

الفصل الثاني

المزارعة

تعريف المزارعة وتكييفها :

المزارعة في القانون هي ايجار الأرض الزراعية أو الأرض المغروسة بالأشجار في مقابل أخذ جزء معين من المحصول .

فالمرارة صورة من صور ايجار الأرض الزراعية ، لكنها تختص عن ايجار الأرض الزراعية بأن تكون الأجرة جزءاً من محصول الأرض المؤجرة كالربع أو الثلث أو النصف ، فإن كانت الأجرة مقداراً معيناً من المحصول كالطن من القمح ، أو ألف كيلو تفاح من محصول الأرض ، فلا يكون العقد مزارعة ، ولكنه إيجار عادي لأرض زراعية ، وإن كانت الأجرة نسبة معينة من صافي المحصول فالعقد شركة .

فالمزارعة تشبه الشركة وتشبه الإيجار، وتختص بأنها إيجار عن طريق المشاركة في استغلال الأرض ، وأن الأجرة فيها حصة معينة من المحصول ، وأن لشخصية المزارع اعتباراً خاصاً في العقد ، ويترتب على هذه الخصائص نتائج مهمة في الأحكام الخاصة التي وضعها القانون للمزارعة ، كمساهمة المؤجر في الربح والخسارة ، واعتبار الغلط في شخص المستأجر ، وعدم جواز التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن إلا برضاء المؤجر ، وانتهاء المزارعة بموت المستأجر ، وتميز عن الشركة بأن نصيب المؤجر فيها حصة من نفس المحصول الناتج من الأرض ، وليس من صافي الأرباح ، وأن نية المتعاقدين لم تتجه إلى تكوين شخصية معنوية مستقلة عنهما (١) .

(١) انظر: الوسيط ١٣٦٤/٢/٦ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٧٦٠ ، عقد الإيجار ، الشراوي ص ٣٦١ .

ولذلك وضع القانون المزارعة في أنواع الايجار ، وبين حقيقتها في المادة ٥٨٦ فقال :

« يجوز أن تعطي الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر في مقابل أخذ المؤجر جزءاً معيناً من المحصول »^(١) .
وهذا يتفق مع قول جمهور الفقهاء بشروعية المزارعة ، خلافاً لقول الإمام أبي حنيفة الذي قال بعدم شرعيتها ، والفتوى على قول الصاحبين ، وخلافاً للمذهب الشافعي الذي منع المزارعة استقلالاً ، وأجازها مع المساقاة تبعاً ، وأخذ القانون الأردني بقول الجمهور ونص على المزارعة لوحدها ثم على المساقاة ، بينما جمع القانون المدني السوري المزارعة والمساقاة في أحكام واحدة^(٢) .

أحكام المزارعة :

المزارعة عقد ايجار ، فتطبق عليها أحكام الايجار العامة ، ولكن المزارعة عقد ايجار من نوع خاص ، ولذلك خصها القانون ببعض الأحكام الخاصة التي تطبق عليها بالذات ، في المواد (٥٨٦ - ٥٩٤) ، ثم تطبق فيما عداها أحكام الايجار العامة ، وهذا ما نص عليه القانون في المادة ٥٨٧ ، وهي :

« تسري أحكام الايجار على المزارعة مع مراعاة الأحكام الآتية إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها »^(٣) .

(١) يقابلها المادة ٦١٩ من القانون المصري . والمادة ٦١٨ من القانون الليبي ، والمادة ٨٠٥ من القانون العراقي ، ولا مقابل لها في التقنين اللبناني .

(٢) انظر : مرشد الحيران ، المواد ٦٩٤ - ٧١٢ ، القانون المدني الأردني ، المواد ٧٢٣ - ٧٣٥ ، الفقه الإسلامي ، فيض الله ص ٤٠٥ ، مجلة الأحكام العدلية ، المواد ١٤٣١ - ١٤٤٠ ، مغني المحتاج ٢/٣٢٣ ، القوانين الفقهية ص ٣٠٧ . بلغة السالك ١٦٥/٢ ، كشاف القناع ٣/٥٣٤ . حاشية ابن عابدين ٦/٢٧٤ ، فتح القدير ٨/٣٢ ، بدائع الصنائع ٨/٣٨٠٧ . حاشية الدسوقي ٣/٣٧٢ .

