد، که اگر به خاطر این عذرها باشد مزارعه خود به خود منفسخ شده چیزی به عهده زارع نیست .

**مسئله ۷ - در بی آب بودن در زمین:** اگر مالک بر زمینی مزارعه کند سپس زارع متوجه بشود که زمین مثلا آب ندارد ولکن تحصیل آب به وسیله حفر چاه و امثال آن ممکن است این مزارعه صحیح است، لکن عامل خیار فسخ دارد، و همچنین است اگر برای زارع کشف شود، که زمین اگر

<sup>۱</sup> - کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، همان، صفحه ۱۶۰



علاج نشود قابل کشت و زرع نیست مثل اینکه زمین فعلا زیر آب رفته ولی قطع آب از آن ممکن است، بلکه اگر کشف شود که نه فعلا آب دارد و نه ممکن است آب برایش تحصیل کرد و یا هم اکنون مانعی از تحصیل آب در آن هست که نه فعلا برطرف کردن آن ممکن است و نه امید برطرف شدنش در آینده مزارعه باطل است.

**مسئله ۸ - در تعیین زراعت:** اگر مالک نوع معینی از زراعت مثلا گندم را برای زارع معین کند ولی او با بذر خودش چیز دیگری را کاشت، اگر تعیین مالک به نحو شرط در ضمن عقد مزارعه بوده مالک اختیار فسخ دارد، می تواند معامله را فسخ و می تواند امضاء کند اگر امضاء کرد سهم خود از حاصل را می برد و اگر فسخ کرد زراعت ملک زارع است و بر او است که اجازه زمین را به مالک بپردازد، و اما اگر به نحو شرط در ضمن عقد نبوده بلکه صرفا قیدی بوده است مالک هم اجازه زمین را مستحق است و هم بهای ناقص شدن زمین را اگر ناقص شده باشد.

**مسئله ۹ - در تقسیم کار:** ظاهرا اینگونه مزارعه صحیح است که زمین و مزد کار از یکی و بذر و عوامل (یعنی گاو یا تراکتور) از دیگری باشد، و یا یکی از آن چه گفتیم از یکی و بقیه از دیگری باشد بلکه اشتراک در همه آن چه گفته شد نیز صحیح است و لازم است در عقد قرار طرفین معین شود که بر کدام یک از این چند صورت است، مگر آنکه متعارف بودن یکی از آن صورت به حدی باشد که آنان را بی نیار از تقیید کند، و ظاهرا لازم نیست که حتما مزارعه بین دو طرف باشد بلکه جائز است بین سه یا چهار نفر باشد مثلا زمین از یکی باشد و بذر از دیگری و عمل از سومی و عوامل از چهارمی، هر چند که نزدیکتر به احتیاط ترک این صورت است و اینکه از دو نفر تجاوز نشود بلکه مهمامکن این احتیاط ترک نشود.

**مسئله ۱۰ - در شریک گرفتن و واگذاری به نمیر:** برای زارع جائز است یکی دیگر را در مزرعه با خود شریک سازد و سهمی از سهم خود را به آن شریک بپردازد، همچنانکه برای او جائز است همه سهم خود را و همچنین وظیفه کشت و برداشت خود را به او واگذار نماید، چیزی که هست طرف مالک و پاسخگوی او همین ناقل است نه آن شخص ثالث و خود او باید قیام به امر کشت و برداشت کند هر چند به دست آن شخص و اما مزارعه ناقل با آن شخص به طوری که او طرف و پاسخگوی مالک باشد مزارعه نیست و اگر به این قصد عقد مزارعه به بندند باطل است، بلکه بنابر احتیاط جائز نیست ناقل زمین مالک را تسلیم آن شخص کند مگر آن که مالک اذن داده باشد، همچنانکه اگر مالک در ضمن عقد مزارعه شرط مباشرت زارع در عمل زراعت را به نحوی کرده باشد





که شرکت هر کس دیگر با وی را نفی کرده باشد و یا شرط کرده باشد که زارع سهم خود را منتقل به غیر نکند شرط او متبع و حاکم است.

**مسئله ۱۱ - لازم یا جایز بودن عقد:** عقد مزارعه از عقود لازم است هم از طرف مالک و هم از طرف زارع قابل فسخ نیست و به فرض هم که یکی از آن دو آن را فسخ کند منفسخ نمی شود مگر اینکه خیار داشته باشد، بله این عقد مانند هر عقد لازم دیگر قابل اقاله هست همچنانکه با خروج زمین از قابلیت انتفاع بخاطر علتی که یقین دارند نمی توانند آن را علاج کنند باطل و خود بخود فسخ می شود.

