

إيجار الأراضي الزراعية والوقف والعارية في ضوء آراء الفقهاء والتشريع وأحكام القضاء

التزام المستأجر بالمحافظة على ما يتسلمه - تجديد مدة العقد بالدورة الزراعية - التزام المستأجر بالاستغلال المألوف للأراضي - التزام المستأجر بصيانة الأرض والترع والطرق والمباني - براءة ذمة المستأجر من الأجرة بعدم انتفاعه بالأرض وهلاك الزرع - بقاء المستأجر حتى نضج الغلة - المزارعة - التزامات المؤجر في المزارعة - توزيع الغلة بين المؤجر والمستأجر - حظر التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن - التزامات المؤجر عند انقضاء المزارعة قبل مدتها - إيجار الوقف - الغبن الفاحش في إيجار الوقف - نطاق سريان أحكام إيجار الوقف - العارية - التزامات المعير - التزامات المستعير - انتهاء العارية.

المستشار القانوني
أشرف أحمد عبد الوهاب
المحامي بالنقض والإدارية العليا
المستشار
إبراهيم سيد أحمد
رئيس محكمة الاستئناف
الطبعة الأولى ٢٠١٨

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 والوقف والعارية في ضوء آراء الفقهاء والتشريع وأحكام القضاء

المؤلف : المستشار القانوني/ أشرف أحمد عبد الوهاب المحامي بالنقض والإدارية 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 : ٢٠١٨

الترقيم الدولي :

رقم الإيداع :

الموقع : [www. ELADALAH.com](http://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 ۝ ﴾

صدق الله العظيم

قال العماد الأصفهاني...

"إني رأيت أنه لا يكتب إنسان كتاباً من يومه إلا قال في غده: لو عير 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..."

obeikandi.com

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مُقَدِّمَةٌ

هذا الكتاب (إيجار الأراضي الزراعية والوقف والعارية) يتضمن شرحاً فقهياً وتعليقاً بآراء الفقهاء كما تضمنته أيضاً أهم المبادئ القضائية الحديثة التي أرست قواعدها المحاكم المصرية والعربية. تيسيراً لمهمة القاضي والمحامي والباحث في الوصول إلى الرأي الصحيح ، والمبدأ المستقر.

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

المحامي بالنقض والإدارية العليا

٢٠١٨/١/٢٦

obeikandi.com

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 شئ منها أو تلف، ولم يثبت المستأجر ألا يدلله في ذلك. كان مسئولاً 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 خبيرا لعمله.

(الوسيط ٦- مجلد للدكتور السنهوري - ص ١٣٥ وما بعدها والمراجع السابقة)

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 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 المبيعة 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 / ٠٣ / ٢٠٠٥)

* * *

التزام المستأجر بالمحافظة على ما يتسلمه

النص التشريعي (مادة ٦١١) :

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

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية، المواد التالية:
مادة ٦١٠ ليبي 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 شئ 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 ينهاكها 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 يعوض ذلك أثناء الإيجار. ويحتفظ المستأجر بكل النتاج 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 وباستعمالها 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 تعدد المستأجر الإخلال بالتزامه بالعناية بالأرض أو إهمالة القيام بهذا الإلتزام، بشرط أن يترتب علي 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)

* * *

تجديد مدة العقد بالدورة الزراعية

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 الأقطان 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 مالم يكن قد انعقد لزراعة واحدة (برسيم - ذرة - أرز - خضر).

(الوسيط-٦- مجلد للدكتور السنهوري-ص١٢٩٢ ومابعدهما والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

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

(نقض- جلسة ١٠/٢٦/١٩٦٧- مجموعة المكتب الفني - السنة ١٢- مدني-ص١٥٧٢)

٢- ان القول بإمتداد عقود إيجار الحقائق إمتداد قانونياً يؤدى 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 القانونى كما استثنائها من تحديد حد أقصى للأجرة بسبعة امثال الضريبة إذا انه - وعلى ما هو ظاهر من المذكرات الإيضاحية لقانون الإصلاح الزراعى والقوانين المتعاقبة التى 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 ماتدوره الأطيان المؤجرة إليهم من ريع فلو لم يتدخل بالنص على إمتداد عقود الإيجار لحرمت الكثرة الغالبة من هؤلاء الزراع الذين يستأجرون من الاراضى الزراعية ما مساحته ثلاثة ملايين فدان تقريباً من مصدر رزقهم الوحيد وهو ما يترتب عليه خفض مستوى معيشتهم وانتشار البطالة فيهم فى الوقت الذى تسعى فيه الدولة إلى توفير دخل معقول لكل مواطن وهذه الذى جاء فى المذكرات الإيضاحية يدل على ان قوانين الإمتداد ماصدرت الا لتطبيق على عقود إيجار الاراضى التى تزرع بمحاصيل حقلية دون الحقائق التى يعتبر إستئجارها أدنى إلى الإستغلال التجارى منه إلى الإستغلال الزراعى خاصة وان المستأجر هذه الحقائق 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 الزراعى المادة الثالثة من التفسير التشريعى رقم ١ السنة ١٩٥٢ والتي تنص على ان: " المستأجر الذى يمتد عقد إيجاره وفقاً للحكم ٣٩ مكرراً هو الذى يستأجر الأراضى 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 الحقائق - هى التى يمكن تأجيرها على النحو التالى المشار إليه فى الشق الأخير من ذلك التفسير التشريعى.

٣- الأراضي المؤجرة لزراعتها حدائق أو موزا تخضع لأحكام الإمتداد القانوني لعقود الإيجار الأراضي الزراعية لا فرق في ذلك بين ان تكون الأرض قد أجرت بما عليهم من غراس أو أجرت خالية لزراعتها حدائق.

(نقض - جلسة ١٩٧٦/٣/٣- الطعن ٢٢٤ لسنة ٤٢ق- لم ينشر بعد)

ملحوظة هامة:

تجب مراعاة القوانين الاستثنائية التي تضمنتها قوانين الإصلاح الزراعي والقوانين المكملة والقرارات التفسيرية لها المتعلقة بالإمتداد القانوني لعقود إيجار الأراضي الزراعية.

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 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 المبيعة 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 للأرض

النص التشريعي (مادة ٦١٣) :

- (١) يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الإستغلال 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 إستغلالها أى تغيير جوهري يمتد أثره إلى ما بعد إنتضاء الإيجار.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار 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 إلترامات 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 المدنى - 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 مسئولاً 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.

ملحوظة :

يراجع - سابقا - التعليق الوارد على نص المواد ٥٧٩ و ٥٨٠ و ٥٨٣ مدنى.

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 بخصوصيتها.

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 المألوف بالأرض المؤجرة ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانته 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 السنهوري -ص ٣١٠ ومابعدها والمراجع السابقة)

* * *

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 المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:

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

سودانى و ٨١٤ تونسى.

الأعمال التحضيرية:

يراجع - لاحقاً - التعليق بالأعمال التحضيرية الوارد على نص المادة 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 خطأ من المستأجر بقى مرتبطاً بعقد الإيجار أما إذا كان المنع لخطأ من المؤجر فأتى الأجرة تسقط من باب أولى 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 فاستجرت 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 او حدوث زلزال شق الأرض ومنع من زراعتها أما إذا إمتنعت زراعة الأرض بسبب تشعب 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 او تعطلت

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 السنهوري -ص١٢١٢مابعدھا والمراجع السابقة)

* * *

براءة ذمة المستأجر من الأجهزة 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 نصاب (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 تبعه 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 لأنه 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 ما يأتى (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 كأنه 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 تعبة 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 ما يتقدم من الأحكام انما هو

تطبيق خاص فى الإيجار الأراضى الزراعية لمبدأ الإيجار المرفق هو مايوخذ 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 وبذرها 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 محصولاً، 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 مستوفياً للمنفعة فتسقط عنه الأجرة.

ويشترط هنا أيضاً 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 نقشياً 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.

ومتي توافرت الشروط المتقدم ذكرها، وجب التمييز بين فرضين:

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

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

(الوسيط ٢٠٦- للدكتور السنهوري ص ١٣١٧ ومابعدها، والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

١- حق المستأجر في طلب إنقاص الأجرة وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٦١٦ مشروط بشرطين: الأول منهما أن يكون هلاك المحصول بسبب قوة قاهرة والآخر ألا يكون قد إشتراط في العقد عدم مسئولية المؤجر عن الهلاك لهذا السبب، وإذن فمتي كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه علي أن إصابه الزرع بدودة القطن لا يعتبر قوة قاهرة، لأن يشترط في القوة القاهرة أن تكون غير متوقعة - وهذا قول صحيح في القانون - وكان نزاع في أن عقد الإيجار تضمن إتفاقاً بين الطرفين علي عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من تلف بسبب القوة القاهرة، فإن النعي عليه خطؤه في تطبيق القانون يكون غير قائم علي أساس. والإتفاق علي عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من هلاك بسبب القوة القاهرة إتفاق جائز 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 فلكل مجال خاص، ذلك أن المادة الأولى منها تنظم إلتزامات المؤجر نحو المستأجر في حالة هلاك العين المؤجرة ذاتها وبصفة عامة سواء أكانت

أرضاً زراعية أو غير ذلك، بينما تعني الثانية بوضع أحكام هلاك المحصول الناتج من الأرض الزراعية المؤجرة بصفة خاصة، وإذن فمتى 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 ييقي 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، فييقي 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 يبقي في العين حتي بعد إنقضاء المدة الأصلية، بل حتي بعد إنقضاء مدة الإمتدادات بحكم القانون، وذلك إذا لم تتضج غلة الأرض عند إنقضاء هذه المدة.

ويشترط أن يكون عدم نضج الغلة راجعا 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 تتضج في ميعادها أو يزرع محصولاً لا يتم نضجه قبل إنتهاء الإيجار خلافا 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 مسؤولية 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 تتضج 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 لايد له فيه.

ويترتب علي عدم نضج المحصول لسبب لايد 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 ٢-٦ للدكتور السنهوري ص ١٣٥٦ وما بعدها، والمراجع السابقة)

* * *

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 وبزهرها 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 وبزهرها حتي لو كان ينته من حصد محصوله مادام لا يصيبه ضرر من ذلك، ويلتزم كذلك بأن يترك من المأوي والتسهيلات الآخري ما يلزم لأعمال الزراعة للمستأجر اللاحق.

ويجب على 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 الزراعة 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 ألا 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 أوجعلها 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 دائئاً للمؤجر، دعوى هذا الأخير، فيطالب المستأجر السابق بالإخلاء والتعويض، عن طريق الدعوى غير المباشرة.

(الوسيط-٢٠٦ للدكتور السنهوري-ص١٣٦ ومابعداها والمراجع السابقة)

* * *

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 أخرى (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. فالـمزارعة، علي التحديد المتقدم، عقد إيجار وليس عقد شركة، إذ هو يلزم المؤجر أن يقدم أرضاً للمستأجر ينتفع بزراعتها في مقابل أجرة 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 تنصرف إلي تكوين شخص معنوي مستقل عن شخصيهما وينقل إليه كل منهما حصة التي يساهم بها في الشركة، بل إن الإنتفاع بالأرض إلترزم به المؤجر نحو المستأجر في مقابل أجرة إلترزم

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

* * *

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 ليبي و ٥٨٧ سوري.

الأعمال التحضيرية:

تعرض هذه المادة لبيان الأحكام التي تنظم عقد المزارعة فهي علي 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 علي 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 الأراضي 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 على المزارع أن يبذل من العناية في الزراعة ما يبذله في شئون نفسه وفي المحافظة على 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 تقل 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.

وتتعد 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 لالإنعقاد 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 ويثبت 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 وأي شخص يملك التصرف في الإنتفاع بالأرض يستطيع أن يؤجرها مزارعة كما يستطيع ان يؤجرها إيجاراً عادياً.

ويجب ان يكون التراضي خالياً من العيوب فإذا شابته 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 ومنتجه 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 مانصت 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 ١٣٦٧ وما بعدها والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

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

٢- النص في 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 ٩ / ٤ / 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 المدني – 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 سننتين 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)

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 بالأقطار العربية المواد التالية:

مادة ٦٢١ لىبى و ٥٨٩ سورى و ٨٠٧ عراقى.

الأعمال التحضيرية :

خلافًا لما تقدم فى الأراضي 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 إيراده فى شأن تحديد ملحقات العين المؤجرة.

اما فى خصوص المواشى والأدوات الزراعية فالمزارعة تختلف عن الإيجار العادى للأرض الزراعية ذلم 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 فى هذا الاختلاف فى الحكم إلى ان القاعدة فى المزارعة إن يقدم المؤجر فى رأس المال ويقدم المزارع العمل ورأس المال فى المزارعة يشمل الأرض الزراعية وما يوجد عليها من مواشى وأدوات زراعية فهذه لا يستغنى عنها فى الزراعية وتعذر فى أهميتها الأرض نفسها ولذلك يكون من المفروض مالم يتفق على غير ذلك انها تدخل مع الأرض فى المزارعة ولو لم يشملها ويشترط فى ذلك تكون موجودة فى الأرض وقت التعاقد وان يكون مملوكة للمؤجر وذلك حتى يستقيم هذا الذى يفرضه القانون من أن المزارعة تشملها مع الأرض إذ أن وجودها فى الأرض وقت التعاقد وكونها مملوكة للمؤجر كل ذلك يجعل المزارع يطمئن إلى أن العقد يشتملها وشرط ان تكون مملوكة للمؤجر يجب التوسع فى 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 فى المزارعة مع الأرض ولو لم يذكر فى العقد.

ويلاحظ ان حصة المؤجر فى المحصول هى أجرة الأرض والمواشى والأدوات الزراعية جميعا وانه يجب فى 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 فى حالة حسنة أما عبء إثباته انه يوجد

بالأرض مواش وأدوات زراعية شملها العقد فيقع على من يدعى ذلك فإن إدعاه 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 ما تلف من الأدوات أو إحضار بدلها ويكون ذلك على حسب المؤجر.

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

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

(الوسيط-٦-٢- مجلد للدكتور السنهوري -ص١٢٨٠ ومابعدها والمراجع السابقة)

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 يعرض ما نفق من المواشى ولا ما يلى من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه.

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٦٢٢ لىبى و ٩٥٠ سورى.

الأعمال التحضيرية :

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 ولأنه الذى إختاره اما العناية المطلوبة فى المحافظة على الأرض من التلف فعناية الشخص المعتاد وهذا تطبيق للقواعد العامة للإيجار اما ما نفق من المواشى بغير خطأ المزارع فيعوض من الناتج كما هو الأمر فى الأراضى الزراعية ولا يعرض 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 المدنى - الجزء ٤، ص ٦٣٤)

رأى الفقرة :

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 بالتزامه بالمحافظة على الأرض والمواشى والأدوات الزراعية فلهذا الاخلال 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 الزراعي يتمثل في تطهير القنوات والمصارف غير الرئيسية. وإصلاح الآلات الري والزراعة العادية فإذا لم يوجد عرف سرت أحكام الفقرة الأولى من المادة ٦١٤ مدنى.

(الوسيط ٦-٢- مجلد للدكتور السنهوري - ص ١٣٨٤ وما بعدها والمراجع السابقة)

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 جوهرى 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 الهالك ولا يرجع احد منهما على الآخر.

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٦٢٣ لیبی و ٥٩١ سوری و ٨٠٦ عراقی.

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 الهالك عليهما معا كل بقدر حصته.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - 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 ويحب في هذه الحالة رفع حصة المزارع إلى النصف ويستطيع المزارع أن يتمسك بهذا البطلان في 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 إحداها 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 ٦٢٤/٢مذنى) وليس هذا الا تطبيقاً للقاعدة التى تقضى بان الشئ يهلك على مالكه.

وقد نص التفسير الصادر من اللجنة العليا لهيئة الإصلاح 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)

من أحكام القضاء:

١- إذ كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بإلزام الطاعن بثلثي ثمار الحديقة إستناداً إلى تقرير الخبير الذي إنتهى إلى وجود عقد مزارعة محرر بين الطاعن والمطعون ضده وهى أسباب كافية لحمل قضاؤه وكان النعي منصباً على أسباب زائدة لا حاجة بالحكم إليها فإنه يكون نعياً 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 ليبي 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 بالقواعد 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 رايانه 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 السنهوري 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 السنهوري -ص ١٢٩٠ وما بعدها والمراجع السابقة)

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 في 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 ليبني 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)

* * *

التزامات المؤجر عند انقضاء المزارعة قبل مدتها

النص التشريعي (مادة ٦٢٧) :

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

(٢) ومع ذلك إذا انتهت المزارعة بموت المستأجر، جاز لورثته عوضاً عن استعمال حقهم في استرداد 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 انقضت 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- ص ٦٤٤ و ٦٤٥)

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 بالملذكرة الإيضاحية.

غير أنه في حالة إنتهاء المزارعة بموت المزارع، أجاز القانون للورثة بدلا من أن يستردوا النفقات والأجر العادل عن العمل أن يطلبوا الحل محل مورثهم فيستمرروا 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 وأجرأ عادلا عن العمل.

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

من أحكام القضاء:

١- إذا كان الثابت من الحكم الابتدائي الذي أحال إليه الحكم المطعون فيه في بيان وقائع النزاع أن أجره 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 أجره 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 ١٢ / ١٠ / ١٩٧١)

٢- نص القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ - الذي أنشأ لجان الفصل في المنازعات الزراعية والذي كان نافذا 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 ويمتتع 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 تتدرج 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 ١٩٧٥ / ١٢ / ٢٣)

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 استثناهما 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 الأطنان المؤجرة من ريع وأن قوانين الامتداد ما صدرت إلا لتطبق على عقود إيجار الأراضي التي تزرع بمحاصيل حقليّة 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)

إيجار الوقف

النص التشريعي (مادة ٦٢٨) :

(١) للناظر ولاية إيجار الوقف.

(٢) فلا يملكها الموقوف عليه ولو انحصر فيه الإستحقاق إلا إذا كان متولياً من قبل الواقف أو مأذوناً ممن له ولاية الإجارة من ناظر أو من قاض.

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٦٢٧ لبيي و ٥٩٥ سوري.

الأعمال التحضيرية :

ينظر - لاحقاً - التعليق بالأعمال التحضيرية الوارد علي نص المادة

٦٣٤ مدني.

رأي الفقه :

نص المادة مدني مأخوذ من المادة ٦٨١ مرشد الحيران لمحمد قدري باشا التي يجري نصها بأن: "لِلناظر ولاية إجارة الوقف، فلا يملكها الموقوف عليها إلا إذا كان متولياً من قبل الواقف أو مأذوناً ممن له ولاية الإجارة من ناظر أو قاض " وقد نص فقهاء الإسلامية علي أن إجارة مستغلات الوقف لا يملكه إلا الناظر، فلا يملكها الموقوف عليهم ولو كان واحداً وإنحصر الإستحقاق فيه، علي ما عليه الفتوي.

فالذي يملك إيجار الوقف هو الناظر وحده. ويشترط ألا يكون قد

نصب ناظراً لعمل معين غير الإجارة تنتهي نظارته به، كما إذا عين

شخص ناظراً علي وقف لإسترداد عين من أعيانه تحت يد الغير وحفظها عنده علي ذمة الوقف دون أن يكون له الحق في إيجارها.

ولا يملك إيجار الوقف الموقوف عليه أي المستحق فيه، ولو كان المستحق واحداً وإنحصر فيه الإستحقاق، ذلك أنه وإن كان له في هذه الحالة ريع الوقف لا يملك إدراته فلا يملك إيجاره، والذي يملك ذلك هو الناظر دون غيره، وقد يكون المستحق متولياً لا بصفته مستحقاً، وقد يأذن الناظر أو القاضي للمستحق في إجارة الوقف فتجوز إجارته، لا بصفته مستحقاً بل بصفته وكيلًا عن الناظر أو متولياً من القاضي.

وإذا أجز الناظر الوقف، صحت إجارته، وتبقي سارية حتي ولو مات الناظر أو عزل قبل إنقضاء مدة الإجارة، وفي هذه الحالة يسري الإيجار في حق الناظر الذي يأتي بعده، وهو حكم يتفق مع القواعد العامة.
(الوسيط-٦- مجلد للدكتور السنهوري -ص١٤٠٧ وما بعدها والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

١- لناظر الوقف الحق في طلب إخلاء المستأجر ولا تتوقف ممارسته لهذا الحق علي استئذان القاضي حتي ولو كان الإخلاء يترتب عليه إزالته مبان ليقيم بناء جديداً ويجعل من المكان المؤجر منورا أو ممراً أو حديقة حسبما يشاء وفقاً للرسومات الهندسية ولرخصة البناء مما يكون تحت نظر المحكمة عند طلب الإخلاء لهذا السبب.

(جلسة ١٩٥٥/١١/٢ مجموعة القواعد القانونية ٢٥ عاما- جزء ٨٦ ص ١٢٢٨)

٢- ولاية ناظر الوقف علي إيجار أعيانه هي من المسائل المتعلقة بأصله، ولم تكن تحكمها نصوص القانون المدني القديم.

(نقض - جلسة ١٩٤٩/٦/٢٥- مجموعة المكتب الفني - السنة ١٠- ص ٤٨٨)

وحيث إن مما ينعاه الطاعنان على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون، وفي بيان ذلك يقولان إن الحكم قضى بإستحقاق المطعون ضده لمعاش من ريع الوقف في حين أنه لا ينطبق عليه شرط الواقف بإعتباره موظفاً عاماً.