(٣) يقابلها المادة ٦٢٠ من القانون المصري ، والمادة ٦١٩ من القانون الليبي . ولم يرد مقابل لها في القانون العراقي والتقنين اللبناني .

كما جاء قانون الإصلاح الزراعي في مصر ، وقانون تنظيم الأعمال الزراعية في سورية فنظما أحكام المزارعة بنصوص آمرة يجب الالتزام بها ، وعدم مخالفتها أو الخروج عنها .

ولذا فإن الأحكام التي تطبق اليوم على المزارعة هي أحكام قانون الإصلاح الزراعي وقانون الأعمال الزراعية ثم ما يتفق عليه الطرفان ، ثم أحكام المزارعة الخاصة في القانون المدني ، ثم أحكام الإيجار العامة في القانون المدني ، ثم أحكام الالتزام العامة ، ونكتفي بعرض الأحكام الخاصة بالمزارعة بإيجاز في القانون المدني .

١ - المدة في المزارعة :

إذا انعقدت المزارعة بين الطرفين ، ولم تعين المدة فيها ، فتحدد المدة بدورة زراعية سنوية ، وفقاً للمادة ٥٨٨ .

فالأصل في تعيين المدة هو اتفاق الطرفين على بيانها ، وبيان البدء والانتهاء ، فإن لم يتفق الطرفان على تعيين المدة ، فتعين بدورة زراعية سنوية ، خلافاً لتعيين المدة في عقد الإيجار فإنها تحدد بمقدار الفترة الزمنية التي تدفع عنها الأجرة .

وقرر الحنفية أن تكون المدة معلومة في العقد بالتوقيت واتفاق الطرفين عليها ، بشرط أن تكون مقبولة للزراعة ، فلا تكون قصيرة لا يتمكن المستأجر فيها من الزراعة ، ولا طويلة بحيث لا يعيش أحد إليها غالباً ، فإن سكت الطرفان عن المدة فتصح المزارعة ، وتقع على زرع واحد ، وهذا يتفق مع القانون المدني ، وأخذ به القانون الأردني (١) .

٢ - تسليم الأرض والأدوات والمواشي :

يلتزم المؤجر في عقد الإيجار أن يسلم العين المؤجرة وملحقاتها إلى المستأجر

(١) انظر : مرشد الحيران ، المادة ٦٩٦ ، القانون المدني الاردني ، المادة ٧٢٦ ،
الفقه الإسلامي ، فيض الله ص ٤١٥ ، حاشية ابن عابدين ٢٧٧/٦ .

وجاءت المادة ٥٨٩ واعتبرت الأدوات الزراعية والمواشي داخله في الالتزام بالتسليم ،
إذا كانت موجودة في الأرض وقت التعاقد ، وكانت مملوكة للمؤجر .

وفي ذلك تختلف المزارعة عن الايجار العادي للأراضي الزراعية ، ففي ايجار
الأراضي الزراعية لا تدخل المواشي والأدوات الزراعية في ملحقات الأرض ،
ولا يلتزم المؤجر بتسليمها للمستأجر إلا إذا كان العقد يشملها (المادة ٥٧٧) ،
أما في المزارعة فتتنص المادة ٥٨٩ صراحة على دخول الأدوات الزراعية والمواشي في
ملحقات الأرض ، ويلتزم المؤجر بتسليمها ، ولو لم ينص عليها العقد ، وسبب التفريق
أن المزارعة تقترب من الشركة ، ويقدم المؤجر فيها رأس المال ، ويقدم المستأجر العمل ،
ورأس المال في المزارعة يشمل الأرض وما يوجد عليها من مواش وأدوات زراعية^(١) .

٣ - المحافظة على الزرع والعناية بالزراعة :

شدد القانون على المزارع المستأجر في التزامه في المحافظة على الزرع والعناية
على الزراعة ، وطبق معيار الشركة ، وليس معيار الايجار ، في بذل العناية في الزراعة
والمحافظة على الزرع ، لأن المزارع شريك في المحصول مع المؤجر ، وقررت المادة
٥٩٠ في الفقرة الأولى أنه يجب على المستأجر المزارع أن يبذل من العناية « ما يبذله
في شئونه نفسه » ، وليس عناية الرجل المعتاد كما مر في الايجار ، والمزارعة تحتاج
إلى عناية خاصة ، وذلك أن المزارعة من الشؤون الخاصة للمزارع ، وأن شخصيته لها
اعتبار جوهري في عقد المزارعة ، وتؤثر في الإنتاج والمحصول لكل من الطرفين^(٢) .

