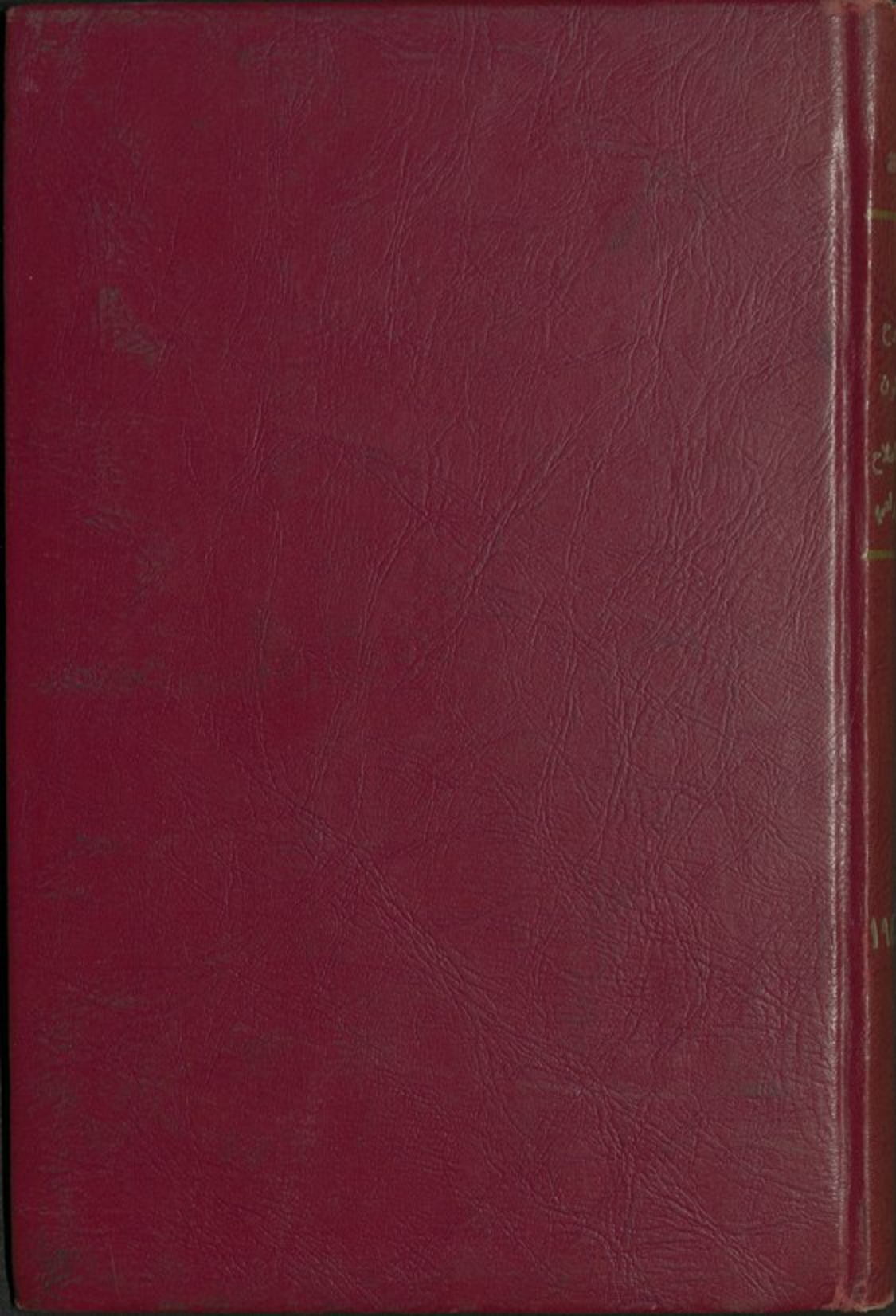




تجليد جامع الدفر
٢٢٩٧٧ تلفون

630.962:A65sA

عرفة ، محمد علي .

شرح قانون اصلاح الزراعي .

3 DEC 1970

630.962

~~10~~ Oct 70

A65sA

~~15~~ 66

~~57~~

JAFET LIB.

Jan 8 58

~~10 DEC 1977~~

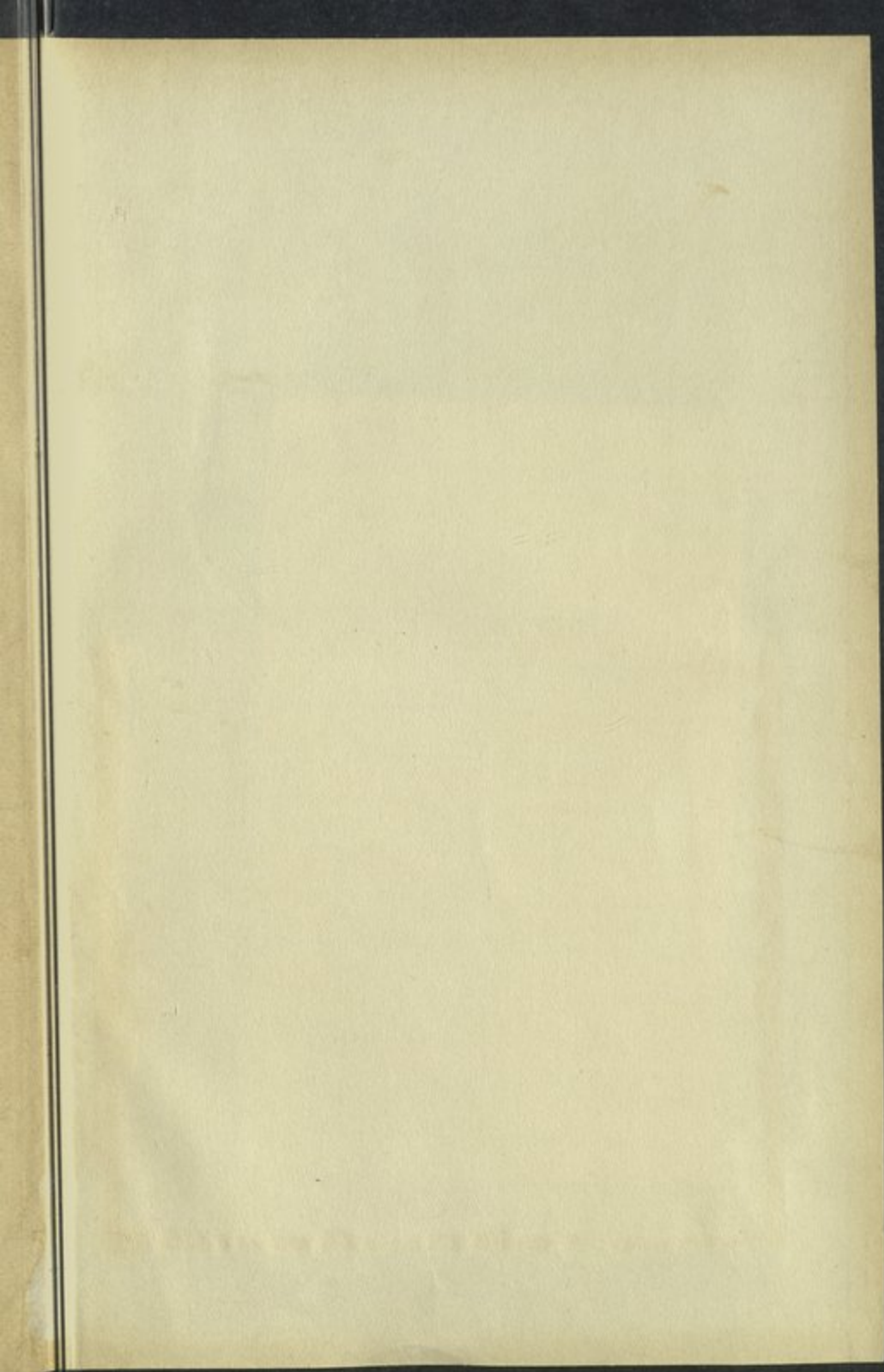
J. LIB

3 JAN 1984

~~15~~ 62

~~15~~ 64

52



630,962

A65A

C.1 دكتور محمد علي عرفه

أستاذ القانون المدني بجامعة فؤاد

عسام لدى محكمة النقض

شرح قانون الإصلاح الزراعي

وفقاً لما أدخل عليه من تعديلات وإضافات تشريعية حتى آخر أبريل سنة ١٩٥٣ ،
وعلى ضوء القرارات التفسيرية التي أصدرتها اللجنة العليا للإصلاح الزراعي

الطبعة الأولى

١٩٥٣

ملتزمة النشر والطبع

مكتبة النهضة المصرية
٩ شارع مدني باشا - القاهرة



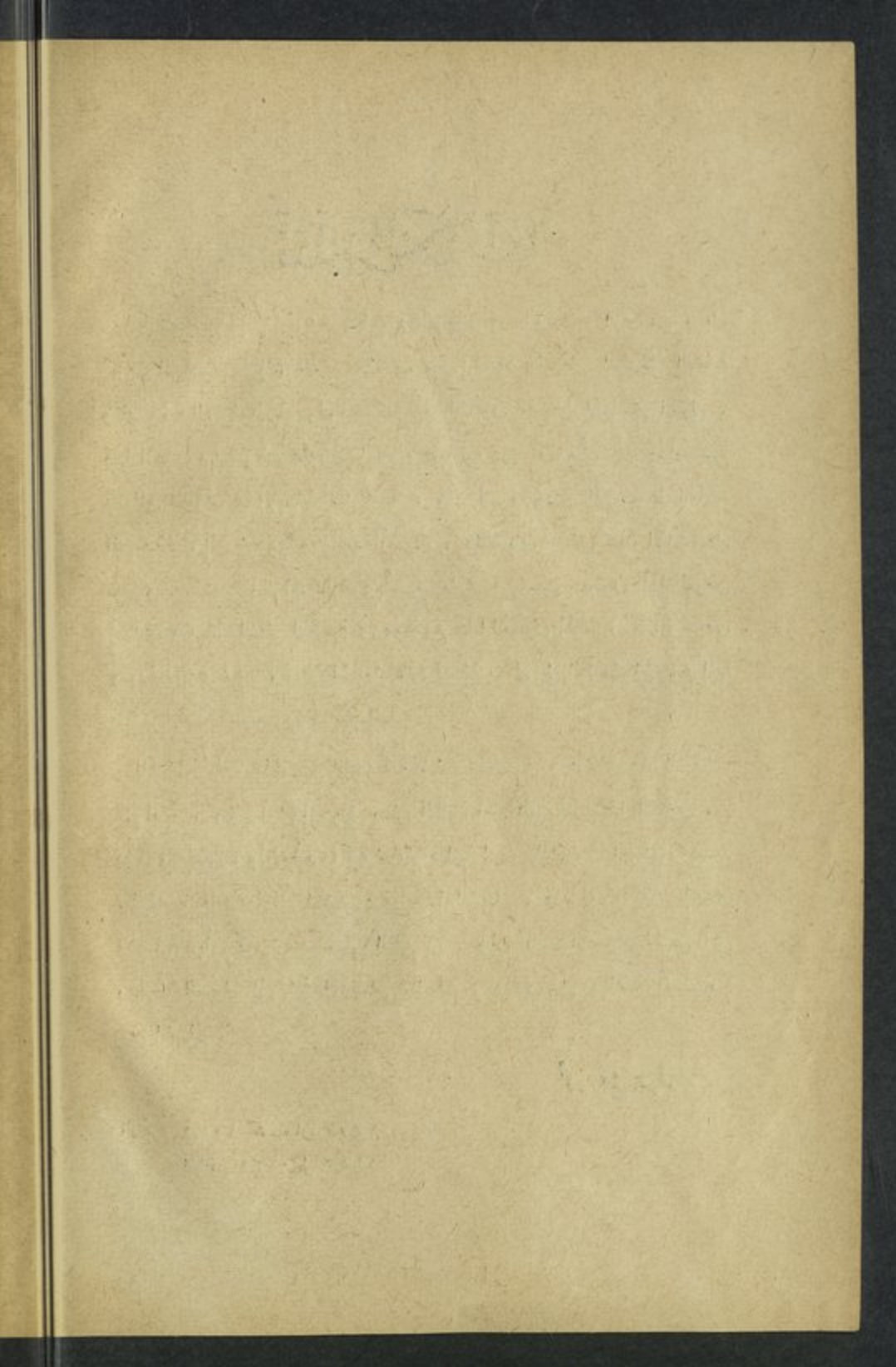
نقل الكتاب

لم تتجه نيتي إلى إخراج كتاب في شرح قانون الإصلاح الزراعى ، بل كانت النية متجهة إلى نشر بحث متابع الحلقات لعرض المشاكل العملية والقانونية التى تشور بدخول أحكام هذا القانون فى حيز التطبيق العملى . فلما انتهيت من عرض هذه المشاكل وبحثها تبين لى أن ما كتبتة يخرج عن النطاق المألوف فى الأبحاث من جهة ، وأن نشره يؤدى إلى تفويت الفائدة التى هدفت إلى تحقيقها من جهة أخرى . ذلك بأن تحقيق هذه الفائدة على خير وجه يقتضى إخراجها للناس بأسرع ما يمكن حتى يكون أداة لعرض إحدى وجهات النظر الفقهية فى موضوع هذا القانون الهام ، كما أن عرض وجهة نظرى تباعاً وفى فترات متباعدة قد لا يسهل على الباحث الرجوع إليها فتنتفى الحكمة المقصودة من تبيانها .

لذلك كله عدلت عن التجزئة وفضلت التجميع ، فكان هذا الكتاب المتواضع . وغاية أملى أن يلقي بعض الضوء أمام المهتمين بهذا القانون من قضاة ومحامين ، وأن يجدوا فيه حلولاً صائبة لبعض المشكلات التى تشور بصدد تطبيقه . فإن صادفنى التوفيق فى هذا السبيل ، فقد فزت إذن بإحدى الحسنيين بأن كنت عند حسن الظن بى . وإن كانت الأخرى خسبى أننى مهدت السبيل إلى الجدل العلمى السليم ، والعلم على المناقشة أثبت منه على التسليم ؟

محمد على عرفه

القاهرة فى ١٥ شعبان ١٣٧٢
الموافق ٢٩ أبريل ١٩٥٣



مقدمة

١ — منذ أن قام الجيش بحركته الموقفة في ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٢ ، متجاوباً فيها مع شعور الشعب ومحققاً بعض أمانيه في إصلاح ما فسد من أمور هذه الأمة ، عقد القائمون بالأمر عزمهم على المضي في سبيل الإصلاح قدماً في غير تلكؤ ولا تردد . فكان أهم ما استهدفوه من وجوه الإصلاح إلغاء الفوارق بين طبقات الشعب كما يعيدوا إلى النفوس الطمأنينة والأمن ، ونحمدوا مراحل الحق الذي بدأت تفور في الصدور بعد أن تفتحت أعين الناس على النظم الاجتماعية الحديثة من اشتراكية وشيوعية التي استغل دعاتها فورة القلق التي تستحوذ على النفوس البشرية في أعقاب الحروب العالمية لينشروا مذاهبهم ويبنوا في الطبقات الكادحة المحرومة مبادئهم وتعاليمهم .

وكان طبيعياً أن تكون الدعامة الأولى لمحاربة الدعاية الضارة والحيولة دون انتشارها أن يكون هدف الخطوة الأولى في سبيل الإصلاح إعادة النظر في نظام توزيع الملكية الزراعية بعد أن أصبح سوء توزيعها عندنا مضرب الأمثال على التفاوت الشاسع بين الثروات . هذا التفاوت الذي جعل دولة كعصر تعيش في القرن العشرين في ظل نظام يشبه إلى حد كبير نظام الإقطاع الذي كان سائداً في القرون الوسطى . ومما زاد من حدة هذا النظام وشدده من وطأته أن كبار الملاك الزراعيين عندنا ألفوا العيش بعقلية إقطاعية بحتة ، فبدأوا على محاربة كل قانون يرمي إلى إصلاح حال الطبقات الفقيرة ، وناهضوا كل تشريع يهدف إلى زيادة الضرائب حتى يعينوا الدولة على المضي في تنفيذ

مشروعاتها العامة التي تحارب بها الجهل والفقر والمرض ، واستبدت بهم
الأنانية إلى حد أنهم اعتبروا أن كل قرش يدخل في جيوبهم يجب أن يكون
وقفاً عليهم وعلى ذريتهم من بعدهم ، واستمروا العيش السهل في ظل البذخ
المتلف والثراء المجحف حتى استفحل الأمر وأصبح ينذر بالخطر .

لذلك كنا من أوائل الداعين إلى وجوب إعادة النظر في نظام توزيع
الملكية الزراعية عندنا ، وكانت أول فرصة سنحت لنا للتدبر في هذا
الموضوع الخطير عندما عهد إلينا بتدريس حق الملكية لطلبة السنة النهائية بفرع
كلية الحقوق بالإسكندرية ، وكان ذلك أثناء العام الدراسي ١٩٤٠-١٩٤١ ،
وكنت إذ ذاك أقابل بين نظام الملكية الفردية ونظام الملكية الجماعية ،
وأوازن بين حجج المدافعين عن كل من هذين النظامين ، وانهت من بحثي
إلى تفضيل نظام الملكية الفردية مقتنعاً بأن العيب لا يكمن في هذا النظام
نفسه وإنما في تطبيقه الذي أدى إلى سوء توزيع الملكيات بحيث ظهر الغنى
الفاحش إلى جانب الفقر المدقع ، واصطدم الثراء الواسع بالحرمان والفاقة ،
وأصبحنا نشاهد أناساً يموتون من التخمة وآخرين ينفقون من الجوع .

ثم وقع نظري على أول إحصاء رسمي لحالة الملكية العقارية في سنة ١٩٤٢ ،
وذلك عندما حصلت على نسخة من الخطاب الذي ألقاه وزير المالية إذ ذاك
في مجلس النواب بمناسبة تقديم ميزانية ذاك العام . فراعني ما سجله هذا
الإحصاء من أن ٦١ شخصاً يملكون ٣٠٩,٦٩٥ فداناً ، أى أن متوسط
ما يملكه الفرد الواحد منهم ٥٠٧٧ فداناً ، بينما لا يملك ١,٧٧٩,٧٨٠ شخصاً
إلا ٧٢٤,٦٤٢ فداناً ، أى متوسط ما يملكه الفرد منهم لا يبلغ نصف فدان
واحد .

فإذا لاحظنا أن جملة عدد الملاك الزراعيين بلغ في هذا الإحصاء ٢,٥٢٣,١١٠، وأن الذين يملكون منهم ٥٠ فداناً فأقل عددهم ٢,٥١١,١١٠، بينما الذين يملكون أكثر من ٥٠ فداناً لا يزيدون عن ١٢,١٠٠، لتبين لنا بوضوح مدى الحشف والظلم في توزيع الملكية الزراعية، ولوضح لنا أيضاً أن هذا هو بيت الداء.

وبالرغم من أن الأرقام المتقدمة طراً عليها بعض التعديل، كما يتضح من الإحصاء الذي تضمنته المذكرة الإيضاحية لمشروع الإصلاح الزراعي^(١)، إلا أن ذلك لم يؤثر مطلقاً في الحقيقة الواقعة وهي أن «توزيع الثروة في الريف المصرى توزيع يتنافى مع معايير العدالة أياً كانت»، وأن تعديل نظام ملكية الأرض الزراعية ضرورة تحتّمها مبررات اجتماعية هامة ومبررات أخرى اقتصادية لا تقل عنها أهمية.

٢ — على أننا لانهدف بهذا البحث إلى التعرض لأى من الناحيتين الاجتماعية أو الاقتصادية لقانون الإصلاح الزراعى الصادر بالمرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢^(٢)، وإنما نهدف بهذا البحث إلى عرض هذا التشريع من الناحية القانونية، أى إلى تفسير نصوصه وشرح أحكامه.

وكنا نود أن نقدم هذا البحث إلى من يهمهم هذا القانون بعد العمل به بوقت يسير، ولكن على الرغم من نفاذ هذا القانون من لدن نشره بالجريدة

(١) نشرت هذه المذكرة بمجلة المحاماة السنة الثالثة والثلاثون من ٦٥ — ٧١.

(٢) راجع المرسوم بقانون المذكور بالوقائع المصرية العدد ١٣١ مكرر الصادر فى ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢، وبمجلة المحاماة ٣٣ العدد الأول من ٥٨ وما بعدها. وبمجلة التشريع والقضاء ٤ عدد ١٩ من ٣١٧ وما بعدها.

الرسمية ، أى من ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، إلا أننا لم نتمكن من تحقيق غايتنا إلا فى هذا الوقت المتأخر . وما ذلك إلا لكثرة التشريعات المتلاحقة التى تناولت نصوص هذا التشريع بالتغيير والتبديل والتعديل ، هذا فضلاً عن التفسيرات المتتابعة التى تصدر عن اللجنة العليا التى عهد إليها القانون بمهمة الإشراف على عمليات الاستيلاء والتوزيع ، ثم عهد إليها المشرع بمهمة تفسير أحكام هذا القانون ، وجعل قراراتها فى هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً ، وذلك بالمرسوم بقانون رقم ٣٦٤ لسنة ١٩٥٢^(١) ، ومنذ هذا التاريخ نشطت تلك اللجنة فى استعمال حقها نشاطاً ملحوظاً ، مما جعل الباحث فى هذا القانون لا يكاد يقف هنيهة لتركيز تفكيره فيه والتقاط أنفاسه من طول ما جرى وراء هذه التعديلات والإضافات المتلاحقة حتى يفاجأ بما يقطع عليه تفكيره ويدفعه إلى الجرى من جديد .

وقد فوجئنا عند البدء بكتابة هذه السطور بتشريع جديد نشرته إحدى الصحف اليومية متضمناً تعديلات هامة لنصوص القانون الأصلى بالحذف أو الإضافة أو التغيير ، بحيث يمكن القول دون مبالغة أن نصوص التشريع الأصلى أصبحت لا يعتد بها وحدها فى استنباط أحكامه واستخلاص الآثار والنتائج القانونية التى يقتضيها تطبيقها .

وهذا بيان الخط التشريعى لسير هذا القانون الهام . فقد صدر التشريع الأساسى بالمرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بتاريخ ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وقبل أن يحف مداده صدر المرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ بتاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ معدلاً لبعض أحكامه ومضيفاً إليها حكماً وقتياً .

(١) نشر بالوقائع المصرية العدد ١٤٧ مكرر فى ٣ نوفمبر سنة ١٩٥٣ .

وفي ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٥٢ صدر مرسوم بتشكيل اللجان الفرعية وبيان إجراءات الاستيلاء وتقدير قيمة المنشآت وغيرها . ثم تبعه المرسوم بقانون رقم ٢٦٤ لسنة ١٩٥٢ الذى صدر فى ٣ نوفمبر سنة ١٩٥٢ بإضافة مادة جديدة تخول اللجنة العليا سلطة التفسير التشريعى . وفى ٤ ديسمبر سنة ١٩٥٢ صدر مرسوم بقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ متضمناً بعض التعديلات الهامة . ولعل خاتمة المطاف هو القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ الصادر فى ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ الذى تناول بالتعديل والإضافة كثيراً من النصوص الأساسية لقانون الإصلاح الزراعى^(١) .

فإذا أضفنا إلى هذه التشريعات جميعاً التفسيرات التشريعية والعادية التى أقرتها اللجنة العليا للإصلاح الزراعى ، والمنشورات التى أذاعتها وزارة العدل على مكاتب الشهر العقارى ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها والمكاتب الهندسية متضمنة التعليمات التى يجب اتباعها فى شأن ما يعرض لها من مسائل متصلة بتنفيذ أحكام قانون الإصلاح الزراعى ، وأضفنا إلى ذلك كله التشريعات الأخرى المتصلة بهذا القانون^(٢) ، لتبين لنا دقة مهمة الباحث فى هذا القانون ، ومدى ما يلقاه من عنق فى سبيل الإلمام بأصوله وبيان أحكامه .

٤ — **خطة البحث** : نرى بعد هذه المقدمة أن نقسم البحث فى قانون

الإصلاح الزراعى إلى فصول ثلاثة نعرض لها بالترتيب الآتى :

(١) صدر بعد كتابة ما تقدم قانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ فى ١٩ مارس سنة ١٩٥٣ ونشر بالعدد ٢٤ مكرر من الجريدة الرسمية فى نفس اليوم ، يتضمن تعديل المادة ١٢ من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعى ، وبضيف إليه مادة جديدة برقم ١٣ مكرر .

(٢) مثال ذلك المرسوم بقانون رقم ٣٥٠ لسنة ١٩٥٢ فى شأن إصدار قرض لأداء ثمن الأراضى المستولى عليها .

الفصل الأول : تحديد الملكية الزراعية .

الفصل الثاني : توزيع الفائض .

الفصل الثالث : تنظيم العلاقة بين ملاك الأراضى الزراعية ومستأجريها .

الفصل الأول

تحديد الملكية الزراعية

• — يتضمن هذا الفصل شرح أحكام المواد السبع الأولى من قانون الإصلاح الزراعي ، إذ نصت المادة الأولى من هذا القانون على مبدأ التحديد ، ثم ذكرت المواد التالية سلسلة الاستثناءات التي ترد على هذا المبدأ ، وما يستحق من تعويض لمن يملكون أكثر من النصاب القانوني وكيفية أداء هذا التعويض .

المبحث الأول

الحد الأقصى للملكية الزراعية

٦ — نصت المادة الأولى من قانون الإصلاح الزراعي على ما يأتي :
« لا يجوز لأي شخص أن يمتلك من الأراضي الزراعية أكثر من مائتي فدان ، وكل عقد يترتب عليه مخالفة هذا الحكم يعتبر باطلا ولا يجوز تسجيله » .

وظاهر أن حكم هذا النص لا ينصرف إلى المستقبل فحسب ، بمعنى أنه يمنع الملاك الحاليين الذين يملكون النصاب القانوني في تاريخ العمل به من أن يضيفوا إلى ملكيتهم الحالية ، بل إنه يحكم ما للقانون من أثر مباشر ، وبحكم تعلق قانون الإصلاح الزراعي بالنظام العام ، يؤدي بالضرورة إلى تجريد من جاوز النصاب من الملاك الحاليين من القدر الزائد عن مائتي فدان

ومصادرة هذه الزيادة لحساب الأغراض التي توخاها المشرع بإصدار هذا القانون .

لذلك تعتبر الفقرة الأولى من المادة الثالثة مكملة للمادة الأولى ، ومن ثم كان الأفضل من حيث فن الصياغة التشريعية أن تندمج في المادة الأولى كفقرة ثانية ، إذ أن هذه المادة تضمنت حكم تطبيق القانون في المستقبل بالنص على بطلان العقود التي يترتب عليها مخالفة حكم التحديد ، فكان حتماً أن تتضمن أيضاً حكم سريان القانون على الماضي وهو الاستيلاء على ما يجاوز مائتي الفدان من ملكية الملاك الحاليين .

وهذا الحكم هو الذي تضمنته المادة الثالثة إذ نصت في فقرتها الأولى على أن : « تستولى الحكومة في خلال الخمس السنوات التالية لتاريخ العمل بهذا القانون على ملكية ما يجاوز مائتي الفدان التي يستبقها المالك لنفسه ... » .

٧ — وإذا نظرنا إلى الإحصاء الأخير الذي تضمنته المذكرة الإيضاحية للقانون ، لتبين لنا أن الملاك الذين تمتد عملية الاستيلاء إلى أملاكهم عددهم ٢١١٥ مالكا ، وهذا العدد القليل يملك ١,٢٠٨,٤٩٣ فدانا ، أي ما يوازي ١٩٪ من مجموع مساحة الأرض المزروعة . فإذا استبقينا لكل مالك من هؤلاء القدر الذي صرح له القانون باستبقائه لنفسه ولأولاده ، وهو — كما سنرى — ثلاثمائة فدان ، لظهر لنا بعملية حسابية بسيطة أن الفائض الذي سيجرى توزيعه على صغار الزراع يبلغ ٥٧٣٨٩٩٣ فدانا . فإذا لاحظنا أن مجموع الملاك الذين يملك كل منهم أقل من نصف فدان هو ١,٤٥٩,١٦٧ ، لوضح لنا أن خيارات التوزيع لا يمكن أن تعم الجميع ، وخاصة إذا علمنا أن الوحدة الصغرى للتوزيع هي فدانين .

ومن ثم يجب أن يكون مفهوماً أن النعمة الكبرى لهذا التشريع ليست في التوزيع بقدر ما هي في إلغاء الفوارق بين الطبقات . وهذا المعنى هو الذي حرصت المذكرة الإيضاحية للقانون على إبرازه في جلاء ووضوح حيث قالت :

« وقد حان الوقت أخيراً لتنفيذ الإصلاح في مصر كأساس لإعادة بنیان المجتمع المصرى على أسس جديدة توفر لكل فرد من جمهرة الشعب حياة تحوطها الحرية والكرامة وتقضى على البون الشاسع بين الملاك والفوارق العميقة بين الطبقات وتزيل سبباً هاماً من أسباب القلق الاجتماعى والاضطراب السياسى » .

٨ — تكييف حق المالك لما يجاوز النصاب على الفرد الزائد عن

مائتى فدان قبل الاستيلاء عليه : قضت المادة الثالثة بأن تستولى الحكومة على ملكية ما يجاوز مائتى الفدان في خلال الخمس السنوات التالية لتاريخ العمل بهذا القانون ، على ألا يقل المستولى عليه كل سنة عن خمس مجموع الأراضى الواجب الاستيلاء عليها .

ومقتضى ذلك أن الاستيلاء على ما يجاوز النصاب القانونى لن يتم دفعة واحدة ، بل إنه سيتم على خمس دفعات ، ويبدأ الاستيلاء على أكبر الملكيات الزراعية ، أى أن بعض الأراضى الزائدة عن النصاب سوف تبقى في حيازة ملاكها الحاليين مدداً تراوح بين سنة وأربع سنوات . وقد تساءل البعض عن طبيعة حق المالك على هذه الأراضى الداخلة في نطاق الاستيلاء . أیظل معتبراً مالكا لهذه الأراضى حتى تمام الاستيلاء عليها ؟ أم أن ملكيتها انتقلت

إلى الحكومة بحكم القانون فينقلب المالك الأصلي حائزاً عرضياً بوصفه مستأجراً لها أو حارساً عليها في الفترة التي تمضي بين صدور القانون وتعمام الاستيلاء ؟ .

ولعل ما دعا إلى هذا التساؤل هو أن المادة ١٣ من مشروع القانون الذي نشرته الصحف اليومية في حينه كانت تتضمن فقرة ثانية نصها كالآتي :

« وتبقى الأرض المستولى عليها تحت يد مالكيها الأصلي إلى أن يتم توزيعها وتعتبر من تاريخ العمل بهذا القانون مؤجرة له من الحكومة بقيمتها الإيجارية المحددة وفقاً للمادة ٣ ويجوز للمالك الأصلي تأجيرها بما لا يتجاوز ثمانية أمثال الضريبة الأصلية المقررة عليها بالاستثناء من حكم المادة ٣٣ » .

على أن هذه الفقرة حذفت برمتها من القانون ، واستبدلت بها المادة ٢٥ التي تنص على أنه : « ابتداء من أول يناير سنة ١٩٥٣ تفرض ضريبة إضافية على ما يزيد على مائتي فدان بنسبة خمسة أمثال الضريبة الأصلية » .

وهذا النص الأخير قاطع لكل شك في أن ملكية ما يزيد على مائتي فدان تبقى للمالك الأصلي حتى تمام الاستيلاء ، وإلا لما أمكن تكليفه بدفع الضريبة الإضافية إذ أن عبء الضريبة العقارية يقع على المالك لا على المستأجر .

هذا فضلاً عن أن سائر نصوص القانون تدل دلالة قاطعة على تأييد هذا الرأي ، إذ تكلمت الفقرة الثانية من المادة الثالثة عن مصير الزراعة وثمار الأشجار القائمة على الأرض في السنة الزراعية التي يتم خلالها الاستيلاء ، فقالت إنها تبقى للمالك .

وأيدت المادة ٤ هذا النظر بقولها : « يجوز مع ذلك للمالك خلال خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتصرف بنقل ملكية ما لم يستول عليه من أطيانه الزراعية الزائدة على مائتي فدان » .

فما من شك إذن في أن الملكية تبقى للمالك حتى تمام الاستيلاء بدليل تكليفه بدفع الضريبة الإضافية ، وتعليكه للزراعة وثمار الأشجار القائمة على الأرض حتى نهاية السنة الزراعية التي يتم خلالها الاستيلاء ، وتخويله حق التصرف بنقل ما لم يستول عليه من أطيانه وفقاً للشروط المقررة بالمادة الرابعة . إلا أن هذه الملكية ليست مطلقة من كل قيد ، بل مقيدة بقيود اقتضتها طبيعة كونها ملكية مؤقتة مصيرها الحتمى الزوال . وقد وردت هذه القيود بالمادتين الثالثة والرابعة من القانون بالتفصيل الآتى بيانه .

٩ - **قيود الملكية التي وردت بالمادة ٣ من القانون** : تضمنت هذه المادة قيوداً ثلاثة ترد على ملكية المالك للقدر الزائد على مائتي فدان في الفترة السابقة على الاستيلاء ، وهذه القيود هي :

١٠ - (١) **تصرفات المالك التي لم يثبت تاريخها قبل ٢٣ يولييه**

سنة ١٩٥٢ : لا يعتد في تطبيق أحكام هذا القانون بتصرفات المالك التي لم يثبت تاريخها قبل ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٢ . وعلة هذا القيد أنه منذ قامت حركة الجيش عرف أن من أهم أهدافها تحديد الملكية الزراعية ، حتى لا يعمد أصحاب الملكيات الكبيرة إلى التخلص من أملاكهم بالتصرف فيها قبل أن يدرკهم الاستيلاء ، رأى المشرع أن يضع حداً لهذا التهريب بالنص المتقدم ، على أن المشرع لم يجعل حكم هذه التصرفات البطلان تأسيساً على كونها

مشوبة بالغش نحو القانون ، إذ أن القانون لم يكن قد صدر بعد ، فلا يتأتى القول بالتحايل على أحكامه قبل صدوره . لذلك جعل المشرع الجزاء عدم الاعتداد بهذه التصرفات ، أى عدم سريانها (inopposabilité) في مواجهة الحكومة عند الاستيلاء . وإنه وإن كانت النتيجة العملية واحدة بالنسبة إلى الحكومة إذ أنها على كلا الفرضين يكون من حقها تجاهل هذه التصرفات واعتبارها كأن لم تكن ، إلا أن جزاء عدم السريان الذى قرره القانون أفضل من وجهة التكييف القانونى السليم .

كما أن هذا الجزاء أفضل بالنسبة إلى من تعاقد مع المالك بتصرف لا يعتد به ، فيكون للمتصرف إليه أن يرجع على المالك بدعوى سندها العقد القائم بينهما . فإذا كان التصرف بيعاً جاز للمشتري أن يرجع على البائع بدعوى ضمان الاستحقاق ، وأن يوجه إليه فى صحيفتها الطلبات المنصوص عليها بالمادة ٤٤٣ من القانون المدنى . وإذا كان التصرف رهناً اعتبر الإستيلاء بمثابة هلاك العين بسبب أجنبي ، فيكون المدين مخيراً بين أن يقدم تأميناً كافياً أو أن يوفى الدين فوراً قبل حلول الأجل ، وفقاً للشروط الواردة بالفقرة الثانية من المادة ١٠٤٨ من القانون المدنى .

لكن لا يجوز القول بانتقال الرهن بمرتبته إلى مبلغ التعويض الذى يستحقه المالك وفقاً لنص المادة الخامسة من القانون ، إذ أن ذلك القول مؤداه أن يتمسك الدائن الرهن بتطبيق حكم من أحكام قانون الإصلاح الزراعى ، هو حكم المادة السابعة منه ، وهذا مخالف لما قضى به القانون نفسه من أنه لا يعتد بمثل هذا التصرف فى تطبيق أحكام هذا القانون .

وبلاحظ أن لفظ التصرفات الوارد بهذه الفقرة من العموم بحيث يشمل

جميع التصرفات ، ومن بينها المقايضة ، إذ تسرى على المقايضة أحكام البيع فيعتبر أن كلا من المتقايضين قد باع الآخر أرضه واشترى من الآخر الأرض التي يملكها ، فهي إذن تصرف لا يعتد به إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل يوم ٢٣ يولية سنة ١٩٥٢ .

على أن اللجنة العليا لتنفيذ قانون الإصلاح الزراعي قررت بجلستها المنعقدة في يوم ٢١ ديسمبر سنة ١٩٥٢ أنه إذا كانت المقايضة التي تمت في تاريخ لاحق على ٢٣ يولية سنة ١٩٥٢ أو غير الثابتة التاريخ ، في مصلحة التوزيع ، فتطبق المادة الثامنة من القانون التي تقضي بحصر المساحات المستولى عليها في كل قرية ، وتجزئ عند الضرورة القصوى لجميع هذه المساحات عن طريق الاستيلاء على الأراضي التي تتخللها مع تعويض أصحاب هذه الأراضي بأراض أخرى .

ومقتضى ذلك أن المقايضة تكون صحيحة إذ أدت الغرض الذي توخاه المشرع بنص المادة الثامنة ، بأن كان للتصرف قد بادل بقطعة متطرفة من ملكه قطعة أخرى مملوكة لغيره ولكنها تتخلل أرضه . وفيما عدا هذا الفرض يسرى على المقايضة ما يسرى على غيرها من التصرفات .

ويلاحظ أخيراً أنه يكفي لنفاذ تصرفات المالك أن تكون ثابتة التاريخ قبل ٢٣ يولية سنة ١٩٥٢ ، فلا يلزم للاعتداد بها في تطبيق أحكام هذا القانون أن تكون مسجلة أو مقيدة قبل هذا التاريخ . ومقتضى ذلك أنه لا يجوز لمصلحة الشهر العقاري أن تمتنع عن تسجيل بيع أو تقييد رهن ثابت التاريخ قبل ٢٣ يولية سنة ١٩٥٢ ، ولو ثبت لديها أن هذا التصرف صادر من مالك يملك من الأراضي الزراعية أكثر من مائتي فدان .

١١ - (ب) تصرفات المالك إلى فروعه وزوجه وأزواج فروعه:

قررت المادة الثالثة من القانون عدم الاعتداد بهذه التصرفات إذا لم تكن ثابتة التاريخ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . وعملت المذكرة الإيضاحية هذا القيد على حق المالك في التصرف في ملكه وأعماله بأثر رجعي على هذا النحو الذي لا نعرف له مثيلاً في التشريعات المنظمة للمعاملات ، نقول علفت المذكرة ذلك بقولها إن سنة ١٩٤٤ التي اتخذ القانون بدايتها أساساً لعدم الاعتداد بهذه التصرفات ، « هي السنة التي تقرر فيها رسم الأيلولة على التركات وذلك لأن بعض الملاك لجأوا إلى التصرف في أملاكهم تصرفاً صورياً بقصد التهرب من هذا الرسم » .

على أن هذا القول لا يخفف — في نظرنا — من حدة هذا الحكم التشريعي ، وخاصة إذا علمنا أن المشرع قد نبه من قبل إلى مثل هذه المحاولات الصورية للتهرب من ضريبة التركات ، فأصدر القانون رقم ٢١٧ لسنة ١٩٥١ الذي قضى بأنه لا يعتد في تقرير رسم الأيلولة على التركات بالتصرفات الصادرة من المورث إلى ورثته إذا توفي المتصرف قبل مضي خمس سنوات على هذه التصرفات ، وهذا في نظرنا هو العلاج التشريعي السليم .

وقد اتصلنا في شأن هذا النص بالمسؤولين وأبدينا لهم وجهة نظرنا فيه ، وما يترتب على تطبيقه من قلقلة للمعاملات وإضرار بحقوق الغير التي تلقوها من الأشخاص المذكورين بالنص في وقت لم يتوهموا فيه مطلقاً أن هذه التصرفات ستكون في يوم من الأيام عرضة للمساس بها . وقد يتسلسل انتقال الملكية خلال هذه الحقبة الطويلة من الزمان ، فيكون وقع المفاجأة أعمق

أرأ وأشد خطراً على المعاملات . ولا نظن أن هذه المعاني جالت بذهن
المشرع عند وضع هذا النص .

ويلوح أن المسئولين قد استجابوا لوجهة نظرنا ، فقد تضمن القانون
الصادر في ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ تعديل هذا النص بما يضمن حقوق الغير
إذ عدلت هذه الفقرة على النحو الآتي :

« بتصرفات المالك إلى فروعه وزوجه وأزواج فروعه ولا بتصرفات
هؤلاء إلى فروعهم وأزواجهم وأزواج فروعهم وإن نزلوا — متى كانت
تلك التصرفات غير ثابتة التاريخ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وذلك دون
إضرار بحقوق الغير التي تلقوها عن المذكورين بتصرفات ثابتة التاريخ قبل
يوم ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٢ » .

وبذلك أصبحت حقوق الغير التي تلقوها عن المذكورين مكفولة بنص
القانون متى كانت ثابتة التاريخ قبل ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٢ ، سواء أكانت
هذه الحقوق متضمنة نقل الملكية ذاتها ، أم تقرير حق عيني آخر كارتفاع
أو رهن أو اختصاص أو امتياز . ويكفي أن تكون التصرفات التي تقرر
بمقتضاها هذه الحقوق ثابتة التاريخ قبل ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٢ لتكون مكفولة
الأثر ، بمعنى أنه لا يجوز لمكاتب الشهر العقاري أن تمتنع عن تسجيلها
أو قيدها . وبما أن القانون الجديد نص فيه على سريان نصوصه بأثر يرجع
إلى تاريخ صدور قانون الإصلاح الزراعي ، فإنه يصبح من حق أولئك الذين
يستفيدون من هذا التعديل أن يتقدموا بطلبات جديدة لشهر عقودهم ، إذا
كانوا قد فعلوا ذلك من قبل ورفضت طلباتهم إعمالاً للنص القديم .

وبلاحظ من ناحية أخرى أن النص الجديد قد توسع في الحظر ، فلم يقف عند حد عدم الاعتماد بالتصرفات الأصلية إلى الأشخاص المذكورين ، بل ذهب إلى حد عدم الاعتماد بتصرفات هؤلاء إلى فروعهم أو أزواجهم وأزواج فروعهم .

فإذا فرضنا مثلاً أن الوالد كان قد تصرف في سنة ١٩٤٤ إلى ولده ، ثم تصرف الولد في سنة ١٩٥٠ إلى ولده أيضاً ، فلا يعد بكلاً التصرفين في تطبيق أحكام قانون الإصلاح الزراعي .

على أن هناك مشكلة أخرى قد ثور بصدد تطبيق هذا النص ، فإذا فرضنا أن المالك قد تصرف بعد سنة ١٩٤٤ إلى زوجته أو زوجة ابنه في قدر من أطيانه الزراعية ، ثم طلقت الزوجة قبل صدور قانون الإصلاح الزراعي ، فهل يعد بصفتها كزوجة وقت صدور التصرف إليها ، أم تعتبر هذه الصفة قد زالت عنها بالطلاق السابق على تاريخ العمل بالقانون ، ومن ثم لا تتأثر بأحكام هذا القانون ويظل التصرف الصادر إليها سارياً فلا يمتد الاستيلاء إلى الأتيان التي آلت إليها بوصفها السابق ؟

الأرجح عندنا أن مثل هذا التصرف لا يكون بمنأى عن تطبيق أحكام القانون ، إذ أن مظنة الصورية التي قرر المشرع من أجلها عدم الاعتماد بمثل هذه التصرفات تكون عاقلة بها من لدن صدورها ، ولا تنكشف عنها بزوال الصفة الدافعة إلى التصرف ، وهي صفة الزوجية التي كانت قائمة وقت صدورها .

ونمة مسألة أخرى عرضت لها اللجنة العليا للإصلاح الزراعي ، وهي

خاصة بما إذا كان المالك قد تصرف في بعض أرضه إلى ولده تصرفاً لم يثبت تاريخه قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وأراد أن ينقل إليه ملكية الأرض ذاتها وفقاً لحكم المادة الرابعة من قانون الإصلاح الزراعي . فقد قررت اللجنة أن التصرف الأول يعتبر باقياً نافذاً بغير حاجة إلى إجراءات جديدة ^(١) . وهذا التفسير متوافق تماماً مع أحكام القانون ومحقق للعدالة في نفس الوقت ، إذ لا داعي مطلقاً للقول بعدم الاعتداد بمثل هذا التصرف إذا كان القدر المتصرف فيه لا يزيد على الخمسين فداناً التي أجازت المادة الرابعة للمالك أن يتصرف فيها لولده ، ومن الظلم أيضاً أن نحمل مثل هذا المالك دفع رسوم التسجيل مرتين بعد أن ثبت أن تصرفه السابق لا يزال في حدود القانون .

ويكون الحكم كذلك إذا كان المالك قد وقف بعض أرضه على ولده بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ وأراد أن ينقل إليه ملكية الأرض ذاتها وفقاً لحكم المادة ٤ ، فإن تسجيل التصرف الجديد يتم بغير رسم أيضاً ^(٢) .

١٢ - (ج) تجزئة الأراضي الزراعية المملوكة لشخص واحد

بسبب الميراث أو الوصية : هذا القيد وارد على انتقال الملكية بسبب الوفاة فقد أراد المشرع أن تكون العبرة في تحديد ملكية الأفراد بما يملكونه وقت العمل بقانون الإصلاح الزراعي حتى لا تتأثر عملية الاستيلاء بأسباب طارئة على صدور القانون ، فقتضى في البند الثالث من الفقرة الثالثة من المادة الثالثة بأنه لا يعتد في تطبيق أحكام هذا القانون :

(١) تفسير تشريعي تقرر بجملة ١٨/١١/١٩٥٢ .

(٢) قرار اللجنة العليا في ١٩/٢/١٩٥٣ نشر بالوقائع المصرية العدد ٢١ في

١٩٥٣/٣/٩ .

« بما قد يحدث منذ العمل به من تجزئة ، بسبب الميراث أو الوصية ، للأراضي الزراعية المملوكة لشخص واحد » ، ورتب على هذا الحكم تتيجه الطبيعية وهى أن : « تستولى الحكومة فى هذه الحالة على ملكية ما يجاوز مائتى الفدان من هذه الأراضي فى مواجهة الورثة والموصى لهم وذلك بعد استيفاء ضريبة التركات » .

وقد يبدو لأول وهلة أن استيفاء ضريبة التركات فى هذه الحالة يتنافى مع حرمان الورثة أو الموصى لهم من ملكية القدر الخاضع للاستيلاء ، إذ أن هذه الضريبة إنما شرعت كرسم على أيلولة الملكية إلى الورثة أو الموصى لهم ، أما الملكية لن تؤول إليهم ، بل إنها ستؤول فعلا إلى الحكومة بالاستيلاء ، فعلى أى أساس إذن يحمل هؤلاء بالضريبة عن مال لم يملكوه ؟

على أن هذه الغرابة التى تبدو لأول وهلة تزول إذا علمنا أن الاستيلاء لا يكون بدون مقابل ، بل فى مقابل تعويض محدد تدفعه الحكومة ، وبما أن هذا التعويض سيحل بالنسبة إلى الورثة والموصى لهم محل ملكية الأطنان التى حرموا منها بالاستيلاء ، فإن مبلغ التعويض يدخل فى تقدير قيمة التركة ، ومن ثم تستوفى عنه ضريبة التركات .

ويجوز للورثة والموصى لهم فى هذه الحالة أن يؤدوا ضريبة التركات المستحقة عليهم ، سواء عن القدر الذى احتفظوا بملكيتهم أو عن القدر الذى حل محله التعويض ، من السندات التى سوف تصدرها الحكومة لأداء قيمة التعويض المستحق عن الأطنان التى استولت عليها ، وذلك استعمالا للرخصة التى تمنحها المادة ٦ من القانون .

١٣ — قيود التصرف الواردة بالمادة ٤ من القانون : الأصل أن

للمالك أن يتصرف في ملكه لمن يشاء وكيفما شاء ، دون أن يرد على حريته في التصرف أى قيد كان . وقد خالف المشرع هذا الأصل بقانون الإصلاح الزراعى توكيلاً لتحقيق الأغراض التى أصدر من أجلها هذا القانون . وقد رأينا كيف قيد المشرع حرية المالك في التصرف بالقيود الواردة في المادة الثالثة ، وجعل لهذه القيود أثراً رجعياً . وسنرى الآن أن المشرع قيد حرية المالك في التصرف ابتداء من تاريخ العمل بهذا القانون ، وذلك بتقييد حريته في التصرف في القدر الزائد على مائتى فدان بالقيود الواردة في المادة الرابعة .

