

سلسلة العدالة في القانون المدني (٤٤)

إيجار الأراضي الزراعية

في ضوء آراء الفقهاء والتشريع وأحكام القضاء

تسليم الأرض دون المواشي والأدوات - التزام المستأجر برعاية المواشي والأدوات الزراعية وصيانتها - تجديد مدة العقد بالدورة الزراعية - التزامات المؤجر نحو العين المؤجرة إذا كانت العين أرضاً زراعية - التزام المستأجر بصيانة الأرض والترع والطرق والمباني - براءة ذمة المستأجر من الأجرة بعدم انتفاعه بالأرض - براءة ذمة المستأجر من الأجرة بهلاك الزرع - الشروط الواجب توافرها لطلب إنقاص الأجرة - بقاء المستأجر حتى نضج الغلة - المحافظة على الأرض لانتفاع المستأجر اللاحق - المزارعة - جواز إعطاء الأرض الزراعية المغروسة بالأشجار مزارعة مقابل جزء من المحصول - نطاق سريان أحكام الإيجار على المزارعة - مدة المزارعة - التزامات المؤجر في المزارعة - توزيع الغلة بين المؤجر والمستأجر - حظر التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن - أثر موت المؤجر أو المستأجر على انقضاء المزارعة - انتهاء المزارعة قبل انقضاء مدتها - حلول ورثة المزارع محل مورثهم.

المستشار القانوني
أشرف أحمد عبد الوهاب
المحامي بالنقض والإدارية العليا

المستشار
إبراهيم سيد أحمد
رئيس محكمة الاستئناف

الطبعة الأولى ٢٠٢٠

دار العدالة للنشر والتوزيع

٨٥ شارع محمد فريد - الدور (٥) - عابدين - القاهرة

Tel: 00202/23916135 - fax: 00202/23955271

WWW.ELADALAH.COM -002/ 01002551699

اسم الكتاب : إيجار الأراضي الزراعية
المؤلف : المستشار القانوني / أشرف أحمد عبد الوهاب
المحامي بالنقض والإدارة العليا
الناشر : دار العدالة للنشر والتوزيع ٨٥ شارع محمد
فريد - الدور (٥) - القاهرة
Tel: 00202/23916135 – fax: 00202/23955271
حقوق التأليف : جميع حقوق الطبع محفوظة ولا يجوز إعادة طبع
أو استخدام كل أو جزء من هذا الكتاب إلا وفقاً
للأصول العلمية والقانونية المتعارف عليها.
الطبعة : الأولى.
سنة الطبع : 2020
رقم الإيداع : 2020/4730
الترقيم الدولي : 4 - 24 - 6647 - 977 - 978
الموقع : www.ELADALAH.com
الإيميل : eladalashrf@gmail.com

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله سبحانه وتعالى:

﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ۚ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا ۝ ﴾

صدقة الله العظيم

قال العماد الأصفهاني...

"إني رأيت أنه لا يكتب إنسان كتاباً من يومه إلا قال في غده: لو غير هذا لكان أحسن، ولو زيد كذا لكان يستحسن، ولو قدم هذا لكان أفضل، ولو ترك هذا لكان أجمل، وهذا من أعظم العبر، وهو دليل على استيلاء النقص على جملة البشر..."

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مُقَدِّمَةٌ

هذا الكتاب من سلسلة كتب العدالة في القانون المدني التي تتفرد بها دار العدالة للنشر والتوزيع، حيث نقوم في هذه السلسلة باستعراض كل موضوعات القانون المدني، وذلك تيسيراً لمهمة القاضي والمحامي والباحث في الاستعانة بأي من هذه الموضوعات التي تهمه، وتكون عوناً له في مجال عمله، وفي الوصول إلى الرأي الصحيح والمبدأ المستقر.

وهذا الكتاب رقم (٤٤) في سلسلة القانون المدني (إيجار الأراضي الزراعية) يتضمن شرحاً فقهياً وتعليقاً بآراء الفقهاء كما تضمنته أيضاً أهم المبادئ القضائية الحديثة التي أرست قواعدها المحاكم المصرية والعربية.

راجياً من ذلك أن أكون - بهذا الجهد المتواضع - قد أسهمت في إلقاء بعض الضوء على أهم قوانيننا ارتباطاً بالحياة والمعاملات.

والله وحده المستعان . . . وهونعم المولى ونعم النصير،،،

المستشار القانوني

أشرف أحمد عبد الوهاب

الحامي بالنقض والإدارية العليا

٢٠٢٠/١/٢٧

إيجار الأراضي الزراعية

النص التشريعي (مادة ٦١٠) :

إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية، فلا يكون المؤجر ملزماً بتسليم المستأجر المواشي والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض إلا إذا كان الإيجار يشملها.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٦٠٩ لبيي و ٥٧٧ سوري و ٧٩٨ عراقي و ٤٩٩ سوداني و ٦٠٥

لبناني و ٨٠٨ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

يعرض هذا النص وما بعده (٦١١ و ٦١٢) لخصائص إيجار الأراضي الزراعية من حيث أركان العقد. فالعين المؤجرة، وهي الأرض الزراعية، قد يوجد فيها مواش وأدوات مملوكة للمؤجر، والأصل أنها لا تدخل في الإيجار إلا إذا إتفق علي ذلك. فإذا كان هناك إتفاق، وجب أن يكتب محضر جرد بها من نسختين لكل طرف نسخة موقع عليها من الطرفين الآخر، وهذا المحضر وسيلة للإثبات من شأنها أن تحسم النزاع، لاسيما أن قيمة الأدوات والمواشي تذكر في المحضر مقدرة بإتفاق الطرفين، فإذا ضاع شيء منها أو تلف، ولم يثبت المستأجر ألا يدلله في ذلك. كان مسئولا عن هذه القيمة المقدرة.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤ ص ٦٠٢ و ٦٠٣)

رأي الفقه :

يخلص من نص المادة ٦١٠ مدني أن إيجار الأرض الزراعية لا يشمل في الأصل ما يوجد فيها من مواشي وأدوات زراعية كأدوات الحرث والري

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 منصبا لا علي الأرض فحسب، بل أيضا علي المواشي والأدوات الزراعية. ويترتب علي ذلك أن الأجرة التي يدفعها المستأجر تكون قسمين: قسم ينصب علي الأرض فحسب وقسم آخر للمواشي والأدوات الزراعية أجره تزيد علي الحد الأقصى المفروض لإيجار الأرض وحدها، والزيادة تكون أجرة للمواشي والأدوات الزراعية. ويشترط لجواز ذلك ألا يكون هناك تحايل علي القانون، وألا يبالغ في الأجرة المخصصة للمواشي والأدوات الزراعية ليتخذ من ذلك ذريعة لإخفاء زيادة في أجرة الأرض تجعلها مجاوزة للحد الأقصى المسموح به قانونا.

وإذا ذكرت المواشي والأدوات في عقد الإيجار، فإنها تكون قد دخلت في الإيجار، والتزم المستأجر بردها بالحالة التي تسلمها بها، لذلك يكون من مصلحة كل من المؤجر والمستأجر أن يكتب محضر جرد بها توصف فيه وصفا دقيقاً وتبين فيه حالتها وتقدر قيمتها. وإذا لم يوجد محضر جرد بها، فإنه يقع علي عاتق المستأجر عبء إثبات أن الرد شمل المواشي والأدوات الزراعية بالحالة التي كانت عليها وقت تسلمها. وطبقا للقواعد العامة يجوز لكل متعاقد أن يطلب قضاء عمل محضر جرد خاص بالمواشي والأدوات الزراعية، وللمحكمة أن تعيين خبيراً لعمله.

(الوسيط-٦. مجلد للدكتور السنهوري - ص ١٣٠٥ وما بعدها والمراجع السابقة)

• إيجار الأراضي الزراعية: إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية فلا

يكون المؤجر ملزماً بتسليم المستأجر المواشي والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض إلا إذا كان الإيجار يشملها (م ٦١٠ مدني) فالعين المؤجرة إذن قد يوجد فيها مواشي وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر،

والأصل أن هذه الإيجار لا يشمل هذه الأشياء إلا إذا أُنْفِقَ على ذلك. وعندئذ يلتزم المؤجر بتسليمها إلى المستأجر مع الأرض .

• تقدير قيمة الأدوات والمواشى : لقد حددت المادة ٣٣ من المرسوم

بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى المعدله بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ قيمة الأجرة السنوية للأراضى الزراعية بإثنين وعشرين مثلاً للضريبة السارية. وهذه الأجرة تعد من النظام العام فلا يجوز الإتفاق على أجرة أقل أو أزيد منها. ونلاحظ أن إيجار الأرض الزراعية إذا كان يشمل المواشى والأدوات الزراعية فتكون هناك أجرتان: - (أ) أجرة الأرض الزراعية وهى كما حددتها المادة ٣٣ سالفه الذكر إثنين وعشرين مثلاً للضريبة السارية ولا يجوز أن تزيد عن ذلك. (ب) أجرة المواشى والأدوات الزراعية وهى اجرة تحدد باتفاق الطرفين ولا يتعلق هذا التحديد بالبطع بالنظام العام.

• توقيع عقد الإيجار: يجب على كل من الطرفين توقيع عقد الإيجار

إثباتاً للعلاقة الإيجارية بينهما، أما إذا إمتنع أحد الطرفين عن تحرير عقد إيجار الأرض الزراعية وجب على الطرف الآخر إبلاغ ذلك إلى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة وعلى رئيسها أو من ينوب مجلس إدارتها فى ذلك أن يحيل الأمر إلى المحكمة الجزئية المختصة، وعلى هذه المحكمة أن تتحقق من قيام العلاقة الإيجارية ومن نوعها لبيان ما إذا كانت مزارعة أو نقداً، وذلك بكافة طرق الإثبات بما فيها البيئة ويعتبر وضع يد المستأجر على الأرض قرينة على الإيجار على أنه لا يجوز توجيه اليمين الحاسمة من أى من الطرفين إلى الآخر بصدد إثبات العلاقة الإيجارية ذلك أنه لا يجوز توجيه هذه اليمين إذا كانت الواقعة محل اليمين تمثل جريمة جنائية،

وقد نصت المادة ٣٦ مكرراً المعدلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ على معاقبة المؤجر الذى يمتنع عمداً عن تحرير عقد الإيجار أو يمتنع عن إيداع العقد بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة وكذلك معاقبة المؤجر والمستأجر الذى يمتنع عمداً عن توقيع عقد الإيجار بالحبس. ومتى ثبت للمحكمة قيام العلاقة الإيجارية أصدرت قراراً بذلك وكلفت رئيس الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بتحرير العقد وتوقيعه نيابة عن الطرف الممتنع، وتسلم نسخة من هذا العقد إلى كل من طرفيه وتودع نسخة أخرى منه بالجمعية مع صورة رسمية من قرار المحكمة، ويكون هذا العقد ملزماً للطرفين. وعُتبر نص المادة ٣٦ مكرراً تنظيمياً فيما يتعلق بإبلاغ الجمعية بالإمتناع عن توقيع العقد ومن ثم يجوز اللجوء مباشرة إلى المحكمة الجزئية لإثبات العلاقة الإيجارية على نحو ما تقدم، إذ تقتصر مهمة الجمعية عند إبلاغها بهذا الإمتناع على إحالة الأمر إلى المحكمة دون إتخاذ إجراء يتعلق بموضوعه إثباتاً أو مصالحة. (أنور طلبه ص ٢٩٠). إذا كان عقد الإيجار غير مكتوب، فلا تقبل الدعوى المتعلقة به، سواء من المؤجر أو من المستأجر، ولكن متى تم تحرير وتوقيع العقد على نحو ما أوضحناه بالبند السابق، فتقبل الدعوى المرفوعة فى شأنه بشرط أن تكون قد رفعت بعد تحرير العقد وعن الفترة اللاحقة على تحريره، أما أن رفعت قبل تحرير العقد أو عن فترة سابقة على تحريره فلا تقبل الدعوى أن أسست على عقد الإيجار (م ٣٦ مكرراً ب) وتقضى المحكمة بذلك من تلقاء نفسها لتعلق المخالفة بالنظام العام ويسرى ذات الحكم أن لم تودع بالجمعية صورة من العقد، كما يعاقب الممتنع عن التوقيع بموجب المادة ٣٦ مكرراً (أ) بالحبس.

وقضت محكمة النقض بأن: "إيداع نسخة من عقد إيجار الأرض الزراعية بالجمعية التعاونية الزراعية هو إجراء وجوبى بالنسبة للعقود المحررة بعد صدور القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣، أما الدعاوى المتعلقة بالعقود المحررة قبل هذا القانون، فتعد مقبولة ولو لم تودع نسخة منها مقر الجمعية المذكورة " (نقض ١٩٧٧/١٢/٢٨ طعن ٦٥٢ س٤٢ق) وبأنه "أوجبت المادة ٣٦ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى بعد تعديلها بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ أن يكون عقد إيجار الأراضى الزراعية وعقد المزارعة ثابتين بالكتابة مهما كانت قيمة أى منهما وإذ أضيف إلى الفقرة الأولى من هذه المادة بموجب القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ عبارة "وكذلك كل إتفاق على إستغلال أرض زراعية ولو كان لزراعة واحدة" فإن مؤدى ذلك أن المشرع لم يكن يستلزم قبل صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المشار إليه بالنسبة لإتفاق الزراعة الواحدة الإثبات بالكتابة وقد تأكد ذلك بما أفصح عنه فى المذكرة الإيضاحية للمادة ٣٦ مكرراً المشار إليها فى تبرير إضافة العبارة المتقدمة الذكر لقوله "إنها قضت بوجوب أن يكون عقد الإيجار ثابتاً بالكتابة وكذلك كل إتفاق على إستغلال لأرض زراعية ولو كان لزراعة واحدة، وذلك حتى لا يلجأ الملاك إلى التحايل لعدم تحرير عقد الإيجار والإدعاء بأنه إتفاق على إستغلال الأرض لزراعة واحدة" (نقض ١٩٧٠/١١/١٠ س ٢١ ص ١١١٧) وبأنه " النص فى المادة ٣٦ من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعى المعدلة بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ على أنه "يجب أن يكون عقد الإيجار مزارعة أو نقداً ثابتاً بالكتابة أيا كانت قيمته وكذلك كل إتفاق على إستغلال أراض زراعية ولو كان لزراعة واحدة، ويحرر العقد من ثلاث نسخ على الأقل

توقع من أطرافه. ويحتفظ كل من المتعاقدين بتسخة منها وتودع نسخة أخرى بالجمعية الزراعية المختصة في القرية الكائنة في ذمامها الأطيان المؤجرة، فإذا لم توجد جمعية في تلك القرية فيكون الإيداع بالجمعية التعاونية الزراعية المشتركة في المركز التابعة له القرية ويقع عبء الإلتزام بالإيداع على المؤجر وفي المادة ٢٦ مكرراً من القانون المذكور المضافة بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٦٣ على أن لا تقبل المنازعات والدعاوى الناشئة عن إيجار الأراضي الزراعية مزارعة أو نقداً أمام أية جهة إدارية أو قضائية ما لم يكن عقد الإيجار مودعاً بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة فإذا كان العقد الإيجار مكتوباً ولم تودع نسخة منه بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة، فلا تقبل المنازعات والدعاوى الناشئة عن هذا العقد ممن أحل بالإلتزام بالإيداع" يدل على أن تطبيقها يقتصر على عقود إيجار الأراضي الزراعية التي تزرع بالمحاصيل الحقلية العادية، والمنازعات الخاصة بهذه العقود دون تلك المتعلقة بعقود إيجار الأراضي التي تؤجر لزراعتها حدائق أو مشاتل التي تخضع في شروط قبولها للقواعد العامة في قانون المرافعات " (نقض ١٩٩٧/٤/٩ طعن ٩٥س٥٩ق) وبأنه " المقرر في قضاء هذه المحكمة أن مفاد نص المادة ٣٥ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعي معدلة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ أن إمتداد عقود إيجار الأراضي الزراعية إمتداداً بعد إنتهاء المدة المتفق عليها فيها إنما ينصرف إلى عقود إيجار الأراضي الزراعية التي تزرع بالمحاصيل الحقلية العادية، أما عقود الأراضي المزروعة حدائق فلا تخضع لحكم تلك المادة، ففي هذه الحالة تتدخل إرادة العقادين في شأن تحديد المدة وتقدير الأجرة بما يكون أوفى

بمقصودهما والغاية من التعاقد وأدنى إلى الموازنة بين الإلتزامات والحقوق المتبادلة " (نقض ١٩٧٧/٥/٤ طعن ٥٣٣ق، نقض ١٩٧٤/٤/٧ طعن ٣٣٠س٣٨ق).

• إشتراط إيداع عقد إيجار الأرض الزراعية بالجمعية الزراعية : لقد

إشترط المشرع إيداع نسخة من عقد الإيجار بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة بقبول أية دعوى أو منازعة ناشئة عن الإيجار سواء رفعت الدعوى أو المنازعة أمام القضاء أو أمام لجنة الفصل فى المنازعات أو أمام أية جهة إدارية أخرى. وقد قضت محكمة النقض بأن مفاد نص الماديين ٣٦، ٣٦ مكرراً (ب) من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢، أن المشرع وإن جعل تحرير عقد الإيجار شرطاً لقبول النزاع أو الدعوى امام أية جهة إدارية أو قضائية إلا أنه جعل إيداع العقد فى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة شرطاً لقبول الدعوى أو المنازعة من المؤجر دون المستأجر لأن المؤجر هو الذى يقع عليه عبء الإلتزام بإيداع العقد، وإذا كان الطاعن قد أقام منازعته على أن الأطيان موضوع الدعوى تدخل ضمن المساحة المؤجرة له من مورث المطعون عليها الأولى تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعى وإعتمد فى إثبات دفاعه فى هذا الخصوص على المستندات التى قدمها بالإضافة إلى ما طلبه من ندب خبير لتحقيق هذا الدفاع، فإن الحكم المطعون فيه إذ قرر عدم سماع دفاعه وقضى بطرده هو والمطعون عليهم من الثانى للأخير على أساس عدم إيداعه نسخة مكتوبة من عقد الإيجار بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون خطأ حجب عن تحقيق دفاع جوهرى للطاعن قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى. (نقض ١٩٧٨/٤/٦ طعن ٩١٦س٤٥ق).

وبأن مفاد المادتين ٣٦، ٣٦ مكرراً (ب) من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ أن المشرع جعل من إيداع نسخة من عقد الإيجار بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة شرطاً لقبول أية دعوى أو منازعة ناشئة عن الإيجار سواء رفعت الدعوى أو المنازعة أمام القضاء أو أمام لجنة الفصل في المنازعات قبل إلغائها أو أمام جهة إدارية أخرى، ولا يقوم مقام هذا الشرط الإقرار بقيام العلاقة التأجيرية أو تقديم عقد الإيجار الموقع عليه من الطرفين وهذا الجزاء المستحدث بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ والمعمول به إعتباراً من ١٣ من فبراير ١٩٦٣ ثم بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المعمول به في ٨ من سبتمبر ١٩٦٦ إجراء قصد به توفير الحماية للمستأجر ويستهدف منع تحايل الملاك عن طريق إستيقاع المستأجرين على بياض دون أن يعلموا شروط العقد التى أمضوها و يدركوا ماهيتها أخذاً بأنه متى كان الإيداع متطلباً فإن كتابة العقد لا تكون مقصودة لذاتها وإنما تعتبر ضرورية لى تمكن من حصول الإيداع. ولما كانت الكتابة المودعة لعقد الإيجار تتعلق بهذه المثابة بالإثبات لبيان الشرط اللازم لقبول الإثبات وقوة الدليل المستفاد منه، فإنها تخضع لحكم المادة التاسعة من القانون المدنى التى تقضى بأن تسرى فى شأن الأدلة التى تعد مقدماً النصوص المعمول بها فى الوقت الذى أخذ فيه الدليل أو فى الوقت الذى ينبغى إعداده فيه، بمعنى أن القانون الذى نشأ التصرف فى ظله هو الذى بحكم المراكز العقدية المثبتة فيه، دون إعتداد بما إذا كان ثمة قانون جديد يتطلب دليلاً آخر لم يكن يستوجب القانون القديم. يؤيد هذا النظر أن المشرع فى المادة (٣٦) مكرراً يتكلم عن عدم التوقيع على العقد وعن عدم إيداعه بإعتبارهما شيئاً واحداً يوجب عند إفتقاده أيهما أو كليهما على لجنة

الفصل فى المنازعات الزراعية والتي حلت محلها المحكمة الجزئية المختصة أن تتحقق من قيام العلاقة الإيجارية ومن نوعها بكافة طرق الإثبات، وأن المادة (٣٦) مكرراً (أ) التالية لها تقرر أنه فى حالة ثبوت العلاقة الإيجارية وفقاً لحكم المادة السابقة يلزم الطرف الممتنع عن إيداع العقد أو توقيعه بأن يؤدى مصاريف إدارته عن سنة زراعية واحدة بنسبة معينة من الأجرة السنوية، ويترتب على أن الإيداع لا يكون مطلوباً بالنسبة للعقود الإيجارية المبرمة قبل تاريخ العمل بأى من القانونين رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ ورقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اللذين إستحدثا هذا الإيداع، لما كان ذلك وكان عقد الإيجار موضوع النزاع قد أبرم فى أول ديسمبر ١٩٥١ أى قبل صدور المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ فى شأن الإصلاح الزراعى وقبل سريان ما إستحدث به من تعديلات إستوجبت كتابة عقود الإيجار وإيداعها الجمعية التعاونية الزراعية، وكان القانون السارى وقت إبرام العقد لا يوجب للتدليل على وجود عقود إيجار الأراضى الزراعية إتخاذ أى من الإجراءين، وكانت قد ثبتت المراكز القانونية للعاقدين مقدماً منذ نشوء العلاقة ووضحت إلتزامات وحقوق كل منهما بالتطبيق للقواعد العامة السارية وقتذاك فإن هذه القواعد التى نشأ التصرف فى ظلها هى التى تحكم المراكز العقدية بموجبها، وبالتالي فلا يكون إيداع هذا العقد لازماً ولا يخضع لأحكام المواد (٣٦) مكرراً (أ)، (٣٦) مكرراً (ب) من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ حسبما سرت عليها التعديلات بموجب القانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٣ ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦، يستوى فى ذلك أن تكون هذه الأحكام إجرائية أو عقابية أو متعلقة بدعم القبول، طالما أن القانون الذى أبرم العقد فى ظله - وعلى

ما سلف البيان - لم يكن يشترط الإيداع وبالتبعية فلم ينظم إجراءاته ولم يبين الإجراءات البديلة له. لما كان ما تقدم، فإن الدعوى المائلة تكون مقبولة سواء أودع المؤجر نسخة أصلية من عقد الإيجار أو صورة طبق الأصل منه أو صورته الشمسية أو لم يودعه أصلاً، وإذ خلص الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة وإن تنكب الوسيلة فإن النعى عليه بمخالفة القانون يكون ولا محل له. (نقض ١٩٧٧/١١/٢ طعن ٦٢٥ س ٤٢ق).

من أحكام القضاء:

١- عقد الإيجار الذي يتعين إيداعه نسخته بالجمعية الزراعية ويختص القضاء الجزئي بنظر المنازعات الناشئة عنه. المقصود به. عقد الإيجار نقداً أو مزارعة عقد تبادل الإنتفاع الزراعي. لا يعد كذلك.

عقد الإيجار الذي يتعين إيداع نسخته بالجمعية التعاونية الزراعية الذي يختص القضاء الجزئي بنظر المنازعات الناشئة عنه طبقاً لقانون الإصلاح الزراعي هو عقد الإيجار نقداً أو مزارعة أما عقد تبادل الإنتفاع الزراعي فلا يعد كذلك.

(الطعن ٢٧٧ لسنة ٥٨ق - جلسة ١٩٩٢/١١/٢ س ٤٣ ص ١١٠)

٢- ملحقات العين المؤجرة. ماهيتها. مباني العزب من ملحقات الأرض الزراعية الواقعة في نطاقها بحسبانها منافع مشتركة. أثر ذلك. لا يحق لمستأجر جزء من هذه الأطنان أن يتخذ من مبنى فيها سكناً خاصاً.

