Kharazmi University

Space Economy and Rural Development

Online ISSN: 2588-476x
Homepage: https://khu.ac.ir

Factors Contributing to the Fragmentation of Agricultural Lands in Rural Areas with Reference to Jurisprudential and Legal Foundations of Inheritance (Case Study: Savojbolagh County)

Seyed Mohammad Hossein Mousavipour[1]✉ | Vahid Riahi[2] | Saeed Nasiri Zare[3]

1. Corresponding Author, Department of Islamic Studies, Faculty of Literature and Humanities, Kharazmi University, Tehran, Iran. E-mail: musavipur@khu.ac.ir
2. Department of Geography and Rural Planning, Faculty of Geographical Sciences, Kharazmi University, Tehran, Iran. E-mail: riahi@khu.ac.ir
3. Department of Geography and Rural Planning, Faculty of Geographical Sciences, Kharazmi University, Tehran, Iran. E-mail: std_nasire_saeid@khu.ac.ir

Article Info

Article type:
Research Article

Article history:
Received 29 October 2024
Received in revised form 25 March 2025
Accepted 10 May 2025
Published online 22 September 2025

Keywords:
Inheritance,
Rural Economy,
Religious Teachings,
Fragmentation of Agricultural Lands, Rural Areas.

ABSTRACT

Objective: One of the major concerns surrounding agricultural activity in Iran today is the accelerating fragmentation of agricultural lands. This phenomenon poses a serious threat to the implementation of national agricultural policies and has the potential to exacerbate existing production challenges in the sector. The issue, which began with the implementation of land reform programs and has intensified in recent years due to inheritance practices, has received limited academic attention. The present study seeks to provide a comprehensive understanding of the phenomenon in the rural areas of Savojbolagh County by examining both its legal and religious foundations.

Methods: This applied research adopts a mixed-methods approach and is philosophically grounded in pragmatism due to its methodological integration. Data collection combined documentary and field research, including seven focus group interviews (3–5 participants each) and sixteen individual interviews. The findings were analyzed using grounded theory methodology, following coding in MAXQDA software. Fourteen rural settlements were selected based on expert recommendations and criteria such as the number of agricultural stakeholders, cultivated land area, and agricultural output.

Results: According to the Holy Qur'an, land is not considered a private asset or form of wealth but rather a means for livelihood and labor. Similarly, Islamic jurisprudence and Iranian legal codes affirm that the ultimate management and ownership of land rest with the Islamic government. Nonetheless, inheritance laws and historical land reform programs have been major drivers of land fragmentation. In the rural regions studied, several local conditions have contributed to the intensification of this trend. The causal conditions include climate change and rising agricultural production costs. Intervening factors include shifts in social lifestyle, rural population growth, urbanization and informal settlement expansion, limited rural services and infrastructure, and the weak financial capacity of farmers. Contextual conditions comprise environmental and ecological features as well as the morphology and structure of agricultural land. Strategic factors include legal frameworks, the expertise and performance of local managers, the level of managerial coordination, and farmers' awareness and knowledge. Consequences identified include agricultural productivity and profitability challenges, as well as soaring land prices.

Conclusions: To curb the ongoing fragmentation of agricultural lands, it is essential to involve experts and specialists in a coordinated effort to reform current inheritance laws and land division regulations, while also addressing the root causes that perpetuate this phenomenon.

Cite this article: Mousavipour, S.M.H., Riahi, V., & Nasiri Zare, S. (2025). Factors Contributing to the Fragmentation of Agricultural Lands in Rural Areas with Reference to Jurisprudential and Legal Foundations of Inheritance (Case Study: Savojbolagh County). *Space Economy and Rural Development*, 14 (51), 123-144. http//doi.org/10.61882/serd.14.51.7

© The Author(s)
Publisher: Kharazmi University
DOI: http//doi.org/10.61882/serd.14.51.7

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

EXTENDED ABSTRACT

Introduction

Agriculture plays a fundamental role in sustaining livelihoods, promoting rural development, and alleviating poverty. However, a deeply concerning trend in rural Iran is the increasing fragmentation of agricultural lands—a process that began roughly 60 years ago with land reform initiatives and has accelerated over the past two decades due to inheritance-driven land division. This trend threatens to undermine agricultural policy objectives and intensify production-related challenges. Given the limited research on this issue, the present study aims to construct a comprehensive and integrated model of the factors, motivations, causes, and consequences underlying agricultural land fragmentation in Savojbolagh County.

Methods

This applied research adopts a mixed-methods approach and is philosophically rooted in pragmatism. Data were collected from both library/documentary sources and fieldwork, which included seven focus group interviews (3–5 participants) and sixteen individual interviews. Grounded theory was used to analyze the data after coding the interviews in MAXQDA software. Fourteen rural settlements were selected based on expert advice and specific criteria, including the number of agricultural stakeholders, cultivated area, and production levels. The resulting model categorizes the core factors into five major themes, grouped into three overarching categories.

Results

Data were analyzed using a problem tree framework in MAXQDA, identifying consensus-driven factors derived from interviews and session transcripts. The coding process unfolded in three stages: 39 meaningful units in stage one, 15 sub-categories in stage two, and 5 core categories in the final stage. The final model outlines five dimensions of the fragmentation phenomenon:

- **Causal Conditions:** Climate change and the high cost of agricultural production.
- **Intervening Conditions:** Social lifestyle changes, population growth in rural areas, urban sprawl, limited services and infrastructure in rural regions, and farmers' financial vulnerability.
- **Contextual Conditions:** Environmental, ecological, and morphological characteristics of agricultural lands.
- **Strategic Factors:** Legal frameworks, the competence of local managers, coordinated land management, and the awareness and knowledge levels of farmers.
- **Outcomes:** Reduced agricultural productivity, lower profitability, and soaring land prices.

Conclusion

Preventing further fragmentation of agricultural lands necessitates the active involvement of experts and stakeholders to initiate substantive reforms in inheritance and land division laws. Addressing the underlying causes through legal, managerial, and structural changes is essential to mitigate the negative outcomes identified.

Keywords: Inheritance, Rural Economy, Religious Teachings, Fragmentation of Agricultural Lands Rural Areas..

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

Author Contributions
All authors contributed equally to the conceptualization of the article and writing of the original and subsequent drafts.

Data Availability Statement
Not applicable.

Acknowledgements
The authors would like to thank all participants of the present study.

Ethical considerations
The authors avoided data fabrication, falsification, plagiarism, and misconduct.

Funding
This article was written without support.

Conflict of interest
The authors declare no conflict of interest.

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

دانشگاه خوارزمی

اقتصاد فضا و توسعه روستایی

شاپا الکترونیکی: ۲۵۸۸-۴۷۶X

Homepage: https://khu.ac.ir

عوامل خردشدن زمین‌های کشاورزی در روستاها با نگاهی به مبانی فقهی و قانونی ارث (مورد مطالعه: شهرستان ساوجبلاغ)

سید محمدحسین موسوی‌پور [۱] ✉ | وحید ریاحی [۲] | سعید نصیری زارع [۳]

۱. نویسنده مسئول، گروه معارف اسلامی، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران. رایانامه: musavipur@khu.ac.ir

۲. گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران. رایانامه: riahi@khu.ac.ir

۳. گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی روستایی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران. رایانامه: std_nasire_saeid@khu.ac.ir

اطلاعات مقاله

نوع مقاله:
مقاله پژوهشی

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۸/۰۸
تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۱/۰۵
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۲/۲۰
تاریخ انتشار: ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

کلیدواژه‌ها:
ارث،
اقتصاد روستایی،
آموزه‌های دینی،
خردشدن زمین‌های کشاورزی،
نواحی روستایی

چکیده

هدف: امروزه آنچه که در مورد فعالیت‌های کشاورزی به‌ویژه در کشورمان بسیار نگران‌کننده است، روند رو به رشد خردشدن زمین‌های کشاورزی است. این موضوع به طور جدی می‌تواند تمام سیاست‌های کشاورزی و در نهایت مشکل تولید در این بخش که امروزه موضوع مورد بحث در کشورمان بوده را تحت‌تأثیر قرار دهد. این پدیده از زمان اجرای برنامه اصلاحات ارضی و با پدیده ارث در سال‌های اخیر تشدید شده که با وجود پژوهش‌های اندک، تحقیق پیش‌رو سعی در شناخت جامع و یکپارچه از چنین پدیده‌ای در مناطق روستایی مورد مطالعه در شهرستان ساوجلاغ داشت.

روش پژوهش: این پژوهش کاربردی و از نظر نحوه گردآوری داده‌ها، از نوع ترکیبی و بنیان تحقیق نیز از نظر فلسفی با توجه به آمیخته بودن روش آن، مبتنی بر رویکرد پراگماتیسم قرار داشت. داده‌ها از طریق مطالعه منابع کتابخانه‌ای- اسنادی و میدانی که شامل ۷ مصاحبه در گروه‌های ۳-۵ نفره و ۱۶ مصاحبه انفرادی بود، جمع‌آوری شد. مبنای اصلی در ارائه یافته‌ها نیز متکی بر نظریه داده بنیاد یا نظریه زمینه‌ای پس از کدگذاری یافته‌های مصاحبه‌ها در مکس‌کیودا بود. ۱۴ نقطه‌روستایی نیز براساس پیشنهاد خبرگان و با توجه به معیارهای تعداد بهره‌برداران کشاورزی، سطح زیرکشت محصولات کشاورزی و میزان تولید، انتخاب شد.

یافته‌ها: مطابق با قرآن کریم، خداوند، زمین را نه به عنوان یک مال و ثروت برای شخصی، بلکه آن را به عنوان یک وسیله برای کار و معیشت انسان می‌داند. در قوانین فقهی و حقوقی کشورمان نیز مدیریت و مالکیت زمین‌ها متعلق به حکومت اسلامی قرار دارد. در کنار این مباحث، اما قانون ارث و برنامه اصلاحات ارضی از عوامل شناخته شده در موضوع خردشدن زمین‌های کشاورزی هستند. در این بخش، عوامل و شرایط در مناطق روستایی کشورمان موجب تشدید این پدیده گردیده است. مطابق با یافته‌های این بخش تغییرات اقلیمی و هزینه‌های تولید محصولات کشاورزی به عنوان شرایط علی در رخداد پدیده؛ تغییر الگو و سبک زندگی اجتماعی، رشدجمعیت در مناطق روستایی، گسترش حاشیه‌نشینی و شهرنشینی، امکانات و خدمات محدود در مناطق روستایی و ضعف بنیه مالی کشاورزان به عنوان شرایط مداخله‌گر؛ عوامل محیطی و اکولوژیکی و مورفولوژی و ساخت زمین‌های کشاورزی نیز به عنوان شرایط زمینه‌ای و قوانین و مقررات حقوقی، عملکرد و تخصص مدیران محلی، مدیریت یکپارچه و هماهنگ مدیران و همچنین سطح آگاهی و شناخت کشاورزان به عنوان راهبردها، همچنین بهره‌وری و سودآوری فعالیت‌های کشاورزی و رشد بالای قیمت زمین به عنوان پیامدها و نتایج موضوع شناسایی گردید.

نتیجه‌گیری: برای جلوگیری از تشدید خردشدن زمین‌های کشاورزی به نظر می‌رسد، تشکیل و مشارکت کارشناسان و متخصصان جهت ایجاد تغییرات اساسی در قوانین و ضوابط تقسیم اراضی کشاورزی و رفع عوامل رخداد آن مهم است.

استناد: موسوی‌پور، سیدمحمدحسین؛ ریاحی، وحید؛ و نصیری زارع، سعید (۱۴۰۴). عوامل خردشدن زمین‌های کشاورزی در روستاها با نگاهی به مبانی فقهی و قانونی ارث (مورد مطالعه: شهرستان ساوجبلاغ). *اقتصاد فضا و توسعه روستایی*، ۱۴ (۵۱)، ۱۲۳-۱۴۴.
http//doi.org/10.61882/serd.14.51.7

© نویسندگان

ناشر: دانشگاه خوارزمی

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

مقدمه

در سال‌های کنونی به دلیل افزایش جمعیت، بهره‌وری در فعالیت‌های کشاورزی برای تولید بیشتر، موضوعی با اهمیت است. رشد بهره‌وری در کشاورزی با ایجاد درآمد برای کشاورزان و افزایش تقاضا برای کالاها و خدمات، فقر روستایی را کاهش می‌دهد. این افزایش بهره‌وری موجب کاهش قیمت مواد غذایی و کاهش مهاجرت به مناطق شهری می‌شود (فاگلی[۱]، ۲۰۱۸: ۱؛ درسون[۲]، ۲۰۰۹: ملور[۳]، ۲۰۰۱)، که رشد آن برای اقتصاد پایدار نیز اساسی است (ملور، ۱۹۷۶). بااین‌حال، یکی از عواملی که می‌تواند ارتباط مستقیمی با بهره‌وری فعالیت‌های بخش کشاورزی داشته باشد، تقسیم مالکیت زمین یا خردشدن زمین‌های کشاورزی است.

مالکیت در زمین‌های کشاورزی یک امر مهم برای مدیریت فعالیت‌های کشاورزی است (فرازر[۴]، ۲۰۰۴). بدین صورت که هرگونه تغییر در مالکیت یا اندازه زمین‌های کشاورزی می‌تواند به صورتی بر بهره‌وری و کاربری زمین، بازگشت نهاده‌ها و در نهایت در موقعیت زمین تأثیرگذار باشد (نیرولا و تاپا[۵]، ۲۰۰۷). در واقع خرده‌مالکی و تعدد زمین‌های کشاورزی پدیده‌ای است که غالباً در سطح جهان تا ۴۰ درصد از مناطق کشاورزی را در برمی‌گیرد (لویز و همکاران[۶]، ۲۰۱۹)؛ مزارع کوچکی که معمولاً کمتر از ۲ هکتار هستند (ریگ و همکاران[۷]، ۲۰۱۶). کشاورزی در مقیاس کوچک می‌تواند مانعی برای توسعه پایدار کشاورزی، به‌ویژه برای کشورهایی که خرده‌مالک‌ها تسلط دارند، ایجاد کند. مطالعات پیشین نیز نشان داده‌اند که مصرف نهاده‌های تولید در هکتار با افزایش اندازه مزرعه کاهش می‌یابد (جیو و همکاران[۸]، ۲۰۱۶). همچنین سایر عوامل کشاورزی مانند بهره‌وری، کارایی و درآمد روستایی نیز ممکن است ارتباط نزدیکی با اندازه مزرعه داشته باشند (رن و همکاران[۹]، ۲۰۱۹: ۲).