وهذه القيود وإن كانت قد صيغت على أنها رخص ، إلا أنها في الواقع

تطوى على قيود حقيقة كما سنبينه فيما يلى :

١٤ — (١) التصرف الى الأولاد : لم يشأ المشرع أن يسوى من

حيث النصاب الجائز تركه للمالك بين الملاك ذوى الأولاد وبين أولئك الذين لا ولد لهم ، فقفى في الفقرة الأولى من المادة الرابعة بأنه يجوز للمالك أن يتصرف بنقل ملكية ما لم يستول عليه من أطيانه الزراعية الزائدة على مائتى فدان إلى أولاده ، ولكنه قيد هذه الرخصة بشرطين يحددان القدر الذى يجوز التصرف فيه ، وهذان الشرطان هما :

(أولاً) ألا يزيد القدر المتصرف فيه إلى الولد الواحد عن خمسين فداناً ؛

(ثانياً) ألا يزيد القدر المتصرف فيه إلى الأولاد جميعاً بالغاً ما بلغ

عدد هم على مائة فدان^(١) .

فإذا قربنا هذه الفقرة من الفقرة الثانية من المادة الثالثة — التي سبق لنا التعرض لها — لوضح أن قصد المشرع هو ألا يحتفظ المالك الواحد بملكية أكثر من ثلاثمائة فدان له ولأسرته . فكان الأوفق — في تقديرنا — أن ينص على ذلك في المادة الأولى من القانون مادام هذا هو قصد المشرع ، وبذلك يوفر على الملاك مشقة تحرير عقود جديدة بالتصرف في القدر الجائز التصرف فيه للأولاد ، كما يوفر عليهم مصاريف تسجيل هذه العقود دون مناسبة يقتضيها المقام ، ويخففهم مغبة الاصطدام بالقانون في كثير من الحالات .

ولعل هذه الاعتبارات هي التي حذت باللجنة العليا إلى إصدار التفسير التشريعي الذي سبق الإشارة إليه ، ومقتضاه اعتماد التصرفات الصادرة للأولاد في حدود هذه الرخصة ، ولو لم تكن ثابتة التاريخ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، دون حاجة إلى إجراءات جديدة^(٢) .

كما أن هذه الاعتبارات نفسها هي التي دفعت اللجنة العليا إلى تفسير هذا

(١) يجب عند تقديم هذه المحررات للشهر أن يرفق بها إقرار من المتصرف بأن تصرفه الحالي وتصرفاته السابقة لغاية ١/١/١٩٤٤ الصادرة لأولاده لا تزيد عن الحد المذكور ، وإقرار من المتصرف إليه بأن ما تلقاه من المتصرف سواء بالتصرف الحالي أو التصرفات السابقة لغاية التاريخ المذكور لا يزيد على الخمسين فداناً ، ويشار إلى هذين الإقرارين في صلب المحرر المطلوب شهره ويرفقان معه عند شهره (راجع منشور وزارة العدل رقم ١١ في بتاريخ ١٤ سبتمبر سنة ١٩٥٢ إلى مكاتب الشهر ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها والمكاتب الهندسية) .

(٢) راجع ما تقدم بند ١١ من ١٧ .

النص بما يخالف القانون ، فقررت بجلسة ١٨/١١/١٩٥٢ أنه « يجوز للمالك أن يتصرف في أرضه وفقاً لحكم المادة الرابعة بند (١) من القانون ، ولو كان هؤلاء الأولاد أجنب أو كان المالك قاصراً »^(١) . وظاهر أن التصرف للأولاد الأجانب مخالف للتشريع الصادر بمنع الأجانب من تملك الأتبان الزراعية بتصرف ناقل للملكية ما بين الأحياء^(٢) ، كما أن التصرف الصادر من المالك القاصر يخالف الأصل المقرر في القانون من بطلان تصرفات القاصر بطلاناً نسبياً . وما نظن أن سلطان اللجنة يتسع لمثل هذه المخالفات ، إذ أن سلطة اللجنة في التفسير التشريعي تقف عند حد توضيح أحكام القانون ، ولا تتعدى ذلك إلى حد مخالفة القواعد المقررة بقوانين نافذة للمفعول قبل العمل بهذا القانون .

وبالعكس يدخل في سلطة اللجنة العليا ما قرره بنفس الجلسة السابقة من أنه : « يجوز للمالك الذي مات بعض أولاده وبقي بعض أن يتصرف إلى أحفاده من ولد متوفي بالقدر الذي كان يمكن التصرف فيه للولد لو كان حياً »^(٣) . فمثل هذا التفسير يتفق مع نص المادة ٧٦ من قانون الوصية التي توجب لفرع الولد الذي مات في حياة والده وصية في التركة بقدر نصيب الولد في حدود الثلث . على أنه يلاحظ أن التصرف للأحفاد غير مقيد هنا بحدود الثلث ، كما في الوصية الواجبة ، بل يجوز أن يتصرف المالك إلى أحفاده في خمسين فداناً ولو جاوز هذا القدر نصيب والدهم في التركة أو زاد عن ثلث التركة .

(١) تفسير تشريعي بجلسة ١٨/١١/١٩٥٢ نشر بالوقائع في ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٢ .

(٢) أنظر المادتين ١ و ٣ من القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٥١ .

(٣) تفسير تشريعي بنفس الجلسة السابقة .

وقد أثار تطبيق هذا النص إشكالا آخر اضطر معه المشرع إلى التدخل لحلّه تحقيقاً للسواة بين الملاك . فقد يحدث — وهو ما حدث فعلا — أن توفي المالك قبل الاستيلاء على أرضه وقبل أن يتصرف إلى أولاده في القدر لجائز التصرف فيه ، فيحرم أولاده من المائة فدان التي أباح لهم القانون الاحتفاظ بها عن طريق نقل ملكيتها إليهم ، ولا يكون لهذا الحرمان سبب إلا المفاجأة المحضة . وهذا ظلم بين لم يرتضيه المشرع ، فقرر ضمن التعديلات التي تضمنها القانون الصادر في ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ إضافة حكم جديد إلى البند (١) من المادة الرابعة هو أنه :

« إذا توفي المالك قبل الاستيلاء على أرضه دون أن يتصرف إلى أولاده أو يظهر نية عدم التصرف إليهم — افترض أنه قد تصرف إليهم في الحدود السابقة ويتم توزيع ما يفترض التصرف فيه على أولاده طبقاً لقانون الموارث » .

وهذا التعديل الجديد يؤيد وجهة نظرنا في أنه كان الأوفق أن يضاف البند (١) من المادة الرابعة إلى المادة الأولى على أساس أن يتقرر حق المالك في الاحتفاظ بالقدر الذي صرح له القانون بالتصرف فيه ، فلا يلزم بنقل ملكيته إلى أولاده أثناء حياته ، ولا نحتاج بذلك إلى سائر الجهود التشريعية التي بذلت كما يستقيم حكم هذا النص مع قصد المشرع ومقتضيات العدالة .

على أنه يلاحظ أن هذا التعديل ليس من شأنه أن يصبح القدر الذي كان في وسع المالك أن يتصرف فيه إلى أولاده أثناء حياته جزءاً من تركته يخضع لأحكام الميراث العامة ، بل إن هذا القدر يخضع لحكم خاص في توريثه ، إذ لا يرثه إلا الأولاد للذكر منهم مثل حظ الأنثيين ، فلا ترث فيه الزوجة

أو الوالدين إن كانوا على قيد الحياة ، إذ يقضى التعديل المذكور بأن « يتم توزيع ما يفترض التصرف فيه على أولاده طبقاً لقانون المواريث » .

ولا حاجة بنا إلى القول بأن لفظ « المالك » الوارد بالمادة الرابعة ينصرف إلى الوالد والوالدة على حد سواء ، كما أن التعبير « بالأولاد » في البند (١) من هذه المادة يشمل المذكور منهم والإناث ، أى البنين والبنات دون تفرقة بينهم^(١) .

١٥ — (ب) التصرف إلى صغار الزراع : بما أن الغاية الأساسية

من هذا القانون هي توزيع الأرض الزائدة على النصاب على صغار الزراع ، فلم ير المشرع بأساً من أن يصرح للمالك بإجراء التصرفات التي تحقق غرضه ، لذلك قررت المادة ٤ بنسب جواز التصرف في الأقطان الزائدة على مائتي فدان على الوجه الآتي :

« إلى صغار الزراع الذين يملكون عشرة أفدنة فأقل من غير أقاربه لغاية الدرجة الرابعة على ألا تزيد الأقطان المتصرف فيها لكل منهم على خمسة أفدنة » .

ويلاحظ أن هذا النص يخالف الأحكام المقررة في شأن توزيع الأقطان الزائدة من ناحيتين هما :

(أولاً) أنه لم يشترط أن يكون التصرف لنفس الأشخاص الذين

(١) وهذا ما قرره اللجنة العليا بتفسير عادي أصدرته بجلسته ١٨/١١/١٩٥٢ .

يستحقون في التوزيع ، وهم من يملكون أقل من خمسة أفدنة ، بل أباح التصرف لمن يملك عشرة أفدنة فأقل .

(ثانياً) أنه لم يضع حداً أدنى للقدر الجائز التصرف فيه ، بل اكتفى بأن يجعل الحد الأقصى للقدر الجائز التصرف فيه هو خمسة أفدنة ، في حين تقرر المادة ٩ في شأن ما ينبغي توزيعه ألا يقل عن فدانين .

على أن هذا النص قد تعدل بالقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ ، ثم عدل بعد ذلك بالقانون الصادر في ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ ، وتضمن كلا التعديلين النص على ألا تقل الأرض المتصرف فيها عن فدانين ، ما لم يتحقق أحد الفرضين الآتيين :

الفرصة الأولى : أن تكون جملة القطعة المتصرف فيها تقل عن فدانين .

الفرصة الثانية : أن يقع التصرف على أرض مجاورة للبلدة أو القرية لبناء مساكن عليها ، على أن يتعهد المتصرف إليه بإقامة البناء عليها خلال سنة من التصرف (١) .

ويلاحظ على هذا الفرض أن المشرع لم يضع جزاء خاصاً لإخلال المتصرف إليه بتعهداته بالبناء خلال سنة من التصرف ، ومن ثم ينحصر الجزاء — في اعتقادنا — في حق المتصرف في طلب الفسخ لإخلال المتصرف إليه بالتزام

(١) أنظر المادة الثالثة من القانون الصادر في ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ الذي أضاف فقرة (٤) إلى المادة ٤ من قانون الإصلاح الزراعي .

من التزامات العقد . وما نظن هذا جزاء عملياً ، إذ ما مصلحة المالك في طلب الفسخ وما جدواه بالنسبة إليه . ولا نظن أيضاً أن للحكومة أن تطلب الفسخ لأنها لم تكن طرفاً في العقد ، ولم تحتفظ لنفسها بهذا الحق بالنص عليه في صلب القانون .

وتتخصر الشروط التي قيد بها المشرع حق المالك في التصرف إلى صفار الزراع فيما يأتي :

١ — أن تكون حرفة المتصرف إليه الزراعة ، فلا يجوز التصرف لمن لا يحترف الزراعة ولو كان معديماً .

٢ — ألا يزيد ما يملكه المتصرف إليه على عشرة أفدنة وقت التصرف ، لكن يجوز أن يكون معديماً ويصح التصرف إليه مادامت حرفته الزراعة ، كأن يكون من المزارعين الذين يزرعون الأرض بطريق الإيجار .

٣ — ألا تزيد الأرض المتصرف فيها لكل شخص على حدة على خمسة أفدنة ، إنما يجوز أن تتعدد التصرفات لأفراد الأسرة الواحدة في حدود خمسة أفدنة لكل منهم . ولا يجوز قانوناً أن يشتري الوالد هذا القدر باسم ولده القاصر إذا كان الولد يحترف الزراعة فعلاً ، إذ يشترط أن يكون المتصرف إليه بالغاً سن الرشد^(١) .

٤ — ألا تقل الأرض المتصرف فيها عن فدانين إلا إذا تحقق أحد

(١) أنظر الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة بعد تعديلها بالمرسوم بقانون رقم ٣١١

الفرضين السابقين وهما : أن تكون جملة القطعة أقل من فدانين ، أو أن تشتري بقصد البناء فيها .

٥ — ألا يكون المتصرف إليه من أقارب المالك إلى الدرجة الرابعة ، فلا يجوز التصرف إلى الأصول أو الفروع أو الإخوة أو الأعمام أو أبناء العم ، ولا إلى الزوجة أو أقاربها إلى الدرجة الرابعة ، وذلك استناداً إلى ما ينص عليه القانون المدني في المادة ٣٧ من أن : « أقارب أحد الزوجين يعتبرون في نفس القرابة والدرجة بالنسبة إلى الزوج الآخر » .

على أن هذه القيود الخمسة السالفة هي فقط التي يتقيد بها المالك في تصرفه ، فتحسن لا نرى ما يراه البعض من وجوب أن يتقيد المالك أيضاً بالبيع بنفس القيمة التي حددها المشرع في المادة الخامسة كتعويض عن الاستيلاء ، أي ألا يزيد الثمن على عشرة أمثال القيمة الإيجارية للأرض المباعة . لا نرى هذا الرأي لأن من مقتضاه إضافة قيد جديد على حرية المالك في التصرف لم يصرح به المشرع ، ولم يرد ضمن القيود التي أوردتها في البند (ب) من المادة الرابعة . وبما أن هذه القيود كلها استثنائية فيجب الوقوف عندها ، ولا يجوز التوسع فيها . وما يؤيد هذا النظر أن المشرع لو أراد فعلاً إيراد هذا القيد على الثمن لما أعجزه أن يضيفه في أحد القانونين اللذين أصدرهما بتعديل هذا النص ، وتضمن كل منهما إضافة قيد جديد أو أكثر . وذلك قاطع في الدلالة على أنه أراد أن يترك تحديد الثمن لقانون العرض والطلب ، ولم يجد ما يسوغ تقييد حرية المتعاقدين في هذا الشأن .

١٥ مكرر — الضمانات التي وضعها المشرع للتأكد من جدية

التصرف ومطابقة للشروط السالفة :

بعد أن قيد المشرع حرية المالك في التصرف إلى صغار الزراع بالقيود السالفة الذكر ، قرر بعض الضمانات التي تكفل جدية هذا التصرف من جهة ، ومطابقته للشروط من جهة أخرى . وهذه الضمانات هي :

(أولاً) لا يجوز للمالك أن يطعن في التصرف الصادر منه بالصورية ولو بطريق ورقة الضد ، وذلك حتى يقطع على المالك خط الرجعة ، ويجعل بينه وبين أن يهيء لنفسه طريقاً لاسترجاع الأرض التي باعها .

(ثانياً) تأكيداً للحكم السابق أضيفت إلى المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي مادة جديدة برقم ٤ مكررة قضت في فقرتها الثانية بأنه : « لا يجوز التصرف في الأرض التي ملكت بحكم أحد البندين ب ، ج من المادة المذكورة إلى المالك الأصلي أو أحد أقاربه لغاية الدرجة الرابعة » ^(١) . وذلك تحقيقاً لنفس الغرض السابق .

(ثالثاً) إذا قضت الظروف على التصرف إليه بأن يتصرف في الأرض التي اشتراها ، فلا يجوز له التصرف فيها إلا إلى صغار الزراع أو خريجي المعاهد الزراعية بشرط مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادة الرابعة ، فيما عدا شرط انتفاء القرابة بين المتصرف إليه والمتصرف ^(٢) ، وذلك لاتفاء

(١) أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ .

(٢) أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ .

شبهة التواطؤ التي من أجلها أورد المشرع هذا القيد على حق المالك الأصلي في التصرف .

(رابعاً) وأخيراً لا يكون التصرف صحيحاً إلا بعد تصديق المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها العقار .

وظاهر أن القاضي يباشر التصديق على التصرف بما له من سلطة ولائية ، أى باتباع إجراءات الأوامر على العرائض ، ومع ذلك فقد جرى بعض القضاة على تحديد جلسة للتصديق بناء على طلب ذوى الشأن ، ولما كان هذا التصرف لا يقتضيه القانون وفيه تعطيل لإبرام التصرف وتعقيد في الإجراءات دون مبرر ، فقد أصدرت اللجنة العليا تفسيراً تشريعياً وضحت فيه إجراءات التصديق بالتفصيل^(١) وهى :

(١) يقدم طلب التصديق مرفقاً به العقد إلى القاضي الجزئى المختص ، وهو قاضى المحكمة الواقع في دائرتها العقار ، باعتباره قاضياً للأموال الوقفية بالطريقة المبينة في المادة ٣٦٩ وما بعدها من قانون المرافعات . وبمقتضى هذه المواد يقدم أحد ذوى الشأن — أى المتصرف أو المتصرف إليه — عريضة بطلب التصديق على التصرف إلى القاضي من نسختين متطابقتين يبين فيها اسم كل من البائع والمشتري وموطنهما المختار في البلدة التي بها مقر المحكمة ، وحدود العقار موضوع التصرف مع بيان أن سند التصرف هو البند (ب) من المادة الرابعة من قانون الإصلاح الزراعى .

(١) تفسير تشريعى تقرر بجلسة ١٨/١١/١٩٥٢ نشر بالوقائع في ١١ ديسمبر

(٢) يتثبت القاضى من توافر الشروط المنصوص عليها فى المادة ٤ من القانون المذكور معتمداً فى ذلك على إقرار المشتري أمامه بتوافرها فيه ، وعليه أن يذكره بأنه إذا أدلى بأقوال غير صحيحة تعرض لتطبيق أحكام قانون العقوبات الخاصة بالتزوير فى أوراق رسمية .

(٣) يحرر القاضى فى ذيل العريضة محضراً يتضمن أقوال المشتري والتحقق منها وتاريخ التصديق وتوقيع القاضى . ويلاحظ أن المادة ٣٧٠ من قانون المرافعات توجب على القاضى أن يصدر أمره بالكتابة على إحدى نسختي العريضة فى اليوم التالى لتقديمها على الأكثر .

(٤) تتبع فيما يتعلق بالتصديق واستخراج الصور منه واستحقاق الرسوم عنه والتظلم من رفض التصديق الأحكام الخاصة بالأوامر التى تصدر على عرائض . وخلاصة هذه الأحكام أنه يجب على قلم الكتاب تسليم الطالب النسخة الثانية من عريضته مكتوباً عليها صورة الأمر بالتصديق وذلك فى اليوم التالى لصدوره على الأكثر (م ٣٧٢ مرافعات) . وإذا صدر الأمر برفض التصديق كان لصاحب المصلحة فى التصديق أن يتظلم منه إلى المحكمة المختصة (م ٣٧٣ مرافعات) ، أو لنفس القاضى الأمر (م ٣٧٥ مرافعات) ، مع تكليف الطرف الثانى بالحضور أمام أيهما ، ويقضى القانون بأن يحكم فى التظلم بتأييد الأمر أو بإلغائه على وجه السرعة ، ويكون الحكم قابلاً للطعن بالطرق المقررة للأحكام التى تصدر على وجه السرعة .

فإذا تم تصديق المحكمة الجزئية على الوجه المتقدم أمكن إتمام إجراءات الشهر ، على أن يشار إلى هذا التصديق فى صلب المحرر ويرفق معه عند

شهره ، وتحصل عن هذه التصرفات رسوم الشهر أسوة بالمحركات العادية^(١).

بقيت مسألة تستدعى أن نقف عندها قليلا ، وهى خاصة بتحديد مرحلة التصديق من حيث ارتباطها بإجراءات الشهر ، فمن المعروف أن الشهر يتم على مرحلتين : أولاها مرحلة طلب الشهر الذى يقدمه أحد ذوى الشأن — المتصرف أو المتصرف له — للمأمورية الشهر التى يقع العقار فى دائرة اختصاصها متضمناً البيانات الواردة بالمادة ٢٢ من قانون الشهر العقارى ، وتعيد المأمورية للطالب نسخة من هذا الطلب مؤشراً عليها برأيها فى قبول إجراء الشهر أو ببيان ما يجب أن يستوفى فيه (م ٢٦ من القانون المذكور) . والثانية تقديم المحرر المراد شهره للمأمورية المختصة ومعه الصورة المؤشر عليها من هذا الطلب ، وتؤشر المأمورية على مشروع المحرر بصلاحيته للشهر بعد التثبت من مطابقة البيانات الواردة فيه لبيانات الطلب الخاص به (م ٢٨ من نفس القانون) .

ففى أى فترة يطلب التصديق ، هل يسبق التصديق مرحلتى الشهر ، أم يقع بينهما ، أم بعدهما ؟

الأرجح عندنا أن يقع التصديق بين مرحلتى الشهر ، فيبدأ أولاً بتقديم طلب الشهر إلى المأمورية المختصة ، فإذا أشرت عليه بقبوله للشهر فيحضر العقد على الورق الأزرق المعد لذلك ، ثم يقدم طلب التصديق مرفقاً به العقد إلى القاضى الجزئى المختص ، فإذا أصدر أمره بالتصديق ، أرفقت العريضة للمذيلة بهذا الأمر بالعقد ، وقدماً معاً للمأمورية المختصة التى تشير لهذا التصديق فى صلب المحرر ويرفق به عند شهره .

(١) منشور وزارة العدل ، السابق .

وسند هذا الرأي مستمد من عبارات التفسير التشريعي ومنشور وزارة العدل السابقة الإشارة إليهما . فقد وردت في التفسير التشريعي العبارة الآتية :

« يقدم طلب التصديق مرفقاً به العقد إلى القاضي الجزئي المختص »
 فيفهم من عبارة « مرفقاً به العقد » أن ما يرفق بطلب التصديق هو العقد المحرر على الورق الأزرق ، وهذا لا يتم إلا بعد التأشير على الطلب بقبول إجراء الشهر .

كما أن منشور وزارة العدل أوجب أن يشار للتصديق في صلب المحرر ويرفق معه عند شهره ، مما يؤكد صلة التصديق بالمحرر الذي سيجرى شهره بالندات ، لا بطلب الشهر .

ومن ثم يتعين على مأموريات الشهر أن تقبل طلبات الشهر عن التصرفات الصادرة لصغار الزراع طبقاً للفقرة (ب) من المادة الرابعة ، وتؤشر عليها بقبول إجراء الشهر بعد تصديق القاضي الجزئي ، ولكنها لا تشير على المحرر بصلاحيته للشهر إلا إذا أرفق به الأمر بالتصديق .

١٦ — (ج) التصرف إلى خريجي المعاهد الزراعية : أباح المشرع أخيراً للمالك أن يتصرف بنقل ملكية ما لم يستول عليه من أطيانه الزائدة على مائتي فدان إلى خريجي المعاهد الزراعية بالشروط الآتية :

- ١ — أن تكون الأرض مغروسة حدائق .
- ٢ — ألا يزيد ما يملكه المتصرف إليه على عشرين فداناً .
- ٣ — ألا تزيد الأرض المتصرف فيها لكل منهم على عشرين فداناً .

ولا تقل عن عشرة أفدنة ، إلا إذا كانت جملة القطعة المتصرف فيها تقل عن ذلك .

ولم ترد هذه الفقرة بقانون الإصلاح الزراعى ، ولكنها أضيفت إليه بالقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ . وعلة هذه الإضافة ظاهرة ، وهى أن الشرع آثر خريجي المعاهد الزراعية بتوزيع ما يستولى عليه من الأراضي المخصصة للحدائق ، فلا محل إذن لحرماتهم من الشراء مباشرة من المالك إذا فضلوا تنمية ثروتهم بهذه الطريقة التى تؤدى إلى حرمانهم من الاشتراك فى التوزيع ، إذ أن شرط استحقاقهم فى التوزيع هو ألا يزيد ما يملكه كل منهم على عشرة أفدنة . وبما أن أحد القيود التى وضعها المشرع لصحة التصرف ألا تقل الأرض المتصرف فيها عن عشرة أفدنة ، فإن مقتضى الاستفادة من هذا النص حرمانهم من حقهم فى التوزيع .

وتسرى على هذا التصرف ، فيما عدا الشروط الخاصة به ، جميع القواعد التى سبق لنا بيانها بالنسبة إلى التصرفات الصادرة لصغار الزراع ، سواء من حيث الشروط العامة التى تقتضى أن يكون المتصرف إليه مصرى بالغا من الرشد لم تصدر ضده أحكام فى جرائم مخلة بالشرف وألا يكون من أقارب المالك إلى الدرجة الرابعة ، أو من حيث اشتراط تصديق المحكمة الجزئية لصحة التصرف ، أو من حيث عدم الاعتداد بالطعن بالصورية ولو كان مستنداً إلى ورقة الضد ، أو من حيث تقييد حرية التصرف إليه فى التصرف فيما اشتراه بالقيود الواردة فى الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ٤ مكررة التى أضيفت بالقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ . فنكتفى بالإحالة فى تفصيل ذلك كله إلى ما قدمناه فى البندين السابقين .

١٧ - **منع الأخذ بالشفعة :** أضاف المشرع مانعاً جديداً من الأخذ بالشفعة يضاف إلى قائمة موانع الشفعة التي ذكرتها المادة ٩٣٩ من القانون المدني . فقضى في المادة ٤ مكررة بأنه لا يجوز أخذ الأطيان المتصرف فيها بحكم المادة الرابعة بالشفعة . ويسرى هذا المنع على التصرفات الصادرة إلى الأولاد وصغار الزراع وخريجي المعاهد الزراعية ، في الحدود التي رسمتها المادة الرابعة .

وظاهر أن منع الشفعة بالنسبة إلى تصرف المالك إلى أولاده مكفول بنص الفقرة الثانية من المادة ٩٣٩ من القانون المدني التي تمنع الشفعة إذا وقع البيع بين الأصول والفروع . ومن ثم تقتصر فائدة المنع الذي استحدثته المادة الرابعة مكررة على التصرفات الصادرة إلى صغار الزراع وخريجي المعاهد الزراعية . وعلة المنع هنا كامنة في الحكمة التي توخاها المشرع بإباحة التصرف إليهم ، وهي المعاونة على التوزيع والإسراع فيه ، وهذه الحكمة لا تتحقق إذا أبخنا تجريد المتصرف إليه مما اشتراه عن طريق الأخذ بالشفعة ، وخاصة إذا لاحظنا أن طالب الشفعة قد لا يكون من بين الأشخاص الذين توخى المشرع تدعيم مركزهم الزراعى .

١٨ - **رقابة مصلحة الشهر العقارى على التصرفات التي يترتب عليها زيادة ملكية الشخص على مائتى فدان :**

عرفنا أن المادة الأولى من قانون الإصلاح الزراعى تقضى بعدم جواز تملك أى شخص لأكثر من مائتى فدان ، وأن كل عقد يترتب عليه مخالفة هذا الحكم يعتبر باطلا ولا يجوز تسجيله .

وعلى ذلك يجب على مكاتب الشهر ومأمورياتها الامتناع عن اتخاذ أى إجراء بشأن التصرفات التى يترتب عليها زيادة ملكية أى شخص طبيعى أو معنوى على مائتى فدان . يستوى فى ذلك أن يكون المحرر المراد شهره منشأً للملكية كالبيع والهبة ، أو مقررأ لها كالقسمة ، أو كاشفاً عنها كالحكم .

وللتحقق من ذلك يجب على المتصرف إليه أن يرفق بطلب الشهر بإقراراً يتضمن مقدار الأطنان التى يملكها أو يكون له نصيب فى منفعتها فى أنحاء القطر المصرى سواء باسمه خاصة أو بالاشتراك مع الغير أو بأسماء أخرى . فإذا تبين أن الأطنان الواردة بالإقرار مضافاً إليها المتصرف الجديد تزيد على المائتى فدان ، وجب الامتناع عن اتخاذ أى إجراء بشأن التصرف الجديد المراد إبرامه ، والتأشير على الطلب الخاص به بأنه غير قابل للشهر .

أما إذا تبين العكس ، فتم الإجراءات بالطرق المعتادة ، على أن ينص فى صلب المحرر على أن شهر هذا التصرف لا يترتب عليه إبلاغ ملكية الصادر لصالحه لأكثر من مائتى فدان ، وأن يرفق الإقرار المقدم منه بالمحرر عند شهره ويحفظ معه كمستند متمم له^(١) .

ومن المسائل التى طلب إلى الإفتاء فيها المسألة الآتية :

شخص يملك أكثر من مائتى فدان اشترى من إحدى الشركات التى تقوم باستصلاح الأراضى الزراعية لبيعها مقداراً من الأطنان بعقد عرفى ثابت التاريخ قبل ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٢ ، وذلك بتقديم العقد إلى المكتب الهندسى

(١) منشور وزارة العدل فى ١٤ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، السابق .

لمراجعته قبل هذا التاريخ ، ثم صدر قانون الإصلاح الزراعى ولما اتخذ الإجراءات اللازمة لتسجيل هذا العقد بعد . فأصبح من مصلحة المشتري أن يتصل من الصفقة لأنه اشترى بثمن يجاوز بكثير مقدار التعويض المقرر للاستيلاء ، بينما تقضى مصلحة الشركة البائعة بإبرام الصفقة للحصول على هذا الثمن المرتفع الذى لن تنبأ لها فرصة البيع بثمنه مستقبلا . فهل يكون الحكم لمصلحة المشتري أم لمصلحة البائع ؟

لا شك أن الحكم هنا لمصلحة المشتري ، فمثل هذا العقد يعتبر باطلا ، فيتعين على الشركة أن ترد إلى المشتري ما عساها أن تكون قد قبضته من الثمن . والبطالان هنا مطلق لتعلقه بالنظام العام ، فيعتبر العقد كأن لم يكن . كما يتعين على مصلحة الشهر أن تمتنع عن المضى فى إجراءات تسجيل هذا العقد إن كانت قد قبلته للشهر فعلا ، أو تمتنع عن قبوله عند تقديم طلب شهره . ونص القانون واضح فى وجوب هذا الحكم إذ أنه يقرر أن مثل هذا العقد يعتبر باطلا ولا يجوز تسجيله ، كما أن منشور وزارة العدل الذى سبق لنا بيان ما تضمنه من تعليمات واضح فى وجوب الامتناع عن اتخاذ أى إجراء بشأن مثل هذا التصرف .

ولا محل للاعتراض بأن ما نقول به يؤدى إلى إعمال القانون بأثر رجعى ، ويخالف القاعدة المقررة التى تقضى بأن العقود تخضع من حيث شروط انعقادها وترتيب آثارها وأسباب انقضاءها للقانون الذى نشأت فى ظله ، وأن مثل هذا العقد نشأ فى ظل قانون يحظره فيجب أن ترتب آثاره وفقاً لأحكام هذا القانون ، ومن ثم ينبغى تسجيله متى كان ثابت التاريخ قبل صدور قانون الإصلاح الزراعى ، وبذلك يدخل القدر المبيع فى ملكية المشتري ويخضع للحكم الاستيلاء .

مثل هذا الاعتراض ظاهر الوجهة ، ولكنه منهار الأساس لأن القاعدة التي يحتاجون بها مقيدة باستثناء القوانين المتعلقة بالنظام العام من نطاقها ، ولا شبهة في أن قانون الإصلاح الزراعى يقوم على اعتبارات من صميم النظام العام ، فهو لذلك يحكم سائر العقود القائمة وقت العمل به ، طالما أن الملكية لم تنتقل بعد لعدم تسجيل هذه العقود . كما أن سريان القانون على أمثال هذه العقود يمنع تسجيلها لا يعد من قبيل الأثر الرجعى ، بل إنه الأثر المباشر للقانون الذى يقتضى إعماله من تاريخ نفاذه . فلا يتأتى بعد هذا التاريخ أن تسجل مكاتب الشهر عقداً يمنعها القانون صراحة من تسجيله . ونضيف إلى هذه الحجج القانونية حجة تعد من أدبيات الموضوع لا من مقوماته القانونية ، وهى أن العدالة تأبى في مثل هذا الفرض أن يستفيد البائع على حساب المشتري فيقتضيه فوراً ثمناً عالياً عن أطيان زراعية مصيرها الحتمى هو حرمان المشتري من ملكيتها بالاستيلاء عليها في مقابل تعويض لا يكاد يبلغ نصف الثمن ، فضلاً عن كونه مقسطاً على ثلاثين سنة .

١٨ مكرر — بقى الفرض العكسى ، وهو أن يبيع شخص تزيد ملكيته على مائتى فدان بعض أطيانه الزراعية إلى آخر في غير الحالات المنصوص عنها في المادة الرابعة من القانون . وحكم هذا الفرض تلمسه في البند (١) من الفقرة الثالثة من المادة الثالثة من قانون الإصلاح الزراعى التى تقرر أنه لا يعتد بتصرفات المالك ولا بالرهن التى لم يثبت تاريخها قبل ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٢ . فإذا كان هذا التصرف ثابت التاريخ قبل ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٢ ، ويكون تاريخ التصرف ثابتاً بإحدى الطرق المذكورة على سبيل المثال بالمادة ٣٩٥ من القانون المدنى ، وبوجه عام من وقت وقوع أى حادث آخر

يكون قاطعاً في أن الورقة قد صدرت قبل وقوعه ، كما إذا أقر المشتري في استمارة حيازة القمح بأنه اشترى الأرض التي يضع يده عليها من فلان بعقد عرفي تاريخه كذا ، فإذا كان تاريخ قيد الاستمارة سابقاً على ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٢ صح التصرف ونفذ ، ولا يكون لمكاتب الشهر الامتناع عن تسجيله . أما إذا ثبت العكس وجب الامتناع عن التسجيل لأن نقل الملكية في مثل هذه الحالة يقع مخالفاً للقانون . ولذلك يجب أن يرفق بكل محرر يراد شهره إقرار بأن المتصرف لا يملك أكثر من مائتي فدان ، ويتضمن بياناً بالأطيان التي يملكها أو يكون له نصيب في منفعتها في أنحاء القطر المصري على النحو السابق بيانه في الفرض السابق ، ويشار لهذا الإقرار في صلب المحرر ويرفق به عند شهره^(١) .

١٩ — **الضريبة الإضافية** : بما أن الاستيلاء على الأراضي الزائدة على مائتي فدان سيتم على خمس دفعات خلال خمس سنوات ، فقد رأى المشرع تحقيقاً للسواوة بين الملاك الذين يخضعون للاستيلاء أن يفرض ضريبة إضافية يؤديها أولئك الذين لم يأت دورهم في الاستيلاء عن الأطيان الزائدة ما بقيت هذه الأطيان في حوزتهم . فقرر بالمادة ٢٥ من القانون ما يأتي :

« إبتداء من أول يناير سنة ١٩٥٣ تفرض ضريبة على ما يزيد على مائتي فدان بنسبة خمسة أمثال الضريبة الأصلية » .

ولا اعتراض لنا على مبدأ فرض الضريبة لكونه مبدأ عادلاً في ذاته ، ولكننا لا نرتاح إلى تقدير هذه الضريبة الإضافية بخمسة أمثال الضريبة

(١) منشور وزارة العدل في ١٤ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، السابق .

الأصلية إذ أن هذا التقدير يؤدي إلى عكس ما قصده المشرع من تقرير هذه الضريبة ، وهو — كما قدمنا — تحقيق المساواة بين الملاك بصرف النظر عن موعد حلول دورهم في الاستيلاء .

وبيان ذلك أن لمن استولت الحكومة على أرضه الحق في تعويض يعادل عشرة أمثال القيمة الإيجارية لهذه الأرض ، وتقدر القيمة الإيجارية بسبعة أمثال الضريبة الأصلية (م ٥ من القانون) ، ويؤدي هذا التعويض سندات على الحكومة بفائدة سعرها ٣ ٪ تستهلك في خلال ثلاثين سنة (م ٦ من القانون) .

فإذا فرضنا أن الضريبة الأصلية للفدان الواحد ثلاثة جنيهات ، فإن قيمتها الإيجارية تكون ٢١ جنيهاً ، ويكون التعويض عن الاستيلاء عليه ٢١٠ جنيهاً ، تستحق عنه فائدة سنوية ٣ ٪ ، أى أن مثل هذا المالك يتقاضى عن الفدان المستولى عليه فائدة مقدارها ستة جنيهات تقريباً ، أى ما يوازي ضعف الضريبة المفروضة على الفدان الذى تم الاستيلاء عليه .

فإذا قارنا حالة هذا المالك بحالة زميله الذى لم يحل دوره في الاستيلاء لوضح لنا مدى العن الذى يتجمله الأخير ، إذ أنه سيدفع عن الفدان الباقي في حوزته الضريبة الأصلية مضافاً إليها خمسة أمثالها ، مضافاً إلى ذلك كله الثلث المستحق دفعه في سنة ١٩٥٢ — ١٩٥٣ الزراعية ، عن فرق الضريبة الذى لم يحصل عن سنتى ١٩٤٩ و ١٩٥٠ الزراعتين ، والرسوم الإضافية الأخرى .

فإذا لاحظنا أن الحد الأقصى لأجرة الأرض الزراعية هو سبعة أمثال

الضريبة الأصلية (م ٣٣ من القانون) ، لوضح لنا بعملية حسابية بسيطة أن مثل هذا المالك لو صادفه حسن الحظ وتعاقد على الإيجار بحده الأقصى ، لما بقي له بعد دفع الضرائب المطلوبة منه إلا ما يعادل ثلثي الضريبة الأصلية ، أى جنيهاً فقط ، على اعتبار أن الضريبة المربوطة على الفدان هى ثلاثة جنيهاً . بينما يقبض زميله الذى عاجله الاستيلاء ستة جنيهاً عن نفس الفدان دون أن يتحمل عبء الإدارة والتحصيل ، وما يستتبعه ذلك من نفقات ! !

ولا نظن أن المشرع قصد إلى تقرير هذا الوضع المجحف ، وذلك مادفعنا إلى أن نشير على المسؤولين بوجوب إعادة النظر فى تقدير الضريبة الإضافية يجعلها ثلاثة أمثال الضريبة الأصلية حتى يتحقق قصد المشرع وهو تحقيق المساواة بين الجميع .

وقد بينت المادة ٢٦ من القانون أساس ربط الضريبة الإضافية ، وقضت فى فقرتها الثالثة بأنه : « لا يستزل من الضرائب الإضافية المربوطة على الممول فى تطبيق أحكام هذا القانون ما يكون من الضرائب متعلقاً بأرض حصل فيها تصرف من التصرفات المنصوص عليها فى المادة الثالثة » . وهذا الحكم تحصيل حاصل إذ كان يكفي لتحصيله ما قرره المادة الثالثة النوه عنها فيه من أنه لا يعتد فى تطبيق أحكام هذا القانون بالتصرفات التى عدتها ، وهو ما يؤدى حتماً إلى القول بأن هذه التصرفات لا تخرج الأطنان التى وقعت عليها من نطاق الاستيلاء ، ومن ثم لا تخلصها من عبء الضريبة الإضافية .

كما أوجبت المادة ٢٧ على كل ممول تنطبق عليه أحكام هذا القانون ، أى يملك أكثر من مائتى فدان ، أن يقدم إقراراً إلى صراف الناحية التى يدفع

فيها أكبر جزء من أموال أطيانه في شهر يناير من كل سنة ، حتى تمام الاستيلاء ، يبين فيه مقدار الأطيان التي يملكها أو يكون له نصيب في منفعتها في أنحاء القطر المصري ومقدار الأموال المربوطة عليها . وهذا علاوة على الإقرار الذي أوجب القانون تقديمه خلال مدة معينة من تاريخ العمل به (١) .

وقد فرضت المادة ٢٨ على من يتخلف عن تقديم الإقرار في الميعاد أو من يضمن إقراره بيانات غير صحيحة بقصد التهرب من الضريبة ، فرضت عليه غرامة تعادل خمسة أمثال الضريبة تقضى بها إحدى اللجان التي يؤلفها وزير المالية والاقتصاد لهذا الغرض ، ويكون قرارها نهائياً غير قابل للطعن .

كما قررت المادة ٢٩ اعتبار الضريبة الإضافية والغرامة ديناً ممتازاً في نفس مرتبة الضريبة الأصلية ، وبناء على ذلك تستوفي هذه المبالغ من ثمن الأموال المثقلة بهذا الامتياز في أية يد كانت قبل أى حق آخر ، ولو كان ممتازاً أو مضموناً برهن رسمي عدا المصروفات القضائية (م ١١٣٩ ف ٢ مدني) . وفي حالة التأخر عن الدفع تحصل الضريبة الإضافية والغرامة بطريق الحجز الإداري (م ٢٩ ف ٢ من القانون) .

(١) حددت هذه المدة في صلب القانون بشهرين ، ثم زيدت إلى ثلاثة أشهر بالمرسوم بقانون رقم ٢٧١ لسنة ١٩٥٢ ، ثم وافقت اللجنة العليا للإصلاح الزراعي على مد الميعاد إلى ٣١ يناير سنة ١٩٥٣ وذلك بجلسة ١٢/٢١/١٩٥٢ . وأخيراً قررت المادة السادسة من القانون الصادر في ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ إعفاء الملاك الذين قدموا إقراراتهم خلال المدد السالفة الذكر من تقديم إقرار جديد في شهر يناير سنة ١٩٥٣ نظراً لدخول هذا الشهر في المدة التي حددتها اللجنة العليا لتقديم الإقرارات ابتداء .

١٩ مكرر - الاعفاء من الضريبة الإضافية : قررت الفقرة

الأخيرة من المادة ٢٩ من القانون أن الضريبة الإضافية لا تستحق عن الأطنان التي يحصل التصرف فيها وفقاً لأحكام المادة الرابعة ، وهي التصرفات الصادرة للأولاد في حدود مائة فدان مهما بلغ عددهم وخمسين فداناً للواحد منهم ، والتصرف إلى صغار الزراع وخريجي المعاهد الزراعية في الحدود للمينة بالمادة المذكورة .

على أنه يشترط لإفلات هذه الأطنان من الضريبة الإضافية أن يكون التصرف فيها بعقد ثابت التاريخ قبل حلول القسط الأخير للضريبة الأصلية إذا كان التصرف للأولاد ، وبعقد مصدق عليه من المحكمة الجزئية قبل حلول القسط المذكور إذا كان التصرف لصغار الزراع أو لخريجي المعاهد الزراعية .

ويلاحظ أن التحديد المذكور قد ورد بالمادة السابعة من قانون ١٢ مارس سنة ١٩٥٢ الذي قضى بتعديل الفقرة الأخيرة من المادة ٢٩ من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي ، وقد كانت هذه الفقرة تقتضي أن يكون التصرف (بعقد مصدق على التوقيع عليه) قبل حلول القسط الأخير للضريبة الأصلية . وبما أن التصديق على التوقيع لا يتم إلا بعد التأشير على المحرر بصلاحيته للشهر (م ٢٩ من قانون الشهر العقاري) ، وقد يتأخر هذا الإجراء الأخير لأسباب لا دخل لإرادة المتعاقدين فيها ، ومع ذلك يظل المالك مطالباً بدفع الضريبة الإضافية عن أطنان تصرف فيها فعلاً وفقاً لنص القانون ، وهو وضع تأباه العدالة . لذلك عدل المشرع عن هذا الحكم مكتفياً بالوقوف عند الوقت الذي ينتفي عنده كل شك في إبرام التصرف بالفعل ، وهو ثبوت التاريخ في الحالة الأولى ،

وتصديق المحكمة الجزئية في الحالتين الآخرين ، وذلك حتى لا يحمل المالك مسؤولية بطل الإجراءات أو تعقيدها .

كما نصت المادة ٣٠ بعد تعديلها بقانون ١٢ مارس سنة ١٩٥٢ على ما يأتي :

« لا تستحق الضريبة الإضافية على الأطنان المستثناة من حكم المادة الأولى » .

وقد كان النص القديم لهذه المادة لا يعفى من الضريبة إلا الأطنان البور التي يمتلكها الأفراد أو تمتلكها الشركات أو الجمعيات بقصد استصلاحها وبيعها . وكان هذا النص لا يتسع لأن يشمل الإعفاء سائر الحالات المستثناة من قيود التحديد ، وكان من مقتضى ذلك أن يصرح المشرع لبعض الهيئات بتملك أزيد من مائتي فدان لاعتبارات خاصة بها ، ثم تحصل منها الضريبة الإضافية على القدر الزائد فتسلب منها ميزة الاحتفاظ به . ولعل هذه الاعتبارات هي التي دفعت المشرع إلى تعديل هذه المادة بحيث أصبح حكم الإعفاء شاملاً لجميع الحالات المستثناة من حكم المادة الأولى . وسنعرض لهذه الاستثناءات في البحث الآتي من هذا الفصل .

٢٠ - عقوبة الحبس لمن يتعمد مخالفة الأنظمة السابقة أو يعمل

على تعطيلها : عرفنا من الإيضاحات السابقة أن من يشتري أرضاً زراعية طبقاً لأحد البندين ب ، ج من المادة الرابعة يقر أمام القاضي الجزئي المختص بالتصديق على عقد البيع بأنه مستوف لسائر الشروط المنصوص عليها في أيهما ، وأن الكذب في هذا الإقرار يعتبر تزويراً في أوراق رسمية يعرض صاحبه لتوقيع العقوبة المقررة لهذه الجريمة .

لكن الشرع لم يكتف بذلك لكفالة مراعاة أحكام قانون الإصلاح الزراعى بالدقة والضبط ، بل قرر فى المادة ١٧ من هذا القانون عقوبة خاصة على مخالفة أحكامه الأساسية ، إذ نصت هذه المادة على ما يأتى :

« يعاقب بالحبس كل من قام بعمل يكون من شأنه تعطيل أحكام المادة الأولى فضلا عن مصادرة ثمن الأرض الواجب الاستيلاء عليها . ويعاقب أيضاً بالحبس كل من يتعمد من مالكي الأراضى التى يتناولها حكم القانون أن يخط من معدنها أو يضعف تربتها أو يفسد ملحقاتها بقصد تقويت تمام الانتفاع بها وقت الاستيلاء عليها . وكذلك يعاقب بالحبس كل من يتصرف تصرفاً يخالف المادة الرابعة مع علمه بذلك » .

ومقتضى هذا النص أن تعتبر الأفعال الآتية جريمة يعاقب مرتكبها بالحبس وهى :

(أولاً) كل عمل من شأنه تعطيل أحكام المادة الأولى ، ومن ذلك أن يضيف للمالك لأزيد من مائتى فدان إلى ملكيته أطياناً جديدة بالتعاقد على شرائها من الغير ، ثم يقر كذباً أنه لا يملك النصاب القانونى ، ويضمن الإقرار الواجب تقديمه إلى مصلحة الشهر العقارى بيانات كاذبة عن الأطيان التى يملكها فى سائر أنحاء القطر المصرى ، ويتوصل بذلك إلى تسجيل العقد الجديد . مثل هذا الشخص يعاقب بالحبس فضلا عن مصادرة ثمن الأرض الواجب الاستيلاء عليها .

(ثانياً) كل عمل من شأنه أن يخط من معدن الأرض التى يتناولها حكم قانون الإصلاح الزراعى أو يضعف تربتها أو يفسد ملحقاتها بقصد تقويت

تمام الانتفاع بها وقت الاستيلاء عليها . وذلك كمن يأخذ آتربة من الأرض
الواجب الاستيلاء عليها ، أو ينتزع منها آلة الرى المخصصة لريها ، أو يردم
مسقاة توصل المياه إليها . . . الخ . كل هذه الأعمال وأمثالها عقوبتها الحبس
إذا ثبت أنها كانت متعمدة وبقصد تفويت الانتفاع الكامل بهذه الأرض وقت
الاستيلاء عليها .

(ثالثاً) كل تصرف يخالف المادة الرابعة مع علم المتصرف بذلك .
ويسرى هذا الحكم على البائع الذى يتصرف إلى شخص لا تتوافر فيه كل
أو بعض الشروط التى تتطلبها المادة الرابعة لصحة التصرف إذا ثبت علم البائع
بذلك . ويسرى من باب أولى على المشتري الذى يقدم على التعاقد وهو عالم
بعدم توافر هذه الشروط فيه ، وهذا بخلاف عقوبة التزوير فى أوراق رسمية
التي توقع عليه أيضاً بسبب كذبه فى الإقرار أمام القاضى الجزئى المختص
بالتصديق على العقد .

وقد جعل الحكم فى الجرائم المقدمة من اختصاص المحاكم العسكرية ،
وذلك بمقتضى الأمر العسكرى رقم ٤٧ الصادر فى ٢٠ سبتمبر سنة ١٩٥٢ .

المبحث الثاني

الحالات المستثناة من حكم تحديد الملكية

٢١ — أصبح الأصل المقرر اليوم أن للملكية الزراعية نصاباً لا تتعداه إذ لا يجوز لأى شخص طبيعى أو معنوى أن يمتلك من الأراضى الزراعية أكثر من مائتى فدان . وكل ما يجاوز هذا القدر يكون للحكومة أن تستولى عليه مقابل تعويض مقرر .

لكن المشرع لم يجعل هذا الحظر مطلقاً ، بل شاعت حكمته أن يستثنى منه بعض الحالات ، إما بدافع تشجيع قيام نوع جديد من الاستثمار العقارى يؤدى إلى توسيع رقعة الأراضى المزروعة ، وإما لضرورة اقتضاها الاستغلال الصناعى لبعض المحصولات الزراعية ، أو لتمكين بعض الهيئات من العمل على تحسين الإنتاج الزراعى ووفرتة بمختلف الأساليب العلمية ، أو لتجنيبها أثر المفاجأة بتطبيق حكم التحديد والاستيلاء على ما تملكه من أرض زراعية ، أو لاعتبارات أخرى اقتضتها المصلحة العامة .