وحيث إن هذا النعى سديد، ذلك بأنه من المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن المادة العاشرة من القانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٦ بأحكام الوقف لم ترسم طريقاً خاصاً لإستظهار المعنى الذى أراده الواقف من كلامه وأطلقت للقاضى فهم غرض الواقف من عباراته على ألا يخرج بشرط الواقف عن معناه الظاهر إلى معنى آخر يخالفه، وكان المراد من كلام الواقف مجموع كلامه في كتاب وقفه لا خصوص كلمه بعينها أو عبارة بذاتها، بل ينظر إلى ما تضمنه كتابه كله كوحدة متكاملة ويعمل به على أنه إرادة منه وإتجه إليه مقصوده، بإعتبار أن شرط الواقف كنص الشارع في الفهم والدلالة.

(الطعن ٧٢٤ لسنة ٦٩ق "أحوال شخصية" جلسة ٢٤/٤/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

(الطعن ٤٢١ لسنة ٦٩ق "أحوال شخصية" جلسة ٢٨/٢/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

(الطعن ٤٨٤ لسنة ٦٩ق "أحوال شخصية" جلسة ٢٧/٣/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

(الطعن ٤١٥ لسنة ٦٩ق "أحوال شخصية" جلسة ٢٧/٣/٢٠٠٠ لم ينشر بعد)

* * *

ولاية قبض الأجرة

النص التشريعي (مادة ٦٢٩) :

ولاية قبض الأجرة للناظر لا للموقوف عليه إلا إن أذن له الناظر في قبضها.

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٦٢٨ ليبي و ٥٩٦ سوري.

الأعمال التحضيرية :

يراجع - لاحقاً - التعليق بالأعمال التحضيرية الوارد علي نص المادة

٦٣٤ مدني.

رأي الفقه :

نص المادة ٦٢٩ مدني مأخوذ من نص المادة ٦٨٢ من مرشد الحيران، ونري منه أن الذي يملك قبض الأجرة قبضاً مبرئاً للزمة هو ناظر الوقف. فلا يجوز للمستأجر أن يعطي الأجرة لغيره، ولو كان هذا الغير هو المستحق في الوقف وقد إنحصر فيه الإستحقاق فهذا المستحق إنما يستحق الوقف ولا يملك إدارته، وقبض الأجرة عمل من أعمال الإدارة فلا يملكه، وإذا إذن له الناظر في قبض الأجرة جاز له قبضها ولكن كوكيل عن الناظر، وإذا دفع المستأجر الأجرة لغير ناظر الوقف لم يكن هذا الدفع مبرئاً لذمته، وجاز للناظر أن يرجع عليه بالأجرة، وللمستأجر أن يرجع علي من دفع له.

وللناظر ولاية قبض الأجرة حتي لو كان المؤجر غيره، كأن كان المؤجر ناظراً سبقه.

ولكن ليس للناظر المعزول قبض الأجرة ولو كان عن إيجار عقده بنفسه وقت أن كان ناظراً، بل للناظر الذي حل محله قبض هذه الأجرة، فلو دفعها للناظر المعزول أجبر علي دفعها مرة ثانية للناظر المنصوب ورجع بها علي الناظر المعزول. ويجب أن يعلم الناظر بعزله حتي ينعزل، وعلي ذلك تكون جميع التصرفات التي باشرها بعد العزل وقبل العلم به صحيحة متي كان مسلطاً عليها شرعاً.

ويجوز للناظر قبض الأجرة معجلة، بشرط ألا يجاوز المقبوض مقدماً حدود الناظر في الإيجار، بمعنى ألا تزيد الأجرة المقبوضة مقدماً علي مجموع أجرة الثلاث سنوات الجائز للناظر أن يؤجر فيها الأعيان الموقوفة، فإذا ما اصاب المستحق بضرر من قبض الناظر الأجرة معجلاً في هذه الحدود فله الرجوع علي الناظر أو علي تركته ولا يجبر المستأجر علي دفع الأجرة مرة ثانية الا إذا ثبت أن المستأجر كان سيء النية ومتواطئاً مع الناظر.

ويجوز إيجار الوقف لأي مستأجر يتعاقد معه الناظر مع مراعاة القيود المتعلقة بالأجرة والمدة فيجوز إذن مع مراعاة هذه القيود ان يستأجر الوقف مستحق فيه وبذلك يكون المستحق مديناً للوقف بالأجرة ودائناً له بمقدار إستحقاقه وقد تقع المقاصة بين الدينين إذا توافرت شروطها.

(الوسيط ٦-٢- مجلد للدكتور السنهوري - ص ١٤١ وما بعدها والمراجع السابقة)

نطاق ولاية ناظر الوقف فى الإيجار

النص التشريعي (مادة ٦٣٠) :

- (١) لا يجوز الناظر أن يستأجر الوقف ولو بأجر المثل.
- (٢) ويجوز له أن يؤجر الوقف لأصوله وفروعه على أن يكون ذلك بأجر المثل.

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٦٢٩ لىبى و ٥٩٧ سورى.

الأعمال التحضيرية :

ينظر - لاحقاً - التعليق بالأعمال التحضيرية الوارد على نص المادة ٦٣٤ مدنى.

رأى الفقة :

يتبين من نص المادة ٦٣٠ مدنى ان هناك فريقين من الاشخاص بخضعان لأحكام خاصة فى استئجار الوقف:

الأول - ناظر الوقف نفسه (او ولده الذى هو فى ولايته) فهذا ليس له
ان يستأجر ولو بأجر المثل بل ولو باكثر من اجر المثل ويعطلون.
ذلك بان الناظر هو المؤجر فلو جاز له استئجار الوقف لكان مستأجراً
من نفسه فعلقت به التهمة والواحد لا يتولى طرفى العقد الا فى مسائل
مخصوصة ليست هذه منها ولهذا لوقبل الإجارة من القاضى صحت لإنتفاء
ما ذكره أما لو إستأجر الناظر أعيان الوقف من نفسه لا من القاضى فإن
الإيجار يكون باطلا ويجبر على الإخلاء مع دفع أجر المثل عن المدة التى

بقى فيها بأعيان الوقف مع التعويض إن كان له مقتضى وكذلك يجوز عزله من النظارة على الوقف.

الثانى - أصول ناظر الوقف وفروعه وهؤلاء يجوز لهم استئجار الوقف من الناظر بشرط ان يدفعوا أجر المثل فلا يجوز الغبن اليسير وذلك نفيًا للتهمة وهذا هو القول صاحبين وبه أخذ التقنين المدنى أما الأمام أبو حنيفة فيقول وجوب أن تكون الأجرة أكثر من أجر المثل وقد أخذت بهذا القول قبل صدور التقنين المدنى الجديد - المحكمة فعليها الشرعية فقضت بأنه من موجبات عزل ناظر الوقف إجارته لمن لا يتقبل شهادته له من أصوله وفروعه بدون ان يكون للإجارة خير للوقف ولو كان باجر المثل. أما أقارب ناظر الوقف غير الأصول والفروع كالاخ والعم والخال وابن الاخ وابن العم وابن الخال فتصح الإجارة لم كما تصح لغير الأقارب أصلا ان كانت باجر المثل أو بغبن يسير.

ونرى مما تقدم تدرجا ملحوظا فناظر الوقف لا يصح له إستئجار الوقف أصلا اما أصوله وفروعه فيصح لهم استئجار الوقف بشرط ان يدفعوا أجر المثل وأما الأقارب الآخرون وغير الأقارب فيصح لهم إستئجار الوقف باجر المثل أو بغبن يسير ولا يصح الغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف.

(الوسيط-٦-٢. مجلد للدكتور السنهوري -ص١٤١ وما بعدها والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

١- مؤدى نص المادتين ٦٢٨ و ٦٣٠ من القانون المدنى ان ولاية إجارة الوقف تكون للناظر عليه الذى يتولى ادارته ولا يملكها المستحق ولو إنحصر فيه الإستحقاق الا بإذن من القاضى أو الناظر كما انه لايجوز

لِلناظر ان يستأجر الوقف لانه يكون فى حكم المستأجر من نفسه فيقع باطلا.

(جلسة ١٨/٢/١٩٧٤ - مجموعة المكتب الفني - السنة ٢٥-١١٠ ص ٣٥٨)

٢- النص في الفقرة الأولى من المادة ٦٣٠ مدني صريح على أنه ليس لناظر الوقف أن يستأجر أعيان الوقف ولو كان الإستئجار بأجر المثل بل ولو بأكثر من أجر المثل، درءاً لمظنة التهمة، إذ أن الناظر هو المؤجر ولو أجاز له استئجار الوقف لكان مستأجراً من نفسه.

(الطعن رقم ٥ - لسنة ٤١ ق - تاريخ الجلسة ١٦ / ١١ / ١٩٧٧)

* * *

الغبن الفاحش فى إيجار الوقف

النص التشريعي (مادة ٦٣١) :

لا تصح إجارة الوقف بالغبن الفاحش إلا إذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف فتجوز إجارته بالغبن الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من يلية من المستحقين.

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٦٣٠ لىبى و ٥٩٨ سورى.

الأعمال التحضيرية :

يراجع - لاحقا - التعليق بالأعمال التحضيرية الوارد على نص المادة ٦٣٤ مدنى.

رأى الفقة :

لايجوز للناظر إيجار الوقف بغبن فاحش والغبن الفاحش فى الشريعة الإسلامية هو ما يزيد على الخمس.

ويجب ان يكون فى الأجرة غبن فاحش كما يجب الا تكون مجهلة فإذا اجر الناظر ارض الوقف وجعل الأجرة تقصيب وتصليحها كان ذلك موجبا للجهالة فى مقدار الأجرة لان ما يصرف على التقصيب والتصليح فى كل سنة غير مقدر فى العقد ولا هو معروف عادة لإختلافه بإختلاف حالة الأطيان المراد تصليحها وبإختلاف الزمان وبختلاف ما يستعمل فى التصليح من الماشية والالات وذلك موجب لفساد الإجارة.

ويستثنى من عدم جواز ان يكون بالأجرة غبن فاحش أن يكون الناظر الذى اجر العين الغبن هو المستحق الوحيد فى الوقف لأن الضرر فى هذه

الحالة لاينال احد غيره وقد قبله ونزل عن حقه فى تكمله الأجرة فيصح ذلك ولكن إذا تعدد الضرر إلى غيره بان مات قبل أن ينتهى الإيجار كان الناظر الذى يليه ان يطلب تكملة الأجرة من وقت موته مراعاة لحق المستحقين التالين وهو ما نصت عليه صراحة المادة ٦٣١ مدنى.

واذ اجر الناظر الفاحش فى غير الإستثناء المتقدم، لم يقع العقد باطلا بل يطلب الناظر من المستأجر تكمله الأجرة إلى اجر المثل من وقت العقد ولا يكفى ان يكمل الأجرة إلى أربعة أخماس أجزالمثل فان رفض المستأجر ذلك جاز للناظر طلب فسخ العقد ومما يوجب عزل الناظر ان يؤجر الوقف بغبن فاحش هو معتمد ذلك فإن كان غير معتمد بل اجر بغبن فاحش لسلامة نيته وكان مأموناً جاز للقاضى ان يبقيه فى وظيفته ولا يملك المستحقون ان يرفعوا دعوى على المستأجر مباشرة بتكملة الأجرة للغبن وانما يملكون طلب عزل الناظر الذى اجر بغبن فاحش فإذا عزل ونصب ناظر جديد طلب هذا من المستأجر تكملة الأجرة واذا ابقى الناظر ولم يعزل لسلامة نيته ولانه مامون فالظاهر انه بصفته ممثلاً للوقف تكون له صفة فى رفع دعوى تكملة الأجرة ولو كان هو الذى صدر منه الإيجار.

(الوسيط-٦-٢-مجلد للدكتور السنهوري-ص١٤١٦ ومابعدها والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

١- القول بأن ناظر الوقف له ان يؤجر اعيانه ولو بغبن فاحش انما هو خاص بتحديد العلاقة بين المستأجر وبين الناظر المؤجر له ومن يخلفه فى النظر ولا يتعدى ذلك إلى المستحقين ولا يسرى عليهم لأن الناظر إذا كان بتقاضى أجراً يعتبر مسئولاً أمامهم عن تقصيره وفقاً للقواعد الخاصة بعقد الوكالة وإذن فمتى كان الواقع هو ناظر الوقف الذى يتقاضى أجراً قد

اجر أعيان الوقف بغبن فاحش فان الحكم المطعون فيه اذ لم يعتد بهذه الأجرة فى علاقة الناظر بالمستحق والزمه باجر المثل لا يكون قد خالف القانون.

(جلسة ١٩٥٥/١٢/٨ مجموعة القواعد القانونية ٢٥ عاما - ص ١٢٢٨)

٢- النزاع فى لزوم إجارة الوقف بدعوى الغبن فيه هو بطبيعته نزاع مدنى صرف يخضع لحكم القانون المدنى ولم يكن فى نصوص القانون المدنى القديم ما يفسد الاجار بسبب الغبن على ماجرى به قضاء هذه المحكمة.

(جلسة ١٩٥٩/٦/٢٥ - مجموعة المكتب الفنى - السنة ١٠ - مدنى - ص ٤٨٨)

٣- اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية فيما إذا كان متولى الوقف يضمن الغبن الفاحش إذا أجر عقار الوقف بأقل من اجر المثل أو لا يضمنه فقال بعض المتقدمين انه لا يضمنه وانما يلزم المستأجر اجر المثل وقال البعض من هؤلاء أن المتولى يلزمه أجر المثل وذهب رأى ثالث إلى أن المتولى يضمن نصفه ونصفه الآخر يضمنه المستأجر بينما ذهب غالبية المتأخرين إلى أن المتولى يضمن الغبن الفاحش ولو كان متعمداً وعلى قول البعض عما لما به لان ذلك منه يكون جنائية تستوجب عزله وهذا رأى الأخير هو ما تأخذ به محكمة النقض لو كان الناظر بغير اجر اذ يعتبر تأجير اعيان الوقف بالغبن الفاحش وهو معتمد أو عالم به تقصيراً جسيماً فيسال عنه دائماً، إقتصرت المادة ٦٣١ من القانون المدنى على تقرير ان إجارة الوقف بالغبن الفاحش لاتصح دون تبين مسئولية ناظر الوقف عن هذا الغبن كما خلت المواد الأخرى الواردة فى القانون المدنى فى الباب الخاص

بإيجار الوقف من تحديد هذه المسؤولية لأن موضعها خارج عن نطاق هذا الباب.

(نقض - جلسة ١٩٦٨/٤/٢٥ - المرجع السابق - السنة ١٩ - ص ٨٧٦)

٤- لئن اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية فيما إذا كان متولى الوقف (الناظر) يضمن الغبن الفاحش إذا اجر عقار الوقف بل قل من أجر المثل أو لا يضمنه الا ان رأى الرافع الذى أخذت به محكمة النقض هو أن متولى الوقف (الناظر) يضمن الغبن الفاحش لو كان متعمداً أو عالماً به وذلك إذا كان الناظر بغير أجر اذ يعتبر تأجيله اعيان الوقف بالغبن الفاحش هو معتمد أو عالم به تقصيراً جسيماً يسأل عنه دائماً كما ان المادة ٧٠٤ من القانون المدنى تقضى بان الوكيل بل أجر يقتصر واجبه على العناية التى يبذلها فى أعماله الخاصة فى حين ان الوكيل باجر يجب أن يبذل دائماً فى تنفيذ الوكالة عناية الرجل المعتاد إذا كان حكم الابتدائى الذى ايدىه الحكم المطعون فيه وأخذ بأسبابه قد إنتهى لى ان الأجرة المحددة بعقود الإيجار تقل كثيراً عن أجرة المثل لأطيان الوقف وهو ما ينطوى على تفريط من الناظر يجعله مسؤولاً عن تعويض المستحقين وأنه لم يبذل عناية الرجل المعتاد إذا لم يؤجر هذه الأطيان يعجز للوصول إلى الأجرة المذكورة وذلك دون ان يستظهر الحكم إذا كان ناظر الوقف يعمل بأجر وبدون أجر وما إذا كان التفريط الذى نسبته إليه يصل إلى حد تعمد لغبن الفاحش أو علمه به على النحو الذى يجعله ضامناً دائماً أم أن تفريطه ذاك هو من قبيل التقصير اليسير الذى لا يسأل عنه إلا إذا كان يعمل فى الوقف بأجر - إذا كان ذلك فان الحكم يكون قد شابه قصور يعجز محكمة النقض عن ممارسة وظيفتها فى مراقبة صحة تطبيق القانون.

(نقض - جلسة ١٩٧٤/٢/١٨ - المرجع السابق - السنة ٢٥ ص ٣٥٨)

تقدير أجر المثل فى إيجار الوقف

النص التشريعي (مادة ٦٣٢) :

- (١) فى إيجاره الوقف تكون العبرة فى تقدير أجر المثل بالوقت الذى أبرم فيه عقد الإيجار ولا يعتد بالتغيير الحاصل بعد ذلك.
- (٢) وإذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجر المثل والا فسخ العقد.

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٦٣١ لىبى و ٥٩٩ سورى.

الأعمال التحضيرية :

يراجع - لاحقاً - التعليق بالأعمال التحضيرية الوارد على نص المادة ٦٣٤ مدنى.

رأى الفقة :

تقدير أجر المثل لمعرفة ما إذا كان فى الأجرة غبن فاحش أو غبن يسير إنما يكون وقت إبرام عقد الإيجار ولا يعتد بما يطرأ على أجر المثل بعد ذلك من نقص أو زيادة (م ٦٣٢/١ مدنى) فإذا أجر الناظر باجر المثل وقت إبرام العقد وفى اثناء الإجارة تغير هذا الاجر نقصاً أو زيادة فإن نقص أجر المثل مما كان عليه وقت الإيجار الزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها ولا يجاب إلى إنقاص الأجرة ولا إلى فسخ العقد لما يترتب على ذلك من الضرر بالوقف ولا الناظر لا يملك الإقالة إلا إذا كان فيها خير للوقف وأن زاد أجر المثل فلا يلتفت إلى الزيادة اليسيرة وهى التى

تدخل تحت تقويم المقومين (أو لا تزيد على خمس المبلغ المتفق عليه) أما إذا كانت الزيادة فاحشة ولم تكن نتيجة تعنت بأن يقصد أحد الناس الإضرار بالمستأجر فيعرض أجره كبيرة بل كان هذا نتيجة طبيعة لكثرة الرغبات في العين المؤجرة فان هذه الزيادة لا يعتد بها أيضا وتبقى الأجرة على حالها إلى إنتهاء المدة وهذا ما يقتضى به صريح النص فى القانون المدنى الجديد (م٦٣٢/١مدنى) وقد أخذ التقنين المدنى الجديد فى هذا برأى مرجوح فى الشريعة الإسلامية مراعاة للإستقرار ولكن الرأى الراجح فى الشريعة الإسلامية هو أنه يعتد بهذه الزيادة مراعاة لمصلحة الوقف ويخير المستأجر بين قبول الزيادة وفسخ العقد ولقد أخذ القضاء فى ظل التقنين المدنى القديم بالرأى المرجو فلم يعتد بزيادة أجر المثل أثناء مدة الإيجار ولا شك فى أن هذا الرأى هو الذى يحقق استقرار التعامل وقد احسن التقنين المدنى الجديد صنعا فى الاخذ به بنص صريح.

ويتبين من نص المادة ٦٣٢ مدنى انه لا يجوز للناظر إيجار الوقف لمدة تزيد على ثلاث سنوات ويستوى فى ذلك أن تكون العين المؤجرة من المباني أو من الأراضي الزراعية.

والشريعة الإسلامية تميز بين ما إذا كانت العين من المباني أو من الأراضي والقول المعول عليه فيها ألا تزيد مدة الإجارة علي سنة فى الدار والحانوت، علي ثلاث سنين فى الأراضي، إلا إذا كانت المصلحة تقتضي الزيادة فى إجارة الدار والحانوت أو النقص فى إجارة الأرض. غير أن المادة ٦٣٢ مدنى تقضي بعدم جواز التمييز بين المباني والأراضي فى إيجار الوقف ولمدة تزيد علي ثلاث سنوات، ومن ثم يجوز إيجار المباني لمدة تزيد علي سنة، كما يجوز إيجار الأراضي لمدة تقل عن ثلاث سنوات، وذلك

فيما عدا الأراضي الزراعية فلا يجوز إيجارها لمدة تقل عن ثلاث سنوات، وذلك فيما عدا الأراضي الزراعية فلا يجوز إيجارها لمدة تقل عن ثلاث سنوات وفقاً لأحكام إيجار الوقف، فيجب إذن أن تكون مدة إيجارها ثلاث سنوات دائماً.

