

الفصل الأول

إيجار الأراضي الزراعية

اهتم المشرع بإيجار الأراضي الزراعية ، وقدم أحكام إيجار الأراضي الزراعية في قواعد الإيجار العامة لسابقة ثم خصها بأحكام خاصة تتلاءم مع طبيعتها ، نظراً لأهميتها ، وقسم هذه الأحكام الخاصة إلى قسمين ، قواعد خاصة لإيجار الأراضي الزراعية عامة ، وقواعد خاصة للمزارعة التي تختص عن غيرها بكون المقابل فيها جزءاً من محصول الأرض ، كما أصدر المشرع أنظمة خاصة ، وقوانين استثنائية أخرى لتنظيم إيجار الأراضي الزراعية ، وذلك في قوانين الإصلاح الزراعي وقانون تنظيم العلاقات الزراعية ، ونخص هذا الفصل للأحكام الخاصة بإيجار الأراضي الزراعية التي نظمها القانون المدني في المواد ٥٧٧ - ٥٨٥ واقتصر فيها على الأحكام الخاصة التي تضاف إلى الأحكام العامة للإيجار .

١ - الالتزام بالتسليم :

نصت المادة ٥٧٧ على أن المؤجر لا يلتزم بتسليم المستأجر المواشي والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض إلا إذا كان الإيجار يشملها ، فالمواشي والأدوات الزراعية لا تدخل في الأرض الزراعية المؤجرة ، ولا تعتبر من ملحقاتها التي يلتزم المؤجر بتسليمها بمقتضى عقد الإيجار ، ولا يحق للمستأجر أن يطالب المؤجر بتسليمها إلا إذا ورد الاتفاق بين الطرفين عليها في عقد الإيجار ، ويجب النص عليها فيه ، ويكون الإيجار في هذه الحالة منصفاً على الأرض وعلى المواشي والأدوات الزراعية ، وتكون الأجرة شاملة لأجرة الأرض وأجرة المواشي والأدوات (١) .

(١) انظر الوسيط ١٣٠٥/٢/٦ ، عقد الإيجار مرقس ص ٧١٢ .

٢ - الالتزام بالمحافظة على الشيء المؤجر :

أُلحق القانون بالمادة السابقة مادة أخرى ، وهي المادة ٥٧٨ التي تناول التزام المستأجر بصيانة بعض الملحقات التي ذكرها في المادة السابقة ، فقال : « إذا تسلم المستأجر مواشي وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر ، وجب عليه أن يرعاها ويتعهد بها بالصيانة بحسب المألوف في استغلالها » ، وهذا مجرد تطبيق للقواعد العامة في الالتزام بالمحافظة على الشيء المؤجر ، وإنسا كررها المشرع لأنه عرض حكمها بالالتزام بالتسليم ، ولأن المحافظة على المواشي والأدوات الزراعية تختلف عن المحافظة على الشيء المؤجر عامة ، وتحتاج لرعاية خاصة ، وتعهد معين بالصيانة ، يتفق مع طريقة استغلالها المألوفة عادة بين الناس (١) .

٣ - مدة الايجار :

إذا اتفق المتعاقدان في الايجار على مدة معينة كسنة ، فتبدأ بعد العقد ، وتنتهي في مثل التاريخ من السنة التالية، ولكن هذا المبدأ يصعب تطبيقه في الأراضي الزراعية التي تعتمد على المواسم الزراعية، ولهذا نص القانون في المادة ٥٧٩ على أنه « إذا ذكر في عقد الايجار في الأراضي الزراعية أن الايجار قد عقد لسنة أو لعدة سنوات، كان المقصود من ذلك أنه عقد لدورة زراعية سنوية أو لعدة دورات » وهذا النص الخاص يحدد السنة بالدورة الزراعية والسنة الزراعية ، من حيث ابتداء المدة وانتهائها ، ويرجع في ذلك إلى العرف الزراعي ، وهو يختلف بحسب المناطق وبحسب نوع المزروعات المقصودة من الأرض ، كاتتهاء المحاصيل أو قطف الثمار .

