

الفصل الخمسون
الصيغ النموذجية
والشرح والتعليق
على عقود ايجار
الأراضي الزراعية

المبحث الأول

صيغ ونماذج

نموذج رقم 213

عقد ايجار حديقة

يسرى على هذا الايجار أحكام القانون المدنى .

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافضة يحمل بطاقة رقم قومی

(طرف أول)

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافضة يحمل بطاقة رقم قومی

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الاول) أجز الطرف الاول للطرف الثانى الحديقة المثمرة

والمنزرعة باشجار البرتقال واليوسفى والبالغ مساحتها والكائنة بزمَام

والتي يحدها من الناحية البحرية والقبليية والبحرية والقبليية

(البند الثانى) الغرض من الايجار هو استغلال الحديقة بجنى ثمارها

للتصرف فيها بمعرفة الطرف الثانى ولحسابه .

(البند الثالث) تم هذا الايجار لقاء أجرة سنوية قدرها فقط تدفع مقدما حتى اليوم الخامس عشر من شهر من كل عام، وفى حالة الاخلال بهذا الالتزام يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو انذار أو اى اجراء آخر .

(البند الرابع) لا يجوز للطرف الثانى حبس الاجرة لاي سبب من الاسباب الا بموجب حكم من القضاء يجيز له ذلك مقابل مصاريف ضرورية أنفقها على صياغة الاشجار .

(البند الخامس) يلتزم الطرف الثانى بجنى الثمار بعد نضجها بمعرفة اشخاص على دراية بأصول هذا العمل دون أن يؤدي ذلك الى الاضرار بالاشجار أو فروعها والا التزم بأن يدفع للطرف الاول مبلغ عن كل شجرة ينالها اتلاف أيا كان قدره .

(البند السادس) يلتزم الطرف الثانى بأعمال الصيانة وفقا للعرف الجارى، كرى الحديقة فى المواعيد المقررة وتتنقية الاعشاب والحشائش من بين الاشجار والقيام بأعمال الرش والتبخير والتطهير والتسميد وكل ما يلزم للمحافظة على الحديقة وحسن استثمارها وأن يبذل فى سبيل ذلك عناية الشخص الفنى الحريص .

(البند السابع) يقر الطرف الثانى بأنه عاين الحديقة معاينة تامة نافية للجهالة وقد قبل التعامل فى شأنها على هذا الاساس، وليس له الرجوع على الطرف الاول الا بضمنان العيوب الخفية التى قد تظهر عن نضج الثمار بسبب، مرض كامن بالاشجار تعمد الطرف الاول اخفائه متى اخطره الطرف الثانى بذلك قبل جنى أية ثمرة

(البند الثامن) يتم الفصل فى الادعاء بوجود عيب خفى عن طريق التحكيم بأن يختار كل طرف محكم ويختار المحكمان مرجعا، ويصدر القرار بالاغلبية ويكون ملزما للطرفين، كما تفصل هذه الهيئة فى تقدير

قيمة هذا العيب ان وجد لاستزاله من الاجرة، ولا يسرى هذا القرار الا عن السنة التى صدر فيها، فان تكرر ظهور العيب فى سنة تالية كان للهيئة اصدار قرار جديد .

(البند التاسع) فى حالة ظهور العيب على نحو ما تقدم، يلتزم الطرف الاول، بعد أن يخطره الطرف الثانى به، بالقيام باعمال الصيانة الضرورية اللازمة للانتفاع بالحديقة، وإلا كان للطرف الثانى بعد اثبات الحالة، القيام بذلك ثم استصدار حكم من القضاء بخصم ما أنفقه من الاجرة التى قد تستحق للطرف الاول .

(البند العاشر) يقر الطرف الثانى أن معاينته اسفرت من نضارة جميع الاشجار ويبلغ عددها شجرة، كما تشتمل الحديقة على (المخازن وماكينات الري ووسائل الجنى والنقل الخ) وكلها بحالة جيدة .

(البند الحادى عشر) يلتزم الطرف الاول بتسليم الحديقة مشتملة على كل ما تضمنه البند السابق فور التوقيع على هذا العقد .

(البند الثانى عشر) يلتزم الطرف الثانى بخفارة الحديقة فور تسلمها .

(البند الثالث عشر) لا يجوز للطرف الثانى زراعة اى نبات بالحديقة ايا كان نوعه والا اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة الى تنبيه أو انذار أو اى اجراء آخر مع التزامه بدفع الاجرة عن كامل مدة العقد .

(البند الرابع عشر) يلتزم الطرف الاول بضمان التعرض القانونى والاستحقاق الذى قد يواجهه الطرف الثانى على أن يخطره به فى الوقت المناسب .

(البند الخامس عشر) مدة هذا الايجار تبدأ من وتنتهى فى قابلة للتجديد للمدد أخرى ما لم يخطر أحد الطرفين الاخر بعدم رغبته فى التجديد قبل نهاية المدة الاخيرة بشهرين على الاقل .

(البند السادس عشر) يلتزم الطرف الثانى، فى حالة انتهاء الايجار، بتسليم الحديقة بكافة مشتملاتها الموضحة فيما تقدم بالحالة التى كانت عليها عند بدء الايجار مع مراعاة ما قد يطرأ عليها بسبب الاستعمال المألوف فلا يسأل عنه الطرف الثانى، وفى حالة المنازعة، يعرض الامر على التحكيم وفقاً لما تقدم .

(البند السابع عشر) حرر العقد من نسختين، لكل طرف نسخة .

(الطرف الثانى)

(الطرف الاول)

التعليق :

نحيط كاتب هذا العقد علماً بأنه :

يسرى على هذا الايجار أحكام القانون المدنى .

نموذج رقم 214

عقد ايجار ارض زراعية بالنقد

يسرى على هذا الايجار أحكام القانون المدنى .

أنه في يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية
مقيم برقم
محافظة
يحمل بطاقة رقم قومی قسم

(طرف أول)

١- السيد / مصري الجنسية
مقيم برقم
محافظة
يحمل بطاقة رقم قومی قسم

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الاول) أجز الطرف الاول للطرف الثانى أرضاً زراعية وفقاً
لاحكام قانون الاصلاح الزراعى، كائنة بزمام تابعة للجمعية التعاونية
الزراعية بناحية والبالغ مساحتها س ط ف يحدها من الجهة
البحرية والقبليّة والشرقية والغربية

(البند الثانى) يشمل الايجار الارض الزراعية الموضحة بالبند السابق
دون سواها من ماشية ومعدات، بغرض زراعية المحاصيل التقليدية

.....

(البند الثالث) مدة الايجار ثلاث سنوات تبدأ
من..... وتنتهى فى.....قابلة

للتجديد لمدة أخرى مماثلة ما لم ينبه الطرف الثانى " المستأجر " على الطرف الاول بالاخلاء قبل انقضاء المدة بثلاثة أشهر على الاقل .

(البند الرابع) فى حالة التنبيه باخلاء على نحو ما تقدم، أو الاخلاء اتفاقا او قضاء، يلتزم الطرف الثانى بتسليم الارض المؤجرة بالحالة التى تسلمها بها خالية مما يشغلها من مزروعات مع مراعاة ما تضمنه البند السابع .
(البند الخامس) تم ذها الايجار بأجرة سنوية قدرها.....

(البند السادس) يقر الطرف الاول أن تقدير الاجرة على النحو المتقدم تم وفقا للكشف الرسمى الصادر من مأمورية الضرائب العقارية بمركز والمؤرخ .

(البند السابع) فى حالة تأخر الطرف الثانى عن الوفاء بالاجرة المبينة فيما تقدم، كان للطرف الاول، بعد انذاره بالاخلاء، طلب فسخ العقد والاخلاء، بعد انقضاء شهرين من السنة الزراعية المحددة وفقا للعرف الزراعى بالجهة الكائنة الارض بها بشهر نوفمبر من كل عام " ما لم يحدد العرف شهرا آخر " .

(البند الثامن) يتم الوفاء بالاجرة بموطن الطرف الاول مقابل مخالصة موقع عليها من الطرف الاول " أو من وكيله السيد / " .

(البند التاسع) يجوز باتفاق لاحق لهذا العقد تحويل الايجار الى ايجار بطريق المزارعة .

(البند العاشر) يلتزم الطرف الاول بضمان التعرض القانونى الصادر من الغير على ان يخطر به الطرف الثانى فى وقت مناسب .

(البند الحادى عشر) يلتزم الطرف الاول بالقيام بكافة الاعمال اللازمة للانتفاع بالعين كالاصلاحات اللازمة للابار والترع ومجارى المياه والخزانات .

(البند الثانى عشر) يقر الطرف الثانى بأنه عاين العين المؤجرة معاينة تامة نافية للجهالة وليس له الرجوع بضمان العيوب الخفية على الطرف الاول .

