

فما أغفل التوصل فيه من طلبات موضوعية . وينبغي أخيراً الاعتراض عليه من الخارج عن الحصومة^(١) . ففي الحالة الأولى وهي حالة المشتري لعين المؤجرة ، يعترض عليه المشتري من هذا المشتري إذا وقع البيع الثاني بعد رفع الاعتراض الأول . وفي الحالة الثانية وهي حالة المستأجرين المتضامنين ، يعترض عليه مستأجر ضامن ثالث لم يدخل في الحصومة الأصلية ولا في الاعتراض عليها^(٢) .

• • •

ملاحظة هامة : بعد تصحيح تجارب هذا الكتاب ، نشر في الصحف أن مجلس الرياسة وافق بجلسته المنعقدة في ١٢ ديسمبر سنة ١٩٦٢ ، على تعديل المادة الأولى من قانون إيجار الأماكن رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على الوجه الآتي :

تسرى أحكام هذا القانون ، فيما عدا الأراضي النضاء ، على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة ، مستأجرة من المالك أم من مستأجر لها ، وذلك في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون نظام الإدارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ .

أما القرى فلا تسرى عليها أحكام هذا القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص . فالغى بهذا التعديل الجندول المرافق لقانون إيجار الأماكن ، وأصبح هذا القانون سارياً على جميع عواصم المحافظات وعلى جميع المدن ، أما القرى فلا يسرى عليها القانون إلا بقرار من وزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص .

(١) أحمد أبو الوفا في المرافعات سنة ١٩٥٢ فقرة ٥٤٢ ص ٦٥٨ - عبد المنعم الشرفاوى في المرافعات سنة ١٩٥٠ فقرة ٤٤٩ ص ٦١٩ - محمد الشهاوى في المرافعات ٢ سنة ١٩٢٧ فقرة ٩٩٣ .

(٢) وغنى عن البيان أن هذا المستأجر المتضامن الثالث ، كما يستطيع الاعتراض على الحكم الصادر في الاعتراض ، يستطيع كذلك الاعتراض على الحكم الصادر في الحصومة الأصلية ، إذ هو لم يدخل خصماً في أى من الحصومتين .

الفصل الثاني

إيجار الأراضي الزراعية

٧٢٩ - طريقته لإيجار الأراضي الزراعية: نظم التقنين المدني طريقتين لإيجار الأراضي الزراعية: (الطريقة الأولى) هي طريقة الإيجار العادي، وتسرى في شأنها في الأصل الأحكام العامة التي قدمناها في عقد الإيجار. ولكن القانون خصها ببعض أحكام تتلاءم مع طبيعتها، نظراً لأهمية الزراعة في مصر. هذا إلى أن قانون الإصلاح الزراعي أتى بنصوص هامة في تحديد العلاقة بين مستأجرى الأرض الزراعية ومالكها، عدلت في بعض النواحي ما كان يسرى على هذا الإيجار من أحكام عامة. (الطريقة الثانية) هي طريقة المزارعة. وللمزارعة خصائص تميزها عن الإيجار العادي، وقد عني التقنين المدني بإيراد النصوص التي تتضمن هذه الخصائص. وتدخل قانون الإصلاح الزراعي أيضاً في المزارعة، لا فحسب باعتبارها إيجاراً لأرض زراعية، بل أيضاً من حيث هي مزارعة تتميز بخصائصها.

ونبحث كلاماً من هاتين الطريقتين في إيجار الأراضي الزراعية (١) :

الفرع الأول

الإيجار العادي للأراضي الزراعية

٧٣٠ - النصوص التي تنطبق على إيجار الأراضي الزراعية وما تناوله

هذه النصوص: بعد أن فرغ التقنين المدني من إيراد النصوص المتعلقة بعقد الإيجار بوجه عام، انتقل إلى بعض أنواع الإيجار، وبدأ بإيجار الأراضي

(١) ويلاحظ أنه، بجانب الأحكام التي نص عليها القانون في إيجار الأراضي الزراعية وفي المزارعة، يجب أيضاً اتباع العرف الزراعي. وللعرف هنا أهمية خاصة، فهو كثيراً ما يكمل الأحكام التي نص عليها القانون، بل كثيراً ما ينسخها ويعدل عليها إذا لم تكن نصوماً آتية.

الزراعية . فأورد المواد من ٦١٠ إلى ٦١٨ ينص فيها على أحكام خاصة بهذه الأراضي تتعلق بالمواشي والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض ، وبالسنة الزراعية ، وبكيفية استغلال المستأجر للأرض والإصلاحات التي يقوم بها ، وبتعذر انتفاع المستأجر بالأرض إما لتعذر تهيئتها للزراعة أو لهلاك البذر أو لهلاك الزرع نفسه ، وبحق المستأجر عند انتهاء الإيجار أن يبقى في العين إلى أن تنضج القلة ، وبواجبه في أن يسمح لخلفه بتبئية الأرض وبزراها ثم أتى قانون الإصلاح الزراعي^(١) ، ففقد الباب الخامس منه (م ٣١-٣٧) لتحديد العلاقة بين مستأجر الأرض الزراعية ومالكها^(٢) . ومنع في هذا الباب

(١) صدر المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالإصلاح الزراعي في ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، ونشر في الجريدة الرسمية في التاريخ ذاته بالعدد رقم ١٣١ مكرراً . وصدرت جملة قوانين معدلة له بعد ذلك ، سيأتي بيان ما يدخل في نطاق بحثنا منها . وقد أنشئت بموجب المادة ١٢ من هذا القانون هيئة باسم « الهيئة العامة للإصلاح الزراعي » منحت الشخصية المعنوية ، لتتولى عمليات الاستيلاء والتوزيع وإدارة الأقطان المستولى عليها إلى أن يتم توزيعها ، ويكون لها الإشراف على جميعات التعاون للإصلاح الزراعي . ويتولى إدارة هذه الهيئة مجلس إدارة يشكل بقرار من رئيس الجمهورية . ولهذا المجلس تفسير أحكام قانون الإصلاح الزراعي ، وتعتبر قراراته في هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً ، وتنشر في الجريدة الرسمية (م ١٢ مكررة أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ٢٦٤ لسنة ١٩٥٢) . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ٢٦٤ لسنة ١٩٥٢ : « يعترض تنفيذ المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالإصلاح الزراعي مصائب ترجع إلى غموض بعض نصوصه واحتمال بعضها الآخر أكثر من معنى ، مما يقتضى تفسير تلك النصوص بإيضاح فرضها وبيان مدلولها دون أن تدعو الحالة إلى تعديلها بتشريع جديد . وقد روى لذلك أن تخول اللجنة العليا المنصوص عليها في المادة ١٢ من المرسوم بقانون سالف الذكر سلطة استصدار قرارات تفسيرية لأحكام ذلك المرسوم بقانون باعتبارها الهيئة المشرفة على عمليات الاستيلاء والتوزيع ، فهي بهذه المثابة أوثق الهيئات صلة بالإصلاح الزراعي وإشكالات تنفيذه والحلول الملائمة لها . وغنى عن البيان أن قرارات اللجنة في هذا الصدد تكون في حدود التفسير التشريعي لا تجاوزه إلى الإضافة أو التعديل ، وأن هذه القرارات تسرى من تاريخ سريان النصوص المفسرة لا من تاريخ نشر التفسير في الجريدة الرسمية » .

وعلى ذلك تكون قرارات التفسير التي يصدرها مجلس الإدارة إما تفسيراً تشريعياً ملزماً على الوجه الذي تقدم بيانه ، وإما تفسيراً عادياً ليس له ما للتفسير التشريعي من قوة الإلزام ولا ينشر في الجريدة الرسمية .

(٢) ويقصد بالأرض الزراعية الأرض المزروعة فعلاً أو الأرض القابلة للزراعة ولو لم تزرع ، وذلك فيما عدا الأراضي الداخلة في كردون البنادر والبلاد إذا كانت قد صدرت مراسيم بتقسيمها طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وفرضت عليها مراند الأملاك المبنية -

تأجير الأرض الزراعية لإلأمن بتولى زراعتها بنفسه ، ووضع حداً أقصى للأجرة ، وحداً أدنى للمدة ، وأوجب أن يكون عقد الإيجار ثابتاً بالكتابة ، والأى تزيد جملة ما ينتفع به الشخص من الأراضى الزراعية على خمسين فداناً أو على القدر الجائز له تملكه أيها أكثر (١) . وفى نهاية قانون الإصلاح الزراعى (م ٣٩ مكررة وم ٣٩ مكررة ١) أوجب المشرع امتداد عقود الإيجار بمحكم القانون لمدة معينة ، أطالها بعد ذلك بتشريعات متعاقبة ، وصلر قانون خاص (رقم ٤٧٦ لسنة ١٩٥٣) ينشئ " لجاناً للفصل فى المنازعات الناشئة عن امتداد هذه العقود .

هذه هى جملة النصوص التى وردت فى إيجار الأراضى الزراعية فى كل من التقنين المدنى وقانون الإصلاح الزراعى (٢) ، وتولى الآن بحثها ، ملتزمين فى ذلك نفس

— (٣م) من قرار اللجنة العليا للإصلاح الزراعى رقم ١ لسنة ١٩٥٣ المعدل بالقرار رقم ٤ لسنة ١٩٥٣ (٣م : تفسير تشريعى) .

ومادام المقصود من الإيجار هو الاستغلال الزراعى للأرض ، فإن الإيجار يكون فى هذه الحالة إيجاراً لأرض زراعية . لا يحول دون ذلك أن تكون فى البنادر والبلاد وسط المناطق المبنية ، كما هو شأن المشاتل التى تقع وسط الأماكن المبنية . ولا يحول دون ذلك أيضاً أن يكون استغلال الأرض للحصول على إنتاج حيوانى ، فهذا الاستغلال يعد ضرباً من ضروب الاستغلال الزراعى (انظر فى ذلك جلال العدى ص ٢٤) .

(١) وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية للباب الخامس من قانون الإصلاح الزراعى : « ولما كان الفلاحون يجدون أنفسهم ولا مورد لهم إلا زراعة الأرض ، فيقبلون على استجارها فى ظل أوضاع مجحفة أو مرهقة ، فقد تناول المشروع فى الباب الخامس منه تنظيم علاقة المستأجر بالمالك على أساس العدل والنصفة وحماية الطرف الضعيف من استغلال الطرف القوى » . ويبين من ذلك أن هذه النصوص من قانون الإصلاح الزراعى كلها نصوص آمرة تتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها .

وقد صدر الباب الخامس المشار إليه بالمادة ٣١ وتجرى على الوجه الآتى : « ابتداء من السنة الزراعية التالية للعمل بهذا القانون تنظم العلاقة بين مستأجر الأرض ومالكها وفقاً لأحكام المواد الآتية » . وقد صدر من مجلس إدارة هيئة الإصلاح الزراعى ، بجملة ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢ ، تفسير عادى لهذه المادة على النحو الآتى : ١ - السنة الزراعية التى تشير إليها المادة ٣١ من القانون هى السنة الزراعية ١٩٥٢ - ١٩٥٣ فيما يختص بالمناطق التى تبدأ فيها السنة الزراعية فى نوفمبر من كل عام . ٢ - أما فى الجهات التى يقضى العرف فيها أن تبدأ السنة الزراعية فى موعد آخر ، فإن السنة التالية لصدر القانون تختلف فى بدايتها ونهايتها عن ذلك ، فتلا بالنسبة إلى مناطق زراعة القصب التى تبدأ فيها السنة الزراعية فى مايو تبدأ السنة التالية للعمل بالقانون فى مايو سنة ١٩٥٣ . (٢) وقد ورد فى التتئين المدنى العرائى طائفة مستفيضة من نصوص فى إيجار الأراضى -

الترتيب الذي اتبعناه في بحث الإيجار بوجه عام . فبحث هذه الأحكام الخاصة :
(أولاً) فيما يتعلق بأركان الإيجار . (ثانياً) وفيما يتعلق بآثار الإيجار . (ثالثاً)
وفيما يتعلق بانتهاء الإيجار .

١ - الزراعية ، بعضها يذابل نظيراً له في التفتين المصري وتذكره في موضعه ، وبعض لا نظير له
وهو مأخوذ من الفقه الإسلامي ويعتبر في الوقت ذاته تطبيقاً للقواعد العامة .

ومن هذه النصوص التي لا نظير لها في التفتين المصري ، وهي مأخوذة من الفقه الإسلامي
ويمكن اعتبارها تطبيقاً للقواعد العامة ، النصوص الآتية :

٧٩٤ م : تصح إجارة الأرض للزراعة ، مع بيان ما يزرع فيها أو تخيير المستأجر بأن
يزرع ما يبدأ له فيها .

٧٩٥ م : ١ - لا تجوز إجارة الأرض إجارة منجزة وهي مشغولة بزرع لغير المستأجر
إن كان الزرع بقلا لم يدرك أو ان حصاده وكان مزروعاً فيها بحق . فإن كان الزرع القائم
بالأرض ملكاً للمستأجر ، جازت إجارة الأرض له . ٢ - وإن كان الزرع مدركاً ، جازت
إجارة الأرض لغير صاحبه ، ويؤمر بحصاده وتسليم الأرض فارغة للمستأجر .

٧٩٦ م : إذا كان الزرع القائم بالأرض مزروعاً فيها بغير حق ، فلا يمنع عدم إدراكه
من صحة إجارة الأرض لغير صاحب الزرع ، ويجبر صاحبه على خله ولو كان بقلا .

٧٩٧ م : تصح إجارة الأرض المشغولة بزرع غير المستأجر إجارة مضافة إلى وقت
يحصده فيه الزرع وتصير الأرض فارغة قابلة للتسليم للمستأجر في الوقت المسمى ، وهذا سواء
كان الزرع قائماً بحق أو بغير حق ، مدركاً أو غير مدرك .

(انظر في ذلك عباس حسن الصراف فقرة ١٠٥٧ - فقرة ١٠٥٨) .

وفي تفتين الموجبات والمعقود اللباني كذلك نصوص مستفيضة في إيجار الأراضي الزراعية ،
وأكثرها مأخوذ من التفتين المدني الفرنسي . ونورد هنا بعضاً منها بما لا نظير له في التفتين المدني
المصري ، ولكنه يعتبر تطبيقاً للقواعد العامة :

٦٠٢ م : يخضع لإيجار الأراضي الزراعية للقواعد العامة المبينة آنفاً وللقواعد الخاصة بالنصوص
عليها في المواد الآتية .

٦٠٤ م : يجب أن يمين في عقد الإيجار نوع المزرعات أو الحاصلات التي تكون موضوع
الاستئجار . وإذا لم يمين ، هد المستأجر مأذوناً في زرع كل ما يمكن زرعه في الأراضي المماثلة
للمأجور .

٦٢١ م : حل المستأجر أن يرد في نهاية العقد الأشياء التي استلمها بموجب البيان . وهو مشمول
بها فيما خلا الأحوال التي تنشأ عن قوة قاهرة ولا تعزى إلى خطأ منه ، وفيما خلا التيب الناتج
عن استعمال تلك الأشياء استعمالاً عادياً . وإذا كان في مدة العقد قد سد ما نقص من هذه
الأشياء أو أصلح ما تيب ، حق له أن يسترد المال الذي أنفق في هذا السبيل ما لم يكن هناك
خطأ يعزى إليه .

٦٢٢ م : إذا كان المستأجر قد أكل من ماله عدة استثمار المأجور وزاد عليها أدوات
لم تذكر في البيان ، فللمالك الخيار عند نهاية الإيجار بين أن يدفع له قيمتها بعد التخمين أو أن يعيدها
إليه على حالتها .

المبحث الأول

الأحكام المتعلقة بأركان الإيجار

٧٣١ - ما تناوله هذه الأبطالم : بين مما قلناه أن أحكام إيجار الأراضي الزراعية المتعلقة بأركان هذا الإيجار تناول المسائل الآتية : (أولاً) وجوب انعقاد الإيجار بالكتابة : م ٣٦ من قانون الإصلاح الزراعي . (ثانياً) فرض حد أدنى للمدة ، وهو ثلاث سنوات أى ثلاث دورات زراعية سنوية : م ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعي . (ثالثاً) فرض حد أقصى للأجرة ، وهو سبعة أمثال الضريبة : م ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعي .

§ ١ - انعقاد الإيجار بالكتابة

٧٣٢ - النصوص القانونية : تنص المادة ٣٦ من قانون الإصلاح الزراعي على ما يأتي :

« يجب أن يكون عقد الإيجار ثابتاً بالكتابة ، مهما كانت قيمته . ويكتب العقد من أصلين ، يتي أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر .
« فإذا لم يوجد عقد مكتوب ، كان الإيجار مزروعة لمدة ثلاث سنوات نصيب المالك فيها النصف بعد خصم جميع المصروفات . »

٧٣٣ - الكتابة لهرفقار لا للإثبات : ويوم النص المتقدم الذكر لأول وهلة أنه يتطلب الكتابة في إيجار الأرض الزراعية للإثبات^(١) ، لا للانعقاد . وهذا قالت الكثرة الغالبة من الفقهاء في مصر^(٢) . ولكننا نؤثر الأخذ برأى الأقلية^(٣) ، ويذهب هذا الرأي إلى أن الكتابة ركن شكلي في إيجار الأرض الزراعية ، لا ينعقد هذا الإيجار بدونه . إذ لو كانت الكتابة غير مطلوبة إلا للإثبات ، لترتب على ذلك أن الإيجار غير المكتوب يكون صحيحاً بالرغم من انعدام الكتابة ، وإذا كان

(١) ويفهم ذلك بوجه خاص من عبارة « مهما كانت قيمته » ، فكأن المقصود أن الإيجار لا يثبت إلا بالكتابة ولو كانت قيمته لا تزيد على عشرة جنيهات .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٣٠١ ص ٥٦٥ - محمد كامل مرمى فقرة ٢٨٤ ص ٣٦٨ - عبد المنعم البدر اوى ص ٢٤ - عبد المنعم فرج الصدة فقرة ٧٦ ص ١٠٨ - جلال العلوي ص ٩٨ - ص ٩٩ - محمد على عرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي فقرة ١٠٥ ص ١٨١ .

(٣) منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٥ - محمد لبيب شنب فقرة ١٨ .

لا يجوز إثباته بالبينة أو بالقرائن، فإنه مع ذلك يجوز إثباته بالإقرار أو باليمين (١) ، ولكن النص صريح في أنه إذا لم يوجد عقد مكتوب في إيجار الأرض الزراعية ، كان العقد باطلا كإيجار عادي . وإذا تحول بعد ذلك إلى مزارعة ، فإن ذلك يكون بحكم نص خاص ورد في القانون . وكان الواجب لو أن الكتابة كانت للإثبات ، ولم توجد ، وتصادق الطرفان مع ذلك على وجود عقد الإيجار ، أو وجه أحدهما اليمين الحاسمة إلى الآخر فنكل ، أو ردت اليمين إلى من وجهها فحلف ، أن يثبت عقد الإيجار ولو لم توجد الكتابة . ولكن الإيجار يكون في جميع هذه الأحوال باطلا ، وهذا دليل على أن الكتابة للانعقاد لا للإثبات (٢) .

٧٣٤ - الشكل المطلوب ومهمته : الشكل الذي تطلبه القانون هو الكتابة

ولو كانت عرفية . ويجب أن يكتب عقد الإيجار من أصلين ، يبقى أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر .

وحكمة هذا النوع من الشكل أن المشرع أراد أن يقضى به على أسلوب من أساليب الاستغلال التي كان كثير من كبار الملاك يلجأون إليها للتعسف بالفلاحين . فكان مالك الأرض يكتب الشروط التي يريدتها ويمضي عليها الفلاح أو يختم ، ويبقى العقد المكتوب من أصل واحد في يد المالك وحده . وفي أحيان كثيرة يجعل المالك الفلاح يمضي أو يختم على بياض ، ثم يملأ المالك البياض بعد ذلك بما يشاء . والفلاح في جميع الأحوال لا يعلم ما هي شروط العقد التي أمضاها ولا يدرك ماهية هذه الشروط ، وبخاصة أن العقد ليس بيده . ثم يتصرف المالك بعد ذلك حسبما تقتضيه مصلحته ، فإذا رأى أن هذه المصلحة تقتضي إبراز العقد ليلزم الفلاح به أبرزه ، وإلا أخفاه وليس في يد الفلاح أصل آخر من العقد المكتوب حتى يستطيع أن يبرزه هو . فأوجب القانون أن يكون عقد الإيجار مكتوباً من أصلين ، أحدهما يبقى مع المالك ، والآخر يبقى مع المستأجر .

(١) وهذا ما لا يلزم به حتى من يقول بأن الكتابة للإثبات لا للانعقاد (سليمان مرقس

فقرة ١١٧ ص ١٩٤) .

(٢) وفي فرنسا يوجب القانون (م ٢٠ من قانون ١٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥) أن يكون

إيجار الأرض الزراعية بالكتابة ، فإذا لم توجد كتابة جاز إثبات الإيجار في ذاته بجميع الطرق ، فإذا ما ثبت الإيجار اعتبر إيجاراً معتقداً لتسع سنوات وبشروط عقد الإيجار النموذجي (contrat - type) ويذهب رأى في فرنسا إلى أن هذا يؤدي إلى أن الشروط المخالفة للعقد النموذجي هي التي يختم أن تم بالكتابة (بلانيول وريبير بولانجه ٢ فقرة ٢٧٨٣) .

٧٣٥ - جزاء الإيجار بالشكل : فإذا لم يكن عقد الإيجار مكتوباً ، أو كان مكتوباً من أصل واحد ، أو كان مكتوباً من أصلين ولكن المالك استبقاها في يده ولم يعط المستأجر واحداً منهما ، كان العقد باطلاً (١) .

وكان مقتضى هذا البطلان أن العقد لا ينتج أى أثر ، ويعتبر الفلاح فى الأرض دون سند فيستطيع المالك أن يطلب من قاضى الأمور المستعجلة الحكم بطرده . لذلك لم يقف المشرع عند حد البطلان ، بل حول العقد من إيجار عادى باطل إلى مزارعة صحيحة . وجعل مدتها ثلاث سنوات وبى أقل مدة لأى إيجار يقع على أرض زراعية كما سئرى ، وجعل نصيب المالك فيها النصف بعد خصم جميع المصروفات وهو أكبر نصيب يستطيع المالك أن يأخذه فى المزارعة كما سيجىء . ويغلب أن يكون ذلك فى مصلحة الفلاح ، وإن كان غير مجحف بالمالك فهو يأخذ فى المزارعة أكبر نصيب ممكن . ولكنه فى الوقت ذاته مجبر على قبول الفلاح مزارعاً وقد أراد أن يكون مستأجراً ، والمزارع يعتد فيه باعتبارات شخصية لا يعتد بها فى المستأجر .

وتحول العقد هنا من إيجار إلى مزارعة ليس هو التحول المنصوص عليه فى المادة ١٤٤ ملقى . فهذه المادة تفرض عقداً باطلاً توافرت فيه أركان عقد آخر ، فيتحول العقد الباطل إلى هذا العقد الآخر الذى توافرت أركانه ، ويكون صحيحاً بهذا الاعتبار إذا تبين أن نية المتعاقدين كانت تنصرف إلى إبرام هذا العقد الآخر .

(١) وقد صدر تفسير تشريعى - م ١ من قرار رقم ٢ لسنة ١٩٥٣ - للمادة ٣٩ مكررة من قانون الإصلاح الزراعى ، من اللجنة العليا للإصلاح الزراعى ، ويقضى بما يأتى : « حق امتداد الإيجار المحول لمن يزرع الأرض بنفسه ، وفقاً للمادة ٣٩ مكررة من قانون الإصلاح الزراعى ، مقيد بحكم المادة ٣٦ من القانون المذكور . فإذا امتنع المستأجر من كتابة العقد وتوقيمه ، جاز للمالك اتخاذ الإجراءات العادية لإخلائه من الأرض » (عثمان حسين عبد الله فى شرح أحكام الإصلاح الزراعى ص ١٠٩) . ويبدو ، تعقياً على هذا التفسير ، أنه إذا امتد الإيجار بحكم القانون لا يقتضى الأمر كتابة العقد من جديد ، فالامتداد استمرار للعقد الأصل . ويمكن أن يكون العقد الأصل مكتوباً من أصلين ، ليمتد بعد ذلك دون حاجة إلى إعادة الكتابة .

هذا وبعد تصحيح تجارب هذا الكتاب ، نشر فى الصحف أن هناك مشروع تعديل فى قانون الإصلاح الزراعى يقضى بأن يكتب عقد الإيجار من ثلاث نسخ ، تعطى اثنان منها للمتعاقدين . وتودع الثالثة بالجمعية للتعاونية الزراعية ، فإن لم توجد جمعية بالقرية أودعت فى الجمعية المشتركة بالمركز . ولا تسمع الدعاوى الناشئة عن الإيجار ، إن لم يكن العقد ثابتاً بالكتابة ، ثم يفرض مشروع التعديل فى تفصيل إجراءات ترمى إلى جعل الجمعية التعاونية مشرفة على تحرير عقود الإيجار والاحتفاظ بصورة منها ، كما أن لهذه الجمعية أن تتولى إيجار الأرض ، بناء على طلب صاحبها ، لصدر الزراع ، وتقوم بتحصيل الأجرة .

وهنا لم تتوافر أركان المزارعة في عقد الإيجار العادى الذى أبرمه المتعاقدان دون كتابة ، وما كانت نية المتعاقدين لتصرف إلى إبرام المزارعة أو فى القليل لم تكن نية المالك لتصرف إلى ذلك . وإنما تحول الإيجار العادى إلى مزارعة بسلطان القانون ، لاعلى أساس إرادة مفترضة أو إرادة محتملة للمتعاقدين . فالتزم المتعاقدان بالمزارعة لأن القانون هو الذى أراد ذلك ، وهذا ضرب من ضروب الإيجار على التعاقد .

رحتى نتصور إعمال هذه الأحكام فى العمل ، نفرض أولاً أن عقد إيجار لم يكتب ، ثم نفرض بعد ذلك أن عقد الإيجار قد كتب . فإذا كان عقد الإيجار لم يكتب ، وأنكره المؤجر ، جاز للمستأجر أن يثبت عقد الإيجار فى ذاته بجميع الطرق بما فى ذلك البينة والقرائن ، وتنفيذ الإيجار فى ذاته يصلح قرينة على وجوده . فإذا ما ثبت الإيجار على هذا الوجه ، فقد ثبت أنه إيجار غير مكتوب ، ومن ثم يتحول إلى مزارعة مدتها ثلاث سنوات ونصيب المالك فيها النصف (١) . وإذا كتب المالك عقد الإيجار من أصل واحد استبقاه فى يده وفقاً لما ألفه من قديم ، ورأى بعد ذلك أن يبرز العقد حتى يلزم به المستأجر ، دفع هذا بطلان العقد لأنه كتب من أصل واحد ، ويقع عبء إثبات أن العقد كتب من أصليين على المؤجر لاعلى المستأجر . ذلك لأن المؤجر يدعى أن عقد إيجار صحيح قد أبرم بينه وبين المستأجر ، فعليه أن يثبت أن هذا العقد قد استوفى أركانه ومنها كتابة العقد من أصليين . فإذا عجز عن إثبات ذلك ، تبين للقاضى عندئذ أن عقد الإيجار الذى أبرم بين الطرفين ، ودل عليه الأصل الذى أبرزه المالك ، هو عقد إيجار باطل لعدم استيفائه الشكل المطلوب ، فيقضى بتحويله إلى مزارعة . ويستطيع المالك أن يحتاط إذا كان عقد الإيجار كتب من أصليين سلم أحدهما للمستأجر . ويكفيه فى ذلك أن يكتب فى الأصل الذى احتفظ به أن العقد جرر من أصليين سلم أحدهما للمستأجر وبقي الآخر معه ، ويمضى المستأجر هذه العبارة . فيتمكن المالك عندئذ من تقديم دليل كتابى على أن العقد حرر من أصليين ، ويقع فى هذه الحالة عبء إثبات أن العقد حرر من أصل واحد على المستأجر (٢) .

(١) انظر فى هذا المعنى بلانويل وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٧٨٣ .

(٢) ويبدو أن للمستأجر فى هذه الحالة أن يثبت أن العقد حرر من أصل واحد بجميع =

٢٥ - الحد الأدنى للمدة

٧٣٦ - النصوص القانونية : تنص المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعي

على ما يأتي :

« لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض عن ثلاث سنوات . »

وجاء في المذكرة الإيضاحية في صدد هذا النص : « لضمان استقرار الزراعة

في الأرض واستغلالها على وجه مرض ، وضع حد أدنى لمدة عقد الإيجار - ثلاث

سنوات - تمشياً مع اللبورة الزراعية الثلاثية . »

ثم جاءت تشريعات لاحقة أضافت إلى المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعي

الفقرتين الآتيتين :

« ويستثنى من ذلك الأراضي المستولى عليها تنفيذاً لأحكام هذا القانون . »

« ويجوز للهيئة العامة للإصلاح الزراعي إلغاء عقود إيجار الأراضي المستولى

عليها إذا استلزمت إجراءات التوزيع ذلك ، أو أخل المستأجر بالتزام جوهرى

يقضى به العقد أو القانون . ويكون هذا القرار نهائياً وينفذ بالطريق الإدارى ،

واستثناء من أحكام قانون مجلس الدولة وقانون نظام القضاء لا يجوز الطعن بإلغاء

هذا القرار أو وقف تنفيذه ،^(١) .

= طرق الإثبات . ولا يعترض عليه بأنه لا يستطيع إثبات عكس ما بالكتابة إلا بالكتابة أو بما

يقوم مقامها ، ذلك أن تحرير العقد من أصل واحد واقعة مادية يجوز إثباتها بجميع الطرق ،

ولو وجدت كتابة تدل على العكس (قارن سليمان مرعس فقرة ٣٠١) .

(١) وبدأت إضافة هاتين الفقرتين بالقانون رقم ٤٠٥ لسنة ١٩٥٣ على الوجه الآتى :

« ويستثنى من ذلك الأراضي المستولى عليها تنفيذاً لأحكام هذا القانون - ويجوز لجنة العليا

للإصلاح الزراعي إلغاء عقود الأراضي المستولى عليها في نهاية السنة الزراعية التي يتم فيها الاستيلاء . »

وجاء في المذكرة التفسيرية لهذا القانون : « بصور قانون الإصلاح الزراعي لا يجوز لأى

شخص أن يمتلك من الأراضي الزراعية أكثر من مائتى فدان (الآن مائة) ، وملكية ما يجاوز

هذا القدر مقيدة وموقفة ، وإن كان الاستلام الفعلي لم يتم بعد فإنها تعتبر في حكم المستولى عليها وألها

التوزيع على صغار الفلاحين طبقاً لأحكام القانون . ونظراً لأن المادة ١٤ من القانون نصت

على أن الأرض تسلم لمن آلت إليه من صغار الفلاحين محالية من حقوق المستأجر ، لذلك كان

من المتعين تمشياً مع الغرض الذى يستهدفه التشريع إضافة حكم خاص للمادة ٣٥ من القانون

يستثنى الأراضي المستولى عليها من شرط التأجير لمدة ثلاث سنوات ، مع تمكين اللجنة العليا

للإصلاح الزراعي من إلغاء عقود إيجار تلك الأراضي في نهاية السنة الزراعية التي يتم فيها الاستيلاء . »

(زكى سعيد البدرخان في شرح قانون الإصلاح الزراعي جزء ٢ ص ١١٥ - ص ١١٦) .

ثم صدر بعد ذلك تشريع آخر أكل التعديل على النحو الذى نراه في المتن .

وتنص المادة ٦١٢ من التقنين المدني على ما يأتي :

« إذا ذكر في عقد إيجار الأرض الزراعية أن الإيجار قد عقد لسنة أو لعدة سنوات ، كان المقصود من ذلك أنه قد عقد لدورة زراعية سنوية أو لعدة دورات ، (١) .

ويقابل هذا النص في التقنين المدني السابق المادة ٣٨٤/٤٦٩ (٢) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى : في التقنين المدني السوري م ٥٧٩ - وفي التقنين المدني الليبي م ٦١١ - وفي التقنين المدني العراقي م ٧٩٩ - وفي تقنين الموجبات والعقود اللبناني م ٦٠٣ و ٦١٥ و ٦١٦ (٣) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨١٦ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق لما استقر عليه نهائياً في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٤١ من المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٠ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٢ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٦ - ص ٦٠٧) .

(٢) التقنين المدني القديم م ١٦٩/٣٨٤ : إذا كان إيجار أرض الزراعة لسنة أو لعدة سنوات ، فتعتبر المدة باعتبار محصولات سنة أو عدة سنوات . (والتقنين القديم يتفق في أحكامه مع التقنين الجديد) .

(٣) التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٧٩ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦١١ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٧٩٩ : من استأجر أرضاً سنة ليزرع فيها ماشاء ، فله أن يزرعها دورة مشوية شتوياً وصيفياً . فإذا استأجرها لعدة سنوات ، كان له أن يزرعها دورات زراعية بقدر هذه السنوات . (وتتفق أحكام التقنين العراقي مع أحكام التقنين المصري : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٦٦) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لا مقابل . ولكن يوجد في التقنين اللبناني نصوص عن المدة في إيجار الأراضي الزراعية في المواد ٦٠٣ و ٦١٥ و ٦١٦ : م ٦٠٣ : يمكن عقد الإيجار على الأراضي الزراعية لمدة أربعين سنة على الأكثر . وإذا عقدت الإجارة لمدة تتجاوز هذا الحد ، كان لكل من المتعاقدين أن يفسخ العقد عند انقضاء الأربعين سنة (ولا مقابل لهذا النص في التقنين المصري ، والحد الأقصى لمدة إيجار الأراضي الزراعية في هذا التقنين الأخير هو نفس الحد الأقصى لمدة الإيجار بوجه عام) .

م ٦١٥ : إن إيجار الأراضي الزراعية ينتهي حتماً عند حلول المدة المعينة له . وإذا لم تعين المدة ، حد الإيجار سقوطاً للمدة اللازمة للمستأجر ليبنى جميع ثمار الأرض المأجورة . ويجب أن يبلغ طلب التخلية قبل انتهاء السنة الجارية بستة أشهر على الأقل . إن الأراضي الصالحة للحث -

٧٣٧ - الحد الأدنى للفترة ثلاث سنوات زراعية : ويتبين من النصوص

المتقدمة الذكر أن القانون فرض حداً أدنى للفترة في إيجار الأراضي الزراعية : ثلاث سنوات^(١) أي ثلاث دورات زراعية سنوية . والسنة الزراعية غير السنة التقويمية ، فهي تختلف عنها في المبدأ وفي النهاية^(٢) . تبدأ السنة الزراعية في أكثر المحصولات في نوفمبر وتنتهي في أكتوبر^(٣) ، وفي بعض المحصولات الأخرى كالقصب تبدأ وتنتهي في ميعاد آخر . والمهم أن تكون السنة الزراعية دورة زراعية كاملة ، تستغرق في أكثر المحصولات الزراعة الشتوية والزراعة الصيفية . ولم يضع التقنين المدني للفترة في إيجار الأراضي الزراعية حداً أدنى ولا حداً أعلى ،

إذا كانت مقسومة بحسب المواسم والفصول ينتهي إيجارها في الموسم الأخير . (وهذا النص هو أقرب النصوص في أحكامه للمادة ٦١٢ من التقنين المدني المصري ، مع ملاحظة الفروق الواضحة بين النصين ، وبخاصة في ميعاد التنبية فهو ستة أشهر في التقنين البناني وثلاثة أشهر في التقنين المصري) .

٦١٦ م : إذا بق المتأجر بعد انقضاء الأجل المتفق عليه وتركه المؤجر واضحاً يده حل المأجور ، عدت الإجارة مجددة للفترة نفسها إذا كان هناك مدة محددة ، وإلا عدت الإجارة مجددة إلى موعد جني المحصول المقبل .

(١) وفي فرنسا لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض الزراعية عن تسع سنوات (م ٢١ من قانون ١٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥) .

(٢) وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد المادة ٦١٢ مدني : « تحسب مدة إيجار الأرض الزراعية بالسنين الزراعية لا بالسنين المدنية من حيث الابتداء ومن حيث الانتهاء . فإذا لم تحدد المدة ، اعتبر الإيجار منقداً للفترة الكافية لحصد محصول السنة ، أي لسنة زراعية كاملة مع مراعاة وجوب التنبية بالإغلاء في المواعيد المقررة » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٧) . ويلاحظ على ماورد في المذكرة الإيضاحية من أنه إذا لم تحدد المدة ، اعتبر الإيجار منقداً للفترة التي تدفع فيها الأجرة ، ولكن لما كانت الأجرة في الأرض الزراعية تدفع عادة كل سنة ، فالإيجار يعتبر منقداً لمدة سنة زراعية مع مراعاة ميعاد التنبية .

(٣) ويتبع في ذلك العرف الزراعي (الإيجار للمؤلف فقرة ٤٣٤ ص ٥٤٢ - سليمان مرقس فقرة ٢٩٩ ص ٥٥٨ - محمد كامل مرسي فقرة ٢٤٦ ص ٢٢٩ - وقد نصت محكمة الاستئناف المختلطة بأن السنة الزراعية في الوجه البحري تبدأ من أكتوبر وتنتهي في أكتوبر من العام التالي (استئناف مختلط ٦ مارس سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٨٥) . وقضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن السنة الزراعية في مصر تبدأ في سبتمبر وهو ابتداء السنة القبطية تقريباً ، وحسب عوائد البلاد يكون إيجار سنة ١٨٩٧ مثلاً معناه إيجار سنة ١٨٩٧ الزراعية أي إيجار لاثني عشر شهراً تنتهي من سبتمبر سنة ١٨٩٦ لنهاية سبتمبر سنة ١٨٩٧ (استئناف وطني ٢٢ أبريل سنة ١٨٩٧ الحقوق ١٢ ص ١٦٧) .

