

Original Article

Solutions to Prevent the Fragmentation of Inherited Agricultural Lands in the Laws of Iran and Turkey

Abdolazim Khoroushi^{*1} , Alireza Pour Esmaeili² , Abbas Borzoei³ 

¹ Assistant Professor, Department of Law, Faculty of Theology and Islamic Studies, Hakim Sabzevari University, Sabzevar, Iran.

² Associate Professor, Department of Law, Faculty of Theology and Islamic Studies, Hakim Sabzevari University, Sabzevar, Iran.

³ Assistant Professor, Department of Law, Faculty of Theology and Islamic Studies, Hakim Sabzevari University, Sabzevar, Iran.



[10.22080/lps.2024.27084.1626](https://doi.org/10.22080/lps.2024.27084.1626)

Received:

May 6, 2024

Accepted:

September 21, 2024

Available online:

March 11, 2026

Keywords:

Inheritance,
Fragmentation Of
Lands, Agricultural
Land, Law, Productivity

Abstract

The division of agricultural land through inheritance is a significant factor contributing to the fragmentation of farmland into smaller plots over time, often resulting in changes in land use. Preserving the integrity of agricultural land is essential for ensuring food security and promoting sustainable development, making it a critical concern for policymakers. In Turkey, legislators have addressed this issue by enacting specific laws to prevent the fragmentation of agricultural land and to restrict changes in its use. Similarly, Iran has implemented legislation aimed at preventing the division of agricultural land through inheritance. However, this law has not achieved its intended objectives, and the subdivision of agricultural land continues. This essay examines Turkey's experience and proposes appropriate legal solutions to improve Iran's approach to preserving agricultural lands. Iran enacted a law to prevent the fragmentation of agricultural lands due to inheritance; however, this law has not achieved the desired goal, and the division of agricultural lands continues. By analyzing Turkey's experience, this essay offers suitable solutions to address Iran's legal challenges in this area.

***Corresponding Author:** Abdolazim Khoroushi

Address: Hakim Sabzevari University, Sabzevar, Iran. **Email:** a.khoroushi@hsu.ac.ir



Extended Abstract

1. Introduction

The division of agricultural land due to inheritance often results in the subdivision of land into smaller plots, which may subsequently undergo changes in use. To maintain food security and promote sustainable development, preserving the integrity of agricultural land has become a significant concern for legislators. In Turkey, this concern led to the enactment of special laws aimed at preventing the fragmentation of agricultural land and restricting changes in its use. Similarly, in Iran, the legislature passed a law to prevent the division of agricultural lands caused by inheritance. However, this law has not achieved the desired outcome, and the subdivision of agricultural lands continues.

2. Methods

The current research is a comparative study that aims to explain the fragmentation of agricultural lands in Iran and Turkey, as well as the solutions implemented to prevent the fragmentation of inherited agricultural lands.

3. Results

The solutions implemented in Turkey to prevent the fragmentation of agricultural lands do not conflict with Islamic jurisprudence. In contrast, Iran's measures

to address this issue are inadequate. Therefore, Iran should establish appropriate laws to effectively prevent the fragmentation of agricultural lands.

4. Conclusion

A comparison of the laws governing the division and separation of agricultural land in Turkey and Iran reveals that Iran has implemented ineffective regulations to protect agricultural land. Therefore, to prevent the loss of agricultural land, the weakening of the agricultural sector, the destruction of farmland, and rural-to-urban migration, it is necessary to amend the law to prevent the fragmentation of agricultural land. The solutions provided in Turkish law are both appropriate and essential.

Funding

There is no funding support available.

Authors' Contributions

The authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All authors approved the manuscript's content and agreed on all aspects of the work.

Conflict of Interest

The authors declare no conflicts of interest.

Acknowledgments

We are grateful to all the individuals who provided scientific consultation for this paper.

علمی پژوهشی

راهکارهای جلوگیری از خرد شدن زمین‌های کشاورزی موروثی در حقوق ایران و ترکیه

عبدالعظیم خروشی^{*۱} ، علیرضا پوراسماعیلی^۲ ، عباس برزوئی^۳ 

^۱ استادیار گروه حقوق، دانشکده الهیات و معارف اسلامی، دانشگاه حکیم سبزواری، سبزوار، ایران.
^۲ دانشیار گروه حقوق، دانشکده الهیات و معارف اسلامی، دانشگاه حکیم سبزواری، سبزوار، ایران.
^۳ استادیار گروه حقوق، دانشکده الهیات و معارف اسلامی، دانشگاه حکیم سبزواری، سبزوار، ایران.

 [10.22080/lps.2024.27084.1626](https://doi.org/10.22080/lps.2024.27084.1626)

چکیده

تقسیم زمین کشاورزی در اثر ارث، سبب می‌شود تا زمین‌های کشاورزی به مرور به قطعات کوچکتر تقسیم شود و قطعات کوچک‌تر و خردتر نیز تغییر کاربری یابد، در حالی که حفظ یکپارچگی زمین‌های کشاورزی برای رسیدن به امنیت غذایی و توسعه پایدار یکی از دغدغه‌های قانون‌گذار بوده و قانون‌گذار را در کشور ترکیه بر آن داشته تا برای جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و در نتیجه تغییر کاربری آن قوانین ویژه‌ای وضع کند. قانون‌گذار در ایران نیز قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی را به هدف جلوگیری از خرد شدن زمین‌های کشاورزی در اثر ارث وضع کرد، ولی این قانون نتوانست مانع خرد شدن زمین‌های کشاورزی شود و روند تقسیم زمین‌های کشاورزی همچنان ادامه دارد. در این نوشتار با استفاده از تجربه کشور ترکیه راهکارهایی متناسب با وضعیت حقوقی ایران ارائه شده است.

تاریخ دریافت:

۱۷ اردیبهشت ۱۴۰۳

تاریخ پذیرش:

۳۱ شهریور ۱۴۰۳

تاریخ انتشار:

۲۰ اسفند ۱۴۰۴

کلیدواژه‌ها:

ارث، خرد شدن اراضی، حقوق کشاورزی، بهره‌وری

* نویسنده مسئول: عبدالعظیم خروشی

آدرس: دانشگاه حکیم سبزواری، سبزوار، ایران.

ایمیل: a.khoroushi@hsu.ac.ir



۱ مقدمه

زمین‌های کشاورزی در ایران طبق سرشماری ۱۳۹۳ حدود ۱۶۴۷۷ هزار هکتار است و آمار به‌روزی در این باره وجود ندارد. در سالنامه آماری ۱۴۰۰ مرکز آمار ایران نیز به همان سرشماری سال ۱۳۹۳ اشاره شده است (مرکز آمار ایران، ۱۴۰۰: ۲۱۱). با این همه، تغییر کاربری زمین کشاورزی در ایران مطابق آمار بسیار بالاست به گونه‌ای که بین سالهای ۱۳۷۴ تا ۱۳۹۷ تنها بیش از ۶۰ هزار هکتار تغییر کاربری غیرمجاز شناسایی شده است (سازمان امور اراضی، ۱۳۹۷: ۳۶). یکی از مهمترین عوامل تغییر کاربری به صرفه و اقتصادی نبودن کشاورزی در قطعات کوچک است که در نتیجه تقسیمات ارث به وجود می‌آید (سعدی، ۱۳۹۷: ۲۲۱). براساس نتایج سرشماری ۱۳۹۳ بیشتر واحدهای بهره‌بردار کشاورزی، خرده‌دهقانان هستند که در اراضی کمتر از دو هکتار مشغول هستند (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۴: ۴۵). البته باید در نظر داشت که این مساحت نیز «مجموع اراضی» در اختیار کشاورز و خرده مالک است و ممکن است به صورت قطعات پراکنده باشد. بنابراین مساحت قطعات بسیار کمتر از آمار است و این پراکندگی و کوچکی قطعات مانع مهمی در کشاورزی پایدار و توسعه محور است.

