

سری کتاب‌های آموزشی

دوران‌دینسان

ویراست جدید

حقوق مدنی ۷

عقود معین (۲)

کمک حافظه

(مزارعه، مساقات، مضاربه، شرکت، ودیعه، عاریه،
گروبندی مشروع، وکالت، ضمان، حواله، کفالت و رهن)

مطابق با سرفصل‌های آموزشی دانشگاه

ویژه دانشجویان، داوطلبان آزمون وکالت، قضاوت، کارشناسی ارشد و دکتری

تألیف: دکتر مهدی فلاح خاریکی

عضو هیأت علمی دانشگاه و وکیل پایه یک دادگستری

به نام خدا

پر بیراه نیست که گفته شود حقوق با حقوق مدنی آغاز و با حقوق مدنی به اتمام می‌رسد چرا که حقوق مدنی مهم‌ترین و گسترده‌ترین درسی است که دانشجویان حقوق در تمام طول تحصیل در مقطع لیسانس، از آغاز تا انتها، تحت عنوان حقوق مدنی ۱ تا ۸ می‌آموزند. در این راستا، انتشار کتاب کمک حافظه حقوق مدنی در قالب دو جلد، گرچه به لحاظ ماهوی مطابق با سرفصل‌های آموزشی دانشگاه‌ها از حقوق مدنی ۱ تا ۸ را در برمی‌گیرد، اما به لحاظ شکلی از یک سو برای داوطلبان آزمون‌های حقوقی مناسب و به لحاظ اقتصادی به صرفه است اما از سوی دیگر برای دانشجویان دانشگاه که در هر ترم تنها یکی از مدنی‌های هشت‌گانه را می‌گذرانند، این گونه نیست. از این رو، تصمیم بر آن شد تا علاوه بر دوره دو جلدی، کتاب کمک حافظه حقوق مدنی به لحاظ شکلی نیز مطابق با سرفصل‌های آموزشی دانشگاه‌ها راجع به درس حقوق مدنی، در هشت جلد تدوین و انتشار یابد تا هر یک از دانشجویان متناسب با ترم تحصیلی خویش از مطالب کتاب مزبور بهره‌مند گردند. در دوره هشت جلدی کتاب کمک حافظه حقوقی مدنی، جلد نخست اختصاص به حقوق مدنی ۱ (اشخاص و محجورین)، جلد دوم به حقوق مدنی ۲ (اموال و مالکیت)، جلد سوم به حقوق مدنی ۳ (قواعد عمومی قراردادها و سقوط تعهدات)، جلد چهارم به حقوق مدنی ۴ (ضمان قهری)، جلد پنجم به حقوق مدنی ۵ (خانواده)، جلد ششم به حقوق مدنی ۶ (عقود معین ۱)، جلد هفتم به حقوق مدنی ۷ (عقود معین ۲) و در نهایت جلد هشتم اختصاص به حقوق مدنی ۸ (شفعه، وصیت و ارث) دارد.

کتاب کمک حافظه حقوق مدنی، به عنوان یک کتاب کمک آموزشی حقوقی، بدون این که داعیه‌ای بر تألیف یک اثر مستقل داشته باشد، وام‌دار و مطابق با منابع اصلی حقوق مدنی است که به قلم اساتید بزرگی همچون دکتر ناصر کاتوزیان، دکتر سیدحسن امامی، دکتر محمدجعفر جعفری لنگرودی، دکتر مهدی شهیدی و دکتر سیدحسین صفایی نگاشته شده و عموماً در دانشگاه‌ها و مؤسسات حقوقی به عنوان منابع دست اول معرفی و آموزش داده می‌شوند و در آزمون‌های حقوقی نیز موضوع طرح سؤال قرار می‌گیرند. البته در جمع‌آوری مطالب و نگارش کتاب سعی شده است که گستردگی حقوق مدنی و حجم مطالب کتب نویسندگان مذکور، سبب نشود که کتاب حاضر به ملغمه‌ای از اختلاف دیدگاه‌ها بدل شود. از این رو، هر زمان که به ضرورت، به بیان اختلاف نظرات پرداخته شد، دیدگاه مختار در آزمون‌ها و یا نظر مشهور نیز ذکر شده است.

علاوه بر این، کتاب پیش‌رو، از شرح مباحث جدید و قوانینی که به تازگی تصویب شده‌اند و نیز قوانین خاص مرتبط، غافل نشده و تلاش شده است تا با ذکر آرای وحدت رویه و نظریات مشورتی مهم، بر غنای مطالب و جنبه کاربردی آن نیز افزوده شود. مضافاً بر این که هدف عمده در کتاب حاضر، تسهیل یادگیری و تدریس حقوق مدنی همراه با سرعت، جامعیت و دقت است. لذا سعی بر آن بوده است تا در بررسی و طرح این مباحث از نمودارها، جدول‌ها، دسته‌بندی‌ها و شرح مسائل از طریق مثال‌ها و نمونه سؤالات آزمون‌های گذشته، استفاده شود بی‌آنکه مبحثی از درس حقوق مدنی مورد غفلت واقع شده باشد.

امید است ماحصل این تلاش گسترده و طولانی که با تکیه بر تجربیات و تدریس چندین ساله در دانشگاه‌ها و هماهنگی با آخرین اصلاحات و الحاقات در قوانین و نیز آرای وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور و دیوان عدالت اداری نگاشته شده، کتابی باشد که نه تنها به عنوان منبعی کامل برای دانشجویان و داوطلبان

مقدمه مولف:

آزمون‌های حقوقی در یادگیری حقوق مدنی به کار آید بلکه مورد توجه اساتید دانشگاه‌ها و مؤسسات حقوقی جهت تدریس حقوق مدنی و نیز سایر کارگزاران حقوقی اعم از وکلا و قضات قرار گیرد تا با نگاه تیزبین خود و ارائه نظرات و پیشنهادات، ما را در افزایش کیفیت و رفع نواقص این کتاب یاری نمایند. در پایان بایسته است از مسئول محترم مؤسسه علمی دوران‌دیشان جناب آقای حسین آبادی و همکاران پر تلاش ایشان، که در به ثمر رسیدن این مهم، یاری‌ام نمودند، صمیمانه قدردانی نمایم.

با احترام

مهدی فلاح خاریکی

عضو هیأت علمی دانشگاه و وکیل پایه یک دادگستری

بهار ۱۴۰۲

فهرست مطالب

۱۳	● مزارعه
۱۳	◀ مفهوم مزارعه
۱۳	◀ اوصاف مزارعه
۱۸	◀ انعقاد مزارعه
۱۸	الف) شرایط مربوط به زمین
۱۹	ب) شرایط مربوط به زرع
۲۱	◀ آثار مزارعه
۲۳	✓ تعهدات مزارع
۲۳	۱) تعهد به تسلیم زمین
۲۵	۲) پرداخت خراج زمین
۲۵	✓ تعهدات زارع (عامل)
۲۵	۱) انجام زراعت معین در قرارداد
۲۷	۲) خودداری از تعدی و تفریط
۲۸	◀ قراردادهای عامل
۳۰	◀ انحلال مزارعه
۳۱	الف) فسخ به خیار
۳۳	ب) اقاله
۳۳	ج) انفساخ
۳۴	د) بطلان
۳۴	ه) انقضای مدت
۳۶	● مساقات
۳۶	◀ مفهوم مساقات
۳۶	◀ اوصاف مساقات
۳۶	۱) ویژه نگهداری از درخت است
۳۷	۲) درخت باید مثمر باشد
۳۷	۳) عامل باید انجام خدمتی را به عهده گیرد
۳۸	◀ احکام اختصاصی مساقات