فإيجار الأراضي الزراعية كغيره من عقود الإيجار يخضع في مدته للقواعد العامة . فلا يجوز أن تزيد المدة في هذا الإيجار على ستين سنة ، ويصح أن تنزل عن ثلاث سنوات بل عن سنة واحدة ، والمهم أنه إذا ذكرت السنة في هذا الإيجار كان المقصود بها السنة الزراعية لا السنة التقويمية كما سبق القول . فإني قانون الإصلاح الزراعي ووضع حداً أدنى للمدة ، وترك الحد الأعلى خاضعاً للقواعد العامة . ووضع الحد الأدنى مراعاة لمصلحة الفلاح ، حتى يستقر في الأرض ويستغلها مدة كافية ، هي مدة الدورة الزراعية الثلاثية ، فلا يكون مهدداً بإخراجه من الأرض كل سنة ، وإنما يبقى فيها ثلاث سنوات متواليات يستوفي فيها طاقته في الإنتاج وفي الاستغلال وفي الاستفادة من محاصيل الأرض المختلفة وبخاصة محصول القطن إذ يستطيع زراعته في جميع المساحة خلال الثلاث السنوات ، أي ثلث المساحة في كل سنة . بل إن القانون قد قضى ، كما سنرى ، بأن يمتد الإيجار إلى ما بعد ثلاث السنوات . وليس معنى أن الحد الأدنى للمدة قد وضع مراعاة لمصلحة الفلاح أنه يستطيع أن ينزل عن هذه الحماية وأن يقبل استئجار الأرض لمدة تقل عن ثلاث سنوات ، بل إن فرض هذا الحد الأدنى يتعلق بالنظام العام ، لا يجوز النزول عنه ، ولا يجوز الاتفاق على مخالفته .

وقد استثنى قانون الإصلاح الزراعي ، كما رأينا ، من الحد الأدنى للمدة الأراضي المستولى عليها تنفيذاً لأحكامه ، فيجوز إيجارها لمدة تقل عن ثلاث سنوات ، بل يجوز إلغاء عقود إيجارها القائمة قبل انقضاء مدتها ، إذا استلزمت إجراءات التوزيع ذلك . ويرجع السبب في هذا إلى أن المادة ١٤ من قانون الإصلاح الزراعي تقضى بأنه عند توزيع الأرض تسلم لمن آلت إليه من صغار الفلاحين خالية من الديون ومن حقوق المستأجرين ، فوجب إذن إلغاء عقد الإيجار القائم عند تسليم الأرض للفلاح ، ووجب كذلك من البداية أن تتمكن الهيئة العامة للإصلاح الزراعي من إيجار الأرض لمدة تقل عن ثلاث سنين إذا توقعت أن تسليمها لصغار الفلاحين سيجرى في وقت قريب . وقرار إلغاء الإيجار قرار إداري ، كان ينبغي جواز الطعن فيه أمام القضاء الإداري ، فأراد للقانون تفادي ذلك إذ نص على أن هذا القرار نهائي لا يجوز الطعن فيه بالإلغاء

ولا وتنفذ تنفيذه ، كما نص على أن نفذ بالطريق الإداري^(١) .
ونستعرض الآن أثر فرض حد أدنى لمدة الإيجار فيما إذا اتفق المتعاقدان
على مدة معينة ، وفيما إذا ترك المتعاقدان المدة دون تحديد .

٧٣٨ - المتعاقدان اتفقا على مدة معينة : ونفرض أن المتعاقدين قد
عينا مدة الإيجار في العقد . فإن كانت هذه المدة ثلاث سنوات أو أكثر ، التزم
المتعاقدان بما عيناه من مدة ، على أن تحسب بالسنين الزراعية لا بالسنين
التقويمية^(٢) كما قدمنا هـ

وإن كانت المدة التي عينها أقل من ثلاث سنوات ، وجبت زيادة المدة
المعينة إلى ثلاث سنوات زراعية ، لأن فرض حد أدنى للمدة يتعلق بالنظام
العام كما قدمنا فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفه ، والاتفاق المخالف يكون
باطلا . والبطلان هنا يقتصر على مدة الإيجار وحدها ، فيكون الإيجار غير
معين المدة ، ومن ثم تكون مدته ثلاث سنوات زراعية وهي أقل مدة تجوز
قانوناً^(٣) .

وإذا كان هناك عقد إيجار عينت فيه مدة أقل من ثلاث سنوات ، وكانت
المدة المعينة لم تنقض وقت صدور قانون الإصلاح الزراعي ، وجبت زيادة المدة إلى

(١) وكذلك أجازت المادة السادسة من القانون رقم ١٩٢ لسنة ١٩٥٨ الخاص بطرح
النهر وأكله أن توجر أراضي طرح النهر لمدة تقل عن ثلاث سنوات في الفترة الانتقالية بعد
ظهورها وقبل بيعها لصغار الفلاحين ، حتى إذا بيعت كانت خالية من حقوق المستأجرين عند بيعها
(محمد لبيب شنب فقرة ٦٣ ص ٨٢) .

(٢) انظر في حساب السنين الزراعية فيما لو تأخر تسليم الأرض إلى المستأجر عن الميعاد
المحدد في عقد الإيجار استئناف مختلط ٦ مارس سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٨٥ .

(٣) انظر في هذا المعنى منصور مصطفي منصور فقرة ٢٤٧ ص ٦٣٩ - ويلعب رأي
إلى أنه إذا حدد للإيجار مدة أقل من ثلاث سنوات كان عقد الإيجار باطلا (عثمان حسين عبد الله
في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص ١٠٢) . وقد لوحظ على هذا الرأي بحق أن القول به
يؤدي إلى أن يتمكن المالك من إخراج المستأجر في أي وقت ، وإلى أن يتمكن المستأجر من أن
يرد الأرض للمالك في أي وقت ، وليس هذا هو الذي قصد إليه القانون بفرض ثلاث سنوت
حداً أدنى للمدة . وإنما قصد القانون في إيجار الأراضي الزراعية أن يجبر المالك على ترك المستأجر
في الأرض وأن يجبر المستأجر على البقاء في الأرض مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ، حتى يستجر
المستأجر في الأرض ويستغلها المدة الكافية (منصور مصطفي منصور فقرة ٢٤٧ ص ٦٣٩) .

ثلاث سنوات ، لأن فرض حد أدنى للمدة يتدلى بالنظام انعام كما قدمنا فبنطبق بأثر فوري حتى على العقود التي أبرمت من قبل . فإذا فرضنا أن إيجار أرض زراعية كانت مدته سنتين ، وانقضت منها سنة وقت صدور قانون الإصلاح الزراعي ، فإن مدة هذا الإيجار تصبح ثلاث سنوات انقضت منها سنة ، فيبقى لانقضاء المدة سنتان .

وهناك نوع من المحصولات - القصب - تختلف سنته الزراعية عن السنة الزراعية للمحصولات الأخرى ويبقى في الأرض أكثر من سنة ، فوجب تعيين كيفية حساب مدة ثلاث السنوات بالنسبة إلى هذا المحصول . وقد صدر من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي تفسير عادي (غير تشريعي) بجلسة ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢ في هذا الصدد على الوجه الآتي : « لما كانت زراعة القصب تسبق في بعض الأحوال بدء السنة الزراعية المتعارف عليها ، كما أنها تمتد دائماً إلى ما بعد انتهاء السنة الزراعية لمدة تتراوح بين أربعة أشهر وخمسة ، فإن للمالك في المناطق التي يُوخَل فيها محصولان من القصب - غرس وخلفة أولى - اتباع لإحدى الطريقتين الآتيتين : ١ - تأجير الأرض بما لا يزيد عن سبعة أمثال الضريبة لمدة ثلاث سنوات تبدأ من نوفمبر أو أبريل حسب المتبع في كل منطقة . ٢ - تأجير الأرض بالمزراعة لمدة بقاء المحصول في الأرض وتبلغ حوالى سنتين وأربعة أو خمسة أشهر ، على أن يؤجر نفس المساحة لزراعة محصول نيل أو خضار أو مقات في المدة السابقة أو اللاحقة لزراعة القصب حسب كل منطقة ، على ألا تزيد الأجرة في أي المدينتين على ثلثي سبعة أمثال الضريبة . »
والواضح من هذا التفسير أن إيجار الأرض لزراعة القصب يتقيد هو أيضاً بمدة لا تقل عن ثلاث سنوات . فإن أجر المالك الأرض لإيجاراً عادياً ، استغل المستأجر الأرض في زراعة القصب لمدة سنتين وأربعة أشهر أو خمسة ، وفي الباقي من ثلاث السنوات يزرع الأرض زراعة نيلية أو خضاراً أو مقانا .
وإن أجر المالك الأرض مزراعة ، ففي السنتين وأربعة الأشهر التي تزرع فيها الأرض قصباً تكون الأجرة جزءاً من المحصول على الوجه الذي حدده القانون في المزراعة وسيأتي بيانه ، أما في الثمانية الأشهر الباقية فإن المزارع يستمر في الأرض بموجب عقد إيجار عادي ، ويزرعها إما زراعة نيلية (ذرة

أو أرزاً) ، وإما خضاراً أو مقاناً ، ويدفع الأجرة عن ثلثي السنة بما يعادل ثلثي سبعة أمثال الضريبة .

ثم إن هناك محصولات جرى العرف الزراعي على أن لها اعتباراً خاصاً لا تتقيد فيه بمدة ثلاث السنوات . وقد صدر في شأنها تفسير تشريعي من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي في صدد مدة الإيجار من الباطن سيأتي بيانه . وقد أجزى ، طبقاً لهذا التفسير ، أن يؤجر المستأجر الأرض من باطنه لمدة تقل عن سنة ، لزراعتها برسياً لغذاء المواشي ، أو ذرة أو أرزاً لغذاء الفلاح ، أو خضراً أو مقاناً زرعة واحدة . فإذا كان هذا يجوز للمستأجر ، فإنه يجوز أيضاً للمالك إذا زرع الأرض على ذمته أن يؤجرها لمدة تقل عن سنة لزراعة هذه المحصولات (١) .

٧٣٩ — المتعاقدين لم يعينا مدة للإيجار : أما إذا لم يعين المتعاقدان مدة

للإيجار ، أو عقدا الإيجار لمدة غير معينة ، أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، فقد رأينا أن التقنين المدني (م ٥٦٣) يجعل الإيجار منعقداً للفترة المعبئة لدفع الأجرة ، على أن ينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هونبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة في هذا النص . ففي الأراضي الزراعية إذا كانت المدة المعبئة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر ، يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر ، فإذا كانت المدة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير . ويرتب على ذلك أنه إذا كانت أجرة الأرض الزراعية تدفع كل سنة كما هو المألوف ، كانت مدة الإيجار سنة واحدة تمتد سنة ثانية فثالثة وهكذا ، إلى أن ينبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة السارية بثلاثة أشهر على الأقل . ويجوز ، بناء على ذلك ، أن تكون مدة الإيجار سنة واحدة ، وذلك إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة الأولى بثلاثة أشهر .

ولما كان لا يجوز في قانون الإصلاح الزراعي أن تكون مدة إيجار الأرض

(١) انظر في هذا المعنى محمد حل هرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي فقرة ٩٨

ص ١٦٨ - منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٧ ص ٦٣٨ - محمد لبيب شنب فقرة ٦٣

ص ٨١ - جلال العلوي ص ١٢٥ .

الزراعية أقل من ثلاث سنوات كما قدمنا ، فإنه إذا لم يتفق المتعاقدان على المدة وكانت الأجرة تدفع كل سنة ، فالإيجار تكون مدته ثلاث سنوات لاسنة واحدة ، بشرط أن ينه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء ثلاث السنوات بثلاثة أشهر على الأقل . فإذا لم يحصل هذا التنبيه ، فإن الإيجار يمتد سنة أخرى لاثلاث سنوات . وذلك لأن ميعاد دفع الأجرة هو سنة واحدة ، فلا يمتد الإيجار لأكثر من هذه السنة . وإنما جعلنا الفترة الأولى ثلاث سنوات حتى لا يقل الإيجار عن هذه المدة تطبيقاً لأحكام قانون الإصلاح الزراعي ، ومتى استوفى المستأجر مدة ثلاث السنوات في الفترة الأولى فإن امتداد الإيجار لمدة سنة واحدة بعد ذلك لا يخل بأحكام هذا القانون إذ تكون مدة الإيجار في مجموعها قد بلغت أربع سنوات . ويمتد الإيجار في هذه الحالة سنة بعد سنة ، إلى أن يقوم أحد الطرفين بالتنبيه على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء السنة السارية بثلاثة أشهر على الأقل . ولا يتغير الحكم إذا كان ميعاد دفع الأجرة في الأرض الزراعية كل سنتين أو كل ثلاث سنوات ، فيما عدا أن الإيجار يمتد سنتين أو ثلاثاً عند عدم التنبيه . فإذا كان الميعاد كل مدة تزيد على ثلاث سنوات ، كخمس سنوات مثلاً - وهذا نادر - فإن الإيجار تكون مدته في هذه الحالة خمس سنوات لا ثلاثاً ، ويمتد بعد ذلك خمساً وخمسة إلى أن ينه أحد الطرفين على الآخر قبل انقضاء الخمس السنوات السارية بثلاثة أشهر على الأقل (١) .

§ ٣ - الحد الأقصى للأجرة

٧٤٠ - النصوص القانونية : تنص المادة ٣٣ من قانون الإصلاح

الزراعي على ما يأتي :

« لا يجوز أن تزيد أجرة الأرض الزراعية على سبعة أمثال الضريبة الأصلية المربوطة عليها . وفي حالة الإيجار بطريق المزارعة ، لا يجوز أن يزيد نصيب المالك على النصف بعد خصم جميع المصروفات » .

(١) انظر في كل ذلك منصور مصطلح منصور فقرة ٢٤٧ ص ٦٢٧ - محمد علي حرفة

في شرح قانون الإصلاح الزراعي فقرة ٩٦ ص ١٦٥ .

وقد ورد في المذكرة الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعي في هذا الصدد:
 « حددت المادة ٣٣ أجره الأرض بما لا يزيد على سبعة أمثال الضريبة المربوطة
 عليها . وبذلك تنساوى أجره الأرض مع قيمتها الإيجارية التي اتخذتها الحكومة
 أساساً لربط ضريبة الأقطان، إذ أن ضريبة الأقطان تساوى ١٤٪ من القيمة الإيجارية
 للأرض أى $\frac{1}{7}$ هذه القيمة تقريباً . وهذا التحديد يجعل نصيب صاحب الأرض
 متعادلاً مع دوره في الإنتاج ، ويمنع الارتفاع الفاحش في الأجور الذي يقع
 عبوه على عاتق صغار الزراع وعلى سواد الشعب من مستهلكي الحاصلات
 الزراعية . »

وكانت المادة ٣٤ من قانون الإصلاح الزراعي تنص على ما يأتي :
 « لمستأجر الأرض الزراعية أن يسرد من المؤجر ما أداه بأية صورة زيادة
 على الحد الأقصى المقرر في المادة السابقة . وله أن يثبت أدائه الزيادة بطرق
 الإثبات كافة . »

ثم جاء القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ فالفي نص المادة ٣٤ سالف الذكر ،
 وأحل محله النص الآتي تحت نفس الرقم :

« يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه
 أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يتقاضى عمداً من المستأجر أجره تزيد على
 الحد الأقصى المقرر بالمادة السابقة ، وكل مستأجر يخالف عمداً أو يهمل التزامه
 في العناية بالأرض أو بزراعتها على وجه يؤدي إلى نقص جسم في معدنها أو
 في غلتها . »

« ويجوز الحكم على المؤجر ، علاوة على العقوبة السالف ذكرها ، بإلزامه
 بأن يؤدي إلى المستأجر مبلغاً تقدره المحكمة لا يتجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التي
 تقاضاها من المستأجر . »

وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ في هذا
 الصدد : « وقد تناول المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالإصلاح
 الزراعي في الباب الخامس منه تنظيم علاقة المستأجر بالمالك على أساس تحقيق
 العدالة بحماية المستأجر من استغلال المالك ورعاية حقوق هذا الأخير بتقدير
 أجره الأرض الزراعية تقديراً عادلاً ، فبيئت المادة ٣٣ من المرسوم بقانون
 المشار إليه الحد الأقصى الذي لا يصرح أن تتجاوزه أجره الأرض الزراعية ،

وقد قص هذا التحديد جعل نصيب المالك متعادلاً مع دوره في الإنتاج وحتى لا يصبح تحديد هذه الأجرة بيد المالك يجربه كما يشاء . ولما كان بعض المؤجرين قد تعمد مخالفة حكم المادة ٣٣ المذكورة ، فعملوا إلى اقتضاء أجرة تزيد على الحد الأقصى المشار إليه بالمادة ٣٣ ، ومن جهة أخرى فقد أهمل بعض المستأجرين العناية بالأرض المؤجرة فأدى ذلك إلى إضعاف غلتها ونقص معدنها ، لذلك اقتضى الأمر فرض عقوبة على المؤجر الذي يتعمد نقاضى أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالمادة ٣٣ المشار إليها ، وكذلك الحكم بالنسبة للمستأجر الذي ينهل التزامه بالعناية بالأرض وزراعتها أو يتعمد ذلك .

٧٤١ - الحد الأقصى للأجرة سبعة أمثال الضريبة الأصلية : لا يوجد

في القانون حد أدنى للأجرة ، فيجوز للمتعاقدين أن يتفقا على المقدار الذي يرتضيه أجرة للعين المؤجرة^(١) ، ولو كانت الأجرة بخسة ، إلا في الوقف حيث لا تجوز الأجرة البخسة التي يتحقق بها الغبن الفاحش كما سيجيء . ولكن لا يجوز أن تكون الأجرة صورية أو تافهة ، وقد سبق بيان ذلك^(٢) .

كذلك لم يعين التقنين المدني حداً أقصى للأجرة ، بل ترك الأمر في ذلك لقانون العرض والطلب ، يتعاقد المؤجر مع المستأجر على الأجرة التي يتفقان عليها مهما علت ، مادامت الإرادة حرة غير مشوبة بغلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال . ولكن قانون إيجار الأماكن ، كما رأينا ، جاء يعين الحد الأقصى للأجرة في إيجار الأماكن ، وها نحن في صدد إيجار الأراضي الزراعية نرى قانون الإصلاح الزراعي في النصوص سالفة الذكر يعين حداً أقصى للأجرة^(٣) .

(١) ويكسب المؤجر أجرة الأرض الزراعية ، لا يوماً فيوماً كأجرة المبانى ، بل تبعاً للمحصول الذي يجنيه المتأجر . فإذا باع المؤجر الأرض المؤجرة إلى المتأجر في شهر ديسمبر ، فإنه لا يستحق إلا الأجرة لنهاية شهر أكتوبر السابق ، أما من شهرى نوفمبر وديسمبر فلا يستحق أجرة لأنه لا يوجد محصول يجنى من الأرض في هذين الشهرين ، بل على العكس يقوم المتأجر بالإنتفاع في هذه المدة لإعداد الأرض للزراعة (استئناف مختلط ٥ مارس سنة ١٩٠٨ م ٢٠ ص ١١٦) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ١٢٨ .

(٣) وقبل قانون الإصلاح الزراعي تدخل المشرع ، عقب الحرب العالمية الأولى ، لتخفيض الإيجارات الزراعية . وهذا ما كتبه في كتابته الإيجار في هذا الصدد : « وبعد صدور أول قانون لتحديد أجور الأمكنة ، صدر قانون نمرة ١٤ سنة ١٩٢١ (المعدل بقانون نمرة ٢٥ -

(سنة ١٩٢١) وهو خاص بإيجارات الأراضي الزراعية ، وقد جاء في ديباجته ما يأتي : « بما أنه تلقاء هبوط أثمان القطن هبوطاً تجاوز كل تقدير يقضى العدل بأن يرخص على وجه الاستثناء في إعادة النظر في إيجارات الأراضي الزراعية المتفق عليها في العقود المبرمة في سنة ١٩٢٠ عن سنة ١٩٢٠ - سنة ١٩٢١ الزراعية . وقد قضت المادتان الأولى والثانية من هذا القانون بأن تشكل في كل مديرية لجنة أو أكثر تسمى لجنة إيجارات الأراضي الزراعية ، وتتألف اللجنة من أحد قضاة المحاكم الأهلية رئيساً ومن اثنين من الأعيان أحدهما يمثل الملاك والثاني يمثل المستأجرين . وجاء في المادة الثالثة أن اللجنة تختص بالنظر في الطلبات التي تقدم إليها من المستأجرين ، وبتحديد قيمة الإيجار عن سنة ١٩٢٠ - سنة ١٩٢١ الزراعية دون غيرها ، مراعية على قدر المستطاع التوفيق بين مصلحة المالك ومصلحة المستأجر . وصدر في السنة التالية قانون نمرة ١٦ سنة ١٩٢٢ يتبع نفس الطريقة المتقدمة لتخفيض أجور الأراضي الزراعية عن سنة ١٩٢١ - سنة ١٩٢٢ . وفي سنة ١٩٢٧ ، لما استحكمت أزمة القطن ، فكر أولو الأمر في إصدار قانون مماثل للقانونين السابقين ، ولكنهم عدلوا عن ذلك إلى تشكيل لجان استشارية مهمتها التوفيق بين المؤجر والمستأجر ومراعاة مصلحة الطرفين بتخفيض الأجرة تخفيضاً يرضاه كل منهما ، ولم يكن لهذه اللجان سلطة إجبار المتعاقدين على الرضا بحكمها » (الإيجار للمؤلف فقرة ١٣٩ ص ١٨٤ - ص ١٨٧) - وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٢١ الخاص بإيجار لأراضي الزراعية لم يشترط ضرورة زراعة القطن في الأرض جميعها أوفى جزئها ، وإنما يكفي أن يكون التأجير حصل بفرض زراعة القطن في كل الأرض أو بعضها (استئناف وطني ٦ فبراير سنة ١٩٢٣ المحاماة ٣ رقم ١٥٠ ص ٢٠٦) .

ثم تدخل المشرع في سنة ١٩٣٠ بقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٣٠ ، يؤجل المطالبة بخمس أجرة الأرض الزراعية المستحقة من سنة ١٩٢٩ - سنة ١٩٣٠ إلى أول سبتمبر سنة ١٩٣١ . ثم أعفى المستأجر من هذا الخمس الموزجّل إذا هو دفع أربعة أخماس الأجرة الباقية ، وذلك بقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٣١ . ثم صدر قانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٣٢ لتخفيض إيجار الأراضي الزراعية عن سنة ١٩٣٠ - ١٩٣١ ، فقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٣٢ لمنح مهلة للوفاء بإيجار الأرض الزراعية عن سنة ١٩٣١ - ١٩٣٢ . وتعتبر هذه القوانين جميعاً ، كقانون الإصلاح الزراعي ، متعلقة بالنظام العام (دمياط ١٥ فبراير سنة ١٩٣٣ المحاماة ١١ رقم ٢٦ ص ٥٨ - وانظر سليمان مرقس فقرة ٣٠٠ ص ٥٦٤ هامش ١)

وقد أصدرت محكمة النقض عدة أحكام في خصوص هذه القوانين الاستثنائية الموقته ، ومن أهم المبادئ التي تضمنتها هذه الأحكام ما يأتي :

١ - مناط تطبيق هذه القوانين هو أن تكون الأقطان المزجّرة قد استؤجرت لتزرج قطعاً على الوجه المعتاد ، ولحكمة الموضوع أن تحصل من ظروف عقود التأجير وما ورد بها من شروط متعلقة بقدر الأجرة وبمواعيد تسديدها ومواعيد تسليم الأقطان عند انتهاء المدة أن الأرض المزجّرة لم تكن بحسب طبيعتها ولا بحسب نية المتعاقدين من الأراضي التي استؤجرت لتزرج قطعاً حسب العرف والعادة (نقض مدني ٦ فبراير سنة ١٩٣٦ مجموعة صر ١ رقم ٣٢٤ ص ١٠٤٧) .

٢ - إذا كان الإيجار قد وقع فعلاً أو كان حكم به وحصل تنفيذ الحكم فعلاً قبل القانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٣١ الذي يعنى المستأجر من خمس الإيجار الموزجّل ، فإن هذا لا يمنع انتفاع =

وقد عمد قانون الإصلاح الزراعي إلى ذلك حتى يتم استغلال المالك لنفلاحة ، فلا يفرض عليه أجره بأهظة متوسلا في ذلك بقوة مركزه وضعف مركز الفلاح . وهذه الأجرة الباهظة . كما تقول المذكرة الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعي فيما رأيناه ، يقع عبؤها لا على الفلاح وحده بل أيضاً على سواد الشعب من مستهلكي الحاصلات الزراعية .

وقد اتخذ قانون الإصلاح الزراعي القيمة الإيجارية للأرض حداً أقصى لأجرتها الفعلية . ذلك أن المرسوم بقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٣٥ (المعدل بالقانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٥١) نص على كيفية تقدير القيمة الإيجارية للأرض الزراعية التي تتخذ أساساً للضريبة التي تفرض على هذه الأراضي . فوجب أن تقوم بتقسيم أراضي كل حوض بحسب معدنها بلجان إدارية تسمى بلجان التقسيم ، ثم تقوم بلجان إدارية أخرى تسمى بلجان التقدير بتحديد متوسط إيجار الفدان الواحد من كل حوض أو قسم من حوض . وفرض القانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ ضريبة الأراضي الزراعية على أساس الإيجار السنوي المقدر لهذه الأراضي ، فجعلها في المادة الثالثة منه بنسبة ١٤ ٪ من هذا الإيجار السنوي . فالضريبة على الأرض الزراعية تبلغ إذن نحو ١/١٤ قيمتها الإيجارية ، ومن ثم جعل قانون الإصلاح الزراعي ، كما رأينا ، الحد الأقصى لأجرة الأرض الزراعية سبعة أمثال الضريبة الأصلية^(١) . وهذا التحديد ، كما تقول المذكرة الإيضاحية فيما رأينا ، يجعل

- المستأجر بهذه المنحة . والمراد بالدفع في هذا الصدد هو الدفع الاختياري ، وحجز المؤجر تحت يد نفثه حجراً تحفظياً لأنه كان حارساً قضائياً على العين المؤجرة لا يمد دعواً اختيارياً (نقض مدني ٢٩ نوفمبر سنة ١٩٣٤ مجموعة عمر ١ رقم ٢١٠ ص ٥٠٢) .

٣ - لا يشترط للانتفاع بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٣١ القاضي بالإعفاء من خمس الإيجار المزجل أن يكون المستأجر مستأجراً أيضاً للسنة التالية كما اشترط ذلك في القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٣٠ القاضي بتأجيل المطالبة بخمس الإيجار إلى أول سبتمبر سنة ١٩٣١ (نقض مدني ٧ نوفمبر سنة ١٩٣٥ مجموعة عمر ١ رقم ٢٩٨ ص ٩٢٢ - ٨ ديسمبر سنة ١٩٣٢ مجموعة عمر ١ رقم ٨٠ ص ١٥١) .

٤ - محرد الانتفاع على تقييد الأجرة المتأخرة ليس من الاتفاقات الخاصة بالأجرة التي يتمتع منها الانتفاع بالتخفيض طبقاً لما جاء بالقانونين رقم ١٠٣ سنة ١٩٣١ ورقم ٣٢ سنة ١٩٣٢ . ومن الاتفاقات الخاصة المعنية في هذا الصدد إنما هي التي تنصب على قدر الأجرة في ذاته بالزيادة أو بالنقص (نقض مدني ٤ أبريل سنة ١٩٤٠ مجموعة عمر ٣ رقم ٤٨ ص ١٥١) .

(١) فلا تدخل الضرائب الإضافية كالتضرائب التي تفرضها على المحنقات وضريبة الدفاع .

نصيب صاحب الأرض متعادلا مع دوره في الإنتاج ، فلا يزيد على هذا المقدار ، الذي قام بتعيينه قيمة إيجارية للأرض بلجان فنية متخصصة . ومن ثم تعادل هذه القيمة الإيجارية مع الأجرة الفعلية ، ويبقى للفلاح نصيبه العادل من إنتاج الأرض في نظر عمله .

فيجب إذن ألا تزيد أجرة الفدان على سبعة أمثال الضريبة المفروضة عليه (١) . وقد صدر تفسير عادي من الهيئة العليا للإصلاح الزراعي - قرار رقم ٢ بجلسة ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ - يقضى بأن الفدان الذي يجوز تأجيرها لغاية سبعة أمثال الضريبة يجب ألا تقل مساحته عن ٣٠٠ قصبية بما فيها المصارف والقنوات الحقلية الداخلة في المساحة المؤجرة ، بشرط ألا يزيد مجموع الأرض المؤجرة على ما هو وارد في تكليف المالك . ويقول هذا التفسير إن نفقة الري

(١) وقد يقع أن تكون الأرض لم تربط عليها ضريبة لبوارها أو ربطت عليها ضريبة مخفضة . وقد ورد حكم هذه الحالات فيما يتعلق بتقدير التمويض عن الأرض عند الاستيلاء عليها بما يعادل ٧٠ مثلا للضريبة الأصلية . فجاء في المادة ٥ من قانون الإصلاح الزراعي « إذا لم تكن الأرض قد ربطت عليها هذه الضريبة لبوارها ، أو ربطت عليها ضريبة مخفضة قبل العمل بهذا القانون بثلاث سنوات على الأقل ، أو قررت الهيئة العامة للإصلاح الزراعي أن الضريبة المربوطة عليها لا تتناسب مع حالتها ، أعيد تقدير القيمة الإيجارية على الوجه المبين بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ المشار إليه » . فيمكن تطبيق هذا النص أيضاً لتقدير الحد الأقصى للأجرة . فتقدر القيمة الإيجارية للأراضي البور ، كما يعاد تقدير القيمة الإيجارية للأرض التي ربطت عليها ضريبة مخفضة قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعي بثلاث سنوات ، أو للأرض التي ربطت عليها ضريبة لا تتناسب مع حالتها طبقاً لقرار يصدر من الهيئة العامة للإصلاح الزراعي ، وذلك على الوجه المبين بالقانون الخاص بضريبة الأراضي الزراعية (رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩) . أما الأرض التي ربطت عليها ضريبة قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعي بمدة أقل من ثلاث سنوات ولم تقرر الهيئة العامة للإصلاح الزراعي أن الضريبة المربوطة عليها لا تتناسب مع حالتها ، فإن الضريبة المربوطة عليها تبقى كما هي دون أن يعاد تقديرها . ويبدو أن السبب في ذلك أنه لا محل لإعادة النظر في تقدير تم منذ مدة قريبة تقل من ثلاث سنوات ولم يصدر قرار بأن هذا التقدير الذي تم لا يتناسب مع حالة الأرض (منصور مصطفى منصور فقرة ٢٤٦ ص ٦٣٤ - محمد على عرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي فقرة ٨٣ ص ١٤٤) . ويقال أيضاً في تعليل عدم جواز إعادة التقدير الذي تم قبل انقضاء ثلاث سنوات بأنه « لما كان داء الوساطة واستغلال النفوذ والهدر بأموال الدولة قد استنفذ خلال السنوات الثلاث السابقة على العمل بقانون الإصلاح الزراعي ، فقد قرر المشرع عدم قبول التظلم إلا من الملاك الذين ربطت على أراضيهم ضريبة مخفضة قبل العمل بهذا القانون بثلاث سنوات على الأقل » (محمد على عرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي فقرة ٨٦ ص ١٤٤) .

بالآلات الميكانيكية تحسب على المستأجر ، إلا إذا اتفق مع المالك على غير ذلك .
ويقول التفسير أيضاً إنه لما كانت المادة ٥٦١ من القانون المدني تنص على أن
تكون الأجرة نقوداً كما يجوز أن تكون أية مقدمة أخرى ، فيباح أن يكون الإيجار
بمقادير من الحاصلات ، على ألا يزيد ثمن ما يأخذه المالك من الحاصلات
مقوماً بحسب الأسعار الرسمية ، في يوم الاستحقاق المحدد في عقد الإيجار ، على
سبعة أمثال الضريبة (١) .

وصلح قرار بتفسير تشريعي - المادة ٢ من القرار رقم ١ لسنة ١٩٥٢ -
يقضى بأن يكون الحد الأقصى لأجرة الأرض في زراعة الحضر والمقات جزءاً
من سبعة أمثال الضريبة يقدر بنسبة وضع يد المستأجر إلى السنة الزراعية الكاملة .
ويستثنى من ذلك الحالات التي تزرع فيها الأرض هجيرة أو عروتين إذا كانت
هذه هي كل ما يمكن زراعته في السنة ، ففي هذه الحالات يكون الحد الأقصى
للأجرة سبعة أمثال الضريبة (٢) .

(١) وكان جعل الأجرة الفعلية معادلة لقيمة الإيجارية أمراً عادلاً ، ينصف الفلاح
ولا يجهف بالمالك . غير أنه عندما أعيد تقدير القيمة الإيجارية للأراضي الزراعية بعد عشر سنوات
كما هو المقرر في إعادة التقدير كل عشر سنوات ، فأدى ذلك إلى زيادة هذه القيمة ومن ثم إلى
زيادة الضريبة المفروضة ، لم تتمتع الحكومة من أخذ الزيادة في الضريبة ، ولكنها منعت المالك
من أخذ سبعة أمثاله من الفلاح ، وأصدرت لهذا الغرض القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٦١ يقضى
بأنه استثناء من حكم المادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، لا يجوز أن تزيد
أجرى الأراضي الزراعية بسبب الزيادة في ضريبة الأطنان الناتجة عن العمل بالتقدير الجديد
للإيجار السنوي للأطنان الزراعية إلا بمقدار الزيادة في الضريبة فقط (الجريدة الرسمية السنة
الرابعة العدد ٤٧٨ الصادر في ٥ أبريل سنة ١٩٦١) . ولتوضيح ذلك نفرض أن فداناً
ضريته قبل التقدير الجديد ثلاثة جنيهات ، فإن هذا الفدان يكون إيجاره واحداً وعشرين جنيهاً .
فإذا زادت ضريته بالتقدير الجديد إلى ثلاثة جنيهات ونصف ، فقد كان الواجب أن يكون
إيجاره أربعة وعشرين جنيهاً ونصفاً . ولكن القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٦١ جعل إيجار هذا
الفدان لا يزيد عما كان عليه - أي لا يزيد على واحد وعشرين جنيهاً - إلا بمقدار الزيادة في
الضريبة أي بمقدار نصف جنيه فقط ، فيكون الإيجار واحداً وعشرين جنيهاً ونصفاً بدلاً من
أربعة وعشرين جنيهاً ونصفاً (انظر محمد لبيب شنب فقرة ٤٨) .

(٢) وجاء في تفسير عاصي لهيئة الإصلاح الزراعي (قرار رقم ٢ بجلسة ٨ أكتوبر
سنة ١٩٥٢) ما يأتي : « مراعاة لما يجري في كثير من حالات الزراعة من أن الفرض من تأجير
الملك أرض الذرة أو الأرز أو مساحة من البرسيم لصغار الزراع توفيراً لغذائهم وغذاء ماشيتهم ،
ترى اللجنة إباحت ذلك بشرط ألا يتجاوز إيجار البرسيم ثلثي سبعة أمثال الضريبة الأصلية ، =

وقد وزع نفس القرار بالتفسير التشريعي ، في المادة الأولى منه ، أجرة الأرض على محصولها الشتوى والنيلي (الصيفي) ، فقضى بأنه « إذا استؤجرت الأرض لمحصول واحد شتوى حسب الإيجار بثلى القيمة الإيجارية ، وإذا استؤجرت لمحصول نيلي حسب بثلث القيمة الإيجارية » (١) .

٧٤٢ - عدم سريان الحد الأقصى للأجرة على إيجار الحدائق

وأراضى المسائل والزهور : وصدر قرار بتفسير تشريعي (م ١ من القرار رقم ١ لسنة ١٩٥٣) يقضى بأنه « لا يسرى تحديد الحد الأقصى للأجرة بسبعة أمثال الضريبة على إيجار الحدائق وأراضى المسائل والزهور » . ذلك أن هذه الأراضى تكلف ملاكها نفقات كبيرة ، فيكون من الغبن عليهم أن يلتزموا بسبعة أمثال الضريبة حداً أقصى للأجرة . وليس من العدل أن يجنى المستأجر من هذه الأراضى ربحاً يفوق كثيراً ما تغله الأرض الزراعية العادية ، ولا يشترك المالك مع المستأجر في ذلك . ولا يعترض على هذا التفسير التشريعي أنه تجاوز حدود التفسير إلى تعديل القانون نفسه (٢) ، فإن الأرض الزراعية التى يكون الحد الأقصى لأجرتها سبعة أمثال الضريبة يقصد بها أرض تؤجر دون أن يكون معها شيء آخر ينتفع

- وإيجار الذرة والأرز الثلث من سبعة أمثال الضريبة الأصلية . ولا تسرى في هذه الحالة القيود الخاصة بعلاقة المالك بالمستأجر فيما عدا قيمة الإيجار ، ولا يعتبر هذا التأجير وضع يد يترتب عليه امتداد الإيجار . وعلى كل مالك أومستأجر يزرع على الذمة أن يخصص لصغار الزراع نفس المساحة التى كان يخصصها لهم في العام الماضى لزراعة البرسيم في نفس المزرعة » .

(١) ولما كانت الأرض لا يجوز أن تؤجر لأقل من ثلاث سنوات ، أى ثلاث دورات زراعية سنوية كاملة تشمل كل دورة منها على المحصولين الشتوى والنيل ، فإن هذا الحكم لا يطبق إلا في الحالات النادرة التى لا يستحق فيها من الأجرة إلا بمقدار أحد المحصولين ، كما إذا انتهى الإيجار قبل انقضاء مدته في أرض مستولى عليها بإلغاء العقد ، أو كما إذا أجرت هيئة الإصلاح الزراعى أرضاً مستولى عليها لمحصول شتوى أو محصول نيل ، أو كما إذا أوجرت الأرض لشخص لزراعتها ذرة أو أرزاً لغذائه أو برسياً لغذاء مواشيه ، أو أوجرت خضراً أو مقاناً زرة واحدة ، أو أوجرت طرح النهر لمدة تقل عن ثلاث سنوات ، أو أوجرت الأرض المخصصة لزراعة القصب المدة الباقية من الثلاث السنوات بعد انتهاء المزرعة (انظر محمد لبيب شنب فقرة ٤٨ ص ٦١ وفقرة ٦٣ ص ٨١) .

(٢) انظر في هذا المعنى محمد على عرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعى فقرة ٩١

به . وهذا لا ينطبق على أراضي الحدائق فإنها تشمل فوق الأرض الأشجار التي عليها ، وكذلك أراضي الزهور فإنها تتطلب في إعدادها عناية خاصة وتكاليف كثيرة . أما المشاتل ، فكما يقول بعض شراح قانون الإصلاح الزراعي إن إيجارها يتضمن انتفاع المستأجر بالتربة ذاتها . إذ يستخدمها للماء الأصص والأواني وتكوين الشتل وما إلى ذلك (١) .