وسنعرض فيما يلى لهذه الاستثناءات مراعين فى عرضها الاعتبارات التى أدت إلى استثنائها من حكم تحديد الملكية الذى تضمنته المادة الأولى ، وقد وردت هذه الاستثناءات بالمادة الثانية من القانون ، وكانت فى الأصل أربع حالات ، أضيفت إليها ثلاث بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ الصادر فى ١٢ مارس سنة ١٩٥٣^(١) .

(١) سبقت لنا الإشارة إلى هذا القانون ، وقد نشر أخيراً بعدد خاص من الجريدة الرسمية هو العدد رقم ٢٢ مكرر .

٢٢ — (أولا) تشجيع الاستثمار العقاري وتوسيع رفعة الأرضه

المزروعة : دفع هذا الاعتبار المشرع إلى استثناء الحالتين الآتيتين من حكم تحديد ملكية الأطنان الزراعية وهما :

٢٣ — (١) — الشركات والجمعيات التي تستصلح الأراضي لبيعها :

يجوز لهذه الهيئات أن تمتلك أكثر من مائتي فدان من الأراضي التي تستصلحها لبيعها ، ويسرى هذا الحكم في الحال والاستقبال ، بمعنى أنه لا يقتصر على الشركات والجمعيات القائمة فعلا وقت صدور القانون ، بل تستفيد منه أيضاً تلك التي تنشأ بعد صدور هذا القانون بقصد استصلاح الأراضي الزراعية وبيعها ، فيجوز لهذه الهيئات أن تمتلك ما تشاء من الأراضي غير المزروعة ، سواء بالاستيلاء عليها أو بالتعاقد على شرائها . لكن لا يجوز لها أن تشتري أراضي مزروعة فعلا بقصد الاتجار فيها جرياً وراء الربح ، إذ أن ذلك يتعارض مع قصد المشرع من هذا الاستثناء .

لذلك تضمنت تعليمات وزارة العدل إلى مكاتب الشهر ومأمورياته منعها من أن تتخذ بشأن الاستثناءات الواردة بالمادة الثانية — ومن بينها الاستثناء الذي نحن بصده — أي إجراء إلا بعد عرض الأمر على المكتب الرئيسي وصدر قراره بذلك^(١) . فالمكتب الرئيسي بالقاهرة هو الذي يملك وحده سلطة تقرير شهر التصرفات الصادرة لمصلحة هذه الهيئات ، وذلك بعد دراسة كل تصرف على ضوء ظروفه بعمل المعاينات للتحقق من أن الأرض غير مستصلحة ، والتحرى لدى الجهات المختصة عما إذا كانت الشركة أو الجمعية

(١) منشور ١٤ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، السابق .

طالبة الشهر قد أنشئت بقصد استصلاح الأراضي وبيعها ، وأن هذا هو الغرض الأساسي من إنشائها ، فإذا لم يثبت ذلك وجب الامتناع عن الشهر .

٢٤ - (ب) الأفراد الذين يمتلكون أراضى بور أو أراضى

صحراوية لاستصلاحها : توخى المشرع بهذا الاستثناء نفس الغرض المتقدم ، ولكن نظراً لاختلاف الحالتين من حيث ظروف كل منهما ، ففي الحالة الأولى لا تملك الشركة أو الجمعية الأرض لتحفظ بملكيتها ، بينما يحتفظ المالك الفرد بالملكية بعد استصلاح الأرض . ومن شأن هذا الوضع إذا تأكد أن تعود القوارق بين الطبقات على مر السنين . لذلك قيد المشرع هذا الاستثناء بقيد زمني ، فقرر في الفقرة الثانية من المادة الثانية أن لا يسرى على هذه الأراضي حكم المادة الأولى إلا بعد انقضاء خمس وعشرين سنة من وقت التملك ، وهي الفترة اللازمة للاستصلاح ولتمتع المالك بشمرات الأرض فترة من الزمن ينحى خلالها نتيجة جهده ويعوض ما أنفق . وبعد مضي هذه المدة تستعيد الحكومة حقها في الاستيلاء على القدر الزائد على مائتي فدان .

وهذه دون شك ميزة كبرى منحها القانون للأفراد لتشجيعهم على استصلاح الأراضي غير المزروعة فتتسع بذلك رقعة الأراضي المزروعة .

وقد تساءل الناس منذ صدور القانون عما إذا كان هذا الاستثناء يسرى على الملاك الحاليين ، أم أنها رخصة يقتصر سريانها على المستقبل . وقد كان من رأينا دائماً أن هذه الرخصة يستفيد منها الملاك الحاليون أيضاً ، إذ لا محل لحرماتهم منها مادامت حكمة الاستثناء واحدة في جميع الحالات .

ولكن هذا الرأي ظل فيما يبدو محل أخذ ورد حتى عرضت له اللجنة

العليا بتفسير عادى تقرر بملجسة ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢ ، وقد حددت فيه اللجنة المقصود بالأراضى البور وهى :

(أ) الأراضى غير المزروعة على وجه الإطلاق ولم يسبق زراعتها .

(ب) الأراضى التى يقرر المالك أنها بوراً أو مستصلحة حديثاً ولم يمض على تاريخ تملكها أو تاريخ البدء فى استصلاحها خمسة وعشرون عاماً^(١) .

ونلاحظ على هذا التفسير أن اللجنة لم تلتزم فيه حدود القانون ، بل أضافت إلى النص حكماً جديداً يلزم لسريانه تدخل المشرع ، إذ أنها جعلت بدء سريان مدة الخمسة وعشرين عاماً تاريخ التملك أو تاريخ البدء فى الاستصلاح ، وقد يكون هذا التاريخ متأخراً بسنين عديدة عن تاريخ التملك ، فيؤدى اعتباره بداية لسريان المدة أن تظل الملكية للمالك مدة أطول من المدة التى حددها القانون . ونحن وإن كنا نحبذ هذا الوضع إذ فيه تشجيع للملاك على البدء بالاستصلاح متى اطمأنوا إلى احتفاظهم بالملكية خمسة وعشرين سنة من هذا التاريخ ، إلا أننا نرى أن مثل هذا الحكم يحتاج إلى تدخل المشرع لتعديل الفقرة الثانية من المادة الثانية بإضافة عبارة « أو من وقت الاستصلاح » بعد عبارة « من وقت التملك » التى وردت وحدها بالنص المذكور . ولا يفنى عن هذا التعديل التشريعى أن تصدر اللجنة تفسيراً تشريعياً بمقتضى السلطة التى منحها إياها القانون ، إذ أن التفسير التشريعى يجب ألا يضيف حكماً جديداً إلى القانون ، وهذا — كما قدمنا — حكم جديد .

(١) أنظر مجلة المحاماة ٣٣ العدد ٦ ص ٤٠٠ .

فإذا كانت الأرض بوراً بالمعنى المتقدم ، ولما يمض على وقت تملكها ابتداء خمسة وعشرون عاماً ، فإن الحكومة لا تستولى عليها ، بل تتركها تحت يد المالك حتى يتم المدة المذكورة . ويكون على المالك في هذه الحالة أن يقدم المستندات الدالة على تاريخ التملك ، وجميع البيانات المثبتة لتاريخ أول زراعة إستصلاحية ، وتاريخ ربط أول ضريبة أموال عليها ، وتاريخ الإفادة بتنفيذ مشروعات الري والصرف (١) .

ويعفى المالك في هذه الحالة من الضريبة الإضافية عن المساحات التي تعتبر من الأراضي البور ، وهذا الإعفاء مقرر بنص المادة ٣٠ من القانون التي تعفى من هذه الضريبة سائر الأطيان المستثناة من حكم المادة الأولى .

على أنه بالنظر إلى أن تقرير كون الأرض بوراً يقتضى معاينتها ، وتم المعاينة بمعرفة لجنة من ثلاثة أعضاء ، تعيينهم اللجنة العليا للإصلاح الزراعي ، ثم ترفع لجنة المعاينة تقريرها إلى اللجنة العليا لتصدر قراراً نهائياً في هذا الشأن ، نظراً لأن هذه الإجراءات قد تستغرق وقتاً طويلاً ، فيحل موعد دفع الضريبة قبل صدور هذا القرار النهائي ، فقد تقرر أنه إذا كان المالك قد دفع ضرائب إضافية عن أراضى تقرر اعتبارها بوراً ، فإنه يحق له استرداد المبالغ المدفوعة أو خصمها من الأموال المستحقة على الأراضي الأخرى المملوكة له (٢) . وهذا تفسير يديهي لأن الحكومة تكون قد حصلت بمبالغ لا تستحقها ، فيتعين عليها ردها .

وثمة ميزة أخرى منحها المشرع لملاك الأراضي المستصلحة ، علاوة على ما تقدم ، وهي منحهم مطلق الحرية في التصرف فيها خلال مدة الخمس

(١) التفسير العادي بجملة ١١/٤/١٩٥٢ .

(٢) التفسير العادي ، السابق .

وعشرين سنة . ولا نظن أن حق التصرف مقيد هنا بالقيود الواردة في المادة الرابعة ، وإلا لما احتاج المشرع إلى النص عليه استقلالا في الفقرة الثانية من المادة الثانية حيث يقول : « هذا مع عدم الإخلال بجواز التصرف فيها قبل انقضاء هذه المدة » . مثل هذا النص لا يكون له معنى إلا إذا حملناه على المعنى الذى نقول به ، وهو كون الحق فى التصرف مطلق من كل قيد . فلو أن المشرع أراد التقييد لأحال بعد العبارة المذكورة إلى المادة الرابعة ، ومن ثم يكون المفهوم حتما من عدم الإحالة إليها عدم التقييد بأحكامها . وليس أدل على صحة ما نقول به من أن المشرع قد أحال فعلا إلى المادة الرابعة بصدد الاستثناء الوارد بالفقرة (هـ) التى أضيفت إلى المادة الثانية بقانون ١٢ مارس سنة ١٩٥٢ .

٢٥ - (ثانيا) تجنّب الرهينات القائمة وقت صدور القانون أمر المفاجأة بتطبيع حكم تحديد الملكية والاستيلاء :

لما كانت الغاية الأساسية من قانون الإصلاح الزراعى هى إلغاء الفوارق بين الطبقات ، فقد رأى المشرع أن يستثنى من أحكامها بعض الحالات التى لا يتعارض استثنائها مع هذه الغاية ، وهذه الحالات هى :

٢٥ - (١) شركات الاستغلال الصناعى لبعض المحصولات

الزراعية : استثنت المادة الثانية الشركات الصناعية الموجودة فعلا قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعى من حكم المادة الأولى ، إذا أثبتت أن الصناعة التى تستغل فيها أراضيها تقتضى حتما احتفاظها بالأراضى الزراعية التى تملكها ولو زادت على مائتى فدان . والمثل الحى لهذه الشركات هو شركات السكر

المختلفة التي تمتلك مساحات واسعة من الأراضي لتستغلها في زراعة القصب
اللازم لصناعة السكر .

ويلاحظ أن هذا الاستثناء لا يسرى إلا على الشركات القائمة فعلا وقت
صدور القانون ، فلا تستفيد منه شركات الصناعات الزراعية التي ستنشأ في
المستقبل . فمثل هذه الشركات إذا أنشئت فإنها تخضع لحكم المادة الأولى ،
ولا يجوز لها أن تمتلك أكثر من مائتي فدان . وقد أراد المشرع بذلك
أن تجنب الشركات القائمة عنصر المفاجأة بعد أن استغلت رؤوس أموالها في
شراء الأراضي الزراعية اللازمة لتموين الصناعة التي تمارسها . أما الشركات
الجديدة فيكون في إمكانها أن تعتمد في تمويلها على المزارعين ، وأن توجه
رؤوس أموالها وجهة أخرى غير شراء الأراضي الزراعية .

وظاهر أن هذا الحكم يختلف عن الحكم الوارد بالفقرة الأولى من
نفس المادة في شأن شركات استصلاح الأراضي لبيعها ، فقد سبق لنا القول
بأن هذا الحكم يسرى في الحال والاستقبال ، وذلك لاختلاف علة الاستثناء
في كل من هاتين الحالتين .

وجدير بالملاحظة أيضا أنه يجوز للشركات التي تنطوي تحت هذا
الاستثناء أن تمتلك أراضي جديدة ، حتى لو كانت الأراضي التي تملكها فعلا
أزيد من مائتي فدان ، إذ ليس في النص ما يشعر بأن المشرع قد أراد الاحتفاظ
لها بما تملكه من الأراضي وقت صدور القانون فحسب ، بل إن حكم النص
مطلق من حيث استثنائها من حكم المادة الأولى .

٢٦ - (ب) صميمات تخمين الانتاج الزراعى بمختلف الأساليب

العلمية : كانت الحالات الثلاث السابقة هي وحدها التي استثنائها المشرع

من حكم تحديد الملكية عند صدور المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي ، وقد اقتضت المصلحة العامة استثناء حالات أخرى من هذا الحكم ، فأضيفت إلى المادة (٢) بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ الصادر في ١٤ مارس سنة ١٩٥٣ .

ومن هذه الحالات تلك التي نصت عليها الفقرة (د) المضافة بهذا القانون ونصها :

« ويجوز للجمعيات الزراعية العلمية الموجودة قبل صدور هذا القانون أن تمتلك مقداراً من الأراضي الزراعية يكون ضرورياً لتحقيق أغراضها ولو زاد على مائتي فدان » .

وظاهر من المذكرة الإيضاحية للقانون أن هذا الاستثناء قد تقرر لصالح الجمعية الزراعية الملكية ، وذلك تمكيناً لها من الاستمرار في جهودها لتحقيق الأغراض التي أنشئت من أجلها ، وهي العمل على تحسين الإنتاج الزراعي والحيواني ووفرتهما بمختلف الأساليب العلمية . لكن ليس ثمة ما يحول دون أن تستفيد من هذا الاستثناء أي جمعية زراعية أخرى تستهدف بعملها نفس الأغراض التي تهدف إلى تحقيقها الجمعية الزراعية الملكية .

وقد صيغت هذه الفقرة في نفس العبارات التي وردت بالفقرة (ج) ، ومن ثم تسرى عليها نفس الأحكام التي سبق لنا بيانها في البند السابق ، فلا يسرى حكمها إلا على الجمعيات القائمة فعلاً وقت صدور القانون ، فلا تستفيد منه الجمعيات الزراعية العلمية التي ستنشأ في المستقبل . ويجوز كذلك للجمعيات

القائمة حالا أن تمتلك أراضي جديدة حتى لو كانت الأراضي التي تملكها فعلا أكثر من مائتي فدان .

٢٧ - (ج) الجمعيات الخيرية : ما إن صدر قانون الإصلاح الزراعي غير متضمن استثناء الجمعيات الخيرية من أحكامه حتى انتهت الشكاوى على الجهات المختصة متضمنة ما يؤدي إليه تطبيق هذه الأحكام على تلك الجمعيات من آثار ضارة لا تسوغها الغاية التي استهدفها هذا التشريع . ذلك أن هذه الجمعيات تعتمد فيما تقوم به من أعمال البر والخير على ما تملكه من أراضي زراعية تملكها إما عن طريق التبرع المباشر بها ، أو عن طريق شرائها ودفع ثمنها من الهبات المالية التي تتلقاها من الخيرين . فإذا عوملت هذه الجمعيات معاملة الأفراد من حيث تطبيق أحكام تحديد الملكية والاستيلاء ، فإن عنصر المفاجأة قد يؤدي إلى توقفها عن المضي فيما تقوم به من أعمال نفعها طائفة كبيرة من المواطنين .

لذلك نص القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ على استثناء هذه الجمعيات من بعض أحكام قانون تحديد الملكية ، فأضاف إلى المادة الثانية من هذا القانون الفقرة (هـ) التي تنص على ما يأتي : —

« ويجوز للجمعيات الخيرية الموجودة قبل صدور هذا القانون أن تمتلك من الأراضي الزراعية ما يزيد على مائتي فدان على ألا يتجاوز ما كانت تملكه قبل صدوره » .

وهذه العبارة الأخيرة تضع الجمعيات الخيرية وضعا مخالفا لوضع الشركات الصناعية والجمعيات العلمية من حيث استثنائها من حكم تحديد الملكية .

فلا يجوز للأولى — على عكس الأخيرتين — أن تزيد في أملاكها الزراعية على القدر التي كانت تمتلكه قبل صدور قانون الإصلاح الزراعي ، بل إن ملكيتها تتحدد بهذا القدر ولا يجوز أن تتعداه .

هذا من جهة ، ومن جهة أخرى لا تفلت الجمعيات الخيرية من حكم الاستيلاء على المساحة الزائدة على مائتي فدان من الأطيان التي تملكها ، كما هو الحال بالنسبة إلى الشركات الصناعية والجمعيات الزراعية ، بل إن للحكومة أن تستولي على هذا القدر الزائد ، ولكن بشروط أخرى تختلف عن شروط الاستيلاء على ملكية الأفراد في نقطتين جوهريتين هما : —

١ — أن المشرع جعل المدة التي يتم خلالها الاستيلاء على ما يجاوز مائتي الفدان من أطيان الجمعيات الخيرية عشر سنوات ، بدلا من الخمس سنوات التي يجب أن يتم خلالها الاستيلاء على أملاك الأفراد . وعلة مضاعفة المدة هي الرغبة في تمكين هذه الجمعيات من تحويل ثروتها إلى غير الزراعة من ميادين الاستثمار ، مما يقتضي أن تترك لها مدة معقولة لتدبر أمرها وتدير شئونها .

٢ — إذا لم تتمكن الجمعية من التخلص من القدر الزائد خلال المدة السابقة ، وذلك بالتصرف فيه وفقاً لأحكام المادة الرابعة ، فيكون للحكومة الاستيلاء على القدر الزائد لديها في مقابل تعويضها على أساس المادة الخامسة . لكن المشرع آثر الجمعيات الخيرية بميزة خاصة من حيث طريقة الوفاء بهذا التعويض ، فقرر أنه يؤدي إليها نقداً ، لا سندات على الحكومة وفقاً لما تقضى به المادة السادسة .

والمفهوم من عبارة « يؤدي إليها التعويض نقداً » التي وردت بالفقرة (هـ)

التي أضيفت إلى المادة الثانية ، أن مبلغ التعويض يدفع إلى الجمعية دفعة واحدة لا على أقساط في خلال ثلاثين سنة كما تقضى المادة السادسة . وذلك حتى تتمكن هذه الجمعيات من استثمار المبالغ المجمدة التي تدفع إليها كتعويض فيما يعوضها عن الحسارة التي تلحقها من جراء حرمانها من دخل الأراضي التي تستولى عليها الحكومة .

ويلاحظ أن هذه الجمعيات معفاة — علاوة على الميزتين السابقتين — من الضريبة الإضافية التي فرضتها المادة ٣٥ من القانون ، شأنها في ذلك شأن جميع الحالات الأخرى المستثناة من نص المادة الأولى (١) .

٢٨ — (ثالثاً) **الدائنين ومحمير الملكية** : دأب المشرع على المحافظة على حقوق الدائنين وجعلها بمنجاة من التأثير بأى قانون يمس هذه الحقوق ، وذلك حتى لا يضار الائتمان العقارى . نجد أثر هذه الحيلة لحقوق الدائنين ظاهراً في كل القوانين الجديدة ، كقانون منع الأجانب من تملك الأراضي الزراعية (٢) ، ونلمسه أيضاً في الحكم الوارد بالفقرة (و) التي أضيفت إلى المادة الثانية من قانون الإصلاح الزراعى ، وذلك بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ ، فقد ورد بهذه الفقرة ما يأتى : —

« ويجوز أيضاً للدائن أن يمتلك أكثر من مائتى فدان إن كان سبب الزيادة هو نزع ملكية مدينه ورسو المزاد على الدائن طبقاً للمادة ٦١٤ من

(١) تراجع المادة ٣٠ من القانون بعد تعديلها بالمادة الثامنة من القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ .

(٢) أنظر المادة ٢ من هذا القانون فقرات (ج) و (د) و (هـ) .

قانون المرافعات ، ويجوز للحكومة بعد مضي سنة من تاريخ رسو المزايد أن تستولى على الأقطان الزائدة على مائتي فدان بالثمن الذى رسا به المزايد أو نظير التعويض المحدد فى المادة (٥) أيهما أقل . وإلى أن تستولى الحكومة على الزيادة يجوز للدائن أن يتصرف فيها دون تقييد بشروط المادة (٤) .

هذا هو الاستثناء الذى أورده المشرع لصالح الدائنين ، وعلته أن قانون المرافعات يقضى فى باب التنفيذ العقارى بأن لكل دائن أن يزايد على الثمن الأساسى للعقار (م ٦٤١) ، وأنه إذا لم يتقدم أحد للزيادة ، فإن القاضى يحكم بإيقاع البيع للدائن الذى قرر الزيادة بالثمن الذى قرره (م ٦٦٤ ف ٢) . فإذا لم يتقدم مشتر للزيادة ولم يحصل تعديل فى شروط البيع حكم القاضى بإيقاع البيع للدائن الحاجز بالثمن الأساسى ، وإذا لم يتقدم الحاجز بطلب البيع ، وطلبه غيره من الدائنين حكم بإيقاع البيع على طالبه (م ٦٦٤ مرافعات) .

هذه هى النصوص الواردة فى قانون المرافعات ، والغاية منها كما هو ظاهر هى تمكين الدائن من استرداد دينه بالحصول على ملكية العقار المحجوز عليه إذا لم يتقدم أحد لشراؤه بجلسة الزيادة بالثمن الأساسى ، أو إذا تقدم مشتر للعقار بهذا الثمن وكان لا ينفى بدين الدائن ، فرأى هذا الأخير أن يزايد على الثمن الأساسى بما يكمل نقص دينه ، فلم يتقدم أحد للشراء بالثمن الذى عرضه الدائن .

فإذا كان الدائن يملك أكثر من مائتي فدان ، أو كان إيقاع البيع عليه من شأنه أن يملكه أكثر من هذا القدر ، قام التعارض بين مقتضى تحديد الملكية وبين أحكام المادة ٦٦٤ من قانون المرافعات .

لذلك رأى المشرع أن يستثنى الدائنين من حكم التحديد إذا كان سبب زيادة ملكية أحدهم على مائتي فدان هو نزع ملكية مدينه ورسو المزاد عليه طبقاً للمادة ٦٦٤ ، وذلك حتى لا يتعطل حق الدائن في التنفيذ على عقارات مدينه فيضار بذلك الائتمان العقاري . ولولا النص على هذا الاستثناء ما استطاع قاضى البيوع أن يحكم بإيقاع البيع لدائن يملك أكثر من مائتي فدان ، وإن فعل فإن حكمه هذا كان يعد مخالفاً للقانون .

على أن هذا الإستثناء الذى قرره المشرع لصالح الدائنين ليس من شأنه أن يمنهم الاستيلاء على القدر الزائد على النصاب ، بل إن للحكومة أن تستولى على هذا القدر بعد مضى سنة من تاريخ رسو المزاد بالتأمن الذى رسا به المزاد أو نظير التعويض المحدد فى المادة الخامسة من القانون أيهما أقل .

ونرى أن ما يستحقه الدائن فى مقابل الأتيان التى تستولى عليها الحكومة فى هذه الحالة يدفع له نقداً ، لاسندات على الحكومة تستهلك خلال ثلاثين سنة كما هو الشأن فى الأوضاع العادية للاستيلاء . وسند هذا رأى أن الحكومة إنما تؤدى للدائن دينه الذى حل ميعاد استحقاقه فعلاً ، وقد حل العقار الذى تملكه بالمزاد محل هذا الدين ، فإذا استولت الحكومة على هذا العقار وجب عليها أن تؤدى دين الدائن فوراً . والقول بغير ذلك يؤدى إلى تعطيل كل مزية عملية لهذا الاستثناء ، ويتعارض مع الحكمة منه وهى عدم تعطيل حق الدائن .

ونعمة مزية أخرى منحها المشرع للدائن الذى يستفيد من هذا الاستثناء ، وهى أن له التصرف فى الزيادة كيفما يشاء ، ولمن يشاء ، دون التقيد بشروط المادة الرابعة من القانون . ومراد الشارع من ذلك أيضاً تملكين الدائن من

ستداد دينه في أقرب فرصة ممكنة بحيث لا يضطر إلى الانتظار حتى يتم الاستيلاء .

ونرى أن من مقتضى إطلاق حق الدائن المالك في التصرف دون التقيد بشروط المادة الرابعة أنه يستطيع التصرف في القدر الذي رسا مزاده عليه إلى أحد أقاربه ، ولو كان المتصرف إليه زوجه أو من أولاده أو أحفاده ، إذ أن المشرع حرر الدائن من قيود المادة الرابعة برمتها ، ومنها انتفاء القرابة إلى الدرجة الرابعة ، وهو ما يجعل التصرف صحيحاً بصرف النظر عن قرابة المتصرف إليه للمتصرف . فاذا ذكر في العقد أن أصل الملكية هو رسو مزاد القدر للمتصرف فيه على المتصرف وفقاً لشروط المادة ٦٦٤ من قانون المرافعات ، وجب تسجيل هذا التصرف ولو كان صادراً إلى أحد الأقارب الذين لا يعتد بالتصرفات الصادرة إليهم من المالك وفقاً لأحكام البند (ب) من الفقرة الثانية من المادة الثالثة من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي .

٢٩ — (رابعا) استثناء الوقف مؤقتا : ذكرت المادة الثانية من

المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي الوقف ضمن ما أورده من استثناءات من حكم تحديد الملكية . وجاء في المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون المذكور أن استثناء الوقف موقوف بالفترة التي تنقضي حتى صدور التشريع الخاص به .

على أن هذه الفترة لم تدم إلا أياماً معدودات ، فقد صدر المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بإلغاء نظام الوقف على غير الميراث في ١٤ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، أي بعد خمسة أيام فقط من صدور المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي ، وبذلك يكون هذا الاستثناء قد ولد ميتاً .

فقد قضت المادة الثانية من الرسوم بقانون المذكور بإنهاء كل وقف لا يكون مصرفه في الحال خالصاً لجهة من جهات البر ، وقررت المادة الثالثة منه أن « يصح ما ينتهي فيه الوقف ملكاً للواقف إن كان حياً وكان له حق الرجوع فيه ، فإن لم يكن آلت الملكية للمستحقين الحاليين كل بقدر حصته في الاستحقاق . وإن كان الوقف مرتب الطبقات آلت الملكية للمستحقين الحاليين ولذرية من مات من ذوى الاستحقاق من طبقتهم كل بقدر حصته أو حصة أصله في الاستحقاق » .

ويترب على هذا الحكم أن من آلت إليه ملكية أطيان موقوفة بمقتضى هذا القانون ، وكان من شأن أبولتها إليه زيادة ما يملكه من أراض زراعية على مائتي فدان ، فانه يصبح بذلك خاضعاً لأحكام الاستيلاء على ما يجاوز مائتي الفدان بمقتضى قانون الإصلاح الزراعى ، وتسرى عليه سائر الأحكام المقررة بهذا القانون .

وقد استشارنا البعض في الفرض الآتى :

إذا تضمنت حجة الوقف شروطاً تقضى بحرمان المستحق لأسباب معينة وردت فيها ، كزواجه من أجنبية مثلاً ، وأن استحقاقه يؤول في حالة الحرمان إلى أولاده ، فهل يعتبر حرمان الوالد من تملك الوقف المنحل بسبب تملكه الحد الأقصى سبباً يخول مستحق الطبقة الثانية ، وهم أولاده ، أن يطالبوا بأبولة ملكية الوقف إليهم بحسب استحقاقهم ، استناداً إلى قياس هذا الحرمان التشريعى على أسباب الحرمان الأخرى المنصوص عليها في حجة الوقف ؟

ظاهر أن القياس هنا مع الفارق ، إذ أن ارتكاب المستحق أمراً يخول

حرمانه من الاستحقاق بحسب حجة الوقف من شأنه أن يؤدي إلى حرمانه
الفعلى من الاستحقاق ، أما الحرمان التشريعى بمقتضى قانون الإصلاح
الزراعى ، فانه وإن كان يحرمه من ملكية لم تكن له من قبل ، إلا أنه
لا يحرمه من الاستحقاق الفعلى بدليل استحقاقه للتعويض الذى تدفعه الحكومة
فى مقابل الاستيلاء . ومن ثم لا يكون هناك محل لمطالبة مستحقى الطبقة
الثانية بالاستحقاق الذى يؤول قانوناً للمستحقين الحاليين ، وهو وصف يصدق
على الوالد فى الفرض الذى عرضناه .

والى هذا الحد انتهى الكلام فى بيان حجة الوقف من شأنه أن يؤدي إلى حرمانه
الفعلى من الاستحقاق ، أما الحرمان التشريعى بمقتضى قانون الإصلاح
الزراعى ، فانه وإن كان يحرمه من ملكية لم تكن له من قبل ، إلا أنه
لا يحرمه من الاستحقاق الفعلى بدليل استحقاقه للتعويض الذى تدفعه الحكومة
فى مقابل الاستيلاء . ومن ثم لا يكون هناك محل لمطالبة مستحقى الطبقة
الثانية بالاستحقاق الذى يؤول قانوناً للمستحقين الحاليين ، وهو وصف يصدق
على الوالد فى الفرض الذى عرضناه .

الفصل فى حجة الوقف

وقد مر فى بيان حجة الوقف من شأنه أن يؤدي إلى حرمانه
الفعلى من الاستحقاق ، أما الحرمان التشريعى بمقتضى قانون الإصلاح
الزراعى ، فانه وإن كان يحرمه من ملكية لم تكن له من قبل ، إلا أنه
لا يحرمه من الاستحقاق الفعلى بدليل استحقاقه للتعويض الذى تدفعه الحكومة
فى مقابل الاستيلاء . ومن ثم لا يكون هناك محل لمطالبة مستحقى الطبقة
الثانية بالاستحقاق الذى يؤول قانوناً للمستحقين الحاليين ، وهو وصف يصدق
على الوالد فى الفرض الذى عرضناه .

والى هذا الحد انتهى الكلام فى بيان حجة الوقف من شأنه أن يؤدي إلى حرمانه
الفعلى من الاستحقاق ، أما الحرمان التشريعى بمقتضى قانون الإصلاح
الزراعى ، فانه وإن كان يحرمه من ملكية لم تكن له من قبل ، إلا أنه
لا يحرمه من الاستحقاق الفعلى بدليل استحقاقه للتعويض الذى تدفعه الحكومة
فى مقابل الاستيلاء . ومن ثم لا يكون هناك محل لمطالبة مستحقى الطبقة
الثانية بالاستحقاق الذى يؤول قانوناً للمستحقين الحاليين ، وهو وصف يصدق
على الوالد فى الفرض الذى عرضناه .

المبحث الثالث

التعويض وطريقة أدائه

٣٠ - معيار التعويض : قررت المادة ٣ من الرسوم بقانون الإصلاح الزراعى حق الحكومة فى الاستيلاء على ملكية ما يجاوز مائتى فدان التى يستبقها المالك لنفسه . على أن هذا الاستيلاء لا يتم بدون مقابل ، بل فى مقابل تعويض وفقاً للمبدأ العام الذى لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا فى مقابل تعويض عادل ، حتى لو كان نزع الملكية للمنفعة العامة (م ٨٠٥ مدنى) .

ولذلك أقرت المادة الخامسة من الرسوم بقانون المذكور حق المالك فى التعويض عما تستولى عليه الحكومة من أطيانه الزراعية ، وجعلت معيار هذا التعويض هو نفس المعيار المأخوذ به فى تقدير قيمة الأرض فى قانون رسم الأيلولة على التركات .

وبمقتضى هذا المعيار يكون للمالك الحق فى تعويض يعادل عشرة أمثال القيمة التجارية للأرض التى تستولى عليها الحكومة ، وتقدر القيمة التجارية بسبعة أمثال الضريبة الأصلية . فإذا فرضنا أن الضريبة الأصلية ثلاثة جنيهات ، كانت القيمة التجارية $3 \times 7 = 21$ جنيهاً ، ويكون التعويض $21 \times 10 = 210$ جنيهاً يستحقه المالك عن كل فدان من الأرض المستولى عليها .

على أن المشرع راعى أن بعض الأراضى لا تكون قد ربطت عليها ضريبة بعد لبوارها ، أو تكون الضريبة التى ربطت عليها مخفضة بحيث لا تتناسب مع حقيقة حالها ، فقرر ربط الضريبة على الأراضى البور ، وإعادة النظر فى الضرائب المخفضة بشرط أن تكون قد ربطت قبل العمل بقانون

الإصلاح الزراعى بثلاث سنوات على الأقل ، أى قبل سبتمبر سنة ١٩٤٩ .
ومن ثم لا يستفيد من حق إعادة النظر فى ربط الضريبة الملاك الذين ربطت
على أراضيهم ضريبة مخفضة بعد سبتمبر سنة ١٩٤٩ . ولعل علة الوقوف عند
هذا التاريخ هى أن المشرع راعى حالة الفساد التى عمت البلاد فى السنوات
الثلاث السابقة على وقوع حركة الجيش ، وتغلغل الوساطة والمحسوبية فى
جميع مرافق الدولة ، الأمر الذى مكن لبعض الملاك من ذوى النفوذ من أن
يستغلوا نفوذهم لتخفيض الضريبة المقررة على أراضيهم . وهكذا لا يحق المكر
السوء إلا بأهله ، ولا يستحق أمثال هؤلاء الملاك إلا تعويضاً مقدراً على أساس
الضريبة التى سعوا إلى تخفيضها .

وتقدر القيمة الإيجارية فى الحالتين السابقتين على الوجه المبين بالقانون
رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ الخاص بضريبة الأقطان ، وهو يعهد إلى لجان خاصة
بمعاينة الأرض وتقدير قيمتها الإيجارية ، ويحيز للمالك النظم من تقدير اللجنة
خلال مدة معينة ، فإذا انقضت مدة النظم ربطت الضريبة على أساس القيمة
الإيجارية مضروبة فى ١٤ مقسومة على ١٠٠ . فإذا فرضنا أن قيمة الأرض
الإيجارية قدرت بعشرين جنيهاً ، فإن ضريبتها الجديدة تربط على النحو الآتى :

$$= \frac{14 \times 20}{100} = 280 \text{ قرشاً ، ويغتصب التعويض على الوجه السابق بيانه .}$$

على أننا نلاحظ أنه لا محل لذكر الأراضى البور فى المادة الخامسة التى تضع
مقياس التعويض عن الأراضى التى تستولى عليها الحكومة خلال الخمس
سنوات التالية لتاريخ العمل بهذا القانون ، إذ أن المادة الثانية استثنت
الأراضى البور من حكم الاستيلاء خلال المدة السابقة ، وخولت للأفراد حق
الاحتفاظ بملكيتها مدة خمس وعشرين سنة من وقت التملك ، ومن ثم يكون

المرجع في تقدير التعويض المستحق عنها إلى مقدار الضريبة المربوطة عليها بعد انتهاء هذه المدة ، فلا يكون ثمة مبرر للاستعجال بربط الضريبة عليها فوراً إذا لم تكن قد ربطت عليها من قبل .

٣١ - قيمة المنشآت والآلات والأشجار : يضاف إلى التعويض المتقدم عن قيمة الأرض قيمة المنشآت ، كالمباني وحظائر المواشي والمساق والمصارف التي أنشأها المالك في الأرض المستولى عليها ، وقيمة الآلات التي خصصها لخدمتها ، والأشجار المغروسة فيها . وتقدر قيمة هذه الملحقات كلها حسب قيمتها مستحقة البقاء^(١) .

ويلاحظ أن المادة الخامسة من القانون لم تذكر ضمن التعويض الإضافي إلا الآلات الثابتة كالكينة الري ، كما أن المرسوم الصادر في ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٥٢ والمرسوم المعدل له الصادر في ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٢ لم يذكر ضمن ما يدخل في الاستيلاء إلا هذا النوع من الآلات . ولكن المرسوم الصادر في ١٥ يناير سنة ١٩٥٣ المعدل للمرسومين السابقين أوجب على كل مالك لأرض زراعية أن يبين في إقراره مساحة الأرض وما يريد استبقاؤه منها والمنشآت والأشجار والآلات الثابتة وغير الثابتة . ويفهم من هذا التعديل أنه أصبح من حق المالك أن يطالب بتعويض عن قيمة الآلات غير الثابتة ، كالحارث ، التي أصبح في غنى عنها بعد تحديد ملكيته ، وإلا لما كان هناك محل لإلزامه بذكرها في الإقرار المقدم منه . وقد تنبه المشرع لذلك في القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ الذي قضى في مادته الرابعة باستبدال عبارة (الآلات

(١) أنظر المادة ٤ من المرسوم الصادر في ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٥٢ المنشور في العدد ١٤٣ مكرر (ب) من الوفائع المصرية الصادر في ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٢ .

الثابتة وغير الثابتة) بعبارة (الآلات الثابتة) الواردة في كل من المادتين (٥) و (١٣) من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعى .

٣٢ — **لجانه التقرير** : قضت المادة ١٣ من القانون بتشكيل لجان فرعية تقوم بعمليات الاستيلاء ، وأحالت في فقرتها الثانية إلى مرسوم يصدر بناء على طلب وزير الزراعة كيفية تشكيل هذه اللجان وبيان الإجراءات والأوضاع الواجب اتباعها في عمليات الاستيلاء وتقدير قيمة المنشآت والآلات والأشجار . . . الخ .

وقد صدر أول مرسوم بتشكيل هذه اللجان في ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، ثم عدل بالمرسوم الصادر في ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٢ ، وعدل أخيراً بالمرسوم الصادر في ١٥ يناير سنة ١٩٥٣ .

وتقضى المادة الأولى من المرسوم الصادر في ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٥٢ بتشكيل لجان فرعية للقيام بعمليات الاستيلاء وتقدير قيمة المنشآت وغيرها ، وتكون كل لجنة من ثلاثة أعضاء يمثلون وزارات الزراعة والداخلية والمالية والاقتصاد (مصلحة المساحة) . ولهذه اللجان أن تستعين في عملها بمن ترى الاستعانة بهم من الإخصائيين والفنيين وغيرهم .

وتوجب المادة التالية من نفس المرسوم أن تنتقل اللجنة إلى العين المستولى عليها وتحضر استلام تثبت فيه حالتها ومراقبتها ، وذلك بعد إبلاغ المالك بكتاب موصى عليه قبل موعد الانتقال بثمانية أيام على الأقل ، وعلى اللجنة أن تثبت في محضرها ملاحظات المالك أو من ينوب عنه ، ولها تحقيقها إن رأت لزوماً لذلك . ومقتضى هذا النص أن معاينة اللجنة للأرض

وتقديرها للمنشآت وغيرها يكون باطلا إذا لم تخطر المالك بموعد انتقالها قبل الميعاد المحدد وبالكيفية المحددة في المرسوم ، أى بكتاب موصى عليه . فلا يكفي الإخطار الشفوى بالانتقال ولو ثبت حصوله قبل ثمانية أيام من الموعد المحدد له .

ولا تعتبر قرارات اللجان الفرعية نهائية إلا بعد اعتمادها من اللجنة العليا (١) .

وقد صدر أخيراً القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ في ١٩ مارس سنة ١٩٥٣ (٢) الذى رسم المشرع به طريق التظلم فى قرارات اللجان الفرعية . فقد قضى هذا القانون بإضافة مادة جديدة إلى المرسوم بقانون الإصلاح الزراعى برقم ١٣ مكرر ، وهى تقضى بتشكيل لجنة قضائية أو أكثر من مستشار بالحاكم الوطنية له رئاسة اللجنة وموظف فى مجلس الدولة ومندوب عن اللجنة العليا ومندوب آخر عن مصلحة المساحة ، وتكون مهمة هذه اللجنة القضائية الفصل فى المنازعات التى تشور بصدد عمليات الاستيلاء ، وذلك لتحديد ما يجب الاستيلاء عليه . ويكون قرار اللجنة العليا باعتماد الاستيلاء الصادر بعد التحقق والفحص بمعرفة اللجان السابقة قاطعاً لكل نزاع فى أصل الملكية وفى صحة إجراءات الاستيلاء برمتها ، بما فى ذلك تقدير التعويض الأسمى عن الأرض المستولى عليها ، والتعويض الإضافى عن قيمة المنشآت وغيرها .

(١) أنظر المادة ٥ من المرسوم الصادر فى ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٥٢ .

(٢) نشر بالوقائع المصرية فى العدد ٢٤ مكرر الصادر فى ١٩ مارس سنة

٣٣ — **اقرارات المالك :** تمهيداً لعمليات الاستيلاء والتقدير أوجب المشرع على كل مالك لما يجاوز مائتي فدان أن يقدم إقراراً يبين فيه مقدار ما يملكه وما يريد استبقاءه على ملكه . ويقدم الإقرار إلى اللجنة العليا للإصلاح الزراعي على نموذج معد لذلك في ميعاد لا يجاوز ٣١ يناير سنة ١٩٥٣^(١) .

وقد أوجب المرسوم الصادر في ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٢ أن ترفق بالإقرار السالف الذكر خرائط مساحية تبين عليها الأراضي التي يستبقها المالك لنفسه والتي رأى التصرف فيها لأولاده أو غيرهم والتي يمتلكها لاستصلاحها ، كما ترفق بها خرائط موضح عليها بلون آخر باقي أطيانه .

كما أوجب هذا المرسوم على المالك أن يقدم في الميعاد المذكور إلى كل مديرية إقراراً بما يقع في دائرتها من أطيانه مرفقاً به شهادة إدارية عما يخصه في التكاليف المشتركة ، ويبين بهذه الشهادة أسماء الشركاء ونصيب كل منهم ، ويوقعها كل من الشركاء والعمدة وشيخ البلد والصراف .

وقضى المرسوم الصادر في ١٥ يناير سنة ١٩٥٣ على المديرية بأن تقوم بتحقيق الإقرارات المقدمة إليها وترسلها إلى اللجنة العليا للإصلاح الزراعي في ميعاد أقصاه ٢٨ فبراير سنة ١٩٥٣ .

ويجب علاوة على ما تقدم أن يخطر المالك اللجنة العليا للإصلاح الزراعي بكل تصرف يقع على الأرض بعد تقديم الإقرارات السالفة الذكر وقبل صدور

(١) كانت نهاية الميعاد آخر شهر نوفمبر سنة ١٩٥٢ ، ثم مدت إلى ٣١ يناير سنة ١٩٥٣ بالمرسوم الصادر في ١٥ يناير سنة ١٩٥٣ .

قرار الاستيلاء على أرضه ، وذلك في خلال شهر من تاريخ التصرف^(١) .

كما يتعين على كل شخص تزيد مساحة الأقطان التي يملكها أو يضع اليد عليها على مائتي فدان ، بأي سبب كالميراث أو الوصية أو القسمة أو غير ذلك ، أن يقدم إقراراً بذلك إلى اللجنة العليا للإصلاح الزراعي خلال شهرين من علمه بثبوت الملكية^(٢) .

والغاية من إلزام الملاك بتقديم سائر الإقرارات المتقدمة ضبط عملية الاستيلاء في الحال والاستقبال .

٣٤ — الجزاءات المترتبة على عدم تقديم الإقرارات السابقة :

وضع المشرع جزاءات تفرض عند عدم تقديم الإقرارات السابقة تتناسب مع الغاية التي توخاها من كل منها .

فإذا لم يقدم المالك إقراراً يبين فيه مقدار ما يملكه وما يريد استبقاءه على ملكه وعلى ملك أولاده ، أو إذا قدم هذا الإقرار مشتملاً على بيانات غير صحيحة ، فيجوز للجان الفرعية أن تتولى تعيين الأرض التي تبقى للمالك . وقد أضاف المرسوم الصادر في ١٥ يناير سنة ١٩٥٣ إلى ذلك عبارة « مع عدم الإخلال بحكم المادة ١٧ من المرسوم بقانون المشار إليه » . ومقتضى هذه الإضافة أنه إذا ثبت أن امتناع المالك عن تقديم الإقرار ، أو ذكره بيانات

(١) أنظر المادة ٢ مكرر (١) من مرسوم ١٥ يناير سنة ١٩٥٣ ، وبلاحظ أن الإخطار بالتصرف كان يقدم إلى وزير الزراعة بحسب المرسومين السابقين ، فأصبح يقدم إلى اللجنة العليا للإصلاح الزراعي بحسب المرسوم الحالي .

(٢) أنظر المادة ٢ مكرر (ب) من المرسوم السابق .

غير صحيحة ، كان بقصد تعطيل أحكام المادة الأولى بأن يستبقى على ملكه أكثر من مائتي فدان ، فإنه يصبح عرضة لمصادرة ثمن الأرض الواجب الاستيلاء عليها ، فضلا عن توقيع عقوبة الحبس المقررة بالمادة ١٧ المذكورة .

أما جزاء عدم إخطار اللجنة العليا بكل تصرف يقع على الأرض بعد تقديم الإقرار السالف الذكر ، فقد صرحت به المادة ٢ مكرر (١) من المرسوم السالف الذكر ، وهو جواز عدم الاعتداد بهذا التصرف في تطبيق أحكام المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي ، أى أن يكون للحكومة حق الاستيلاء على الأرض التي لم تخطر اللجنة العليا بالتصرف فيها . وبذلك يكون للتصرف إليه أن يرجع على المالك بدعوى ضمان الاستحقاق ، وهي تتضمن مطالبته بالمبالغ التي ذكرتها المادة ٢٤٣ من القانون المدني .

ويلاحظ أن تصرف المالك فيما زاد على الحد الأقصى وفقاً للمادة ٤ من القانون لا يعفيه من تقديم الإقرار الأصلي الذي لا يغني عنه مجرد الإخطار بالتصرف في القدر الزائد^(١) .

بقى الإقرار الأخير بكل زيادة طارئة تؤدي إلى تجاوز ملكية المالك النصاب القانوني بأي سبب كان ، ولما كان هذا الإقرار هو نفس الإقرار المنصوص عليه في المادة ٢ مكرر ، فإننا نرى أن عدم تقديمه أو تعمد الخطأ في بياناته يستتبع نفس الجزاء المترتب على تقديم هذا الإقرار أو اشتماله على بيانات غير صحيحة ، وهو جواز الاستيلاء على القدر الزائد دون تعويض ، فضلا عن عقوبة الحبس المقررة بالمادة ١٧ لتعطيل أحكام المادة الأولى .

(١) أنظر الفقرة الثانية من المادة ٢ من المرسوم الصادر في ١٥ يناير سنة ١٩٥٣ .

ومما ينبغي ملاحظته أن الجزاءات المتقدمة كلها جوازية ، ومن ثم يكون للجنة العليا للإصلاح الزراعي ، وهي في نظرنا الهيئة المختصة بتوقيع سائر الجزاءات المتقدمة عدا العقوبات الواردة بالمادة ١٧ من القانون ، يكون للجنة العليا سلطة تقديرية في توقيعها أو عدم توقيعها بحسب ظروف كل حالة وملاساتها .

٣٥ — الأشخاص الذين يلزمهم تقديم الإقرارات السابقة :

كانت المادة ٢ من مرسوم ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٥٢ توجه خطابها إلى المالك فقط ، وكذلك فعل المرسوم الأول الذي صدر بتعديل هذه المادة في ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٢ . وقد كان من مقتضى ذلك أن يعفى من تقديم الإقرارات المتقدمة من لا تثبت له الملكية بسبب من أسباب كسبها . ولكن ضبط عملية الاستيلاء اقتضى أن يوجب المشرع تقديم الإقرارات على الأشخاص الذين يعتبرون في حكم الملاك ، ولو لم يستكملوا بعد سائر مقومات الملكية ، فأضاف إلى المادة المتقدمة عند تعديلها بمرسوم ١٥ يناير سنة ١٩٥٣ فقرة جديدة تقضى بـسريان حكم الفقرة الأولى من هذه المادة على الآتي ذكرهم :

(١) واضع اليد على أرض زراعية سواء كانت منزوعة أو بوراً ، وسواء استند في وضع يده إلى عقد مسجل لم ينقل به التكليف أو إلى عقد غير مسجل ، أو حتى بغير عقد مطلقاً متى كانت الأرض تزيد على مائتي فدان .

ونلاحظ فيما يتعلق بوضع اليد بمقتضى عقد غير مسجل أن التزامه بتقديم الإقرار يقتضى أن يكون عقده ثابت التاريخ قبل ٢٣ يولييه سنة

١٩٥٢ ، فإذا كان عقده غير ثابت التاريخ فلا تكون له صفة في الإقرار إذ لا يعتد بتصرفه هذا في تطبيق أحكام هذا القانون ، وفقاً للحكم الوارد بالبند (١) من الفقرة الثانية من المادة الثالثة من قانون الإصلاح الزراعي .