فهرست مطالب

- ✓ آثار فسخ مسابقات ۳۸
- ✓ قراردادهای عامل در مسابقات ۳۹
- واگذاری مسابقات ۳۹
- شرکت عامل یا دیگری در مسابقات ۴۰
- ✓ یأس از ایجاد ثمره در اثنای مدت در مسابقات ۴۰
- **مضاربه** ۴۱
- ↪ مفهوم مضاربه ۴۱
- ↪ اوصاف عقد مضاربه ۴۱
- ↪ ارکان مضاربه ۴۲
- رکن اول: سرمایه ۴۲
- رکن دوم: کار عامل ۴۳
- رکن سوم: سود ۴۴
- ↪ آثار مضاربه ۴۶
- ✓ طرق غیرقابل فسخ کردن مضاربه ۴۶
- ✓ وضع حقوقی مضارب نسبت به سرمایه ۴۷
- ✓ شرط ضمان مضارب ۴۸
- ✓ حساب به مدت و حساب جاری با شرط تضمین سرمایه ۴۸
- ✓ عدم امکان مضاربه با سرمایه مالک یا واگذاری مضاربه به دیگری ۴۹
- ↪ انحلال مضاربه ۵۱
- ✓ اسباب انحلال مضاربه ۵۱
- ✓ آثار انحلال مضاربه ۵۳
- **شرکت** ۵۴
- ↪ مفهوم شرکت ۵۴
- ↪ مفهوم اشاعه ۵۴
- ✓ تعریف شرکت در قانون مدنی ۵۵
- ✓ تعریف عقد مستقل شرکت ۵۶
- ↪ اوصاف عقد شرکت ۵۷
- ↪ اقسام شرکت ۵۷

فهرست مطالب

- ۶۰ اداره شرکت
- ۶۲ تقسیم سود و زیان
- ۶۳ امکان تصرف حقوقی هر شریک در مال مشاع
- ۶۴ فروش مال مشاع توسط همه شرکا به عنوان یک کالا
- ۶۵ انحلال شرکت
- ۶۵ ✓ انحلال اشاعه
- ۶۷ ✓ انحلال اذن در اداره
- ۶۸ تقسیم اموال مشاع
- ۷۷ آیین تقسیم
- ۸۱ آثار تقسیم
- ۸۴ ● ودیعه
- ۸۳ اقسام امانت
- ۸۳ تعریف ودیعه
- ۸۹ اهلیت طرفین عقد ودیعه
- ۹۰ انحلال ودیعه
- ۹۱ آثار عقد ودیعه
- ۹۱ ✓ تعهدات امین
- ۹۷ ✓ تعهدات مودع
- ۹۸ ● عاریه
- ۹۸ تعریف عاریه
- ۹۹ اهلیت طرفین عاریه
- ۱۰۰ شرایط مورد عاریه
- ۱۰۲ آثار عاریه
- ۱۰۵ اسباب انحلال عاریه
- ۱۰۷ ● گرویندی مشروع (سبق و رمایه)
- ۱۰۷ قمار
- ۱۰۷ گرویندی (شرطبندی)
- ۱۰۸ وضعیت حقوقی و فقهی قمار و گرویندی

فهرست مطالب

- ✓ گروبندی مشروع در فقه..... ۱۰۸
- ✓ وضعیت حقوقی قمار و گروبندی..... ۱۰۸
- ◀ قرارداد بخت‌آزمایی (لاتاری)..... ۱۱۰
- ◀ ماهیت حقوقی مسابقه و تیراندازی (گروبندی مشروع)..... ۱۱۱
- ◀ لزوم و جواز گروبندی مشروع..... ۱۱۱
- **وکالت**..... ۱۱۲
- ◀ تعریف وکالت..... ۱۱۲
- ◀ اوصاف وکالت..... ۱۱۳
- ◀ تراضی در عقد وکالت..... ۱۱۴
- ✓ اثبات وکالت..... ۱۱۵
- ✓ وکالت فضولی..... ۱۱۵
- ◀ اهلیت طرفین وکالت..... ۱۱۶
- ✓ اهلیت موکل..... ۱۱۶
- ✓ اهلیت وکیل..... ۱۱۶
- ◀ شرایط موضوع وکالت..... ۱۱۷
- ◀ آثار وکالت..... ۱۲۱
- ✓ آثار وکالت نسبت به طرفین عقد..... ۱۲۱
- تعهدات وکیل..... ۱۲۱
- تعهدات موکل..... ۱۳۱
- ✓ آثار وکالت نسبت به اشخاص ثالث..... ۱۳۴
- ◀ انحلال وکالت..... ۱۳۷
- ✓ فسخ وکالت..... ۱۳۸
- ۱) عزل وکیل توسط موکل..... ۱۳۸
- ۲) استعفای وکیل..... ۱۴۱
- ✓ انفساخ وکالت..... ۱۴۵
- ۱) موت یا حجر..... ۱۴۵
- ۲) از بین رفتن متعلق وکالت..... ۱۴۶
- ۳) انقضای مدت در وکالت مدت‌دار..... ۱۴۷

فهرست مطالب

۱۴۸.....	● ضمان
۱۴۸.....	◀ معانی ضمان
۱۴۹.....	◀ تعریف ضمان
۱۵۰.....	◀ تراضی در ضمان
۱۵۲.....	◀ اهلیت طرفین ضمان
۱۵۵.....	◀ اوصاف ضمان
۱۵۷.....	◀ وجود دین موضوع ضمان و اوصاف آن
۱۵۹.....	✓ بررسی مصادیق ضمان از دین آینده
۱۵۹.....	- ضمانت از جاعل
۱۵۹.....	- ضمان از دین معلق
۱۶۰.....	- ضمانت در سبق و رمایه
۱۶۰.....	- ضمان از نفقه آینده زوجه
۱۶۰.....	- ضمان از نفقه اقارب
۱۶۱.....	- ضمان از دین طبیعی
۱۶۲.....	- ضمان عهده
۱۶۳.....	✓ اوصاف دین موضوع ضمان
۱۶۷.....	◀ آثار ضمان
۱۶۷.....	✓ اثر ضمان میان ضامن و مضمون له
۱۶۹.....	- نقل ذمه به ذمه
۱۷۳.....	- ضمان ضم ذمه به ذمه
۱۷۵.....	✓ اثر ضمان میان ضامن و مضمون ^{عنه}
۱۸۲.....	◀ تعدد ضامنان
۱۸۲.....	(۱) تعدد ضمانت‌ها از یک دین
۱۸۲.....	(۲) ترامی و دور
۱۸۳.....	● حواله
۱۸۴.....	◀ اوصاف حواله
۱۸۵.....	◀ اقسام حواله
۱۸۵.....	◀ مقایسه حواله و ضمان

فهرست مطالب

۱۸۶	مقایسه حواله و برات
۱۸۷	اهلیت اطراف عقد حواله
۱۸۷	لزوم معلوم و معین بودن موضوع
۱۸۸	اثر حواله در رابطه محیل و محتال
۱۸۹	اثر حواله در رابطه محیل و محال علیه
۱۹۰	ترامی و دور در حواله
۱۹۰	انحلال حواله
۱۹۱	الف) بطلان
۱۹۳	ب) اقاله
۱۹۴	ج) فسخ حواله
۱۹۵	کفالت
۱۹۵	تعریف کفالت
۱۹۶	اوصاف عقد کفالت
۱۹۸	شرایط صحت کفالت
۲۰۲	آثار کفالت
۲۰۲	الف) اثر کفالت در رابطه کفیل و مکفول له
۲۰۷	ب) اثر کفالت در رابطه کفیل و مکفول
۲۰۹	پایان کفالت
۲۱۰	الف) پایان کفالت با سقوط تعهد کفیل
۲۱۱	ب) پایان کفالت با انحلال و زوال کفالت
۲۱۲	رهن
۲۱۴	مفهوم رهن
۲۱۴	اوصاف عقد رهن
۲۱۵	انعقاد عقد رهن
۲۱۵	۱) لزوم ایجاب و قبول
۲۱۵	۲) لزوم قبض مال مرهون
۲۱۷	انواع رهن
۲۲۰	شروط ضمن عقد رهن

فهرست مطالب

۲۲۴.....	شرایط صحت رهن.....	◀
۲۲۶.....	مورد رهن و شرایط آن.....	◀
۲۳۴.....	آثار رهن.....	◀
۲۳۴.....	آثار رهن در رابطه قراردادی.....	✓
۲۳۴.....	- حقوق و تکالیف راهن.....	
۲۴۰.....	- حقوق و تکالیف مرتهن.....	
۲۴۲.....	آثار رهن نسبت به اشخاص ثالث.....	✓
۲۴۵.....	تفاوت رهن با معاملات با حق استرداد.....	◀
۲۴۶.....	کلید بیازماییم.....	
۲۴۸.....	منابع.....	