فهذه الأراضي الخاصة لا تخضع إذن في أجرتها لحد أقصى ، ويجوز إيجارها بأى مبلغ يتفق عايه المؤجر والمستأجر ، فهي غير خاضعة في تحديد أجرتها لقانون العرض والطلب (٢) .

٧٤٣ - جزاء الإخلال بالحد الأقصى للأجرة : وتعيين الحد الأقصى لأجرة الأرض الزراعية بسبعة أمثال الضريبة يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز النزول عنه ولا الاتفاق على ما يخالفه . وكل اتفاق يجعل الأجرة تزيد على هذا الحد يكون باطلا . ويجب في هذه الحالة إنقاص الأجرة الى الحد الأقصى الذي سمح به القانون ، أى إلى سبعة أمثال الضريبة . ويستطيع المستأجر أن يتمسك بهذا البطلان في أى وقت ، ولا يسقط حقه بالتقادم إلا بمضى خمس عشرة سنة . وله أن يسترد ما دفعه للمؤجر زائداً على الحد الأقصى بموجب دعوى استرداد ما دفع دون حق ، ويجوز أن يثبت الزيادة التي دفعها بجميع الطرق ولو زادت على عشرة جنيهات ، ولا يسقط حقه بالتقادم إلا بمضى ثلاث سنوات من وقت علمه بأنه دفع أكثر مما يجب أو بمضى خمس عشرة سنة من وقت العقد . وكل ما ذكرناه في دعوى البطلان ودعوى استرداد غير المستحق في خصوص الحد الأقصى لأجرة الأماكن (٣) يسرى في جملته هنا ، مع ملاحظة ما يختص به إيجار الأماكن من أحكام استثنائية من ناحية الإجراءات .

(١) عثمان حنين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص ٩٩ - منصور مصطلح منصور فقرة ٢٤٦ ص ٦٢٣ .

(٢) ومع ذلك فقد صدر تفسير عادى (قرار رقم ٢ بجلد ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢) من هيئة الإصلاح الزراعي يقضى بأن ه الباب الخامس من العلاقة بين المالك والمستأجر يتعلق بالأرض التي تنتج الحاصلات الحقلية ونباتات الخضر ، ولا يسرى ذلك على الأرض المزروعة بأشجار الفاكهة المستديمة ما عدا الموز والشليك فتخضع لجنة الإيجارية التي حددها القانون ه .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٦٢٢ - فقرة ٦٢٤ .

وقد كانت هذه الأحكام واردة في المادة ٣٤ من قانون الإصلاح الزراعي في أول صدوره إذ كان النص ، كما رأينا ، يجرى على الوجه الآتي : « المستأجر الأرض الزراعية أن يسترد من المـؤجر ما أداه بأية صورة زائدأ على الحد الأقصى المقرر في المادة السابقة . وله أن يثبت أدائه الزيادة بطرق الإثبات كافة . وليس النص على هذا الوجه إلا تقريراً للقواعد العامة ، فلغاؤه لا يمنع تطبيق هذه القواعد على النحو الذي قدمناه .

ولكن المشرع رأى بعد ذلك ، في القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، أن يتشدد في جزاء مخالفة الحد الأقصى للأجرة ، لما لاحظ أن بعض المـؤجرين - كما تقول المذكورة الإيضاحية لهذا القانون فيما رأينا - قد عملوا مخالفة حكم المادة ٣٣ المذكورة ، فعملوا إلى اقتضاء أجرة تزيد على الحد الأقصى المشار إليه بالمادة ٣٣ . فأبدلت بالمادة ٣٤ في نصها الأصلي المادة ٣٤ في نصها الجديد الذي أصبح يجرى كما رأينا على الوجه الآتي : « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يتقاضى عمداً من المستأجر أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالمادة السابقة . . ويجوز الحكم على المؤجر ، علاوة على العقوبة السالف ذكرها ، بإلزامه بأن يؤدي إلى المستأجر مبلغاً تقدره المحكمة لا يتجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التي تقاضاها من المستأجر . فلم يكتب القانون بالجزء المدني المتقدم الذكر ، بل أضاف إليه جزاء جنائياً أدمج فيه الجزاء المدني بعد أن شدد فيه . فأصبح المؤجر الذي يتقاضى أجرة تزيد على الحد الأقصى وهو عالم بذلك مرتكباً لجنحة حدد القانون عقوبتها على النحو المتقدم الذكر . ويجوز فوق ذلك أن يحكم القاضي للمستأجر بمبلغ لا يتجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التي دفعها للمؤجر ، فيحكم له بمقدار الزيادة أو بأكثر منها إلى ثلاثة أمثالها . وفي هذه الحالة لا يكون للمستأجر حق في المطالبة بتعويض آخر ، أو باسترداد ما دفعه دون حق ، فقد استرده وزيادة . ولا يحكم القاضي بأقل مما دفعه المستأجر زيادة على الحد الأقصى ، لأن هذا هو حق المستأجر الذي تقضى به القواعد العامة . ولكن يجوز أن يحكم بأكثر من ذلك ، فما يزيد يكون غرامة مدنية تذهب إلى المستأجر .

المبحث الثاني

الأحكام المتعلقة بآثار الإيجار

٧٤٤ - التزامات المؤجر والتزامات السأجر : أورد كل من التقنين المدني وقانون الإصلاح الزراعي أحكاماً خاصة بإيجار الأراضي الزراعية ، فيما يتعلق بالتزامات المؤجر ، وفيما يتعلق بالتزامات المسأجر .

المطلب الأول

الأحكام المتعلقة بالتزامات المؤجر

٧٤٥ - التزام المؤجر الأساسي هو فكيف المسأجر من الانتفاع

بالعين المؤجرة : رأينا عند بحث التزامات المؤجر ، في الإيجار بوجه عام ، أن التزام المؤجر الأساسي ، الذي تنفرع عنه التزاماته التفصيلية من تسليم العين وتعهدها بالصيانة وضمان التعرض وضمان العيوب الخفية ، هو تمكين المسأجر من الانتفاع بالعين انتفاعاً كاملاً .

وفي سبيل تأكيد التزام المؤجر الأساسي بتمكين المسأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً ، أورد التقنين المدني في إيجار الأراضي الزراعية طائفتين من الأحكام : (الطائفة الأولى) أحكام تتعلق بتسليم الأرض المؤجرة وبصيانتها . (الطائفة الثانية) أحكام تتعلق بتمنر انتفاع المسأجر بالأرض المؤجرة ، إما لتعذر تهيئتها للزراعة أو لهلاك البذر أو لهلاك الزرع نفسه .

١ § - الأحكام المتعلقة بتسليم الأرض المؤجرة وبصيانتها

٧٤٦ - الأخطام المتعلقة بتسليم الأرض المؤجرة - المواسي والأرواح

الزراعية - نص قانوني : تسري الأحكام التي قدمناها في صدد التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة إلى المسأجر في إيجار الأراضي الزراعية كما تسري في غيره .

من عقود الإيجار^(١) . ويجب اتباع هذه الأحكام في تعيين ما الذي يجب أن يسلم من أرض زراعية^(٢) وملحقاتها ، وعلى أية حالة يجب أن تسلم ، وكيف ومتى وأين يكون التسليم ، وجزاء عدم القيام بالتزام التسليم .

ويتبع في تحديد ملحقات الأرض الزراعية ما سبق لإبراده في شأن تحديد ملحقات العين المؤجرة^(٣) . فالأرض الزراعية يتبعها السواقي والمصارف والمخازن المعدة لتخزين المحصولات ووزائب المواشى والشرب والطريق والمباني الملحقة بالأرض للعمال أو لغيرهم ممن يباشرون الزراعة أو يتعهدونها^(٤) .

أما في خصوص المواشى والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض ، فقد ورد نص خاص يتعلق بها ، وهو المادة ٦١٠ من التقنين المدني ونجربى على الوجه الآتى : « إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية ، فلا يكون المؤجر ملزماً بتسليم

(١) انظر آناً فقرة ١٦٤ وما بعدها .

(٢) وكثيراً ما تذكر مساحة العين المؤجرة في عقد الإيجار ، فإذا وجد عجز أو زيادة صرت الأحكام المتعلقة بذلك والتي سبق بيانها (انظر آناً فقرة ١٦٦ - فقرة ١٦٩) . وقد نص تقنين الموجبات والعقود البناني حل ذلك صراحة في إيجار الأراضي الزراعية ، فجرت المادة ٦٠٩ منه بما يأتي : « إذا تضمن عقد الإيجار المختص بالأرض الزراعية ما يزيد أو ينقص عن حقيقة ما يتضمنه المأجور ، فيزداد البدل أو ينخفض أو يفسخ العقد في الأحوال المنصوص عليها في كتاب البيع ، بحسب القواعد المدرجة فيه . ويسقط حق المدعاة بهذا الشأن بعد مضي سنة من تاريخ العقد ، ما لم يكن هناك تاريخ آخر معين للشروع في الانتقال فينتدى مرور الزمن من هذا التاريخ » .

وقد قضى بأنه إذا اشترط في عقد الإيجار أن المتمد في مساحة الأيطان هو الوارد في التكاليف ، تعيين حساب الأجرة بحسب المقدار الوارد في التكاليف ولو زادت مساحة الأيطان المسلمة فعلا إل المستأجر أو نقصت عن هذا المقدار (استئناف وطني ٢٦ ديسمبر سنة ١٩١٤ الشرائع رقم ١٣٤ ص ١٢٢) . وقضى كذلك بأنه إذا عين مقدار الأرض المؤجرة في العقد واشترط عدم الاعتداد بأي عجز يظهر فيها بالمقاس أو في التكاليف ، كان الشرط صحيحاً ملزماً للمستأجر (استئناف وطني ٨ أبريل سنة ١٩١٥ الشرائع رقم ٢ رقم ٢٨٥ ص ٢٦٩) . وانظر سليمان مرقس فقرة ٢٩٨ ص ٥٥٦ - ص ٥٥٧ .

غير أنه يلاحظ ، بعد صدور قانون الإصلاح الزراعي ، أن الفدان يجب ألا تقل مساحته عن ٣٠٠ قصبه وألا يزيد مجموع الأرض المؤجرة على ما هو وارد في تكاليف المالك (انظر آناً فقرة ٧٤١) .

(٣) انظر آناً فقرة ١٧٠ - فقرة ١٧١ .

(٤) انظر آناً فقرة ١٧١ .

المستأجر المواشى والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض إلا إذا كان الإيجار يشملها،^(١) . ويخلص من هذا النص أن إيجار الأرض الزراعية لا يشمل في الأصل ما يوجد فيها من مواشى وأدوات زراعية كأدوات الحرث والرى والحصاد . فهذه لأهميتها لا تعد مجرد ملحقات للأرض ، ومن ثم لا يشملها العقد . فإذا أريد أن يشملها ، وجب أن يذكر ذلك ، ويكون الإيجار في هذه الحالة منصباً لا على الأرض فحسب ، بل أيضاً على المواشى والأدوات الزراعية . ويترتب على ذلك أن الأجرة التي يدفعها المستأجر تكون قسمن ، قسماً منها للأرض وقسماً آخر للمواشى والأدوات الزراعية . ومن ثم يجوز أن يدفع المستأجر في إيجار الأرض والمواشى والأدوات الزراعية أجرة تزيد على

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨١٤ من المشروع التمهيدى على وجه

يطابق الفقرة الأولى من هذه المادة . وكانت هناك في المشروع التمهيدى فقرة ثانية تجرى على الوجه الآتى : « فإذا شملها الإيجار وجب أن يكتب محضر جرد بها ، تقدر فيه قيمتها باتفاق الطرفين ، وأن تسلّم لكل طرف نسخة من هذا المحضر موقفاً عليها من الطرف الآخر . وفي لجنة المراجعة حدثت هذه الفقرة الثانية لأن حكمها تفصيل ، وأصبح رقم المادة ٦٣٩ في المشروع النهائى . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ٦٣٨ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٠ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٢ - ص ٦٠٣) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدنى القديم ، ولكن أحكامه تتفق مع القواعد العامة .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٧٧ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦٠٩ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٧٩٨ : لمستأجر الأرض الشرب والطريق وإن لم يشترطها في العقد .

وليس له المواشى والأدوات الزراعية إلا إذا شملها الإيجار . وفي جميع الأحوال تجب مراعاة عرف الجهة .

(وأحكام التقنين العراقى تتفق مع أحكام التقنين المصرى : انظر جاس حسن الصراف

فقرة ١٠٥٩ - فقرة ١٠٦٣) .

تقنين الموجبات والمقود البنائى م ٦٠٥ : إذا كان عقد الإيجار مشتملاً على آلات زراعية

أو مواشى أو ذخيرة كالغلف والتبن والسماد ، وجب على المتعاقدين أن يسلم كل منهما للآخر بياناً صحيحاً موقعاً منه لتلك الموجودات وأن يشتركا في تقدير قيمتها .

م ٦٠٧ : لاحق للمستأجر في نتاج الحيوانات ولا في الزيادات التي تلتحق بالمأجور مدة

للعقد .

(وأحكام التقنين البنائى تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصرى ، ما عدا نتاج الحيوانات

فهي في العرف المصرى للمستأجر) .

الحد الأقصى المفروض لإيجار الأرض وحدها ، والزيادة تكون أجرة للمواشى والأدوات الزراعية . ويشترط لجواز ذلك ألا يكون هناك تحايل على القانون ، وألا يبلغ في الأجرة المخصصة للمواشى والأدوات الزراعية ليتخذ من ذلك ذريعة لإخفاء زيادة في أجرة الأرض تجعلها مجاوزة للحد الأقصى المسموح به قانوناً .

فإذا لم يشمل عقد الإيجار ذكر المواشى والأدوات ، فإنها لا تدخل في الإيجار كما قدمنا ، ولا يبطل المستأجر عند نهاية الإيجار برد شيء لم يتسلمه . أما إذا ذكرت فدخلت في الإيجار ، فإن المستأجر يكون مطالباً بردها بالحالة التي تسلمها بها . لذلك يكون من مصلحة كل من المؤجر والمستأجر أن يكتب محضر جرد بها ، توصف فيه وصفاً دقيقاً ، وتبين فيه حالتها ، وتقدر قيمتها . وقد قدمنا عند الكلام في الإيجار بوجه عام (٢) أنه إذا لم يتفق المتعاقدان على عمل محضر جرد بالعين المؤجرة وملحقاتها وما يشتمل عليه عقد الإيجار ، وكانت الحالة تستدعي عمل هذا المحضر ، فلكل متعاقد أن يطلب من الآخر الاشتراك معه في عمله ، لأن في ذلك تحديداً للالتزام كل منهما . ويجوز الالتجاء للقضاء في ذلك ، والمحكمة تحدد ميعاداً للقيام بهذا العمل . وهذا الحكم ينطبق على محضر الجرد الخاص بالمواشى والأدوات الزراعية فإنه من الواضح أن الحالة تستدعي عمل هذا المحضر . فإذا لم يرد أحد المتعاقدين الاشتراك في المحضر ، عينت المحكمة خبيراً لعمله ، ومصروفات القضية بما فيها أتعاب الخبير تكون على المتعاقد الممتنع من الاشتراك ، إلا إذا كان الخبير ضرورياً لعمل المحضر أو كان المتعاقدان قد اتفقا على ضرورة تعيين الخبير ففي هاتين الحالتين تكون أتعاب الخبير داخلة في مصروفات عمل المحضر نفسه . وقد كان المشروع التمهيدى للمادة ٦١٠ مدني ينص على وجوب عمل محضر الجرد ، فكانت هناك فقرة ثانية لهذه المادة تقضى بأنه إذا شمل عقد الإيجار المواشى والأدوات الزراعية ، وجب أن يكتب محضر جرد بها ، تقدر فيه قيمتها باتفاق الطرفين ، وأن تسلم لكل طرف نسخة من هذا المحضر موقعاً عليها من الطرف الآخر . فحذفت هذه الفقرة في لجنة المراجعة ، لأن حكمها

(١) انظر آنفاً فقرة ١٨٤ في الحامش .

تفصيلي^(١) . وليست الفقرة المحذوفة لإلتطييناً للتواعد العامة التي أسلفنا ذكرها ، فتسرى بالرغم من حذفها . وقد ورد في شأنها في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى ما يأتى : **وقالعين المؤجرة، وهى الأرض الزراعية، قد يوجد فيها مواش وأدوات مملوكة للمؤجر ، والأصل أنها لا تدخل في الإيجار إلا إذا اتفق على ذلك : فإذا كان هناك اتفاق ، وجب أن يكتب محضر جرد بها من نسختين ، لكل طرف، نسخة موقع عليها من الطرف الآخر . وهذا المحضر وسيلة للإثبات من شأنها أن تحسم النزاع ، لاسبأ أن قيمة الأدوات والمواشى تذكر في المحضر مقدرة باتفاق الطرفين ، فإذا ضاع شيء منها أوتلف ، ولم يثبت المستأجر إلاً يدلّه في ذلك ، كان مسئولاً عن هذه القيمة المقدرة^(٢) . وسرى ، عند الكلام في الأحكام الخاصة بالتزامات المستأجر ، مدى مسئوليته عما تسلمه من مواش وأدوات زراعية^(٣) .**

فإذا لم يحجر محضر الجرد لأن أحدا من المتعاقدين لم يلزم الآخر بتحريره ، كان لإثبات أن الرد قد شمل جميع المواشى والأدوات الزراعية التي دخلت في عقد الإيجار ، وأنها ردت بالحالة التي كانت بها وقت تسلمها ، يقع عبوه على المستأجر وفقاً للقواعد العامة^(٤) ، وله أن يثبت ذلك بجميع طرق الإثبات ، ويفترض . حتى يقيم المستأجر الدليل على العكس ، أن هذا قد تسلم المواشى والأدوات الزراعية في حالة حسنة ، وقد سبق بيان ما تقضى به القواعد العامة في ذلك^(٥) . أما عبء إثبات الاتفاق ذاته الذى يقرر أن عقد الإيجار يشمل المواشى والأدوات الزراعية ، فيقع على من يدعيه . فإن ادعاه المستأجر وقت تسلم الأرض المؤجرة كان عليه أن يثبت ذلك ، وإن ادعاه المؤجر وقت استرداد العين المؤجرة كان هو المكلف بالإثبات^(٦) .

وإذا شمل الإيجار المواشى والأدوات الزراعية أو أيهما ، فإن المؤجر يكون

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٣ - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الماش .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٣ .

(٣) انظر مايل فقرة ٧٥٤ .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٤١٧ .

(٥) انظر آنفاً فقرة ٤١٧ .

(٦) سليمان مرقس فقرة ٢٩٨ ص ٥٥٧ .

ملزماً بتمكين المستأجر من الانتفاع بما أجره له من ذلك . فإن هلكت الماشية أو تلفت الأدوات الزراعية ، وأثبت المستأجر أن هلاك الماشية أو تلف الأدوات الزراعية قد وقع بسبب لا يد له فيه ، وجب على المؤجر أن يعرض المستأجر ما هلك من الماشية وأن يصلح ما تلفت من الأدوات الزراعية أو يقدم للمستأجر أدوات بدلها . فإذا لم يبلد إلى تنفيذ التزامه بعد أن يخطر المستأجر بذلك ، أو كان تنفيذ هذا الالتزام على يد المؤجر يقتضى تأخيراً يعوق السير المعتاد لاستغلال الأرض الموحجة ، جاز للمستأجر أن يتولى بنفسه تعويض ما هلك من الماشية وإصلاح ما تلفت من الأدوات أو إحضار بدلها . ويكون ذلك على حساب المؤجر ، وللمستأجر أن يرجع به عليه ، وله أن يخصم ما أنفقه من أقساط الأجرة المستحقة^(١) . وقد كان المشرع التمهيدى للمادة ٦١١ مدني ، كما سنرى ، يتضمن في الفقرة الثانية هذه الأحكام ، إذ كان النص يقضى بأن يكون المؤجر هو الملزم بتعويض ما يهلك من ماشية وأدوات زراعية لسبب لا يد للمستأجر فيه . فإذا أخطر المؤجر بهذا الهلاك ، ولم يبادر إلى تنفيذ التزامه ، أو اقتضى اتفاق المستأجر معه تأخيراً يعوق السير المعتاد للاستغلال ، كان للمستأجر أن يعرض ما هلك ، ويكون ذلك على حساب المؤجر ، ويخصم المستأجر ما أنفقه من أول قسط مستحق من الأجرة . فحذفت هذه الفقرة في لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة^(٢) . وقد رأينا أن الأحكام التي تقضى بها القواعد العامة هي نفس الأحكام التي تضمنها النص المحذوف .

٧٤٧ - الأخطار المتعلقة بصيانة الأرض الموحجة - نص قانوني: قدمنا،

عند الكلام في الإيجار بوجه عام، أن المؤجر يلتزم بتعهد العين الموحجة بالصيانة، فيقوم بالترميمات الضرورية للانتفاع بالعين حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بها انتفاعاً كاملاً^(٣) . والإصلاحات التي يجوز أن تتطلبها الأرض الزراعية إما أن تكون إصلاحات تأجيرية وهذه على المستأجر ، وإما أن تكون إصلاحات

(١) قرب المادة ٢/٥٦٨ مدني .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٤ - ص ٦٠٥ - وانظر ما قبل فقرة ٥٤٤ .

في الهامش .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٢١٦ .

غير تأجيرية وهذه على المؤجر . وقد تكثفت المادة ٦١٤ مدني ببيان كل من النوعين . والذي يعيننا هنا هو الإصلاحات غير التأجيرية التي يلتزم بها المؤجر ، وقد أتت الفقرة الثانية من هذه المادة (٦١٤ مدني) بأمثله منها ، إذ تنص على ما يأتي : « أما إقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين ، فيلتزم بها المؤجر ، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك . وكذلك يكون الحكم في الإصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات ، (١) .

وبلاحظ أن الإصلاحات الواردة في النص تتميز عن الإصلاحات التأجيرية التي تقع على عاتق المستأجر بأنها إصلاحات كبيرة ، فإقامة المباني كالمخازن والزرائب وبيوت العمال والفلاحين ، والإصلاحات الكبيرة في هذه المباني وفي الخزانات ، والإصلاحات اللازمة لموارد المياه من آبار وترع ومجار ، كل هذه إما أعمال إنشائية وإما إصلاحات كبيرة . وقد ذكرها النص على سبيل التمثيل ، لاعلى سبيل الحصر . والأصل أن الاتفاق هو الذي يعين الإصلاحات التي يقوم

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في الفقرة الثانية من المادة ٨١٨ من المشروع التمهيدى على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة مع تعديل لفظى طفيف ، فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٢/٦٤٣ في المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٢/٦٤٢ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٢/٦١٤ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٠ - ص ٦١٢) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدنى القديم ، ولكن الحكم ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة . ويقاسل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٢/٥٨١ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٢/٦١٣ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى لا مقابل : ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فيمكن الأخذ به في القانون العراقى .

تقنين الموجبات والعقود البنائى م ٢/٦٠٨ : أما أشغال البناء والإصلاحات الكبرى في الأبنية وغيرها من توابع المزرعة فتعود على المزرع ، وكذلك إصلاح الآبار والأبنية والمجارى والأحواض . وفي حالة تأخر المؤجر تطبق أحكام المادة ٥٤٧ (يجبر على التنفيذ ويجوز للمستأجر أن يحصل على إذن من المحكمة في إجرائها على نفقته) .
(وأحكام التقنين البنائى تتفق مع أحكام التقنين المصرى) .

بها المرجر . فإذا لم يوجد اتفاق ، عينها العرف الزراعى . فإن لم يوجد عرف ، سرى نص القانون المتقدم الذكر (١) .

وإذا أخل المؤجر بالتزامه من القيام بهذه الإصلاحات ، وجب تطبيق القواعد العامة . وهذه تجزى ، كما تقول المادة ٥٦٨ مدنى : « للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء فى إجراء ذلك بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة ، وهذا دون إخلال بحقه فى طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة . ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طراً بعد ذلك ، إذا لم يقم المؤجر بعد إعداده بتنفيذ هذا الالتزام فى ميعاد مناسب ، على أن يستوفى المستأجر ما أنفقه خصماً من الأجرة » . وقد سبق أن بسطنا هذه الأحكام تفصيلاً (٢) .

§ ٢ - الأحكام المتعلقة بتعذر انتفاع المستأجر بالأرض المؤجرة

٧٤٨ - فروض ثلاثة : قد يتعذر على المستأجر أن ينتفع بالعين المؤجرة ، ويكون هذا فى أحد فروض ثلاثة :

أولاً - يتعذر على المستأجر تهيئة الأرض للزراعة أو بنرها أو يهلك البذر .
ثانياً - ينتج المحصول ولكنه يهلك قبل حصاده .
ثالثاً - ينتج المحصول ويحصده ولكنه يهلك بعد حصاده .
فهذه فروض ثلاثة نببحثها على التعاقب ، وفيها جميعاً لم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالأرض المؤجرة مع أن المؤجر ملزم بتمكينه من ذلك .

٧٤٩ - الفرض الأول - تعذر تهيئة الأرض للزراعة أو بنرها

أو هلاك البذر - نص قانونى : تنص المادة ٦١٥ من التقنين المدنى على ما يأتى :
« إذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بنرها ، أو هلك البذر كله

(١) وفى إيجاز الحدائق تكون مصروفات التبخير والتسميد وتقليم الأشجار على المستأجر ، حاله يوجد شرط بخلاف ذلك (استئناف مختلط ٣ فبراير سنة ١٩٤٢ م ٥٤ ص ٨١) .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٢١٩ - فقرة ٢٢٢ .

أو أكثره ، وكان ذلك بسبب قوة القاهرة ، برئت نية المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال . كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره (١) .
والأصل في ذلك أن المستأجر يتعاقد مع المؤجر على التمكن من الانتفاع بالعين المؤجرة ، فإذا لم يتمكن من الانتفاع دون خطأ منه ، فإن العقد يفسخ أو يفسخ ، حتى لو كان عدم تمكن المستأجر من الانتفاع لا يرجع إلى خطأ المؤجر ، بل يرجع إلى قوة القاهرة . والأجرة في عقد الإيجار تقابل المنفعة ، فما لم تستوف منفعته تسقط أجرته (٢) .
وقدمت تطبيقات كثيرة لهذا المبدأ ، في هلاك العين المؤجرة هلاكاً مادياً أو هلاكاً قانونياً ، وفي حاجتها إلى الترميم ، وفي التعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين ،

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨١٩ من المشروع التمهيدى على وجه يطابق ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . ووافقت عليه لجنة المراجعة تحت رقم ٦٤٤ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٣ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٥ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٣ - ص ٦١٤) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم م ٤٨٠/٣٩٢ ، وكانت تجرى على الوجه الآتي :
« وإذا منعت الحادثة الجبرية المستأجر من تهيئة الأرض أو بلدها ، وأُتلف (أوتلف) ما يلد فيها كله أو أكثره ، تكون الأجرة غير مستحقة أو واجباً تنقيصاً . وكل هذا إذا لم يوجد شرط بخلاف ذلك . » (وأحكام التقنين المدني القديم تنفق مع أحكام التقنين المدني الجديد) .
ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٨٢ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦١٤ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٨٠٠ : إذا غلب الماء على الأرض المؤجرة فاستجرت ولم يمكن تزويجها ، أو انقطع الماء عنها فلم يمكن ريها ، ولم يكن للمستأجر يد في ذلك ، فلا تجب الأجرة أصلاً والمستأجر فسخ الإجارة . وكذلك الحال إذا منع المستأجر من تهيئة الأرض لزراعة أو من بلدها .

(والتقنين العراقي يتفق في أحكامه مع التقنين المصري : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٧٠ - فقرة ١٠٧١) .

تقنين الموجبات والعقود البنائي م ٦١٠ : إذا منع المستأجر من فلاحه أرضه أو زراعتها بسبب قوة القاهرة ، حق له أن يطالب باسقاط بدل الإيجار منه أو باسترداد ما أخلفه .
(والتقنين البنائي يتفق في أحكامه مع التقنين المصري) .

(٢) استئناف مختلط ١٨ يناير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١١٩ - ١٥ مارس سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٩٠ - ٦ فبراير سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٠٩ - ٣٠ مايو سنة ١٨٩٩ م ١١ ص ٢٥٥ - ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٦٢ - الإيجار المنزلف فقرة ٣١٣ ص ٤٠٣ .

وفي انطوائها على عيوب خفية . ولها نحن ، في صدد إيجار الأرض الزراعية ، أمام تطبيق آخر لهذا المبدأ . والمستأجر هنا قد منعه قوة القاهرة من زراعة الأرض ، أى من الانتفاع بها ، فسقطت عنه الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال . ويشترط في ذلك أن يكون الذى منع المستأجر من الزراعة قوة القاهرة . فلو كان المنع لخطأ من المستأجر ، بنى مرتبطاً بعقد الإيجار (١) . أما إذا كان المنع لخطأ من المؤجر ، فإن الأجرة تسقط من باب أولى ، وقد يرجع عليه المستأجر بالتعويض إذا كان له محل . ومن أمثلة القوة القاهرة التى تمنع من الزرع الفيضان غير العادى ، فتغمر المياه الأرض وتحول دون زراعتها ، أو كما تقول المادة ٨٠٠ من التقنين اللبنى العراقى : « إذا غلب المياء على الأرض المؤجرة فاستبحرت ولم يمكن زرعها » . ومن أمثلتها أيضاً انخفاض منسوب النيل أو انقطاع وسائل الري ، فلا يتمكن المستأجر من رى الأرض (٢) . ومن أمثلتها كذلك استيلاء الإدارة على الأرض ، أو صدور قانون بمنع زراعة نوع المحصول الذى أوجرت الأرض لزراعتها (٣) ، أو نشوب حرب فيغير العدو على الأرض ويمنع من زراعتها ، أو حدوث زلزال يشق الأرض فيجعلها غير صالحة للزراعة أو يجعل الماء يغمرها . أما إذا امتنعت زراعة الأرض بسبب نشع بها أو عيب فى تربتها أو أعشاب ضارة فيها ، فإن هذا يعتبر عيباً خفياً فى الأرض ويستوجب الضمان على النحو الذى أسلفناه ضمان العيوب الخفية (٤) .

(١) كذلك لا يضمن المؤجر حتى مع وجود القوة القاهرة إذا سبق ذلك خطأ من المستأجر ، كأن لم يتم بالأعمال اللازمة لدفع الفيضان عن الأرض مع التزامه بالقيام بهذه الأعمال ، كما لا يضمن المؤجر بدها إذا كانت الحادثة القهرية متوقمة المحصول وقت التعاقد (بودرى وقال ١ فقرة ٣٨٢ - جيوار ٢ فقرة ٥٨٣ - ديفرجيه ٢ فقرة ١٩١ - الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٣ - ص ٤٠١ هامش ١) .

(٢) وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأنه إذا ثبت أن الأيطان المؤجرة حرمت طرق الري التى كانت تتمتع بها فى وقت الإيجار ، وجب تخفيض قيمة الأجرة إلى الحد اللائق (استئناف وطنى ٢٢ مايو سنة ١٩٢٢ الهامة ٤ رقم ٣٤٩ ص ٤٥٣) .

(٣) وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه إذا استأجر شخص أرضاً على أن يزرع نصفها قطعاً ، ثم صدر قانون بمنع زراعة ما يزيد على ثلث الزمام قطعاً ، وجب تخفيض الإيجار بنسبة الجزء الذى ضاع على المستأجر الانتفاع بزراعتها قطعاً (استئناف مصر ٢٦ يونيو سنة ١٩٢٩ الهامة ١٠ رقم ٢٥ ص ٧٣ - ٧ مايو سنة ١٩٣١ المجموعة الرسمية ٣٣ رقم ٤١ ص ٧٤) .

(٤) ديفرجيه ٢ فقرة ١٨٧ - جيوار ٢ فقرة ٥٦٥ - ترولون ٢ فقرة ٧١٣ - بودرى وقال ١ فقرة ٣٨١ - الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٣ ص ٤٠٢ هامش ٢ .

ويشترط أيضاً أن تكون القوة القاهرة قد منعت المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بنائها . أو إذا كان قد بذرها تكون القوة القاهرة قد نسيبت في هلاك البذر أو بعضه بحيث يزيد ما يهلك منه على النصف (١) .

فإذا توافر هذان الشرطان (٢) ، سقطت الأجرة عن المستأجر كلها أو بعضها . والسبيل إلى سقوط الأجرة كلها هو انقراض العقد إذا منعت القوة القاهرة المستأجر من زراعة الأرض بتاناً ، أو هلك البذر كله ولم يتمكن المستأجر من زراعة الأرض ببذر جديد . أما إذا منع المستأجر من تهيئة بعض الأرض للزراعة ، أو تعطلت زراعة الأرض بعض الوقت ، أو هلك أكثر من نصف البذر دون أن يهلك كله (٣) ، كان المستأجر بالخيار بين فسخ العقد إذا أثبت أنه لم يكن ليتعاقد لو أنه علم هذا المصير ، أو استبقاء العقد مع إنقاص الأجرة بمقدار يتناسب مع حرمانه من الانتفاع بالأرض . ولا يرجع المستأجر بتعويض على المؤجر في أى حال ، لأن المفروض أن الحادثة الجبرية لم تكن بفعل المؤجر (٤) .

هذا والأحكام المتقدمة الذكر ليست من النظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها . ومن ثم يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر أن يتحمل تبعه القوة القاهرة ، فلا تسقط عنه الأجرة حتى لو منعه القوة القاهرة من تهيئة الأرض للزراعة أو هلك البذر بعضه أو كله (٥) . كما يجوز للمؤجر أن يشترط أنه غير

(١) فإذا كانت الحادثة القهرية لم تمنع المستأجر من زراعة الأرض بل اقتصر على جعل الزراعة أكثر مؤونة ومشقة ، أو لم تلتف أكثر من نصف البذر ، فإن المستأجر لا يرجع بشيء على المؤجر (استئناف مخطوط ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٦٢ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢١٤ ص ٤٠١) .

(٢) والمستأجر هو الذى يقع عليه عبء إثبات توافر الشرطين ، وله أن يثبت ذلك بجميع الطرق إذ هو يثبت وقائع مادية .

(٣) أما إذا هلك أكثر من نصف البذر في بعض الأرض دون أن يصل ذلك إلى أكثر من نصف البذر في المجموع ، فإنه لا يجوز إنقاص الأجرة (استئناف مخطوط ٣١ مارس سنة ١٩٣١ م ٤٣ ص ٢١٣) .

(٤) استئناف مخطوط ٦ فبراير سنة ١٨٩٦ م ٨ ص ١٠٥ - الإيجار للمؤلف فقرة ٢١٢ ص ٤٠٣ .

(٥) وكان القضاء المصرى ، في عهد التقنين المدنى القديم ، يفرق بين الحوادث الجبرية التى كان يمكن توقعها كانهخفاض النيل وفيضانه ، والحوادث الجبرية التى لا يمكن توقعها كزلزال شق الأرض وجعلها غير صالحة للزراعة أو حرب مدمرة . فإذا اشترط المؤجر عدم مسئوليته ،

انصرف الشرط إلى عدم المسؤولية عن الحوادث الجبرية المتوقعة وحدها، ويبقى مسئولاً عن الحوادث الجبرية غير المتوقعة إلا إذا اشترط أيضاً عدم مسئولية عنها . وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن الشرط الذى يتعهد المستأجر بموجبه بدفع الأجرة بأكلها ولو منعت حوادث قهرية من زرع الأرض المؤجرة لا يسرى إلا على الحوادث القهرية التى كان من الممكن عقلاً للمتعاقدين وقت العقد توقع حصولها ، وأن المرسوم الصادر فى ٢٢ سبتمبر سنة ١٩١٤ الذى قيد زراعة القطن ببعض القيود يعد حادثاً قهرياً غير متوقع الحصول ، فهو يميز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بمقدار الفرق بين ثمن القطن وثمان المحصولات الأخرى التى زرعها بدلاً منه بعد خصم مصاريف للزراعة (استئناف وطنى ١٦ أبريل سنة ١٩١٨ المجموعة الرسمية ١٩ رقم ١٠١ ص ١٤٥) . وقضت محكمة سالوط بأن تخلف الشراق من الحوادث القهرية المعتادة والتى كان من الممكن عقلاً للمتعاقدين وقت العقد توقع حصولها ، فالمشاركة التى تجعل المستأجر ملزماً بالإيجار إذا لم ينتفع بقوة القاهرة ينطبق في حالة الشراق (سالوط ٣١ يناير سنة ١٩٢٦ المهامة ٧ رقم ١٧٤ ص ٢٤٦) . وانظر أيضاً استئناف مغلط ١٧ يناير سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ١٠٠ - ٢١ يونيه سنة ١٩١٦ م ٢٨ ص ٤٤٠) . فإذا اشترط المؤجر عدم إلزامه بشئ إذا تلف الزرع لأى سبب كان ، أو لأى سبب متظر أو غير متظر ، كان له أن يستوفى الأجرة كلها ولو كانت الحادثة القهرية لا يمكن توقعها . وقد قضت محكمة الاستئناف للوطنية بأنه إذا اشترط في عقد الإيجار عدم إلزام المؤجر بشئ عند حصول أى تلف في المحصول أو لأى سبب كان ، وكان المؤجر بعد ذلك قد خصم شيئاً من قيمة الأجرة في مقابل عدم انتفاع المستأجر ، فإن هذا الخصم لا يمكن أن يعد من المؤجر إلا من قبيل التساهل والتسامح ، ولا يترتب عليه إلزامه بأكثر مما خصمه ، لأن شروط المتعاقدين لا تلزمه بتعويض التلف مهما كانت الأسباب (استئناف وطنى ١٠ أبريل سنة ١٩١١ الحقوق ٢٧ ص ٥٢) . وقضت محكمة جرجا بأنه في إيجار الأراضى الزراعية متى نص في العقد على أنه لا مسئولية على المؤجر مطلقاً وأن ليس للمستأجر أن يطالب بتعويض ما إذا لم ينتفع بكل الأطنان المؤجرة أو بعضها لسبب ما من الأسباب متظراً كان أو غير متظر ، فلا وجه للمستأجر في أن يطلب تنقيص الإيجار لعدم انتفاعه بجزء من الأطنان بسبب انهيار الرمل عليها (جرجا ٧ سبتمبر سنة ١٩٠٢ المجموعة الرسمية رقم ٣٨ ص ١٣٠) . وقضت المحكمة نفسها بأن المستأجر الذى يلزم نفسه بدفع الإيجار ولو لم ينتفع من العين المؤجرة بأسباب قهرية غير متظرة يلزم بتعديه هذا ، لأنه يعتبر في مقابل هذا التعهد حاصلاً على فوائد أو مزايماً ربه لم يكن قد حصل عليها لولاه (جرجا ٣ ديسمبر سنة ١٩٠٣ الحقوق ١٩ ص ٢٢٩) . وانظر في كل ذلك الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٣ ص ٤٠١ - ص ٤٠٢ .