**مسئله ۱۲ - اثر فوت در مزارعه:** مزارعه با مرگ یکی از دو طرف عقد باطل نمی شود، لذا اگر صاحب زمین از دنیا برود وارث او قائم مقام او می شود، و اگر هم زارع از دنیا برود همین طور با این است که عمل مورث خود را به اتمام می رسانند و در نتیجه سهم او را از حاصل می گیرند و یا شخصی را اجیر می کنند تا کار مورث را تمام کند حال یا از مال مورث اجرت آن اجیر را می دهند و یا از سهم مورثشان از زراعت که اگر از آن دادند زیادی آن مال خود وارث است، بله اگر مالک زمین شرط کرده باشد که عامل خودش مزارعه را انجام دهد با مردن او مزارعه باطل می شود.<sup>۱</sup>

**مسئله ۱۳ - در بطلان مزارعه:** اگر بعد از زراعت زمین معلوم شود که مزارعه باطل انجام شده اگر بذر مال صاحب زمین باشد زراعت هم از آن اوست، و او باید اجرت المثل کاری را که زارع انجام داده و نیز اجرة المثل عوامل او را پردازد (البته اگر عوامل مال زارع بوده باشد) مگر آن که بطلان مزارعه بدین جهت بوده باشد که همه حاصل را به مالک زمین داده باشند که در این صورت اقوی این است که اجرت کار زارع و عوامل او بر مالک نیست، و اگر بذر از زارع باشد زراعت هم مال او است و او باید اجاره زمین مالک و نیز اجاره عوامل را اگر از صاحب زمین باشد به او بدهد، مگر آن که بطلان عقد مزارعه مستند به این باشد که همه حاصل را برای زارع قرار داده اند که در این صورت اقوی آن است که اجرت زمین و عوامل بر عامل نیست و زارع حق ندارد زرع خود را در زمین نگه دارد تا چیده شود هر چند که اجاره زمین را پردازد مع ذلک مالک حق دارد از او بخواهد که زراعت نارس خود را از زمین بیرون کند.

**مسئله ۱۴ - چگونگی اشتراک مالک با عامل:** چگونگی اشتراک عامل با مالک در حاصل

<sup>۱</sup> - کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، همان، صفحه ۱۷۸.



زمین بستگی به قراردادی است که بین آن دو واقع شده، گاه می شود که هر دو در زراعت از ابتداء سبز شدنش تا آخر شریکند، که در این صورت کاه و علوفه و دانه آن همه بین آن دو طبق قراری که دارند مشترک است، و گاه می شود که تنها در خصوص دانه حاصل شریکند که در این صورت علف و قصیل و کاه همه اش مال صاحب تخم است چه اینکه شرکت آن دو از حین انعقاد دانه باشد و یا بعد از انعقاد تا زمان درو باشد ممکن هم هست تخم (بذر) را در سهم یکی قرار دهند و گیاه و قصیل و کاه را در سهم دیگری و اشتراک آن دو تنها در دانه باشد، البته این سه قسم در صورتی است که به یکی از آن ها تصریح کرده باشند و اما اگر متعرض این اقسام نباشند ظاهراً مقتضای مزارعه مطلق و بدون قید و توضیح همان وجه اول است که زراعت از همان اول سبز شدنش تا هنگام درو شدن مشترک بین آن دو است. نتیجه این وجه چند چیز است. یکی اینکه قصیل (علف) و کاه حاصل مشترک بین آن دو است، و یکی دیگر اینکه زکات بهردوی آنان تعلق می گیرد البته در صورتی که سهم هر یک از آن دو به حد نصاب برسد و اگر سهم یکی از آن دو به این حد می رسد زکات بر او واجب باشد و اگر سهم هیچ یک از آن دو به حد نصاب نمی رسد زکات بر هیچ یک واجب نباشد یکی دیگر اینکه اگر معامله آن دو یا به علت اینکه یکی از آن دو خیار داشته و یا بعلت اقاله ای که هر دو در اثناء مزارعه کرده اند مزارعه فسخ شود زراعت بین آن دو مشترک است و صاحب زمین حق ندارد اجاره زمینش را از عامل مطالبه کند و عامل هم حق ندارد اجرت عملش را نسبت به آن چه که تا زمان فسخ انجام داده از مالک مطالبه کند. اما نسبت به عملی که زارع از آن زمان به بعد انجام می دهد - البته این در فرضی است که بعد از فسخ با یکدیگر تراضی کنند که زراعت بدون اجاره یا با اجاره همچنان در زمین بماند تا بعد چیدن و یا تا به حد قصیل برسد - اشکالی نیست که حاصل و یا قصیل مشترک بین آن دو است و اما اگر تراضی نباشد بعد از فسخ هر یک مسلط بر سهم خویش است و صاحب زمین حق دارد تقاضای تقسیم نموده زارع را الزام کند به اینکه سهم خود را درو نموده ببرد همچنانکه زراع می تواند مطالبه قسمت کند و سهم خود را بچیند.

**مسئله ۱۵ - در مالیات و اجاره زمین:** مالیات و اجاره زمین اگر اجاره ای باشد به عهده مزارعه کننده است نه به عهده زارع مگر آن که در ضمن عقد شرط کرده باشند که همه آن و یا مقدار معینی از آن به عهده زارع باشد، و اما سایر مخارج زراعت از قبیل شق نهر و کندن چاه و اصلاح جویها و تهیه آلات آبیاری و نصب چرخ چاه با ناعوره و امثال آن باید در عقد معین شود که بعهد کدام یک از دو طرف باشد مگر آن که متعارف و رسم محل آن قدر روشن باشد که حاجت به ذکر آن نباشد.