٤ - المحافظة على الأرض والأدوات والمواشي :

بعد أن قرر القانون وجوب العناية الخاصة بالزراعة والمحافظة على الزرع في
عقد المزارعة ، وتشدد في المعيار بما يبذله الإنسان في شئونه نفسه ، خشي أن يفهم
شمول هذا المبدأ والاستثناء للأرض وملحقاتها ، فاستدرك ذلك في الفقرتين الثانية

(١) انظر : الوسيط ١٣٨١/٢/٦ ، عقد الايجار ، مرقس ص ٧٦٦ ، عقد

الايجار ، الشرقاوي ص ٣٦٣ .

(٢) انظر : الوسيط ١٣٨٤/٢/٦ ، عقد الايجار ، مرقس ص ٧٦٨ .

والثالثة من المادة ٥٩٠ ، وعاد إلى اعتبار عناية الشخص المعتاد في المحافظة على الأرض ، وأن المزارع مسؤول عما يضييها من التلف أثناء الانتفاع إلا إذا أثبت أنه بذل في المحافظة عليها وفي صيانتها عناية الشخص المعتاد ، كما هو الشأن في الإيجار عامة ، كما يلتزم بالعناية المعتادة في المحافظة على الأدوات والمواشي ، وأن يرعى المواشي بالعمل بمقدار طاقتها مع القيام بغذائها وعلاجها وإيوائها ، فإن نفقت المواشي ، أو تلفت الأدوات الزراعية ، بدون خطأ من المزارع المستأجر فلا يسأل عن ذلك ، ولا يتحمل التعويض عنها (١) .

وهذا ما صرح به فقهاء الشريعة الإسلامية بأن المزارع إذا قصر في سقي الأرض حتى هلك الزرع بهذا السبب فعليه الضمان ، وكذلك إذا قصر المستأجر في سقيها حتى ييس الزرع فعليه ضمان قيمة الزرع ، وهو ما نص عليه القانون الأردني ، وفرض على المزارع بذل عناية الشخص المعتاد ، وإلا كان ضامناً لصاحب الأرض (٢) .

٥ - الأجرة وتوزيع الغلة في المزارعة :

عرض القانون في المادة ٥٩١ إلى طريقة توزيع الغلة بين المزارع والمؤجر ، وبين تبعة هلاكها ، فتكلم في الفقرة الأولى على أن « توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها ، أو بالنسبة التي يعينها العرف ، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة » ، فيوزع المحصول بين الطرفين بحسب الاتفاق الجاري بينهما في عقد المزارعة بأن يأخذ المؤجر الربع أو الثلث أو النصف ، ويأخذ المزارع الباقي ، فإن لم يوجد اتفاق بينهما على توزيع المحصول رجع الطرفان إلى العرف ، والمقصود هو العرف الزراعي ، وقد يختلف من مكان إلى آخر ، كما يختلف بحسب نوع المحصول من حبوب إلى خضار إلى ثمار وفواكه ، فإن لم يوجد عرف لتوزيع

(١) انظر : الوسيط ١٣٨٧/٢/٦ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٧٧٠ .

(٢) انظر : مرشد الحيران ، المواد ٧٠٣ - ٧٠٦ ، القانون المدني الأردني ،

المادة ٧٣١ .

المحصول فرض القانون توزيعه مناصفة ، لأن الشركة تقتضي المناصفة كما يقول الفقهاء (١) .

وقد اشترط الفقهاء في المزارعة أن يتم الاتفاق على بيان حصة كل من الطرفين ، لتوزيع المحصول عليهما مناصفة أو مثالثة ، وإلا كانت المزارعة فاسدة ، ويثبت لصاحب الأرض أجر مثل أرضه إن كان البذار من المستأجر والمحصول كله له ، وإن كان البذار من صاحب الأرض كان المحصول له ، ويثبت للمستأجر أجر مثل عمله ، ولا يصح أن يشترط أحدهما أن يأخذ مقداراً معيناً من المحصول ، أو محصول موضع معين من الأرض ، أو احتساب البذر من أصل المحصول أو دفع الخراج أو الضرائب منه قبل القسمة ، وهو ما أخذ به القانون الأردني (٢) .