٤ - استغلال الأرض الزراعية :

أكد القانون المدني التزام المستأجر باستغلال الأرض الزراعية في المادة ٥٨٠ ، وفرض عليه « أن يكون استغلال الأرض موافقا لمقتضيات الاستغلال المألوف ، وعلى

(١) انظر : عقد الايجار ، مرقس ص ٧٢٢ .

المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للإنتاج ولا يجوز له دون رضا المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة في استغلالها أي تغيير جوهري يستد أثره إلى ما بعد انقضاء الإيجار» •

وأكد القانون أيضاً على المستأجر بمنعه من الإضرار باستغلال الأرض الزراعية فجاء في المادة ٥٨٥ منه على أنه « لا يجوز للمستأجر أن يأتي عملاً من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من يخلفه ، ويجب عليه بوجه خاص قبيل إخلاء الأرض أن يسمح لهذا الخلف بتهيئة الأرض وبذرهما إذا لم يصبه ضرر من ذلك » •

وهذه الأحكام تطبيق للقواعد العامة في التزام المستأجر باستغلال العين المؤجرة بحسب المألوف ، ولما أعدت له ، ولكن المشرع أقر التأكيد عليها هنا نظراً لأهميتها وخطرها على الأراضي الزراعية أكثر من الأشياء المؤجرة الأخرى ، فإن أخل المستأجر بهذه الالتزامات تطبق عليه القواعد العامة في الجزاء ، كأن يطلب المؤجر التنفيذ العيني ، وأن يطلب فسخ الإيجار مع ثبوت حقه بطلب التعويض في الحالتين عن كل ما يصيبه من ضرر بسبب إخلال المستأجر بتنفيذ التزاماته (١) •

٥ - التزام المؤجر بالصيانة في الأراضي الزراعية :

يخضع المؤجر بالتزام الصيانة في العين المؤجرة سواء كانت للزراعة أو لغيرها ، وجاءت المادة ٥٨١ فقررت في الفقرة الأولى منها تطبيق المبادئ العامة في صيانة العين المؤجرة ، مع التأكيد على بعض النواحي والجزئيات الخاصة بالأراضي الزراعية ، كتطهير الأقنية ، وصيانة المساقى والمرابى والمصارف ، مع القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المعدة للسكنى أو الاستغلال في الأراضي الزراعية ، إلا إذا اقتضى الاتفاق أو العرف بغيره •

ثم جاءت الفقرة الثانية من المادة نفسها ٥٨١ فأضافت زيادة على التزام المؤجر بالصيانة ، أنه يلتزم بذلك ولو أدت إلى إقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني

(١) انظر : عقد الإيجار ، الشراوى ص ٣٥٥ •

القائمة وغيرها ، كما يلتزم المؤجر بهذه الاصلاحات — مهما بلغت — للآبار والأقنية ومجاري المياه والخزانات ، لأنها العناصر الضرورية والحيوية لتمكين المستأجر من الانتفاع بالأراضي وزراعتها والاستفادة منها ، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك ، وقد تكون هذه الاصلاحات في الأصل كمالية وتقع بحسب القواعد العامة على المستأجر ، كما أن بعض هذه الاصلاحات إنشائية ولا يلتزم المؤجر بحسب القواعد العامة بها ، ومع ذلك ألزمه القانون بالقيام بكل ذلك في الأراضي الزراعية ، وإلا تعرض للجزاء والمسؤولية بحسب القواعد العامة بأن يطلب المستأجر ترخيصاً من القضاء لأجرائها بنفسه ، واستيفاء النفقات من الأجرة ، مع حقه بطلب الفسخ أو انقاص الأجرة والتعويض عما يضييه من ضرر (١) .

٦ - الالتزام بالوفاء بالأجرة في الأراضي الزراعية :

إن القصد الأساسي من استئجار الأراضي الزراعية هو القيام بالعمل بها للحصول على المحاصيل التي تنتجها ، وتكون هذه المحاصيل هي المنفعة والمقابل والعوض الأساسي الذي يدفع المستأجر الأجرة بسببه ، وبما أن المحاصيل والانتاج الزراعي كثيراً ما يتعرض للهلاك والتلف بسبب القوة القاهرة وتقلبات الطبيعة والأوبئة العامة التي لا يد للمستأجر فيها لذلك تدخل القانون لحماية المستأجر الذي يرهق في هذه الأحوال بدفع الأجرة ، فعرض في المادتين ٥٨٢ - ٥٨٣ حالات إعفاء المستأجر من التزامه بالأجر كلياً أو جزئياً بسبب القوة القاهرة التي تمنع زراعة الأرض كالفيضان أو الجفاف ، وتؤدي إلى هلاك المحصول .