ولكن محكمة النقض لم تأخذ بهذه التفرقة ، إذ قضت بأنه متى كان المستفاد من الحكم أن المستأجر أسس طلب التعويض على أن السيل أتلّف زراعته ، وكانت المادة ٣٩٢ من القانون المدنى (القديم) لا تفرق بين ما يكون من الحوادث الجبرية متوقفاً وقت التعاقد وبين غيره ، فإن هذا الحكم لا يكون قد أخطأ في رفضه طلب التعويض اعتباراً بأن السيل هو من الحوادث الجبرية التى لا يجوز بسببها الرجوع على المؤجر عملاً بمقتضى الإيجار الذى ينص على أن المؤجر غير ملزم بتعويض عما يقع من عوارض ظاهرة أو صادرة عن قوة جبرية ينتج عنها عدم انتفاع المستأجر بكل الأطنان أو بعضها (نقض مدنى ٦ يناير سنة ١٩٤٩ مجموعة مهر ٥ رقم ٣٦٢ ص ٦٩٥) .

ملزم يجلب المياه اللازمة لرى الأرض، وغير مسئول عن تعطل آلات الري^(١). كذلك يجوز للمستأجر أن يشترط على المُوَجَّر أن يكون له حق الرجوع عليه، حتى لو لم تكن الحادثة الجبرية من شأنها أن تنعه من الزراعة، بل تجعل ذلك أكثر مؤونة عليه، أو حتى لو كانت الحادثة الجبرية لم تتلف أكثر من نصف البذر^(٢).

٧٥٠ - الفرض الثاني - هلاك المحصول قبل حصاده - نص قانوني :

تنص المادة ٦١٦ من التقنين المدني على ما يأتي :

١ - إذا بذر المستأجر الأرض ثم هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة قاهرة، جاز للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة.

٢ - أما إذا لم يهلك إلا بعض الزرع ولكن ترتب على الهلاك نقص كبير في ريع الأرض، كان للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة.

٣ - وليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح في مدة الإجارة كلها، أو بما حصل عليه من طريق التأمين، أو من أى طريق آخر^(٣).

(١) نقض مدني ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٢ مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ٩٠ ص ٥٢٣ .

(٢) الإيجار للمؤلف فقرة ٣١٣ ص ٤٠٢ .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٢٠ من المشروع التمهيلي على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد، فيما عدا أن الفقرة الثالثة في المشروع كانت تجرى على الوجه الآتي : « ولكن ليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا كان قد عوض عما أصابه من الضرر عن طريق التأمين أو من أى طريق آخر ». وفي لجنة المراجعة عدلت الفقرة الثالثة بأن أضيف إليها حكم يقضى بحساب الأرباح التي تعود على المستأجر من مدة الإيجار كلها من التمييز. فأصبح نص الفقرة الثالثة مطابقاً هو أيضاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد، وصار رقم المادة ٦٤٥ في المشروع النهائي. ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ٦٤٤. وفي لجنة مجلس الشيوخ تليت المادة « ووافقت عليها اللجنة لعدالة حكمها، مع إيضاح أنه إذا كانت الأرض الزراعية معرضة عادة للفيضان فلا يستحق المستأجر أى تمييز وليس له حق في إنقاص الأجرة ». وصار رقم المادة ٦١٦. ووافق عليها مجلس الشيوخ (بمجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٤ - ٦١٥ و ص ٦١٨ - ص ٦١٩).

وبقابل النص في التقنين المدني القديم م ٤٧٩/٣٩٢، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « في مواد إيجار الأرض الزراعية لا يجوز للمستأجر أن يطلب من المُوَجَّر تنقيص الأجرة إذا هلكت الزراعة بحادثة جبرية ». انظر نقض مدني ٦ يناير سنة ١٩٤٩ مجموعة أحكام =

التنقيص ٥ رقم ٣٦٢ ص ٦٩٥ - وكان هذا الحكم في التقنين المدني القديم محلاً للانتقاد . وقد كتبنا عنه ما يأتي : « وعلى ذلك إذا كان المحصول قطعاً مثلاً ، وأصابته آفة فأثقلت كلة أو بفضه ، فليس للمستأجر أن يرجع بشيء على المؤجر ، وهو الذي يتحمل الخسارة وحده . ويلاحظ أنه لا فرق بين ما إذا هلك الزرع بعد أن نضج أو قبل أن ينضج ، لأن النص عام يشمل الحالتين . فلو أن القطن قبل أن ينضج أصابته دودة اللوز فأثقلت ، لم يكن للمستأجر حق الرجوع بشيء على المؤجر ، وليس له ذلك إلا إذا لم يستطع تهيئة الأرض للزراعة ، أو إذا أُلْتُف البذر نفسه لا الزرع . هذا ولا شك في أن حكم القانون المصري في هذه المسألة قاس على المستأجر ، فهو يحمله كل الخسارة من وراء حادثة قهريه منته من استغلال العين المؤجرة ، وكان من الواجب أن يطبق مبدأ أن الأجرة في عقد الإيجار تقابل المنفعة ، فإذا لم يستطع المستأجر استيفاء المنفعة فليس عليه دفع الأجرة . ولعل الذي جعل المشرع المصري يميز بين حالة تلف البذر وحالة تلف المحصول ، فيوجب الضمان في الأولى ولا يوجبه في الثانية ، أنه اعتبر أن الانتفاع بالأرض الزراعية يكون قد تم بنبات المحصول ، ولو لم يتمكن المستأجر من الحصد ، لأن الأرض تكون قد أنتجت على كل حال . أما إذا تلف البذر أو لم يتمكن المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة ، فظاهر أن الأرض لم تنتج شيئاً وأن استيفاء المنفعة لم يتم . ولكن الأخذ على هذا التمييز أنه ليس في الواقع تمييزاً بين استيفاء المستأجر للمنفعة وعدم استيفائه لها ، وإنما هو تمييز بين إنتاج الأرض وعدم إنتاجها ، وهذا شيء آخر . فإنه إذا كان صحيحاً أن الأرض إذا لم تنتج فالمستأجر لا يستطيع استيفاء المنفعة ، فليس بصحيح أن الأرض إذا أنتجت استوفى المستأجر المنفعة حتماً » الإيجار للمؤلف فقرة (٣١٤) .

وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للتقنين المدني الجديد في هذا الصدد : « وفي التقنين الحالي (القديم) يوجد نصان (م ٤٧٩/٣٩٢ - ٤٨٠/٣٩٣) يقضيان بأنه إذا تعذر على المستأجر تهيئة الأرض للزراعة ، أو زرعها ولكن تلف البذر قبل أن ينتج ، فالمؤجر هو الذي سيتحمل تبعه ذلك . أما إذا أنتج الزرع ، سواء حصد أولم يحصد ، ثم هلك بقوة قاهرة ، فالمستأجر هو الذي يتحمل التبعة . فالعبرة إذن في التقنين الحالي (القديم) بأن ينتج المحصول ، متى أنتج اعتبر المستأجر مستوفياً لمنفعة الأرض ويكون هلاك المحصول عليه . ولا يخفى ما في هذا الحكم من عنق على المستأجر ، فهو لا يعنيه أن ينتج المحصول إذا كان يهلك بعد ذلك بغير إهمال منه قبل أن يحصده . لذلك أدخل المشروع تعديلاً في هذه الأحكام ، وجعل العبرة بحصد المحصول . فقبل الحصد إذا امتنع على المستأجر أن ينتفع بالأرض ، سواء كان ذلك لأنه لم يتمكن من تهيئة الأرض للزراعة ، أو هيأها ولكنه لم يتمكن من بذرها ، أو بذرها ولكن البذر لم ينتج هلاكه كله أو أكثره ، أو أنتج البذر ولكن الزرع هلك كله أو بعضه قبل الحصاد ، جاز للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة كلها أو بعضها بنسبة ما حرم من الانتفاع . ويلاحظ أن ما تقدم من الأحكام إنما هو تطبيق خاص في إيجار الأراضي الزراعية لمبدأ « الإيجار المهرق » ، وهو مأخوذ من الشريعة الإسلامية : انظر م ٦٧٥ من مرشد الحيوان » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٧ - ص ٦١٨) .

هذا وتسمى أحكام التقنين الجديد على عقد الإيجار التي أبرمت منذ ١٥ أكتوبر سنة ١٩٤٩ ، أما عقود الإيجار التي أبرمت قبل ذلك . ولو امتدت إلى ما بعد هذا التاريخ ، فتسمى عليها أحكام التقنين القديم .

وفي هذا الفرض نرى أن المستأجر تمكن من تهيئة الأرض للزراعة وبذورها ونتاج المحصول ، ولكن قبل أن يحصله هلك بقوة قاهرة . فالأرض هنا قد أنتجت ، بينما هي في الفرض السابق لم تنتج . ولكن إنتاج الأرض شيء واستيفاء منفعتها شيء آخر ، والمستأجر لا يستوفي منفعة الأرض بمجرد إنتاجها محصولاً ،

- ويقابل نص التفتين المدني الجديد في التفتينات المدنية العربية الأخرى :
التفتين المدني السوري م ٥٨٣ (مطابق) .

التفتين المدني الليبي م ٦١٥ : ١ - إذا بذر المستأجر الأرض وهلك المحصول كله أو قسم كبير منه لحادث طارئ أو قوة قاهرة ، جاز له أن يحصل على تخفيض مقبول من قيمة الأجرة .
٢ - وليس للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح في مدة الإجارة كلها أو بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أي طريق آخر .
(ويختلف التفتين الليبي عن التفتين المصري في أن الأول لا يميز إسقاط الأجرة كلها في أية حال ، فتحق لو هلك المحصول كله لم يكن للمستأجر إلا أن يطلب تخفيضاً مقبولاً للأجرة) .
التفتين المدني العراقي م ٨٠١ : ١ - إذا زرع المستأجر الأرض المؤجرة فأصاب الزرع قبل حصاده آفة فهلك ، وجب عليه من الأجرة حصة ما مضى من المدة قبل هلاك الزرع ، وسقط حصة ما بقى من المدة بعد هلاكه ، إلا إذا كان متسكناً من زراعة مثل الأول أو دونه في الضرر فتجب حصة ما بقى من المدة أيضاً ٢ - ولا سبيل لإسقاط الأجرة أو بعضها إذا كان المستأجر قد نال تمريضاً من ضرره من شركة ضمان أو من جهة أخرى .

م ٢/٨٠٢ : ولا يجوز للمستأجر أيضاً أن يطلب إسقاط الأجرة إذا كان سبب الضرر متوقفاً وقت إنشاء العقد . (ويختلف أحكام التفتين العراقي عن أحكام التفتين المصري في أن التفتين العراقي يكتفى بإسقاط الأجرة عن المدة التي تلى هلاك المحصول ، بل حتى هذه الأجرة لا تسقط إذا استطاع المستأجر الزراعة أو نال تمريضاً من جهة أخرى أو كان سبب الضرر متوقفاً وقت إنشاء العقد : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٧٢ - فقرة ١٠٧٥) .

تفتين المرحبات والمقود البتاني م ٦١١ : يجوز للمستأجر أن يطالب بإسقاط بدل الإيجار منه أو باسترداده إذا هلك محصوله تماماً بعد الزرع بقوة قاهرة لا تعزى إلى خطأ منه . وإذا هلك جزء من المحصول ، فلا محل لتخفيض البدل أو لردده على نسبة هذا الجزء إلا إذا تجاوز النصف . ولا سبيل لإسقاط البدل أو تخفيضه إذا كان المستأجر قد نال من محدث الضرر أو من شركة ضمان تمريضاً عن الضرر الذي أصابه .

م ٢/٦١٢ : ولا يجوز للمستأجر أيضاً أن يطلب إسقاط بدل الإيجار إذا كان سبب الضرر موجوداً ومعروفاً وقت إنشاء العقد . (ويختلف التفتين البتاني عن التفتين المصري في أن الأول اشترط هلاك أكثر من نصف المحصول ناقلاً ذلك عن التفتين الفرنسي ، وفي أنه خلافاً للتفتين الفرنسي لم يمنع إسقاط الأجرة إذا هوى المستأجر بما عاد عليه من أرباح في مدة الإجارة كلها) .
ويقابل النص في التفتين المدني الفرنسي م ١٧٦٩ - ١٧٧٠ ، وعن هذين النصين وعن نص المادة ٢٨٧ من تفتين الالتزامات السويسري ، أخذ نص التفتين المدني المصري الجديد

بل هو لا يستوفى هذه المنفعة إلا إذا حصد المحصول . والأجرة إنما تقابل منفعة الأرض ، ولا تقابل إنتاج الأرض للمحصول . فإذا لم يحصد المستأجر المحصول وهلك وهو لا يزال في الأرض ، فإن المستأجر لا يعتبر كما قدمنا مستوفياً للمنفعة تسقط عنه الأجرة (١) .

ويشترط هنا أيضاً أن يكون هلاك المحصول بقوة قاهرة . وقد قدمنا فيما سبق أمثلة للقوة القاهرة التي تمنع من تهيئة الأرض للزراعة - الفيضان غير العادي (٢) وانعدام وسائل الري واستيلاء الإدارة على الأرض وصدور قانون بمنع زراعة المحصول الذي أوجرت الأرض من أجله ونشوب حرب وحوادث زلزال - فهذه أيضاً حوادث قهرية قد تسبب هلاك المحصول قبل أن يحصد . ويمكن أن يضاف إليها تفشي دودة القطن في المحصول تفشياً غير عادي (٣) حتى تأتي على جزء كبير

(١) انظر في هذا المعنى ديرانتون ١٧ فقرة ١٩٠ - ترولون ٣ فقرة ٦٤٠ وفقرة ٦٩٥ وفقرة ٦٩٦ - ماركاديه م ١٧٧٠ وم ١٧٧١ - أوبري وروولمان ٥ فقرة ٣٧١ ص ٣٢٢ هامش ١٤ - وقارن جيوار ٢ فقرة ٥٥٩ - بودرى وقال ١ فقرة ٣٧٣ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٤٣ (ويذهب هذا الفريق من الفقهاء إلى أن هذه الأحكام إنما تقوم ، لا على أساس في قانوني ، بل على أساس العدالة ومشاركة المالك للفلاح في خسارته) - وقد قيل أيضاً في تعليق ذلك إن المحصول مادام متصلاً بالأرض فهو ملك المؤجر من طريق الالتصاق فيملك عليه . ولكن الصحيح أن المحصول ملك للمستأجر بموجب عقد الإيجار حتى لو كان متصلاً بالأرض (بودرى وقال ١ فقرة ٣٧٣ ص ١٩٨ - ص ١٩٩) . وقيل أيضاً إن المستأجر الذي يكون قد قام بتهيئة الأرض للزراعة وتحمل نفقات البذر والسماد والري وكل ما يلزم من عناية بالزراعة حتى ينضجه يكون جديراً بالرعاية إذا أصابت الزرع آفة سماوية قبل حصاده فأهلكته ، وحسبه أن يفقد ما بذله من نفقات وجهد ، وليس من الإنصاف أن يتحمل فوق هذه الخسارة عبء أجرة الأرض أيضاً (سليمان مرقس فقرة ٣٠٥ ص ٥٧٢) . وكل هذا صحيح ، ولكنه ينطبق أيضاً في حالة ما إذا هلك المحصول بعد الحصاد بقوة قاهرة ، ومع ذلك فالقانون لا يسقط الأجرة في هذه الحالة .

(٢) أما الفيضان العادي الذي تكون الأرض الزراعية عرضة له في العادة فلا يمد قوة القاهرة ولا يستحق المستأجر عنه أي تعويض ، لأنه معروف وقت عقد الإيجار وقد حسب المتعاقدان حسابه عند التعاقد في تقدير الأجرة . ويميز هذا الرأي مادار في لجنة مجلس الشيوخ عند مناقشة هذا النص ، إذ وافقت اللجنة على المادة ٥ لعدالة حكمها ، مع إيضاح أنه إذا كانت الأرض الزراعية معرضة عادة للفيضان ، فلا يستحق المستأجر أي تعويض وليس له حق في إنقاص الأجرة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٩ - وانظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش) . وانظر م ٢/٨٠٢ عراق وم ٢/٦١٢ لبناني وم ٢/١٧٧١ فرنسي .

(٣) أما انتشار دودة القطن انتشاراً عادياً فهو أمر مألوف في مصر ولا يمد قوة القاهرة ، -

منه ، وأسراب الجراد تأكل المحصول كله أو بعضه ، والحريق يشتعل فيأتى على الزراعة أو على جزء منها ، والصاعقة تنزل من السماء فتسبب الحريق . هذه كلها وغيرها^(١) حوادث قهرية قد تكون هي السبب في هلاك المحصول . وبشرط كذلك ، كما قدمنا ، أن يكون المحصول قائماً في الأرض لم يحصد^(٢) . وبشرط أخيراً أن يكون المحصول قد هلك كله ، أو هلك جزء كبير منه ترتب على هلاكه نقص كبير في ريع الأرض^(٣) . فالعبرة في هذا الشرط الأخير بنقص ريع الأرض لا بنقص كمية المحصول . فقد يكون المستأجر استأجر أرضاً زرع جزءاً منها فاكهة أو زهوراً وزرع الجزء الآخر محصولاً عادياً . ففي هذه الحالة قد لا يكون هلاك كل المحصول العادى من شأنه أن ينقص ريع الأرض نقصاً كبيراً ، وقد يكون هلاك نصف الفاكهة أو الزهور أو هلاك ثلثها من شأنه أن يصيب ريع الأرض بالنقص الكبير^(٤) . ويحمل المستأجر عبء إثبات توافر هذه

- لأنه كالفيضان العادى معروف وقت عقد الإيجار ، وقد حسب المتعاقدان حابه وقت التعاقد . وقد قضت محكمة النقض بأن حق المستأجر في طلب إنقاص الأجرة وفقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٦١٦ شروط بشرطين ، الأول منهما أن يكون هلاك المحصول بسبب قوة قاهرة ، والأخر ألا يكون قد اشترط في العقد عدم مسئولية المأجر عن الهلاك لهذا السبب . وإذن في كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاؤه على أن إصابة الزرع بدودة القطن لا يعتبر قوة قاهرة ، لأنه يشترط في القوة القاهرة أن تكون غير متوقعة - وهو قول صحيح في القانون - وكان لا نزاع في أن عقد الإيجار تضمن اتفاقاً بين الطرفين على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من تلف بسبب القوة القاهرة ، فإن النقص عليه خطأه في تطبيق القانون يكون غير قائم على أساس (نقص مدنى ١٣ نولبر سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ٨٩ ص ٦٨٩) .

(١) وقد قضى بأن الحرارة الشديدة غير المتوقعة تعتبر حادثاً استثنائياً عاماً يميز نقص الأجرة تطبيقاً لمادة ٦١٦ مدنى وتطبيقاً أيضاً لنظرية الظروف الطارئة (م ٢/١٤٧ مدنى) (أسبوط الكلية ١٧ فبراير سنة ١٩٥٣ الهامة ٣٣ رقم ٧١٣ ص ١٥٩٨) .

(٢) سواء فسخ أولم ينسج ، مادام قد فبت (ديفرجيه ٢ فقرة ١٨٣ - جيوار ٢ فقرة ٥١٦ - بودرى وقال ١ فقرة ٢٨٥) .

(٣) والمراد بهلاك المحصول أن يهلك هلاكاً مادياً ، فلارجوع للمستأجر إذا لم يكن الهلاك مادياً حتى لو كان المحصول غير صالح وكان عدم صلاحيته راجعاً إلى عدم صلاحية الأرض نفسها أو إلى عدم صلاحية البذر (جيوار ٢ فقرة ٥٦٥ - بودرى وقال ١ فقرة ٣٩٠ - كولان وكايتان ودى لامورانديير ٢ فقرة ١٠٦٣) . وقد تقدم أن عدم جودة تربة الأرض لا يعد حادثاً قهرياً بل حياً في الأرض المؤجرة (انظر آنفاً فقرة ٧٤٩) .

(٤) وفي التفتين المدنى الفرنسى يجب أن يهلك نصف المحصول على الأقل (م ١٧٦٩ - ١٧٧٠ مدنى فرنسى)، والعبرة بالكية لا بالقيمة . والرأى الراجع أن يمتد في الكية بالمقدار -

الشروط الثلاثة ، وله أن يثبت ذلك بجميع الطرق لأنه إنما يثبت وقائع مادية . وإثبات هلاك المحصول وهو لا يزال قائماً في الأرض متيسر ، كما أن إثبات سبب الهلاك ليس بالصعب ، وخير طريق لذلك هو المعاينة . فإذا لم يتفق المؤجر مع المستأجر على النتائج التي تستخلص من المعاينة ، جاز للمستأجر أن يرفع دعوى أمام القضاء المستعجل لإثبات حالة الزرع (١) .

ومتى توافرت الشروط المتقدم ذكرها ، وجب التمييز من فرضين : (الفرض الأول) أن يكون المحصول كله قد هلك . وفي هذا الفرض يجوز للمستأجر طلب فسخ الإيجار ، فتسقط عنه الأجرة كلها ، ولا يدفعها إذا لم تكن قد دفعت ويستردها إذا كان قد دفعها . وليس له أن يطالب بتعويض ، لأن هلاك المحصول لم يكن بخطأ المؤجر . (والفرض الثاني) أن يكون جزء من المحصول قد هلك . وهنا يجب التفريق بين الحالتين . الحالة الأولى أن يكون قد ترتب على هلاك هذا الجزء نقص كبير في ريع الأرض ، النصف أو أكثر أو أقل . ويترك ذلك لتقدير المحكمة ، فلا تنقيد برقم محدد كما تنقيد في التقنين الفرنسي حيث تقضى نصوصه بأن يهلك نصف المحصول على الأقل في الكمية لاني القيمة . وفي هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بما يتناسب مع ما نقص من ريع الأرض ، وليس له أن يطلب تعويضاً فوق ذلك لأن المحصول لم يهلك بخطأ المؤجر كما قدمنا . والحالة الثانية ألا يكون قد ترتب على هلاك الجزء الذي هلك من المحصول نقص كبير في ريع الأرض . وفي هذه الحالة لا يحق للمستأجر أن يرجع بشيء على المؤجر ، لا بفسخ الإيجار ولا بإنقاص الأجرة . على أنه يمتنع على المستأجر أن يطلب فسخ الإيجار وإسقاط الأجرة في الفرض الأول ، أو أن يطلب إنقاص الأجرة في الحالة الأولى من الفرض الثاني ، إذا تحقق أحد أمرين :

= المتعاد الذي تنتجه الأرض ، فلو أن الأرض أنتجت محصولاً أكثر من المتعاد وهلك نصفه وبقى النصف الآخر وهو أكثر من نصف المحصول المتعاد ، فلا رجوع للمستأجر (ديفرجيه ١ فقرة ١٥٤ وفقرة ١٨٤ - لوران ٢ فقرة ٤٥٦ - جيوار ٢ فقرة ٥٦٧ - بيدان ١١ فقرة ٦٠٣ - أنسيكلويدى دالوز ٣ لفظ (Louage - Baux ruraux) فقرة ٥٤٦ - عكس هذا بودرى وقال ١ فقرة ٣٨٩ - أوبرى ورو وإسان ٥ فقرة ٣٧١ ص ٣٢٣ - بلانيول وريير ١٠ فقرة ٦٤٥ .

(١) بودرى وقال ١ فقرة ٤١٧ .

أولاً - إذا كان قد عوض هما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح في مدة الإجارة كلها . ونفرض لتوضيح ذلك أن الإيجار مدته ثلاث سنوات . في السنة الأولى منها زاد ريع الأرض عن معدله فكان ١٨٠ ٪ من هذا المعدل . وفي السنة الثانية نزل ريع الأرض بسبب حادثة قهرية إلى ٦٠ ٪ من معدله . ففي هذه الحالة لا يرجع المستأجر بشيء على المؤجر لأن الخسارة التي أصابته في السنة الثانية عوضها الكسب الذي جناه في السنة الأولى ، بل إن هذا الكسب أربى على الخسارة بمقدار ٤٠ ٪ عن المعدل . فيجب إذن على المستأجر أن يدفع إيجار السنة الثانية كاملاً دون أن يستنزل منه شيئاً . وإذا فرضنا أن ريع الأرض نزل أيضاً في السنة الثالثة بسبب حادثة قهرية إلى ٦٠ ٪ عن معدله ، فإن كسب السنة الأولى وقد أربى على خسارة السنة الثانية بمقدار ٤٠ ٪ كما قدمنا يعوض خسارة السنة الثالثة . ومن ثم يجب على المستأجر أن يدفع إيجار السنة الثالثة كاملاً كما دفع إيجار السنة الثانية . أما إذا كان الربيع في السنة الثالثة نزل عن معدله أكثر من ذلك فكان ٣٠ ٪ من هذا المعدل مثلاً ، فإن فائض كسب السنة الأولى وهو ٤٠ ٪ لا يعوض من خسارة السنة الثالثة وهي ٧٠ ٪ إلا بمتمداره . وما يبقى من الخسارة وهو ٣٠ ٪ يقتضى إنقاص الأجرة بهذه النسبة فلا يدفع المستأجر من أجرة السنة الثالثة إلا ٧٠ ٪ . وإذا فرضنا في هذا المثل ذاته أن النقص في ريع الأرض بسبب الحادثة القهرية أصاب المستأجر في السنة الأولى ، فكان ريع هذه السنة ٦٠ ٪ من معدله ، فإن المستأجر في هذه الحالة لا يحق له الرجوع على المؤجر بسبب هذه الخسارة إلا إذا تبين أنه لم يعوض عنها في السنتين التاليتين . ومن ثم يجب عليه دفع الأجرة كاملة في السنة الأولى وبتربص إلى السنتين التاليتين ، فإن زاد الربيع في إحدهما أو فيهما معاً عن معدله بما يعوض خسارة السنة الأولى ، كان التزامه بدفع كامل أجرة السنة الأولى نهائياً ولا يسترد شيئاً مما دفعه من هذه الأجرة . أما إذا لم يعوض ربيع السنتين التاليتين خسارة السنة الأولى ، فإن الباقي من الخسارة دون تعويض يقتضى أن يستنزل من أجرة السنة الأولى بنسبته . فإذا كان ربيع السنتين التاليتين ١٥ ٪ من معدل الربيع مثلاً ، كان صافي خسارة المستأجر في السنة الأولى ٢٥ ٪ واسترد من المؤجر ٢٥ ٪ من أجرة السنة الأولى الذي سبق أن دفعه . أما إذا كانت السنتان التاليتان لم يحققا ربحاً أو كان الربيع

في إحداهما أو في كليهما أقل من المعدل بما لا يعتبر نقصاً كبيراً (١٠٪ مثلاً) ، فإن المستأجر لا يكون قد عوض شيئاً عن خسارة السنة الأولى وهي ٤٠٪ ، فيسترد من المؤجر ٤٠٪ من أجرة السنة الأولى . ونرى مما تقدم أن المستأجر إذا أصابته الخسارة في أول سنة أو في السنين الأولى ، وجب عليه مع ذلك أن يدفع الأجرة كاملة ويتربص إلى السنوات الباقية من الإيجار . وقد أجاز التقنين الملئى الفرنسي (م ١٧٦٩) ^(١) ، علاجاً لهذه الحالة ، أن يحصل المستأجر من القاضى على إذن في أن يوقف مؤقتاً دفع جزء من الأجرة في مقابل الخسارة ، على أن يدفعه بعد ذلك أو يعفى منه نهائياً تبعاً لما يصل إليه في السنوات الباقية . ولا نرى ما يمنع من اتباع هذا الحل في مصر ، أو في القليل يجوز للمستأجر أن يستصدر أمراً بحجز تحفظي تحت يده على الأجرة المستحقة بمقدار نسبة الخسارة فإن هذه النسبة من الخسارة دين في ذمة المؤجر معلق على شرط واقف فيجوز توقيع الحجز التحفظي من أجله ^(٢) . ويبقى بعد ذلك أن نلاحظ أن السنوات التي يتربص فيها المستأجر حتى يتبين ما إذا كان قد عوض عن خسارته هي السنوات الفعلية التي بقي فيها عقد الإيجار قائماً ، حتى لو فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته الأصلية ولو بخطأ من المستأجر ^(٣) ، أو امتد الإيجار بعد انقضاء مدته الأصلية بحكم القانون .

ثانياً - إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أى طريق آخر : فقد لا ينتظر المستأجر حتى يعوض عن خسارته في السنوات الباقية من الإيجار ، إذ يكون قد عوض عن هذه الخسارة من طريق آخر ، فلا يرجع على المؤجر بشيء ويجب عليه أن يدفع له الأجرة

(١) تنص المادة ١٧٦٩ مدني فرنسي على أنه إذا كان الإيجار لمدة سنوات ، وهلك في أثناء الإيجار كل المحصول أو نصفه على الأقل قضاء وقدرأ ، جاز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة ، إلا إذا كان قد تموض عن هلاك المحصول في سنة بمحصول السنين السابقة . فإذا لم يتموض عن هذا الهلاك ، فلا يقدر ما يجب إنقاصه من الأجرة إلا عند انتهاء الإيجار ، حتى تتم المقاصة في جميع المدة . ومع ذلك يجوز للقاضي أن يعفى المستأجر مؤقتاً من دفع جزء من الأجرة في مقابل الخسارة التي تكبدها .

(٢) قرب بودرى وقال ١ فقرة ٤١٦ .

(٣) أوبرى ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٧١ ص ٣٣٣ هامش ١٧ - بودرى وقال ١

فقرة ٤٠٠ - فقرة ٤٠١ - انظر عكس ذلك جيوار ٢ فقرة ٥٧٩ - هيك ١٠ فقرة ٣٦٨ .

كاملة . وقد أورد القانون أبرز مثل لذلك أن يكون المستأجر مؤمناً على هذه الخسارة ، فتعرضه شركة التأمين ، ومن ثم لا يحتاج إلى تعويض آخر . ولولم يذكر القانون هذا الطريق من التعويض بالذات ، لما جاز القول به تطبيقاً للقواعد العامة . ذلك أن المؤجر ليس طرفاً في عقد التأمين ، والمستأجر إنما حصل من شركة التأمين على تعويض مقابل الأقساط التي دفعها ، فكان مقتضى تطبيق القواعد العامة أن يرجع المستأجر على المؤجر بالخسارة بالرغم من حصوله على تعويض من شركة التأمين . ولكن القانون بصريح النص جعل الحصول على تعويض من شركة التأمين مانعاً من رجوع المستأجر على المؤجر بالخسارة^(١) . وقد يحصل المستأجر على تعويض من طريق آخر غير طريق التأمين ، كأن يهلك المحصول بحريق ويدفع المسئول عن هذا الحريق التعويض ، أو أن يكون سبب هلاك المحصول فيضان النيل فيضائاً استثنائياً وتعطى الحكومة المستأجر تعويضاً عن ذلك . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في هذا الصدد : « لا يجوز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة أو إسقاطها إذا كان قد عوض عما أصابه من الضرر عن طريق آخر ، كأن كان مؤمناً ضد التلف وعوض بمبلغ التأمين ، أو كان سبب الهلاك فيضان النيل فيضائاً استثنائياً وأعطت الحكومة تعويضاً عن ذلك »^(٢) .

والأحكام المتقدمة الذكر لا تتعلق بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها^(٣) . ومن ثم يجوز للمؤجر أن يشترط عدم مسئوليته عن الحوادث القهريّة فلا يرجع عليه المستأجر بشيء إذا وقع حادث قهري تسببت عنه خسارة ، دون تمييز بين ما إذا كان هذا الحادث معتاداً كالجراد والحريق^(٤)

(١) أما في فرنسا حيث لا يوجد نص في هذه المسألة ، فإن تعويض شركة التأمين لا يمنع من رجوع المستأجر على المؤجر ، ولكن شركة التأمين في هذه الحالة تحمل محل المستأجر في هذا الرجوع . وفي مصر تدفع شركة التأمين التعويض للمستأجر ، ولا يرجع على المؤجر لأن المستأجر ولا من شركة التأمين .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٧ .

(٣) وقد قضت محكمة النقض بأن الاتفاق على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من هلاك بسبب القوة القاهرة اتفاق جائز قانوناً ولا يخالفه فيه للنظام العام ، كما أن عقد الإيجار الذي يتضمن هذا الاتفاق لا يعتبر من عقود الإذعان (نقض مدني ١٣ نوفمبر سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ رقم ٨٩ ص ٦٨٩) .

(٤) وقد ورد في المذكرة الإيضاحية أن الفيضان المعتاد وعودة الفطن يعتبران من -

أو غير معتاد كالحرب والزلازل^(١) . وكذلك يجوز للمستأجر أن يشترط ضمان المرءجر لأى محصول يهلك قبل الحصاد مهما كان مقداره ، ولو كان هذا المقدار ليس من شأنه أن ينقص ربح الأرض إنقاصاً كبيراً . وقد كان المشروع التمهيدي يتضمن نصاً في هذا الشأن يفرق بين الحوادث القهرية المعتادة فيجوز للمؤجر أن يحمل المستأجر تبعها باتفاق خاص ، وبين الحوادث القهرية غير المعتادة فلا يجوز للمؤجر ذلك . فكانت المادة ٨٢١ من المشروع التمهيدي تنص على أنه « يجوز للمستأجر أن يتحمل بشرط صريح في العقد تبعه الهلاك إذا نشأ عن حوادث معتادة . أما الهلاك الذى ينشأ عن حوادث غير معتادة كالحرب والفيضان فى جهات غير معرضة لهذه الأخطار ، فلا يجوز أن يتحمل المسأجر تبعته^(٢) . » وقد حذف هذا النص فى لجنة المراجعة اكتفاء بتطبيق القواعد العامة^(٣) . وتطبيق القواعد العامة يقتضى ، كما قدمنا ، عدم التمييز بين

الحوادث المعتادة والفيضان غير المعتاد يعتبر من الحوادث غير المعتادة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٧ - ص ٦١٨) . ولكن بعد الإيضاح الذى أبدى فى لجنة مجلس الشيوخ من أنه إذا كانت الأرض الزراعية معرضة عادة للفيضان فلا يستحق المستأجر أى تعويض (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٩ - وانظر آنفاً نفس الفقرة فى الهامش) ، وجب إسقاط الفيضان المعتاد - ويقاس عليه انتشار دودة القطن انتشاراً معتاداً - من عداد الحوادث القهرية حتى ما كان معاداً منها . ويكون الفيضان وانتشار دودة القطن من الحوادث القهرية المعتادة ، إذا كان كل منهما غير معتاد .

(١) وقد رأينا أن محكمة النقض قد قضت على هذه التفرقة بين الحوادث القهرية المعتادة والحوادث القهرية غير المعتادة (نقض مدنى ٦ يناير سنة ١٩٤٩ مجموعة عمر ٥ رقم ٣٦٢ ص ٦٣٥ - وانظر آنفاً فقرة ٧٤٩ فى الهامش) .

(٢) وقد نصت المادة ١٧٧٢ من التقنين المدنى الفرنسى على أنه يجوز أن يتحمل المسأجر بشرط صريح نتيجة هلاك المحصول قضاء وقدرأ . ثم نصت المادة ١٧٧٣ من نفس التقنين على أن هذا الشرط يقتصر على الحوادث القهرية المعتادة كسقوط البرد (grêle) والصواعق (feu de ciel) وبرودة الطقس إلى درجة الجليد (gelée) وإصابة الزرع بما يفسد تلقيحه (conture) ، ولا يتمشى إلى الحوادث غير المعتادة كالتدمير الذى تحدثه الحرب والفيضان إذا كانت الجهة ليست معرضة لهذه الأخطار ، وهذا كله ما لم يتحمل المسأجر نتائج كل الحوادث القهرية المنظورة وغير المنظورة - ونصت المادة ٦١٣ من تقنين الموجبات والعقود اللبثانى على أنه « يجوز بمقتضى نص خاص أن يلحق على عاتق المسأجر ما يقع من الطوارئ . على أن هذا النص لا يرفع إلا للطوارئ العادية ، كسقوط البرد أو الصواعق أو حنوث الجمد . أما إذا وضع هذا النص لطوارئ غير عادية كالدمار الذى ينجم عن الحروب فى أنحاء غير مستهدفة له ، فيعد باطلاً . »

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٥ - ص ٦١٦ فى الهامش .

الحوادث القهرية الممتدة والحوادث القهرية غير الممتدة : وجواز أن يتحمل المستأجر تبعه هذه الحوادث جميعها بموجب اتفاق خاص (١) .

٧٥١ - الفرصه الثالث - هلاك المحصول بعد حصاده : بقى الفرض الأخير ، وهو أن يهلك المحصول بعد حصاده . وفى هذا الترض ، بعد أن حصد المستأجر المحصول وأصبح فى متناول يده ، يكون قد استوفى الانتفاع بالأرض الموجرة ، فتجب عليه الأجرة كاملة . وإذا هلك المحصول كله أو بعضه بعد الحصاد ، أى بعد استيفاء المستأجر لمنفعة الأرض ، لم يسقط شيء من الأجرة يقابل ما هلك من المحصول . بل يتحمل المستأجر تبعه الهلاك ، لأن المحصول هلك على ملكه بعد أن استوفى منفعة الأرض (٢) .