(الطعن ٦٢٠١ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٥ لم ينشر بعد)

٣- ثبوت عدم إنتهاء عقود إيجار الأطنان الزراعية المؤجرة للطاعنين. قضاء الحكم المطعون فيه بثبوت العلاقة الإيجارية للمساكن الملحقة بها وإلزامهم بتحرير عقود إيجار عنها. خطأ. في تطبيق القانون.

(الطعن ٦٢٠١ لسنة ٦٣ق - جلسة ١٩٩٩/١٢/٥ لم ينشر بعد)

٤- مفاد النص في المادة ٣٣ مكرر (ز) من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ "... يدل - في ضوء الأعمال التحضيرية والمناقشات التي دارت في مجلس الشعب بمناسبة سن القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ - على أن المشرع قرر أن ينهى تأييد عقود إيجار الأراضي الزراعية المقرر بالقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ القائمة وقت العمل بالقانون الجديد بتاريخ ١٩٩٢/٦/٢٨ لتحكمها القواعد المقررة بالقانون المدني، فقدمت الحكومة مشروعاً تضمن إضافة فقرة للمادة ٣٥ مكرر (ب) المتضمنة أسباب الإخلاء نصها كما يلي (ثالثاً: إذا رغب المؤجر في بيع الأرض المؤجرة أو رفض المستأجر شراءها بالثمن الذي أعلنه به المالك علي يد محضر خلال ثلاثين يوماً... ويصدر الحكم بإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة إعتباراً من نهاية السنة الزراعية مع إلزام المالك بأن يدفع للمستأجر ٢٠٠ مثل الضريبة العقارية عند رفع الدعوى تعويضاً له عن إنهاء عقد الإيجار". ولكن اللجنة المشتركة من الزراعة والري والشئون الدستورية استصدرت تعديل نص المادة ٣٣ مكرر (ز) على النحو الذي صدر به القانون ويبين من مناقشات الأعضاء أن المقصود هو جواز إتفاق المالك والمستأجر على بيع الأرض المؤجرة ولما اقترح بعض أعضاء المجلس أن يعطى المستأجر أولوية في الشراء وأن ينص على عدم أخذ الأرض المبيعة له بالشفعة لو تراضى هذا المالك على البيع رفضت الأغلبية هذه الإقتراحات مكتفية بتقرير حق المستأجر في طلب إنهاء عقد الإيجار في حالة البيع للغير وتقاضي المقابل المنصوص عليه أو الإستمرار في الإجارة المهلة التي قررها القانون فقط، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واستخلص من عبارة

النص أن المشرع قد أعطي المستأجر الحق في تملك عقار باعه المؤجر
لغيره جبراً على كل من البائع والمشتري فإنه يكون قد خالف القانون
وأخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٨٨٢١ - لسنة ٦٤ ق - تاريخ الجلسة ٢٨ / ٣ / ٢٠٠٥)

* * *

التزام المستأجر بالمحافظة على ما يتسلمه

النص التشريعي (مادة ٦١١) :

إذا تسلم المستأجر مواشي وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر، وجب عليه أن يرعاها ويتعهدا بالصيانة بحسب المألوف في إستغلالها.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٦١٠ لبيي و ٥٧٨ سوري و ٥٠٠ سوداني.

الأعمال التحضيرية :

يلتزم المستأجر أن يتعهد هذه الأدوات والمواشي بالصيانة المألوفة، فإذا نفق بالرغم من ذلك من الماشية ما ينفق عادة، عوض ما نفق بما يحصل من النتاج وما زاد فهو له. وإذا هلك أو تلف شيء من الماشية أو الأدوات الزراعية، وأثبت المستأجر أن ذلك يرجع لسبب لايد له فيه، وجب أن يخطر المؤجر، ويلتزم هذا بتعويض ما هلك أو تلف. فإن تأخر عن ذلك تأخرا يعوق السير المعتاد للإستغلال، كان للمستأجر أو يعوض علي حساب المؤجر ما هلك أو تلف، ويخصم ما أنفقه من أول قسط مستحق من الأجرة.

رأي الفقه :

إذا شمل الإيجار المواشي والأدوات الزراعية وتسلمها المستأجر، فعليه أن يبذل من العناية في رعاية المواشي وتعهد الأدوات الزراعية بالصيانة ما يبذله الرجل المعتاد، وبحسب المألوف في إستغلال هذه الاشياء فلا يجعل المواشي تعمل أكثر من طاقتها ويقوم بغذائها وبعلاجها وبإيوائها.

ويتعهد الأدوات الزراعية بالصيانة المعتادة من تنظيف وإصلاح ومن تشحيم وتزييت إذا كانت آلات ميكانيكية ولا ينهكها العمل، كما لا يجعلها تتوقف عن العمل مدة طويلة حتي لا تتلف.

وإذا نفقت ماشية أو تلفت آلة زراعية كان مسئولاً ما لم يثبت أن الهلاك أو التلف كان بسبب أجنبي لا يد له فيه أن أو يثبت أنه بذل العناية الواجبة في حفظها وصيانتها.

أما بالنسبة لنتاج الماشية فإن القواعد العامة تقضي بأنها للمستأجر ولا يكون المستأجر مسئولاً عما نفق من الماشية في ظروف طبيعية والمؤجر هو الذي عليه أن يعرض ذلك أثناء الإيجار. ويحتفظ المستأجر بكل الننتاج لنفسه، سواء أثناء الإيجار أو بعد إنتهائه، هذا كله ما لم يوجد إتفاق أو عرف زراعي يقضي بغيره.

وإذا أخل المستأجر بالتزامه بالمحافظة علي الأرض المؤجرة وبإستعمالها الإستعمال المألوف علي الوجه الذي بيناه فيما تقدم، جاز للمؤجر طبقاً للقواعد العامة أن يطالب المستأجر بتنفيذ هذا الإلتزام عينا، فيلزمه أن يستغل الأرض كما ينبغي، أو بالألا يتركها دون إستغلال إلي حد أن تضعف صلاحيتها للنتاج أو بالألا يغير من طريقة إستغلالها كأن يمتنع عن تحويلها من زراعة الفاكهة إلي زراعة الزهور أو إلي زراعة الخضروات. ويستطيع أن يلجأ في ذلك إلي طريقة التهديد المالي، بل يجوز له عند الإقتضاء ان يطلب وضع الأرض تحت الحراسة علي الوجه الواجب.

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

وللمؤجر الحق في التأكد من أن المستأجر قائم بالتزامه، وله أن يلجأ في ذلك إلى قاضي الأمور المستعجلة، كما إذا إشتراط في عقد الإيجار أن تراعي في زراعة الأرض شروط معينة وأراد المؤجر التثبيت من أن المستأجر يراعي هذه الشروط.

وقد أضاف قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل إلى هذا الجزاء المدني جزءاً جنائياً (م ٣٤ منه). ويتبين من النص المذكور أن العقوبة الجنائية لا تطبق إلا في حالة تعمد المستأجر الإخلال بالتزامه بالعناية بالأرض أو إهمالة القيام بهذا الإلتزام، بشرط أن يترتب على ذلك نقص جسيم في معدن الأرض أو في غلتها. فلا يكفي لتوقيع العقوبة التعمد أو الإهمال إذا لم يترتب عليه نقص سير في المعدن أو في الغلة.

(الوسيط-٦- مجلد للدكتور السنهوري-ص ١٣٣٢ وما بعدها والمراجع السابقة)

• إلتزام المستأجر برعاية المواشى والأدوات الزراعية وصيانتها: إذا

كان هناك إتفاق بين المؤجر والمستأجر على ان يشمل الإيجار المواشى والأدوات الزراعية المملوكة للمؤجر وتسلمها المستأجر، كان عليه الإلتزام برعاية المواشى ويتعهد بصيانة الأدوات الزراعية. ويبذل المستأجر فى ذلك ما يبذله الرجل المعتاد وبحسب المألوف فى إستغلال هذه الأشياء، فلا يجعل المواشى تعمل أكثر من طاقتها ويقوم بغذائها وبعلاجها وبايوائها ويتعهد 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. (أنور طلبة ص ٢٩٨). وهذه الإلتزامات هى مجرد تطبيق للاحكام العامة التى نصت عليها المادتان ٥٨٢، ٥٨٣ مدنى "فتحيل إليهما".

تجديد مدة العقد بالدورة بالزراعية

النص التشريعي (مادة ٦١٢) :

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.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٥١١ ليبي و ٥٧٩ سوري و ٧٩٩ عراقي و ٥٠١ سوداني.

الأعمال التحضيرية :

وتحسب مدة إيجار الأراضي الزراعية بالسنين الزراعية لا بالسنين الزمنية من حيث الإبتداء ومن حيث الإنتهاء. فإذا لم تحدد المدة، إعتبر الإيجار منقعدا للمدة الكافية لحصد محصول السنة، أي لسنة زراعية كاملة من مراعاة وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد المقررة.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤، ص ٦٠٧)

رأي الفقه :

يتبين من نص المادة ٦١٢ مدني والمادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعي أنه من غير الجائز أن تقل مدة إيجار الأطيان الزراعية عن ثلاث سنوات، وتبدأ السنة الزراعية في أكثر المحصولات في نوفمبر وتنتهي في أكتوبر ويتبع في ذلك العرف الزراعي. فإذا إتفق الطرفان علي مدة أقل من ثلاث سنوات، وجب زيادة المدة إلى ثلاث سنوات لتعلق المدة بالنظام العام بحيث تحديد المدة الاقل من ذلك باطلا عقد الإيجار في هذه الحالة غير معين المدة وتكون المدة عندئذ ثلاث سنوات ويبقى عقد الإيجار

صحيحاً ويشترط التنبيه بالإخلاء قبل إنقضاء الثلاث سنوات بثلاثة أشهر على الأقل وإلا فإن عقد الإيجار يمتد لمدة غير محددة ما لم يكن قد انعقد لزراعة واحدة (برسيم - ذرة - أرز - خضر).

(الوسيط-٦. مجلد للدكتور السنهوري-ص ١٢٩٢ وما بعدها والمراجع السابقة)

• **مدة إيجار الأراضي الزراعية:** رأينا أن المادة (٦١٢) مدنى قد نصت على أنه "إذا ذكر فى عقد إيجار الأرض الزراعية أن الإيجار قد عقد لسنة أو لعدة سنوات" كان المقصود من ذلك أنه جاء بمذكرة المشروع التمهيدى أن "تحسب مدة إيجار الأراضي الزراعية بالسنين الزراعية لا بالسنين الزمنية من حيث الإبتداء ومن حيث الإنتهاء، فإذا لم تحدد المدة إعتبر الإيجار منعقداً للمدة الكافية لحصة محصول السنة، أى لسنة زراعية كاملة مع مراعاة وجوب التنبيه بالإخلاء فى المواعيد المقررة". مفاد ذلك أن الإيجار فى حالة عدم تعيين مدته يعتبر منعقداً لمدة سنة زراعية، على إعتبار أن الأجرة فى الأرض الزراعية تدفع عادة كل سنة. ويرجع فى تحديد السنة الزراعية إلى العرف الزراعى، والسنة الزراعية تبدأ فى أكثر الحاصلات فى نوفمبر وتنتهى فى أكتوبر، وفى بعض الحاصلات الأخرى كالقصب تبدأ وتنتهى فى ميعاد آخر. والمهم أن تكون السنة الزراعية دورة كاملة تستغرق فى أكثر الحاصلات الزراعية الشتوية والصيفية. وقد أصدر مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى بجلسة ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢ تفسيراً عادياً للمادة ٣١ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى جاء فيه "أن 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، أم فى الجهات التى

يقضى فيها العرف بأن تبدأ السنة الزراعية فى موعد آخر فإن السنة التالية لصدور القانون تختلف فى بدايتها ونهايتها عن ذلك، فمثلاً بالنسبة إلى مناطق زراعة القصب التى تبدأ فيها السنة الزراعية فى مايو تبدأ السنة التالية للعمل بالقانون فى مايو سنة ١٩٥٣ .

• **مدة الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى :** وفقاً لنص المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعى فإنه لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض الزراعية عن ثلاث سنوات، وتبدأ السنة الزراعية فى أكثر المحصولات فى نوفمبر وتنتهى فى أكتوبر من العام التالى ويتبع فى ذلك العرف الزراعى، فإذا إتفق الطرفان على مدة أقل من ثلاث سنوات وجب زيادة المدة إلى ثلاث سنوات، والمدة هنا متعلقة بالنظام العام فتعتبر المدة وحدها باطلة ويكون الإيجار غير معين المدة ومن ثم تكون المدة ثلاث سنوات ويبقى عقد الإيجار صحيحاً بشرط التنبيه بالإخلاء قبل إنقضاء ثلاث سنوات بثلاثة أشهر على الأقل وإلا إمتد الإيجار لمدة غير محددة ما لم تكن لزراعة خاصة وقد عدلت المادة ٣٥ إصلاح زراعى بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ وأصبح لا يجوز الإخلاء إلا إذا أخل المستأجر بالتزام جوهري يقضى به القانون أو العقد وفى هذه الحالة ترفع دعوى الفسخ إلى المحكمة الجزئية بعد إنذار المستأجر وقد تدخل المشرع فأطلق مدة الإيجار وأجرة الأرض الزراعية فأخضعهما لإدارة المتعاقدين وفقاً للقواعد العامة المقررة فى القانون المدنى. (أنور طلبه ص ٣٠٠).

وقد قضت محكمة النقض بأن: "الأراضى المؤجرة لزراعتها حدائق أو موزاً تخض لأحكام الإمتداد القانونى لعقود إيجار الأراضى الزراعية،

لا فرق في ذلك بين أن تكون الأرض قد أوجرت بما عليها من غراس أو أوجرت خالية لزراعتها حدائق. (نقض ١٩٧٦/٣/٣ طعن ٢٢٤ س ٤٢ ق). ويسرى هذا الحكم على الحالة التي تؤجر فيها الأرض ليغرس فيها المستأجر أشجاراً تتحول الأرض بها إلى حديقة سواء كانت منزرعة بمحصولات عادية أو كانت خالية منها، فشرط الإمتداد أن يقيم المستأجر حديقة بالأرض بموافقة المؤجر لما في ذلك من تغيير للغرض الذي أوجرت الأرض من أجله. أما إن كانت الأرض حولها مالكةا إلى حديقة ثم أجرة الحديقة فإن هذا الإيجار يخضع لأحكام القانون المدني من حيث تقدير الأجرة فتخضع لإدارة المتعاقدين وفقاً للعرض والطلب كما يقتصر الإيجار على المدة المتفق عليها فلا يمتد إلى ما بعدها إلا باتفاق المتعاقدين وتسرى عموماً أحكام القانون المدني. (أنظر نقض ١٩٧٤/٤/٧ س ٢٥ ص ٦٤٢).

من أحكام القضاء:

١- يشترط - طبقاً للقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٢٨ - لإعتبار عقد الإيجار منتهياً من تلقاء نفسه دون تنبيه أو انذار في حالة عدم قيام المستأجر بالوفاء بجميع التزاماته حتى نهاية ١٩٥٩ - ١٩٦٠ الزراعية إن يكون عدم الوفاء بغير حق فإذا كان الإلتزام الذي لم يوف به المستأجر هو الإلتزام بدفع الأجرة وكان من حقه أن يحبسها بسبب تعويض المؤجر له في الأرض المؤجرة وحرمانه من الإنتفاع بها فإنه لايجوز في هذه الحالة إعتبار المستأجر مخلاً بهذا الإلتزام وحرمانه على هذا الأساس من الإنتفاع بالإمتداد القانون لعقد الإيجار طبقاً للقوانين الاستثنائية التي تقضى بهذا الإمتداد.

(نقض- جلسة ١٩٦٧/١٠/٢٦- مجموعة المكتب الفني - السنة ١٢- مدني - ص ١٥٧٢)

٢- ان القول بامتداد عقود إيجار الحدائق إمتداد قانونيا يؤدي إلى إثبات هذه العقود عند قيمة الأجرة الأولى المحدد فيها هذا الأمر يتعارض مع طبيعة تلك العقود ولا بغير من هذا النظر ان المشرع لم يستثن العقود المذكورة من أحكام الإمتداد القانوني كما استثنائها من تحديد حد أقصى للأجرة بسبعة امثال الضريبة إذا انه - وعلى ما هو ظاهر من المذكرات الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعي والقوانين المتعاقبة التي نصت على إمتداد عقود الإيجار الزراعية ومنها القانون رقم ١٣٩ لسنة ١٩٦٢ انما يهدف إلى حماية صغار الزراع الذين يعتمدون بصفة رئيسية في معاشهم على مآثوره الأطياف المؤجرة إليهم من ريع فلو لم يتدخل بالنص على إمتداد عقود الإيجار لحرمت الكثرة الغالبة من هؤلاء الزراع الذين يستأجرون من الاراضي الزراعية ما مساحته ثلاثة ملايين فدان تقريباً من مصدر رزقهم الوحيد وهو ما يترتب عليه خفض مستوى معيشتهم وانتشار البطالة فيهم في الوقت الذي تسعى فيه الدولة إلى توفير دخل معقول لكل مواطن وهذه الذي جاء في المذكرات الإيضاحية يدل على ان قوانين الإمتداد ماصدرة لا لتطبيق على عقود إيجار الاراضي التي تزرع بمحاصيل حقلية دون الحدائق التي يعتبر إستئجارها أدنى إلى الإستغلال التجاري منه إلى الإستغلال الزراعي خاصة وان المستأجر هذه الحدائق غالباً ما يكونون من تجار الفاكهة أو على الأقل ليسوا من صغار الزراع الذين قصد المشرع حمايتهم يؤكد ذلك ما نصت عليه المادة ٢٩ مكرر من قانون الإصلاح الزراعي المادة الثالثة من التفسير التشريعي رقم ١ لسنة ١٩٥٢ والتي تنص على ان: " المستأجر الذي يمتد عقد إيجاره وفقاً للحكم ٣٩ مكرراً هو الذي يستأجر الأراضي لسنة زراعية كاملة فلا ينتفع بحكم

المادة المذكورة من كان يستأجر الأرض لحصول شتوى أو نيلى أو كان يستأجرها لزراعة الخضر أو الفاكهة جزءاً من السنة " فهذا الإستثناء يحدد طبيعة الأراضى التى تخضع عقود استئجارها لأحكام الإمتداد القانونى بأنها التى تزرع بمحاصيل حقلية عادية لأن هذه الأراضى - دون الحداثق - هى التى يمكن تأجيرها على النحو التالى المشار إليه فى الشق الأخير من ذلك التفسير التشريعى.

(نقض - جلسة ١٩٧٤/٤/٧ - المرجع السابق - السنة ٢٥ ص ٦٤٢)

ملحوظة هامة :

تجب مراعاة القوانين الاستثنائية التى تضمنتها قوانين الإصلاح الزراعى والقوانين المكملة والقرارات التفسيرية لها المتعلقة بالإمتداد القانونى لعقود إيجار الأراضى الزراعية.

٤ - مفاد النص فى المادة ٣٣ مكرر (ز) من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدل بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ "... يدل - فى ضوء الأعمال التحضيرية والمناقشات التى دارت فى مجلس الشعب بمناسبة سن القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ - على أن المشرع قرر أن ينهى تأييد عقود إيجار الأراضى الزراعية المقرر بالقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ القائمة وقت العمل بالقانون الجديد بتاريخ ١٩٩٢/٦/٢٨ لتحكمها القواعد المقررة بالقانون المدنى، فقدمت الحكومة مشروعاً تضمن إضافة فقرة للمادة ٣٥ مكرر (ب) المتضمنة أسباب الإخلاء نصها كما يلي (ثالثاً: إذا رغب المؤجر فى بيع الأرض المؤجرة أو رفض المستأجر شراءها بالثمن الذى أعلنه به المالك على يد محضر خلال ثلاثين يوماً... ويصدر الحكم بإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة إعتباراً من نهاية السنة الزراعية مع إلزام

المالك بأن يدفع للمستأجر ٢٠٠ مثل الضريبة العقارية عند رفع الدعوى تعويضاً له عن إنهاء عقد الإيجار". ولكن اللجنة المشتركة من الزراعة والري والشئون الدستورية إستصدرت تعديل نص المادة ٣٣ مكرر (ز) على النحو الذي صدر به القانون ويبين من مناقشات الأعضاء أن المقصود هو جواز إتفاق المالك والمستأجر على بيع الأرض المؤجرة ولما اقترح بعض أعضاء المجلس أن يعطى المستأجر أولوية في الشراء وأن ينص على عدم أخذ الأرض المباعة له بالشفعة لو تراضى هذا المالك على البيع رفضت الأغلبية هذه الإقتراحات مكتفية بتقرير حق المستأجر فى طلب إنهاء عقد الإيجار فى حالة البيع للغير وتقاضي المقابل المنصوص عليه أو الإستمرار فى الإجارة المهلة التي قررها القانون فقط، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وإستخلص من عبارة النص أن المشرع قد أعطي المستأجر الحق فى تملك عقار باعه المؤجر لغيره جبراً على كل من البائع والمشتري فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه.

(الطعن رقم ٨٨٢١ - لسنة ٦٤ ق - تاريخ الجلسة ٢٨ / ٣ / ٢٠٠٥)

* * *

التزام المستأجر بالاستغلال المألوف للأراضي

النص التشريعي (مادة ٦١٣) :

- (١) يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف وعلى المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للإنتاج.
- (٢) ولا يجوز له دون رضا المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة في استغلالها أى تغيير جوهري يمتد أثره إلى مابعد إنقضاء الإيجار.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالقطار العربية المواد التالية:

مادة ٦١٢ لىبى و ٥٨٠ سورى و ٨٠٤ عراقى و ٦٠٦ لبنانى و ٥٠٢ سودانى و ٨٠٩ تونسى.

الأعمال التحضيرية :

تعرض هذه المادة والمادة الثانية لتطبيق إلزامات المستأجر والمؤجر فيما هو من خصائص الاراضى الزراعية ولا نظير لها فى التقنين الحالى فالمستأجر يستعمل العين فيما اعدت له ولما كانت العين ارضا زراعية وجب عليه ان يستغلها وفقاً لما تتطلبه مقتضيات الإستغلال المألوف ولايجوز ان يدخل على الطريق المتبعة فى إستغلالها تغييراً جوهرياً يبقى إلى ما بعد إنتهاء الإيجار كان يحول الأرض وهى تستغل لزراعة الفواكه أو الخضروات إلى زراعة محاصيل أخرى لكن يجوز له أن يدخل تغييراً غير جوهري أو تغييراً جوهرياً يبقى بعد الإيجار إذا كان ذلك باذن المؤجر - وعليه بوجه خاص أن يعمل على إبقاء الأرض صالحة للإنتاج ولكن ليس عليه أن يزيد فى صلاحيتها.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤ ص ٦٠٨ و ٦٠٩)

رأى الفقة:

يجب فى حكم المادة ٦١٣- مدنى - أن يكون إستغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقا لمقتضيات لإستغلال المألوف فمن إستأجر أرضا للزراعة يجب أن يزرع وإلا كان مسئولا عما يصيب الأرض من تلف بسبب تركها غير مزرعة ويحب أن يزرعها وفقاً لمقتضيات الإستغلال المألوف فإذا كانت أرض معدة لزراعة المحصولات العادية وجب على المستأجر أن يقوم بزراعتها على النحو المألوف فى زراعة هذه المحصولات وإذا كانت معدة لزراعة الفاكهة أو الخضروات أو الزهور أو غير ذلك من المحصولات غير العادية وجب عليه ان يتبع المألوف فى زراعة هذه المحصولات.

والمستأجر مسئول عن سلامة الأرض وقاضى الموضوع هو الذى يقدر ما إذا كان الإستعمال مألوفاً وينظر فى ذلك إلى طبيعة الأرض ونوع المحصولات والشروط التى يتضمنها عقد الإيجار وما يجرى به العرف الزراعى.

