

AMERICAN UNIV. IN CAIRO LIBRARY



3 8534 01224 0713

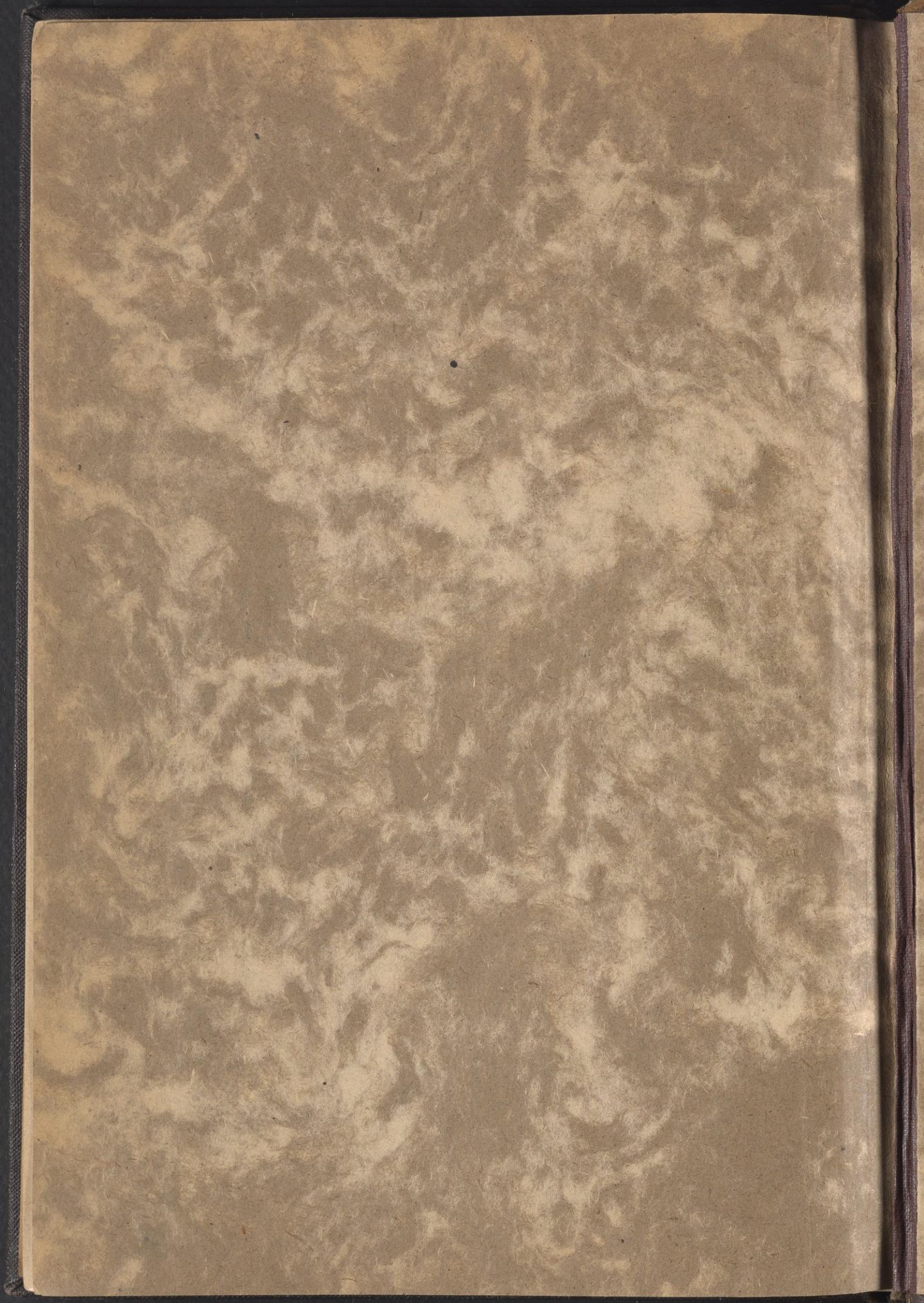
KR
30
A
19

^{SAC}
Library of
The American University
at Cairo

Pappy is the man that
findeth wisdom and
the man that getteth
understanding .+ +-

PROVERBS 3-13

Ex libris datis
in memoriam
James Polk Mc Kinney
Pittsburgh, Pennsylvania





دكتور محمد على عرفة

أستاذ القانون المدني بجامعة فؤاد
محام لدى محكمة النقض

KRM
B 056
A 7
1954
C

شرح قانون إصلاح الزراعي

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

الطبعة الثانية

١٩٥٤

مطبع دار أخبار اليوم

OCLC
23500607

B13983258
16013645

LIBRARY
UNIVERSITY OF TORONTO LIBRARIES
SERIALS

399.62-02
Ar/11a
Msk.