**مسئله ۱۶ - قبول سهم دیگری بر حسب تخمین:** برای هر یک از مالک و زارع جائز است هنگام رسیدن حاصل سهم دیگری را بر حسب تخمین و دید کارشناسی و تراضی یکدیگر تقبل کند در مقابل مقدار معینی از همان حاصل ، و اقوی این است که این تقبل بعد از قبول لازم است هر چند که بعدا معلوم شود سهم آن دیگری بیشتر و یا کمتر بوده و اگر معلوم شد سهم او کمتر بوده او باید تمام مقداری که تقبل کرده بپردازد، همچنانکه بر آن دیگری واجب است همان مقدار تقبل شده را بگیرد هر چند که بعدا بفهمد سهم او بیشتر بوده و نمی تواند مطالبه آن زیادت را بکند.

**مسئله ۱۷ - در رویش ریشه ها بعد از اتمام مزارعه:** اگر بعد از درو و بعد از تمام شدن مدت مزارعه ریشه زراعت در زمین باقی بماند و در سال آینده مجددا خود به خود سبز شود در صورتی که قرار آن دو اشتراک در زراعت و ریشه آن بوده زراعت سال جدید نیز بر حسب همان قرار سال قبل بین آن دو مشترک است ، و در صورتی که قرار بر اشتراک آن دو در حاصل زراعت در سال جاری باشد ریشه متعلق به صاحب بذر است اگر او از آن چشم پوشد هر کس زودتر آن را تصاحب کند از آن او می شود.

**مسئله ۱۸ - مزارعه بر زمین بایر:** مزارعه بر زمین باثری که زراعت در آن ممکن نیست مگر بعد از اصلاح و تعمیر جائز است ، به این نحو که صاحب زمین با زارع قرار می بندد بر اینکه زمین را تعمیر و اصلاح نموده در مقابل یکسال یا دو سال مثلا برای خود بکارد آن گاه در مدتی معین حاصل بین آن دو به طور اشاعه و برقراری معین مشترک باشد.<sup>۱</sup>

### بخش چهارم: تعریف و احکام مساقات

#### بند اول: هدف از مساقات

اسلام ، برای درختکاری و ایجاد فضای سبز، اهمیتی فراوان قائل است و آن را عملی نیکو و محبوب می شمارد؛ چنان که ناپود کردن آن را نیز بسیار زشت و منفور می داند. اهمیت پیمان (مساقات) در این است که از یک سو باغ هایی که صاحبانشان توان رسیدگی بدان ها را ندارند، از نابودی نجات می یابند و از سوی دیگر گروهی که زمین و باغ ندارند، ولی توان کار دارند، به کار مشغول می شوند.

#### بند دوم: تعریف مساقات

مساقات ، در اصطلاح ، قراردادی است میان صاحب باغ و باغدار، بر درختان میوه ، بر این که

<sup>۱</sup> - کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، همان، صفحه ۱۷۳



باغدار در مدتی معین درختان را آبیاری و مراقبت کند و در برابر، سهمی از محصول نصیبش شود.

### بند سوم: شرایط عقد مساقات

این معامله از عقود است نه ایقاعات و بهمین جهت احتیاج به ایجاب و قبول دارد، ایجابش از ناحیه صاحب اصول و قبولش از ناحیه آبیاری، مثلا مالک بگوید: ((با تو مساقات کردم)) و یا بگویند: ((تو را عامل در این کار کردم)) و یا بگویند: ((این باغ را در اختیار تو قرار دادم)) و امثال این عبارتها و این در مقام قبول بگوید: ((قبول کردم)) یا عبارتی نظیر آن، و در ایجاب و قبول مساقات هر لفظی و بهر زبانی که این معنا را برساند کافی است و ظاهرا بعد از گفتن ایجاب از ناحیه صاحب درخت قبول عمل آبیاری کافی است، همچنانکه معاطه هم در آن جریان دارد چنانکه در مزارعه گذشت. و در مساقات علاوه بر آن چه که در سایر عقود در دو طرف عقد معتبر است از قبیل بلوغ و عقل و قصد و اختیار و نداشتن حجر به خاطر سفاهت هر یک از دو طرف و یا به خاطر افلاس از طرف غیر عامل چند چیز دیگر معتبر است، یکی اینکه اصل درخت یا عینا و یا منفعتا ملک گیرنده آبیاری باشد و یا اگر او مالک نیست به خاطر ولایت بر مالک یا جهتی دیگر نافذالتصرف باشد، دوم اینکه مقدار آن اصلها برای هر دو طرف معین و معلوم باشد، یکی دیگر اینکه درختها غرس و کاشته شده و ثابت باشد که بنابراین مساقات بر روی نهالهای کاشته نشده و نیز بر روی بوته های غیر ثابت چون بوته خربزه و خیار و امثال آن صحیح نیست، یکی دیگر اینکه مدت مساقات و اینکه برای چند ماه یا چند سال است معلوم باشد به طوری تحدید شده باشد که دیگر احتمال کمتر و بیشتر شدن در آن نیاید، و علی الظاهر این مقدار کافی باشد که مدت را رسیدن میوه یک سال قرار دهند - البته با تعیین مبداء شروع در آبیاری. یکی دیگر اینکه سهم هر یک از آن دو به طور مشاع یعنی نصف یا ثلث و امثال آن معین شود و بنابراین شرط این صحیح نیست که سهم دیگری را مثلا یک خروار و بقیه را سهم دیگری قرار دهند و یا سهم یکی از دو طرف را میوه مثلا پنج درخت و بقیه را سهم دیگری قرار دهند، بله بعید نیست که جائز باشد میوه چند درخت معین را به یکی اختصاص داده و بقیه را بین هر دو مشترک سازند و یا به یکی از دو طرف مقدار معین میوه اختصاص دهند و بقیه را مشترک بین دو طرف سازند، البته به شرطی که بدانند میوه باغ بیش از آن مقداری است که به یکی اختصاص داده اند و خلاصه چیزی برای دیگری باقی می ماند.<sup>۱</sup>