• إلتزامات المؤجر نحو العين المؤجرة إذا كانت العين أرضاً زراعية: لقد

أوجب المشرع على المستأجر أن يكون إستغلاله للأرض الزراعية موافقا لمقتضيات الإستغلال المألوف كما أوجب عليه العمل على بقاء الأرض صالحة للإنتاج، وعدم إدخال أى تغييرات بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر. ونلاحظ أن هذه الأحكام ما هى إلا تطبيق للقواعد العامة المنصوص عليها فى المواد ٥٧٩، ٥٨٠، ٥٨٣ مدنى. حيث تنص المادة (٥٧٩) مدنى على أنه "يلزم المستأجر بأن يستعمل

العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فإن لم يكن هناك إتفاق إلّٰتزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له". وتنص المادة (٥٨٠) مدنى على أنه "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر". وتنص المادة (٥٨٣) مدنى على أنه "يجب على المستأجر أن يبذل من العناية فى إستعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد". مفد ما تقدم أنه يجب على المستأجر أن يزرع الأرض وفقاً للأصول المتعارف عليها ولا ينهكها بزراعة محصول واحد مرات متعاقبة وأن يقوم بسميدها وألا يهمل فى صرف فائض المياه فتزيد ملوحتها وأن يتعهد الأشجار بالصيانة وأن يبقى الأرض صالحة للإنتاج فلا يتركها بوراً أو يهمل فى تنقيتها من الحشائش. غير أن المستأجر لا يلتزم بأن يزيد فى صلاحية الأرض للزراعة فكل ما عليه هو بقائها صالحة للزراعة والإنتاج كما كانت وقت تسلمها.

وتقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى أنه "وعليه بوجه خاص أن يعمل على إبقاء الأرض صالحة للإنتاج ولكن ليس عليه أن يزيد فى صلاحيتها". (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٠٩). وقد حظر المشرع على المستأجر إدخال أى تغيير جوهري على الطريقة المتبعة فى الإستغلال يمتد أثره إلى ما بعد إنقضاء الإيجار ولكن يجوز له أن يدخل تغيير غير جوهري أو تغيير جوهري قد يمتد أثره إلى ما بعد إنقضاء الإيجار على أن يكون هذا التغيير ليس من شأنه الإضرار بالمؤجر.

وقد قضت المحكمة الإدارية العليا بأن: " المادة ٣٥ من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ تنص على أنه "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء الأطنان

المؤجرة ولو عند إنتهاء المدة المتفق عليها فى العقد إلا إذا أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يطلب إلى لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية بعد إنذار المستأجر فسخ عقد الإيجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة". وتقضى المادة ٦١٣ من القانون المدنى بأنه "يجب أن يكون إستغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الإستغلال المألوف وعلى المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للإنتاج، ولا يجوز له دون رضا المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة فى إستغلالها أى تغيير يمتد إلى ما بعد إنقضاء الإيجار". والثابت من محاضر المعاينة على الوجه السابق تفصيله أن الطاعن قام بإزالة الحد الشرقى للأطيان المؤجرة إليه إزالة تامة، وهو الحد الذى يفصل بينهما وبين الأطيان المملوكة لزوجته مما يتعتبر ولا شك إخلال بالتزامه الجوهري المنصوص عليه فى المادة السابقة طبقاً لما إستظهرته محكمة القضاء الإدارى ويحق فى حكمها المطعون فيه حين ذهبت إلى أن تغيير حدود الأرض على هذا الوجه لا يتفق ومقتضيات الإستغلال المألوف وهو ما تحظره المادة ٦١٣ من القانون المدنى، مما يخول المؤجر طلب فسخ عقد الإيجار طبقاً لنص المادة ٣٥ من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢". (طعن ٤٤٨ س ٢٣ ق جلسة ٢٥/٣/١٩٨٠).

جزاء إخلال المستأجر بالتزاماته نحو إستغلال الأرض الزراعية : إذا أخل

المستأجر بالتزاماته نحو إستغلال الأرض الزراعية والتى نصت عليها المادة ٦١٣ مدنى سالفه الذكر، كان للمؤجر طبقاً للقواعد العامة مطالبته بتنفيذ التزاماته عيناً (م ٢٠٣ مدنى)، وله فى سبيل ذلك أن يلجأ إلى طريق

التهديد المالى، وأن يطلب وضع الأرض تحت الحراسة لإستغلالها على الوجه الواجب. (السنهورى ص ١١٢٣). ويجوز للمؤجر أيضاً أن يطلب فسخ عقد الإيجار، ويكون للقاضى أن يمنح المستأجر أجلاً للوفاء بالتزاماته إذا إقتضت الظروف ذلك، وله أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المستأجر قليل الأهمية (م ١٥٧ مدنى)، وذلك بما للقاضى من سلطة تقديرية فى القضاء بالفسخ. وسواء طلب المؤجر التنفيذ العينى أو الفسخ، فإنه يجوز له طلب التعويض عما يكون قد لحقه من أضرار نتيجة عدم تنفيذ المستأجر لإلتزاماته. وكان المشروع التمهيدي يتضمن نصاً، وهو نص المادة ٨٢٣ من المشروع يتضمن الأحكام المتقدمة. إذ جرت على أن "يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ العقد، مع طلب تعويض إن كان لهذا التعويض مقتضى، فى الأحوال الآتية:- (أ) إذا ترك المستأجر الأرض بغير زراعة أو لم يبذل فى زراعتها من العناية ما يبذله الشخص المعتاد. (ب) إذا لم يخزن المحصول فى الأماكن المعدة لذلك بمقتضى العقد. (ج) إذا إستعمل العين لغير ما أعدت له بحسب طبيعتها أو بمقتضى الإلتفاق. (د) وبوجه عام إذا أخل بشروط العقد ونجم عن ذلك ضرر للمؤجر". وبالإضافة إلى الجزاء المدنى هناك جزاء آخر جنائى قد نصت عليه المادة ٣٤ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى بقولها "يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بأحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يتقاضى عمداً من المستأجر أجرة تزيد على الحد الأقصى المنصوص عليه فى المادتين ٣٣، ٣٣ مكرراً (أ). ويعاقب بذات العقوبة كل مستأجر يخالف عمداً أو يهمل فى إلتزامه بالعناية بالأرض المؤجرة أو بزراعتها على وجه يؤدى إلى نقص جسيم فى معدتها

أو في غلتها على أن يسبق إقامة الدعوى العمومية في الحالتين قرار من المحكمة الجزئية المختصة. ويجوز الحكم على المؤجر علاوة على العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى بإلزامه بأن يؤدي إلى المستأجر مبلغاً نقدياً تقدره المحكمة لا يجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التي تثبت أنه تقاضاها من المستأجر".

من أحكام القضاء:

١- من حيث إن المادة ١٥١ من قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ المعدلة بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٥ تنص على أن "يحظر على المالك أو نائبه أو المستأجر أو الحائز للأرض الزراعية بأية صفة ترك الأرض غير منزرعة لمدة سنة من تاريخ آخر زراعة رغم توافر مقومات صلاحيتها للزراعة ومستلزمات إنتاجها التي تحدد بقرار من وزير الزراعة، كما يحظر عليهم ارتكاب أي فعل أو الإمتناع عن أي عمل من شأنه تبوير الأرض الزراعية أو المساس بخصوبتها.

كما تنص المادة ١٥٥ منه على أنه "يعاقب على مخالفة حكم المادة ١٥١ من هذا القانون بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه..... ولوزير الزراعة قبل الحكم في الدعوى أن يأمر بوقف أسباب المخالفة وإزالتها بالطريق الإداري على نفقة المخالف".

(الطعن رقم ٣٩٦٧ - لسنة ٤٤ ق - تاريخ الجلسة ٢٢ / ١١ / ٢٠٠٠)

* * *

التزام المستأجر بصيانة الأرض والترع والطرق والمباني

النص التشريعي (مادة ٦١٤) :

(١) على المستأجر أن يقوم بإجراء الإصلاحات التي يقتضيها الإنتفاع المأثوف بالأرض المؤجرة ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانه الترع والمساقى والمرأوى والمصارف وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والأبار والمباني المعدة للسكنى أو للإستغلال كل هذا مالم يقضى الإتفاق أو العرف بغيره.

(٢) أما إقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين فيلتزم بها المؤجر مالم يقضى الإتفاق أو العرف بغير ذلك وكذلك يكون الحكم فى الإصلاحات اللازمة للأبار والترع ومجارى المياه والخزانات.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٦١٣ لىبى و ٥٨٠ سورى و ٦٠٨ لبنانى و ٥٠٣ سودانى و ٨١٢

تونسى.

الأعمال التحضيرية :

الإصلاحات التأجيرية التى يقوم بها المستأجر فى الأراضى الزراعية هى تطهير الترع واعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والأسوار والأبار والمصارف والمباني المعدة للسكنى أو للإستغلال نحو ذلك مالم يقضى الإتفاق أو العرف بشىء آخر أما الإصلاحات التأجيرية الكبيرة التى يقوم بها المؤجر فهى إقامة المباني اللازمة للزراعة وما تحتاج إليه هذه المباني من إصلاحات كبيرة وكذلك الإصلاحات الكبيرة للأبار والترع ومجارى المياه والخزانات ونحو ذلك كل هذا مع مراعاة العرف أو ما يتفق عليه المتعاقدان

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى-الجزء ٤-ص ٦١١)

رأى الفقة :

الإصلاحات الواردة فى نص المادة ٢/٦١٤ مدنى تتميز عن الإصلاحات التأجيرية التى تقع على عاتق المستأجر (م ١/٦١٤ مدنى) بأنها إصلاحات كبيرة فإقامة المبانى كالمخازن والزرائب وبيوت العمال والفلاحين والإصلاحات الكبيرة فى هذه المبانى وفى الخزانات والإصلاحات اللازمة لمواد المياه من أبار وترع ومجارى كل هذه اما اعمال انشائية واما إصلاحات كبيرة وقد ذكرها النص على سبيل المثال لا على سبيل الحصر والأصل ان الإتفاق هو الذى يعين الإصلاحات التى يقوم بها المؤجر فإذا لم يوجد إتفاق عينها العرف الزراعى فإن لم يوجد عرف سرى نص القانون.

وإذا أخل المؤجر بالتزامه من القيام بهذه الإصلاحات وجب تطبيق القواعد العامة المشار إليها فى المادة ٥٦٨ مدنى يراجع سابقا - نص تلك المادة والتعليق عليها)

(الوسيط-٦- مجلد للدكتور السنهاورى -ص ٣١٠ وما بعدها والمراجع السابقة)

● الإصلاحات والتطهير وأعمال الصيانة التى يلتزم بها المستأجر :

أوجب المشرع على المستأجر القيام بإجراء الإصلاحات التى يقتضيها الإنتفاع المألوف بالأرض المؤجرة، وخص بالذكر تطهير وصيانة الترعة والمساقى والمرابى والمصارف والقيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمبانى المعدة للسكنى أو للإستغلال. وهذه الإصلاحات قد جاءت بالنص على سبيل المثال لا الحصر ومن ثم يضاف إليها كل إصلاح يقتضيه الإنتفاع المألوف بالأرض المؤجرة، كنزع

الحشيش والأعشاب الضارة وعرق الأرض وعمل الترميمات البسيطة التي يقتضيها استعمال الأدوات الزراعية والمواشى. (السنهورى ص ١٣٣٩ - فهمى الخولى ص ٢٠٠).

● **الإصلاحات التي يلتزم بها المؤجر :** رأينا أن المشرع قد فرض على المستأجر القيام بإجراء الإصلاحات التي يقتضيها الإنتفاع المألوف بالأرض المؤجرة. حيث نص في الفقرة الأولى من المادة (٦١٤) مدنى على أنه "على المستأجر أن يقوم بإجراء الإصلاحات التي يقتضيها الإنتفاع المألوف بالأرض المؤجرة، ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترعر والمساقي والمرأوى والمصارف، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المعدة للسكنى أو للإستغلال كل هذا ما لم يقض الإتفاق أو العرف بغيره " لكنه فرض أيضاً على المؤجر بعض الإلتزامات حيث تنص في الفقرة الثانية من ذات المادة على أن "أما إقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين فيلتزم بها المؤجر ما لم يقض الإتفاق أو العرف بغير ذلك، وكذلك يكون الحكم فى الإصلاحات اللازمة للآبار والترعر وجارى المياه والخزانات". ومن ثم يلزم المستأجر بإجراء الإصلاحات التي يقتضيها الإنتفاع المألوف بالأرض المؤجرة لصيانة الترعر والمساقي والمرأوى والمصارف وأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والأسوار. أما إقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين والإصلاحات اللازمة للآبار والترعر وجارى المياه والخزانات فهي من الإلتزامات المؤجر.

• **عدم تعلق حكم المادة بالنظام العام :** حكم المادة ٦١٤ مما لا يتعلق بالنظام العام، فيجوز الإتفاق على ما يخالفه. حيث نصت الفقرة الأولى على أن "كل هذا ما لم يقض الإتفاق أو العرف بغيره". ونصت الفقرة الثانية على أن "ما لم يقض الإتفاق أو العرف بغيره". ومن ثم يجوز الإتفاق بين المؤجر والمستأجر على أن يلتزم المؤجر دون المستأجر بالإصلاحات التي يقتضيها الإنتفاع المألوف بالأرض المؤجرة، ويكون هذا الإتفاق صحيحاً. كما يجوز الإتفاق بينهما على أن يتحمل المستأجر دون المؤجر الإصلاحات غير التأجيرية المنصوص عليها بالفقرة الثانية من المادة.

جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بإجراء الإصلاحات التي يقتضيها الإنتفاع المألوف بالأرض : إذا أخل المستأجر بالتزامه بإجراء الإصلاحات التي يقتضيها الإنتفاع المألوف بالأرض المؤجرة كان للمؤجر أن يطالب بتنفيذها عيناً أو الفسخ والتعويض وينذر أن يجاب لطلب الفسخ لإنصراف الضرر إلى المستأجر فإن إمتد للمؤجر كان له المطالبة بالتعويض.

* * *

براءة ذمة المستأجر من الأجرة بعدم انتفاعه بالأرض

النص التشريعي (مادة ٦١٥):

إذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها أو هلك البذر كله أو أكثره وكان ذلك بسبب قوة قاهرة برئت ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره.

النصوص العربية المقابلة:

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٦١٤ ليبى و ٥٨٢ سورى و ٨٠٠ عراقى و ٦١٠ لبنانى و ٤٠٤

سودانى و ٨١٤ تونسى.

الأعمال التحضيرية:

يراجع - لاحقاً - التعليق بالأعمال التحضيرية الوارد على النص

التشريعي للمادة ٦١٦ مدنى.

رأى الفقة:

الأصل - فى تطبيق المادة ٦١٥ مدنى - أن المستأجر يتعاقد مع المؤجر على التمكن من الإنتفاع بالعين المؤجرة فإذا لم يتمكن من الإنتفاع دون خطأ منه فإن العقد يفسخ حتى لو كان عدم تمكن المستأجر من الإنتفاع لا يرجع إلى خطأ المؤجر بل يرجع إلى قوة قاهرة والأجرة فى عقد الإيجار تقابل المنفعة فما لم تستوف منفعة تسقط أجرته وتطبيقات هذا المبدأ كثيرة فى هلاك العين المؤجرة هلاكاً مادياً أو هلاكاً قانونياً وفى حاجتها إلى الترميم وفى التعويض للمستأجر فى الإنتفاع بالعين وفى إنطوائها على عيوب خفية ثم تطبيق آخر فى صدد إيجار الأراضى الزراعية.

ويشترط لسقوط الأجرة عن المستأجر كلها أو بعضها بحسب الأحوال أن يكون الذى منع المستأجر من الزراعة قوة القاهرة فلو كان المنع الخطأ من المستأجر بقى مرتبطاً بعقد الإيجار أما إذا كان المنع لخطأ من المؤجر فاتن الأجرة تسقط من باب اولى وقد روجع عليه المستأجر بالتعويض إذا كان له محل ومن أمثلة القوة القاهرة التى تمنع من الزرع الفيضان غير العادى فتغمر المياه الأرض وتحول دون زراعتها وفى ذلك تقول المادة ٨٠٠ من التقنين المدنى العراق ".... إذا غلب الماء على الأرض فإستجرت لم يمكن زراعتها.." ومن أمثلة أيضا إنخفاض منسوب النيل أو إنقطاع وسائل الري فلا يتمكن المستأجر من رى الأرض ومن أمثلة كذلك إستيلاء الإدارة على الأرض أو صدد قانون يمنع زراعة نوع الحصول الذى أجرت الأرض لزراعتها أو نشوب جرب فيتغير العدو على الأرض ويمنع زراعتها اوحدوث زلزال شق الأرض ومنع من زراعتها أما إذا إمتنعت زراعة الأرض بسبب تشع بها أو عيب فى تربتها أو أعشاب ضارة فيها فان هذا يعتبر عيبا خفيا فى الأرض ويستوجب الضمان ويشترط لسقوط الأجرة عن المستأجر - كلها أو بعضها حسب الأحوال - أيضاً أن تكون القوة القاهرة قد منعت المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو بذرها أو إذا كان قد بذرها تكون القوة القاهرة قد تسببت فى هلاك البذر أو بعضه بحيث يزيد ما يهلك على النصف.

فإذا توافر هذان الشرطان سقطت الأجرة عن المستأجر كلها أو بعضها والسبيل إلى ذلك هو انفساخ العد إذا منعت القوة القاهرة المستأجر من زراعة الأرض بتاتا أو هلك البذر كله ولم يتمكن المستأجر من زراعة الأرض ببذر جديد. اما إذا كان المنع من تهيئة بعض الأرض اوتعطلت

زراعة الأرض بعض الوقت أو هلك أكثر من نصف البذر فقط كان المستأجر بالخيار بين فسخ العقد إذا أثبت أنه لم يكن ليتعاقد ولو أنه علم هذا المصير أو استبقاء العقد مع إنقاص الأجرة بمقدار يتناسب مع حرمانه من الإنتفاع بالأرض ولا يرجع المستأجر بتعويض على المؤجر فى أى حال لان ان الحادثة الجبرية لم تكن بفعل المؤجر .

والأحكام المتقدمة ليست من النظام العام فيجوز الإتفاق على ما يخالفها بالنص على ان المستأجر يتحمل تبعة القوة القاهرة.

(الوسيط-٦- مجلد للدكتور السنهاوري-ص١٣١٢ ما بعدها والمراجع السابقة)

● **تبرئة ذمة المستأجر من الأجرة :** يبرأ ذمة المستأجر من الأجرة إذا كانت هناك قوة القاهرة منعت المستأجر من الإنتفاع بالأرض كفيضان مرتفع أو إستيلاء الإدارة أو إحتلال العدو، أو حدوث زلزال يعيق الأرض ويجعلها غير صالحة للزراعة فقد نصت المادة (٦١٥) مدنى على أنه "إذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من برزها أو هلك البذر كله أو أكثره وكان ذلك بسبب قوة القاهرة برئت ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال. كل هذا ما لم يوجد إتفاق يقضى بغيره". ويعتبر هذا تطبيقاً لحكم المادة ٥٦٩ مدنى والتي تقضى بأن المستأجر إنما يلتزم بالأجرة فى مقابل المنفعة، فإذا تعذر عليه الإنتفاع بخطأ المؤجرة أو بقوة القاهرة سقطت عنه الأجرة. فيتبين إذن أنه يشترط لإسقاط الأجرة عن المستأجر توافر شرطين هما:- (١) وجود قوة القاهرة تمنع المستأجر من الإنتفاع بالأرض المؤجرة. (٢) أن يكون منع المستأجر من الإنتفاع راجعاً إلى خطأ المؤجر لأنه لو كان راجعاً لخطأ المستأجر لا تسقط الأجرة. ومتى توافرت الشروط السابقة، فإن الأجرة تسقط كلها أو بعضها عن

المستأجر وهذا ما نصت عليه المادة ٦١٥ بقولها "إذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها أو هلك البذر كله أو أكثره وكان ذلك بسبب قوة قاهرة برئت ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال". غير أنه لا يجوز للمستأجر مطالبة المؤجر بتعويض بجانب إسقاط الأجرة كلها أو بعضها، لأن المؤجر لا يلزم بالتعويض إلا حيث يكون مسؤولاً عن فوات المنفعة. أما إذا كان فوات المنفعة نتيجة قوة قاهرة، فلا يسأل المؤجر عنها.

وفي هذا قضت محكمة النقض بأن: "متى كان المستفاد من الحكم أن المستأجر أسس طلب التعويض على أن السيل أتلّف زراعته، وكانت المادة ٣٩٣ من القانون المدني لا تفرق بين ما يكون من الحوادث الجبرية متوقعاً وقت التعاقد وبين غيره، فإن الحكم لا يكون قد أخطأ في رفضه طلب التعويض إعتباراً بأن السيل هو من الحوادث الجبرية التي لا يجوز بسببها الرجوع على المؤجر عملاً بعقد الإيجار الذي ينص على أن المؤجر غير ملزم بتعويض عما يقع من عوارض ظاهرة أو صادرة عن قوة جبرية ينتج عنها عدم إنتفاع المستأجر بكل الأطيان أو بعضها". (طعن ٧٩س١٧ق جلسة ١٩٤٩/١/٦ - مجموعة عمر ج ٥ رقم ٣٦٢ ص ٦٩٥).

حكم المادة (٦١٥) مما لا يتعلق بالنظام العام: نلاحظ أن حكم المادة

٦١٥ مدنى سألقة الذكر مما لا يتعلق بالنظام العام فيجوز الإتفاق على ما يخالفه، فيجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر أن يتحمل تبعة القوة القاهرة، فلا تسقط عنه الأجرة حتى لو منعت القوة القاهرة من تهيئة الأرض للزراعة أو هلك البذر بعضه أو كله كما يجوز للمستأجر أن

يشترط على المؤجر أن يكون له حق الرجوع عليه حتى لو لم تكن الحادثة الجبرية من شأنها أن تمنعه من الزراعة، بل تجعل ذلك أكثر مؤونه عليه، أو حتى لو كانت الحادثة الجبرية لم تتلف أكثر من نصف البذر. (السنهورى ص ٦ مجلد ٢ ص ٣١٥ وما بعدها). وفى هذا قضت محكمة النقض بأن "الإتفاق على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من هلاك بسبب القوة القاهرة إتفاق جائز قانوناً ولا مخالفة فيه للنظام العام كما أن عقد الإيجار الذى يتضمن هذا الإتفاق لا يعتبر من النظام العام" (طعن ٢٣ س ٢٤ ق جلسة ١٣/١١/١٩٥٨).

* * *

براءة ذمة المستأجر من الأجرة بهلاك الزرع

النص التشريعي (مادة ٦١٦) :

- (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 فى 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 فى مدة الإجارة كلها أو بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أى طريق آخر.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٦١٥ لىبى و ٥٨٣ سورى و ٨٠١ عراقى و ٦١١ لبنانى و ٥٠٥

سودانى.

الأعمال التحضيرية :

- ١- تعرض النصوص (٨١٩ / ٨٢٢) لحرمان المستأجر من الإنتفاع بالأرض الزراعية لقوة قاهرة أما لأنه لم يتمكن من تهيئة الأرض للزراعة أو لأن المحصول قد هلك قبل الحصد.

وفى التقنين الحالى يوجد نصان (م ٣٩٢ - ٣٩٣ / ٤٧٩ - ٤٨٠) يقضيان بأنه إذا تعذر على المستأجر تهيئة الأرض للزراعة أو زرعها ولكن تلف البذر قبل ان ينتج فالمؤجر هو الذى يتحمل تبعة ذلك اما إذا نتج الزرع سواء حصد أو لم يحصد ثم هلك بقوة قاهرة فالمستأجر هو الذى يتحمل التبعة فالعبرة إذن فى التقنين الحالى بأن ينتج المحصول ومتى إعتبر

المستأجر مستوفياً لمنفعة الأرض ويكون هلاك المحصول عليه لا يخفى ما فى هذا الحكم من عنت على المستأجر فهو لا يعنيه أن ينتج المحصول إذا كان يهلك بعد ذلك بغير إهمال منه قبل أن يحصده.