(ب) من أوقف أرضاً زراعية أو كان مستحقاً في وقفها إذا كان يحتمل أن يزيد مجموع ما يملكه بعد حل الوقف على مائتي فدان . وذلك لأن ما ينتهي فيه الوقف يصبح ملكاً للواقف إن كان حياً وله حق الرجوع فيه ، فإن لم يكن آلت الملكية للمستحقين الحاليين كل بقدر حصته في الاستحقاق (م ٣ من قانون إلغاء نظام الوقف) . وبالرغم من أن المادة ٦ من هذا القانون توجب على من آلت إليه ملكية عقار أو حصة في عقار موقوف أن يقوم بشهر حقه ، إلا أنها أحالت في شأن ذلك إلى الإجراءات والقواعد المقررة في شأن شهر حق الإرث في القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري . وتقضى هذه القواعد بأن يقتصر أثر عدم التسجيل على الامتناع عن شهر أى تصرف يصدر في حق من الحقوق الواجب شهرها ، أى أن الملكية تؤول إلى الواقف أو المستحقين بمقتضى القانون ، لكن لا يجوز شهر أى تصرف صادر منهم في عين من الأعيان التي انتهت فيها الوقف إلا بعد تسجيل ملكيتهم لهذه العين . ومن ثم يعتبر من آلت إليه الأعيان الموقوفة مالكا لها ، مما يقتضيه تقديم إقرار عنها إذا كان من شأن أيلولتها إليه زيادة مجموع ما يملكه بعد إنهاء الوقف على مائتي فدان .

٣٦ — طريقة أداء التعويض : تبين المادة السادسة من القانون

طريقة أداء التعويض المستحق في نظير الاستيلاء بعد تقديره وفقاً للقواعد السابق بيانها ، فتقرر أن الحكومة لا تؤدي التعويض نقداً ، بل سندات

عليها بفائدة سعرها ٣٪ تستهلك خلال ثلاثين سنة .

ولما كانت هذه السندات إسمية ، فإن ملكيتها تثبت بقيدها في دفاتر خاصة تملكها إدارة صندوق الإصلاح الزراعى ، وكذلك يثبت التنازل عنها بكتابة تفيد في هذه الدفاتر على حسب الأوضاع المقررة بالمادة ٣٩ من القانون التجارى .

وقد قيد المشرع التصرف في هذه السندات ، فاشتراط أن يكون التنازل عنها لمصرى ، ومن ثم يكون محظورا على غير المصريين تداولها أو التعامل فيها . والحكمة من هذا الحظر هى منع محاولات تهريب رؤوس أموال بعض المصريين من حملة هذه السندات .

ورغبة فى تمكين حاملى السندات المذكورة من استغلال رؤوس أموالهم فى استثمار جديد قضت المادة السادسة بقبولها فى الوفاء بثمن الأراضى البور التى تشتري من الحكومة ، وذلك تشجيعا لأمثال هؤلاء الملاك الزراعيين على الاستفادة من تجاربهم فى استصلاح الأراضى البور وتوسيع رقعة الأرض المزروعة .

كما أجاز المشرع استعمال هذه السندات كأداة للمقاصة ، فصرح بقبولها فى أداء الضرائب على الأطنان المستصلحة التى لم يسبق ربط ضرائب عليها قبل العمل بهذا القانون ، وفى أداء ضريبة التركات ، والضريبة الإضافية المفروضة بموجب المادة ٢٥ من هذا القانون . وبذلك يستطيع حملة هذه السندات أن يتخففوا منها بأداء بعض مطلوبات الحكومة ، بدلا من انتظار المدة الطويلة المقررة لاستهلاكها ، كما تستفيد الحكومة من هذا الاستهلاك السريع بالتخلص من فوائد السندات المستهلكة فى أداء الضرائب المتقدمة .

٣٧ — اصدار قرضه لأداء ثمن الأراضي المستولى عليها :

رخصت الفقرة الثانية من المادة السادسة لوزير المالية والاقتصاد في استصدار مرسوم بتعيين مواعيد وشروط استهلاك وتداول السندات المتقدمة . وقد صدر لذلك المرسوم بقانون رقم ٣٥٠ لسنة ١٩٥٢ (١) مرخصاً لوزير المالية والاقتصاد في إصدار قرض في مصر في حدود مائتي مليون جنيه لمدة ثلاثين سنة بالقيمة الاسمية وبفائدة سعرها ٣ ٪ تؤدي في آخر كل سنة ، وذلك لأداء ثمن الأراضي المستولى عليها ، وتكون هذه السندات إسمية ولا يجوز التصرف فيها إلا لمصرى (م ١ من المرسوم) .

كما نصت المواد التالية من المرسوم المذكور على إنشاء صندوق خاص للعمليات المالية المتعلقة بتنفيذ المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ يسمى (صندوق الإصلاح الزراعى) يشكل لإدارته مجلس يختص بتقرير طريقة استهلاك السندات ومواعيده وطريقة استثمار أموال الصندوق ، وتلحق ميزانيته بميزانية الدولة (٢) .

أما ميزانية هذا الصندوق فتتكون إيراداتها من الدفعات التي يؤديها مشترو الأراضي أداء لثمنها ، يضاف إليها ما يعود من ثمنير أموال الصندوق أو أية مبالغ أخرى تستحق له . أما المصروفات فتندرج تحتها المبالغ اللازمة لاستهلاك سندات قرض الإصلاح الزراعى وفوائدها ، والمبالغ اللازمة لعمليات إدارة الصندوق ، وكذلك المصروفات اللازمة لتنفيذ قانون الإصلاح الزراعى .

(١) نشر بالوقائع المصرية العدد ١٦٣ مكرر الصادر في ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٥٢ .

(٢) أنظر المواد ٣ و ٤ و ٧ من المرسوم المتقدم ذكره .

فإذا زادت المصروفات على الإيرادات فيكون لوزير المالية والاقتصاد أن يواجه هذا العجز إما من الأموال الاحتياطية الموجودة تحت يد الحكومة ، وإما بالاقتراض حسب الحالة (م ٥ من المرسوم) .

وترجح الحكومة في المذكرة الإيضاحية لهذا المرسوم أن يحقق حساب صندوق الإصلاح الزراعي ربحاً نظراً إلى زيادة المبالغ المضافة إليه عما ينتظر خصمه منه ، ولذلك نصت المادة السادسة من المرسوم على تخصيص الربح الصافي لاستصلاح الأراضي البور ورفع مستوى الإنتاج الزراعي ، فلا يضاف منه شيء إلى الإيرادات العامة .

٣٨ — توزيع التعويض عند الانقضاء : قضت الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون الإصلاح الزراعي بأنه : « إذا كانت ملكية الأرض لشخص وحق الانتفاع لآخر استحق مالك الرقبة ثلثي التعويض والمنفعة الثلث » .

وظاهر أن المنتفع يستحق ثلث التعويض في مقابل انقضاء حق الانتفاع بالاستيلاء على الأرض موضوع انتفاعه ، ومن ثم تصدر سندات التعويض باسم المنتفع في حدود الثلث الذي يخصه ، وتورث عنه بعد وفاته ، خلافاً للقاعدة المقررة في شأن انتهاء الانتفاع ، وهي أنه ينتهي على أي حال بموت المنتفع (م ٩٩٣ من القانون المدني) .

ويتحقق هذا الفرض خاصة في الحالة الواردة بالمادة ٤ من قانون إلغاء نظام الوقف ، فقد قضت هذه المادة بأن الملكية لا تتوول إلى الواقف متى ثبت أن استحقاق من سيخلفه في الاستحقاق كان بعوض مالي أو لضمان حقوق

ثابتة قبل الواقف . وفي هذه الحالة يؤول ملك الرقبة إلى من سيخلف الواقف من المستحقين ، ويكون له حق الانتفاع مدى حياته .

فاذا فرضنا أنه ترتب على أيلولة ملك الرقبة إلى المستحق الذي سيخلف الواقف في هذه الحالة زيادة ما يملكه على مائتي فدان ، فان الحكومة تستولى على القدر الزائد ، وتوزع التعويض بين المستحق والواقف ، فيستحق الأول ثلثيه والثاني الثلث .

٣٩ — **مقوى الرائيين** : نظمت المادة السابعة من قانون الإصلاح الزراعى علاقة دائنى المالك الذى يصيبه الاستيلاء بالحكومة . على أن هذا النص لا يسرى إلا على الدائنين ذوى الحقوق العينية على الأرض التى استولت عليها الحكومة ، وهم أولئك الذين تقرر لهم على هذه الأرض حق رهن أو اختصاص أو امتياز ، أما الدائنون العاديون الذين حرّموا من حقهم فى الضمان العام على كل أموال مدينهم ، فلا يستطيعون الاحتجاج بحقوقهم فى مواجهة الحكومة إذ أنهم لا يستطيعون ادعاء أى حق خاص لهم على الأرض التى استولت عليها . وبذلك يقتصر ضمانهم على مابقى فى ذمة مدينهم من أموال أخرى .

كما أن الدائنين أصحاب الحقوق العينية لا يحتجون بحقوقهم فى مواجهة الحكومة إلا إذا كانت المحررات المثبتة لها ثابتة التاريخ قبل ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٢ ، وذلك نزولا على حكم المادة الثالثة من القانون التى تقضى بعدم الاعتداد بتصرفات المالك ولا بالرهنون التى لم يثبت تاريخها قبل يوم ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٢ . فبالرغم من أن هذه المادة لم تذكر سوى الرهنون ، إلا أن حكمها يسرى على حقوق الاختصاص والامتياز لاتحاد علة الحكم فيها جميعاً .

أما التأمينات الثابتة التاريخ قبل ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٢ فإن الحكومة تضمن سداد الديون المكفولة بها لأصحابها ، وذلك بإحدى طريقتين تختار الحكومة أيهما وهما :

(١) للحكومة أن تحمل محل الدين في الدين ، فيكون لها إذا اختارت هذه الطريقة أن تستعمل سائر حقوق الدين . فإذا لم يكن للدين فوائد ، واختارت الحكومة أن توفي الدين فوراً قبل حلول الأجل ، فلا يكون للدائن حق إلا في استيفاء ما يعادل قيمة الدين منقوصاً منها الفوائد بالسعر القانوني ، أى ٤٪ ، عن المدة مابين تاريخ الوفاء وتاريخ حلول الدين (م ١٠٤٨ ف ٢ مدني) .

أما إذا اتفق على فوائد للدين ، فيكون للحكومة إذا انقضت ستة أشهر على نشوء الدين أن تلغى العقد وترد الدين في أجل لا يجاوز ستة أشهر من تاريخ إعلان الدائن بذلك ، وفي هذه الحالة تلزم بأداء الفوائد المستحقة عن الستة الأشهر التالية للإعلان (م ٥٤٢ مدني) .

(ب) أما الطريقة الثانية فتؤدي إلى أن تستبدل الحكومة بالدين سندات عليها بفائدة تعادل فائدة الدين ، على أن تستهلك هذه السندات في مدة لا تزيد على ثلاثين سنة ، فإذا زادت فائدة الدين على ٣٪ تحملت الحكومة الزيادة في سعر الفائدة بعد خصم ما يوازي مصاريف التحصيل وتبعة الديون المدومة .

وفي كلتا الحالتين تستنزل الحكومة من قيمة التعويض المستحق لصاحب الأرض ما يعادل كامل الدين المضمون بالرهن أو الاختصاص أو الامتياز .
والمفهوم من عبارة « كامل الدين » المستعملة في المادة ٧ أن الحكومة تستنزل

من قيمة التعويض أصل الدين وفوائده المستحقة حتى تاريخ حلول الدين .

وتنتهى بمجرد صدور قرار الاستيلاء علاقة الدائنين بالأرض المستولى عليها ، وتسلم الأرض إلى من آلت إليه من صغار الفلاحين خالية من حقوق الدائنين (م ١٢ من القانون) .

٤٠ — من المالك في الزراعة والثمار : يحتفظ المشرع للمالك بحقه

في الزراعة القائمة على الأرض وثمار الأشجار حتى نهاية السنة الزراعية التي يتم خلالها الاستيلاء (م ٣ ف ٢) ، وذلك وفقاً للأصل المقرر وهو أن الزرع للزراع حيث أنه اتفق على غرسه وإتمامه ، فيكون من حقه أن ينجى ثمار ماغرسه يده . وبذلك يحق للمالك أن يبقى في الأرض حتى نهاية السنة الزراعية التي يتم خلالها الاستيلاء كما يتمكن من جنى محصولها وقطف ثمار أشجارها .

وقد أصدرت اللجنة العليا قراراً يقضى بأنه في الأراضي المستولى عليها يكون للمالك أن ينتفع بالأرض حتى تنضج الزراعة القائمة عليها ، وعليه أن يؤدي للحكومة الأجرة المناسبة في حدود سبعة أمثال الضريبة عن المدة من تاريخ الاستيلاء حتى تسليم الأرض بعد الحصاد . فإذا كانت الأرض حداثق بقيت للمالك ثمار الأشجار حتى نضجها دون أن تستحق عليه أجرة ، ولا يحول ذلك دون حق الحكومة في الانتفاع بالأرض من تاريخ الاستيلاء ^(١) .

ولسنا نرى وجهاً لهذه التفرقة في المعاملة بين ملاك الأراضي الزراعية

(١) قرار رقم ١ لسنة ١٩٥٣ نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢١ في ٩ مارس ١٩٥٣

العادية وملاك الحدائق ، فيلزم الأولون بدفع أجرة عن المدة التي تمضي حتى جنى محصول الأرض ، بينما يعفى الآخرون من دفع الأجرة ، في حين أن المشرع سوى في المعاملة بينهم جميعاً فجعل لهم حق استغلال الأرض حتى نهاية السنة الزراعية التي يتم خلالها الاستيلاء .

وبما أن الزرع والثمار من حق المالك ، فيكون من حقه أيضاً تحصيل ما يقابلها وهو الأجرة ، فإذا كان المالك قد أجر الأرض للغير تعين على المستأجر أن يوفى له إيجار السنة الزراعية التي يتم خلالها الاستيلاء . فلا يحق للمستأجر أن يدفع الأجرة المستحقة عن هذه السنة إلى المالك الجديد ، وإن هو فعل فلا يكون هذا الوفاء ميراثاً لدمته ، ومن ثم يحق للمالك الأصلي مطالبة بالوفاء مرة ثانية .

الفصل الثاني

توزيع الفائض

٤١ - يشمل هذا الفصل البحث في الأحكام المتصلة بتوزيع الأراضي المستولى عليها ، ثم في جمعيات التعاون الزراعي ، وأخيراً في الحد من تجزئة الأراضي الزراعية . وسنعرض لكل مسألة من هذه المسائل الثلاث في مبحث على حدة .

المبحث الأول

توزيع الأراضي المستولى عليها

٤٢ - **قرار الاستيلاء** : يعتبر قرار الاستيلاء الخطوة التمهيدية التي تسبق عملية التوزيع . وتستولى الحكومة على القدر الزائد عما يستبقه المالك لنفسه مستهدية في ذلك بالإقرارات التي يقدمها المالك والتي سبق لنا بيانها ^(١) . ويصدر قرار الاستيلاء من اللجنة الزراعية العليا بعد التحقق والفحص بمعرفة اللجان الفرعية ، والبت في المنازعات التي يتقدم بها ذوو الشأن إلى اللجنة القضائية التي أنشأها القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ وأُسند إليها الاختصاص بتحقيق الإقرارات والديون العقارية وخص ملكية الأراضي المستولى عليها لتحديد ما يجب الاستيلاء عليه ^(٢) . ويكون قرار اللجنة العليا

(١) ما تقدم ن ٣٣ .

(٢) راجع ما تقدم ن ٣٢ .

نهائياً وقاطعاً لكل نزاع في أصل الملكية وفي صحة إجراءات الاستيلاء (١) .

ونظراً لطول الاجراءات التي تقتضيها عمليات الاستيلاء ودقتها ، فهي تقتضى — علاوة على الاقرارات التي يقدمها الملاك — أن تقوم لجان المساحة برفع الأطيان على الخرائط ، وتتولى اللجان الفرعية معاينة هذه الأطيان وتقدير المنشآت والآلات والأشجار وغيرها ، وتقوم لجان أخرى بتقسيم الأراضي على خرائط المساحة ، هذا عدا المنازعات وما يتطلبه الفصل فيها من وقت ، نظراً لذلك كله قرر المشرع أن يتم الاستيلاء خلال الخمس سنوات التالية لتاريخ العمل بالقانون ، على ألا يقل المستوى عليه كل سنة عن خمس مجموع الأراضي الواجب الاستيلاء عليها ، ويبدأ الاستيلاء على أكبر الملكيات الزراعية (م ٣) .

وقد بدأ تنفيذ الاستيلاء على أكبر الملكيات الزراعية فعلاً ، وصدر المرسوم بقانون رقم ٢٩٨ لسنة ١٩٥٢ مقرر أنه : « تعتبر مستوى عليها ابتداء من أول نوفمبر سنة ١٩٥٢ الأراضي الزراعية التي أخطر أصحابها بالاستيلاء عليها قبل التاريخ المذكور » (٢) . ولما كانت السنة الزراعية تبدأ في المعتاد في نوفمبر من كل عام ، فإن الزراعة القائمة في الأرض في تاريخ الإستيلاء تكون من حق الملاك .

٤٣ — **مادة خاصة للمصريين** : تقضى المادة ٨ من القانون بأن « تحصر المساحات المستولى عليها في كل قرية ويحوز عند الضرورة القسوى

(١) أنظر المادة ١٣ مكرر المضافة بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ .

(٢) نشر بالوقائع المصرية العدد ١٥٢ مكرر (ب) الصادر في ٢٣ نوفمبر ١٩٥٢ .

تجميع هذه المساحات عن طريق الاستيلاء على الأراضي التي تتخللها مع تعويض أصحاب هذه الأراضي بأراض أخرى .
ومقتضى هذا النص أنه يجوز الاستيلاء على أرض مملوكة لأشخاص لا يملكون النصاب القانوني ، ومن ثم لا يخضعون لحكم القاعدة العامة في الاستيلاء ، ولكن الضرورة القصوى تقتضي الاستيلاء على بعض أملاكهم إذا كانت تتخلل الأراضي المستولى عليها بشكل يضر بعملية التوزيع . وفي هذه الحالة لا يعرض مالك الأرض المستولى عليها للضرورة وفقاً لقواعد التعويض التي تضمنتها المادة ٥ من القانون ، بل يعرض بأرض أخرى تساوي أرضه في القيمة ، وتكون بقدر الإمكان في نفس القرية التي تقع فيها أرضه المستولى عليها ، فتعتبر هذه العملية من قبيل المقايضة الجبرية نزولاً عند حكم الضرورة التي اقتضتها . لذلك قررت اللجنة العليا أنه إذا تمت المقايضة اختياراً بين مالكيين ، وكانت في مصلحة التوزيع طبقاً للمادة الثامنة ، فإنها تقع صحيحة ولو لم تكن ثابتة التاريخ قبل ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٣ ، أو كانت لاحقة لهذا التاريخ ^(١) .

٤٤ - أيلول ملكية الأراضي المستولى عليها للحكومة :

قد يذهب البعض إلى أن الحكومة وهي تباشر عمليات الاستيلاء على ملكية الأراضي الزائدة على مائتي فدان ، إنما تباشرها بالنيابة عن صغار الفلاحين الذين يستحقون في التوزيع ، ومن ثم فإن قرار الاستيلاء لا يكون سنداً بملكية الحكومة ، بل مجرد قرار إداري تصدره الحكومة تنفيذاً لتلك

(١) أنظر القرار الصادر بجلسة ٢١ ديسمبر سنة ١٩٥٢ الذي سبق أن تعرضنا له في بند ١٠ من هذا الكتاب .

النيابة القانونية التي أسبغها عليها قانون الإصلاح الزراعي .

وقد يكون سند هذا الرأي أن القانون لم يستعمل إصطلاح الثمن ليعبر عن المقابل الذي يستحقه الملاك الذين أصابهم الاستيلاء ، بل عبر عن هذا المقابل بالتعويض ، ومن ثم تتكيف عملية الاستيلاء بأنها شراء لمصلحة صغار الفلاحين الذين تؤول إليهم الملكية مباشرة بمقتضى تنفيذ قرار الاستيلاء دون أن تمر بذمة الحكومة .

ولعل القائلين بهذا الرأي يسندونه بحجة عملية هي أنه ادعى إلى تبسيط الإجراءات ، فلا تنتقل الملكية على مرحلتين ، الأولى من المالك إلى الحكومة والثانية منها إلى صغار الفلاحين ، بل إن الملكية تنتقل فوراً من المالك الأصلي إلى المالك الجديد بوساطة الحكومة التي يقتصر دورها على النيابة القانونية في هذه العملية .

ونحن لا نقر هذا الاتجاه الذي يبدو لأول وهلة أنه مصطنع لاتدعمه نصوص القانون . فالنيابة القانونية تقتضى على الأقل تعيين شخص الأصل الذي يفرض القانون النيابة عنه ، وظاهر هنا أن هذا التعيين لايتأتى إلا بتام التوزيع فعلاً ، وهو مرحلة مستقلة تماماً عن مرحلة الاستيلاء ، ولا يمكن عند الاستيلاء تعيين أشخاص المستحقين في التوزيع .

كما أن القانون لا يرتب أى علاقة بين المالك الأصلي والمالك الجديد ، بل إن علاقة المالك الأصلي تكون بالحكومة وحدها ، فهي التي تلزم قبله بأداء التعويض ، كما أن المالك الجديد يلتزم بأداء الثمن للحكومة ، وكلتا العمليتين مستقلتان عن بعضهما تمام الاستقلال .

هذا فضلا عن أن التشريعات الأخرى التي صدرت بعد قانون الإصلاح الزراعى تضمنت نصوصاً قاطعة فى أن قرار الاستيلاء ينقل إلى الحكومة ملكية ما تستولى عليه من الأراضى الزراعية . فقد جاء فى المادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ٣٥٠ لسنة ١٩٥٢ أن القرض الذى رخص هذا المرسوم لوزير المالية فى إصداره يخص « لأداء ثمن الأراضى المستولى عليها طبقاً للمرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ » .

كما جاء فى مذكرته الإيضاحية أن البنك العقارى الزراعى المصرى سيقوم بتوقيع عقود البيع إلى صغار المزارعين ، وظاهر هنا أن البنك إنما يقوم بتوقيع هذه العقود باعتباره نائباً عن الحكومة ، فهى إذن البائعة للأراضى المستولى عليها ، ولا يتأتى أن تباع الحكومة إلا ما تملكه فعلاً .

وأبلغ من ذلك فى الدلالة على صحة ما نقول به ، ما نصت عليه المادة ١٠ مكررة التى أضيفت بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ من أنه : « يجوز للجنة العليا أن تقرر الاحتفاظ بجزء من الأرض المستولى عليها لتنفيذ مشروعات أو لإقامة منشآت ذات منفعة عامة ، وذلك بناء على طلب المصالح الحكومية أو غيرها من الهيئات العامة . . الخ » . فلو لم تكن الحكومة مالكة لما تستولى عليه من الأراضى لما جاز لها الاحتفاظ بجزء منها لتحقيق الأغراض الواردة بهذا النص ، وهى لا تمت لتوزيع الأرض على صغار الفلاحين بصفة مطلقاً .

ومما يقطع كل شك ييقين فى صحة هذا النظر ذلك النص القاطع الذى تضمنته المادة ١٣ مكرر التى أضيفت بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ وهو يقضى بأن : « تعتبر الحكومة مالكة للأرض المستولى عليها المحددة بقرار

الاستيلاء النهائى ... الخ » . فمثل هذا النص الصريح لا يدع أى مجال للجدل فى أن قرار الاستيلاء النهائى يعتبر سنداً بملكية الحكومة لما تستولى عليه من الأراضى تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعى .

ولذلك نرى وجوب تسجيل قرارات الاستيلاء إذ يترتب عليها انتقال ملكية الأراضى المستولى عليها إلى الحكومة ، وذلك طبقاً لنص المادة التاسعة من قانون الشهر العقارى التى تقضى بأن : « جميع التصرفات التى من شأنها إنشاء حق من الحقوق العينية الأصلية أو نقله أو تغييره أو زواله ، وكذلك الأحكام النهائية المثبتة لشيء من ذلك ، يجب شهرها بطريق التسجيل »^(١) . ولا يجوز أن تقبل للشهر عقود الشراء التى يتم بمقتضاها توزيع الأراضى على صغار الفلاحين ، مالم يكن قرار الاستيلاء على هذه الأراضى مسجلاً ، إذ أن هذه العقود تستند فى إثبات أصل الملكية إلى ذلك القرار ، وقد قضت المادة ٢٣ من قانون الشهر العقارى بأنه لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية إلا المحررات التى سبق شهرها .

ولا يسوغ القول بأنه يكفى أن يكون عقد المالك الأسمى مسجلاً ، أو أن تكون ملكيته ثابتة بإحدى الطرق المنصوص عليها فى المادة ٢٣ السالفة الذكر ، إذ أن المالك الجديد لا يتلقى ملكيته عن هذا المالك ، بل إنه يتلقاها عن الحكومة كما سبق بيانه ، مما يتحتم معه أن يكون سند ملكيتها مسجلاً كذلك حتى لا تخلو دفاتر الشهر من إحدى حلقات تسلسل الملكية ، الأمر

(١) أنظر بحثنا : « الجديد فى قانون الشهر العقارى » ، بمجلة القانون والاقتصاد ١٨ ص ٥٦١ — ٥٦٢ ، والمذكرة الإيضاحية لقانون الشهر العقارى بند ١٨ منشورة بالمجموعة المدنية المصرية ، للعميد كامل مرسي ، الجزء الثاني ص ٣٢ — ٣٣ .

الذى حرص المشرع على تلافيه بإصدار قانون الشهر العقارى .

٤٥ — الأشخاص الذين يستحقون في التوزيع : حصرت المادتان

١٠ و ٩ من القانون أحقية التوزيع في فئتين هما : صغار الفلاحين و خريجي المعاهد الزراعية .

أما صغار الفلاحين فتوزع عليهم الأراضى الزراعية العادية بحسب ترتيب الأولوية التى حددته الفقرة الأخيرة من المادة التاسعة على النحو الآتى :

(أولاً) من يزرع الأرض فعلاً بالايجار أو بالمزارعة .

(ثانياً) من هو أكثر عائلة من أهل القرية .

(ثالثاً) من هو أقل مالا منهم .

(رابعاً) وأخيراً لغير أهل القرية إذا فاض شئ بعد التوزيع على المستحقين السابقين من أهل القرية .

وهذا الترتيب إلزامى ، أى يجب على لجان التوزيع مراعاته بدقة ، فلا تنتقل فى التوزيع من طبقة إلى التى تليها إلا إذا لم يوجد مستحق من الطبقة الأولى . ومن ثم لا يكون للجان التوزيع سلطة تقديرية فى اختيار المستحقين ، بل يكون من واجبها أن تطبق المعايير المادية التى وضعها القانون . فتبدأ بزارع الأرض ، فإذا لم يوجد بأن كانت الأرض تزرع على ذمة المالك قبل الاستيلاء عليها ، فانها تفاضل بين ذوى العيال بحسب عدد الأولاد الذين يعولهم كل منهم ، فإذا تساوى اثنان فى عدد الأولاد فضل أقلهم مالا ، فإذا استوفى أهل القرية حاجتهم من الأطنان التى تقع فى زمام القرية ، جاز توزيع

الفائض على أهل القرى المجاورة مع مراعاة نفس الترتيب المتقدم .
على أنه يشترط في كل مستحق في التوزيع أن تتوافر فيه الشروط الآتية :
١ — أن يكون مصرياً بالغاً سن الرشد لم يصدر ضده حكم في جريمة
مخلّة بالشرف .

ب — أن تكون حرفته الزراعة ، أى أن تكون الزراعة مصدر رزقه
الأساسي قبل صدور القانون ، فمن يحوّث الزراعة بعد صدوره بغية
الاستحقاق في التوزيع ، يرد عليه قصده ولا يستحق فيه شيئاً .
ج — أن يقل ما يملكه من الأرض الزراعية عن خمسة أفدنة .

ونلاحظ بالنسبة لهذا الشرط الأخير أننا قد نكون بصدد شخص يملك
خمسة أفدنة ويزرع إلى جانبها أرضاً أخرى يستأجرها ، فلا يستحق هذا
الشخص في التوزيع على الرغم من كونه من الفئة الأولى من المستحقين ،
وذلك لتخلف الشرط الثالث . في حين أنه لو كان يملك خمسة أفدنة إلا قيراطاً
واحداً لكان حقه في التوزيع مؤكداً .

وقد نجد إلى جانب هذا الأخير فلاحاً لا يملك إلا نصف فدان يزرعه
بنفسه ، ولكن فقره حال بينه وبين أن يستأجر أرضاً أخرى لزراعتها ،
فيبقى هذا الشخص على حاله إذا حجه آخر يزرع الأرض فعلاً ، ولو كان هذا
الأخير يملك أضعاف ما يملكه الأول .

ولذلك نرى أنه كان من الأوفق أن تمنح لجان التوزيع سلطة تقديرية ،
فلا تنقيد بالترتيب الوارد في القانون ، كما توازن بين الحالات المختلفة
وتجوز التوزيع على نمط يحقق العدالة والمساواة بين الجميع .

أما الفئة الثانية من المستحقين فهم خريجو المعاهد الزراعية ، وهؤلاء لا يستحقون في التوزيع إلا في حالة استثنائية هي أن تكون الأرض الجارى توزيعها مخصصة لحداثق ، وعلة هذا الاستثناء أن حسن استغلال البساتين يحتاج إلى نوع خاص من الدراية لا يتوافر في عامة الزراع ، ولذلك رؤوى أن يقتصر توزيعها على ذوى الخبرة بزراعتها وهم خريجو المعاهد الزراعية .

ولم يشترط للمشرع في المادة العاشرة لاستحقاق الحريجين في التوزيع إلا شرطاً واحداً هو ألا يزيد ما يملكه الفرد منهم من الأرض الزراعية على عشرة أفدنة . ولكن روح التشريع توحى بوجوب التزام الشروط الأخرى المقررة في المادة التاسعة ، وهى أن يكون مصرياً بالغاً سن الرشد لم تصدر عليه أحكام مخلة بالشرف ، وأن تكون حرفته الزراعة . وذلك لأن هذه الشروط وردت في المادة التاسعة لتحديد من توزع عليه الأرض بصفة عامة ، ما ينبغي معه أن يفهم الاستثناء الوارد بالمادة العاشرة على أنه قاصر على التحلل من بعض شروط المادة التاسعة دون البعض الآخر . وبما أن هذه المادة لم تفعل سوى أنها رفعت من نصاب الملكية المحدد للاستحقاق ، فجعلت التوزيع على الحريجين جائزاً ولو كان الفرد منهم يملك أكثر من خمسة أفدنة ، طالما أن ما يملكه أقل من عشرة أفدنة ، فيجب إذن أن يفهم الاستثناء على هذا الوضع ، أى على التحلل من الشرط الثالث ، دون الشرطين الآخرين الواردين بالمادة التاسعة .

٤٦ - **نصاب التوزيع** : يختلف نصاب التوزيع باختلاف ما إذا كانت الأرض من الأراضى العادية أم من الأراضى المخصصة لزراعة الفاكهة .
ففي الأراضى العادية يجب ألا تقل القطعة عن فدانين ولا يزيد على خمسة

أفدنة تبعا لجودة الأرض . وتولى اللجان الفرعية توزيع الأرض على قطع في الحدود المتقدمة ، ثم توزعها على المستحقين بحسب الترتيب المتقدم .

أما الأراضي المخصصة للحدائق ، فنظراً إلى أن حسن استثمارها يقتضى أن تكون مساحتها أكبر من المساحات التى توزع على أساسها الأراضي الزراعية العادية ، فقد رأى المشرع أن تكون تجزئتها إلى مساحات يمكن أن تصل إلى عشرين فدانا (م ١٠ من القانون) .

٤٧ — الاحتفاظ بجزء من الأرض أو إجراء التوزيع :

تقضى المادة ١٥ من القانون بأن توزع فى كل سنة الأراضي المستولى عليها وأن يحصل التوزيع فى نهاية الموسم الزراعى . ومقتضى هذا النص أن تلزم الحكومة بتوزيع ما تستولى عليه من الأراضي وفقاً للأوضاع السابق بيانها ، وأن تنتهى من توزيع ما تستولى عليه سنوياً قبل نهاية السنة الزراعية التى تم خلالها الاستيلاء .

ولكن المشرع رأى لاعتبارات تتعلق بالمصلحة العامة أن يجيز للجنة العليا للإصلاح الزراعى أن تقرر الاحتفاظ بجزء من الأرض المستولى عليها لتنفيذ مشروعات أو لإقامة منشآت ذات منفعة عامة ، إذا طلبت ذلك إحدى المصالح الحكومية أو غيرها من الهيئات العامة . وفى هذه الحالة تتحمل المصلحة أو الهيئة التى طلبت الاحتفاظ بجزء من الأرض المستولى عليها بالتعويض المستحق عن هذه الأرض ، وتدرجه فى ميزانيتها أو فى ميزانية الوزارة التى تتبعها ، وقد استندنا على هذا الحكم فيما تقدم للقول بانتقال ملكية الأرض المستولى عليها إلى الحكومة ، وإلا لما جاز لها الاحتفاظ بجزء منها لو كانت صفتها قاصرة على النيابة عن المستحقين .

كما أن اللجنة العليا قد ترى أن مصلحة الإنتاج القومي تقتضى إرجاء التوزيع في بعض المناطق ، غفولها المشرع سلطة إصدار قرار بذلك . وفي هذه الحالة يعين وزير الزراعة بموافقة اللجنة العليا مندوبا يكلف إدارة هذه الأراضي إلى أن يتم توزيعها ويحدد أجره ، وتسلم اللجنة الأرض المذكورة إلى المندوب بمحض تسليم^(١) ، ويجوز أن يكون هذا المندوب من أعضاء اللجنة العليا للإصلاح الزراعي^(٢).

وقد أضيف الحسبان السابقان بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ الذي قضى بإضافة مادة جديدة برقم ١٠ مكرر إلى الرسوم بقانون الإصلاح الزراعي .

٤٨ — تقدير ثمن الأرض الموزعة : وضع المشرع في المادة ١١

أساس تقدير ثمن الأرض الموزعة ، فهذه الأرض لا توزع على المستحقين مجاناً ، كما أنها لا توزع عليهم بثمان يحقق للحكومة أرباحاً ، بل إنها توزع عليهم بسعر التكلفة ، أى في مقابل دفع المبالغ التى تحملتها الحكومة ، واتباع نفس طريقة السداد التى تتبعها الحكومة في دفع التعويض ، وبذلك تخرج الحكومة من هذه العملية دون أن تحقق فيها ربحاً ، ولا تلحقها منها خسارة .

أما عناصر تقدير الثمن فهى الآتية :

١ — مبلغ التعويض الذى أدته الحكومة في مقابل الاستيلاء ، وهو كما تقدم عشرة أمثال القيمة الإيجارية .

(١) أنظر المادة ٦ من المرسوم الصادر في ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٥٢ .

(٢) أنظر الفقرة الرابعة من المادة ١٢ بعد تعديلها بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ .

٢ — فائدة سنوية سعرها ٣ ٪ ، وهى نفس الفائدة التى تؤديها الحكومة سنويا للملاك .

٣ — مبلغ إجمالى قدره ١٥ ٪ من ثمن الأرض فى مقابل نفقات الاستيلاء والتوزيع والنفقات الأخرى كمصروفات لجان المساحة لرفع الأقطان على الخرائط والمصروفات الخاصة بإدارة الأقطان المستولى عليها لحين توزيعها ، ونفقات لجان تقدير المنشآت والآلات والأشجار وغيرها ، ولجان تقسيم الأراضى على خرائط المساحة ولجان اختيار الأشخاص الذين توزع عليهم الأراضى ولجان التقسيم ، علاوة على ماستقوم به المصالح الحكومية كمصلحة الأموال المقررة والشهر العقارى من أعمال إضافية لتنفيذ القانون .

ويتكون من مجموع المبالغ المتقدمة ثمن الفدان الواحد من الأرض الجارى توزيعها ، ويؤدى هذا الثمن أقساطا سنوية متساوية فى مدى ثلاثين عاما ، وتدفع الأقساط إلى البنك العقارى الزراعى المصرى الذى نيطة به مهمة مسك دفاتر حسابية أصولا وخصوماً للمشتريين .

٤٩ — انتقال الملكية إلى المستحقين : نصت المادة ١٢ من القانون على أن « تسلم الأرض لمن آلت إليهم من صغار الفلاحين » . على أن الأرض لا تسلم إلى مستحقها إلا بعد تحرير عقد البيع لمصلحته . وقد عهدت الحكومة إلى البنك العقارى الزراعى المصرى بتوقيع عقود البيع إلى صغار المزارعين ، ومسك دفاتر حسابية أصولا وخصوماً للمشتريين ، وإعداد غلافات لحفظ العقود ومحافظ للمستندات وملفات لجميع الملاك المشتريين (١) .

(١) راجع المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون رقم ٣٥٠ لسنة ١٩٥٢ فى شأن إصدار قرض لأداء ثمن الأراضى المستولى عليها وسندانه (نشرت بمجلة المحاماة ٣٣ ص ٣٠٩ — ٣١١) .

وقد قرر المشرع في المادة ١٤ من القانون أن تسجيل عقود البيع الصادرة لصغار المزارعين يتم دون رسوم ، فلا يحصل عنها الرسم المقرر على تسجيل سائر المحررات الناقلة للملكية وقدره ٥ ٪ .

كما قرر المشرع في المادة المتقدمة أن الأرض تسلم إلى المالك الجديد خالية من الديون ومن حقوق المستأجرين .

أما كونها تسلم إليه خالية من الديون ، فالمقصود باصطلاح الديون هنا هي الديون المضمونة بحقوق عينية تبعية كرهن أو اختصاص أو امتياز ، إذ المعروف أنه لاحق للدائنين العاديين في تتبع عقارات مدينهم . كما أن النص على انتقال ملكية الأرض إلى المالك الجديد خالية من الحقوق العينية التي رتبها عليها المالك القديم يعد — في نظرنا — من قبيل تحصيل الحاصل ، إذ أن المادة السابعة من القانون نظمت حقوق الدائنين ذوي الحقوق العينية ، فقررت أن ديونهم تنتقل على الحكومة إذا هي حلت محل الدين ، أو تستبدل بها سندات عليها إذا هي لم تختار الحلول في الدين . ومن مقتضى هذا النص تطهير الأرض من سائر الحقوق العينية التبعية بمجرد الاستيلاء عليها ، وانتقال حق الدائن إلى مبلغ التعويض المستحق لمدينة الأصل .

وأما كون الأرض تسلم إلى المالك الجديد خالية من حقوق المستأجرين ، فهو ما يستدعي النص عليه صراحة في القانون ، إذ أن الأحكام العامة لا تجبز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً أن يخرج المستأجر من الأرض إلا إذا كان عقده غير ثابت التاريخ قبل التصرف الذي نقل الملكية (م ٦٠٤ مدني) ، فإذا كان عقد المستأجر ثابت التاريخ قبل التصرف وجب على المالك الجديد احترامه حتى نهاية مدة الإيجار . وهذا الحكم هو الذي أراد

المشرع تعطيله بالنص في المادة ١٤ من قانون الإصلاح الزراعى على تسليم الأرض إلى من آلت إليه خالية من حقوق المستأجرين . ومن ثم فلا يحتاج المالك الجديد بثبوت تاريخ عقد المستأجر للأرض التى آلت إليه فى التوزيع قبل أن تتصرف له الحكومة فيها .

٥. — القيود الواردة على سلطات المالك الجدير : قيد المشرع

سلطات المالك الجديد بقيود عدة بعضها وارد على استغلال الأرض والبعض الآخر وارد على التصرف فيها .

فالأصل أن للمالك أن يستعمل ملكه بنفسه أو أن يستغله بوساطة غيره فى مقابل أجر أو دون أجر . وقد حرم المشرع المالك الجديد من سلطته فى استغلال الأرض التى آلت إليه ملكيتها بوساطة الغير ، ف قضى فى الفقرة الثانية من المادة ١٥ بأنه يجب على صاحب الأرض أن يقوم على زراعتها بنفسه ، ومن ثم لا يجوز له أن يؤجر الأرض لمن يزرعها ، وذلك حتى لا يتكاسل المالك الجديد فيقعد عن العمل مكتفياً بالحصول على أجرة الأرض ، وهو ما ينافى غرض المشرع من أن يوجد عمال لكل مشغل بالزراعة .

كما فرض المشرع على المالك الجديد أن يبذل فى عمله العناية الواجبة ، وذلك حتى لا يترتب على إهمال العناية بالأرض نقص محصولاتها ، الأمر الذى يضر بالإنتاج القومى ضرراً بليغاً .

وبالرغم من أن المشرع لم يضع للاخلال بالالتزامين السابقين جزاء خاصاً ، إلا أننا نعتقد أن جزاء الإخلال بأيهما هو حق الحكومة فى فسخ العقد

الذى آلت به الملكية إلى المالك الجديد . ذلك لأن قانون الإصلاح الزراعى وضع نظاماً قانونياً خاصاً للملكية الزراعية ، فكل شخص يقبل الانطواء فى هذا النظام إنما يقبل سلفاً التقيد بقواعده التنظيمية ، فتعتبر كل قاعدة من هذه القواعد التزاماً مفروضاً على سائر الأشخاص الذين قبلوه ، ومن ثم يكون الإخلال بهذا الالتزام موجباً لأثره القانونى ، وهو هنا الفسخ .

وهذا الوضع الذى نقرره هنا مقرر بالنسبة لسائر النظم القانونية الأخرى ، كنظام الزواج مثلاً ، إذ كل ما يفعله المتعاقدان هو توافق إرادتهما على الزواج ، أما الآثار القانونية لهذا التوافق فيرتبها القانون دون أن يكون لإرادتهما دخل فى ترتيبها أو تعديلها .

وقد يتجه البعض إلى القول بأن المالك يفقد ملكيته إن هو أخل بأحد التزاماته القانونية السابقة ، أسوة بما قرره المادة ٨٧٤ من القانون المدنى فى شأن من يستولى على أرض غير مزروعة ثم ينقطع عن تعميرها مدة خمس سنوات متتابة ، ولكننا لا نقر مثل هذا القول لأن فقد الملكية بعدم الاستعمال جزاء استثنائى بحت ، وتوقيع مثل هذا الجزاء يحتاج إلى النص عليه صراحة فى القانون .

٥٠ (مكرر) — منع المالك من التصرف : أما القيد الثانى على

ملكية المالك الجديد فقد نصت عليه المادة ١٦ من القانون التى تقضى بأنه : « لا يجوز لصاحب الأرض ولا لورثته من بعده التصرف فيها قبل الوفاء بشمئها كاملاً » .

ومقتضى هذا القيد أن يظل المالك الجديد ممنوعاً من التصرف فى الأرض

التي آلت إليه في التوزيع مدة ثلاثين سنة في المعتاد ، وهي المدة التي وزعت خلالها أقساط ثمن الأرض التي آلت إليه . فإذا مات المالك قبل انتهاء هذه المدة انتقلت ملكية الأرض إلى ورثته مقيدة بهذا القيد .

لكن يجوز للمالك أو لورثته من بعده أن يتحللوا من قيد المنع من التصرف بأداء ما تبقى من الثمن فوراً ، فيستردون بذلك سلطتهم في التصرف في الأرض كاملة ، دون تقييد بالشروط الواردة في المادة ٤ مكررة من القانون .

أما الجزء الذي يترتب على مخالفة شرط المنع من التصرف قبل الوفاء بالثمن كاملاً ، فهو الجزء الذي نصت عليه المادة ٨٢٤ من القانون المدني ، وهي تقضي ببطلان كل تصرف يقع مخالفاً لهذا الشرط . والبطلان هنا مطلق بحيث يجوز أن يتمسك به كل من له مصلحة في البطلان ، ولو كان هو نفس الشخص الذي صدر منه التصرف الممنوع^(١) .

ويلاحظ أن أثر هذا المنع لا يعدو الحاجة التي دعت إليه ، وهي منع المالك من التصرف حتى يسدد الثمن كاملاً ، فيظل المال الذي منع من التصرف فيه قابلاً مع ذلك لأن يتم تملكه بالتقادم^(٢) ، وإن كان هذا الفرض متعذراً لتحقيقه عملاً .

وتضيف المادة ٩٦ أنه : « لا يجوز قبل هذا الوفاء نزع ملكيتها سداداً

(١) أنظر مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني جزء ٦ (مذكرة المشروع التمهيدى) ص ٧٧ .

(٢) المرجع السابق .

الدين إلا أن يكون ديناً للحكومة أو ديناً لبنك التسليف الزراعى والتعاونى أو للجمعية التعاونية .

أما كون دائئى المالك ممنوعين من التنفيذ على الأرض طول مدة بقاء المنع ، فهى نتيجة حتمية لشرط المنع من التصرف . فمن المقرر فقهاً وقضاء أن دائئى المالك الممنوع من التصرف ممنوعون من التنفيذ على المال المقيّد بالشرط المانع ، بصرف النظر عن كون ديونهم قد نشأت قبل دخول المالك فى ذمة مدينهم أو بعد دخوله فيها مقيداً بهذا الشرط .

لكن المشرع استثنى من هذا الحظر بعض الدائئيين نظراً لما لديونهم من صفة خاصة وهى :

(أ) دين الحكومة ، سواء أكان ناشئاً عن التخلف عن سداد الأقساط فى مواعيد استحقاقها ، أو عند عدم دفع الضرائب المستحقة للحكومة ، وأخصها ضريبة الأطين الزراعية .

(ب) دين بنك التسليف الزراعى عن ثمن تقاوى أو سماد أو سلف زراعية أو غير ذلك من الخدمات التى يؤديها البنك للمزارعين عادة .

(ج) دين الجمعية التعاونية التى تتكون بحكم القانون بين ملاك الأراضى الزراعية الذين لا يملكون أكثر من خمسة أفدنة ، وينشأ هذا الدين عن الخدمات التى تؤديها الجمعية لأعضائها وفقاً للمادة ١٩ من القانون ، على النحو الذى سنفصله بعد قليل .

٥١ - نزع الملكية للمنفعة العامة بقرار من وزير الأشغال :

نظم المشرع إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة بقانون خاص هو القانون رقم ٥ الصادر في ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٧ ، وتقضى المادة الأولى من هذا القانون بأنه : « لا يجوز نزع ملكية العقارات للمنفعة العمومية إلا بأمر عال (مرسوم) خاص بذلك » .

وقد رأى المشرع أن يستثنى من هذا الحكم الأراضي التي تم توزيعها تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعي ، فقضى في الفقرة الثانية من المادة ١٦ من القانون المذكور بأنه : « إذا اقتضت الحال نزع ملكية أى جزء من الأرض للمنافع العامة جاز استثناء من حكم المادة الأولى من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٠٧ بشأن نزع الملكية للمنافع العامة نزع ملكيته بقرار من وزير الأشغال العمومية ويكون لهذا القرار حكم المرسوم المنصوص عليه في المادة المذكورة » .

وفيما عدا هذا الاستثناء الخاص باستبدال قرار وزير الأشغال بمرسوم نزع الملكية تسرى في شأن نزع ملكية هذه الأراضي سائر الأحكام الأخرى الواردة بقانون نزع الملكية ، سواء فيما يتعلق بتقدير التعويض أو الطعن فيه ، فإذا خلا هذا القانون من النص على مسألة من مسائل نزع الملكية فانه يرجع في حلها إلى نصوص القانون المدني التي لا تتعارض مع قانون نزع الملكية^(١).

(١) أنظر نقض ٢٢ نوفمبر ١٩٣٣ بمجموعة الفوائد القانونية ١ رقم ١٤٥ ص ٢٦٢ .

المبحث الثاني

الجمعيات التعاونية

٥٢ — نظراً لأن كثيراً من الفلاحين الذين ستوزع عليهم الأرض قد يكونون برغم درايتهم بالأعمال الزراعية قليلي الكفاية في الناحية الفنية الإدارية ، فقد نص في الباب الثاني من القانون على إنشاء جمعيات للتعاون الزراعي في كل قرية . وقد تضمنت المواد ١٨ — ٢٢ الأحكام الخاصة بهذه الجمعيات من حيث تكوينها وتحديد مهماتها وطريقة إدارتها ، على النحو الذي سنبينه فيما يلي :

٥٣ — تكون جمعيات التعاون الزراعي بقوة القانون :

نصت المادة ١٨ على أن : « تتكون بحكم القانون جمعية تعاونية زراعية ممن آلت إليهم الأرض المستولى عليها في القرية الواحدة ومن لا يملكون فيها أكثر من خمسة أفدنة » .

وأهم ما يلفت النظر في هذه المادة هو النص صراحة على أن الجمعيات التعاونية الزراعية تتكون بحكم القانون ، أي أن إرادة الملاك الجدد لم توضع محل الاعتبار ، بل يعتبر كل مالك ممن ذكروا في هذه المادة عضواً في الجمعية التعاونية لمجرد توافر شروط العضوية فيه ، فيتحمل بواجبات الأعضاء ويتمتع بحقوقهم ، حتى لو أعلن أنه لا يريد الانضمام للجمعية . والنتيجة الحتمية لهذا الحكم ألا يتمتع أعضاء هذه الجمعيات بحق الانسحاب الذي قررته المادة ٦٥ من القانون المدني لأعضاء الجمعيات عموماً بقولها : « يجوز لكل عضو ،

مالم يكن قد تعهد بالبقاء في الجمعية مدة معينة ، أن ينسحب منها في أى وقت .
فلا يسرى هذا النص على أعضاء الجمعيات التعاونية الزراعية المنشأة وفقاً
لأحكام قانون الإصلاح الزراعى ، إذ أن عضويتهم فيها مفروضة عليهم بحكم
القانون ، فلا يكون لأى منهم حق الانسحاب منها أبداً .