لذلك نصت المادة ٥٨٢ على أنه « إذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها ، أو هلك البذر كله أو أكثره ، وكان ذلك بسبب قوة القاهرة ، برئت ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال ، كل ذلك ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك » (٢) .

(١) انظر الوسيط ١٣١٠/٢/٦ .

(٢) يقابلها المادة ٦٥١ من القانون المصري ، والمادة ٦١٤ من القانون الليبي ، والمادة ٨٠٠ من القانون العراقي ، والمادة ٦١٠ من التقنين اللبناني .

فالأجرة مقابل المنفعة ، والأصل في القواعد العامة أن يفسخ العقد أو يفسخ إذا لم يتمكن المستأجر من الانتفاع دون خطأ منه ، ولكن القانون خرج على تطبيق القواعد العامة ، وقرر سقوط الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال إذا منعت القوة القاهرة من زراعة الأرض ، وكذلك إذا كان المنع لخطأ من المؤجر فتسقط الأجرة من باب أولى مع حق المستأجر بالرجوع بالتعويض في حالة الخطأ من المؤجر فقط ، ومن أمثلة القوة القاهرة الفيضان وانقطاع وسائل الري ، واستيلاء الحكومة على الأرض ، ومنع الدولة من زراعة نوع المحصول المخصص للأرض ، ونشوب الحرب والزلازل وغير ذلك مما يمنع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها أو إتلاف البذار أو بعضه ، فتسقط الأجرة كلها أو بعضها بمقدار الهلاك والتلف ، إلا إذا اتفق الطرفان على غير ذلك .

ونصت المادة ٥٨٣ على أنه « ١ - إذا بذر المستأجر الأرض ثم هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة القاهرة جاز للمستأجر أن يطلب اسقاط الأجرة ، ٢ - أما إذا لم يهلك إلا بعض الزرع ، ولكن ترتب على الهلاك نقص كبير في ريع الأرض ، كان للمستأجر أن يطلب انقاص الأجرة ، ٣ - وليس للمستأجر أن يطلب اسقاط الأجرة أو انقاصها 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 » (١) .

وهذه المادة كالأولى استثناء من القواعد العامة ، وتسقط فيها الأجرة كلياً أو جزئياً إذا هلك الزرع ، ولم يحصل المستأجر على عوض عن الضرر والاتلاف .

وتختلف هذه الحالة عن الأولى ، أن هلاك المحصول في الحالة الأولى كان لتعذر تهيئة الأرض للزراعة ، أو لهلاك البذر قبل التمكن من الانتفاع أصلاً ، وفي الحالة الثانية تسكن المستأجر من تهيئة الأرض والبذر والاتساج ثم هلك المحصول قبل حصاده بقوة القاهرة ، أما إذا هلك المحصول بعد حصاده فلا تسقط الأجرة ، ولو

(١) يقابلها المادة ٦١٦ من القانون المصري ، ويختلف الحكم في القانون الليبي والعراقي واللبناني عن السوري والمصري .

كان الهلاك بقوة قاهرة ، لأنه استوفى الانتفاع الكامل بالأرض المؤجرة ، فتجب عليه الأجرة كاملة (١) .

٧ - امتداد مدة الإيجار في الأراضي الزراعية :

ينتهي الإيجار في الأراضي الزراعية حسب القواعد العامة السابقة في انتهاء الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها ، أو بالتبني بالإخلاء كما سبق بحثه ، وأضاف القانون المدني لهذه الأحكام حكماً خاصاً في إيجار الأراضي الزراعية، فنص في المادة ٥٨٤ على أنه :

« يجوز للمستأجر إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار بسبب لا يد له فيه أن يبقى بالعين المؤجرة حتى تنضج الغلة على أن يؤدي الأجرة المناسبة » (٢) .