خردشدن زمین‌های کشاورزی در کشورمان که از حدود ۶۰ سال پیش آغاز و در دو دهه اخیر به طور نگران‌کننده‌ای در حال افزایش بوده، موضوع تازه‌ای نیست. این پدیده از عوامل اصلی برای تحقق توسعه پایدار و امنیت غذایی در کشورمان به شمار می‌رود. در این میان شهرستان ساوجبلاغ و نواحی روستایی آن نیز از این موضوع مستثنا نبوده‌اند. نواحی روستایی مورد مطالعه به دلیل موقعیت قرارگیری در منطقه خوش‌آب‌وهوا و دشتی، داشتن زمین‌های مرغوب و تأمین نیازهای بازار محصولات کشاورزی در سه کلانشهر کشورمان (تهران، کرج و قزوین)؛ شرایط مناسبی برای انجام فعالیت‌های کشاورزی دارند. فعالیت‌های کشاورزی و از جمله باغداری بخش اصلی فعالیت ساکنین نواحی روستایی بوده و این شهرستان به عنوان قطب اصلی تولید میوه‌های هسته‌دار شناخته می‌شود. با وجود این، اما بخش بزرگی از زمین‌های کشاورزی در این منطقه در سال‌های اخیر به موجب تغییرات اجتماعی (رشد جمعیت روستایی، حاشیه‌نشینی شهری، تغییرات فرهنگی و سنتی روستائیان)، اقتصادی (افزایش هزینه‌های تولید، رشد قیمت زمین‌های کشاورزی)، محیطی (خشکسالی و تغییر سطح منابع آبی)، با تغییرات عمده‌ای در نحوه و استفاده روبه‌رو شده است. در حقیقت خردشدن زمین‌های کشاورزی که یکی از عوامل اصلی آن وراثت است، در نواحی روستایی مورد مطالعه شدت بیشتری داشته و این پدیده را به یک مسئله جدی تبدیل کرده است. برای مدیریت این پدیده، قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی- اقتصادی در سال ۱۳۸۵ در کشورمان تصویب گردید. در راستای این قانون برای اجرای هرگونه طرح کشاورزی باید اصل یکپارچه‌بودن اراضی کشاورزی و جلوگیری از تقسیم آن به قطعات کوچک لحاظ شود. اما با وجود تهیه این قوانین و دستورالعمل‌هایی که برای مدیران و کنشگران در این موضوع مشخص شده؛ کماکان این پدیده به صورت یک معضل اصلی به‌ویژه در نواحی روستایی مورد مطالعه وجود دارد. بنابراین، پژوهش پیش‌رو با نگاهی عمیق‌تر تلاش دارد به بررسی حقیقت

[1] - Fuglie
[2] - Dercon
[3] - Mellor
[4] - Fraser
[5] - Niroula & Thapa
[6] - Lesiv et al
[7] - Rigg et al
[8] - Ju et al
[9] - Ren et al

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

مالکیت زمین در قرآن، دین اسلام و مبانی فقهی و حقوقی آن و از سویی به «قانون ارث» و «برنامه اصلاحات ارضی» در کشورمان که در زمره عوامل اصلی در خردشدن زمین‌های کشاورزی قرار دارد، بپردازد. شناخت دلایل، انگیزه‌ها و پیشران‌های این پدیده نیز در نواحی روستایی یکی دیگر از اهداف مورد توجه در این پژوهش است.

شکل ۱. خردشدن زمین‌های کشاورزی، تغییر کاربری اراضی و ویلاسازی (روستای سرخاب و قاسم آباد بزرگ) منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳

پیشینه پژوهش

۱. پیشینهٔ نظری

موضوع استفاده از زمین‌های کشاورزی شامل جنبه‌های مرتبط با امنیت غذایی و ایمنی مواد غذایی، مراقبت از اموال روستایی و محیط‌زیست است که ممکن است علاوه بر ساکنان مناطق روستایی بر کل جمعیت کشور نیز تأثیر بگذارد (پترسکومگ و همکاران[۱]، ۲۰۱۸). این موضوع یکی از مسائل عمده در کشورهای مختلف و حتی در کشورهای پیشرفته و توسعه‌یافته است (نوو و همکاران[۲]، ۲۰۰۴). در کشورهای درحال توسعه این واقعیت وجود دارد که بخش قابل توجهی از جمعیت رو به رشد در بخش کشاورزی مشغول به‌کار هستند و همین وضع سبب می‌شود تا فشار زیادی بر زمین وارد شده و نهایتاً منجر به خردشدن زمین‌های کشاورزی و تشدید این پدیده شود (کیفل و همکاران[۳]، ۲۰۱۶). در زمینهٔ خردشدن زمین‌های کشاورزی، اظهارنظرهای متفاوتی از سوی سیاست‌گذاران، جغرافیدانان و اقتصاددانان مطرح شده است. برخی معتقدند که خردشدن زمین‌های کشاورزی ممکن است در برخی از شرایط مانند: شرایط آب‌وهوایی، خشکسالی، مخاطرات طبیعی رخ دهد اما در بیشتر مواقع با توجه به پیشرفت فناوری و افزایش و تغییر در هزینه‌های مرتبط با نگهداری زمین صورت می‌گیرد و در این زمینه اختلاف نظرهای زیادی وجود دارد (بنتلی[۴]، ۱۹۸۷). بسیاری از محققان خردشدن زمین‌های کشاورزی را مانعی برای توسعه کشاورزی که سبب کُند شدن فرآیند مکانیزه شدن تولید و به دنبال آن موجب تولید کم و بالارفتن هزینه‌های تولید و نهایتاً درآمد کشاورزان می‌شود، می‌دانند (ژانگ و همکاران[۵]، ۲۰۱۴). درحالی که برخی نیز از این دیدگاه حمایت می‌کنند که خردشدن زمین تأثیرات منفی بر بهره‌وری ندارد. منافع حاصل از خردشدن زمین شامل مدیریت خطر، برنامه‌ریزی محصول و تنوع بوم‌شناسی است و همچنین ممکن است به سوی تنوع محصول به‌ویژه در مناطقی که دچار کمبود نیروی انسانی، مخاطرات طبیعی و ... هستند، هدایت شود و به صورت استراتژی کاهش‌دهنده خطر عمل کند (لیوشو و پاپا[۶]، ۱۹۹۸).

در مقایسه با اظهارنظرهای متفاوتی که نسبت به موضوع وجود دارد، به نظر می‌رسد پیش از هر عوامل و انگیزه‌ای که در پس موضوع وجود داشته باشد، شرایط اجتماعی، فرهنگی و حتی سیاسی در کشورمان از عوامل دخیل در این موضوع بوده است؛ به صورتی که مباحث پیرامون با موضوع ارث و برنامه اصلاحات ارضی، همچنان قابل اهمیت هستند.

---

[1] - Petrescu-Mag et al

[2] - Noev et al

[3] - Kifle et al

[4] - Bentley

[5] - Zhang et al

[6] - Lusho & Papa

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]

[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]

[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

۲. پیشینهٔ تجربی

تبیین موضوع «خردشدن زمین‌های کشاورزی» منحصراً به عنوان موضوع اصلی کمتر مورد توجه قرار گرفته است؛ بااین‌حال، مطالعات انجام شده در این زمینه را می‌توان در چند گروه مقایسه کرد. در نخستین گروه، پژوهش‌ها بر نتایج و پیامدهای خردشدن زمین‌های کشاورزی تمرکز داشته‌اند. برخی از این پژوهش‌ها مانند: یاسوری (۱۳۸۵)، مسائل مالکیت، نظام‌های بهره‌برداری، تقسیم زمین بین وراث و به تبع آن کوچکی و پراکندگی قطعات زراعی را علل پایین بودن بهره‌وری و تولید در نواحی روستایی می‌داند (یاسوری، ۱۳۸۵). وثوقی و فرجی (۱۳۸۵)، نیز میزان مالکیت اراضی را دلیل اصلی برای تمایل کشاورزان به یکپارچه‌سازی اراضی معرفی می‌نمایند (وثوقی و فرجی، ۱۳۸۵). هجرتی و افشاری (۱۳۸۹)، نیز در پژوهشی نقش مالکیت‌های زمین را در توسعه روستایی مورد توجه قرار دادند. آنان معتقدند که تعدد مالکیت‌های اراضی خرد مانع توسعه کشاورزی شده به‌گونه‌ای که این مسأله موجب ایجاد شرط لازم برای نبود توسعه کشاورزی می‌شود اما از شرایط کافی برای آن نبوده است. موضوع تعارض مالکیت در اراضی کشاورزی مورد توجه توکلی و دامن باغ (۱۳۹۵)، نیز قرار گرفته که مطابق یافته‌های آنان، تعارض مالکیت زراعی تأثیر منفی بر بهره‌وری کشاورزی داشته است. در مقابل، در پژوهش‌هایی نیز عوامل و علل اصلی خردشدن زمین‌های کشاورزی مورد تأکید قرار گرفته است. در برخی از این پژوهش‌ها مانند افراخته و حجی‌پور (۱۳۹۲)، تحول نظام مالکیت اراضی روستایی از جنبه علل واگذاری مالکیت منابع آب و زمین به نوآمدگان شهری بررسی شده است. مطابق یافته‌های آنان، شکاف درآمدی میان شهر و روستا، فقدان برنامه‌ریزی متناسب و تنگناهای اجتماعی- اقتصادی روستائیان سبب واگذاری حق مالکیت زمین و به‌نوعی تحول در نظام مالکیت اراضی در مناطق روستایی شده است (افراخته و حجی‌پور، ۱۳۹۲). بیات و عزیزپور (۱۳۹۴)، عوامل و روندهای قوانین ارث، ساختار مالکیت، نظام اجاره‌داری از جمله نیروهای درونی و اصلاحات ارضی را به عنوان یک نیروی بیرونی که موجب قطعه‌قطعه شدن اراضی روستایی در میشیجان علیا در شهرستان خمین گردیده، معرفی می‌نمایند (بیات و عزیزپور، ۱۳۹۴). همچنین رحمانی چوکامی و همکارانش (۱۳۹۹)، نیز موقعیت جغرافیایی و راه دسترسی، ارزش زمین و عدم توجیه اقتصادی حفظ زمین برای تولید، برخورداری از مزیت نسبی، سیاست‌ها و سرمایه‌گذاری‌های دولت، کهولت سن و ناتوانی در امر تولید، مدارک مالکیتی را از عوامل مؤثر در تغییرات مالکیتی سکونتگاه‌های روستایی و تغییر در نظام فعالیت‌های اقتصادی روستاهای مورد مطالعه بیان می‌کنند (رحمانی چوکامی و همکاران، ۱۳۹۹).

همسو با دسته‌بندی پژوهش‌های داخلی در کشورمان، در تحقیقات خارجی نیز کمابیش این موضوع مورد توجه محققان قرار گرفته است. بدین‌صورت که شولتز[1] (۱۹۶۴)، اثرات منفی خردشدن مالکیت اراضی ناشی از نظام ارث‌بری را بر توسعه کشاورزی بیان می‌کند. در تحقیق دیگری، ورانکن و همکارانش[2](۲۰۱۱)، تأثیرات نواقص حقوق مالکیت اراضی بر سرمایه و رفاه خانوارها را در کشور بلغارستان بررسی می‌کنند. همچنین هارویگسن[3](۲۰۱۴)، زمانی که به بررسی اصلاحات ارضی و خردشدن اراضی در اروپای مرکزی و شرقی می‌پردازد، نتیجه می‌گیرد که خردشدن زمین اغلب در شرایطی که مالکیت زمین و کاربری زمین به شدت پراکنده است، مانع توسعه کشاورزی و روستایی می‌شود. اسکلنیکا و همکارانش[4](۲۰۱۴)، تعدد مالکیت زمین ناشی از ارث را به عنوان شکل جدیدی از تخریب زمین‌های زراعی معرفی می‌کنند که می‌تواند تأثیرات نامطلوب اجتماعی، زیست‌محیطی و مدیریتی داشته باشد. لیو و همکارانش[5] (۲۰۱۹)، به شناخت و معرفی عوامل تاثیرگذار در خردشدن زمین‌های زیرکشت، و پیامدهای یکپارچه‌سازی زمین و همچنین در پژوهش دیگری (۲۰۲۲)، نیز آنان به بررسی اجمالی از تکامل و رخداد خردشدن زمین‌های کشت شده و مکانیسم محرک آن در توسعه روستایی می‌پردازند.

[1] - Schultz
[2] - Vranken et al
[3] - Hartvigsen
[4] - Sklenicka et al
[5] - Liu et al

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

به‌عنوان جمع‌بندی از بررسی پیشینه تجربی، می‌توان چنین اظهار داشت که مسئله «مالکیت» به عنوان یک موضوع قابل بحث چه در ادیان و چه در مکاتب نظری همواره مورد توجه بوده است. آنچه قابل اهمیت است اینکه اکنون موضوع مالکیت و تعدد مالکیت زمین‌های کشاورزی یکی از تأثیرات نامطلوبی بوده که تقریباً در تمامی جوامع که به نحوی حق وراثت یا برنامه اصلاحات ارضی را تجربه نموده‌اند، قابل مشاهده است. کشاورزی پایدار، تأمین غذای پایدار، توسعه روستایی، مدیریت زمین و ... از جمله موضوعات روشنی هستند که امروزه محققان را به شناخت عوامل و نتایج خردشدن زمین‌های کشاورزی ترغیب نموده است. پژوهش پیش رو نیز ضمن طرح ضرورت چنین موضوعی، سعی در تبیین یک مدل جامع و یکپارچه از عوامل، انگیزه‌ها، دلایل و پیامدهای رخداد چنین پدیده‌ای در مناطق روستایی مورد مطالعه می‌پردازد. وجه تمایز چنین پژوهشی نسبت به پژوهش‌های دیگر در انتخاب روش نظریه زمینه‌ای در شناخت موضوع است.

روش‌شناسی پژوهش

۱. قلمرو جغرافیایی مورد مطالعه

شهرستان ساوجبلاغ به مرکزیت شهر هشتگرد، یکی از شهرستان‌های استان البرز است. این شهرستان در موقعیت غربی استان البرز قرار دارد (شکل ۲). براساس آخرین تقسیمات و اطلاعات مرکز آمار ایران، این شهرستان شامل ۲ بخش: مرکزی و چندار؛ ۴ دهستان: برغان، چندار، سعیدآباد و هیو؛ ۴ نقطه شهری: کوهسار، شهرجدید مهستان، هشتگرد و گلسار و همچنین شامل ۷۵ نقطه روستایی بوده که از این میان ۱۱ نقطه غیرسکونتی که شامل کارخانجات، مزرعه و ... بوده و ۳ نقطه روستایی نیز کمتر از ۳ خانوار جمعیت داشتند. به لحاظ وضع و موقعیت طبیعی تنوع بسیار بالایی از سکونت و توپوگرافی در منطقه وجود دارد. قسمت عمده‌ای از بخش چندار در منطقه کوهستانی و بخش مرکزی در منطقه دشت و زمین‌های تپه ماهوری واقع شده‌اند جدول (۱).