<sup>۱</sup> - کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، همان، صفحه ۱۶۶

**مسئله ۱ - مسابقات قبل یا بعد از ظهور میوه:** اشکالی نیست در اینکه مسابقات قبل از ظهور میوه صحیح است ، و اما در صحت آن بعد از ظهور و قبل از رسیدن آن دو قول است که اقوی از آن دو قول این است که بگوئیم اگر درختان احتیاج به آبیاری یا عملی دیگر دارد که با آن میوه درختان یا بیشتر می شود و یا کیفیت بهتری پیدا می کند چنین مسابقاتی صحیح است ، و در غیر این صورت محل اشکال است همچنانکه مسابقات بعد از رسیدن میوه ها و بدست آمدن آن و خلاصه در زمانی که دیگر احتیاج به هیچ کاری غیر از محافظت و چیدن ندارد محل اشکال است .

**مسئله ۲ - مسابقات بر درختان غیر میوه:** مسابقات بر روی درختان غیر میوه چون درخت بید و امثال آن جائز نیست ، بلکه بعید نیست مسابقات درباره درختانی که برگ آنها و یا گل آنها مورد استفاده واقع می شود مانند درخت توت نر (که میوه نمی دهد) و درخت حنا و بعضی از اقسام بید که فقط گل می دهد و امثال آن جائز باشد.

**مسئله ۳ - مسابقات بر قلمه درخت:** جائز است قرار مسابقات بستن بر روی قلمه درخت میوه قبل از بیار نشستن آن اما به شرطی که مدت مسابقات را آن قدر طولانی بگیرند که دوران باردهی آن را شامل نشود نظیر پنج سال و شش سال و بالاتر.

**مسئله ۴ - مسابقات بر درخت میوه دیمی:** اگر در سرزمینی درخت میوه دیمی باشد که یا آب باران بقدر کفایت به او می رسد و یا ریشه اش از رطوبات زمین تغذیه می کند و لکن احتیاج بکارهایی غیر آبیاری دارد آیا قرار مسابقات بستن بر چنین درختانی صحیح است یا خیر؟ اقرب آن است که بگوئیم اگر آن کارها باعث زیادتر شدن میوه درخت می گردد صحیح است چه زیادتر شدن از لحاظ عینی باشد یا کیفیت ، و در غیر اینصورت صحت آن مشکل است و احتیاط در آن ترک نشود.

**مسئله ۵ - مسابقات بر درختان متنوع:** اگر باغ مشتمل بر انواع گوناگون از نخل و درختان میوه باشد جائز است برای هر نوعی از آن سهمی از میوه غیر سهم از سایر انواع قرار داد، مثلاً برای میوه نخل نصف را سهم آبیاری قرار داده و در میوه موثلث و در انار چهار یک لکن به شرطی که مقدار هر نوع از انواع را بدانند، همچنانکه علم به مقدار به حدی که غرر و جهالت را برطرف سازد در مسابقات بر مجموع یک حصه معین می شود لازم است .

**مسئله ۶ - اقدامات مورد نیاز جهت بازدهی باغ:** همه می دانند که اصلاح باغ و تعمیر آن و بیشتر کردن بازدهی آن و نگهداریش احتیاج به کارهای زیادی دارد که روی هم آنها دو قسم است یکی آن



کارهائی است که یک باغ همه ساله احتیاج به آن دارد از قبیل بیل زدن و هموار کردن زمین و پاک کردن نهرا و اصلاح راه آب و برطرف کردن علفهای هرز و هرس کردن شاخه ها مخصوصا در نخل و انگور، و تلقیح نر و ماده نخل و آفتاب دادن میوه و اندود کردن محل خشکاندن میوه و نگه داری میوه تا هنگام تقسیم و امثال اینها که کار همه ساله یک باغ است قسم دیگر کارهائی است که غالبا همه ساله تکرار نمی شود مانند حفر چاه و نهر و ساختن دیوار و دولاب (چرخ معمولی) و دالیه (چرخمی که آب آن را می چرخاند) و امثال اینها، در صورتی که عقد مساقات مطلق باشد و در آن بر این جزئیات تصریح شده باشد. ظاهرا این است که کارهای قسم دوم به عهده مالک است و اما قسم اول تابع متعارف و عادت هر محلی است آن چه عادت بر این جریان یافته که هزینه اش به عهده مالک باشد به عهده اوست و آن چه عادت بر این است که به عهده آبیاری باشد به عهده اوست و با این حال دیگر احتیاج به آن نیست که در متن عقد آن را طی نموده معین کنند و چه بسا که این تعارف و عادت در نواحی مختلف اختلاف داشته باشد و اما اگر عرفی و عادتی در کار نباشد باید معلوم کنند که کدامیک از کارها به عهده کدام یک از دو طرف باشد.