المهم ألا تزيد مدة إيجار العين الموقوفة، مبني كانت أو أرضاً، عن ثلاث سنوات ويستوي أن يكون ذلك بعقد واحد أو بعقود مترادفة، فلا يجوز إيجار الوقف لمدة أربع سنوات في عقد واحد، كما لا يجوز إيجاره في عقدين مترادفين يتخللهما وقت قصير، ويكون العقد الأول مدته سنتان، والعقد الثاني مدته سنتان أيضاً تبدأ بعد السنتين الأوليين. فهذه طريقة للتحويل علي القانون تقادي بها الناظر أن يبرم عقداً واحداً مدته أربع سنوات، كذلك يعتبر تحايلاً علي القانون أن يبرم الناظر عقداً لمدة ثلاث سنوات ومجددة قبل إنقضاء مدته الأولي بوقت طويل لمدة ثلاث سنوات أخرى. ولكن إذا جدد الإيجار قبل انتهائه بمدة قصيرة تقدر حسب الظروف، جاز ذلك ولو كانت المدة السابقة والمدة الجديدة تزيدان معا علي ثلاث سنوات، إذا كان هذا التجديد يستدعيه حسن الإدارة وإذا حدد الإيجار قبل نهاية مدته لم يجز إنقاص مجموع المدة إلي ثلاث سنوات إذا لم ترفع الدعوى بذلك إلا بعد البدء في تنفيذ الإيجار الجديد. وإذا أجر الناظر العين الموقوفة لمدة سنة تمتد سنة بعد أخرى إذا لم ينبه أحد الطرفين علي الآخر بالإخلاء قبل إنقضاء السنة بشهرين مثلاً، جاز ذلك، حتى لو بقي المستأجر في العين مدة أكثر من ثلاث سنوات لأن تنبيهها بالإخلاء لم يصدر من أي من الطرفين، كذلك إذا أجر الناظر العين الموقوفة دون أن يعين مدة، علي أن تدفع الأجرة كل شهر أو كل سنة، فاعتبرت المدة شهراً أو سنة بحسب

مواعيد دفع الأجرة علي أن ينتهي الإيجار إذا نبه أحد الطرفين علي الإخلاء في المواعيد القانونية، فإن ذلك يجوز حتي لو بقي المستأجر في العين أكثر من ثلاث سنوات بسبب عدم صدور التنبيه بالإخلاء.

وتراعي في كل ما تقدم أحكام قانون إيجار الأماكن وقانون الإصلاح الزراعي من حيث إمتداد الإيجار بحكم القانون بعد إنقضاء مدته الأصلية. فإذا أجر الناظر الوقف لمدة تزيد علي ثلاث، سواء أكان ذلك بطريق مكشوف أو بطريق مستتر تحايلا علي القانون لم يقع العقد باطلا ولكن تنقص مدته إلي ثلاث سنوات، ولما كان الناظر بعمله هذا قد تجاوز حدود سلطته فإنه يمكن طلب عزله أو ضم ناظر إليه، فإذا عزل أو أنضم إليه ناظر آخر، كان الذي يطلب إنقاص المدة هو الناظر الجديد الذي يخلفه أو الناظر المنضم إليه بحسب الأحوال. وليس ما يمنع. في نظر الدكتور السنهوري - من أن يطلب ذلك الناظر نفسه حسن النية لأن إنما يمثل الوقف سواء في إبرام الإيجار أو في طلب إنقاص المدة، فيكون الوقف هو الذي يطلب إنقاص المدة وهو من حقه.

أما المستحقون فليس لهم سوي دعوي مباشرة بطلب عزل الناظر وتعيين آخر بدلا منه من الجهة المختصة، والناظر الجديد هو الذي يملك إنقاص المدة، ذلك ان المستحقين ليسوا طرفا في عقد الإيجار وإنما يجوز لهم أن يطلبوا من المحكمة عزل الناظر الذي جاوز حدود سلطته متعمدا وتعيين آخر مكانه.

(الوسيط ٦-٢- مجلد للدكتور السنهوري ص ١٤٢١ وما بعدها والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

١- يلتزم المحتكر بمقتضى المواد ١٠٠٣، ١٠٠٤، ١٠٠٥ من القانون المدني بأداء المقابل المتفق عليه إلى المحكر وعلى أن يكون هذا المقابل مستحق الدفع في نهاية كل سنة ما لم ينص عقد التحكير على غير ذلك وبزيادة المقابل وفقاً لأجر المثل وصقع المكان وذلك بخلاف إيجار الوقف إذ العبرة فيه بأجرة المثل وفقاً لنص المادة ٦٣٢ من القانون المدني بالوقت الذي أبرم فيه عقد الإيجار فلا يقيد بما يستجد من ظروف اقتصادية بعد ذلك ترفع من قيمة المقابل.

(الطعن رقم ١٠٧٤ - لسنة ٥٣ ق - تاريخ الجلسة ٢٠ / ٦ / ١٩٨٤)

* * *

مدة إيجار الوقف ثلاث سنوات

النص التشريعي (مادة ٦٣٣) :

(١) لا يجوز للناظر بغير إذن القاضي أن يؤجر الوقف مدة تزيد علي ثلاث سنين ولو كان ذلك بعقود مترادفة، فإذا عقدت الإجارة لمدة أطول إنقضت المدة إلي ثلاث سنين.

(٢) أو مع ذلك إذا كان الناظر هو الواقف والمستحق الوحيد، جاز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد علي ثلاث سنين بلا حاجة إلي إذن القاضي، وهذا دون اخلال بحق الناظر الذي يخلفه في طلب إنقاص المدة إلي ثلاث سنين.

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٦٣٢ لبيي و ٦٠٠ سوري.

الأعمال التحضيرية :

يراجع - لاحقاً - التعليق بالأعمال التحضيرية الوارد علي نص المادة

٦٣٤ مدني.

رأي الفقه :

هناك إستثناءان نصت عليهما المادة ٦٣٣ مدني يجوز فيهما إيجار

الوقف لمدة تزيد علي ثلاث سنوات.

الأول - نصت عليه الفقرة الأولى منها، ومؤداه أنه يجوز للناظر أن

يؤجر الوقف لمدة تزيد علي ثلاث سنوات إذا إذن القاضي له في ذلك.

ويأذن القاضي إذا وجد مسوغ للإذن، ويقع ذلك غالباً إذا كانت العين

الموقوفة مخربه، ولا يجد الناظر من يصلحها ويعمرها إلا بشرط

إستئجارها لمدة طويلة - وتنص المادة ٦٧٧ من مرشد الحيران - في هذا

الصدد - علي مايلي: " لا يجوز لغير إضطرار إجارة دار الوقف أو أرضه إجارة طويلة ولو بعقود مترادفة، فإن إضطر إلي ذلك لحاجة عمارة الوقف بأن تخرب ولم يكن له ريع يعمر به، جاز لهذه الضرورة إيجارتها بإذن القاضي مدة طويلة بقدر ما تعمر به "، فلا يجوز الإيجار لمدة طويلة مرة أخرى إلا بإذن جديد.

الثاني - نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٦٣٣ مدني، ومؤداه أنه إذا كان الناظر هو المستحق الوحيد جاز له أن يؤجر أعيان الوقف لمدة تزيد علي ثلاث سنوات بلا حاجة إلي إذن القاضي، فالضرر من زيادة المدة لا ينال أحدا غيره وقد قبله فيصح ذلك، ولكن إذا تعدي الضرر إلي غيره بأن مات قبل أن ينتهي الإيجار، كان للناظر الذي يليه أن يطلب إنقاص المدة إلي ثلاث سنوات مراعاة لحق المستحقين التاليين.

وإذا كان ناظر الوقف هو الواقف نفسه، سواء كان هو المستحق الوحيد أو لم يكن فإن يجوز له أن يؤجر الوقف لمدة تزيد علي ثلاث سنوات بلا حاجة إلي إذن القاضي. والأصل في ذلك أنه يجوز، في الشريعة الإسلامية، أن يؤجر الواقف أعيان وقفه أكثر من ثلاث سنوات، بل له أن يعين مدة إجارة وقفه في كتاب الوقف فإن عينها لم يكن الناظر مخالفته إلا إذا رخص الواقف في ذلك لمنفعة الوقف كأن يشترط عدم إيجار أعيان وقفه لمدة تزيد علي سنة إلا إذا كانت مصلحة الوقف في مدة أطول من ذلك، ففي هذه الحالة يجوز للناظر الإيجار لمدة أطول دون الرجوع إلي القاضي. أما إذا لم يرخص الواقف في الإستثناء فلا يجوز للناظر الإيجار لمدة أطول من السنة حتي لو تحققت مصلحة الوقف في

ذلك ويجب عليه الرجوع إلي القاضي وهو الذي يؤجرها للمدة التي يري فيها مصلحة الوقف.

(الوسيط-٦-٢- مجلد للدكتور السنهوري-ص١٤٢٩ ومابعدا والمراجع السابقة)

من أحكام القضاء:

١- إذا كان الناظر هو المستحق الوحيد ولم يمنعه الواقف من ذلك، جاز له أن يؤجر أعيان الوقف لمدة تزيد علي ثلاث سنوات ويسري الإيجار ما دامت نظارته باقية، فإذا ما إنتهت جاز للناظر والذي يخلفه إذا لم تكن الإجارة قد إنقضت وكانت المدة الباقية منها أكثر من ثلاث سنوات أن ينقص المدة إلي ثلاث سنوات.

(جلسة ١٩٥٩/٦/٢٥ - مجموعة المكتب الفني - السنة ١٠ مدني ص ٤٨٨)

* * *

نطاق سريان أحكام إيجار الوقف

النص التشريعي (مادة ٦٣٤) :

تسري أحكام عقد الإيجار علي إجارة الوقف إلا إذا تعارضت مع النصوص السابقة.

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٦٣٣ لبيي و ٦٠١ سوري.

الأعمال التحضيرية :

١- هذه النصوص لا مقابل لها في التقنين الحالي. فلم يعرض هذا التقنين لإيجار الوقف علي أهميته العملية، بل ترك الأمر للقضاء، وطبق القضاء أحكام الشريعة الإسلامية في ذلك. وقن المشرع هذه الأحكام كما طبقها القضاء، فعرض لمن له الحق في إيجار الوقف ومن له الحق في استئجاره، وكيف تقدر أجرة الوقف ولاية مدة يجوز الإيجار. وذكر أن أحكام عقد الإيجار تسري علي إيجاره الوقف فيما لم تتعارض فيه مع هذه الأحكام (م ٨٥٠ من المشروع).

٢- أما من له حق إيجار الوقف فهو الناظر (م ٨٤١ فقرة أولي من المشروع ولا ينتهي الإيجار بموته أو بعزله، بل يسري إيجاره الصحيح علي الناظر الذي يأتي بعده (م ٨٤٩ من المشروع)، أما المستحق ولو إنحصر فيه الإستحقاق فلا يملك الإيجار إلا إذا إذن له في ذلك الواقف أو الناظر أو القاضي والناظر هو الذي يقبض الأجرة حتي لو كان المؤجر غيره، إلا إذا أذن الناظر في القبض لغيره (م ٨٤٢ من المشروع).

٣- أما من له حق استئجار الوقف فمن يتعاقد معه الناظر علي الإيجار ولو كان مستحقا في الوقف بشرط ألا يكون هو الناظر، فإنه لا يجوز أن يتعاقد مع نفسه في استئجار الوقف ولو بأجر المثل. أما إذا كان المستأجر أحدا من أصوله أو فروعه (أو ممن لا تقبل شهادتهم له) فيجوز علي أن يكون الإيجار بأجر المثل (م ٨٤٣ - ٨٤٤ من المشروع). ولم ينقل المشرع المادة ٦٩٣ من مرشد الحيران ونصها ما يأتي:

"إذا إنقضت مدة الإجارة تؤجر بأجر المثل لمن يرغب فيها ولو كان غير المستأجر، ما لم يكن للمستأجر الأول حق القرار في العين المستأجرة، فإن كان له حق القرار من بناء أو غراس قائم بحق فهو أولي بالإجارة من غيره بشرط أن أجر المثل، فيكون المستأجر الذي بني أو غرس في أرض الوقف خاضعا للأحكام العامة في عقد الإيجار.

٤- وأجرة الوقف يجب ألا يكون فيها غبن فاحش، فلا يجوز أو تقبل عن أربعة أخماس أجر المثل، بل يجب أن تكون أجر المثل في بعض الأحوال كما تقدم وينطبق هذا الحكم حتي لو كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذي له ولاية التصرف في الوقف، لجواز أن يخل بحق المستحق الذي يأتي بعده. وإذا عقد إيجار بغبن فاحش خير المستأجر بين الفسخ ودفع أجر المثل، ويستطيع الناظر الذي صدر منه الإيجار أن يطالب بذلك (م ٨٤٥ من المشروع)، ولم ينقل أحكام الشريعة الإسلامية في حالة ما إذا نقص أجر المثل أو زاد قبل إنتهاء الإيجار (م ٦٩٠-٦٩٢ من مرشد الحيران)، وأثر استقرار التعامل يجعل الأجرة المتفق عليها هي التي تستوي إلي أن ينتهي الإيجار.

٥- أما مدة الإيجار فيراعي فيها شرط الواقف. فإن عين مدة وجب التقيد بها، إلا إذا كان في مجاوزتها ضرورة أو نفع للوقف، فيجوز للناظر في هذه الحالة حتى أن يستأذن القاضي في الإيجار لمدة أطوال إذا لم يكن مأدونا في ذلك من قبل في كتاب الوقف. وإذا لم يحدد الواقف المدة، فالمباني لا يزيد إيجارها عن سنة إلا إذا كانت الزيادة تقضيها المصلحة ويترك ذلك لتقدير الناظر. والأراضي لا يزيد إيجارها علي ثلاث سنوات، إلا إذا كانت المصلحة تقتضي النقص وفقاً لتقدير الناظر (م ٨٤٦-٨٤٧ من المشروع)، ولا تزيد مدة الإيجار في كل حال علي ثلاث سنوات ولو بعقود مترادفة. فإذا زادت أنقصت إلي ثلاث. ومع ذلك يجوز الإيجار لمدة أطول من ثلاث سنوات في حالتين: (أ) إذا إذن القاضي ويأذن للضرورة كما لو كان الوقف محتاجاً للعمارة (ب) إذا كان الناظر هو المستحق الوحيد، ويسري الإيجار ما دامت نظارته باقية، فإن إنتهت جاز للناظر الذي يخلفه، إذا لم يكن الإيجار قد إنقضي، أن ينقص المدة إلي ثلاث سنوات (م ٨٤٨ من المشروع).

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤ ص ٦٦٢ و ٦٦٣)

من أحكام القضاء:

١- إذا كان الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه وأخذ بأسبابه قد إنتهى إلى أن الأجرة المحددة بعقود الإيجار تقل كثيراً عن أجرة المثل لأطيان الوقف، وهو ما ينطوي على تفريط من الناظر يجعله مسئولاً عن تعويض المستحقين، وإنه لم يبذل عناية الرجل المعتاد إذ لم يؤجر هذه الأطيان مجزأة للوصول إلى الأجرة المذكورة، وذلك دون أن يستظهر

الحكم ما إذا كان ناظر الوقف يعمل بأجر أو بدون أجر، وما إذا كان التفريط الذي نسبته إليه يصل إلى حد تعمد الغبن الفاحش أو علمه به على النحو الذي يجعله ضامناً دائماً أم أن تفريطه ذاك هو من قبيل التقصير اليسير الذي لا يسأل عنه إلا إذا كان يعمل في الوقف بأجر. إذ كان ذلك، فإن الحكم يكون قد شابه قصور يعجز محكمة النقض عن ممارسة وظيفتها في مراقبة صحة تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٩٧ - لسنة ٣٨ ق - تاريخ الجلسة ٢٣ / ١٠ / ١٩٧٣)

٢- لئن اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية فيما إذا كان متولي الوقف "الناظر" يضمن الغبن الفاحش إذا أجر عقار الوقف بأقل من أجر المثل أو لا يضمنه إلا أن الرأي الراجح الذي أخذت به محكمة النقض هو أن متولي الوقف (الناظر) يضمن الغبن الفاحش لو كان متعمداً أو عالماً به، وذلك إذا كان الناظر بغير أجر، إذ يعتبر تأجير أعيان الوقف بالغبن الفاحش وهو متعمد أو عالم به تقصيراً جسيماً يسأل عنه دائماً. كما أن المادة ٧٠٤ من القانون المدني تقضي بأن الوكيل بلا أجر يقتصر واجبه على العناية التي يبذلها في أعماله الخاصة في حين أن الوكيل بأجر يجب أن يبذل دائماً في تنفيذ الوكالة عناية الرجل المعتاد.

(الطعن رقم ٩٧ - لسنة ٣٨ ق - تاريخ الجلسة ٢٣ / ١٠ / ١٩٧٣)

٣- مؤدى نصوص القانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بحل الأوقاف على غير الخيرات أن الأوقاف الأهلية اعتبرت جميعها منقضية وأصبحت أموالها ملكاً حراً للأوقاف أو المستحق على النحو المبين في تلك النصوص، وإلى أن يتم تسليم هذه الأموال إليهم فإنها تكون تحت يد الناظر لحفظها وإدارتها، وتكون للناظر في هذه الفترة صفة الحارس، ويمتتع عليه بصفته

هذه أن يستأجر تلك الأموال من المستحقين، وإنما يجوز له ذلك بعد أن يتم تسليمها إليهم.

(الطعن رقم ٣٨٥ - لسنة ٣٨ ق - تاريخ الجلسة ١٨ / ٠٢ / ١٩٧٤)

٤- إذ كان الحكمان السابقان قد قطعاً بأن الأطيان المؤجرة للطاعن بمعرفة الناظر السابق - كانت وقفاً وأنتهى الحكم الصادر في الدعوى...إلى أن عقود الإيجار الصادرة للطاعن من المستحقين عن تلك الأطيان غير صحيحة لإنعدام ولايتهم في تأجيرها إذ ناط القانون ولاية إدارتها إلى ناظر الوقف السابق بوصفة حارساً عليها ومن ثم إعتبر الإجارة الصادرة منه هي الإجارة الصحيحة وقد تأيد هذا الحكم إستئنافياً فحاز قوة الأمر المقضي وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءه على أن عقد إيجار الأطيان وأمر الأداء المعارض فيه قد صدرا بإسم - الناظر السابق - بصفته الشخصية وليس بصفته ناظراً على الوقف أو حارساً على أعيانه يكون قد خالف حجية الأحكام المتقدم ذكرها و هي تسمو على النظام العام، وقد أدت هذه المخالفة إلى الخطأ في تطبيق القانون إذ مد نطاق الحراسة المفروضة على الأموال والممتلكات الخاصة بالناظر السابق إلى أمر الأداء الصادر بالإيجار المتأخر عن الأطيان التي يتولى إدارتها بصفته حارساً عليها بعد إنتهاء وقفها. وقبل حلول إدارة الأموال التي آلت إلى الدولة محل هذا الحارس في تجديد السير في المعارضة المرفوعة عن أمر الأداء المشار إليه وفي طلب الحكم بسقوط الخصومة فيها.

(الطعن رقم ٥١٠ - لسنة ٤٣ ق - تاريخ الجلسة ٣٠ / ٣ / ١٩٧٧)

مبادئ النقض

في إيجار الأراضي الزراعية

١- إذ تنص المادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعي علي أنه لا يجوز أو تزيد أجرة الأرض الزراعية علي سبعة أمثال الضريبة الأصلية المربوطة عليها فإن هذا النص لا يحكم سوي العلاقة الإيجارية التي تقوم بين المالك والمستأجر.

(نقض- جلسة ١٩٦٨/٢/٢٧- مجموعة المكتب الفني -السنة ١٩ مدني-ص٣٦٨)

٢- لما كانت المادة الخامسة من القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٦٢ بإنشاء لجان الفصل في المنازعات الزراعية - قبل الغائه بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بعد أن قضت بعدم قابلية القرار الذي تصدره اللجنة للطعن فيه قد نصت علي أن ذلك: " لا يحول دون طرح النزاع أمام الجهات القضائية المختصة ولا يجوز لذوي الشأن الإلتجاء إلي الجهات القضائية قبل طرح النزاع علي اللجنة وصدور قرارها فيه " بما مؤداه أن علي المحكمة أن تقضي بعدم قبول الدعوي التي ترفع إليها ابتداء ولا تعتبر الإلتجاء إلي المحكمة بعد صدور قرار اللجنة في واقع الأمر بمثابة تظلم أو طعن فيه وإنما هو إدلاء بطلب يرفع إلي المحكمة للمرة الأولى.

رفع الدعوى - المتعلقة بالمنازعات الزراعية - أمام المحاكم قبل طرح النزاع علي لجنة الفصل في المنازعات الزراعية وصدور قرارها فيها بعد ذلك، يعتبر أمراً منصبا علي قبول الدعوى أو عدم قبولها ولا يتصل بمسألة من مسائل الإختصاص المتعلقة بولاية المحاكم.

(نقض- جلسة ١٩٦٩/١٢/١٦- المرجع السابق- السنة ٢-ص١٢٧٦)

٣- المشرع وإن كان قد نص في المادة ٣٩ من قانون الإصلاح الزراعي إمتداد عقود الإيجار وحرمان المالك من المطالبة بحق الفسخ إلا أنه أوجب ضمان لحقه ألا يكون المستأجر قد أخل بأي من إلتزاماته عن السنة الزراعية السابقة مباشرة علي الإمتداد أو خلال فترة الإمتداد وهي عبارة عامة تشمل الإخلال بشروط العقد أو بأحكام القانون، ويدخل في ذلك الوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها. وإذ كان ذلك وكان الإخلال بهذا الإلتزام، كما يتم بالإمتناع عن الوفاء بالأجرة كلها أو بعضها يكون أيضا بالتأخير في الوفاء بها في المواعيد المقررة بالعقد أو القانون، فإن ما ينثيره الطاعن من أن عدم مراعاة المواعيد المحددة في العقد لدفع الأجرة لا يعد إخلالا منه بأي إلتزام طالما أن الوفاء قد تم خلال الفترة التي حددها القانون يكون علي غير أساس.