٦ - تبعة هلاك الغلة في المزارعة :

حددت الفقرة الثانية من المادة ٥٩١ تبعة هلاك الغلة في المزارعة ، وأنه « إذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة ، تحمل الطرفان تبعة هذا الهلاك ، ولا يرجع أحد منهما على الآخر » فهلاك الغلة بقوة قاهرة يقع على المؤجر وعلى المزارع ، لأنها مملوكة لهما ، كل بقدر حصته ، فإذا هلكت فإنما تهلك على المالك ، وإن هلك بعضها فإنه يستبعد من المحصول ، ويقسم الباقي بحسب حصة كل من الطرفين ، ويتحمل كل طرف ما انفقه أو التزم بتقديمه والقيام به بمقتضى عقد المزارعة ، دون أن يرجع أحد منهما على الآخر ، لكن إن وقع الهلاك بخطأ أحدهما فتقع تبعة الهلاك عليه ، ويحق للطرف الثاني الرجوع عليه بقدر حصته ، وهذا تطبيق للقواعد العامة في الهلاك بقوة قاهرة على المالك ، وبسبب الخطأ على المتسبب ، لكنه يخالف تبعة الهلاك التي مرت معنا في إيجار الأراضي الزراعية إذا كان ذلك بقوة قاهرة منعت المستأجر من تهيئة الأرض أو بذرها ، أو هلاك المحصول

(١) انظر : الوسيط ١٣٧٣/٢/٦ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٧٧١ .

(٢) انظر : مرشد الحيران ، المواد ٦٩٨ - ٧٠٠ ، مجلة الأحكام العدلية ، المادتان ١٤٣٥ ، ١٤٣٩ ، القانون المدني الأردني ، المادتان ٧٢٤ - ٧٢٥ ، القوانين الفقهية ص ٣٠٨ ، حاشية ابن عابدين ٢٧٩/٦ ، بدائع الصنائع ٣٨١٢/٨ .

بقوة القاهرة قبل قطفه أو حصاده فإن الهلاك يقع على المؤجر ، ويطلب المستأجر اسقاط الأجرة عنه كلياً أو جزئياً بمقدار نسبة الهلاك (المادة ٥٨٣) ، والسبب في التفريق بين المزارعة وإيجار الأراضي الزراعية أن المؤجر في المزارعة شريك في المحصول فيتحمل نصيبه في هلاكه باعتباره مالكا إياه ، بخلاف المؤجر في الأراضي الزراعية فإنه لا يملك المحصول ، وإنما يستحق الأجرة مقابل تمكين المستأجر من الانتفاع (١) .

وفي الفقه الإسلامي تقع تبعة هلاك الغلة على الطرفين ، لأنها عقد شركة ، ويتحمل الشركاء الربح والخسارة (٢) .

٧ - منع التنازل عن الإيجار والإيجار الثانوي في المزارعة :

لما كانت شخصية المستأجر المزارع ذات اعتبار خاص وجوهري في المزارعة، لذلك نص القانون على حكم يتفق مع طبيعة المزارعة فمنع التنازل عن الإيجار أو الإيجار الثانوي من المزارع بدون إذن المؤجر ورضائه ، لأن المؤجر وضع في اعتباره في عقد المزارعة وفي تقدير الأجرة وتوزيع الغلة شخصية المزارع وخبرته في شؤون الزراعة ، وما يتعلق به من بذل الجهد الكافي ، والعناية اللازمة للمزروعات ، والمحافظة التامة على الأرض والمواشي والأدوات وغيرها ، وبالتالي فلا يحق للمزارع التنازل عن المزارعة لآخر ، أو عقد الإيجار الثانوي على الأرض إلا برضاء المؤجر، فإن خالف المزارع هذه الأحكام تعرض للمسؤولية الجزاء بمقتضى القواعد العامة ، في عقد الإيجار ، ويحق للمؤجر طلب فسخ المزارعة مع طلب التعويض عن الإخلال بالعقد (٣) .

وهذا يتفق مع الفقه الإسلامي الذي يمنع التنازل عن المأجور أو تأجييره

(١) انظر : عقد الإيجار ، مرقس ص ٧٨٠ ، الوسيط ١٣٧٦/٢/٦ .

(٢) انظر : الفقه الإسلامي ، فيض الله ص ٤٢٦ .

(٣) انظر : الوسيط ١٣٩٠/٢/٦ .