(١) هذا وقد قدمنا أن نص التقنين الملى المصرى مأخوذ من نصوص التقنين الملى الفرنسى ومن نص المادة ٢٨٧ من تقنين الالتزامات السويسرى . وقد وردت مقارفة ، فى كتابنا الإيجار ، بين التقنين الفرنسى والتقنين السويسرى جاء فيها ما يأتى : « غير أن القانون الفرنسى معيب فى نقطتين : (١) تقديره نسبة معينة فى هلاك المحصول حتى يثبت للمستأجر حق طلب إنقاص الأجرة ، وهذه النسبة تمسفية وليست من المرونة بحيث تتسع للتطبيق فى حالات مختلفة ، فقد يكون من الإجحاف بالمستأجر فى بعض الأحوال التشدد فى اشتراط هذه النسبة ، وقد يكون من التراخى فى حماية مصالح المؤجر الاكتفاء بها فى بعض الأحوال الأخرى . (٢) يجعل القانون الفرنسى العبرة بمقدار المحصول لابقية ، ويشترط أن يكون الهلاك مادياً ، مع أن المراءى فى الواقع رفع الحيف عن المستأجر إذا غبن فى الإيجار . فكان الأولى مراعاة القيمة لا المقدار وعدم اشتراط مادية الهلاك - وقد تجنب قانون الالتزامات السويسرى هذين العيبين ، إذ نص فى المادة ٢٨٧ هل ما يأتى : لمستأجر الأرض الزراعية الحق فى طلب إنقاص الأجرة إنقاصاً نسبياً إذا نقص ريع الأرض المعتاد نقصاً محسوساً بسبب وقوع حوادث أو كوارث غير معتادة . ولا شك فى أن القانون السويسرى أحسن كل الإحسان فى أنه لم يضع قاعدة جامدة كالقاعدة الفرنسية للسير بمقتضاها فى كل الأحوال مهما اختلفت الظروف ، بل لجأ إلى معيار مرن جعله هدى للقاضى يسترشد به دون أن تمل يده ، فيستطيع القاضى بذلك أن يجعل القانون متلائماً مع الروابط التى دعى لتنظيمها ، وسادا للحاجات التى وجد من أجلها ، ومتماشياً مع مقتضيات الظروف والأحوال . وإذا كنا ننصح أن ينقل القانون المصرى عن القوانين الأجنبية مبدأ مقاسمة المؤجر للمستأجر فى الحسارة عند هلاك الزرع ، فلا شك فى أن احتذاء القانون السويسرى خير من اتباع القانون الفرنسى فى هذه المسألة - ويلاحظ أيضاً أنه ليس فى نص القانون السويسرى ما يجهم أن يكون نقص ريع الأرض الزراعية يرجع إلى هلاك المحصول هلاكاً مادياً ، وربما يتسع النص لحالة ما إذا نزلت أسيار المحصول نزولاً فاحشاً بسبب حادثة غير اعتيادية . ومن ذلك فرى مرونة هذا النص وإمكان تطبيقه على مختلف الأحوال (الإيجار المؤلف فقرة ٣١٦) .

(٢) أوبرى ورو وإسبان ه فقرة ٣٧١ ص ٣٢٢ هامش ١٢ - ثم إنه بعد حصاد المحصول -

ويستثنى من ذلك أن يكون المؤجر قد اتفق مع المستأجر على أن تكون الأجرة جزءاً من المحصول ، وهذه هي المزارعة . ففي هذه الحالة يتحمل المؤجر نصيبه فيما هلك . فإذا كان المؤجر قد اشترط أن تكون الأجرة نصف المحصول مثلاً ، وهلك ربع المحصول بقوة قاهرة ، لم يتقاضى المؤجر من المحصول الباقي ، وهو ثلاثة أرباع المحصول الأصلي ، إلا نصفه أى ثلاثة أثمان المحصول الأصلي . ويجب بداهة أن يكون الهلاك قد وقع بقوة قاهرة لا بخطأ المستأجر ، وأن يكون قد وقع قبل أن يعذر المؤجر المستأجر بالتسليم . أما إذا اشترط المؤجر أن تكون الأجرة عشرة قناطير من القطن مثلاً ، وهلك خمس المحصول بقوة قاهرة ، فإن المؤجر يتقاضى عشرة القناطير كاملة دون أن يستنزل منها شيئاً في مقابل ما هلك من المحصول (١) .

وقد كان المشروع التمهيدي يتضمن نصاً في هذا المعنى هو المادة ٨٢٢ من هذا المشروع ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « ليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا هلك المحصول بعد حصاده ، ما لم يكن متفقاً على أن يتقاضى المؤجر جزءاً من المحصول ، فيتحمل المؤجر نصيبه فيما هلك ، على ألا يكون الهلاك قد وقع بخطأ المستأجر أو بعد أن أخطر المستأجر بالتسليم » (٢) . وجاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي في صدد هذا النص : « وبعد حصد المحصول تنتهى تبعه المؤجر ، فلا يتحمل هلاك الزرع المحصود ، ولو هلك الزرع كله ، إلا إذا كان جزء من المحصول الذى هلك يدخل في الأجرة ، فهلك على المؤجر إذا كان الهلاك قد وقع قبل أن يعذر المستأجر بالتسليم ، بشرط أن يثبت المستأجر أن الهلاك لم يقع بخطأ منه » (٣) .

— وفصله عن الأرض ، تصعب معرفة سبب الهلاك مما لو كان المحصول لا يزال قائماً في الأرض (جيوار ٢ فقرة ٣٦٦ وفقرة ٣٨٢ - بودرى وقال ١ فقرة ٢٨٤ - بلانجول ورهبر ١٠ فقرة ٦٤٧) .

(١) انظر في هذا المعنى أوبرى وروومانان ه فقرة ٣٧١ ص ٢٢٤ واطش ٢٢ (ويضيفون أن إذا اتفق على أن تكون الأجرة عشرة قناطير من القطن الناتج من الأرض المؤجرة ذاتها ، وهلك كل القطن ، برئت ذمة المستأجر من الأجرة) .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٦ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٨ .

وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة . اكتفاء بتطبيق القواعد العامة (١) .
والقواعد العامة تتفق مع أحكام النص المحذوف ، فتسرى هذه الأحكام
بالرغم من هذا الحذف (٢) .

المطلب الثاني

الأحكام المتعلقة بالالتزامات المستأجر

٧٥٢ — طاقناه من الالتزامات : قدمنا ، عند الكلام في الإيجار بوجه
عام ، أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة وبالمحافظة على العين واستعمالها الاستعمال
المألوف وبردها عند انتهاء الإيجار . وقد عني التقنين المدني ، في إيجار الأرض
الزراعية ، بأن يورد ، تطبيقاً لهذه الأحكام العامة ، نصوصاً خاصة تتعلق
بالتزام المستأجر بالمحافظة على العين واستعمالها المألوف . ثم جاء قانون
الإصلاح الزراعي فرتب على الإخلال بهذا الالتزام عقوبة جنائية . ومنع ، قبل
ذلك ، إيجار الأرض إلا لمن يزرعها بنفسه . فحرم على المستأجر الإيجار من الباطن
والتنازل عن الإيجار ، كما حرم على المستأجر أن يجمع في حيازته أكثر من
مقدار معين من الأراضي الزراعية لزراعته بنفسه .

فهناك طائفتان من الأحكام نبهنا على التعاقب : (١) الأحكام المتعلقة
بالتزام المستأجر بالمحافظة على العين واستعمالها المألوف . (٢) الأحكام
المتعلقة بوجود أن يزرع المستأجر الأرض بنفسه فلا يوجبها من الباطن ولا

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٦ .

(٢) وقد نصت المادة ١/٨٠٢ من مرقع على أنه : ليس للمستأجر أن يطلب إسقاط
الأجرة أو إنقاصها إذا هلك المحصول بعد حصاه ، ما لم يكن متفقاً على أن يكون للمؤجر
جزء معلوم من المحصول ، فيتحمل المؤجر نصيبه فيما هلك على ألا يكون الهلاك قد وقع بخطأ
المستأجر أو بعد إذاره بالتسليم . وقضت المادة ١/٦١٢ من تقنين الموجبات والعقود البناني
على ما يأتي : « إن مستأجر الأرض لا يمكنه أن يحصل على إسقاط بدل الإيجار إذا كان هلاك
الثمار قد حدث بعد فصلها عن الأرض ، ما لم يكن عقد الإيجار يقضى بإعطاء المالك مقدراً
هيناً من الحاصلات ، فن هذه الحالة يجب أن يحمل المالك نصيبه من الحسارة بشرط ألا يكون
المستأجر مخطئاً أو متأخراً عن تسليم حصة المالك من الثمار » - وأحكام هذين التقنينين تتفق مع
أحكام التقنين المصري .

تتنازل عن الإيجار ، وبوجوب الأئتماع في حيازته أكثر من مقدار معين لزراعته بنفسه ، وهى الأحكام التى فرضها قانون الإصلاح الزراعى .

§ ١ - الأحكام المتعلقة بالتزام المستأجر بالمحافظة

على العين واستعمالها الاستعمال المألوف

٧٥٣ - التزام المستأجر بالاستعمال المألوف للأرض وبإبقائها

صالحة للإنتاج - نص قانونى : تنص المادة ٦١٣ من التقنين المدنى على ما يأتى :

١ - يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات

الاستعمال المألوف ، وعلى المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض

صالحة للإنتاج .

٢ - ولا يجوز له دون رضاه المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة في

استغلالها أى تغيير جوهرى . يمتد أثره إلى ما بعد انقضاء الإيجار ، (١) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨١٧ من المشروع التمهيدى على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد فيما عدا بعض خلاصات لفظية . وفي لجنة المراجعة

أدخلت بعض تعديلات لفظية جعلت النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد ، وصار

رقمه ٦٤٢ في المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤١ ، ثم مجلس الشيوخ

تحت رقم ٦١٣ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٨ - ص ٦١٠) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدنى القديم ، ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى المورى م ٥٨٠ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦١٢ (مطابق) .

التقنين المدنى المراتى م ١/٨٠٤ : يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية

موافقاً لمقتضيات الاستعمال المألوف . ولا يجوز دون رضاه المؤجر أن يدخل على الطريقة

المتبعة في استغلالها أى تغيير جوهرى يمتد أثره إلى ما بعد انقضاء الإيجار . (وأحكام التقنين

المراتى تتفق مع أحكام التقنين المصرى : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٧٩ - فقرة ١٠٨٠) .

تقنين الموجبات والمقود البنائى م ٦٠٦ : يجب على المستأجر أن ينتفع بالمأجور وفقاً

لشروط المعينة في العقد . ولا يجوز له الانتفاع على وجه يضر بالمالك . ولا يمتنع له أن يحدث

في طريقة استثمار المأجور تغييراً قد يكون له تأثير مضر ولو بعد انتهاء الإيجار ، إلا إذا كان

مفوضاً بوجه صريح . (وأحكام التقنين البنائى تتفق مع أحكام التقنين المصرى) .

وقد قدمنا ، عند الكلام في الإيجار بوجه عام ، أن المستأجر يلتزم بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم بأن يستعمل العين بحسب ما أعدت له (م ٥٧٩ مدني) فإذا استأجر شخص أرضاً زراعية ، واشترط عليه المؤجر أن يتبع نظاماً خاصاً في زراعة الأرض ، فإن المستأجر ملزم باتباع هذا النظام في الزراعة^(١) . أما إذا كان الاستعمال غير مبين في العقد ، التزم المستأجر بأن يستعمل العين فيما أعدت له ، وبالأبى تركها دون استعمال^(٢) . وتطبيقاً لذلك تنص المادة ٦١٣ مدني سائفة الذكر على أنه يجب أن يكون استعمال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف . فمن استأجر أرضاً للزراعة يجب أن يزرعها ، وإلا كان مسئولاً عما يصيب الأرض من تلف بسبب تركها غير مزروعة . ويجب أن يزرعها وفقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف . فإذا كانت الأرض معدة لزراعة المحصولات العادية ، وجب على المستأجر أن يقوم بزراعتها على النحو المألوف في زراعة هذه المحصولات . وإذا كانت معدة لزراعة الفاكهة أو الخضراوات أو الزهور أو غير ذلك من المحصولات غير العادية ، وجب عليه أن يتبع المألوف في زراعة هذه المحصولات .

والمستأجر مسئول عن سلامة الأرض ، وقد رأينا المادة ٥٨٣ مدني تنص على أنه « يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليهما ببذله الشخص المعتاد . وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بهما من تلف أو هلاك غير ناشئ من استعمالها استعمالاً مألوفاً ، فالمستأجر لأرض زراعية يجب عليه أن يزرعها وفقاً للأصول المألوفة في الزراعة ، فلا ينهك الأرض بزراعة محصول واحد مرات متعاقبة ، وعليه أن يقوم بتسميدها ، وأن يتعهد الأشجار بالصيانة ، وبوجه عام يجب عليه أن يبني الأرض صالحة للإنتاج . وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « وعليه (على المستأجر) بوجه خاص أن يعمل على إبقاء الأرض صالحة للإنتاج ، ولكن ليس عليه أن يزيد في صلاحيتها^(٣) ، وقاضي الموضوع هو الذي يقدم ما إذا

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٦٩ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٧٠ - فقرة ٣٧١ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ، ص ٦٠٩ .

كان الاستعمال مأثوراً ، وينتظر في ذلك إلى طبيعة الأرض ونوع المحصولات والشروط التي يتضمنها عقد الإيجار وما يجري به العرف الزراعي (١) .

وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٥٨٠ مدني ، فيما رأينا (٢) ، على أنه « لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر ، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينتج عنه أي ضرر للمؤجر » . وتطبيقاً لذلك قضت الفقرة الثانية من المادة ٦١٣ مدني سالفه الذكر بأنه لا يجوز للمستأجر دون رضاه المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة في استغلال الأرض أي تغيير جوهرى يمتد أثره إلى ما بعد انقضاء الإيجار . فإذا كانت الأرض معدة لزراعة الفاكهة ، لم يجز له دون إذن المؤجر زراعتها زهوراً أو خضروات ، وإذا كانت معدة لزراعة الزهور لم يجز له دون إذن المؤجر زراعتها فاكهة أو محاصيل عادية .

وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « لا يجوز (للمستأجر) أن يدخل على الطريقة المتبعة في استغلالها (الأرض) تغييراً جوهرياً يبتى إلى ما بعد انتهاء الإيجار ، كأن يحول الأرض وهي تستغل لزراعة الفواكه أو الخضراوات إلى زراعة محاصيل أخرى . ولكن يجوز له أن يدخل تغييراً غير جوهرى ، أو تغييراً جوهرياً ينتهى بانتهاء الإيجار ، أو تغييراً جوهرياً يبتى بعد الإيجار إذا كان ذلك بإذن المؤجر » (٣) .

٧٥٤ - العناية بالمواسى والأراضي الزراعية - نص قانونى :

تنص المادة ٦١١ من التتمين المدنى على ما يأتى :

« إذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر ، وجب عليه أن يرعاها ويتعهدا بالصيانة بحسب المألوف فى استغلالها » (٤) .

(١) انظر آناً فقرة ٣٨٢ .

(٢) انظر آناً فقرة ٣٧٣ - فقرة ٣٧٤ .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٩ .

(٤) تاريخ النص : ورد هذا النص فى المادة ٨١٥ من المشروع التمهيدى على الوجه

الآتى : « ١ - إذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر ، وجب عليه أن يتعهدا بالصيانة وفقاً لما يقتضيه الانتفاع المألوف . وعليه أن يمرض ما يفتق عادة من الماشية بما يحصل عليه من نتاجها . ٢ - وفيما عدا هذه الحالة ، يكون المؤجر هو الملزم بتعمير ما هلك من ماشية وأدوات زراعية لسبب لا يد للمستأجر فيه . فإذا أخطر المؤجر بهذا الخطأ -

وقد قدمنا أن المؤجر لا يكون ملزماً بتسليم المستأجر المواشي والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض إلا إذا كان الإيجار يشملها (م ٦١٠ مدني) (١). فإذا كان الإيجار يشملها وتسلمها المستأجر ، فعليه أن يبذل من العناية في رعاية المواشي وتعمد الأدوات الزراعية بالصيانة ما يبذله الرجل المعتاد ، وبحسب المؤلف في استغلال هذه الأشياء . فلا يجعل المواشي تعمل أكثر من طاقتها ، ويقوم بغذائها وب علاجها وبإيرائها . ويتعمد الأدوات الزراعية بالصيانة المعتادة من تنظيف وإصلاح ، ومن تشحيم وتزييت إذا كانت آلات ميكانيكية ، ولا ينهكها بالعمل ، كما لا يجعلها تتوقف عن العمل مدة طويلة حتى لا تتلف . وإذا نفقت ماشية أو تلفت آلة زراعية ، كان مسئولاً ، ما لم يثبت أن الهلاك

= ولم يبادر إلى تنفيذ التزامه ، أو اقتضى اتفاق المستأجر معه تأخيراً يعوق السير المعتاد للاستغلال ، كان للمستأجر أن يعرض ما هلك ، ويكون ذلك على حساب المؤجر ، ويخصم المستأجر ما أنفقه من أول قسط مستحق من الأجرة . وفي لجنة المراجعة حذفت الفقرة الثانية اكتفاء بالقواعد العامة ، وأدخلت بعض تعديلات لفظية على الفقرة الأولى ، وأصبح رقم المادة ٦٤٠ في المشروع النهائي . ووافق عليها مجلس النواب تحت رقم ٦٣٩ . وفي لجنة الشيوخ أبدى اعتراض من الحكم الخاص بقيام المستأجر بتعمير المؤجر مما ينشق من ماشية في ظروف طبيعية بما يحصل عليه من نتائجها ، ويقوم هذا الاعتراض على أن العرف الزراعي على خلاف المنصوص عليه في المادة ، فوافقت اللجنة على حذف عبارة « وعليه أن يعرض ما ينشق عادة من الماشية بما يحصل عليه من نتائجها » اكتفاء بالقواعد العامة في العرف الزراعي . وأصبح رقم المادة ٦٤٦ . ووافق عليها مجلس الشيوخ كما عدلتها بلجته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٤ - ص ٦٠٦) . ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة . ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٧٨ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦١٠ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل - ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فيمكن العمل

به في العراق : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٦٢ - فقرة ١٠٦٣ .

تقنين الموجبات والمعقود البناني م ٦٢١ : حل المستأجر أن يرد في نهاية العقد الأشياء

التي استلمها بحسب البيان ، وهو مسئول عنها فيما خلا الأحوال التي تنشأ عن قوة القاهرة ولا تعزى إلى خطأ منه ، وفيما خلا التعيب الناتج عن استعمال تلك الأشياء استعمالاً عادياً . وإذا كان في مدة العقد قد سد ما نقص من هذه الأشياء أو أصلح ما تعيب ، حق له أن يسترد المال الذي أنفقته في هذا السبيل ما لم يكن هناك خطأ يعزى إليه . (وأحكام التقنين البناني تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٤٦ .

أو التلف كان بسبب أجنبي لا يبد له فيه ، أو يثبت أنه بذل العناية الواجبة في حفظها وصيانتها . فإذا أثبت ذلك ، التزم المؤجر ، كما قدمنا (١) ، بتعويض ما نفق من ماشية وما تلف من أدوات . وإذا لم يبادر إلى تنفيذ التزامه عند إخطاره بذلك ، أو اقتضى اتفاق المستأجر معه تأخيراً يعوق السير المعتاد للاستغلال ، كان للمستأجر أن يعرض ما هلك ، ويكون ذلك على حساب المؤجر ، وبخصم المستأجر ما أنفقه من أول قسط مستحق من الأجرة (٢) .

وقد كان المشروع التمهيدى للمادة ٦١١ مدني يتضمن نصاً يقضى بأن على المستأجر أن يعرض ما ينفق عادة من الماشية بما يحصل عليه من نتاجها . وطبقاً لهذا النص يكون المستأجر ملزماً بأن يسلم للمؤجر في نهاية الإيجار عدداً من الماشية مساوياً لما تسلمه ، فإن نفق من الماشية التي تسلمها ، بطريق طبيعي أى قضاءً وقدرًا ، عدد ، سلم المستأجر من نتاج الماشية الذي حصل عليه أثناء الإيجار عدداً مساوياً ، واحتفظ بباقي النتاج . والأصل في ذلك أن نتاج الماشية ملك للمستأجر ، بما يقوم على الماشية من غذاء وعلاج وإيواء وصيانة (٣) . فكان نص المشروع التمهيدى يقضى بالأصل تخلص ملكية النتاج إلا بعد أن يعرض منه ما نفق من الماشية في ظروف طبيعية . فأبدي اعتراض على هذا الحكم في لجنة مجلس الشيوخ ، وقام الاعتراض على أن العرف الزراعي يقضى بخلاف ما جاء في هذا النص . فوافقت اللجنة على حذف النص اكتفاء بالقواعد العامة (٤) . والقواعد العامة في هذه المسألة تقضى بأن النتاج ملك للمستأجر كما قدمنا ، ولا يكون المستأجر مسئولاً عما نفق من الماشية في ظروف طبيعية والمؤجر هو الذي عليه أن يعرض ذلك أثناء الإيجار كما سبق القول . ويحتفظ المستأجر بكل النتاج لنفسه ، سواء أثناء الإيجار أو بعد انتهائه ، هذا كله ما لم يوجد اتفاق أو عرف زراعي يقضى بغيره .

وقد قدمنا أن المستأجر يكون ملزماً برد المواشي والأدوات الزراعية عند نهاية الإيجار بالحالة التي تسلمها بها ، وفقاً لمحضر الجرد الذي يحرر عادة عند بدء

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٤٦ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٤٦ .

(٣) انظر عكس ذلك المادة ٦٠٧ من تقنين الموجبات والمعقود البناني وتنص على أنه

« لا حق للمستأجر في نتاج الحيوانات ولا في الزيادات التي تلحق المأجور مدة العقد » .

(٤) انظر آنفاً نفس الفقرة في الهامش .

الإيجار وتوصف فيه هذه الأشياء وصفاً دقيقاً وتقدر قيمتها^(١). فإذا لم يحرر محضر جرد، فالمفروض أنه تسلمها في حالة حسنة، ما لم يثبت غير ذلك. ومن ثم إذا تلفت آلة زراعية أو نفقت ماشية، فإن المستأجر هو المسئول عن هذا التلف أو الهلاك، ولا يتخلص من مسئوليته كما قدمنا إلا بأن يثبت كسبب الأجنبي أو بأن يثبت أنه بذل في حفظها وصيانتها عناية الرجل المعتاد. وليس في هذا إلا تطبيق للقواعد العامة التي قررناها في مسئولية المستأجر عن هلاك العين المؤجرة أو تلفها (م ٥٨٣/٢ مدني)^(٢). أما إذا تعذر على المستأجر رد المواشي والأدوات الزراعية لسبب غير الهلاك أو التلف، كأن وجدت ناقصة وقد ضاع ما نقص منها، فإنه يكون مسئولاً عن ضياعها ما لم يثبت السبب الأجنبي، ولا يكفي أن يثبت أنه بذل في حفظها عناية الرجل المعتاد. وقد تقدم تفصيل ذلك^(٣).

فإذا لم يستطع المستأجر نفي المسئولية عنه على الوجه الذي قدمناه، وجب عليه تعويض المؤجر عما تلف من الأدوات الزراعية وعما نفق من المواشي. ومن جهة أخرى قد يستكمل المستأجر من ماله ما ينقصه من المواشي والآلات والمهمات الزراعية، إما لأن ما تسلمه منها قد تلف بعضه أو هلك، وإما لأن ما تسلمه غير كاف لاستغلال الأرض، وإما للسببين معاً. فعند رد هذه المهمات للمؤجر عند نهاية الإيجار - ويحصل ذلك عادة بموجب محضر الجرد - يتبين أن هناك أشياء لم يشملها المحضر، وهي الأشياء التي استكمل المستأجر بها المهمات الزراعية من ماله. فهذه الأشياء تبقى ملكاً للمستأجر يستبقها، وليس للمؤجر حق فيها. ولكن يجوز أن يتفق الطرفان على أن يسترده المؤجر كل ما في الأرض من مهمات زراعية، ويدخل في ذلك ما أحضره المستأجر من ماله، على أن يدفع له قيمة هذه الأشياء الأخيرة بحسب تقدير الخبراء. ويتم هذا الاتفاق عادة عند الرد، ولكن يجوز أن يتم مقدماً ويكون شرطاً من شروط الإيجار. وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً في هذه المسألة، هو المادة ٨٢٥ من هذا المشروع، وكانت تجرى على الوجه الآتي: «إذا كان المستأجر استكمل من ماله الخاص المهمات الزراعية المخصصة لاستغلال الأرض بمهمات أخرى لم يشملها الجرد،

(١) انظر آنفاً فقرة ٨٤٦.

(٢) انظر آنفاً فقرة ٤١٨.

(٣) انظر آنفاً فقرة ٤١٩.

كان للموَجِر ، عند انتهاء الإيجار ، إما أن يرد للمستأجر قيمتها حسب تقدير الخبراء ، أو أن يسمح له بأخذها (١) . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد هذا النص : « تعرض هذه المادة لحالة ما إذا كان المستأجر ، بعد أن تسلم من الموَجِر المواشى والآلات الزراعية بمقتضى محضر الجرد ، استكملها من ماله الخاص . فعند نهاية الإيجار يكون للموَجِر الخيار بين ردها للمستأجر أو أخذها بقيمتها حسب تقدير الخبراء » (٢) . وموَدَى أن للموَجِر الخيار على الوجه المتقدم أنه يجوز له استبقاء المهمات التي أحضرها المستأجر من ماله بعد دفع قيمتها حسب تقدير الخبراء ، ولو دون رضاء المستأجر . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، اكتفاء بالقواعد العامة (٣) . وقد رأينا هذه القواعد تقضى بأن الموَجِر لا يستطيع أن يستبقى هذه المهمات بقيمتها إلا إذا قبل المستأجر ذلك .

٧٥٥ - جزاء إخلال المتأجر بالتزامه بالمحافظة على العين واستعمالها

هو استعمال المألوف : وإذا أخل المستأجر بالتزامه بالمحافظة على الأرض المؤجرة وباستعمالها الاستعمال المألوف على الوجه الذى بيناه فيما تقدم ، جاز للموَجِر ، طبقاً للقواعد العامة ، أن يطالب المستأجر بتنفيذ هذا الالتزام عيناً ، فيلزمه بأن يستغل الأرض كما ينبغي ، أو بالأبصار يتركها دون استغلال إلى حد أن تضعف صلاحيتها للإنتاج ، أو بالأبصار يغير من طريقة استغلالها كأن يمنع عن تحويلها من زراعة الفاكهة إلى زراعة الزهور أو إلى زراعة الخضروات . ويستطيع أن يلجأ في ذلك إلى طريقة التهديد المالى ، بل يجوز له عند الاقتضاء أن يطلب وضع الأرض تحت الحراسة لاستغلالها على الوجه الواجب (٤) .

وسواء طلب الموَجِر التنفيذ العيني أو الفسخ ، فإن له في الحالتين أن يطلب التعويض عن الضرر الذى أصابه من جراء إخلال المستأجر بالتزامه .

(١) وتنص المادة ٦٢٢ من تقنين الموجبات والعقود البنائى على أنه « إذا كان المستأجر قد أكل من ماله عدة استثمار المأجور وزاد عليها أدوات لم تذكر في البيان ، فللأهل الخيار عند نهاية الإيجار بين أن يدفع له قيمتها بعد التخمين أو أن يعيدها إليه على حالتها » .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٢ و الهامش .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٢ و الهامش .

(٤) انظر آنفاً فقرة ٣٧٢ .

ولمؤجر الحق في التأكد من أن المستأجر قائم بالتزامه ، وله أن يلجأ في ذلك إلى قاضي الأمور المستعجلة ، كما إذا اشترط في عقد الإيجار أن تراعى في زراعة الأرض شروط معينة وأراد المؤجر التثبت من أن المستأجر يراعى هذه الشروط (١) .

وليس في هذا كله إلا تطبيق للقواعد العامة . وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدني الجديد يتضمن نصاً في هذا المعنى ، هو نص المادة ٨٢٣ من هذا المشروع ، وكان يجرى على الوجه الآتي : ١ - يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ العقد ، مع طلب تعويض إن كان لهذا التعويض مقتضى ، في الأحوال الآتية : (أ) إذا ترك المستأجر الأرض بغير زراعة أو لم يبذل في زراعتها من العناية ما يبذله الشخص المعتاد . (ب) إذا لم يخزن المحصول في الأماكن المعدة لذلك بمقتضى العقد . (ج) إذا استعمل العين لغير ما أعدت له بحسب طبيعتها أو بمقتضى الاتفاق . (د) وبوجه هام إذا أدخل بشروط العقد ونجم عن ذلك ضرر للمؤجر . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد هذا النص : « وقد تكفلت هذه المادة ببيان حالات يحق فيها للمؤجر أن يطلب إنهاء عقد الإيجار ، وليس فيها إلا تطبيق للقواعد العامة ، ولكنه تطبيق خاص بالأراضي الزراعية . فللمؤجر أن يطلب إنهاء الإيجار إذا ترك المستأجر الأرض بغير زراعة ، أو لم يبذل في زراعتها العناية المطلوبة ، أو إذا لم يخزن المحصول في الأماكن المعدة لذلك بمقتضى العقد (حتى يأمن المؤجر على ضمانه في استيفاء الأجرة ويستطيع إذا لم يستوفها أن يحجز على المحصول حجزاً تحفظياً في هذه الأماكن قبل أن يتسرب) ، أو إذا استعمل العين لغير ما أعدت له بحسب طبيعتها أو بمقتضى الاتفاق ، وبوجه عام إذا أدخل بشروط العقد إخلالاً ينجم عنه ضرر للمؤجر » (٢) . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، اكتفاء بتطبيق القواعد العامة (٣) . وليس النص المخنوف إلا تطبيقاً للقواعد العامة كما سبق القول ، فتسرى أحكامه بالرغم من حذفه . وقد أضاف قانون الإصلاح الزراعى إلى هذا الجزاء المدني جزاء جنائياً .

(١) انظر آنفاً فقرة ٣٧٢ .

(٢) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٩ - ص ٦٢٠ في الماشر .

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٠ .

إذ نصت المادة ٣٤ من هذا القانون (وهي مضافة بالقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٨) على ما يأتي : « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين . . كل مستأجر يخالف عمداً أو يهمل التزاماته في العناية بالأرض أو بزراعتها على وجه يؤدي إلى نقص جسم في معدنها أو في غلتها وجاء في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٨ في صدد هذا النص : . . . ومن جهة أخرى فقد أهمل بعض المستأجرين العناية بالأرض المؤجرة ، فأدى ذلك إلى إضعاف غلتها ونقص معدنها . لذلك اقتضى الأمر فرض عقوبة على . . المستأجر الذي يهمل التزامه بالعناية بالأرض وزراعتها أو يعمد إلى ذلك ، . ويتبين من النص أن العقوبة الجنائية لا تطبق إلا في حالة تعمد المستأجر الإخلال بالتزامه بالعناية بالأرض أو إهماله القيام بهذا الالتزام ، بشرط أن يترتب على ذلك نقص جسم في معدن الأرض أو في غلتها . فلا يكفي لتوقيع العقوبة التعمد أو الإهمال إذا لم يترتب عليه إلا نقص يسير في المعدن أو في الغلة .

٧٥٦ - التزام المستأجر بالقيام بالاصلاحات التأجيرية - نص

قالوني : تنص الفقرة الأولى من المادة ٦١٤ من التقنين المدني على ما يأتي :
« وعلى المستأجر أن يقوم بإجراء الإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة . ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساق والمرابى والمصارف ، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المعدة للسكنى أو للاستغلال ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره ، (١) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في الفقرة الأولى من المادة ٨١٨ من المشروع التمهيدي على وجه يتفق مع ما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، فيما عدا بعض خلاقات لفظية . ووافقت عليه لجنة المراجعة بعد تعديل لفظي طفيف ، وصار رقمه ١/٦٤٣ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٢ . وفي لجنة مجلس الشيوخ أدخل تعديل لفظي بحيث ينسحب التطهير والصيانة على الترع والمساق والمرابى ، وصار النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وأصبح رقمه ٦١٤ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدك بلته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٠ - ص ٦١٢) .

ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة . -

وقد رأينا ، عند الكلام في الإيجار بوجه عام ، أن المستأجر يلتزم بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضى بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك (م ٥٨٢ مدني) . وقد قلنا أن المراد بالترميمات التأجيرية الترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً ، ويرجع في تحديد هذه الترميمات إلى العرف ، فإذا لم يوجد عرف معين عدت الترميمات تأجيرية إذا كانت الضرورة إليها تنشأ من استعمال العين الاستعمال المألوف . وقد عدت الفقرة الأولى من المادة ٦١٤ مدني سالفه الذكر أهم الإصلاحات التأجيرية بالنسبة إلى الأراضي الزراعية ، وهي تطهير مجارى المياه من ترع ومساقٍ ومرابٍ وصارف ، وصيانة هذه المجارى بعد تطهيرها ، وصيانة عمود الأرض من طرق وجسور وقناطر ، وكذلك صيانة الأسوار والآبار والمباني المعدة لسكنى العمال والفلاحين أو للاستغلال كترابى المواشى والمخازن . وليس هذا التعداد على سبيل الحصر ، بل كل إصلاح يقتضيه الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة ، كجز الحشيش ونزع الأشجار الضارة والترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال الأدوات الزراعية والمواشى ، يكون على المستأجر (١) . وكل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره .

أما الإصلاحات غير التأجيرية ، كإقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغير هامن ملحقات الأرض والإصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى

— ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ١/٥٨١ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ١/٦١٤ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل ، ولكن النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فيمكن

العمل به في العراق .

تقنين الموجبات والمقود البناني م ١/٦٠٨ : إن جميع الأشغال اللازمة للانتفاع بالمأجور

كحفر المسابيل وصيانتها وتنظيف الأبنية وإصلاح الطرق والسبل والسيارات وإجراء الإصلاحات الصرى في الأبنية الريفية والمطامر ، تكون على عاتق المستأجر إذا لم يكن هناك نص مخالف . ويجب عليه أن يقوم بها على نفقته بدون تعويض ما . ويكون مسئولاً تجاه المؤجر عن الأضرار التي تنجم عن عدم إتمام هذه الموجبات . (وتتفق أحكام التقنين البناني مع أحكام التقنين المصري) .

(١) انظر آنفاً فقرة ٢٨٨ .

المياه والخزانات ، فيلتزم بها المؤجر ، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك (م ٢/٦١٤ ملني) (١) .

وقد قدمنا أن المستأجر في التقنين المصري ملزم بإجراء الإصلاحات التأجيرية ولو كانت هذه الإصلاحات ترجع الحاجة إليها لقدم المبنى أو لاستعمال العين استعمالاً مألوفاً ، بل إن الإصلاحات التأجيرية هي كما قدمنا تلك الإصلاحات التي يقتضيها استغلال الأرض المؤجرة الاستغلال المألوف . ولا يستطيع المستأجر التخلص من هذا الالتزام إلا إذا أثبت أن الحاجة إلى هذه الإصلاحات إنما ترجع إلى عيب في العين أو إلى قوة قاهرة (٢) .

ومتى ثبت أن هناك إصلاحات تأجيرية يلتزم بها المستأجر على الوجه الذي قدمناه ، جاز إلزامه بالتنفيذ عيناً ولو كان ذلك في أثناء الإيجار . وللؤجر ، إذا لم يختر التنفيذ العيني ، أن يطلب فسخ الإيجار لعدم قيام المستأجر بالالتزام ، والمحكمة تقدر هذا الطاب ويندر أن نجيبه إليه لأن في عدم قيام المستأجر بالإصلاحات التأجيرية ما لا يستوجب عادة ضرراً للمؤجر يبرر فسخ الإيجار ، والضرر عائد في الغالب على المستأجر نفسه لأنه لا ينتفع بالأرض الانتفاع المطلوب إذا لم يقم بهذه الإصلاحات . وسواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو طلب فسخ الإيجار ، فله في الحالتين أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي أصابه . ويدخل في التعويض ، إذا لم يقم المستأجر بالإصلاحات بنفسه ، المصروفات التي تقدرها المحكمة لإجرائها على نفقته ، وكذلك ما قد يصيب العين من الضرر الناشئ عن عدم قيام المستأجر بالإصلاحات في الوقت المناسب . وقد سبق تفصيل القول في كل ذلك (٣) .

§ ٢ - الأحكام المتعلقة بوجوب أن يزرع المستأجر الأرض

بنفسه وبوجوب ألا يجمع في حيازته أكثر من مقدار معين

٧٥٧ - التكيف الصحيح لهذا الوجوب : أوجب قانون الإصلاح

الزراعي على المستأجر أن يتولى زراعة الأرض بنفسه فلا يجوز إيجارها من الباطن

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٤٧ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٣٨٩ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٣٩٠ .

أو التنازل عن الإيجار ، وأوجب عليه أيضا ألاّ يجمع في حيازته أكثر من مقدار معين لزراعته .

وهذان الواجبان ليسا في حقيقة أمرهما بالتزامين في ذمة المستأجر . ولا يتعلقان كذلك بأهلية المستأجر ، فإن الأهلية للتصرف مناطها التمييز ، ولا شأن للتمييز هنا . وإنما فرض قانون الإصلاح الزراعي هذا الوجوب لاعتبارات تتعلق بالمصلحة العامة ستأتي ذكرها ، فنع المستأجر من التصرف في حته بالإيجار من الباطن أو بالتنازل ، كما منعه من أن يستأجر من الأراضي الزراعية أكثر من الحد الأقصى الذي عينه . فالتكييف الصحيح لذلك هو أن القانون منع المستأجر من التصرف أو التعاقد في الحدود التي رسمها ، فهذا منع من التصرف أو من التعاقد فرضه القانون وجعله من النظام العام .

ولكننا آثرنا أن نورد هذه الأحكام عقب الكلام في التزامات المستأجر ، وغلبنا الناحية العملية على الناحية الفنية ، إذ أن هذه الأحكام لصيقة بالأحكام المتعلقة بالتزامات المستأجر ، ويبدو أنها من الناحية العملية تقوم على التزامات فرضها القانون على المستأجر .

٧٥٨ - ١ . وجوب أنه يزرع التاجر الأرض بنفسه - نص قانوني :

تنص المادة ٣٢ من قانون الإصلاح الزراعي على ما يأتي : « لا يجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه - وتستثنى ، بقرار من وزير المالية والاقتصاد وبعد موافقة وزير الأشغال العمومية ، من حكم الفقرة السابقة ، أراضي الجزائر الواقعة بين جسرى نهر النيل التي تملكها الحكومة وتوجرها وزارة المالية والاقتصاد بشروط خاصة بقصد استصلاحها » (١) . وجاء في المذكرة الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعي في صدد هذا النص ما يأتي : « نصت المادة ٣٢ على أنه لا يجوز تأجير الأرض إلا لمن يزرعها بنفسه ، وذلك منعاً من استغلال الوسطاء للفلاحين » . وتشير المذكرة الإيضاحية بهذا إلى ما جرت به العادة من استئجار كبار المزارعين لمقدار كبير من الأراضي لا يزرعوه على الذمة ، بل لتأجيرهم من الباطن لصغار الفلاحين وتقاضي أجور مغالى فيها منهم . فأراد المشرع أن يمنع استغلال هؤلاء الوسطاء لصغار

(١) أضيفت الفقرة الثانية من هذه المادة بالقانون رقم ٣٥٥ لسنة ١٩٥٤ .