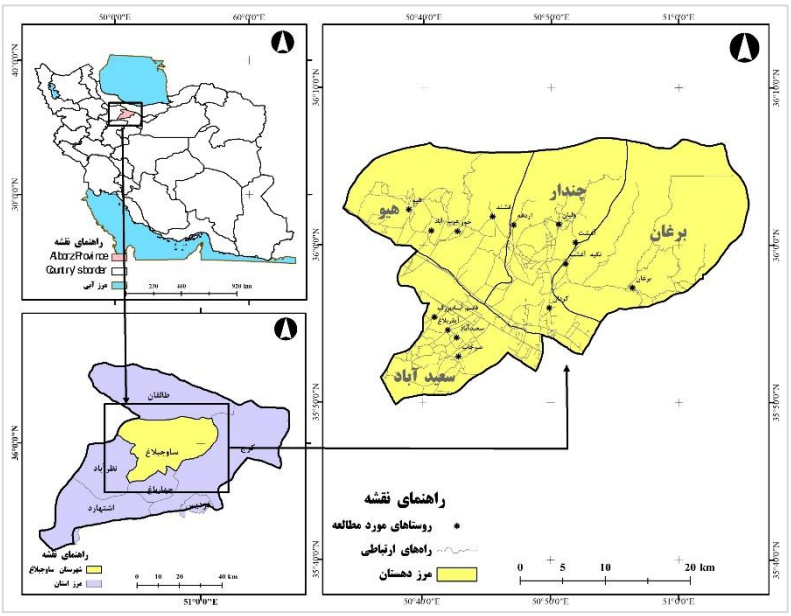
جدول ۱. وضع طبیعی مناطق روستایی در شهرستان ساوجبلاغ

ردیف	بخش	دهستان	نواحی روستایی		مجموع	دشتی		کوهستانی	
			دارای سکنه	بدون سکنه		فراوانی	درصد	فراوانی	درصد
۱	مرکزی	سعید آباد	۲۵	۴	۲۹	۲۹	۱۰۰	۰	۰
۲		هیو	۵	۳	۸	۰	۰	۸	۱۰۰
۳	چندار	برغان	۱۶	۰	۱۶	۲	۱۲/۵	۱۴	۸۷/۵
۴		چندار	۱۸	۴	۲۲	۶	۲۷/۳	۱۶	۷۲/۷
–	–	جمع	۶۴	۱۱	۷۵	۳۷	۴۹/۴	۳۸	۵۰/۶

منبع: سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵

این شهرستان، به لحاظ مزیت نسبی، قابلیت کشت بالایی برای تولید انواع محصولات کشاورزی دارد. آلو و شابلون روستای سنقرآباد، گیلاس روستای فشند و آرده، توت ولیان و توت‌فرنگی گلخانه‌های هشتگرد از جمله محصولات غالب و معروف است. از لحاظ کسب‌وکارهای کشاورزی نیز این شهرستان دارای ۹۱۳ واحد دامداری، ۲۱۵ واحد گلخانه، ۲۰۹ واحد زنبورعسل، ۱۳۳ واحد پرورش طیور، ۸۵ واحد مشاغل خانگی، ۴۰ واحد شیلات و ۳۸ واحد نیز واحد صنعتی کشاورزی است (سازمان جهاد کشاورزی استان البرز، ۱۳۹۹).

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

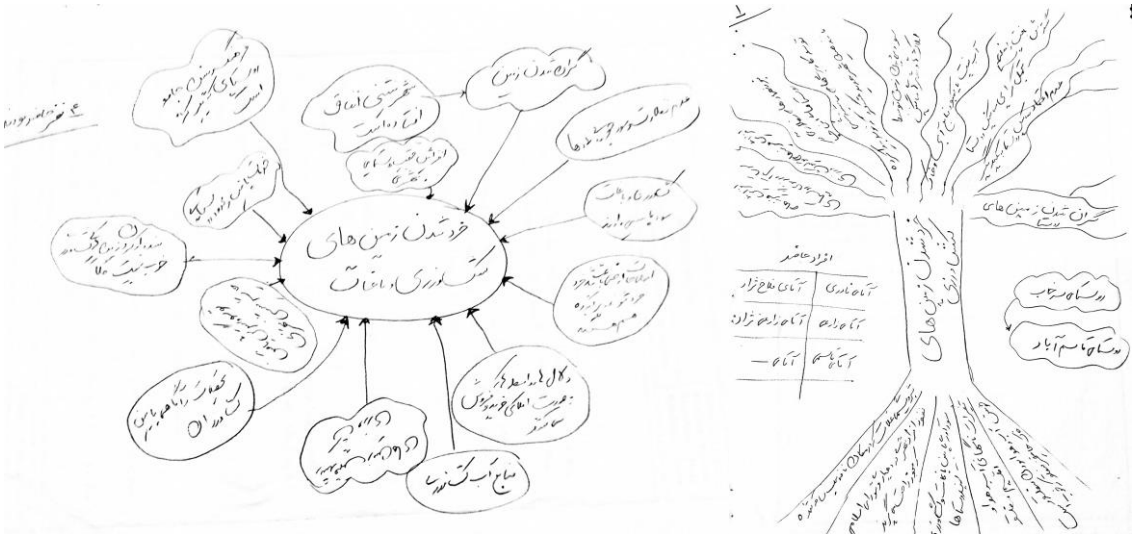


شکل ۲. موقعیت جغرافیایی مناطق روستایی مورد مطالعه در پژوهش

۲. داده‌ها و روش کار

پژوهش پیش‌رو به لحاظ هدف کاربردی و از نظر نحوه و تحلیل گردآوری داده‌ها کیفی و مبتنی بر تئوری داده بنیاد است. برای جمع‌آوری داده‌ها از منابع کتابخانه‌ای- اسنادی و همچنین میدانی که شامل برگزاری جلسات گروه‌های کانونی، انفرادی و مشاهده بود، استفاده شده است. روش گروه کانونی به دلیل تسهیل در انجام پژوهش و اینکه امکان تبادل نظر و حضور تعدادی از مشارکت‌کنندگان در جلسه مهیا بود، انتخاب گردید. انجام آن نیز بدین‌صورت بود که نخست با مراجعه به روستاهای نمونه، افراد نمونه به صورت هدفمند شناسایی شدند که معیارهای انتخاب شامل: داشتن زمین کشاورزی در روستا، دارابودن تجارب غنی در زمینه کشت و فعالیت‌های کشاورزی و همچنین علاقه‌مندی و دغدغه‌مندی به مسئله پژوهش بود. سپس جلسات پس از هماهنگی با مشارکت‌کنندگان و در جهت تسهیل آنان غالباً در یک مکان عمومی مانند مسجد روستا یا میدانی که افراد در آن در ساعت‌های خاصی می‌توانستند حضور و یا تجمع داشته باشند، تشکیل می‌شد. در ابتدای جلسه، محقق پس از أخذ رضایت آگاهانه شفاهی از مشارکت‌کنندگان، به ضبط مصاحبه اقدام می‌نمود. سپس موضوع جلسه و اهداف پژوهش برای افراد نمونه به طور کامل تشریح می‌شد. محقق با طرح سؤالات (به صورت ساده و قابل فهم که در موضوع روشنی باشند)، افراد حاضر در جلسه را به گفتگو ترغیب می‌کرد. در حین جلسه محقق به یادداشت نمودن عوامل در درخت مشکل می‌پرداخت. این موضوع پس از پایان‌یافتن جلسه به محقق امکان می‌دهد که با طرح مجدد عوامل به اشتراک جمعی در موضوع مورد نظر دست پیدا کند. برخی از عوامل نیز که توافق کمتری داشتند به عنوان مشروط و پس از اشتراک در جلسات دیگر به عنوان یافته در پژوهش مورد استفاده قرار گرفتند. در این بخش برخی از مشارکت‌کنندگان نیز که امکان حضور در جلسات گروهی را نداشتند، به صورت انفرادی از آنان سؤالات مصاحبه پرسیده شد. جمع‌آوری اطلاعات تا زمان رسیدن به اشباع نظری ادامه داشت.

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]



شکل ۳. نمونه‌ای از رسم درخت مشکل در جلسات گروه‌های کانونی

برای اطمینان از درستی نتایج و اینکه ارائه برخی از شواهد عینی در پژوهش نیز امکان‌پذیر باشد، پس از پایان جلسات به پیاده‌سازی مصاحبه‌ها پرداخته شد. در این بخش، مصاحبه‌ها در یک فایل txt (برای تسهیل ورود اطلاعات برای تحلیل در مکس‌کیودا) پیاده‌سازی شدند. در واقع، محقق در این بخش ضمن استفاده از درخت مشکل، از متن مصاحبه‌ها نیز برای تحلیل و تفسیر اطلاعات و گزینش واحدهای معنایی و طبقه‌بندی و کدگذاری استفاده نمود. مبنای اصلی در ارائه یافته‌ها نیز متکی بر نظریه داده بنیاد (نظریه زمینه‌ای) بود. این روش یک روش عمومی برای تولید و ارائه تئوری است که به پژوهشگران این امکان را می‌دهد تا به جای اتکا به تئوری‌های موجود، خود به تدوین نظریه اقدام کنند (ذکائی، ۱۳۸۱: ۱۸).

انتخاب روستاهای مورد مطالعه در پژوهش نیز با توجه به پراکندگی روستاها و در جهت تسهیل و مقبولیت نتایج پژوهش از روش طبقه‌بندی استفاده شد. بدین صورت که تمام روستاها براساس سه معیار: تعداد بهره‌برداران کشاورزی، سطح زیرکشت محصولات کشاورزی و میزان تولید، رتبه‌بندی شدند. آنگاه براساس نیاز پژوهش و نظرات خبرگان، از هر دهستان ۳ –۴ روستا (براساس فراوانی) که مختص کشاورزی بودند، انتخاب شدند.

جدول ۲. انتخاب روستاهای نمونه در شهرستان ساوجلاغ

بخش	دهستان	وضع طبیعی	تعداد نواحی روستایی	ردیف	نواحی روستایی منتخب	وضع طبیعی
مرکزی	سعید آباد	دشتی	۲۹	۱	ایقربلاغ	دشتی
				۲	قاسم‌آباد بزرگ	دشتی
				۳	سعیدآباد	دشتی
				۴	سرخاب	دشتی
	هیو	دشتی– کوهستانی	۸	۱	هیو	دشتی
				۲	عرب آباد	کوهستانی
				۳	خور	کوهستانی
چندار	برغان	دشتی– کوهستانی	۱۶	۱	برغان	کوهستانی
				۲	آغشت	کوهستانی
				۳	تکیه آغشت	دشتی
	جندار	دشتی– کوهستانی	۲۳	۱	فشند	کوهستانی
				۲	کردان	دشتی
				۳	ولیان	کوهستانی
				۴	اردهه	کوهستانی
مجموع			۷۶	۱۴	–	–

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

یافته‌های پژوهش

۱. حقیقت مالکیت در قرآن و دین اسلام

خداوند در قرآن کریم می‌فرماید: ﴿وَالْأَرْضَ وَضَعَهَا لِلْأَنَامِ﴾ (قرآن کریم، سوره الرحمن آیه ۱۰). همچنین در سوره بقره و در آیه ۲۹ نیز می‌فرماید: ﴿هُوَ الَّذِی خَلَقَ لَکُم مَّا فِی الْأَرْضِ جَمِیعًا﴾ (قرآن کریم، سوره بقره آیه ۲۹). یعنی، خداوند ارض (کره زمین) را برای انسان‌ها آفریده است. زمین مال همه انسان‌ها است و متعلق به بعضی و نسل خاصی نیست. بعضی حق بیشتری از دیگران ندارند؛ امروز متعلق به شماست، فردا متعلق به فرزندان شما، به نوه‌های شما و به دودمان شما تا آخر. خلقت زمین برای انسان‌ها و متعلق به آن‌هاست»[۱]. بنابراین مطابق با قرآن کریم، زمین و آنچه که در آن است از مباحات اولیه در خلقت انسان است. انسان در زمین منحصراً یک عامل است و زمین وسیله‌ای برای کار و معیشت است و هیچگاه ثروت و مال به حساب نمی‌آید. همچنین در سوره‌های هود و اعراف نیز چنین می‌فرماید:

﴿هُوَ أَنشَأَکُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَکُمْ فِیهَا﴾ (قرآن کریم، سوره هود آیه ۶۱). خداوند شما را از زمین آفرید و به کار آبادی آن واداشت.

﴿وَلَقَدْ مَکَّنَّاکُمْ فِی الْأَرْضِ وَجَعَلْنَا لَکُمْ فِیهَا مَعَایِشَ﴾: ما به شما نیروی کار دادیم تا وسایل زندگی را برایتان فراهم کنیم (قرآن کریم، سوره اعراف آیه ۱۰).

﴿إِنَّ الْأَرْضَ لِلَّهِ یُورِثُهَا مَن یَشَاءُ مِنْ عِبَادِهِ ۖ﴾: زمین ملک خداوند است و آن را به هرکس از بندگان خود خواهد به میراث می‌دهد (قرآن کریم، سوره اعراف آیه ۱۲۸). امام باقر(ع) نیز در باب این مسئله فرمودند: من و اهلبیت من، همان کسانی هستیم که خداوند زمین را میراث ما قرار داد (شیخ کلینی، ۱۴۰۷ ق: ۴۰۷).

موضوع دیگری که باید مورد بررسی قرار بگیرد، دیدگاه دین اسلام نسبت به موضوع مالکیت است. در دین اسلام موضوع مالکیت به لحاظ منشأ پیدایش، بر دو بخش حقیقی و اعتباری قرار دارد. مالکیت حقیقی، از سلطه تکوینی خداوند بر تمام هستی ناشی می‌شود. به این معنا که تمامی مخلوقات تحت مالکیت خداوند قرار دارند. در حالی که مالکیت اعتباری، از قرارداد و جعل میان انسانی با انسان دیگر ناشی می‌شود. به این معنا که انسان در مالکیت اعتباری، می‌تواند تحت شرایطی چیزی را به عنوان مال انتخاب کند، تصرف نماید، نقل و انتقال دهد و از تصرف دیگران نیز مانع شود. ارزش چنین مالکیتی، تابع همان جعل و قراردادی است که انسان‌ها نسبت به یکدیگر متعهد می‌گردند. بنابراین با وجود چنین خصیصه‌ای اگر زمانی ولی امر مسلمین در مرکز قدرت و حاکمیت قرار داشته باشد، می‌تواند انسان را از تصرف زمین خلع ید کند. یعنی، اصل مالکیت زمین در دین اسلام با امام است و اولویت تصرف دیگران، مانع از مالکیت امام نبوده و بر ملک او باقی است و احیاء و آبادکردن زمین توسط دیگران، موجب خروج از ملکیت امام نمی‌شود (دائرة المعارف الفقه الاسلامی، ۱۴۱۴ ق: ۱۸۴و فرهنگ فقه فارسی: ۲۷۵– ۲۷۱ و ۲۸۴).