۳۹۹.۶۲-۰۲
ش. ۳۴

31559

Feb - 54 Renaissance P 50

تقديم الكتاب

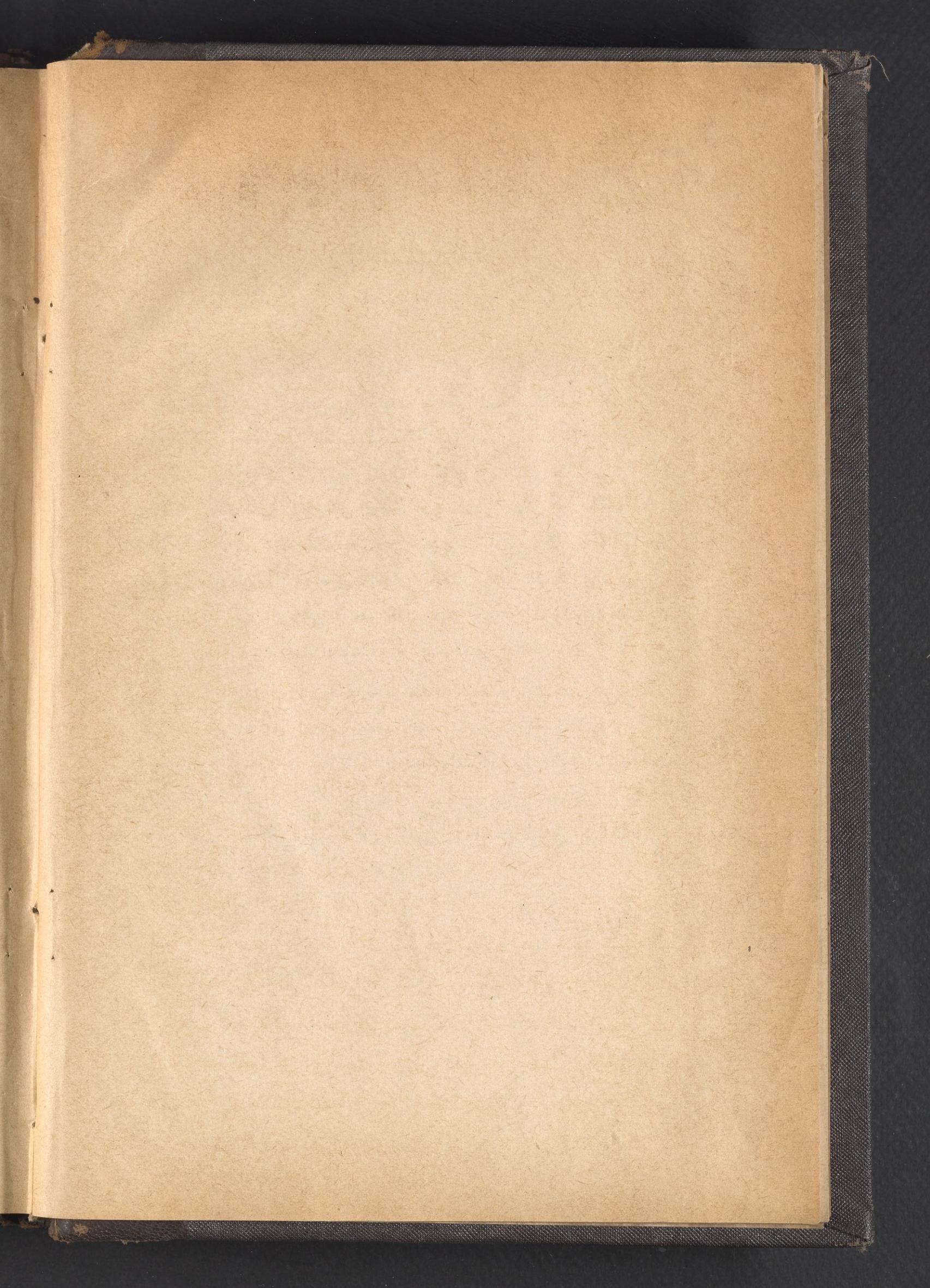
الطبعة الأولى

لم تتجه نيتها إلى إخراج كتاب في شرح قانون الأصلاح الزراعي ، بل كانت النية متوجهة إلى نشر بحث متتابع للحلقات لعرض المشاكل العملية والقانونية التي تثور بدخول أحكام هذا القانون في حيز التطبيق العملي . فلما انتهيت من عرض هذه المشاكل وبحثها تبين لي أن ما كتبته يخرج عن النطاق المألف في الأبحاث من جهة ، وأن نشره يؤدي إلى تفويت الفائدة التي هدفت إلى تحقيقها من جهة أخرى . ذلك بأن تحقيق هذه الفائدة على خير وجه يتضمن إخراجه للناس بأسرع ما يمكن حتى يكون أداة لعرض إحدى وجهات النظر الفقهية في موضوع هذا القانون الهام ، كما أن عرض وجهة نظرى تباعاً وفي فترات متباudeة قد لا يسهل على الباحث الرجوع إليها فتنقى الحكمة المقصودة من تبيانها .

لذلك كله عدلت عن التجزئة وفضلت التجميع ، فكان هذا الكتاب المتواضع . وغاية أملني أن يلقى بعض الضوء أمام المهتمين بهذا القانون من قضاة ومحامين ، وأن يجعلوا فيه حلولاً صائبة لبعض المشكلات التي تثور بصدق تطبيقه . فإن صادفى التوفيق في هذا السبيل ، فقد فزت إذن بإحدى الحسنيين بأن كنت عند حسن الظن بي . وإن كانت الأخرى تحسبي أننى مهدت السبيل إلى الجدل العلى السليم ، والعلم على المناقشة أثبت منه على التسليم .

محمد على عرفة

القاهرة في ١٥ شعبان ١٢٧٢
الموافق ٢٩ أبريل ١٩٥٣



مقدمة

١ — منذ أن قام الجيش بحركته الموفقه في ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ ، متباوأً فيها مع شعور الشعب ومحققاً بعض أمانه في إصلاح ما فسد من أمور هذه الأمة ، عقد القائمون بالأمر عزهم على المضي في سبيل الإصلاح قدماً في غير تلاؤ ولا تردد . فكان أهـم ما استهدفوـه من وجـوه الإصلاح إلغـاء الفوارق بين طبقـات الشعب كـيـما يـعودـوا إـلـى النـفـوس الطـائـنية والأـمـنـ ، ويـخـمـدوا مـراـجـلـ الحـقـدـ التـىـ بدـأـتـ تـفـورـ فـيـ الصـدورـ بـعـدـ أـنـ تـفـتـحـتـ أـعـيـنـ النـاسـ عـلـىـ النـظـمـ الـاجـتمـاعـيـةـ الـحـدـيـثـةـ منـ اـشـتـراـكـيـهـ وـشـيـوعـيـهـ التـىـ استـغـلـ دـعـاتـهاـ فـورـةـ الـقـلـقـ الـتـىـ تـسـتـحوـذـ عـلـىـ النـفـوسـ الـبـشـرـيـةـ فـيـ أـعـقـابـ الـحـرـوبـ الـعـالـمـيـةـ لـيـمـشـرـوـاـ مـذـاهـبـهـمـ وـيـبـشـوـاـ فـيـ الـطـبـقـاتـ الـكـادـحةـ الـمـحـرـومـةـ مـبـادـهـمـ وـتـعـالـيمـهـمـ .

وـكـانـ طـبـيعـيـاـ أـنـ تـكـوـنـ الدـعـامـةـ الـأـولـىـ لـحـارـبـةـ الـدـعـاـيـةـ الـضـارـةـ وـالـحـيلـوـلةـ دـوـنـ اـنـتـشـارـهـاـ أـنـ يـكـوـنـ هـدـفـ الـخـطـوـةـ الـأـولـىـ فـيـ سـبـيلـ الـإـصـلاحـ إـعادـةـ النـظـرـ فـيـ نـظـامـ تـوزـيعـ الـمـلـكـيـةـ الـزـرـاعـيـةـ بـعـدـ أـنـ أـصـبـحـ سـوـءـ تـوزـيعـهـاـ عـنـدـنـاـ مـضـرـبـ الـأـمـثـالـ عـلـىـ التـفـاوـتـ الشـاسـعـ بـيـنـ الـثـروـاتـ .ـ هـذـاـ التـفـاوـتـ الـذـىـ جـعـلـ دـوـلـةـ كـمـصـرـ تـعـيـشـ فـيـ الـقـرـنـ الـعـشـرـينـ فـيـ ظـلـ نـظـامـ يـشـبـهـ إـلـىـ حدـ كـبـيرـ نـظـامـ إـقـطـاعـ الـذـىـ كـانـ سـائـداـ فـيـ الـقـرـونـ الـوـسـطـىـ .ـ وـمـاـ زـادـ مـنـ حـدـةـ هـذـاـ النـظـامـ وـشـدـدـ مـرـ .ـ وـطـأـتـهـ أـنـ كـبـارـ الـمـلـاـكـ الـزـرـاعـيـنـ عـنـدـنـاـ أـلـفـوـاـ الـعـيشـ بـعـقـلـيـةـ إـقـطـاعـيـةـ بـحـيـةـ ،ـ فـدـأـبـواـ عـلـىـ مـحـارـبـةـ كـلـ قـانـونـ يـرـمىـ إـلـىـ إـصـلاحـ حـالـ الـطـبـقـاتـ الـفـقـيرـةـ ،ـ وـنـاهـضـواـ كـلـ تـشـرـيـعـ يـهـدـفـ إـلـىـ زـيـادـةـ الـضـرـائبـ حـتـىـ يـعـيـنـواـ الـدـوـلـةـ عـلـىـ المـضـىـ فـيـ تـنـفـيـذـ مـشـرـوـعـاتـهـاـ الـعـامـةـ التـىـ تـحـارـبـ بـهـاـ الـجـهـلـ وـالـفـقـرـ وـالـمـرـضـ ،ـ وـاسـتـبـدـتـ هـمـ الـأـنـاـيـةـ إـلـىـ حـدـ أـنـهـمـ اـعـتـبـرـوـاـ أـنـ كـلـ قـرـشـ يـدـخـلـ فـيـ جـيـوـبـهـمـ يـجـبـ أـنـ يـكـوـنـ وـقـفـاـ عـلـىـهـمـ وـعـلـىـ ذـرـيـهـمـ مـنـ بـعـدـهـمـ ،ـ وـاسـتـمـرـأـواـ