فهذا النص يعطي المستأجر الحق في البقاء في الأرض الزراعية حتى بعد انقضاء المدة الأصلية ، ومدة الامتداد بحكم القانون ، إذا لم تنضج غلة الأرض خلال المدة الأولى ، بشرط أن يكون التأخر في نضج الغلة يرجع إلى سبب لا يد للمستأجر فيه ، فيمتد الإيجار بحكم القانون مدة إضافية حتى تنضج الغلة ، ويحصل المحصول أو يقطف ، ويكون امتداد الإيجار في هذه الحالة بنفس الشروط والضمانات والأجرة المقررة في عقد إيجار (٣) .

ونلاحظ أن هذا كالم الخاصة التي عرضها القانون في إيجار الأراضي الزراعية أحكام تنظيمية يقتضيها العصر والزمان ، وأكثرها تطبيق الأحكام الإيجار

(١) انظر : الوسيط ١٣١٢/١/٦ وما بعدها ، عقد الإيجار الشراوي ص ٣٥٣ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٧٢٣ .

(٢) يقابلها المادة ٦١٧ من القانون المصري ، والمادة ٦١٦ من القانون الليبي ، والمادة ٦١٧ من التقنين اللبناني، بينما تقرر المادة ٨٠٣ من القانون العراقي المبدأ السابق والحكم لكن بأجر المثل ، وليس بالأجر المسمى في العقد .

(٣) انظر : الوسيط ١٣٥٦/٢/٦ ، عقد الإيجار ، الشراوي ص ٣٥٦ .

العامة ، وتخرج على الأحكام الشرعية القائمة على المصالح وتغير الزمان ، ولكن الفقهاء تعرضوا لأحكام النقطتين الأخيرتين ، وهي حالة هلاك الزرع وسقوط الأجرة ، وحالة امتداد مدة الإيجار ، وقرروا في الحالة الأولى أنه إذا حصلت قوة قاهرة منعت المستأجر من الزرع كالفيضان على الأرض أو انقطاع الماء الذي يروي الأرض فلا تجب عليه الأجرة ، ويحق له فسخ الإيجار ، وكذلك إذا أصاب الزرع آفة فأهلك الزرع فيجب على المستأجر أن يدفع أجرة المدة السابقة على هلاك الزرع ، وتسقط عنه بقية الأجرة بعد الهلاك إلا إذا انتفع المستأجر بزراعة جديدة بعد هلاك الزرع الأول (١) .

وقرر الفقهاء في الحالة الثانية أنه إذا انتهت مدة الإيجار قبل نضج الثمار أو حصاد الزرع فتبقى الإجارة ممتدة إلى وقت نضج الثمار وإدراك الزرع وحصاده ، ويجب على المستأجر أجر المثل ، خلافاً للقانون الذي قرر امتداد الإيجار بنفس الأجرة المتفق عليها (٢) .

وأخذ القانون المدني الأردني بأحكام الفقه الإسلامي في حالة هلاك الزرع والثمار وامتناع الانتفاع بسقوط الأجرة ، وفي حالة امتداد مدة الإيجار بأجر المثل ، كما قرر الأحكام الأخرى الواردة في القانون المدني عن الأراضي الزراعية في استغلال الأرض الزراعية وكيفية زرعها وحرية المستأجر بزرع ما يريد بشرط الالتزام بالاستغلال المألوف ، وعدم دخول الأدوات الزراعية في الإيجار إلا بالنص عليها ، والتزام المستأجر بعدم تغيير طريقة الانتفاع بالأرض الزراعية تغييراً يمتد أثره إلى ما بعد انقضاء الإيجار (٣) .

(١) انظر : مرشد الحيران ، المادتان ٦٥٦ - ٦٥٧ ، المعاملات أبو الفتح ٢/٤٢٧ .

(٢) انظر : مرشد الحيران ، المادتان ٦٦٠ - ٦٦١ .

(٣) انظر : القانون المدني الأردني ، المواد ٧١١ - ٧٢٢ .