چهار عامل اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی، فیزیکی و عملیاتی را می‌توان از عوامل خرد شدن زمین‌های کشاورزی برشمرد؛ تاثیر قوانین در خرد شدن زمین‌های کشاورزی را می‌توان در عامل اجتماعی و فرهنگی گنجانند. به دیگر سخن، قوانین ارث که با فوت مورث، ترکه و از جمله زمین کشاورزی را قابل تقسیم میان ورثه می‌داند به عنوان عامل فرهنگی-اجتماعی تاثیر مستقیمی در خرد شدن زمین‌های کشاورزی، باغات، مراتع و مزارع آبی داشته است. بنابراین، اگر ترکه متوفی مشتمل بر سه قطعه زمین با کیفیت یا کاربری متفاوت باغ، مزرعه آبی و دیم باشد و ورثه نیز چهار نفر باشند، این سه قطعه زمین به دوازده قطعه تقسیم می‌شود و به همین ترتیب روند خرد شدن طی نسل‌های بعدی نیز

تشدید می‌شود (Demetriou, 2014:9). تغییر کاربری اراضی کشاورزی نیز عوامل متعددی دارد که انتقال قهری در اثر ارث و یا انتقال قراردادی و تقسیم پی در پی زمین یکی از مهمترین علل تغییر کاربری به شمار می‌رود (صدیقی، ۱۳۹۶: ۵۴). در قوانین ارث بسیاری از کشورها، تقسیم بین همه وارثان اعم از ذکور و اناث یا تقسیم زمین منحصرًا بین وراث ذکور، ریشه تاریخی عمیقی دارد. البته در قوانین مبتنی بر حقوق اسلامی یا کد ناپلئون تقسیم ترکه منقول و غیرمنقول میان همه وارثان مونث و مذکر مورد تصریح قرار گرفته است (King, 1982: 480).

روند خرد شدن زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها در ایران نیز در اثر اجرای قوانین ارث کاملاً مشهود است و خرده مالکیت از مهمترین عوامل تغییر کاربری زمین‌های کشاورزی به شمار می‌آید (کلالی‌مقدم، ۱۳۹۴: ۱۲۷) کشورهایمانند آلمان، فرانسه و سوئد نیز قوانین راجع به ارث را به منظور جلوگیری از خرد شدن اراضی اصلاح نموده‌اند (حبیبی، ۱۴۰۰: ۲). مقایسه وضعیت زمین‌های کشاورزی و مقررات حاکم بر آن در کشور ترکیه که همسایه ایران و جزء کشورهای اسلامی است با مقررات ایران حاکی از آن است مقررات دقیقی در ترکیه برای جلوگیری از خرد شدن زمین‌های کشاورزی در نظر گرفته شده است که در ادامه ضمن بررسی آن، انطباق آن با مقررات اسلامی و قابلیت اجرای این راهکارها در نظام حقوقی ایران بررسی می‌شود.

۲ مقررات حاکم بر تقسیم زمین در اثر فوت مالک در ترکیه

ترکیه از جمله کشورهای اسلامی است که ۳۶ درصد مساحت آن زمین کشاورزی، ۲۹٫۸ درصد جنگل، ۲۷٫۶ درصد مرتع و ۶٫۶ درصد مساحت آن سایر بخش‌ها است. ۷۵ درصد مردم این کشور در سال ۱۹۴۵ در منطق روستایی می‌زیسته‌اند و این میزان در سال ۲۰۱۸ به ۷٫۴۸ درصد کاهش یافته است (Yücer, 2020: 104-106)؛ سهم بخش کشاورزی از کل اشتغال که در سال ۲۰۰۰ سهمی

شماره ۵۴۰۳، فعالیت‌های کشاورزی با در نظر گرفتن اندازه قطعه لازم برای فعالیت کشاورزی پیشنهادی و همچنین ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی، اکولوژیکی و فنی منطقه تعیین می‌شود. همچنین قانون حداقل اندازه یک ملک کشاورزی برای ثبت در دفتر املاک را تعیین می‌کند. حداقل اندازه زمین واجد شرایط در قانون به این شرح است: کمتر از ۲ هکتار در اراضی کشاورزی مطلق، اراضی زراعی حاشیه و اراضی زراعی خاص، ۵/۰ هکتار در زمین‌های زراعی و ۳/۰ هکتار در اراضی کشت گلخانه‌ای قابل تعیین نیست. وزارت می‌تواند حداقل اندازه زمین‌های کشاورزی را با توجه به شرایط فعلی افزایش دهد. اراضی زراعی کمتر از مترژی که وزارت تعیین می‌کند قابل تخصیص یا تقسیم نیست و نمی‌تواند به تعداد سهام و ذینفعان افزود، مگر در معاملات فروش اموال غیرمنقول خزانه. اما در صورت لزوم تشکیل قطعات کوچکتر از حداقل اندازه زمین کشاورزی تعیین شده به دلیل خصوصیات زمین، در مناطقی که مجوز استفاده غیرکشاورزی داده می‌شود یا در مناطقی که گیاهان با اقلیم و نیازهای خاصی مانند چای، فندق، زیتون رشد می‌کند، بسته‌های کوچکتر ممکن است با تایید وزارت ایجاد شود (Yücer, 2020: 108; Yavuz and Topuz, 2015: 663-698).

مطابق این قانون کارخانه‌هایی که در مناطق کشاورزی بدون مجوز فعالیت می‌کنند باید شناسایی و متوقف شوند. همچنین عوامل موثر در تخریب خاک، بیابان‌زایی و استفاده نادرست از خاک باید شناسایی شود. آگاهی مردم و متصرفان محلی در استفاده و نحوه استفاده از زمین نیز افزایش یابد. این قانون در سال ۲۰۱۴ با قانون اصلاح قانون حفاظت از خاک و کاربری اراضی کشاورزی شماره

معادل ۴۷،۸ درصد بود، در سال ۲۰۲۱ به ۱۷،۲ درصد کاهش یافت (Metin, 2022:1).

مطابق مطالعه انجام شده در سال ۲۰۱۲ و در سطح ۸۱ استان کشور و شرکت ۴۸۴۹۶ نفر روستایی، ۷۴/۶ درصد روستاییان شرکت کننده در مطالعه، خرد شدن زمین‌های کشاورزی در اثر ارث را مشکل اصلی دانسته‌اند (Yücer, 2015: 84). از این رو کشور ترکیه درباره تقسیم بدون ضابطه زمین‌های کشاورزی از طریق ارث قوانین مختلفی را وضع کرده است؛ مطابق مقررات قانون مدنی ترکیه^۱ درباره ارث، زمین کشاورزی به طور مساوی بین همه وراث باید تقسیم شود که این تقسیم موجب خرد شدن زمین‌های کشاورزی خواهد شد. با تصویب قانون مدنی ترکیه در ۱۷ فوریه ۱۹۲۶ که بر اساس قانون مدنی سوئیس تدوین شده است، زمین‌های کشاورزی به طور مداوم بر اساس ارث تقسیم شده‌اند. از این رو، قانون اصلاحی شماره ۴۷۲۱ مصوب ۲۲ نوامبر ۲۰۰۲ با هدف جلوگیری از تجزیه و خرد شدن زمین‌های کشاورزی به تصویب رسید. به موجب این قانون مواد ۶۵۹ (شرکت‌های کشاورزی)-۶۶۸ قانون مدنی نسخ شد و با تصویب قانون حفاظت از خاک و کاربری اراضی کشاورزی در سال ۲۰۰۵، مقررات این قانون جایگزین مواد ۶۶۸-۶۵۹ قانون مدنی شد (Yavuz and Topuz, 2015: 663-698).