(نقض - جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦- المرجع السابق - السنة ٢١-ص ٣٧٥)

٤- عقود الإيجار - الخاصة بالأراضي الزراعية - لا تمتد بشروطها بحكم القانون - وعلي ما جري به قضاء النقض - عملا بالمادة ٢٩ مكررا من قانون الإصلاح الزراعي المضافة بالقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٣ إلا إذا تمسك المستأجر بها، لأن هذا الإمتداد مقرر لمصلحته، وله أن ينزل عنه متي شاء وإذا كان الثابت أن الطاعن (المستأجر) أنذر المطعون ضدهم الثلاثة الأولين (المؤجرين) في ٥ مارس ١٩٥٢ بعدم تجديد الإيجار الصادر له منهم عن الأرض موضوع النزاع وإن ظل واضعا اليد عليها بما يفيد عدم تمسكه بالإيجار بعد أن إنتهت مدته، وهو ما يعد معه غاضباً، ويحق تبعا لذلك مطالبته بريع هذه الأرض دون التقيد بالفئة الإيجارية المحددة في قانون الإصلاح الزراعي.

(نقض- جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦- المرجع السابق- السنة ٢١-ص ٣٧٥)

٥- أوجبت المادة ٢٦ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعي بعد تعديلها بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣، أن يكون عقد إيجار الأراضي الزراعية وعقد المزارعة ثابتين بالكتابة مهما كانت قيمة أي منهما، وإذ أضيف إلي الفقرة الأولى من هذه المادة بموجب القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ عبارة "وكذلك كل إتفاق علي إستغلال أرض زراعية ولو كان لزراعة واحدة" فإن مؤدي ذلك أن المشرع لم يكن يستلزم قبل صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المشار إليه لإتفاق الزراعة الواحدة، الإثبات بالكتابة، وقد تأكد ذلك بما أفصح عن في المذكرة الإيضاحية للمادة ٣٦ مكررا (أ) المشار إليها في تدبير إضافة العبارة المتقدمة الذكر لقوله: "إنها قضت بوجوب أن يكون عقد الإيجار ثابتا بالكتابة، وكذلك كل إتفاق علي إستغلال لأرض زراعية ولو كان لزراعة ثابتا بالكتابة، وكذلك حتي لا يلجأ الملاك إلي التحايل لعدم تحرير عقد الإيجار والإدعاء بأنه إتفاق علي إستغلال الأرض لزراعة واحدة.

(نقض - جلسة ١٩٧٠/١١/١٠ - المرجع السابق ص ١١١٧)

٦- تقضي المادة ٣٩ مكرر المضافة إلي قانون الإصلاح الزراعي بالقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ الذي عمل به من تاريخ نشره في ١٨ سبتمبر ١٩٥٢، أن تمتد عقود الإيجار التي تنتهي مدتها بنهاية السنة الزراعية الجارية عند العمل بهذا القانون، وذلك لمدة سنة زراعية واحدة أخري إذا كان المستأجر يزرع الأرض بنفسه سواء أكان مستأجرا أصليا أو مستأجرا من الباطن، وفي هذه الحالة تقوم العلاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن، والمالك، وتقضي المادة الثانية من القرار رقم ٢ لسنة ١٩٥٢ (التفسير التشريعي) بأن عقود الإيجار المبرمة قبل صدور قانون الإصلاح الزراعي

بين المالك والوسيط والتي لا تنتهي مدتها بنهاية السنة الزراعية الجارية عند صدور القانون المذكور، تقوم العلاقة فيها مباشرة بين المالك وبين المستأجر من الباطن مفاده انه بالنسبة لعقود الإيجار المبرمة قبل صدور القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعي والواردة في المادتين السالفتين تقوم فيها العلاقة بالإيجارية مباشرة بين المالك والمستأجر من الباطن دون المستأجر الأصلي.

إذ رفض الحكم المطعون فيه القضاء بإبطال العقد الصادر من المستأجر الأصلي للمستأجر من الباطن إعتباراً بأن هذا العقد قد أبرم قبل صدور المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢، فإن النعي عليه بالخطأ في تطبيق القانون يكون غير سديد.

إذا كان المالك لم يقدموا الحكم المستعجل الذي يقولون بسبب الطعن إنه صدر ضد المستأجر الأصلي وحده بإنهاء العلاقة الإيجارية بينهم وبينه، فإنه وقد قامت العلاقة الإيجارية مباشرة بين المالك والمستأجر من الباطن وفقاً للمادة ٣٩ مكرراً من قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ والمادة الثانية من القرار رقم ٢ لسنة ١٩٥٢ (التفسير التشريعي)، فإنه لا يؤثر لهذا الحكم المستعجل على العلاقة بين المالك وبين ورثة المستأجر من الباطن أو مورثهم إذ لم يكونوا خصوماً ما في هذا الحكم.

(نقض- جلسة ١٩٧٢/٢/٢٢- المرجع السابق السنة ٢٣ مدني ص ٢٢١)

٧- متي كان الحكم المطعون فيه قد إنتهي إلي التقرير بقيام العلاقة التأجيرية إستخلاصاً من الشهادة الصادرة من الجمعية التعاونية الزراعية، والدالة علي أنها قامت بتحرير عقد الإيجار بين الطاعن والمطعون عليها بعد أن تحققت من قيام العلاقة التأجيرة بينهما - طبقاً للمادة ١/٣٦ مكرر

من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالإصلاح الزراعي المضافة بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ - وسمعت الشهود من الجيران، وبعد أن كلفت الطاعن بتحرير العقد بإخطار أرسلته إليه ورفض إستلامه، وبعد إنقضاء المدة المحددة في المادة المذكور دون أن يذعن لطلبها، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً.

إذا كان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه بقيام العلاقة الإيجارية بين الطاعن والمطعون عليها الثاني والثالث علي عقد الإيجار الذي حررته الجمعية التعاونية الزراعية، وكانت هذه الدعامة كافية بذاتها لحمل قضائه في هذا الخصوص فإن النعي عليه في صدد ما إستخلصه من قيام علاقة إيجارية سابقة بين المطعون عليه الأول والمطعون عليهما الثاني والثالث إستناداً إلي ما أقر به الطاعن، وما ذكره الشهود يكون - بفرض صحته - غير منتج ولا جدوي فيه.

إذا كان الطاعن قد إستند في طلب تسليمه الأطنان التي اشتراها من المطعون عليهما الثاني والثالث يضعان يدهما عليها دون سند قانوني، وكان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه برفض الدعوى علي أن وضع يدهما يستند إلي عقد الإيجار الذي حررته لها الجمعية التعاونية الزراعية بعد أن إمتنع الطاعن عن تحريره تطبيقاً لنص المادة ١/٣٦ مكرراً من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢، فإن النعي علي ما استنرد إليه الحكم في قيام علاقة إيجارية سابقة علي الشراء بين المطعون عليه الأول والمطعون عليهما الثاني والثالث وإمتدادها بقوة القانون يكون غير منتج.

(نقض - جلسة ١٩٧٣/٤/٢٦ - المرجع السابق - السنة ٢٤ مدني ص ٦٩٣)

٨- النص في المادة ٣٩ مكررا (أ) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعي معدلة بالقانون رقم ١٣٩ لسنة ١٩٦٢- التي كانت نافذة أثناء قيام الإجارة محل النزاع - علي أن عقود الإيجار تمتد إلي نهاية السنة الزراعية ١٩٦٤/١٩٦٥، إنما ينصرف إلي عقود إيجار الاراضي الزراعية التي تزرع بالمحاصيل الحقلية العادة. أما عقود إيجار الحدائق فهي لا تخضع لحكم تلك المادة، لأن التعاقد فيها لا يقع علي منفعة الأرض فحسب وإنما يقع أيضا علي منفعة الأشجار المثمرة القائمة فيها والتي تكبد المالك في سبيل غرسه والعناية بها نفقات كبيرة، بل أن هذه المنفعة الأخيرة هي - في الواقع - الغاية الحقيقة التي يهدف إليها المستأجر وهي التي علي أساسها تقدر الأجرة عند التعاقد، ومن أجل ذلك نصت المادة الأولى من التفسير التشريعي رقم واحد لسنة ١٩٥٣ علي أنه: "لايسري تحديد الحد الأقصى للأجرة بسبعة أمثال الضريبة علي إيجار الحدائق " تقديرا من المشرع أنه ليس من العدل ألا يشارك المالك المستأجر فيما نتيجة الحديقة من ريع يفقد كثيرا ما تغله الأرض الزراعية العادية وإذا انطلقت أجرة الحدائق من قيد التحديد المنصوص عليه في المادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعي، فإنها تخضع في تقديرها عند التعاقد لظروف العرض والطلب وحالة الحديقة وطاقة أشجارها في الإثمار، وهي أمور قد تتغير من آن لآخر فتؤثر علي قيمة الأجرة ارتفاعا أو هبوطا، ولذلك كان من المتعين أن تتدخل الإدارة بعد إنتهاء مدة الإيجار لتحديد الأجرة الجديدة في ظل الظروف التي سبق بيانها، والقول بغير ذلك - أي بإمتداد عقود إيجار الحدائق إمتداد قانونيا - يؤدي إلي ثبات هذه العقود عند قيمة الأجرة الأولى المحددة فيها وهو أمر يتعارض مع طبيعة تلك العقود.

ولا يغير من هذا النظر أن المشرع لم يستثني العقود المذكورة من أحكام الإمتداد القانوني، كما استثنائها من تحديد حد أقصى للأجرة بسبعة أمثال الضريبة.

(نقض- جلسة ١٩٧٤/٤/٢- المرجع السابق - السنة ٢٤ مدني - ص ٦٤٢)

٩- لأن كان الأصل أنه إذا إمتد الإيجار بحكم القانون بعد إنقضاء مدته، فإنه طبقاً للقواعد المقررة في إمتداد الإيجار يمتد بنفس شروط الإيجار الأصلي فتكون إلتزامات المؤجر هي نفسها إلتزاماته السابقة، وكذلك تكون إلتزامات المستأجر وتبقى التأمينات العينية والشخصية التي تكفل إلتزامات المستأجر في الإيجار الأصلي كافة لهذه الإلتزامات بعد أن امتد الإيجار، إلا أنه متى كان الإمتداد تطبيقاً لتشريعات إستثنائية، فإن الكفيل الذي يكفل المستأجر قبل صدور هذه التشريعات لا تمتد كفالاته لإلتزامات المستأجر عند إمتداد الإيجار إلا إذا قبل ذلك لأنه وقت أن كفل المستأجر كان يقصد كفالاته في المدة المتفق عليها في الإيجار ولم يدخل في حسابة أو هذه المدة ستمتد بحكم التشريع الاستثنائي إذ كان ذلك وكان الطاعن الثالث قد كفل الطاعنين الأول والثاني في سداد أجرة السنتين المتفق عليهما في العقد وقبل صدور القرار بقانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦٢ وهو تشريع إستثنائي قضي بإمتداد عقود الإيجار إلا إذا قبل ذلك. ولما كان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وإستخلص إمتداد الكفالة أخذاً بإمتداد العقد دون أن يعني يبحث دفاع الطاعن الثالث من أنه لم يرتض إمتداد كفالاته وهو بحث قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى، فإنه يكون قد خطأ في تطبيق القانون وشابه قصور في التسبيب.

(نقض- جلسة ١٩٧٥/٢/١٧- المرجع السابق - السنة ٢٦ مدني - ص ٦١٠)

١٠- بالرجوع إلي القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ يبين ان المشروع قد أعاد به صياغة النصوص الواردة في الباب الخامس من قانون الإصلاح الزراعي الخاص العلاقة بين مالك الأرض الزراعية ومستأجر، فأوجب في المادة الثالثة منه علي كل مؤجر أو دائن أيا كانت صفته يحمل سنداً بدين علي مستأجر أرض زراعية كالكمبيالات وغيرها إخطار الجمعية التعاونية الزراعية الواقع في دائرتها محل إقامة المدين ببيان واف عن دينه وقيمه وسببه وتاريخ إستحقاقه خلال شهرين من تاريخ العمل به، ورتب علي عدم الاخطار في الموعد المذكور سقوط الدين كما نص في المادة الرابعة علي أن تتوالي لجنة الفصل في المنازعات الزراعية المختصة بتحقيق الديون التي تم الاخطار عنها، وتطلع علي سنداتهما وتسمع أقوال الدائنين والمدينين وشهودهم للتحقق من سبب الديون وجديتها، فإذا ثبت لها صورية الدين أو قيامه علي سبب غير صحيح قانوناً تقضي بعدم الاعتداد بالسند وسقوط الدين. كله وإذ كأن المقصود من ذلك هو تحقيق الديون قائمة في مواجهة مستأجري الأرض الزراعية بصفتهم هذه للحكمة التي رآها المشرع، ونقلها الحكم المطعون فيه قد انتهى للأسباب السائغة التي أوردتها إلي أن السندات المطالب بقيمتها هي ديون تجارية، وكان يبين من الأوراق أن حاملها ليس مؤجراً ولا دائناً يعلم أن المدين بها مستأجر لأرض زراعية، وقضي برفض الدفع بالسقوط تأسيساً علي عدم إلتزام حاملها بواجب الاخطار بها في الموعد المقرر، ثم بإشهار إفلاسه لتوقفه عن دفعها، فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً.

(نقض- جلسة ١٩٧٥/٥/٨- المرجع السابق - ص ٩٣٥)

١١- إذ كان القضاء العادي هو صاحب الولاية العامة في نظر المنازعات المدنية والتجارية فإن أي قيد يضعه المشرع للحد من هذه

الولاية - ولا يخالف أحكام الدستور - ويعتبر إستثناء واردا علي أصل عام، ومن ثم يجب عدم التوسع في تفسيره.

ومؤدي نص المادتين الثالثة والرابعة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ أن المشرع لم يضع علي عاتق الدائن سوي الإلتزام بإخطار الجمعية التعاونية الزراعية بالدين الذي يستحقه في ذمة مدينة الذي يستأجر أرضا زراعية، ولم يوجب القانون علي الدائن عرض أمر هذا الدين علي لجنة الفصل في المنازعات الزراعية لتحقيقه، بل ترك هذا الأمر للجمعية التعاونية الزراعية، ولو شاء المشرع أن يلزم الدائن أمر دينه مباشرة علي لجنة الفصل في المنازعات الزراعية لنص علي ذلك صراحة، كما فعل بالنص في المادة الخامسة من ذات القانون علي إلزام كل مؤجر بدين في المستقبل مستأجر الأرض الزراعية أن يخطر لجنة الفصل في المنازعات الزراعية بهذا الدين وإذ كان الثابت بالأوراق أن المطعون ضده الثاني الذي أحال الدين إلي الطاعن قد قام بإخطار الجمعية التعاونية الزراعية بالدين موضوع المطالبة في الميعاد القانوني نفاذا للإلتزام الملقي علي عاتقه، فإنه لا يسوغ أن يضار من إهمال أو تراخي الجمعية في عرض أمر هذا الدين علي لجنة الفصل في المنازعات الزراعية لتحقيقه، فإذا إنقضت مدة كافية لكي تعرض الجمعية التعاونية الزراعية أمر الدين علي اللجنة المشار إليها ولكنها لم تفعل، فإنه يحق للطاعن أن يلجأ إلي جهة القضاء العادي ذات الولاية العامة للمطالبة بدينه، وإذ قضي الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى علي خلاف هذا النظر فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

العارية

النص التشريعي (مادة ٦٣٥) :

العارية عقد يلتزم به المعير أن يسلم المستعير شيئاً غير قابل للإستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين علي أن يردّه بعد الإستعمال.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل في نصوص القانون المدني بالأقطار العربية،

المواد التالية:

مادة ٦٣٤ لبيي و ٦٠٢ سوري و ٨٤٧ عراقي و ٧٢٩ لبناني و ٥٠٩

سوداني و ١٠٥٥ تونسي و ٨٣٠ مغربي.

الأعمال التحضيرية :

يفهم من هذا التعريف أن العارية عقد رضائي لا عيني، فاستغني فيها عن التسليم باعتباره ركناً ضرورياً لإنعقاد العقد، وأصبح العقد ينشئ إلزاماً بالتسليم (أنظر التقنين الألماني المادة ٥٩٨ والتقنين السويسري المادة ٣٠٥ والتقنين الصيني المادة ٤٦٤ والتقنين البولوني المادة ٤١٩ والتقنين اللبناني المادة ٧٢٩)، ويفهم منه أيضاً:

(١) أن العارية ترد علي الأشياء التي تهلك بالإستعمال سواء أكانت منقولا أم عقاراً، (أنظر التقنين المراكشي المادة ٨٣٢ والتقنين اللبناني المادة ٧٣١)، (٢) وأنها عقد تبرع إذ لو كانت بأجر إنقلبت إيجاراً، (٣) وإنها تخول المستعير أن يستعمل الشيء لا أن يستغله وأن يده عليه يد عارضة، فالثمار والحيازة القانونية تكون للمعير (أنظر التقنين الفرنسي المادة ١٨٧٧، والتقنين المراكشي / المادة ٨٢٠ والتقنين الأسباني المادة ١٧٤١، والتقنين

الهولندي المادة ١٧٧٨، والتقنين الأرجنتيني المادة ٢٢٩٩، وتقنين كوبيك (المادة ١٧٦٤)، (٤) وأن العقد يتم بين المستعير والمعير، سواء أكان المعير مالكا أم غير مالك، كالمنتفع والمستأجر والمرتهن الخ...
(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤ ص ٦٦٦)

رأي الفقه:

١- يخلص من نص المادة ٦٣٥ مدني أن عقد العارية محله يكون شيئاً غير قابل للإستهلاك يسلمه المعير للمستعير ليستعمله دون عوض، علي أن يرده عينا عند نهاية العارية.

ويمكن أن يستخلص من هذا النص أن خصائص عقد العارية أنه:

(١) عقد رضائي (٢) ملزم للجانبين (٣) من عقود التبرع دائماً.
فالعارية عقد رضائي تتم بإيجاب وقبول بغير حاجة إلي شكله خاص.

وليست بعقد عيني، لأنه لا يشترط في إنعقادها تسليم الشيء المعار إلي المستعير، والتسليم ليس ركناً في العارية، بل هو مجرد إلزام في ذمة المعير ينشأ بعد أن تتعد العارية، ولم يكن الأمر كذلك في التقنين المدني السابق الذي كان يعتبر عقداً عينياً.

والعارية عقد ملزم للجانبين، فالمعير يلتزم بتسليم الشيء المعار للمستعير، ويلتزم المستعير بإستعمال الشيء في الغرض المعد له وبالمحافظة عليه برده عند إنتهاء العارية.

والعارية من عقود التبرع حسبما جاء به نص المادة ٦٣٥ مدني إذ قرر أن إستعمال المعير للشيء المعار يكون: " بلا عوض". ولو كان هناك عوض للعارية لإنقلبت إيجارياً. والتبرع بالنسبة للمعير والمستعير علي

السواء وتتماثل العارية مع الإيجار في أن كلا منهما يلزم صاحب الشيء أن يسلمه لآخر ينتفع به ويرده عند نهاية العقد، ولكن العارية تكون بغير عوض بينما يكون الإيجار بعوض هو الأجرة.

وتتماثل العارية مع الهبة في أن كلا منهما يلزم صاحب الشيء أن يعطيه لآخر دون مقابل، ولكن الذي يعطي في العارية هو مجرد الإنتفاع بالشيء، أما الذي يعطي في الهبة فملكية الشيء ذاتها، والعارية لا ترتب إلزاماً بنقل حق عيني وترتبه الهبة.

وتتماثل الهبة مع القرض في أن كلا منهما يلزم صاحب الشيء أن يعطيه لآخر علي أن يسترده منه عند نهاية العقد. ولكن الذي يرد في العارية هو عين الشيء، أما الذي يرد في القرض فهو مثل الشيء لا عينه. ذلك أن العارية لا تنقل ملكية الشيء والقرض ينقلها، ومن ثم كان القرض من عقود التصرف والعارية من عقود الإدارة، ووجب رد عين الشيء في العارية، ولم يجب إلا رد مثله في القرض.

وتتماثل العارية مع الوديعة في أن كلا من المستعير والمودع عنده يتسلم شيئاً للغير بحفظه عنده ويرده إليه عند نهاية العقد، ولكن المستعير في العارية يتسلم الشيء لينتفع به فالعقد لمصلحته، أما في الوديعة فالمودع عنده يتسلم الشيء ليحفظه لصاحبه دون أن يستعمله فالعقد ليس لمصلحته بل لمصلحة المودع.