مزارعه

مفهوم مزارعه

ماده ۵۱۸ قانون مدنی: مزارعه عقدی است که به موجب آن، أحد طرفین، زمینی را برای مدت معینی به طرف دیگر می دهد که آن را زراعت کرده و حاصل را تقسیم کنند.

✓ قید «زمین» به عنوان موضوع معامله برای تفکیک مزارعه از مساقات است که مربوط به درخت است.

✓ قید «زراعت» هدف از معامله و موضوع فعالیت عامل است که سبب تفکیک مزارعه از قراردادهایی است که زمین برای خرید و فروش یا ساختمان سازی و تأسیس فروشگاه یا برای درختکاری و ایجاد باغ یا جنگل داده می شود.

✓ قید «تقسیم حاصل» نیز سبب تفکیک مزارعه از اجاره زمین برای زراعت است. زیرا در اجاره، تملیک منافع در برابر عوض دیگر انجام می شود و بین موجر و مستأجر شرکت ایجاد نمی کند و اجاره زمین در برابر بخشی از محصول صحیح نیست.

✓ مزارعه همانند مضاربه و مساقات، سبب ایجاد شرکت می شود. پس باید سهم زارع حصه مشاعی از محصول باشد وگرنه احکام مزارعه جاری نخواهد بود (ماده ۵۱۹ قانون مدنی).



(۱) معامله معوض است

- ✓ زیرا زمین در برابر حصه مشاعی از محصول در اختیار عامل قرار می‌گیرد و عوض تعهدهای عامل نیز همان حصه او از محصول زمین است.
- ✓ در مورد خیار غبن هریک از طرفین (ماده ۵۲۶ قانون مدنی)، باید ارزش مجموع تعهدهای او با سهمی از محصول (عوض) مقایسه شود لذا معیار غبن ارزش تعهدهای هر طرف با سهمی است که در این شرکت نصیب او می‌شود نه میزان واقعی محصول که همیشه احتمال فرونی و کاستی در آن می‌رود و هردو در آن نفع مشترک دارند.

نکات

۱. تنها قاعده ثابتی که وجود دارد این است که زمین را مزارع باید در اختیار عامل بگذارد و عامل، انجام کار زراعت را برعهده بگیرد. رکن اصلی معامله، این دو تعهد است و التزام به تهیه سایر وسایل زرع تابع تراضی و عرف است.
۲. تفاوت با سایر عقود معوض: هدف مشترک در مزارعه ایجاد اشاعه و شرکت در محصول است درحالی که در سایر عقود معوض جهت تعهد هر طرف تحصیل تعهد طرف مقابل است نه اینکه از مبادله هدف مشترکی دنبال شود.

(۲) مزارعه ویژه زراعت است**✓ زراعت به قسمی از کاشتن گفته می‌شود که دو شرط دارد:**

- با بذر (حبه یا دانه) انجام شود مثل کشت گندم، جو و حبوبات. ولی آنچه که به وسیله نهال در زمین کاشته و بارور شود در اصطلاح غرس گویند خواه ثمره آن میوه باشد یا گل یا زیبایی و ساین. همان گونه که در ماده ۳۳ قانون مدنی حبه در برابر اصله آمده است.
- نبات روئیده شده دارای ریشه ثابت در زمین نباشد و گرنه کاشتن آن غرس نامیده می‌شود هرچند هسته یا دانه آن کاشته شود.

نکات

۱. سبزی‌کاری و صیفی‌کاری مثل کشت خیار، هندوانه، گوجه، خربزه و انواع بوته‌های ناپایدار، هرچند در عرف زراعت نامیده نمی‌شوند ولی آنچنان با زراعت نزدیک است که باید تابع قواعد مزارعه دانست.
۲. قراردادی که زمین برای درختکاری داده می‌شود (مغارسه) نه مزارعه است و نه مساقات. مشهور در فقه به دلیل حکومت اصل حصری بودن عقود (توقیفی و محدود بودن عقود به عقود شرعی و معین) آن را باطل می‌دانند، ولی صحیح و تابع ماده ۱۰ قانون مدنی است. زیرا نه تنها در قواعد مزارعه و مساقات از بطلان مغارسه سخنی نیامده است بلکه خلاف نظم عمومی و اخلاق حسنه نیست و فوایدی هم دارد.

نظریه مشورتی اداره حقوقی قوه قضائیه به شماره ۷/۳۵۹۷ مورخ ۱۳۹۰/۷/۱۰

قرارداد مورد استعلام (مغارسه) از قراردادهای مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی و معتبر است. توضیحاً اضافه می‌شود که ماده ۱۰ قانون مدنی، دال بر این است که مقنن قائل به توقیفی بودن عقد و انحصار آنها به آنچه در قانون مدنی و کتب فقهی آمده است نمی‌باشد همچنان که امام خمینی رحمه الله علیه نیز قائل به این امر نبودند و بیمه را عقد مستقل و لازم دانسته‌اند (تحریرالوسیله، جلد ۲، مبحث مسائل مستحدثه، مساله ۶).

۳) لزوم شرکت در محصول

ماده ۵۱۹ قانون مدنی: در عقد مزارعه حصه هر یک از مزارع و عامل باید به نحو اشاعه از قبیل ربع یا ثلث یا نصف و غیره معین گردد و اگر به نحو دیگر باشد احکام مزارعه جاری نخواهد شد.

- ✓ اگر در برابر تملیک منافع زمین، مال معینی قرار گیرد، عقد اجاره است.
- ✓ از بخش اخیر ماده ۵۱۹ قانون مدنی، استنباط می‌شود که تعیین سهم غیرمشاع برای عامل و مزارع باعث بطلان عقد نمی‌شود و احکام متناسب با ماهیت واقعی خود را دارد.
- ✓ تنها در جایی که در مزارعه تجاوز به احکام امری قانون شود چاره‌ای جز بطلان تراضی نیست مثل تعیین تمام محصول تنها برای مالک یا عامل طبق ماده ۵۳۲ قانون مدنی.

نکات

۱. در مزارعه، اگر شرط شود که یکی از دو طرف، علاوه بر حصه‌ای از حاصل، مال یا پولی اضافی نیز به طرف مقابل بدهد، صحیح است (ماده ۵۲۰ قانون مدنی). زیرا منافاتی با شرکت در محصول ندارد.
۲. یکی از آثار لزوم شرکت در محصول، بطلان شرط تعلق تمام ثمره به مزارع یا زارع است که مبطل عقد نیز خواهد بود (ماده ۵۳۲ قانون مدنی)

سؤال: آیا می‌توان شرط کرد که بخشی از محصول از شرکت خارج باشد و به

مصرف معین برسد یا به یکی از دو طرف تعلق یابد؟

- اگر استثنای بخشی از محصول تنها برای جلوگیری از تقسیم آن و مصرف مال مشترک در راه معین مانند دادن مالیات یا اجاره یا ذخیره زراعت باشد شرط نافذ است. زیرا با شرکت مزارع و عامل منافات ندارد.

✓ اگر استثنای آن بخش از محصول به منظور خروج از اشاعه و تعلق مستقل آن به یکی از طرفین باشد، باطل است. زیرا با توجه به ماده ۵۱۹ قانون مدنی، شرکت باید در تمام محصول باشد.

که بیازماییم

۱. در عقد مزارعه، عامل شرط می‌کند که تمام محصول متعلق به او باشد و تنها آباد نگه داشتن زمین برای مزارع کافی است. چنین شرط و عقدی چه صورتی دارد؟ (قضاوت، ۱۳۹۴)

- (۱) عقد و شرط صحیح است.
- (۲) عقد باطل است ولی شرط صحیح است.
- (۳) عقد و شرط باطل است.
- (۴) شرط باطل است ولی عقد صحیح است.