قانون حفاظت از خاک و کاربری اراضی کشاورزی^۳ یا قانون شماره ۵۴۰۳ درباره حفظ و بهره برداری از اراضی^۴ است و به جای مواد نسخ شده قانون مدنی مقررات این قانون که از ۱۹ جولای ۲۰۰۵ لازم الاجرا شده است. این قانون به هدف تهیه نقشه زمین‌های با کاربری کشاورزی و حفاظت و توسعه زمین‌های کشاورزی تصویب شده است و زمین‌های کشاورزی را به پنج دسته، زمین‌های کشاورزی مطلق، زراعی خاص، باغی، حاشیه‌ای و غیرکشاورزی تقسیم می‌کند. مطابق ماده ۸ قانون

³ - Law No. 5403 on Soil Preservation and Land Utilization.

⁴ - Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, Kanun No. 5403

¹ - Türk Medeni Kanunu/Turkish Civil Code

² - Kanun Numarası: 4721, Kabul Tarihi: 22/11/2001, Available at: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.4721.pdf>, Access on: 2024/06/24



به زارع صاحب نسق ساکن محل وقوع اراضی مورد انتقال یا به شرکت‌های تعاون روستایی و شرکت‌های سهامی زراعی مربوط منتقل کنند و مطابق تبصره ۲ این ماده واحده، هر گونه سندی که مغایر با این قانون تنظیم بشود و یا در گذشته مغایر با مقررات مربوط تنظیم شده باشد از درجه اعتبار ساقط است.

با این همه، محدودیت‌های پیش گفته در قوانین بالا به موجب تبصره ۷۲ قانون برنامه پنج‌ساله دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران لغو گردید: «دولت موظف است در طول برنامه دوم تکلیف مالکیت افراد صاحب نسق یا ورثه آنها را نسبت به اراضی نسقی کشاورزان بر اساس قوانین موضوعه کشور قطعی نماید و کلیه محدودیت‌های موجود در ماده ۱۹ قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی مصوب دی ماه ۱۳۴۰ و ماده واحده قانون نحوه انتقال اراضی واگذاری به زارعین مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۵۱/۹/۳۰ با حفظ کاربری کشاورزی آنها لغو می‌گردد» (تبصره ۷۲ قانون برنامه پنج‌ساله دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۳).

قانون گسترش کشاورزی در قطب‌های کشاورزی مصوب ۱۳۵۴ نیز مقرر کرده بود تفکیک و تقسیم اراضی کشاورزی و یا قابل کشاورزی که پیش از تهیه طرح‌های جامع بهره‌وری از سرزمین شامل کلیه اراضی اعم از دایر و بایر خارج محدوده قانونی مصوب شهرها است به قطعات کوچک‌تر از ۲۰ هکتار ممنوع است (ماده ۱۲ قانون گسترش کشاورزی در قطب‌های کشاورزی). این قانون در سال ۱۳۵۸ اصلاح شد و مقرر داشت: «مقررات ماده ۱۲ قانون مزبور در مورد محدودیت تفکیک اراضی به

۱۳۴۰ تشدید شده است (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۴۰۲: ۱۴)، ولی پیش بینی تشکیل شرکتهای سهامی زراعی به موجب قانون تشکیل شرکتهای زراعی مصوب ۱۳۴۶ و قانون شرکتهای تعاونی روستایی مصوب ۱۳۴۹ در جهت اتخاذ تدابیری برای یکپارچه کردن اراضی زراعی و جلوگیری از خرد شدن آن بوده است.

۶۵۳۷^۱ اصلاح شده است و ماده ۸ یکی از مهم‌ترین موادی است که اصلاح شده است (Yavuz and Topuz, 2015: 663-698).

۳ وضعیت قوانین ناظر به تقسیم اراضی کشاورزی در ایران

ماده ۱۴۰ قانون مدنی ایران، ارث را از اسباب تملک می‌داند و زوجه یا دختر متوفی، را در کنار پسران متوفی سهم در ترکه می‌داند. بنابراین قانون مدنی برگرفته از دیدگاه مشهور فقهای امامیه میان وارثان ذکور و اناث در ارث بری تفاوت نمی‌گذارد. برای نخستین بار قانون‌گذار در قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۳۹ و اصلاحات بعدی آن برای جلوگیری از خرد شدن زمین محدودیت پیش‌بینی کرد تا تجزیه زمین به قطعات کوچکتر را کاهش دهد^۲ و مقرر داشت «هرگونه معاملاتی نسبت به اراضی واگذار شده که منجر به تجزیه آن اراضی به قطعات کوچکتر از حداقلی که از طرف وزارت کشاورزی برای هر منطقه تعیین می‌شود ممنوع و باطل است و چنانچه زارع فوت نماید و وراثت نتواند برای اداره ملک توافق کنند، می‌توانند سهم خود را با رعایت قسمت اول این ماده به زارع دیگری بفروشند در این صورت پرداخت بقیه اقساط به عهده خریدار جدید است...» (ماده ۱۹ قانون اصلاحات ارضی).

مطابق ماده واحده قانون نحوه انتقال اراضی واگذاری به زارعین مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۵۱، زارعین با اجازه وزارت تعاون و امور روستاها می‌توانستند حقوق خود را در اراضی مشمول قانون اصلاحات ارضی منحصراً

^۱ - TOPRAK KORUMA VE ARAZI KULLANIMI KANUNUNDA Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Degisiklik Yapilmasi Hakkinda Kannun DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN, Kanun No. 6537

^۲ - در چند دهه گذشته خردی و پراکندگی اراضی، یکی از معضلات اصلی بخش کشاورزی بوده است. گرچه ممکن است گفته شود که این مشکل در اثر اجرای قانون اصلاحات ارضی

تبصره ۳. تفکیک و نقل و انتقال اراضی به کوچکتر از حد نصاب فنی و اقتصادی به صورت غیررسمی (عادی) ممنوع بوده و این‌گونه اسناد غیررسمی در مراجع قانونی فاقد اعتبار است.

ماده ۲. اراضی موضوع ماده (۱) این قانون که در اجرائی مقررات مربوط به ارث به وراث منتقل می‌گردد، در صورتی که مساحت اراضی سهم‌الارث هر یک از وراث کمتر از حد نصاب فنی، اقتصادی تعیین شده برای هر منطقه باشد باید به صورت یکپارچه و بدون تفکیک و مشاع بین وراث مورد بهره‌برداری قرار گیرد و وراث از محل فروش و یا عواید حاصل از آن برابر مقررات جاری بهره‌مند گردند.

تبصره ۱. شرط افراز و صدور سند تفکیکی برای اراضی فوق، رسیدن میزان مساحت سهم‌الارث یک نفر یا چند نفر از وراث به حد نصاب فنی، اقتصادی تعیین شده از طرف وزارت جهاد کشاورزی می‌باشد.

چگونگی و نحوه بهره‌برداری از اراضی موروثی که با تجمیع سهم‌الارث وراث دیگر به حد نصاب فنی و اقتصادی می‌رسد در آیین‌نامه اجرائی این قانون پیش‌بینی و به مورد اجرا گذاشته می‌شود.