والأصل في العارية أن تكون عقداً مدنياً، ما لم تكن تابعة لعمل من أعمال التجارة فتعتبر عنده عقداً تجارياً. فإذا كانت عقد تجارياً جاز إثباتها بجميع الطرق، وتدخل في ذلك البينة والقرائن، أي كانت قيمة العارية ولو زادت علي عشرين جنيهاً. أما إذا كانت العارية عقد مدنياً وجب التقيد

بالقواعد المقررة في الإثبات فلا يجوز إثبات العارية إلا بالكتابة أو بما يقوم مقامها إذا زادت قيمة العارية على عشرين جنيها والمهم ان تكون في يد المعير كتابة تثبت العارية حتى لا يصطدم بدعوى المتعير من ان الشيء قد سلم له على سبيل الهبة اليدوية والظاهر يؤيده في ذلك حائز للشيء كذلك من المهم ان يكون في يد المستعير كتابة تثبت العارية حتى يدفع دعوى المعير في المطالبة بأجرة أو بتعويض عن الإنتفاع بالشيء إذا ادعى هذا الأخير ان العقد إيجار او انكر ان هناك عقد عارية.

(الوسيط ٦-٢- مجلد للدكتور السنهاوي -ص ١٥٠٧ ومابعداها والمراجع السابقة)

٢- ليست للعارية في اركان إنعقادها أحكام خاصة بل تسرى عليها القواعد العامة كسائر العقود الرضائية انما تلزم الإشارة إلى أن محل العارية كما جاء في تعرضها التشريعي يكون شيئا غير قابل للإستهلاك وعلى ذلك يكون العقد عارية في كل مرة تلزم المستعير فيه عند إنتهاء العقد برد الشيء بعينة إلى المعير ولو كان ذلك الشيء بحسب نوعه قابلاً للإستهلاك.

ولم يخص الشارع عقد العرية في شروطه صحته بقواعد خاصة بل يطبق عليها المبادئ العامة للتصرفات القانونية ولم يثر في الفقه خلاف عند تحديد الأهلية اللازمة للعاقدين فيها هل يكفي أن توجد لديهما أهلية الإدارة ام يجب أن تتوافر عندهما أهلية التصرف أو التبرع فإكتفى بأهلية الإدارة سواء عند المعير أو لدى المستعير الذين لم يروا من الفقهاء في العارية سوء عقد يقع في منفعة الشيء ولا يمس أصل الحق فيه وعلى هذا أجازوا للقاصر الماذون بإدارة أمواله أن يعتبرها إلى غيره كما يجوز له أن يستعير المال من غيره وإقتضى أهلية التبرع لدى المعير من نظر منهم إلى صفة المجانية في هذا العقد وإلى نية التبرع فيه.

ونحن نرجح الرأي الأخير ونفرق في قانوننا بين المستعير والمعير ونكتفى عند الأول الأول بأهلية الإدارة فيجوز للقاصر المأذون بها أن يستعير كما يجوز ذلك نياية عنه لوليه أو وصية أو القيم عليه وننتطلب في الثانى أهلية التبرع فتكون العارية باطلة إذا كان المعير ناقص الأهلية ولو كان مأذوناً بالإدارة حتى لو قام بإبرامها نائبه ولياً كان أو وصياً أو قيماً وإن كان من هؤلاء يجوز له إعادة مال المشمول بالولاية أو الوصاية أو القوامة لأداء واجب إنسانى أو عائلى وبإذن المحكمة.

(العقود المسماة للدكتور محمود جمال الدين زكي - ص ٢٢٣ وما بعدها)

من أحكام القضاء:

١- إذ كان البين من المحرر الذي أشار إليه الحكم المطعون فيه أنه إقرار مأخوذ على المقر الموصوف فيه بأنه تاجر بإستلامه من الطاعنة الأدوات المدونة به على سبيل العارية لإستعمالها في الغرض المعارة من أجله، وكانت عبارات المحرر المذكور لا تفيد المعنى الذي ذهب إليه الحكم المطعون فيه من أن مرتكب الحادث يعمل لحساب الشركة الطاعنة بائعاً متجولاً، فإن الحكم يكون قد خرج في تفسيره عما تحتمله عباراته وجاوز المعنى الظاهر لها مما يعيبه بمخالفة الثابت بالأوراق وفساد الإستدلال.

(الطعن رقم ٥٧٠ - لسنة ٤٦ ق - تاريخ الجلسة ٢ / ٦ / ١٩٨١)

إلتزامات المعير

التزام المعير بالتسليم وبعدم التعرض

النص التشريعي (مادة ٦٣٦) :

يلتزم المعير أن يسلم المستعير الشئ المعار بالحالة التى يكون عليهما وقت انعقاد العارية وأن يتركه للمستعير طول مدة العارية.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:
مادة ٦٣٥ لىبى و ٦٠٣ سورى ز ٨٤٨ عراقى و ١٠٥ سودانى.

الأعمال التحضيرية :

تفرض هذه المادة على المعير إلتزامين: (١) الإلتزام بتسليم الشئ إلى المستعير فإذا لم يقم به العير مختاراً اكره على ذلك إن كان الوفاء العينى ممكناً والا حكم عليه بالتعويض (٢) والإلتزام بترك الشئ للمستعير طوال المدة المحدودة فى العقد وهو يقضى عليه بألا يسترد الشئ قبل الميعاد المتفق عليها والا بتعويض للمستعير فى إستعماله لذلك الشئ بحيث إذا تعرض للمستعير أو طالبة بالرد قبل الميعاد رفضت دعواه وجاز إلزامه بالتعويض.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - الجزء ٤ ص ٦٦٨ و ٦٦٩)

رأى الفقه :

١- العارية فى التقنين المدنى الجديد عقد رضائى لاعينى فيكون التسليم إلتزاماً فى ذمة المعير لاركناء فى العقد.

وتسرى كقاعدة عامة على إلزام المعير بتسليم الشيء المعار للمستعير القواعد المقررة في إلزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر وفي إلزام البائع بتسليم الشيء المبيع للمشتري وفي إلزام المقرض بتسليم الشيء المفترض للمفترض أي قواعد التسليم بوجه عام فحمل التسليم هو الشيء المعار المعين على الوجه المبين في العقد ويسلم بالحالة التي يكون عليها وقت إنعقاد العارية ويتم التسليم بوضع الشيء المعار تحت تصرف المستعير في الزمان والمكان المعينين وإذا اخل المعير بإلتزامه بالتسليم جاز للمستعير ان يطالب بالتنفيذ عينا لأن العارية عقد ملزم للمعير ولا يمنع من ذلك كونها عقد تبرع فان كان الوفاء عينا غير ممكن جازت المطالبة بالتعويض اما الفسخ فلا مصلحة للمستعير في طلبه فانه لم يدفع مقابلاً للعارية حتى يسترده بالفسخ فإذا فسخ حرم نفسه من الإنتفاع بالعين وتحمل وحده.

ولما كانت العارية ملكية الشيء المعار إلى المستعير بل يستبقى المعير ملكية الشيء ويسترده عينا عند إنتهاء العارية لذلك إذا هالك الشيء قبل التسليم أو بعده بسبب اجنبى كان هلاكاً على المالك أي المعير كما هو الحال في هلاك العين المؤجرة بسبب اجنبى قبل التسليم أو بعده.

وطبقاً للمادة ٦٢٦ مدنى يلتزم المعير بان يترك الشيء المعار للمستعير طول مدة العارية فلا يجوز له إذن ان يطالبة برده قبل إنقضاء مدة العارية الا إذا كان في حالة من الحالات التي يجيز فيها القانون طلب الرد - فالمادة سالفة الذكر إذن كما تقول المذكرة لإيضاحية للمشروع التمهيدى على المعير إلتزامين: الإلتزام الأول الإيجابى بتسليم الشيء إلى المستعير والإلتزام الثانى إلتزام سلبى بترك الشيء للمستعير طول مدة

العارية ويقضى عليه هذا الإلتزام بالايسترد الشيء قبل الميعاد المتفق عليه والا يتعرض للمستعير فى إستعماله لذلك الشيء بحيث إذا تعرض المستعير أو طالبه بالرد قبل الميعاد رفضت دعواه وجاز إلزامه بالتعويض.

ويلتزم المستعير بالمحافظة على العين وإستعمالها على الوجه المقرر فإذا اخل السمتعير بإلتزامه جاز للمعير ان يطلب فسخ العارية فيتخلل من الإلتزامه بعدم المطالبة برد الشيء قبل إنتهاء العارية.

(الوسيط ٦-٢- مجلد للدكتور السنهوري ص ٥٢٢ وما بعدها والمراجع السابقة)

٢- تنشئ العارية بعد ان اصبحت عقدا رضائيا إلتزامات فى ذمة كل مدة العارية وثالثا بان يرد إليه ما انفق من مصروفات ولكنه لا يلتزم قبله بالضمان الا فى احوال معينة.

يلتزم المعير ان يسلم المستعير الشيء المعار بالحالة التى يكون عليها وقت إنعقادها العارية فإذا لم يقم المعير بتنفيذ هذا الإلتزام مختارا اكره على ذلك ان كان الوفاء العينى ممكنا وإلا حكم عليه بالتعويض.

وجعل الشارع فى المادة ٦٢٦ مدنى من الاثر الواقف للاجل إلتزاما سلبياً على عائق المعير كما فعل بالنسبة للمقرض فنص فيها على ان يترك الشيء المعار للمستعير طول مدة العارية وهو يقضى عليه بالا يسترد الشيء قبل الميعاد المتفق عليه وألا يتعرض للمستعير فى إستعماله ذلك الشيء بحيث إذا تعرض للمستعير أو طالبه بالرد قبل الميعاد رفضت دعواه وجاز إلزامه بالتعويض.

(العقود المسماة للدكتور محمود جمال الدين زكي ص ٢٣٧ و ٢٣٨)

من أحكام القضاء:

١- ليس للمحتكر أن ينازع ناظر الوقف في الملكية مؤسساً منازعته على مجرد وضع يده ما دام هو لم يستلم العين ولم يضع يده عليها إلا بسبب التحكير. شأن المحتكر في ذلك كشأن المستأجر والمستعير والمودع لديهم وكل متعاقد آخر لم يضع يده على العين إلا بسبب وقتي من هذا القبيل.

(الطعن رقم ٧٦ - لسنة ٥ ق - تاريخ الجلسة ٢٣ / ٠٤ / ١٩٣٦)

٢- إذا كان طلب الخصم تمكينه من إثبات أو نفي دفاع جوهري بوسيلة من وسائل الإثبات الجائزة قانوناً - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو حق له يتعين على محكمة الموضوع إجابهة إليه متى كانت هذه الوسيلة منتجة في النزاع ولم يكن في أوراق الدعوى والأدلة الأخرى المطروحة عليها ما يكفي لتكوين عقيدتها فيها.

(الطعن رقم ٤٩٨١ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٩٩)

٣- إذا كان الثابت في الأوراق أن الطاعن دفع الدعوى - أمام درجتي التقاضي - بعدم قبولها ضده لرفعها على غير ذي صفة مستندا في ذلك إلى أنه لا يعد متبوعاً لمحدث الضرر لأنه أعار له سيارته فارتكب بها الأخير الحادث بمفرده، وطلب من محكمة الاستئناف إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك حتى تنتفي مسؤوليته عن التعويض المحكوم به، وكان الحكم المطعون فيه لم يعرض لهذا الطلب إيراداً له ورداً عليه وجعل عمدته في قضائه مجرد ثبوت ملكية الطاعن للسيارة أداة الحادث وأنه سلمها للسائق التابع له وتحت رقابته، ورتب على ذلك تأييده ما قضت به ضده محكمة أول درجة وكان هذا القول من الحكم لا يواجه دفاع الطاعن

ولا يحسم القول في شأنه ما طلبه من الإحالة على التحقيق ليثبت أنه أعار السيارة لمرتكب الحادث. لما كان ذلك، وكان يترتب على الإعارة انتقال حراسة الشيء المعار إلى المستعير بما تتقضي معه علاقة التبعية بينهما عملاً بمفهوم نص المادة ٦٣٦ من القانون المدني، وكان الحكم المطعون فيه لم يمكن الطاعن من طلبه المشار إليه رغم أنه ينطوي على دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون فضلاً عن إخلاله بحق الدفاع قد ران عليه القصور المبطل.

(الطعن رقم ٤٩٨١ - لسنة ٦٧ ق - تاريخ الجلسة ٢٨ / ١١ / ١٩٩٩)

* * *

التزام المعير برد ما أنفقته المستعير المصروفات النافعة

النص التشريعي (مادة ٦٣٧) :

- (١) إذا اضطر المستعير إلى الإنفاق للمحافظة على الشيء أثناء العارية إتزم المعير أن يرد إليه ما أنفق من المصروفات.
- (٢) أما المصروفات النافعة فتتبع في شأنها الأحكام الخاصة بالمصروفات التي ينفقها من يحوز الشيء هو سيء النية.
- النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٦٢٦ لیبی و ٨٤٩ عراقی و ٧٤٩ لبنانی و ١١٠ سودانی.

الأعمال التحضيرية :

لما كانت ملكية العارية وثمارها للمعير وجب عليه ان يتحمل النفقات الضرورية للمحافظة على الشيء فإذا اضطر المستعير إلى القيام بهذه النفقات كي يحفظ الشيء إلى ان يرده وجب على المعير أن يرد إليه هذه النفقات مالم يكن المعير قد تسبب بخطئه في حدوث ما اوجب ضرورة هذه النفقات أما اذا صرف المستعير على الشيء مصروفات نافعة فإنه لا يستحق ردها كاملة كما هو شأنه في المصروفات الضرورية وانما يسرى عليه ذلك حكم جائز الشيء سيئ النية (المادة ١٤٣٢، ١٣٥٩ من المشروع) وذلك لأنه يعلم انه ليس مالكا للشيء وأنه يجوز له أن يقوم بالمصروفات التي ليست إلا نافعه دون أن يعرض نفسه لتحمل تبعة ذلك.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤ ص ٦٧١)

رأى الفقه :

١- يسترد المستعير - طبقا لنص المادة ٦٣٧ مدنى - المصروفات

الضرورية لحفظ الشيء من الهلاك كاملة.

ويقال عادة أن هذا الإلتزام فى ذمة المعير برد المصروفات الضرورية لائشأ عن عقد العارية وانما ينشأ من واقعة مادية هى واقعة الإلتزام ذاتها فهو ليس بالإلتزام عقدى ولكنه إلتزام مصدره الإلتزام بلاسبب ولكن الأولى ان نربط هذا الإلتزام بعقد العارية اذالنص صريح فى أن المعير يلتزم برد المصروفات الضرورية وهو إنما يلتزم بها وصف أنه معير فعقد العارية إذن هو الذى يرتب هذا الإلتزام فى ذمته.

٢- يختلف مدى إلتزام المعير برد ما انفقه المستعير بإختلاف نوع المصروفات فهو يلتزم طبقا للمادة ١/٦٣٧ مدنى برد كل المصروفات الضرورية.

أما بالنسبة للمصروفات النفاعة فلا يلتزم المعير بردها الا فى الا فى حدود إلتزامه برد هذه المصروفات لحائز سئ النية ومعنى هذا أنه يجوز للمعير أن يطلب إزالتها أو أن يرضى ببقائها نظير دفعه أما قيمتها مستحقة للزالة وإما ما زاد فى قيمة العين المعارة بسببها وذلك لأن المستعير يعلم أنه ليس مالكا للشئ وانه لا يجوز له أن يقوم بالمصروفات التى ليست الا نافعة دون أن يعرض نفسه لتحمل تبعة ذلك.

(العقود المسماة للدكتور محمود جمال الدين زكي - ص ٢٣٨، ٢٣٩)

ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية

النص التشريعي (مادة ٦٣٨) :

(١) لا ضمان على المعير فى إستحقاق الشئ المعار إلا أن يكون هناك إتفاق على الضمان أو أن يكون المعير قد تعمد إخفاء سبب الإستحقاق.

(٢) ولا ضمان عليه كذلك فى العيوب الخفية غير أنه إذا تعمد إخفاء العيب أو إذا ضمن سلامة الشئ منه لزمه تعويض للمستعير عن كل ضرر يسببه ذلك.

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٦٣٧ لىبى و ٦٠٤ سورى و ٨٥٠ عراقى و ٧٤٩ لبنانى و ١٠٧٧ تونسى و ٥١٢ سودانى.

الأعمال التحضيرية :

نظرا لان المعير متبرع بالنفعة ضيق المشرع من إلزامه بضمان الإستحقاق أو بضمان العيوب الخفية فجعله غير مسئول عن الاضرار التى تصيب المستعير بسبب إستحقاق الشئ المعار أو بسبب وجود عيب خفى فيه الا إذا كان عالما بسبب الإستحقاق أو بالعيوب الخفى وتعمد إخفاءه على المستعير أو إذا ضمن سلامة الشئ من العيوب ويفرض فى ذلك طبعاً ان المستعير غير عالم بسبب الإستحقاق أو بالعيوب الخفى إذا لو علم فلا محل لمسئولية المعير (انظر المادتين ٨٥٢، ٨٥٣ من التقنين المراكشى).

ولما كان التضييق فى إلزام الضمان إلى هذا الحد سببه تبرع المعير فإذا ثبت ان العارية إنما عقدت إستثناء لمصلحة المعير فلا يستفيد المعير من هذا التضييق فى إلزامه (بوردي لاکانتينرى جزء ١٣ نبذة ٦٧٤).

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - الجزء ٤ ص ٦٧٣ و ٦٧٤)

رأى الفقه :

١- الأصل العام - بحسب نص المادة ٣٨٦ مدنى - هو عدم ضمان المعير لإستحقاق الشئ المعار وعدم ضمانه لما يوجد فيه من عيوب خفية فالعارية عقد تبرع والمفروض ان المعير إنما يلتزم بترك المستعير ينتفع بالشئ لايمكنه من هذا الإنتفاع والعارية فى هذا كالهبة كلاهما عقد تبرع فان الواهب لا يضمن الإستحقاق ولا العيوب الخفية إلا إذا وجد إتفاق على الضمان أو تعدد الواهب إخفاء سبب الإستحقاق أو إخفاء العيب أو كانت الهبة بعوض على ان المعير يضمن الإستحقاق والعيوب الخفية فى حالتين إستثنائيتين.

الأولى: إذا كان المعير قد تعدد إخفاء سبب الإستحقاق أو تعدد إخفاء العيب ولا يكفى فى ذلك ان يقرر للمستعير انه يملك حق التصرف فى المنفعة أو ان الشئ غير معيب بل يجب أن يتعد إخفاء سبب الإستحقاق أو إخفاء العيب ويجب من جهة أخرى أن يكون المستعير غير عالم بسبب الإستحقاق أو بالعيب الخفى إذ لو علم بذلك وقبل العارية بالرغم من علمه يكون قد نزل ضمناً عن حقه.

وعبء الإثبات يقع على المستعير فعليه ان يثبت ان المعير قد تعدد إخفاء سبب الإستحقاق أو تعدد إخفاء العيب ومتى أثبت ذلك رجع على المعير بالتعويض. ولكن فى ضمان العيوب الخفية لايلزم المعير بتعويض المستعير الا عن الضرر الذى يسببه العيب فلا يعوض المستعير إذن عن العيب ذاته اى ان نقص الإنتفاع بالعين بسبب العيب وإنما يعوضه عما سببه العيب من الأضرار.

الثانية: إذا كان المعير قد إتفق مع المستعير على ان يضمن له إستحقاق الشيء أو يضمن سلامته من العيوب ففي هذه الحالة يكون المعير ضامنا ويحدد شروط ضمانه ومدى هذا الضمان ومدى التعويض الإتفاقي الذي تم بينه وبين المستعير ويجب الا يتوسع فى تفسير هذا الإتفاق والشك يفسر لمصلحة المعير لا لانه هو المدين بالضمان فحسب بل ايضا لان الأصل فى العارية عدم الضمان:

(الوسيط-٢٠٦- مجلد للدكتور السنهوري -ص١٥٣١ وما بعدها والمراجع السابقة)

٢- لا يلتزم المعير بالضمان الا بقدر إلترزم الواهب ذلك أنه متبرع مثله فجعله الشارع غير مسئول عن الإستحقاق الشيء المعار أى أن يكون هناك إتفاق على الضمان أو أن يكون المعير قد تعمد إخفاء سبب الإستحقاق وعما به من عيوب خفية إلا إذا تعمد العيب أو إذا ضمن سلامة الشيء منه وتقتصر مسئولية المعير عند ثبوت غشه على تعويض المستعير عن كل ضرر يسببه ذلك ولا تشمل تعويضه عن كل ضرر يلحقه بسبب ذلك وبهذا التعديل لا يضمن المعير حتى فى حالة غشه نقص المنفعة الذى يقاسيه المستعير بسبب العيب كما لا يضمن الواهب فى هذه الحالة نفسها نقص قيمة المال الموهوب.

ولما كان التضيق فى إلترزام الضمان إلى هذا الحد سببه تبرع المعير فإذا ثبت أن العارية إنما عقدت إستثناء لمصلحة العير فلا يستفيد المعير من هذا التضيق فى إلترزامه.

(العقود المسماة - للدكتور محمود جمال الدين زكي -ص٢٣٩)

التزامات المستعير

النص التشريعي (مادة ٦٣٩) :

(١) ليس للمستعير أن يستعمل الشيء المعار الا على الوجه المعين وبالقدر المحدد وذلك طبقاً لما بينه العقد أو تقبله طبيعة الشيء أو يعينه العرف ولا يجوز له دون إذن المعير ان ينزل عن الإستعمال للغير ولو على سبيل التبرع.
(٢) ولا يكون مسئولاً عما يلحق الشيء من تغيير أو تلف يسببه الإستعمال الذى تبيحه العارية.