العيش السهل في ظل البذخ المتفاوت والثراء المجحف حتى استفحلا الأمر وأصبح ينذر بالخطر.

لذلك كنا من أوائل الداعين إلى وجوب إعادة النظر في نظام توزيع الملكية الزراعية عندنا، وكانت أول فرصة سانحة 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 النظارتين، وانتهيت من بحثي إلى تفضيل نظام الملكية الفردية مقتنعاً بأن العيب لا يمكن في هذا النظام نفسه، وإنما في تطبيقه الذي أدى إلى سوء توزيع الملكيات بحيث ظهر الغنى الفاحش إلى جانب الفقر المدقع، وأصطدم الثراء الواسع بالحرمان والفاقة، وأصبحنا نشاهد أناساً يموتون من التخمة وآخرين ينفقون من الجوع.

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

فإذا لاحظنا أن جملة عدد المالك الزراعيين بلغ في هذا الإحصاء ٢,٥٢٣,١١٠، وأن الذين يملكون منهم ٥ فداناً فأقل عددهم ١١,٥١٢، بينما الذين يملكون أكثر من ٥٠ فداناً لا يزيدون عن ١٢,١٠٠، لتبيّن لنا بوضوح مدى الحيف والظلم في توزيع الملكية الزراعية، ولووضح لنا أيضاً أن هذا هو بيت الداء.

وبالرغم من أن الأرقام المتقدمة طرأ عليها بعض التعديل ، كا يتضح من الإحصاء الذى تضمنته المذكورة الإيضاحية لمشروع الإصلاح الزراعى ”^١ ، إلا أن ذلك لم يؤثر مطلقا في الحقيقة الواقعه وهى أن « توزيع الثروة في الريف المصرى توزيع يتنافى مع معايير العدالة أيا كانت » ، وأن تعديل نظام ملكية الأرض الزراعية ضرورة نحتمها مبررات اجتماعية هامة ومبررات أخرى اقتصادية لا تقل عنها أهمية .

٢ - على أننا لا نهدف 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 أحکامه .

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 الرسمية ، أى من ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، إلا أنها لم تتمكن من تحقيق غايتها إلا في هذا الوقت المتأخر . وما ذلك إلا لكثره التشرعيات المتلاحقة التي تناولت نصوص هذا التشريع بالتعديل والتغيير والتبديل ، هذا فضلا عن التفسيرات المتتابعة التي تصدر عن اللجنة العليا التي عهد إليها القانون بمهمة الإشراف على عمليات الاستيلاء والتوزيع ، ثم عهد إليها المشرع بمهمة تفسير أحکام هذا القانون ، وجعل قراراتها في هذا الشأن تفسيراً تشريعياً ملزماً ، وذلك بالمرسوم بقانون رقم ٢٦٤ لسنة ١٩٥٢ ^(٣) ، ومنذ هذا التاريخ

(١) نشرت هذه المذكورة بمجلة المحاماة السنة الثالثة والثلاثون ص ٦٥ - ٧١ .

(٢) راجع المرسوم بقانون المذكور بالواقع المصرية العدد ١٣١ مكرر الصادر في ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وبمجلة المحاماة ٣ العدد الأول ص ٥٨ وما بعدها . وبمجلة التشريع والقضاء ٤ عدد ١٩ ص ٣١٧ وما بعدها .

(٣) نشر بالواقع المصرية العدد ١٤٧ مكرر في ٣ نوفمبر سنة ١٩٥٣ .

نشطت تلك اللجنة في استعمال حقها نشاطاً ملحوظاً، مما جعل الباحث في هذا القانون لا يكاد يقف هنيهة لتركيز تفكيره فيه والتقط أنساقه من طول ماجرى وراء هذه التعديلات والإضافات الملاحقة حتى يفاجأ بما يقطع عليه تفكيره ويدفعه إلى الجري من جديد.

وقد فوجئنا عند البدء بكتابته بهذه السطور بتشريع جديد نشرته إحدى الصحف اليومية متضمنا تعديلات هامة لنصوص القانون الأصلي بالحذف أو الإضافة أو التغيير، بحيث يمكن القول دون مبالغة أن نصوص التشريع الأصلي أصبحت لا يعتمد بها فوحدتها في استنباط أحكامه واستخلاص الآثار والنتائج القانونية التي يقتضيها تطبيقها. كما صدرت بعد ظهور هذا الكتاب عدة تشريعات أخرى باللغة الأهمية، مما حفزنا إلى المبادرة بإعادة طبعه.

٣ - وهذا بيان الخط التشريعي لسير هذا القانون الهام. فقد صدر التشريع الأساسي بالمرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بتاريخ ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢، وقبل أن يجف مداده صدر المرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ بتاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ معدلًا لبعض أحكامه ومضيفاً إليها حكمًا وقتياً. 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 الذي صدر في ٣ نوفمبر سنة ١٩٥٢ بإضافة مادة جديدة تخول اللجنة العليا سلطة التفسير التشريعي. وفي ٤ ديسمبر سنة ١٩٥٢ صدر مرسوم بقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ متضمناً بعض التعديلات الهامة، ثم صدر القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ في ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ الذي تناول بالتعديل والإضافة كثيراً من النصوص الأساسية لقانون الإصلاح الزراعي، وأعقبه قانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ في ١٩ مارس سنة ١٩٥٣ ونشر بالعدد ٢٤ مكرر من الجريدة الرسمية في نفس اليوم، يتضمن تعديل المادة ١٢ من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي، ويضيف إليه مادة جديدة برقم ١٣ مكرر.