(البند الثالث عشر) على الطرف الثانى القيام باجراء الاصلاحات التى يقتضيها الانتفاع المألوف بالارض المؤجرة، وبوجه خاص تطهير وصيانة الترع والمساقى والمرابى والمصارف، والقيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والاسوار والابار (والمباني المعدة للسكنى ان وجدت) وحظائر المواشى .

(البند الرابع عشر) لا يجوز للطرف الثانى أن يترك الارض يورا فى غير الحالات التى يقتضيها العرف الزراعى، او يوالى زراعتها بمحاصيل تضر بتربتها أو يقيم بها بناء على نحو يتخلف عنه الضرر بالطرف الاول .

(البند الخامس عشر) لا يجوز للطرف الثانى تجريف الارض فى اى جزء منها ولو لم يكن معدا للزراعة، كما لا يجوز له استعمالها فى غير أعمال الزراعة، ويلتزم بزراعتها وفقا للأصول المتعارف عليها وأن يسمدها ويتعهد اشجارها بالصيانة وبتقوية ما قد يوجد بها من حشائش .

(البند السادس عشر) لا يجوز للطرف الثانى أن يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلال الارض تغييرا جوهريا كتحويلها الى حديقة او استغلالها فى غير الزراعات التقليدية " أو تحويلها من زراعة الخضر الى الزراعات الاخرى "

(البند السابع عشر) لا يجوز للطرف الثانى التنازل عن الايجار او الايجار من الباطن كليا أو جزئيا .

(البند الثامن عشر) تختص المحكمة الجزئية الواقع بدائرتها العين المؤجرة بكافة المنازعات الموضوعية والمستعجلة والمتعلقة بالتنفيذ التى قد تنشأ بين المتعاقدين ويكون عنوان كل منهما المبين بالعقد موطننا مختارا لهما فى هذا الصدد .

(البند التاسع عشر) حرر هذا العقد من ثلاث نسخ، لكل طرف نسخة، وسلمت الثالثة للطرف الاول لايداعها الجمعية التعاونية الزراعية .

(الطرف الثانى)

(الطرف الاول)

نموذج رقم 215

عقد ايجار بطريق المزارعة

يسرى على هذا الايجار أحكام القانون المدنى .

أنه في يوم الموافق / /

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية
مقيم برقم
محافظة
يحمل بطاقة رقم قومی قسم

(طرف أول)

٢- السيد / مصري الجنسية
مقيم برقم
محافظة
يحمل بطاقة رقم قومی قسم

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الاول) أجر الطرف الاول للطرف الثانى أرضا زراعية وفقا لاحكام قانون الاصلاح الزراعى، كاتنة بزمام تابعة للجمعية التعاونية الزراعية بناحية والبالغ مساحتها س ط ف يحدها من الجهة البحرية والقبليية والشرقية والغربية .

(البند الثانى) يشمل هذا الايجار الارض الزراعية الموضحة بالبند السابق وكذلك الادوات الزراعية الموجودة بالارض وقت ابرام هذا العقد وتشتمل والمواشى المخصصة لخدمتها وتشمل وجميعها مملوكة للطرف الاول، " يجوز النص على مباشرة المستاجر اعمال الزراعية بماشيته "

(البند الثالث) يلتزم الطرف الثانى بالمحافظة على الادوات الزراعية والمواشى المبنية بالبند السابق وان يبذل فى سبيل ذلك عناية الشخص الحريص، فإن هلكت رغم ذلك وأثبت الطرف الثانى السبب الاجنبى الذى ادى الى الهلاك، التزم الطرف الاول باحلال غيرها محلها والا كان للطرف الثانى اجراء ذلك على نفقة الطرف الاول وحبس نصيبه من المحصول بما يفى بما اتفق

(البند الرابع) يلتزم الطرف الثانى بان يبذل فى أعمال الزراعة ما يبذله فى شتوْن نفسه، وهو مسئول عما يصيب الارض من تلف فى اثناء الانتفاع الا اذا اثبت انه بذل فى المحافظة عليها وفى صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد .

(البند الخامس) يلتزم الطرف الثانى بتسميد الارض بالسماذ البلدى اللازم للزراعة وتطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الارض المؤجرة واصلاح الات الرى والزراعة العادية .

(البند السادس) اذا أخل الطرف الثانى بالتزاماته السابقة أو اهمل أو تعمد عدم عنايته بالارض أدى الى نقص جسيم فى معدن الارض أو غلتها وصدر قرار بذلك من المحكمة الجزئية جاز للطرف الاول اجباره على التنفيذ العينى أو الفسخ مع التعويض فى الحالتين .

(البند السابع) توزع الغلة الناتجة من الارض مناصفة بين الطرفين بعد خصم نفقات مقاومة الافات والحشرات سواء باليد أو المبيدات ونفقات الرى بالالات فى حدود الاجور التى تحددها وزارة الرى وتجهيز المحصول وما يلزم الزراعة من التقاوى واسلامدة الكيماوية

(البند الثامن) لا يجوز للطرف الثانى التنازل عن الايجار أو التنازل الايجار بغير موافقة الطرف الاول، والا كان للاخير طلب ابطال المزارعة

واسترداد الارض مع الرجوع على الطرف الثانى بالتعويض أو قبول المزارع من الباطن أو المتنازل له مزارعا محل المزارع الاصلى .

..... (البند التاسع)

(البند العاشر) يلتزم الطرف الاول بجميع الضرائب الاصلية والاضافية والرسوم المفروضة على الاطيان

فإذا أخل بذلك كان للطرف الثانى اجباره على التنفيذ العينى أو طلب الفسخ والتعويض فى الحالتين، وله فى سبيل ذلك اجراء الصيانة على نفقة الطرف الاول خصما من قيمة الغلة المخصصة له .

كما يلتزم بتسليم العين فور التوزيع على هذا العقد .

(البند الحادى عشر) مدة هذا العقد ثلاث سنوات تبدأ من وتنتهى فى
قابلة للتجديد لمدد أخرى ما لم ينبه أحد الطرفين على الاخر بعدم رغبته فى ذلك .

(البند الثانى عشر) تختص المحكمة الجزئية الواقع بدائرتها العين المؤجرة بكافة المنازعات المتعلقة بهذا العقد سواء تعلقت بشق مستعجل أو موضوعى وكذلك منازعات التنفيذ .

(البند الثالث عشر) حرر العقد من ثلاث نسخ، لكل طرف نسخة، وسلمت الثالثة للطرف الاول لايداعها بالجمعية التعاونية الزراعية الكائن بدائرتها العين المؤجرة .

(الطرف الثانى)

(الطرف الاول)

نموذج رقم 206

عقد ايجار أرض لزراعة واحدة

يسرى على هذا الايجار أحكام القانون المدنى .

أنه في يوم / / الموافق

تم تحرير هذا العقد بين كل من :

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظة يحمل بطاقة رقم قومى

(طرف أول)

١- السيد / مصري الجنسية

مقيم برقم قسم

محافظة يحمل بطاقة رقم قومى

(طرف ثان)

يقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد واتفاقهما على ما يلي :

(البند الاول) اجر الطرف الاول للطرف الثانى أرضا زراعية وفقا

لاحكام قانونا لاصلاح الزراعى، كائنة بزمان تابعة للجمعية التعاونية

الزراعية بناحية والبالغ مساحتها س ط ف يحدها من الناحية

البحرية والقبليية والشرقية والغربية .

(البند الثانى) يشمل هذا الايجار الارض الزراعية الموضحة بالبند

السابق دون امتداده الى ما قد يوجد بها وقت ابرامه من معدات وماشية .

(البند الثالث) أبرم هذا العقد بغرض زراعة الطرف الثانى للارض
زراعة واحدة هى " زراعة محصول شتوى واحد أو " محصول
نيلى واحد " مما تستغرق مدة أقصاها ينتهى العقد حتما
بانقضائها .

(البند الرابع) تم هذا الايجار مقابل

(البند الخامس) لا يجوز للطرف الثانى زراعة غير ما تم الاتفاق
عليه ، فأن هلكت الزرعة قبل نضجها ، فلا يجوز زراعتها مرة أخرى الا اذا
كان الوقت الباقى من مدة العقد كاف لنضجها وحصادها والا تحول لزراعة
أخرى يتناسب نضجها مع ما تبقى من هذه المدة .

(البند السادس) يقر الطرف الثانى أنه عاين الارض المؤجرة معاينة
تامة فوجدها بحالة جيدة وليس له الرجوع على الطرف الأول بضمان ما قد
يظهر بها من عيوب خلية ولو حالت دون انتفاعه بالارض ، سواء تعلق ذلك
بمعدن الارض أو بمراويها ومصارفها .

(البند السابع) يضمن الطرف الاول للطرف الثانى التعرض القانونى
الصادر من الغير على أن يخطره الطرف الثانى به فى الوقت المناسب .

(البند الثامن) تختص المحكمة الجزئية الواقع بدائرتها العين المؤجرة
بكافة المنازعات الموضوعية والمستعجلة والمتعلقة بالتنفيذ التى قد تنشأ بين
المتعاقدين ويكون عنوان كل منهما المبين بالعقد موطننا مختارا لهما فى هذا
الصدد .