۴) کافی است مزارع مالک منافع زمین باشد

ماده ۵۲۲ قانون مدنی: در عقد مزارعه لازم نیست که متصرف زمین، مالک آن هم باشد ولی لازم است که مالک منافع بوده باشد یا به عنوانی از عناوین از قبیل ولایت و غیره حق تصرف در آن را داشته باشد.

✓ زمین ممکن است بین مزارع و عامل مشاع باشد.
 ✓ در موردی که شخصی به ولایت یا وصایت یا وکالت از مالک، زمینی را به مزارعه می‌دهد، او نماینده مالک است و عقد برای مولی علیه یا موکل بسته می‌شود و در ماده ۵۲۲ مقتن نیابت را با حق اصیل در ملک خود مخلوط کرده است.

توجه: با عنایت به صراحت ماده ۵۲۲ قانون مدنی، دارنده حق انتفاع از زمین نمی‌تواند زمین را به مزارعه دهد زیرا صاحب حق انتفاع، مالک منافع تلقی نمی‌شود (دکتر جعفری لنگرودی، مجموعه محشی قانون مدنی، ص ۳۱۳). با این وجود، برخی معتقدند که مزارعه از اعمال اداری است که صاحب حق انتفاع را نمی‌توان محروم از آن دانست. لذا مقصود از مالک منافع در ماده ۵۲۲ قانون مدنی اعم است از مستأجر و صاحب حق انتفاع که می‌تواند برای همان مدت، زمین را به مزارعه دهد مگر اینکه مباشرت در انتفاع به زیان او شرط شده باشد (دکتر کاتوزیان، عقود معین ۲، ص ۱۶۲).

نکته

صاحب حق تحجیر می‌تواند در راه آباد ساختن زمین، آن را به مزارعه دهد (دکتر کاتوزیان، عقود معین ۲، ص ۱۶۲).

۵) در مزارعه مدت باید معین باشد

✓ طبق ماده ۵۱۸ قانون مدنی و نظر مشهور فقها در مزارعه نیز باید همانند اجاره و برخلاف مضاربه، مدت معین باشد.

نکات

۱. مدت مزارعه باید متناسب با زراعتی باشد که مقصود طرفین است و گرنه اگر طرفین مدت را کمتر از مدت عرفی برای حاصل تعیین کنند با آن معارض است و عقد را باطل می‌کند. زیرا مشخص می‌شود که طرفین اراده جدی بر عقد نداشته‌اند.
۲. هرگاه طرفین در برآورد مدتی که برای زرع لازم است اشتباه کنند یا حوادث خارجی مانند سرمای ناگهانی و زودرس مانع از حصول زرع در مدت شود، عقد باطل نیست (ماده ۵۴۰ قانون مدنی). در هر صورت، کوتاه بودن مدت باید اتفاقی و نامحتمل باشد و گرنه عقد را باطل می‌کند.

۶) لزوم تعیین حصه عامل و مزارع

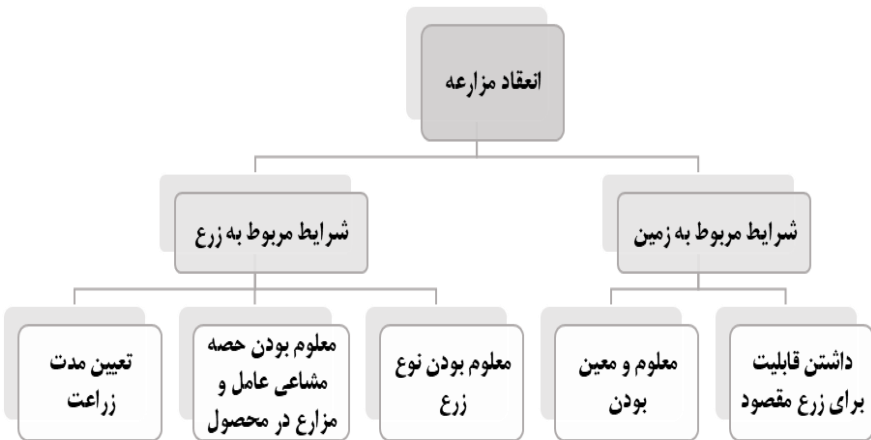
- ✓ طبق ماده ۵۱۹ قانون مدنی، میزان سهم مشاعی هریک از عامل و مزارع در محصول باید معلوم و معین شود مثلاً نصف محصول برای هریک یا ثلث برای یکی و دوثلث برای دیگری.
- ✓ تعیین این امر بر طبق قرارداد یا عرف بلد خواهد بود (ماده ۵۲۱ قانون مدنی). در واقع، اگر عوض یعنی حصه مشاع در قرارداد معلوم و معین نباشد و عرف مسلمی نیز در این باره وجود نداشته باشد، قرارداد به دلیل مجهول بودن عوض معامله باطل است.

نکته

اگر عرف درباره میزان حصه عامل و مزارع قاطع باشد، نیازی به تصریح در قرارداد نیست (مواد ۲۲۰ و ۲۲۵ قانون مدنی).

تهیه عوامل زرع

ماده ۵۲۱ قانون مدنی: در عقد مزارعه ممکن است هر یک از بذر و عوامل، مال مزارع باشد یا عامل، در این صورت نیز حصه مشاع هر یک از طرفین بر طبق قرارداد یا عرف بلد خواهد بود. ✓
 ✓ قدر متیقن این است که وصف عامل و مزارع نمی‌تواند در یکی از دو طرف جمع شود و اینکه مزارع باید مالک زمین یا منافع آن باشد.
 ✓ از ظاهر ماده ۵۱۸ قانون مدنی، بر می‌آید که در عقد مزارعه، شرط است که زمین را مزارع دهد و عمل زراعت را عامل به عهده گیرد و گرنه تراضی را نباید مزارعه شمرد. مثل اینکه مالک زمین عمل زراعت را خود عهده‌دار شود و بذر و کود و آب را عامل فراهم کند که مزارعه نیست.



الف) شرایط مربوط به زمین

۱) معلوم و معین باشد

✓ از این جهت تابع قواعد عمومی معاملات است (بند ۳ ماده ۱۹۰ و ماده ۲۱۶ قانون مدنی).
 ✓ مورد مزارعه ممکن است زمین معین مفروز باشد یا بخش مشاع آن. که در صورت اخیر، تسلیم آن به عامل، منوط به اذن شریک است (ملاک ماده ۴۷۵ قانون مدنی).

✓ زمین مورد مزارعه ممکن است کلی در معین یا کلی فی الذمه باشد (ملاک ماده ۴۸۲ قانون مدنی) که در این دو صورت، مالک باید مورد مزارعه را تعیین و به عامل تسلیم کند.

۲) برای زرع مقصود، قابل باشد

ماده ۵۲۳ قانون مدنی: زمینی که مورد مزارعه است باید برای زرع مقصود، قابل باشد اگر چه محتاج به اصلاح یا تحصیل آب باشد و اگر زرع، محتاج به عملیاتی باشد (از قبیل حفر نهر یا چاه و غیره) و عامل در حین عقد جاهل به آن بوده باشد حق فسخ معامله را خواهد داشت.

✓ این شرط چهره ویژه‌ای از قواعد عمومی در این عقد است یعنی اگر زمین قابلیت انتفاع مورد نظر را نداشته باشد موضوع معامله وجود ندارد و عقد باطل است اما اگر هدف معهود قابلیت تحقق داشته باشد مثل اینکه عامل بتواند از محل دیگری آب تهیه کند عقد نافذ است.

نکات

۱. در صورتی که عقد برای مطلق زراعت است و اختصاص به نوع ویژه‌ای نداشته باشد (ماده ۵۲۴ قانون مدنی)، کافی است که زمین در دید عرف قابل کشت و زرع باشد. در چنین حالتی، با این که اختیار نوع زرع با عامل است، او نمی‌تواند زرعی را انتخاب کند که زمین استعداد آن را ندارد و بدین بهانه، مدعی بطلان مزارعه شود. زیرا اختیار در انتخاب محدود به استعداد زمین و امکانات طبیعی آن است.
۲. اگر زرع، محتاج به عملیاتی باشد (از قبیل حفر نهر یا چاه و غیره) و عامل در حین عقد جاهل به آن بوده باشد یا نداند چه اعمالی برای تهیه آب لازم است حق فسخ معامله را خواهد داشت.
۳. عملیاتی که در زمان عقد بر عامل پوشیده مانده و مبنای فسخ قرار گرفته است باید نامتعارف و غیرقابل پیش‌بینی باشد و گرنه ایجاد حق فسخ نمی‌کند.