وقد حددت المادة ١٨ الأشخاص الذين يعتبرون أعضاء في الجمعية التعاونية ،
وهم الملاك الجدد الذين استفادوا من توزيع الأرض المستولى عليها ، وكذلك
الملاك القدامى الذين لم يستفيدوا من التوزيع ولكنهم لا يملكون أكثر من
خمسة أفدنة . ولما كان الحد الأقصى لما يجوز توزيعه هو خمسة أفدنة ،
فيمكن القول بصفة عامة أن الجمعيات التعاونية الزراعية تتكون من سائر
ملاك القرية الذين لا يملكون أكثر من خمسة أفدنة .

والأصل أن تنشأ جمعية تعاونية في كل قرية ، ولكن قد يتضح أن بعض
القرى لا تحتاج إلى أن تقوم على شئون صغار الملاك فيها جمعية مستقلة نظراً
لقلة عددهم ، فأجاز القانون في مثل هذه الحالات أن يصدر وزير الشئون
الاجتماعية قراراً بإنشاء جمعية واحدة لقريتين أو لعدة قرى على حسب
مقتضى الحال .

وتخضع الجمعيات التعاونية الجديدة من حيث إنشائها وشهرها وطريقة
إدارتها لأحكام القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٤٤ الخاص بالجمعيات التعاونية ،
وللأحكام الخاصة بها في قانون الإصلاح الزراعى .

٥٤ — **مهمة الجمعيات التعاونية** : ذكرت المادة ١٩ من القانون

الأعمال التى تضطلع بها الجمعيات التعاونية الزراعية وهى :

(١) الحصول على السلف الزراعية بمختلف أنواعها طبقاً لحاجات الأراضي المملوكة لأعضاء الجمعية .

(ب) مد الزراع بما يلزم لاستغلال الأرض كالبنور والسماد والماشية والآلات الزراعية وما يلزم لحفظ المحصولات ونقلها .

(ج) تنظيم زراعة الأرض واستغلالها على خير وجه بما في ذلك انتقاء البذور وتصنيف الحاصلات ومقاومة الآفات وشق الترع والمصارف .

(د) بيع المحصولات الزراعية لحساب أعضائها على أن تخصم من ثمن المحصولات أقساط ثمن الأرض والأموال الأميرية والسلف الزراعية والديون الأخرى .

(هـ) القيام بجميع الخدمات الزراعية الأخرى التي تتطلبها حاجات الأعضاء وكذلك القيام بمختلف الخدمات الاجتماعية .

ويتضح من هذه الفقرة الأخيرة أن الأعمال التي ورد ذكرها بالمادة ١٩ لم ترد على سبيل الحصر ، بل على سبيل المثال ، وأن مهمة الجمعيات التعاونية الجديدة لا تقتصر على أداء الخدمات التي تقتضيها مصلحة الزراعة ، بل تتجاوز ذلك إلى القيام بمختلف الخدمات الاجتماعية بقدر ما تسعه مالهاتها ، وذلك كإنشاء المستشفيات والمدارس وبناء المساكن الصحية ومنح سلف خاصة للأعضاء في مختلف المناسبات كالزواج والمرض والوفاة ، وما إلى ذلك .

وتيسيراً لمهمة هذه الجمعيات أصدر المشرع المرسوم بقانون رقم ٣٠٩ لسنة ١٩٥٢ الذي قضى بأن : « تضمن الحكومة لبنك التسليف الزراعى

والتعاونى فى حدود مليون جنيه ما يوقعه المندوبون المعينون تنفيذاً للقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الإصلاح الزراعى من استمارات عن ثمن تقاوى أو سماد أو سلف زراعية أو غير ذلك من الخدمات التى يؤديها البنك للمزارعين عادة وذلك حسب الفئات المقررة فى البنك» (١).

وفائدة هذا الضمان هو أن تؤدى الحكومة ديون بنك التسليف الزراعى إذا عجزت بعض الجمعيات التعاونية عن أدائها بسبب عجز طارئ على المحصول مثلاً أدى إلى اختلال ميزانية الجمعية بحيث زادت مصروفاتها عن إيراداتها . وفى هذه الحالة تعتبر الجمعية مدينة للحكومة بالمبلغ الذى وفته عنها ، فيتعين عليها الوفاء به من ثمن محاصيل السنين المقبلة .

٥٥ — وجه الشبه بين الجمعيات التعاونية الزراعية ونظام المزارع المشتركة (٢) : يقوم نظام المزارع المشتركة الذى اتبعته الحكومة الروسية منذ سنة ١٩٢٧ على فكرة أساسية هى القضاء على الملكية الخاصة الفردية ، إذ أن الدعامة الأساسية لهذا النظام هى إزالة الحدود التى تفصل أرض أعضاء المزرعة لتتكون منها وحدة زراعية كبيرة . ولا يسمح للأعضاء الذين يرغبون فى ترك المزرعة المشتركة أن يستردوا أرضهم ، بل يعوضون عنها من أرض الدولة الحرة (٣) . كما أن كل ما يملكه الأعضاء من حيوانات

(١) نشر بالوقائع المصرية العدد ١٠٦ مكرر الصادر فى ٤ ديسمبر سنة ١٩٥٢ .

(٢) أنظر فى تفصيلات هذا النظام مؤلف صديقنا الدكتور حسين اسماعيل ، الزراعة الاشتراكية السوفيتية ، القاهرة سنة ١٩٤٦ .

(٣) مؤلف حسن اسماعيل ، السابق ص ٨٩ .

الجر والماشية الأخرى والبذور وعلف الحيوانات والأدوات الزراعية والمباني اللازمة لإدارة المزرعة ، يصبح كل ذلك ملكا للمزرعة المشتركة (١) .

وظاهر أن نظام الجمعيات التعاونية الذي قرره قانون الإصلاح الزراعي لا يقوم على هذا الأساس ، بل إن الملكية الفردية الخاصة باقية للأعضاء بكل مقوماتها وخصائصها .

ومع ذلك فإن نظام الجمعيات التعاونية يشبه نظام المزارع المشتركة في الأمور الجوهرية الآتية : -

(أولا) أصبحت المزارع التعاونية ، إذا صح لنا أن نطلق هذا الاسم على النظام المستحدث بقانون الإصلاح الزراعي ، خاضعة لإشراف وتوجيه مجلس إدارة الجمعية التعاونية ، فقد خول القانون هذه الجمعية حق تنظيم زراعة الأرض واستغلالها على خير وجه ، بما في ذلك انتقاء البذور وتصنيف الحاصلات . وبذلك لا يكون أعضاء الجمعية أحراراً في زراعة الأرض كما يشاءون ، وفي اختيار نوع الزراعة التي يرونها محققة لأغراضهم الشخصية ، بل يجب عليهم الإذعان لتوجيه الجمعية في هذا الصدد ، فهي التي تقرر نوع المحاصيل التي تزرع ، وطريقة الزراعة ، وتشرف إشرافاً تاماً على كل العمليات الزراعية . وهذا ما يحصل تماماً في نظام المزارع المشتركة .

(ثانياً) تمت الجمعية التعاونية الزراع بما يلزم لاستغلال الأرض كالبذور والسماد والماشية والآلات الزراعية ، وما يلزم لحفظ المحصولات ونقلها .

(١) المرجع السابق .

فيكون عليها اختيار أحسن أنواع البذور والعناية بنظافتها وحفظها ، والمحافظة على جميع الآلات الزراعية وحيوانات الجر واستعمالها خير استعمال للحصول على أكبر منفعة منها . ولها أن تنشئ إدارة لتربية الماشية ، وأن توجه اهتماما خاصا لتحسين ماشية الأعضاء . كما تستطيع إدارة الجمعية أن تقرر تخزين البذور وعلف الماشية اللازمة للسنة الزراعية المقبلة . ولها بالجملة أن تقرر كل مايلزم لتحسين الإنتاج الزراعى والحيوانى .

(ثالثا) ولعل هذا هو وجه الشبه البارز بين المزارع التعاونية والمزارع المشتركة ، إذ خول القانون الجمعية التعاونية سلطة بيع المحصولات الرئيسية لحساب أعضائها . وهذه السلطة تخول الجمعية حق الاستيلاء على ما تنتجه المزارع التعاونية من محاصيل رئيسية ولو جبراً على أعضاء الجمعية . ولا يجوز لهؤلاء أن يتصرفوا في هذه المحصولات عن غير طريق الجمعية . ويتكون من ثمن هذه المحصولات الدخل النقدي للجمعية التعاونية ، ويوزع هذا الدخل على النحو الآتى : —

(١) تدفع منه الأقساط المستحقة عن ثمن الأرض التى آلت ملكيتها للأعضاء فى التوزيع ، وتخصم المبالغ المدفوعة من نصيب هؤلاء الأعضاء فى ثمن تلك المحصولات . أما الأعضاء أصحاب الملكيات الأصلية الذين انضموا للجمعية بحكم تملكهم لحصة أفدنة فأقل ، فلا يشاركون فى هذا الحصة بطبيعة الحال .

(٢) سداد الأموال الأميرية المستحقة على أراضي الأعضاء جميعا .

(٣) تسديد السلف الزراعية التى اقترضتها الجمعية لحساب الأعضاء من بنك التسليف الزراعى ، وكذلك أثمان التقاوى أو السهام أو غير ذلك من

الخدمات التي يؤديها البنك للزراع عادة . مع ملاحظة أن سداد ديون هذا البند مكفول بضمان الحكومة إذا لم توف أمان الحاصلات بهذه الديون .

(٤) ويخص من ثمن المحصولات كذلك المصروفات الضرورية المعتادة كإصلاح الآلات الزراعية ومعالجة الحيوانات ووقايتهم ضد الأوبئة وغير ذلك . وكذلك المصروفات الإدارية في حدود النسبة التي يحددها مجلس الإدارة .

(٥) مايتبقى بعد ذلك كله يقسم على أعضاء الجمعية بحسب ما يظهر من صافي حسابهم الخاص .

٥٦ - **الإشراف على الجمعيات التعاونية :** لما كانت الفكرة التعاونية لاتزال بعيدة عن مدارك صغار الفلاحين ، فقد رأى أن توضع الجمعيات التعاونية التي تتألف منهم تحت إشراف موظف تختاره وزارة الشؤون الاجتماعية من بين موظفيها الذين لهم دراية خاصة بأعمال التعاون .

ويجوز أن يشرف الموظف الواحد على أكثر من جمعية واحدة (م ٣٠ من القانون) .

وفيه من اصطلاح الإشراف الذي استعمله المشرع في المادة العشرين بقوله : « تؤدي الجمعية التعاونية أعمالها تحت إشراف موظف ... الخ » ، أن هذا الموظف يعتبر بمثابة مدير للمزرعة التعاونية المنوط به الإشراف عليها ، ومن ثم تكون له سلطتي التوجيه والرقابة على كل أعمال الجمعية ، سواء من الناحية الإدارية كتنظيم مسك دفاتر المزرعة وحساباتها ، أو من

الناحية المالية كتسديد ديون الجمعية في الوقت المناسب وتحصيل الأموال المستحقة لها ، أو من الناحية الزراعية. باتخاذ كل الإجراءات لزيادة غلة الأرض والعناية بالماشية والآلات الزراعية .

٥٧ — **تقوية مركز الجمعيات الجبرية** : نصت المادة ٢١ من القانون على أن : « تشترك الجمعيات التعاونية الزراعية في تأسيس جمعيات تعاونية عامة واتحادات تعاونية وفقاً لأحكام القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٤٤ الخاص بالجمعيات التعاونية المصرية » .

وظاهر أن الأحكام التي تضمنها القانون في شأن الجمعيات التعاونية لاتعدو كونها أحكاماً عامة تحتاج لتنفيذها إلى صدور قرارات تبين القواعد التفصيلية التي يلزم السير بمقتضاها عند التنفيذ العملي . وقد فوض القانون في المادة ٢٣ وزير الشؤون الاجتماعية في إصدار سائر القرارات اللازمة لتنظيم أعمال الجمعيات التعاونية في حدود الأحكام المتقدمة . وهذه القرارات هي التي تبين اختصاص الموظف المشرف وتحدد مسؤوليته ، كما تحدد الاشتراكات الواجب دفعها ، والبيانات التي يطلب إلى العضو تقديمها ، وما إلى ذلك من المسائل التفصيلية التي لا يدخل بحثها في نطاق الغاية التي توخيناها من إصدار هذا الكتاب .

المبحث الثالث

الحد من تجزئة الأراضي الزراعية

٥٨ - إذا كانت للملكيات الزراعية الكبيرة جداً غير مرغوب فيها حتى ينصرف أصحاب رءوس الأموال عن امتلاك الأراضي الواسعة ويوجهون جهودهم إلى استغلال أموالهم في التجارة والصناعة ، فإن الملكيات الصغيرة جداً غير مرغوب فيها كذلك لأنها تهبط بإنتاج الأرض وتحرم أصحابها من أن يعيشوا عيشة كريمة .

لذلك اتجهت كثير من الدول إلى وضع حد أدنى للملكيات الزراعية وحمايتها من التناؤل والتقسيم ، كما تستطيع أن تحقق للمالكها ما يطمع فيه من استقلال وثبات ورخاء ، بحيث يمكنه أن يتبع الطرق الاقتصادية السليمة في زراعة أرضه ، وبالأخص استعمال الآلات الزراعية التي تفتقر إليها الزراعة في مصر أشد الافتقار لتخفف من أعباء الفلاح وماشيته ، وترفع من طاقته الإنتاجية بالقدر الذي يضمن له توفير وسائل العيش ومواجهة ضرورات الحياة .

وقد خطا المشرع المصري أول خطوة في سبيل حماية الملكيات الصغيرة بإصدار القانون رقم ٢ لسنة ١٩١٣ المعدل بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩١٦ الذي قرر في مادته الأولى عدم جواز الحجز على الأملاك الزراعية التي يملكها الزراع الذين لا يملكون أكثر من خمسة أفدنة ، وأدخل في هذا الحظر مساكن الزراع المذكورين وملحقاتها وكذلك دابنتين من الدواب المستعملة

للحجر والآلات الزراعية اللازمة لاستثمار الأقطان المذكورة ، وجعل هذا الحظر مطلقاً بحيث لا يجوز للمدين أن يتنازل عنه .

على أن هذه الحماية الجزئية وإن حالت دون وقوع صغار الفلاحين فريسة في أيدي المرابين الذين يستغلون ما هم فيه من ضيق وعوز لإقراضهم النقود بالربا الفاحش ، ثم يستغلون عدم قدرتهم على الوفاء ليجردوهم من ملكيتهم ظلماً وعدواناً ، إلا أن هذه الحماية لم تسكن تحول دون تعرض هذه الملكيات الصغيرة للتفتت والتقسيم عن طريق البيع أو الميراث ، وهو ما يتضح من مقارنة الإحصاءات الرسمية للملكيات الصغرى . ففي إحصاء سنة ١٩٤٢ كان عدد من يملكون فداناً فأقل ١,٧٧٩,٧٨٠ ، فأصبحوا في إحصاء سنة ١٩٥٢ ١,٩٨١,٣٣٩ ، أى أن عددهم زاد في بحر عشر سنوات بما يزيد على مائتي ألف . أما من يملكون خمسة أفدنة فأقل وأكثر من فدان ، فكان عددهم في إحصاء سنة ١٩٤٢ : ٥٨٢,٨٦٩ ، فأصبحوا في إحصاء سنة ١٩٥٢ ٦١٧,٨٨٠ ، أى أنهم زادوا في بحر نفس المدة ٢٥,٠٠٠ مالك .

ولا شك أن اضطراد تفتت الملكيات الصغيرة على مر الزمن بسبب تقسيم الأرض بين الورثة ، أو بسبب التصرف في جزء من الأرض حال حياة المالك . وهذه ولا شك ظاهرة خطيرة لها أثرها الفعال في انخفاض مستوى الإنتاج القومى وهبوط مستوى المعيشة في الريف إلى درجة لاتليق بكرامة الآدميين ، وهذا الوضع هو الذى كان يحول دائماً بين الفلاح وبين التطلع إلى مستقبل خير من ماضيه .

فكان لابد إذن من أن يتدخل المشرع لتحريم تجزئة الأرض الزراعية الصغيرة لكي لا تنزل عن حد أدنى يمكن معه استغلالها استغلالاً اقتصادياً

ملائماً ، ولقد سبقتنا بعض الدول الأوربية إلى وضع مثل هذا النظام فأتى
بغير النتائج .

٥٩ - منع تجزئة الأراضي الزراعية إلى أقل من خمسة أفدنة

لأى سبب كان : قررت المادة ٢٣ من قانون الإصلاح الزراعى مبدأ حظر
تجزئة الأراضي الزراعية إلى أقل من خمسة أفدنة لأى سبب كان ، على اعتبار
أن ملكية خمسة أفدنة تعتبر المساحة المثالية التى تضمن للفلاح توفير وسائل
العيش ومواجهة ضرورات الحياة له ولعائلته . وقد نصت هذه المادة على
ما يأتى :

« إذا وقع ما يؤدى إلى تجزئة الأرض الزراعية إلى أقل من خمسة أفدنة
سواء كان ذلك نتيجة للبيع أو للمقايضة أو الميراث أو الوصية أو الهبة أو غير
ذلك من طرق كسب الملكية وجب على ذوى الشأن أن يتفقوا على من تؤول
إليه ملكية الأرض منهم ، فإذا تعذر الاتفاق رفع الأمر إلى المحكمة الجزئية
الواقع فى دائرتها أكثر العقارات قيمة بناء على طلب أحد ذوى الشأن
أو النيابة العامة للفصل فىمن تؤول إليه الأرض فإذا لم يوجد من يستطيع
الوفاء بيباق الأنصبة قررت المحكمة بيع الأرض بطريق المزااد » .

والملاحظ على هذا النص أنه خلط بين أسباب انتقال الملكية ما بين
الأحياء ، وأسباب انتقالها بالإضافة إلى ما بعد الموت ، مع أن هذه الأسباب
لا يمكن أن تتحد حلولها عند التطبيق العملى .

فإذا عرضنا لانتقال الملكية بسبب الوفاة ، أى بالميراث أو الوصية ، كان
الحل العملى واضحاً بسيطاً . فإذا فرضنا أن شخصاً توفى عن ثلاثة أفدنة

وترك أبناء ثلاثة ، فإن تطبيق قواعد الميراث يؤدي إلى تجزئة الأرض بحيث
تؤول إلى كل ولد ملكية فدان واحد . ولما كانت هذه التجزئة محظورة
بنص القانون ، وجب أن يتفق الورثة على أن يختص واحد منهم فقط بملكية
الأفدنة الثلاثة في مقابل أن يعرض أخويه بمبلغ من المال يوازي استحقاق كل
منهم في الميراث .

فإذا تعذر الاتفاق بينهم كان لأى منهم أن يرفع الأمر إلى المحكمة الجزئية
الواقع في دائرتها العقار الأكبر قيمة ، وذلك بدعوى يوجه صحتها إلى أخويه
باعتبارها مدعى عليهما فيها . ويفصل القاضي الجزئى في هذه الدعوى مستهدياً
بالقواعد الواردة بالمادة ٩٠٦ من القانون المدنى ، وبالمادة ٢٤ من قانون
الإصلاح الزراعى ، وهما تقرران أنه إذا كان رافع الدعوى هو أقدر الورثة
على الاضطلاع بزراعة الأرض ، وجب إيثاره بملكيته على أن يدفع لباقي
الورثة ما يعادل نصيبهم الشرعى فيها نقداً . أما إذا تساوى الورثة جميعاً من
حيث قدرتهم على الاضطلاع بالزراعة ، بأن كانوا جميعاً ممن يحترفون الزراعة ،
وجب تملك الأرض لمن يعطى من بينهم أعلى قيمة بحيث لا تقل عن ثمن
المثل (م ٩٠٦ مدنى) . فإذا أبدوا جميعاً استعدادهم لدفع قيمة الأرض فضل
الزوج فالولد ، فإذا تعدد الأولاد اقترح بينهم (م ٢٤ من القانون) .

ونرى أن من أسباب الترجيح عند المنازعة أن يكون المورث قد آثر أحد
ورثته بجزء من الأرض بطريق الوصية ، إذ تعتبر الوصية له دليلاً على أنه
أقدر من باقي الورثة على الاضطلاع بخدمة الأرض ، وإلا لما خصه الوالد
بملكية جزء منها .

على أن إيثار أحد الورثة بملكية الأرض كلها مشروط بقدرته على الوفاء

تقدراً بما يعادل بقية الأنصبة ، فإذا ثبت عجزهم جميعاً عن الوفاء قررت المحكمة بيع الأرض بطريق المزاد ، ويقسم الثمن الذى يرسو به المزاد على الورثة بنسبة نصيب كل منهم فى الميراث .

وفى هذه الحالة تبطل الوصية لأحد الورثة بحجز من الأرض ولو كانت تخرج من ثلث التركة ، إذ أن نفاذ الوصية يؤدى إلى تجزئة الملكية وهو ما قصد المشرع إلى تلافيه بنص المادة ٢٣ .

أما انتقال الملكية بتصرف فيما بين الأحياء ، كالبيع أو المقايضة أو الهبة ، فإن حله العملى يكون بأن يطعن أحد ذوى الشأن أو النيابة العامة فى هذا التصرف بالبطلان ، إذ أن حظر المشرع تجزئة الملكيات الصغيرة إلى أقل من خمسة أفدنة ينطوى على حظر التصرف فيها بحزاة . وبالرغم من أن منع التصرف هنا يكاد يكون مؤبداً إلا أنه لا يكون باطلاً لأنه مشروط بنص الشارع لا باتفاق الأفراد .

ونعتقد أن من شأن هذا الحكم أن يلقي على عاتق مصلحة الشهر العقارى عبئاً جديداً ، إذ يجب عليها الامتناع عن اتخاذ أى إجراء بشأن المحررات التى تتضمن التصرف فى أقل من خمسة أفدنة ، إذا تبين لها أن التصرف لا يملك أكثر من خمسة أفدنة . وللتحقق من ذلك يطالب بالتصرف باقرار يتضمن مقدار الأطنان التى يملكها فى أنحاء القطر المصرى سواء باسمه خاصة أو باسمه بالاشتراك مع الغير أو بأسماء أخرى ، فإذا تبين أن الأطنان الواردة بالإقرار لا تزيد على خمسة أفدنة ، فيجب الامتناع فوراً عن اتخاذ أى إجراء بشأن التصرف الجديد المراد إبرامه .

ونلاحظ أن قصد المشرع من إبراز الحكم الخاص بعدم تجزئة الأراضى

الزراعية هو الحرص على أن يضمن لكل مالك ملكية لانقل في مجموعها عن خمسة أفدنة ، وذلك كما يضمن له ولأسرته الحد الأدنى اللازم ليحيا هو وعائلته حياة كريمة . ومن ثم فليس هناك ما يمنع المالك لأكثر من خمسة أفدنة من أن يتصرف في القدر الزائد ، حتى لو كان هذا القدر أقل من خمسة أفدنة . هذا بالرغم من أن صياغة المادة ٢٣ من قانون الإصلاح الزراعي قد توحى بغير ذلك ، إذ أنها نصت على عدم جواز « تجزئة الأراضي الزراعية إلى أقل من خمسة أفدنة » بصفة عامة ، مما قد يوهم بأن كل تصرف في قطعة أرض زراعية لاتبلغ مساحتها خمسة أفدنة يكون ممنوعاً ، ومن ثم باطلا . ولا نظن أن المشرع قد قصد إلى تقرير هذا الحكم ، بدليل أنه أباح للملاك الذين تزيد ملكيتهم على مائتي فدان أن يتصرفوا في القدر الزائد إلى صغار الفلاحين بحيث لاتزيد الأرض المتصرف فيها لكل منهم على خمسة أفدنة ولا تقل عن فدانين (المادة ٤ فقرة ٢) ، كما جعل الحد الأدنى لما ينبغي توزيعه من الأراضي المستولى عليها فدانين (المادة ٩ من القانون) . وهذا قاطع في الدلالة على إباحة التصرف في أقل من خمسة أفدنة ، طالما أنه لا يترتب على هذا التصرف النزول بملكية المتصرف إلى أقل من هذا القدر . وكان الأفضل إبراز هذا المعنى في صياغة المادة بحيث تصبح كالآتي : « إذا وقع ما يؤدى إلى تجزئة الأرض الزراعية (المملوكة لفرد واحد) إلى أقل من خمسة أفدنة ... إلى آخر ما جاء بالنص . فإضافة العبارة الموضوعة بين قوسين تزيد غموض هذا النص ، وتقطع كل شك يبقين في إبراز قصد المشرع منه .

٦٠ — بموجب التفسير بالمادة ٢٣ من قانون الإصلاح الزراعي

عند تطبيق بمصره أمظام القانون المدنى : نصت المادة ٨٣٧ من القانون المدنى — الواردة بصدد تفصيل أحكام القسمة القضائية — على تحديد مهمة

الخير الذى كلفته المحكمة بقسمة المال الشائع فقالت : « يكون الخير الحصص على أساس أصغر نصيب حتى لو كانت القسمة جزئية ، فان تعذرت القسمة على هذا الأساس جاز للخير أن يجنب لكل شريك حصته » .

فيجب على الخير أن يتقيد فى أداء مهمته بحكم المادة ٢٣ من قانون الإصلاح الزراعى ، فيعتبر أن أصغر نصيب فى الأرض الزراعية هو خمسة أفدنة ، ويعوض باقى الشركاء بمعدل تقضى عما نقص من نصيبه بسبب اختصاص أحدهم بالأرض كلها ، ثم يرفع تقريره إلى القاضى ليصدر حكماً باختصاص أحد الشركاء بملكية الأرض إذا لم يتفقوا على من تؤول إليه ملكية الأرض منهم ، متبعاً فى ذلك ترتيب الأفضلية المبين بالمادة ٢٤ من قانون الإصلاح الزراعى ، وبالمادة ٩٠٦ من القانون المدنى .

وقضت المادة ٩٠٨ من القانون المدنى بأنه : « تصح الوصية بقسمة أعيان التركة على ورثة الموصى بحيث يعين لكل وارث أو لبعض الورثة قدر نصيبه ، فان زادت قيمة ما عين لأحدهم على استحقاقه فى التركة كانت الزيادة وصية » .

فمثل هذه القسمة المضافة إلى ما بعد الموت لاتكون صحيحة إلا إذا روعيت فيها أحكام المادة ٢٣ من قانون الإصلاح الزراعى . فإذا كان بين أعيان التركة أراضى زراعية ، وجب أن يراعى الموصى فى قسمتها ألا يقل نصيب الوارث الواحد فيها عن خمسة أفدنة ، وإلا وقعت الوصية بأقل من هذا القدر باطلة إذا أدت إلى تجزئة الأراضى الزراعية التى يملكها الموصى إلى أقل من خمسة أفدنة .

ونعتقد فى هذه الحالة أن بطلان القسمة المضافة إلى ما بعد الموت فى جزئها

الحاص بالأرض الزراعية ، يؤدي إلى بطلانها بصفة عامة ، ومن ثم تظل أعيان التركة مملوكة على الشيوع بين الورثة حتى تتم قسمتها وفقاً لأحكام قانون الإصلاح الزراعى .

ومما ينبغي ملاحظته أيضاً أنه لا يعتد بالقسمة الرضائية للأراضى الزراعية إذا كان من شأنها تجزئة هذه الأراضى إلى أقل من خمسة أفدنة ، إذ يجوز فى هذه الحالة للنيابة العامة أن تطعن فى هذه القسمة أمام المحكمة الجزئية ، وتطلب تملك الأرض كلها لواحد فقط من الشركاء وفقاً لأحكام المادتين ٢٣ و ٢٤ من قانون الإصلاح الزراعى . ولا يؤثر فى صحة هذا رأى أن القسمة لم تذكر ضمن التصرفات التى صرح بها المشرع فى المادة ٢٣ من القانون المذكور ، إذ أن بيان هذه التصرفات لم يأت إلا على سبيل المثال ، بدليل عبارة « أو غير ذلك من طرق كسب الملكية » التى عقب بها المشرع على هذا البيان .

الفصل الثالث

تحديد علاقة مستأجر الأرض الزراعية بمالكها

٦١ — تتكون غالبية الشعب المصرى من سكان الريف ، أى من طبقة الفلاحين الذى يعملون فى فلاحة الأرض منذ آلاف السنين ، ويقع عليهم وحدهم عبء تغذية سكان المدن مما تنتجه الأرض ، وإليهم يرجع الفضل فى إنتاج الجزء الأكبر من الثروة القومية وقوامه المحاصيل الزراعية ، وأخصها القطن الذى احتل منذ عشرات السنين مركز الصدارة فى تحقيق التوازن فى ميزاننا التجارى الدولى .

وقد ظلت هذه الطبقة السكادحة مهضومة الحق على مر الزمن ، فلم تولها الحكومات المتعاقبة منذ مئات السنين أى جانب من عنايتها ، اللهم إلا إذا استثنينا بعض الأقوال التى لم تقترن قط بالأفعال . وهكذا ظل السواد الأعظم من شعب مصر يعيش على الكفاف ، وبخيا حياة تعافها الحيوانات سواء من حيث المسكن أو الملابس أو المشرب ، حتى أصبحت قناعة الفلاح المصرى مضرب الأمثال . وما كان لشعب أن يرقى مدارج الحضارة والمدنية بجهود القلة القليلة من أفرادها ، بينما يتخلف السواد الأعظم عن الركب فلا يساهم بنصيب فى قوة الدفع إلى الأمام لكونه محروماً مطروداً مقترأ عليه فى الرزق .

لذلك انعقد إجماع المصلحين على أن حجر الزاوية فى كل إصلاح اجتماعى أو اقتصادى يراد إدخاله فى بلد زراعى هو العناية بشئون طبقة الفلاحين والعمل على رفع مستواهم وتيسير سبل العيش لهم ولأسرهم .

ولا يتأتى ذلك كله إلا بتوزيع ربح الأرض توزيعاً عادلاً بين الذين يتعاونون في عملية الإنتاج الزراعى ، بحيث ينال كل منهم قسطاً من هذا الربح يتناسب مع ما بذله من جهد . ولما كان المالك يساهم في هذا الإنتاج بأرضه ، ويساهم المستأجر فيه بعمله وكده ، فإن العدالة تقضى أن يقسم إيراد الأرض بالتساوى بين المالك والمستأجر ، فلا يستأثر المالك بالجانب الأكبر منه ويترك فضلة للمستأجر لا تكاد تزيد إلا قليلاً عن أجر العامل الزراعى ، مما يفقد المستأجر شعوره بالاستقلال الاقتصادى الذى يجب تحقيقه كأساس لكل إصلاح اجتماعى .

هذا الاستقلال الاقتصادى هو الذى هدف المشرع إلى توفيره لأكثر نسبة من المزارعين ، فضمن الباب الخامس من قانون الإصلاح الزراعى الأحكام التى يجب أن تقوم على أساسها علاقة مالك الأرض الزراعية بمستأجرها . وتجه هذه الأحكام فى مجملها إلى تحرير المستأجر من الأوضاع المجحفة المرهقة التى ظل يرسف فى أغلالها مئات السنين ، فيستطيع فى ظل هذه الأحكام العادلة أن يحصل على نصيب عادل من الربح الذى تحققه زراعة الأرض ، فلا يقتصر نصيبه منه على ما يقابل أجر عمله وعمل أسرته ، إذ أنه ليس مسخراً لخدمة الأرض ، بل إنه شريك فى زراعتها ، ومن ثم يجب أن يكون له نصيب الشريك لا أجر العامل .

٦٢ — نعرض فيما يلى للأحكام الخاصة بتحديد علاقة مستأجر الأرض الزراعية بمالكها فى قانون الإصلاح الزراعى . وقد وردت هذه الأحكام فى المواد ٣١ إلى ٣٧ من القانون . وقد ألغيت المادة ٣٧ بالمرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ ، واستعوض عنها بالمادة ٣٩ مكررة للأسباب التى سنفصلها بعد قليل .

وبقضاءنا بحث هذه الأحكام تقسيم هذا الفصل إلى مباحث ثلاثة ، يتناول أولها المستأجر ، وتكلم في المبحث الثاني عن تحديد الأجرة ، ثم نختم بالمبحث الثالث في مدة الإيجار .

المبحث الأول

المستأجر

٦٣ — المستأجر هو من يزرع الأرض بنفسه : قضت المادة ٣٢

من القانون بأنه : « لا يجوز تأجير الأرض إلا لمن يزرعها بنفسه » . وفهم من المذكرة الإيضاحية للقانون أن قصد المشرع من هذا النص هو منع استغلال الوسيط للفلاحين ، إذ أن كثيراً من ملاك الأراضي الزراعية لا يشتغلون بالزراعة ولا يقيمون في الريف ، فيلجأون لاستغلال أراضيهم إلى الملاك الزراعيين المقيمين في الريف يؤجرونهم هذه الأراضي دفعة واحدة بأجرة تقل عن أجرة المثل ، ثم يتولى هؤلاء تأجيرها إلى صغار المزارعين الذين اعتادوا زراعتها كل سنة ، ويحققون من هذه الوساطة بين الملاك والمزارعين أرباحاً طائلة ، ومن ثم يكون الغنم للوسيط وحده ويقع الغرم على المالك والمزارع معاً .

على أنه بالرغم من مساوىء هذه الوساطة إلا أنه كثيراً ما تكون لها فائدة عملية ، بل أحياناً لا يكون لبعض الملاك عنها غناء . فمن ذلك السيدات والمسنيين من الملاك الذين لا يستطيعون الانتقال إلى الريف لتأجير أطيانهم لمن يزرعونها من صغار الفلاحين مباشرة ، فهؤلاء يغنيهم الوسيط عن هذا

الاتصال ، فضلا عن أنهم يضمنون لهم وصول الإيجار دفعة واحدة في مواعيد استحقاقه . وإذا كان الضرر الأكبر للوساطة هو استغلال الوسيط للفلاحين ، فإن هذا الضرر ينتفي في ظل الأحكام الجديدة التي وضعت حداً أقصى لأجرة الأراضي الزراعية بحيث لم يبق ثمة مجال للاستغلال . ولذا كان الأفضل — في تقديرنا — أن تظل الوساطة جائزة للتيسير على بعض الملاك الذين لا مفر لهم منها ، وهم وحدهم الذين سيتحملون ضررها إذ أنهم سيأجرون الأرض إلى الوسيط بأجرة تقل عن الحد الأقصى الذي حدده المشرع ، بينما لا يستطيع هو تأجيرها لزارعها بأكثر من هذا الحد .

ويلاحظ أن هذا النص المانع من التأجير للوسيط ليس من شأنه أن يحول دون الوساطة عملاً ، فليس ثمة ما يمنع قانوناً من توكيل الوسيط في تأجير الأرض نيابة عن المالك ، وقد تخفى هذه الوكالة إيجاراً حقيقياً . على أن هذه العملية لا تفيد المالك إلا إذا قبض الأجرة من الوسيط مقدماً ، أما إذا كانت الأجرة مؤجلة فلا يستطيع المالك أن يطالب الوسيط بدفعها لأن صفته القانونية كوكيل تحول دون مطالبته بشيء من ذلك ، ومن ثم يضطر المالك إلى مقاضاة المستأجرين الفعليين ، ولا يكون له الرجوع على الوكيل إلا إذا تحققت مسؤوليته طبقاً لأحكام الوكالة .

كما أن هذا النص ليس من شأنه أن يحول دون تكوين جمعيات تعاونية تتألف لاستغلال الأراضي الزراعية عن طريق الإيجار ^(١) إنما ينبغي أن يكون أعضاء هذه الجمعيات ممن يزرعون الأراضي الزراعية بأنفسهم ، فلا يجوز أن تتألف جمعية تعاونية من بعض الوسيط تكون مهمتها التوسط

(١) أنظر المذكرة الإيضاحية للقانون .

في تأجير الأراضي الزراعية ، مثل هذه الجمعية تكون باطلة قانوناً إذ أنها تهدف إلى تحقيق أغراض يحرمها القانون .

٦٤ - مآل عقود الوسطاء السابقة على صدور القانون :

كثيراً ما كان الوسطاء يفضلون التعاقد على تأجير الأراضي لعدة سنوات متعاقبة ، وذلك لضمان تحقيق أكبر ربح ممكن . ومن ثم وجب التساؤل عن مصير عقود الإيجار التي ارتبط بها الوسطاء قبل صدور قانون الإصلاح الزراعي على أن يسرى مفعولها لسنة أو أكثر بعد صدور هذا القانون .

وللجواب على هذا السؤال نقول إن المادة ٣١ من القانون قررت سريان أحكامه الخاصة بتحديد علاقة مستأجر الأرض الزراعية بمالكها ابتداء من السنة الزراعية التالية للعمل بهذا القانون .

وقد قررت اللجنة العليا للإصلاح الزراعي أن السنة الزراعية التي تشير إليها المادة ٣١ من القانون هي السنة الزراعية ١٩٥٢/١٩٥٣ ، فيما يخص بالمناطق التي تبدأ فيها السنة الزراعية في شهر نوفمبر من كل عام . أما الجهات التي يقضى العرف فيها بأن تبدأ السنة الزراعية في موعد آخر ، فإن السنة التالية لصدور القانون تختلف في بدئها ونهايتها عن ذلك . فمثلاً بالنسبة إلى مناطق زراعة القصب التي تبدأ فيها السنة الزراعية في مايو ، تبدأ السنة التالية للعمل بالقانون في مايو سنة ١٩٥٣^(١) .

ومقتضى ذلك أن السنة الزراعية يحددها العرف الزراعي بصرف النظر

(١) تفسير عادي تقرر بجملة ١١/٤/١٩٥٢ .

عن اتفاق المتعاقدين في عقد الإيجار . فإذا فرضنا أن شخصاً أجر أرضه لزراعتها زراعة موسمية عادية ، وكان ذلك في أغسطس سنة ١٩٥٢ على أن يستمر الإيجار سنة كاملة فينتهى في أغسطس سنة ١٩٥٣ ، فإن مثل هذا العقد يخضع لأحكام قانون الإصلاح الزراعى لأنه يعتبر وارداً على السنة الزراعية التالية للعمل بهذا القانون .

ويترتب على ذلك أنه إذا كان مثل هذا العقد صادراً لوسيط لا يزرع الأرض بنفسه ، فإنه يعتبر باطلاً لمخالفته للقانون ، إذ منع القانون تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يزرعها بنفسه ، وهذا النص المانع متعلق بالنظام العام ، ومن المقرر بطلان كل عقد مخالف لنصوص القانون الآمرة أو الناهية .

على أننا لا نستطيع أن نقرر البطلان كجزء لعقود التأجير للوسطاء إلا بالنسبة إلى العقود التي لم يبدأ في تنفيذها بعد ، أى العقود التي يبدأ تنفيذها في السنة الزراعية ١٩٥٢/١٩٥٣ ، فمثل هذه العقود تخضع للأثر المباشر للقانون فتعتبر مخالفة لحكمه من لدن انعقادها .

أما العقود التي نفذت فعلاً خلال سنة زراعية أو أكثر سابقة على صدور القانون ، فإن اقتضاء تنفيذها عن سنة زراعية أو أكثر بعد العمل بالقانون لا يؤدي إلى القول ببطلانها ، إذ أن البطلان يعلق بالعقد منذ انعقاده ولا يتأتى أن يرد على آثاره ، وظاهر أن مثل هذا العقد قد انعقد صحيحاً وفقاً لأحكام القانون الذى نشأ في ظله . ولكن نظراً لأن قانون الإصلاح الزراعى متعلق بالنظام العام فإن أحكامه تسرى بأثر رجعى ، فتتأثر بها العقود السارية وقت العمل به ، ولو أنها انعقدت قبل هذا التاريخ . وذلك استثناء من

القاعدة التي تقضى بأن تخضع العقود من حيث انعقادها وترتيب آثارها وأسباب انقضاءها للقانون الذي انعقدت في ظله .

ومؤدى استثناء القوانين المتعلقة بالنظام العام من هذه القاعدة أن تقف آثار سائر عقود الإيجار الصادرة للوسطاء ابتداء من تاريخ العمل بقانون الإصلاح الزراعى ، أو بعبارة أدق يتمتع سريان مفعولها عن السنة الزراعية ١٩٥٢/١٩٥٣ والسنين التالية لها . والتكييف القانونى السليم لوقف سريان مفعول هذه العقود أنها تعتبر منتهية بقوة القانون ، ولما كان الإيجار من العقود المستمرة فإن آثاره الماضية لا تتأثر بانهاؤه ، بل أن أثره ينتهى بالنسبة إلى المستقبل فقط . وظاهر أن هذا التخرج يتعارض مع أحكام البطلان الذى يهدم العقد من أساسه فيجعله كأن لم يكن .

٦٥ — **مفوق الوسطاء فى مواجهة المالك** : يترتب على إنهاء عقود الوسطاء على النحو المتقدم انتهاء العلاقة القانونية التي كانت تربطهم بالمالك بمقتضى عقود الإيجار . ومن ثم يكون للوسطاء أن يستردوا مادفعوه من مبالغ للمالك ، وذلك استناداً إلى المادة ١٨٢ من القانون المدنى التي تقضى بأنه : « يصح استرداد غير المستحق إذا كان الوفاء قد تم تنفيذاً لالتزام لم يتحقق سببه أو لالتزام زال سببه بعد أن تحقق » .

وظاهر أن الشرط الثانى من هذا النص منطبق تماماً على حالة الوسيط الذى انتهى عقده مع المالك بقوة القانون ، إذ أن الوفاء قد تم من جانبه تنفيذاً لالتزام زال سببه بعد أن تحقق ، وهو هنا التزام المالك بمقتضى عقد الإيجار .

وتطبيقاً لذلك يجوز للوسيط أن يطالب المالك برد ما قبضه من تأمينات ، وبرد الأجرة التي عجلها له عن السنة أو السنوات الزراعية التالية للعمل بقانون الإصلاح الزراعي ^(١) . وحتى يتعين الرد يلزم الوسيط بأن يقيم الدليل على قيامه بالوفاء ، وفقاً للقواعد العامة في الإثبات وأخصها ما يتعلق بنصاب الإثبات بالكتابة ، كما يجب عليه أن يثبت أن مادفعه لم يكن مستحقاً في ذمته لأي سبب من الأسباب الأخرى .

٦٦ — الوسيط الذي يزرع على الذمة جزءاً من الأرضه
وبؤبر الباني من الباطن : لما كان أغلب الوسطاء من طائفة المزارعين ، فإنهم اعتادوا أن يزرعوا جزءاً من الأرض المؤجرة لهم على الذمة ، ويؤجرون الباقي إلى صغار المزارعين . فماذا يكون الحكم في هذه الحالة ؟

يعتبر مثل هذا العقد مثلاً نموذجياً للحالة التي ورد حكمها في المادة ١٢٣ من القانون المدني ، فقد ورد فيها أنه : « إذا كان العقد في شق منه باطلاً أو قابلاً للإبطال ، فهذا الشق وحده هو الذي يبطل ، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلاً أو قابلاً للإبطال فيبطل العقد كله » .

فإذا طبقنا حكم هذا النص على الحالة التي نحن بصدددها ، لتبين لنا أن عقد الإيجار يبقى صحيحاً فيما يتعلق بالجزء الذي يزرعه الوسيط على الذمة ، فيكون له حق الاستمرار في زراعة هذا الجزء حتى نهاية المدة المقررة في عقد

(١) تفسير عادي للجنة العليا بمجلسي ١٩٥٢/١٠/٨ و ١٩٥٢/١١/٤ منشور بمجلة المحاماة ٣٣ من ٤٠٣ .

الإيجار . لكن العقد ينتهي بالنسبة إلى الجزء الباقي الذي أجره الوسيط من الباطن إلى صغار المستأجرين ، ويكون للوسيط أن يسترد مادفعه للمالك في مقابل أجره الأرض التي أجرها من الباطن .

على أنه نظراً لأن المادة ٣٩ مكررة التي أضيفت للقانون بالمرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ قضت بأن تمتد عقود الإيجار التي تنتهي مدتها في نهاية السنة الزراعية ١٩٥١/١٩٥٢ إلى سنة زراعية أخرى هي سنة ١٩٥٢/١٩٥٣ ولو كان من يزرع الأرض بنفسه مستأجراً من الباطن ، فإن علاقة الإيجار تقوم في هذه الحالة بين المالك وبين المستأجر من الباطن مباشرة ، وتستمر هذه العلاقة مدة السنة الزراعية المحددة في النص المتقدم ، وتنتهي بانتهائها ، إلا إذا كان عقد المستأجر من الباطن يقضى باستمرارها مدة أطول . ويلاحظ أن علاقة المالك بالمستأجر من الباطن لا تستند في هذه الحالة إلى عقد الإيجار الصادر من الوسيط ، بل إنها تستند إلى حكم القانون وهو يقضى بامتداد أمثال هذه العقود سنة واحدة ، إلا إذا كانت مدتها لا تنتهي بنهاية هذه السنة فإنها تمتد للمدة الباقية من العقد (١) .

أما إذا تبين أن الوسيط ما كان ليتم عقد الإيجار بغير الشق المنتهي منه ، كما إذا كان قد قام بتأجير الأرض الجيدة من الباطن وزرع بنفسه الأرض الضعيفة على الذمة لعدم الإقبال على تأجيرها معتمداً على تعويض خسارته في الأرض الضعيفة من فرق أجره الأرض الجيدة ، فإنه وقد حرم من مزايا

(١) راجع المادة ٢ من القرار رقم ٢ لسنة ١٩٥٣ نشر بالجريدة الرسمية في ١٩ مارس ١٩٥٣ .

التأجير من الباطن لا يجبر على الاستمرار في تأجير الأرض الضعيفة ، ومن ثم يكون له حق التحلل من الصفقة كلها بما فيها الأرض التي يزرعها على النعمة إذ أنه ما كان ليستأجر هذه الأرض بالأجرة المتفق عليها في العقد إذا علم وقت التعاقد أنه لن يباح له التأجير من الباطن .

ففي مثل هذه الحالة يكون للوسيط الخيار بين التخلي عن الأرض كلها واسترداد ماعجله للمالك من أجرتها ، وبين أن يتفق مع المالك بعقد جديد على تأجير الأرض الضعيفة بالأجرة المناسبة لعلتها (١) .

فإذا اختار الوسيط التحلل من العقد كله ، إما لعدم رغبته في الاستمرار في زراعة الأرض الضعيفة ، أو لتعذر الاتفاق مع المالك على الفئة الإيجارية المناسبة لعلتها ، فقد قررت اللجنة العليا للإصلاح الزراعي أنه يجب على المالك في هذه الحالة زراعة الأرض الضعيفة ، ولا يجوز له تركها بغير زراعة محافظة على الإنتاج العام (٢) .

على أن هذا التفسير الذي جنحت إليه اللجنة العليا ليس له سند من القانون ، إذ أن القانون لا يفرض على المالك استعمال ملكه فيما أعد له ، كما أنه قد يستحيل تنفيذه عملاً إذا لم تكن للمالك خبرة بالزراعة ولم يسبق له الاشتغال بها . وليس بمستساغ عقلاً ولا عدلاً أن يكون مراد اللجنة بهذا التفسير هو أن تفرض على المالك قبول الأجرة التي يعرضها الوسيط ولو لم تكن مناسبة لغلة الأرض ، لأن ذلك من شأنه أن يكون للمالك تحت رحمة

(١) تفسير عادي للجنة العليا بمجلسي ١٩٥٢/١٠/٨ و ١٩٥٢/١١/٤ منشور بمجلة المحاماة ٣٣ من ٤٠٣ .

(٢) راجع التفسير السابق .

الوسطاء وهو وضع ينافي العدالة ولا يرضيه القانون .

وكان الأوفق — في تقديرنا — أن يتضمن نص المادة ٣٩ مكررة التي فرضت امتداد إيجار الأراضي الزراعية خلال السنة الزراعية التالية للعمل بقانون الإصلاح الزراعي ، نقول كان الأوفق أن يقضى هذا النص أيضا بأن تكون أجرة الأرض خلال هذه السنة الممتدة بحكم القانون هي نفس الأجرة المتفق عليها في عقود الإيجار القائمة بحيث لا تزيد على سبعة أمثال الضريبة الأصلية المربوطة على الأرض . فبمثل هذا الحكم يتحقق الاستقرار في المعاملات مع المحافظة على الإنتاج العام .

٦٧ - اشتراك عدة أشخاص في الزراعة : يحدث أحيانا أن

يستأجر أحد كبار المزارعين مساحة واسعة من الأراضي الزراعية ليتولى زراعتها على الذمة بالاشتراك مع آخرين ، ولكنه يعقد الإيجار باسمه خاصة ولا يشرك معه شركاءه في الزراعة . وتكون الغاية من مثل هذا العقد أن يستأثر الشريك المستأجر بالنصيب الأوفى من ريع الأرض باعتباره ممولا لهذه العملية .