(البند التاسع) حرر هذا العقد من ثلاث نسخ ، لكل طرف نسخة ،
وسلمت الثالثة للطرف الاول لايداعها الجمعية التعاونية الزراعية .

(الطرف الثانى)

(الطرف الاول)

المبحث الثانى

النصوص التشريعية الحاكمة لعقود أيجار الأراضى الزراعية:

مادة ٦١٠ - إذا كانت العين المؤجرة أرضا زراعية، فلا يكون المؤجر ملزما بتسليم المستأجر المواشى والأدوات الزراعية التى توجد فى الأرض الزراعية إلا إذا كان الإيجار يشملها.

مادة ٦١١ - إذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر، وجب عليه أن يراعاها ويتعهدا بالصيانة بحسب المألوف فى استغلالها.

مادة ٦١٢ - إذا ذكر فى عقد أيجار الأرض الزراعية أن الإيجار قد عقد لسنة أو لعدة سنوات، كان المقصود من ذلك أنه قد عقد لدورة زراعية سنوية أو لعدة دورات.

مادة ٦١٣ - (١) يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقا 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 فى استغلالها أى تغير جوهرى يمتد أثره إلى ما بعد انقضاء الإيجار.

مادة ٦١٤ - (١) على المستأجر أن يقوم بأجراء الاصطلاحات التى يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة، ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساقى والمرابى والمصارف، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والسيور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المعدة للسكنى أو للاستغلال. كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره.

(٢) أما إقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين. فيلتزم بها المؤجر ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك، وكذلك يكون الحكم فى الإصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات.

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.

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.

مادة ٦١٧- يجوز للمستأجر إذا لم تتضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار بسبب لا يد له فيه أن يبقى بالعين المؤجرة حتى تتضج الغلة على أن يؤدى الأجرة المناسبة.

مادة ٦١٨- لا يجوز للمستأجر أن يأتى عملا 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 ملك يصبه ضرر من ذلك.

المزارعة:

مادة ٦١٩- يجوز أن تعطى الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر فى مقابل اخذ المؤجر جزءاً معيناً من المحصول.

مادة ٦٢٠- تسرى أحكام الإيجار على المزارعة مع مراعاة الأحكام الآتية إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها.

مادة ٦٢١- إذا لم تعين مدة المزارعة، كانت المدة دورة زراعية سنوية.

مادة ٦٢٢- الإيجار فى المزارعة تدخل فيه الأدوات الزراعية والمواشى التى توجد فى الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة لمؤجر.

مادة ٦٢٣- (١) يجب على المستأجر أن يبذل فى الزراعة وفى المحافظة على الزرع من العناية ما يبذله فى شؤون نفسه.

(٢) وهو مسئول عما يصيب الأرض من التلف فى أثناء الانتفاع إلا إذا أثبت أنه بذل فى المحافظة عليها وفى صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد.

(٣) ولا يلزم المستأجر أن يعوض ما نفق من المواشى ولا ما يلى من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه.

مادة ٦٢٤- (١) توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التى يعينها العرف، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة.

(٢) فإذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة، تحمل الطرفان معا تبعة هذا الهلاك ولا يرجع أحد منهما على الآخر.

مادة ٦٢٥- لا يجوز فى المزارعة أن ينزل المستأجر عن الإيجار أو أن يؤجر الأرض من الباطن إلا برضاء المؤجر.

مادة ٦٢٦- لا تتقضى المزارعة بموت المؤجر، ولكنها تتقضى بموت المستأجر.

مادة ٦٢٧- (١) إذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها، وجب أن يرد للمستأجر أو لورثته ما أنفقه المستأجر على المحصول الذى لم يتم نضجه مع تعويض عادل قام به المستأجر من العمل.

(٢) ومع ذلك إذا انتهت المزارعة بموت المستأجر، جاز لورثته عوضاً عن استعمال حقهم فى استرداد النفقات المتقدم ذكرها أن يحلوا محل مورثهم حتى ينضج المحصول ما داموا يستطيعون القيام بذلك على الوجه المرضى.

إيجار الأراضي الزراعية

تسري علي عقود إيجار الأراضي الزراعية التي تبرم اعتباراً من ١٩٩٢/٦/٢٩ (تاريخ العمل بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام قانون الإصلاح الزراعي) الأحكام الواردة في الفصل الأول من الباب الثاني من الكتاب الثاني من القانون المدني .

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 .

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بشأن المادة ٦١٠ والتعليق :

يعرض هذا النص وما بعده لخصائص إيجار الأراضي الزراعية من حيث أركان العقد فالعين المؤجرة وهي الأرض الزراعية قد يوجد فيها مواشي وأدوات مملوكة للمؤجر والأصل أنها لا تدخل في الإيجار إلا إذا اتفق علي ذلك فإذا كان هناك اتفاق وجب أن يكتب محضر جرد بها من نسختين

لكل طرف نسخة موقع عليها من الطرف الآخر وهذا المحضر وسيلة للإثبات من شأنها أن تحسم النزاع لا سيما أن قيمة الأدوات والمواشي تذكر في المحضر مقدرة باتفاق الطرفين فإذا ضاع شئ منها أو تلف ولم يثبت المستأجر ألا يد له في ذلك كان مسئولاً عن هذه القيمة المقدرة .

ومن الجدير بالذكر أن نشير إلى أن المادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المتعلق بالإصلاح الزراعي المعدل بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ قد حدد الأجرة السنوية للأرض الزراعية بأثني وعشرين مثلاً للضريبة السارية وهذه الأجرة لا يجوز مخالفتها إذ أنها من النظام العام ذلك لان الأجرة تشمل أجرة الأرض الزراعية علاوة علي أجرة المواشي والأدوات الزراعية وهذه الأخيرة يتم تحديدها طبقاً للاتفاق المبرم بين الطرفين .

إذا تسلم المستأجر مواشي وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر وجب عليه أن يربعاها ويتعهدا بالصيانة بحسب المؤلف في استغلالها .

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بشأن المادة ٦١١ والتعليق :

يلتزم المستأجر بأن يتعهد هذه الأدوات والمواشي بالصيانة المؤلفه فإذا نفق بالرغم من ذلك من الماشية ما ينفق عادة عوض ما نفق مما يحصل من الناتج وما زاد فهو له وإذا هلك أو تلف شئ من الماشية أو الأدوات الزراعية واثبت المستأجر أن ذلك يرجع لسبب لا يد له فيه وجب أن يحظر المؤجر ويلتزم هذا بتعويض ما هلك أو تلف فان تأخر عن ذلك تأخرًا يعوق السير المعتاد للاستغلال كان للمستأجر أن يعرض علي حساب المؤجر ما هلك أو تلف ويخصم ما أنفقه من أول قسط يستحق من الأجرة .

الملاحظ أن المادة ٦١١ من القانون المدني أنها تردد التزام مؤلف في التعامل بين الناس بصفة عامة وهو رد ما تسلمه المستأجر لأنه لم يشتره فكل ما استأجره المؤجر للأرض الزراعية لأجل زراعتها من محارث أو

جرارات أو خلافه عليه أن يردها إلى مالكها عقب انتهاء العمل الذي استخدمها فيه وهذا الالتزام لا يحتاج إلى نص ولكن قد تكون البديهة من المعضلات الأمر الذي حدا بالمشرع إلى النص علي وجوب رد الشيء محل الإيجار من المواشي أو أدوات زراعية مملوكة للمؤجر إلى المؤجر.

وقد القي نص المادة ٦١١ من التقنين المدني التزام آخر علي عاتق المستأجر إلا وهو أن يقوم المستأجر أثناء استعماله للأدوات الزراعية أن يكون هذا الاستعمال في ما خصصت من اجله أي يكون استعمال الأدوات حسب العرف السائد بين المزارعين .

وبجانب ما تقدم يجب علي المستأجر أن يتعهد هذه الأدوات بالصيانة والرعاية علي أساس أن هذه الأدوات ليس لمجرد استعمال واحد فقط بل هي لخدمة الأرض سواء في مدة إيجار المستأجر أو في مدة إيجار غيره من المستأجرين .

مادة (٦١٢)

إذا ذكر عقد إيجار الأرض الزراعية أن الإيجار قد عقد لسنة أو لمدة سنوات كان المقصود من ذلك انه قد عقد لدورة زراعية سنوية أو لعدة دورات.

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بشأن المادة ٦١٢ والتعليق :

تحسب مدة الإيجار للأراضي الزراعية بالسنين الزراعية لا بالسنين الزمنية من حيث الابتداء ومن حيث الانتهاء فإذا لم تحدد المدة اعتبر الإيجار منعقدا للمدة الكافية لحصد محصول السنة أي لسنة زراعية كاملة مع مراعاة وجوب التنبية بالإخلاء في المواعيد المقررة .