کمیسیون کشاورزی، آب و منابع طبیعی پس از ایرادات شورای نگهبان و اعاده طرح به کمیسیون، اقدام به اصلاح کرد و مجلس در تاریخ ۱۳۸۲/۱۰/۲۱ مصوبه اصلاحی را تصویب و یه شورای نگهبان ارسال که در تاریخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۴ شورای نگهبان مصوبه را به دلیل عدم اصلاح مواد ۱ و ۲ خلاف شرع تشخیص داد و با اصرار مجلس بر مصوبه خود در تاریخ ۱۳۸۳/۰۱/۲۵، مصوبه به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارسال شد و مجمع تشخیص

کمتر از ۲۰ هکتار و باغات به کمتر از ۱۰ هکتار و همچنین محدودیت تبدیل نوع استفاده از اراضی کشاورزی منحصر به اراضی و باغات واقع در محدوده قطب‌های کشاورزی بوده که از تاریخ اعلام اجرای طرح جامع موضوع تبصره ۲ ماده ۲ قانون مزبور قابل اجرا خواهد بود». (ماده ۳ لایحه اصلاح بعضی از مواد قانون گسترش کشاورزی در قطب‌های کشاورزی، مصوب ۱۳۵۸).

کمیسیون کشاورزی، آب و منابع طبیعی مجلس شورای اسلامی، طرح جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی را در سال ۱۳۸۲ به صورت طرح یک فوریتی و در ۶ ماده به مجلس ارایه داد که یک فوریت آن در جلسه علنی روز سه‌شنبه مورخ ۱۶/۰۲/۱۳۸۲ تصویب و در جلسه علنی روز سه‌شنبه مورخ ۰۸/۰۷/۱۳۸۲ مجلس شورای اسلامی با اصلاحاتی در عنوان و متن به تصویب رسید و برای رسیدگی و اظهارنظر به شورای نگهبان ارسال شد. شورای نگهبان در جلسه ۱۳۸۲/۸/۱، دو ماده اصلی طرح یعنی مواد ۲۰ را خلاف شرع تشخیص داد. مواد ۲۰ طرح مصوب مجلس به این صورت بود: «ماده ۱. به موجب این قانون، هرگونه خرد کردن و تفکیک اراضی کشاورزی، (اعم از باغها، نهالستان‌ها، اراضی زیرکشت، آبی، دیم و آیش آنها) که منجر به کوچکتر شدن مساحت و قطعات اراضی به کمتر از حد نصاب فنی، اقتصادی و افزایش تعداد بهره‌برداری‌های خرد کشاورزی گردد، ممنوع است.

تبصره ۱. اراضی کشاورزی موضوع این ماده در صورتی که مساحت آن کمتر از حد نصاب فنی و اقتصادی باشد، غیرقابل افراز بوده، تفکیک و صدور سند تفکیکی برای آن ممنوع است. برای این‌گونه اراضی در صورت تقاضا، سند مشاعی صادر و نقل و انتقال این‌گونه اسناد مشاعی بلامانع است.

تبصره ۲. حد نصاب فنی، اقتصادی اراضی کشاورزی توسط وزارت جهاد کشاورزی با توجه به شرایط اقلیمی، الگوی کشت، ضوابط مکانیزاسیون و کمیت و کیفیت منابع آب و خاک تعیین خواهد شد.



قسمتی از زمین را به نحو مفروز در اختیار گیرند و موجب خرد شدن اراضی کشاورزی شوند.

افزون بر این، آیین نامه اجرایی قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی مصوب ۱۳۸۵ نیز ده سال پس از تصویب قانون یعنی سال ۱۳۹۵ مورد تصویب قرار گرفت و از آنجایی که تا آیین نامه اجرایی قانونی به تصویب نرسد، آن قانون قابلیت اجرا ندارد. پس تصویب قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی تاثیر مثبتی نداشته است به ویژه که تعیین حد نصاب های قطعات گفته شده در قانون به آیین نامه موقوف است از این رو تا سال ۱۳۹۵ اقدام جدی جهت یکپارچه سازی اراضی و جلوگیری از خرد شدن آن صورت نگرفت و تصویب قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی تاثیر مثبتی نداشته است. در نتیجه، قانون مذکور علی رغم تصویب در سال ۱۳۸۵ تا زمان تصویب آیین نامه قابلیت اجرا نداشته است. افزون بر این، پس از تصویب آیین نامه اجرایی قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی نیز روند تقسیم زمین های کشاورزی میان مالکان و وارثان هستیم کاهش نیافته و قانون مذکور تحولی در این زمینه نیافریده است؛ چرا که از یک سو به دلیل کمبود امکانات و یا نبود زیر ساخت های لازم نظارت کافی از سوی مراجع صلاحیت دار وجود ندارد. از سوی دیگر، وارثان مطابق مقررات ارث و بر همان سنت مالوف، بر تقسیم ترکه متوفی پای می فشارند و حتی قوانین بعدی مانند قانون تعیین تکلیف وضعیت اراضی وساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۲۰ نیز که تفکیک، افراز اراضی کشاورزی و باغات و صدور سند مالکیت برای آنها را صرفا با رعایت قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و... مصوب ۱۳۸۵ جایز دانسته است نتوانست مانع جدی در اجرای قانون فوق باشد.^۲

مصلحت نظام در تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ با اصلاحاتی آن را تایید کرد (سامانه جامع نظرات شورای نگهبان).^۱

قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مشتمل بر شش ماده و یک تبصره است. بررسی متن نخست طرح مصوب مجلس با متن نهایی قانون گویای تغییرات فاحشی است که قانون گذار را از هدف اصلی خود دور ساخته است و اصرار بر خلاف شرع بودن ماده ۲ قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی سبب شد تا ماده ۲ به شکل کنونی به تصویب برسد که کارآیی لازم را ندارد: «تفکیک و افراز اراضی کشاورزی به قطعات کمتر از نصاب تعیین شده ممنوع است و ارائه هر نوع خدمات ثبتی از قبیل صدور سند مالکیت تفکیکی یا افرازی برای این اراضی مجاز نیست. برای این گونه اراضی در صورت تقاضا، سند مشاعی صادر و نقل و انتقال اسناد به طور مشاعی بلامانع است». به دیگر سخن، متن ماده ۲ طرح مصوب مجلس ناظر به جلوگیری از خرد شدن زمین های کشاورزی در اثر ارث بود و ضمن تاکید بر عدم تقسیم و تفکیک اراضی و حفظ یکپارچگی آن، تصریح می کرد که وارثان به نسبت سهم الارث در عواید شریکند و از محل فروش بهره می برند، در حالی که متن ماده ۲ قانون کنونی اصلا محتوای مصوبه را ندارد؛ زیرا قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی برخلاف طرح مصوب مجلس در خصوص اینکه وارثین یا مالکان مشاع با وجود محدودیت در انتقال چه اقدام یا اقداماتی می توانند انجام دهند (مانند فروش یا اداره مشترک) هیچ راهکاری ارائه نمی کند و صرفا تقسیم و تفکیک اراضی کشاورزی را منع می کند و همین عدم ارایه راهکار سبب می شود تا مالکان به هر طریق ممکن

۲ - علی رغم بروز مشکلات متعدد در خرد شدن اراضی کشاورزی و پراکندگی آن بویژه اتلاف منابع، عدم بهره وری لازم و مانع جدی جهت گذر از کشاورزی سنتی به کشاورزی نوین، برای برون رفت از این وضعیت در اسناد بالادستی خصوصا

^۱ - <http://nazarat.shora-rc.ir/Forms/frmShenasname.aspx?id=/b2KDFUMccU=&TN=17tLyhy-Oobj0SooAFUE3m68PnpG7MrUN&MN=sB5c+iwrgo/MYFC4UTaWhlUVS53e31oIRJyOQEOz7DE=>

قانون حفاظت از خاک و کاربری اراضی کشاورزی
یا قانون شماره ۵۴۰۳ درباره حفظ و بهره‌برداری از
اراضی از ۱۹ جولای ۲۰۰۵ به هدف جلوگیری از خرد
شدن زمین‌های کشاورزی لازم الاجرا شد و جای مواد
منسوخه قانون مدنی را گرفت هر چند که برخی از
صاحب نظران این اقدام را ناکافی دانسته-
اند (Yavuz and Topuz, 2015: 672). این قانون
حداقل اندازه یک ملک کشاورزی را برای ثبت در
دفتر املاک تعیین می‌کند (ماده ۸). این قانون در
سال ۲۰۱۴ با قانون شماره ۲۶۵۳۷ اصلاح شده است.