٢- لذلك أدخل المشروع تعديلاً فى هذه الأحكام وجعل العبرة بحصد المحصول فقبل الحصد إذا إمتنع على المستأجر ان ينتفع بالأرض سواء كان ذلك لانه لم يتمكن من تهيئة الأرض للزراعة أو هياها ولكنه لم يتمكن من بذرها ولكن البذر لم ينتج لهلاكه كله أو أكثره أو انتج البذر ولكن الزرع هلك كله أو بعضه قبل الحصاد جاز للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة كلها أو بعضها بنسبة ما حرم من الإنتفاع مع ملاحظة مايتأتى (أ) إذا أنتج البذر زرعاً وهلك بعضه قبل الحصاد فلا تنقص الأجرة الا إذا ترتب على الهلاك نقص كبير فى ريع الأرض (ب) وحتى فى حالة ما إذا ترتب على هلاك بعض الزرع نقص كبيرة فى ريع الأرض وفى حالة ما إذا هلك الزرع كله قل الحصاد لا يجوز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة أو إسقاطها إذا كان قد عوض عما أصابه من الضرر من طريق اخر كانه كان مؤمناً ضد التلف وعوض وبمبلغ التأمين أو كان سبب الهلاك فيضان النيل فيضاناً إستثنائياً وأعطت الحكومة تعويضاً عن ذلك (ج) ولا تعتبر هذه الأحكام من النظام العام فيجوز الإتفاق على ما يخالفها كان يشترط المستأجر ضمان المؤجر لاي محصول يهلك بعد الحصاد مهما كان مقداره أو كان يشترط المؤجر صراحة ان يتحمل المستأجر تعبئة هلاك المحصول أو البذر إذا انشا الهلاك الذى ينشا عن حوادث معتادة (كدودة القطن والجراد والفيضان المعتاد) اما الهلاك الذى ينشا عن حوادث غير معتادة (كالحرب والزلازل والفيضان غير المعتاد) فلا يجوز ان يتحمل المستأجر

تبعه ولم إتفق على ذلك مع المؤجر ويلاحظ ان مايتقدم من الأحكام انما هو تطبيق خاص فى الإيجار الأراضى الزراعية لمبدأ الإيجار المرفق هو مايؤخذ من الشريعة الإسلامية (انظر م ٦٧٥ى من مرشد الحيران).

وبعد المحصول تنتهى تبعته المؤجر فلا يحتمل هلاك الزرع المحصول ولو هلك الزرع كله إلا إذا كان جزء من المحصول الذى هلك يدخل فى الأجرة فيهلك على المؤجر إذا كان الهلاك قد وقع قبل أن يعذر المستأجر بالتسليم بشرط أن يثبت المستأجر أن الهلاك لم يقع بخطأ منه.
(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - الجزء ٤ ص ٦١٦ و ٦١٧ و ٦١٨)

رأى الفقة:

إذا تمكن المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة وبزرها ونتاج المحصول ولكن قبل أن يحصده هلك بقوة قاهرة. فالأرض هنا قد أنتجت، ولكن أنتاجها شئ وإستيفاء منفعتها شئ آخر، والمستأجر لا يستوفي منفعة الأرض بمجرد إنتاجها محصولا، بل هو لا يستوفي هذه المنفعة إلا إذا حصد المحصول. والأجرة إنما تقابل منفعة الأرض، ولا تقابل إنتاج الأرض للمحصول، فإذا لم يحصد المستأجر المحصول وملك وهو لا يزال فى الأرض فإن المستأجر لا يعتبر مستوفيا للمنفعة فتسقط عنه الأجرة.

ويشترط هنا أيضا أن يكون هلاك المحصول بقوة قاهرة (فيضان غير عادي - إنعدام وسائل الري - إستيلاء الإدارة على الأرض - صدور قانون بمنع زراعة المحصول الذى أجرت الأرض من أجله نشوب حرب - حدوث زلزال - تفشي دودة القطن فى المحصول تفشيًا غير عادي - أسراب الجراد - الحريق - الصاعقة) هذه كلها حوادث قهرية قد تكون هي السبب فى هلاك المحصول.

ويشترط أخيراً أن يكون المحصول قد هلك كله، أو هلك جزء كبير منه ترتب علي هلاكه نقص كبير في ريع الأرض، فالعبرة في هذا الشرط الأخير بنقص ريع الأرض لا ينقص كمية المحصول، فقد يكون المستأجر إستأجر أرضاً زرع جزءاً منها فاكهة أو زهوراً وزرع الجزء الآخر محصولاً عادياً ففي هذه الحالة قد لا يكون هلاك كل المحصول العادي من شأنه أن ينقص ريع الأرض نقصاً كبيراً، وقد يكون هلاك نصف الفاكهة أو الزهور أو هلاك ثلثها من شأنه أن يصب ريع الأرض بالنقص الكبير. ويحمل المستأجر عبء إثبات توافر هذه 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، فإن لم يتفق المؤجر مع المستأجر علي النتائج التي تستخلص من المعاينة، جاز المستأجر أن يرفع دعوى أمام القضاء المستعجل لإثبات حالة الزرع.

ومتى توافرت الشروط المتقدم ذكرها، وجب التمييز بين فرضين:

(١) ان يكون المحصول قد هلك كله، وهنا يجوز للمستأجر طلب فسخ الإيجار، فتقسط 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.

(٢) أن يكون المحصول قد هلك جزء منه. وهنا يجب التفريق بين حالتين: أ) أن يكون قد ترتب علي هلاك هذا الجزء نقص كبير في ريع الأرض (النصف أو أكثر أو أقل) ويترك ذلك لتقدير المحكمة، فلا يتقيد برقم محدد 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.

ب) ألا يكون قد ترتب علي هلاك الجزء الذي هلك من المحصول نقص كبير في ريع الأرض. وفي هذه لا يحق للمستأجر أن يرجع بشئ علي المؤجر، لا بفسخ الإيجار ولا بإنقاص الأجرة.

علي أنه يمتنع علي المستأجر أن يطلب فسخ الإيجار وإسقاط الأجرة في الغرض الأول، أو أن يطلب إنقاص الأجرة في الحالة الأولى من الغرض الثاني إذا تحقق أحد أمرين:

أولاً- إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح في مدة الإجارة كلها.

ثانياً - إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما حصل عليه من طريق التأمين أو من طريق آخر.

والأحكام المتقدمة لا تتعلق بالنظام العام، فيجوز الإتفاق علي ما يخالفها. ومن ثم يجوز للمؤجر أن يشترط عدم مسئوليته عن الحوادث القهرية، فلا يرجع المستأجر عليه بشئ إذا وقع حادث قهري تسببت عن خسارة أو أن يشترط المستأجر الضمان في حالة هلاك المحصول قبل الحصاد مهما كان مقداره.

أما إذا هلك المحصول كله أو بعضه بعد الحصاد أي بعد استيفاء المستأجر لمنفعة الأرض، لم يسقط شئ من الأجرة يقابل ما هلك من المحصول بل يتحمل المستأجر تبعه الهلاك، لأن المحصول هلك علي ملكه بعد أن استوفي منفعة الأرض.

يستنتي من ذلك أن يكون المؤجر قد إتفق مع المستأجر علي أن تكون الأجرة جزءاً من المحصول، وهذه هي المزارعة، ففي هذه الحالة يتحمل المؤجر نصيبه فيما هلك. ويجب - بداهة - أن يكون الهلاك قد وقع بقوة قاهرة لا بخطاء المستأجر، وأن يكون قد وقع قبل ان يعذر المؤجر المستأجر بالتسليم.

(الوسيط-٢٦ للدكتور السنهوري-ص١٢١٧ وما بعدها، والمراجع السابقة)

● **هلاك الزرع قبل حصاده :** إذا بذر المستأجر الأرض ثم هلك الزرع كله قبل حصاده بقوة قاهرة جاز للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة (م ١/٦١٦ مدنى). فقد رأى المشرع أن المستأجر إذا كان قد قام بتهيئة الأرض للزرع وتحمل نفقات البذر والسماذ والرى وكل ما يلزم من عناية بالزرع حتى نضجه ثم هلك الزرع بسبب قوة قاهرة فلا يكون من الإنصاف تحمله باجرة الأرض فوق هذه الخسارة، كما أن الأجرة إنما تقابل منفعة الأرض ولا تقابل إنتاج الأرض للمحصول، فإذا لم يحصل المستأجر على المحصول وهلك وهو لا يزال فى الأرض فإن المستأجر لا يعتبر مستوفياً للمنفعة فسقط عنه الأجرة .

● **الشروط الواجب توافرها لطلب إنقاص الأجرة :** حق المستأجر فى طلب إنقاص الأجرة وفقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٦١٦ مدنى بشرطين هما:- "الشرط الأول" أن يكون هلاك المحصول بسبب قوة قاهرة. "الشرط الثانى" ألا يكون قد إشتراط فى العقد عدم مسئولية المؤجر عن الهلاك. ويمكننا إضافة "شرط ثالث" هو أن يكون المحصول قائماً فى الأرض ولم يحصد لأنه لو هلك بعد حصاده لم تسقط الأجرة، لأن

المحصول يكون قد هلك على ملك المستأجر بعد إستيفاء منفعة الأرض، ومن ثم يلزم بأداء الأجرة كاملة إلى المؤجر.

وقد قضت محكمة النقض بأن: "حق المستأجر فى طلب إنقاص الأجرة

وفقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٦١٦ مشروط بشرطين الأول منهما أن يكون هلاك المحصول بسبب قوة قاهرة والآخر ألا يكون قد إشتراط فى العقد عدم مسئولية المؤجرة عن الهلاك لهذا السبب، وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن أصابة الزرع بدوده القطن لا يعتبر قوة قاهرة لأنه يشترط فى القوة القاهرة أن تكون غير متوقعة - وهو قول صحيح فى القانون- وكان لا نزاع فى أن عقد الإيجار تضمن إتفاقاً بين الطرفين على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من تلف بسبب القوة القاهرة فأن النعى عليه خطأه فى تطبيق القاتنون يكون غير قائم على أساس. والإتفاق على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من هلاك بسبب القوة القاهرة إتفاق جائز قانوناً ولا مخالفة فيه للنظام العام كما أن عقد الإيجار الذى يتضمن هذا الإتفاق لا يعتبر من عقود الإذعان. (نقض ١٩٥٨/١١/١٣ س ٩ ص ٦٨٩).

• أثر توافر الشروط السابقة : إذا توافرت شروط إنطباق المادة التى

ذكرناها سلفاً، كان للمستأجر طلب إسقاط الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال. ولكن ليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر، بما عاد عليه من أرباح فى مدة الإجارة كلها أو بما حصل عليه من طريق التأمين أو أى طريق آخر. فقد يلحق ضرر بالمستأجر نتيجة هلاك أحد المحاصيل ويؤدى إلى نقص كبير فى

ريع الأرض، ولكنه يكون قد حقق أرباحاً في زراعة محاصيل أخرى خلال مدة الإيجار تعوضه عن خسارته، سواء حقق الربح في مدة سابقة أو في مدة لا حقه على الهلاك، ذلك أنه متى حقق المستأجر كسباً في مواسم زراعية أخرى فإنه من المنطقي أن يتحمل نقص الربح في موسم آخر متى كان ذلك الكسب يجبر خسارته في الحدود التي سنبينها. وينبنى على ذلك أنه إذا كان النقص الكبير في الربح قد حدث في بداية مدة الإيجار، فإنه لا يحق للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة، إذ قد يتحقق له الربح الجابر للضرر خلال المدة الباقية من الإيجار. وقد يكون المستأجر قد أمن لدى إحدى شركات التأمين عما يصيب زراعته من تلف نظير ما يدفعه من أقساط، وكان مقتضى القواعد العامة في هذه الحالة أن حصول المستأجر على مبلغ التعويض لا يمنع من الرجوع على المؤجر لأن الأخير لم يكن طرفاً في عقد التأمين، ومن ثم لا شأن له به أن نص المادة ٦١٦ جعل له هذا الشأن، وقرر عدم إسقاط الأجرة عنه إذا عوض المستأجر من طريق التأمين. كما قد يحصل المستأجر على تعويض من ناحية أخرى، كأن يكون سبب الهلاك خطأ الغير فرجع عليه المستأجر بالتعويض أو يكون سبب الهلاك كارثة عامة فأعطت الحكومة للمستأجر تعويضاً عما أصابه من ضرر. ويراعى أن المستأجر لا يحرم من إسقاط الأجرة أو إنقاصها لمجرد حصوله على تعويض أياً كان، بل يشترط أن يؤدي حصوله على التعويض ألا يصبح النقص في ريع الأرض كبيراً، فإذا ظل النقص في الربح كبيراً رغم التعويض الذي حصل عليه المستأجر، كان له الحق في طلب نقص الأجرة إلى الحد الذي يجعل النقص في الربح يسيراً، ولكن لا يشترط أن يؤدي التعويض إلى رفع كل خسارة عن المستأجر، وهذا الحل

ينفق مع إرادة المشرع الذى قضى بالألا تنقص الأجرة إلا إذا ترتب على الهلاك نقص كبير فى الربيع (م ٦١٦/٢). (توفيق فرج ص ٢٢٣ - محمد لبيب شنب ص ٣٣٣ - أحمد سلامة ص ٢٢٥).

● **إثبات القوة القاهرة وهلاك المحصول :** يقع عبء إثبات القوة القاهرة وهلاك المحصول على عاتق المستأجر ويجوز له إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات القانونية بما فيها البيئة والقرائن.

عدم تعلق حكم المادة بالنظام العام : حكم المادة ٦١٦ مدنى مما لا يتعلق بالنظام العام حيث يجوز الإتفاق على ما يخالفه فيجوز أن يشترط المستأجر ضمان المؤجر لاي زرع يهلك ولو لم يترتب على هلاكه نقص كبير فى ربيع الأرض، كما يجوز أن يشترط المؤجر إعفاءه من إسقاط الأجرة أو إنقاصها فى حالة الهلاك الكلى أو الجزئى.

من أحكام القضاء:

١- حق المستأجر فى طلب إنقاص الأجرة وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٦١٦ مشروط بشرطين: الأول منهما أن يكون هلاك المحصول بسبب قوة القاهرة والآخر ألا يكون قد إشتراط فى العقد عدم مسئولية المؤجر عن الهلاك لهذا السبب، وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن إصابه الزرع بدودة القطن لا يعتبر قوة القاهرة، لأن يشترط فى القوة القاهرة أن تكون غير متوقعة - وهذا قول صحيح فى القانون - وكان نزاع فى أن عقد الإيجار تضمن إتفاقاً بين الطرفين على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من تلف بسبب القوة القاهرة، فإن النعي عليه خطؤه فى تطبيق القانون يكون غير قائم على أساس. والإتفاق

علي عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من هلاك بسبب القوة القاهرة إتفاق جائزة قانونا ولا مخالفة فيه للنظام العام، كما أن عقد الإيجار الذي يتضمن هذا الإتفاق لا يعتبر من عقود الإذعان ولا إرتباط بين المادتين ٥٦٩ و ٦١٦ من القانون المدني ولا تلازم بينهما في التطبيق فكل مجال خاص، ذلك أن المادة الأولى منها تنظم إلتزامات المؤجر نحو المستأجر في حالة هلاك العين المؤجرة ذاتها وبصفة عامة سواء أكانت أرضا زراعية أو غير ذلك، بينما تعني الثانية بوضع أحكام هلاك المحصول الناتج من الأرض الزراعية المؤجرة بصفة خاصة، وإذن فمتي كان النزاع إنما يدور حول هلاك بعض المحصول الناتج من الأرض المؤجرة ولا صلة للهلاك بالأرض ذاتها، فإن المادة ٦١٦ سالفه الذكر تكون وحدها هي الواجبة التطبيق.

(نقض جلسة ١٩٥٨/١١/١٣ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٩ ص-٦٨٩)

* * *

بقاء المستأجر حتى نضج الغلة

النص التشريعي (مادة ٦١٧) :

يجوز للمستأجر إذا لم تنضج غلة الأرض عند إنتهاء الإيجار بسبب لابد له فيه أن يبقى بالعين المؤجرة حتي تنضج الغلة علي أن يؤدي الأجرة المناسبة.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٦١٦ لبيي و ٥٨٤ سوري و ٨٠٣ عراقي و ٦١٧ لبناني و ٥٠٧

سوداني و ٨٢١ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

تعرض هذه المادة لحالة ما إذا لم تنضج غلة الأرض عند إنتهاء الإيجار لسبب لا يد للمستأجر فيه، فيبقى بالعين المؤجرة حتي تنضج الغلة ويؤدي من الأجرة ما يتناسب مع المدة الزائدة، علي 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 معتبرا جزءا من الأجرة ومضمونا بكل ضماناتها.

ويفترض في كل هذا أن غلة الأرض لم تنضج لسبب لابد للمستأجر فيه، كأن يرجع السبب إلي تغييرات الجو أو انخفاض النيل، فإن كان له يد في التأخير، كأن كان قد تأخر في الزرع، أو لم يعن بالزراعة العناية الكافية حتي تنضج في ميعادها كان هو المسئول عن ذلك، ويترك الأمر لتقدير القاضي.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني الجزء ٤ ص ٦١٠ و ٦٢١)

رأي الفقه:

يتبين من نص المادة ٦١٧ مدني أن المستأجر قد يبقى في العين حتي بعد إنقضاء المدة الأصلية، بل حتي بعد إنقضاء مدة الإمتدادات بحكم القانون، وذلك إذا لم تنضج غلة الأرض عند إنقضاء هذه المدة.

ويشترط أن يكون عدم نضج الغلة راجعاً إلي سبب لا يد للمستأجر فيه، فإن كان ذلك راجعاً إلي خطأ المستأجر، كأن يكون قد تأخر في الزرع، أو يثبت أنه لم يعن بالزراعة العناية الكافية حتي تنضج في ميعادها أو يزرع محصولاً لا يتم نضجه قبل إنتهاء الإيجار خلافاً لما هو متفق عليه في العقد، كان هو المسئول عن ذلك، ويجب عليه فوق أدائه الأجرة المناسبة لبقائه في العين حتي ينضج المحصول أن يدفع المالك تعويضا عن الضرر الذي أصابه من جراء بقاء المستأجر في الأرض بعد نهاية الإيجار. أما إذا كان عدم نضج المحصول لا يرجع إلي خطأ المستأجر، كأن يرجع إلي تغيرات الجو أو إنخفاض النيل وما إلي ذلك، فإن مسئولية المستأجر تنتفي، ويكون له البقاء في الأرض حتي ينضج المحصول مع دفع الأجرة المناسبة دون تعويض. ويقدر القاضي ما إذا كان عدم نضج المحصول يرجع إلي خطأ المستأجر أو يرجع إلي سبب لا يد له فيه. ويبدأ بإثبات حالة الزراعة وأنها لم تنضج بمجرد إنقضاء مدة الإيجار، ثم يقع علي المؤجر بعد ذلك عبء إثبات أن عدم النضج يرجع إلي خطأ المستأجر، وإلا فالمفروض أنه يرجع إلي سبب لا يد له فيه.

ويترتب علي عدم نضج المحصول لسبب لا يد للمستأجر فيه أن يمتد الإيجار إلي أن ينضج المحصول ويحصد. وإمتداد الإيجار هنا يكون بحكم

القانون، ويمتد بنفس الشروط والضمانات والأجرة، ولكن للمدة اللازمة لنضج المحصول فيدفع المستأجر للمؤجر 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، وللمؤجر عليه حق إمتياز. وليس ذلك كله إلا تطبيقاً للقواعد العامة.

(الوسيط-٢٦ للدكتور السنهاوي- ص ١٢٥٦ وما بعدها، والمراجع السابقة)

• بقاء المستأجر بالعين المؤجرة رغم إنتهاء الإيجار حتى تنضج الغلة :

لقد أجاز المشرع للمستأجر البقاء في العين المؤجرة رغم إنتهاء عقد الإيجار وذلك حتى تنضج غلة الأرض على أن يؤدي الأجرة المناسبة، وأن يكون عدم نضج الغلة راجعاً إلى سبب لا يد له فيه. أي أنه يشترط لبقاء المستأجر في العين بعد إنتهاء الإيجار أن يكون عدم نضج المحصول أو عدم حصاده راجعاً إلى سبب بيعد عن المستأجر، وأن يؤدي الأجرة المناسبة. وبالتالي يمتد الإيجار بحكم القانون حتى ينضج المحصول ويحصد ويكون إمتداد العقد بنفس الشروط والضمانات والأجرة. أما إذا كان تأخر نضج المحصول أو عدم حصده راجعاً إلى فعل المستأجر كأن يكون قد تأخر في البذر أو لم يعن بالزراعة العناية الكافية لنضجها في ميعادها، فإنه يكون مسئولاً عن التأخر ويكون للقاضي حينئذ أن يحكم عليه بتعويض كل عن الأضرار المترتبة على ذلك، ولو جاوزت قيمة الأجرة المستحقة عن المدة اللازمة لنضج المحصول. (توفيق فرج ص ٢٦٦- شنب ص ٤٥٣).

وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدى أنه: "فإن كان أى المستأجر يد فى التأخير كأن كان قد تأخر فى الزرع أو لم يعن بالزراعة العناية الكافية حتى تتضج فى ميعادها، كان هو المسئول عن ذلك، ويترك الأمر لتقدير القاضى". (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢١)

إثبات عدم نضج المحصول بسبب لا يد للمستأجر فيه : يفترض دائماً فى تأخير نضج المحصول وحصده أنه حدث بسبب لا يد للمستأجر فيه، فلا يكلف المستأجر إثبات هذا السبب، بل يتعين على المؤجر إذا إدعى خطأ المستأجر أن يثبت ذلك الخطأ. ولما كانت القاعدة أن الإيجار المعين المدة ينتهى بإنقضاء هذه المدة دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء فإنه يقع على المستأجر الذى يريد الإفادة من حكم المادة ٦١٧ والتمسك بإمتداد الإيجار إلى حين نضج المحصول أو حصده عبء إثبات عدم نضج المحصول نضج المحصول أو حصده عند إنتهاء المدة المعينة فى العقد. ولذلك ينبغى عليه أن يبادر إلى رفع دعوى بإثبات حالة الزراعة عند إنتهاء مدة الإيجار. (سليمان مرقس ص ٥٤ - شبن ص ٣٥٣).

* * *

المحافظة على الأرض لانتفاع المستأجر اللاحق

النص التشريعي (مادة ٦١٨) :

لا يجوز للمستأجر أن يأتي عملاً يكون من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من يخلفه. ويجب عليه بوجه خاص قبيل إخلاء الأرض أن يسمح لهذا الخلف بتهيئة الأرض وبذرها إذا لم يصبه ضرر من ذلك.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٦١٧ لبيي و ٥٨٥ سوري و ٨٠٤ عراقي و ٦١٨ لبناني و ٥٠٨ سوداني و ٨٢٣ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

تعرض المادتان ٨٢٧، ٨٢٨ لتنظيم علاقة المستأجر السابق بالمستأجر اللاحق وتقوم هذه العلاقة على التعاون، فالمستأجر السابق يلتزم إلتزاماً سلبياً ألا يأتي عملاً يكون من شأنه أن ينقص أو يؤخر إنتفاع المستأجر اللاحق، كأن يتباطأ في جني المحصول أو يعرقل من إعداد الأرض للزراعة القادمة.

ويلتزم إلتزاماً إيجابياً بتمكين المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض وبذرها حتي لو كان ينته من حصد محصوله مادام لا يصيبه ضرر من ذلك، ويلتزم كذلك بأن يترك من المأوي والتسهيلات الأخرى ما يلزم لأعمال الزراعية للمستأجر اللاحق.