النصوص العربية المقابلة :

هذه المادة تقابل فى نصوص القانون المدنى بالأقطار العربية المواد التالية:
مادة ٦٣٨ لىبى و ٥٠٦ سورى و ٨٥١ عراقى و ٧٣٥ لبنانى و ١٠٦٢ تونسى و ٩٣٧ مغربى و ٥١٣ سودانى.

الأعمال التحضيرية :

١- يلزم المستعير بان يستعمل الشيء ووفقاً للعقد وان يحافظ عليه فى اثناء العارية وان يردده بعد إنقضائها.

٢- فإذا كان الشيء معاراً لإستعمال معين إقتصر حق المستعير على هذا الإستعمال بحيث لو جاوزه إلى غيره إعتبر مجاوزاً "لحقه بل مخلاً بواجب التقيد بذلك الإستعمال وكذلك الحال لو ان العارية حددت بوقت معين فلا يجوز للمستعير ان يستعمل بعد ذلك الوقت اما إذا لم يعين العقد إستعمالاً أو وقتاً ما فلا يجوز للمستعير ان يستعمل الشيء الا فيما تقبله طبيعته أو يحدده العرف.

ولما كان حق المستعير مقصوراً على ان يستعمل الشيء دون ان يستغله فلا يجوز له ان يؤجره إلى الغير ولا ان يعيره من باب اولى الا إذا أثبت ان المعير قد ادنه فى ذلك صراحة أو ضمناً.

وما دام المستعير مراعيًا حدود الإستعمال الذى يبيحه له الإتفاق فإنه لا يسأل عما يصيب الشئ بسبب ذلك الإستعمال المباح من تغيير أو تلف أو نقصان (إستهلاك تدريجى) لأن ذلك يعتبر ملازمًا لطبيعة العارية ويجب على المعير أن يتوقعه.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى - الجزء ٤ ص ٦٧٦)

رأى الفقه :

١- للمستعير حق إستعمال الشئ المعار إلى أن ينتهى العارية وهذا هو الغرض الأساسى الذى قصد إليه من العقد على انه يتقيد فى إستعمال الشئ المعار بالوجه المعين وبالقدر المحدد ويتبين ذلك أولاً من الرجوع إلى العقد فإذا كان المعير قد قيد فى العارية نوع الإستعمال أو وقته أو مكانه فليس للمستعير ان يستعمل الشئ المعار فى غير الوجه المبين فى العقد أو فى غير الوقت أو المكان المعين فإذا لم يبين لعقد كيفية الإستعمال وجب الرجوع إلى طبيعة الشئ وتقول المادة ٨٥٢ مدنى عراقى فى هذا الصدد: " إذا اطلق المعير للمستعير الإنتفاع فى الوقت والمكان وتسوع نوع الإستعمال جاز له ان ينتفع بالعارية فى أى وقت وفى اى مكان وبأى إستعمال أراد بشرط ألا يجاوز المعهود المعروف فان جاوزه وهلك العارية ضمنها".

وما دام المستعير لم يخرج فى إستعمال العارية عن الوجه المعين وبالقدر المحدد فانه لا يكون مسئولاً عما يلحق بالشئ المعار من تغيير أو تلف بسبب هذا الإستعمال (م ٦٣٩/٢ مدنى) وتقول المادة ٨٥٩ مدنى عراقى فى هذا الصدد: " إذا حدث فى إستعمال العارية عيب يوجب نقصان قيمتها فلا ضمان على المستعير إذا إستعملها إستعمالاً معتاداً.

ولما كانت العارية تراعى فيها عادة شخصية المستعير إذا هى تتمخض تبرعا له فقد قضت العبارة الأخيرة من الفقرة الأولى من المادة ٦٣٩ مدنى بانه لايجوز للمستعير: "دون إذن المعير ان ينزل عن الإستعمال للغير لو على سبيل التبرع فلا يجوز إذن للمستعير دون إذن المعير ان يؤجر الشئ المعار أو يرهنه أو يعيره أو ينزل عن إستعماله لشخص اخر باى حال فإذا فعل جاز للمعير فسخ العارية والرجوع عليه بالتعويض.

وإذا حصل المستعير على إذن المعير فأعار الشئ المعار أو اجره أو رهنه فان العلاقة مابين المعير والمستعير من الباطن أو المستأجر أو المرتهن لا تكون علاقة مباشرة بل يتوسط بينهما المستعير كما تقضى القواعد العامة.

(الوسيط ٦-٢ مجلد للدكتور السنهوري - ص ١٥٣٥ وما بعدها والمراجع السابقة)

٢- يلتزم المستعير اولا بإستعمال الشئ المعار على الوجه المعين وبالقدر المحدد وثانيا بالقيام بمصروفات صيانه الشئ وثالثا بالمحافظة عليه ورابعا برده بالحالة التى يكون عليها.

وبينت المادة ١/٦٣٩ مدنى حدود حق المستعير فى إستعمال الشئ المعار واوضحت بالتالى مدى إلتزاماته فيه: " ليس للمستعير ان يستعمل الشئ المعار إلا على الوجه المعين وبالقدر المحدد وذلك طبقا لما بينه العقد أو تقبله طبيعة الشئ أو يعينه العرف ولايجوز له دون إذن المعير ان ينزل عن الإستعمال للغير ولو على سبيل التبرع فحق المستعير على الشئ المعار مقيد أو لا بشخصه إذا ليس له إلا أن يستعمله دون أن يستغله فلا يجوز له ان يؤجره إلى الغير ولا ان يعيره من باب اولى

ومحدد ثانياً باتفاق العاقدین أو بما تملیه طبیعة الشیء المعار أو بعینه العرف فإذا كان الشیء معاراً لإستعمال معین إقتصر حق المستعیر على هذا الإستعمال بحيث لو جازوه إلى غیره إعتبر مجاوزاً لحقه بل خلا بواجب التقید بذلك الإستعمال وكذلك الحال طبیعته أو تحدث بوقت معین فلا يجوز للمستعیر ان یستعمل الشیء الا فیما تقبله طبیعته أو یحدده العرف وإذا إستعمل المستعیر الشیء المستعار فی غیر ما أعد له أو إستعمله بعد الزمن المتفق علیه كان ملزماً مساو لقيمة الأجرة مع تعویض التلف الحاصل من الإفراط فی إستعماله.

وما دام المستعیر مراعیاً حدود الإستعمال التي بیحها له الإتفاق فانه لا یسأل عما یصیب ذلك الإستعمال المباح من تغییر أو تلف أو نقصان (إستهلاك تدريجی) لأن ذلك یعتبر ملازماً لطبیعة العاریة ویجب على المعیر ان یتوقعه.

(العقود المسماة للدكتور جمال زكي - ص ٢٤٠ و ٢٤١)

من أحكام القضاء:

١- لما كانت المادة ٦٣٩ من القانون المدني قد نصت على أنه "..... ليس للمستعین أن یستعمل الشیء المعار إلا على الوجه المعین وبالقدر المحدد ، وذلك طبقاً لما بینه العقد أو تقبله طبیعة الشیء أو یعینه العرف ولا يجوز له دون إذن المعیر أن ینزل عن الاستعمال للغير ولو على سبیل التبرع ولا یكون مسؤولاً عما یلحق الشیء من تغییر أو تلف بسبب الاستعمال الذي تبيحه العاریة " ، بما مفاده أن للمستعیر استعمال الشیء المعار على الوجه المعین فی عقد العاریة أو تقبله طبیعة الشیء أو یعینه العرف ولا یكون مسؤولاً عما یلحق الشیء من تغییر أو تلف بسبب

الاستعمال الذي تبيحه العارية وإذ كان الحكم المطعون فيه في مقام الرد على دفاع الطاعن المار ببيانه - بانتفاء القصد الجنائي لديه وفي شأن عرض المنقولات على المجني عليها - قد اشترط أن يرد المستعير (الطاعن) الشيء المعار بالحالة التي كان عليها وقت انعقاد العارية ، فإنه يكون قد خالف القانون هذا إلى أنه لم يستظهر ما إذا كانت المنقولات المعروضة من الطاعن هي ذات المنقولات التي قد استلمها بموجب عقد العارية أم لا ، كما لم يستظهر القصد الجنائي لدى الطاعن وهو ركن أساسي في الجريمة التي دانه بها ، فإنه يكون مشوباً - فوق مخالفته للقانون - بالقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ١٤٩٦١ - لسنة ٦٤ ق - تاريخ الجلسة ١٩٩٩ / ٣ / ٧)

* * *

التزام المستعير بنفقات الاستعمال

النص التشريعي (مادة ٦٤٠) :

(١) إذا إقتضى استعمال الشئ نفقه من المستعير فليس له إستردادها وهو مكلف بالنفقة اللازمة لصيانة الشئ صيانة معتاده.

(٢) وله ان ينزع من الشئ المعار كل ما يكون قد أضافه إليه على أن يعيد الشئ إلى حالته الأصلية.

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٦٣٩سورى و ٦٠٦سورى و ٨٥٧ عراقى و ٧٣٨ لبنانى و ٥١٥

سودانى .

الأعمال التحضيرية :

نفقات الصيانة المعتادة واجبة على المستعير وكذلك تجب عليه النفقات اللازمة لإستعمال الشئ فإذا إتفق على الشئ المعار ما يلزم لا لإعدادة للإستعمال فإنه لا يرجع بهذه النفقات الا إذا كانت تلك النفقات غير متكافئة يحال مع إستعمال العارية وكان المستعير قد إضطّر للقيام بسبب حاجته إلى الشئ المعار وإعتماده على العارية دون ان يعلم بما يلزم من نفقات لإعداد الشئ للإستعمال فإذا كان المستعير قد أضاف إلى الشئ المعار شيئاً آخر ليعده بذلك للإستعمال فله أن ينزع من الشئ المعار مايكون قد اقامه فيه على ان يعيد الشئ إلى حالته الأصلية:

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدنى – الجزء ٤ ص ٦٧٨ و ٦٧٩)

رأى الفقة :

١- قد يقتضى إستعمال الشئ المعار مصروفات فهذه يتحملها المستعير مثال ذلك ان يستعير شخص سيارة أو آلة زراعية فمصروفات بنزين السيارة ومصروفات تشغيل الآلة الزراعية تكون كلها على المستعير فإذا إستعار شخص سيارة لرحلة هامة وكانت السيارة فى حاجة إلى إصلاحات جسيمة ليتمكن إستعمالها ولم يكن المستعير على علم بذلك ولا هو يستطيع تأخير رحلته، فإضطر للقيام بهذه الإصلاحات فجشمتة نفقات لا تتكافأ بحال مع المنفعة التي أفادها من السيارة، فإنه يرجع بهذه النفقات علي المعير لا بإعتبارها مصروفات ضرورية لأنها ليست ضرورية لحفظ الشئ من الهلاك ولا بإعتبارها مصروفات نافعة إلا لما استطاع الرجوع بها كاملة وإنما بإعتبارها مصروفات غير عادية لإستعمال الشئ المعار. كذلك يتحمل المستعير مصروفات الصيانة المعتادة، فتشحيم السيارة وتزييتها عليه، وكذلك مؤونة الدواب والمواشي، وأعمال الصيانة اللازمة للالات الزراعية وما إلى ذلك.

وقد تقدم القول أن هناك نوعين آخرين من المصروفات: المصروفات الضرورية لحفظ الشئ من الهلاك، والمصروفات النافعة، وهذه وتلك غير مصروفات الإستعمال ومصروفات الصيانة التي نحن بصدددها، وقد سبق بيان أحكامها.

وإذا إقتضى إستعمال الشئ المعار أن يضيف المستعير إليه شيئاً من عنده، كما إذا إستعار شخص قاعة لإلقاء سلسلة من المحاضرات فإقتضي الأمر أن يجهز القاعة بأثاث إضافة إليها أو بمقاعد ثابتة في الأرض، فإن

له بعد إنتهاء العارية أن ينزع ما أضافه علي أن يعيد القاعة إلي حالتها الأصلية (م ٢/٦٤٠ مدني).

وكذلك لو إستعار بسيارة فاشترى لها عجلة جديدة أو بطارية للكهرباء، فيجوز له عند إنتهاء العارية أن ينزع العجلة أو البطارية.

(الوسيط ٦-٢- مجلد للدكتور السنهوري - ص ١٥٣٩ و ١٥٤٠ وما بعدها والمراجع السابقة)

٢- المستعير ملّك بالنفقة اللازمة لصيانة الشئ صيانة معتادة، وإذا كان المستأجر يلتزم بصيانة العين المؤجرة، فأولي أن يلتزم المستعير بصيانة العين المعارة، وبالتالي لا يرجع بنفقات الصيانة علي المعير، بل إذا اقتضي إستعمال الشئ نفقة من المستعير فليس له إستردادها، وينفق هذا الحكم مع صفة التبرع اللاصقة بالعارية، فالزام المعير بنفقات لمحض فائدة المستعير غير مقبول عقلا أو عدلا. فيلتزم مستعير الدابة بتقديم الغذاء لها ن كما يلتزم مستعير السيارة بثمن الوقود اللازم لسيرها. ومع ذلك استثنى واضعو التقنين الجديد حالة ما تكون تلك النفقات غير متكافئه مجال مع إستعمال العارية، وكان المستعير قد إضطر للقيام بها بسبب حاجته إلي الشئ المعار وإعتماده علي العارية دون أن يعلم بما يلزم من نفقات لإعداد الشئ للإستعمال، ولا نري من جانبنا لهذا الإستثناء أساسا قانونيا، وكان الأولي وضعه بين نصوص المادة ٦٤٠ مدني بدلا من إيراها تعليقا عليها في المذكرة التفسيرية.

وتنص المادة ٢/٦٤٠ مدني أن للمستعير أن ينزع من الشئ المعار كل ما يكون قد أضافه إليه، علي ان تعيد الشئ إلي حالته الأصلية ولم يكن الشارع في حاجة إلي هذا النص لإلزام القاضي بالأخذ بمضمون الحكم الذي جاء فيه.

(العقود المسماة - للدكتور جمال زكي - ص ٢٤١ و ٢٤٢)

الالتزام بالمحافظة على الشيء

النص التشريعي (مادة ٦٤١) :

(١) علي المستعير أن يبذل في المحافظة علي الشيء العناية التي يبذلها في المحافظة علي ماله دون أن ينزل في ذلك عن عناية الرجل المعتاد.

(٢) وفي كل حال يكون ضامناً لهلاك الشيء إذا نشأ الهلاك عن حادث مفاجئ أو قوة قاهرة وكان في وسعة أن يتحاشاه باستعمال شيء من ملكه الخاص، أو كان بين أن ينقذ شيئاً مملوكاً له أو الشيء المعار فإختار أن ينقذ ما يملكه.

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٦٤٠ ليبي و ٦٠٧ سوري و ٨٥٧ عراقي و ٧٣٤ لبناني و ٥١٤

سوداني.

الأعمال التحضيرية :

ذهبت الشرائع في تحديد واجب المستعير في المحافظة علي الشيء المعار مذاهب شتى، فاكثفي التقنين الفرنسي وما تفرع عنه من تشريعات بأن أوجب علي المستعير عناية رب الأسرة، أو العناية المعتادة من رجل متوسط العناية (التقنين الفرنسي المادة ١٨٨٠) والتقنين الإيطالي للمادة ١٨٠٨ والتقنين الهولندي المادة ١٧٨١ فقرة أولي، وتقنين كوبيك المادة ١٧٦٦ والمشروع الفرنسي الإيطالي المادة ٦٢٥ وقضت تشريعات أخرى بأن المستعير تجيب عليه العناية التي يبذلها عادة في المحافظة علي ماله (التقنين البرتغالي المادتان ١٥١٤ و ١٥١٥ والتقنين البرازيلي المادة ١٢٥١)، غير أن العناية التي تعودها المستعير في أحواله قد تزيد أو تنقص عن عناية الرجل المعتاد، فإن نقصت فإنه يكون من الإجحاف علي

الغير وهو متبرع، أن يتحمل نتائج أخطاء من المستعير لا يرتكبها متوسط الناس عناية، وهناك فريق ثالث من التشريعات قد راعي أن العارية في مصلحة المستعير وحده فشدد فيما فرضه عليه من عناية، إذ اقتضاه أكبر عناية ممكنة (التقنين الأرجنتيني المادة ٢٣٠٠) ويمكن أن تفسر عبارة التقنين الحالي (المادتان ٤٦٨-٤٦٩/٥٦٩-٥٧٠) بأن المشروع المصري أخذ بذلك أيضا.

غير أن المذهب بالغ في الشدة علي المستعير، إذ أنه يلزم المستعير الذي يمكن أن يكون عادة قليل العناية بما هو - ليس فقط بالعناية التي يبذلها متوسط الناس. بل بأقصى ما يتصور من العناية، وفي هذا أرهاق له قد يصل إلي حد التعجيز.

لذلك أخذ المشرع بحل وسط يلزم المستعير كبير العناية ما يبذله في المحافظة علي ماله الشخصي ويلزم المستعير متوسط العناية أو قليل العناية بما يبذله الرجل المعتاد من عناية، فيستفيد المعير بهذا النص إذا كانت عناية المستعير المعتادة فوق المتوسط ولا يضار إذا كانت تلك العناية دون المتوسط.

ولما كان المشرع قد فرض علي المستعير أن يبذل أقصى ما في وسعه من عناية فقد نظر إلي حالة القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ الذي يهدد الشئ المستعار بالهلاك، فأوجب علي المستعير إذا كان في وسعه أن يتفادي هلاك الشئ المستعار بإستعماله شئ من ملكه، أن يفتدي الأول بالثاني وكذلك إذا كانت القوة القاهرة تهدد بالهلاك أحد الشيئين بحيث لا يستطيع إنفاذ غير واحد من الشيئين فقد أوجب المشرع علي المستعير أن يقدم إنفاذ العارية علي إنقاذ ملكه.

ويفهم من ذلك أن المشرع لا يكتفي في حالة القوة القاهرة والحادث المفاجئ بإشتراط أقصى ما يبذله المستعير عادة من عناية في حفظ ماله، بل يفرض عليه مقابل تبرع المعير أن يؤثر إنقاذ مال المعير علي إنقاذ مال نفسه.

وكل ذلك نص عليه المشرع بإعتباره مقرراً لنية الطرفين، فيجوز الإتفاق علي ما يخالفة.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤ ص ٦٨١ و ٦٨٢)

رأي الفقه :

١- كانت نظرية تدرج الخطأ *gradation des fautes* وهي نظرية قديمة مهجورة، تقسم الخطأ العقدي غير العمد إلي أقسام ثلاثة: خطأ جسيم خطأ يسير وخطأ تافه. وتقسم العقود إلي طوائف ثلاث: عقد لمنفعة الدائن وحده كالوديعة وفيه لا يسأل الودع عند إلا عن الخطأ الجسيم، وعقد لمنفعة المتعاقدين معا كالإيجار وفيه يسأل المستأجر عن الخطأ اليسير، وعقد لمنفعة المدين وحده كالعارية وفيه يسأل المستعير حتي عن الخطأ التافه. فنظرية تدرج الخطأ تجعل إذن المستعير مسؤولاً في المحافظة علي الشئ المعار عن خطئه الجسيم وعن خطئه اليسير وعن خطئه النافعة جميعاً، وذلك لأن العقد لمنفعته وهو محض تبرع له.

ولكن هذه النظرية منقذة، وقد جرت منذ عهد طويل، وأخذ التقنين الجديد بالنظرية الحديثة، وهي التي تقسم بالإلتزام إلي الإلتزام بتحقيق غاية والإلتزام ببذل عناية: ففي الإلتزام بتحقيق غاية يكون المدين مسؤولاً إذا لم تتحقق ولو لم يثبت خطأ في جانبه لان عدم تحقيق الغاية يعتبر هو الخطأ

ذاته ولا تنتفى مسؤوليته الا بإثبات السبب الاجنبى والسبب الاجنبى لا ينفى الخطا وانما ينفى علاقة السببيه وفى الإلتزام ببذل عناية يكون المدين قد نفذ الإلتزامه إذا هو بذل العناية التى يتطلبها منه القانون والأصل فى هذه العناية ان تكون عناية الرجل المعتاد وقد يزيد أو تنقص طبقاً للإتفاق اولنص فى القانون وقد نص القانون فى الإيجار على عناية الرجل المعتاد لان المستأجر يدفع اجرا ونص فى الوديعة بغير اجر على عناية المودع عنده فى المحافظة على ماله دون ان يكلف ازيد من عناية الرجل المعتاد لان المودع عنده متبرع له.