۲. مالکیت زمین در حقوق ایران

اهمیت موضوع اموال و مالکیت در مکاتب الهی و حتی نظام‌های غیرالهی نیز یک اصل اساسی و مسلم برای تنظیم روابط اجتماعی و اقتصادی افراد جامعه است. در مباحث مرتبط به مالکیت در نظام حقوقی کشورمان و با توجه به قاعده تسلط: ﴿الناسُ مُسلَّطونَ علَی اموالِهِم﴾، چیزی به نام محدودیت تصرف مالکانه انسان در زمین و تخصیص ماترک به وارث وجود ندارد. لکن امروزه با عنایت به عناوین ثانوی و قوانین موجود، اداره أموال و ثروت‌های عمومی به موجب اصل ۴۵ قانون اساسی کشورمان و به استناد آیه: ﴿یَسْأَلُونَکَ عَنِ الْأَنفَالِ ۖ قُلِ الْأَنفَالُ لِلَّهِ وَالرَّسُولِ ۖ﴾(قرآن کریم، سوره انفال آیه ۱)؛ در اختیار حکومت اسلامی قرار دارد (ساعد وکیل و عسکری، ۱۳۸۸). در این آیه، «انفال[۲]» کلمه جمع است که مفرد آن «نفل» به معنای «زیاده» می‌باشد و در فقه امامیه،

---

[۱]– بخشی از بیانات مقام معظم رهبری در جمع دست اندرکاران محیط زیست و مدیریت زمین؛ ۱۷ اسفند ۱۳۹۳

[۲] – «أنفال» در اصطلاح به اموال اختصاصی معصومان علیهم‌السلام، به سبب داشتن منصب رهبری و یا به تعبیری دیگر، اموال عمومی که در عصر غیبت به حاکم اسلامی تعلق دارد و مالک خصوصی ندارد، گفته می‌شود. در روایات و کتب فقهی، منابع طبیعی و ثروت‌های عمومی، غنائم جنگی، اموال بی‌صاحب، جنگل‌ها، زمین‌های موات، معادن و ... از انفال شمرده شده‌اند.

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

اموالی هستند که در اختیار پیامبر(ص) و امامان(ع) است و هرگز به ورثه آنان منتقل نمی‌گردد. یعنی، این اموال مربوط به حاکمیت است (محقق داماد، ۱۳۸۹). بجز مالکیت فردی که در شریعت اسلام، مشروعیت آن قطعی است. دو نوع دیگر مالکیت در فقه وجود دارد: نخست مالکیت دولتی به معنای مالکیت امام که معادن، دریاها، رودخانه‌ها، کوه‌ها، جنگل‌ها را شامل می‌شود و در اصطلاح فقهی انفال نام دارد. دوم مالکیت عمومی که به معنای مالکیت مشاع همه مسلمانان است و در اراضی مفتوح العنوهٔ قرار می‌گیرد (عمید زنجانی، ۱۳۸۹). مالکیت دولت که از قبیل انفال و متعلق به دولت است، صرف مصالح عموم مسلمانان می‌شود (عمید زنجانی، ۱۳۸۷). بنابراین، انفال مهمترین دارایی و ثروت دولت اسلامی است (رستمی، ۱۳۹۱). طبق اصل ۴۵ قانون اساسی در کشورمان، «انفال و ثروت‌های عمومی از قبیل زمین‌های موات یا رهاشده، معادن، دریاها، دریاچه‌ها، رودخانه‌ها و سایر آب‌های عمومی، کوه‌ها، دره‌ها، جنگل‌ها، نی‌زارها، بیشه‌های طبیعی، مراتعی که حریم نیست، ارث بدون وارث، اموال مجهول المالک و اموال عمومی که از غاصبین مسترد می‌شود، در اختیار حکومت اسلامی است تا بر طبق مصالح عامه، نسبت به آن‌ها عمل نماید. تفصیل و ترتیب استفاده از هر یک را قانون معین می‌کند» (هاشمی شاهرودی، ۱۳۹۰). بنابراین از مفاد اصل ۴۴[۱] و ۴۵ قانون اساسی، غیرقابل واگذار بودن اموال عمومی مستفاد نمی‌گردد، بلکه می‌توان به تولیت دولت بر این اموال اذعان کرد. این تولیت مانع از تصدی‌گری بخش خصوصی و انتقال جزئی اموال عمومی از طریق وضع قانون نخواهد بود. بنابراین، برخلاف نظام اقتصادی متمرکزی که تاکنون بر اقتصاد ایران حاکم بوده، چشم‌انداز آینده نظام حقوقی به سمت احترام و توسعه مالکیت خصوصی و انتقال اموال عمومی در چارچوب قانون خواهد بود (کنعانی، ۱۳۸۷).

از جمله اعتباری که در مالکیت وجود دارد، قانون ارث است که باعث انتقال أموال منقول و غیرمنقول به ورّاث می‌گردد.

۳. ارث و تقسیم زمین

«ارث» از مسایل مهم مالی که در همه ادیان و کشورها بوده و پیشینه انتقال مالکیت و تصرف اموال به اعضای دیگر از زمانی که خانواده به مفهوم نخستین آن شکل گرفته، پدید آمده است. ارث به عنوان یک عامل اصلی و یکی از مسائل قابل توجه در حقوق مالکیت و تصرف منابع آب و زمین در میان اجتماعات روستایی کشور ایران است. این مسئله تأثیر عمیقی بر نحوه شکل‌گیری، رشد و ساختار اقتصادی و اجتماعی و همچنین روابط تولیدی در سکونتگاه‌های روستایی دارد. موضوع خردشدن زمین‌های کشاورزی از ارث پدیده‌ای است که تنها برای کشورمان نبوده و عامل برجسته در بسیاری از مناطق از جمله انگلستان در زمان قرون وسطی و همچنین در کشورهای هلند و قبرس نیز است (هیرونن و ریکرونن[۲]، ۲۰۱۶؛ کینگ و بارتون[۳]، ۱۹۸۲؛ هاستون[۴]، ۱۹۵۳). قانون مدنی کشورمان، در ماده ۸۶۱ تا ۹۴۹ به بیان مسائل و احکام ارث پرداخته است. آنچه که بیشتر در این قانون مورد توجه است، اصل وراثت و امری‌بودن مقررات ارث است. اصل نخست بر پایه نزدیکتر بودن با فرد متوفی و اصل دوم نیز بر لزوم مقررات ارث بوده که با اراده اشخاص تغییری نمی‌کند. به هر صورت، قانون ارث در کشور ایران، به عنوان بخشی از قوانین و نظام‌های حقوقی موجود، میراث عقاید مذهبی، اصول فقهی و شرعی حاکم بر جامعه است که با برخی از مقتضیات و ضرورت‌های کشاورزی امروز جامعه هماهنگ نیست (توکلی و دامن باغ، ۱۳۹۵: ۱۴۶). در ایران زمین‌های زراعی طبق قانون ارث بعد از فوت مالک میان وراث قانونی تقسیم می‌شود. این مسأله پراکندگی و خردشدن اراضی کشاورزی و بروز مشکلاتی مانند: هدر رفتن آب، استفاده مؤثر از ماشین‌آلات کشاورزی، پایین آمدن بهره‌وری نیروی کار و سرمایه، پایین آمدن کارآیی مدیریت، افزایش هزینه‌ها و ... را سبب می‌شود (یاسوری، ۱۳۸۶). در کشورمان قانون ارث یک قانون عام بوده که غالباً در تمام مناطق به طور یکسان انجام می‌شود. این در حالی است که بیکر و میسلی[۵] (۲۰۰۵) مطرح می‌کنند که در جوامع مختلف، قانون ارث‌بری یکسانی وجود ندارد. آنان دو نظریه عمومی قاون ارث‌بری را بیان می‌کنند. در نظریه اول: وصیت کننده با اختیار خود اراضی را براساس توانایی و قابلیت‌های وراث

---

[۱] – اصل ۴۴ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران اصلی است که بر اساس آن نظام اقتصادی ایران به ۳ بخش تعاونی، دولتی و خصوصی تقسیم می‌شود.

[2] - Hiironen & Riekkinen

[3] - King & Burton

[4] - Houston

[5] - Baker & Micel

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

تقسیم می‌کند. در مقابل در نظریه دوم: وصیت‌کننده به صورت یکجا به بزرگترین و یا کوچکترین وراث واگذار می‌شود. در این قانون به استفاده اقتصادی از اراضی توجه می‌شود.

۴. برنامه اصلاحات ارضی

در مورد تغییرات نظام کشاورزی در کشورمان ایران، برنامه اصلاحات ارضی مهمترین رخداد در این زمینه بوده است. برنامه اصلاحات ارضی از سال ۱۳۴۱ تا ۱۳۵۲ شمسی (۱۹۷۱– ۱۹۶۲ میلادی) در سه مرحله انجام شد. چارچوب اصلی برنامه این بود که مالکان بزرگ که زمین‌داران اصلی بودند، عامل نابودی و بدبختی رعایا و نظام ارباب رعیتی و عامل اصلی عقب‌ماندگی کشور هستند (کرمی، ۱۳۹۸). بنابراین، هدف آن انتقال مالکیت زمین به کارگران و افراد بدون زمین بود (مجد[1]، ۱۹۸۷). برنامه اصلاحات ارضی، زمین‌های کشاورزی را میان زارعان تقسیم کرد. در ابتدای برنامه، ۲۶/۵ درصد از بهره‌برداران کمتر از یک هکتار زمین داشتند. این در حالی است که در پایان برنامه نیز ۳۹/۵ درصد از بهره‌برداران زمین‌های کمتر از یک هکتار به دست آوردند. این روند در سرشماری‌های کشاورزی در سال ۱۳۸۲ و ۱۳۹۳ نیز روند صعودی داشته و زمین‌های کشاورزی میان تعداد بیشتری از بهره‌برداران تقسیم گردید، جدول (۳).

جدول ۳. تعداد بهره‌برداران کشاورزی، مساحت اراضی و متوسط زمین در زمان اجرای برنامه اصلاحات ارضی و پس از آن در سرشماری‌های کشاورزی

اندازه زمین (هکتار)	اصلاحات ارضی						۱۳۸۲			۱۳۹۳		
	۱۳۳۸			۱۳۵۲								
	تعداد بهره‌بردار واگذاری زمین	مساحت زمین	متوسط زمین	تعداد بهره‌بردار واگذاری زمین	مساحت زمین	متوسط زمین	بهره‌بردار	مساحت زمین	متوسط زمین	بهره‌بردار	مساحت زمین	متوسط زمین
کمتر از ۱	۴۹۲۳۰۶	۱۹۸۹۳۹	۰/۴۰	۷۳۴۲۷۴	۲۵۹۸۸۷	۰/۳۵	۱۲۰۵۰۳۲	۴۰۷۰۷۰	۰/۳۴	۱۲۳۵۴۷۲	۴۰۳۰۶۱	۰/۳۳
۱ تا کمتر از ۲	۲۳۶۴۹۶	۳۷۱۸۴۶	۱/۴۵	۳۲۲۱۹۳	۴۴۳۶۷۵	۱/۳۸	۵۲۲۹۵۶	۶۵۵۱۲۹	۱/۲۵	۵۱۹۷۰۷	۶۲۸۰۸۸	۱/۲۰
۲ تا کمتر از ۵	۴۷۴۴۵۷	۱۵۵۳۹۰۶	۳/۲۷	۵۴۱۵۹۲	۱۷۳۲۸۶۸	۳/۲۰	۷۹۷۰۰۵	۲۳۷۷۰۹۱	۲/۹۸	۷۵۵۰۸۲	۲۱۸۹۳۱۵	۲/۹۰
۵ تا کمتر از ۱۰	۳۴۰۰۳۷	۲۴۱۳۰۴۲	۷/۰۹	۴۲۷۹۳۴	۲۹۵۳۴۴۷	۶/۹۰	۴۹۱۱۵۶	۳۲۳۰۸۹۲	۶/۵۸	۴۲۲۷۹۰	۲۷۳۰۵۷۵	۶/۴۶
۱۰ تا کمتر از ۵۰	۳۰۱۴۷۱	۵۲۶۳۷۱۳	۱۷/۴۶	۴۲۸۰۷۴	۷۵۰۰۷۴۱	۱۷/۵۲	۳۵۶۲۹۱	۳۷۳۶۳۳۷	۱۰/۴۹	۳۸۵۱۸۵	۶۸۰۵۴۳۹	۱۷/۶۷
۵۰ تا کمتر از ۱۰۰	۸۴۴۶	۵۶۳۸۰۵	۶۶/۷۵	۱۶۲۶۹	۱۰۷۳۶۹۷	۶۶/۰۰	۲۴۵۷۶	۱۵۴۷۶۵۷	۶۲/۹۷	۲۴۴۰۱	۱۵۶۴۷۹۷	۶۴/۱۳
۱۰۰ و بیشتر	۴۰۸۶	۹۹۱۰۰۳	۲۴۲/۵۰	۹۵۵۳	۲۴۵۲۹۰۶	۲۵۶/۷۷	۹۱۷۴	۱۹۲۲۷۴۷	۲۰۹/۵۹	۹۱۶۴	۲۱۵۹۳۳۳	۲۳۵/۶۳
مجموع	۱۸۷۷۲۹۹	۱۱۳۵۶۲۵۴	۶/۰۴	۲۴۷۹۸۸۹	۱۶۴۱۷۲۲۱	۶/۶۲	۳۴۰۶۱۹۰	۱۳۸۷۶۹۲۳	۰/۳۴	۳۳۵۱۸۰۱	۱۶۴۷۶۶۰۸	۴/۹۲

منبع: سرشماری‌های عمومی کشاورزی، ۱۳۳۸- ۱۳۹۳

اصلاحات ارضی که در کشورهای مختلف با تفاسیر گوناگون از جمله: انتقال و واگذاری زمین به اجاره‌دارانی که مشغول کار بر روی زمین هستند (کوبا، ژاپن، اتیوپی و تایوان) و یا اختصاص زمین به سکنه جدید (کنیا) و همچنین اختصاص دادن زمین‌های بزرگ دولتی یا خصوصی به تعاونی‌های زراعی (چین و تانزانیا) بود (باری و کلین[2]، ۱۹۷۹)؛ در ایران پیامد این برنامه ایجاد کشاورزان خرده مالک و افزایش تعداد قطعات و کوچک شدن مساحت زمین‌های زراعی گردید (زرنگار و دهقانی، ۱۳۹۲). از سوی دیگر، با توجه به هدف اصلاحات ارضی برای آزاد ساختن سرمایه مالکان بزرگ زمین (سوداگر، ۱۳۵۸)؛ سرمایه مالکان از محل فروش زمین از مناطق روستایی خارج و در شهرها و مراکز صنعتی وابسته به مناطق شهری سرمایه‌گذاری شد. بنابراین پیامد برنامه اصلاحات

[1] - Majd

[2] - Berry & Cline

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

ارضی در ایران علاوه بر ایجاد مزارع و خرده کشاورزان، رونق صنایع شهری و رکود اقتصاد مناطق روستایی شد (کرمی، ۱۳۹۸: ۱۴۲؛ هاگلند[1]، ۱۹۸۲).