من الجدير بالذكر أن الأحكام العامة الواردة في القانون المدني تشير إلى انه لا يجوز أن تزيد مدة إيجار الأرض الزراعية عن ستين سنة.

أما إذا ذكر أن عقد الإيجار قد عقد لسنة أو لعدة سنوات كان المقصود بذلك انه عقد لسنة زراعية واحدة أي دورة زراعية واحدة أو عدة دورات زراعية .

ومن الجدير بالذكر انه بصدور القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ الخاص بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ انه تم وضع حدا للامتداد القانوني لعقود إيجار الأرض الزراعية فتنتهي عقود إيجار الأرض الزراعية سواء كانت بالنقد أو بالمزارعة السارية وقت العلم بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ في ١٩٩٢/٦/٢٩ ومنذ هذا التاريخ أصبحت الأرض الزراعية خاضعة لنصوص التقنين المدني طبقا لنص المادة ٣٣ مكرر(ز) .

ذلك لان في السنوات السابقة علي هذا القانون كان العمل بالقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ طبقا لنص المادة ١/٣٥ منه بعد تعديلها بالقانونين رقمي ٥٢ لسنة ١٩٦٦ ، ٦٧ لسنة ١٩٦٧ التي كانت تقرر عدم جواز إخلاء المستأجر من الأطيان المؤجرة ولو طلب المؤجر ذلك إلا إذا اخل بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد وذلك بعد إنذار المستأجر وطلب المؤجر من المحكمة الجزئية المختصة فسخ العقد أو إخلاء المستأجر من الأطيان الزراعية .

مادة (٦١٣)

١- يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقا لمقتضيات الاستغلال المألوف وعلي المستأجر بوجه خاص أن يعمل علي أن تبقى الأرض صالحة للإنتاج .

٢- ولا يجوز له دون رضا المؤجر أن يدخل علي الطريقة المتبعة في استغلالها أي تغيير جوهرى يمتد أثره إلى ما بعد انقضاء الإيجار .

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بشأن المادة ٦١٣ والتعليق :

تعرض هذه المادة والمادة التالية لتطبيق التزامات المستأجر والمؤجر فيما هو من خصائص الأراضي الزراعية والمستأجر يستعمل العين فيما أعدت له ولما كانت العين أرضاً زراعية وجب عليه أن يستغلها وفقاً لما تتطلبه مقتضيات الاستغلال المألوف ولا يجوز أن يدخل على الطريقة المتبعة في استغلالها تغييراً جوهرياً يبقى بعد انتهاء الإيجار كأن يحول الأرض وهي تستغل لزراعة الفواكه أو الخضروات إلى زراعة محاصيل أخرى لكن يجوز له أن يدخل تغييراً غير جوهرياً ينتهي بانتهاء الإيجار أو تغييراً جوهرياً يبقى بعد الإيجار إذا كان ذلك بإذن المؤجر وعليه بوجه خاص أن يعمل على إبقاء الأرض صالحة للإنتاج ولكن ليس عليه أن يزيد في صلاحيتها .

مفاد نص المادة ٦١٣ من القانون المدني أنه يجب عليه أن يستغل الأرض الزراعية الاستغلال المألوف فلا يقوم بتجريف الأرض الزراعية المؤجرة له أو ينقل منها الأتربة لاستعمالها في غير أغراض الزراعة .

ولا يجوز للمستأجر أن يقوم بتبوير الأرض الزراعية أو تركها دون زراعة أو يقوم بالإهمال في زراعتها على نحو تصبح معه غير صالحة للإنتاج الزراعي .

١- علي المستأجر أن يقوم بإجراء الإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمرابي والمصارف وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المعدة للسكنى أو للاستغلال كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره .

٢- أما إقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين فيلتزم بها المؤجر ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك وكذلك يكون الحكم في الإصلاحات اللازمة للآبار ومجاري المياه والخزانات .

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بشأن المادة ٦١٤ والتعليق :

الإصلاحات التأجيرية التي يقوم بها المستأجر في الأراضي الزراعية هي تطهير الترع وأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والأسوار والآبار والمصارف والمباني المعدة للسكنى أو للاستغلال نحو ذلك ما لم يقض الاتفاق أو العرف بشئ آخر .

أما الإصلاحات التأجيرية الكبيرة التي يقوم بها المؤجر فهي إقامة المباني اللازمة للزراعة وما تحتاج إليه هذه المباني من إصلاحات كبيرة وكذلك الإصلاحات الكبيرة اللازمة للآبار والترع ومجاري المياه والخزانات ونحو ذلك كل هذا مع مراعاة العرف أو ما يتفق عليه المتعاقدان .

من الجدير بالذكر أن نشير إلى أن المادة ١٣ مكرر (ج) من المرسوم بقانون رقم ١٨٧ لسنة ١٩٥٢ المتعلق بالإصلاح الزراعي المضافة بموجب القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ توجب علي المستأجر أن يقوم بتطهير وصيانة المساقى والمراوي والمصارف الفرعية الواقعة في نطاق الأرض الزراعية المؤجرة .

مادة (٦١٥)

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

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بشأن المادة ٦١٥ والتعليق :

إذا هلك المحصول بسبب حوادث غير معتادة كالحرب أو الزلازل أو الجراد فلا يجوز أن يتحمل المستأجر تبعته ولو اتفق علي ذلك مع المؤجر .

ويلاحظ أن ذلك ما هو إلا تطبيق لمبدأ الإيجار المرهق وهو مأخوذ من الشريعة الإسلامية .

أما بعد حصاد المحصول فهناك حكم آخر بالنسبة لهذا المحصول ذلك أن المؤجر لا يتحمل تبعة الهلاك لهذا المحصول إلا إذا كان الهلاك وقد وقع بسبب أجنبي لا يد للمستأجر فيه وليس بخطأ من جانبه .

ولكن يجوز الاتفاق علي أن يتحمل المستأجر تبعة الهلاك في كل الأحوال وفي ذلك قررت محكمة النقض :

أن الاتفاق علي عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من هلاك بسبب القوة القاهرة اتفاق جائز قانونا ولا مخالفة فيه للنظام العام كما أن عقد الإيجار الذي يتضمن هذا الإنفاق لا يعتبر من النظام العام .

(الطعن رقم ٢٣ لسنة ٢٤ جلسة ١٣/١١/١٩٥٨)

مادة (٦٠٥)

١- لا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الإيجار نافذا في حقه أن يجبر المستأجر علي الإخلاء إلا بعد التبيه عليه بذلك في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ .

٢- فإذا نبه علي المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضا ما لم يتفق علي غيره ولا يجبر المستأجر علي الإخلاء إلا بعد أن يتقاضي التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل علي تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض .

خلاصة: ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون

المدني بشأن المادة ٦٠٥ والتعليق :

إذا كان الإيجار غير ساري في حق المشتري كان له أن يجبر

المستأجر علي الإخلاء بشرطين :

الأول : انه ينبه علي المستأجر بالإخلاء في المواعيد المقررة قانونا .

والثاني : أن يستوفي المستأجر من المؤجر تعويضا عما لحقه من الضرر بسبب انتهاء الإيجار قبل ميغاده .

ومن الجدير بالذكر أن للمستأجر الحق في حبس العين المؤجرة حتى يتقاضى هذا التعويض من المؤجر أو من المشتري نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل المستأجر من المؤجر علي تأمين كان للوفاء بالتعويض المطلوب .

مؤدي ما تنص عليه المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ من القانون المدني أن اثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة هو ما يترتب عليه من آثار وان كان يعد تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني إلا انه وفقا للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة فهي المواد الثلاث الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة بها لا يكون المنصرف إليه خلفا خاصا في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلا وعلي ذلك فانه يتعين علي مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبه أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائئا عاديا للبائع مؤجر العقار وحق المشتري في تسلم العقار المبيع وفي ثماره ونمائه المقرر له قانونا من مجرد البيع في ذاته إنما هو حق شخصي مترتب له في ذمة البائع إليه كما أن علاقته بالبائع وعلاقة الأخير بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليها قيام أية علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل والمستأجر ومن ثم فليس لأحد هذين أن يطالب الآخر بشئ بالطريق المباشر .

علم المستأجر المعول عليه في نفاذ حوالة عقد الإيجار والتزامه بدفع الأجرة لمشتري العقار المؤجر (المحال إليه) هو علمه بأن هذا العقار يبيع إلى

مشتري سجل عقد شرائع وانتقلت إليه الملكية فإذا توافر هذا العلم لدى المستأجر فإن ذمته لا تبرأ من الأجرة إلا بالوفاء بها إلى المشتري .

(الطعن رقم ٦٧ لسنة ٣١ ق جلسة ١٩٦٥/١٠/٣٠ س ١٦ ص ١٩٦٦)

مشتري العقار بعقد غير مسجل ليس إلا دائئا عاديا للبائع ولا يعد خلفا خاصا له حقه في مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار شرطه حوالة البائع العقد إلى المشتري وقبول المستأجر لهذه الحوالة أو إعلانه به .