تم صدورت بعد ظهور هذا الكتاب ، أى بعد ما يو سنه ١٩٥٣ ، عده
تشريعات أخرى متتابعة متلاحقة يتضمن كل منها تعديلات جوهرية
لأحكام المرسوم بقانون الاصلاح الزراعي وأهمها القانون رقم ٢٢٥
لسنة ١٩٥٣ الذي قضى بعدم جواز الطعن في قرارات الاستيلاء الصادرة
من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي أمام محكمة القضاء الإداري ، وبمنع
الحاكم من النظر في المنازعات المتعلقة بملكية الأطيان المستولى عليها .
والقانون رقم ٢٧٠ لسنة ١٩٥٣ الذي قضى بأن ميزة قبول سندات التعييض
للوفاء بشمن الأراضي البور وبالضرائب المنوهة عنها بالمادة ٦ تكون فاصلة
على من استحق هذه السندات من الحكومة لأول مرة وعلى ورثته فحسب .
والقانون رقم ٣٠٠ لسنة ١٩٥٣ الذي عدل البند (ب) من المادة الرابعة
فاشترط لصحة التصرف لصغار الزراع أن يكون المشتري مستأجرًا للأرض
المبيعة أو زارعاً لها أو من أهل القرية ، كما قضى بإلغاء الرخصة المقررة للملأك
بحكم هذا البند بعد نهاية أكتوبر سنة ١٩٥٣ . وأخيراً القانون رقم ٤٩
لسنة ١٩٥٣ الذي قضى بامتداد عقود الإيجار الحالية لسنة زراعية أخرى
بنسبة نصف المساحة المؤجرة .

وبعد كتابة ما تقدم صدرت القوانين الهامة الآتية :

قانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٣ بتحديد موقف كل من البائع والمشتري
بعقد ثابت التاريخ قبل ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ ، وقانون رقم ٤٧٦ لسنة ١٩٥٣
بإنشاء لجان للفصل في المنازعات الناشئة عن امتداد عقود الإيجار ، وقانون
رقم ٤٩٤ لسنة ١٩٥٣ بإنشاء محكماً للنظر في المنازعات الخاصة بقانون
الإصلاح الزراعي .

يضاف إلى ذلك كله أن اللائحة التنفيذية لقانون الاصلاح الزراعي
قد صدرت برسوم نشرته الوقائع المصرية في ١٨ يونيو سنة ١٩٥٣ متضمناً
٢٩ مادة .

فإذا أضفنا إلى هذه التشريعات جميعا التفسيرات التشريعية والعادلة التي أقرتها اللجنة العليا للإصلاح الزراعي ، والمنشورات التي أذاعتها وزارة العدل على مكاتب الشهر العقاري ومأمورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها والمكاتب الهندسية متضمنة التعليمات التي يجب اتباعها في شأن ما يعرض لها من مسائل متصلة بتنفيذ أحكام قانون الإصلاح الزراعي ، وأضفنا إلى ذلك كل التشريعات الأخرى المتصلة بهذا القانون ، لتبيان لنا دقة مهمة الباحث في هذا القانون ، ومدى ما يلقاه من عنت في سبيل الإمام بأصوله وبيان أحكامه .

٤ - خطة البحث : نرى بعد هذه المقدمة أن نقسم البحث في قانون الإصلاح الزراعي إلى فصول أربعة نعرض لها بالترتيب الآتي :

الفصل الأول : تحديد الملكية الزراعية .

الفصل الثاني : توزيع الفائض .

الفصل الثالث : تنظيم العلاقة بين ملوك الأراضي الزراعية ومستاجرها .

الفصل الرابع : الجهات المختصة بالفصل في المنازعات المتصلة بقانون الإصلاح الزراعي .

الفصل الأول

تحديد الملكية

٥ - 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 لأى شخص أن يمتلك من الأراضى الزراعية أكثر من مائتى فدان ، وكل عقد يترتب عليه مخالفة هذا الحكم يعتبر باطلًا ولا يجوز تسجيله » .

وظاهر أن حكم هذا النص لا ينصرف إلى المستقبل فحسب ، بمعنى أنه يمنع المالك الحالين الذين يملكون النصاب القانوني في تاريخ العمل به من أن يضيفوا إلى ملكيتهم الحالية ، بل إنه بحكم ما للقانون من أثر مباشر ، وبحكم تعلق قانون الإصلاح الزراعي بالنظام العام ، يؤدى بالضرورة إلى تحريره من جاوز النصاب من المالك الحالين من القدر الزائد عن مائتى 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 حينما
أن تتضمن أيضاً حكم سريان القانون على الماضي وهو الاستيلاء على ما يجاوز
مائتي الفدان من ملكية المالك الحالين .

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

٧ - وإذا نظرنا إلى الإحصاء الأخير الذي تضمنته المذكورة الإيضاحية
للقانون ، لتبيّن لنا أن المالك الذين تمتد عملية الاستيلاء إلى أملاكههم عددهم
٢١١٥ مالكا ، وهذا العدد القليل يملك ٤٩٣ و ٢٠٨ فدانًا ، أي ما يوازي
١٩٪ من مجموع مساحة الأرض المزروعة . فإذا استيقننا بكل مالك من
هؤلاء القدر الذي صرّح له القانون باستيقائه لنفسه ولأولاده ، وهو — كما
سرى — ثلاثة وسبعين فدان ، لظهر لنا بعملية حسابية بسيطة أن الفائز الذي
سيحرى توزيعه على صغار الزراع يبلغ ٥٧٣ و ٩٩٣ فدانًا . فإذا لاحظنا أن
مجموع المالك الذين يملكون كل منهم أقل من نصف فدان هو ١,٤٥٩,١٦٧ ،
لووضح لنا أن خيرات 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 حرّضت المذكورة الإيضاحية للقانون على إبرازه في جلاء ووضوح
حيث قالت :

« وقد حان الوقت أخيراً لتنفيذ الإصلاح في مصر كأساس لإعادة بناء
المجتمع المصري على أساس جديدة توفر لكل فرد من جمهرة الشعب حياة
تحوطها الحرية والكرامة وتقضى على البون الشاسع بين المالك والفوارق

العميقة بين الطبقات وتنزيل سببا هاما من أسباب القلق الاجتماعي
والاضطراب السياسي .

٨ - تكيف حق المالك لما يجاوز النصاب على القدر الزائد على 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 المستوى عليه كل سنة عن خمس مجموع الأراضي
الواجب الاستيلاء عليها .