۴/۱ انتقال زمین کشاورزی به وراث واجد شرایط

«قانون اصلاح قانون حفاظت از خاک و کاربری
زمین» ترکیه (قانون شماره ۶۵۳۷ مصوب
۲۰۱۴/۰۴/۳۰) به عنوان یکی از راهکاری ارایه شده در
این راستا مقرر داشته که زمین کشاورزی به یکی از
وراث واجد شرایط بر اساس توانایی، وضعیت فردی
و ارزش درآمد کشاورزی قابل واگذاری است و
اولویت نیز با وارثی دانسته شده است که از طریق
کشاورزی امرار معاش می‌کند (بند (ج) ماده ۸).
مطابق قانون مذکور در صورتی که وراث واجد
شرایطی وجود نداشته باشد زمین به وارثی منتقل
خواهد شد که بالاترین قیمت را پیشنهاد دهد.

تشخیص اراضی کمتر از حد نصاب های قانون جلوگیری از خرد
شدن مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱، تاریخ تصویب قانون فوق در
مجمع تشخیص نظام است. مدیریت های جهاد کشاورزی
شهرستان ها در زمان ارسال پرونده ها به ادارات ثبت و
همچنین پاسخ به استعلامات دبیرخانه قانون تعیین تکلیف
اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی، ملاک تشخیص
قطعات کمتر از حد نصاب، تاریخ فوق الذکر است و اگر
قطعات با هر مساحتی قبل از تاریخ فوق مفروز گردیده باشد،
صدور سند شش دانگ برای آن قطعات بلامانع است (مرکز
پژوهش های مجلس شورای اسلامی ۱۴۰۲، ارزیابی برنامه
صدور سند مالکیت به اراضی کشاورزی کمتر از حد نصاب فنی
و اقتصادی، ص ۱۰)

¹ - Law No. 5403 on Soil Preservation and Land Utilization

² - Law No. 6537 amending the Law No. 5403 on Soil Preservation and Land Utilization

در نتیجه، هیچ کدام از این قوانین در عمل مانع
تقسیم و خرد شدن اراضی کشاورزی نشده است؛
زیرا گذشته از اینکه قوانینی مثل قانون اصلاحات
اراضی یا قانون گسترش کشاورزی در قطب‌های
کشاورزی دامنه اعمال محدودی داشته و نسبت به
همه زمین‌های کشاورزی کشور قابل اعمال نیست و
همین دامنه شمول محدود نیز بعداً دستخوش
تغییراتی شده است. به همین دلیل در سال‌های بعد
طرح‌های ناموفقی برای حفاظت از اراضی کشاورزی
نیز در مجلس شورای اسلامی ارایه شده است که
تاکنون به تصویب نرسیده است.

۴ راهکارهای حقوق ترکیه برای جلوگیری از خرد شدن زمین‌های کشاورزی

مطابق قانون مدنی ترکیه، زمین کشاورزی به عنوان
بخشی یا تمام ترکه به طور مساوی بین همه وراث
باید تقسیم شود که این تقسیم موجب خرد شدن
زمین‌های کشاورزی می‌شود. بنابراین قانون اصلاحی
شماره ۴۷۲۱ مصوب ۲۲ نوامبر ۲۰۰۱ به هدف
جلوگیری از تجزیه و خرد شدن زمین‌های کشاورزی
به تصویب رسید و به موجب این قانون مواد ۶۵۹-
۶۶۸ قانون مدنی نسخ شد.

سیاست های کلی نظام در بخش کشاورزی، قوانین و مقررات
متعددی تصویب شده که قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی
کشاورزی و... مصوب ۱۳۸۵ در این راستا بوده است، ولی از
ابتدای دولت سیزدهم برنامه ای توسط وزارت جهاد کشاورزی و
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به صورت ویژه در دستور
کار قرار گرفت که طی آن، صدور اسناد مالکیت تک برگی برای
اراضی کشاورزی زیر حد نصاب فنی و اقتصادی که تا قبل از
تصویب قانون ۱۳۸۵ افزاز و تفکیک شده بود، مجاز تلقی
گردید و در همین راستا در بهمن ۱۴۰۰، قرارگاهی تحت عنوان
"قرارگاه مرکزی صدور اسناد و حفظ کاربری اراضی کشاورزی"
در مجموعه وزارت جهاد کشاورزی ایجاد شد که به ریاست
وزیر جهاد کشاورزی و با حضور دستگاههایی نظیر سازمان امور
اراضی، سازمان منابع طبیعی و آبخیز داری، سازمان ثبت و
نقشه برداری تشکیل می‌گردد. در دوازدهمین جلسه قرارگاه
در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۹ بندی به شرح ذیل تصویب شده " ۴- با
استناد به اصل عطف بماسبق نشدن قوانین و مقررات، ملاک



۵ نقد و تحلیل فقهی و حقوقی راهکارها

همان گونه که گفته شد هدف از تصویب قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی، جلوگیری از تقسیم زمین‌های کشاورزی در اثر ارث بوده که در ماده ۲ طرح کمیسیون کشاورزی مجلس آمده بوده و شورای نگهبان آن را خلاف شرع تشخیص داد. بنابراین جلوگیری از تقسیم زمین‌های کشاورزی به قطعات کوچکتر یکی از دغدغه قانون‌گذار بوده است که البته به دلیل عدم دقت در نوشتن قانون و یا نا آشنای با اصول قانون نویسی طرح مصوب مجلس از هدف اصلی خود دور ماند. به دیگر سخن، طراحان طرح پیشنهادی کمیسیون کشاورزی مجلس اگر به دقت مواد طرح مصوب کمیسیون را تدوین می‌کردند با مخالفت شورای نگهبان روبرو نمی‌شدند. به عنوان نمونه اگر در ادامه ماده ۲ میان وارثان تفکیک می‌کردند که چنانچه زوجه تنها وارث متوفی باشد مطابق ماده ۹۴۶ قانون مدنی، عمل خواهد شد و چنانچه ورثه فرزندان متوفی باشند، همه ورثه سهم الارث خود را به وارث کشاورز باید منتقل کنند و ... در ادامه این راهکارها از منظر فقهی و حقوقی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۵/۱ بررسی راهکار انتقال سهم الارث به یکی از ورثه یا ثالث کشاورز

به نظر می‌رسد از نظر شورای نگهبان محدود کردن اختیار وارث در انتقال سهم الارث خود خلاف شرع است، در حالی که بررسی مقررات حاکی از آن است که چنین راهکاری خلاف موازین شرعی و قانونی نیست؛ زیرا

نخست این که در شرع ارث زوجه از اموال غیرمنقول و از جمله زمین کشاورزی انتقادپذیر بوده است و با همه اختلافی که در فقه وجود دارد قانون مدنی از دیدگاهی پیروی کرده که میان زوجه دارای اولاد و بدون اولاد تفاوت می‌گذارد و زوجه دارای اولاد

۴/۲ تشکیل شرکت مدنی خانوادگی

ممکن است وراثت همگی مایل به اداره زمین کشاورزی باشند یا اینکه همه یا بیشتر وراثت، خود کشاورز باشند در این صورت ممکن است مزرعه یا زمین‌های کشاورزی بدون اینکه مورد تقسیم قرار گیرد به صورت یک شرکت خانوادگی فاقد شخصیت حقوقی مطابق ماده ۳۷۳ قانون مدنی اداره شود (قانون شماره ۶۵۳۷ مصوب ۲۰۱۴/۰۴/۳۰).