لآخر إذا كان الاستعمال يتفاوت بحسب الأشخاص ، وهو ما أخذ به القانون المدني الأردني^(١) .

٨ - انقضاء المزارعة بموت المستأجر :

تعتمد المزارعة على المستأجر المزارع بشخصيته وخبرته ، ولكن لا أثر لشخصية المؤجر فيها ، ولذلك فرق القانون بين موت المؤجر وموت المستأجر ، وطبق القواعد العامة عند موت المؤجر ، وأن الإيجار لا ينقضي بسبب موته ، ويبقى المزارع ملتزماً بأحكام المزارعة وآثارها والتزاماتها نحو الورثة ، ويلتزم الورثة بجميع التزامات المؤجر المورث بعد موته ، وفي حدود التركة ، بينما قرر القانون انقضاء المزارعة بموت المستأجر ولو قبل انقضاء مدة المزارعة وهو ما نصت عليه المادة ٥٩٣ ، ويلحق بالموت عجز المزارع عن زراعة الأرض لمرض أو سفر أو حبس أو شيخوخة^(٢) .

ويتفق القانون في انقضاء المزارعة بموت المستأجر مع المذهب الحنفي الذي يجعل الموت سبباً لانقضاء الإيجار مطلقاً ، وقال الحنفية إذا مات المزارع قبل نضج الزرع وحصاده فتقوم ورثته مقامه في العمل إلى أن يسوى الزرع ، وإن أبى صاحب الزرع ، وهو ما أخذ به القانون المدني الأردني أيضاً^(٣) .

٩ - آثار انتهاء المزارعة قبل انقضاء مدتها :

وأخيراً حدد القانون الآثار التي تترتب على انتهاء المزارعة قبل انقضاء مدتها في المادة ٥٩٤ ، وأنه يجب على المؤجر « أن يرد للمستأجر أو لورثته ما أنفقته

(١) انظر : مجلة الأحكام العدلية ، المادة ٥٨٧ ، القانون الأردني ، المادة ٧٣٢ .

(٢) انظر : الوسيط ١٣٩٤/١/٦ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٧٨٣ ، عقد الإيجار ، الشرقاوي ص ٣٦٥ .

(٣) انظر : مرشد الحيران ، المادة ٧٠٩ ، الفقه الإسلامي ، فيض الله ص ٤٣٠ ، القانون المدني الأردني ، المادة ٤٣٤ .

المستأجر على المحصول الذي لم يتم نضجه ، مع تعويض عادل عما قام به المستأجر من العمل » ، سواء كان انتهاء المزارعة قبل انقضاء مدتها بسبب من المؤجر كالاختلال بالتزاماته فيطلب المزارع الفسخ مع التعويض عن الإخلال ، ويستحق استرجاع ما أنفق على المحصول ، والتعويض عن عمله الذي قام به ، أو كان انتهاء المزارعة بسبب المستأجر كأن يخل بالتزاماته أو ببوته أو عجزه ، فما كان من المحصول ناضجاً يقسم بين الطرفين بحسب العقد ، وأما الزرع الذي لم ينضج فهو للمؤجر لأنه قائم في أرضه ، ويستحق المستأجر أو ورثته استرداد ما أنفق من المؤجر ، مع التعويض عن العمل الذي قام به المستأجر المزارع .

ثم أعطى القانون في الفقرة الثانية من المادة ٥٩٤ الحق لورثة المزارع أن يحلوا محل مورثهم حتى ينضج المحصول ، وذلك إذا انتهت المزارعة بموت المستأجر ، وكان الورثة قادرين على القيام بالمزارعة على الوجه المرضي ، وهذا مجرد حق للورثة يختارون بينه وبين استعمال حقهم في استرداد النفقات المقررة في الفقرة الأولى ، ويقاس على موت المزارع عجزه عن العمل لسفر أو عذر آخر ، فيختار المستأجر بين إنهاء المزارعة مع طلب التعويض عن العمل واسترداد النفقات ، وبين قيام أفراد أسرته بالعمل ، والحلول محله فيها^(١) .

* * *

(١) انظر : الوسيط ١٣٩٧/١/٦ ، عقد الإيجار ، مرقس ص ٧٨٧ ، عقد الإيجار ، الشراوي ص ٣٦٦ ، الفقه الإسلامي ، فيض الله ص ٤٢٩ ، ٤٣٢ .