ومقتضى ذلك أن الاستيلاء على ما يجاوز النصاب القانوني لن يتم دفعه
واحدة ، بل إنه سيتم على خمس دفعات ، ويبدأ الاستيلاء على أكبر الملكيات
الزراعية ، أى أن بعض الأراضي الزائدة عن النصاب سوف تبقى في حيازة
ملاكها الحالين مدة تتراوح بين سنة وأربع سنوات . وقد تسأله البعض
عن طبيعة حق المالك على هذه الأرضي الداخلة في نطاق الاستيلاء . أيظل
معتبراً مالكا لهذه الأرضي حتى تمام الاستيلاء عليها ؟ أم أن ملكيتها
انتقلت إلى الحكومة بحكم القانون فينقلب المالك الأصلي حائزآ عرضياً
بوصفه مستأجر لها أو حارساً عليها في الفترة التي تمضي بين صدور القانون
وتمام الاستيلاء ؟ .

ولعل مادعا إلى هذا التساؤل هو أن المادة ١٣ من مشروع القانون
الذى نشرته الصحف اليومية في حينه كانت تتضمن فقرة ثانية نصها كالتالي :
« وتبقى الأرض المستولى عليها تحت يد مالكها الأصلى إلى أن يتم
توزيعها وتعتبر من تاريخ العمل بهذا القانون مؤجرة له من الحكومة
بقيمتها الإيجارية المحددة وفقاً للمادة ٣ ويحوز المالك الأصلى تأجيرها بما
لا يجاوز 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 مائة فدان بنسبة خمسة أمثال الضريبة الأصلية » .

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

هذا فضلا 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 خلاها الاستيلاء فقالت إنها تبقى للملك .

وقضت المادة ١٣ مكررة في فقرتها الأخيرة بأن تعتبر الحكومة مالكة للأرض المستولى عليها من تاريخ قرار الاستيلاء ، أي أن هذه الأرض لا تنتقل ملكيتها إلى الحكومة إلا بمقتضى هذا القرار ، أما قبل ذلك فإنها تبقى على ملك الملك .

وأيدت المادة ٤ هذا النظر بقولها : « يجوز مع ذلك للملك خلال خمس سنوات من تاريخ العمل به — هذا القانون أن يتصرف بنقل ملكية ما لم يستول عليه من أطيائه الزراعية الزائدة على مائة فدان » .

فما من شك إذن في أن الملكية تبقى للملك حتى تمام الاستيلاء بدليل تكليفه بدفع الضريبة الإضافية ، وتوريده للزراعة وثمار الأشجار القائمة على الأرض حتى نهاية السنة الزراعية التي يتم خلاها الاستيلاء ، وتحويله حق التصرف بنقل ما لم يستول عليه من أطيائه وفقا لشروط المقررة بالمادة الرابعة .

إلا أن هذه الملكية ليست مطلقة من كل قيد ، بل مقيدة بقيود اقتضتها

طبيعة كونها ملكية مؤقتة مصيرها الحتمي الزوال . وقد وردت هذه القيود
بالمادتين الثالثة والرابعة من القانون بالتفصيل الآتي بيانه .

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

١٠ - (١) تصرفات المالك التي لم يثبت تاريخها قبل ٢٣ يوليه ١٩٥٢:

لا يعتد في تطبيق أحكام هذا القانون بتصرفات المالك التي لم يثبت تاريخها
قبل ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ . وعلة هذا القيد أنه منذ قامت حركة الجيش عرف
أن من أهم أهدافها تحديد الملكية الزراعية ، فتى لا يعمد أصحاب الملكيات
الكبيرة إلى التخلص من أملاكهم بالصرف فيها قبل أن يدركهم الاستيلاء ،
رأى المشرع أن يضع حدأً لهذا التهريب بالنص المتقدم .

على أن المشرع لم يجعل حكم هذه التصرفات البطلان تأسساً على كونها
مشوبة بالغش نحو القانون ، إذ أن القانون لم يكن قد صدر بعد ، فلا يتأنى
القول بالتحايل على أحكامه قبل صدوره . لذلك جعل المشرع الجزء عدم
الاعتداد بهذه التصرفات ، أي عدم سريانها (*inopposabilité*) في مواجهة
الحكومة عند الاستيلاء . وإن وإن كانت النتيجة العملية واحدة بالنسبة إلى
الحكومة إذ أنها على كل الفرضين يكون من حقها تجاهل هذه التصرفات
واعتبارها كأن لم تكن ، إلا أن جزء عدم السريان الذي قرره القانون
أفضل من وجاهة التكييف القانوني السليم .

كما أن هذا الجزء أفضل بالنسبة إلى من تعاقد مع المالك بصرف لا يعتد
به ، فيكون للمتصرف إليه أن يرجع على المالك بدعوى سندها العقد القائم
بینهما . فإذا كان التصرف يبعا جاز للمشتري أن يرجع على البائع بدعوى
ضمان الاستحقاق ، وأن يوجه إليه في صحيفتها الطلبات المتصوّص عليها بالمادة

٤٤٣ من القانون المدني . وإذا كان التصرف رهنا اعتبر الاستيلاء بثابة هلاك العين بسبب أجنبى ، فيكون الدين خيراً بين أن يقدم تأميناً كافياً أو أن يوفى الدين فوراً قبل حلول الأجل ، وفقاً للشروط الواردة بالفقرة الثانية من المادة ١٠٤٨ من القانون المدني .

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

ويلاحظ أن لفظ التصرفات الوارد بهذه الفقرة من العموم بحيث يشمل جميع التصرفات ، ومن بينها المقايسة ، إذ تسرى على المقايسة أحكام البيع فيعتبر أن كل من المقايسين قد باع الآخر أرضه واشترى من الآخر الأرض التي يملوکها ، فهي إذن تصرف لا يعتد به إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل يوم ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ .

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

ومقتضى ذلك أن المقايسة تكون صحيحة إذ أدت الغرض الذي توخاه المشرع بنص المادة الثامنة ، بأن كان المتصرف قد بادل بقطعة متطرفة من

ملكة قطعة أخرى مملوكة لغيره ولكنها تتخلل أرضه . وفيما عدا هذا الفرض يسرى على المقايسة ما يسرى على غيرها من التصرفات .

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

١١ - التسوية في الحكم بين الرهن والاختصاص وحقوق الامتياز :
خصصت المادة الثالثة بند (١) الرهون بالذكر دون غيرها من التأمينات العينية ، فهل يفهم من ذلك أن حكمها لا يسرى على حقوق الاختصاص والامتياز حتى إذا لم يثبت تاريخها قبل ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ ؟

والجواب على ذلك أن المادة ١٠٩٥ من القانون المدني سوت بين الرهن والاختصاص في الحكم ، فقضت بأن يسرى على الاختصاص ما يسرى على الرهن الرسمي من أحكام . وكذلك ورد مثل هذا الحكم في شأن حقوق الامتياز الواقعة على عقار ، إذ قضت المادة ١١٣٤ من القانون المدني بسريان أحكام الرهن الرسمي عليهما بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق .

ومن مقتضى ذلك أن ينضم الاختصاص وحقوق الامتياز الواقعة على الأراضي الزراعية لحكم المادة الثالثة بند (١) من قانون الاصلاح الزراعي . فلا يعتد بالاختصاص إلا إذا صدر الأمر به من رئيس المحكمة الابتدائية قبل ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ ، إذ أن هذه هي الطريقة الوحيدة لإثبات تاريخ الاختصاص . أما حقوق الامتياز فيثبت تاريخها بإثبات تاريخ التصرف الذي تولدت عنه ، كالبيع أو قسمة الأطيان الزراعية .

وقد أصدرت اللجنة العليا قراراً يقضى باعتبار الاختصاص من قبل الرهون في حكم المادة الثالثة بند (١) من قانون الاصلاح الزراعي^(١)، ولكنها لم تتعرض لحقوق الامتياز الواقعة على الأراضي الزراعية. ولعل ذلك راجع إلى أن مشكلة الامتياز يندر أن تثور عملاً ، بل يكاد يكون من العسير تصور وقوعها في شأن تطبيق أحكام قانون الإصلاح الزراعي .

١٢ - (ب) تصرفات المالك إلى فروعه وزوجه وأزواج فروعه :
قررت المادة الثالثة بند (ب) من القانون عدم الاعتداد بهذه التصرفات إذا لم تكن ثانية التاريخ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . وعللت المذكورة الإيضاحية هذا القيد على حق المالك في التصرف في ملوكه وأعماله بأثر رجعي على هذا النحو الذي لا نعرف له مثيلاً في التشريعات المنظمة للمعاملات ، نقول عللت المذكورة ذلك بقولها إن سنة ١٩٤٤ التي اتخذ القانون بدايتها أساساً لعدم الاعتداد بهذه التصرفات ، « هي السنة التي تقرر فيها رسم الأيلولة على التراث وذلك لأن بعض المالك جاءوا إلى التصرف في أملاكه بمصرفاً صورياً بقصد التهرب من هذا الرسم » .

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

(١) المادة ١ من القرار رقم ٤ لسنة ١٩٥٣ نشر بالواقع المصرية العدد ٦١ الصادر في ٢٧ يوليه سنة ١٩٥٣ .

وقد اتصلنا في شأن هذا النص بالمسئولين وأبدينا لهم وجهة نظرنا فيه ، وما يترتب على تطبيقه من قلقلة للمعاملات وإضرار بحقوق الغير التي تلقواها من الأشخاص المذكورين بالنص في وقت لم يتوفوا فيه مطلقاً ان هذه التصرفات ستكون في يوم من الأيام عرضة للمساس بها . وقد يتسلسل انتقال الملكية خلال هذه الحقبة الطويلة من الزمان ، فيكون وقع المفاجأة أعمق أثراً وأشد خطراً على المعاملات . ولا نظن أن هذه المعانى جائت بذهن المشرع عند وضع هذا النص .

ويلوح أن المسئولين قد استجابوا لوجهة نظرنا ، فقد تضمن القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ الصادر في ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ تعديل هذا النص بما يضمن حقوق الغير إذ عدلت هذه الفقرة على النحو الآتى :

« 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 تلقواها عن المذكورين بتصرفات ثابتة التاريخ قبل يوم ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ » .

وبذلك أصبحت حقوق الغير التي تلقواها عن المذكورين مكفولة بـ القانون متى كانت ثابتة تاريخ قبل ٢٣ يوليو سنة ١٩٥٢ ، سواءً كانت هذه الحقوق متضمنة نقل الملكية ذاتها ، أم تقرير حق عيني آخر كانتفاع أو رهن أو اختصاص أو امتياز . ويكتفى أن تكون التصرفات التي تقررت بمقتضاهـا هذه الحقوق ثابتة التاريخ قبل ٢٣ يوليو سنة ١٩٥٢ لتكون محفوظة الأثر ، بمعنى أنه لا يجوز لـ مكتب الشهر العقاري أن تمنع 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 .

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

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

على أن هناك مشكلة أخرى قد تثور بقصد تطبيق هذا النص ، فإذا فرضنا أن المالك قد تصرف بعد سنة ١٩٤٤ إلى زوجته أو زوجة ابنه في قدر من أطيائه الزراعية ، ثم طلقت الزوجة قبل صدور قانون الإصلاح الزراعي ، فهل يعتد 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 يعتد الاستيلاء إلى الأطبان التي آلت إليها بصفتها السابق ؟

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

وتحت مسألة أخرى عرضت لها اللجنة العليا للإصلاح الزراعي ، وهي خاصة بما إذا كان المالك قد تصرف في بعض أرضه إلى ولده تصرفًا 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 للملك أن يتصرف فيها ولده ، ومن الظلم أيضاً أن تحمل مثل هذا الملك دفع رسوم النسجيل مرتين بعد أن ثبت أن تصرفه السابق لا يزال في حدود القانون .

ويكون الحكم كذلك إذا كان الملك 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) .

١٣ - اشهاد الواقف على نفسه بتلقي العوض من المستحقين أو بشبوب حقوقهم قبله :

أصدرت اللجنة العليا للإصلاح الزراعي قراراً باللغة الأنجليزية في ١٣ يوليه سنة ١٩٥٣ قضى بأن : « يعتبر تصرفًا خاصًا حكم المادة الثالثة من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعي والقوانين المعدلة له ، إقرار الواقف بإشهاد رسمي بتلقي العوض أو بشبوب الحقوق قبله تنفيذاً للمرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بـإلغاء نظام الوقف على غير الخيرات والقوانين المعدلة له » (٣) .

(١) تفسير تشريعي تقرر بجلسة ١٨ نوفمبر سنة ١٩٥٢ بال المادة ٦ من القرار رقم ١ لسنة ١٩٥٢ .

(٢) المادة ٣ من قرار اللجنة العليا رقم ١ لسنة ١٩٥٣ نشر بالواقع المصري العدد ٢١ في ٩ مارس سنة ١٩٥٣ .

(٣) قرار اللجنة العليا رقم ٣ لسنة ١٩٥٣ نشر بالواقع المصري في ١٣ يوليه سنة ١٩٥٣ — العدد ٥٧ .

ويشير هذا القرار إلى المادة ٤ من المرسوم بقانون بإلغاء نظام الوقف التي تقرر أن ما ينتهي فيه الوقف لا تؤول ملكيته إلى الواقف متى أشهد على نفسه أن استحقاقه من سيخلفه في الاستحقاق كان بعوض مالي أو لضمان حقوق ثابتة قبل الواقف ، ففي هذه الحالة يؤول ملك الرقبة إلى من سيخلف الواقف من المستحقين كل بقدر حصته على الوجه المبين في المادة الثالثة من المرسوم بقانون سالف الذكر . ويعتبر إقرار الواقف بذلك بإشهاد رسمي حجة على كل ذوى الشأن متى صدر خلال الثلاثين يوما التالية للعمل بهذا المرسوم بقانون .