ويجب علي المستأجر اللاحق أن يترك للمستأجر السابق من المأوي والتسهيلات ما يلزم لحصد ما يبقى من المحصول، ويتبع عرف الجهة في

كل ذلك، وقد عرض التقنين الحالي م ٤٧٢/٣٨٧ لحكم واحد من هذه الأحكام، فنص علي أنه يجب علي مستأجر الأرض للزراعة الذي قاربت مدة إيجاره علي الإنتهاء أن يمكن المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض للزراعة والبذر ما لم يحصل للمستأجر السابق ضرر من ذلك.
(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤ ص ٦١٨)

رأي الفقه:

يتبين من نص المادة ٦١٨ مدني أن العلاقة ما بين المستأجر السابق للأرض الزراعية والمستأجر اللاحق أن تقوم علي التعاون، فيؤدي كل للآخر ما يحتاج من المعونة مادام ذلك لا يعود عليه بالضرر. والأصل أنه لا يوجد فاصل واضح ما بين الإنتهاء من جميع أعمال الزراعة السابقة والإبتداء في أعمال الزراعة اللاحقة، وكثيراً ما تتداخل هذه في تلك، فيتواجد المستأجر السابق في الأرض قائماً بأعمال الحصاد، ويتواجد المستأجر اللاحق فيها، فينظم القانون علاقة كل منهما بالآخر، فيلتزم المستأجر السابق إلتزاماً سلبياً بالألا يأتي عملاً من شأنه أن ينقص أو يؤخر في إنتفاع المستأجر اللاحق بالأرض، كأن يتباطأ في جني المحصول أو يعرقل المستأجر اللاحق في أعماله التي ترمي إلي إعداد الأرض للزراعة القادمة. ويلتزم إلتزاماً إيجابياً بتمكين المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض للزراعة وبزرها.

ويجب علي المستأجر اللاحق من جهته أن يقدم التسهيلات اللازمة للمستأجر السابق في حصد محصوله. ويتبع فيما يتعلق بواجب المستأجر اللاحق أو فيما يتعلق بواجب المستأجر السابق، ما جري عليه العرف الزراعي في الجهة.

ولما كان حق المستأجر حق شخصي في ذمة المؤجر، فلا يجوز لكل من المستأجر السابق والمستأجر اللاحق إلا أن يرجع علي المؤجر وهو الذي يتوسط بينهما. فإذا أراد المستأجر اللاحق إلا أن يرجع علي المؤجر وهو الذي يتوسط بينهما. فإذا أراد المستأجر اللاحق إخلاء الأرض من المستأجر السابق بعد إنتهاء الحصاد وجمع المحصول لم يستطع أن يرفع عليه دعوى مباشرة بالإخلاء، بل يجب أن يتوسط المؤجر في ذلك، وإذا تسبب المستأجر السابق في تلف الأرض أو جعلها غير صالحة للزراعة فوراً بخطأ منه لم يستطع المستأجر اللاحق ان يرجع عليه مباشرة بالتعويض إذ لا رابطة تقوم بينهما، بل يرجع علي المؤجر بالتعويض، ثم يرجع المؤجر علي المستأجر السابق.

ولكن يجوز أن يستعمل المستأجر اللاحق، بإعتباره دائناً للمؤجر، دعوى هذا الأخير، فيطالب المستأجر السابق بالإخلاء وبالتعويض، عن طريق الدعوى غير المباشرة.

(الوسيط ٢٠٦- للدكتور السنهاوي ص ١٣٦ وما بعدها والمراجع السابقة)

• إلتزامات المستأجر السابق نحو المستأجر اللاحق : يجب على

المستأجر السابق ألا يأتي عملاً يكون من شأنه أن ينقص أو يؤخر إنتفاع المستأجر اللاحق كأن يعرقل من إعداد الأرض للزراعة القادمة أو أن يتباطأ في جنى المحصول، فيفوت على المستأجر اللاحق موسم الزراعة ويلحق به ضرراً بالغاً. كما أوجب المشرع على المستأجر السابق تمكين المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض وبزرها حتى لو كان لم ينته من محصوله ما دام لا يصبه ضرر من ذلك، وكذلك بأن يترك من المأوى المبنية والغير المبنية والتسهيلات الأخرى ما يلزم لأعمال الزراعة

للمستأجر اللاحق. (أحمد سلامة ص ٣٨٩). ولكن إلتزام المستأجر السابق بتمكين المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض وبزرها مشروط بألا يصبه ضرر من ذلك. على ألا يكون الضرر تافهاً وإلا كان المستأجر متعسفاً فى إستعماله حقه إذا ترتب على ذلك أن لحق بالمستأجر الجديد ضرر جسيم لا يتناسب مع المنفعة التى تعود على المستأجر القديم. (أحمد سلامة ص ٣٩٠). وقد كانت المادة ٨٢٨ من المشروع التمهيدي تنص على أنه "يجب على المستأجر عند إخلاء الأرض أن يترك لمن يخلف من المأوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لأعمال الزراعة فى السنة التالية وكذلك يجب على خلف المستأجر أن يترك له من المأوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لحصد ما يبقى من المحصول، وفى كلتا الحالتين تجب مراعاة عرف الجهة". (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٢٣ وما بعدها). إلا أن لجنة المراجعة حذفت هذه المادة إكتفاء بالقواعد العامة، وهذه القواعد تطابق بالفعل ما كان وارداً بالمادة المحذوفة، ومن ثم يجب العمل بها رغم حذفها. (الأستاذ فهمى الخولى شرح قواعد إيجار الأراضي الزراعية وأحكام التقاضى فيها الطبعة الأولى ١٩٦٧ ص ٣٣٦ - أحمد سلامة ص ٣٩٠ وما بعدها - مرقس ص ٧٨٣).

عدم جواز رجوع المستأجر اللاحق على المستأجر السابق بدعوى مباشرة :

رأينا أن المادة ٦١٨ مدنى قد ألقت إلتزامات على المستأجر الاسبق لمصلحة المستأجر اللاحق إلا أنها لم تنص على أن هذا الأخير له حق رفع دعوى مباشرة على الأول. ومن ثم إذا لم يقم المستأجر السابق بإلتزاماته المنصوص عليها فى المادة ٦١٨ مدنى لا يكون أمام المستأجر اللاحق

سوى الرجوع إلى المؤجر يسأله مطالبة المستأجر السابق فى تنفيذ إلتزاماته، فإن لم ينفذ كان له فى هذه الحالة رفع دعوى غير مباشرة على المستأجر السابق حتى توافرت شروطها أو مطالبة المؤجر بتعويض الأضرار التى عادت عليه نتيجة عدم تنفيذ المستأجر السابق إلتزاماته.

* * *

المزارعة

محل المزارعة – طبيعة المزارعة

النص التشريعي (مادة ٦١٩) :

يجوز أن تعطي الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر في مقابل أخذ المؤجر جزءاً معيناً من المحصول.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٦١٨ لبيي و ٥٨٦ سوري و ٨٠٥ عراقي.

الأعمال التحضيرية :

تعرف هذه المادة المزارعة بأنها إيجار أرض زراعية أو مغروسة بالأشجار، وتكون الأجرة فيها جزءاً من المحصول، فللمزارعة إذن خاصيتان:

(أ) هي شركة ما بين المؤجر والمستأجر.

(ب) شخصية المؤجر ملحوظة فيها.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤ ص ٦١٩)

رأي الفقه :

المزارعة عقد إيجار يقع علي أرض زراعية، سواء كانت أرضاً عراً 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 إردبا من القمح) لم يكن العقد من مزارعة بل هو عقد إيجار عادي يقع علي أرض زراعية، والأجرة فيه ليست نقوداً، لأن الأجرة في الإيجار العادي قد تكون نقوداً وقد تكون أي تقدمه أخري (م ٥٦١ مدني).

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 إقتسم فيها الشركاء صافي الأرباح. فالمزارعة، علي التحديد المتقدم، عقد إيجار وليس عقد شركة، إذ هو يلزم المؤجر أن يقدم أرضاً للمستأجر ينتفع بزراعتها في مقابل أجره يتقاضاها المؤجر منه. ولكن ليس بعقد إيجار عادي، لأن الأجرة فيه نسبة معينة من المحصول. فالمؤجر يساهم في الربح وفي الخسارة كما يساهم الشريك. وتشبه المزارعة الشركة أيضاً في أنها عقد لشخصية المستأجر فيه إعتبار جوهري، فتبطل للغلط في شخص المستأجر، ولا يجوز التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن إلا برضاء المؤجر، وتنتهي بموت المستأجر، وهذه كلها خصائص يشترك فيها عقد المزارعة مع عقد الشركة ولكن المزارعة تتميز عن الشركة في أن نصيب المؤجر فيها حصة من نفس المحصول الناتج من الأرض لا من صافي الأرباح، وتتميز عنها أيضاً في أن نية المتعاقدين لم تتصرف إلي تكوين شخص معنوي مستقل عن شخصيهما وينقل إليه كل منهما حصة التي يساهم بها في الشركة، بل إن الإنتفاع بالأرض إلترم به المؤجر نحو المستأجر في مقابل أجره إلترم

بها المستأجر نحو المؤجر، ولم يلتزم أي منهما نحو شخص معنوي مستقل عنهما كما يلتزم الشركاء نحو الشركة.

ومن ثم ألحق المشرع عقد المزارعة بعقد الإيجار وبسريان أحكام الإيجار عليه.

(الوسيط ٢-٦. للدكتور السنهوري ص ١٣٦٤ وما بعدها والمراجع السابقة)

• جواز إعطاء الأرض الزراعية المغروسة بالأشجار مزارعة مقابل جزء من

المحصول : لقد أجاز المشرع للمؤجر أن يعطى الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر فى مقابل أخذه جزءاً معيناً من المحصول. والمقصود بالمزارعة هى عقد إيجار يعطى بموجبه المؤجر أرضاً زراعية سواء كانت أرضاً عادية أو كانت مغروسة بالأشجار إلى شخص آخر سمي المزارع يزرعها أو يستثمرها فى مقابل أخذه جزءاً معين من ذات المحصول. ولكن لا يعتبر العقد مزارعة إذا كانت الأجرة مقداراً معيناً من المحصول ففي هذه الحالة يكون عقد إيجار عادى وليس عقد مزارعة. كذلك لا يكون العقد مزارعة إذا كان المقابل مبلغاً من النقود ولو تحدد على أساس نسبة من المحصول، كأن يتفق على أن يحصل المؤجر على نصف الربح الناتج عن بيع المحصول. ولا يكون العقد مزارعة إذا إتفق على أن يكون المقابل نسبة معينة من المحصول بشرط ألا يقل عن قدر معين أو بشرط ألا يزيد على قدر معين كأن يتفق على أن تكون الأجرة ثلث المحصول بشرط ألا يقل عن خمسة أرادب أو بشرط ألا يزيد على خمسة أرادب لأن الأجرة تكون قد تحددت مقدماً وبمقدار ثابت (السنهوري ص ١٣٦٥ - شنب ص ٥٢٦ - أحمد سلامة ص ٣٢٩).

وقد قضت محكمة زفتى الجزئية بأن: "تعتبر قسمة المحصول بين طرفي المزارعة عنصراً أساسياً فيها بحيث يكون نصيب كل منهما نسبة أو حصة معينة من المحصول، أما إذا إتفق على إعطاء صاحب الأرض كمية محددة من المحصول كخمس أو أدب مثلاً كان العقد إيجاراً نقدياً الأجرة فيه عينية. وحيث أنه بالبناء على ما تقدم، وكان الثابت من العقد سند الدعوى - في البند الخامس منه - أن جميع محاصيل الأطيان يتعين توريدها لمخازن المالك أولاً بأول وأن الفائض من المحصول بعد سداد المصروفات يقسم مناصفة بين الطرفين ومن ثم فإن العقد سند الدعوى هو عقد مزارعة". (الدعوى ٩٦١ لسنة ١٩٧٥ جلسة ١٩٧٦/١٢/٢٧)

وتختلف المزارعة عن عقد الإيجار فيما يلي:- (١) أن الأجرة في المزارعة نسبة معينة من محصول الأرض ذاتها بينما الأجرة في عقد الإيجار قد تكون مبلغاً من النقود وقد تكون أى تقدمية أخرى. (٢) أن المزارعة لا ترد إلا على أرض زراعية عادية أو أرض مغروسة بالأشجار، أما الإيجار فيرد على الأرض الزراعية وغيرها. كما تتميز المزارعة عن عقد الشركة فيما يلي :- (١) أنه لا يترتب على إتفاق المؤجر والمزارع وجود شخص معنوى يلتزم في مواجهته كل منهما كالشركة، بل أن أحدهما يلتزم في مواجهة الآخر. (٢) نصيب المؤجر في المزارعة هي حصته من ذات المحصول الناتج من الأرض لا من صافي الأرباح كالشركة. (٣) أن المزارعة لا تكون إلا في الأرض الزراعية أو الأرض المغروسة بالأشجار، عكس الشركة. كما تتميز المزارعة عن عقد العمل في أن :- (١) المزارع في المزارعة لا يعمل تحت إدارة أو

إشراف المؤجر وإنما يقف معه موقف المساواة ولا يخضع لتوجيهه ولا يقتضى منه أجراً بل يقاسمه، أما فى عقد العمل يتعهد العامل بالعمل فى خدمة صاحب العمل وتحت إدارته أو إشرافه مقابل أجر يتعهد به صاحب العمل. وكان عقد المزارعة وفقاً لقانون الإصلاح الزراعى عقداً رضائياً يكفى التراضى لإنعقاده فلم تكن الكتابة لازمة لا لإنعقاده ولا لأثباته، وفقاً لأحكام المادة ٣٦ ثم صدر القانون ١٧ لسنة ١٩٦٣ معدلاً لهذه المادة واشترط الكتابة لإنعقاد المزارعة فأصبح هذا العقد شكلياً، ومن ثم فإن لم يوجد عقد مكتوب أو وجد ولم تودع صورته بالجمعية فلا تقبل الدعوى ولا يجوز إخراج المستأجر من الأرض وإنما تحرر له الجمعية عقد إيجار - إذا رفض المالك - بالأجرة القانونية. (أنور طلبه ص ٣٠٩)

* * *

نطاق سريان أحكام الإيجار على المزارعه

النص التشريعي (مادة ٦٢٠) :

تسري أحكام الإيجار على المزارعة مع مراعاة الأحكام الآتية إذا لم يوجد إتفاق أو عرف يخالفها.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٦١٩ لبيي و ٥٨٧ سوري.

الأعمال التحضيرية :

تعرض هذه المادة لبيان الأحكام التي تنظم عقد المزارعة فهي على الترتيب.

(أ) الإتفاق والعرف، (ب) فإذا لم يوجد إتفاق أو عرف فتسري الأحكام التي أوردها المشروع، وهي الأحكام التي سيأتي ذكرها، (ج) فإن لم توجد فتسري أحكام إيجار الأراضي الزراعية ثم أحكام عقد الإيجار بوجه عام (د) فإن لم توجد فتسري أحكام الشريعة الإسلامية.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤ ص ٦٢٨)

رأي الفقه :

تسري على المزارعة أحكام، هي وفقا للترتيب التالي:

(١) إتفاق المتعاقدين.

(٢) فإن لم يوجد إتفاق 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 الاراضي الزراعية فأحكام عقد الإيجار بوجه عام.

وقد عرض المشرع تحت عنوان المزارعة - في المواد من ٦٢١ إلى ٦٢٧ من القانون المدني - لمدة المعارضة وألحق بالأرض الأدوات الزراعية والمواشي - وأوجب علي المزارع أن يبذل من العناية في الزراعة ما يبذله في شئون نفسه وفي المحافظة علي الأرض وصيانتها ما يبذله الشخص المعتاد - ووزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها فإذا هلكت تحمل كل منهما تبعة هلاك حصته - وحرّم على المستأجر أن ينزل عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن إلا برضاء المؤجر - وجعل المزارعة تنتهي بموت المزارع - وحدد حقوق كل من الطرفين إذا إنتهت المزارعة قبل إنقضاء مدتها.

ثم جاء قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بحكم هام في المزارعة إذا اوجب الا يزيد المالك على النصف في المحصول بعد خصم جميع المصروفات (م ٢٣ منه) اما وجوب لا نقل المدة على ثلاث سنوات (م ٣٥ منه) وإمتداد العقد بحكم القانون (م ٣٩ مكرر وم ٣٩ مكرر "أ" منه) فشأن المزارعة في ذلك شأن الإيجار العادي للأرض الزراعية.

وتتعدد المزارعة كسائر العقود بإيجاب وقبول من المتعاقدين (م ٣٩ ق ١٧٨ لسنة ١٩٥٢) ويجب القول ان المزارعة التي تكون لمدة ثلاث سنوات والتي يكون نصيب المالك فيها النصف لا يشترط فيها الكتاب للإلتعاد ولا للإثبات فيجوز للمزارع أن يثبت بجميع الطرق ومنها البينة

والقرائن أنه دخل الأرض كمستأجر وعند ذلك يفترض القانون ان العقد مزارعة مدتها ثلاث سنوات ونصيب المالك فيها النصف ويثبتن من ذلك أن الكتابة ليست ركناً شكلياً في عقد المزارعة كما هي في الإيجار العادي للأرض الزراعية.

والتي يقع بين المزارع والمؤجر ولا يشترط في المؤجر أن يكون مالكا للأرض فصاحب حق الإنتفاع والمستأجر الأصلي وأى شخص يملك التصرف في الإنتفاع بالأرض يستطيع أن يؤجرها مزارعة كما يستطيع ان يؤجرها إيجاراً عادياً.

ويجب ان يكون التراضي خاليا من العيوب فإذا شابه غلط أو تدليس أو اكراء كانت المزارعة قابلة للإبطال ويلاحظ هنا ان شخصية المزارع ذات إعتبار جوهري في المزارعة فان المؤجر يتخير عادة المزارع لصفات شخصية فيه من امانة والكفاية وحسن المعاملة فعلى هذه الصفات يتوقف حصن إستغلال الأرض ومآنتجه من محصول يشارك فيه المؤجر ومن ثم يكون الغلط في شخص المزارع غلطاً جوهرياً يترتب عليه ان تكون المزارعة قابلة للإبطال وإذا أبطلت المزارعة أو كانت باطلة كان المحصول للمؤجر على ان يرد للمزارع ما انفقته مع تعويض عادل عما قام به من العمل وذلك فياساً على حالة ما إنتهت المزارعة قبل إنقضاء مدتها على ما نصت عليه المادة ٦٢٧ مدنى.

اما التقنين المدنى العراقى فقد نص فى المادة ٨١٥ منه على انه إذا فسخت المزارعة أو وقعت باطلة يكون المحصول كله لصاحب البذر وللطرف الآخر اجر المثل.

(الوسيط-٦-٢. مجلد للدكتور السنهوري-ص ١٢٦٧ ومابعدها والمراجع السابقة)

• الأحكام التي تسرى على المزارعة : لقد نصت المادة ٦٢٠ مدنى

على أن "تسرى أحكام الإيجار على المزارعة مع مراعاة الأحكام الآتية إذا لم يوجد إتفاق أو عرف يخالفها". فتسرى إذن على المزارعة الأحكام الآتية:- (١) إتفاق المتعاقدين. (٢) العرف الزراعى. (٣) الأحكام التى أوردها المشرع فى التقنين المدنى خاصة بالمزارعة وهى الأحكام المنصوص عليها فى المواد من (٦١٩ - ٦٢٧ مدنى). (٤) الأحكام التى أوردها المشرع فى التقنين المدنى خاصة بإيجار الاراضى الزراعية ثم الإيجار عامة .

إثبات عقد المزارعة : يسرى على إثبات عقد المزارعة ما يسرى على

إثبات عقد الإيجار النقدى وقد أوردنا أحكام إثبات عقد الإيجار النقدى بالتفصيل فى التعليق على المادة ٥٥٨ مدنى "فنحيل إليها".

من أحكام القضاء :

١- عقد الإيجار الذي يتعين إيداع نسخه بالجمعية التعاونية الزراعية الذي يختص القضاء الجزئي بنظر المنازعات الناشئة عنه طبقاً لقانون الإصلاح الزراعي هو عقد الإيجار نقداً أو مزارعة أما عقد تبادل الإنتفاع الزراعي فلا يعد كذلك.

(الطعن رقم ٢٧٧ - لسنة ٥٨ ق - تاريخ الجلسة ١١ / ٠٢ / ١٩٩٢)

٢- النص فى المادة ٣٦ من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي المعدلة بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ على أنه "يجب أن يكون عقد الإيجار مزارعة أو نقداً - ثابتاً بالكتابة أياً كانت قيمته وكذلك كل اتفاق على استغلال أراضي زراعية ولو كان لزراعة واحدة. ويحرر العقد من ثلاث

نسخ على الأقل توقع من أطرافه، ويحتفظ كل من المتعاقدين بنسخة منها وتودع نسخة أخرى بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة في القرية الكائنة في زمامها الأطيان المؤجرة، فإذا لم توجد جمعية في تلك القرية فيكون الإيداع بالجمعية التعاونية الزراعية المشتركة في المركز التابعة له القرية - ويقع عبء الالتزام بالإيداع على المؤجر في المادة ٣٦ مكرراً (ب) من القانون المذكور المضافة بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ والمعدلة بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ على أن "لا تقبل المنازعات والدعاوى الناشئة عن إيجار الأراضي الزراعية مزارعة أو نقداً أمام أية جهة إدارية أو قضائية ما لم يكن عقد الإيجار مودعاً بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة. فإذا كان عقد الإيجار مكتوباً ولم تودع نسخة منه بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة، فلا تقبل المنازعات والدعاوى الناشئة عن هذا العقد ممن أخل بالالتزام بالإيداع" يدل على أن تطبيقهما يقتصر على عقود إيجار الأراضي الزراعية التي تزرع بالمحاصيل الحقلية العادية، والمنازعات الخاصة بهذه العقود دون تلك المتعلقة بعقود إيجار الأراضي الزراعية التي تؤجر لزراعتها حدائق أو مشاتل التي تخضع في شروط قبولها للقواعد العامة في قانون المرافعات.

(الطعن رقم ٩٥ - لسنة ٥٩ ق - تاريخ الجلسة ٠٩ / ٠٤ / ١٩٩٧)

* * *

مدة المزارعة

النص التشريعي (مادة ٦٢١) :

إذا لم تعين مدة المزارعة كانت المدة دورة زراعة سنوية

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٦٢٠ لیبی و ٥٨٨ سورى و ٨٠٧ عراقى .

الأعمال التحضيرية :

المزارعة إذا لم تحدد لها مدة تكون لمدة دورة زراعية سنوية وقد صرح بهذا الحكم فى المزارعة وهو مفهوم كذلك فى إيجار الاراضى الزراعية بوجه عام.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى – الجزء ٤ ص ٦٣٠)

رأى الفقة :

جاء نص المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعى رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ محددا مدة إيجار الأرض بما لا يقل عن ثلاث سنوات وهذا النص يسرى على المزارعة ومن ثم يعتبر ناسخاً لنص المادة ٦٢١ مدنى ويكون الحد الأدنى لمدة المزارعة ثلاث سنوات أى ثلاث دورات زراعية سنوية وقد راعى القانون فى ذلك مصلحة الفلاح حتى يستقر فى الأرض ويستغلها مدة كافية وهذا الحد الأدنى يتعلق بالنظام العام فلا يجوز النزول عنه ولا الإتفاق على مخالفته.

ويستثنى من المدة زراعة القصب فقد صدر قرار تفسيرى يجعلها سنتين وأربعة أشهر (مدة اخذ محصولين) أى غرس وخلفة اولى بحيث

يستمر المزارع فى الأرض مدة الثمانية اشهر الباقية من ثلاث سنوات بموجب إيجار عادى فيزرع الأرض اما زراعة نيلية (ذره أو أرز) واما خضارا أو مقاتاً ويدفع الأجرة عن ثلثى السنة بما يعادل ثلثى سبعة امثال الضريبة.