ب) شرایط مربوط به زرع

۱) نوع زرع باید معلوم باشد

ماده ۵۲۴ قانون مدنی: نوع زرع باید در عقد مزارعه معین باشد مگر این که برحسب عرف بلد، معلوم و یا عقد برای مطلق زراعت بوده باشد در صورت اخیر، عامل در اختیار نوع زراعت مختار خواهد بود.

- ✓ تعیین نوع زرع یا در قرارداد انجام می‌شود یا در نتیجه حکم عرف است. گاهی نیز عقد برای مطلق زراعت منعقد می‌شود که این اطلاق به معنای دادن اختیار به عامل است که بر مبنی اوضاع و احوال زراعتی را برگزیند.
- ✓ برخلاف عقد اجاره (ماده ۴۹۱ قانون مدنی)، در مزارعه در صورت تعیین زرع در قرارداد، عامل نمی‌تواند زرع دیگری انتخاب کند، هر چند که ضرر کم‌تر داشته باشد مگر این که معلوم شود هدف، تعیین اندازه انتفاع است و نوع زرع موضوعیت ندارد.

مقایسه

در مورد ماده ۴۹۱ قانون مدنی، باید گفت که مقید بودن اجاره به انتفاع خاص برخلاف ظاهر است و نیاز به دلیل دارد و تعیین مصرف مورد اجاره اصولاً به منظور معین ساختن میزان منفعت و به عنوان نمونه است و مستأجر می‌تواند آن را به مصرفی برساند که ضرر کمتر دارد ولی در مزارعه این‌گونه نیست.

✓ ضمانت اجرای تخلف عامل در نوع زرع در ماده ۵۳۷ قانون مدنی:

- هرگاه در عقد مزارعه، زرع معینی قید شده باشد و عامل غیر آن را زرع نماید، مزارعه باطل و برطبق ماده ۵۳۳ رفتار می‌شود.
- بطلان ویژه مواردی است که نوع زرع قید ترازی باشد نه مطلوب جداگانه و هرگاه معلوم شود که مقصود طرفین این نبوده است که تنها زرع خاص انجام شود، بطلان مزارعه قابل پذیرش نیست.

(۲) حصه مالک و زارع باید به طور مشاع از محصول معین شود

- ✓ اگر گفته شود که حصه‌ای یا سهمی به عامل داده می‌شود عقد باطل است. زیرا عوض مبهم است.
- ✓ تعیین سهم مشاع یکی از آن دو، برای تعیین عوض کافی است و سهم مشاع دیگری خودبه‌خود معلوم می‌شود.
- ✓ در صورت عدم تعیین در قرارداد، عرف میزان سهم مشاع هر یک در محصول را می‌تواند معین کند.

(۳) لزوم تعیین مدت زراعت

- ✓ مانند اجاره باید مدت معین باشد.
- ✓ مدت مزارعه از روزی شروع می‌شود که بین طرفین مقرر شده است و اگر در عقد مزارعه ابتدای مدت ذکر نشده باشد از زمان عقد است (ملاک ماده ۴۶۹ قانون مدنی).

نکته

با توجه به ظاهر ماده ۵۱۸ قانون مدنی، راجع به معین بودن مدت در مزارعه و ملاک ماده ۴۶۹ قانون مدنی در باب اجاره و با توجه به نظر مشهور فقها تعیین مدت در مزارعه ضروری است. با این وجود، از نظر اصول، هرگاه مدت زرع در عرف معین باشد برای رفع غرر و تعیین منفعت کافی است. زیرا در مزارعه برخلاف اجاره عرف به تعیین مدت با دیده مسامحه می‌نگرد.

مثال: مزارعه برای یک بار کشت گندم بهاره را باید نافذ شمرد به ویژه که زراعت با عقد آغاز شود. همانگونه که در اجاره حیوان نیز می‌توان منفعت را به مسافت (ماده ۵۰۷ قانون مدنی) و در اجاره اشخاص به انجام امری معین کرد (ماده ۵۱۴ قانون مدنی).

آثار مزارعه

لزوم عقد مزارعه

ماده ۵۲۵ قانون مدنی: عقد مزارعه عقدی است لازم.

ماده ۵۲۹ قانون مدنی: عقد مزارعه به فوت متعاملین یا احد آن‌ها باطل نمی‌شود مگر این که مباشرت عامل شرط شده باشد در این صورت به فوت او منفسخ می‌شود.

ماده ۵۳۰ قانون مدنی: هرگاه کسی به مدت عمر خود مالک منافع زمینی بوده و آن را به مزارعه داده باشد، عقد مزارعه به فوت او، منفسخ می‌شود.

قاعده

✓ عقد مزارع با فوت هریک از طرفین منحل نمی‌شود بلکه وراثت آنان به قائم‌مقامی مورث خود پایبند به عقد می‌باشند.

استثنائات

(۱) انحلال عقد مزارعه با فوت عامل در صورت شرط مباشرت عامل در مزارعه (ماده ۵۲۹ قانون مدنی).

توجه: ماده ۵۲۹ قانون مدنی، به طور مطلق اعلام می‌کند که در فرض شرط مباشرت عامل، عقد به فوت او منحل می‌شود در حالی که دکترین حقوقی میان دو فرض تفکیک قائل می‌شوند:

- فرض اول: مباشرت عامل، اصولاً امری فرعی است. لذا فوت عامل تنها به مشروطه حق فسخ عقد می‌دهد. زیرا مزارعه و مباشرت عامل دو مطلوب جداگانه هستند.

- فرض دوم: اگر استثنائاً مباشرت عامل در کشت و زرع، قید تراضی باشد فوت عامل سبب انحلال عقد می‌شود. در این صورت، مزارعه و مباشرت عامل مطلوب واحدی هستند که با انتفای قید تراضی، مقید نیز از بین می‌رود. این امر خلاف ظاهر است و باید به قرائن احراز شود (دکتر کاتوزیان، عقود معین ۲، صص ۱۸۳ و ۱۸۴).

(۲) انحلال عقد مزارعه با فوت مزارع در فرضی که به مدت عمر خود، مالک منافع زمین بوده است (ماده ۵۳۰ قانون مدنی).

مقایسه

مواد ۵۲۹ و ۵۳۰ قانون مدنی را مقایسه کنید با ماده ۴۹۷ قانون مدنی که مقرر می‌دارد: عقد اجاره به واسطه فوت موجر یا مستأجر باطل نمی‌شود. ولیکن اگر موجر فقط برای مدت عمر خود مالک منافع عین مستأجره بوده است اجاره به فوت موجر باطل می‌شود. اگر شرط مباشرت مستأجر شده باشد به فوت مستأجر باطل می‌گردد.

شرکت در محصول

✓ طبق قانون مدنی و به ویژه مواد ۵۳۱ و ۵۳۸ و ۵۳۹ در مزارعه، مالکیت عوامل به صورت اشاعه در نمی‌آید یعنی مالکیت عین و منافع عوامل اعم از زمین و غیره در مالکیت مالک آن‌ها باقی می‌ماند و شرکت و اشاعه صرفاً در محصول است.

نکته

قاعده بقای مالکیت مربوط به نظم عمومی نیست پس می‌توان شرط کرد که بذر و همه عوامل مشترک باشد.

تعهدات مزارع

پرداخت خراج زمین

تعهد به تسلیم زمین

انعقاد عقد مزارعه راجع به زمین به طور ضمنی حاوی تعهد مالک به تسلیم زمین است.

(۱) تعهد به
تسلیم زمین

توانایی بر تسلیم زمین شرط صحت عقد است (ملاک مواد ۳۴۸ و ۴۷۰ قانون مدنی).

ضمانت اجرای
عدم تسلیم

✓. عامل می‌تواند الزام مزارع را به انجام تعهد بخواهد.
✓. در صورت عدم امکان اجبار مزارع، عامل حق فسخ عقد را می‌یابد (ماده ۴۷۶ قانون مدنی).