(طعن رقم ٦٧٥ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٨٨/١/٦)

مشتري العقار بعقد غير مسجل ليس إلا دائئا عاديا للبائع ولا يعد خلفا خاصا له حقه في مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار شرطه حوالة البائع العقد إلى المشتري .

(طعن رقم ١٣٨٤ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٨/١٢/١)

الحكم الصادر ضد البائع متعلقا بالعقار المبيع لا يعتبر حجة علي المشتري الذي سجل عقده قبل صدوره طالما لم يختصم في الدعوى مثال في إيجار بشأن تخفيض أجرة .

(طعن رقم ٧٧١ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٢/٥/٢٥)

الغير سئ النية في معنى المادة ٢/١٧ من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ هو الذي كان يعلم أن البائع له غير مالك أو أن سند ملكيته مشوب بعيب يبطله أو بما يوجب فسخه أما من يتعامل مع بائع لم يثبت انه سبق أن تصرف في العقار المبيع تصرفا انتقلت به الملكية فلا يعتبر سئ النية في معنى المادة المذكورة لأنه يكون في هذه الحالة قد تعامل مع مالك حقيقي لا تشوب ملكيته شائبة ولو كان يعلم وقت تعاقد معه أن سبق أن باع نفس العقار لمشتري سابق لم يسجل عقده .

(طعن رقم ١٥٦ لسنة ٢١ ق جلسة ١٣/٥/١٩٥٤)

لا تنتقل الملكية من البائع إلى المشتري إلا بتسجيل عقد شرائه وفقا لنص المادة ٩ من القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ ولا يحول دون نقل الملكية علي ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن يكون المشتري عالما بأن البائع له أو مورثه سبق أن تصرف في المبيع ذاته لمشترا آخر لم يسجل عقده ما لم يثبت أن عقد المشتري الثاني المسجل هو عقد صوري ولا ينتج في إثبات هذه الصورية مجرد علم هذا المشتري وقت شرائه بالتصرف السابق غير المسجل الوارد علي ذات المبيع .

(طعن رقم ٣٣٨ لسنة ٢٠ ق جلسة ٣١/١٢/١٩٥٣)

لمشتري العقار المؤجر ولم لم يكن عقده مسجلا وعلي ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن يطالب المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار ومنها الأجرة إذا ما قام البائع بتحويل العقد إليه وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها لأنها بهذا القبول أو الإعلان تكون نافذة في حقه طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٣٠٥ من القانون المدني ويحق المشتري المحال إليه تبعا لذلك أن يقاض المستأجر المحال عليه في شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصاص المؤجر لان الحق المحال به ينتقل إلى المحال له مع الدعاوى التي تؤكد ومنها دعوى الفسخ يستوي في ذلك أن يحصل إعلان الحوالة من المشتري أو البائع طالما حصل بأي ورقة رسمية تعلن بواسطة المحضرين وتشتمل علي ذكر وقوع الحوالة وشروطها الأساسية .

(الطعن رقم ٥٧٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ٦/٦/١٩٩٠)

ومتى كان المشتري الثاني قد سجل عقد شرائه وطعن المشتري السابق الذي لم يسجل عقده بصدور العقد الثاني المسجل بطريق التواطؤ رغبة من البائع في الرجوع عن البيع له تأسيسا علي أن المشتري الثاني كان قد وقع كشاهد علي عقده هو فأغفل الحكم الرد علي هذا الدفاع الذي لا يتغير به

وجه الرأي في الدعوى فان ذلك لا يعيب الحكم بالقصور ذلك لان توقيع المشتري الثاني كشاهد علي العقد الذي لم يسجل لا يعتبر إقرارا منه بانتقال ملكية المبيع إلى من صدر له ذلك العقد وان صح هذا التوقيع دليلا علي علم صاحبه يسبق التصرف إلى الغير فانه لا يحول دون كسب ملكية المبيع بعد ذلك بمقتضي عقده الذي بادر إلى تسجيله فصح سندا لنقل الملكية إليه ولو كان في ذلك متواطئا مع بئعه.

(طعن رقم ٩١ لسنة ٢٤ ق جلسة ١٩٥٨/٤/٣)

وتنص المادة التاسعة من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ علي وجوب شهر جميع التصرفات المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية ورتبت علي عدم الشهر إلا تنشأ هذه الحقوق ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة للغير .

وإذا جاء هذا النص أسوة بنص المادة الأولى من قانون التسجيل لسنة ١٩٢٣ المقابل له خلوا مما يجيز إبطال الشهر إذا شابه تدليس أو تواطؤ فان مفاد ذلك وعلي ما جرى به قضاء محكمة النقض هو إجراء المفاضلة عند تزامم المشتريين في شأن عقار واحد علي أساس الأسبقية في الشهر ولو نسب إلى المشتري الذي بادر بالشهر التدليس أو التواطؤ مع البائع طالما انه قد تعاقد مع مالك حقيقي لا يشوب سند ملكيته عيب يبطله ولا يغير من ذلك أن يكون صاحب التسجيل اللاحق قد حصل على أسبقية في تقديم طلبه لجهة الشهر إذ أن مجرد الأسبقية في تقديم الطلب لا تنال من الآثار القانونية المترتبة لصاحب التسجيل السابق ولا يغير من هذا النظر القول بأن التسجيل السابق كان نتيجة غش أو تواطؤ بين من تم التسجيل لصالحه وبين الموظف الذي أجراه بمصلحة الشهر العقاري بعدم مراعاته للمواعيد والإجراءات التي تقضي بها المادة ٢٣ من قانون الشهر العقاري ذلك أن ما انتظمه هذا النص لا يعدو أن يكون تبياناً للقواعد الإدارية المحددة للإجراءات والمواعيد والواجب علي مأموريات الشهر العقاري اتباعها عند بحث الطلبات أو مشروعات المحررات

المقدمة للشهر بشأن عقار واحد وإذا لم يرتب المشرع بطلان الشهر علي مخالفته فإن الأفضلية تكون عند سبق تسجيل التصرف الصادر له ولو كان هو صاحب الطلب اللاحق.

وليس لصاحب الطلب السابق أن صح ما يدعيه من أن هذه المخالفة كانت نتيجة غش أو تواطؤ سوى طلب التعويض يوجه إلى موظف الشهر العقاري ومن تواطأ معه إذا كان لطلابه محل .

(طعن رقم ٢١٣ لسنة ٣١ ق جلسة ١٩٦٦/٢/١٥)

المقرر انه إذا بيعت العين المؤجرة وحول المالك البائع عقد إيجارها إلى المشتري كان ذلك كافيا لتحويل الأخير حق رفع دعوى الإخلاء باسمه علي المستأجر بسبب التأجير من الباطن ذلك انه إذا كانت الحوالة نافذة في حق المدين لإعلانه بها فانه للمحال له أن يقاضيه في شأن الحقوق المحال له مع دعاوى التي تؤكد لما كان ذلك وكان الثابت في الدعوى أن ممثل المالك البائع لعين النزاع قد حول إلى مشتريها المطعون عليه الأول عقد تأجيرها إلى مورث المطعون عليهم من الثانية إلى الأخير وكان قد تم إعلان المستأجر الأصلي بهذه الحوالة بمقتضى إعلانه بصحيفة افتتاح الدعوى الماثلة مما يجعل الحوالة نافذة قبله تطبيقا لنص المادة ٣١٥ من القانون المدني وقبل المستأجر من باطنه الطاعن بحكم تلقيه الحق في الإيجار منه وينتقل بذلك إلى المطعون عليه الأول الحق المحال به شاملا حقه في إقامة دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن فان الدعوى تكون بذلك قد أقيمت من ذي صفة .

(طعن رقم ٦١٨ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/٤/٧)

مفاد المادتين ١٤٦ ، ٦٠٤ من القانون المدني مرتبطتين أنه إذا كان الإيجار ثابت التاريخ وسابقا علي التصرف الذي نقل الملكية إلى الخلف أو لم يكن ثابت التاريخ ولكن الخلف تمسك به أو كان علي علم بوجوده عند انتقال الملكية إليه فان اثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي

كافة التزاماته نحوه، وتثبت للخلف هذه الحقوق والالتزامات دون حاجة لاشتراط علم الخلف بها وقت انتقال الشئ إليه اعتبارا بأن المشرع حور القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من التقنين المدني عند تطبيقها تطبيقا تشريعيًا علي حالة انصراف اثر الإيجار إلى من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة وفقا للتنظيم القانوني الذي قرره ويقصد بنفاذ الإيجار في حق الخلف الخاص للمؤجر كل ما نشأ عن العلاقة الإيجارية من التزامات وحقوق تتصل بالمكان المؤجر بحيث يصبح الخلف طرفًا في العقد عنها ففي هذه الحالة الأخيرة لا تنتقل هذه الآثار للخلف إلا طبقا للقاعدة العامة الواردة في المادة ١٤٦ مدني يؤيد هذا النظر أن المشروع التمهيدي للقانون المدني كان يتضمن نصا صريحا بأنه إذا كان الإيجار نافذا في حق من انتقلت إليه الملكية أو لم يكن نافذا ولكن تمسك هو به فإنه يحل محل المؤجر في جميع ما ينشئه من عقد الإيجار من حقوق والتزامات ولئن حذف هذا النص في لجنة المراجعة اكتفاء بالقواعد العامة فإن هذه القواعد تشير إلى هذا الحكم الذي تضمنه النص المحذوف لما كان ذلك وكان الشركة الطاعنة لا تجادل في انصراف اثر عقود إيجار المطعون عليهم إليها باعتبارها خلفا خاصا ولا تعيب علي الحكم المطعون فيه ما انتهى إليه من التزام المالك السابق بتركيب مصعد للعمارة ولا في أن هذا الالتزام نشأ قبل انتقال ملكية العين المؤجرة إليها وكان الالتزام بتركيب المصعد يتصل اتصالا وثيقا بالعلاقة الإيجارية ويعتبر بحسب طبيعته مترتبا عليها فإن الحكم لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون إذا اغفل التحدث عن ركن العلم في هذا الصدد .