وقد جا كثير من الواقفين الأحياء إلى الاستفادة من حكم هذا النص ، وبخاصة إذا كانت الأطيان التي انتهى فيها الوقف تزيد على مائتى فدان ، أو كان من شأن إنهاء الوقف زيادة ملكيتهم على هذا القدر . وبذلك تتوزع ملكية الأعيان الموقوفة على المستحقين ، وتفلت بالتالي من سريان أحكام قانون الإصلاح الزراعي .

ومن مقتضى القرار الذي أشرنا إليه أنه إذا كان المستحقون الذين صدر لصالحهم الإشهاد المنصوص عليه في المادة الرابعة من قانون إلغاء الوقف هم فروع الواقف (أولاده وأحفاده) أو زوجه أو أزواج فروعه فإن الإشهاد الصادر إليهم لا ينبع اثره من حيث سريان أحكام قانون الإصلاح الزراعي . ومن تم تبقى الأطيان التي أنهى الوقف فيها على ملك الواقف ، وتخضع بالتالي لأحكام الاستيلاء المقررة بهذا القانون .

ونحن نشك كثيراً في مشروعية هذا القرار الذي من شأنه تعطيل حكم من أحكام القانون . وقد أصدرت اللجنة العليا هذا القرار استناداً إلى السلطة التي حولتها إليها المادة ١٢ مكرر من قانون الإصلاح الزراعي ، ولكن هذه السلطة لا تخوها إلا حق تفسير أحكام هذا القانون ، فاستعملها إليها مشروع بعدم التعارض مع أحكامه ولا مع أحكام القوانين الأخرى .

فمن المقرر أن كل تشريع لا يلغى ولا تعطل أحكامه إلا بتشريع آخر من نفس مرتبته ، فإذا شاء المشرع أن يورد استثناء من حكم المادة الرابعة من قانون إلغاء الوقف ، فإن سبيله إلى ذلك هو إصدار قانون يتضمن هذا الاستثناء الذي لا يكفي في تقريره مجرد قرار صادر من اللجنة العليا التي لا تملك أصلاً إلا سلطة تفسير ما يغمض من أحكام قانون الإصلاح الزراعي .

١٤ - (ح) تجزئة الأراضي الزراعية الممأوكة 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 ، فقضى في البند الثالث من الفقرة الثالثة من المادة الثالثة بأنه لا يعتد في تطبيق أحكام هذا القانون :

« بما قد يحدث من العمل به من تجزئة ، بسبب الميراث أو الوصية ، للأراضي الزراعية المملوكة لشخص واحد » ، ورتب على هذا الحكم نتيجته الطبيعية وهي أن : « تستولى الحكومة في هذه الحالة على ملكية ماجاوز مائة الفدان من هذه الأراضي في مواجهة الورثة والوصي لهم وذلك بعد استيفاء ضريبة التركات » .

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

على أن هذه الغرابة التي تبدو لأول وهلة تزول إذا علمنا أن الاستيلاء لا يكون بدون مقابل ، بل في مقابل تعويض محدد تدفعه الحكومة ، وبما أن

هذا التعويض سيحصل بالنسبة إلى الورثة والموصى لهم محل ملكية الأطيان التي حرموا منها بالاستيلاء ، فإن مبلغ التعويض يدخل في تقييم قيمة التركة ، ومن ثم تستوفي عنه ضريبة الترکات .

ويجوز للورثة والموصى لهم في هذه الحالة أن يؤدوا ضريبة الترکات المستحقة عليهم ، سواء عن القدر الذي احتفظوا بملكنته أو عن القدر الذي حل محله التعويض ، من السندات التي سوف تصدرها الحكومة لأداء قيمة التعويض المستحق عن الأطيان التي استولت عليها ، وذلك استعماً للرخصة التي تمنحها المادة ٦ من القانون .

١٥ - قيود التصرف الواردة بالمادة ٤ من القانون : الأصل أن للملك أن يتصرف في ملكه لم يشاء وكيفما شاء ، دون أن يرد على حرية في التصرف أي قيد كان . وقد خالف المشرع هذا الأصل بقانون الإصلاح الزراعي توخيًا لتحقيق الأغراض التي صدر من أجلها هذا القانون . فقد رأينا كيف قيد المشرع حرية الملك في التصرف بقيود الواردة في المادة الثالثة ، وجعل لهذه القيد أثراً رجعياً . وسرى الآن أن المشرع قيد حرية الملك في التصرف ابتداء من تاريخ العمل بهذا القانون ، وذلك بتقييد حرية في التصرف في القدر الزائد على مائة فدان بقيود الواردة في المادة الرابعة . وهذه القيود وإن كانت قد صيغت على أنها رخص ، إلا أنها في الواقع تنطوى على قيود حقيقة كما سنبينه فيما يلي :

١٦ - (١) التصرف إلى الأولاد : لم يشأ المشرع أن يسوى من حيث النصاب الجائز تركه للملك بين الملك ذوى الأولاد وبين أولئك الذين لا ولد لهم ، فقضى في الفقرة الأولى من المادة الرابعة بأنه يجوز للملك أن يتصرف بنقل ملكية ما لم يستول عليه من أطيانه الزراعية الزائدة على مائة فدان إلى أولاده ، ولكنه قيد هذه الرخصة بشرطين يحدان القدر الذي يجوز التصرف فيه ، وهذان الشرطان هما :

(أولاً) ألا يزيد القدر المتصرف فيه إلى الولد الواحد على خمسين فداناً ؟

(ثانياً) ألا يزيد القدر المتصرف فيه إلى الأولاد جميعاً بالغاً مابلغ عددهم على مائة فدان (١) .

إذا قرينا 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 ثلاثة مائة فدان له ولأسرته . فكان الأوفق – في تقديرنا – أن ينص على ذلك في المادة الأولى من القانون مادام هذا هو قصد المشرع ، وبذلك يوفر على المالك مشقة تحرير عقود جديدة بالتصريف في القدر الجائز التصرف فيه للأولاد ، كما يوفر عليهم مصاريف تسجيل هذه العقود دون مناسبة يقتضيها المقام ، ويجنبهم مغبة الاصطدام بالقانون في كثير من الحالات .

ولعل هذه الاعتبارات هي التي حدت باللجنة العليا إلى إصدار التفسير التشريعي الذي سبقت 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 الحال ونصرفاته السابقة لغاية ١ يناير سنة ١٩٤٤ الصادرة لأولاده لا تزيد عن الحد المذكور . وإقرار من المتصرف إليه بأن ماتلقاه من المتصرف سواء بالصرف الحال أو التصرفات السابقة لغاية التاريخ المذكور لا يزيد على الخمسين فданاً ، ويشار إلى هذين الإقرارين في صلب المحرر المطلوب شهره ويرفقان معاً عند شهره (يراجع منشور وزارة العدل رقم ١١ في بتاريخ ١٤ سبتمبر سنة ١٩٥٢ إلى مكاتب الشهر وأمامورياتها ومكاتب التوثيق وفروعها والمكاتب الهندسية) .