۴/۳ تشکیل شرکت تجاری

هر یک از ورثه به میزان سهم الارث خود سهامدار شرکت تجاری سهامی خواهند بود و یا آورده هر یک از ورثه به میزان سهم الارث او خواهد بود و به همان نسبت در شرکت سهم خواهد داشت. چنین شرکتی توسط مدیر یا مدیرانی که به انتخاب سهامداران تعیین می‌شود اداره خواهد شد. البته «قانون اصلاح قانون حفاظت از خاک و کاربری زمین» ترکیه (قانون شماره ۶۵۳۷ مصوب ۲۰۱۴/۰۴/۳۰) تشکیل شرکت تجاری در قالب شرکت تضامنی و شرکت با مسئولیت محدود را تجویز می‌کند. در این شرکت، هرگاه یکی از ورثه بخواهد سهم الشرکه خود را واگذار نماید، دیگر شرکاء دارای حق تقدم خواهند بود (بند (ج) ماده ۸). همچنین «اموال منقول» مورد نیاز اراضی کشاورزی مانند تراکتور و ادوات کشاورزی نیز به این شرکت منتقل خواهد شد و جزء دارایی شرکت محسوب می‌شود (بند (ه) ماده ۸).

۴/۴ انتقال زمین کشاورزی به ثالث

هرگاه امکان انتقال زمین به یک وارث واجد شرایط وجود نداشته باشد یا ورثه در مورد تشکیل شرکت مدنی یا تجاری به توافق نرسند، برای جلوگیری از خرد شدن زمین می‌توان زمین را به شخص ثالث منتقل کرد. این انتقال می‌تواند با توافق همه ورثه صورت گیرد، ولی اگر ورثه در انتقال زمین به شخص ثالث به توافق مشترکی دست پیدا نکنند در این صورت می‌توان الزام ورثه به انتقال را از دادگاه خواست و ثمن به نسبت سهم‌الارث بین ورثه تقسیم می‌شود.

قانون مدنی بیان شده است اختیارات و سلطه مالک را نامحدود نمی‌داند و تصرف مالک در ملک تا جایی معتبر است که به ضرر همسایه نیانجامد و از این رو، تصرفی که به قدر متعارف و برای رفع حاجت یا رفع ضرر از خود مالک باشد روا دانسته شده است و نه هر گونه تصرفی (ماده ۱۳۲ ق. م). پس دامنه و سلطه مالک یا ورثه در تقسیم زمین کشاورزی به ارث رسیده را نباید گسترده دید و از این رو در ماده ۵۹۱ ق. م نیز قانون‌گذار ضرری نبودن را شرط تقسیم دانسته است. در نتیجه در همه موارد باید بر آن شد که به عنوان قاعده، ضرر مانع تقسیم زمین کشاورزی است. پس مطابق قاعده، وجود ضرر مانع تقسیم زمین کشاورزی میان ورثه خواهد بود و برای عدم تقسیم اثبات ضرر لازم است. در اثبات ضرر نیز باید توجه داشت نخست این که روا دانستن تقسیم زمین کشاورزی حاشیه شهرها به قطعات کوچک موجب می‌شود تا زمین از قابلیت کشاورزی خارج شده، زمینه تغییر کاربری فراهم می‌شود و با تغییر کاربری قیمت زمین افزایش خواهد یافت. افزون بر این، زمین‌های کشاورزی لازمه بقا و توسعه اقتصاد کشاورزی است که با از میان رفتن زمین‌های کشاورزی، روند مهاجرت به شهر بیشتر خواهد شد، اشتغال در بخش کشاورزی و اقتصاد کشاورزی نیز از بین خواهد رفت و از بین رفتن اقتصاد کشاورزی موجب به مخاطره افتادن امنیت غذایی خواهد بود.

همچنین بر از بین بردن «مطلوبیت» و «غرض» استفاده نیز اتلاف صدق می‌کند (بجنوردی، ۱۴۱۳، ۲؛ محقق داماد، ۱۳۷۹: ۱۱۱) اگر زمین کشاورزی به قدری خرد شود که دیگر صرفه اقتصادی برای کشاورزی نداشته باشد، مصداق اتلاف است. پس حکم قاعده اتلاف آن گونه که از ظاهر قاعده «من اتلف مال الغیر فهو له ضامن» بر می‌آید (نائینی، ۱۴۲۴، ۱: ۲۶۳) تنها ضامن نیست بلکه منع را نیز شامل می‌باشد چنانکه اگر تقسیم متضمن ضرر نیز باشد، چنین تقسیمی ممنوع است (مواد ۵۹۱ و ۵۹۵ قانون مدنی). بنابراین یکی از قواعد منع تقسیم

را مستحق دریافت یک هشتم از قیمت مال غیرمنقول می‌داند (ماده ۹۴۶ قانون مدنی). به دیگر سخن، قانون‌گذار در ۱۳۸۷/۱۱/۶ با تصویب «قانون اصلاح موادی از قانون مدنی» مواد ۹۴۶ و ۹۴۸ قانون مدنی را که به ارث زوجه می‌پرداخت اصلاح کرد و براساس ماده ۹۴۶ اصلاحی قانون مدنی «زوجه در صورت فرزنددار بودن زوج، یک هشتم از اموال منقول و یک هشتم از قیمت اموال غیرمنقول اعم از عرصه و اعیان ارث می‌برد در صورتی که زوج هیچ فرزندی نداشته باشد سهم زوجه یک چهارم از کلیه اموال زوج» خواهد بود و در صورتی که ورثه از اداء قیمت اموال غیرمنقول به میزان یک هشتم و یا یک چهارم به زوجه امتناع کنند زوجه می‌تواند حق خود را از عین اموال استیفاء کند (ماده ۹۴۸ اصلاحی قانون مدنی).

دوم این که حکم به عدم تقسیم مال مشاع از مقررات آمره و خلاف شرع نیست که نتوان خلاف آن توافق کرد و مطابق ماده ۵۹۸ قانون مدنی، ورثه می‌توانند توافق کنند که زمین کشاورزی را تقسیم نکنند و یا قانون می‌تواند مانع تقسیم زمین کشاورزی شود. پس محدود کردن اختیار ورثه در عدم تقسیم زمین کشاورزی مخالف شرع نیست. در صورتی که در مال مشاع مانند زمین کشاورزی، میان شرکا (یا ورثه)، اختلاف به وجود آید، مطابق مقررات حاکم می‌تواند برای از بین بردن ماده نزاع، در صورت امکان الزام به تقسیم یا فروش نماید.