**مسئله ۷ - مساقات عقدی لازم:** مساقات از عقود لازمه از هر دو طرف است و جز به وسیله اقاله (تقاضای صرفنظر کردن از آن) و یا به وسیله فسخ یا خیار بهم نمی خورد، و با مرگ هیچ یک از دو طرف باطل نمی شود بلکه در این صورت وارث میت قائم مقام او می شود، مگر آنکه هنگام عقد آن را مقید به مباشرت عامل کرده باشند که در این صورت با مرگ عامل باطل می شود.

**مسئله ۸ - مباشرت یا اجیر گرفتن عامل:** در مساقات شرط نیست که حتما عامل خودش مستقیما اقدام به آبیاری کند، بنابراین جائز است برای انجام بعضی از کارها و یا اتمام آن اجیری بگیرد که اگر گرفت اجرت او به عهده خود عامل است، همچنانکه جائز است کسی داوطلبانه و بدون مزد کار اجیر را بکند و اجیر سهمیه مقرر خود را خودش بگیرد، بلیه اگر آن شخص قصد تبرع داشته باشد کافی بودنش از عامل مشکل است، و از این مشکل تر جایی است که متبرع قصد تبرع از مالک و کمک به او را داشته باشد، در موردی هم که عامل تنها موظف به آب دادن باشد و درختان به خاطر بارش باران بی نیاز از آبیاری باشند و اصلا محتاج به آب نباشند همین اشکال هست، بلیه اگر غیر از آبیاری باشند و اصلا محتاج به آب نباشند همین اشکال هست، بلیه اگر غیر از آبیاری وظائفی دیگر نیز به عهده گرفته باشد و به خاطر باران بی نیاز از آبیاری بشود لکن وظائف دیگر همچنان باقی باشد اگر آن وظائف کارهائی باشد که در بیشتر شدن میوه مؤثر است عامل مستحق سهم خود هست و گرنه محل اشکال است.

**مسئله ۹ - مقرری علاوه بر سهم:** جائز است که غیر از سهمی که از میوه برای عامل مقرر می

شود چیز دیگری نظیر پول و غیر آن نیز مقرر شود و حتی می تواند چند یکی از خود درخت ها و یا تعداد معینی را فرد خود قرار دهد.

**مسئله ۱۰ - در بطلان مساقات:** هر کجا عقد مساقات باطل انجام شود همه میوه باغ ملک مالک باغ است ، و عامل تنها مستحق اجرت المثل کاری است که انجام داده و این اجرة المثل را حتی در صورتی که عالم به فساد شرعی مساقات بوده مستحق است ، بلکه اگر فساد مستند به این باشد که در عقد مساقات تمامی میوه باغ را سهم مالک قرار داده اند عامل مستحق چیزی نیست هر چند که جاهل به فساد هم بوده باشد.

**مسئله ۱۱ - زمان مالکیت حصه عامل:** عامل از روزی که میوه ظاهر شود و خود را نشان بدهد مالک سهمیه خود هست ، در نتیجه اگر بعد از ظهور و قبل از تقسیم از دنیا برود و مساقات بخاطر اشتراط مباشرت وی در عمل باطل شود سهمش منتقل به وارثش می شود، و اگر میوه باغ خرما و یا کشمش باشد و سهم او به حد نصاب برسد زکات به عهده اش می آید.<sup>۱</sup>

**مسئله ۱۲ - مغارسه:** مغارسه معامله ای است باطل : و آن این است که مالک زمین خود را به کسی بدهد که در آن درخت بنشانند بر این قرار درختها بین او و عامل مشترک باشد، حال چه اینکه در معامله شرط کنند عامل سهمی از زمین را هم ببرد و یا تنها سهم در درخت باشد و چه اینکه نهالها از مالک باشد و یا از عامل ، بنابراین نهالها ملک مالک آن است اگر مالک آن همان مالک زمین باشد عامل تنها مستحق اجرة المثل کاری است که کرده و اگر ملک عامل باشد باید اجاره زمین را به مالک بپردازد حال اگر تراضی کردند بر اینکه درختهای عامل بدون اجاره یا با اجاره در زمین مالک باقی بماند که هیچ و گرنه مالک زمین می تواند بعامل دستور دهد نهالهایش را از زمین او ریشه کن کند، و اگر به خاطر این کار زمینش نقصی پیدا کرد ارش آن نقص را هم بمالک بپردازد همچنانکه عامل هم می تواند درخت خود را از زمین او ریشه کن کند و اگر کرد باید زمین مالک را تسطیح و چاله های آن را پر کند و صاحب زمین حق ندارد او را مجبور کند به اینکه درختانش را در زمین او باقی بگذارد و هر چه که اجرتی هم از او بخواهد.