(الطعن رقم ٩٧٠ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٨/٢/٣)

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 علي الهلاك نقص كبير في ريع الأرض كان للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة .

٣- وليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من إرباح في مدة الإجارة كلها أو بما حصل عليه عن طريق التأمين أو عن أي طريق آخر .

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بشأن المادة ٦١٦ والتعليق :

تعرض نص مادة ٦١٥ إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالأرض الزراعية لقوة قاهرة أما لأنه لم يتمكن من تهيئة الأرض للزراعة أو لأن المحصول قد هلك قبل الحصد أو بعده .

في هذه المادة جعل المشرع العبرة بحصد المحصول فقبل الحصد إذا امتنع علي المستأجر أن ينتفع بالأرض سواء أكان ذلك لأنه لم يتمكن من تهيئة الأرض للزراعة أو هيأها ولكنه لم يتمكن من بذرها أو بذرها ولكن البذر لم ينتج لهلاكه كله أو أكثره أو أنتج البذر ولكن الزرع هلك كله أو بعضه قبل الحصاد جاز للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة كلها أو بعضها بنسبة ما حرم من الانتفاع مع ملاحظة الآتي :

(أ) إذا أنتج البذر زرعاً وهلك بعضه قبل الحصاد فلا تتقضي الأجرة إلا إذا ترتب علي الهلاك نقص كبير في ريع الأرض .

(ب) حتى في حالة ما إذا ترتب علي هلاك بعض الزرع نقص كبير في ريع الأرض وفي حالة ما إذا هلك الزرع كله قبل الحصاد لا يجوز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة أو إسقاطها إذا كان قد عوض عما أصابه من الضرر من طريق آخر كأن كان مؤمناً ضد التلف عوض بمبلغ التأمين أو كان سبب الهلاك فيضان النيل فيضاناً استثنائياً وأعطت الحكومة تعويضاً عن ذلك .

(ج) ولا تعتبر هذا الأحكام من النظام العام فيجوز الاتفاق علي ما يخالفها كان يشترط المستأجر ضمان المؤجر لاي محصول يهلك بعد الحصاد مهما كان مقداره أو كأن يشترط المستأجر صراحة أن يتحمل المستأجر تبعة هلاك المحصول أو البذر إذا نشأ الهلاك عن حوادث معتادة (كدودة القطن والجراد) أما الهلاك الذي ينشأ عن حوادث غير معتادة (كالحرب والزلازل) فلا يجوز أن يتحمل المستأجر تبعته ولو اتفق علي ذلك مع المؤجر ويلاحظ أن ما تقدم من الأحكام إنما هو تطبيق خاص في إيجار الأراضي الزراعية لمبدأ " الإيجار المرهق " وهو مأخوذ من الشريعة الإسلامية .

وبعد حصاد المحصول تنتهي تبعة المؤجر فلا يتحمل هلاك الزرع المحصود ولو هلك الزرع كله إلا إذا كان جزء من المحصول الذي هلك يدخل في الأجرة فيهلك علي المؤجر إذا كان الهلاك قد وقع قبل أن يعذر المستأجر بالتسليم بشرط أن يثبت المستأجر أن الهلاك لم يقع بخطأ منه .

حق المستأجر في طلب إنقاص الأجرة وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٦١٦ مشروط بشرطين الأول منهما أن يكون هناك هلاك للمحصول بسبب قوة قاهرة والآخر إلا يكون قد اشترط في العقد عدم مسئولية المؤجر عن الهلاك لهذا السبب وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه علي أن إصابة الزرع بدودة القطن لا يعتبر قوة قاهرة لأنه يشترط في القوة القاهرة أن تكون غير متوقعة وهو قول صحيح في القانون وكان لا نزاع في أن عقد الإيجار تضمن اتفاقا بين الطرفين علي عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من تلف بسبب القوة القاهرة فان النعي عليه خطأه في تطبيق القانون يكون غير قائم علي أساس .

(طعن رقم ٢٣٠ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٣/١١/١٩٥٨)

مادة (٦٠٧)

إذا اتفق علي انه يجوز للمؤجر أن ينهي العقد إذا جدت له حاجة شخصية للعين وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه علي المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك .

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بشأن المادة ٦٠٧ والتعليق :

تكفلت هذه المادة ومواد أخرى تالية بحل كثير من المشاكل العملية في عقد الإيجار .

فهذه المادة لا تجيز إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته حتى لو احتاج المؤجر للعين لسكنه أو لاستعماله الشخصي إلا إذا كان هناك اتفاق علي ذلك وفي هذه الحالة يجب علي المؤجر أن ينبه علي المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ .

ويترتب علي ذلك انه يجوز أن يشترط المؤجر علي المستأجر أن له الحق في أن ينهي الإيجار إذا وجدت له حاجة شخصية للعين ولكن لا بد أن يكون ذلك متفق عليه مسبقا في عقد الإيجار ولكن يشترط في حالة تنفيذ ذلك الاتفاق أن ينبه علي المستأجر في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يوجد اتفاق علي عدم وجود تنبيه أيضا .

مادة (٦١٨)

لا يجوز للمستأجر أن يأتي عملا 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 .

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بشأن المادة ٦١٨ والتعليق :

تعرض هذه المادة والمادة التي تليها لتنظيم علاقة المستأجر السابق بالمستأجر اللاحق وتقوم هذه العلاقة علي التعاون فالمستأجر يلتزم التزاما سلبيا بالألا يأتي عملا يكون من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع المستأجر اللاحق كأن يتباطأ في جني المحصول أو يعرقل من إعداد الأرض للزراعة القادمة .

ويلتزم التزاما ايجابيا بتمكين المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض وبذرها حتى لو كان لم ينته من حصد محصوله مادام لا يصيبه ضرر من ذلك ويلتزم كذلك بأن يترك من المأوي والتسهيلات الأخرى ما يلزم لأعمال الزراعة 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 .

غني عن البيان أن شرف التعامل يقضي بأن لا يقوم المستأجر بأي أعمال من شأنها أن تنقص أو تؤخر انتفاع المستأجر التالي لهذا المستأجر الأول بل يجب علي هذا الأخير أن يمكن من سوف يخلفه من المستأجرين بتهيئة الأرض وبذرها طالما لم يكن هناك ضرر .

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

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بشأن المادة ٦١٩ والتعليق :

تعرف هذه المادة المزارعة بأنها ياجار ارض زراعية أو مغروسة بالأشجار وتكون الأجرة فيها جزءا من المحصول فللمزارعة إذن خاصيتان :

هي شركة ما بين المؤجر والمستأجر

شخصية المستأجر ملحوظة فيها

في العادة والغالب أن عقد المزارعة بموجبه يعطي المؤجر المستأجر الأرض الزراعية أو الحديقة التي بها الأشجار علي أن يزرعها أو يرعى هذه الأشجار في مقابل اخذ جزء من المحصول أو الثمار فالأجرة هنا قد تكون نصف المحصول أو رבעه أو ثلثه علي حسب الاتفاق .

تسري أحكام الإيجار علي المزارعة مع مراعاة الأحكام الآتية إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها .

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بشأن المادة ٦٢٠ والتعليق :

تعرض هذه المادة لبيان الأحكام التي تنظم عقد المزارعة فهي علي الترتيب :

الاتفاق والعرف

فان لم يوجد اتفاق أو عرف فتسري الأحكام التي أوردها المشروع وهي الأحكام التي سيأتي ذكرها .

فان لم توجد فتسري أحكام إيجار الأراضي الزراعية ثم أحكام عقد الإيجار بوجه عام .

فان لم توجد تسري أحكام الشريعة الإسلامية .

ومن الجدير بالذكر انه في الماضي كانت تسري علي عقود المزارعة أحكام القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ وذلك حتى صدور القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٦٢ الذي نص علي سريان أحكام القانون المدني اعتبارا من تاريخ ١٩٩٢/٦/٢٩ وفي ذلك عودة إلى الأصل .