۵. عوامل خردشدن زمین‌های کشاورزی در مناطق روستایی

در این پژوهش، برای جمع‌آوری اطلاعات در مورد شناخت دلایل و انگیزهای خردشدن زمین‌های کشاورزی، از دو گروه مصاحبه‌های کانونی و انفرادی استفاده شد. در هرکدام از این مصاحبه‌ها، مبنای اصلی اجماع و اشباع نظری در یافته‌ها بود. بدین‌ترتیب جمع‌آوری اطلاعات پس از انجام ۷ مصاحبه گروهی و در انجام مصاحبه‌های انفرادی نیز اطلاعات پس از انجام ۱۶ مصاحبه انفرادی به اشباع رسید جدول (۴).

جدول ۴. شیوه جمع‌آوری اطلاعات در بخش کیفی پژوهش

ردیف	مصاحبه	تعداد	افراد مصاحبه شونده	متوسط زمان (دقیقه)
۱	جلسه گروه کانونی	۷	۳۱	۸۵ دقیقه
۲	انفرادی	۱۶	۱۶	۴۵ دقیقه
–	جمع	–	۴۷	–

برای تحلیل یافته‌ها همان‌طور که پیش‌تر نیز بیان گردید، عوامل مورد توافق در درخت مشکل در حین جلسات و متن مصاحبه‌ها در مکس‌کیودا به عنوان مبنای تحلیل و تفسیر قرار گرفتند. برای دست یافتن به عوامل اصلی خردشدن زمین‌های کشاورزی، اطلاعات حاصل از مصاحبه در سه مرحله کدگذاری و مورد واکاوری قرار گرفتند. در گام نخست تحلیل اطلاعات، پس از پیاده‌سازی مطالب در مکس‌کیودا، کدگذاری باز صورت گرفت. حاصل این مرحله شناسایی ۳۹ واحد معنایی بود[2]. در گام دوم برای رسیدن به کدگذاری محوری، داده‌های کدگذاری شده در مرحله قبل (کدگذاری باز) با یکدیگر مقایسه و کدهای مشابه در یک طبقه قرارگرفتند و خوشه‌هایی با مفاهیم جدید شکل گرفتند. حاصل این مرحله نیز شناسایی ۱۵ خرده مقوله بود (جدول ۵).

جدول ۵. نتایج حاصل از کدگذاری مصاحبه‌ها

ردیف	واحدهای معنایی (کدگذاری باز)	کدگذاری محوری	کدگذاری انتخابی
۱	افزایش هزینه‌های نگهداری از باغات و مزارع کشاورزی	هزینه‌های تولید محصولات کشاورزی	عوامل اقتصادی و مالی
۲	افزایش هزینه‌های تأمین نهادهای کشاورزی		
۳	سودآوری بالای باغات و زمین‌های کشاورزی	بهره‌وری و سودآوری فعالیت‌های کشاورزی	
۴	قیمت و مرغوبیت زمین‌ها و محصولات کشاورزی		
۵	بازار مناسب برای فروش محصولات کشاورزی		
۶	رشد بالای قیمت زمین‌های کشاورزی در روستا	سودآوری و رشد بالای قیمت زمین	
۷	سرمایه اقتصادی پایین کشاورزان	ضعف بنیه مالی کشاورزان	
۸	آفت‌زدگی و فرسودگی باغات کشاورزی		
۹	تعدد قوانین و مقررات در حفظ کاربری زمین و خردشدن زمین	ضعف قوانین و مقررات حقوقی	عوامل مدیریتی و نهادی
۱۰	برخورد مقطعی و موقت با قوانین		
۱۱	عدم شفافیت در امور و فرآیندهای حفظ کاربری زمین		
۱۲	تخصص و آگاهی پایین دهیاران و شوراهای اسلامی	عملکرد و تخصص مدیران محلی	
۱۳	قدرت محدود نهادها و سازمان‌های محلی در روستاها		
۱۴	عدم نظارت بر عملکرد دهیاران و شوراهای اسلامی	مدیریت یکپارچه و هماهنگ مدیران	
۱۵	نبود نهادهای نظارتی و مدیریتی هماهنگ		
۱۶	حمایت پایین جهادکشاورزی و سازمان‌های مربوطه		
۱۷	تغییر فرهنگ، سبک زندگی و تجمل‌گرایی در میان روستائیان	تغییر الگو و سبک زندگی اجتماعی	عوامل اجتماعی و فرهنگی
۱۸	علاقه پایین به پیشینه فعالیت‌های کشاورزی در میان روستائیان		

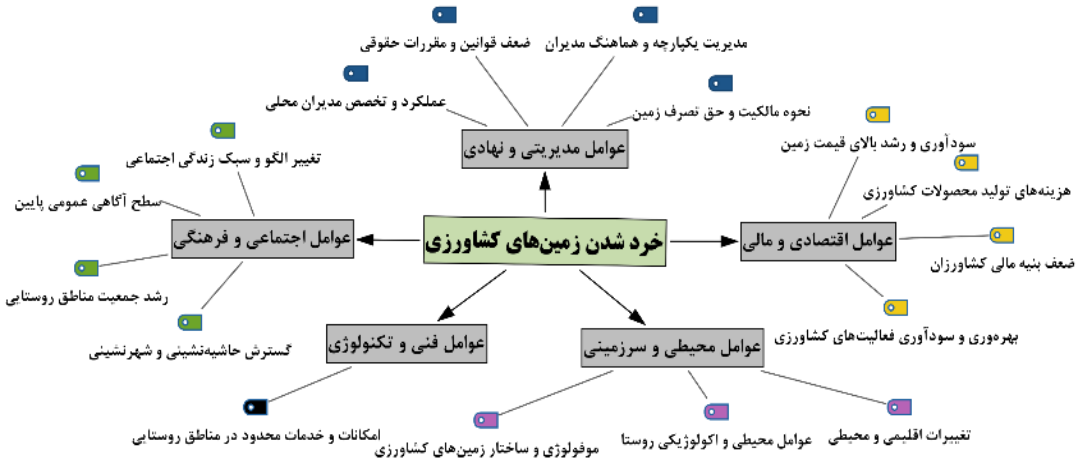
[1] - Hooglund

[2] – به‌دلیل مشترک و تکراری بودن واحدهای معنایی به دست آمده از سوی جامعه نمونه، برخی واحدهای معنایی حذف و ادغام شدند.

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

ردیف	واحدهای معنایی (کدگذاری باز)	کدگذاری محوری	کدگذاری انتخابی
۱۹	معطلات اجتماعی و فرهنگی در مناطق شهری و روستایی		
۲۰	تضعیف همبستگی‌های اجتماعی و فرهنگی میان روستائیان		
۲۱	متنوع شدن فعالیت‌های اقتصادی در مناطق روستایی		
۲۲	سطح آگاهی و شناخت کشاورزان	سطح آگاهی عمومی کشاورزان	
۲۳	ازدیاد جمعیت در مناطق شهری و روستایی	رشد جمعیت مناطق روستایی	
۲۴	گسترش بافت‌های داخلی و خارجی روستا		
۲۵	گسترش شهرنشینی و حاشیه‌نشینی در مناطق شهری	گسترش حاشیه‌نشینی و شهرنشینی	
۲۶	توسعه بافت‌های شهری در مناطق کشاورزی و روستایی		
۲۷	نزدیکی به مناطق شهری پرجمعیت		
۲۸	توسعه کارخانجات صنعتی در حاشیه روستاها و مزارع		
۲۹	سختی و سهولت دسترسی به زمین‌های کشاورزی و باغات	امکانات و خدمات محدود در مناطق روستایی	عوامل فنی و تکنولوژی
۳۰	نبود تشکل‌ها و سازمان‌های مردمی کشاورزی		
۳۱	ابتدایی بودن امکانات و شیوه‌های تولید کشاورزی		
۳۲	شرایط آب و هوایی و محیطی مناسب روستا	عوامل محیطی و اکولوژیکی روستا	عوامل محیطی و سرزمینی
۳۳	مسافرت و گردشگری پذیر بودن مناطق روستایی		
۳۴	خرد و پراکنده بودن قطعات زمین‌های کشاورزی	موفولوژی و ساختار زمین‌های کشاورزی	
۳۵	حاصلخیزی و مرغوبیت پایین زمین‌های کشاورزی		
۳۶	تخریب و فرسایش خاک مناطق کشاورزی		
۳۷	تغییرات ناگهانی اقلیم و آب و هوا	تغییرات اقلیمی و محیطی	
۳۸	خشکسالی‌های ممتد در سطح منطقه		
۳۹	تغییر سطح ایستایی منابع آب کشاورزی		

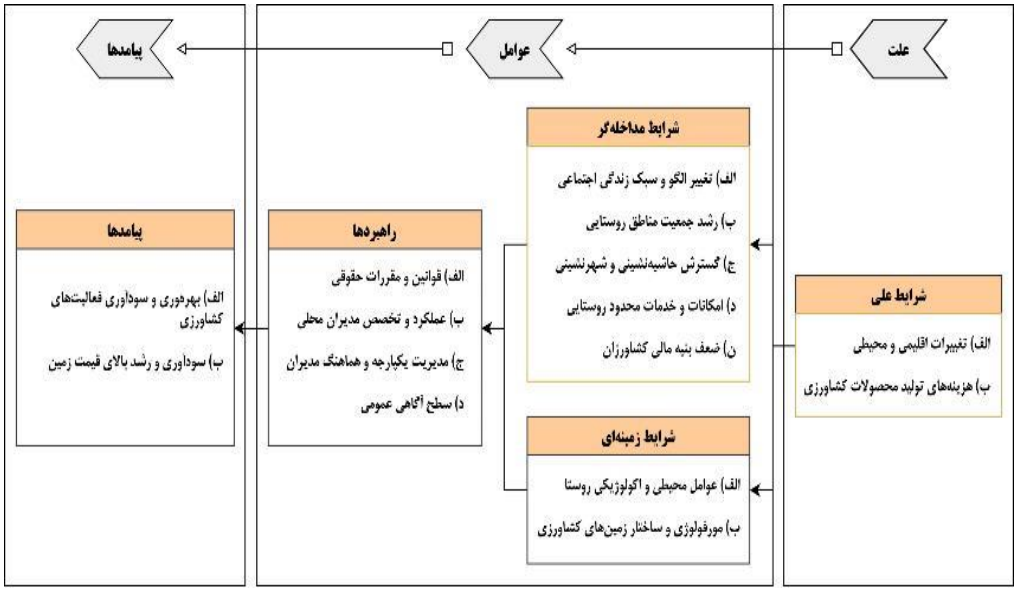
در نهایت در گام سوم، با مرور، تلفیق و توأم کردن طبقات و درک رابطه بین خرده مقوله‌ها که موجب مرور و بازنگری و رفع کاستی‌های کدگذاری‌های مراحل قبلی بود، ۵ مقوله اصلی شناسایی شد. در شکل (۴)، تنها نتایج حاصل از کدگذاری ارائه شده و شناخت دلایل، عوامل و پیامدهای مدل نظری مورد نظر در بخش بعدی ارائه خواهد شد.



شکل ۴. نتایج بخش تحلیل مصاحبه‌ها (مکس کیودا)

در بخش دوم به ارائه مدل نظری از پدیده خردشدن زمین‌های کشاورزی پرداخته می‌شود. در این مدل و با استفاده از نتایج حاصل از کدگذاری؛ به ارائه مدل نظری که شامل: شرایط علی- شرایط مداخله‌گر- شرایط زمینه‌ای- راهبردهای موجود و پیامدها و نتایج حاصل از رخداد پدیده است، پرداختیم. نتایج این بخش در شکل (۶)، ارائه شده است.

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]



شکل ۵. مدل نظری تبیین موضوع خردشدن زمین‌های کشاورزی در روستاهای مورد مطالعه

۵-۱. شرایط علّی

شرایط علّی شامل، عوامل اصلی در ایجاد و گسترش پدیده مورد نظر است. در موضوع مورد نظر، دو عامل تغییرات اقلیمی و محیطی و هزینه‌های تولید محصولات کشاورزی شناسایی گردید. فعالیت‌های کشاورزی در مقایسه با فعالیت‌های صنعتی و خدماتی در نواحی روستایی بیشتر تحت‌تأثیر تغییرات اقلیمی و محیطی قرار دارد. تغییرات ناگهانی و اقلیمی اکنون چالش‌های مؤثری بر روی تغییر سطح ایستایی و کم و کیفیت محصولات کشاورزی و باغی در ناحیه روستایی مورد مطالعه داشته است. در ناحیه روستایی خشکسالی‌هایی که از سال‌های پیش بوده اکنون موجب از بین رفتن برخی از زمین‌های کشاورزی در مناطق پایین‌دست شده و با توجه به حجم پایین منابع آبی، زمین‌های کشاورزی امکان کشت و بهره‌برداری خود را از دست داده‌اند. در این ارتباط یکی از مشارکت‌کنندگان در روستای فشند که یک منطقه کوهستانی بوده، چنین اظهارنظر می‌کند:

«... آب رودخانه و چشمه در روستای ما منبع اصلی تأمین آب کشاورزی ما بود. در سال‌های گذشته به دلیل خشکسالی و تغییرات آب‌وهوایی قدرالسهم آب زمین‌های کشاورزی ما کمتر شده و بسیاری از زمین‌های کشاورزی ما که امکان آبیاری آن‌ها برای ما وجود ندارد، از بین رفته است».

در مقابل، یک کشاورز در روستای سرخاب که زمین‌های این روستا از مرغوبیت بالایی برای کشت محصولات باغی برخوردار است، چنین بیان می‌کند:

«... شیوه‌های آبیاری باغات و مزارع ما به صورت غرقابی و به صورت سنتی انجام می‌شود. متاسفانه برخی از کشاورزان توان مالی بالا یی برای قطره‌ای و مکانیزه کردن زمین‌های کشاورزی خود ندارند. در این روستا بسیاری از کشاورزان که توان بالا یی داشتند، توانسته‌اند چاه عمیق و نیمه عمیق بزنند و منابع آبی خود را تأمین نمایند. در مقابل با کاهش کیفیت و کمیت آب، محصولات باغی ما نیز مانند قبل کیفیت خود را از دست داده است».

در میان شرایط علّی، یکی دیگر از عوامل اصلی، بالابودن هزینه‌های تولیدمحصولات کشاورزی بوده است. این عامل یکی از مهمترین عوامل در خردشدن زمین‌های کشاورزی بوده که به صورت مکرر توسط مشارکت‌کنندگان مورد تأکید قرار گرفت. در این زمینه بسیاری از مشارکت‌کنندگان اذعان می‌کنند که در سال‌های اخیر هزینه تأمین نهادهای کشاورزی مانند بذر، نهال، کارگر، اجاره زمین و حتی آب با افزایش بالایی روبرو بوده و در مقابل سودآوری باغات و مزارع آنان چه بسا به دلایل متعدد کمتر نیز شده است. در این زمینه، برخی از کشاورزان به هزینه‌های بالای نیروی انسانی در زمان برداشت محصول اشاره می‌کنند و کشاورزانی هم به قیمت نامشخص و عوامل واسطه در خرید و فروش محصول در مزارع خود اشاره می‌کند.