الفلاحين بتعريم تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه وما يترتب على ذلك من منع التأجير من الباطن . ويبدو أنه بعد أن وضع قانون الإصلاح الزراعي حداً أقصى لأجرة الأرض الزراعية سبعة أمثال الضريبة كما رأينا ، لم يعد من الممكن قانوناً أن يستغل الوسيط صغار الفلاحين ، فهم لا يستطيعون أن يؤجروا من الباطن الأرض التي استأجروها بأكثر من سبعة أمثال الضريبة ، وصغار الفلاحين لا يلتزمون قانوناً بدفع أجرة أكثر من ذلك ، سواء للوسيط أو للمالك الأصلي^(١) . والوسيط في هذه الحالة يستأجر الأرض من مالكيها بأقل من سبعة أمثال الضريبة ، حتى يستطيع إذا أجزها من الباطن بسبعة أمثال الضريبة أن يجد لنفسه ربما يكافئ عمله . فإذا كان هناك استغلال ، فهو واقع على المالك لا على صغار الفلاحين ، وقانون الإصلاح الزراعي لم يأت لحماية الملاك . وإذا قيل إن الوسيط يستطيع أن يتحايل على القانون فيتقاضى من صغار الفلاحين أجرة أعلى من الحد الأقصى ، فإنه يتيسر الرد على ذلك بأنه إذا سهل ذلك على الوسيط فإنه سهل كذلك على المالك ، ويستطيع هذا مع تحريم الإيجار من الباطن أن يؤجر مباشرة لصغار الفلاحين ويتحايل على القانون فيتقاضى منهم أجرة أعلى من الحد الأقصى . على أن الوساطة بين المالك وصغار الفلاحين لم تكن مجردة من الفائدة ، فكثير من الملاك ليس لديهم من الوقت ما يسمح لهم بأن ينقطعوا لتأجير أراضيهم بمقادير صغيرة ، أو هم لا يستطيعون ذلك ومنهم سيدات ومسنون ، فيؤجرون أراضيهم جملة واحدة لمن يؤجرها من الباطن بمقادير صغيرة لصغار الفلاحين فيكفهم ذلك مشقة إيجار الأرض بمقادير صغيرة^(٢) .

ثم إن المشرع لم يسلك في الوصول إلى هدفه طريقاً فنياً سليماً ، فهو -

(١) ويدل على ذلك أن الفكرة السائدة ، كما سنرى ، في الجزء المرتب على الإيجار من الباطن أن يحل المالك محل الوسيط ويصبح المستأجر من الباطن مستأجراً منه مباشرة بنفس شروط الإيجار من الباطن . فإذا لم يجوز للوسيط أن يستغل المستأجر من الباطن بشروط باهظة ، فكيف جاز ذلك للمالك بعد أن حل محل الوسيط في هذه الشروط ذاتها ! التواقع من الأمر أن الوسيط لا يستطيع قانوناً بعد صدور قانون الإصلاح الزراعي أن يؤجر بشروط باهظة وهو مقيد بالحد الأقصى للأجرة كالمالك .

(٢) انظر في هذا المعنى محمد علي عرفة في شرح قانون الإصلاح الزراعي سنة ١٩٥٤

فقرة ٧٧ ص ١٣٣ - وقارن منصور مصطفي منصور فقرة ٢٤٤ ص ٦٢٩ .

قد اقتصر على القول بأنه لا يجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه . وهذا في ذاته هدف يصل المشرع إلى تحقيقه عن طريق صياغة فنية أكثر إحكاماً لو أنه قال لا يجوز للمستأجر أن يوجر من الباطن^(١) أو أن يتنازل عن الإيجار ، وقرر في الوقت ذاته الجزاء الذي يفرضه لمخالفة هذا المنع . فتولى المستأجر زراعة الأرض بنفسه إنما يتحقق ، من الناحية القانونية ، بمنعه من الإيجار من الباطن ومن التنازل عن الإيجار ، وعندئذ لا يرى مناصاً من أن يتولى زراعة الأرض بنفسه^(٢) .

والذي تؤدي إليه صياغة النص على النحو الذي صيغ به هو أن يقال إنه نص آمر ، والجزاء على مخالفته هو البطلان . فإذا أجر مستأجر الأرض الزراعية الأرض من باطنه ، تبين من ذلك بأمانة مادية أنه يستأجر الأرض لاليزرعها بنفسه ، ومن ثم يكون المؤجر قد أجر أرضه لمن لا يتولى زراعتها بنفسه ، فيكون الإيجار الأصلي باطلاً ، ويسقط ببطلانه الإيجار من الباطن . ولم تتفق الآراء على هذا الحل . فهناك رأى يذهب إلى أن الإيجار من الباطن وحده هو الذي يكون باطلاً^(٣) . ويذهب رأى ثان إلى التمييز بين ما إذا انصرف نية المتعاقدين إلى أن يقوم المستأجر بالتأجير من الباطن فيكون الإيجار الأصلي باطلاً ويسقط معه الإيجار من الباطن ، وبين ما إذا لم تنصرف نية المتعاقدين إلى ذلك فيكون الإيجار الأصلي صحيحاً ولكن يكون للمالك أن يخرج المستأجر من الباطن^(٤) . ويذهب رأى ثالث إلى أن عقد الإيجار الأصلي يكون باطلاً ، وتقوم العلاقة مباشرة بين المالك والمستأجر من الباطن على أساس عقد الإيجار من الباطن^(٥) . وهذا الرأى الأخير هو الرأى الراجح ،

(١) وتحريم الإيجار من الباطن يشمل الإيجار العادي والإيجار بطريق المزارعة . ويسرى بالنسبة إلى الحقول وإلى الحدائق (عنان حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص ٩٥ - ص ٩٦) .

(٢) انظر في هذا المعنى منصور مصطلق منصور فقرة ٢٤٤ ص ٦٢٩ .

(٣) عنان حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص ٩٥ - محمد كامل مرسى

فقرة ٢٨١ ص ٣٦٥ .

(٤) منصور مصطلق منصور فقرة ٢٤٤ ص ٦٢٩ - ص ٦٣٠ (ويستدرك فيقول

إن هذه النتائج تختلف عما قصد إليه واضع النص إذ يظهر أن المقصود هو أن تقوم العلاقة مباشرة بين المالك ومن يزرع الأرض بنفسه) .

(٥) سليمان مرسى فقرة ٣٠٢ .

إذ طبق بموجب تفسير تشريعي صدر من اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعي (م ٢ من القرار رقم ٢ لسنة ١٩٥٣) على عقود الإيجار المبرمة قبل صدور قانون الإصلاح الزراعي بين المالك والرئيسط والتي لا تنتهي مدتها بنهاية السنة الزراعية الحاربية عند صدور القانون ، فقرر التفسير أن العلاقة تقوم مباشرة بين المالك والمستأجر من الباطن وذلك للمدة الباقية من العقد^(١) . ولكن هذا الحل كان يقتضى نصاً تشريعياً ، وكان الأولى أن ينص المشرع على أنه لا يجوز لمستأجر الأرض الزراعية أن يؤجرها من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار ، وإلا كان الإيجار الأصلي باطلاً ، وقامت العلاقة مباشرة بين المالك والمستأجر

(١) عثمان حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص ٩٣ - ص ٩٤ - وقد صدر تفسير عادي من اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعي في خصوص النص الذي نحن بصدده (م ٣٢) بمجلسي ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ و ٤ نونبر سنة ١٩٥٢ بقرار ما يأتي :

١- منع القانون تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه . ولما كان إما أن يؤجرها جملة لمن يزرعها على الذمة ، أو أن يؤجرها إلى صغار المستأجرين .

٢- توصى اللجنة بأن تفضل الحكومة صغار المستأجرين وخريجي المعاهد الزراعية المشتغلين فعلاً بالزراعة في تأجير أراضيها ما وسعها ذلك .

٣- المستأجر الذي كان يزرع على الذمة جزءاً من الأرض المؤجرة ويؤجر من الباطن جزءاً آخر ، يكون له حق الاستمرار في إيجار الأرض التي كان يزرعها على الذمة . أما الأرض التي كان يؤجرها من الباطن فإن علاقة الإيجار تقوم بالنسبة إليها بين المالك وبين المستأجر من الباطن مباشرة .

٤- لما كان الوسطاء قد اعتادوا تأجير الأرض الجيدة من الباطن وزراعة الأرض الضعيفة على الذمة حيث لا يوجد إقبال على تأجيرها ، فإنه وقد حرم هذا الوسيط من التأجير من الباطن فإنه يباح له النخل عن الأرض التي يزرعها على الذمة إذا تعذر الاتفاق مع المالك على الفة الإيجارية المناسبة لغلة الأرض . وفي هذه الحالة يجب على المالك زراعتها وعدم تركها بغير زراعة محافظة على الإنتاج العام .

٥- إذا كانت الأرض مؤجرة لشخص يزرعها بالاشتراك مع آخرين ، وجب أن يكون التعاقد الخاص بهذه الأرض معهم جميعاً ، وأن يقتسموا أرباح الزراعة ويلتزموا بتلفاتها بحسب أنصبتهم .

٦- التأمينات التي دفعها الوسطاء والأجرة المدفوعة منهم مقدماً للمالك دين لهم قبل المالك يطالب به بكافة الطرق الودية والقانونية .

(انظر عثمان حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص ٩٤) .

من الباطن على أساس عقد الإيجار من الباطن ، أو بين المالك والتنازل له عن الإيجار على أساس عقد الإيجار الأصلي (١) .

ويستثنى من تحريم الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار ما يأتي :

١ - ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٣٢ من قانون الإصلاح الزراعي سالفة الذكر في خصوص أراضي الجزائر الواقعة بين جسر نهر النيل التي تملكها الحكومة وتوئجها وزارة المالية والاقتصاد بشروط خاصة بقصد استصلاحها . فهذه الأراضي توئج عادة لكبار المزارعين ممن يستطيعون القيام بنفقات الإصلاح والزراعة ، فأجيز لهم - بقرار من وزير المالية والاقتصاد بعد موافقة وزير الأشغال العمومية - الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار لصغار المزارعين ليستعيبوا بعض ما أنفقوه في إصلاح الأرض .

٢ - ما قضى به تفسير تشريعي صادر من اللجنة العليا لهيئة الإصلاح الزراعي - م ٤ من القرار رقم ١ لسنة ١٩٥٢ - من أنه « يجوز للمستأجر أن يعهد لغيره بزراعة الأرض برسيا لمواشيه أو أذرة أو أرزاً لغذائه ، ولا يعتبر هذا إيجاراً من الباطن : وفي أراضي الخضروالمقات يجوز للمستأجر تأجير الأرض لشخص يزرعها خضراً أو مقاتاً زرعة واحدة بدون أن يعتبر ذلك تأجيراً من الباطن ، والأولى أن يقال إن هذا تأجير من الباطن ، ولكنه غير ممنوع (٢) .

ويبدو أنه إذا كان محظوراً على المالك أن يؤجر الأرض لمن يؤجرها من الباطن ، فليس محظوراً عليه أن يوكل شخصاً في تأجير أرضه بمقادير صغيرة لصغار الفلاحين ، كأن يعهد بذلك إلى وكيل أعماله أو ناظر عزبته (٣) ، ما لم يكن المقصود من ذلك التحايل على القانون فيستتر الإيجار الأصلي في صورة الوكالة (٤) ،

(١) ويكون هذا ضرباً من ضروب تحول العقد بحكم القانون ، كما تحول الإيجار للماء إلى مزارعة إذا كان العقد غير مكتوب وقد مر ذلك .

(٢) منصور مصطفي منصور فقرة ٢٤٤ ص ٦٣٠ .

(٣) قرب منصور مصطفي منصور فقرة ٢٤٤ ص ٦٢٩ - وقارن المادة ٣٧ من قانون الإصلاح الزراعي بعد تعديلها الأخير في سنة ١٩٦١ ، حيث تجمل الوكالة في إدارة أو في استغلال الأراضي الزراعية في حكم الإيجار فيما يتعلق بالحد الأقصى من مقدار الأراضي الزراعية التي يستطيع المستأجر أن يجمعها في حيازته ، وسيأتى بيان ذلك (انظر مايل فقرة ٧٥٩) .

(٤) ولا يعتبر إيجاراً من الباطن ، لا بطريق الإيجار المأدوم ولا بطريق المزارعة ، أن يدخل المستأجر معه شركاء في استغلال الأرض المزججة ماداموا غير مستأجرين من الباطن (انظر آنفاً فقرة ٤٥٦) ، وذلك ما لم يقصد التحايل على القانون فيستتر الإيجار من الباطن في صورة الشركة .

٧٥٩ - ب . وجوب ألا يجمع المتأجر في حيازته أكثر من مقدار

معين - نص قانوني : لم يضع قانون الإصلاح الزراعي عند صدوره حداً أقصى لحيازة الأراضي الزراعية كما وضع حداً أقصى للملكية هذه الأراضي . وبقى الأمر على هذا الحال ، فكان يجوز للشخص أن يستأجر أى مقدار من الأراضي الزراعية دون قيد ، حتى صدر القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ يضيف إلى قانون الإصلاح الزراعي المادة ٣٧^(١) ، وتنص الفقرة الأولى منها على ما يأتي : « ابتداء من سنة ١٩٥٩ / ١٩٦٠ الزراعية لا يجوز أن تزيد جملة ما ينتفع به شخص هو وزوجته وأولاده القصر من الأراضي الزراعية على القدر الجائز لهم تملكه قانوناً ، سواء كان وضع يدهم على هذه الأراضي بطريق التملك أو غيره . ويقع باطلاً كل عقد يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام » . وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ في صدد هذا النص : « ولما كان قانون الإصلاح الزراعي لم يرد به نص يحدد المساحة التي يجوز للشخص أن يستأجرها بمفرده أو مع زوجته وأولاده القصر من الأراضي الزراعية ، فقد أدى هذا الوضع إلى أن استمرت نافذة عقود إيجار عن مساحات شاسعة ، فاستقرت لمستأجريها حيازة مساحات كبيرة من الأراضي . وقد أثر ذلك في أحوال صغار المزارعين ، بأن سد في وجوههم باب الرزق من الزراعة . لذلك روى ، تمشياً مع أهداف الإصلاح الزراعي ، إضافة مادة جديدة إلى القانون تحت رقم ٣٧ . فكان الحد الأقصى لما يستطيع شخص أن يستأجره مائتي فدان ، يدخل في ذلك ما هو مملوك له أو ما يجوز له أن ينتفع به بموجب حق انتفاع أو بموجب أى حق آخر .

ثم عدلت هذه الفقرة الأولى من المادة ٣٧ ، بالقرار بقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ ، على الوجه الآتي : « مع عدم الإخلال بحق المالك في الانتفاع بما يملكه من الأراضي الزراعية وما في حكمها ، فإنه اعتباراً من سنة ١٩٦١ / ١٩٦٢ الزراعية لا يجوز لأى شخص هو وزوجته وأولاده القصر أن يجوزوا بطريق الإيجار أو وضع اليد أو أية طريقة أخرى من الأراضي الزراعية وما في حكمها

(١) وكانت المادة ٣٧ الأصلية قد ألغيت بالمرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ . ثم جاء القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ فوضع نصاً جديداً أخذ محل النص الملغى تحت رقم المادة ٣٧ .

غير المملوكة لهم مساحة تزيد على خمسين فداناً . كما لا تجوز الوكالة في إدارة أوفى استغلال الأراضي الزراعية وما في حكمها فيما يزيد على هذا القدر . ويستنزل من هذا القدر ما يكون الشخص واضعاً اليد عليه باعتباره مالكا . ويقع باطلا كل عقد يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام . ويعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين من يخالف أحكام هذه المادة مع علمه بذلك ،^(١) . فأصبح الحد الأقصى لما يستطيع شخص أن يستأجره ، بطريق الإيجار العادي أو بطريق المزارعة ، خمسين فداناً فقط ، ويدخل في ذلك ما هو مملوك له وقد أصبح بموجب القرار بقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ نفسه لا يجوز أن يزيد على مائة فدان ، وكذلك يدخل ما يجوز له أن ينتفع به بموجب حق انتفاع أو بموجب أى حق آخر . ويخلص من ذلك أن الشخص الذى يملك من خمسين فداناً إلى مائة لا يستطيع أن يستأجر شيئاً ، لأن الأرض التى فى ملكه قد استغرقت كل ما يستطيع أن يجمع فى حيازته من الأراضي الزراعية . فإذا كان الشخص يملك أقل من خمسين فداناً ، جاز له أن يستأجر ما يكمل المقدار الذى يملكه إلى خمسين فداناً ، فإن كان يملك عشرين فداناً مثلاً جاز له أن يستأجر ما لا يزيد على ثلاثين فداناً أخرى^(٢) . فإذا كان لا يملك من الأراضي الزراعية

(١) وقد جاء فى المذكرة الإيضاحية لقرار بقانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ فى صدر هذا النص : « وكما كانت الفكرة الأساسية فى قانون الإصلاح الزراعى هى إتاحة الفرصة لأكبر عدد ممكن من الأجراء كى يتمتعوا بملكية الأرض ، فقد أصبح من اللازم الآن إتاحة الفرصة لأكبر عدد من الفلاحين أن يتمتعوا بإيجار الأرض ، فلا تبى احتكاراً لفئة قليلة من الزراع أو الوسطاء الذين يؤجرونها من الباطن لصفار الفلاحين » .

وقد صدر قرار بتفسير تشريعى رقم ٢ لسنة ١٩٦١ من الهيئة العامة للإصلاح الزراعى بتاريخ ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٦١ يتضمن تنفيذ القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ ، ورد فيه ما يأتى : « يستنزل من هذا القدر ما يعادل ملكية أى منهم من هذه الأراضي أيا كان سند ملكيته ، حتى ولو كان عقداً غير مسجل » .

(٢) ويجوز التساؤل هل يستنزل من الأرض المملوكة للمستأجر ما عسى أن يكون لا يباشر زراعته بنفسه كأن يكون قد أجره ؟ فلو أن شخصاً يملك خمسين فداناً أجر منها ثلاثين ، أيجوز له أن يستأجر ثلاثين فداناً إذا أضيفت إلى العشرين فداناً التى استبقاها لم يزد ما يزرعه بنفسه هل خمسين فداناً ؟ يصح الأخذ بهذا الرأى ، لاسيما إذا فرنا عبارة « ويستنزل من هذا القدر ما يكون الشخص واضعاً اليد عليه باعتباره مالكا » الواردة فى القانون بأن « وضع اليد » هنا معناه أنه يزرع ما يملكه بنفسه - ولو كان يملك سبعين فداناً أجر منها عشرين واستبق خمسين ليزرعها بنفسه ، لم يستطع أن يستأجر شيئاً فوق الخمسين ولو بحجة تعويض العشرين التى أجرها .

شيئاً ، جاز له أن يستأجر ما لا يزيد على خمسين فدانا ، ويعتبر التوكيل في إدارة أرض زراعية أو استغلالها في حكم الإيجار ، فلا يجوز لشخص أن يجوز بطريق الإيجار أو بطريق التوكيل ما يزيد على الحد الأقصى ، وقد فرض القانون هنا أن التوكيل ينحى إجارة مسترة .

وقد رتب القانون جزاءين على المستأجر الذي يجاوز ما يستأجره من الأرض الزراعية هذا الحد الأقصى : (١) جزاء مدنياً هو بطلان إيجار الأرض التي تزيد على هذا الحد . وعلى المستأجر أن يتخلى عن هذا المقدار ويعينه بنفسه ، وإلا جاز للهيئة العامة للإصلاح الزراعي أن تتولى هي بنفسها تعيين المقدار الزائد وتستولي عليه وتتولى إدارته إلى أن تتمكن من إيجاره للغير وعندئذ تقوم العلاقة مباشرة بين ملاك هذا المقدار الزائد والمستأجرين له عن طريق الهيئة العامة للإصلاح الزراعي . (٢) وجزاء جنائياً هو العقوبة المذكورة في النص . ويشترط في توقيع العقوبة الجنائية أن يكون المستأجر وقت الاستئجار عالماً أنه يجمع في حيازته بهذا الاستئجار أكثر من الحد الأقصى .

وقد عالجت المادة ٣٧ المشار إليها ، في الفقرات التالية للفقرة الأولى (١) ، حالة ما إذا كان المستأجر لا يجمع في حيازته أكثر من الحد الأقصى ، ثم وجد نفسه ، بالميراث أو بالوصية أو بأى سبب آخر غير التعاقد ، قد زاد ما يملكه من الأرض الزراعية فزاد تبعاً لذلك ما يجمع في حوزته من هذه الأرض وقد يربي على الحد الأقصى المسموح به . فنصت الفقرة الثانية من المادة ٣٧ على ما يأتي : « فإذا ترتب زيادة فيما ينتفع به على سبب من أسباب التملك الخائز طبقاً لأحكام هذا القانون ، كان على ذوى الشأن أن ينزلوا خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أبولولة الزيادة إليهم أو المدة اللازمة لنضج المحصول الموجود في الأرض ، أهما أطول ، عن قدر مماثل لها مما يستأجرونه إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي . ويجوز للهيئة المذكورة أن تتظلم من تحديد القدر المتنازل عنه إلى اللجنة القضائية المنصوص عليها في المادة ١٣ مكررة خلال أسبوعين من تاريخ إخطارها بالتنازل . » ولتوضيح ذلك نفرض أن شخصاً يملك عشرين فدانا ، واستأجر عشرين فدانا ،

(١) وهذه الفقرات بقيت كما سنها القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، ولم يمسها القانون رقم ١٢٧ لسنة ١٩٦١ بتغيير كما سن الفقرة الأولى .

فجمع في حيازته أربعين فداناً وهذا دون الحد الأقصى . ثم ورث عشرين فداناً ، فأصبح في حيازته ستون فداناً ، وهذا يزيد على الحد الأقصى بعشرة فدادين . ففي هذه الحالة يكون على المستأجر أن يعين عشرة فدادين من العشرين فداناً التي يستأجرها ليتخلى عنها هيئة الإصلاح الزراعي ، حتى ينزل بذلك ما يجمع في حيازته إلى خمسين فداناً وهو الحد الأقصى . وقد أعطى القانون للمستأجر ، لاستعمال حقه في الخيار . مدة هي أطول الأجلين من ثلاثة أشهر أو المدة الباقية لنضج المحصول في عشرة الفدادين التي يعينها للتخلي عنها . وإذا كان لهيئة الإصلاح الزراعي اعتراض على هذا التعيين ، تكأّن عين المستأجر مقداراً أقل من المقدار الواجب ، رفعت اعتراضها إلى اللجنة القضائية التي تتولى تحقيق الإقرارات والديون العقارية وفحص ملكية الأراضي المستولى عليها بموجب قانون الإصلاح الزراعي ، وهي اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٣ مكررة من هذا القانون .

فإذا لم يقم المستأجر بتعيين الأرض التي يتخلى عنها في المدة التي حددها القانون ، جاز لهيئة الإصلاح الزراعي ، كما رأينا في حالة عدم تخلي المستأجر عما يستأجره زيادة على الحد الأقصى ، أن تتولى هي تعيين الأرض وتستولى عليها وتتولى إدارتها إلى أن تتمكن من إيجارها للغير ، وعندئذ تقوم العلاقة مباشرة بين ملاك هذه الأرض والمستأجرين لها . وللمستأجر أن يتظلم إلى اللجنة القضائية من تحديد المقدار المستولى عليه . وقد وردت هذه الأحكام في الفقرات الثالثة والرابعة والخامسة من المادة ٣٧ على الوجه الآتي : « ويكون للهيئة العامة للإصلاح الزراعي ، في حالة البطلان المنصوص عليه في الفقرة الأولى من هذه المادة ، أو في حالة عدم استعمال المنتفع للخيار المرخص له به في الفقرة السابقة ، أن تستولى من الأرض المؤجرة على الزيادة على القدر المقرر قانوناً . وللمنتفع أن يتظلم من تحديد القدر المستولى عليه إلى اللجنة القضائية سالفة الذكر خلال أسبوعين من تاريخ إخطاره بقرار الاستيلاء - ويكون التظلم بكتاب موصى عليه يرسل إلى اللجنة ، وينصل فيه على وجه السرعة ، ويكون قرار اللجنة بشأنه نهائياً ولا يقبل الطعن بأى وجه من الوجوه - وتتولى الهيئة العامة للإصلاح الزراعي إدارة ما يؤول إليها من أراض زراعية طبقاً لأحكام هذه المادة .

أن يتم توزيعها بالتأجير ، وعندئذ تقوم العلاقة مباشرة بين المؤجر وهوئلاء المستأجرين ، وذلك كله خلال بقية المدة المتفق عليها في العقد . وتسرى الأجرة المتفق عليها ، إلا إذا كانت تزيد على أجرة المثل فتخفف إلى هذا المقدار .

المبحث الثالث

الأحكام المتعلقة بانتهاء الإيجار

٧٦٠ - ما تناوله هذه الأملام : قدمنا (١) أن قانون الإصلاح

الزراعى أوجب امتداد عقود الإيجار لمدة معينة عند انقضاء المدة الأصلية ، وأن التقنين المدنى جعل للمستأجر ، عند انتهاء الإيجار بانقضاء مدته الأصلية والمدة التى امتد إليها بحكم القانون ، حقا فى البقاء فى الأرض إلى أن تنضج الغلة ، وفرض عليه واجبا فى أن يسمح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرهما .

فنبحث إذن طائفتين من الأحكام : (١) الأحكام المتعلقة بامتداد الإيجار بحكم القانون (٢) والأحكام المتعلقة بحق المستأجر فى البقاء إلى أن تنضج الغلة وبواجبه فى السماح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرهما .

§ ١ - الأحكام المتعلقة بامتداد الإيجار بحكم القانون

٧٦١ - تنابع التشريعات المرفقة لمر الإيجار بحكم القانون : عند صدور

قانون الإصلاح الزراعى فى ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ كانت المادة ٣٧ منه تنص على ما يأتى : « مع مراعاة الأحكام السابقة واستثناء من أحكام المادتين ٥٩٨ و ٥٩٩ من القانون المدنى ، لا يجوز إخراج من كان يزرع الأرض بنفسه ، سواء كان مستأجراً أصلياً أو مستأجراً من الباطن . وفى الحالة الأخيرة تقوم العلاقة بين المستأجر من الباطن والمالك » . وجاء فى المذكرة الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعى فى صدد هذه المادة : « لما كان يحشى أن يؤدى تحديد الإيجار إلى امتناع الملاك من تأجير الأرض ، فقد نص على عدم جواز إخراج من كان يزرع الأرض بنفسه . . . » . ولكن ما لبث أن صدر المرسوم بقانون رقم ١٩٧

(١) انظر أيضاً فقرة ٧٢٠ .

لسنة ١٩٥٢ في ١٧ سبتمبر سنة ١٩٥٢، أى بعد أيام من صدور قانون الإصلاح الزراعى ، وقد نصت المادة الأولى منه على إلغاء المادة ٣٧ سالفه الذكر ، ونصت المادة الثانية على إضافة مادة جديدة إلى قانون الإصلاح الزراعى برقم ٣٩ مكررا ، وهذا نصها : « مع مراعاة حكم المادة ٣٣ تمتد عقود الإيجار التى تنتهى مدتها بنهاية السنة الزراعية الجارية عند العمل بهذا القانون ، وذلك لمدة سنة زراعية أخرى ، إذا كان المستأجر يزرع الأرض بنفسه ، سواء كان مستأجرا أصليا أو مستأجرا من الباطن ، وفى الحالة الأخيرة تقوم العلاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك » . وجاء فى المذكرة الإيضاحية لهذا التعديل : « نصت المادة ٣٥ من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ على أنه لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض الزراعية عن ثلاث سنوات ، كما نصت المادة ٣٧ على ما يأتى . . . وواضح أن غرض المشرع هو حماية المستأجر أو الزارع بعد صدور القانون سالف الذكر . على أنه من جهة أخرى فإنه ليس من صالح الاقتصاد القومى أن تصبح العلاقة أبدية بينهم ، فلا يمكن المالك من إخراج المستأجر الماطل أو العاجز عن زراعة الأرض . وتحقيقاً لهذه الأغراض أعدت وزارة المالية والاقتصاد مشروع قانون تنص المادة الأولى منه على إلغاء المادة ٣٧ المذكورة آنفاً ، وأضيفت مادة جديدة تحت رقم ٣٩ مكرر بعنوان « حكم وقضى » لإعطاء زارع الأرض فى السنة الزراعية الحالية الحق فى الاستمرار فى زراعتها لسنة أخرى إذا لم يكن عقد إيجاره أطول » . ثم صدر المرسوم بقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ فى ٤ ديسمبر سنة ١٩٥٢ ، أى بعد ذلك بنحو ثلاثة أشهر ، يضيف إلى المادة ٣٩ مكررة فقرة جديدة تنص على ما يأتى : « ويكون الإيجار فى السنة الزراعية التى يمتد إليها العقد مزارعة أو نقداً بحسب اختيار المالك ، وذلك فى الأراضى التى تكون ضريبتها جنبها واحداً أو أقل ، على أن تكون طريقة الإيجار واحدة فى مجموع ما يملكه المزارع من الأراضى المذكورة » . وجاء فى المذكرة الإيضاحية لهذا التعديل : « قد تبين أن هناك أراضى حديثة الاستصلاح تغل غلة مناسبة ، ولا زالت الضريبة مربوطة عليها باعتبارها أرضاً بوراً أو شبه بور ، حتى لتبلغ هذه الضريبة جنبها واحداً أو أقل من الجنيه . وليس من الإنصاف إجبار المالك على تأجيرها بسبعة أمثال الضريبة فى السنة الزراعية التى يمتد إليها العقد . . بل ليس ذلك مقصودا . ولهذا روى إضافة فقرة جديدة إلى المادة المذكورة تجعل

لملاك الأراضي التي ينطبق عليها الوصف المذكور أن يختاروا المزارعة أو النقد بالنسبة إلى سنة الامتداد ، على أن تكون طريقة الإيجار واحدة في مجموع ما يملكه المؤجر من الأراضي المذكورة ،

ثم امتدت بالقوانين رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ و ٤٧٤ لسنة ١٩٥٤ و ٤١١ لسنة ١٩٥٥ عقود الإيجار سنة فسنة إلى ثلاث سنوات متعاقبة ، بالنسبة إلى نصف المساحة المؤجرة بحسب تجنيب المالك للمستأجر ، وقصد بذلك استقرار الحال لطائفة المستأجرين جميعاً حتى لا يضطرب أمر عاشرهم ، وتكون أمامهم فسحة من الوقت يتدبرون فيها مورد زرعهم^(١) .

ثم روي للاعتبارات ذاتها أن يصدر القانون رقم ٣١٥ لسنة ١٩٥٦^(٢) ، يضيف إلى قانون الإصلاح الزراعي المادة ٣٩ مكرراً (١) ، وقد عدل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ على الوجه الآتي : « تمتد لنهاية ١٩٥٨/١٩٥٩ عقود الإيجار التي تنتهي بنهاية سنة ١٩٥٥/١٩٥٦ الزراعية لانقضاء المدة المتفق عليها في العقد أو التي امتد إليها تنفيذاً للمادة السابقة والقوانين رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ ورقم ٤٧٤ لسنة ١٩٥٤ ورقم ٤١١ لسنة ١٩٥٥ . ويكون الامتداد بالنسبة لنصف المساحة المؤجرة إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنيب المستأجر قبل العمل بهذا القانون . كما تمتد لنهاية السنة المذكورة (١٩٥٨/١٩٥٩) عقود الإيجار التي تنتهي مدتها المتفق عليها قبل نهاية السنة الأخيرة ، ويكون امتدادها بالنسبة لنصف المساحة المؤجرة في المدة امتدت إليها فقط إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنيب المستأجر قبل العمل بهذا القانون : ويسقط الحق في التجنيب لمن لم يستعمل هذا الحق قبل العمل بهذا القانون » .

(١) فقد نص القانون رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ على ما يأتي : « عقود الإيجار التي امتدت تنفيذاً للمادة السابقة والتي تنتهي بنهاية الزراعة تمتد لسنة زراعية أخرى بالنسبة لنصف المساحة المؤجرة ، بشرط قيام المستأجر بالوفاء بكافة التزاماته من سنة ١٩٥١/١٩٥٢ على الأقل . ولهاك الحق في تجنيب المساحة المؤجرة في نطاق الأرض السابق تأجيرها أو خارج هذا النطاق دون أن يتجاوز نفس الزمام ، ودون إخلال بما تقتضيه الدورة الزراعية في انتفاع المستأجر بالأرض على الوجه القائم من قبل . وإذا وافق المالك على أن يترك للمستأجر مساحة تزيد عن النصف المشار إليه ، كان له تحديد مدة الإجارة طبقاً للفقرة الأولى من هذه المادة أو طبقاً للمادة ٣٥ من هذا القانون » .

(٢) انظر نص القانون رقم ٣١٥ لسنة ١٩٥٦ في مجموعة قوانين الإصلاح الزراعي ١٩٥٢ - ١٩٥٩ التي أصدرتها الهيئة العامة للإصلاح الزراعي ص ٢٧ - ص ٢٨ .

ثم صدر القانون رقم ١٨٣ لسنة ١٩٥٩ باستبدال النص الآتي بنص المادة ٣٩ مكرراً (أ) السابق ذكره : « تمتد لنهاية سنة ١٩٥٩ / ١٩٦٠ الزراعية عقود الإيجار التي تنتهى بنهاية سنة ١٩٥٨ / ١٩٥٩ الزراعية ، سواء لانقضاء المدة المتفق عليها في العقد أو التي امتد إليها تنفيذاً للمادة السابقة والقوانين رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ ورقم ٤٧٤ لسنة ١٩٥٤ ورقم ٤١١ لسنة ١٩٥٥ ورقم ٣١٥ لسنة ١٩٥٦ المعدل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ . ويكون الامتداد بالنسبة لنصف المساحة المؤجرة إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنيب المستأجر قبل العمل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ المشار إليه ، وإلا سقط حقه في هذا التجنيب . وذلك كله بشرط قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته ، وإلا اعتبر العقد منتهياً من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار . وجاء في المذكرة الإيضاحية لهذا القانون : « . . . وقد روى لنفس الاعتبار المذكورة أن يستبدل بالنص السابق نص آخر يقضى بامتداد جميع العقود المشار إليها لمدة سنة زراعية أخرى (١٩٥٩ / ١٩٦٠) ، على أن يكون الامتداد مقصوراً على نصف المساحة إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنيب المستأجر قبل العمل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، وإلا سقط حقه في هذا التجنيب . كما روى أيضاً ، كى يطمئن الملاك إلى وفاء المستأجرين بالتزاماتهم كافة ، ألا يحرموا من طلب فسخ الإيجار وإخراج المستأجر من الأرض المؤجرة ، سواء أكان التقصير في أداء الأجرة أم في الوفاء بأى التزام آخر يبرر فسخ العقد طبةً للأصول العامة . »

ثم صدر قانون مماثل في سنة ١٩٦٠ يقضى بأن تمتد إلى نهاية سنة ١٩٦٠ / ١٩٦١ الزراعية عقود الإيجار التي تنتهى في سنة ١٩٥٩ / ١٩٦٠ ، سواء لانقضاء المدة المتفق عليها في العقد أو التي امتد إليها تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعي والقوانين الصادرة بعد ذلك . ويكون الامتداد لنصف المساحة المؤجرة إذا كان المالك قد استعمل حقه في تجنيب المستأجر قبل العمل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، ولكل المساحة المؤجرة لمن لم يستعمل حقه في التجنيب قبل ذلك . وذلك كله بشرط قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته حتى نهاية سنة ١٩٥٨ / ١٩٥٩ الزراعية ، وإلا اعتبر العقد منتهياً من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار .

ثم صدر أخيراً قانون مماثل في ٦ نوفمبر سنة ١٩٦١ (قانون رقم ٩٧٣

لسنة ١٩٦١) يقضى بأن تمتد إلى نهاية سنة ١٩٦٢/١٩٦١ الزراعية عقود الإيجار التي تنتهى فى سنة ١٩٦٠/١٩٦١ الزراعية ، سواء لانقضاء المدة المتفق عليها فى العقد أو التى امتد إليها تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعى والقوانين الصادرة بعد ذلك . ويكون الامتداد لنصف المساحة المؤجرة إذا كان المالك قد استعمل حقه فى تجنب المستأجر قبل العمل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٨ ، ولكل المساحة المؤجرة لمن لم يستعمل حقه فى التجنب قبل ذلك . وذلك كله بشرط قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته حتى نهاية سنة ١٩٥٩/١٩٦٠ الزراعية ، وإلا اعتبر العقد منتهياً من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار .

والمنظور أن يستمر تتابع هذه التشريعات المؤقتة سنة بعد أخرى ، بنفس هذا المعنى . ولعله كان الأولى أن يصدر تشريع دائم يقضى ، كما هو الأمر فى إيجار الأماكن على ما رأينا ، بأنه لا يجوز إخراج المستأجر لأرض زراعية ولو بعد انقضاء المدة المتفق عليها إلا لأسباب معينة . وتحصر هذه الأسباب ، ويمكن القياس على الأسباب المذكورة فى قانون إيجار الأماكن مع استبعاد سببين إذا تلاءم مع طبيعة المباني فلا يتلاءم مع طبيعة الأرض الزراعية ، وهما أيلولة المكان للسقوط والرغبة فى الهدم لإعادة البناء . وتبقى أسباب أربعة يمكن الأخذ بها فى إيجار الأراضى الزراعية : عدم الوفاء بالأجرة ، والإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، والإخلال بشروط العقد أو إساءة استغلال الأرض المؤجرة ، ورغبة المالك فى زراعة الأرض بنفسه . وهذا السبب الأخير يجب أن يحاط بقيود على غرار القيود التى أحاط بها القانون الفرنسى هذا الحق (droit de reprise) ، فلا يجوز للمالك أن يستعمل حقه هذا إلا بشرط أن يستمر على زراعة الأرض بنفسه مدة لا تقل عن ثلاث سنوات (فى فرنسا تسع سنوات وهى الحد الأدنى لمدة إيجار الأراضى الزراعية هناك) ، ولا يجوز له استعمال الحق إذا كان عنده مقدار معين من الأراضى الزراعية يقوم بزراعتها بنفسه ما لم يكن له ولد حرفته الزراعة يقوم هو بزراعة الأرض . فإذا أخل المالك بهذه الواجبات تعرض لعقوبة جنائية ، وكان للمستأجر الحق فى العودة إلى الأرض (١) .