توجه: اجرای تعهد مزارع مبنی بر تسلیم زمین، مقدم بر تعهد عامل است و شرط اجرای آن می‌باشد. پس با عدم اجرای شرط، مزارع حق مطالبه خسارت و گرفتن اجرت‌المثل زمین از عامل ندارد هرچند عامل نیز الزام مزارع را به تسلیم نخواهد و رغبتی به زراعت معهود نشان ندهد. زیرا مزارع خود مانع انجام تعهد عامل شده است.

سؤال: آیا در فرض عدم تسلیم زمین، عامل می‌تواند از مزارع خسارت عدم انجام تعهد مطالبه کند؟

☑ مالک با نقض عهد سبب ورود خسارت به عامل شده است و باید آن را جبران کند و با فسخ عقد نیز امکان مطالبه خسارت از بین نمی‌رود مگر اینکه عدم تسلیم ناشی از دخالت قوه قاهره باشد (مواد ۲۲۷ و ۲۲۹ قانون مدنی).

دخالت قوه قاهره در عدم تسلیم

✓. اگر عدم تسلیم ناشی از قوه قاهره باشد مزارع مسئولیتی در جبران خسارت ندارد و عقد نیز باطل می‌شود مشروط بر اینکه موانع، قابل دفع و موقت نباشد.

✓ هرگاه بعد از تسلیم نیز زمین به علتی از قابلیت انتفاع خارج شود از آن تاریخ عقد منفسخ می‌شود (ماده ۵۲۷ قانون مدنی) و اگر زرع روییده باشد بر طبق مفاد قرارداد، متعلق به هردو است.

غصب ملک از طرف شخص ثالث

ماده ۵۲۸ قانون مدنی: اگر شخص ثالثی قبل از این که زمین مورد مزارعه تسلیم عامل شود آن را غصب کند عامل، مختار بر فسخ می‌شود ولی اگر غصب بعد از تسلیم واقع شود حق فسخ ندارد.

✓ دخالت شخص ثالث اگر قابل دفع نباشد همانند قوه قاهره سبب رفع مسئولیت مالک می‌شود.

مقایسه

اثر غصب بر نفوذ عقد مزارعه (ماده ۵۲۸ قانون مدنی) شبیه مزاحمت ثالث در اجاره است (ماده ۴۸۸ قانون مدنی).

خسارت ناشی از غصب

دادن حق فسخ به عامل در فرض غصب پیش از تسلیم (بند اول م ۵۲۸ ق.م.م)، مانع از رجوع وی و مزارع به غاصب برای گرفتن خسارت و تسلیم ملک نیست. به عبارت دیگر، اگر عامل پیش از تسلیم، قرارداد را فسخ کند، حق مطالبه خسارت از غاصب را دارد. زیرا عامل با فسخ مزارعه از منافع آن محروم می‌ماند و حق انتفاع زمین را از دست می‌دهد و بیکار می‌ماند.

غاصب باید اجرت المثل زمین و کار را به اضافه منافع مسلمی که از آنان فوت شده است بپردازد و در تقسیم این خسارت دریافتی میان عامل و مزارع، باید نسبت تقسیم محصول در عقد مزارعه در نظر گرفته شود.

هرگاه عامل پیش از تسلیم، مزارعه را فسخ کند و خسارتی از غاصب نخواهد، اجرت المثل تمام زمین بر مبنای غصب و اجرت المثل کار عامل به نسبت حصه مالک بر مبنای تسبیب، حداقل خسارت مالک است.

مقایسه

در اجاره، فسخ پیش از تسلیم توسط مستأجر، حق وی را برای رجوع به مزاحم از بین می‌برد (ماده ۴۸۸ قانون مدنی). زیرا حکم این ماده ناظر به اجرت‌المثل است و یا فسخ، مستأجر اجاره‌بها نمی‌پردازد و دیگر مالک منافع نیست شود تا بتواند اجرت‌المثل بگیرد و بطور معمول نیز خسارتی به او نمی‌رسد و حق فسخ برای جبران وضع او کافی است.

۲) پرداخت خراج زمین

ماده ۵۴۲ قانون مدنی: خراج زمین به عهده مالک است مگر این که خلاف آن شرط شده باشد، سایر مخارج زمین بر حسب تعیین طرفین یا متعارف است.

- ✓ مقصود از خراج زمین، مالیات و عوارض و هزینه ثبت ملک و مانند این‌ها است که از توابع حصه‌ای به شمار می‌رود که مالک در این شرکت می‌گذارد.
- ✓ عقد مزارعه به طور ضمنی حاوی این تعهد است که زمین درحالی به زارع تسلیم شود که وی بتواند استفاده مطلوب را از آن ببرد (ملاک ماده ۴۷۷ قانون مدنی).

نکته

مزارعه حق مالکیت نسبت به عین زمین را محدود نمی‌کند و مالک حق دارد آن عین را به دیگری بفروشد یا ببخشد. هرگاه خریدار آگاه بر مزارعه و وجود حق عامل بر آن نباشد می‌تواند بیع را فسخ کند (ملاک ماده ۵۳ قانون مدنی).

تعهدات زارع (عامل)

خودداری از
تعدی و تفریط

انجام زراعت معین در
قرارداد

۱) انجام زراعت معین در قرارداد

- ✓ در برابر تسلیم زمین و سایر عواملی که بر عهده مزارع است، عامل نیز متعهد است که به زراعت معین در قرارداد بپردازد. در غیر این صورت، مزارع حق دارد:
 ۱. اجبار عامل را از دادگاه بخواهد.

۲. در صورتی که اجبار عامل ممکن نباشد، مزارع می‌تواند از اجرای دادگاه بخواهد که مورد تعهد عامل را به هزینه او و به وسیله دیگری انجام دهد. هزینه نیز از دارایی عامل برداشته می‌شود و زراعت به وسیله دیگری انجام می‌شود.

۳. اگر اجبار عامل ممکن نباشد و نتوان به وسیله دیگری زراعت را انجام داد، خواه به دلیل قید مباشرت عامل باشد یا نداشتن هزینه زرع به وسیله دیگر یا پیدا نشدن کارگر، مزارع حق فسخ خواهد داشت.

نکته

هر اندازه که عامل در کار زراعت تأخیر کند (بخشی از مدت یا تمام مدت)، مزارع می‌تواند اجرت‌المثل زمین را از او بخواهد. زیرا عامل با تقصیر خود، سبب تلف منافع زمین را فراهم کرد (ماده ۵۳۵ قانون مدنی راجع به فرض تمام مدت بر مبنای قواعد عمومی اتلاف و تسبیب) وانگهی مطالبه اجرت‌المثل گذشته با فسخ عقد قابل جمع است.

توجه: اجرت‌المثل برای جبران خسارت مربوط به تلف منفعت زمین است. پس اگر عامل مدتی کوتاه زرع را به تأخیر اندازد چندان که مؤثر در بهره‌برداری از زمین نباشد ضرری از این تفریط به بار نمی‌آید تا حکم به پرداخت اجرت‌المثل بخشی از مدت شود.

خسارت ناشی از عدم انجام تعهد به زرع

✓ اجرت‌المثل زمین (ضمان قهری)، خسارت ناشی از عدم انجام تعهد (مسئولیت قراردادی) نیست و آن را جبران نمی‌کند.

محاسبه مسئولیت قراردادی

برای محاسبه خسارت ناشی از عدم انجام تعهد، باید مفاد تعهد عامل را در نظر گرفت و دید که از عهدشکنی عامل چه زیان‌هایی به بار آمده و چه منفعی از مزارع فوت شده است.

اگر ظن قوی مزبور به دست نیاید اجرت‌المثل زمین و کار عامل، به نسبت حصه‌ای که از محصول به مالک می‌رسیده است معیار تعیین خسارت است.

اگر ظن قوی بر ایجاد محصول بر مبنای سیر متعارف امور به دست آید و بتوان قدر متیقن از محصول را تعیین کرد، ارزش سهم اختصاصی مزارع از محصول احتمالی، مبنای محاسبه خسارت ناشی از عدم انجام تعهد است.