وقد أصبح مثل هذا العقد محظوراً بمقتضى النص الذي لا يجوز تأجير الأرض إلا لمن يزرعها بنفسه ، ولما كان المستأجر في هذا الفرض لا يزرع المساحة المؤجرة كلها بنفسه ، بل لا يستطيع ذلك ، فقد أصبح لازما لصحة هذا العقد أن يوقع عليه جميع الشركاء في الزراعة . وبذلك تشغل ذمتهم جميعا بالتزام دفع الإيجار ، ويجوز اشتراط تضامنهم في الوفاء بهذا الالتزام بحيث يتيسر للمالك أن يرجع على أكثرهم يساراً بالوفاء بالإيجار كله ، ويكون لمن قام بالوفاء أن يرجع على شركائه كل بنسبة نصيبه في الأرض المؤجرة .

هذا عن علاقة الشركاء بالمالك ، أما فيما يختص بعلاقتهم ببعضهم البعض ، فإنهم يقتسمون أرباح الزراعة ، ويلتزمون بنفقاتها بحسب أنصبتهم أيضا (١) . على أنه ليس ثمة مانع قانونا من أن يعقدوا فيما بينهم اتفاقا مؤداه أن يستأجر أحدهم بنصيب أوفى من أرباح الزراعة في مقابل أن يضطلع هو بعبء أكبر من النفقات ، أو في مقابل أن يكون هو الممول الفعلي للعملية كلها .

٦٨ — **التأجير من الباطن** : نصت المادة ٥٩٣ من القانون المدني على أنه : « للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك » .

وقد أصبح هذا النص معطلا فيما يتعلق بحق مستأجر الأرض الزراعية في إيجارها من الباطن ، فمثل هذا الحق أصبح متنوعاً عليه بنص المادة ٣٢ من قانون الإصلاح الزراعي التي لا تجيز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يزرعها بنفسه ، وهذا الحظر مطلق لا يرد عليه أى استثناء .

فإذا فرضنا أن فلاحاً استأجر أرضاً من مالكها لمدة ثلاث سنوات ، وهي أدنى مدة حددها القانون لإيجار الأراضي الزراعية كما سنرى ، ثم زرع هذه الأرض سنة واحدة ، وأراد أن يتخلى عن زراعتها بعد ذلك لأسباب طارئة كضعف صحته أو عجزه عن الإنفاق على الزراعة ، فإنه لا يستطيع أن أن يؤجر هذه الأرض من الباطن مدة السنتين الباقيتين لانتهاء إيجاره ، حتى لو كان المستأجر من الباطن سيتولى زراعة الأرض بنفسه أيضاً . وذلك لأنه

(١) راجع التفسير السابق .

المستأجر الأصلي بتخليه عن الزراعة يصبح غير زارع للأرض بنفسه ، ومن ثم لا يصح أن يكون مستأجراً لها ، ولكنه لا يستطيع أن ينهى العقد بعمل صادر منه وحده ، ويكون للمالك الحق في مطالبته بالأجرة حتى نهاية مدة الإيجار . كما يكون له أيضاً أن ينهى الإيجار لخروج المستأجر على الحظر المقرر بالقانون .

ولاشك أن هذا وضع عجيب ، ولكنه مع ذلك الوضع الذى يؤدى إليه منطق النصوص . ومن ثم يتعين أن نجد لمثل هذه الحالة حلاً يوفق بين أحكام النصوص ومقتضيات التيسير العملى ، وهذا الحل عندنا هو أن يتنازل المستأجر الأصلي عن الإيجار لمن سيزرع الأرض بنفسه ، فيفقد بهذا التنازل صفة كـمستأجر ، ولكن هذا الحل يصطدم بنص المادة ٥٩٤ من القانون المدنى التى تقرر أن : « منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار » . وهذا النص يقتضى أن يكون التنازل عن إيجار الأرض الزراعية محظوراً أيضاً ، فيكون العلاج الوحيد لهذه الحالة هو أن يرضى المالك بهذا التنازل صراحة أو ضمناً ، ويتحقق القبول الضمنى إذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له دون أن يبدى أى تحفظ فى شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي (م ٥٩٧ فقرة ٢ من القانون المدنى) . بهذا فقط تزول عن المستأجر الأصل صفة ، ويستقيم الوضع مع الحظر الوارد بالمادة ٣٢ من القانون .

على أن هناك حالات استثنائية أيسح للمستأجر فيها أن يعهد لغيره بزراعة الأرض دون أن يعتبر ما صدر منه إيجاراً من الباطن ، وهذه الحالات التى

اقتضتها الضرورات العملية هي (١) :

(أولاً) يجوز للمستأجر أن يعهد لغيره بزراعة الأرض برسمها لمواشيه .

(ثانياً) يجوز للمستأجر أن يعهد لغيره بزراعة الأرض أذرة أو أرزاً لغذائه .

(ثالثاً) في أراضي الخضر والمقات يجوز للمستأجر تأجير الأرض لشخص يزرعها خضاراً أو مقاتا زرعة واحدة بدون أن يعتبر ذلك تأجيراً من الباطن .

ويجمع بين هذه الحالات أنها تستند كلها إلى علة واحدة هي أن المستأجر لا يتخلى عن زراعة الأرض بنفسه سنة زراعية كاملة ، بل إنه يتخلى لغيره عن زراعتها خلال موسم زراعة واحدة ، هو موسم زراعة البرسيم أو الأذرة أو الأرز أو الخضر أو المقات . هذا فضلا عن أن الاستثناء مقيد في الحالتين الأولى والثانية بأن يكون الشخص الذي تخلى له المستأجر الأصلي عن الأرض في حاجة إلى استهلاك محصولها إما لغذائه أو لغذاء مواشيه . ومن ثم يجب أن تكون المساحة التي يعهد المستأجر الأصلي لغيره بزراعتها محدودة بقدر هذه الحاجة الشخصية . فإذا اتضح أن المستأجر الأصلي قد استغل هذا الاستثناء للتحايل على القانون بأن أجر مساحة واسعة للاستغلال لا للاستهلاك الشخصي ، كان للمالك أن يطالب بإنهاء عقد الإيجار مع التعويض إن كان له مقتضى .

(١) أنظر قرار اللجنة العليا رقم ١ لسنة ١٩٥٢ نشر بالوقائع المصرية بالعدد ٦٥٩ الصادر في ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٢ .

المبحث الثاني

أجرة الأرض الزراعية

٦٩ — حددت المادة ٣٣ من القانون أجرة الأرض الزراعية بما لا يزيد على سبعة أمثال الضريبة الأصلية المربوطة عليها ، وأساس هذا التحديد هو القيمة الإيجارية التي اتخذتها الحكومة أساساً لربط ضريبة الأقطان ، إذ أن هذه الضريبة تساوى ١٤ ٪ من القيمة الإيجارية للأرض الزراعية أى $\frac{1}{7}$ هذه القيمة تقريباً .

وقد أوضحت المذكرة الإيضاحية للقانون هدف المشرع من هذا التحديد ، فقالت إنه يجعل نصيب مالك الأرض متعادلاً مع مساهمته في الإنتاج الزراعي ، ويمنع الارتفاع الفاحش في الأسعار الذي يقع عبؤه على عاتق سواد الشعب من مستهلكي الحاصلات الزراعية .

ولما كان تحديد القيمة الإيجارية على أساس الضريبة الأصلية قد يؤدي في بعض الحالات إلى الإجحاف بحق الملاك الذين ربطت على أراضيهم ضريبة مخفضة لا تتناسب مع غلتها ، فقد فتح المشرع لهؤلاء الملاك باب التظلم فأجاز لهم أن يطلبوا إعادة تقدير القيمة الإيجارية لأراضيهم على الوجه المبين بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ الخاص بضريبة الأقطان (مادة ٥) .

على أن باب التظلم ليس مفتوحاً للجميع ، بل إنه موصد في وجه الملاك الذين تحوم حولهم شبهة استغلال النفوذ لربط ضريبة مخفضة على أراضيهم . ولما كان داء الوساطة واستغلال النفوذ والعدو بأموال الدولة قد استفحل

خلال السنوات الثلاث السابقة على العمل بقانون الإصلاح الزراعى ، فقد قرر المشرع عدم قبول التظلم إلا من الملاك الذين ربطت على أراضيهم ضريبة مخفضة قبل العمل بهذا القانون بثلاث سنوات على الأقل ، أى أن باب التظلم موصد في وجه الملاك الذين ربطت الضريبة على أراضيهم بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٤٩ ، أما من ربطت الضريبة على أراضيهم قبل التاريخ المذكور فيقبل تظلمهم إن كان له وجه ، وتقدر الضريبة الجديدة على الأساس المين بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ سالف الذكر .

كما أن ربط إيجار الأراضى الزراعية بالضريبة المفروضة عليها يقتضى أن تكون جميع الأراضى المؤجرة مربوطة عليها ضرائب ، فإذا لم تكن الأرض قد ربطت عليها ضريبة بعد لبوارها ، فإن قيمتها الإيجارية تقدر على الأساس السابق بيانه .

٧٠ — سريانه تحديد الأجرة ابتداء من السنة الزراعية التالية

للعمل بالقانون : تطبيقاً للمادة ٣١ من القانون يسرى تحديد الأجرة بسبعة أمثال الضريبة ابتداء من السنة الزراعية التالية للعمل بالقانون . وقد سبق لنا القول إن السنة الزراعية التى تشير إليها هذه المادة هى السنة ١٩٥٢ / ١٩٥٣ بالنسبة إلى المناطق التى تبدأ فيها الزراعة فى شهر نوفمبر من كل عام ، فإذا قضى العرف الزراعى بأن تبدأ السنة الزراعية فى موعد آخر اعتبر حلول هذا الموعد لأول مرة بعد صدور القانون مبدأ للسنة الزراعية التالية له . مثلاً بالنسبة إلى زراعة القصب تبدأ السنة الزراعية فى مايو ، فلا يسرى تحديد الأجرة إلا عن السنة الزراعية التى تبدأ فى مايو سنة ١٩٥٣ وتنتهى فى مايو سنة ١٩٥٤ ، أما السنة الزراعية التى بدأت فعلاً فى مايو سنة ١٩٥٢

فتحصل عنها الأجرة المتفق عليها في عقد الإيجار ، ولو زادت على سبعة أمثال الضريبة .

وبما أن المرجع في تحديد بدء السنة الزراعية هو العرف الزراعى ، فإنه لا يعتد باتفاق الطرفين في تحديد مدة معينة لبداية الإيجار ونهايته . فإذا اتفق مثلاً على أن يبدأ الإيجار في أغسطس سنة ١٩٥٢ وينتهى في أغسطس سنة ١٩٥٣ ، وكانت الأرض المؤجرة في منطقة جرى العرف فيها على ألا تبدأ زراعتها إلا في شهر نوفمبر ، فإن أجرة هذه الأرض يجب ألا تزيد على سبعة أمثال الضريبة ، ويكون لمستأجرها أن يسترد من المؤجر ما أداه إليه زيادة على السعر المحدد للإيجار . ولا يقبل من المؤجر أن يحتج بأن السنة الزراعية بدأت فعلاً بمقتضى العقد قبل صدور القانون ، ومن ثم فلا يسرى في حقه حكم تحديد الأجرة . فمثل هذا الاحتجاج مردود بأن المشرع لم يجعل العبرة بالسنة الإيجارية التى يحددها المتعاقدان ، بل جعل العبرة بالسنة الزراعية التى يحددها العرف ، وعلى هذا الأساس تخضع علاقته بالمستأجر للأحكام الواردة بقانون الإصلاح الزراعى .

٧١ — مساحه الفدان الذى يجوز تأجيرها بسبعة أمثال الضريبة :

جرى العرف فى المعاملات الزراعية على أن تحدد مساحة الأرض المؤجرة وفقاً للبيانات الواردة عنها فى المكلفات ، فإذا ظهر عجز فى المساحة المؤجرة على الطبيعة فإن هذا العجز يتحمله المستأجر ولا يخصم له من قيمة الإيجار . ولما كان هذا الوضع مجحفاً بالفلاحين ومنافياً للعدالة ، إذ أن الأجرة فى مقابل الانتفاع فلا يجوز أن يتحمل المستأجر بدفع أجرة أرض لم يستغلها فعلاً ، لذلك قررت اللجنة العليا للإصلاح الزراعى أن الفدان الذى يجوز

تأجير به بسبعة أمثال الضريبة يجب ألا تقل مساحته عن ٣٠٠ قصبه ، وهي المساحة الفعلية للفدان ، ويدخل في حسابها المصارف والقنوات الحقلية الداخلة في المساحة المؤجرة . ويحسب العجز في المساحة على المالك ، أما إذا زادت المساحة الفعلية لمجموع الأرض المؤجرة على ما هو وارد في تكليف المالك ، فيعتد بالمساحة الواردة في التكليف (١).

٧٢ - لا يجوز التأجير بالحد الأقصى إلا عن سنة زراعية كاملة :

لا شبهة في أن التأجير بالحد الأقصى المحدد بالقانون يجب أن يضمن للمستأجر إستغلال الأرض المؤجرة سنة زراعية كاملة ، فلا يصح أن يتقاضى المالك من المستأجر سبعة أمثال الضريبة في مقابل أن يؤجر له الأرض موسماً واحداً لزراعة محصول واحد . فلو صح ذلك لما تحقق غرض المشرع من تحديد الأيجار وهو تخفيف العبء عن كاهل صغار الزراع وعن سواد الشعب من مستهلكي الحاصلات الزراعية .

ولما كان العرف قد جرى في بعض المناطق الزراعية على أن تؤجر الأرض لزراعة محصول واحد شتوى أو نيلي ، أو أن تؤجر لزراعة الحضر أو المقات خلال الموسم المعين لزراعتها من السنة ، فقد رأت اللجنة العليا أن تصدر قرارات تفسيرية بتحديد الأجرة في أمثال هذه الحالات منعاً لكل خلاف قد يثور بشأنها بين المالك والمستأجر . وتقضى هذه القرارات باتباع القواعد الآتية (٢) :

(١) تفسير عاды بجلسة ١٩٥٢/١٠/٨ .

(٢) أنظر قرار رقم ١ لسنة ١٩٥٢ نشر بالوقائع المصرية بالعدد ١٥٩ الصادر

في ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٢ .

(أولاً) إذا استؤجرت الأرض لمحصول شتوى واحد ، كالقمح والشعير والبقول ، حسب الإيجار بثلث القيمة الإيجارية . فإذا كانت القيمة الإيجارية ٢١ جنيهًا مثلاً ، اعتبر إيجار المحصول الشتوى ١٤ جنيهًا ، وقد روعى في هذا التحديد المدة التى تستغرقها زراعة المحاصيل الشتوية وهى من أول نوفمبر إلى أوائل يونيه .

(ثانياً) إذا استؤجرت الأرض لمحصول نيلى ، كالأذرة والأرز والسمسم ، حسب الإيجار بثلث القيمة الإيجارية ، أى أنه يكون فى الفرض السابق سبعة جنيهات فقط ، لأن زراعة هذه المحاصيل تستغرق المدة الباقية من السنة الزراعية بعد جنى المحاصيل الشتوية .

(ثالثاً) إذا استؤجرت الأرض لزراعة اللقات والخضر ، فيكون الحد الأقصى لأجرة الأرض جزءاً من سبعة أمثال الضريبة بمقدار بنسبة مدة وضع يد المستأجر إلى السنة الزراعية الكاملة . فإذا استغرقت الزراعة أربعة أشهر مثلاً ما بين البذر والجنى حسب الإيجار بثلث القيمة الإيجارية ، وإذا استغرقت ستة أشهر حسب الإيجار بنصفها ، وهكذا .

على أن تستثنى من ذلك الحالات التى تزرع فيها الأرض عروة أو عروتين إذا كانت هذه هى كل ما يمكن زراعته فيها فى السنة ، وفى هذه الحالات يكون للمالك الحق فى أن يتقاضى القيمة الإيجارية كاملة ، أى سبعة أمثال الضريبة . وعلة هذا الاستثناء أن هناك بعض أنواع الخضر لا تبدأ زراعتها إلا فى شهر ديسمبر أو يناير ، ولا تنضج إلا فى شهر يوليه أو أغسطس ، فيتعذر بذلك زراعة أرضها بأى محصول آخر شتوى أو نيلى . وفى مثل هذه الحالة يستنفد المستأجر منفعة الأرض عن السنة الزراعية كاملة ، فيكون عليه أن يدفع القيمة الإيجارية كاملة أيضاً .

٧٣ — **زراعة القصب** : لما كانت زراعة القصب تسبق في بعض الأحوال بدء السنة الزراعية ، فتبدأ في شهر مايو مثلاً ، فإن ذلك يقتضى أن تمتد زراعته إلى ما بعد انتهاء السنة الزراعية العادية بمدة تتراوح بين أربعة وخمسة أشهر ، كما أن العرف جرى في مناطق زراعة القصب على تأجير الأرض لمحصولين (غرس وخلفة أولى) ، وتبلغ المدة اللازمة لجني المحصولين حوالى سنتين وأربعة أو خمسة أشهر ، لذلك كان للمالك أن يختار عند تأجير أرضه لزراعة القصب إحدى طريقتين (١) :

(١) تأجير الأرض بما لا يزيد على سبعة أمثال الضريبة لمدة ثلاث سنوات تبدأ من نوفمبر أو أبريل حسب المتبع في كل منطقة . فإذا كان المتبع هو أن تبدأ الزراعة في أبريل ، فقد علمنا أن السنة الزراعية التي بدأت في أبريل سنة ١٩٥٢ وتنتهى في أبريل سنة ١٩٥٣ لا تسرى عليها الأحكام الواردة في الباب الخامس من قانون الإصلاح الزراعى ، ومنها حكم المادة ٣٣ التي تجعل الحد الأقصى للقيمة الإيجارية سبعة أمثال الضريبة . وبناء على ذلك يستحق المالك الأجرة المقررة في العقد عن هذه السنة ، ولا يخضع للتحديد الجديد إلا ابتداء من السنة الزراعية التالية للقانون ، أى التي تبدأ في أبريل سنة ١٩٥٣ .

فإذا كانت الأرض مؤجرة لمدة ثلاث سنوات تنتهى في أبريل سنة ١٩٥٤ ، فيكون للمالك أن يؤثر الأرض لمحصول ينل إلى نهاية هذه السنة الزراعية ، أى إلى آخر أكتوبر سنة ١٩٥٤ ، على أن يتقاضى من المستأجر الجديد

(١) تفسير عادى تقرر بجملة ١١/٤/١٩٥٢ .

ثلث القيمة الإيجارية وفقا للقواعد السابق بيانها .

(٢) أما الطريقة الثانية فهي تأجير الأرض بالمزارعة لمدة بقاء المحصول في الأرض ، على أن يؤجر المالك نفس المساحة لزراعة محصول آخر أو خضار أو مقات في المدة السابقة أو اللاحقة لزراعة القصب حسب كل منطقة على ألا تزيد الأجرة في أى المديتين على ثلث سبعة أمثال الضريبة .

ولسنا نفهم علة تحديد القيمة الإيجارية عن المدة السابقة أو اللاحقة لزراعة القصب بما لا يزيد على ثلث سبعة أمثال الضريبة ، مع أن الزراعة السابقة على زراعة القصب قد تكون عن محصول شتوى تستغرق زراعته ثمانية أشهر ، ومن ثم يكون للمالك الحق في ثلثي القيمة الإيجارية . وقد تؤجر الأرض لزراعتها خضرا أو مقاتا قبل زراعة القصب أو بعده ، وتستغرق هذه الزراعة ستة أشهر من السنة فيكون للمالك الحق في نصف القيمة الإيجارية بحسب نسبة مدة وضع يد المستأجر إلى السنة الزراعية الكاملة .

ولما كان التحديد الذى قرره اللجنة العليا للإصلاح الزراعى لم يصدر في شكل تفسير تشريعى ، فإننا نعتقد أن من حق المالك أن يتمسك في هذه الحالات بالقواعد الواردة في القرار رقم ١ لسنة ١٩٥٢ التى سبق لنا بيانها ، إذ أنها وحدها التى تعتبر ذات حجية قانونية لإفراغها في شكل تفسير تشريعى .

٧٤ — **الزمائم المستأجرة بالنقد** : عرضنا فيما تقدم لكيفية تحديد إيجار الأراضى الزراعية في الحالات المختلفة التى يتفق فيها على أن يكون الإيجار بالنقد . ولما كان قانون الإصلاح الزراعى قانونا خاصا ، فيلزم من ذلك أن أحكام القانون المدنى في شأن عقد الإيجار تكون سارية المفعول

على عقود تأجير الأراضي الزراعية في حدود عدم تعارض هذه الأحكام العامة مع الأحكام الخاصة التي تضمنها قانون الإصلاح الزراعي .

وعلى هذا الأساس يظل التزام مستأجر الأرض الزراعية بالوفاء بالأجرة محكوما بقواعد القانون المدني سواء من حيث كيفية الوفاء بالأجرة وضمانات الوفاء بها أم من حيث الجزاء المترتب على عدم الوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها .

وتنص المادة ١/٥٨٦ بأنه : « يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها ، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة » . فإذا اشترط في العقد دفع الأجرة في تاريخ معين وجب دفعها فيه ، وإذا اشترط دفع الأجرة كلها أو بعضها مقدما وجب التقيد بهذا الشرط . وإذا اتفق في عقد الإيجار على تقسيط الأجرة على أن يترتب على التأخير في دفع قسط في ميعاده حلول باقي الأقساط عن المدة كلها دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار ، لزم العمل بمضمون هذا الاتفاق ^(١) . فإذا لم يحدد العقد كيفية الوفاء بالأجرة وجب تحكيم العرف ، وهو يقضى بأن إيجار الأراضي الزراعية يدفع على أقساط يحل كل منها في موسم جني كل محصول من المحاصيل الزراعية ، وتناسب قيمته مع أهمية هذا المحصول ، فيكون القسط مثلاً ثلثي القيمة الإيجارية بالنسبة إلى المحاصيل الشتوية ، والثلث بالنسبة إلى المحاصيل الصيفية أو النيلية . فإذا كانت الأرض لا تزرع

(١) راجع استئناف مصر ٨ نوفمبر سنة ١٩٣٦ الحاماة ١٧ ص ٤٢٨ وتعليق الدكتور عبد الفتاح عبد الباقي على هذا الحكم في مؤلفه القيم ، عقد الإيجار ، ص ٣٧١ هامش ٢ .

إلا زرعاً واحدة ، كما هو الحال في زراعة القصب ، ولم يحدد العقد كيفية دفع الأجرة ، وجب تطبيق القواعد العامة وهي تقضى بأن الأجرة لا تستحق إلا بعد استيفاء المنفعة .

ويقع عبء إثبات الوفاء بالأجرة على المستأجر طبقاً للقواعد العامة التي تقضى بأن البينة على من ادعى (م ٣٨٩) ، مع ملاحظة مانصت عليه المادة ٥٨٧ التي تقضى بأن : « الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك » . فإذا كانت الأجرة مقسطة وأثبت المستأجر دفع القسط الأخير منها ، فإنه يستفيد من هذه القرينة التي أقامها القانون لصالحه إذ افترض وفاءه بالأقساط السابقة على هذا القسط . على أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس ، فيكون على المؤجر المنكر لقبض هذه الأقساط أن يقيم هو الدليل على عدم وفاء المستأجر بها .

ويستفيد مؤجر الأرض الزراعية من سائر الضمانات التي تكفل الوفاء بالأجرة ، فله حق امتياز على ما يكون موجوداً بالعين من منقولات قابلة للحجز ومن محصول زراعى (م ١١٤٣) ، ويضمن هذا الامتياز أجرة سنتين على الأكثر وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار ، فلا يضمن مثلاً التعويض الذى يستحق للمؤجر عن هلاك المواشى أو تلف الآلات الزراعية التى سلمها للمستأجر (م ٦١١) ، أو عن استغلال الأرض استغلالاً غير مألوف (م ٦١٣) ، أو عن عدم قيام المستأجر بالإصلاحات التى يقتضها الارتفاع المألوف بالعين المؤجرة كتطهير وصيانة الترع والمساق والمصارف والمرأوى ، أو عن إهمال صيانة الطرق والجسور والقناطر والأسوار والمباني المعدة للسكنى أو للاستغلال (م ٦١٤) .

ويحق للمؤجر أن يلزم المستأجر بأن يضع في الأرض محصولات أو مواشي أو أدوات تكون قيمتها كافية للوفاء بالأجرة عن سنتين ، أو عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين ، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت ، أو تم الاتفاق على إعفاء المستأجر من هذا الالتزام ، أو إذا قدم المستأجر تأميناً آخر (م ٥٨٨) .

وعلاوة على ما للمؤجر من امتياز وفقاً للقواعد المتقدمة ، تقرر له المادة ٥٨٩ حق حبس جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتيازها ، ولو لم تكن مملوكة للمستأجر . وللمؤجر أن يمانع في نقل هذه المنقولات ، فإذا نقلت رغم معارضته كان له الحق في استردادها من الحائز ولو كان حسن النية ، ما لم تكن المنقولات التي تركت في الأرض المؤجرة تفي بضمان الأجرة كلها . مع ملاحظة ما نصت عليه المادة ٦٠٢/٢ من قانون المرافعات التي تلزم المؤجر بتوقيع الحجز الاستحقاقى تحت يد الحائز حسن النية خلال ثلاثين يوماً تبدأ من يوم نقلها ، فإن هو فوت هذا الميعاد امتنع عليه الاحتجاج بحقه في استرداد هذه المنقولات في مواجهة الحائز حسن النية .

٧٤ (مكرر) - توقيع الحجز التحفظي على المحصولات : قضت المادة

٦٠٢ مرافعات بأن : « للمؤجر العقار أن يوقع في مواجهة المستأجر أو المستأجر من الباطن الحجز التحفظي على المنقولات والثمار والمحصولات الموجودة بالعين المؤجرة ، وذلك ضماناً لحق الامتياز المقرر له في القانون المدني » .

وقد قامت صعوبة عملية في سبيل انتفاع مؤجرى الأراضي الزراعية بحقوقهم في توقيع الحجز التحفظي على محصولات الأراضي الزراعية في سنة الامتداد التي ورد النص عليها في المادة ٣٩ مكررة التي أضيفت إلى قانون

الإصلاح الزراعى بالمرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ ، إذ قضت هذه المادة بأن تمتد عقود الإيجار التى تنتهى مدتها فى نهاية السنة الزراعية الجارية عند العمل بهذا القانون لمدة سنة زراعية أخرى . وقد استغل المزارعون هذا النص استغلالاً سيئاً فامتنعوا عن تحرير عقود بالإيجار عن هذه السنة برغم سائر المحاولات التى بذلتها الحكومة لتنبههم إلى مخالفة مسلكهم هذا للقانون ، وترتب على هذا التعتت حرمان المؤجر من حقه من توقيع الحجز التحفظى على محصولات الأرض عند عدم الوفاء بالأجرة فى الميعاد ، ذلك لأن القاضى لا يأمر بتوقيع هذا الحجز إلا استناداً إلى عقد الإيجار ، أما والفلاح ممنوع عن توقيع هذا العقد فإن ذلك يحرم المالك من سنده فى طلب توقيع الحجز التحفظى استعمالاً لحقه المقرر بالقانون .

وقد اضطرت اللجنة العليا إزاء هذا المسلك المتنافى للقانون من جانب المزارعين إلى إصدار القرار رقم ٣ لسنة ١٩٥٣ الذى قضى فى مادته الأولى بأنه إذا امتنع المستأجر عن كتابة عقد الإيجار وتوقيعه جاز للمالك اتخاذ الإجراءات العادية لإخراجه من الأرض ، كذلك يجوز إخلاء العين فى سنة الامتداد إذا أخل المستأجر بشروط العقد أو بأحكام القانون الأخرى إخلالاً يستوجب الفسخ بحسب القواعد العامة^(١) .

ونلاحظ على هذا القرار أنه لم يعالج هذه المشكلة علاجاً عملياً حاسماً إذ أنه يخول المؤجر حق اتخاذ الإجراءات العادية لإخلاء المستأجر من الأرض ، ومقتضى ذلك أن يستصدر المالك حكماً بإخلاء المستأجر ، والغالب ألا يصدر

(١) صدر هذا القرار فى ١٤ مارس سنة ١٩٥٣ ونشر بالوقائع المصرية فى ١٩ مارس سنة ١٩٥٣ .

هذا الحكم إلا بعد انتهاء سنة الامتداد فعلاً نظراً للبطء المألوف في إجراءات التقاضى ، ومن ثم يصبح الحكم بالإخلاء عديم الجدوى ، فضلاً عن إهدار الضمان العملى الوحيد لحق المؤجر فى استيفاء الأجرة بعد أن يتمكن المستأجر من نقل محصولات الأرض والتصرف فيها .

والحل العملى الذى نقتصره لتفادى هذه المشكلة وحفظ حقوق المالك التى كفلها لهم القانون هو أن يعتمد القضاة فى الأمر بتوقيع الحجز التحفظى على محصولات الزراعية على عقود الإيجار السابقة على العمل بقانون الإصلاح الزراعى ، فهذه العقود تعتبر سارية المفعول وفقاً لحكم المادة ٣٩ مكررة التى نصت على امتدادها سنة زراعية أخرى ، والمعروف أن الامتداد يحصل تنفيذاً لعقد الإيجار القائم ، فلا يوجد إيجار غيره . ومن ثم يعتبر هذا العقد سنداً صالحاً لتوقيع الحجز التحفظى على محصولات الأرض خلال سنة الامتداد ، فلا يجوز للقاضى الامتناع عن الأمر بتوقيع هذا الحجز إذا قدم إليه المالك عقد الإيجار الأصلى ، إذ أن هذا العقد يعتبر قائماً ومحيياً بشروطه كلها ، عدا شرط تحديد الأجرة إذا زادت عن الحد الأقصى المقرر بالمادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعى .

وهكذا لا صعوبة مطلقاً فى اتباع هذا الحل الموافق للقانون إذا كان عقد الإيجار الأصلى بين المالك ومن يزرع الأرض فعلاً ، أما إذا كان من يزرع الأرض مستأجراً من الباطن عن طريق أحد الوسطاء ، فقد يعترض البعض على الأخذ بهذا الحل بدعوى أن المستأجر من الباطن لم يتعامل مع المالك ولم يرد اسمه فى عقد الإيجار المقدم منه . على أن هذا الاعتراض مردود بما نصت عليه المادة ٣٩ مكررة من أنه فى هذه الحالة الأخيرة تقوم العلاقة مباشرة بين

المستأجر من الباطن والمالك ، وبما جاء في المادة ٢ من قرار ١٤ مارس سنة ١٩٥٣ السالف الذكر التي نصت على أن :

« عقود الإيجار المبرمة قبل صدور القانون بين المالك والوسيط والتي لا تنتهى مدتها بنهاية السنة الزراعية الجارية عند صدور القانون المذكور ، تقوم العلاقة فيها مباشرة بين المالك وبين المستأجر من الباطن وذلك عن المدة الباقية من العقد » .

فبمقتضى هذين النصين يكون المشرع قد أجرى نوعاً من التنازل القانوني عن الإيجار من المستأجر الأصلي إلى المستأجر من الباطن ، وفرض على المالك قبول هذا التنازل ، وبذلك يحل المستأجر من الباطن محل المستأجر الأصلي فيما له من حقوق وما عليه من التزامات متولدة عن عقد الإيجار الأصلي ، وأهمها التزامه بدفع الأجرة مع مراعاة حكم المادة ٣٣ . والنتيجة الحتمية لهذا التكييف القانوني السليم هو أن يكون للمؤجر الأصلي امتياز على المنقولات التي يضعها في العين المستأجر من الباطن ، الذي تحول مركزه إلى متنازل له عن الإيجار بحكم القانون ، وما يتبع ذلك من ضمانات أخرى قررها القانون للمؤجر ، ومنها حقه في توقيع الحجز التحفظي على المحصولات الزراعية القائمة في الأرض .

وظاهر أن هذا هو الحل العملي الحاسم لسائر المشكلات التي تشور خلال سنة الامتداد ، كما أنه الحل الذي تفرضه العدالة بعد حرمان المالك من لرجوع على المستأجر الأصلي لانهاء العلاقة بينهما بحكم القانون .

٧٥ — الإيجار بمقادير من الحاصلات : نصت المادة ٥٦١ من

القانون المدني على أنه « يجوز أن تكون الأجرة نقوداً ، كما يجوز أن تكون أي مقدمة أخرى » .

فبمقتضى هذا النص لا يلزم أن تكون أجرة الأرض الزراعية مبلغاً من النقود ، بل يمكن أن تكون جزءاً من المحصول ، كما يمكن أن يتفق على أن تكون الأجرة مبلغاً من النقود وكمية محددة من محصول الأرض . فيجوز مثلاً أن يتفق المتعاقدان على أن تكون الأجرة عدداً معيناً من قناطير القطن أو أرداب القمح .

ونظراً لأن تحديد الحد الأقصى لأجرة الأراضي الزراعية بسبعة أمثال الضريبة يعتبر من النظام العام ، فلا يجوز الخروج على حكم هذا النص بأية وسيلة من الوسائل ، وبما أن تحديد الأجرة بمقادير معينة من محصول الأرض يقوم مقام تحديدها بمبلغ من النقود ، فيتعين لذلك ألا يزيد ثمن ما يأخذه المالك من هذه الحاصلات على ما يوازي سبعة أمثال الضريبة . وتقدر قيمة هذه الحاصلات بحسب الأسعار الرسمية في يوم الاستحقاق المحدد للوفاء بالأجرة في عقد الإيجار (١) .

فاذا فرضنا مثلاً أن المالك أجر أرضه لزراعتها قمحاً ، وفرضنا أن القيمة الإيجارية للأرض محددة بسبعة أمثال الضريبة هي ٢٤ جنياً ، فإن أجرة هذه الأرض نقداً يجب ألا تتجاوز ثلثي القيمة الإيجارية أي ١٦ جنياً ، فاذا كان سعر القمح عند التعاقد أربعة جنيهات ، واتفق المالك مع المستأجر على أن يكون الإيجار أربعة أرداب من القمح ، ثم ارتفع سعر الأردب عند حني المحصول إلى ٤٨٠ قرشاً ، فلا يكون للمالك الحق في أن يتقاضى من هذا المحصول إلا ثلاثة أرداب وأربع كيلات فقط ، أي ما يعادل القيمة الإيجارية

(١) تفسير عادي للجنة العليا بمجلسة ١٠/٨/١٩٥٢ .

يحسب الأسعار الرسمية في تاريخ استحقاق الأجرة . ولا يجوز للمالك أن يتمسك بشرط العقد لكونه أصبح مخالفاً للقانون .

أما إذا حصل العكس وانخفضت قيمة المحصول بحيث أصبح سعر الأردب وقت الاستحقاق ثلاثة جنيهات مثلاً ، فلا يلتزم المستأجر بأن يوفي للمالك إلا بالقدر المحدد في العقد ، أى أربعة أرداب فقط ، إذ أن المشرع لم يحدد إلا الحد الأقصى للإيجار دون أن يجعل له حداً أدنى ، ومن ثم يكون اتفاق الطرفين ملزماً في هذه الحالة ولو اتضح أن نيتهم انصرفت وقت التعاقد إلى أن يكون القدر المعين من المحصول مطابقاً من حيث قيمته للحد الأقصى للأجرة .

ومن ثم يكون من مصلحة المالك الذي يؤجر بمقادير من الحاصلات الزراعية ألا يحدد هذا المقدار تحديداً عددياً في العقد ، بل يحدده تحديداً قيمياً ، فينص على أن الإيجار في مقابل مقدار من المحصول يساوى مبلغ كذا جنيه ، وبذلك لا يضار المالك من انخفاض أسعار المحصولات في يوم الاستحقاق ، وهو أصلاً لا يفيد من ارتفاع ثمنها للسبب المتقدم ذكره .

ولا غبار على مشروعية مثل هذا الشرط ، إذ من المقرر أنه يجوز أن يكون تحديد الأجرة مباشراً بأن تسمى الأجرة بذاتها ، أو غير مباشر بأن يشق الطرفان على أساس تقديرها ، وهو ما يتحقق في الصورة المتقدمة ، فيتعقد بها الإيجار صحيحاً (١) .

(١) أنظر عبد الفتاح عبد الباقي ، المرجع السابق ، ص ١٠٠ — ١٠١ ، ١٠٥ .

٧٦ - استثناء الحدائق وأراضي المسائل والزهور من تحديد

الإيجار : ورد النص على تحديد الحد الأقصى لأجرة الأراضي الزراعية عاماً بحيث يسرى على جميع الأراضي الزراعية بصرف النظر عن طريقة الاستغلال التي خصصها المالك لها . وكان من مقتضى ذلك أن يسرى هذا التحديد على الأراضي التي تستغل في زراعة المحاصيل العادية ، وعلى الأراضي التي تستغل لزراعة القواكه أو الزهور ، طالما أن المالك يستغلها بتأجيرها للغير .

ولكن اللجنة العليا للإصلاح الزراعي أصدرت في ١٩ فبراير سنة ١٩٥٣ قراراً يقضى بعدم سريان تحديد الحد الأقصى للأجرة على إيجار الحدائق وأراضي المسائل والزهور ^(١) . فبمقتضى هذا القرار تخضع هذه الأراضي من حيث تحديد أجرتها للقواعد العامة ، فيكون للمتعاقدین مطلق الحرية في الاتفاق على الأجرة المناسبة ولو زادت على سبعة أمثال الضريبة .

ولا شك أن هذا قرار عادل وحكيم لما هو معروف من أن زراعة القواكه والأزهار تدر ربحاً وبيعاً على منتجها لا يقاس به الربح الناتج من زراعة المحاصيل العادية ، ومن ثم يكون من العین لمالك هذه الأراضي أن تحسب له الأجرة على أساس سبعة أمثال الضريبة ، بينما يحق للمستأجر أضعاف هذه الأجرة .

ولكننا نلاحظ أن اللجنة العليا قد تجاوزت سلطتها بإصدار هذا القرار

(١) نشر بالوقائع المصرية عدد ٢١ في ٩ مارس ١٩٥٣ .

الذى يتضمن استثناء من حكم عام وارد في صلب القانون ، بينما لا يعدو سلطان هذه اللجنة مجرد تفسير أحكام القانون دون الإضافة إليها أو الاستثناء منها . وقد رأينا أن المشرع عندما أراد أن يستثنى الأرض المخصصة للحدائق من أحكام التوزيع الواردة بالمادة ٩ من القانون ، نص على هذا الاستثناء صراحة في المادة العاشرة التي قررت توزيع الحدائق على خريجي المعاهد الزراعية بدلاً من صغار الفلاحين . وقياساً على ذلك كان ينبغي أن يصدر قانون باستثناء إيجار الحدائق وأراضي المشاتل والزهور من تحديد الحد الأقصى للأجرة إذ أن مثل هذا الاستثناء لا يعتبر تفسيراً للقانون ، بل خروجاً على حكم من أحكامه ، وهو مالا تملكه اللجنة العليا التي قصر المشرع مهمتها على تفسير أحكام هذا القانون .

٧٧ — نظام المزارعة : كثيراً ما يفضل المالك أن يعطى الأرض الزراعية مزارعة للمستأجر في مقابل أخذ المؤجر جزءاً معيناً من المحصول يحدده الاتفاق أو العرف ، فإذا لم يوجد اتفاق ولا عرف كان لكل منهما نصف الغلة (م ٦٢٢ مدنى) .

هذه هي القواعد العامة ، ولكن المشرع لم يشأ أن يترك تحديد حصة المالك لاتفاق الطرفين ، لما لوحظ من أن المالك يجورون عادة على المزارعين فيستأثرون من الغلة بنصيب الأسد . لذلك نصت المادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعى على أنه : « في حالة الإيجار بطريق المزارعة لا يجوز أن يزيد نصيب المالك على النصف بعد خصم جميع المصروفات » . وقد أصبح هذا النص الأمر مقيداً للمادة ٦٢٢ من القانون المدنى التي تجيز للطرفين الاتفاق على توزيع غلة الأرض بالنسبة التي يرونها ، فإذا اتفق على أن يكون نصيب

المالك أزيد من نصف غلة الأرض وقع هذا الاتفاق باطلا ووجب إنقاص نصيبه إلى النصف . أما إذا اتفق على أن يكون نصيب المالك أقل من النصف ، فإن هذا الاتفاق يكون صحيحاً ملزماً لطرفيه .

٧٨ - توزيع المصروفات بين المالك والمستأجر : قررت المادة ٣٣

أن غلة الأرض تكون مناصفة بين المالك والمستأجر بعد خصم المصروفات . والمصروفات التي يعينها هذا النص هي المصروفات ذات الفائدة المشتركة ، أما المصروفات التي تعود بالفائدة على المالك وحده أو تلك التي يلزمه بها القانون ، وكذلك المصروفات التي يجب على المستأجر اتفاقها بحكم استغلاله الأرض ، فيضطلع بها كل منهما على انفراد ولا تخصم من قيمة الغلة عند حساب نصيب كل منهما فيها .

ولما كان تنوع المصروفات على هذا النحو قد يثير إشكالات في العمل ، فقد رأت اللجنة العليا أن تصدر قراراً عادياً بتوزيع المصروفات على الوجه الآتي (١) :

(١) ما يلتزم به المالك من المصروفات :

١- الأموال الأميرية والضرائب الإضافية الحالية لكونها مفروضة على ملكية الأرض لا على استغلالها .

٢- الترميمات الكبيرة والتحسينات التي يلزم إجراؤها في الأرض ومبانيها ، وقد قضت المادة ٢/٦١٤ من القانون المدني بأن يلتزم المؤجر بهذه

(١) تفسير عادي بمجلة ٨/١٠/١٩٥٢ .

المصرفات مالم يقض العرف أو الاتفاق بغير ذلك ، وكذلك يكون الحكم في الإصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات .

(ب) ما يلتزم به المستأجر من المصرفات :

١ — جميع العمليات اللازمة للزراعة من خدمة الأرض وزرعها وريها ، سواء عمل فيها بنفسه أو بأولاده أو بعاله أو بماشيته ، هذا مالم يتفق على اقتسامها .

٢ — التسميد بالسماد البلدى للزراعة .

٣ — مصاريف جنى المحصول .

٤ — مقاومة الآفات التى تقاوم عادة باليد .

٥ — تطهير وصيانة الترع والمساقى والمراوى والمصارف غير الرئيسية ، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المعدة للسكنى أو للاستغلال ، كل هذا مالم يقض الاتفاق أو العرف بغيره (م ٦١٤ مدنى) .

٦ — إصلاح آلات الرى والزراعة العادية ، والعناية بالمواشى وأدوات الزراعة المملوكة للمؤجر (م ٦١١ و ٦٢٢ مدنى) .

(ج) ما يلتزم به المالك والمستأجر مناصفة :

١ — ما يشتري تقيداً للزراعة من تقاوى وأسمدة كيماوية ومبيدات الأمراض والحشرات التى لا تقاوم عادة باليد .

٢ — نفقات الرى بالآلات الميكانيكية فى الحدود التى تقررها وزارة الأشغال العمومية .

٣ — تطهير المصارف والقنوات الرئيسية .

٤ — ما يلزم للاشراف على الزراعة من خفراء وخولة .

هذه البنود الأربعة للمصاريف هي إذن التي يلزم خصمها من ثمن غلة الأرض قبل توزيعها ، ثم يوزع الباقي منها مناصفة بين المالك والمستأجر .

وفي حالة تخلف أحد المتعاقدين عن إنفاق ما يلزم بإنفاقه من المصروفات المذكورة في (١) أو (ب) يكون للمتعاقد الآخر أن ينفق هذه المصروفات ويخصمها من نصيب المتعاقد المتخلف عن الصرف في غلة الأرض . فإذا فرضنا مثلاً أن المستأجر أهمل في تنقية لطع الدودة من زراعة القطن ، فاضطر المالك إلى تأجير الأنفار اللازمين لذلك ودفع لهم أجورهم ، فيكون له أن يخصم ما أنفقته في هذه العملية من حصة المستأجر في المحصول . وإذا حصل العكس وتخلف المالك عن دفع الأموال الأميرية المفروضة على الأتليان ، فدفعتها المستأجر ، فإن له أن يحصل مادفعه من حصة المالك في المحصول . على أن هذه الحالة ليست من الحالات التي تقع فيها المقاصة القانونية لاختلاف الدينين ، فإذا تعذر الاتفاق على الخصم من الغلة اعتبر مادفعه أحد المتعاقدين ديناً في ذمة المتعاقد الآخر .

٧٩ — من المالك في اختيار المزارعة أو التأجير بالنقد في سنة

الامتداد : قضت المادة ٣٩ مكررة من القانون بأن تمتد عقود الإيجار التي تنتهي بنهاية السنة الزراعية ١٩٥٢/١٩٥١ سنة زراعية أخرى تنتهي في آخر أكتوبر سنة ١٩٥٣ . وقد سبق لنا القول بأن التعبير بلفظ الامتداد في القانون مؤداه أن تبقى عقود الإيجار التي انتهت مدتها سارية بجميع شروطها

مع مراعاة حكم المادة ٣٣ الخاصة بتحديد الحد الأقصى لأجرة الأراضي الزراعية بسبعة أمثال الضريبة الأصلية .

ومن مقتضى ذلك أن تبقى طريقة الإيجار — مزارعة أو نقداً — على ما كانت عليه في العقد الأصلي ، ولا يجوز للمالك أن يغير من هذه الطريقة لأن الامتداد مفروض عليه بحكم القانون .

وقد تبين أن هناك أراضٍ حديثة الاستصلاح ، ولكنها تغل غلة مناسبة ، ولا زالت الضريبة مربوطة عليها باعتبارها أرضاً بوراً أو شبه بور حتى لتبلغ هذه الضريبة جنبها واحداً أو أقل من جنبه . ولما كان ملاك هذه الأراضي قد أجروها بالنقد بإيجار متناسب مع جودتها فليس من الإنصاف إجبارهم على تأجيرها بسبعة أمثال الضريبة في السنة الزراعية التي يمتد إليها العقد بحكم القانون ، إذ أن مؤدى ذلك أن يهبط الإيجار إلى سبعة جنيهات أو أقل مما يلحق بالملاك غبناً فاحشاً لم يكن هو المقصود بالنص السابق إirاده . فالمقصود بتحديد الحد الأقصى للأجرة هو خفض الإيجارات المغالى في تحديدها ، لا بنقص قيمة الأرض والإجحاف بالملاك .

ولهذا رؤى إضافة فقرة جديدة إلى المادة ٣٩ مكررة تجعل للملاك الأراضي التي ينطبق عليها الوصف المذكور ، أى التي تكون ضريبتها جنبها واحداً فأقل ، أن يختاروا بين المزارعة أو التأجير بالنقد في سنة الامتداد ، على أن تكون طريقة التأجير واحدة في جميع ما يملكه المؤجر من الأراضي المذكورة ^(١) .

(١) أضيفت الفقرة المذكورة بالمرسوم بقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ .

أما الأراضي التي تزيد ضريبتهما على جنيه واحد فإن طريقة تأجيرها في سنة الامتداد تظل على ما كانت عليه في السنة الزراعية السابقة ، حتى لو كانت الضريبة قد ربطت عليها باعتبارها أرضاً بوراً أو حديثة الاستصلاح . وهو ما يؤدي عملاً إلى عدم الإنصاف الذي أراد المشرع تفاديه بإضافة الفقرة السابق إيرادها ، بل إنه يؤدي إلى عدم المساواة بين الملاك مع تشابه الظروف . فقد تكون الضريبة المفروضة على الأرض ١٢٠ قرشاً مثلاً ، فلا يستفيد المالك من حق الاختيار ، ويكون قد أجر هذه الأرض بثلاثين جنهما مثلاً فحبط إيجارها إلى ٨٤٠ قرشاً . بينما يرى جاره الذي ربطت على أرضه ضريبة تقل عن جنيهه ، لكونها أقل جودة ، وقد اختار التأجير بالمزارعة فيقتسم محصول الأرض مع المزارع ليحصل على أجرة مناسبة لثقل الأرض . ولا يكون لهذه المفارقات سبب إلا التفاوت في الضريبة بقروش معدودات .

ولذلك كان من الأوفق تحقيقاً للمساواة بين الملاك الذين تتشابه ظروفهم أن يؤسس حكم هذه الفقرة الجديدة على معيار أكثر مرونة ليتحقق الغرض الذي توخاه الشارع بإضافتها ، فيكون نصها كالاتي :

« ويكون الإيجار في السنة الزراعية التي يمتد إليها العقد مزارعة أو نقداً بحسب اختيار المالك ، وذلك في الأراضي حديثة الاستصلاح التي تكون الضريبة مربوطة عليها باعتبارها بوراً أو شبه بور ، وتكون طريقة الإيجار واحدة في مجموع ما يملكه المؤجر من الأراضي المذكورة » .