ونرى من ذلك أن القانون وضع لقياس العناية المطالبة من المستعير فى المحافظة على الشئ المعار - معيارين أحدهما مادي والآخر شخصي، وأخذ بالأعلى من هذين المعيارين فالمستعير يجب عليه أولاً أن يبذل عناية الرجل المعتاد، وهذا هو المعيار المادي، ثم إذا كان هو معروفاً بالإفراط فى المحافظة على ماله إلى حد يعطوا عن عناية الرجل المعتاد، وجب عليه أن يرتفع إلى هذا الحد، وهذا هو المعيار الشخصى أما إذا كان معروفاً بالتفريط فى المحافظة على ماله إلى حد يقل عن عناية الرجل المعتاد، لم يجز له أن ينزل إلى هذا الحد، بل يجب أن يلزم المعيار الأعلى وهو عناية الرجل المعتاد. فهو إذن بين المعيارين - المعيار المادي وهو عناية الرجل المعتاد والمعيار الشخصى وهو عناية الشخص فى المحافظة على ماله - يؤخذ بالأعلى منهما كما سبق. والمعير فى ذلك ينتفع بحرص المستعير إذا كان معروفاً بالإفراط ولا يضار من تقصيره إذا كان معروفاً بالتفريط. ومن ثم يكون المستعير مسؤولاً عن هلاك الشئ العار أو تلفه أو تعييبه، إلا إذا أثبت أنه بذل فى المحافظة عليه المطلوبة منه: عناية الرجل المعتاد

أو عنايته هو في المحافظة علي ماله فإذا أساء إستعمال الشئ المعار أو استخدامه لغير ما أعد له أو لمدة أطول، أو أهمل إتخاذاً الحيطه اللازمة لصيانتة أو تصرف فيه لشخص آخر دون إذن المعير، أو عهد في حفظه إلي شخص آخر دون ضرورة تدعو إلي ذلك كان هذا تقصيراً من جانبه يستوجب مسئوليته عن تعويض التلف (م ٣٧٤ و ٧٤٧ لبناني). وإن غضب ولم يقدر المستعير علي دفعه فلا مسئولية عليه، وإذا قصر المستعير قاصراً لم تطلب منه إلا عناية الشخص القاصر. وإذا تعدد المستعرون لم يكونوا متضامنين في المسئولية، لأن مسئوليتهم عقدية لا تقصيرية ولم ينص علي التضامن.

والمستعير لا يكون مسئولاً عن القوة القاهرة لو ثبت أنه لم يبذل العناية المطلوبة. ذلك أن القوة القاهرة تنفي علاقة السببية بين الخطأ والضرر، فيكون الضرر منسوباً إلي سبب أجنبي لا إلي الخطأ المستعير، ومن ثم لا يكون هذا مسئولاً. وهذه منسوباً إلي سبب أجنبي لا إلي خطأ المستعير، ومن ثم لا يكون هذا مسئولاً.

وهذه هي القاعدة العامة في العارية وفي سائر العقود. إلا ان القانون قد أورد في العارية إستثناء لهذه القاعدة أراد فيه التشدد في مسئولية المستعير لأن العارية متمحضة تبرعاً له، فنص عليه في الفقرة الثانية من المادة ٢/٦٤١ مدني.

وقد كانت القواعد العامة تقضي بعدم مسئولية المستعير في أحوال هلاك الشئ الناشئ عن الحادث المفاجئ أو القوة القاهرة لانتفاء علاقة السببية. ولا شك أن القانون يطلب من المستعير في هذه الأحوال أكثر من عنايته بماله الخاص وأكثر من عناية الرجل المعتاد، إذ يطلب منه بذل ماله

لأنفاذ مال العير. ويبرر ذلك أن المعبر ذو مروءة، فوجب علي المستعير أن يقابل المروءة بمثلاً.

وغني عن البيان أن تقدم من القواعد في مسؤولية المستعير لا يتعلق بالنظام العام، فيجوز الإتفاق علي ما يخالفه.

ومن ثم يجوز الإتفاق علي تشديد مسؤولية المستعير، فيكون مسئولاً حتي عن القوة القاهرة. كما يجوز الإتفاق علي التخفيف من هذه المسؤولية، فلا يكون مسئولاً أصلاً إذا وقع الهلاك بقوة القاهرة، أو لا يكون مسئولاً إلا عن عنايته هو في حفظ ماله دون أن يلتزم عناية الرجل المعتاد أو لا يكون مسئولاً حتي عن تقصيره فخطوة من المسؤولية عنه إلا إذا كان غشاً أو خطأ جسيماً.

(الوسيط ٦-٢. مجلد للدكتور السهوري - ص ٥٤١ وما بعدها والمراجع السابقة)

٢- يلتزم المستعير بالمحافظة علي الشئ المعار، وقد وجد واضعوا التقنين الجديد أن هذا المذهب بالغ في الشدة علي المستعير، إذ أنه يلزم المستعير - الذي يمكن أن يكون عادة قليل العناية بما له هو - ليس فقط بالعناية المعتادة التي يبذلها متوسط الناس، بل أقصى ما يتصور من العناية وفي هذا إرهاب له قد يصل إلي حد التعجيز. ولذلك أخذوا في المادة ١/٦٤١ مدني بحل وسط يلزم المستعير كبير العناية بمثل ما يبذله في المحافظة علي ماله الشخصي، ويلزم المستعير متوسط العناية أو قليل العناية بما يبذله الرجل المعتاد من عناية، فيستفيد المعير بهذا النص إذا كانت عناية المستعير المعتادة فوق متوسط، ولا يضار إذا كانت تلك العناية دون المتوسط.

ويترتب علي هذا أن المستعير لا يكون مسئولاً عن هلاك الشيء المعار بغير تقصير منه. ومع ذلك جعله الشارع ضامناً لهلاك الشيء إذا نشأ الهلاك عن حادث مفاجئ أو قوة قاهرة، وكان في وسعه أن يتحاشاه بإستعمال شيء من ملكه الخاص، أو كان بين أن ينفذ شيئاً مملوكاً أو الشيء المعار فإختار أن ينفذ ما يملكه ويفهم من ذلك أن الشارع لا يكفي في حالة القوة القاهرة والحادث المفاجئ بإشتراط أقصى ما يبذله المستعير عادة من عناية في حفظ ماله بل يفرض عليه مقابل تبرع المعير أن يؤثر إنقاذ مال الغير علي إنقاذ مال نفسه. وحكم المادة المادة ٢/٦٤١ مدني جديد في قانوننا، وقد نقله الشارع عن المادة ١٨٨٢ من التقنين الفرنسي.

(العقود المسماة - للدكتور محمود جمال الدين زكي - ص ٢٤٢ و٢٤٣)

* * *

التزام المستعير بالرد

النص التشريعي (مادة ٦٤٢):

- (١) متى انتهت العارية وجب علي المستعير أن يرد الشئ الذي تسلمه بالحالة التي يكون عليها، وذلك دون إخلال بمسئوليته عن الهلاك أو التلف.
- (٢) ويجب رد الشئ في المكان الذي يكون المستعير قد تسلمه فيه ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك.

النصوص العربية المقابلة:

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

مادة ٦٤١ ليبي و ٦٠٨ سوري و ٨٦٠ عراقي و ٧٤٠ لبناني و ٨٤٤ مغربي و ٥١٦ سوداني و ١٠٦٩ تونسي.

الأعمال التحضيرية:

علي المستعير أن يرد الشئ عند إنتهاء العارية بالحالة التي يكون عليها في ذلك الوقت، غير أنه إذا ثبت أن ما يوجد في الشئ وقت وجوب رده من هلاك أو تلف يرجع إلي تقصير المستعير فيما يجب عليه من عناية طبقاً للمادة ٨٥٨، فإن المستعير يكون مسئولاً عن ذلك.

وقد أوجب المشرع في العارية أن يكون الرد في المكان الذي حصل فيه التسليم أولاً، ما لم يتفق علي غير ذلك. وهذا بخلاف ما نص عليه في عقد القرض، إذ أن محل القرض يغلب فيه أن يكون نقوداً أو أشياء مثلية تنتقل ملكيتها إلي المقترض ويرد مثلها. أما في العارية فيمكن أن يكون محلها عقاراً أو منقول كبير الكلفة في نقله، فلا يجبر المعير علي تسلمه في موطن المستعير، وإنما يكون الرد في المكان الذي حصل فيه التسليم. وهذا أيضاً باعتباره مطابقاً لنية الطرفين، فيجوز الإتفاق علي ما يخالفه.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤ ص ١٥٤٨)

رأي الفقه :

١- إلترام المستعير برد الشئ المعار تسري فيه القواعد العامة. فيجب عليه أن يرد الشئ ذاته، لا شيئاً غيره ولو كان أكبر قيمة، ويرد معه ملحقاته وتوابعه وزياداته، كما لو كان الشئ المعار ماشية فيردها مع نتائجها، ومصروفات الرد تكون عليه لأنه هو المدين بهذا الإلتزام.

ويرد الشئ المعار في الحالة التي يكون عليها وقت الرد، غير أنه إذا كان قد هلك أو تلف أو تعيب، لم تستطع أن يتخلص من المسؤولية عن ذلك إلا إذا أثبت أنه قد بذل العناية المطلوبة منه. أو أثبت أن الهلاك أو التلف أو التعيب كان بسبب أجنبي في غير القرضين المعروفين. أما إذا كان الشئ قد ضاع، فلأن الإلتزام بالرد إلترام بتحقيق غاية لا إلترام ببذل عناية بخلاف الإلتزام بالحفظ، وقد قررنا ذلك في الإيجار، فإن المستعير يكون مسئولاً عن الضياع إلا إذا أثبت السبب الأجنبي، ولا يكفي أن يثبت أنه بذل العناية المطلوبة.

ويكون الرد عند إنتهاء العارية، وقبل ذلك لا يجبر المستعير علي الرد.

ويقع الرد في المكان الذي تسلم فيه المستعير الشئ المعار، مالم يتفق علي غير ذلك (م ٢/٦٤٢ مدني). وكانت القواعد العامة تقضي بأن يكون الرد في موطن المدين بالإلتزام أي في موطن المستعير، كما هي الحال في عقد القرض حيث يلتزم المقترض برد القرض في موطنه. ولكن لوحظ أن العارية قد يكون محلها عقاراً أو منقولاً كبير الكلفه في نقله، فأوجب القانون علي المستعير أن يقوم بنقله إلي المكان الذي تسلمه فيه لرده إلي المعير في هذا المكان.

وللمعير أن يسترد الشيء المعار بدعوى العارية، وهي دعوى شخصية ترفع ضد المستعير وورثته ولا تتقادم إلا بخمس عشرة سنة، وله كذلك - إذا كان مالكا- أن يرفع دعوى الملكية، وهي دعوى عينية ترفع ضد المستعير وضد أي شخص يكون الشيء المعار في حيازته. ولا تسقط دعوى الملكية بالتقادم المسقط، ولكن يجوز أن تكسب ملكية الشيء المعار إذا إنتقل إلي حائز بالتقادم المكسب الطويل أو القصير. أما إذا بقي الشيء في يد المستعير أو ورثته، فالحيازة مشوبة أو القصير. أما إذا بقي الشيء في يد المستعير أو ورثته، فالحيازة مشوبة بالغموض، ومن ثم لا تؤدي إلي كسب الملكية إلا إذا غير الحائز نيته وبين في وضوح أنه يجوز الشيء كمالك، وإذا كان الشيء منقولاً وإنتقل إلي حائز حسن النية ملكه هذا بالحيازة.

وفي جميع الأحوال التي يفقد فيها المعير ملكية الشيء يجوز له الرجوع بالتعويض علي المستعير بدعوى العارية. وكذلك يكون المستعير مرتكباً لجريمة خيانة الأمانة إذا هو بدد الشيء العار، إذ العارية من العقود التي ترد فيها هذه الجريمة.

(الوسيط-٦-٢- مجلد للدكتور السنهوري -ص١٥٤٨ وما بعدها والمراجع السابقة)

٢- يلتزم المستعير أخيراً عند إنتهاء العارية برد الشيء الذي تسلمه بالحالة التي يكون عليها. غير انه إذا ثبت أن ما يوجد في الشيء وقت وجوب رده من هلاك أو تلف يرجع إلي تقصير المستعير فيما يجب عليه من عناية طبقاً للمادة ٦٤١ مدني، فإن المستعير يكون مسؤولاً عن ذلك.

ويجب رد الشيء في المكان الذي يكون المستعير قد تسلمه فيه ما لم يوجد إتفاق يقضي ذلك، وهذا بخلاف ما نص عليه في عقد القرض، إذ أن

محل يغلب أن يكون نقوداً أو أشياء مثلية تنتقل ملكيتها إلى المفترض ويرد مثلاً. أما في العارية فيمكن أن يكون محلها عقاراً أو منقولاً كبير الكلفة في نقله، فلا يجيز المعير علي تسلمه في موطن المستعير، وإنما يكون الرد في المكان الذي حصل فيه التسليم.

(العقود المسماة للدكتور محمود جمال زكي - ص ٢٤٣ و ٢٤٤)

* * *

إنهاء العارية

إنهاء العارية بانقضاء مدتها

النص التشريعي (مادة ٦٤٣) :

- (١) تنتهي العارية بانقضاء الأجل المتفق عليه، فإذا لم يعين لها أجل إنتهت باستعمال الشئ فيما أعير من أجله.
- (٢) فإن لم يكن هناك سبيل لتعيين مدة العارية، جاز للمعير أن يطلب إنهاءها في أي وقت.
- (٣) وفي كل حالة يجوز للمستعير ان يرد الشئ المعار قبل إنتهاء العارية، غير أنه إذا كان هذا الرد يضر المعير فلا يرغم علي قبوله.

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٦٤٢ لبيي و ٦٠٩ و ٨٦١ عراقي و ٧٤٠ لبناني و ٥٠٧ سوداني و ١٠٦٥ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

- ١- تنتهي العارية بإنقضاء مدتها، أو بإلغائها أو بموت المستعير.
- ٢- فإذا كانت لها مدة معينة، أو محددة بإستعمال معين، إنتهت العارية بإنقضاء تلك المدة أو بإنتهاء ذلك الإستعمال، اما إذا لم تحدد، ولم يمكن تحديدها بالإستعمال إعتبر العقد قابلا للإنتهاء بناء علي طلب المعير في أي وقت يشاء. وعلي كل حال دام العقد دائما في مصلحة المستعير، فهو يستطيع أن يتنازل عنه قبل إنتهاء مدته، فيجوز له ان يرد العارية في أي وقت، مالم يكن في ذلك إضرار بالمعير، فلا يجبر عليه.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - جزء ٤ ص ٦٨٧)

رأي الفقه :

١ - هناك فروض ثلاثة لإنقضاء الأجل :

(١) أن يكون للعارية أجل معين إتفق عليه المتعاقدان، كما إذا أعار شخص شخصاً آخر كتاباً أو سيارة لمدة أسبوع، فتنتهي العارية بإنقضاء الأسبوع، سواء انتهى المستعير من قراءة الكتاب أو تحقيق الغرض الذي إستعار من أجله السيارة أو لم ينته بعد.

(٢) ألا يكون المتعاقدان قد إتفقا علي أجل معين، ولكنهما إتفقا علي الغرض الذي أعير من أجله الشيء. فقد يتفقان علي إعارة السيارة لیسافر المستعير بها إلي بلد معين. اما الكتاب فالمفروض - عند عدم الإتفاق علي أجل معين - أن هناك إتفاقاً ضمناً علي أن يكون الغرض من العارية هو أن يقرأ المستعير الكتاب إلي آخره، ففي هذا الغرض تنتهي العارية بإنتهاء إستعمال الشيء فيما أعير من أجله. فتنتهي عارية السيارة برجوع المستعير من السفر في غير إبطاء لا مبرر له، وتنتهي عارية الكتاب بإتمام المستعير قراءته في وقت معقول.

(٣) ألا يتفق المتعاقدان لا علي أجل ولا علي غرض معين فإذا أعار شخص شخصاً آخر داراً ليسكنها دون أن يعين مدة أو غرضاً، ولم يكن هناك سبيل آخر لتعيين مدة تنتهي بإنقضائها العارية، فإن العارية في هذه الحالة تنتهي في أي وقت يريده المعير، بعد إمهال المستعير مدة معقولة للإخلاء، دون أن يتقيد المعير بالقواعد القانونية المقررة في الإيجار، ونري من ذلك أن العارية في الغرض الذي نحن بصدده لا تلزم المعير ولا تلزم المستعير، فيجوز لأي منهما إنهاؤها في أي وقت ولا يعترض علي ذلك

بأن إلزام كل من المتعاقدين معلق علي شرط إداري، فالشرط هنا فاسخ لا واقف.

(الوسيط ٦-٢. مجلد للدكتور السنهوري - ص ٥٥٢ وما بعدها والمراجع السابقة)

٢- الأصل أن تنتهي العارية في الوقت الذي يحدد الطرفان. فإن لم يحدده صراحة أو ضمنا كان للمعير إنهاؤها وقتما يشاء. علي الأجل في العارية ليس ملزما للمستعير، فله الحق في رد الشيء المعار قبل حلوله، أما المعير فليس له في القاعدة العامة هذا الحق وإن كان القانون قد خوله له إستثناء من تلك القاعدة، في بعض حالات خاصة، وتنتهي العارية في كل الأحوال، بموت المستعير لأن شخصة ملحوظ في عقدها.

تنتهي العارية بإنقضاء الأجل المتفق عليه، فإذا لم يعين لها أجل إنتهت بإستعمال الشيء فيما أعير من أجله. العارية عقد مستمر، مؤقت بمدة معينة أو مخصص بإستعمال محدد، ففي الحالة الأولى تنتهي العارية بإنقضاء المدة، وفي الحالة الثانية بإنتهاء الإستعمال المراد منها، كمن يعبر عربة للسفر بها إلي مكان ما، جواهر للظهور بها في حفل ما، فتنتهي العارية بوصول المستعير إلي ذلك المكان أو بخروجه من هذا الحفل. علي أنه إذا حددت العارية بإستعمال معين بوقت محدد فإنها تنتهي بإنتهاء الإستعمال الذي أعيرت له. ولو كان ذلك قبل حلول الأجل.

فإن لم يكن هناك سبيل لتعيين مدة العارية جاز للمعير أن يطلب إنهاءها في أي وقت، وعلي هذا النحو تنفرد إرادة المعير بإنهاء العارية. وفي كل حال يجوز للمستعير أن يرد الشيء المعيار قبل إنتهاء العارية، أي يجوز للمستعير أن يرد العارية قبل حلول الأجل المحدد لانتهائها. وحكمة ذلك واضحة لأن الأجل يكون في هذا العقد المستعير وحده، ومن

ثم يجوز له التنازل عنه علي أنه في أحوال نادرة قد لا يكون الأمر كذلك، ولهذا لا يرغم المعير علي قبول الرد قبل الميعاد إذا كان فيه إضراراً به.
(العقود المسماة - للدكتور محمود جمال زكي - ص ٢٤٤ و ٢٤٥)

من أحكام القضاء:

١- حدد المشرع في الفقرة الأولى من المادة ٦٤٣ من القانون المدني حالتين لإنهاء العارية الأولى أن يتفق المتعاقدان على أجل معين فلا تنتهي إلا بإنهاء ذلك الأجل، والثانية ألا يكون المتعاقدان قد اتفقا على أجل معين ولكنهما اتفقا على الغرض الذي أُعير من أجله الشيء فتنتهي العارية في هذه الحالة بإنهاء استعمال الشيء فيما أُعير من أجله، أما الفقرة الثانية من المادة سالفة الذكر فقد حدد المشرع مجال أعمالها بالألا تكون من الحالتين سالفتي الذكر فلا أجل محدد ولا غرض معين فتنتهي العارية في هذه الحالة في أي وقت يريده المُعير بعد إمهال المستعير لمدة معقولة لرد الشيء المعار.

(الطعن رقم ٢٤٤٩ - لسنة ٥٢ ق - تاريخ الجلسة ٢٤ / ٥ / ١٩٨٩)

* * *

الحالات التي يجوز فيها للمعير استرداد الشيء

النص التشريعي (مادة ٦٤٤) :

يجوز للمعير أن يطلب في أي وقت إنهاء العارية في الأحوال الآتية:

- (أ) إذا عرضت له حاجة عاجلة للشيء لم تكن متوقعة.
- (ب) إذا أساء المستعير استعمال الشيء أو قصر في الإحتياط الواجب المحافظة عليه.
- (ج) إذا أسر المستعير بعد انعقاد العارية أو كان معسراً قبل ذلك دون علم من الغير.

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٦٤٣ لبيي و ٦١٠ سوري و ٨٦٢ عراقي و ٧٤٢ لبناني و ٥١٨ سوداني و ١٠٦٧ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

بما أن المعير متبرع، فإذا عرضت له بعد العارية حاجة إلي الشيء المعار عاجله ولم تكن متوقعة وقت العقد، فله أن يطلب إلغاء العقد ويسترد العارية إن كان قد سلمها أو يمتنع عن تسليمها إن لم يكن قد فعل، وذلك لأنه أولي من المستعير بالإنقاع بماله، ويكون للقاضي في هذه الحالة تقدير كون حاجة المعير إلي الشيء المعار عاجلة وغير متوقعة (أنظر التقنين الفرنسي المادة ١٨٨٩، وتقنين كوبيك المادة ١٧٧٤، وعكس ذلك التقنين النمساوي المادة ٩٧٦)، فإذا وجد القاضي أن المعير مقصر في عقد العارية دون تبصر بحاجته إلي الشيء المعار، أو أن إلغاء العارية يلحق بالمستعير ضرراً يفوق ما يصيب المعير من الضرر، جاز له أن يرفض إلغاء العارية.

كذلك إذا أساء المستعير استعمال الشيء أو قصر في الإحتياط الواجب للمحافظة عليه، جاز للمعير ان يطلب إلغاء العارية جزاء إخلال المستعير بالتزاماته.