(الوسيط-٦. مجلد للدكتور السنهوري - ص ١٣٧١ وما بعدها والمراجع السابقة)

● **مدة المزارعة :** يتم تعيين مدة المزارعة وفقاً لإتفاق الطرفين، فإن لم يوجد إتفاق عقدت للمدة التى يحددها العرف. فإن لم يوجد عرف كانت مدتها دورة زراعية سنوية طبقاً لنص المادة ٦٢١ مدنى والتى تقضى بان " إذا لم تعين مدة المزارعة، كانت المدة دورة زراعية سنوية". كما جاء بمذكرة المشروع التمهيدى أنه " المزارعة إذا لم تحدد لها مدة، يكون لمدة دورة زراعية سنوية، وقد صرح بهذا الحكم فى المزارعة وهو مفهوم كذلك فى إيجار الأراضى الزراعية بوجه عام .(مجموعة الاعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣٠) .

مدة المزارعة فى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى :

لقد جعلت المادة ٣٥ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى عقود إيجار الأراضى الزراعية - نقداً أو مزارعة- ممتدة إمتداداً قانونياً بعد إنتهاء مدتها، بحيث لا يستطيع المؤجر إخراج المستأجر من الأرض المؤجرة إلا لأحد الأسباب التى حددها القانون، وبهذا تكون هذه المادة قد نسخت حكم المادة ٦٢١ مدنى بإعتبارها من ناحية لا حقه عليها ومن ناحية أخرى بإعتبارها نصاً آمراً. غير أن الإمتداد القانون للإيجار أصبح لا يسرى على عقود الإيجار بالمزارعة كالإيجار بالنقد على حد سواء، التى تبرم إعتباراً من ١٩٩٢/٦/٢٩ وكذلك لا يسرى على العقود

المبرمة قبل العمل بهذا القانون، والتي تنتهى بإنتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ويتفق الطرفان على إستمرارها بعد إنقضاء هذه المدة، وذلك عملاً بالمادة ٣٣ مكرراً (ز) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المعدلة بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢. وبذلك تصبح هذه العقود جميعاً خاضعة فى تحديد مدتها لحكم المادة ٦٢١ مدنى، وللقواعد التى تحكم المدة فى الإيجار.

من أحكام القضاء:

١- لما كانت المادة ١٥١ من قانون الزراعة رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ المعدل بالقانونين رقمي ١١٦ لسنة ١٩٨٣، ٢ لسنة ١٩٨٥ تنص على أنه "يحظر على مالك الأرض أو نائبه أو المستأجر أو الحائز للأرض الزراعية بأي صفة ترك الأرض منزرعة لمدة سنة من تاريخ آخر زراعة رغم توافر مقومات صلاحيتها للزراعة ومستلزمات إنتاجها التي تحدد بقرار من وزير الزراعة، كما يحظر عليهم ارتكاب أي فعل أو الامتناع عن أي عمل من شأنه تبوير الأرض الزراعية أو المساس بخصوبتها وقد نصت المادة ١٥٥ من القانون ذاته على أنه يعاقب على مخالفة حكم المادة ١٥١ من هذا القانون بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسمائة جنية ولا تزيد على ألف جنية عن كل فدان أو جزء منه من الأرض موضوع المخالفة وإذا كان المخالف هو المالك أو نائبه يوجب أن يتضمن الحكم الصادر بالإدانة تكليف الإدارة الزراعية المختصة بتأجير الأرض المتروكة لمن يتولى زراعتها عن طريق المزارعة لحساب المالك لمدة سنتين، وتعود بعدها الأرض لمالكها أو نائبه وذلك وفقاً للقواعد التي يصدر بها قرار من

وزير الزراعة. وإذا كان المخالف هو المستأجر أو الحائز دون المالك وجب أن يتضمن الحكم الصادر بالعقوبة إنهاء عقد الإيجار فيما يتعلق بالأرض المتروكة وردها للمالك لزراعتها. وكان البين من نص المادة ١٥١ سالف الذكر أنه تضمن جريمتين متغايرتين الأولى هي ترك الأرض دون زراعة رغم توافر مقومات صلاحيتها للزراعة وهي التي صدر بشأنها قرار وزير الزراعة رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٨٥ بناء على التفويض المخول له في الفقرة الأولى من تلك المادة والجريمة الثانية وهي ارتكاب فعل أو الامتناع عن عمل من شأنه تبوير الأرض الزراعية أو المساس بخصوبتها وكانت العقوبة التكميلية التي وردت في الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ١٥٥ من القانون سالف الذكر - والتي تختلف باختلاف صفة المخالف - تتعلق حسبما يدل صريح نص المادة ودلالة عباراته بالجريمة الأولى دون الثانية وكان الحكم المطعون فيه رغم إفصاحه عن أن الجريمة التي ارتكبها الطاعن هي الجريمة الثانية فقد أوقع عليه العقوبة التكميلية الخاصة بالجريمة الأولى على اعتبار أنه مالك وكان ما تردى فيه الحكم ليس مقصوراً على الخطأ في تطبيق القانون بل تجاوزه إلى اضطراب ينبئ عن اختلال فكرة الحكم من حيث تركيزها في موضوع الدعوى وعناصر الواقعة مما يعيبه بالتناقض والتخاذل.

(الطعن رقم ١٩٤١٨ - لسنة ٥٩ ق - تاريخ الجلسة ٢٣ / ٠١ / ١٩٩٤)

* * *

امتداد المزارعة للأدوات والمواشى الموجودة بالأرض

النص التشريعي (مادة ٦٢٢) :

الإيجار فى المزارعة تدخل فيه الأدوات الزراعية والمواشى التى توجد فى الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالآقطار العربية المواد التالية:

مادة ٦٢١ لىبى و ٥٨٩ سورى و ٨٠٧ عراقى.

الأعمال التحضيرية :

خلافًا لما تقدم فى الأراضى الزراعية تختص المزارعة بأنها تشمل الأدوات الزراعية والمواشى التى توجد فى الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر فهى تدخل دون إتفاق ولا تخرج الا بالإتفاق على خروجها وترجع هذه الخاصية إلى ماسبق بيانه من ان المزارعة شركة بين المؤجر والمزارع والمؤجر شريك بالأرض وما عليها من أدوات ومواش.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى – الجزء ٤ ص ٦٣١)

رأى الفقة :

يتبع فى تحديد ملحقات الأرض الزراعية فى المزارعة ماسبق ايراده فى شأن تحديد ملحقات العين المؤجرة.

اما فى خصوص المواشى والأدوات الزراعية فالمزارعة تختلف عن الإيجار العادى للأرض الزراعية فلم ان المواشى والأدوات الزراعية لا تعد من ملحقات الأرض فلا يلزم المؤجر بتسليمها للمستأجر الا إذا كان الإيجار يشملها (م ٦١٠ مدنى) اما فى المزارعة فان المادة ٦٢٢ مدنى تنص

صراحة على عكس هذا الحكم وتقضى بان المواشى والأدوات الزراعية تعتبر من ملحقات الأرض فيلتزم المؤجر بتسليمها للمستأجر ولو لم يشملها العقد ويرجع السبب في هذا الاختلاف في الحكم إلى ان القاعدة في المزارعة إن يقدم المؤجر في رأس المال ويقدم المزارع العمل ورأس المال في المزارعة يشمل الأرض الزراعية وما يوجد عليها من مواشى وأدوات زراعية فهذه لا يستغنى عنها في الزراعية وتعذر في أهميتها الأرض نفسها ولذلك يكون من المفروض مالم يتفق على غير ذلك انها تدخل مع الأرض في المزارعة ولو لم يشملها ويشترط في ذلك تكون موجودة في الأرض وقت التعاقد وان يكون مملوكة للمؤجر وذلك حتى يستقيم هذا الذى يفرضه القانون من أن المزارعة تشملها مع الأرض إذ أن وجودها في الأرض وقت التعاقد وكونها مملوكة للمؤجر كل ذلك يجعل المزارع يطمئن إلى أن العقد يشتملها وشرط ان تكون مملوكة للمؤجر يجب التوسع في تفسيره فيكفى أن يملك المؤجر حق الإنتفاع ولو لم يكن مالكا لها فإذا كان المؤجر مستأجراً للمواشى والأدوات الزراعية أو كان له فيها حق إنتفاع فانها تدخل في المزارعة مع الأرض ولو لم يذكر في العقد.

ويلاحظ ان حصة المؤجر في المحصول هي أجرة الأرض والمواشى والأدوات الزراعية جميعا وانه يجب في جميع الأحوال الا تزيد على نصف المحصول.

ويحرر محضر جرد بالمواشى والأدوات الزراعية فإذا لم يحرر محضر جرد إفترض حتى يقيم المزارع الدليل على العكس ان هذا قد تسلم المواشى والآلات الزراعية في حالة حسنة أما عبء إثباته انه يوجد

بالأرض مواش وأدوات زراعية شملها العقد فيقع على من يدعى ذلك فإن إدعاء المستأجر وقت تسليم الأرض المؤجرة كان عليه عبء إثباته وأن إدعاء المؤجر وقت إسترداد العين المؤجرة كان هو الكلف بالإثبات.

ومن ثم يكون المؤجر ملتزماً بتمكين المزارع من الإنتفاع بها فإذا هلكت الماشية أو تلفت الأدوات الزراعية وأثبت المستأجر أن ذلك قد وقع بسبب لا يد له فيه وجب على المؤجر أن يعويض المزارع ما هلك من الماشية وإن يصلح ما تلف من الأدوات الزراعية أو يقدم للمزارع أدوات بدلها فإذا لم يبادر إلى تنفيذ إلتزامه بعد أن يخطره المزارع بذلك لهذا الأخير أن يتولى بنفسه تعويض ما هلك من الماشية وإصلاح ماتلف من الأدوات أو إحضار بدلها ويكون ذلك على حسب المؤجر.

ويلتزم المؤجر - في المزارعة كما في الإيجار العادي للأرض الزراعية بتعهد - الأرض المؤجرة بالصيانة فيقوم بإصلاحات غير التأجيرية حتى يتمكن المزارع من الإنتفاع بالأرض وإستغلالها على الوجه المرضي.

وإذا أخل المؤجر بإلتزامه من القيام بهذه الإصلاحات جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي إسترداد ما أنفقه من المؤجر وهذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ.

(الوسيط ٢٠٦-٢٠٧. مجلد للدكتور السنهوري - ص ١٢٨٠ وما بعدها والمراجع السابقة)

• شمول الإيجار للأدوات الزراعية والمواشى الموجودة بالأرض الزراعية

وقت التعاقد : الإيجار في المزارعة يشمل الأدوات الزراعية والمواشى التي توجد في الأرض وقت التعاقد ولو لم ينص على ذلك صراحة بالعقد ويلتزم المؤجر بتسليمها إلى المستأجر، ما لم يتفق الطرفان أو يجرى

العرف على غير ذلك. وبهذا تختلف المزارعة عن الإيجار النقدي، حيث أن الإيجار النقدي لا يشمل الأدوات الزراعية والمواشى لأنها لا تعتبر من ملحقات الأرض المؤجرة ولا يلزم المؤجر بتسليمها للمستأجر، ولكن يشترط لشمول الإيجار للأدوات الزراعية والمواشى أن تكون الأدوات والمواشى موجودة بالأرض وقت التعاقد، أما إذا لم تكن موجودة وقت التعاقد فلا تشملها المزارعة. كما يشترط أن تكون الأدوات الزراعية والمواشى مملوكة للمؤجر أما إذا كانت مملوكة لغير المؤجر كمستأجر سابق أو معارة للمؤجر وإنتهت الإعاره أو مودعة عنده فإن الإيجار لا يشملها. ومتى توافر الشرطان السابقان إلترزم المؤجر بتسليم الأدوات الزراعية والمواشى إلى المستأجر، فإن هلك أو تلفت وأثبت المستأجر أن ذلك بسبب أجنبى وجب على المؤجر تعويض المستأجر ما هلك أو تلف بتقديم بدلاً عنه وإلا جاز للمستأجر إجراء ذلك على نفقة المؤجر بحبس نصيبه من المحصول بما يفى بما إنفق، وهذه القواعد لا يوجد فى قانون الإصلاح الزراعى ما يخالفها ومن ثم يتعين الأخذ بها.

* * *

التزامات المؤجر في المزارعة

النص التشريعي (مادة ٦٢٣) :

- (١) يجب على المستأجر أن يبذل في الزراعة وفي المحافظة على الزرع من العناية ما يبذله في شئون نفسه.
- (٢) وهو مسئول عما يصيب الأرض من التلف في أثناء الإنتفاع الا إذا أثبت انه بذل في المحافظة عليها وفي صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد.
- (٣) ولا يلزم المستأجر أن يعوض ما نفق من المواشى ولا ما يلى من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٦٢٢ لىبى و ٩٥٠ سورى.

الأعمال التحضيرية :

العناية المطلوبة من المزارع في زراعة الأرض هي العناية التى يبذلها في شئونه الخاصة فينتفع المؤجر من الشركة مع رجل معروف بحسن العناية ويضار من الشركة مع رجل معروف بسوء العناية ولانه الذى إختاره اما العناية المطلوبة في المحافظة على الأرض من التلف فعناية الشخص المعتاد وهذا تطبيق للقواعد العامة للإيجار اما ما نفق من المواشى بغير خطأ المزارع فيعوض من النتاج كما هو الأمر فى الأراضى الزراعية ولا يعوض ما يلى بالإستعمال المعتاد من الأدوات الزراعى (م ٨٢٤ من المشروع وتوافق المادة ٤٨٧/٣٩٩ من التقنين الحالى الا فى تعويض ما يلى بالإستعمال المعتاد من الأدوات الزراعية فقد جعلها التقنين الحالى على المزارع دون مبرر).

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤ ص ٦٢٤)

رأى الفقة:

يميز القانون كما نرى بين العناية الواجبة فى الزراعة وفى المحافظة على الزرع وبين العناية الواجبة فى المحافظة على الأرض والمواشى والأدوات الزراعية.

****** اما فى الزراعة والمحافظة على الزرع فالمزارع شريك للمؤجر فى المحصول لذلك طبق القانون معيار الشركة فيما يجب على المزارع ان يبذله من العناية فى الزراعة وفى المحافظة على الزرع فقرر انه يجب ان يبذل فى ذلك من العناية " مايبذله فى شئون نفسه " وهذا قياسا علت ماجاء فى الفقرة الثانية من المادة ٥٢١ مدنى ومؤدى ذلك ان العناية التى يجب أن يبذلها المزارع فى الزراعة وفى المحافظة على الزرع هى نفس العناية التى يبذلها فى شئون الخاصة.

والزراعة هنا فعلاً من شئون الخاصة إذا هو يملك ما لا يقل عن نصف المحصول والمؤجر يتحمل نتيجة إختياره للمزارع فإن إختياره شخصاً عادياً من أوساط الناس كما هو الغالب كانت العناية المطلوبة من المزارع عى العناية الشخص العادى وإن أساء الإختيار فتعاقد مع شخص معروف بالإهمال فى شئونه الخاص تحمل تبعة ذلك ليس له أن يطلب من هذا الشخص الا العناية التى يبذلها فى شئونه الخاصة وهى عناية الشخص العادى أن أحسن الإختيار فتعاقد مع شخص معروف بالحرص والدقة فى عمله أفاد من ذلك له أن يطلب من هذا الشخص العناية التى يبذلها فى شئونه الخاصة وهى أعلى من عناية الشخص العادى.

وأعمال الزراعة المطلوبة من المزارع هى اجمالاً جميع العمليات اللازمة للزراعة من خدمة الأرض وخدمة الزراعة والتسميد والحرث

والبذر والرى ومقاومة الآفات وجمع المحصول وتخزينه والغالب أن يلتزم عناية الشخص العادى إذ أنه يكون عادة شخصاً من أوساط الناس فى العناية بشئونه.

وهنا تتأكد فكرة المشاركة ما بين المزارع والمؤجر أو ما بين العمل ورأس المال فالمزارع يشعر وهو يقوم بأعمال الزراعة أنه شريك لصاحب الأرض وأنه مطلوب منه أن يبذل من العناية فى الزراعة ما يبذله فى شئونه الخاصة ولم كان ذلك اعلى من عناية الرجل العادى والمزارعة على هذا الأساس لا تزال نظاماً زراعياً نافعاً وبخاصة بعد أن قلت الملكيات الزراعية الكبيرة وانتشرت الملكيات الزراعية المتوسطة والصغيرة عقب تطبيق قانون الإصلاح الزراعى إذ المزارعة أكثر ما تفيد فى الملكيات الزراعية غير الكبيرة فهى من ناحية تفيد صاحب الأرض يعطى ارضه مزارعة فلا يقطع صلته بها ويكسب من غلتها مما كسب فى الإيجار العادى.

**** وأما فى المحافظة على الأرض وما يلحق بها من مواشى وأدوات زراعية فقد رجع القانون هنا إلى الشخص المعتاد لأن الأرض والمواشى والأدوات الزراعية هى ملك للمؤجر والمزارع أمين عليها وهو ينتفع بها فيجب أن يبذل فى المحافظة عليها والعناية بها ما يبذله الشخص المعتاد وهذه هى العناية المطلوبة فى مثل هذه الحالة فلا يطلب إذن من المزارع عناية اعلى من عناية الشخص المعتاد ولو كانت عنايته بشئون نفسه ادنى من هذه العناية ومن ثم يكون مسئولاً عما يصيب لأرض من تلف فى أثناء الإنتفاع بها وكذلك يكون مسئولاً عما إتفق من المواشى وما بلى من الأدوات الزراعية ولا يستطيع أن يتخلص من هذه المسئولية إلا إذا أثبت**

أنه بذل من العناية فى المحافظة على هذه الاشياء ما يبذله الشخص وليس فى هذا إلا تطبيق القواعد العامة فى الإيجار (م ٥٨٣ مدنى).

والعناية المطلوبة من المستأجر بالنسبة إلى المواشى والأدوات الزراعية وهى نفس العناية المطلوبة منه فى المزارعة فعليه الا يجعل المواشى تعمل اكثر من طاقتها وأن يقوم بغذائها وعلاجها وإيوائها وعليه ان يتعهد الأدوات الزراعية بالعناية المعتادة من تنظيف وإصلاح ومن تشحيم وتزييت إذا كانت الات ميكانيكية ولا ينهكها بالعمل كما لا يجعلها تتوقف عن العمل مدة طويلة حتى لا تتلف وإذا أنفقت ماشية أو تلفت آلة زراعية كان مسئولاً مالم يثبت أن الهلاك أو التلف كان سبب اجنبى لا يد له فيه أو أثبت أنه بذل العناية الواجبة فى حفظها وصيانتها فإذا أثبت ذلك إلترزم المؤجر بالتعويض ما إتفق من ماشية وما تلف من أدوات أما إذا لم يستطع نفى المسئولية عنه إلترزم هو بتعويض المؤجر عما تلف من الأدوات الزراعية وعما نفق من المواشى.

اما نتاج الماشية فهى فى المزارعة شركة بين المزارع والمؤجر بنسبه حصة كل منهما فى المحصول وذلك بخلاف الإيجار ففيه التاج ملك للمستأجر.

وإذا أخل المزارع بإلتزامه بالمحافظة على الأرض والمواشى والأدوات الزراعية فهذا الإخلال جزاء مدنى هو التنفيذ العينى أو الفسخ مع التعويض فى الحالتين وللإخلال كذلك جزاء جنائى هو الوارد فى المادة ٣٤ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالإصلاح الزراعى. والمزارع ككل مستأجر ملتزم بإجراء الإصلاحات التأجيرية التى يعينها الإتفاق أو العرف الزراعى والعرف الزراعى كما حدده تفسير اللجنة العليا لهيئة

الإصلاح الزراعى يتمثل فى تطهير القنوات والمصارف غير الرئيسية. وإصلاح الات الرى والزراعة العادية فإذا لم يوجد عرف سرت أحكام الفقرة الأولى من المادة ٦١٤ مدنى.

(الوسيط-٢. مجلد للدكتور السنهوري - ص ١٣٨٤ ومابعداها والمراجع السابقة)

● **إلتزامات المستأجر فى المزارعة :** لقد أوجب القانون على المستأجر أن يبذل فى الزراعة والمحافظة على الزرع من العناية ما يبذله فى شئون نفسه سواء كان ذلك يفوق عناية الشخص العادى أو أدنى من هذه العناية، فلم يأخذ المشرع هنا بمعيار الرجل المعتاد، وإنما المعيار هنا هو ما يبذله المستأجر فى تدبير مصالح نفسه ولو كانت عنايته فى تدبير مصالح نفسه أشد أو أخف من عناية الشخص المعتاد فى تدبير مصالح نفسه. وعلى ذلك إذا كان المستأجر أشد الناس حرصاً فى شئونه الخاصة، فلا يكفى أن يبذل فى الزراعة والمحافظة عليها عناية الشخص المعتاد، وإذا كان أكثر الناس إهمالاً، فلا يطلب منه أن يبذل فى ذلك عناية الشخص المعتاد. فالمادة أرادت أن تحمل المؤجر مسئولية إختياره لشخص المزارع، وهذا هو ما يتأسس عليه القول بأن شخص المزارع محل إعتبار فى التعاقد. (أحمد سلامة ص ٤١١).

وقد جاء بمذكرة المشروع التمهيدى أنه : "العناية المطلوبة من المزارع فى زراعة الأرض هى العناية التى يبذلها فى شئونه الخاصة، فينتفع المؤجر من الشركة مع رجل معروف بحسن العناية، ويضار من الشركة مع رجل معروف بسوء العناية لأنه هو الذى إختاره. أما العناية المطلوبة فى المحافظة على الأرض من التلف فعناية الشخص المعتاد وهذا تطبيق للقواعد العامة للإيجار". (مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص ٦٣٤).

كما يلتزم المستأجر ببذل عناية الشخص العادى فى المحافظة على الارض وما يلحق بها من مواشى وأدوات، فيلتزم بعدم إرهاب الماشية وأن يقدم لها الغذاء والعلاج والإيواء، وبالنسبة لآلات فيتعهدا بالتشحيم والصيانة وألا يتركها بدون عمل مدة طويلة، ويكون مسئولاً عن الهلاك أو التلف حتى يثبت السبب الأجنبى الذى أدى إلى ذلك، فإن أثبتته إلّتمزم المؤجر بتقديم غير ما هلك. (أنور طلبة ص ٣١٦). ومعنى ذلك أنه إذا نفقت ماشية فى ظروف طبيعية أى قضاء وقدرًا، إلّتمزم المؤجر بتعويض ما نفق منها، وكذا ما تلف من أدوات زراعية إذا كان تلفها بسبب أجنبى لا يد للمستأجر فيه، أو كان المستأجر قد بلذ العناية الواجبة فى حفظها. غير أنه تجب الإشارة هنا إلى أنه إذا هلك شئ من المواشى فى ظروف طبيعية أى دون خطأ من المزارع، وعوضه الأخير من الناتج، جاز له أن يطالب المالك بقيمة نصيبه فى الناتج الذى إستعويض به عما هلك من المواشى، لأن ناتج الماشية فى المزارعة شركة بين المؤجر والمستأجر بنسبة حصة كل منهما فى المحصول. (السنهورى ص ١٢١٦). وقد نصت المادة ٣٣ مكرراً (ب) المعدلة من قانون الإصلاح الزراعى على توزيع الإلتزامات بين المؤجر والمستأجر فى حالة الإيجار بطريق المزارعة على الوجه التالى:- "أولاً" ما يلزم به المؤجر:- (١) جميع الضرائب الأصلية والإضافية والرسوم المفروضة على الأطيان عدا ضريبة الدفاع فتتقسم بينه وبين المستأجر ويقع باطلاً كل إتفاق على تحميل المستأجر لهذه الضرائب المخالفة هذا الإتفاق للنظام العام. (٢) الترميمات والتحسينات الرئيسية اللازمة للزراعة والمبانى والآلات بما فى ذلك تطهير وصيانة المساقى والمرأوى والمصارف الرئيسية. "ثانياً" ما يلزمه المستأجر:- (١) جميع

العمليات اللازمة للزراعة سواء بأشهرها بنفسه أو بواسطة أولاده أو عماله أو بماشيته ما لم يتفق على إقتسامها. (٢) التسميد بالسماذ البلدى اللازم للزراعة. (٣) تطهير وصيانة المساقى والمرأوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الأرض المؤجرة. (٤) إصلاح آلات الرى والزراعة العادية. "ثالثاً" ما يقسم مناصفة بين المؤجر والمستأجر :- (١) الآفات والحشرات سواء باليد أو المبيدات. (٢) الرى بالآلات الميكانيكية فى حدود الأجور التى تحددها وزارة الرى. (٣) جمع وتجهيز المحصول. (٤) ما يلزم الزراعة من التقاوى والأسمدة الكيماوية. (٥) ضريبة الدفاع المنصوص عليها فى القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦، ولا يجوز أن يزيد نصيب المؤجر على نصف غلة الأرض بعد خصم المصروفات التى يلزم بها مناصفة مع المستأجر، كما تقسم نتاج الماشية على هذا النحو. فإذا أخل أى من المؤجر أو المستأجر بهذه الإلتزامات جاز للطرف الآخر إجباره على التنفيذ العينى أو الفسخ مع التعويض فى الحالتين، كما يعاقب المستأجر بموجب المادة ٣٤ زراعى إذا أهمل أو تعمد عدم عنايته بالأرض إذا ترتب على ذلك نقص جسيم فى معدن الأرض أو فى غلتها بشرط صدور قرار بذلك من المحكمة الجزئية المختصة. هذه المادة عدلت حكم الفقرة الأولى ٦٢٤ مدنى، لأنها لا حقه لها من ناحية، وحكمها متعلق بالنظام العام من ناحية أخرى. وقد جعلت هذه المادة الحد الأقصى لما يتقاضاه المؤجر من غلة الأرض هو النصف، وكل إتفاق يقضى بزيادة نصيبه على النصف يقع باطلاً، وكل عرف يجرى على هذه الزيادة يكون قد نسخ بمقتضى هذه المادة. وهذا النصف يحتسب بعد خصم جميع المصروفات التى تقسم بين الطرفين والتى نصت عليها المادة. ويجوز

الاتفاق على مخالفة توزيع الأعباء المنصوص عليه بالمادة إذا كان لا يترتب عليه زيادة نصيب المؤجر على النصف.