(١) وقد أنشأ القانون رقم ٤٧٦ لسنة ١٩٥٣ بلاناً للفصل فى المنازعات الخاصة بامتداد عقود الإيجار الزراعية ، تشكل برئاسة أحد وكلاء النائب العام وعضوية مأمور المركز ومهندس =

٧٦٢ - أمطام امتداد الإيجار : وإذا امتد إيجار الأرض الزراعية ، فإنه يمتد بنفس الشروط السابقة والتأمينات والأجرة بحيث لا تزيد على سبعة أمثال الضريبة ، ولمدة سنة زراعية على الوجه المنصوص عليه في القانون القاضي بالامتداد . ويبقى إيجاراً عادياً أو مزارعة كما كان قبل الامتداد ، إلا إذا كانت الضريبة على الأرض لا تزيد على جنيه واحد فيكون المالك - لا المستأجر - بالخيار إن شاء اختار الإيجار العادي أو شاء اختار المزارعة ، أيًا كان العقد في السنة السابقة على الامتداد .

وامتداد العقد يقع لصالح المستأجر ، فله إذا شاء أن ينزل عن حقه وأن يخلى الأرض عند انقضاء المدة المتفق عليها . أما المالك فهو ملزم بالامتداد ، فلا يحول دون أن يمتد العقد إنذار المالك للمستأجر بإخلاء الأرض ، سواء لزراعتها على الذمة أو لإنشاء بستان فيها ، ولو صدر هذا الإنذار قبل صدور القانون (تفسير عادي بجلسة ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢) . وعدم إعلان المستأجر نيته في إخلاء الأرض المؤجرة يعتبر إقراراً باستمرار وضع اليد عليها ، فيمتد العقد (تفسير عادي بجلسة ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢) .

وإذا امتد العقد وفي الأرض مستأجر من الباطن ، قامت العلاقة مباشرة بينه وبين المالك في سنة الامتداد على أساس عقد الإيجار من الباطن لا عقد الإيجار الأصلي . وإذا كان المستأجر الأصلي مديناً للمالك بالأجرة ، كان للمالك أن يرجع بها مباشرة على المستأجر من الباطن بمقدار ما في ذمة هذا للمستأجر

- زراعي ومثل هيئة الإصلاح الزراعي وأحد أعيان المركز وعضو آخر من مستأجري الأراضي الزراعية . وتختص اللجنة بالفصل في كل نزاع ينشأ عن تطبيق المادة ٣٩ مكرراً (١) ، وتكون قراراتها غير قابلة لأي طعن ، كما تكون هذه القرارات وقتية بحيث لا تحول دون الالتجاء إلى الجهات القضائية المختصة للفصل في موضوع النزاع من جديد . وتظل هذه القرارات نافذة إلى أن تفصل تلك الجهات في الموضوع نهائياً في حالة الالتجاء إليها .

وقد نشر في الصحف أخيراً أن هناك مشروع قانون يعد لتوسيع اختصاصات لجان الفصل في المنازعات الزراعية ، فيتناول هذا الاختصاص طائفة كبيرة من المنازعات التي تقوم بين المؤجر والمستأجر في عقد إيجار الأرض الزراعية وفي عقد المزارعة . ولكن تبقى قرارات هذه اللجان وقتية ، لا تحول دون الالتجاء إلى الجهات القضائية المختصة للفصل في موضوع النزاع من جديد . ويقضى مشروع القانون أيضاً بتعديل تشكيل هذه اللجان ، وتشكل اللجنة برئاسة قاض وعضوية عضو نيابة ومفتش زراعة ومدنويين من وزارة الإصلاح الزراعي ووزارة الأشغال ومصالح المساحة والجمعية التعاونية الزراعية بالمركز .

الأصلي ، وفيما زاد على ذلك يرجع المالك على المستأجر الأصلي (تفسير هادي
بجلسة ٢٠ يناير سنة ١٩٥٣) .

وإذا نوفي المستأجر قبل انقضاء مدة العقد الأصلية ، فإن كان الإيجار
مزارعة انتهى بموت المزارع ولا يمتد . أما إذا كان الإيجار إيجاراً عديداً ،
فلا ينتهي بموت المستأجر ويمتد لمصلحة الورثة (١) .

§ ٢ - الأحكام المتعلقة بحق المستأجر في البقاء إلى أن تنضج الغلة
وبواجبه في السماح لخلفه بتهيئة الأرض وبذرها

٧٦٣ - من المستأجر في البقاء إلى أن تنضج الغلة - نص قانوني :

نص المادة ٦١٧ من التقنين المدني على ما يأتي : « يجوز للمستأجر ، إذا لم
تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار بسبب لا يد له فيه ، أن يبقى بالعين

(١) شأن حسين عبد الله في شرح أحكام الإصلاح الزراعي ص ١١١ - ص ١١٢ -
هذا وقد صدرت في صدد المادة ٣٩ مكررة التفسيرات التشريعية الآتية :

١ - المستأجر الذي يمتد عقد إيجاره وفقاً لحكم المادة ٣٩ مكررة من المرسوم بقانون
رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ هو الذي كان يستأجر الأرض لسنة زراعية كاملة . فلا ينتفع بحكم المادة
المذكورة من كان يستأجر الأرض للحصول واحد شتوي أو ليل ، أو إذا كان يستأجرها لزراعة
الخضر أو المقات جزءاً من السنة (م ٣ من القرار رقم ١ لسنة ١٩٥٢) .

٢ - حق امتداد عقد الإيجار المحول لمن يزرع الأرض بنفسه وفقاً لمادة ٣٩ مكررة
من قانون الإصلاح الزراعي مفيد بحكم المادة ٣٦ من القانون المذكور . فإذا امتنع المستأجر
عن كتابة العقد وتوقيمه ، جاز للمالك اتخاذ الإجراءات المادية لإخلاقه من الأرض (وقد أشرنا
فيما تقدم - انظر آنفاً فقرة ٧٣٥ - إلى أنه إذا امتد الإيجار بحكم القانون ، لم يقضى الأمر كتابة
العقد من جديد ، إذ الامتداد هو استمرار للعقد الأصل) . وكذلك يجوز إخلاق العين في سنة
الامتداد إذا أدخل المستأجر بشروط العقد أو بأحكامه إخلاقاً يستوجب الفسخ بحسب القواعد
العامية (م ١ من القرار رقم ٢ لسنة ١٩٥٣) .

٣ - عقود الإيجار المبرمة قبل صدور قانون الإصلاح الزراعي بين المالك والوسيط والتي
لا تنتهي مدتها بنهاية السنة الزراعية الجاريه عند صدور القانون المذكور ، تقوم العلاقة فيها مباشرة
بين المالك والمستأجر من الباطن وذلك للمدة الباقية من العقد (م ٢ من القرار رقم ٢
لسنة ١٩٥٣) .

٤ - عقود الإيجار المبرمة قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعي ، والتي لا تنتهي مدتها بنهاية
السنة الزراعية الجاريه عند العمل به ، يسرى عليها حكم المادة ٣٩ مكررة فقرة ثانية
من القانون المذكور بالشروط الواردة فيها (أي يكون الإيجار مزارعة أو نقداً بحسب اختيار
المالك في الأراضي التي لا تزيد ضريرتها على جنيه واحد) (م ٥ من القرار رقم ٤ لسنة ١٩٥٣) .

المؤجرة حتى تنضج الغلة ، على أن يؤدي الأجرة المناسبة^(١) . ويتبين من هذا النص أن المستأجر قد يبتى في العين ، حتى بعد انقضاء المدة الأصلية ، بل حتى بعد انقضاء مدة الامتداد بحكم القانون ، وذلك إذا لم تنضج غلة الأرض عند انقضاء هذه المدة^(٢) .

(١) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٢٦ من المشروع التمهيدى على الوجه الآتى : « يجوز للمستأجر إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار بسبب لا يد له فيه ، أن يبتى بالعين المؤجرة حتى تنضج الغلة ، على أن يؤدي من الأجرة ما يتناسب مع المدة الزائدة ، وعلى أن يقوم بإثبات حالة الزراعة عند انتهاء الإيجار . وقد عدل النص في لجنة المراجعة بحيث أصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد ، وصار رقمه ٦٤٦ في المشروع النهائى . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٥ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٧ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦١٩ - ص ٦٢٢) .

ولا مقابل للنص في التقنين المدنى القديم ، ولكن حكمه يفتق مع القواعد العامة .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدنى السورى م ٥٨٤ (مطابق) .

التقنين المدنى الليبى م ٦١٦ (مطابق) .

التقنين المدنى العراقى م ٨٠٣ : إذا انقضت الإجارة وبالأرض زرع بقبل لم يدرك أو ان

حصاده لسبب لا يد للمستأجر فيه ، ترك له بأجر المثل إلى أن يدرك ويحصده . (ويختلف التقنين العراقى عن التقنين المصرى فى أن عقد الإيجار ينتهى فى التقنين العراقى ، ويبقى المستأجر المدة اللازمة لتنضج الزرع بأجر المثل لا بالأجر المسمى : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٥٦٧) .

تقنين الموجبات والعقود البنىانى م ٦١٧ : إن المستأجر لأرض زراعية ، إذا لم تكن

قد نمت فلكه عند نهاية الإيجار بسبب حادث لا يعزى إلى خداه أو خطأه ، يحق له أن يبتى فى المأجور ، بشرط أن يدفع للمؤجر بدلا يعادل البذل المعين فى العقد ، وإنما يلزمه أن يثبت حالة الزرع عند نهاية إجارته . (وأحكام التقنين البنىانى تتفق مع أحكام التقنين المصرى) .

(٢) وعلى العكس من ذلك قد ينتهى إيجار الأرض الزراعية قبل انقضاء السنة الزراعية

بالحارية ، كما إذا مات المستأجر ولم تستمر الورثة فى الإيجار . وقد كان المشروع التمهيدى يتضمن نصاً فى هذه الحالة هو نص المادة ٨٢٤ من المشروع ، وكان يجرى على الوجه الآتى :

« إذا انقضى الإيجار قبل انتهاء السنة الزراعية بالحارية ، التزم المستأجر أن يسدد من الأجرة قدرأ يعادل النسبة بين ما جناه أو ما كان يستطيع جنيه من الغلة فى فترة الانتفاع وبين غلة السنة بأكملها . وقد ورد فى المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى فى صدد هذا النص : « تعرض

هذه المادة لحالة ما إذا انقضى الإيجار قبل انتهاء السنة الزراعية بالحارية ، ويكون ذلك غالباً بحادث غير متوقع كموت المستأجر وعدم استمرار الورثة فى الإيجار . فتسوى الأجرة بنسبة

ما جناه المستأجر أو ما كان يستطيع جنيه من الغلة إلى غلة السنة بأكملها ، وقد حذف هذا النص

فى لجنة المراجعة ، اكتفاء بتطبيق القواعد العامة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢١ فى الهامش) . . والنص ليس إلا تطبيقاً لهذه القواعد ، فيعمل به بالرغم من حذفه .

وبشروط في ذلك أن يكون عدم نضج الغلة راجعاً إلى سبب لا يد للمستأجر فيه . فإذا كان ذلك راجعاً إلى خطأ المستأجر ، كأن يكون قد تأخر في الزرع ، أو يثبت أنه لم يعن بالزراعة العناية الكافية حتى تنضج في ميعادها ، أو يزرع محصولاً لا يتم نضجه قبل انتهاء الإيجار خلافاً لما هو متفق عليه في العقد^(١) ، كان هو المسئول عن ذلك ، ويجب عليه فوق أدائه الأجرة المناسبة لبقائه في العين حتى ينضج المحصول أن يدفع للمالك تعويضاً عن الضرر الذي أصابه من جراء بقاء المستأجر في الأرض بعد نهاية الإيجار^(٢) . أما إذا كان عدم نضج المحصول لا يرجع إلى خطأ المستأجر ، كأن يرجع السبب في ذلك إلى تغيرات الجو أو انخفاض النيل أو تأخير البدء بالزراعة بغير خطأ من المستأجر كما لو استأجر الأرض بعد بداية موسم الزرع وكان الموثر يتوقع أو ينبغي أن يتوقع تأخر نضج المحصول من جراء ذلك^(٣) ، فإن مسؤولية المستأجر تنتهي ، ويكون له البقاء في الأرض حتى ينضج المحصول مع دفع الأجرة المناسبة دون تعويض . ويقدر القاضي ما إذا كان عدم نضج المحصول يرجع إلى خطأ المستأجر أو يرجع إلى سبب لا يد له فيه^(٤) .

(١) استئناف مخطط ٢٧ فبراير سنة ١٩٣٥ م ٤٨ ص ٣٧ - محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٥ ص ٤٠٣ .

(٢) سليمان مرقس فقرة ٢٩٩ ص ٥٦٠ - محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٥ ص ٤٠٣ - ص ٤٠٤ - وهذا بخلاف ما إذا زرع المستأجر الأرض بعد انتهاء الإيجار وبدون موافقة المزرع ، فإنه يكون في هذه الحالة شاغلاً العين دون حق ، ويجوز طرده بحكم من القضاء المستعجل (استئناف مخطط ٢٧ مارس سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٢٨ : زرع قبيل انتهاء الإيجار) ، ويعتبر زارعاً في أرض يعلم أنها مملوكة لغيره دون رضا صاحب الأرض فتسرى عليها أحكام المادة ٩٢٤ مدني (قارن نقض مدني ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٤٢ المحاماة ٢٤ رقم ١١ ص ٢٣ حيث قضت بأن المزرع إذا أتلف الزرع القائم على الأرض قبل أن يحصل من جهة القضاء على حكم بدم أحقية المزرع في وضع يده على الأرض وزرعها يكون مرتكباً لجرمة إتلاف زرع الغير - ويبدو على عكس ما ذهبت إليه محكمة النقض أن المستأجر بمجرد انتهاء الإيجار أصبح لاحقاً له في الزرع ، وإذا زرع ملك صاحب الأرض بطريق الالتصاق ، وكل ما للمزرع من حق هو التمييز المنصوص عليه في المادة ٩٢٤ مدني - قارن سليمان مرقس فقرة ٢٩٩ ص ٥٦٠ هامش ١) .

(٣) سليمان مرقس فقرة ٢٩٩ ص ٥٦٠ - محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٥ ص ٤٠٣ (ويشير إلى رأى بعكس ذلك في رسالة الأستاذ جلال العدي في الإيجار القانوني على المعارضة فقرة ٣٠٩ ص ٢٢٩) .

(٤) وتقول المذكرة الإيضاحية لمشروع التمهيد في هذا الصدد : « ويفترض في كل هذا أن غلة الأرض لم تنضج لسبب لا يد للمستأجر فيه ، كأن يرجع السبب إلى تغيرات الجو »

ويبدأ المستأجر بإثبات حالة الزراعة وأنها لم تنضج بمجرد انقضاء مدة الإيجار^(١)، ثم يقع بعد ذلك على المؤجر عبء إثبات أن عدم النضج يرجع إلى خطأ المستأجر، وإلا فالمفروض أنه يرجع إلى سبب لا يد له فيه^(٢).

ويترتب على عدم نضج المحصول لسبب لا يد للمستأجر فيه أن يمتد الإيجار إلى أن ينضج المحصول ويحصد^(٣). وامتداد الإيجار هنا يكون بمحكم القانون. ويمتد بنفس الشروط والضمانات والأجرة، ولكن للمدة اللازمة لنضج

— أو انخفاض النيل. فإن كان له يد في التأخير، كأن كان قد تأخر في الزرع أو لم يهن بالزراعة العناية الكافية حتى تنضج في ميعادها، كأن هو المشلول من ذلك. ويترك الأمر لتقدير القاضي (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ١٦٢١).

(١) وإلا جاز للمؤجر، بمجرد انقضاء مدة الإيجار، أن يحصل على أمر من قاضي الأمور المستعجلة بطرد المستأجر (مصر انكليية مستعجل ٢٩ أكتوبر سنة ١٩٤٢ الهامة ٢٢ رقم ٢٦٠ ص ٧٦٨).

(٢) سيمان مرقس فقرة ٢٩٩ ص ٥٦٠ - محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٥ ص ٤٠٣.

(٣) وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن إيجار الأراضي الزراعية يراعى فيه العرف الزراعي، ولا تمد المدة قد انقضت وأن العقد قد انتهى إلا بانتهاء المحصول السنوي، ولو جاوز هذا المدة المحددة بحسب التقويم (استئناف مختلط ٦ مارس سنة ١٩٠١ م ١٣ ص ١٨٥) - وهذا الحكم ليس من النظام العام، فيجوز الاتفاق على ما يخالفه. ومن ثم يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر رد الأرض بمجرد انتهاء الإيجار، ولو كان فيها زرع فيكون من حق المؤجر. وقد قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن للمستأجر الذي انتهت مدة إيجارته ولم ينضج زرعه، وألزم بتسليم الأرض بما فيها من الزرع، مطالبة المؤجر والمستأجر الجديد بتعويض الخسارة التي ألحقت به لهذا السبب، وذلك فيما يخص الأصناف المأذون بزرعها، وإذا أراد المؤجر تسليم الأرض في المواعيد المحددة لانتهاء الإجارة بما فيها من الزرع بلا تعويض فعليه أن يشترط ذلك صراحة في عقد الإيجار (استئناف وطني ٣٠ يناير سنة ١٩٠٦ الاستقلال ٥ رقم ١٠٤ ص ١٨٩ - وانظر أيضاً استئناف مختلط ٩ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٥١).

وقد سبق أن قررنا أن الشرط الذي يكتب في عقود الإيجار ويجعل للمؤجر الحق في تسليم الأطنان عند انتهاء الإيجار وإن وجدت بها زراعة فتكون حقة للمؤجر، يمكن اعتباره شرطاً جزائياً وبذلك يترك للمحكمة حرية التقدير في تطبيقه أو في تعديله بحسب الضرر الحقيقي الذي يصيب المؤجر من عدم إخلاء المستأجر الأرض في الميعاد، وأشرنا إلى بعض أحكام في هذا المعنى (انظر أيضاً فقرة ٤٣١ في هامش) - وانظر استئناف وطني ٢١ يناير سنة ١٩٢٢ المجموعة الرسمية ٢٤ ص ٢٥٣ - ٢٥٣ ديسمبر سنة ١٩٢٢ الهامة ٣ رقم ١٥٩ ص ٢١٤ - ٢ مارس سنة ١٩٢٤ الهامة ٤ رقم ٥٦٦ ص ٧٣٧ - استئناف مختلط ١١ يونيو سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٣٤١ - ٣١ مارس سنة ١٩٢٧ م ٣٩ ص ٣٥٦ - وقارن استئناف مختلط ٩ يناير سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٧٧ - ٢٧ مارس سنة ١٩٠٢ م ١٤ ص ٢٢٨.

المحصول كما سبق القول . فيدفع المستأجر للموئجر الأجرة عن المدة التي بقي فيها المحصول بالأرض ، دون أن يدفع أي تعويض فوق ذلك . وتكون هذه الأجرة مكفولة بجميع الضمانات التي كانت للأجرة عن المدة السابقة ، ككفالة أو تأمين عيني . ويجوز حبس المحصول من أجلها ، كما يجوز توقيع الحجز التحفظي عليه ، وللموئجر عليه حق امتياز . وليس في ذلك كله إلا تطبيق للقواعد العامة (١) .

٧٦٤ - واجب السأجر في السماح لحلف بزهر الأرض وبزرها -

نص قانوني : تنص المادة ٦١٨ من التقنين المدني على ما يأتي : « لا يجوز للمستأجر أن يأتي عملاً من شأنه أن ينقص أو يوشخ انتفاع من بحلفه . ويجب عليه بوجه خاص قبيل إخلاء الأرض أن يسمح لهذا الحلف بتهيئة الأرض وبزرها إذا لم يصبه ضرر من ذلك » (٢) . وكان المشروع التمهيدى للتقنين المدني يتضمن نصاً يأتي بعد

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « تعرض هذه المادة لحالة ما إذا لم تنضج غلة الأرض عند إنتهاء الإيجار لسبب لا يد للمستأجر فيه ، فيبقى بالعين المؤجرة حتى تنضج الغلة ، ويؤدى من الأجرة ما يتناسب مع المدة الزائدة ، على أن يقوم بإثبات حالة الزراعة عند إنتهاء مدة الإيجار . ويلاحظ أن الإيجار يمتد للمدة اللازمة لنضج الزرع . ويكون ما يؤديه المستأجر زيادة عن الأجرة المتفق عليها معتبراً جزءاً من الأجرة ومضموناً بكل ضماناتها » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٠ - ص ٦٢١) .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٢٧ من المشروع التمهيدى على وجه مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد فيما عدا خلافاً لفظياً طفيفاً . وفي لجنة المراجعة أدخل عليه تعديل لفظي فأصبح مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٤٧ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٦ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٨ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٣ - ص ٦٢٥) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم م ٤٧٢/٣٨٧ ، وكانت تجرى على الوجه الآتي : « يجب على مستأجر الأرض للزراعة ، الذي قاربت مدة إيجاره على الإنتهاء ، أن يمكن المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض للزراعة والبذر ، ما لم يحصل للمستأجر السابق ضرر من ذلك » (وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد) .

ويقابل في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٨٥ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦١٧ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٢/٨٠٤ : ويجب على المستأجر قبل إخلائه الأرض أن يسمح لمن بحلفه بتهيئتها وبزرها إذا لم يصب ضرر من ذلك . (وأحكام التقنين العراقي تتفق مع أحكام

ذلك ، وهو نص المادة ٨٢٨ من هذا المشروع ، وكان يجرى على الوجه الآتى :
 ١٥ - يجب على المستأجر عند إخلاء الأرض أن يترك لمن يخلفه من المأوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لأعمال الزراعة في السنة التالية ، وكذلك يجب على خالف المستأجر أن يترك له من المأوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لحصد ما يبقى من المحصول . ٢ - وفي كلتا الحالتين يجب مراعاة عرف الجهة . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، اكتفاء بتطبيق القواعد العامة^(١) . ولما كان النص ذاته ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة ، فتسرى أحكامه بالرغم من حذفه^(٢) .

ويتبين من المادة ٦١٨ مدني سالفه الذكر ومن نص المشروع التمهيدى المحذوف أن العلاقة ما بين المستأجر السابق للأرض الزراعية والمستأجر اللاحق

- التقنين المصرى - وانظر م ٧٩٥ عراق وتنص على ما يأتى : ١ - لا تجوز إجارة الأرض إجارة منجزة وهى مشفولة بزرع لغير المستأجر إن كان الزرع بقلا لم يدرك أو أن حصاده وكان مزروعاً فيها بحق . فإن كان الزرع القائم بالأرض ملكاً للمستأجر جازت إجارة الأرض له . ٢ - وإن كان الزرع مدركاً ، جازت إجارة الأرض لغير صاحبه ، وبؤمر بحصاده وتسليم الأرض فارغة للمستأجر - وانظر أيضاً المادتين ٧٩٦ و ٧٩٧ آتفاً فقرة ٧٣٠ فى الهاش - وانظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٧٥ - فقرة ١٠٨٠ .

تقنين الموجبات والمعقود البنائى : م ٦١٨ : لا يجوز للمستأجر الذى يخلى الأرض الزراعية أن يأتى عملاً من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من سيخلفه .
 م ٦١٩ : على المستأجر الذى يخلى المأجور أن يترك خلفه ، قبل شروعه فى الانتفاع بجهة من الزمن ، مساكن صالحة مع سائر التسهيلات اللازمة لأشغال السنة المقبلة . كذلك على المستأجر الجديدي أن يترك لسلفه مساكن صالحة مع سائر التسهيلات اللازمة لاستهلاك العلف وحصاد ما بقى من الزرع . وفى كلا الحالين يراعى عرف المحلة .

م ٦٢٠ : على المستأجر أن يترك عند إخلائه المأجور ، من العلف والتبن والسماد من محصول السنة الجارية كمية تعادل ما استلمه عند دخوله المأجور . وليس له أن يتخلص من هذا الواجب بادعائه الاحتياج . وإذا كان المستأجر لم يستلم شيئاً من تلك المواد ، فلمنوجر أن يحتفظ بكية كافية منها بعد تخييرها بحسب سعرها المتداول وقتئذ . ويتبع عرف المحلة أيضاً فى هذا الموضوع . (وأحكام التقنين البنائى تتفق مع أحكام التقنين المصرى ، وتزيد عليها فيما ورد فى المادة ٦٢٠ وهى مأخوذة من المادة ١٧٧٨ مدنى فرنسى ويتبع فى مصر فى هذا الشأن العرف الزراعى) .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢ فى الهاش .

(٢) انظر فى هذه المسألة سليمان مرقس فقرة ٢٩٩ ص ٥٦٢ - ص ٥٦٣ (وقد

حط القواعد العامة عن طريق تطبيق نظرية تعسف فى استعمال الحق) .

يجب أن تقوم على التعاون ، فيردي كل للآخر ما يحتاج من المعونة ما دام ذلك لا يعود عليه بالضرر . والأصل في هذا أنه لا يوجد فاصل واضح ما بين الانتهاء من جميع أعمال الزراعة السابقة والابتداء في أعمال الزراعة اللاحقة ، وكثيراً ما تتدخل هذه في تلك . فيكون المستأجر السابق قائماً بأعمال الحصاد في الوقت الذي يقوم فيه المستأجر اللاحق ، حتى قبل انقضاء مدة الإيجار السابق ، بتهيئة الأرض لزراعتها والقيام ببذرها . فلا بد من قيام تواجد للثنتين معاً في الأرض ، ولا بد من تنظيم هذا التواجد^(١) . ويريد القانون التوفيق بين مصلحة المستأجر السابق ومصلحة المستأجر اللاحق ، بأن يتعاون الاثنان على ما يحقق هذا التوفيق كما قدمنا . ومن ثم وجب على كل منهما أن يسهل للآخر عمله فيما لا يعود عليه بضرر ، كما سبق القول .

فيلتزم المستأجر السابق التزاماً سلبياً بالأبى عملاً يكون من شأنه أن ينتقص أو يوشخ في انتفاع المستأجر اللاحق بالأرض ، كأن يتباطأ في جني المحصول^(٢) ، أو يعرقل المستأجر اللاحق في أعماله التي ترمي إلى إعداد الأرض للزراعة القادمة . ويلتزم التزاماً إيجابياً يتمكن المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض للزراعة وبذرها ، وذلك حتى لو كانت مدة الإيجار السابق لم تنقض ، بل حتى لو كان المستأجر السابق لم ينته من جني محصوله . فيترك المستأجر السابق المستأجر اللاحق يدخل في الأرض لتهيئتها للزراعة ويبذرها^(٣) ويخلى له من المباني والمآوى ما يحتاج إليه في ذلك ، ما دام لم تعد به حاجة لهذه المباني والمآوى ولا يعود عليه ضرر من ترك المستأجر اللاحق يقوم بهذه الأعمال^(٤) .

(١) سافاتييه فقرة ٤٩ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦١٠ ص ٨٧٢ .

(٢) أما إذا كان المحصول لم ينضج فامتد الإيجار حتى يتم النضج طبقاً لأحكام المادة ٦١٧ مدني ، فإنه يتعذر التوفيق بين المصاحتين ، إذ لا يستطيع المستأجر اللاحق تهيئة الأرض للزراعة وهي لاتزال مشغولة بزراعة المستأجر السابق التي لم تنضج . من ثم يتقدم حق المستأجر السابق في امتداد الإيجار طبقاً للمادة ٦١٧ مدني ، ولا يكون للمستأجر اللاحق في هذه الحالة إلا الرجوع على المزرع ، ويقتصر حقه على طلب الفسخ والتعويض دون التنفيذ العملي الذي يتعذر في هذه الحالة والأرض مشغولة بزراعة لم تنضج لمستأجر امتد عقد إيجاره (محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٥ ص ٤٠٤) .

(٣) وللمستأجر اللاحق أن يدخل الأرض حتى قبل ابتداء إيجارته لبذرها برسبها كما يقضى العرف الزراعي ، وله الرجوع مباشرة على المستأجر السابق في هذا الشأن (استئناف مختلط ٩ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٥١) .

(٤) ونقول المدكرة الإيجابية لشرع التهيؤ في هذا الصدد : « تعرض الملاكاتان -

ويجب على المستأجر اللاحق من جهته أن يقدم التسهيلات اللازمة للمستأجر السابق في حصد محصوله، وأن يبقى تحت تصرفه المآرى والمباني والمحازن اللازمة لحصد المحصول وجمعه وحفظه، حتى لو كان ذلك بعد انقضاء مدة الإيجار السابق، مادام هذا لا يعود بضرر على المستأجر اللاحق. ويتبع في كل ذلك، سواء فيما يتعلق بواجب المستأجر اللاحق أو فيما يتعلق بواجب المستأجر السابق، ما جرى عليه العرف الزراعى في الجهة (١).

على أنه لا يفهم مما قدمناه أن تقوم علاقة قانونية مباشرة ما بين المستأجر السابق والمستأجر اللاحق (٢). فقد قدمنا أن حق المستأجر حق شخصى في ذمة المؤجر، فلا يجوز لكل من المستأجر السابق والمستأجر اللاحق إلا أن يرجع على المؤجر، وهو الذى يتوسط بينهما. فإذا أراد المستأجر اللاحق إخلاء الأرض من المستأجر السابق، بعد انتهاء الحصاد وجمع المحصول، لم يستطع أن يرفع عليه دعوى مباشرة بالإخلاء، بل يجب أن يتوسط المؤجر في ذلك. وإذا تسبب المستأجر

— ٨٢٧ و ٨٢٨ (من المشروع التمهيدى) لتنظيم علاقة المستأجر السابق بالمستأجر اللاحق. وتقوم هذه العلاقة على التعاون. فالمستأجر السابق يلتزم التزاماً سلبياً بالأبأن عملاً يكون من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع المستأجر اللاحق، كأن يتباطأ في جنى المحصول أو يعرقل من إعداد الأرض للزراعة القادمة. ويلتزم التزاماً إيجابياً يتمكن المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض وبذرها، حتى لو كان لم ينته من حصد محصوله مادام لا يصيبه ضرر من ذلك. ويلتزم كذلك بأن يترك من المآوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لأعمال الزراعة للمستأجر اللاحق (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٤).

(١) وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في هذا الصدد : « ويجب على المستأجر اللاحق أن يترك للمستأجر السابق من المآوى والتسهيلات ما يلزمه لحصد ما يبقى من المحصول. ويتبع عرف الجهة في كل ذلك » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٤) - وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن المستأجر اللاحق الذى تبدأ إجارته من ١٦ أكتوبر يجب عليه أن يمكن المستأجر السابق من اقتلاع حطب القطن وحصد الذرة ويبدأ في ٢٣ نوفمبر، ولا يجوز له أن يتعلل بشغل الأرض بالحطب والذرة بمتنع عن تسلمها في الميعاد (استئناف مختلط ١٠ مارس سنة ١٩١٠ م ٢٢ ص ١٨٦).

(٢) انظر آنفاً فقرة ٤٤٧ - قويناستمجل ١٨ نوفمبر سنة ١٩٣٩ الهامة ٢٠ رقم ١٩٠ ص ٥١٣ - انظر عكس ذلك وأن ما تقرره المادة ٦١٨ من التزامات على عاتق المستأجر السابق يعطى للمستأجر اللاحق دعوى مباشرة في مواجهته بحيث لا يحتج إلى إدخال المؤجر عند اختتام المستأجر السابق : محمد لبيب شنب فقرة ٣٧٦ ص ٤٠٦ (ويشير إلى استئناف مختلط ٩ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٥١). وانظر في هذا المعنى أيضاً أوبرى ورو وإنهان ه فقرة ٣٧١ ص ٣٣٦ - بلانيول وبيير ١٠ فقرة ٦١٠ ص ٨٧٢ .

السابق في تلف الأرض أو جعلها غير صالحة للزراعة فوراً بخطأ منه ، لم يستطع المستأجر اللاحق أن يرجع عليه مباشرة بالتعويض إذ لا رابطة تقوم بينهما ، بل يرجع على المؤجر بالتعويض ، ثم يرجع المؤجر على المستأجر السابق (١) .
ولكن يجوز أن يستعمل المستأجر اللاحق ، باعتباره دائماً للمؤجر ، دعوى هذا الأخير ، فيطالب المستأجر السابق بالإخلاء والتعويض ، عن طريق الدعوى غير المباشرة (٢) .

الفرع الثاني

المزارعة

٧٦٥ - تعريف المزارعة ونكيفها - نص قانوني : تنص المادة ٦١٩

من التقنين المدني على ما يأتي :

« يجوز أن تعطى الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر في مقابل أخذ المؤجر جزءاً معيناً من المحصول » (٣) .

(١) ومع ذلك فقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأنه إذا اشترط في عقد إجازة الأيطان أن للمستأجر الحق في بذر البرسيم ، حتى لو كان ذلك قبل تسليم الأرض المؤجرة له طبقاً لأصول الزراعة ، فإن له الحق ليس فقط في إقامة الدعوى على المستأجر الذي انتهت مدة إجارته ، بل يثبت له أيضاً حق مقاضاة المؤجر بمقتضى العقد . والحق الثابت له في الحالة الأولى ليس مطلقاً ، بل يقتصر على الفرض الذي لا يلحق فيه المستأجر الذي انتهت إجارته أي ضرر . بينما حقه في الحالة الثانية مطلق ، فالمؤجر مسئول عن تصرفات مستأجره الذي قاربت مدة إجارته على الانتهاء ، حتى لو كان قد بذل كل ما في استطاعته لإزالة جميع العوائق ، وتشمل هذه المسئولية التمرض المبني على سبب قانوني مثل معارضة المستأجر السابق الذي يتمسك بامتداد مدة الإجازة ، وتشمل أيضاً التمرض المادي مثل إغراق الأرض بقصد المكيدة (استئناف مختلط ٩ ديسمبر سنة ١٩٢٤ م ٣٧ ص ٥١) - وانظر الإيجار للمؤلف فقرة ٤٣٤ .

(٢) هيك ١٠ فقرة ٣٠٤ - بودري وقال ١ فقرة ١٠٥٠ .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٢٩ من المشروع التمهيدي على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٤٨ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٧ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦١٩ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٥ - ص ٦٢٧) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم م ٤٨٣/٣٩٦ ، وكانت تجوز عن الوجه الآتي : «

فالزراعة إذن عقد إيجار يقع على أرض زراعية ، سواء كانت أرضاً عراء أو كانت مغروسة بالأشجار كأرض الحدائق . وتتميز عن الإيجار العادي للأرض الزراعية بأن الأجرة فيها نسبة معينة من نفس المحصول الناتج من الأرض ، كالنصف أو الثلث .

فلو كانت الأجرة ليست نسبة معينة من المحصول ، بل مقداراً معيناً منه كعشرة قناطير من القطن أو عشرين أردباً من القمح أو خمسة قناطير من القطن مع عشرة أردب من القمح ، لم يكن العقد مزارعة ، بل هو عقد إيجار عادي يقع على أرض زراعية ، والأجرة فيه ليست نقوداً ، لأن الأجرة في الإيجار العادي قد تكون نقوداً وقد تكون أى مقدمة أخرى (م ٥٦١ مدني (١)) .

ولو كانت الأجرة نسبة معينة ولكن ليست من نفس المحصول الذي تنتجه الأرض ، كأن كانت النصف من صافي ثمن المحصول ، لم يكن العقد هنا أيضاً مزارعة . بل هو عقد شركة ، افترس فيها الشركاء صافي الأرباح (٢) .

= « الأراضي المعدة للزراعة أو المشغولة بالأشجار يجوز تأجيرها لمن زرعها بشرط أداء حصة معلومة من محصولاتها إلى المؤجر » .

(ويتفق التقنين القديم مع التقنين الجديد) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٨٦ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦١٨ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٨٠٥ : المزارعة عقد على الزرع بين صاحب الأرض والمزارع ،

فيقسم الحاصل بينهما بالحصص التي يتفقان عليها وقت العقد .

(والتقنين العراقي يتفق مع التقنين المصري : انظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٨٢

فقرة ١٠٨٣) .

تقنين الموجبات والعقود البنائية لا مثاقيل - ولم ترد في هذا التقنين نصوص في المزارعة ،

وقد اقتصر على إيراد نص واحد هو المادة ٦٢٣ يحيل فيها ، فيما يتعلق بالعقود الزراعية كالمزارعة

والمساقاة والمغارسة ، على التشريعات الخاصة والعرف المحلى . وتجري المادة ٦٢٣ سالف الذكر

على الوجه الآتي : « إن سائر العقود الزراعية ، كالمزارعة والمساقاة والمغارسة ، تبقى خاضعة

لأحكام النصوص المرعية الإجراء والعرف المحلى » .

(١) بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٧٩٥ - محمد ليبب شنب فقرة ٤٢٧

ص ٤٧٠ .

(٢) قرب بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٧٩٥ - وقد نصت المادة ٨٠٦ مدني -

فالمزارعة ، على التحديد الذي قدمناه ، عقد إيجار وليس عقد شركة (١) ، إذ هو يلزم المؤجر أن يقدم أرضاً للمستأجر ينتفع بزراعتها في مقابل أجره يتقاضاها المؤجر منه . ولكنه ليس بعقد إيجار عادي ، لأن الأجرة فيه نسبة معينة من المحصول ، فالمؤجر يساهم في الربح وفي الخسارة كما يساهم الشريك (٢) . وتشبه المزارعة الشركة أيضاً في أنها عقد لشخصية المستأجر فيه اعتبار جوهري ، فتبطل للغلط في شخص المستأجر ، ولا يجوز التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن إلا برضاء المؤجر ، وتنتهي بموت المستأجر . وهي كلها خصائص يشترك فيها

— عراقى على أنه « يشترط حين العقد تعيين حصة المزارع جزءاً شائعاً من المحصول ، ويجوز الاتفاق على احتساب البذر والضرائب من أصل المحصول وقسمة المبادئ . »
وقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن الاتفاق على أن يقسم بين الطرفين صافي الأرباح التي تنتج من الأرض المؤجرة لا يمكن لاعتبار العقد مزارعة ، لأن المزارعة تقتضى بحسب نص للقانون أن يلتزم المستأجر بإعطاء المؤجر حصة معينة من ذات المحصول الناتج من الأرض (استئناف مختلط ٢١ يناير سنة ١٩٣٦ م ٤٨ ص ٨٢) . وانظر نقض فرنسي ٣١ فبراير سنة ١٩٥٠ دالوز ١٩٥١ - ١٤٩ .