ممکن است انتقاد شود که تنها وجود ضرر می‌تواند مانع تقسیم شود (۵۹۳ ق. م) و تقسیم زمین کشاورزی به قطعات کوچکتر نیز ضرر نیست و البته محدود کردن حق انتقال سهم الارث از زمین کشاورزی توسط ورثه به غیر بر خلاف حقوق بنیادین افراد است (ماده ۹۵۹ ق. م). بنابراین مصوبه مجلس به حق خلاف موازین شرعی و قانونی بوده است. با این مهم باید گفت: از سویی با وجود ماده ۵۹۸ ق. م، نمی‌توان منع تقسیم یا انتقال زمین کشاورزی و یا ایجاد محدودیت در انتقال را خلاف قانون و یا شرع دانست. از سوی دیگر، قاعده تسلیط که در ماده ۳۰



۵/۲ بررسی راهکار تشکیل شرکت

همان گونه که گفته شد تشکیل شرکت مدنی فاقد شخصیت حقوقی یا تجاری دارای شخصیت حقوقی، برای جلوگیری از تقسیم زمین کشاورزی میان ورثه در حقوق ترکیه پیشنهاد شده است که بیان این راهکار در طرح مصوب مجلس برخلاف راهکار ممنوعیت تقسیم میان ورثه، می‌توانست مانع حساسیت شورای نگهبان گردد. به خصوص که سابقه و تجربه اقدامات مشابهی در حقوق ایران نیز وجود دارد. به عنوان مثال شرکت‌های سهامی زراعی نمونه‌ای از چنین کارکردی است. لازم به ذکر است در قانون تشکیل شرکت سهامی زراعی مصوب ۱۳۴۶ نیز یکی از اهداف تشکیل چنین شرکتی را «جلوگیری از خرد شدن و تقسیم اراضی مزروعی به قطعات غیراقتصادی و افزایش میزان سطح زیر کشت کشور» بیان کرده است. افزون بر این، قانون شرکت‌های تعاونی مصوب ۱۳۵۰ تشکیل شرکت‌های تعاونی کشاورزی را تجویز می‌کند و بند ۵ ماده ۷۳ قانون شرکت‌های تعاونی تصریح می‌کند که شرکت تعاونی می‌تواند برای مقاصد زیر تشکیل شود: «...»

۵ - بهره‌برداری جمعی و مشترک از اراضی ملکی و یا استیجاری». بنابراین تشکیل شرکت می‌تواند حسب اراده ذینفعان در هر یک از قالب‌های حقوقی ممکن و دارای شخصیت حقوقی یا حتی بدون شخصیت حقوقی باشد و از این جهت بستر حقوقی آن فراهم است.

سخن پایانی این که تشکیل شرکت تجاری با موضوع کشاورزی در حقوق ایران صرفاً در قالب شرکت سهامی خاص که غالباً خانوادگی است امکان پذیر است؛ زیرا شرکت‌های تجاری مانند شرکت با مسئولیت محدود (ماده ۹۴ قانون تجارت) و تضامنی (ماده ۱۱۶ قانون تجارت) صرفاً برای امور تجاری تشکیل می‌شوند که ماده ۲ قانون تجارت امور و معاملات تجاری ذاتی را بیان می‌کند. بنابراین شرکت‌های تجاری به جز شرکت سهامی (عم از عام

اراضی زمین کشاورزی به موجب ارث، می‌تواند قاعده اتلاف باشد.

بالاخره، گاه قانون‌گذار در راستای مصالح کلان می‌تواند اختیار مالکان در تقسیم را محدود و یا تقسیم زمین کشاورزی و مانند آن را ممنوع کند؛ چرا قانون‌گذار باید مانع مفسده باشد و نه به دنبال منفعت. این قاعده که در فقه از آن با عنوان «اولویت دفع مفسده بر جلب منفعت» و یا «اولویت دفع مفسده بر جلب مصلحت»^۱ یاد می‌شود نیز از جمله قواعدی است که می‌تواند افزون بر قاعده مصلحت، مبنای توجیه عمل قانون‌گذار قرار گیرد. صاحب جواهر مصلحت را فواید دنیوی و اخروی دانسته است و باور دارد «از اخبار و سخن فقها و ظاهر قرآن چنین فهمیده می‌شود که معاملات و غیر آن برای مصالح و فواید دنیوی و اخروی مردم است یعنی آنچه که از نظر عرف مصلحت و فایده شناخته می‌شود» (نجفی، ۱۳۶۷، ۲۲: ۳۴۴). پس از سخن صاحب جواهر بر می‌آید که اگر مصلحت تغییر کند حکم نیز تغییر می‌کند که در فقه اهل سنت نیز این گونه سخنان جایگاه روشن‌تری دارد؛ در فقه شیعه برای این قاعده می‌توان مبنای روایی یافت؛ روایات «اجتناب السیات اولی من اکتساب الحسنات» (آمدی، ۱۳۶۶، ۱۸۵) و «افضل من اکتساب الحسنات اجتناب السیئات» از این جمله است (آمدی، ۱۳۶۶، ۲۷۳). بر این اساس، خرد شدن اراضی کشاورزی ممکن است منفعت اندکی برای ذینفعان آن در پی داشته باشد، ولی مفسد و مضرات بزرگتری در جامعه دارد که این گونه مفسد و مضرات می‌تواند موجب تغییر حکم اولیه آن گردد. به علاوه قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی که اصل ممنوعیت تقسیم اراضی کشاورزی به کمتر از نصاب فنی و اقتصادی را مقرر داشته است، خود اقدام و تاییدی بر ترجیح مصلحت عامه بر سایر ملاحظات است.

۱ - دفع المفسده اولی من جلب المصلحه

ناآشنایی با اصول و فنون قانون نویسی و سطحی نگری و عدم بهره گیری از تجربه کشورهای همسایه مسلمان در این ناکارآمدی سهم بالایی دارد و موجب زیان است. بنابراین برای جلوگیری از بین رفتن زمین‌های کشاورزی و تضعیف بخش کشاورزی، جلوگیری از تخریب زمین کشاورزی و مهاجرت به شهر، اصلاح قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی ضروری است و راهکارهای ارائه شده در حقوق ترکیه مناسب و حتی ضروری است.

متن پیشنهادی برای اصلاح ماده ۲ قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی:

« ماده ۲- اراضی موضوع ماده (۱) این قانون که در اجرای مقررات مربوط به ارث به وارث منتقل می‌گردد، در صورتی که سهم‌الارث هر یک از وارث کمتر از حد نصاب فنی، اقتصادی تعیین شده برای هر منطقه باشد، به صورت زیر قابل بهره برداری است و تفکیک آن ممنوع است

۱- در صورتی که زوجه وارث منحصر باشد صرفاً از قیمت زمین کشاورزی به میزان یک چهارم یا یک هشتم مطابق ماده ۹۴۶ قانون مدنی می‌تواند مطالبه کند.

۲- در صورتی که ورثه، فرزندان مالک زمین کشاورزی باشند و یکی از آنان کشاورز باشد، مالکیت زمین کشاورزی به وارث کشاورز منتقل و ورثه به نسبت سهم الارث خود می‌توانند در منافع شریک باشند و یا قیمت سهم الارث را مطالبه کنند.

۳- در صورتی که ورثه موافق انتقال سهم الارث خود به برادر یا خواهر کشاورز خود نباشند، می‌توانند شرکت مدنی یا تجاری (تعاونی یا سهامی خاص) تاسیس و سهم الارث خود را به عنوان آورده وارد شرکت کنند و در منافع شریک باشند.