من أحكام القضاء:

١- حيث إن المادة (١٤) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الإصلاح الزراعي المعدلة بالقانون رقم ٥٥٤ لسنة ١٩٥٥ تنص على أن تسليم الأرض لما آلت إليه من صغار الفلاحين..... ويجب على صاحب الأرض أن يقوم على زراعتها بنفسه، وأن يبذل في عمله العناية الواجبة، وإذا تخلف من تسلم الأرض عن الوفاء بأحد التزاماته المنصوص عليها في الفقرة السابقة أو تسبب في تعطيل قيام الجمعية التعاونية بالأعمال المنصوص عليها في المادة (١٩) أو أخل بأي التزام جوهري آخر يقضي به العقد أو القانون حقق الموضوع بواسطة لجنة تشكل من نائب بمجلس الدولة رئيساً ومن عضوين من مديري الإدارات بالهيئة التنفيذية للإصلاح الزراعي. ولها بعد سماع أقوال صاحب الشأن أن تصدر قراراً مسبباً بإلغاء القرار الصادر بتوزيع الأرض عليه وإستردادها منه وإعتباره مستأجراً لها من تاريخ تسليمها إليه وذلك كله ما لم تكن قد مضت خمس سنوات على إبرام العقد النهائي. ويبلغ القرار إليه بالطريق الإداري قبل عرضه على اللجنة العليا بخمسة عشر يوماً على الأقل، ولا يصبح نهائياً إلا بعد تصديق اللجنة العليا عليه، ولها تعديله أو إلغاؤه.....".

(الطعن رقم ٣٠٨٤ - لسنة ٣٥ ق - تاريخ الجلسة ١٩ / ١ / ١٩٩٣)

توزيع الغلة بين المؤجر والمستأجر

النص التشريعي (مادة ٦٢٤) :

- (١) توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التي يعينها العرف فإذا مالم يوجد إتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة.
(٢) فإذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة تحمل الطرفان معه تبعة الهلاك ولا يرجع احد منهما على الآخر.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:
مادة ٦٢٣ لىبى و ٥٩١ سورى و ٨٠٦ عراقى.

الأعمال التحضيرية :

توزع الغلة على أساس وجود الشركة فالمؤجر والمزارع شريكان لكل حصته المتفق عليها أو التي يقضى بها العرف فإن لم يوجد إتفاق ولا عرف فلكل نصف الغلة وتبعة الهلاك عليهما معا كل بقدر حصته.
(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - الجزء ٤ ص ٦٣٨)

رأى الفقة :

نصت المادة ٦٢٤ مدنى على كيفية توزيع الغلة وتبعة هلاكها وجاء بعد ذلك قانون الإصلاح الزراعى فنص فى المادة ٢٣ منه على انه ".... وفى حالة الإيجار بطريق المزارعة يجوز أن يزيد نصيب المالك على النصف بعد خصم جميع المصروفات فيجب إعتبار النص الأخير مكملاً لنص المادة ٦٢٤ مدنى.

إن تعيين الحد الأدنى لحصة المزارع بنصف المحصول يتعلق بالنظام العام فلا يجوز النزول عنه ولا الإتفاق على ما يخالفة وكل إتفاق يجعل

حصة المزارع اقل من النصف يكون باطلاً ويجب فى هذه الحالة رفع حصة المزارع إلى النصف ويستطيع المزارع أن يتمسك بهذا البطان فى أى وقت ولا يسقط حقه بالتقادم إلا بمتقضى خمس عشرة سنة وله أن يسترد ما أخذه المؤجر زائداً على نصف المحصول ويجوز أن يثبت الزيادة بجميع طرق الإثبات ولو زادت على عشرة جنيهاً.

ويسرى نص المادة ٢٤ من قانون الإصلاح الزراعى الذى يفرض عقوبة الحبس والغرامة واحد إحداهما على المزارعة كما يسرى على الإيجار العادى للأراضى الزراعية ومن ثم إذا تقاضى المؤجر أكثر من نصف المحصول وهو عالم بذلك كان مرتكباً لجنحة حدد القانون عقوبتها على النحو الوارد بنص المادة ٣٤ من قانون الإصلاح الزراعى ويجوز فوق ذلك ان يحكم القاضى للمستأجر بمبلغ لا يجاوز ثلاثة أمثال قيمة ما تقاضاه المؤجر من المحصول زيادة على النصف وفى هذه الحالة لا يكون للمستأجر حق فى المطالبة بإسترداد الزيادة التى أخذها المؤجر فقد إسترد قيمتها أو أكثر.

ولما كان المحصول الناتج من الأرض ملكاً شائعاً بين المؤجر والمزارع بالنسبة التى تقدم بيان تحديدها فإنه إذا هلك بخطأ أى منهما كان هذا مسئولاً عن تعويض الآخر قيمة ما هلك من حصته اما إذا هلك المحصول كله أو بعضه بسبب قوة قاهرة فإنه يهلك عليهما كل بمقدار حصته ولا يرجع احد منهما على الآخر (م ٦٢٤/٢ مدنى) وليس هذا الا تطبيقاً للقاعدة التى تقضى بان الشئ يهلك على مالكه.

وقد نص التفسير الصادر من اللجنة العليا للإصلاح الزراعى بجلسة ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ بشأن عبارة " بعد خصم جميع المصروفات "

الواردة بنص المادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعي، مبينا كيفية توزيع النفقات علي المؤجر والمزارع.

ويبدو أن الأساس الذي استند إليه هذا التقسيم يقوم علي المبادئ الآتية:

(١) يتحمل المستأجر الترميمات التأجيرية (كتطهير القنوات والمصارف غير الرئيسية وإصلاح آلات الري والزراعة). أما الترميمات غير التأجيرية (كالترميمات الكبيرة والتحسينات اللازمة للأرض ومبانيها وكذلك الضرائب فيتحملها المؤجر).

(٢) يقوم المستأجر بجميع ما تتطلبه الزراعة من عمل يدوي (من خدمة في الأرض وري وتسميد السماد البلدي ومقاومة الآفات التي تقاوم عادة باليد وجميع المحصول).

(٣) يتحمل المؤجر والمستأجر مناصفة أو بنسبة حصة كل منهما في المحصول، ما تقتضيه الزراعة من مصروفات كالمبالغ التي تصرف في شراء التقاوي والأسمدة الكيماوية ومبيدات الأمراض، والحشرات التي لا تقاوم عادة باليد، وكتكاليف الري بالآلات الميكانيكية، وكنفقات تطهير المصارف والقنوات الرئيسية وكأجور الخفراء أو الخولة.

(الوسيط-٦. مجلد للدكتور السنهوري -ص١٣٧٣ ومابعدا والمراجع السابقة)

• **توزيع الغلة بين الطرفين :** رأينا أن الفقرة الأولى من المادة ٦٢٤ قد نصت على أن " توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التي يعينها العرف، فإذا لم يوجد إتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة". مؤداه أنه توزيع الغلة يتم وفقاً لإتفاق الطرفين، فإذا كان بينهما إتفاق على نسبة كل منهما في الغلة، أما إذا لم يوجد إتفاق بين الطرفين على تجديد نسبة كل منهما في المحصول وكان هناك عرف يحدد هذه

النسبة تعين الإلتجاء إلى هذا العرف. أما إذا لم يوجد عرف يحدد هذه النسبة كان لكل من الطرفين نصف المحصول. والمقصود بنصف المحصول نصف المحصول الصافى الناتج عن إستغلال الأرض بعد خصم النفقات التى يلزم بها الطرفان مشاركة طبقاً لإتفاقهما أو العرف الجارى .

● **جزاء مخالفة المستأجر لإلتزامه بأداء نصيب المؤجر فى الغلة :** إذا لم

يقم المزارع بأداء نصيب المؤجر فى الغلة، كان للمؤجر مطالبتة بتنفيذ إلتزامه عيناً، كما يجوز للمؤجر طلب فسخ عقد المزارعة، ويكون للقاضى أن يمنح المزارع أجلاً للوفاء بإلتزامه، وله أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المستأجر قليل الأهمية، وذلك بما للقاضى من سلطة تقديرية فى القضاء بالفسخ. ويجوز للمؤجر فى الحالتين أن يطالب المستأجر بتعويض ما لحقه من أضرار نتيجة عدم الوفاء بإلتزامه.

هلاك الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة : لقد نصت الفقرة الثانية من

المادة ٦٢٤ مدنى على أنه "إذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة تحمل الطرفان معاً تبعاً هذا الهلاك ولا يرجع احدهما على الآخر". مفاده أن الغلة لما كانت مملوكة ملكية شائعة للطرفين كل منهما بقدر حصته، فإذا هلكت كلها بسبب قوة قاهرة، خسر كل من الطرفين حصته، وإذا هلك بعضها إستبعد الهالك وقسم الباقى بنسبة حصة كل من الطرفين، وفى كلتا الحالتين لا رجوع لأحد الطرفين على الآخر. أما إذا رجع هلاك الغلة كلها أو بعضها إلى خطأ أحد الطرفين كان للآخر أن يرجع عليه بمقدار نصيبه فيما هلك.

من أحكام القضاء:

١- إذ كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإلزام الطاعن بثلاثي ثمار الحديقة إستناداً إلى تقرير الخبير الذي إنتهى إلى وجود عقد مزارعة محرر بين الطاعن والمطعون ضده وهى أسباب كافية لحمل قضاؤه وكان النعي منصفاً على أسباب زائدة لا حاجة بالحكم إليها فإنه يكون نعيّاً غير منتج.

(الطعن رقم ٨٦٤ - لسنة ٥٨ ق - تاريخ الجلسة ٢٨ / ٠٢ / ١٩٩٠)

* * *

حظر التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن

النص التشريعي (مادة ٦٢٥) :

لا يجوز في المزارعة أن ينزل المستأجر عن الإيجار أو أن يؤجر الأرض من الباطن إلا برضاء المؤجر.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٦٢٤ لبيي و ٥٩٢ سوري و ٨١٠ عراقي.

الأعمال التحضيرية :

يعرض هذا النص وما بعده (٨٣٨-٨٤٠) لإنهاء عقد المزارعة علي أساس أن شخصية المزارع ملحوظة في هذا العقد، وهذه هي الفكرة الآخري التي تقوم إلي جانب فكرة الشركة وينبني عليها ما يأتي:

لا يجوز للمزارع ان يتنازل عن المزارعة أو أن يؤجر من الباطن، حتي لو لم يوجد شرط مانع، فهذا الشرط مفهوم من طبيعة المزارعة، إذ هي ملحوظة فيها شخصية المزارع، فإذا أخل هذا بالشرط المانع. جاز للمؤجر أن يسترجع الأرض وأن يطالب بالتعويض علي أنه يجوز أن تحل أسرة المزارع محله عند قيام عذر يقتضي هذا الحلول كما سيأتي.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤ ص ٦٤١)

رأي الفقه :

تنص المادة علي عدم جواز التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن إلا برضاء المؤجر، ثم جاء قانون الإصلاح الزراعي فنص في المادة ٢٢ منه علي عدم جواز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولي زراعتها

بنفسه. ففي المزارعة إذن حرم التقنين المدني علي المزارع أن يؤجر من الباطن أو أن يتنازل عن الإيجار إلا برضاء المؤجر. ثم أتى قانوني الإصلاح الزراعي فحرم في إيجار الأرض الزراعية - وتدخل في ذلك المزارعة - الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار بتاتا حتي لو رضي المؤجر. ويخلص من ذلك أن قانون الإصلاح الزراعي قد عدل التقنين المدني في هذه المسألة، وأصبح لا يجوز للمزارع أن يتنازل عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن ولو برضاء المؤجر.

ويخلص من ذلك أن قانون الإصلاح الزراعي قد عدل التقنين المدني في هذه المسألة، وأصبح لا يجوز للمزارع أن يتنازل عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن ولو برضاء المؤجر. ولا يجوز للمزارع ان يزارع من الباطن أو أن يتنازل عن المزارعة ولو برضاء المؤجر. فإذا زارع المزارع من الباطن أو تنازل عن المزارعة، فإن الجزاء علي ذلك يختلف في التقنين المدني عنه في قانون الإصلاح الزراعي، فالتقنين المدني يلتزم القواعد العامة، ويجيز للمؤجر أن يفسخ المزارعة لإخلال المزارع بالتزامه، فتسقط المزارعة من الباطن أو التنازل عن المزارعة، ومن ثم يسترجع المؤجر الأرض، وله فوق ذلك أن يطالب المزارع بالتعويض عن الإخلال بالعقد طبقا للقواعد العامة. أما قانون الإصلاح الزراعي فقد رآينه يبطل عقد المزارعة، ويقيم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمزارع من الباطن علي أساس المزارعة من الباطن، أو يقيم العلاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له عن المزارعة مع إبطال المزارعة فيما بين المؤجر والمزارع.

ولما كان لشخصية المزارع في المزارعة إعتبار جوهري، بحيث لا يجبر المؤجر علي قبول مزارع لا يرضاه، لذلك يري الدكتور السنهاوري أن يكون للمؤجر الخيار بين قبول المزارع من الباطن أو المتنازل له عن المزارعة مزارعا محل المزارع الأصلي، أو الاقتصار علي إبطال المزارعة، فيسترجع المؤجر الأرض مع الرجوع علي المزارع الأصلي بالتعويض.

ولا يستطيع المزارع أن يجمع إلي الأرض التي أخذها مزارعة أو بطريق الإيجار العادي بحيث يكون ما يزرعه، بما فيه ما هو مملوك له، خمسين فدانا.

(الوسيط-٦. مجلد للدكتور السنهاوري -ص١٣٩٠ وما بعدها والمراجع السابقة)

• عدم جواز نزول المستأجر عن الإيجار أو التأجير من الباطن في

المزارعة : رأينا أن المادة ٦٢٥ مدني قد نصت على أنه " لا يجوز في المزارعة أن ينزل المستأجر عن الإيجار أو أن يؤجر الأرض من الباطن إلا برضاء المؤجر". وعلى ذلك فالأصل في المزارعة أنه لا يجوز للمستأجر النزول عن الإيجار للغير أو التأجير من الباطن، إلا إذا وافق المؤجر على ذلك. أما في الإيجار - كما رأينا- فإن للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما إستأجره أو بعضه ما لم يقض الإتفاق بغير ذلك (م٥٩٣ مدني). ويبرر الخلاف بين المزارعة والإيجار، أنه ليس لشخصية المستأجر في الإيجار العادي إعتبار لدى المؤجر، والمهم في المستأجر يساره، ويترتب على التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن زيادة في الضمان للمؤجر، لأنهما يضيفان إلى إلتزام المستأجر الأصلي بالأجرة إلتزام المستأجر من الباطن أو المتنازل له عن

الإيجار ما لم يقبل المؤجر صراحة أو ضمناً إبراء ذمة المستأجر الأصلي من التزاماته. (مرفس ص ٣٧٠). وإذا رضى المؤجر فى المزارعة بالنزول عن الإيجار أو الإيجار من الباطن، فإن رضاه هو الذى يحدد ما يترتب من آثار على التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وما إذا كان العقد سىظل فى العلاقة مع المستأجر الأصلي فى حالة التأجير من الباطن مزارعة أو أنه يتحول إلى إيجار عادى حسب ما يتم الإتفاق عليه من مقابل أو بدل فى الإيجار، وفى حالة التنازل عن الإيجار، فإن صفة المتنازل إليه وشخصه لابد وأن تدخل فى إعتبار المؤجر الأصلي عند رضاه بالتنازل عن الإيجار.

جزاء مخالفة المستأجر لحظر النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن فى

المزارعة: يختلف الجزاء المترتب على التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن فى كل من القانون المدنى وقانون الإصلاح الزراعى، فالأول يترتب الفسخ فتعود الأرض إلى المؤجر، بينما يبطل الثانى عقد المزارعة. حيث تنص المادة ٣٢ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى على أن "يكون تأجير الأراضى الزراعية لمن يتولى زراعتها بنفسه ولا يجوز للمستأجر تأجيرها من الباطن أو التنازل عن الإيجار للغير أو مشاركته فيها. ويقع باطلاً كل تعاقد يتم بالمخالفة للحكم المتقدم، ويشمل البطلان أيضاً العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر الأصلي. وتقضى بالبطلان المحكمة الجزئية متى طالب إليها ذوو الشأن ذلك ولا يخل هذا البطلان بحق الملك فى مطالبة المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن بما له من حقوق أو بتعويض ما أصابه من أضرار". وهذا النص يعد

ناسخاً لنص المادة ٦٢٥ مدنى بإعتباره من ناحية لاحقاً له ومن ناحية أخرى متعلقاً بالنظام العام. وبمقتضى هذا النص أصبح الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار محظوراً ولو وافق عليه المؤجر، وذلك فى الإيجار النقدى والمزارعة على حد سواء، كما أصبح محظوراً على المزارع مشاركة الغير فى الأرض المؤجره إليه إذ أن هذه المشاركة تعد بدورها نوعاً من التأجير من الباطن. وهذا الحظر متعلقاً بالنظام العام وتتصدى له المحكمة من تلقاء نفسها إذا ما عرض التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار أو المشاركة فى المزارعة أمامها وجزاء مخالفة هذا الحظر هو البطلان المطلق. فإذا قام المستأجر بتأجير الأطنان المؤجره إليه من الباطن أو التنازل عنها للغير أو شاركه فى الإيجار بطل العقد المبرم بينه وبين المستأجر من الباطن أو التنازل إليه عن الإيجار، كما يبطل أيضاً العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر الأصلي.

من أحكام القضاء:

١- تأجير الأرض الزراعية. قصره. على من يقوم بزراعتها بنفسه. م ٣٢ من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٩٢ قبل تعديلها بالقانونين رقمي ٣٥٥ لسنة ١٩٥٤ لسنة ١٩٥٤، ٥٢ لسنة ١٩٦٩، مخالفة ذلك. بالتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار. أثره. بطلان عقد الإيجار الأصلي وعقد الإيجار من الباطن والتنازل عن الإيجار. لا يخل ذلك بحق المالك فى مطالبة المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أو المتنازل إليه عن الإيجار بماله من حقوق مقابل الإنتفاع بالعين أو التعويض عما أصابه من ضرر وفقاً للقواعد العامة.

(الطعن ٥٩٦ لسنة ٥٣ق - جلسة ١٩٩٢/٣/١٥ لم ينشر بعد)

لا تنقضي المزارعة بموت المؤجر

النص التشريعي (مادة ٦٢٦) :

لا تنقضي المزارعة بموت المؤجر، ولكنها تنقضي بموت المستأجر.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٦٢٥ لبيي و ٥٩٣ سوري و ٨١٢ عراقي.

الأعمال التحضيرية :

تنقضي المزارعة بموت المزارع، لأنه هو الذي لوحظت شخصيته، أما موت المؤجر فلا ينهي المزارعة، كل هذا ما لم يوجد إتفاق علي غيره. (مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني الجزء ٦٤٢٤)

رأي الفقه :

تنص المادة ٦٢٦ مدني علي أن المزارعة تنقضي بموت المستأجر ولا تنقضي بموت المؤجر. بينما تنص المادة ١/٦٠١ مدني بأن الإيجار لا ينتهي بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.

فإذا مات المؤجر بقي المزارع ملتزماً نحو الورثة ويتقاسم المحصول معهم بالنسبة التي كان يتقاسمه بها مع المؤجر نفسه ويصبح الورثة ملتزمين بجميع التزامات المؤجر في حدود التركة.

وإذا مات المزارع إنتهت المزارعة بحكم القانون ولو قبل إنقضاء مدتها علي أن هذا الحكم لا يتعلق بالنظام العام فيجوز الإتفاق علي ما يخالفه ويصح الإتفاق بين الطرفين مقدماً علي أن موت المزارع لا تنتهي به المزارعة، فيلتزم الورثة بالعقد إذا كان من بينهم من يستطع القيام

بزراعة الأرض، وإلا حاز لهم أن يطلبوا إنهاء المزارعة بالرغم من وجود هذا الإتفاق أخذا بالقواعد العامة.

ويلحق بموت المزارع أن يصبح عاجزاً عن زراعة الأرض لمرض أو لشيخوخه أو لسفر أو لتجنيد أو لحبس أو لغير ذلك من الأعذار، فتنتهي المزارعة ولو قبل إنقضاء مدتها لما ذكرناه من شخصية المزارع ملحوظة في العقد.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - ٤ ص ٦٤٤ و ٦٤٥)

● **أثر موت المؤجر أو المستأجر على إنقضاء المزارعة :** إذا مات المؤجر فإن موته لا يؤثر على المزارعة ولا يؤدي إلى إنقضائها، وإنما يستمر عقد المزارعة بين المزارع وورثة المؤجر، ويلتزم المزارع قبل ورثة المؤجر بذات الإلتزامات التي كان يلتزم بها قبل مورثهم، فيلتزم بأن يؤدي إليهم نسبة المحصول التي كانت تستحق للمؤجر. كما يصبح ورثة المؤجر ملتزمين بكافة إلتزامات مورثهم قبل المستأجر وذلك في حدود الترطة التي آلت إليهم. أما إذا مات المستأجر فإن موته يؤدي إلى إنقضاء المزارعة وذلك لأن شخصية المزارع لها إعتبار في العقد فينتهي العقد بموته. وإنقضاء المزارعة بموت المستأجر يتم بقوة القانون، أى دون حاجة إلى أن يطلب المؤجر أو ورثة المستأجر ذلك. (مرقس ص ٨٧٥ - شنب ص ٥٣٥). وإذا طلب المؤجر إستمرار المزارعة بعد موت المستأجر فرفض ورثة المستأجر ذلك، أو طلب ذلك ورثة المستأجر فرفض المؤجر، فإن المزارعة لا تستمر، إذ يلزم إتفاق جديد على إستمرارها .

عدم تعلق حكم المادة بالنظام العام : كان المشروع التمهيدى لنص

المادة ٨٣٩ مدنى والتي أصبحت برقم ٦٢٦ يتضمن فى عجزه عبارة "كل

هذا ما لم يوجد إتفاق يقضى بغيره"، ولكن هذه العبارة حذفت فى لجنة المراجعة، وذلك إكتفاء بالقواعد العامة. ومن ثم يكون حكم المادة ٦٢٦ مدنى غير متعلق بالنظام العام، فيجوز للطرفين الإتفاق على ما يخالفه، فيجوز لهما الإتفاق مقدماً على إنقضاء المزارعة بموت المؤجر أو على عدم إنقضاء المزارعة بموت المزارع .