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

۵-۲. شرایط مداخله‌گر

شرایط مداخله‌گر شامل آن دسته از عواملی هستند که در رخداد پدیده به عنوان عوامل دخیل، مؤثر هستند. در مدل مورد نظر، ۵ عامل مداخله‌گر: تغییر الگو و سبک زندگی اجتماعی، رشد جمعیت در مناطق روستایی، گسترش حاشیه‌نشینی و شهرنشینی، امکانات و خدمات محدود در مناطق روستایی و ضعف بنیه مالی کشاورزان، شناسایی شد. در روستاهای مورد مطالعه به دلیل رونق فعالیت‌های کشاورزی، فعالیت‌هایی مانند: اجاره زمین، نیروی کارگر ساده و همچنین فعالیت‌هایی مانند نگهداری از باغات بسیار مورد توجه قرار دارد. همه این شرایط موجب شده تا بسیاری از مهاجران افغان در این نواحی ساکن و موجب رشد جمعیت ساکن در این منطقه شوند. در مقابل نیز بسیاری از زمین‌ها و مراتع سکونتگاه‌های روستایی به موجب گسترش حاشیه‌نشینی و ساخت‌وسازهای شهری (به‌ویژه در شهر هشتگرد) در روستاهایی مانند اردهه فشند و فشند؛ تخریب و خرید و فروش می‌شود. در این زمینه، یکی از مشارکت‌کنندگان در روستای فشند که مغازه‌دار است چنین بیان می‌کند:

«زمین‌های کشاورزی روستای ما (فشند) در مقایسه با روستاهای پایین‌دست اتوبان، حاصلخیزی کمتری دارد. در همین روستای ما جاده‌ای که از کنار روستا به شهرستان طالقان می‌رود؛ موجب شده تا مزارع و زمین‌های کشاورزی کناردست آن تغییرکاربری پیدا کنند. جهاد کشاورزی و منابع طبیعی نیز با مشاهده چنین تغییراتی به تخریب کاربری‌ها اقدام نموده و علاوه براینکه مصالح ساختمانی این تخریب‌ها موجب از بین رفتن زمین‌های کشاورزی مناطق آن شده، موجب نارضایتی و از بین رفتن سرمایه اقتصادی ساکنین نیز شده است».

یکی از مشارکت‌کنندگان ساکن روستای سرخاب نیز در جلسه گروه کانونی چنین بیان می‌کند:

«در مناطق روستایی ناحیه ما، حضور جمعیت شهرنشین (تهران و کرج) که غالباً با خرید زمین از کشاورزان اکنون صاحب خانه و ویلا هستند، موجب افزایش جمعیت ساکن و خانوار این مناطق شده است. حضور این جمعیت شهرنشین و همچنین افاغنه، باعث شده تا روابط اجتماعی، دوستی‌ها و فرهنگ بومی ساکنین روستا تغییر پیدا کند. مثلاً الان در خیلی از خانه‌های روستایی ما استخر در حیاط آن‌ها وجود دارد. ماشین‌های آنچنانی سوار می‌شوند و خیلی از آن‌ها حتی به شهرها مهاجرت کرده‌اند و به صورت موقت در فصول خاصی به روستا می‌آیند».

در این زمینه، یکی از مشارکت‌کنندگان در روستای ولیان که جزو اهالی بومی در این روستا است معتقد است کشاورزان بومی این روستا که سال‌ها پیش به فعالیت کشاورزی مشغول بوده‌اند، اکنون به دلیل پاره‌ای از عوامل مانند: بیماری و ... نمی‌توانند دیگر به فعالیت‌های کشاورزی بپردازند. فرزندان آن‌ها نیز که در شهر کرج و یا تهران ساکن هستند، علاقه‌ای به پیشینه کشاورزی ندارند. وی همچنین اشاره می‌کند که برخی از آن‌ها با تبدیل بخشی از زمین کشاورزی به ویلا یا خانه، زمین‌های دیگر را خرد و به فروش رسانده‌اند. همچنین وی موضوع قابل تأملی را پیش می‌کشد. او به شرایط خانوادگی وی اشاره می‌کند. او برای یکی از دختران خود و برای تأمین جهیزیه که اکنون عرف به جهیزیه بالا است، مجبور به تفکیک و فروش بخشی از زمین‌های باغی خود شده است. یا وی به دلیل مشکلات خانوادگی یکی از فرزندان خود برای پرداخت مهریه مجبور به از دست دادن زمین‌های خود شده است.

۵-۳. شرایط زمینه‌ای

این شرایط شامل آن دسته از عواملی هستند که محل حوادث یا وقایع مرتبط که در آن کنش متقابل برای کنترل، اداره و پاسخ به پدیده صورت می‌پذیرد (طاهری و همکاران، ۱۴۰۱: ۳۵). در بخش عوامل زمینه‌ای دو عامل: عوامل محیطی و اکولوژیکی و مورفولوژی و ساخت زمین‌های کشاورزی شناسایی شد. روستاهای مورد مطالعه در دو موقعیت کوهستانی و دشتی قرار دارند. در روستاهای عرب‌آباد، برغان، آغشت، فشند، ولیان و ... که در موقعیت کوهستانی قرار دارند؛ پراکندگی و خردبودن قطعات زمین‌های کشاورزی و تخریب و فرساش آن‌ها موجب شده تا بسیاری از کشاورزان و باغداران زمین‌های خود را رها کنند و یا تغییر کاربری دهند. در این زمینه، کمبود منابع آب نیز یک عامل تشدیدکننده در این زمینه بوده است. یکی از مشارکت‌کنندگان که خود در سال‌های گذشته با خرید زمین در روستای تکیه آغشت صاحب خانه شده چنین اظهارنظر می‌کند:

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

«در روستای تکیه آغشت یک حسینیه که محل برگزاری تعذیه در ماه محرم است، وجود دارد. برگزاری این مراسم موجب شده تا هرسال مسافران و گردشگران بسیاری برای مشاهده آن به این روستا مسافرت کنند. من خود که برای مسافرت آمده بودم با مشاهده محیط و خوش‌آب‌وهوای روستا تصمیم به خرید زمین و ساخت خانه در این روستا گرفتم».

در برخی از مناطق کوهستانی نیز مشارکت‌کنندگان به فرسایش و تخریب خاک مناطق کشاورزی اشاره نموده‌اند.

۶. راهبردها

در مدل یاد شده، برای تبیین پدیده خردشدن زمین‌های کشاورزی و در توضیح راهبردها، ۴ عامل: قوانین و مقررات حقوقی، عملکرد و تخصص مدیران محلی، مدیریت یکپارچه و هماهنگ مدیران و همچنین سطح آگاهی و شناخت کشاورزان وجود دارد. این عوامل، شامل آن دسته از مقوله‌هایی هستند که از نتایج تعامل و کنش‌های کنشگران رخ می‌دهد. در مناطق روستایی کشورمان، شوراهای اسلامی و دهیاری‌ها به عنوان مدیران محلی برای انجام صحیح بخشی از تصمیمات کلان دولتی در این نواحی هستند. در موضوع مورد نظر نیز این مدیران مسؤلیت اجرای برنامه‌های تنظیم سند برای زمین‌های کشاورزی و قانون بهره‌وری اقتصادی از قطعات زمین‌های کشاورزی قرار دارند که مسؤلیت اجرای آن را در این نواحی برعهده دارند.

در این میان، یکی از مشارکت‌کنندگان که در جلسات گروه کانونی حضور فعالی نیز داشت، به عنوان دهیار در یکی از روستاهای نمونه فعالیت می‌کند. وی رابطه‌گری و سوداگری را در موضوع خردشدن زمین‌های کشاورزی پیش می‌کشد و چنین بازگو می‌کند:

«من خود دهیار روستا هستم. چند سالی است که به عنوان دهیار در این روستا فعالیت می‌کنم. متاسفانه باید بگم ما قدرت مناسبی برای این موضوع در روستا نداریم. بسیاری از کشاورزان علی‌رغم پیگیری و توصیه‌های ما و بدون اینکه ما بتوانیم مانع از تغییرکاربری زمین‌های کشاورزی آن‌ها بشویم، اقدام به این کار می‌کنند. می‌شناسیم فردی را که به دلیل واسطه با شخصی در (نمی‌گوید)، توانسته بخشی از زمین کشاورزی خود را که در خارج بافت روستا بوده به فردی بفروشد. حتی تا جایی نیز خواستیم که ملک ساخته شده او را تخریب کنیم ولی نتوانستیم. متاسفانه در این روستا بسیاری از زمین‌های کشاورزی تنها به دلیل ارزش و سود بالا یی که در فروش ان وجود دارد، قطعه قطعه و به فروش می‌رسند».

وی همچنین به قانونی در کشورمان اشاره می‌کند که در آن کشاورزان مجاز بودند خانه کوچکی را در باغ یا زمین کشاورزی خود بنا کنند. وی معتقد است که متاسفانه در ارتباط با این قانون سوء استفاده شد و بسیاری از کشاورزان با استفاده از این قانون توانستند زمین‌های خود را تغییر کاربری بدهند.

یکی دیگر از مشارکت‌کنندگان نیز به روابط برخی از ساکنین محلی با مدیران محلی اشاره می‌کند و عملکرد دوگانه این مدیران با کشاورزان را عامل اصلی بیان می‌کند. همچنین یکی از مشارکت‌کنندگان که خود زمانی در جهادکشاورزی شهرستان مشغول به فعالیت بوده به موضوع قابل توجهی در این موضوع اشاره می‌کند:

«داشتن قانون و انجام صحیح و درست آن دو موضوع جدا از یکدیگر هستند. بسیاری از مدیران بالادستی مانند همین موضوع خردشدن زمین‌های کشاورزی معتقدند که ما نیاز به اصلاح و تنظیم قوانین صحیح داریم. در حالی که اصلاً اینطور نیست. ما قوانین درستی داریم، مشکل ما در اجرای درست است. همین موضوع سنددار کردن زمین‌های کشاورزی به نظرم یک قانون خوبی بود. اما متاسفانه تمام جوانب دیده نشد. در همین روستای ما زمینی بود که سال‌ها کشاورزی در آن انجام می‌شد. اما هنگامی که زمین سنددار شد، ناخوداگاه ارزش آن چند برابر شد. همین ارزش بالای آن، انگیزه‌ای شد برای اینکه کشاورز ترغیب شود که بخشی از زمین خود را بفروشد. این زمین در زمان اصلاحات ارضی به اجداد پدری و کشاورز رسیده بود ولی از آنجا که زمین بدون سند و فاقد حدومرز مشخصی بود، این موضوع مانع از خردشدن و فروش آن شده بود».

وی در موضوع دیگری چنین بازگو می‌کند:

«سنددار کردن زمین‌های کشاورزی در مناطق روستایی کشورمان نمی‌خواهم بگویم که با شکست روبه‌رو شد. ولی باید بگویم که مشارکت کشاورزان در این زمینه اصلاً دیده نشد. مثالی را می‌گویم: بسیاری از کشاورزان با وجود اینکه به خوبی اطلاع دارند که سنددار کردن زمین‌های کشاورزی آنان می‌تواند از بروز بسیاری از تعارضات و دعاوی آنان با

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

کشاورزان دیگر در این موضوع جلوگیری کند. اما برخی از آن‌ها نسبت به این قانون شک و تردید دارند. شاید باور نکنید خیلی از آن‌ها معتقدند که اگر زمین آن‌ها سنددار شود، دولت از آن‌ها مالیات و ... می‌گیرد. لذا کشاورزان از این قانون خیلی استقبال نکردند. هر چند واقعاً خیلی از کشاورزان نیز این کار را انجام دادند».

وی در ادامه صحبت خود به عدم شفافیت‌گویی و اظهارنظر واقع‌گویانه دولت اشاره می‌کند که موجب شده تا در این زمینه اطلاعات و آگاهی کافی برای کشاورزان ارائه نگردد.

۷. پیامدها

در این مقوله دو پیامد بهره‌وری و سودآوری فعالیت‌های کشاورزی و رشد بالای قیمت زمین در موضوع مورد نظر شناخته شد. موضوع سودآوری و بهره‌وری زمین‌های کشاورزی یکی از موضوعات اصلی در نواحی روستایی است. در این پژوهش، برای این عامل سه موضوع محوری: سودآوری باغات و زمین‌های کشاورزی، قیمت و مرغوبیت محصولات کشاورزی، بازار مناسب برای فروش محصولات کشاورزی و همچنین رشد بالای قیمت زمین‌های کشاورزی در روستا مد نظر قرار گرفت. در روستای قاسم‌آباد بزرگ، فعالیت اصلی ساکنین روستا وابسته به فعالیت‌های باغداری و زراعی بوده و بنابراظهار بسیاری از مشارکت‌کنندگان به دلیل مرغوبیت و حاصلخیزی، زمین‌های کشاورزی آنان از عملکرد مناسبی برخوردار است. یکی از مشارکت‌کنندگان در این زمینه که در روستای قاسم‌آباد بزرگ بر روی زمین زراعی زیرکشت لوبیا، کلم و بادمجان مشغول به فعالیت است، چنین بازگو می‌کند:

«من از ساکنان بومی این روستا نیستم و از جای دیگری به این روستا آمده‌ام. زمینی که بر روی آن کار می‌کنم، اجاره‌ای بوده و از صاحب آن ۱/۵ هکتار اجاره کرده‌ام. در این منطقه بسیاری از زمین‌های کشاورزی مثل این زمین مرغوب و حاصلخیز است. خیلی‌ها را می‌شناسم که در زمان کشت دنبال اجاره کردن زمین برای کشاورزی هستند. در این شرایط خیلی از کشاورزان و صاحبان زمین، زمین‌های خود را خرد کرده‌اند و مثل زمین من به چند نفر اجاره می‌دهند. صاحبان اصلی زمین در این شرایط سود بالایی را به دست می‌آورند».

در مقایسه با این مشارکت‌کننده که سودآوری بالای زمین را به عنوان پیامد خردشدن زمین‌های کشاورزی می‌داند، مشارکت‌کننده دیگری که به عنوان باغدار نمونه در سال‌های گذشته در شهرستان ساوجبلاغ انتخاب شده، به مرغوبیت و کیفیت بالای محصولات کشاورزی اشاره می‌کند که موجب گردیده زمین‌های کشاورزی در این مناطق ارزش بیشتری داشته باشند و این خود انگیزه بالایی برای کشاورزان در موضوع خردشدن زمین باشد.