**مسئله ۱۳ - مشروع کردن مغارسه:** بعد از آن که گفتیم مغارسه باطل است اگر کسی بخواهد چنان معامله ای را به نحو مشروع انجام دهد علاجش ممکن است و آن این است که نتیجه مغارسه را

<sup>۱</sup> - کاتوزیان، ناصر، عقود معین (۴)، شرکت سهامی انتشار، چاپ چهارم، ۱۳۷۳، صفحه ۲۲۵



داخل در تحت عنوانی مشروع نموده مالک زمین و عامل شریک در درختان بشوند، یا به اینکه درختها را به شرکت خریداری کنند هرچند به اینکه مالک زمین درختکار را وکیل کند و بگوید هرچه نهال می خری برای هر دوی ما بخر، آن گاه درختکار خود را اجیر صاحب زمین کند بر اینکه درختهای او را بنشانند و تا مدتی معین آب بدهد و خدمت کند در قبال اینکه نصف منفعت زمین او و یا نصف زمین او ملک وی شود، و یا به اینکه اگر درختها ملک مالک زمین است نصف آن را تملیک دیگری کند در مقابل اینکه نصفه او را نیز بنشانند و یا مدتی معین خدمت کند و درختکار هم شرط کند که من چنین می کنم به شرطی که درختان در زمین تو بدون اجاره تا فلان مدت باقی بماند، و اگر درختها ملک درختکار است و نصف آن را تملیک صاحب زمین کرده عوضش را نصف زمین او و یا نصف میوه آن زمین قرار بدهد و علیه خود شرط کند که درختان صاحب زمین را نیز بنشانند و تا مدتی معین خدمت کند.<sup>۱</sup>

### بخش پنجم: وجوه افتراق دو عقد

تفاوت میان مزارعه و مساقات آن است که در مساقات واگذار کردن درخت همراه با زمین به طرف قرارداد است تا در برابر سهمی از محصول درختان بر روی آنها کار کند، اما مزارعه واگذار کردن زمین برای کشت و زرع در برابر دریافت سهمی از محصول است. تفاوت دیگر در این است که عامل در معامله مساقات جائر نیست که بر سر همان زمین یا دیگری مساقات کند (مثلا خودش با مالک مساقات کند بر نصف میوه و باغ را بدیگری واگذار کند در مقابل ثلث میوه) مگر آنکه مالک اجازه چنین کاری به او داده باشد، لکن در حقیقت برگشت چنین اذنی به این است که عامل را وکیل خود کند به اینکه مساقات خودش رافسخ و سپس باغ او را به دیگری یعنی شخص ثلث مساقات کند، در نتیجه عامل اولی مستحق چیزی نیست بلکه علی الظاهر این کار جائر است که عامل شخص ثالث را شریک خود در عمل کند.<sup>۲</sup>

### بند اول: نقدی بر تفسیر دکتر کاتوزیان

الف- ماده ۵۴۱ قانون مدنی: ((عامل می تواند برای زراعت اجیر بگیرد یا با دیگری شریک شود ولی برای انتقال معامله یا تسلیم زمین به دیگری رضای مزارع لازم است.))  
جناب دکتر کاتوزیان می فرمایند که این ماده ۴ اختیار برای عامل را برمی شمارد:

<sup>۱</sup> - کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، همان، صفحه ۱۵۷.

<sup>۲</sup> - کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، مشارکها، همان، صفحه ۱۷۱.



۱- گرفتن اجیر: چون اجیر از خود اختیاری ندارد و به فرمان عامل عمل می کند بنابراین عامل می تواند بدون رضای مزارع اجیر بگیرد.

۲- شریک گرفتن: در این مورد نیز ایشان شریک گرفتن را بدیهی می شمارد و می گویند که همان کاری را که عامل به تنهایی انجام می دهد می تواند با یک شریک انجام دهد.

۳- به مزارعه دادن: ایشان صرف داشتن حق انتفاع را برای به مزارعه دادن کافی می دانند (همانند اجاره) و لزومی در رضای مزارع نمی بینند.

۴- انتقال معامله: با انتقال معامله عامل از صحنه حذف می شود و عامل دیگری جای او را می گیرد. در اینجاست که ایشان لزوم رضای مالک را تصریح می کنند.

در تمامی چهار مورد بالا تسلیم زمین به اجیر یا شریک یا مزارع دوم باید با رضای مزارع یا همان مالک زمین انجام گیرد.

ب- ماده ۵۴۵ قانون مدنی: ((مقررات راجع به مزارعه که در مبحث قبل ذکر شده است در مورد عقد مساقات نیز مرعی خواهد بود مگر اینکه عامل نمی تواند بدون اجازه مالک معامله را به دیگری واگذار یا با دیگری مشارکت نماید.)) در این ماده از انتقال معامله و شریک گرفتن صحبت به میان آمده است. جای تعجب است که آقای دکتر کاتوزیان در کتاب عقود معین جلد دوم خود دو رویکرد متفاوت با ماده ۵۴۵ و ۵۴۱ داشته اند. برای مقایسه این چند نکته را در نظر بگیرید:

نخست- ظاهراً اصطلاح "انتقال معامله" و "واگذاری معامله" تفاوتی با هم نداشته باشد. یا باید آن را همانند آنچه در فقه آمده است بنابه مورد به مزارعه بر مزارعه یا مساقات بر مساقات معنا کنیم و یا آن را در همان اصطلاح حقوقی خاصی که در بالا آورده شد در نظر گرفت. در حالی که آقای کاتوزیان ذیل مبحث مزارعه آن را به معنای حقوقی آن (یعنی حذف یکی از طرفین معامله و جایگزین شدن شخص دیگری به جای او) و در مبحث مزارعه آن را به معنای فقهی آن (یعنی مساقات بر مساقات) گرفته است. به همین دلیل مجبور شده اند تا کلی استدلال به همراه بیاورند که بگویند که حکم این ماده در خصوص مساقات بر مساقات یا مساقات فرعی با حکم داده شده در مورد مزارعه تناقض دارد و باید به خاطر حفظ عدالت مقررات یکسانی بر هر دوی آنها حاکم گردد.