● **إنقضاء المزارعة فى قانون الإصلاح الزراعى :** تنص المادة ٣٣ مكرراً (ز) على أنه لا ينتهى إيجار الأراضى الزراعية نقداً أو مزارعة بموت المؤجر ولا بموت المستأجر، وعند وفاة المستأجر ينتقل الإيجار إلى ورثته بشرط أن يكون منهم من تكون حرفته الأساسية الزراعة، فيجوز لورثة المستأجر أن يطلبوا إنهاء العقد. كما نصت المادة ٣٣ مكرراً (و) على عدم إنتهاء الإيجار إذا جند المستأجر أو إستدعى للإحتياط، وللمستأجر فى هذه الحالة أن يعهد بالأرض لأحد أقاربه حتى الدرجة الرابعة خلال مدة التجنيد أو الإستدعاء. وعلى ذلك فإذا مات المزارع فإن المزارعة لا تنقضى وإنما تنتقل إلى ورثته بشرط أن يكون منهم من تكون حرفته الأساسية الزراعة، فيكفى أن يكون أحد الورثة يحترف الزراعة بصفة أساسية، حتى ينتقل الإيجار إلى جميع الورثة. غير أنه يجوز لورثة المزارع إنهاء عقد الإيجار بعد وفاة مورثهم، ولو كان من بينهم من يحترف الزراعة بصفة أساسية، وذلك دون قيد أو شرط، لأن إنتقال العقد مقرر لمصلحتهم وهم أدرى الناس بتقديرها، ولا يتقيد الورثة بما أوجبه المادة ١/٦٠١ مدنى فى حالة إنهاء الإيجار بوفاة المستأجر من إثبات أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها

مواردهم أو أصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم. كما لا يلتزم الورثة بمراعاة أحكام التنبيه المنصوص عليها في المادة ٥٦٣ مدنى، ذلك أن عجز المادة ٣٣ مكرراً (ز) يعطى لورثة المستأجر طلب إنهاء العقد بلا قيد أو شرط، ومن ثم تكون المادة قد عدلت حكم الفقرة الثانية من المادة ٦٠١ مدنى التى أوجبت هذا التنبيه.

* * *

التزامات المؤجر عند انقضاء المزارعة قبل مدتها

النص التشريعي (مادة ٦٢٧) :

(١) إذا انقضت المزارعة قبل انقضاء مدتها، وجب علي المؤجر أن يرد للمستأجر أو لورثته ما أنفقه المستأجر علي المحصول الذي لم يتم نضجه مع تعويض عادل عما قام به المستأجر من العمل.

(٢) ومع ذلك إذا إنتهت المزارعة بموت المستأجر، جاز لورثته عوضاً عن استعمال حقهم في إسترداد النفقات المتقدم ذكرها أن يحلوا محل مورثهم حتي ينضج المحصول ما داموا يستطيعون القيام بذلك علي الوجه المرضي.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:

مادة ٦٢٦ لبيي و ٥٩٤ سوري و ٨١٣ عراقي.

الأعمال التحضيرية :

إذا إنقضت المزارعة قبل إنهاء مدتها، صفيت الشركة علي أساس أن يرد المؤجر للمستأجر أو لورثته جميع النفقات التي صرفها علي المحصول الذي لم يتم نضجه، مع تعويض عادل عن العمل، أما المحصول الناضج فيحصد ويقسم ويزيد المشرع.

حكماً جديداً يقضي بأنه في حالة إنتهاء المزارعة بموت المستأجر يكون للورثة الخيار بين تقاضي ما تقدم ذكره أو الحلول محل مورثهم في العمل حتي ينضج المحصول ويحصد، فيأخذوا حصتهم منه، ماداموا يستطيعون القيام بالعمل علي الوجه المرضي.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني-٤ ص ٦٤٤ و٦٤٥)

رأي الفقه:

تنتهي المزارعة قبل إنقضاء مدتها إما لسبب يرجع إلي المؤجر كإخلال هذا بالتزاماته، فيطلب المزارع الفسخ مع التعويض، وإما لسبب يرجع إلي المستأجر كأن يخل هذا بالتزاماته أو يموت أو يعجز عن الزراعة علي الوجه الذي بيناه فيما تقدم.

فإذا إنتهت قبل إنقضاء مدتها لأي سبب، وجبت تصفية الحساب بين الطرفين علي الوجه المبين بالمذكرة الإيضاحية.

غير أنه في حالة إنتهاء المزارعة بموت المزارع، أجاز القانون للورثة بدلا من أن يستردوا النفقات والأجر العادل عن العمل أن يطلبوا الحلول محل مورثهم فيستمروا في الزراعة حتي ينضج المحصول الذي لم ينضج، وليقتسموه مع المؤجر بالنسبة التي إقتسموا بها المحصول الذي نضج. ويشترط لجواز ذلك أن يكون بين الورثة من يستطيع القيام بالزراعة علي الوجه المرضي، فإن وجد وطلب الورثة الإستمرار في المزارعة لم يجز للمؤجر أن يرفض ذلك.

ويقاس علي حالة موت المزارع عجزه عن العمل لمرض أو لشيخوخة أو لسفر أو لغير ذلك من الأعذار، فإنه يجوز أيضا في هذه الحالة بدلا من أن يسترد المزارع النفقات والأجر العادل عن العمل أن يعرض علي المؤجر من أفراد أسرته من يكون قادرا عن أن يحل محله ويقوم بالزراعة علي الوجه المرضي وعند ذلك يبقي المزارع في الأرض ممثلا بأفراد أسرته حتي ينضج المحصول فيقتسمه مع المؤجر. أما إذا كانت أسرة المزارع في حال لا يتحقق معها إستغلال الأرض إستغلالا مرضيا، فلا مناص عند ذلك من

إنهاء المزارعة، ويسترد المزارع النفقات التي صرفها وأجرا عادلا عن العمل.

(الوسيط ٦- مجلد للدكتور السنهوري -١٣٩٧ وما بعدها والمراجع السابقة)

● **إنهاء المزارعة قبل إنقضاء مدتها :** قد تنقضى المزارعة قبل إنقضاء مدتها وذلك لأى سبب من الأسباب كالفسخ لإخلال أحد الطرفين بالتزاماته الناشئة عن العقد أو لموت الزارع أو غير ذلك من الأسباب. وهنا يجب التمييز بين حالتين :- "الحالة الأولى" :- إذا كان المحصول لم يتم نضجه فيلتزم المؤجر بأن يرد للمستأجر أو لورثته حسب الأحوال ما أنفقه على المحصول من تكاليف الأسمدة والمبيدات الحشرية و ثمن البذور وتكاليف الإصلاحات التأجيرية، وغيرها. كما يلزم المؤجر بأداء تعويض عادل للمستأجر أو ورثته عما قام به المستأجر من عمل بالأرض المؤجرة. "الحالة الثانية" :- إذا كان المحصول قد نضج فيتم تقسيمه بين المؤجر والمستأجر أو بين المؤجر وورثة المستأجر إذا كان إنقضاء المزارعة بسبب موت المستأجر، وذلك وفقاً لما هو متفق عليه

● **حلول ورثة المزارع محل مورثهم :** لقد أجاز القانون لورثة المستأجر فى حالة إنقضاء المزارعة قبل إنقضاء مدتها بموت المستأجر أن يطلبوا من المؤجر أن يحلوا محل مورثهم فى المزارعة حتى ينضج المحصول فإذا ما نضج المحصول إقتسموه مع المؤجر بالنسبة المتفق عليها. ولكن يشترط لقبول طلبهم أن يكون من بين الورثة من يستطيع القيام بزراعة الأرض على الوجه المرضي. وذلك طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة (٦٢٧) مدنى والتي تقضى بأنه "ومع ذلك إذا إنتهت المزارعة بموت المستأجر جاز لورثته عوضاً عن إستعمال حقهم فى إسترداد النفقات

المتقدم ذكرها أن يحلوا محل مورثهم حتى ينضج المحصول ما داموا يستطيعون القيام بذلك على الوجه المرضي". كما جاء بمذكرة المشروع التمهيدى أنه "ويزيد المشروع حكماً جديداً يقضى بأنه فى حالة إنتهاء المزارعة بموت المستأجر يكون للورثة الخيار بين تقاضى ما تقدم ذكره أو الحلول محل مورثهم فى العمل حتى ينضج المحصول ويحصده، فيأخذوا حصتهم منه، ما داموا يستطيعون القيام بالعمل على الوجه المرضي". أما إذا لم يرغب ورثة المستأجر فى الحلول محل مورثهم فى المزارعة، أو رغبوا فى ذلك دون أن يتوافر فى أحدهم شرط القدرة على الزراعة على الوجه المرضي لم يكن لهم إلا حق إسترداد النفقات والحصول على التعويض العادل بالتفصيل المتقدم. وتجرد الإشارة إلى أن المزارعة كما لا تنتهى بموت المستأجر فأنها لا تنتهى بعجزه عن العمل لمرض أو شيخوخه، أو لسفر أو لغير ذلك من الأعذار مت قام أفراد أسرته بالزراعة على وجه يماثل ما كان يقوم به رب الأسرة وإلا تعين إنهاء المزارعة، ويذهب سليمان مرقص إلى عدم جواز حلول أفراد أسرة المزارع محله إذا عجز ولو كانوا يسيرون بالمزارعة على الوجه الأكمل. (أنور طلبة ص ٣٢٠).

من أحكام القضاء:

١- إذا كان الثابت من الحكم الابتدائي الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه في بيان وقائع النزاع أن أجرة الفدان الذي يزرع قطناً هي ثلاثة قناطير وأن سعر القنطار من القطن ٧٢.٥ ريالاً وهو ما ورد في صحيفة إستئناف المطعون عليهم - وكان الحكم المطعون فيه قد إعتبر أن أجرة

الفدان الذي يزرع قطناً ٤٥ جنيهاً، دون أن يبين المصدر الذي إستقى منه هذا السعر، وقضى في الدعوى على أساس هذا التقدير، مما يعجز هذه المحكمة عن التقرير بصحة أو عدم صحة ذلك، فإنه يكون معيباً بالقصور.

(الطعن رقم ٥٦ - لسنة ٣٧ ق - تاريخ الجلسة ١٩٧١ / ١٢ / ٠٧)

٢- نص القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ - الذي أنشأ لجان الفصل في المنازعات الزراعية والذي كان نافذاً أثناء نظر الدعوى أمام محكمة الموضوع - في البند "أ" من المادة الثالثة منه على أن هذه اللجان تختص بنظر المنازعات الناشئة عن تطبيق أحكام المادة ٣٩ مكرراً "أ" من قانون الإصلاح الزراعي. وإذ كان المناط في هذا الإختصاص أن يكون عقد الإيجار خاضعاً لأحكام الإمتداد القانوني المنصوص عليه في تلك المادة، فإن لجان الفصل في المنازعات الزراعية تكون - لما تقدم - غير مختصة بنظر المنازعات المتعلقة بإمتداد عقود إيجار الحقائق ويمتنع تبعاً لذلك إعمال حكم المادة الخامسة من القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه والتي تستوجب أن يطرح على تلك اللجان المنازعات المنصوص عليها في المادة الثالثة من القانون وأن تصدر قراراتها فيها قبل الإلتجاء إلى الجهات القضائية.

(الطعن رقم ٣٣٠ - لسنة ٣٨ ق - تاريخ الجلسة ١٩٧٤ / ٠٤ / ٠٧)

٣- متى كانت الأشجار التي غرسها المطعون عليه - المستأجر - في الأرض المؤجرة لا تعتبر من الأموال المصادرة، فإن الدعوى التي رفعها بطلب التعويض عنها لا تندرج تحت المنازعات المحددة في المادة التاسعة من القانون رقم ٥٩٨ لسنة ١٩٥٣ - بشأن أموال أسرة محمد على المصادرة - والتي تختص اللجنة المنصوص عليها في هذا القانون بالفصل

فيها، وبالتالي فإن جهة القضاء العادي تكون هي المختصة بنظر هذه الدعوى كما أنه لا يكون هناك محل لأن يقدم المطعون عليه بياناً عن هذه الأموال طبقاً للمادة الأولى من القانون المذكور ولا يكون حق المطعون عليه في التعويض عنها قد سقط طبقاً للمادة الثانية عشرة استناداً إلى أنه لم يقدم طلباً عنه إلى اللجنة سالفة الذكر في الميعاد الذي حدده القانون، أما المادة الخامسة فلا مجال لتطبيقها على الدعوى لأنها تنظم الأحكام الواجب إتباعها بالنسبة للحقوق التي نشأت للغير عن تصرفات صدرت من الأشخاص الذين كانوا يمتلكون الأموال المصادرة.

(الطعن رقم ١٩٢ - لسنة ٤١ ق - تاريخ الجلسة ٢٣ / ١٢ / ١٩٧٥)

٤- إذ يبين من الأوراق أن المطعون عليه يطالب بالتعويض عن الأشجار تأسيساً على أنه قام بغرسها في الأرض التي كان يستأجرها من المالك السابق ولما آلت ملكية هذه الأرض إلى الدولة بقرار ٨/١١/١٩٥٣ - الصادر من مجلس قيادة الثورة بمصادرة أموال أسرة محمد على - وتولى الإصلاح الزراعي إدارتها حرر عقد إيجار مع المطعون عليه عن هذه الأرض ثم بيعت إلى شركة المقطم التي حلت محلها الشركة الطاعنة وأن الشركة الأخيرة تسلمت جزءاً من الأرض المذكورة بما عليها من أشجار، مما مفاده أن المطعون عليه يستند في ملكيته لهذه الأشجار إلى عقد الإيجار. ولما كان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد إستخلص للأسباب السائغة التي أوردها أن المؤجر الأصلي كان يعلم بما أحدثه المطعون عليه من غراس في الأرض المؤجرة وأنه ليس في الأوراق ما يدل على أنه إعترض على زراعتها، فإنه يكون للمطعون عليه أن يطالب بالتعويض عن هذه الأشجار عند إنقضاء عقد الإيجار عملاً بحكم المادة ٥٩٢/١ من القانون المدني ولا يكون هناك وجه لما تدعيه

الطاعنة من أن هذه الأشجار قد إنتقلت ملكيتها إلى الدولة مع الأرض المصادرة التي كان يستأجرها المطعون عليه بالتطبيق لنص المادة ٩٢٢/١ من القانون المدني.

(الطعن رقم ١٩٢ - لسنة ٤١ ق - تاريخ الجلسة ٢٣ / ١٢ / ١٩٧٥)

٥- لم يستثن المشرع عقود إيجار أراضي الحدائق والمشاتل من أحكام الامتداد القانوني كما استثنائها من تحديد حد أقصى للأجرة بسبعة أمثال الضريبة، إذ أنه وعلى ما هو ظاهر من المذكرات الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعي والقوانين المتعاقبة التي نصت على امتداد عقود إيجار الأراضي الزراعية إنما يهدف إلى حماية صغار الزراع الذين يعتمدون بصفة رئيسية في معاشهم على ما تدره الأطيان المؤجرة من ريع وأن قوانين الامتداد ما صدرت إلا لتطبق على عقود إيجار الأراضي التي تزرع بمحاصيل حقلية عادية دون الحدائق والمشاتل التي يعتبر استئجارها أقرب إلى الاستغلال التجاري منه إلى الاستغلال الزراعي.

(الطعن رقم ٨٠ - لسنة ٤٤ ق - تاريخ الجلسة ١٨ / ١ / ١٩٧٨)

* * *



فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
٥	مقدمة.....
	إيجار الأراضي الزراعية
٧	تسليم الأرض دون المواشى والأدوات
٧	النص التشريعي (مادة ٦١٠).....
٧	النصوص العربية المقابلة.....
٧	الأعمال التحضيرية.....
٧	رأي الفقه.....
٨	إيجار الأراضي الزراعية.....
٩	تقدير قيمة الأدوات والمواشى.....
٩	توقيع عقد الإيجار.....
	إشتراط إيداع عقد إيجار الأراضي الزراعية بالجمعية
١٣	الزراعية.....
١٦	أحكام القضاء.....
١٩	التزام المستأجر بالمحافظة على ما يتسلمه
١٩	النص التشريعي (مادة ٦١١).....
١٩	النصوص العربية المقابلة.....
١٩	الأعمال التحضيرية.....
١٩	رأي الفقه.....

الصفحة	الموضوع
٢١	إلتزام المستأجر برعاية المواشى والأدوات الزراعية وصيانتها
٢٢	تجديد مدة العقد بالدورة بالزراعية
٢٢	النص التشريعي (مادة ٦١٢)
٢٢	النصوص العربية المقابلة
٢٢	الأعمال التحضيرية
٢٢	رأي الفقه
٢٣	مدة إيجار الأراضي الزراعية
٢٤	مدة الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى
٢٥	أحكام القضاء
٢٩	التزام المستأجر بالاستغلال المألوف للأراضى
٢٩	النص التشريعي (مادة ٦١٣)
٢٩	النصوص العربية المقابلة
٢٩	الأعمال التحضيرية
٣٠	رأي الفقه
٣٠	إلتزامات المؤجر نحو العين المؤجرة إذا كانت العين أرضاً زراعية
٣٢	جزاء إخلال المستأجر بإلتزاماته نحو إستغلال الأرض الزراعية
٣٤	أحكام القضاء

الصفحة	الموضوع
٣٥	التزام المستأجر بصيانة الأرض والترع والطرق والمباني
٣٥	النص التشريعي (مادة ٦١٤)
٣٥	النصوص العربية المقابلة
٣٥	الأعمال التحضيرية
٣٦	رأي الفقه
	الإصلاحات والتطهير وأعمال الصيانة التي يلتزم بها
٣٦	المستأجر
٣٧	الإصلاحات التي يلتزم بها المؤجر
٣٨	عدم تعلق حكم المادة بالنظام العام
	جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بإجراء الإصلاحات التي
٣٨	يقتضيها الإنتفاع المألوف بالأرض
٣٩	براءة ذمة المستأجر من الأجرة بعدم انتفاعه بالأرض
٣٩	النص التشريعي (مادة ٦١٥)
٣٩	النصوص العربية المقابلة
٣٩	الأعمال التحضيرية
٣٩	رأي الفقه
٤١	تبرئة ذمة المستأجر من الأجرة
٤٢	حكم المادة (٦١٥) مما لا يتعلق بالنظام العام

الصفحة	الموضوع
٤٤	براءة ذمة المستأجر من الأجرة بهلاك الزرع
٤٤	النص التشريعي (مادة ٦١٦)
٤٤	النصوص العربية المقابلة
٤٤	الأعمال التحضيرية
٤٦	رأي الفقه
٤٩	هلاك الزرع قبل حصاده
٤٩	الشروط الواجب توافرها لطلب إنقاص الأجرة
٤٩	أثر توافر الشروط السابقة
٥٢	إثبات القوة القاهرة وهلاك المحصول
٥٢	عدم تعلق حكم المادة بالنظام العام
٥٢	أحكام القضاء
٥٤	بقاء المستأجر حتى نضج الغلة
٥٤	النص التشريعي (مادة ٦١٧)
٥٤	النصوص العربية المقابلة
٥٤	الأعمال التحضيرية
٥٥	رأي الفقه
	بقاء المستأجر بالعين المؤجرة رغم إنتهاء الإيجار حتى
٥٦	تنضج الغلة
٥٧	إثبات عدم نضج المحصول بسبب لا يد للمستأجر فيه

الصفحة	الموضوع
٥٨	المحافظة على الأرض لانتفاع المستأجر اللاحق
٥٨	النص التشريعي (مادة ٦١٨)
٥٨	النصوص العربية المقابلة
٥٨	الأعمال التحضيرية
٥٩	رأي الفقه
٦٠	إلتزامات المستأجر السابق نحو المستأجر اللاحق
	عدم جواز رجوع المستأجر اللاحق على المستأجر السابق
٦١	بدعوى مباشرة
٦٣	المزراعة
٦٣	محل الزراعة – طبيعة الزراعة
٦٣	النص التشريعي (مادة ٦١٩)
٦٣	النصوص العربية المقابلة
٦٣	الأعمال التحضيرية
٦٣	رأي الفقه
	جواز إعطاء الأرض الزراعية المغروسة بالأشجار مزراعة
٦٥	مقابل جزء من المحصول
٦٨	نطاق سريان أحكام الإيجار على المزارعه
٦٨	النص التشريعي (مادة ٦٢٠)
٦٨	النصوص العربية المقابلة

الصفحة	الموضوع
٦٨	الأعمال التحضيرية.....
٦٨	رأي الفقه.....
٧١	الأحكام التي تسرى على المزارعة.....
٧١	إثبات عقد المزارعة.....
٧١	أحكام القضاء.....
٧٣	مدة المزارعة
٧٣	النص التشريعي (مادة ٦٢١).....
٧٣	النصوص العربية المقابلة.....
٧٣	الأعمال التحضيرية.....
٧٣	رأي الفقه.....
٧٤	مدة المزارعة.....
	مدة المزارعة فى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢
٧٤	بالإصلاح الزراعى.....
٧٥	أحكام القضاء.....
٧٧	امتداد المزارعة للأدوات والمواشى الموجودة بالأرض
٧٧	النص التشريعي (مادة ٦٢٢).....
٧٧	النصوص العربية المقابلة.....
٧٧	الأعمال التحضيرية.....
٧٧	رأي الفقه.....

الصفحة	الموضوع
٧٩	شمول الإيجار للأدوات الزراعية والمواشى الموجودة بالأرض الزراعية وقت التعاقد
٨١	التزامات المؤجر فى المزارعة
٨١	النص التشريعي (مادة ٦٢٣)
٨١	النصوص العربية المقابلة
٨١	الأعمال التحضيرية
٨٢	رأى الفقه
٨٥	إلتزامات المستأجر فى المزارعة
٨٨	أحكام القضاء
٨٩	توزيع الغلة بين المؤجر والمستأجر
٨٩	النص التشريعي (مادة ٦٢٤)
٨٩	النصوص العربية المقابلة
٨٩	الأعمال التحضيرية
٨٩	رأى الفقه
٩١	توزيع الغلة بين الطرفين
٩٢	جزاء مخالفة المستأجر إلتزامه بأداء نصيب المؤجر فى الغلة
٩٢	هلاك الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة
٩٣	أحكام القضاء

الصفحة	الموضوع
٩٤	حظر التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن
٩٤	النص التشريعي (مادة ٦٢٥).....
٩٤	النصوص العربية المقابلة.....
٩٤	الأعمال التحضيرية.....
٩٤	رأي الفقه.....
٩٦	عدم جواز نزول المستأجر عن الإيجار أو التأجير من الباطن في المزارعة.....
٩٧	جزاء مخالفة المستأجر لحظر النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن في المزارعة.....
٩٨	أحكام القضاء.....
٩٩	لا تنقضى المزارعة بموت المؤجر
٩٩	النص التشريعي (مادة ٦٢٦).....
٩٩	النصوص العربية المقابلة.....
٩٩	الأعمال التحضيرية.....
٩٩	رأي الفقه.....
١٠٠	أثر موت المؤجر أو المستأجر على إنقضاء المزارعة.....
١٠٠	عدم تعلق حكم المادة بالنظام العام.....
١٠١	إنقضاء المزارعة في قانون الإصلاح الزراعي.....

الصفحة	الموضوع
١٠٣	التزامات المؤجر عند انقضاء المزارعة قبل مدتها
١٠٣	النص التشريعي (مادة ٦٢٧)
١٠٣	النصوص العربية المقابلة
١٠٣	الأعمال التحضيرية
١٠٤	رأي الفقه
١٠٥	إنهاء المزارعة قبل إنقضاء مدتها
١٠٥	حلول ورثة المزارع محل مورثهم
١٠٦	أحكام القضاء
١١١	فهرس المحتويات

تم بحمد الله