(١) لوران ٢٥ فقرة ٤٧٧ - جيوار ٢ فقرة ٦١٤ - أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٧١ وهامش ١٦ مكرراً - بودري وقال ٢ فقرة ١٤٣٦ - بلانيول وريبير وبولانجيه ٢ فقرة ٢٧٩٩ - وينبى على ذلك أنه في عهد التقنين المدني القديم وفي التقنين المدني الفرنسي الحالي ، تتبع في المزارعة طرق الإثبات الخاصة المقررة لعقد الإيجار (استئناف مختلط ٢٨ فبراير سنة ١٨٩٤ م ٦ ص ١٤٢ - نقض فرنسي ٢٨ يونيو سنة ١٨٩٢ دالوز ٩٢ - ١ - ٤٠٧ - الإيجار للمؤلف فقرة ١٤٣ ص ١٩٠ - هيك ١٠ فقرة ٢٧٩ وفقرة ٣٥٩ - بودري وقال ١ فقرة ٢٦٦ - وانظر عكس ذلك نقض فرنسي ٦ فبراير سنة ١٩٤٨ دالوز ١٩٤٩ - ١ - ٢٦ - جيوار ٢ فقرة ٦٣٣ رقم ٧ مكرراً ، أوبري ورو وإسمان ٥ فقرة ٣٧١ هامش ٢١ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٧٠ - بيدان ١١ فقرة ٦١٠ - أنسيكلوبيدي دالوز ٣ لفظ Métayage فقرة ٢٠ .

(٢) وقد سبق أن قررنا عند الكلام في الشركة ما يأتي : « ويشبه عقد الإيجار في المزارعة بعقد الشركة . فإذا أجر صاحب الأرض الزراعية لأصحاب الأرض المفروسة بالأشجار الأرض مزارعة لشخص آخر في مقابل أخذ صاحب الأرض نسبة معينة من المحصول ، كان العقد مزارعة ، أي إيجاراً لا شركة ، ذلك أن صاحب الأرض يأخذ أجره نسبة من المحصول ، فإذا كان المزارع قد لحقته خسارة فصاحب الأرض لا يساهم فيها ، وقد رأينا أن الشريك يجب أن يساهم في الربح وفي الخسارة » (الوسيط ٥ فقرة ١٦٢ ص ٢٢٨) . ونستدرك على هذا القول بأن المزارع إذا لحقته خسارة ، فلم يستموض من المحصول المصروفات التي أنفقها وأجر عمله ، فإن المؤجر يساهم هو أيضاً في الخسارة فلا يأخذ من المحصول ما يستموض به المصروفات التي أنفقها وأجره المثل لأرضه التي قدمها للمزارع .

عقد المزارعة مع عقد الشراكة . ولكن المزارعة تتميز عن شركة في أن نصيب المؤجر فيها حصة من نفس المحصول الناتج من الأرض لا من صافي الأرباح كما قدمنا . وتتميز عنها أيضاً في أن نية المتعاقدين لم تنصرف إلى تكوين شخص معنوي مستقل عن شخصيهما وينقل إليه كل منهما حصته التي يساهم بها في الشركة ، بل إن الانتفاع بالأرض التزم به المؤجر نحو المستأجر في مقابل أجره التزم بها المستأجر نحو المؤجر ، ولم يلتزم أى منهما نحو شخص معنوي مستقل عنهما كما يلتزم الشركاء نحو الشركة (١) .

ومن ثم ألحق المشرع عقد المزارعة بعقد الإيجار ، وذكر صراحة في المادة ٦٢٠ مدني كما سئرى حالا ، أن أحكام الإيجار تسرى على المزارعة (٢) .

٧٦٦ - ما يسرى على المزارعة من أحكام - نص قانوني : تنص المادة

٦٢٠ من التقنين المدني على ما يأتي :

« تسرى أحكام الإيجار على المزارعة مع مراعاة الأحكام الآتية ، إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها » (٣) .

(١) بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٦٧ ص ٩٦٣ - ص ٩٦٤ - ويذهب الأستاذ جوران إلى أن المزارعة أقرب إلى الشركة منها إلى الإيجار (جوران ٢ فقرة ١٢٤٨) .
(٢) وتتميز المزارعة أيضاً عن عقد العمل ، إذ المزارع ليس أجيرياً يأخذ أجره ولا شأن له بالخسارة ، بل هو يساهم في الربح وفي الخسارة كما قلنا ، وقد كان المشروع التمهيدى لتقنين المدني يتضمن نصاً هو المادة ٨٢٣ تجرى على الوجه الآتي : « المؤجر هو الذي يتولى التوجيه في استغلال الأرض وله الرقابة في أعمال الزراعة . ويكون كل ذلك في حدود الاتفاق ، فإن لم يوجد اتفاق في حدود العرف » . وهذا النص بإعطائه المؤجر حق التوجيه والرقابة يقرب المزارع من أن يكون أجيرياً ، وسئرى أن هذا النص قد حذف في لجنة المراجعة (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢١ في الهامش) - وانظر في التمييز بين المزارعة وعقد العمل بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٦٧ ص ٩٦٤ - ص ٩٦٥ .

(٣) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٣٠ من المشروع التمهيدى على الوجه

الآتي : « إذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، فإن الأحكام التي تسرى على عقد الإيجار هي التي تسرى على عقد المزارعة ، فإذا لم توجد أحكام يمكن تطبيقها سرت أحكام الشريعة الإسلامية ، مادامت هذه الأحكام جيماً لا تتعارض مع النصوص الآتية ذكرها » . ووافقت عليه لجنة المراجعة بعد تعديل لفظي طفيف ، وأصبح رقمه ٦٤٩ في المشروع النهائي . ثم وافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٨ . وفي لجنة مجلس الشيوخ حذفت عبارة « فإن لم يوجد منها ما يمكن تطبيقه سرت أحكام الشريعة الإسلامية » ، إذ أن أحكام الشريعة الإسلامية تجرى الآن مجرى العرف ولأن

فالأحكام التي تسرى على المزارعة هي إذن على الترتيب الآتي : (١) اتفاق المتعاقدين . (٢) فإن لم يوجد اتفاق فالعرف الزراعي . (٣) فإن لم يوجد عرف فالأحكام التي أوردها المشرع تحت عنوان المزارعة . (٤) فإن لم توجد أحكام وردت تحت عنوان المزارعة فأحكام إيجار الأراضي الزراعية . (٥) فإن لم توجد أحكام وردت في إيجار الأراضي الزراعية فأحكام عقد الإيجار بوجه عام .

والذي يعنيننا هنا هو ما ورد من أحكام تحت عنوان المزارعة ، لأن ما سواها من الأحكام قد سبق بحثها ، ولأن الاتفاق والعرف الزراعي ليساني حاجة إلى بحث . وقد عرض المشرع ، تحت عنوان المزارعة ، لمدة المزارعة (م ٦٢١) ، وألحق بالأرض الأدوات الزراعية والمواشي (م ٦٢٢) ، وأوجب على المزارع أن يبذل من العناية في الزراعة ما يبذله في شوون نفسه وفي المحافظة على الأرض وصيانتها ما يبذله الشخص المعتاد (م ٦٢٣) ، ووزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها فإذا هلكت تحمل كل منهما تبعه هلاك حصته (م ٦٢٤) ، وحرّم على المستأجر أن ينزل عن الإيجار أو أن يوجر من الباطن إلا برضاء المؤجر (م ٦٢٥) ، وجعل المزارعة تنتهي بموت المزارع (م ٦٢٦) ، وحدد حقوق كل من الطرفين إذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها (م ٦٢٧) .

- الشريعة الإسلامية معتبرة مصدراً من مصادر التشريع . وأدخلت اللجنة كذلك بعض تعديلات لفظية ، فأصبح النص مطابقاً لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد ، وصار رقمه ٦٢٠ . ووافق عليه مجلس الشيوخ كما عدلته لجنته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٧ - ص ٦٢٩) . وقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى في صدد هذا النص : « وتعرض هذه المادة لبيان الأحكام التي تنظم عقد المزارعة ، فهي على الترتيب : (أ) الاتفاق والعرف ، (ب) فإن لم يوجد اتفاق أو عرف فتسرى الأحكام التي أوردها المشروع وهي الأحكام التي سيأتي ذكرها ، (ج) فإن لم توجد فتسرى أحكام إيجار الأراضي الزراعية ثم أحكام عقد الإيجار بوجه عام . (د) فإن لم توجد فتسرى أحكام الشريعة الإسلامية » (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٨) .

ولا مقابل للنص في التقنين المدني القديم ، ولكن حكم النص يتفق مع القواعد العامة . ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٨٧ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦١٩ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي لا مقابل - ولكن النص تطبيق للقواعد العامة .

تقنين المحميات والمقود اللبناني لم ترد فيه نصوص في المزارعة .

ثم جاء قانون الإصلاح الزراعى فخص المزارعة بمحكم هام ، إذ أوجب
الآن يزيد نصيب المالك على النصف فى المحصول بعد خصم جميع المصروفات
(م ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعى) . أما وجوب الآن نقل المدة على ثلاث
سنوات (م ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعى) وامتداد العقد بمحكم القانون
(م ٣٩ مكرراً وم ٣٩ مكرراً (١) من قانون الإصلاح الزراعى) ، فشان
المزارعة فى ذلك شأن الإيجار العادى للأرض الزراعية .

فنبحث هذه الأحكام الخاصة : (أولاً) فيما يتعلق بأركان المزارعة .
(ثانياً) وفيما يتعلق بآثار المزارعة . (ثالثاً) وفيما يتعلق بانتهاء المزارعة .

المبحث الأول

الأحكام المتعلقة بأركان المزارعة

٧٦٧ - انتراضى : تنعقد المزارعة ، كسائر العقود ، بإيجاب وقبول
من المتعاقدين . وقد قدمنا عند الكلام فى الإيجار العادى للأرض الزراعية أن
المادة ٣٦ من قانون الإصلاح الزراعى تنص على أنه « يجب أن يكون عقد
الإيجار ثابتاً بالكتابة مهما كانت قيمته . ويكتب العقد من أصليتين ، ويبقى
أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر . فإذا لم يوجد عقد مكتوب ، كان الإيجار
مزارعة لمدة ثلاث سنوات ، نصيب المالك فيها النصف بعد خصم جميع المصروفات .
وهذا النص يسرى على المزارعة كما يسرى على الإيجار العادى للأرض الزراعية ،
فكلاهما إيجار واقع على أرض زراعية . وبتطبيق النص على المزارعة ، يجب
القول إن المزارعة التى تكون لمدة ثلاث سنوات والتى يكون نصيب المالك فيها
النصف لا بشرط فيها الكتابة ، لا للإنعقاد ولا للإثبات . فيجوز للمزارع أن
يثبت بجميع الطرق ، ومنها البينة والقرائن ، أنه دخل الأرض كمستأجر ، وعند
ذلك يفترض القانون أن العقد مزارعة مدتها ثلاث سنوات ونصيب المالك فيها
النصف . ويتبين من ذلك أن الكتابة ليست ركناً شكلياً فى عقد المزارعة ، كما
هى فى الإيجار العادى للأرض الزراعية^(١) . ولكن يلاحظ من جهة أخرى أنه

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٢٣ .

لا يجوز لأى من الطرفين إثبات عكس ما افترضه القانون إلا بالكتابة . فلا يجوز للموثر أن يثبت أن المزارعة لمدة أكثر من ثلاث سنوات ، كما لا يجوز للمزارع أن يثبت أن نصيب المالك أقل من النصف ، إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها .
والتراضى يقع بين المزارع والموثر . ولا يشترط في الموثر أن يكون مالكا للأرض ، فصاحب حق الانتفاع والمستأجر الأصلي وأى شخص يملك التصرف في الانتفاع بالأرض يستطيع أن يوثرها مزارعة كما يستطيع أن يوثرها إيجاراً عادياً .

ويجب أن يكون التراضى خالياً من العيوب ، فإذا شابه غلط أو تدليس أو إكراه كانت المزارعة قابلة للإبطال . ويلاحظ هنا أن شخصية المزارع ذات اعتبار جوهرى في المزارعة ، فإن الموثر يتخير عادة المزارع لصفات شخصية فيه من الأمانة والكفاية وحسن المعاملة . فعلى هذه الصفات يتوقف حسن استغلال الأرض وما تنتجه من محصول يشارك فيه الموثر . ومن ثم يكون الغلط في شخص المزارع غلطاً جوهرياً يترتب عليه أن تكون المزارعة قابلة للإبطال .
وإذا أبطلت المزارعة أو كانت باطلة ، كان المحصول للموثر على أن يرد للمزارع ما أنفقه مع تعويض عادل عما قام به من العمل ، وذلك قياساً على حالة ما إذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها على ما سئرى (٦٢٧ مدنى) . وقد تضمن التقنين المدنى العراقى نصاً فى هذه المسألة على خلاف ما تقدم ، فقد قضت المادة ٨١٥ من هذا التقنين بأنه : إذا فسخت المزارعة أو وقعت باطلة ، يكون المحصول كله لصاحب البئر وللطرف الآخر أجر المثل . فإذا كان صاحب البئر هو المزارع كان المحصول له وكان للموثر أجره مثل الأرض ، وإذا كان صاحب البئر هو الموثر كان المحصول له وكان للمزارع أجر مثل العمل . وفى الحالتين يسترد كل ما أنفقه (١) .

٧٦٨ — العين المؤجرة : يجب أن تكون العين المؤجرة ، كما هو صريح نص المادة ٦١٩ سالفه الذكر ، أرضاً زراعية عراء أو أرضاً زراعية مفروسة بالأشجار كأرض الجنائن . والمهم أن تكون أرضاً تنتج محصولاً زراعياً دورياً (٢) .

(١) عباس حسن الصراف فقرة ١١١٥ .

(٢) فلا ترد المزارعة على أرض غرست فيه أشجار ، لا بقصد اقتسام الثمر الناتج من -

ذلا ترد المزارعة على المناجم ولا على المهاجر . وكان فريق من الفقهاء في فرنسا يجيز أن ترد المزارعة على بركة الصيد ، فيقوم المستأجر بالمحافظة عليها وصيانتها وصيد ما فيها من السمك ، ويتقاسم ما ينتج من الصياد مع المؤجر^(١) . ولكن منذ صدور قانون ١٨ يولييه سنة ١٨٨٩ الذي ينظم عقد المزارعة في فرنسا^(٢) هجر هذا الرأي ، إذ تقضى المادة الأولى من هذا القانون بأن المزارعة تقع على أرض زراعية يتعهد المستأجر بزراعتها ، وإن كان بعض الفقهاء لا يزال يرى بالرغم من ذلك ألا يقيد بمغرافية النص فيجوز أن ترد المزارعة على بركة الصيد^(٣) .

أما في مصر فلا محل للشك ، فالمزارعة كما قدمنا لا ترد إلا على أرض زراعية تنتج محصولاً زراعياً دورياً . وإذا أوجرت بركة الصيد بحصة من محصول السمك الذي يصطاه فيها صح فلك ، ولكن العقد لا يكون مزارعة وإنما يكون عقد إيجار عادي . ومن ثم يجوز أن تكون مدته أقل من ثلاث سنوات ، وتكون حصة المؤجر فيه أكثر من النصف .

٧٦٩ - المدة - نص قانوني : تنص المادة ٦٢١ من التقنين المدني على ما يأتي : **« إذا لم يعين مدة المزارعة ، كانت دورة زراعية سنوية »**^(٤) . ولكن

- الأشجار ، بل يقصد اقتسام أخشاب الأشجار بعد اقتلاعها (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٦٩ ص ٢٩٧ - انظر عكس ذلك وأن المزارعة ترد في هذا الفرض : محمد ليب شنب فقرة ٤٢٧ ص ٤٧٠) .

(١) جوار ٧ فقرة ٦١٥ ، بودري وقال ١ فقرة ١٤٨ .

(٢) وقد أصه في فرنسا تنظيم عقد المزارعة بقانون ١٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥ المعدل بقانون ١٣ أبريل سنة ١٩٤٦ وهو قانون يمرض للإيجارات الزراعية بأنواعها المختلفة . ويطلق على المزارعة *métayage* أو *amodiation* أو *ball à colonat partiaire* .

(٣) أوبري وروو إسبان ٥ فقرة ٣٧١ ص ٣٥٢ - بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٦٩ .

(٤) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٣١ من المشروع التمهيدي على وجه

مطابق لما استقر عليه في التقنين المدني الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٥٠ في المشروع النهائي . ووافق عليه مجلس النواب تحت رقم ٦٤٩ ، ثم مجلس الشيوخ تحت رقم ٦٢١ (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٩ - ص ٦٣٠) .

ويقابل النص في التقنين المدني القديم م ٤٨٥/٣٩٧ ، وكانت تجرى على الوجه الآتي :

« إن لم تعين مدة إيجار الأرض للزراعة فيها على الوجه المذكور ، يعتبر تأجيرها واقفاً على محصولات سنة واحدة » . وكانت المادة ٤٨٤ من التقنين المدني المختلط تنص على أنه « يجوز أن تكون المزارعة لمدة سنتين ، وفي هذه الحالة تنتهي السنة الأخيرة بأخذ المحصولات سواء تقدمت عن أوانها أو تأخرت ، ولو وجد أي شرط خلاف ذلك » . ولم يكن لهذا النص مقابل =

جاء بعد ذلك قانون الإصلاح الزراعي وتنص المادة ٣٥ منه ، كما رأينا ، على أنه « لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض عن ثلاث سنوات » . ويسرى هذا النص على المزارعة كما يسرى على الإيجار العادي للأرض الزراعية ، ومن ثم يعتبر ناسخاً لنص المادة ٦٢١ مدني سالفه الذكر ، ويكون الحد الأدنى لمدة المزارعة ثلاث سنوات أي ثلاث دورات زراعية سنوية^(١) . وقد راعى القانون في ذلك مصلحة الفلاح حتى يستقر في الأرض ويستغلها مدة كافية . وهذا الحد الأدنى يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز النزول عنه ولا يجوز الاتفاق على مخالفته . فإذا عين المتعاقدان مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ، أو لم يعينا مدة أصلاً ، كانت المدة ثلاث سنوات حتماً . أما إذا عينا مدة تزيد على ثلاث سنوات ، كانت المدة هي ما اتفقا عليه . وقد بينا ذلك تفصيلاً في الإيجار العادي للأرض الزراعية^(٢) .

وقد رأينا أن الأرض التي تزرع قصباً تختلف سنيتها الزراعية عن السنة الزراعية للمحصولات الأخرى ، إذ القصب يبقى في الأرض أكثر من سنة . وقد صدر تفسير عادي من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي ، بجملة ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢ ، يجيز لمؤجر أرض القصب أن يؤجرها مزارعة لمدة سنتين وأربعة أشهر ، وهي المدة التي يؤخذ فيها محصولان من القصب (غرس وخافة أولى) ، ويستمر

في التقنين المدني الوطني ، ولكن قضت محكمة الاستئناف الوطنية بأن هذا النص لا يتعارض مع أحكام التقنين المدني الوطني بل هو موافق لها (استئناف وطني ٢١ يناير سنة ١٩٢٤ المجموعة الرسمية ٢٥ رقم ١٣ ص ١٦ - وانظر الإيجار المؤلف فقرة ١٤٣) - (وأحكام التقنين المدني القديم تتفق مع أحكام التقنين المدني الجديد) .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٨٨ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٢٠ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ١/٨٠٧ (مطابق) - وانظر عباس حسن الصراف فقرة ١٠٨٦

فقرة (١٠٨٧) .

تقنين الموجبات والعقود اللبناني : لم ترد فيه نصوص في المزارعة .

(١) منصور مصطلق منصور فقرة ٢٥٥ - محمد لبيب شنب فقرة ٤٣١ - وقارن

سليمان مرقس فقرة ٣١٠ - محمد كامل مرسى فقرة ٢٨٨ ص ٣٧٦ وفقرة ٢٩١ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٣٦ - فقرة ٧٣٩ . وقد نشر أخيراً في الصحف أن هناك

مشروع تعديل لقانون الإصلاح الزراعي ، يقضى بأنه لا يجوز ، خلال مدة العقد ، الجمع بين نظام الإيجار بالنقد ونظام الإيجار بالمزارعة .

المزارع في الأرض الثمانية الأشهر الباقية من ثلاث اسرات بموجب إيجار عادى
فزرع الأرض إما زراعة نيلية (ذرة أو أرزاً) وإما خضاراً أو مقاناً ، وبدفع
الأجرة عن ثلثى السنة بما يعادل ثلثى سبعة أمثال الفسرية (١) .

٧٧٠ - الأجرة - نص قانونى : تنص المادة ٦٢٤ من التقنين المدنى
على ما يأتى : ١ - توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة
التي يعينها العرف . فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، كان لكل منهما نصف
الغلة . ٢ - فإذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة ، تحمل الطرفان
معاً تبعاً هذا الهلاك ، ولا يرجع أحد منهما على الآخر (٢) . وجاء بعد ذلك

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٢٨ .

(٢) تاريخ النص : ورد هذا النص في المادة ٨٢٦ من المشروع التمهيدي على وجه مطابق

لما استقر عليه في التقنين المدنى الجديد . وأقرته لجنة المراجعة تحت رقم ٦٥٣ في المشروع النهائى .
وفي لجنة الشؤون التشريعية لمجلس النواب عدل النص تعديلاً من مقتضاه النص صراحة على كيفية
توزيع مصروفات الزراعة ونحوها بين المؤجر والمزارع ووضع حد أدنى لنصيب المزارع في صافي
الغلة منماً لتعصف المؤجر وأصبح النص كما يأتى : ١ - مصروفات الزراعة ونفقات البذر
والتسييد والحصاد وجمع المحصول والإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع بالمألف بالأرض المؤجرة
وفقاً للمادة ٦٤٢ فقرة ١ يتحملها المؤجر والمستأجر كل بنسبة حصته في الغلة . ٢ - وتوزع الغلة
بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التي يعينها العرف ، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان
لكل منهما نصف الغلة . وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يقل نصيب المزارع عن خمسى صافي
الغلة . وإذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة ، تحمل الطرفان معاً تبعاً هذا الهلاك ،
ولا يرجع أحد منهما على الآخر . ووافق مجلس النواب على النص كما عدلته بلجته ، تحت رقم ٦٥٢ .
وفي لجنة مجلس الشيوخ أرجع النص إلى كان عليه في المشروع النهائى وألغيت التعديلات التي أدخلها
مجلس النواب ، وجاء في تقرير اللجنة ما يأتى : « أخذت اللجنة بالنص الذي قدمته الحكومة
دون التعديل الذي أدخله مجلس النواب ، لأن النص العام في المزارعة جعل المرجع للاتفاق أو
العرف في جميع الأحكام الواردة في هذا الشأن . فن الخير أن يترك للطرفين أن يتفقا على نسبة
توزيع الغلة أو أن يحكم فيها العرف عند عدم الاتفاق ، فإن لم يوجد عرف كان من العدل أن
تقسم الغلة بالتساوى . لا محل لاشتراط ألا يقل نصيب المزارع عن خمسى صافي الغلة ، لأن هذا
الاشتراط يقابله التزام في تحمل مصروفات الزراعة ونفقات البذر والتسييد والحصاد والإصلاحات
وقد ينوء المزارع بتحمل نسبة الخمسين في هذه النفقات ، وقد يتفق الطرف الآخر هذه المصاريف
ولكنه لا يحصل من الغلة على حصة تتبادل مع ما أنفق . هذا وقد رأت اللجنة فضلاً عما تقدم
أن هناك تشريعاً في طريقه إلى البرلمان يحدد علاقة المؤجر بالمزارع ، وأنه لا يحسن إقحام أحكام
استثنائية في القانون العام لأنها عرضة لتغيير » . وصار رقم المادة ٦٢٤ . ووافق عليها مجلس
الشيوخ كما عدلتها بلجته (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣٧ - ص ٦٣٩) .

قانون الإصلاح الزراعي فنص في المادة ٣٣ منه ، كما رأينا ، على ما يأتي :

« . . وفي حالة الإيجار بطريق المزارعة لا يجوز أن يزيد نصيب المالك على النصف بعد خصم جميع المصروفات » . فيجب اعتبار هذا النص مكملاً للمادة ٦٢٤ مدني سالفه الذكر .

وبمخلص من النصوص المتقدمة أنه بعد أن يقوم كل طرف بتحمل المصروفات التي تقع على عاتقه^(١) على الوجه الذي سنبينه ، يوزع المحصول عيناً بين الطرفين ، فيأخذ كل منهما النسبة المتفق عليها ، كأن يأخذ المؤجر النصف والمزارع النصف الآخر أو يأخذ المؤجر الثلث والمزارع الثلثين . ولا يجوز الاتفاق على أن تكون حصة المؤجر أكثر من النصف ، وميرزدي ذلك أنه لا يجوز الاتفاق على أن تكون حصة المزارع أقل من النصف . وقد كانت

— ولا مقابل لهذا النص في التقنين المدني القديم ، ولكن المادة ٨٢٧/٢٩٦ من هذا التقنين تنص على أن المزارع يؤدي « حصة معلومة من محصولاتها (الأرض) إلى المؤجر » . فترك للمتعاقدین الاتفاق على الحصة التي تؤدي للمؤجر أجرة للمزارعة . فإذا لم يوجد اتفاق فلم يكن هناك ما يمنع ، في عهد التقنين المدني القديم ، من اتباع العرف ، وإذا لم يوجد عرف فلا مناص من القسمة مناصفة . وتتفق بذلك أحكام التقنين المدني القديم مع أحكام التقنين المدني الجديد .

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

ويقابل النص في التقنينات المدنية العربية الأخرى :

التقنين المدني السوري م ٥٩١ (مطابق) .

التقنين المدني الليبي م ٦٢٣ (مطابق) .

التقنين المدني العراقي م ٨٠٦ : يشترط حين العقد تعيين حصة المزارع جزءاً شائعاً من

المحصول ، ويجوز الاتفاق على احتساب البذر والضرائب من أصل المحصول وقسمة الباقي .

م ٨٠٩ : ١- مصروفات الأعمال الزراعية وصيانة الزرع وجمع المحصول والحفاظة

عليه وإصلاح الأدوات والترميمات الطفيفة للمباني الزراعية كل هذا يكون حل المزارع .

٢- وعلى صاحب الأرض الترميمات غير الطفيفة للمباني الزراعية والتحصينات اللازمة للأرض .

٣- ويتحمل صاحب الأرض والمزارع ، كل بنسبة حصته في الغلة ، ما يلزم من نفقات البذر

والتسميد ومقاومة الأمراض الطفيفة . ٤- كل هذا ما لم يوجد قانون أو اتفاق أو عرف يقضي

بغير ذلك . (وأحكام التقنين العراقي تتفق في مجموعها مع أحكام التقنين المصري - انظر عباس

حسن الصراف فقرة ١١٠٣ - فقرة ١١٠٩) .

تقنين الموجبات والمعقود البتاني : : ورد فيه نصوح في المزارعة .

(١) وبعد أن يحصل المزارع على ما يقضي به العرف ، بحكم أنه يعيش في الأرض التي

يزرعها ، من خضار وألبان لثداء ، بعلاف لماشيته ، وحطب لثوروده ، وما كان لسكناه ،

(سايبان مرقس فقرة ٢١٣ ص ٥٨٥) .

اللجنة التشريعية في مجلس النواب ، عند مناقشة التشريع المدني الجديد ، قد قدمت اقتراحاً أكثر تواضعاً ، فاشترطت ألا تكون حصة المزارع أقل من الخمس ، ولكن لجنة مجلس الشيوخ رفضت هذا الاقتراح (١) . فأتى قانون الإصلاح الزراعي وفرض بحق الأقل تكون حصة المزارع أقل من النصف ، وهذا هو النصيب العادل للعمل عندما يشترك مع رأس المال في الإنتاج (٢) . فإذا لم يوجد اتفاق على النسبة التي يوزع بها المحصول ، اتبع العرف الزراعي في تحديد هذه النسبة بشرط ألا تقل حصة المزارع عن النصف . فإذا لم يوجد عرف ، اقتسم الطرفان المحصول مناصفة ، فيكون نصيب العمل مساوياً لنصيب رأس المال ما دام الطرفان لم يتفقا ولم يقض العرف بأن يكون للعمل نصيب أكبر . وهذا الحد الأدنى لحصة المزارع في المحصول ، وهو النصف ، يسرى على جميع عقود المزارعة سواء وقعت على أرض زراعية عمراء أو على أرض مفروسة بالأشجار . فلا يستثنى من ذلك الحدائق وأراضي المشاتل والزهور ، كما استثنت هذه من تقدير الحد الأقصى للأجرة بسبعة أمثال الضريبة في الإيجار العادي طبقاً للتفسير التشريعي الذي تقدم ذكره (٣) .

ويخلص مما قدمناه أن تعيين الحد الأدنى لحصة المزارع بنصف المحصول يتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز النزول عنه ولا الاتفاق على ما يخالفه . وكل اتفاق يجعل حصة المزارع أقل من النصف يكون باطلاً ، ويجب في هذه الحالة رفع حصة المزارع إلى النصف . ويستطيع المزارع أن يتمسك بهلما البطلان في أي وقت ، ولا يسقط حقه بالتقادم إلا بمضي خمس عشرة سنة .

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣٨ - ص ٦٣٩ - وانظر آنفاً نفس الفقرة

في الهامش .

(٢) ويقضى قانون ١٣ أبريل سنة ١٩٤٦ المعدل لقانون ١٧ أكتوبر سنة ١٩٤٥ في فرنسا بالأقل حصة المزارع عن الثلثين ولا تزيد حصة المزارع على الثلث . ولكن ذلك يحسب من مجموع المحصول (ensemble des produits) ، فيحسب على المزارع إذن ما يجنيه من مزاياء كالحضار والألبان والعلف والحطب وما إلى ذلك . وفي تقصى كل هذا ليحسب على المزارع من المشقة ما لا يخفى . ولا يجوز مع ذلك للمحكمة أن تزيد في حصة المزارع على الثلث (بلانيول وريبير ١٠ فقرة ٦٧٢ - سافاتييه الوجيز في الإجراءات الزراعية سنة ١٩٥٢ فقرة ٢٦٦ وما بعدها) .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٤٢ .

بره أن يسترد ما أخذه المؤجر زائداً على نصف المحصول ، ويجوز أن يثبت الزيادة بجميع طرق الإثبات ولوزادت على عشرة جنيهاً (١) .

وتنص المادة ٣٤ من قانون الإصلاح الزراعي ، كما رأينا ، على أن يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتي جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يتقاضى عمداً من المستأجر أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالمادة السابقة ويجوز الحكم على المؤجر ، علاوة على العقوبة السالف ذكرها ، بإلزامه بأن يؤدي إلى المستأجر مبلغاً تقدره المحكمة لا يتجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التي تقاضاها من المستأجر . وهذا النص يسرى على المزارعة كما يسرى على الإيجار العادي للأراضي الزراعية ، ومن ثم إذا تقاضى المؤجر أكثر من نصف المحصول وهو عالم بذلك ، كان مرتكباً لجنحة حدد القانون عقوبتها على النحو المتقدم الذكر . ويجوز فوق ذلك أن يحكم القاضي للمستأجر بمبلغ لا يتجاوز ثلاثة أمثال قيمة ما تقاضاه المؤجر من المحصول زيادة على النصف . وفي هذه الحالة لا يكون للمستأجر حق في المطالبة باسترداد الزيادة التي أخذها المؤجر ، فقد استرد قيمتها أو أكثر (٢) .

ولما كان المحصول الناتج من الأرض ملكاً شائعاً بين المؤجر والمزارع بالنسبة التي تقدم بيان تحديدها ، فإنه إذا هلك بخطأ أي منهما كان هذا مستولاً عن تعويض الآخر قيمة ما هلك من حصته . أما إذا هلك المحصول كله أو بعضه بسبب قوة قاهرة ، فإنه يهلك عليهما كل بمقدار حصته ، ولا يرجع أحد منهما على الآخر (م ٦٢٤ / ٢ مدني) . وليس هذا إلا تطبيقاً للقاعدة

(١) ويبدو أن المؤجر تثبت له ملكية حصة شائعة في المحصول بمجرد ظهوره ، ولا يكون المزارع مديناً بها له ، بل يكون للمؤجر عليها حق مباشر هو حق الملكية الشائعة . وكذلك للمزارع حق الملكية الشائعة فيما يتعلق بحصته . ويترتب على ذلك أن المزارع إذا أخذ أكثر من حصته كان منتصباً ، وكذلك يكون المؤجر منتصباً إذا أخذ أكثر من حصته . ووجب على من أخذ أكثر من حصته أن يرد الزيادة ، لا بدعوى استرداد مدفوع دون حق وهي تسقط بثلاث سنوات من وقت علم المدافع بأنه دفع أكثر مما يجب ، بل بدعوى الاسترداد التي تثبت لكل مالك في استرداد ملكه من يد الغير وهي لا تسقط إلا بمضي خمس عشرة سنة من وقت أخذ الزيادة .

(٢) انظر في ذلك ما تقدمه آنفاً في الإيجار العادي للأراضي الزراعية فقرة ٧٤٣ .

التي تقضى بأن الشيء يهلك على مالكه . فإذا كانت حصة المؤجر في المحصول الثلث ، وهلك من المحصول خمسة بقوة قاهرة ، لم يأخذ المؤجر إلا أربعة أخماس الثلث ويهلك عليه خمس الثلث . وقد رأينا في الإيجار العادي للأرض الزراعية أنه يجب التفريق بين ما إذا كان المحصول قد هلك قبل حصاه ، فيطلب المستأجر إسقاط الأجرة أو إنقاصها ، أو هلك بعد الحصاد فلا يرجع المستأجر على المؤجر بشيء ويتحمل وحده تبعة الهلاك^(١) . والفرق في الحكم بين الحالتين يرجع إلى أن المؤجر في المزارعة شريك في المحصول ، فهلك عليه بمقدار حصته فيه ولو هلك بعد الحصاد . أما المؤجر في الإيجار العادي فلا يملك من المحصول شيئاً ، فإذا هلك بعد حصاه لم يتحمل تبعة ذلك . وإنما يتحمل إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا هلك المحصول قبل الحصاد لأنه ملتزم بتأمين المستأجر من الانتفاع بالأرض ، وقبل الحصاد لا يكون المستأجر قد تمكن من الانتفاع بالأرض الانتفاع الكامل . وقد سبق بيان ذلك^(٢) . أما إذا امتنع على المزارع تهيئة الأرض للمزارعة أو من بنرها ، أو هلك البذر كله أو أكثره ، وكان ذلك بسبب قوة قاهرة ، فإن تبعة الهلاك يتحملها الطرفان كل بمقدار حصته ، وهذا هو نفس الحكم الذي قدمناه في خصوص الإيجار العادي للأرض الزراعية (م ٦١٥ مدني)^(٣) .

بقي ، لتستكمل صورة توزيع الغلة بين الطرفين ، أن نبين ما يتحملة كل منهما من مصروفات الأرض والزراعة . وقد كان المشرع التمهيدى للتقنين المدني يتضمن نصاً في هذا الخصوص ، فكانت المادة ٨٣٥ من هذا المشروع تنص على ما يأتي : ١ - مصروفات الزراعة وصيانة العين وجمع المحصولات وإصلاح الأدوات والترميمات التأجيرية للمباني ، كل هذا يكون على المستأجر . ٢ - وعلى المؤجر الترميمات غير التأجيرية والتحسينات اللازمة للأرض . ٣ - ويتحمل المؤجر والمستأجر ، كل بنسبة حصته في الغلة ، نفقات البذر والتسميد ومقاومة الأمراض الطفيلية والحصاد ، وذلك إذا رغب أحد منهما في استعمال

(١) انظر آنفاً فقرة ٧٥٠ - فقرة ٧٥١ .

(٢) انظر آنفاً فقرة ٧٥٠ - فقرة ٧٥١ .

(٣) انظر آنفاً فقرة ٧٤٩ .

وسائل معتادة في الاستغلال لا توجد في العين المرهجرة إذا كانت هذه الوسائل مما لا تتوافر عادة عند المستأجر . ٤ - كل هذا مالم يوجد اتفاق يقضى بغيره ، وقد جاء في المذكرة الإيضاحية للشروع التمهيدي في صدد هذا النص : « توزع النفقات ما بين المؤجر والمزارع على أساس وجود الشركة بينهما على النحو الآتي : يستقل المزارع بتحمل مصروفات الزراعة وما يتبعها من جمع المحصول ، وكذلك مصروفات صيانة العين والأدوات والتميمات التأجيرية للمباني . ويستقل المؤجر بتحمل مصروفات الترميمات الكبيرة والتحسينات اللازمة للعين . ويشترك الاثنان ، بنسبة حصة كل منهما في الغلة ، في تحمل نفقات البذر والتسميد ومقاومة الأمراض الطفيلية والحصاد . وقد تقدم أن هذه نفقات يستقل بتحملها المزارع ، وإنما يشترك الاثنان في تحملها إذا رغب أحد منهما في استعمال وسائل للاستغلال لا توجد في العين المرهجرة بشرط أن تكون وسائل معتادة (وإلا استقل بتحملها من طلبها) ، وبشرط ألا تتوافر عادة عند المستأجر (وإلا استقل هذا بتحملها) . كل ذلك مالم يقضى اتفاق بغيره . وقد حذف هذا النص في لجنة المراجعة ، ولم يذكر سبب الحذف (١) ، ويبدو أنه أريد ترك هذه المسألة للعرف الزراعي . وقد صدر فعلا من اللجنة العليا هيئة الإصلاح الزراعي ، بجلسة ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، تفسير عادي لعبارة « بعد خصم جميع المصروفات » الواردة في المادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعي ، بين كيف توزع النفقات على المؤجر والمزارع . وقد جاء في هذا التفسير ما يأتي :

« في الأرض التي تزرع على نظام المزارعة ، يكون اقتسام المصروفات وغيرها بين المالك والمستأجر على الوجه الآتي : »

(أ) ما يلزم به المالك من نفقات الزراعة : ١ - الأموال الأميرية والضرائب الإضافية الحالية . ٢ - الترميمات الكبيرة والتحسينات اللازمة للزراعة (العين) ومبانيها .

(ب) ما يلزم به المستأجر من نفقات الزراعة : ١ - جميع العمليات اللازمة للزراعة ، سواء عمل فيها بنفسه أو بأولاده أو بعماله أو بالماشية من خدمة في الأرض والزراعة وعمليات الري ، مالم ينص على اقتسامه . ٢ - التسميد

(١) مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٤ - مر ٦٢٥ في الهامش .