دوم- همانطور که در بالا آوردیم ایشان شریک گرفتن در مزارعه را از اختیارات بدیهی عامل دانستند در حالی که بر این موضوع که شخص عامل در عقد مساقات نمی تواند جز به رضای مالک زمین و درختان شریک بگیرد هیچ خدشه ای وارد نساخته اند. در حالی که اگر بخواهیم بر مبنای



عدالت و یکسانی مقررات در موارد یکسان جلو برویم همان حرف قبلی ایشان که در قسمت بالا آوردیم در اینجا هم مصداق خواهد داشت.

### **بند دوم: وجوه تشابه دو عقد**

عقد مزارعه و مساقات هر دو عقدی لازم میباشند و هیچیک از طرفین حق فسخ معامله را ندارند و در صورت فوت یا جنون یا سفه و... هر یک از طرفین ورثه آنها جانشینشان در انجام تعهدات می شوند. البته این عقود در مواردی قابل فسخ هستند. از جمله در صورتی که حق فسخی وجود داشته باشد و یا مباشرت مالک یا عامل شرط شده باشد و یا به سبب اقاله. اگر مالک به مدت عمر خود مالک منافع زمینی بوده به فوت او عقد منفسخ میشود و همینطور هر یک از طرفین میتوانند در صورت غبن معامله را فسخ کنند. در هر یک از عقود مزارعه و مساقات حصه هر یک از عامل و مالک به نحو اشاعه از قبیل ربع یا ثمن یا نصف و... معین میگردد. ممکن است در عقد شرط شود که یکی از طرفین علاوه بر حصه از حاصل مال دیگری بدهد. در عقد مزارعه و مساقات لازم نیست که متصرف زمین یا باغ مالک آن هم باشد ولی لازم است مالک منافع بوده باشد و یا به عنوانی از قبیل ولایت یا وکالت و... حق تصرف داشته باشد و یا از ناحیه مالک ماذون در تصرف باشد.

در این دو عقد در صورتی که مال مورد عقد توسط شخص ثالثی قبل از اینکه تسلیم عامل شود انرا غصب کند عامل یا مزارع مختار بر فسخ میشود ولی اگر غصب بعد از تسلیم صورت گیرد حق فسخ ندارد. در این عقود اگر شرط شود که تمام ثمره مال مالک یا عامل تنها باشد عقد باطل است. در صورت وجود شرط مباشرت مالک یا عامل در عقد در صورت فوت یکی از طرفین عقد باطل میشود. یکی دیگر از مواردی که منجر به فسخ عقد میشود اینست که هر گاه عامل در اثنا یا در ابتدا عمل را ترک کند و کسی نباشد که عمل را به جای او انجام دهد حاکم به تقاضای مالک عامل را اجبار به انجام می کند و یا عمل را به خرج عامل انجام می دهد و در صورت عدم امکان مزارع حق فسخ دارد. هر گاه در اثنا مدت قبل از ظهور ثمره عقد منفسخ شود حاصل مال صاحب بذر یا صاحب درخت است و طرف دیگر مستحق اجرت المثل است و در صورتی که فسخ بعد از ظهور ثمره و حاصل باشد هر یک از مالک و عامل به نسبتی که بین آنها مقرر بوده شریک در ثمره هستند لیکن از تاریخ فسخ تا برداشت محصول هر یک به نسبت اجرت المثل زمین یا باغ و عمل و سایر مصالح الاملاک خود که به حصه مقرر به طرف دیگر تعلق میگیرد مستحق خواهد بود. خراج و مالیات زمین و باغ بعهده مالک می باشد مگر اینکه خلاف آن ثابت شود. سایر مخارج ملک بر حسب تعیین طرفین



است. اجاره زمین و باغ اگر اجاره ای باشد به عهده مالک است نه عامل مگر آنکه در ضمن عقد شرط کرده باشند که همه آن یا مقدار معینی از آن به عهده زارع باشد و اما سایر مخارج زراعت از قبیل شق نهر یا کندن چاه و یا اصلاح جویها و تهیه الات آبیاری و نصب چرخ چاه و... باید در عقد معین شود که به عهده کدامیک از طرفین باشد مگر آنکه متعارف و رسم محل انقدر روشن باشد که حاجت به ذکر آن نباشد. در مزارعه و مساقات شرط نیست که حتما عامل خودش آبیاری کند بنابر این جایز است برای انجام بعضی از کارها و یا تمام آنها اجیر بگیرد که اگر گرفت اجرت او بر عهده عامل است همچنانکه جایز است کسی داوطلبانه و بدون مزد "کار اجیر را بکند و اجیر سهمیه مقرر خود را خودش بگیرد. بله اگر آن شخص قصد تبرع داشته باشد" کافی بودنش از عامل مشکل است و از این مشکلتر جایی است که متبرع قصد تبرع از مالک و کمک به او داشته باشد. در موردی که عامل تنها موظف به آب دادن باشد و درختان یا زراعت به دلیل بارش باران بی نیاز از آبیاری باشد و اصلا محتاج به آب نباشد همین اشکال هست. بله اگر غیر از آبیاری وظایف دیگری نیز به عهده گرفته باشد و به خاطر باران بی نیاز از آبیاری باشد لکن وظایف دیگر همچنان باقی باشد" اگر آن وظایف کارهایی باشد که در بیشتر شدن حاصل موثر باشد عامل مستحق سهم خود هست و گرنه محل اشکال است.<sup>۱</sup>