إذا لم تعين مدة الزراعة كانت المدة دورة زراعية سنوية.

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بشأن المادة ٦٢١ والتعليق :

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

من الجدير بالذكر انه قبل تاريخ ١٩٩٢/٦/٢٩ كانت عقود إيجار الأرض الزراعية نقدا كانت أو مزارعة تمتد امتدادا قانونيا بعد انتهاء مدتها الواردة بالعقد فلا يستطيع المؤجر إخلاء المستأجر منها .

غير أن الامتداد القانوني لتلك العقود اصبح لا يسري بصدور القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٦٢ الذي قرر في مادته الثالثة علي سريان أحكام القانون المدني علي عقود الإيجار المتعلقة بالأطيان الزراعية ابتداء من تاريخ ١٩٩٢/٦/٢٩ .

مادة (٦٢٢)

الإيجار في المزارعة تدخل فيه الأدوات الزراعية والمواشي التي توجد في الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر .

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بشأن المادة ٦٢٢ والتعليق :

خلافًا لما تقدم في الأراضي الزراعية تختص المزارعة بأنها تشمل الأدوات الزراعية والمواشي التي توجد في الأرض وقت التعاقد إذا كانت مملوكة للمؤجر فهي تدخل دون اتفاق ولا تخرج إلا بالاتفاق علي خروجها وترجع هذه الخاصية إلى ما سبق بيانه من أن المزارعة شركة بين المؤجر والمزارع والمؤجر شريك بالأرض وما عليها من أدوات ومواشي .

غني عن البيان أن الأدوات الزراعية والمواشي التي تقدم في هذا العقد لخدمة الأرض الزراعية أنها من ملحقات عقد الإيجار الذي يتسلمها المستأجر في بداية عقد الإيجار وعليه أن يتعهدا بالرعاية والصيانة ويردها مع الأرض الزراعية في نهاية عقد المزارعة ذلك أن المزارعة هي نوع من المشاركة بين المؤجر والمستأجر وفيها يكون المؤجر شريك بالأرض وما عليها من أدوات والمستأجر شريك بعمله .

وحتى يتم تطبيق هذا النص يفترض أن هذه الأرض ملحق بها أدوات ومواشي بغرض خدمتها وهذا الفرض قد لا يتوافر في أحيان أخرى. ويشترط أيضا لاستعمال هذه الأدوات أو المواشي أن تكون مملوكة للمؤجر .

مادة (٦٢٣)

- ١- يجب علي المستأجر أن يبذل في الزراعة وفي المحافظة علي الزرع من العناية ما يبذله في شئون نفسه .
- ٢- وهو مسئول عما يصيب الأرض من التلف في أثناء الانتفاع بها إلا إذا اثبت انه بذل في المحافظة عليها وفي صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد .
- ٣- ولا يلزم المستأجر أن يعرض ما نفق من المواشي ولا ما يلي من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه .

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بشأن المادة ٦٢٣ والتعليق :

العناية المطلوبة من المزارع في زراعة الأرض هي العناية التي يبذلها في شئونه الخاصة فينتفع المؤجر من الشركة مع رجل معروف بحسن العناية ويضار من الشركة مع رجل معروف بسوء العناية لأنه هو الذي اختاره أما العناية المطلوبة في المحافظة علي الأرض من التلف فعناية الشخص المعتاد وهذا

تطبيق للقواعد العامة للإيجار أما ما نفق من المواشي بغير خطأ المزارع فيعوض من الناتج كما هو معروف في الأراضي الزراعية ولا يعوض ما يلي بالاستعمال المعتاد من الأدوات الزراعية .

لما كان عقد المزارعة من العقود المتشابهة لعقد الشركة وكانت العناية المطلوبة من الشريك قد أوضحتها المادة ٥٢١ من القانون المدني بنصها علي أن الشريك أن يبذل من العناية في تدير مصالح الشرطة ما يبذله في تدير مصالحه الخاصة .

وبالقياس علي ذلك العناية المطلوبة من المزارع في المزارعة هي عناية الرجل بشئونه الخاصة ذلك لان المزارع يملك حصة بصفته مستأجر والمؤجر يملك حصة بصفته مالك الأرض والإرباح والخسائر مناصفة بين المالك والمستأجر أو حسب الاتفاق المبرم بينهم .

مادة (٦٢٤)

- ١- توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التي يعينها العرف فإذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة .
- ٢- فإذا أهلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة تحمل الطرفين معا تبعة هذا الهلاك ولا يرجع أحد منهما علي الآخر .

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بشأن المادة ٦٢٤ والتعليق :

توزع الغلة علي أساس وجود الشركة فالمؤجر والمزارع شريكان لكل حصته المتفق عليها أو التي يقضي بها العرف فان لم يوجد اتفاق ولا عرف فلكل نصف الغلة وتبعة الهلاك عليهما معا كل بقدر حصته .

لما كانت الغلة أو المحصول مملوك للطرفين في عقد الإيجار بالمزارعة علي حسب الاتفاق المبرم بينهم فإذا هلكت كلها أو بعضها كانت

تبعية هلاكها عليهم معا ويقسم ما يتبقى من الغلة بعد ذلك كل بنسبة حصته المتفق عليها .

ومن الجدير بالذكر أن المستأجر بصفة عامة ملزم بتسليم المؤجر حصته المتفق عليها من الغلة أو المحصول أو الثمار فإذا نكل عن تسليم المؤجر حصته كان مرتكب لجريمة خيانة الأمانة المنصوص عليها في المادة ٢٤١ من قانون العقوبات لأنه قد استولى علي المحصول من تحويل حيازته الناقصة إلى حيازة كاملة المعاقب عليها قانونا .

مادة (٦٢٥)

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

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بشأن المادة ٦٢٥ والتعليق :

يعرض هذا النص وما بعده لانتهاء عقد المزارعة علي أساس أن شخصية المزارع ملحوظة في هذا العقد وهذه هي الفكرة الأخرى التي تقوم إلى جانب فكرة الشركة وينبني عليها ما يأتي :

لا يجوز للمزارع أن يتنازل عن المزارعة أو أن يؤجر من الباطن حتى لو لم يوجد شرط مانع فهذا الشرط مفهوم من طبيعة المزارعة إذ هي ملحوظ فيها شخصية المزارع فإذا أخل هذا بالشرط المانع جاز للمؤجر أن يسترجع الأرض أو أن يطالب بالتعويض علي انه يجوز أن تحل أسرة المزارع محله عند قيام عذر يقتضي هذه الحلول.

ومن الجدير بالذكر أن إخلال المستأجر بالالتزام الملقى علي عاتقه بعدم جواز التنازل عن الإيجار أو إيجار الأرض من الباطن انه يجوز للمؤجر أن

يطلب فسخ العقد المبرم بينه وبين المزارع وذلك لأن هذا التنازل أو الإيجار من الباطن لا ينفذ في حق المالك إلا برضاه.

مادة (٦٢٦)

لا تنقضي المزارعة بموت المؤجر ولكنها تنقضي بموت المستأجر .

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون

المدني بشأن المادة ٦٢٦ والتعليق :

تنقضي المزارعة بموت المزارع لأنه هو الذي لوحظت شخصيته أما موت المؤجر فلا ينهي المزارعة كل هذا ما لم يوجد اتفاق علي غيره.

لما كانت شخصية المستأجر في عقد الإيجار بالمزارعة محل اعتبار لذلك إذا توفي المستأجر فان عقد الإيجار بالمزارعة ينقض بقوة القانون وذلك ما هو إلا تطبيق للقواعد العامة ولا سيما نص المادة ١٥٩ من القانون المدني التي تنص علي انه (في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد من تلقاء نفسه .

ولما كان نص المادة ٦٢٦ من القانون غير متعلق بالنظام العام فيترتب علي ذلك انه لا يجوز الاتفاق علي مخالفة وذلك بالنص في العقد علي أنه لا ينقضي عقد الإيجار بالمزارعة بل يكمل مدة التعاقد ورثة المستأجر وهذا شأن كل القواعد المكتملة في القانون المدني علي عكس القواعد الأمرة التي لا يجوز الاتفاق علي مخالفتها .

والملاحظ أن قبل صدور القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ كانت عقود الإيجار تمتد امتدادا قانونيا ولكن بصدور هذا القانون فقد نص في المادة ٣٣ مكرر (ز) علي أن تنتهي عقود إيجار الأراضي الزراعية نقدا أو مزارعة

السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون بانتهاء السنة الزراعية ٩٧/٩٦ ما لم يتفق الطرفان علي ذلك .

مادة (٦٢٧)

١- إذا انتهت 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 عمل .

٢- ومع ذلك إذا انتهت المزارعة بموت المستأجر جاز لورثته عوضا عن استعمال حقهم في استرداد النفقات المتقدم ذكرها أن يحلوا محل مورثهم حتى ينضج المحصول ماداموا يستطيعون القيام بذلك علي الوجه المرضي.