یکی از مشارکت‌کنندگان نیز در جلسات گروه کانونی به بازار مناسب محصولات کشاورزی اشاره می‌کند.

«بسیاری از مزارع و زمین‌های کشاورزی این منطقه در زیرکشت چند محصول قرار دارند. روستاهای این منطقه چون به کلانشهرهای بزرگی مانند تهران، کرج و قزوین نزدیک بوده و محصولات کشاورزی آن بخش عمده‌ای از نیاز مصرفی جامعه شهری این کلانشهرها را تأمین می‌کند. در این شرایط بسیاری از کشاورزان زمین‌های زراعی خود را خرد کرده و بخشی از آن را خودشان کشت می‌کنند و بخشی از آن را یا به فروش و یا اجاره می‌دهند. این موضوع در باغات کمتر صورت می‌گیرد. چون در باغات مثل زمین‌های زراعی نیست که کشاورز نتواند کشت کند. در زمین‌های زراعی کشاورز کار سخت‌تری دارد».

وی به موضوع دیگری در این زمینه اشاره می‌کند که خردشدن زمین‌های کشاورزی و قطعه‌قطعه کردن آن موجب ارزش بالای زمین‌های کشاورزان در روستاها شده است. بدین‌صورت که بسیاری از خریداران زمین که توان بالایی برای خرید زمین چندهکتاری ندارند، با خرید زمین کوچکتر می‌توانند آن را خریداری نمایند.

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

بحث

خردشدن زمین‌های کشاورزی در اواخر قرن ۱۹ در بیشتر کشورهای درحال توسعه مورد توجه بیشتر سرمایه‌داران و صاحب‌نظران قرار گرفت (توماس[1]، ۲۰۰۶). بعد از آن بیشتر کشورها سعی کرده‌اند با وضع قوانین و مقررات، از زمین‌های کشاورزی، باغ‌ها، مراتع و به طور کلی از منابع طبیعی کشور خود مراقبت نمایند. در کشورمان ایران نیز موضوع خردشدن زمین‌های کشاورزی از زمان اجرای برنامه اصلاحات ارضی و به موجب پدیده ارث، در سال‌های اخیر به یکی از موضوعات اصلی در تدوین دستورالعمل‌ها و قوانین درآمده است. دلیل اصلی توجه به این موضوع، تأمین امنیت غذایی و سیاست‌های توسعه کشاورزی در کشورمان بوده است. خردشدن مالکیت زمین یکی از تغییرات استفاده از زمین است که مدیریت پایدار زمین را محدود می‌کند. صاحب‌نظران در این زمینه اتفاق‌نظر مشخصی ندارند ولی آنچه که روشن است، در کشورمان به عنوان یک پدیده منفی در بسیاری از نواحی روستایی شده است. البته پژوهش‌هایی نیز در ارتباط با این موضوع انجام شده، اما شناخت جامع و یکپارچه از این موضوع همچنان وجود ندارد. مطابق با قرآن کریم؛ خداوند زمین را از مباحات اولیه در خلقت انسان می‌داند. خداوند، زمین را نه به عنوان یک مال و ثروت برای شخصی، بلکه آن را به عنوان یک وسیله برای کار و معیشت انسان می‌داند. در قوانین حقوقی و مدنی موجود در کشورمان نیز همان‌طور که اصل ۴۵ و ۴۴ قانون اساسی بیان می‌کند، اداره اموال و ثروت‌های عمومی در اختیار حکومت اسلامی قرار دارد. در کنار این مباحث، قانون ارث (که برآمده از شریعت دین اسلام بوده) و در بسیاری از فرهنگ‌ها و مذاهب دینی نیز وجود دارد در کنار برنامه اصلاحات ارضی، از عوامل شناخته شده در موضوع خردشدن زمین‌های کشاورزی هستند. در این زمینه، عوامل و شرایط در هر منطقه روستایی نیز موجب تشدید این پدیده گردیده است. مطابق با یافته‌های این پژوهش، همان‌طور که نتایج الشارکاوی و همکارانش[2] (۲۰۲۲) و کینگ و بارتون[3] (۱۹۸۲)، نیز نشان می‌دهد، خشکسالی و تغییرات اقلیمی یکی از علت‌های مؤثر بر تشدید خردشدن زمین‌های کشاورزی بوده که مصرف منابع آب و تقاضا برای آن در فعالیت‌های کشاورزی بیشتر گردیده است. در این زمینه هزینه‌های تولید محصولات کشاورزی نیز یکی‌دیگر از عوامل مؤثر بوده که یافته‌های این بخش نیز با یافته‌های یاسر و همکاران[4] (۲۰۱۶)، رحمانی چوکامی و همکاران (۱۳۹۹)، همسو است. در این بخش، عوامل مداخله‌گر و همچنین عوامل زمینه‌ای که بیشتر مرتبط با مورفولوژی و ساختار زمین‌های کشاورزی بوده در تشدید این موضوع تأثیرگذار بوده است. نواحی روستایی مورد مطالعه در فاصله نزدیک به کلانشهرهای بزرگ کرج و تهران قرار دارند. در کنار این، به تعبیر مؤمنی و جولایی (۱۴۰۲)، که خوش‌آب‌وهوا بودن این مناطق را به عنوان روستاهای هالیدی (تعطیلات) می‌نامند، موجب شده تا بسیاری از زمین‌های کشاورزی تغییرکاربری و مالکیت آنان به نفع سوداگران شهری که افراخته و حجی‌پور (۱۳۹۲)، در مقاله خود بدان اشاره می‌کنند، تغییر پیدا کند. اما در کنار این موضوع، سکونتگاه‌ها و برخی از زمین‌های کشاورزی مورد مطالعه در مناطق بالادست و کوهستانی قرار دارد. بنابراین، خرد و پراکنده بودن زمین‌های کشاورزی، حاصلخیزی و مرغوبیت پایین و همچنین فرسایش خاک این مناطق موجب رهاشدن یا تغییرکاربری زمین‌های کشاورزی شده است. این بخش با یافته‌های اسکلنیکا[5](۲۰۱۶)، نیرولا و تاپا[6](۲۰۰۵)، رحمانی چوکامی و همکاران (۱۳۹۹)، همسو است. در این میان، تنظیم قوانین درست، عملکرد و مدیریت مدیران محلی و سطح آگاهی کشاورزان نسبت به پیامدهای منفی خردشدن زمین‌های کشاورزی نیز به عنوان راهبردها شناسایی گردیدند. پیامدها و اثرات پدیده در مدل یاد شده نیز به صورت بهره‌وری و سودآوری فعالیت‌های کشاورزی و رشد قیمت زمین شناسایی گردید.

نتیجه‌گیری و پیشنهاد

[1] - Thomas
[2] - Elsharkawy et al
[3] - King and Burton
[4] - Yucer et al
[5] - Sklenicka
[6] - Niroula and Thapa

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

موضوع مورد نظر در پژوهش حاضر، همان‌طور که پیشتر نیز بیان شد، در سال‌های اخیر تبدیل به یک موضوع جدی در مناطق روستایی کشورمان شده است. سنددارکردن زمین‌های کشاورزی و ایجاد قطعات فنی اقتصادی، از جمله مهمترین تصمیمات مدیریتی بوده که مطابق با یافته‌های پژوهش به نظر می‌رسد توفیق اندکی داشته‌اند. در این زمینه بیش از هر تصمیمی می‌بایست مشارکت کشاورزان و بهره‌برداران به عنوان عامل اصلی در نظرگرفته شود. در سوی دیگر، یکی از عوامل اصلی در خردشدن زمین‌های کشاورزی و به‌ویژه در نواحی روستایی مورد مطالعه، بالابودن هزینه‌های تولید محصولات کشاورزی بود. حمایت‌های دولت و جهاد کشاورزی و ارائه بسته‌های یارانه‌ای به کشاورزان که می‌تواند بخشی از هزینه نهادها و عوامل تولید آنان را کمتر نماید، می‌تواند راهگشای بسیاری از مشکلات باشد. البته در این زمینه، بسیاری از بهره‌برداران اذعان به تعارض‌هایی میان سطح حمایت‌های دولت از کشاورزان نسبت به نوع کشت و محصولات آنان داشته‌اند. به نظر می‌رسد مطالعه و بررسی شرایط برخی از محصولات زراعی و باغی در این زمینه می‌تواند در عملکرد مناسب مؤثر باشد. همچنین در ناحیه روستایی برخی از شرکت‌های کشت و صنعت نیز فعالیت‌های کشاورزی و زراعی را انجام می‌دهند. توسعه این شرکت‌ها بنابر اینکه می‌توانند به یکپارچه‌سازی اراضی نیز کمک نمایند، می‌تواند اقدام درخوری باشد. ایجاد واحدها و انجمن‌های کشاورزی که نمونه آن در بسیاری از کشورها از جمله هند برای قیمت‌گذاری محصولات کشاورزی فعالیت می‌کنند، نیز بسیار مفید است. اما با تمامی این مباحث پیشنهادهای ارائه شده برای جلوگیری از تشدید خردشدن زمین‌های کشاورزی بوده اما کماکان موضوع ارث در تقسیم زمین‌های کشاورزی در کشورمان مسئله اصلی است. پیشنهاد می‌شود، سازمان امور اراضی و همچنین سایر نهادهای مرتبط و ذی‌ربط با تشکیل کمیسیون و مشارکت کارشناسان و متخصصان سازمانی این موضوع را بررسی و تصمیمات لازم و مناسبی جهت ایجاد تغییرات اساسی در تقسیم اراضی کشاورزی از طریق قانون ارث اتخاذ نمایند.

ملاحظات اخلاقی

نویسندگان اصول اخلاقی را در انجام و انتشار این پژوهش علمی رعایت نموده‌اند و این موضوع مورد تأیید همه آن‌هاست.

مشارکت نویسندگان

جمع‌آوری داده‌ها: نویسنده اول و نویسنده سوم؛ تهیه گزارش پژوهش: نویسنده سوم؛ تحلیل داده‌ها: نویسنده اول، نویسنده دوم و نویسنده سوم؛ تهیه گزارش نهایی: نویسنده اول، نویسنده دوم و نویسنده سوم.

تعارض منافع

بنابر اظهار نویسندگان این مقاله تعارض منافعی ندارد.

حامی مالی

مقاله حاضر بدون حمایت مالی انجام گرفته است.

سپاسگزاری

از داوران محترم به خاطر ارائه نظرهای ساختاری و علمی سپاسگزاری می‌شود.

منابع

افراخته، حسن؛ و حجی‌پور، محمد (۱۳۹۲). تحول نظام مالکیت اراضی روستایی؛ علل و پیامدها، مورد: روستاهای تقاب و معصوم‌آباد در شهرستان خوسف. *اقتصاد فضا و توسعه روستایی*، ۲(۳)، ۲۱- ۱. http://serd.khu.ac.ir/article-1-1741-fa.html

بیات، مصطفی؛ و عزیزپور، فرهاد (۱۳۹۴). تحلیلی بر عوامل مؤثر در قطعه قطعه شدن اراضی روستای میشیجان علیا شهرستان خمین. *برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، ۲۰، ۱۵۰- ۱۳۷. https://dorl.net/dor/20.1001.1.22516735.1394.5.20.11.0

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

توکلی، جعفر؛ و دامن باغ، جواد (۱۳۹۵). پیامدهای تعارض مالکیت بر بهره‌برداری از اراضی کشاورزی (مطالعه موردی: دهستان ماهیدشت شهرستان کرمانشاه). *پژوهش و برنامه‌ریزی روستایی*، ۵(۳)، ۱۴۵-۱۶۱. http://jrrp.um.ac.ir/index.php/RRP/article/view/50741

ذکائی، محمد سعید (۱۳۸۱). نظریه و پژوهش در روش‌های کیفی. *علوم اجتماعی*، ۸(۱۷)، ۶۹- ۴۱. https://dorl.net/dor/20.1001.1.17351162.1381.9.17.2.0

رحمانی چوکامی، علی؛ آمار، تیمور؛ و پور رمضان، عیسی (۱۳۹۹). عوامل و پیامدهای اقتصادی تغییر مالکیت زمین در سکونتگاه‌های روستایی مورد: بخش خمام شهرستان رشت. *اقتصاد فضا و توسعه روستایی*، ۹(۳)، ۱۱۲- ۹۱. http://dorl.net/dor/20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2

رستمی، ولی (۱۳۹۱). *مالیه عمومی با نگرشی حقوقی*، نشر میزان، چاپ اول.

زرنگار، حمیدرضا؛ و ستار، دهقانی (۱۳۹۲). تحلیلی بر حکمت و نظام دهقانی کشاورزی و ضرورت تشکیلاته *تعاون و روستا*، ۱۴(۵)، ۹-۳۸. https://www.magiran.com/p2095426

ساعد وکیل، امیر؛ و عسکری، پوریا (۱۳۸۸). *قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران در نظم کنونی*، مجمع علمی فرهنگی مجد، چاپ سوم.

سوداگر، محمدرضا (۱۳۵۸). *بررسی اصلاحات ارضی (۵۰-۱۳۴۰)*. انتشارات پازند، تهران.

طاهری، احمد؛ احمدی‌پور، زهرا؛ و حافظنیا، محمدرضا (۱۴۰۱). تحلیل ابعاد زیست‌محیطی برنامه‌های توسعه نظام جمهوری اسلامی ایران با استفاده از نظریه داده بنیاد. *برنامه‌ریزی و آمایش فضا*، ۲۶(۳)، ۴۶- ۲۳. https://doi.org/10.2022/hsmsp.26.3.2

عمید زنجانی، عباسعلی (۱۳۸۷). *کلیات حقوق اساسی*، نشر مجد، چاپ سوم.

عمید زنجانی، عباسعلی (۱۳۸۹). *موجبات ضمان، درآمدی بر مسئولیت مدنی و اسباب و آثار آن در فقه اسلامی*، نشر میزان، چاپ دوم.

فرهنگ فقه فارسی. نشر مؤسّسه دائرة المعارف فقه اسلامی، جلد چهارم.

کرمی، شایان (۱۳۹۸). پیامدهای اصلاحات ارضی در غرب ایران (مطالعه موردی: ایلام، کرمانشاه و لرستان). *فرهنگ ایلام*، ۶۳-۶۲(۲۰)، ۱۴۲-۱۶۵. https://doi.org/https://doi.org/10.22034/farhang.2019.96065

کنعانی، محمد طاهر (۱۳۸۷). *تملک اموال عمومی و مباحات (مباحث حقوق اقتصادی مالکیت)*، نشر میزان، چاپ اول.

محقق داماد، سید مصطفی (۱۳۸۹). *قواعد فقه بخش مدنی، مالکیت و مسئولیت*، مرکز نشر علوم اسلامی، جلد دوم، چاپ بیست و هشتم.

محمد بن یعقوب بن اسحاق- شیخ کلینی (۱۴۰۷ ق). *الکافی*. ناشر دار الکتب الإسلامیة، جلد اول.