فيمثل هذا النص تحقق المساواة بين جميع الملاك ، ويكون للمالك أن يستفيد من هذا النص كلما كانت أرضه من الأراضي التي ربطت عليها الضريبة باعتبارها بوراً أو شبه بور ، وتلك واقعة مادية يسهل التحقق منها . وتفادي

بذلك عدم الإنصاف الذي سيتعرض له بعض الملاك حتماً في ظل المعيار الذي قرره المشرع في الفقرة الجديدة ، مع أن غاية المشرع من إضافة هذه الفقرة هو إنصاف ملاك الأراضي المذكورة .

٨٠ — استرداد الزيادة على الحد الأقصى المقرر للأجرة :

قضت المادة ٣٤ بأن : « لمستأجر الأرض الزراعية أن يسترد من المؤجر ما أداه بأية صورة زيادة على الحد الأقصى المقرر في المادة السابقة . وله أن يثبت أدائه الزيادة بطرق الإثبات كافة » .

ولا يعتبر هذا النص خروجاً على القواعد العامة في الإثبات ، بل إنه موافق لهذه القواعد وتطبيق لها ، إذ أن قبض المالك للزيادة بأية صورة يعتبر غشاً نحو القانون ، ومن المقرر جواز إثباته بكل طرق الإثبات . ويعتبر في حكم الزيادة قبض مبلغ من النقود لإحلال مستأجر محل آخر (خلو رجل) ، وتموين المؤجر منزله من محاصيل الأرض بغير مقابل ، وتسخير المستأجر أو عائلته للعمل بدون أجر ، وما إلى ذلك .

المبحث الثالث

مدة الإيجار

٨١ — الحد الأدنى لمدة الإيجار ثموات : لم يكتف المشرع

بتحديد حد أقصى لأجرة الأراضي الزراعية ، بل جاوز ذلك إلى وضع حد أدنى لمدة إيجار هذه الأراضي راعى فيه أن يكون متمشياً مع الدورة الزراعية

الثلاثية ، فنص في المادة ٣٥ من القانون على أنه : « لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض الزراعية عن ثلاث سنوات » .

ومما تنبغى ملاحظته أن هذا النص الخاص بإيجار الأراضي الزراعية يعتبر مقيداً للأحكام العامة التي أوردها القانون المدني بشأن مدة الإيجار ، وأخصها الحكم الوارد بالمادة ٥٦٣ من القانون المدني التي تقضى بأنه : « إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ، وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على الطرف الآخر في المواعيد ... » .

فقد أصبح هذا الحكم العام معطلا بالنسبة إلى إيجار الأراضي الزراعية ، فإذا عقد إيجار هذه الأراضي دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، فإن الإيجار لا ينعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة وفقاً لما تقضى به المادة ٥٦٣ من القانون المدني ، بل إنه ينعقد لمدة ثلاث سنوات وفقاً للمادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعي .

على أننا نرى أن الإيجار لا ينتهي في الحالات المتقدمة بانتهاء مدة الثلاث سنوات ، بل يتعين لإنهائه مراعاة مواعيد التنبيه المبينة بالمادة ٥٦٣ من القانون المدني ، مع التقييد بحكم المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعي ، أي أن الإيجار يعتبر معقوداً هنا لمدة تزيد على ستة أشهر ، ومن ثم يكون ميعاد التنبيه قبل انتهاء مدة الثلاث سنين بثلاثة أشهر . فإذا لم ينبه أحد المتعاقدين الآخر بإنهاء الإيجار قبل هذه المدة ، اعتبر الإيجار ممتداً لمدة غير معينة .

لكن ما هي المدة التي يمتد إليها العقد في هذه الحالة ، أيمتد ثلاث سنين أخرى ، أم يمتد للفترة المعينة لدفع الأجرة ؟

الرأى عندنا أن العقد يمتد في هذه الحالة للفترة المعينة لدفع الأجرة ، فإذا اشترط دفع الأجرة سنوياً امتد العقد لسنة أخرى فقط . وحجتنا في ذلك أن الذى يمتد هو العقد الأصلى ، وهذا ما يميز الامتداد عن تجديد الإيجار ، وبما أن المشرع اشترط ألا تقل مدة الإيجار عن ثلاث سنوات ، فإن العقد يكون قد استمر في هذه الحالة مدة أربع سنوات ، أى أزيد من الحد الأدنى ، فلا يعتبر إنهاؤه بعد فوات السنة الرابعة مخالفاً للقانون .

وبالعكس إذا تجدد الإيجار بأن بقى المستأجر منتفعاً بالأرض بعد انتهاء المدة المحددة في عقده ، أو بعد التنبيه عليه بالإخلاء قبل انتهاء مدة الثلاث سنوات بثلاثة أشهر ، ولم يعترض المؤجر على بقاءه منتفعاً بالأرض ، فإن العقد الجديد يستمر لثلاث سنين أخرى ، إذ تسرى عليه المادة ٣٥ من القانون فلا يجوز أن تقل مدته عن ثلاث سنوات ، ويسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه حكم المادة ٥٦٣ الخاص بمراعاة مدة التنبيه بالإخلاء .

ولا يعترض على هذه التفرقة بأن المشرع إذ وضع لمدة الإيجار حداً أدنى فإن الإيجار يعتبر معقوداً دائماً للمدة المعينة في القانون حتى إذا عقد دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة . ومن ثم يكون النص الواجب تطبيقه على عقود إيجار الأراضى الزراعية في جميع الحالات هو المادة ٥٩٨ من القانون المدنى التى تقضى بأن : « ينتهى الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء » .

هذا الاعتراض مردود بما هو ظاهر من عبارة هذا النص ، فهو لا يعنى المؤجر من التنبيه بالإخلاء إلا إذا كانت مدة الإيجار معينة في العقد ، فوضع حد قانونى أدنى لمدة الإيجار لا يجعل العقد محدد المدة إذا لم يتفق المتعاقدان

على هذا التحديد بشرط صريح فيه ، كما أن وضع حد قانون أدنى للمدة لا يحول دون اتفاق المتعاقدين على مدة أطول من المدة المحددة قانوناً . ومن ثم يؤدي إغفال تحديد المدة في العقد إلى اعتبار الإيجار معقوداً لمدة غير معينة حدها الأدنى ثلاث سنين ، فلا ينتهي الإيجار إذن إلا وفقاً للقواعد والأوضاع المقررة لإنهاء العقود غير المحددة .

أما إذا اتفق المتعاقدان على تحديد مدة الإيجار ، فإن العقد ينتهي بانتهاء هذه المدة دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء ، بشرط ألا تقل هذه المدة عن ثلاث سنين ، فإذا اتفق في العقد على مدة أقل ، اعتبرت مدته ثلاث سنين بحكم القانون ، ومن ثم يجب لإنهائه التنبيه بالإخلاء قبل انتهاء هذه المدة بثلاثة أشهر على الأقل .

٨٢ — لا يجوز تأجير الأرض لمحصول واحد : يترتب على تحديد

أدنى مدة لإيجار الأراضي الزراعية ثلاث سنوات ، أنه لا يجوز تأجير هذه الأراضي لمحصول واحد شتوي أو نيلي ، أو لزراعتها خضرا أو مقاتا زرة واحدة ، إذ أن ذلك يقتضى أن يكون إيجارها لشهور معدودات بحسب نوع المحصول ، وهو ما يتعارض مع حكم المادة ٣٥ التي تقتضى أن يكون الإيجار لمدة أقلها ثلاث سنوات .

ولا يكون الإيجار صحيحاً حتى لو أبيع لنفس المستأجر أن يزرع محصولا واحد كالحل موسم زراعته لمدة ثلاث سنوات ، إذ أن مثل هذا الإيجار لا يعتبر معقوداً لثلاث سنوات .

ولا يؤثر في هذا الحكم أن يكون المالك هو الذى يزرع المحاصيل الأخرى

على النمة ، كأن يؤجر الأرض لزراعة القمح مدة ثلاث سنوات ، ثم يزرعها قطناً على النمة خلال هذه المدة ، إذ أن قصد المشرع هو أن يفتنع المستأجر بالأرض المؤجرة له انتفاعاً كاملاً مدة ثلاث سنوات ، فلا يصح أن يشاركه المالك أو غيره في هذا الانتفاع .

على أنه يجوز لمن استأجر الأرض لمدة ثلاث سنوات أن يعهد لغيره بزراعتها رسمياً لمواشيه أو أذرة أو أرزاً لغذائه ، كما يستطيع تأجير الأرض لشخص يزرعها خضراً أو مقاتا زرة واحدة^(١) ، وقد روعى في إباحة هذا النوع من التأجير القصير أنه لا يحرم المستأجر من زراعة المحاصيل الرئيسية . وإذا جاز ذلك للمستأجر فإنه يجوز للمالك ، من باب أولى ، إذا كان قد احتفظ بأرضه لزراعتها على النمة .

كما يجوز أيضاً أن يشترك عدة أشخاص في تأجير الأرض لمدة ثلاث سنوات ، ويتفقون فيما بينهم على توزيع الانتفاع بها . فيكون لأحدهم أن يفتنع بها في زراعة محصول شتوى ، وأن يزرعها الآخر محصولاً نيلياً ، ويزرعها الثالث محصولاً صيفياً أو خضراً أو مقاتا على حسب الأحوال . فما دام التعاقد الخاص بهذه الأرض معهم جميعاً ، فإن العقد يكون صحيحاً^(٢) ، ويترك لهم الاتفاق على طريقة الانتفاع بالأرض وتوزيع نفقات الزراعة .

٨٣ — من المالك في فسخ الإيجار واختيار المستأجر : ليس من مقتضى تحديد حد أدنى لمدة الإيجار أن يكون للمستأجر أن يبقى في الأرض

(١) أنظر قرار رقم ١ لسنة ١٩٥٢ مادة ٤ نشر بالوقائع المصرية بالعدد ١٥٩ الصادر في ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٢ .

(٢) تفسير عادى للجنة العليا صدر بجلسة ١٧ أكتوبر سنة ١٩٥٢ .

حتى نهاية هذه المدة ولو أخل بشروط العقد ، بل إن عقد الإيجار يظل — فيما عدا القيود المتقدم ذكرها — خاضعاً لحكم القواعد العامة .

وتقضى هذه القواعد بأنه إذا أخل المستأجر بأى شرط من شروط العقد أو بأحكام القانون^(١) ، فيجوز للمؤجر أن يطلب فسخ العقد وإخلاء العين من هذا المستأجر .

فإذا لم يستعمل المستأجر الأرض المؤجرة على النحو المتفق عليه ، أو أحدث فيها تغييراً ينشأ عنه ضرر للمؤجر بدون إذنه ، أو قصر في العناية بالأرض أثناء انتفاعه بها ، أو استعملها استعمالاً غير مألوف أدى إلى تلفها ، أو تخلف عن الوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها ، في كل هذه الحالات يكون للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء المستأجر دون حاجة إلى انتظار انتهاء مدة الإيجار . وهذا دون إخلال بحق المؤجر في طلب التعويض إن كان له مقتض .

ولا يلزم المؤجر بأن يعيد تأجير الأرض بعد انتهاء مدة الإيجار إلى نفس المستأجر السابق ، حتى لو كان هذا المستأجر قد وفى بجميع التزاماته خلال مدة انتفاعه بالأرض . بل إن للمالك الحق في أن يختار من يشاء لتأجير أرضه له ، ولا يتقيد في ذلك إلا بحكم المادة ٣٢ التى لا تجيز تأجير الأرض إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه .

وقد كانت المادة ٣٧ من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعى تقضى بأنه :

(١) أنظر في التزامات المستأجر المواد ٥٧٩ وما بعدها من القانون المدنى .

« مع مراعاة الأحكام السابقة واستثناء من أحكام المادتين ٥٩٨ و ٥٩٩ من القانون المدني لا يجوز إخراج من كان يزرع الأرض بنفسه سواء كان مستأجراً أصلياً أو مستأجراً من الباطن . وفي الحالة الأخيرة تقوم العلاقة بين المستأجر من الباطن والمالك » .

وكان من مقتضى العمل بحكم هذا النص أن تصبح العلاقة أبدية بين المستأجر والمالك ، إذ أن المادتين ٥٩٨ و ٥٩٩ من القانون المدني اللتين قضى هذا النص بتعطيل أحكامهما قد وردتا في شأن انتهاء الإيجار باتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء (م ٥٩٨) ، وفي شأن تجديد عقد الإيجار إذا بقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار دون أن يعترض المؤجر على ذلك (م ٥٩٩) . ومؤدى تعطيل هذين النصين هو أن يصبح الاتفاق على مدة معينة لإيجار الأراضي الزراعية لغواً إذ يكون المالك ممنوعاً من إخراج المستأجر طالما أنه يزرع الأرض بنفسه .

والغريب في هذا النص أنه لم يقيد بقاء المستأجر محتلاً للأرض إلا بكونه يزرع الأرض بنفسه ، ومعنى ذلك أن المالك لم يكن يستطيع أن يتخلص من مستأجر محاطل ، وبذلك تصبح العلاقة أبدية بينه وبين المالك .

لكن المشرع تنبه بسرعة — لحسن الحظ — إلى ما في هذا النص من شذوذ تشريعي غير مألوف ، إذ أن القاعدة الأساسية في الإيجار هي التوقيت لا التأييد . هذا فضلاً عما يترتب على تأييد بقاء المستأجر في الأرض الزراعية من ضرر بالغ بالاقتصاد القومي ، فقد يكون المستأجر الحالي عاجزاً عن استغلال الأرض على أحسن وجه فتفقد المصلحة العامة بإخراجه منها لتسليمها

إلى من هو أقدر منه على هذا الاستغلال . لذلك أصدر المشرع المرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ الذى قضى فى مادته الأولى بإلغاء المادة ٣٧ من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعى المذكورة آنفاً . وقضى فى مادته الثانية بإضافة مادة جديدة تحت رقم ٣٩ مكرر بعنوان (حكم وقفى) لإعطاء زارع الأرض فى السنة الزراعية الجارية وقت العمل بهذا القانون الحق فى الاستمرار فى زراعتها لسنة أخرى ، هى السنة الزراعية ١٩٥٢/١٩٥٣ ، إذا لم يكن عقد إيجاره لمدة أطول (١) .

٨٤ — من امتداد عقد الإيجار المخول بمقتضى المادة ٣٩ مكررة :

قلنا إن هذه المادة أضيفت بالمرسوم رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ ليستعاض بها عن المادة ٣٧ من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعى التى ألغيت . وقد نصت المادة ٣٩ مكررة على ما يأتى : « مع مراعاة حكم المادة ٣٣ تمتد عقود الإيجار التى تنتهى مدتها فى نهاية السنة الزراعية الجارية عند العمل بهذا القانون وذلك لمدة سنة زراعية أخرى إذا كان المستأجر يزرع الأرض بنفسه سواء كان المستأجر أصلياً أو من الباطن . وفى هذه الحالة الأخيرة تقوم العلاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك » .

ويتضح من هذا النص أنه يلزم لتطبيقه توافر الشروط الآتية :

- ١ — أن تنتهى مدة عقود الإيجار فى نهاية السنة الزراعية الجارية عند العمل بقانون الإصلاح الزراعى ، وهى سنة ١٩٥١/١٩٥٢ الزراعية . فإذا كانت مدة العقد الأصلى لا تنتهى بنهاية هذه السنة فإنه يسرى وفقاً لشروطه

(١) نشر بالوقائع المصرية العدد ١٣٤ مكرر الصادر فى ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ .

دون حاجة إلى تطبيق هذا النص . فإذا فرضنا أن شخصاً تعاقد على تأجير أرض زراعية ثلاث سنوات تنتهى فى آخر أكتوبر سنة ١٩٥٥ مثلاً ، فإن عقده يستمر نافذ المفعول حتى تنتهى مدته ، ولا ينتهى بنهاية سنة الامتداد المقررة بالمادة ٣٩ مكررة .

٢ — أن المستأجر الذى يمتد عقد إيجاره وفقاً لحكم هذه المادة هو الذى كان يزرع الأرض بنفسه ، ومن ثم لا يستفيد من حكم هذه المادة الوسيطاء الذين تنتهى عقود إيجارهم حتماً بمجرد العمل بقانون الإصلاح الزراعى ، وذلك بمقتضى المادة ٣٢ من هذا القانون التى لا تجيز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه .

وبالعكس يستفيد من هذا النص المستأجرين من الوسيطاء حتى لو كانت عقود إيجارهم تنتهى بنهاية سنة ١٩٥١ / ١٩٥٢ الزراعية ، وفى هذه الحالة تقوم العلاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك .

٣ — ويشترط أخيراً كيما يستفيد المستأجر من حكم المادة ٣٩ مكررة أن يكون قد استأجر الأرض لسنة زراعية كاملة ، فلا ينتفع بحكم المادة المذكورة من كان يستأجر الأرض لمحصول واحد شتوى أو نيلى ، أو كان يستأجرها لزراعة الحضر أو المقات جزءاً من السنة^(١) . إذ لا يعقل أن يكون مثل هذا المستأجر الطارئ هو المقصود بالحماية التى أسبغها المشرع على المستأجرين القائمين بزراعة الأرض عند العمل بالقانون ، فالمفهوم بدهة أن

(١) أنظر مادة ٤ من قرار رقم ١ لسنة ١٩٥٢ الذى أصدرته اللجنة العليا فى ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٢ ، نشر بالوقائع المصرية بالعدد ١٥٩ الصادر فى ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٢ .

تنصرف هذه الحماية إلى المستأجرين لسنة زراعية كاملة ، وإلا لما ساء النص على امتداد عقودهم لسنة زراعية أخرى .

ومما ينبغي ملاحظته أن عقود الإيجار السابقة تسرى بشروطها جميعاً ، عدا شرط تحديد الأجرة فإنه يخضع لحكم المادة ٣٣ التي تقضى بالآلا تزيد أجرة الأرض الزراعية على سبعة أمثال الضريبة الأصلية . أما كيفية دفع الأجرة ومواعيد استحقاقها وتحديد طريقة الانتفاع بالأرض ، وما إلى ذلك من الشروط التي تحدد علاقة المالك بالمستأجر ، هذه الشروط جميعاً تظل نافذة المفعول خلال سنة الامتداد بحيث يجوز لكل من الطرفين أن يتمسك بها في مواجهته الآخر .

٨٥ - هل النص على امتداد عقد الإيجار يفيد المالك دور

المستأجر؟ : قررت اللجنة العليا للإصلاح الزراعي بصدد تفسير المادة ٣٩ مكررة أن : « إيجاب امتداد عقد الإيجار يقصد به إلزام المالك باعتماد هذا الامتداد لمدة سنة ، أما المستأجر فله الخيار بين إنهاء العقد وبين قبول هذا الامتداد » (١) .

وهذا التفسير وإن كان يستقيم مع قصد المشرع الذي بينه بالملذكرة التفسيرية للمرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ حيث قال إن الغاية من إضافة المادة ٣٩ مكررة هي : « إعطاء زارع الأرض في السنة الزراعية الحالية الحق في الاستمرار في زراعتها لسنة أخرى إذا لم يكن عقد إيجاره لمدة أطول »

(١) تفسير عادي بمجلة ٨/١٠/١٩٥٢ منشور بالحاماة ٣٣ ص ٤٠٦ .

أى أن غرض المشرع هو حماية المستأجر أو الزارع من تعسف المالك الذين قد يفضلون زراعة أرضهم على الذمة على تركها لزارعها بالقيمة الإيجارية المنخفضة التي حددها القانون . نقول إن التفسير الذي قالت به اللجنة وإن كان يستقيم مع غرض المشرع هذا ، إلا أنه لا يستقيم مع ظاهر النص ، فضلا عن مخالفته للمبادئ القانونية العامة وقواعد عقد الإيجار .

أما كونه لا يستقيم مع ظاهر النص ، فواضح من صياغة النص نفسه ، فقد صيغت المادة ٣٩ في عبارة عامة مطلقة لا يفهم منها أبداً أن الامتداد مفروض على المالك دون المستأجر . بل إن عبارة النص توحي بأن عقود الإيجار تمتد لمدة سنة زراعية أخرى بالنسبة إلى الطرفين ، إلى حد أن المشرع حرص على النص بأن العلاقة تقوم بين المستأجر من الباطن والمالك مباشرة خلال سنة الامتداد . فلا يفهم على أى أساس يتاح للمستأجر التحلل من هذه العلاقة التي فرضها القانون .

وأما كون هذا التفسير مخالف للمبادئ القانونية العامة فلأن هذه المبادئ تقضى بأنه لا يجوز أن يتحلل الشخص من رابطة قانونية ارتبط بها مع الغير بإرادته المنفردة . والنص على امتداد الإيجار خلال السنة الزراعية التالية لتاريخ العمل بالقانون ينشئ علاقة قانونية بين المالك والمستأجر ، فلا يتأتى القول بأن في وسع المستأجر أن يتحلل منها بإرادته المنفردة .

هذا فضلا عن أن الأحكام الخاصة بعقد الإيجار تقضى بأنه إذا امتد الإيجار لسبب من الأسباب ، فإن المتعاقدين يرتبطان بنفس شروط العقد السابق طول مدة الامتداد ، بحيث لا يجوز لأيهما إنهاء العقد قبل انتهاء المدة الجديدة .

لذلك كله لا نرى أساساً قانونياً صالحاً لإسناد التفسير الذى قالت به اللجنة العليا ، هذا فضلا عن مجافاته للاعتبارات العملية التى توخاها المشرع بإضافة المادة ٣٩ مكررة إلى القانون ، إذ أنه توخى بها أن تكون فترة السنة التالية لصدور القانون فترة استقرار ، مما يقتضى أن تبقى الأوضاع على ما كانت عليه . وهو وإن يكن قد توخى بذلك حماية المستأجر ، إلا أن هذه الحماية لم تكن هى الغاية المقصودة بذاتها ، بل إنها نتيجة طبيعية لعامل الاستقرار الذى توخاه أصلاً . ومن ثم لا يكون ثمة مبرر لتمكين المستأجر من أن يكون أداة قلقلة واضطراب بالسماح له بإنهاء العقد فى وقت غير ملائم بحيث لا يجد المالك مستأجراً آخر للأرض فيضطر عندئذ إلى تركها بدون زراعة ، أو إلى تأجيرها لمستأجرها القديم بالأجرة التى يفرضها .

ولما كان هذا التفسير الذى قالت به اللجنة تفسيراً عادياً ، أى ليست له قوة القانون أسوة بالتفسيرات التشريعية التى يجب نشرها بالجريدة الرسمية ، فإننا نرى أن من حق المحاكم ألا تنقيده ، وأن تأخذ بالتفسير الذى لا يتعارض مع ظاهر النص ويتسق مع المبادئ القانونية العامة ومع القواعد الخاصة بعقد الإيجار .

وإذا كنا نخالف اللجنة العليا فى التفسير السابق ، فإننا بالعكس نوافقها فيما ذهبت إليه من أنه لا يحول دون امتداد العقد للسنة الزراعية ١٩٥٣/٥٢ إنذار المالك المستأجر بإخلاء الأرض سواء لزراعتها على التمة أو لإنشاء بستان فيها ، ولو صدر هذا الإنذار قبل صدور القانون . إذ أن الامتداد مفروض على المالك بنص القانون ، فكل عمل من شأنه تعطيل حكم هذا النص يضحى باطلاً ولا يعتد به . فإذا كان المالك قد نبه على المستأجر بإخلاء

الأرض قبل صدور قانون الإصلاح الزراعى ، فإن مثل هذا التنبيه يصبح منعدم الأثر بعد صدور هذا القانون فيمتد العقد بقوة القانون لمدة سنة زراعية أخرى .

٨٦ — سريان الأحكام القانونية العامة خلال سنة الامتداد :

استتبع النص على امتداد عقود الإيجار سنة زراعية أخرى بقوة القانون أن أساءت جمهرة الفلاحين استغلال هذه الحماية التى منحهم إياها المشرع ، فظنوا أنهم باقون فى الأرض سنة كاملة ولو ترخصوا فى مخالفة شروط الإيجار وأخصها دفع الأجرة فى المواعيد المتفق عليها .

كما أن الملاك من جهة أخرى لم يفهموا تماماً معنى امتداد الإيجار وأنه سريان العقود القديمة بشروطها جميعاً عدا تقدير الأجرة فإنه وحده الذى يعدل وفقاً لنص المادة ٣٣ من القانون ، لم يفهم الملاك ذلك ، بل فهموا أنهم بصدد إيجار جديد لمدة سنة واحدة ، فتشبثوا بدورهم بكتابة عقود جديدة عن سنة الامتداد كما يتمكنوا من اتخاذ الإجراءات القانونية ضد المستأجرين لضمان استيفاء الأجرة ، وأخصها توقيع الحجز التحفظى على المحصولات . وكلاهما مخطئ فىما توهمه . أما المزارعون فمخطئون إذ توهموا أن امتداد الإيجار بقوة القانون يفسح لهم مجال الإفلات مما يرتبه الإيجار على عاتقهم من التزامات قانونية ، وأخصها دفع الأجرة فى مواعيد استحقاقها . فالواقع أن المادة ٣٩ مكررة من قانون الإصلاح الزراعى لم تعطل أى نص من نصوص القانون المدنى الخاصة بالتزامات المستأجر ، وما يترتب على الإخلال بهذه الالتزامات من آثار قانونية ، أخصها فسخ العقد وإخلاء العين المؤجرة . فإذا لم يوف المستأجر الأجرة رغم التنبيه عليه بالوفاء ، فيحق

للمالك إخراجه من العين المؤجرة واستلامها خالية من الزراعة أو بما قد يكون عليها من زرع بعد أن تقضى له المحكمة بذلك .

أما الملاك فمخطئون في التمسك بكتابة عقود جديدة عن سنة الامتداد إذا كانت ييدهم عقود عن السنة الجارية وقت صدور القانون . وقد سبق لنا القول بأن في وسعهم أن يعتمدوا على هذه العقود لاستصدار أمر بالحجز التحفظي على محصول الأرض خلال سنة الامتداد لأن هذه العقود تعتبر نافذة وسارية المفعول خلال تلك السنة .

أما الصعوبة فتنشأ بالنسبة إلى الملاك الذين لم يرتبطوا مع الزراع بعقود عن السنة الجارية وقت العمل بالقانون ، ويتحقق هذا الفرض عملاً بالنسبة إلى من كانوا يؤجرون الأرض للوسطاء لتأجيرها من الباطن ، فقد قضى القانون بأن العلاقة تقوم في هذه الحالة بين المالك والمستأجر من الباطن مباشرة . ولكن كيف يستطيع المالك إثبات هذه العلاقة ، وقد نصت المادة ٣٦ على أن عقد الإيجار يجب أن يكون ثابتاً بالكتابة ، والمستأجر من الباطن ممتنع عن كتابة عقد مع المالك الأصلي ؟

إزاء هذه الصعوبة العملية التي نشأت عن إساءة فهم الفلاحين للقانون أصبح من واجب الحكومة أن تتدخل بإيجاد حل عملي لها . وقد كانت أول محاولة لحل هذه المشكلة هي تدخل السلطات العامة ، وذلك بأن يخطر المالك مركز البوليس وتفتيش الزراعة الواقعة في دائرتها العين برفض المستأجر التوقيع على العقد ، وفي هذه الحالة يستدعى المستأجر إلى مركز البوليس ويجبر على التوقيع على العقد بحضور المالك ومفتش الزراعة (١) .

(١) تفسير عادى بجملة ١٩٥٢/١١/٤ .

والظاهر أن هذه المحاولة لم تكن مجدية تماماً في تحقيق الغرض المقصود إذ أن الفلاحين لم يعدموا الوسيلة للامتناع عن توقيع العقود المطلوب منهم توقيعها بالتعلل بمختلف العلل ، ولا يعقل أن يكرهوا على التوقيع عليها . لذلك أصدرت اللجنة العليا للإصلاح الزراعي قراراً يقضى بأن : « حق امتداد عقد الإيجار المخول لمن يزرع الأرض بنفسه وفقاً للمادة ٣٩ مكررة مقيد بحكم المادة ٣٦ ، فإذا امتنع المستأجر عن كتابة العقد وتوقيعه جاز للمالك اتخاذ الإجراءات العادية لإخلائه من الأرض » . « كذلك يجوز إخلاء العين في سنة الامتداد إذا أخل المستأجر بشروط العقد أو بأحكام القانون إخلالاً يستوجب الفسخ بحسب القواعد العامة » (١) .

ولا يعتبر هذا القرار — في تقديرنا — علاجاً حاسماً للمشكلة القائمة ، بل إنه قليل الجدوى عملاً ، ذلك لأنه يحيل إلى القواعد العامة في الفسخ ، وإلى الإجراءات العادية لإخلاء المستأجر . أما القواعد العامة فتقضى بأنه إذا طلب المؤجر الفسخ خضع طلبه هذا لتقدير القاضي الذي يكون له أن يمنح المستأجر أجلاً للوفاء . كما أن الإجراءات العادية لا تسمح بأن يلجأ المؤجر إلى القضاء المستعجل لطلب إخلاء المستأجر الممتنع عن التوقيع على عقد الإيجار ، أو عن دفع الأجرة . وبذلك يضطر المالك أن يلجأ إلى القضاء العادي ويتحمل نتيجة ببطء إجراءات التقاضي ، وهو عاجز عن اتخاذ إجراء الحجز التحفظي للمحافظة على حقوقه لكونه غير مزود بعقد إيجار يستند إليه في طلب توقيع هذا الحجز . وهكذا يكون القرار السابق مجرد تحصيل حاصل لأنه لم يأت بجديد لحل هذه المشكلة التي أريد به مواجهتها بحل عملي حاسم .

(١) أنظر مادة ١ من قرار رقم ٢ لسنة ١٩٥٣ الصادر في ١٤ مارس سنة

١٩٥٣ نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٤ في ١٩ مارس ١٩٥٣ .

أما هذا الحل العملي الحاسم فنجده فعلاً في اقتراح اللجنة الوزارية التي تقرر تشكيلها بقرار مجلس الوزراء الصادر في ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، فقد اقترحت هذه اللجنة إضافة مادة جديدة إلى القانون برقم ٣٧ مكرزة نضها كالآتي :

« إذا لم يوف المستأجر الأجرة في الميعاد المتفق عليه أو تخلف عن تنفيذ شرط من شروط عقد الإيجار جاز للمالك بعد مضي ١٥ يوماً من إنذاره بخطاب موصى عليه أن يعتبر العقد مفسوخاً بقوة القانون وأن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إخراج المستأجر من الأرض المؤجرة . ولا يحول دون الحكم بالإخراج قيام المستأجر بتنفيذ التزاماته بعد مضي فترة الإنذار . »

ونحن نوافق على هذا النص مع حذف الشطر الأخير منه ، إذ أنه لا معنى للحكم بإخراج المستأجر إذا هو نفذ التزاماته قبل صدور الحكم بإخراجه ، فالقضاء مستقر على عدم إجابة المؤجر في الأحوال العادية إلى الفسخ إذا قام المستأجر بدفع ما هو مستحق عليه من الأجرة وفوائدها قبل النطق بالحكم النهائي^(١) .

٨٧ — إثبات عقد الإيجار : كانت المادة ٣٦٣ من القانون المدني

القديم تقضي بأنه إذا لم يكن الإيجار قد بدىء في تنفيذه فلا يجوز إثباته إلا بالكتابة أو الإقرار أو اليمين ، فلم تكن تميز إثبات الإيجار الذي لم يبدأ

(١) استئناف مصر ٢٩ مارس سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٢ من ١٨٨ والأحكام الأخرى المشار إليها بمؤلف الدكتور عبد الفتاح عبد الباقي ، عقد الإيجار ، ص ٣٨٤ هامش (٢) .

في تنفيذه بالبينة حتى لو كانت قيمته لا تزيد على عشرة جنيهات . أما إذا كان الإيجار قد بدىء في تنفيذه فعلاً فإن ذلك يكون بمثابة إقرار بوقوعه ، فلا يكون ثمة محل لإثباته . والغرض من التشديد في إثبات الإيجار هو التقليل من المنازعات في شأن عقد هو من أكثر العقود ذبوعاً في العمل ، وما يترتب على ذلك من القصد في النفقات التي يقع عبؤها في النهاية على طبقة صغار المستأجرين .

ولكن رؤى حذف هذه المادة من القانون المدني الجديد لعدم وجود مقتضى لتخصيص عقد الإيجار بالتشديد في إثباته ، وبذلك ارتد عقد الإيجار إلى نطاق القواعد العامة في الإثبات ، فأصبحت العبرة من حيث الدليل الذي يتطلب لإثباته بقيمته ، فإن زادت الأجرة على عشرة جنيهات وجب إثباته بالكتابة ، وإلا اكتفى لإثباته بالبينة والقرائن .

على أنه لما لوحظ في العمل من أن كثيراً من ملاك الأراضي الزراعية الكبيرة يحررون عقود الإيجار من صورة واحدة يحتفظون بها ، ولا يسلمون المستأجرين إلا تصريحاً موجزاً بزراعة الأرض . وكثيراً ما يكون الغرض من ذلك هو أن تبقى العقود على يياض بعد توقيع المستأجرين عليها حتى يتمكن المالك من تحديد الأجرة التي يرتضيها . لذلك رأى المشرع أن يتشدد في إثبات عقود إيجار الأراضي الزراعية ، وأن يخرج بها عن نطاق القواعد العامة حتى تتم بذلك الحماية التي أسبغها على صغار الفلاحين بمقتضى أحكام قانون الإصلاح الزراعى .

فنص في المادة ٣٦ من هذا القانون على أنه : « يجب أن يكون عقد الإيجار ثابتاً بالكتابة مهما كانت قيمته ، ويكتب العقد من أصلين يبقى أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر » .

وبمقتضى هذا النص أصبحت الوسيلة الوحيدة لإثبات عقود إيجار الأراضي الزراعية هي الكتابة ، فلا يقبل من أى الطرفين أن يثبت العقد بالبينة أو بالقرائن مهما قلت قيمة الإيجار ، أى حتى إذا كانت أجرة الأرض أقل من عشرة جنيهات .

ويلاحظ أن أهمية هذا النص العملية لا تبدو في تقييد إثبات عقد الإيجار بالكتابة ، إذ يندر عملاً أن تكون قيمة الأجرة لأرض زراعية أقل من عشرة جنيهات ، خاصة إذا علمنا أن قيمة الإيجار تقدر بحسب مقدار الأجرة عن كل مدة الإيجار . وإذا كانت مدة الإيجار لا يجوز أن تقل عن ثلاث سنوات بحسب المادة ٣٥ ، فلا يتصور أن يكون مجموع الأجرة عن هذه المدة أقل من عشرة جنيهات .

ولكن أهمية هذا النص تبدو في تمكين المستأجر من الحصول على نسخة من عقد الإيجار ، بحيث يصبح على علم مقدماً بشروط الإيجار وأخصها تحديد الأجرة .

ولا فرق من حيث وجوب إثبات إيجار الأراضي الزراعية بالكتابة بين أن يكون الإيجار قد بدىء بتنفيذه فعلاً بأن وضع المستأجر يده على الأرض المؤجرة ، أو أنه لم يبدأ في تنفيذه بعد ، إذ أن المشرع لم يأخذ بالتفرقة التي كانت مقررة في القانون المدنى القديم ، بل اشترط الإثبات بالكتابة في جميع الأحوال .

فإذا لم يوجد عقد مكتوب ، فإن الفقرة الثانية من المادة ٣٦ تكفلت بإيراد الحكم الواجب الأخذ به في تحديد علاقة المالك بالمستأجر ، فنصت على

أن الإيجار يكون مزارعة لمدة ثلاث سنوات نصيب المالك فيها النصف بعد خصم المصروفات . وقد راعى المشرع بهذا الحكم أن يكون في صالح المستأجر إذ أن المزارعة لا تقتضيه دفع الأجرة نقداً ، بل إنه يعتمد في تسديد الأجرة على محصول الأرض . فضلاً عن كونه لا يستقل بتحمل نفقات الزراعة ، بل يشاركه المالك فيها على حسب التفصيل الذي سبق لنا إيرادَه في هذا الصدد .

ومما ينبغي ملاحظته أن حكم الفقرة الثانية من المادة ٣٦ لا يسرى على سنة الامتداد التي قررتها المادة ٣٩ مكررة ، إذ أن الامتداد هنا قد وقع بقوة القانون فلا محل لتقريره بعقد جديد . ويكون الإيجار خلال هذه السنة مزارعة أو نقداً بحسب ما كان عليه في السنة السابقة مع التزام حكم المادة ٣٣ من حيث تقدير الأجرة أو تقدير نصيب المالك في حالة المزارعة .

على أنه يحق للمالك أن يطلب إلى المستأجر توقيع عقد إيجار جديد عن سنة الامتداد ، فإذا أبي التوقيع جاز للمالك اتخاذ الإجراءات العادية لإخلائه من الأرض^(١) ، إذ يعتبر المستأجر في هذه الحالة معتصباً ولا يجوز له الاستفادة من حكم المادة ٣٩ مكررة .

(١) قرار رقم ٢ لسنة ١٩٥٣ السابقة الإشارة إليه .

ملحق

حقوق العامل الزراعى

٨٨ — كفل المشرع بالمادتين ٣٨ و ٣٩ من القانون حقوق العامل الزراعى ، فقضت المادة ٣٨ بأن : « يقوم بتعيين أجر العامل الزراعى فى المناطق الزراعية المختلفة كل عام لجنة يشكها وزير الزراعة برئاسة أحد كبار موظفى الوزارة وعضوية ستة يختارهم الوزير ثلاثة يمثلون ملاك الأراضى الزراعية ومستأجرىها وثلاثة يمثلون العمال الزراعيين » . وأضافت الفقرة الثانية من هذه المادة أن قرار هذه اللجنة لا يكون نافذاً إلا بعد تصديق وزير الزراعة .

وبالرجوع إلى تقديرات اللجنة المنصوص عليها فى المادة سالفة الذكر ، وبعد أخذ رأى اللجنة العليا لتنفيذ قانون الإصلاح الزراعى ، قرر وزير الزراعة أن يكون الحد الأدنى للأجر اليومى للعامل الزراعى فى كافة جهات القطر المصرى ١٨٠ مليماً للرجال و ١٠٠ مليماً للأولاد والنساء والبنات ، وذلك لمن جرى العرف الزراعى على استخدامهم باليومية . على أن تكون هذه الفئات هى الحد الأدنى للأجور التى يحصل عليها العمال فعلاً ، فلا تخصم منها العمولة التى يتقاضاها المقاولون لتوريد الأتقار فى بعض المناطق ، وعلى أن تقتصر ساعات العمل على ثمان فى اليوم .

وبما أن هذا القرار صدر تنفيذاً لنص فى القانون فإنه يكون ملزماً وتجب مراعاته فى تحديد العلاقة بين العمال الزراعيين ومن يستخدمونهم ، ومن ثم يكون لكل عامل لم يحصل على أجره كاملاً بحسب الفئات التى حددها هذا

القرار أن يلزم رب العمل بأن يكمل له أجره ، فإذا لم يدعن لطلبه رضا
أمكنه الحصول على حقه قضاء .

ونحن نرى أن الرجال الذين يحق لهم المطالبة بأجر يومي ١٨٠ مليماً وفقاً
لهذا القرار هم الأشخاص الذين بلغوا سن الرشد القانوني ، أي ٢١ سنة ، أما
من دون هذه السن فيعتبرون أولاداً ، ومن ثم فيكون أجرهم اليومي مائة
مليم فقط . وسندنا في هذا الرأي أن القانون يعبر عمن هو دون سن الرشد
بالصبي ، أي الولد ، فتقول المادة ١١٢ من القانون المدني : « إذا بلغ الصبي
المميز الثامنة عشرة من عمره . . . » الخ .

ونلاحظ على القرار المتقدم أنه ورد في صيغة عامة مطلقة ، مما يدل على أنه
لم يهدف لإصداره بدراسة حقيقية لظروف العمل وأنواعه المختلفة . فمن ذلك
أنه جعل مقدار الأجر موحداً في كافة جهات القطر المصري ، وبصرف النظر
عن نوع العمل الذي يؤديه العامل الزراعي . مع أن الأجور يجب أن تختلف
في كل منطقة زراعية عنها في الأخرى تبعاً لاختلاف نوع الإنتاج ، وأن تتبع
طريقة خاصة في تقدير الأجور بحسب ما يؤديه العامل من عمل . فتقسم
الأعمال في المزارع إلى مجموعات ، منها ما يشمل الأعمال البسيطة التي لا تحتاج
إلى دربة أو مهارة خاصة ، كأعمال الحراسة وتنقية المحاصيل ، ومنها ما يحتاج
إلى درجة كبيرة من السكافية والتجربة ، كأعمال الميكانيكيين الذين يديرون
آلات الحرث والري ، وهناك أعمال أخرى تحتاج إلى كفاية متوسطة ،
كحصد القمح وجني القطن . فلا يعقل أن يتساوى العمال جميعاً في الأجور مع
اختلاف طبيعة العمل وتفاوت ما يقتضيه من جهد وخبرة ودربة .

مرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢

بالاصلاح الزراعى

وفقاً للتعديلات والإضافات التشريعية

التي صدرت حتى آخر أبريل سنة ١٩٥٣

الباب الأول

فى تحديد الملكية الزراعية ونزع ملكية بعض الأراضى
لتوزيعها على صغار الفلاحين

مادة ١

لا يجوز لأى شخص أن يمتلك من الأراضى الزراعية أكثر من مائتى فدان ، وكل عقد يترتب عليه مخالفة هذا الحكم يعتبر باطلا ولا يجوز تسجيله .

مادة ٢

استثناء من حكم المادة السابقة : —

(أ) يجوز للشركات والجمعيات أن تمتلك أكثر من مائتى فدان فى الأراضى التى تستصلحها لبيعها وذلك على الوجه المبين فى القوانين واللوائح .

(ب) ويجوز للأفراد أن يمتلكوا أكثر من مائتى فدان من الأراضى البور والأراضى الصحراوية لاستصلاحها ولا يسرى على هذه الأراضى حكم

المادة الأولى إلا بعد انقضاء خمس وعشرين سنة من وقت التملك هذا مع عدم الإخلال بجواز التصرف فيها قبل انقضاء هذه المدة .

(ج) ويجوز للشركات الصناعية الموجودة قبل صدور هذا القانون أن تمتلك مقداراً من الأراضي الزراعية يكون ضرورياً للاستغلال الصناعي ولو زاد على مائتي فدان .

وكذلك يستثنى الوقف .

(د) « أضيفت بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ » — ويجوز للجمعيات الزراعية العلمية الموجودة قبل صدور هذا القانون أن تمتلك مقداراً من الأراضي الزراعية يكون ضرورياً لتحقيق أغراضها ولو زاد على مائتي فدان .

(هـ) « أضيفت بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ » — ويجوز للجمعيات الخيرية الموجودة قبل صدور هذا القانون أن تمتلك من الأراضي الزراعية ما يزيد على مائتي فدان على ألا يجاوز ما كانت تمتلكه قبل صدوره .

ويجوز لها التصرف في القدر الزائد على مائتي فدان وفقاً لأحكام المادة (٤) ويكون للحكومة الاستيلاء على المساحة الزائدة لدى الجمعية خلال عشر سنوات على أن يؤدي إليها التعويض نقداً على أساس حكم المادة (٥) .

(و) « أضيفت بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ » — ويجوز أيضاً للدائن أن يمتلك أكثر من مائتي فدان إن كان سبب الزيادة هو نزع ملكية مدينه ورسو المزداد على الدائن طبقاً للمادة ٦٦٤ من قانون المرافعات ، ويجوز للحكومة بعد مضي سنة من تاريخ رسو المزداد أن تستولى على الأطنان

الزائدة على مائتي فدان بالتمن الذي رسا به للزاد أو نظير التعويض المحدد في المادة (٥) أيهما أقل . وإلى أن تستولى الحكومة على الزيادة يجوز للدائن أن يتصرف فيها دون تفيد بشروط المادة (٤) .

مادة ٣

تستولى الحكومة في خلال الخمس سنوات التالية لتاريخ العمل بهذا القانون على ملكية ما يجاوز مائتي الفدان التي يستبقها المالك لنفسه على ألا يقل المستولى عليه كل سنة عن خمس مجموع الأراضي الواجب الاستيلاء عليها .

ويبدأ الاستيلاء على أكبر للملكيات الزراعية وتبقى للمالك الزراعة القائمة على الأرض وثمار الأشجار حتى نهاية السنة الزراعية التي تم خلالها الاستيلاء .

ولا يعتد في تطبيق أحكام هذا القانون : —

(١) بتصرفات المالك ولا بالرهون التي لم يثبت تاريخها قبل ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٢ .

(ب) عدلت بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ — بتصرفات المالك إلى فروعه وزوجه وأزواج فروعه ولا بتصرفات هؤلاء إلى فروعهم وأزواجهم وأزواج فروعهم وإن نزلوا — متى كانت تلك التصرفات غير ثابتة التاريخ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك دون إضرار بحقوق الغير التي تلقوها عن المذكورين بتصرفات ثابتة التاريخ قبل يوم ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٢ .

(ج) بما قد يحدث منذ العمل بهذا القانون من تجزئة بسبب الميراث أو الوصية للأراضي الزراعية المملوكة لشخص واحد ، وتستولى الحكومة في هذه الحالة على ملكية ما يتجاوز مائتي فدان من هذه الأراضي في مواجهة الورثة والموصى لهم وذلك بعد استيفاء ضريبة التركات .

مادة ٤

« عدلت بمرسوم بقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ وبالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ :

يحوز مع ذلك للمالك خلال خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتصرف بنقل ملكية مالم يستول عليه من أطيانه الزراعية الزائدة على مائتي الفدان على الوجه الآتي : —

(١) إلى أولاده بما لا يتجاوز الخمسين فداناً للولد على ألا يزيد مجموع ما يتصرف فيه إلى أولاده على المائة فدان .

فإذا توفي المالك قبل الاستيلاء على أرضه دون أن يتصرف إلى أولاده أو يظهر نية عدم التصرف اليهم — أفترض أنه قد تصرف اليهم في الحدود السابقة ويتم توزيع ما يفترض التصرف فيه على أولاده طبقاً لقانون الموارث.

(ب) إلى صغار الزراع بالشروط الآتية : —

١ — أن تكون حرفة الزراعة .

٢ — ألا يزيد ما يملكه كل منهم من الأراضي الزراعية على عشرة أفدنة .

٣ — ألا تزيد الأرض المتصرف فيها لكل منهم على خمسة أفدنة .

٤ — ألا تقل الأرض المتصرف فيها لكل منهم عن فدانين إلا إذا كانت جملة القطعة المتصرف فيها تقل عن ذلك أو كان المتصرف في الأراضي المجاورة للبلدة أو القرية لبناء مساكن عليها على أن يتعهد المتصرف اليه باقامة المسكن عليها خلال سنة من التصرف .

(ج) إلى خريجي المعاهد الزراعية بالشروط الآتية : —

١ — أن تكون الأرض مغروسة حدائق .

٢ — ألا يزيد ما يملكه المتصرف اليه من الأرض الزراعية على عشرين فداناً .

٣ — ألا تزيد الأرض المتصرف فيها لكل منهم على عشرين فداناً ولا تقل عن عشرة أفدنة إلا إذا كانت جملة القطعة المتصرف فيها تقل عن ذلك .
ويشترط علاوة على ما ذكر في كل من البندين السابقين أن يكون المتصرف اليه مصرياً بالغاً من الرشد لم تصدر ضده أحكام في جرائم مخلة بالشرف وألا يكون من أقارب المالك لغاية الدرجة الرابعة ولا يجوز للمالك سواء كان تصرفه إلى صغار الزراع أو خريجي المعاهد الزراعية أن يقطع في التصرف بالصورية بأى طريق كان ولو بطريق ورقة الضد — ولا يكون التصرف صحيحاً إلا بعد تصديق المحكمة الجزئية .

مادة ٤ مكررة

« أضيف بمرسوم بقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ : »

لا يجوز أخذ الأطيان المتصرف فيها بحكم المادة السابقة بالشفعة .

ولا يجوز التصرف في الأرض التي ملكت بحكم أحد البندين ب و ج من المادة المذكورة إلى المالك الأصلي أو أحد أقاربه لغاية الدرجة الرابعة .

كما لا يجوز التصرف فيها إلا إلى صغار الزراع أو خريجي المعاهد الزراعية بشرط مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادة سالفة الذكر فيما عدا شرط انتفاء القرابة بين المتصرف إليه والمتصرف .

مادة ٥

« عدلت بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ : »

يكون لمن استولت الحكومة على أرضه وفقاً لأحكام المادة الأولى الحق في تعويض يعادل عشرة أمثال القيمة التجارية لهذه الأرض مضافاً إليها قيمة المنشآت والآلات الثابتة وغير الثابتة والأشجار . وتقدر القيمة التجارية بسبعة أمثال الضريبة الأصلية ، فإذا لم تكن الأرض قد ربطت عليها هذه الضريبة لبوارها أو ربطت عليها ضريبة مخفضة قبل العمل بهذا القانون بثلاث سنوات على الأقل قدرت القيمة التجارية على الوجه المبين بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ الخاص بضريبة الأطيان .