نکات

۱. در صورتی که عامل به دلیل موانع خارجی و احترازناپذیر مثل سیل و زلزله و دخالت ثالث عهدشکنی کند مسئول جبران خسارت نیست (مواد ۲۲۷ و ۲۲۹ قانون مدنی).
۲. هرگاه در نتیجه خودداری از زراعت خسارتی به زمین و بهره‌برداری آینده از آن ایجاد شود باید در زمره زیان به حساب آید.
۳. فسخ مزارعه مانع از خواستن اجرت‌المثل نسبت به منافع گذشته نیست و به نظر می‌رسد که مانع از درخواست خسارت عدم انجام تعهد نیز نباشد.

۲) خودداری از تعدی و تفریط

✓ عامل در نگهداری از زمین و سایر عوامل، امین مالک است و از این حیث تابع قواعد عمومی امانات است. پس مسئول نیست مگر اینکه تعدی یا تفریط نماید.

توجه: تعدی و تفریط عقد مزارعه را منفسخ نمی‌کند و با برطرف شدن آن دوباره صفت امانت باز می‌گردد (بنا بر نظر دکتر کاتوزیان، عقود معین ۲، ص ۲۰۱).

نکات

۱. چنانچه منع عامل از تعدی و تفریط (تقصیر) ممکن نباشد، مزارع حق فسخ دارد.
۲. ترک زراعت نیز تفریطی آشکار است (ماده ۵۳۵ قانون مدنی).
۳. تغییر نوع زرع، تعدی است و طبق ماده ۵۳۷ قانون مدنی سبب بطلان عقد است اما، بطلان ناظر به فرضی باید باشد که نوع زرع قید تراضی است و مطلوب واحد. ولی اگر نوع زرع جنبه فرعی داشته باشد، مثل تخلف از شرایط فرعی دیگر، باید به مزارع حق فسخ دهد.
۴. عدم مواظبت در زراعت نیز تفریط و تقصیر است (ماده ۵۳۶ قانون مدنی).

مواظبت در زراعت

ماده ۵۳۶ قانون مدنی: هرگاه عامل به طور متعارف، مواظبت در زراعت ننماید و از این حیث، حاصل کم شود یا ضرر دیگر متوجه مزارع گردد عامل، ضامن تفاوت خواهد بود.

تعهد عامل به مواظبت از زراعت از اقسام «تعهد به وسیله» است و نتیجه معینی را در بر نمی‌گیرد مگر این که در عقد تصریح شود. پس، اگر تقصیری را نتوان به عامل نسبت داد و اثبات کرد، کمبود حاصل پیش‌بینی شده، ضمائی برای او به بار نمی‌آورد.

طبق اصول کلی اگر اجبار عامل به ترک تفریط (عدم مواظبت) ممکن نباشد، عدم مواظبت از زرع به مزارع حق فسخ می‌دهد (خیار تخلف از شرط ضمنی).

مقایسه

آفت زراعت در اجاره زمین بر عهده مستأجر است و موجر اجاره‌بهای خویش را می‌گیرد اما در مزارعه، صرفاً بر عهده عامل نیست بلکه از سهم مشترک عامل و مزارع می‌کاهد.

قراردادهای عامل

ماده ۵۴۱ قانون مدنی: عامل می‌تواند برای زراعت اجیر بگیرد یا با دیگری شریک شود ولی برای انتقال معامله یا تسلیم زمین به دیگری، رضای مزارع لازم است.

امکان اجیر گرفتن

ب) در صورت شرط مباشرت عامل

در صورت شرط یا قید مباشرت عامل، گرفتن اجیر صحیح نیست.

الف) در صورت اطلاق عقد

- عامل می‌تواند اجیر بگیرد (ماده ۵۴۱ قانون مدنی).
یعنی کارگرانی را استخدام کند که تحت نظارتش کارهای زراعت را انجام دهند.
- دخالت کارگران در امر زراعت و ورود آنان در ملک نیازی به رضای مالک ندارد.

امکان گرفتن مقاطعه کار

ب) در فرض شرط مباشرت عامل

عامل نمی‌تواند، در صورتی که شرط مباشرت او شده باشد، زراعت را به مقاطعه به دیگری بدهد (به مزارعه دادن) تا به ابتکار خود عمل کند مگر اینکه مقاطعه تنها برای عمل زرع باشد و محصول همچنان به عامل تعلق گیرد که در این صورت، به دلیل شرط مباشرت، تنها تسلیم ملک به دیگری برای زراعت منوط به رضای مالک است.

الف) در صورت اطلاق عقد

می‌تواند به مقاطعه دهد و تسلیم زمین نیز نیاز به اذن مالک ندارد.

شرکت عامل با دیگری

- ✓ شرکت عامل با دیگری (بدین‌گونه که بخشی از سهم عامل از محصول به دیگری واگذار شود) منوط به رضای مالک نیست اما تسلیم زمین به چنین شریکی به رضای مالک نیاز دارد (ماده ۵۴۱ قانون مدنی).
- ✓ شرط مباشرت برای عامل نیز مانع از نفوذ این انتقال نمی‌شود. زیرا مفاد شرط ناظر به انجام کار زراعت است نه بقای حق مزارع.

به مزارعه دادن زمین از سوی عامل

- ✓ عامل مزارعه می‌تواند، عامل دیگری را مأمور کند و خود به عنوان مزارع با او قرارداد ببندد. زیرا ضرورتی ندارد که مزارع، مالک زمین و عوامل باشد.
- ✓ در اثر قرارداد مزارعه ثانی، مزارعه اول باقی است و عامل دوم رابطه حقوقی با مزارع اول (مالک) پیدا نمی‌کند. به همین دلیل، انعقاد مزارعه ثانی نیاز به اذن مزارع اول (مالک) ندارد. اما تسلیم زمین به عامل ثانی، نیاز به اذن مالک دارد و گرنه در حکم غصب است.
- ✓ **به مزارعه دادن در صورت وجود شرط عدم انتقال:**
- اگر در عقد مزارعه شرط عدم انتقال شده باشد، واگذار کردن زراعت به عامل جدید تعدی و ضمان‌آور است و به مزارع حق فسخ مزارعه را می‌دهد.

هرگاه مقصود از شرط عدم انتقال، مقید ساختن زراعت به مباشرت عامل و سلب حق انتقال باشد، مزارعه دوم صحیح نیست. وانگهی مالک می‌تواند مزارعه اول را فسخ کند یا اجبار عامل را به مباشرت از دادگاه بخواهد و هرچه از مدت بگذرد مانند این است که زمین معطل افتاده است.

✓ به مزارعه دادن در صورت وجود شرط مباشرت:

شرط مباشرت (نه قید مباشرت) در همه موارد مانع از مزارعه دوم نیست. زیرا مزارع دوم (عامل اول)، می‌تواند به عنوان اجیر عامل خود، عهده‌دار عمل زرع شود یا تنها بذر و عوامل دیگر را بر عهده عامل خود گذارد و مباشرت در زراعت را خود بر عهده گیرد.

انتقال معامله به دیگری

✓ به این معناست که عامل تمام یا بخشی از حقوق ناشی از مزارعه را به شخص ثالث انتقال دهد و او را قائم‌مقام خویش سازد و بدینوسیله شخص ثالث را به عنوان جانشین خود در برابر مزارع خود قرار دهد.

✓ انتقال معامله به دیگری منوط به رضای مالک است (ماده ۵۴۱ قانون مدنی).

نکته

به مزارعه دادن عامل ممکن است برای خود عامل باشد و یا برای مالک. در فرض اول مزارعه دادن نیاز به اذن مالک ندارد هرچند تسلیم مال نیاز به اذن دارد و رابطه حقوقی طرفین قرارداد ثانی مستقل از رابطه حقوقی طرفین قرارداد اول است اما، در فرض دوم عامل می‌خواهد قرارداد و حقوق ناشی از آن را به دیگری منتقل کند و شخص ثالثی را جانشین خود کند و بر مالک تحمیل کند لذا نیاز به اذن مالک دارد.