مرکز آمار ایران (۱۳۳۸- ۱۳۹۳). *سرشماری‌های عمومی کشاورزی*.

مرکز آمار ایران (۱۳۹۵). *سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۹۵ و ۱۳۹۰*.

مؤسسه دائرة المعارف الفقه الاسلامی (۱۴۱۴ ق). *الموسوعة الفقهیة*. جلد دهم.

مؤمنی، حسن؛ و جولایی، سمیرا (۱۴۰۲). بازشناسی ساختاری- کارکردی روستاهای هالیدی (تعطیلات) در قلمرو کردان. *اقتصاد فضا و توسعه روستایی*، ۱۲(۴۶)، ۹۸- ۸۵. http://dx.doi.org/10.61186/serd.12.46.85

وثوقی، منصور؛ و فرجی، افراسیاب (۱۳۸۵). پژوهشی جامعه‌شناختی در زمینه عوامل موثر به تمایل کشاورزان به مشارکت در یکپارچه‌سازی اراضی مزروعی (مطالعه موردی روستاهای زرین دشت). *مجله جامعه‌شناسی ایران*، ۲(۷)، ۱۱۸- ۱۰۱. https://dorl.net/dor/20.1001.1.17351901.1385.7.2.5.8

هاشمی شاهرودی، سیدمحمود (۱۳۹۰). *فرهنگ فقه*، انتشارات مؤسسه دایرةالمعارف فقه اسلامی، جلد اول، چاپ سوم.

هجرتی، محمدحسن؛ و افشاری، مهرنوش (۱۳۸۹). نقش مالکیت‌های ارضی در توسعه روستایی. *نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی*، ۳(۱)، ۱۲۳- ۱۳۶. https://sanad.iau.ir/journal/geography

یاسوری، مجید (۱۳۸۶). دلایل حداقل سودآوری عوامل تولید در مناطق روستایی. *مجله جغرافیا و توسعه منطقه‌ای*، ۹(۵)، ۱۱۳-۱۳۱. https://doi.org/https://doi.org/10.22067/geography.v5i9.4241

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

References

Afrakhteh, H., & Hajipour, M. (2014). Transformation of Rural Land Ownership System; Causes and Consequences, Case of: Tagab and Masoomabad Villages in Khosef County. *Journal of Space Economics and Rural Development*, 2(3), 1-21. (In Persian). http://serd.khu.ac.ir/article-1-1741-fa.html.

Baker, M., & Miceli, T. J. (2005). Land Inheritance Rules: Theory and Cross-cultural Analysis. *Journal of Economic Behavior & Organization*, 56(1), 77–102. https://doi.org/10.1016/j.jebo.2003.09.004

Bayat, M., & Azizpour, F. (2016). An Analysis of the Effective Factors in the Fragmentation of Lands in Upper Mishijan Village, Khomein County. *Journal of Regional Planning*, 20, 150-137. (In Persian). https://dorl.net/dor/20.1001.1.22516735.1394.5.20.11.0.

Bentley, J. W. (1987). Economic and Ecological Approaches to Land Fragmentation: in Defense of a Much-maligned Phenomenon. *Annual Review of Anthropology*, 16(1), 31–67. https://doi.org/10.1146/annurev.an.16.100187.000335

Berry, R. A., & Cline, W. R. (1979). A*grarian Structure and Productivity in Developing Countries: A Study Prepared for the International Labour Office within the Framework of the World Employment Programme*. Johns Hopkins Univ. Press.

Dercon, S. (2009). *Rural Poverty: Old Challenges in New Contexts*. The World Bank Research Observer, 24(1), 1–28.

Dethier, J.-J., & Effenberger, A. (2011). *Agriculture and development: A Brief Review of the Literature*. World Bank Policy Research Working Paper, 5553.

Elsharkawy, M. M., Nabil, M., Farg, E., & Arafat, S. M. (2022). Impacts of Land-use Changes and Landholding Fragmentation on Crop Water Demand and Drought in Wadi El-Farigh, New Delta project, Egypt. *The Egyptian Journal of Remote Sensing and Space Science*, 25(3), 873–885. https://doi.org/10.1016/j.ejrs.2022.08.002

Fraser, E. D. G. (2004). Land Tenure and Agricultural Management: Soil Conservation on Rented and Owned Fields in Southwest British Columbia. *Agriculture and Human Values*, 21, 73–79.

Fuglie, K. O. (2018). *Is Agricultural Productivity Slowing*? Global Food Security, 17, 73–83.

Hartvigsen, M. (2014). Land Reform and Land Fragmentation in Central and Eastern Europe. *Land Use Policy*, 36, 330–341.

Hashemi Shahroudi, S. M. (2012). *Farhang Fiqh*. Islamic Jurisprudence Encyclopedia Publications, first volume, third edition. (In Persian)

Hiironen, J., & Riekkinen, K. (2016). Agricultural Impacts and Profitability of Land Consolidations. *Land Use Policy*, 55, 309–317. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.04.018

Hijrati, M. H. & Afshari, M. (2011). The Role of Land Ownership in Rural Development. *Journal of New Attitudes in Human Geography*, 3(1), 136-123. (In Persian) https://sanad.iau.ir/journal/geography

Hooglund, E. J. (1982). *Land and revolution in Iran, 1960–1980*. University of Texas Press.

Houston, J. M. (1953). A Social Geography of Europe. London: Gerald Duckworth.

Iran Statistics Center. (1960-2015). *General agricultural censuses*. (In Persian)

Iran Statistics Center. (2017). *General population and housing census 2015 and 2015*. (In Persian) Islamic Fiqh Encyclopedia Institute. (1993). Al-Masua'a al-Fiqhiyyah. The tenth volume.

Islamic Jurisprudence Encyclopedia Foundation. *The culture of Persian Jurisprudence*. Publisher: Islamic Jurisprudence Encyclopedia Foundation, Volume IV. (In Persian)

Ju, X., Gu, B., Wu, Y., & Galloway, J. N. (2016). Reducing China's Fertilizer Use by Increasing Farm Size. Global Environmental Change, 41, 26–32. https://doi.org/10.1016/j.gloenvcha.2016.08.005

Kanani, M. T. (2009). *Possession of Public Property and Mobahat (discussions of the economic rights of ownership)*, Mizan publication, first edition. (In Persian)

Karami, SH. (2020). Consequences of Land Reforms in Western Iran (Case Study: Ilam, Kermanshah and Lorestan). *Farhang Elam*, 63-62(20), 142-165. (In Persian) https://doi.org/10.22034/farhang.2019.96065.

Kifle, S., Teferi, B., Kebedom, A., & Legesse, A. (2016). Factors Influencing Farmer's Decision on the Use of Introduced Soil and Water Conservation Practices in the Lowland's of Wenago Woreda,

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

Gedeo Zone, Ethiopia. *American Journal of Rural Development*, 4(1), 24–30. https://doi.org/10.12691/ajrd-4-1-4

King, R., & Burton, S. (1982). Land Fragmentation: Notes on a Fundamental Rural Spatial Problem. *Progress in Human Geography*, 6(4), 475–494. https://doi.org/https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/030913258200600401

Lesiv, M., Laso Bayas, J. C., See, L., Duerauer, M., Dahlia, D., Durando, N., Hazarika, R., Kumar Sahariah, P., Vakolyuk, M., & Blyshchyk, V. (2019). Estimating the global distribution of field size using crowdsourcing. *Global Change Biology*, 25(1), 174–186.

Liu, J., Jin, X., Xu, W., & Zhou, Y. (2022). Evolution of Cultivated Land Fragmentation and Its Driving Mechanism in Rural Development: A Case Study of Jiangsu Province. *Journal of Rural Studies*, 91, 58–72. https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2022.02.011

Liu, J., Jin, X., Xu, W., Sun, R., Han, B., Yang, X., Gu, Z., Xu, C., Sui, X., & Zhou, Y. (2019). Influential Factors and Classification of Cultivated Land Fragmentation and Implications for Future Land Consolidation: A Case Study of Jiangsu Province in Eastern China. *Land Use Policy*, 88, 104185. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104185

Lusho, S., & Papa, D. (1998). Land Fragmentation and Consolidation in Albania. http://digital.library.wisc.edu/1793/21965

Majd, M. G. (1987). Land Reform Policies in Iran. *American Journal of Agricultural Economics*, 69(4), 843–848.

Mellor, J. (2001). *Faster More Equitable Growth–agriculture, Employment Multipliers and Poverty Reduction*. Agricultural Policy Development Project Research Report, 4.

Mellor, J. W. (1976). The Agriculture of India. *Scientific American*, 235(3), 154–163.

Mohaghegh Damad, S. M. (2011). *Rules of Civil Jurisprudence, Ownership and Responsibility*, Islamic Sciences Publishing Center, Volume II, 28th Edition. (In Persian)

Momeni, H., & Julai, S. (2023). Structural-functional Identification of Holiday Villages in Kurdish Territory. *Journal of Spatial Economics and Rural Development*, 12(46), 85-98. (In Persian) http://dx.doi.org/10.61186/serd.12.46.85

Muhammad bin Yaqub bin Ishaq - Sheikh Kilini. (1986). Al-Kafi, Publisher of Islamic Books, first volume. (In Persian)

Niroula, G. S., & Thapa, G. B. (2007). Impacts of Land Fragmentation on Input Use, Crop Yield and Production Efficiency in the Mountains of Nepal. *Land Degradation & Development*, 18(3), 237–248. https://doi.org/https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1002/ldr.771

Noev, N., Swinnen, J. F. M., & Vranken, L. (2004). The Development of Land Rental Markets in Bulgaria and Former Yugoslav Republic of Macedonia. https://doi.org/https://ageconsearch.umn.edu/record/31889/

Omid Zanjani, A. A. (2009). *Generalities of constitutional rights*, Majd Publishing House, third edition. (In Persian)

Omid Zanjani, A. A. (2010). Guarantees, an Introduction to Civil Liability and Its Causes and Effects in Islamic Jurisprudence, published by Mizan, second edition. (In Persian)

Petrescu-Mag, R. M., Petrescu, D. C., Azadi, H., & Petrescu-Mag, I. V. (2018). Agricultural Land Use Conflict Management: Vulnerabilities, Law Restrictions and Negotiation Frames. A wake-up call. *Land Use Policy*, 76, 600–610.

Rahmani Choukami, A., Amar, T., & Pour Ramezan, I. (2021). Economic Factors and Consequences of Land Ownership Change in Rural Settlements, Case: Khammam District in Rasht County. *Space Economics and Rural Development*, 9(3), 91-112. (In Persian) http://dorl.net/dor/20.1001.1.23222131.1399.9.33.5.2

Ren, C., Liu, S., Van Grinsven, H., Reis, S., Jin, S., Liu, H., & Gu, B. (2019). The Impact of Farm Size on Agricultural Sustainability. *Cleaner Production*, 220, 357–367. https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2019.02.151

Rigg, J., Salamanca, A., & Thompson, E. C. (2016). The Puzzle of East and Southeast Asia's Persistent Smallholder. *Rural Studies*, 43, 118–133. https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2015.11.003

Rostami, V. (2013). *Public Finance with a Legal Perspective*, Published by Mizan, first edition. (In Persian)

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]

Saed Vakil, A., & Askari, P. (2010). *The Constitution of the Islamic Republic of Iran in the Current System*, Majd Scientific and Cultural Forum, third edition. Tehran. IRAN. (In Persian)

Schultz, T. W. (1964). *Transforming Traditional Agriculture New Haven*, CT: Yale Univ. Press.

Sklenicka, P. (2016). Classification of Farmland Ownership Fragmentation as a Cause of Land Degradation: A Review on Typology, Consequences, and Remedies. *Land Use Policy*, 57, 694–701. https://doi.org/https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837716300503/pdf?isDTMRedir=true&download=true

Sklenicka, P., Janovska, V., Salek, M., Vlasak, J., & Molnarova, K. (2014). The Farmland Rental Paradox: Extreme Land Ownership Fragmentation as a New Form of Land Degradation. *Land Use Policy*, 38, 587–593. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2014.01.006

Sodagar, M. R. (1980). *Survey of Land Reforms (1340-50)*. Tehran: Pazand Publications. (In Persian)

Taheri, A., Ahmadipour, Z., & Hafeznia, M. R. (2023). Analyzing the Environmental Aspects of the Development Programs of the Islamic Republic of Iran System Using Foundational Data Theory. *Journal of Space Planning and Design*, 26(3), 23-46. (In Persian) https://doi.org/10.2022/hsmsp.26.3.2

Tavakoli, J., & Daman Bagh, J. (2017). Consequences of Ownership Conflict on the Exploitation of Agricultural Lands (Case Study: Mahidasht Village in Kermanshah County). *Rural Planning and Research*, 5(3), 145-161. (In Persian) http://jrrp.um.ac.ir/index.php/RRP/article/view/50741

Thomas, J. (2006). Property Rights, Land Fragmentation and the Emerging Structure of Agriculture in Central and Eastern European Countries. *EJADE: Electronic Journal of Agricultural and Development Economics*, 3(853-2016–56129), 225–275.

Vosouqi, M., & Faraji, A. (2007). A Sociological Research on the Factors Affecting Farmers' Willingness to Participate in the Integration of Cultivated Lands (Case Study of Zarin Dasht Villages). *Iranian Journal of Sociology*, 2(7), 118-101. (In Persian) https://dorl.net/dor/20.1001.1.17351901.1385.7.2.5.8

Vranken, L., Macours, K., Noev, N., & Swinnen, J. (2011). Property Rights Imperfections and Asset Allocation: Co-ownership in Bulgaria. *Comparative Economics*, 39(2), 159–175. https://doi.org/10.1016/j.jce.2010.12.003

Yasuri, M. (2008). Reasons for Minimum Profitability of Production Factors in Rural Areas. *Geography and Regional Development*, 9(5), 113-131. (In Persian) https://doi.org/10.22067/geography.v5i9.4241

Yucer, A. A., Kan, M., Demirtas, M., & Kalanlar, S. (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, 1–7. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.04.029

Zakai, M. S. (2003). Theory and Research in Qualitative Methods, *Social Sciences*, 8(17), 41-69. (In Persian) https://dorl.net/dor/20.1001.1.17351162.1381.9.17.2.0

Zarangar, H. R., & Sattar, D. (2014). An Analysis on the Wisdom and Peasant System of Agriculture and the Necessity of Organizations. *Cooperative and Rural Journal*, 14(5), 38-9. (In Persian) https://www.magiran.com/p2095426

Zhang, Z., Zhao, W., & Gu, X. (2014). Changes Resulting from a Land Consolidation Project (LCP) and Its Resource–environment Effects: A Case Study in Tianmen City of Hubei Province, China. *Land Use Policy*, 40, 74–82. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2013.09.013

[Downloaded from system.khu.ac.ir on 2026-06-26]
[DOR: 20.1001.1.23222131.1404.14.51.7.5]
[DOI: 10.61882/serd.14.51.7]