وإذا عسر المستعير بعد إنعقاد العارية، جاز كذلك للمعير أن يطلب إلغاء العقد، فيمتنع عن التسليم إن لم يكن قد فعل، ويسترد الشيء إن كان قد سلمه دون أن يعلم بالإعسار، وكذلك إذا كان الإعسار سابقا علي العقد ولم يعلم به المعير إلا بعد التسليم أما إن سلمه بعد العلم بالإعسار فلا يجوز له الإلغاء.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني - الجزء ٤ ص ٦٨٩ و ٦٩٠)

رأي الفقه :

١- تنتهي العارية بسقوط الأجل، وأسباب سقوط الأجل ثلاثة، واحد يرجع إلي المعير، وهو أن تعرض له حاجة للشيء المعار، واثنان يرجعان إلي المستعير وهما إعساره وموته.

(١) فقد تعرض للمعير حاجة عاجلة للشيء لم تكن متوقعة، فيجوز له عندئذ إنهاء العارية قبل إنقضاء أجلها وإسترداد الشيء المعار. ويشترط في الحاجة أن تكون عاجلة غير متوقعة، فإذا كان المعير يستطيع الإنتظار حتي ينقضي أجل العارية، أو كان يتوقع هذه الحاجة وقت إنعقاد العارية، ومع ذلك أقدم علي التعاقد لم يجز له إنهاء العارية قبل إنقضاء أجلها، بل لو كانت الحاجة عاجلة غير متوقعة، وكان المعير مقصرا في إبرام العارية دون تبصر بحاجته إلي الشيء المعار، أو كان إنهاء العارية يلحق المستعير ضررا يفوق ما يصيب المعير من ضرر، جاز للقاضي ان يرفض الحكم بإنهاء العارية.

(٢) وقد يعسر المستعير بعد إنعقاد العارية أو يكون معسرا قبل إنعقادها دون أن يعلم بذلك، فيجوز للمعير إنهاء العارية قبل إنقضاء أجلها، إذ يكون الأجل قد سقط بالإعسار، ويمتنع المعير عن تسليم الشئ المعار إن لم يكن قد فعل، ويسترده إن كان قد سلمه دون أن يعلم بالإعسار. أما إن سلمه بعد العلم بالإعسار، فلا يجوز له إنهاء العارية.

(٣) وتنتهي العارية إذا أساء المستعير إستعمال الشئ أو قصر في الإحتياط الواجب للمحافظة عليه (م ٦٤٤ مدني)

وهنا يتجلى في وضوح أن العارية عقد ملزم للجانبين، لأن الفسخ لا يرد إلا في العقود الملزمة للجانبين، بل إن العارية عقد ملزم للجانبين حتي لما كانت عقدا عينيا في التقنين المدني القديم. فإن إلتزام المستعير بإستعمال الشئ علي الوجه الواجب وبالمحافظة عليه، يقابله إلتزام المعير بترك المستعير ينفع بالشئ المعار طول مدة العارية، فإذا أخل المستعير بإلتزامه وأساء إستعمال الشئ أو قصر في الإحتياط الواجب للمحافظة عليه، كان للمعير أن يفسخ العقد، فيتحلل مع إلتزامه بترك المستعير ينفع بالشئ طول مدة العارية ويسترده قبل إنقضاء هذه المادة، وهذا التحليل يستقيم، بل هو ضروري، سواء إعتبرت العارية عقداً عينيا كما كانت في التقنين المدني القديم، أو إعتبرت عقدا رضائياً كما أصبحت في التقنين المدني الجديد.

(الوسيط ٢٠٦ للدكتور السنهوري ص ١٥٥٥ وما بعدها)

٢- نصت المادة ٦٤٤ مدني في عدة حالات يكون فيها للمعير أن يطلب في أي وقت إنهاء العارية، فلا يتقيد بالأجل المتفق عليها لإنتهائها:

أ- إذا عرضت له حاجة عاجلة للشئ لم تكن متوقعة. وتفسير هذا أن المعير متبرع، فإذا عرضت له حاجة عاجلة وغير متوقعة كان أولي من

المستعير بالإنقاع بما له. ويترتب علي ذلك جواز أن يمتنع عن تسليم الشئ المعار إذا لم يكن قد سلمه، ويكون للقاضي في هذه الحالة تقدير كون حاجة المعير إلي الشئ المعار عاجلة وغير متوقعة، فإذا وجد القاضي أن المعير مقصر في عقد العارية دون تبصر بحاجته إلي الشئ المعار، أو أن إلغاء العارية يلحق بالمستعير ضرراً يفوق ما يصيب المعير من ضرر جاز له أن يرفض إلغاء العارية، في هذه الحالة الأخيرة عندما يوازن بين ضرر يصب المعير، وضرر يصيب المستعير - في نظرنا - محل شك كبير.

ب- إذا أساء المستعير استعمال الشئ أو قصر في الإحتياط الواجب للمحافظة عليه، وإلغاء العارية في هذه الحالة تطبيق لمبدأ الفسخ إعفاء الشارع من ضرورة نطق القاضي به صوباً لحق من يتبرع بمنفعة ماله.

ج- إذا أعسر المستعير بعد إنعقاد العارية أو كان معسراً قبل ذلك دون علم من المعير. ومن العسير تفهم الحكم في هذا الإستثناء لأن ملكية الشئ المعار تبقى للمعير، فلا يضار هذا من إعسار المستعير.

(العقود المسماة - للدكتور محمود جمال الدين زكي - ص ٢٤٥ و ٢٤٦)

من أحكام القضاء:

١- إذ كان الراجح في مذهب الحنفية - وهو رأى الصاحبين وجمهور الفقهاء - أن تبرع الواقف بريع وقفه لازم وأن الموقوف عليه يستحق نصيبه منه على سبيل التبرع اللازم فلا يسوغ منعه أو صرفه إلى غيره إلا طبقاً لكتاب الوقف ويحق له المطالبة به إذا لم يؤده إليه الواقف أو ناظر الوقف، إلا أن المشرع لدى تقنينه أحكام الوقف بالقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٤٦ أخذ برأى الإمام أبو حنيفة القائم على عدم لزوم الوقف

باعتباره من قبيل التبرع غير اللازم شأنه في ذلك شأن الإعارة التي يجوز فيها رجوع المعير عن التبرع بمنفعة العارية في أي وقت شاء، فمنح الواقف بموجب المادة ١١ منه الحق في أن يرجع عن وقفه كله أو بعضه وأن يغير في مصارفه وشروطه فيما عدا وقف المسجد ولكنه لم يتعرض لحكم الوقف بعد موت الواقف ومن ثم بقي لازماً كما كان من قبل وفق الراجح في المذهب.

(الطعن رقم ١٠ - لسنة ٥٠ ق - تاريخ الجلسة ٢١ / ٤ / ١٩٨١)

٢- النص في المادة ٦٤٤ من القانون المدني على أنه: "يجوز للمعير أن يطلب في أي وقت إنهاء العارية في الأحوال الآتية: (أ) إذا عرضت له حاجة عاجلة للشيء لم تكن متوقعة....." يدل على أنه يجوز للمعير إذا جدت له بعد إبرام عقد العارية حاجة الشيء المعار أن يطلب إنهاء العارية قبل انقضاء أجلها بشرطين أولها أن تكون حاجته للشيء عاجلة والثاني ألا تكون متوقعة وقت انعقاد العارية، ويقع على المعير عبء إثبات كون الحاجة للشيء المعار عاجله وغير متوقعة.

(الطعن رقم ٢٢٤٥ - لسنة ٥٥ ق - تاريخ الجلسة ٢٣ / ٦ / ٢٠٠٣)

* * *

انتهاء العارية بموت المستعير

النص التشريعي (مادة ٦٤٥) :

تنتهي العارية بموت المستعير ما لم يوجد اتفاق يقضي بغيره.

النصوص العربية المقابلة :

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

مادة ٦٤٤ لبيي و ٦١١ سوري و ٨٦٢ عراقي و ٧٥٢ لبناني و ٥١٩

سوداني و ١٠٧٩ تونسي.

الأعمال التحضيرية :

لما كانت العارية تبرعا فالغالب فيها أن يكون لشخص المستعير إعتبار خاص عن المعير، فإذا مات المستعير تنتهي العارية، إلا إذا وجد اتفاق علي غير ذلك، ومتي إنتهت العارية بموت المستعير، فإن إلتزامات المستعير كالإلتزام برد العارية وغيره تبقي في تركته وتعتبر دينا عليه. أما موت المعير فلا ينهي العارية وتبقي في تركته إلتزاماته وحقوقه الناشئة عن العارية.

(مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني – الجزء ٤-ص ٦٩١)

رأي الفقه :

١- قد يموت المستعير قبل إنقضاء أجل العارية، فتنتهي العارية بموته، لأن شخصيته محل إعتبار في العقد، وقد قصر المعير أن يعيره هو فلا تنتقل العارية إلي ورثته، إلا إذا وجد اتفاق علي غير ذلك. والإلتزامات التي تكون قد نشأت في ذمة المستعير بسبب العارية، كالإلتزام بالرد والإلتزام بتعويض المعير إذا كان المستعير قد قصر في المحافظة علي

العارية أو في إستعمالها، تبقي في تركة المستعير يطالب المعير بها. أما موت المعير فلا ينهي العارية، وتنتقل حقوق المعير إلي ورثته، وكذلك تنتقل إلزاماته في حدود تركته.

(الوسيط ٦- للدكتور السهوري ص ٥٥٧ و ٥٥٨ وما بعدها)

٢- لم يتوقع الشارع- في التقنين القديم - أثر موت أحد العاقدين علي العارية إذا طرأ في أثائها ولعل مرج هذا الإغفال أن المادة ١٨٧٩ مدني فرنسي لم تجد لها حلا موفقا، حيث نصت علي أن الإلزامات التي تنشأ عن العارية تنتقل إلي ورثة كل من المعير والمستعير، ما لم تكن شخصية المستعير قد دفعت إلي إبرامها له وحده، فلا يمكن لورثته أن يستمروا في الإنتفاع بالشئ المعار وعيب هذا النص هو جعله أن الأصل في العارية ألا يكون للشخص للمستعير إعتباراً فيها، مع أن الواقع عكس ذلك، لهذا يكون الشارع المصري أكثر توفيقاً بنص في المادة ٦٤٥ مدني علي أن: " تنتهي العارية بموت المستعير ما لم يوجد إتفاق يقضي بغيره "، أما موت المعير فلا ينهي العارية، وتبقي في تركته إلزاماته وحقوقه الناشئة عنها.

(العقود المسماة - للدكتور جمال زكي ص ٢٤٦)

من أحكام القضاء:

١- إنهاء العارية قبل إنقضاء أجلها. شرطه. عبء الإثبات. وقوعه على عاتق المعير. م ١/٦٤٤ مدني.

النص في المادة ٦٤٤ من القانون المدني علي أنه " يجوز للمعير أن يطلب في أي وقت إنهاء العارية في الأحوال الآتية: (أ) إذا عرضت له حاجة عاجلة للشئ لم تكن متوقعة.... " يدل علي أنه يجوز للمعير إذا وجدت له بعد إبرام عقد العارية حاجة للشئ المعار أن يطلب إنهاء العارية

قبل إنقضاء أجلها بشرطين أولها أن تكون حاجته للشئ عاجلة والثاني ألا تكون متوقعة وقت إنعقاد العارية، ويقع على المعير عبء إثبات كون الحاجة للشئ المعار عاجلة وغير متوقعة.

(الطعن ٢٢٤٥ لسنة ٥٥ق - جلسة ٢٠٠٣/٦/٢٢ لم ينشر بعد)

* * *

obeikandi.com

فهرس المحتويات

obeikandi.com

الصفحة	الموضوع
٥	مقدمة.....
٧	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	أحكام القضاء.....
١١	التزام المستأجر بالمحافظة على ما يتسلمه
١١	النص التشريعي (مادة ٦١١).....
١١	النصوص العربية المقابلة.....
١١	الأعمال التحضيرية.....
١١	رأي الفقه.....
١٤	تجديد مدة العقد بالدورة الزراعية
١٤	النص التشريعي (مادة ٦١٢).....
١٤	النصوص العربية المقابلة.....
١٤	الأعمال التحضيرية.....
١٤	رأي الفقه.....
١٥	أحكام القضاء.....

الصفحة	الموضوع
١٩	التزام المستأجر بالاستغلال المألوف للأراضي
١٩	النص التشريعي (مادة ٦١٣)
١٩	النصوص العربية المقابلة
١٩	الأعمال التحضيرية
٢٠	رأي الفقه
٢٠	أحكام القضاء
٢٢	التزام المستأجر بصيانة الأرض والترع والطرق والمباني
٢٢	النص التشريعي (مادة ٦١٤)
٢٢	النصوص العربية المقابلة
٢٢	الأعمال التحضيرية
٢٣	رأي الفقه
٢٤	براءة ذمة المستأجر من الأجرة بعدم انتفاعه بالأرض
٢٤	النص التشريعي (مادة ٦١٥)
٢٤	النصوص العربية المقابلة
٢٤	الأعمال التحضيرية
٢٤	رأي الفقه
٢٧	براءة ذمة المستأجر من الأجهزة بهلاك الزرع
٢٧	النص التشريعي (مادة ٦١٦)
٢٧	النصوص العربية المقابلة

الصفحة	الموضوع
٢٧	الأعمال التحضيرية.....
٢٩	رأي الفقه.....
٣٢	أحكام القضاء.....
٣٤	بقاء المستأجر حتى نضج الغلة
٣٤	النص التشريعي (مادة ٦١٧).....
٣٤	النصوص العربية المقابلة.....
٣٤	الأعمال التحضيرية.....
٣٥	رأي الفقه.....
٣٧	المحافظة على الأرض لانتفاع المستأجر اللاحق
٣٧	النص التشريعي (مادة ٦١٨).....
٣٧	النصوص العربية المقابلة.....
٣٧	الأعمال التحضيرية.....
٣٨	رأي الفقه.....
٤٠	المزراعة
٤٠	محل الزراعة - طبيعة الزراعة
٤٠	النص التشريعي (مادة ٦١٩).....
٤٠	النصوص العربية المقابلة.....
٤٠	الأعمال التحضيرية.....
٤٠	رأي الفقه.....

الصفحة	الموضوع
٤٣	نطاق سريان أحكام الإيجار على المزارعه
٤٣	النص التشريعي (مادة ٦٢٠)
٤٣	النصوص العربية المقابلة
٤٣	الأعمال التحضيرية
٤٣	رأي الفقه
٤٦	أحكام القضاء
٤٨	مدة المزارعة
٤٨	النص التشريعي (مادة ٦٢١)
٤٨	النصوص العربية المقابلة
٤٨	الأعمال التحضيرية
٤٨	رأي الفقه
٤٩	أحكام القضاء
٥١	امتداد المزارعة للأدوات والمواشى الموجودة بالأرض
٥١	النص التشريعي (مادة ٦٢٢)
٥١	النصوص العربية المقابلة
٥١	الأعمال التحضيرية
٥١	رأي الفقه
٥٤	التزامات المؤجر فى المزارعة
٥٤	النص التشريعي (مادة ٦٢٣)

الصفحة	الموضوع
٥٤	النصوص العربية المقابلة.....
٥٤	الأعمال التحضيرية.....
٥٥	رأي الفقه.....
٥٨	أحكام القضاء.....
٥٩	توزيع الغلة بين المؤجر والمستأجر
٥٩	النص التشريعي (مادة ٦٢٤).....
٥٩	النصوص العربية المقابلة.....
٥٩	الأعمال التحضيرية.....
٥٩	رأي الفقه.....
٦١	أحكام القضاء.....
٦٢	حظر التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن
٦٢	النص التشريعي (مادة ٦٢٥).....
٦٢	النصوص العربية المقابلة.....
٦٢	الأعمال التحضيرية.....
٦٢	رأي الفقه.....
٦٤	أحكام القضاء.....
٦٥	لا تنقضي المزارعة بموت المؤجر
٦٥	النص التشريعي (مادة ٦٢٦).....
٦٥	النصوص العربية المقابلة.....

الصفحة	الموضوع
٦٥	الأعمال التحضيرية.....
٦٥	رأي الفقه.....
٦٧	التزامات المؤجر عند انقضاء المزارعة قبل مدتها
٦٧	النص التشريعي (مادة ٦٢٧).....
٦٧	النصوص العربية المقابلة.....
٦٧	الأعمال التحضيرية.....
٦٨	رأي الفقه.....
٦٩	أحكام القضاء.....
٧٢	إيجار الوقف
٧٢	النص التشريعي (مادة ٦٢٨).....
٧٢	النصوص العربية المقابلة.....
٧٢	الأعمال التحضيرية.....
٧٢	رأي الفقه.....
٧٣	أحكام القضاء.....
٧٥	ولاية قبض الأجرة
٧٥	النص التشريعي (مادة ٦٢٩).....
٧٥	النصوص العربية المقابلة.....
٧٥	الأعمال التحضيرية.....
٧٥	رأي الفقه.....

الصفحة	الموضوع
٧٧	نطاق ولاية ناظر الوقف فى الإيجار
٧٧	النص التشريعي (مادة ٦٣٠)
٧٧	النصوص العربية المقابلة
٧٧	الأعمال التحضيرية
٧٧	رأى الفقه
٧٨	أحكام القضاء
٨٠	الغبن الفاحش فى إيجار الوقف
٨٠	النص التشريعي (مادة ٦٣١)
٨٠	النصوص العربية المقابلة
٨٠	الأعمال التحضيرية
٨٠	رأى الفقه
٨١	أحكام القضاء
٨٤	تقدير أجر المثل فى إيجار الوقف
٨٤	النص التشريعي (مادة ٦٣٢)
٨٤	النصوص العربية المقابلة
٨٤	الأعمال التحضيرية
٨٤	رأى الفقه
٨٨	أحكام القضاء
٨٩	مدة إيجار الوقف ثلاث سنوات
٨٩	النص التشريعي (مادة ٦٣٣)

الصفحة	الموضوع
٨٩	النصوص العربية المقابلة.....
٨٩	الأعمال التحضيرية.....
٨٩	رأي الفقه.....
٩١	أحكام القضاء.....
٩٢	نطاق سريان أحكام إيجار الوقف
٩٢	النص التشريعي (مادة ٦٣٤).....
٩٢	النصوص العربية المقابلة.....
٩٢	الأعمال التحضيرية.....
٩٤	أحكام القضاء.....
٩٧	مبادئ النقص في إيجار الأراضي الزراعية.....
١٠٦	العارية
١٠٦	النص التشريعي (مادة ٦٣٥).....
١٠٦	النصوص العربية المقابلة.....
١٠٦	الأعمال التحضيرية.....
١٠٧	رأي الفقه.....
١١٠	أحكام القضاء.....
١١١	التزامات المعير
١١١	التزام المعير بالتسليم وعدم التعرض
١١١	النص التشريعي (مادة ٦٣٦).....

الصفحة	الموضوع
١١١	النصوص العربية المقابلة.....
١١١	الأعمال التحضيرية.....
١١١	رأي الفقه.....
١١٤	أحكام القضاء.....
١١٦	التزام المعير برد ما أنفقته المستعبر المصروفات النافعة
١١٦	النص التشريعي (مادة ٦٣٧).....
١١٦	النصوص العربية المقابلة.....
١١٦	الأعمال التحضيرية.....
١١٦	رأي الفقه.....
١١٨	ضمان الاستحقاق والعيوب الخفية
١١٨	النص التشريعي (مادة ٦٣٨).....
١١٨	النصوص العربية المقابلة.....
١١٨	الأعمال التحضيرية.....
١١٩	رأي الفقه.....
١٢١	إلتزامات المستعير
١٢١	النص التشريعي (مادة ٦٣٩).....
١٢١	النصوص العربية المقابلة.....
١٢١	الأعمال التحضيرية.....
١٢٢	رأي الفقه.....
١٢٤	أحكام القضاء.....

الصفحة	الموضوع
١٢٦	التزام المستعبر بنفقات الاستعمال
١٢٦	النص التشريعي (مادة ٦٤٠)
١٢٦	النصوص العربية المقابلة
١٢٦	الأعمال التحضيرية
١٢٧	رأي الفقه
١٢٩	الالتزام بالمحافظة على الشيء
١٢٩	النص التشريعي (مادة ٦٤١)
١٢٩	النصوص العربية المقابلة
١٢٩	الأعمال التحضيرية
١٣١	رأي الفقه
١٣٦	التزام المستعبر بالرد
١٣٦	النص التشريعي (مادة ٦٤٢)
١٣٦	النصوص العربية المقابلة
١٣٦	الأعمال التحضيرية
١٣٧	رأي الفقه
١٤٠	إنهاء العارية
١٤٠	انتهاء العارية بانقضاء مدتها
١٤٠	النص التشريعي (مادة ٦٤٣)
١٤٠	النصوص العربية المقابلة

الصفحة	الموضوع
١٤٠	الأعمال التحضيرية.....
١٤١	رأي الفقه.....
١٤٣	أحكام القضاء.....
١٤٤	الحالات التي يجوز فيها للمعير استرداد الشيء
١٤٤	النص التشريعي (مادة ٦٤٤).....
١٤٤	النصوص العربية المقابلة.....
١٤٤	الأعمال التحضيرية.....
١٤٥	رأي الفقه.....
١٤٧	أحكام القضاء.....
١٤٩	انتهاء العارية بموت المستعير
١٤٩	النص التشريعي (مادة ٦٤٥).....
١٤٩	النصوص العربية المقابلة.....
١٤٩	الأعمال التحضيرية.....
١٤٩	رأي الفقه.....
١٥٠	أحكام القضاء.....
١٥٣	فهرس المحتويات.....