### نتیجه گیری

با توجه به تحقیق انجام شده و بررسی هایی که جوانب عقود مزارعه و مساقات انجام داده ام به نتایجی چند دست یافته شده است. مزارعه و مساقات هر دو عقودی لازم هستند که بین دو طرف که دارای اهلیت کامل هستند منعقد می شود. این دو عقد با وجود شباهت هایی که با هم دارند دارای تفاوت هایی نیز می باشند که در قانون مدنی و همینطور کتابهای حقوق مدنی و... به آن اشاره شده است که در متن تحقیق گنجانده شده است. از جمله اینکه در هر دو عقد طرفین باید اهلیت لازم را جهت معامله داشته باشند و همینطور مالک زمین یا باغ باید خود مالک و یا ماذون از طرف مالک باشند و یا فرد مالک منفعت مال مورد عقد باشد. این عقود از جنس مشارکت ها هستند نه از جنس معاوضه هایی که علم به عوضین شرط آنهاست. در این عقود اگر سودی فراهم شود هر دو در آن شریکند و اگر سودی حاصل نیاید هر دو در بی بهره ماندن از سود شریکند. و این به عدالت نزدیکتر است "نه همانند دیگر عقود مانند اجاره که هنگامی که در اثر سانحه ای مال از بین میرود فقط یک طرف متضرر می شود و مجبور می شود اجرت المثل زمان تصرف خود را بدهد.

<sup>۱</sup> - کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، مشارکت ها، همان، صفحه ۱۶۰



## منابع و مأخذ

۱. جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش ۱۳۹۲
۲. محمدی دکتر ابوالحسن، مبانی استنباط حقوق اسلامی یا اصول فقه، انتشارات دانشگاه تهران ۱۳۹۰
۳. کاتوزیان، دکتر ناصر، قانون مدنی در نظم حقوق کنونی، انتشارات دانشگاه تهران ۱۳۸۹
۴. امامی دکتر سید حسن، حقوق مدنی، جلد چهارم، انتشارات کتابفروشی اسلامیه ۱۳۸۸
۵. صفایی، دکتر حسین امامی، دکتر اسدا... حقوق خانواده، جلد اول، انتشارات دانشگاه تهران
۶. محقق داماد، سید مصطفی، حقوق خانواده، نکاح و انحلال آن، انتشارات علوم اسلامی، چاپ چهارم ۱۳۸۸
۷. امامی دکتر سید حسن. حقوق مدنی، جلد دوم، انتشارات کتابفروشی اسلامیه، چاپ نهم
۸. استوده تهرانی، دکتر حسن، حقوق تجارت، جلد اول، انتشارات دادگستر ۱۳۹۲
۹. حسینی، دکتر حسن، حقوق تجارت، انتشارات میزان، چاپ پنجم ۱۳۸۸
۱۰. شهیدی، دکتر مهدی، ارث، انتشارات سمت ۱۳۸۹
۱۱. محقق داماد، سید مصطفی، بررسی فقهی حقوق خانواده، نکاح و انحلال آن، انتشارات علوم اسلامی ۱۳۸۹
۱۲. امام خمینی، حضرت آیت ا... العظمی، ترجمه تحریر الوسیله، جلد سوم انتشارات دارالعلم، چاپ دوم، ۱۳۷۳
۱۳. لطفی، دکتر اسدا... ترجمه مباحث حقوق شرح لمعه، انتشارات مجد، چاپ دوم ۱۳۸۰
۱۴. اسکینی، دکتر ربیعا، حقوق تجارت، شرکت های تجاری، جلد دوم، انتشارات سمت، چاپ دوم ۱۳۷۸
۱۵. دمیرچیلی، محمود، حاتمی، علی، قرائتی، محسن، قانون تجارت در نظم کنونی، انتشارات موسسه تحقیقاتی حقوقی میثاق عدالت، چاپ سوم ۱۳۸۲
۱۶. منصوری آرانی، سعید، متون فقه، انتشارات الهام ۱۳۸۸
۱۷. کاتوزیان، دکتر ناصر، معاملات معرض، عقود تملیکی، انتشارات مدرس ۱۳۸۸
۱۸. حبیبی، یدا... - حقوق و قوانین معاملات دولتی، انتشارات مجدد، چاپ اول، ۱۳۷۵
۱۹. زراعت، دکتر عباس، ترجمه و شرح الموجز فی اصول الفقه تالیف آیت ا... شیخ جعفر سبحانی، انتشارات حقوق اسلامی، چاپ اول ۱۳۸۰