الف) فسخ به خیار

✓ در عقد مزارعه انواع خیارهای عمومی معاملات ممکن است به وجود آید اما برخی از خیارها به دلیل ویژگی آن‌ها و یا اختلاف احتمالی، در قانون مدنی در باب مزارعه آمده است که ذیلاً بیان می‌شود:

خیار غبن

ماده ۵۲۶ قانون مدنی: هریک از عامل و مزارع می‌تواند در صورت غبن، معامله را فسخ کند.

✓ برای احراز غبن، میزان واقعی ثمره که احتمالی است معیار قرار نمی‌گیرد. آنچه مهم است تناسب ارزش آورده هر یک از دو طرف با سهم مشاع از محصول است که باید دید آیا غبن فاحش در آن وجود دارد یا خیر.

خیار عیب

۱) اگر زراعت، محتاج به کارهایی باشد (از قبیل حفر نهر یا چاه و غیره) و عامل در حین عقد، جاهل به آن بوده باشد حق فسخ معامله را خواهد داشت (ماده ۵۲۳ قانون مدنی).

نکته

کارهایی که در زمان عقد بر عامل پوشیده مانده و مبنای فسخ قرار گرفته است باید نامتعارف و غیرقابل پیش‌بینی باشد وگرنه ایجاد حق فسخ نمی‌کند.

۲) هرگاه در خلال مدت مزارعه، آب قطع شود و نتوان به سادگی رفع مانع کرد، عامل خیار فسخ دارد. زیرا چنین حادثه‌ای باعث کاسته شدن منفعت یا دشواری انتفاع می‌گردد و عیبی است که طبق قواعد عمومی موجب خیار می‌گردد (مواد ۴۷۹ و ۴۸۰ قانون مدنی).

خیار تعذر تسلیم (ماده ۵۲۸ قانون مدنی)

✓ اگر شخص ثالثی قبل از این که زمین مورد مزارعه تسلیم عامل شود آن را غصب کند عامل، مختار بر فسخ می‌شود ولی اگر غصب بعد از تسلیم واقع شود حق فسخ ندارد. (مقایسه کنید با ماده ۴۸۸ قانون مدنی در باب اجاره)

خيار تخلف از شرط فعل در فرض ترك زراعت

ماده ۵۳۴ قانون مدنی: هرگاه عامل در اثنای یا در ابتدای عمل، آن را ترك کند و کسی نباشد که عمل را به جای او انجام دهد حاکم به تقاضای مزارع، عامل را اجبار به انجام می‌کند و یا عمل را به خرج عامل ادامه می‌دهد و در صورت عدم امکان، مزارع حق فسخ دارد.

آثار فسخ در مزارعه

<p>۱) اگر کاری در زمین انجام نشده باشد همه چیز به جای خویش باز می‌گردد.</p> <p>۲) اگر عامل کارهایی در زمین انجام داده باشد مثل شخم زدن، کود دادن، در این صورت:</p> <p>الف) اگر از عمل عامل، سودی عاید مالک شده باشد، مالک باید عوض آن را بر مبنای استیفاء بدهد (بر مبنای مواد ۳۳۶ و ۳۳۷ قانون مدنی) و اجرت‌المثل اعمال و اموال خود را بگیرد.</p> <p>ب) اگر از کار عامل، فایده‌ای به دست نیامده باشد، دادن اجرت‌المثل به عنوان جبران خسارت منتفی است خواه فسخ‌کننده عامل باشد یا مالک یا عقد خودبه‌خود منفسخ شود.</p>	<p>اثر فسخ مزارعه پیش از کشت</p>
<p>ماده ۵۳۸ قانون مدنی: هرگاه مزارعه در اثنای مدت، قبل از ظهور ثمره فسخ شود حاصل، مال مالک بذر است و طرف دیگر مستحق اجرت‌المثل خواهد بود.</p> <p>– در این فرض نیز اجرت‌المثل بر مبنای استیفاء گرفته می‌شود.</p> <p>– اگر بذر مشترک بین دو طرف باشد چون استیفاء بر مبنای قرارداد و در مال مشاع انجام شده است هیچ یک از دیگری نمی‌تواند برای زمان پیش از فسخ اجرت‌المثل بخواهد.</p> <p>– بعد از فسخ مزارعه نیز، اگر زراعت در زمین بماند و بذر، ملک عامل باشد، اجرت‌المثل زمین باید پرداخته شود. در این فرض اگر میان طرفین اختلاف باشد و مالک خواهان قلع باشد: در این صورت، حکم ماده ۵۴۰ قانون مدنی، برخلاف مصالح اجتماعی است و باید تفسیر محدود شود و ویژه نرسیدن اتفاقی زرع گردد و در مورد فسخ مزارعه، زرع تا هنگام برداشت محصول در زمین باقی بماند. از نظر حقوقی نیز می‌توان گفت که چون زرع به اذن مالک کاشته شده و معنی عرفی آن التزام به باقی نهادن زرع تا هنگام رسیدن است با فسخ عقد نیز این التزام باقی می‌ماند بویژه از قلع، ضرری نامتعارف به مالک بذر می‌رسد (دکتر کاتوزیان، عقود معین ۲، ص ۲۱۵).</p>	<p>اثر فسخ مزارعه بعد از کشت و قبل از ظهور ثمره</p>

ماده ۵۳۹ قانون مدنی: هرگاه مزارعه بعد از ظهور ثمره فسخ شود هر یک از مزارع و عامل به نسبتی که بین آن‌ها مقرر بوده شریک در ثمره هستند. لیکن از تاریخ فسخ تا برداشت حاصل، هر یک به اخذ اجرت‌المثل زمین و عمل و سایر مصالح الاملاک خود (مثل تراکتور، سم، کود و غیره) که به حصه مقرر به طرف دیگر تعلق می‌گیرد مستحق خواهد بود.

سؤال: آیا مالک زمین می‌تواند قلع سهم عامل یا تمام زرع را در فرض اختلاف با عامل از دادگاه بخواهد؟

پاسخ: ظاهر از ماده ۵۳۹ قانون مدنی، این است که در صورت فسخ بعد از ظهور ثمره، زرع تا هنگام برداشت محصول در زمین می‌ماند و مالک نمی‌تواند قلع آن را بخواهد. وانگهی حکم ماده ۵۴۰ قانون مدنی برخلاف مصالح اجتماعی است و باید تفسیر محدود شود.

اثر فسخ
بعد از ظهور
ثمره

(ب) اقاله

✓ اقاله مزارعه در هر مرحله‌ای از زراعت ممکن است و آثار آن با فسخ تفاوتی ندارد.

(ج) انفساخ

موارد انفساخ

۱. خارج شدن زمین از قابلیت انتفاع به دلیلی مثل فقدان آب و عدم امکان رفع مانع (ماده ۵۲۷ قانون مدنی).

– چنانچه آب در اثنای مدت قطع شود اما رفع مانع از طریق انجام اعمالی وجود داشته باشد قرارداد منفسخ نمی‌شود و صرفاً اگر عامل از نیاز به این اعمال آگاهی نداشت و برای وی عرفاً قابل پیش‌بینی نبود، حق فسخ عقد را می‌یابد.

۲. فوت عامل در صورت شرط مباشرت عامل در مزارعه (ماده ۵۲۹ قانون مدنی).
– این انفساخ برخلاف ظاهر مطلق قانون مدنی، منوط به این است که مباشرت قید تراضی باشد.

۳. فوت مزارع در صورتی که به مدت عمر خود، مالک منافع زمین بوده باشد (ماده ۵۳۰ قانون مدنی).

– این حکم در ماده ۴۹۷ قانون مدنی در باب اجاره نیز آمده است با این تفاوت که فوت در چنین حالتی سبب بطلان اجاره بیان شده است ولی در ماده ۵۳۰ سبب انفساخ مزارعه. با این توضیح که از نظر تحلیلی در عقود مستمری همچون اجاره و مزارعه و مساقات، عقد نسبت به بقیه مدت، باطل می‌شود یعنی گویی نسبت به بقیه مدت، از آغاز وجود نداشته است. اثر چنین بطلانی، شباهت با انفساخ دارد و به همین دلیل، انفساخ تعبیر می‌شود.