۴- اگر ورثه بنا به هر دلیلی همگی خواهان تفکیک باشند و یکی از آنان متقاضی انتقال باشد، حاکم زمین کشاورزی را به قیمت روز،

و خاص) باید این معاملات را به عنوان موضوع فعالیت خود در اساسنامه یا شرکت‌نامه بگنجانند. بنابراین مطابق ماده ۴ قانون تجارت: «معاملات غیر منقول به هیچ وجه تجارتي محسوب نمی‌شود» و نمی‌توان معاملات غیرمنقول را موضوع فعالیت شرکت‌های تجاری قرار داد، در حالی که مطابق ماده ۲ لایحه اصلاح قسمتی از قانون تجارت، موضوع شرکت سهامی می‌تواند تجاری نباشد. در نتیجه تاسیس شرکت‌های موضوعاً تجاری در حقوق ایران دارای محدودیت است و نمی‌توان چنین راهکاری را در حقوق ایران عملی دانست، مگر آن که موضوع شرکت موضوعاً تجاری را خرید و فروش محصولات کشاورزی (بند ۱ ماده ۲ قانون تجارت) یا تهیه و رسانیدن ملزومات و غیره (بند ۳ ماده ۲ قانون تجارت) قرار داد که در این صورت می‌توان موضوع فعالیت شرکت را تجاری دانست.

۶ نتیجه

ارث از اسباب تملک است و ورثه به جز زوجه متوفی از همه ماترک متوفی و از جمله زمین‌های کشاورزی ارث می‌برند و می‌توانند زمین کشاورزی را میان خود تقسیم کنند و تقسیم زمین کشاورزی موجب خرد شدن زمین کشاورزی و در نهایت تغییر کاربری آن شود. مقایسه قوانین راجع به تقسیم و تفکیک زمین‌های کشاورزی در ترکیه و ایران نشان می‌دهد که در ایران مقررات ناکارآمدی در حمایت از زمین کشاورزی تدوین شده است؛ قانون‌گذار ایرانی در سال ۱۳۸۲ با تصویب قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی در صدد جلوگیری از تقسیم زمین کشاورزی در اثر ارث بر آمد ولی نه تنها طرح مصوب مجلس دقیق و فنی بود که همان طرح نیمه تمام نیز از نگاه سنتی شورای نگهبان در امان نماند و رد شد. پس از رفع ایرادات و ایرادا مجدد شورای نگهبان به مهم‌ترین مواد طرح مصوب مجلس یعنی مواد ۱ و ۲، مجمع تشخیص مصلحت نظام نیز با اصلاحاتی، این مصوبه را تایید کرد. در نتیجه مهم‌ترین قانونی که پس از دهه‌ها می‌توانست تحولی در حوزه زمین کشاورزی ایجاد کند عملاً بی‌فایده و ناکارآمد شد که



به متقاضی می‌فروشد و چنانچه متقاضیان
متعدد باشند، خریدار با قرعه تعیین می-
شود و قیمت براساس سهم الارث به ورثه

پرداخت می‌گردد و اگر هیچ یک از ورثه
متقاضی نباشند از طریق مزایده به فروش
برساند».

منابع

- Al-Amidi, A. (1987). *Ghurar Al-Hikam Wa Durar Al-Kalim*, Qom, Daftar Tabliqat Eslami.
- Alipanah, A., & khodaei, M. (2020). *The legal status of waiving of the inheritance's right by the heirs*. *Legal Research Quarterly*, 22(88), 159-178. doi: 10.29252/lawresearch.22.88.159. (In Persian).
- Ameli, Z. (2012). *Al. Rozat Ol. Bahie Fi Shar E Lomat Ol. Dameshqiye*, Qom, Dar al Elim, Vol. 3. (In Arabic)
- Bojnoordi, SMH. (1998). *Al-Qava'ed al-Fiqhia*. Qom: Dalil E Ma. Press. (In Arabic)
- DECRETO 217/1999, de 9 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se determina la extensión de las Unidades Mínimas de Cultivo
- Demetriou, Demetris. (2014). [The Development of an Integrated Planning and Decision Support System \(IPDSS\) for Land Consolidation, Land Fragmentation. \(pp.11-37\)](#).
- European network of grassroots organizations securing land for agroecological farming, (2023), Access to land network. Available at:
<https://www.accesstoland.eu/index.php>
<http://nazarat.shora-rc.ir/Forms/frm-Shenasname.aspx?id=/b2KDFUMccU=&TN=l7tLyhy-Oobj0SooAFUE3m68PnpG7MruN&>
- [MN=sB5c+iwrgo/MYFC4UTa-WhIUVS53e31olRJyOQEOz7DE=](#)
- Kalali Moghaddam, Z. (2015). *An Investigation of the Factors Affecting Land Use Changing of Agricultural Lands (Case Study: Rural Areas of Rasht Town- Iran)*, *Journal of Research and Rural Planning* Vol.4, No.1 (S.N.9). (In Persian)
- Katouzian, N. (2006). *General Principels of Contracts*, Tehran, Sahami Inteshar, Vol. 1. (In Persian)
- King, R., & Burton, S. (1982). Land fragmentation: notes on a fundamental rural spatial problem. *Progress in human geography*, 6(4), 475-494.
- Ley 35/2011, de 4 de octubre, sobre titularidad compartida de las explotaciones agrarias, Spain.
- Metin, Ergün. (2022). *Türkiye’de tarımda bağımsız çalışanların sosyal güvenliği: Manisa örneği*. denizli, Pamukkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi
- Nayini, M.H. (1997). *Monyato al-Talib*, Mogharere Sheikh Musa Khansari, Qom, Moasseseh Nasher Islami. (In Arabic)
- Sedighi, S., Darban Astane, A., & Rezvani, M. R. (2018). *An Investigation of the physical and political Factors Affecting land Use Changing of Mahmoudabad Town*. *Spatial Planning*, 7(2), 39-58. doi: 10.22108/sppl.2018.81442.0



- Sornalakshmi, R, Gayathri U, (2020), Women Property and Inheritance Rights, Pen Acclaims, volume 9. ISSN 2581-5504.
- Steinzor, N. (2003, March). Women's Property and Inheritance Rights: Improving Lives in a Changing Time. In Final Synthesis and Conference Proceedings Paper. Washington: WIDTECH and Development Alternatives, Inc.
- Ucar, Veciha, (2020), TARIM HUKUKU'NDA MİRAS VE İZALE-İ ŞUYU (ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ) DAVALARI, tarım hukuku derneği, <https://doi.org/10.18016/ksutarim.doga.v.472823>, Access on: 2024/06/23.
- Yavuz, C., & Topuz, M. (2015). TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN'UN TÜRK MEDENİ KANUNU'NUN MİRAS HUKUKUNA İLİŞKİN HÜKÜMLERİNDE YAPTIĞI DEĞİŞİKLİKLER. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 21(2), 663-700.
- Yucer, Ahmet; Kan, Mustafa; Demirtas, Muhammet; Kalanlar, Sevket, (2016). The importance of creating new inheritance policies and laws that reduce agricultural land fragmentation and its negative impacts in Turkey. *Land Use Policy*, 56, pp. 1-7 Available at: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S026483771630165X?via%3Dihub>, Access on: 2024/06/23.
- Yücer, A. Ahmet. (2020). The Land Use in Turkey: A General Assessment and Affecting Factors, *Journal of Geoscience and Environment Protection*, 8, pp. 102-116; <https://doi.org/10.4236/gep.2020.810007>, Access on: 2024/06/23.
- Yücer, A. A., DEMİRTAŞ, Muhammet; Altun, Ayla; KAN, Mustafa; ÇELİK, Ahmet; KALANLAR, Şevket. (2015). Türkiye'de Tarım Arazilerinin Bölünmesinin Önlenmesine Yönelik Bir Araştırma, Ankara, Available at: <https://www.researchgate.net/publication/349374095>, Access on: 2024/06/23.