خلاصة : ما ورد بالمذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون

المدني بشأن المادة ٦٢٧ والتعليق :

١- إذا انقضت المزارعة قبل انتهاء المدة 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 .

٢- في حالة انتهاء المزارعة بموت المستأجر يكون للورثة الخيار بين تقاضي ما تقدم ذكره أو الحلول محل مورثهم في العمل حتى ينضج المحصول ويحصد فيأخذوا حصتهم منه ماداموا يستطيعون القيام بالعمل علي الوجه المرضي .

المبحث الثالث

الاقرار المنعلقة بالايجار

نموذج رقم ١

اقرار بتسلم العين المؤجرة

أقر أنا السيد /..... مصري الجنسية مقيم
برقم..... قسم..... محافظة يحمل بطاقة رقم
قومى.....

المستأجر" بأننى قد تسلمت اليوم العين المؤجرة لى من السيد /.....
بموجب عقد الايجار المحرر فيما بيننا بتاريخ / / بحالة جدية
وصالحة للغرض الذى أوجرت من أجله وليست لى ثمت ملاحظات تتعلق
بالمساس بمنفعتى بها .

وهذا اقرار منى بذلك ،

(المقر)

تحريرا فى / /

نموذج رقم ٢

اقرار باجراء الترميمات الضرورية

أقر أنا السيد /..... مصري الجنسية مقيم
برقم..... قسم..... محافظة يحمل بطاقة رقم
قومى.....

المؤجر " بأن الترميمات التى تتطلب اصلاح تتحصر فى التزم
بالقيام بها فى خلال اسبوعين من تاريخه ، وفى حالة تأخرى عن هذا الموعد
يكون للمستأجر السيد /..... المطالبة بذلك قضاء واستصدار حكم باجرائها
بمعرفة خصما من الاجرة .

وهذا اقرار منى بذلك ،

(المقر)

تحريرا فى / /

نموذج رقم ٣

اقرار بالاذن باجراء تعديلات

أقر أنا السيد /..... مصري الجنسية مقيم
برقم..... قسم..... محافظة يحمل بطاقة رقم
قومى.....

المؤجر المالك " بموافقتى على قيام السيد /..... " المستأجر" باجراء
تعديلات بالعين المؤجرة منى له بموجب عقد الايجار المؤرخ / /
والكائنة بالعقار رقم تنظيم شارع قسم محافظة..... على أن
تقتصر هذه التعديلات على وليس له اجراء غيرها على أن تتم على
اساس فنية سليمة وبمعرفة احد المهندسين المختصين، ويكون المستأجر
السيد /..... مسئولا عن كافة الاضرار التى تلحق بالعقار بسبب هذ
التعديلات فى اى وقت .

" تقتصر المسئولية فى هذه الحالة على تصحيح الاعمال والتعويض
ولكن لا يجوز الحكم بالاخلاء فذلك مقصور على اجراء تعديلات ضارة
بالعقار بدون اذن المؤجر اما وقد صدر الاذن فلا يجوز طلب الاخلاء مهما بلغت
الاضرار "

وهذا اقرار منى بذلك ،

(المقر)

تحريرا فى / /

نموذج رقم ٤

اقرار بالموافقة على تغيير وجه الاستعمال

أقر أنا السيد/..... مصري الجنسية مقيم
برقم..... قسم..... محافظة يحمل بطاقة رقم
قومى.....

المؤجر " بموافقتى على قيام السيد/.....مستأجر الوحدة
رقم.....بالعقار رقمالكائن والمؤجرة له بغرض استعمالها فى
بتغيير هذا الاستعمال الى " وجه الاستعمال الجديد" وله اجراء التعديلات
التي يتطلبها ذلك وفقا للاصول الفنية وبمعرفة مهندس مختص على أن يكون
مسئولا عن الاضرار التي تلحق بالعقار .

" انظر ملاحظة النموذج السابق"

وهذا اقرار منى بذلك ،

(المقر)

تحريرا فى / /

نموذج رقم ٥

اقرار بالتنازل عن طلب الازالة

أقرأ أنا السيد/..... مصري الجنسية مقيم
برقم..... قسم..... محافظة يحمل بطاقة رقم
قومى.....

المؤجر المالك " بتنازلى عن طلب ازالة المنشآت التى اقامها المستأجر
السيد / بالعين المؤجرة له بموجب عقد الايجار المبرم فيما بينى وبينه
بتاريخ / / وتشمل هذه المنشآت على ان يلتزم الاخير بدفع مبلغ
..... فقط جنيه سنويا مقابل انتفاعه بها ويستحق قيمتها مقدرة وفقا لنص
الفقرة الاولى من المادة ٥٩٢ من القانون المدنى، وفى حالة رفضه لما تضمنه
هذا الاقرار يعتبر التنازل عن طلب الازالة كأن لم يكن، وتحدد لابداء
القبول تاريخ / /

وهذا اقرار منى بذلك ،

(المقر)

تحريرا فى / /

نموذج رقم ٦

اقرار بالعلم بما يتهدد العين المؤجرة

أقر أنا السيد / مصري الجنسية مقيم
برقم قسم محافظة يحمل بطاقة رقم
قومى

المؤجر " بأن السيد / مستأجر العين الكائنة بموجب عقد
الايجار المبرم فيما بيننا قد أخطرني بأن " تذكر الاسباب التى من شأنها
تهديد العين المؤجرة وفقا للمادة ٥٨٥ مدنى "

وهذا اقرار بنمام الاخطار ،

(المقر)

تحريرا فى / /

نموذج رقم ٧

اقرار بالموافقة على التنازل عن الايجار

أقر أنا السيد /..... مصري الجنسية مقيم
برقم..... قسم..... محافظة يحمل بطاقة رقم
قومى.....

المؤجر " بموافقتى على أن يتنازل السيد /..... مستأجر الوحدة
الكثانة بالعقار رقم شارع قسم محافظة المؤجرة له منى
بموجب عقد الايجار المبرم فيما بيننا بتاريخ / / لمن يشاء " أو
للسيد / " على أن يتم اخطارى بذلك لمطالبة المتنازل له بتنفيذ الالتزامات
المترتبة على عقد الايجار وفقا للمقرر قانونا.

وهذا اقرار منى بذلك ،

(المقر)

تحريرا فى / /

نموذج رقم ٨

اقرار بالموافقة على الايجار من الباطن

أقر أنا السيد /..... مصري الجنسية مقيم
برقم..... قسم..... محافظة يحمل بطاقة رقم
قومى.....

" المؤجر " بموافقتى على قيام السيد /..... مستأجر الوحدة
رقم..... الكائنة بالعقار رقم شارع قسم
محافظة..... باجيرها من الباطن لمن يشاء على أن يلتزم بكل ما يفرضه عليه
القانون فى هذه الحالة .

وهذا اقرار منى بذلك ،

(المقر)

تحريرا فى / /

نموذج رقم ٩

اقرار باسترداد العين المؤجرة

أقر أنا السيد /..... مصري الجنسية مقيم
برقم..... قسم..... محافظة يحمل بطاقة رقم
قومى.....

المؤجر " بأن السيد /..... مستأجر العين رقمالكائنة بالعقار رقم
..... شارع قسم محافظةبموجب عقد الايجار المبرم فيما بيننا
بتاريخ / / قد قام برد هذه العين لى اليوم بحالة جيدة تنفيذاً
لالتزامه بالرد فور انتهاء المدة المحددة للايجار " أو بعد اتفاقنا على تفاسخ
العقد " وليس لى الرجوع عليه فيما يتعلق بحالة العين المؤجرة بعد ردها .

وهذا اقرار منى بذلك ،

(المقر)

تحريراً فى / /

نموذج رقم ١٠

اقرار بوعد بفسخ عقد ايجار

أقر أنا السيد / مصري الجنسية مقيم
برقم قسم محافظة يحمل بطاقة رقم
قومى

المستأجر " بقبول فسخ عقد الايجار المبرم فيما بينى وبين المؤجر
السيد / إذا رد لى مبلغ وقدره فقط جنيه الذى انفقته على
الانشاءات التى اقمتها بالعين المؤجرة والمتمثلة فى " أو إذا رد لى المبلغ
الذى عجلته له وقدره فقط جنيه (يراعى ان المقدم غير محدد
بالنسبة للاماكن الخاضعة لاحكام القانون المدنى كما فى ايجار المنقول
ويأخذ حكمه المحل التجارى والعين المفروشة والارض الفضاء وقضت
محكمة النقض أن دفع مبلغ خارج نطاق العقد الخاضع لاحكام القانون
المدنى غير مؤثم - على أن يتم ذلك خلال اجل غايته يوم / / بحيث
غذا انقضى هذا الاجل دون رد المبلغ سالف البيان يعتبر هذا الوعد كأن لم
يكن .

وهذا اقرار منى بذلك ،

(المقر)

تحريرا فى / /