وإذا كانت ملكية الأرض لشخص وحق الانتفاع لآخر استحق مالك الرقبة ثلثي التعويض والمنتفع الثلث .

مادة ٦

يؤدي التعويض سندات على الحكومة بفائدة سعرها ٣٪ تستهلك في خلال ثلاثين سنة وتكون هذه السندات إسمية ولا يجوز التصرف فيها

إلا لمصرى وتقبل في الوفاء بضمن الأراضى البور التى تشتري من الحكومة وفى أداء الضرائب على الأطنان التى لم يسبق ربط ضرائب عليها قبل العمل بهذا القانون وفى أداء ضريبة التركات والضريبة الإضافية على الأطنان المفروضة بموجب هذا القانون .

ويصدر مرسوم بناء على طلب وزير المالية والاقتصاد بتعيين مواعيد وشروط استهلاك هذه السندات وشروط تداولها ^(١) .

مادة ٧

إذا كانت الأرض التى استولت عليها الحكومة مثقلة بحق رهن أو اختصاص أو امتياز استنزل من قيمة التعويض المستحق لصاحب الأرض ما يعادل كامل الدين المضمون بهذا الحق وللحكومة إذا لم تحل محل المدين فى الدين أن تستبدل به سندات عليها بفائدة تعادل فائدة الدين على أن تستهلك هذه السندات فى مدة لا تزيد على ثلاثين سنة ، وإذا كان الدين ينتج فائدة تزيد على ٣٪ تحملت الحكومة الزيادة فى سعر الفائدة بعد خصم ما يوازى مصاريف التحصيل وتبعية الديون المعدومة .

مادة ٨

تختصر المساحات المستولى عليها فى كل قرية ويجوز عند الضرورة القصوى تجميع هذه المساحات عن طريق الاستيلاء على الأراضى التى تتخللها مع تعويض أصحاب هذه الأراضى بأراض أخرى .

(١) أنظر المرسوم بقانون رقم ٣٥٠ لسنة ١٩٥٢ فى شأن إصدار قرض لأداء ثمن الأراضى المستولى عليها وسنداته . نشر بالوقائع المصرية العدد ١٦٣ مكرر الصادر فى ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٢ ، ومجلة المحاماة ٣٣ س ٣٠٨ — ٣٠٩ .

مادة ٩

توزع الأرض المستولى عليها في كل قرية على صغار الفلاحين بحيث يكون لكل منهم ملكية صغيرة لا تقل عن فدانين ولا تزيد على خمسة أفدنة تبعاً لجودة الأرض .

ويشترط فيمن توزع عليه الأرض :

(١) أن يكون مصرياً بالغاً سن الرشد لم يصدر ضده حكم في جريمة مخلة بالشرف .

(ب) أن تكون حرفته الزراعة .

(ج) أن يقل ما يملكه من الأرض الزراعية عن خمسة أفدنة .

وتكون الأولوية لمن كان يزرع الأرض فعلاً مستأجراً أو مزارعاً ثم لمن هو أكثر عائلة من أهل القرية ثم لمن هو أقل مالا منهم ثم لغير أهل القرية .

ولا يجوز أخذ الأراضي التي توزع بالشفعة .

مادة ١٠

استثناء من أحكام المادة السابقة توزع الأرض المخصصة لحدائق على خريجي المعاهد الزراعية بعد تجزئتها على صورة لا تخل بحسن الاستغلال بحيث لا تزيد القطعة على عشرين فداناً .

ويشترط في خريج المعهد الذي توزع عليه الحدائق ألا يزيد ما يملكه من الأرض الزراعية على عشرة أفدنة .

مادة ١٠ مكررة

« أضيفت بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ » :

يجوز للجنة العليا أن تقرر الاحتفاظ بجزء من الأرض المستولى عليها لتنفيذ مشروعات أو لإقامة منشآت ذات منفعة عامة وذلك بناء على طلب المصالح الحكومية أو غيرها من الهيئات العامة . ويجوز تأجيل التوزيع في المناطق التي تحددها اللجنة العليا إذا اقتضت ذلك مصلحة الإنتاج القومي .

مادة ١١

يقدر ثمن الأرض الموزعة بمبلغ التعويض الذي أدته الحكومة في مقابل الاستيلاء عليها مضافاً إليه ما يأتي :

١ — فائدة سنوية سعرها ٣٪ .

٢ — مبلغ إجمالي قدره ١٥٪ من ثمنها في مقابل نفقات الاستيلاء والتوزيع والنفقات الأخرى .

ويؤدي مجموع الثمن أقساطاً سنوية متساوية في مدى ثلاثين عاماً .

مادة ١٢

« عدلت بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ » :

تنشأ لجنة باسم اللجنة العليا للإصلاح الزراعي ، تتولى عمليات الاستيلاء والتوزيع وإدارة الأقطان المستولى عليها إلى أن يتم توزيعها — ويكون لها بالاشتراك مع مصلحة التعاون سلطة التوجيه والإشراف على جمعيات التعاون الزراعي وذلك في حدود النظام الذي يوضع بمعرفة اللجنة ووزارة الشؤون الاجتماعية ، كما يكون لها الاتصال بالجهات المختصة في شأن تنفيذ سائر أحكامه .

وتشكل برئاسة وزير الزراعة وعضوية وكلاء الزراعة والشئون الاجتماعية والمالية والاقتصاد والأشغال العمومية وسبعة أعضاء آخرين يعينون بقرار من مجلس الوزراء .

وتكون للجنة الشخصية الاعتبارية وتكون لها ميزانية خاصة تصدر بقرار منها وتبلغ إلى صندوق الإصلاح الزراعى ليرصد أرقامها الإجمالية فى ميزانيته — وللجنة أن تعين فى ميزانيته من صافى الأرباح التى يحققها صندوق الإصلاح الزراعى المبالغ التى تلزم لرفع مستوى الإنتاج الزراعى بين من آلت إليهم ملكية الأطنان المستولى عليها والمساهمة فى المشروعات التى تقوم بها الوزارات المختلفة لتحسين حال المتفعين ورفع مستواهم الاقتصادى والاجتماعى والصحى والثقافى والعمرانى — ولا تنقيد فى أثناء نهضتها بالنظام أو القواعد أو التعليمات التى تخضع لها المصالح الحكومية . على أن تكون حساباتها تحت رقابة ديوان المحاسبة .

وتضع اللجنة لأئحة داخلية تتضمن إعداد ميزانيته وتنظيم علاقتها بصندوق الإصلاح الزراعى والقواعد التى تجرى عليها فى الإدارة والمشتريات والحسابات وتعين الموظفين وترقياتهم وتأديبهم ونظام المكافآت التى تمنح لهم أو لغيرهم ممن يندبون أو يعاونون إليها .

ويجوز للجنة العليا أن تندب من أعضائها من تفوضه فى إدارة الأراضى المستولى عليها وتنفيذ قراراتها وفقاً لما تبينه اللائحة الداخلية .

وللجنة الاستعانة بمن ترى الاستعانة بهم من الإخصائين والفنيين .

مادة ١٢ مكررة

« أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ٢٦٤ لسنة ١٩٥٢ » :

للجنة العليا تفسير أحكام هذا القانون وتعتبر قراراتها في هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً وتُنشر في الجريدة الرسمية .

مادة ١٣

« عدلت فقرتها الثانية بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ » :

تشكل لجان فرعية تقوم بعمليات الاستيلاء وحصر الأراضي المستولى عليها وتجميعها عند الاقتضاء وتوزيعها على صغار الفلاحين .

ويصدر مرسوم بناء على طلب وزير الزراعة بكيفية تشكيل هذه اللجان وتنظيم العلاقات بينها وبين اللجنة العليا وبيان الإجراءات والأوضاع الواجب اتباعها في عمليات الاستيلاء وتقدير قيمة المنشآت والآلات الثابتة وغير الثابتة والأشجار والتوزيع وما يجب اتخاذه من التدابير لمواجهة فترة الانتقال ما بين الاستيلاء والتوزيع^(١) .

مادة ١٣ مكررة

« أضيفت بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ » :

تشكل لجان خاصة بفحص الحالات المستثناة طبقاً للسادة الثانية ولتقدير

(١) صدر المرسوم المشار إليه في هذه الفقرة في ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٥٢ ثم عدل بالمرسوم الصادر في ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٢ ثم عدل ثانية بالمرسوم الصادر في ١٥ يناير سنة ١٩٥٣ الذي نشر بالوقائع المصرية العدد ٦ الصادر في ١٩ يناير سنة ١٩٥٣ ، ومجلة المحاماة ٣٣ من ٣٨٤ — ٣٨٦ . أما المرسوم الأول فقد نشر بالوقائع المصرية العدد ١٤٣ مكرر (ب) الصادر في ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، ومجلة المحاماة ٣٣ من ٢١٤ — ٢١٦ (ومعه المذكرة التفسيرية) .

ملحقات الأرض المستولى عليها ولقرز نصيب الحكومة في حالة الشروع .
وتشكل لجنة قضائية أو أكثر من مستشار له الرئاسة وموظف في مجلس
الدولة ومندوب عن اللجنة العليا وآخر عن المساحة ، تكون مهمتها في حالة
المنازعة تحقيق الإقرارات والديون العقارية وحض ملكية الأراضي المستولى
عليها ، وذلك لتحديد ما يجب الاستيلاء عليه ، ويصدر مرسوم بوضع لائحة
الإجراءات والفصل في المنازعات . ويكون قرار اللجنة العليا باعتماد الاستيلاء
الصادر بعد التحقق والفحص بمعرفة اللجان السابقة قاطعاً ونهائياً لكل نزاع
في أصل الملكية وفي صحة إجراءات الاستيلاء . وتعتبر الحكومة مالكة
للأرض المستولى عليها المحددة بقرار الاستيلاء النهائي ويصبح العقار خالياً
من الحقوق العينية . وكل منازعة من أولى الشأن تنتقل إلى التعويض وتفصل
فيها الجهات المختصة .

مادة ١٤

تسلم الأرض لمن آلت إليه من صغار الفلاحين خالصة من الديون ومن
حقوق المستأجرين وتسجل باسم صاحبها دون رسوم .
ويجب على صاحب الأرض أن يقوم على زراعتها بنفسه وأن يبذل في عمله
العناية الواجبة .

مادة ١٥

يتم التوزيع في خلال الخمس سنوات الزراعية التالية لتاريخ العمل بهذا
القانون على الأكثر وفقاً لبرنامج تضعه اللجنة العليا ويراعى في هذا البرنامج
أن توزع في كل سنة الأراضي المستولى عليها وأن يحصل في نهاية الموسم
الزراعي .

مادة ١٦

لا يجوز لصاحب الأرض ولا لورثته من بعده التصرف فيها قبل الوفاء بشمئها كاملاً ولا يجوز قبل هذا الوفاء نزع ملكيتها سداداً لدين إلا أن يكون ديناً للحكومة أو لبنك التسليف الزراعى والتعاونى أو للجمعية التعاونية .

ومع ذلك إذا اقتضت الحال نزع ملكية أى جزء من الأرض للمنافع العامة جاز استثناء من حكم المادة الأولى من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٠٧ بشأن نزع الملكية للمنافع العامة نزع ملكيته بقرار من وزير الأشغال العمومية ويكون لهذا القرار حكم المرسوم المنصوص عليه فى المادة المذكورة .

مادة ١٧

يعاقب بالحبس كل من قام بعمل يكون من شأنه تعطيل أحكام المادة الأولى فضلاً عن مصادرة ثمن الأرض الواجب الاستيلاء عليها ويعاقب أيضاً بالحبس كل من يتعمد من مالى الأراضى التى يتناولها حكم القانون أن يحط من معدنها أو يضعف من تربتها أو يفسد ملحقاتها بقصد تفويت تمام الانتفاع بها وقت الاستيلاء عليها . وكذلك يعاقب بالحبس كل من يتصرف تصرفاً يخالف المادة الرابعة مع علمه بذلك .

الباب الثانى

جمعيةات التعاون الزراعى

مادة ١٨

تتكون بحكم القانون جمعية تعاونية زراعية ممن آلت إليهم الأرض المستولى عليها فى القرية الواحدة وممن لا يملكون فيها أكثر من خمسة أفدنة .

ويجوز بقرار من وزير الشؤون الاجتماعية إنشاء جمعية واحدة لأكثر من قرية إذا اقتضت الحال ذلك .

وتخضع الجمعية التعاونية لأحكام القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٤٤ الخاص بالجمعيات التعاونية المصرية ولأحكام المواد الآتية :

مادة ١٩

تقوم الجمعية التعاونية بالأعمال الآتية :

(أ) الحصول على السلف الزراعية بمختلف أنواعها طبقاً لحاجات الأراضي المملوكة لأعضاء الجمعية .

(ب) مد الزراع بما يلزم لاستغلال الأرض كالبدور والسماد والماشية والآلات الزراعية وما يلزم لحفظ المحصولات ونقلها .

(ج) تنظيم زراعة الأرض واستغلالها على خير وجه بما في ذلك انتقاء البذور وتصنيف الحاصلات ومقاومة الآفات وشق الترع والمصارف .

(د) بيع المحصولات الرئيسية لحساب أعضائها على أن يخصم من ثمن المحصولات أقساط ثمن الأرض والأموال الأميرية والسلف الزراعية والديون الأخرى .

(هـ) القيام بجميع الخدمات الزراعية الأخرى التي تتطلبها حاجات الأعضاء وكذلك القيام بمختلف الخدمات الاجتماعية .

مادة ٢٠

تؤدي الجمعية التعاونية أعمالها تحت إشراف موظف تختاره وزارة

الشئون الاجتماعية ويجوز أن يشرف الموظف على أعمال أكثر من جمعية تعاونية واحدة .

مادة ٢١

تشارك الجمعيات التعاونية الزراعية في تأسيس جمعيات تعاونية عامة واتحادات تعاونية وفقاً لأحكام القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٤٤ الخاص بالجمعيات التعاونية المصرية .

مادة ٢٢

يصدر وزير الشئون الاجتماعية القرارات اللازمة لتنظيم أعمال الجمعيات التعاونية السالفة الذكر في حدود ما تقدم من الأحكام .

الباب الثالث

في الحد من تجزئة الأراضي الزراعية

مادة ٢٣

إذا وقع ما يؤدي إلى تجزئة الأراضي الزراعية إلى أقل من خمسة أفدنة سواء كان ذلك نتيجة للبيع أو المقايضة أو الميراث أو الوصية أو الهبة أو غير ذلك من طرق كسب الملكية وجب على ذوى الشأن أن يتفقوا على من تؤول إليه ملكية الأرض منهم ، فإذا تعذر الاتفاق رفع الأمر إلى المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها أكثر العقارات قيمة بناء على طلب أحد ذوى الشأن أو النيابة العامة للفصل فيمن تؤول إليه الأرض فإذا لم يوجد من يستطيع الوفاء بباقي الأنصبه قررت المحكمة بيع الأرض بطريق المزاد .
وتفصل المحكمة في الطلب بغير رسوم .

مادة ٢٤

تفصل المحكمة الجزئية في أيلولة الأرض غير القابلة للتجزئة من يخترف الزراعة من ذوى الشأن فإن تساوا في هذه الصفة اقترح بينهم .

على أنه إذا كان سبب كسب الملكية الميراث فضل من يشتغل بالزراعة من الورثة فإن تساوا في هذه الصفة قدم الزوج فالولد فاذا تعدد الأولاد اقترح بينهم .

الباب الرابع

في الضرائب الإضافية

مادة ٢٥

ابتداء من أول يناير سنة ١٩٥٣ تفرض ضريبة إضافية على ما يزيد على مائتي فدان بنسبة خمسة أمثال الضريبة الأصلية .

مادة ٢٦

تربط الضريبة الإضافية على أساس مجموع ضرائب الأطنان الأصلية المقررة على الممول في جميع أنحاء المملكة في أول يناير من كل سنة .

وإذا كان للممول نصيب في تكاليف مشتركة بسبب ميراث أو بأي سبب آخر روعى في ربط الضريبة الإضافية مجموع ما يؤديه الممول من ضرائب الأطنان في تكاليفه الخاصة مضافاً إليه ما يخصه من هذه الضرائب في التكاليف المشتركة .

ولا يستنزل من الضرائب الإضافية المربوطة على الممول في تطبيق أحكام هذا القانون ما يكون من الضرائب متعلقاً بأرض حصل التصرف فيها تصرفاً من التصرفات المنصوص عليها في المادة الثالثة .

مادة ٢٧

« عدلت بالمرسوم بقانون رقم ٢٧١ لسنة ١٩٥٢ » :

على كل ممول تنطبق عليه أحكام هذا القانون أن يقدم خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به وفي شهر يناير من كل سنة لصراف الناحية التي يدفع فيها أكبر جزء من أموال أطيانه إقراراً يبين فيه مقدار الأطيان التي يملكها أو يكون له نصيب في منفعتها في أنحاء المملكة ومقدار الأموال المربوطة عليها.

مادة ٢٨

إذا لم يقدم الممول الإقرار المنصوص عليه في المادة السابقة في الميعاد المعين أو ذكر في إقراره بيانات غير صحيحة بقصد التهرب من دفع الضريبة الإضافية أو جزء منها تفرض عليه غرامة تعادل خمسة أمثال الضريبة التي ضاعت أو كانت تضاع على الخزانة العامة بسبب عدم تقديمه الإقرار في الميعاد المحدد أو بسبب البيانات غير الصحيحة التي وردت في إقراره وذلك فضلاً عن إلزامه بأداء الضريبة ذاتها وتقضى بالغرامة إحدى اللجان التي يؤلفها وزير المالية والاقتصاد لهذا الغرض ويكون قرارها في هذا الشأن غير قابل للطعن .

مادة ٢٩

« عدلت الفقرة الأخيرة بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ » :

تحصل الضريبة الإضافية والغرامة المنصوص عليها في المادة السابقة مع

القسط الأخير من الضريبة الأصلية ويكون للحكومة في تحصيل الضريبة الإضافية والغرامة ما لها في تحصيل الضريبة الأصلية من حق الامتياز .
وفي حالة التأخير عن الدفع تحصل الضريبة والغرامة بطريق الحجز الإداري .

ولا تستحق الضريبة الإضافية عن الأطنان التي يحصل التصرف فيها حتى تاريخ حلول القسط الأخير من الضريبة الأصلية متى كان هذا التصرف قد حصل إلى الأولاد وفقاً للبند (١) من المادة الرابعة بعقد ثابت التاريخ قبل حلول القسط الأخير المذكور ، أو وفقاً لأحد البندين (ب و ج) من تلك المادة بعقد مصدق عليه من المحكمة الجزئية قبل التاريخ المذكور .

مادة ٣٠

• عدلت بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ • :

لا تستحق الضريبة الإضافية على الأطنان المستثناة من حكم المادة الأولى .

الباب الخامس

في تحديد علاقة مستأجر الأرض الزراعية بمالكها

مادة ٣١

ابتداء من السنة الزراعية التالية للعمل بهذا القانون تنظم العلاقة بين مستأجر الأرض ومالكها وفقاً لأحكام المواد الآتية :

مادة ٣٢

لا يجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه .

مادة ٣٣

لا يجوز أن تزيد أجرة الأرض الزراعية على سبعة أمثال الضريبة الأصلية المربوطة عليها ، وفي حالة الإيجار بطريق المزارعة لا يجوز أن يزيد نصيب المالك على النصف بعد خصم جميع المصروفات .

مادة ٣٤

لمستأجر الأرض الزراعية أن يسترد من المؤجر ما أداه بأية صورة زيادة على الحد الأقصى المقرر في المادة السابقة ، وله أن يثبت أدائه الزيادة بطرق الإثبات كافة .

مادة ٣٥

لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض الزراعية عن ثلاث سنوات .

مادة ٣٦

يجب أن يكون عقد الإيجار ثابتاً بالكتابة مهما كانت قيمته ، ويكتب العقد من أصلين يبق أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر .

فإذا لم يوجد عقد مكتوب كان الإيجار مزارعة لثلاث سنوات نصيب المالك فيها النصف بعد خصم جميع المصروفات .

مادة ٣٧

« ألغيت بالمرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ » .

الباب السادس

في حقوق العامل الزراعى

مادة ٣٨

يقوم بتعيين أجر العامل الزراعى فى المناطق الزراعية المختلفة كل عام لجنة يشكّلها وزير الزراعة برئاسة أحد كبار موظفى الوزارة وعضوية ستة يختارهم الوزير ثلاثة يمثلون ملاك الأراضى الزراعية ومستأجرىها وثلاثة يمثلون العمال الزراعيين .

ولا يكون قرار هذه اللجنة نافذاً إلا بعد تصديق وزير الزراعة .

مادة ٣٩

يجوز للعمال الزراعيين تكوين نقابات للدفاع من مصالحهم المشتركة .

مادة ٣٩ مكررة

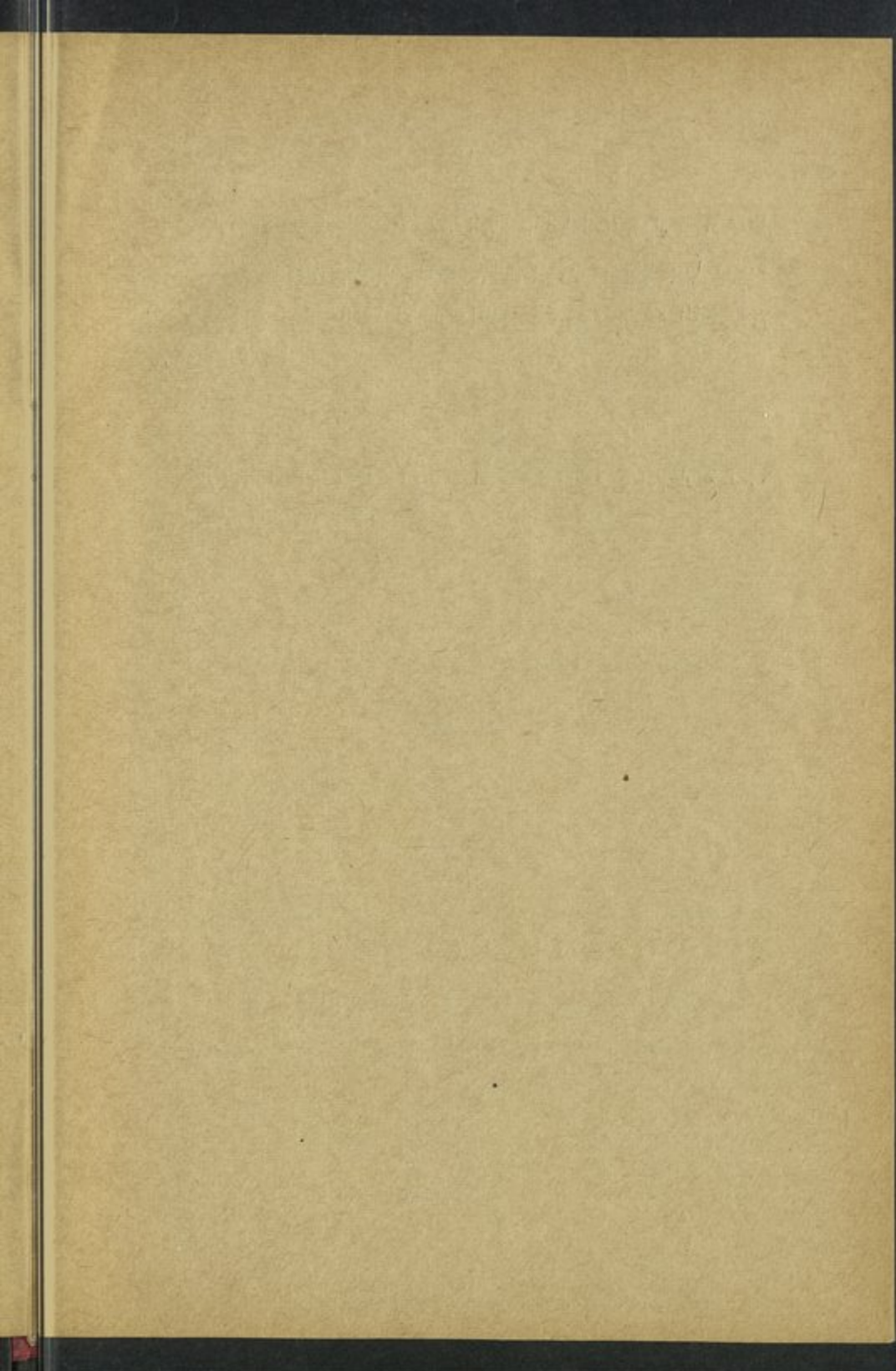
« حكم وقضى أضيف بالمرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ ثم أضيفت إليه الفقرة الثانية بالمرسوم بقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ » :

مع مراعاة حكم المادة ٣٣ تمتد عقود الإيجار التى تنتهى مدتها فى نهاية السنة الزراعية الجارية عند العمل بهذا القانون وذلك لمدة سنة زراعية أخرى إذا كان المستأجر يزرع الأرض بنفسه سواء كان المستأجر أصلياً أو من الباطن وفى الحالة الأخيرة تقوم العلاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك .

ويكون الإيجار في السنة الزراعية التي يمتد إليها العقد مزارعة أو تقدأ بحسب اختيار المالك ، وذلك في الأراضى التي تكون ضريبتها جنهاً واحداً أو أقل على أن تكون طريقة الإيجار واحدة في مجموع ما يملكه المؤجر من الأراضى المذكورة .

مادة ٤٠

على الوزراء كل فيما يخصه تنفيذ هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .



فهرس تحليلي

الصفحة	النبة	
١		مقدمة
٥	٤	خطة البحث

الفصل الأول

تحديد الملكية الزراعية

المبحث الأول

٧		الحد الأقصى للملكية الزراعية
٩	٨	تكييف حق المالك على القدر الزائد قبل الاستيلاء عليه
١١	٩	قيود الملكية الواردة بالمادة ٣ من القانون
		(١) تصرفات المالك التي لم يثبت تاريخها قبل ٢٣
١١	١٠	يوليو سنة ١٩٥٢
		(ب) تصرفات المالك إلى فروعه وزوجه وأزواج
١٤	١١	فروعه
		(ج) تجزئة الأرض المملوكة لشخص واحد بالميراث
١٧	١٢	أو الوصية
١٩	١٣	قيود التصرف الواردة بالمادة ٤ من القانون
١٩	١٤	(١) التصرف إلى الأولاد
٢٣	١٥	(ب) التصرف إلى صغار الزراع
٢٧	١٥ مكرر	الضمانات التي وضعها المشرع للتأكد من جدية التصرف

الصفحة	النبة	
٢٨		تصديق القاضي الجزئي وإجراءاته
٣١	١٦	(ج) التصرف إلى خريجي المعاهد الزراعية
٣٣	١٧	منع الشفعة
		رقابة مصلحة الشهر العقاري على التصرفات التي يترتب
٣٣	١٨	عليها زيادة ملكية الشخص على مائتي فدان
٣٤		فتوى في بعض المسائل
٣٧	١٩	الضريبة الإضافية
٤١	١٩ مكرر	الإعفاء من الضريبة الإضافية
٤٢	٢٠	عقوبة الحبس لمن يعتمد مخالفة الأحكام السابقة

المبحث الثاني

٤٥		الحالات المستثناة من حكم تحديد الملكية
٤٦	٢٢	(أولاً) تشجيع الاستثمار العقاري
		(١) الشركات والجمعيات التي تستصلح الأراضي
٤٦	٢٣	ليبيعها
٤٧	٢٤	(ب) الأفراد الذين يملكون أراضى لاستصلاحها
٤٨		المقصود بالأراضي البور
٥٠	٢٥	(ثانياً) تجنيب الهيئات القائمة أثر المفاجأة
		(١) شركات الاستغلال الصناعي للمحصولات
٥٠	٢٥	الزراعية
٥١	٢٦	(ب) جمعيات تحسين الإنتاج الزراعي

الصفحة	النبرة	
٥٣	٢٧	(ج) الجمعيات الخيرية
٥٥	٢٨	(ثالثاً) الدائن وتحدد للملكية
٥٨	٢٩	(رابعاً) استثناء الوقف مؤقتاً

المبحث الثالث

الصفحة	النبرة	
٦١		التعويض وطريقة أدائه
٦١	٣٠	معيار التعويض
٦٣	٣١	قيمة المنشآت والآلات والأشجار
٦٤	٣٢	لجان التقدير
٦٦	٣٣	إقرارات المالك
٦٧	٣٤	الجزاءات المترتبة على عدم تقديم الإقرارات
٦٩	٣٥	الأشخاص الذين يلزمهم تقديم الإقرارات
٧٠	٣٦	طريقة أداء التعويض
٧٢	٣٧	إصدار قرض لأداء ثمن الأراضي المستولى عليها
٧٣	٣٨	توزيع التعويض عند الاقتضاء
٧٤	٣٩	حقوق الدائنين
٧٦	٤٠	حق المالك في الزراعة والثمار

الفصل الثاني

توزيع الفائض

المبحث الأول

٧٨	توزيع الأراضي المستولى عليها
٧٨	٢٢ قرار الاستيلاء
٧٩	٤٣ حالة خاصة للاستيلاء
٨٠	٤٤ أيلولة ملكية الأراضي المستولى عليها للحكومة
٨٤	٤٥ الأشخاص الذين يستحقون في التوزيع
٨٦	٤٦ نصاب التوزيع
٨٧	٤٧ الاحتفاظ بجزء من الأرض أو أرجاء التوزيع
٨٨	٤٨ تقدير ثمن الأرض الموزعة
٨٩	٤٩ انتقال الملكية إلى المستحقين
٩١	٥٠ القيود الواردة على سلطات المالك الجديد
٩٣	٥٠ مكرر منع المالك من التصرف
٩٥	٥١ نزع الملكية للمنفعة العامة بقرار من وزير الأشغال

المبحث الثاني

٩٦	الجمعيات التعاونية
٩٦	٥٣ تكوين جمعيات التعاون الزراعي بقوة القانون
٩٧	٥٤ مهمة الجمعية التعاونية

الصفحة	النبرة	
٦٦	٥٥	وجه الشبه بين الجمعيات التعاونية ونظام المزارع المشتركة
١٠٢	٥٦	الإشراف على الجمعيات التعاونية
١٠٣	٥٧	تقوية مركز الجمعيات الجديدة

المبحث الثالث

١٠٤		الحد من تجزئة الأراضي الزراعية
١٠٦	٥٩	منع تجزئة الأراضي الزراعية إلى أقل من خمسة أفدنة
١٠٩	٦٠	وجوب التقيد بالمادة ٢٣ عند تطبيق أحكام القانون المدني

الفصل الثالث

تحديد علاقة مستأجر الأرض بالمالك

المبحث الأول

١١٤		المستأجر
١١٤	٦٤	المستأجر هو من يزرع الأرض بنفسه
١١٦	٦٤	مآل عقود الوسيطاء السابقة على صدور القانون
١١٨	٦٥	حقوق الوسيطاء في مواجهة الملاك
		الوسيط الذي يزرع على النعمة جزءاً من الأرض ويؤجر
١١٩	٦٦	الباقى
١٢٢	٦٧	اشتراك عدة أشخاص في الزراعة
١٢٣	٦٨	التأجير من الباطن

النبذة الصفحة

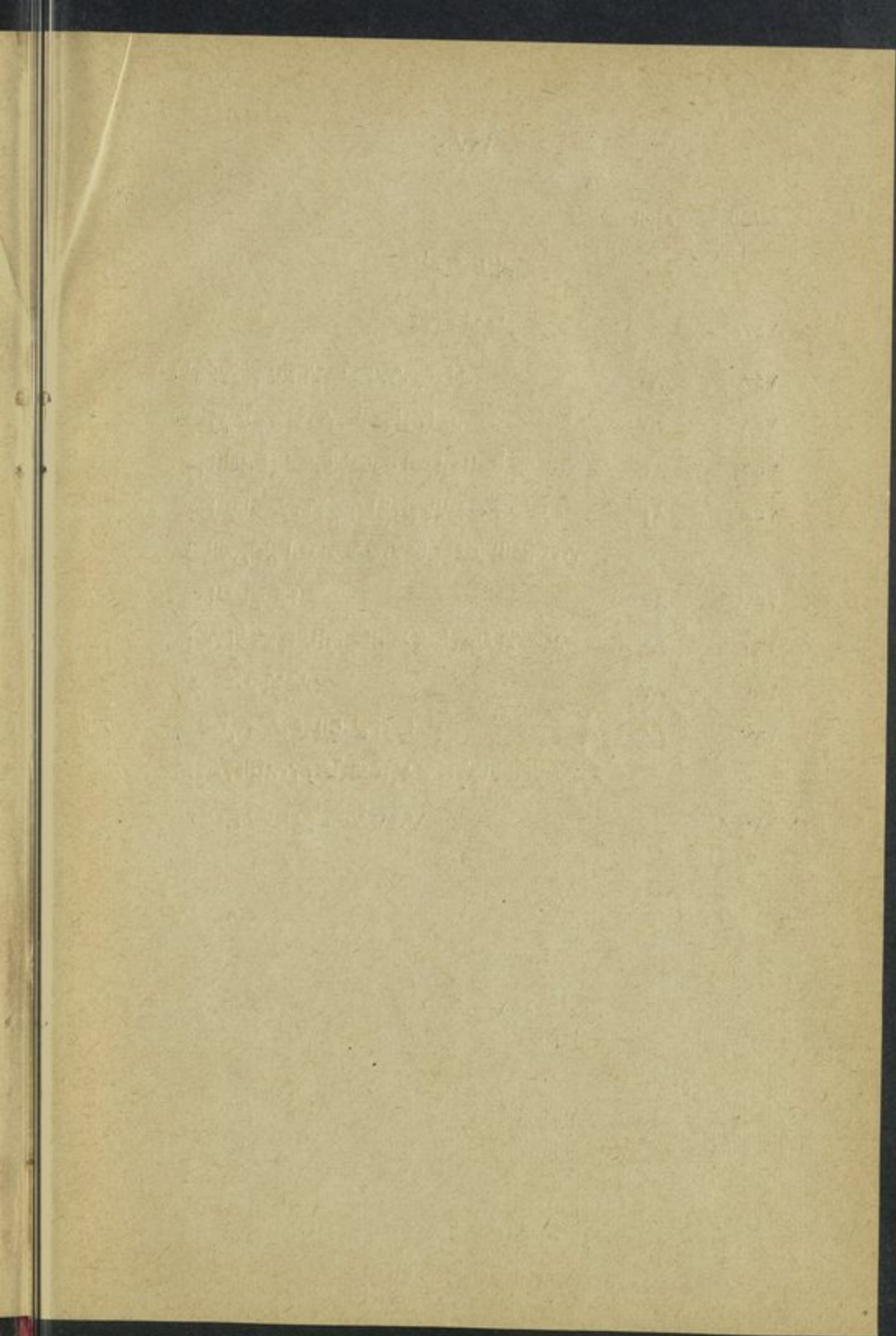
المبحث الثاني

١٢٦	أجرة الأرض الزراعية
	سريان تحديد الأجرة ابتداء من السنة الزراعية التالية
١٢٧	٧٠ للقانون
	مساحة القدان الذى يحوز تأجيريه بسبعة أمثال
١٢٨	٧١ الضريبة
	لا يحوز التأجير بالحد الأقصى إلا عن سنة زراعية
١٢٩	٧٢ كاملة
١٣١	٧٣ زراعة القصب
١٣٢	٧٤ التزامات المستأجر بالنقد
١٣٥	٧٤ مكرر توقيع الحجز التحفظى على المحصولات
١٣٨	٧٥ الإيجار بمقادير من المحصولات
١٤١	٧٦ استثناء الحقائق والمشاتل من تحديد الإيجار
١٤٢	٧٧ نظام المزارعة
١٤٣	٧٨ توزيع المصروفات بين المالك والمستأجر
١٤٣	ما يلتزم به المالك من المصروفات
١٤٤	ما يلتزم به المستأجر من المصروفات
١٤٤	ما يلتزم به المالك والمستأجر مناصفة
١٤٥	٧٩ حق المالك فى اختيار المزارعة أو النقد فى سنة الامتداد
١٤٨	٨٠ استرداد الزيادة على الحد الأقصى المقرر للأجرة

الصفحة التبذة

المبحث الثالث

١٤٨		مدة الإيجار
١٤٨	٨١	الحد الأدنى لمدة الإيجار ثلاث سنوات
١٥١	٨٢	لا يجوز تأجير الأرض لمحصل واحد
١٥٢	٨٣	حق المالك في فسخ الإيجار واختيار المستأجر
١٥٥	٨٤	حق امتداد عقد الإيجار المخول بالمادة ٣٩ مكررة
		هل النص على امتداد عقد الإيجار يقيد المالك دون
١٥٧	٨٥	المستأجر ؟
١٦٠	٨٦	سريان الأحكام القانونية العامة خلال سنة الإمتداد
١٦٣	٨٧	إثبات عقد الإيجار
١٦٧	٨٨	(ملحق) حقوق العامل الزراعى
		نصوص القانون وفقاً للتعديلات والإضافات التشريعية
١٦٩		حتى آخر أبريل سنة ١٩٥٣



للمؤلف

(أ) المؤلفات :

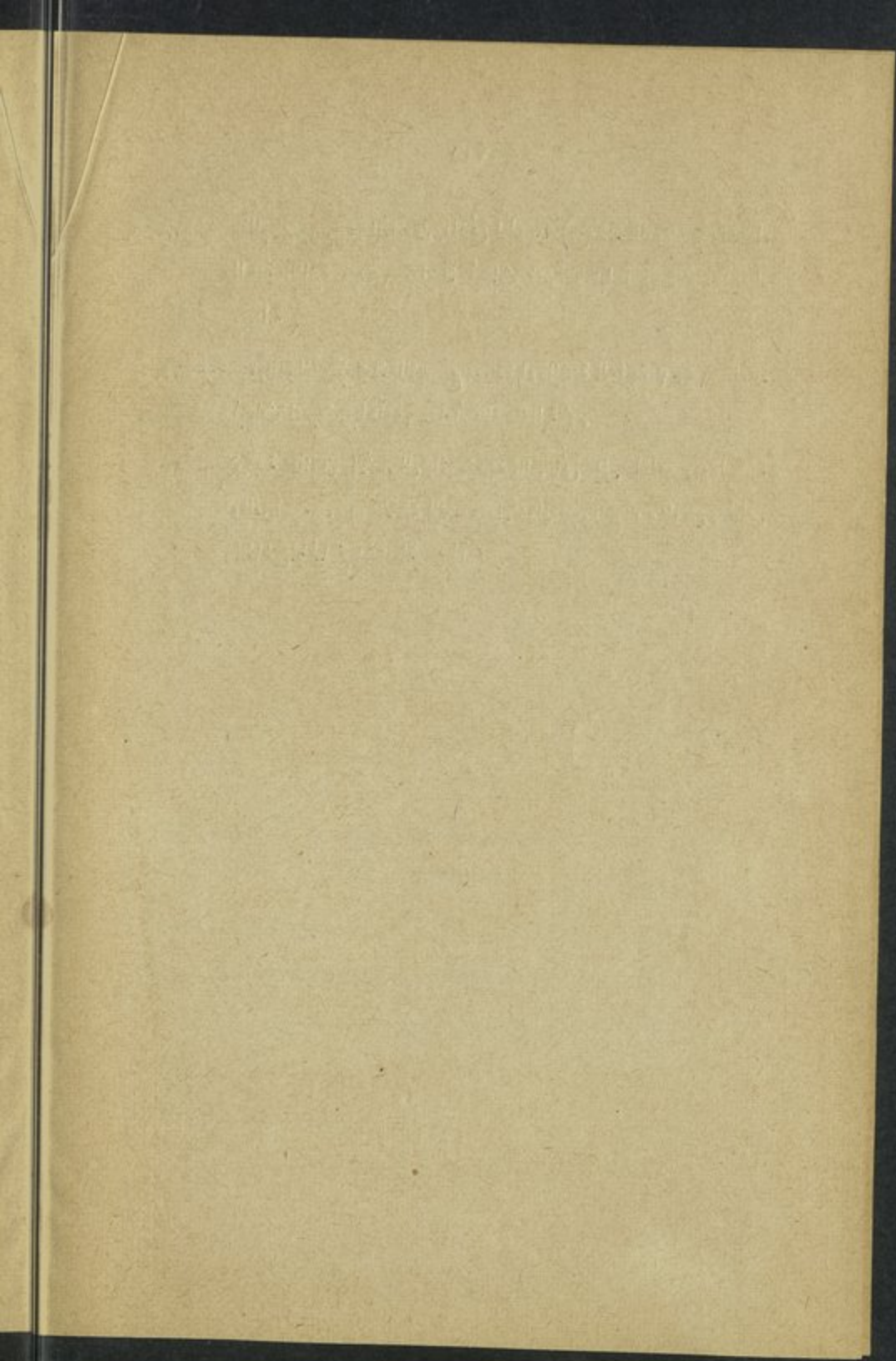
- ١ — تسجيل عقد البيع في القانون المصرى المقارن (رسالة الدكتوراه سنة ١٩٣٨ في ٣٢٦ صفحة) .
- ٢ — مبادئ العلوم القانونية (الطبعة الأولى سنة ١٩٤٢ في ٥٤٤ صفحة ، والطبعة الثانية سنة ١٩٥١ في ٥١٣ صفحة) .
- ٣ — أهم العقود المدنية (سنة ١٩٤٥ في ٢٧٣ صفحة) .
- ٤ — شرح القانون المدنى الجديد فى التأمين والعقود الصغيرة (الطبعة الأولى سنة ١٩٤٩ فى ٥٥١ صفحة ، والطبعة الثانية سنة ١٩٥٠ فى ٥٨٤ صفحة) .
- ٥ — شرح القانون المدنى الجديد فى حق الملكية (الجزء الأول — الطبعة الأولى سنة ١٩٥٠ فى ٥٠٦ صفحة ، الطبعة الثانية سنة ١٩٥٢ فى ٦٠٠ صفحة) .
- ٦ — التقنين المدنى الجديد (شرح مقارن على النصوص سنة ١٩٤٩ فى ٧٧٥ صفحة) .

(ب) البحوث والتعليقات :

- ٧ — مدى تأثر نظرية السبب الصحيح بقانون التسجيل (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة الثامنة ١٩٣٨ ص ٩٠١ — ٩٢٠) .
- ٨ — حجية السندات العرفية فى الإثبات (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة العاشرة سنة ١٩٤٠ ص ١٥٣ — ٢٠٠) .

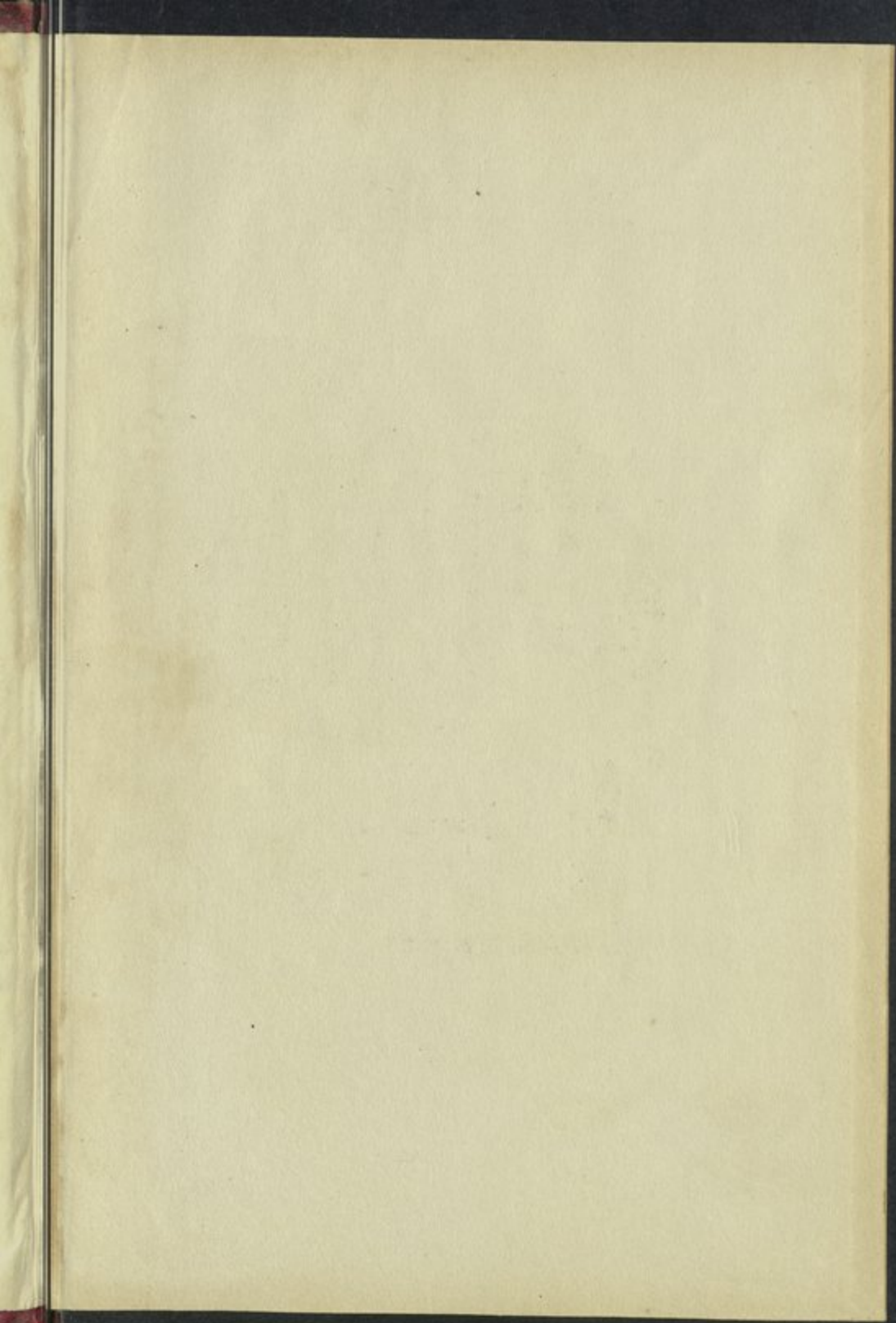
- ٩ — دعوى صحة التوقيع ودعوى صحة التعاقد والفرق بينهما (مجلة القانون والاقتصاد السنة الحادية عشرة ص ٦٤١ — ٦٥٤) .
- ١٠ — ملكية صاحب الأرض لما يلتحق بها من بناء أو غراس (مجلة المحاماة السنة الثانية والعشرين ١٩٤٣) .
- ١١ — الدعاوى المباشرة المترتبة على عقد التأمين (مجلة القانون والاقتصاد السنة السادسة عشرة ١٩٤٦ ص ٢٠٥ — ٢٣٥) .
- ١٢ — نزاحم المشتري الشفيع مع غيره من الشفعاء (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة السادسة عشرة ١٩٤٦ ص ٤١٥ — ٤٣٥) .
- ١٣ — حق استرداد الحصة الشائعة (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة السابعة عشرة ١٩٤٧ ص ١٢١ — ١٥٦) .
- ١٤ — الاتجاهات الحديثة في الميراث وتصفية التركة (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة السابعة عشرة ١٩٤٧ ص ١٩٩ — ٢٤٠) .
- ١٥ — الجديد في نظام الشهر العقاري (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة السابعة عشرة ١٩٤٩ ص ٥٣٧ — ٥٩٦) .
- ١٦ — تصفية التركات في القانون المدني الجديد (مجلة التشريع والقضاء ، السنة الأولى ١٩٤٩ العددان ١٧ و ١٩) ونفس البحث مترجم إلى الفرنسية لمؤتمر القانون المقارن المنعقد بلندن في يولييه سنة ١٩٥٠ .
- ١٧ — التزامات الجوار (مجلة التشريع والقضاء ، السنة الثانية ١٩٥٠ العددان السابع والثامن) .

- ١٨ — نظام الشيوع في القانون المدنى الجديد (مجلة التشريع والقضاء
السنة الثانية ١٩٥٠ سلسلة أبحاث نشرت تباعاً في عشرة أعداد
متتالية) .
- ١٩ — حق المؤلف (مجلة التشريع والقضاء السنة الرابعة ١٩٥٢ سلسلة
أبحاث نشرت تباعاً في ستة أعداد متتالية) .
- ٢٠ — ترجمة قانون الأحوال الشخصية اليونانى إلى اللغتين العربية
والفرنسية ، (بالاشتراك مع الأستاذ جورج رويلوس المحامى
والقاضى بالمحاكم المختلطة سابقاً) .
-



المطبعة العالمية
أحمد بن عزي وشركاه

١٦ شارع ضريح سعد بالقاهرة — تليفون ٢٩٣١٧



630.962:A65sA:c.1

عرفة، محمد علي

مصر. قوانين، أنظمة، الخ. شرح قانون

AMERICAN UNIVERSITY OF BEIRUT LIBRARIES



01028449



AMERICAN
UNIVERSITY OF BEIRUT

630.962
A65sA
C.1