(٢) راجع ما تقدم بند ١٢ ص ٢١ .

النص بما يخالف القانون، فقررت بجلسة ١٨/١١/١٩٥٢ أنه «يجوز للملك أن يتصرف في أرضه إلى أولاده وفقاً لحكم المادة الرابعة بند (١) من القانون، ولو كان هؤلاء الأولاد أجانب أو كان الملك قاصراً»^(١). وظاهر أن

التصرف للأولاد الأجانب مخالف للتشريع الصادر بمنع الأجانب من تملك الأطيان الزراعية يتصرف ناصل للملكية ما بين الأحياء^(٢)، كما أن التصرف الصادر من الملك القاصر يخالف الأصل المقرر في القانون من بطidan تصرفات القاصر بطلاً نسبياً. وما نظن أن سلطان اللجنة يتسع لمثل هذه المخالفات، إذ أن سلطة هذه اللجنة في التفسير التشريعي تقف عند حد توضيح أحكام القانون، ولا تتعدى ذلك إلى حد مخالفة القواعد المقررة بقوانين نافذة المفعول قبل العمل بهذا القانون، وهو ما سبق أن أوضحناه في مناسبة أخرى^(٣).

وبالعكس يدخل في سلطة اللجنة العليا ما قررته بنفس القرار السابق من أنه: «يجوز للملك الذي مات بعض أولاده وبقي بعض أن يتصرف إلى أحفاده من ولد متوفى بالقدر الذي كان يمكن التصرف فيه للولد لو كان حياً»^(٤). ففشل 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 الثالث. على أنه يلاحظ أن التصرف للأحفاد غير مقيد هنا بحدود الثالث، كما في الوصية الواجبة، بل يجوز أن يتصرف الملك إلى أحد أحفاده في خمسين فدانا ولو جاوز هذا القدر نصيب والدهم في التركة أو زاد على ثلث التركة.

(١) المادة ٥ من قرار اللجنة العليا رقم ١ لسنة ١٩٥٢. نشر بالواقع المصرية في ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٢.

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

(٣) ما تقدم بذلة ١٣.

(٤) انظر هامش (١).

وقد أثار تطبيق هذا النص إشكالاً آخر اضطر معه المشرع إلى التدخل
لحله تحقيقاً للمساواة بين المالك . فقد يحدث – وهو ما حدث فعلاً – أن
يتوفي المالك قبل الاستيلاء على أرضه وقبل أن يتصرف إلى أولاده في القدر
الجائز 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 الحضنة . وهذا ظلم بين لم يرتضيه المشرع ، فقرر ضمن التعديلات
التي تضمنها القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٢ 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
المواريث » .

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 صرخ له القانون بالتصرف فيه ، فلا يلزم تنقلي
ملكيته إلى أولاده أثناء حياته ، ولاحتاج بذلك إلى سائر الجهود التشريعية
التي بذلت كيما 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 تركة
يخضع لأحكام الميراث العامة ، بل إن هذا القدر يخضع لحكم خاص في توريثه ،
إذ لا يرثه إلا الأولاد للذكرين 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 «الملك» الوارد بالمادة الرابعة ينصرف إلى الوالد والوالدة على حد سواء ، كما أن التعبير «بالأولاد» في البند (١) من هذه المادة يشمل الذكور منهم والإثاث ، أي البنين والبنات دون تفرقة بينهم^(١) .

١٧ - (ب) التصرف إلى صغار الزراع : بما أن الغاية الأساسية من هذا القانون هي توزيع الأراضي الزائدة على النصاب على صغار الزراع ، فلم ير المشرع بأساساً من أن يصرح للملك بإجراء التصرفات التي تتحقق غرضه ، لذلك قررت المادة ٤ بند (ب) جواز التصرف في الأطيان الزائدة على مائة فدان على الوجه الآتي :

«إلى صغار الزراع الذين يملكون عشرة أفدنة فأقل من غير اقاربه لغاية الدرجة الرابعة على الا تزيد الأطيان المتصرف فيها ل بكل منهم على خمسة أفدنة » .

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

(أولاً) أنه لم يشترط أن يكون التصرف لنفس الأشخاص الذين يستحقون في التوزيع ، وهم من يملكون أقل من خمسة أفدنة ، بل أباح التصرف لمن يملك عشرة أفدنة فأقل .

(ثانياً) أنه لم يضع حدأً 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 الا 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

(١) وهذا ما قررته المجلة العليا بinterpretation عادي أصدرته بجلسة ١٨ - ١١ - ١٩٥٢

النص على ألا تقل الأرض المتصرف فيها عن فدانين ، مالم يتحقق أحد الفرضين الآتيين :

الفرض الأول : أن تكون جملة القطعة المتصرف فيها تقل عن فدانين .

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

ويلاحظ على هذا الفرض أن المشرع لم يضع جزاء خاصاً لإخلال المتصرف إليه بتعهده بالبناء خلال سنة من التصرف ، ومن ثم ينحصر الجزاء - في اعتقادنا - في حق المتصرف في طلب الفسخ لإخلال المتصرف إليه بالتزام من التزامات العقد . وما نظن هذا جزاء عملياً ، إذ مامصلحة المالك في طلب الفسخ وما جدوه بالسبة 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 .

وتنحصر الشروط التي قيد بها المشرع حق المالك في التصرف إلى صغار الزراع فيما يأتي :

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

٢ - ألا يزيد مائة كم المتصرف إليه على عشرة أفدنة وقت التصرف ، لكن يجوز أن يكون معدماً ويصبح التصرف إليه مادامت حرفة الزراعة ، كان يكون من المزارعين الذين يزرعون الأرض بطريق الإيجار .

٣ - ألا تزيد الأرض المتصرف فيها - كل شخص على حدة على خمسة

(١) انظر المادة الثالثة من القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ الصادر في ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ الذي أضاف فقرة (٤) إلى المادة ٤ من قانون الإصلاح الزراعي .

أو دنة ، إنما يحظر أن تتعدد التصرفات لأفراد الأسرة الواحدة في حدود خمسة
أوفنونة لـ كل منهم . ولا يجوز قانوناً أن يشتري الوالد هذا القدر بإسم
ولده القاصر إذا كان الولد يحترف الزراعة فعلاً ، إذ يتشرط أن يكون
المتصرف إليه بالغاً سن الرشد^(١)

٤ - لا تقل الأرض المتصرف فيها عن فدانين إلا إذا تحقق أحد
الفرضين السابقين وهم : أن تكون جملة القطعة أقل من فدانين ، أو أن
تشتري بقصد البناء فيها .

٥ - لا يكون المتصرف إليه من أقارب المالك إلى الدرجة الرابعة ،
فلا يجوز التصرف إلى الأصول أو الفروع أو الأخوة 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 » .

٦ - وهذا القيد مستحدث إذ أضيف بالقانون رقم ٣٠٠ لسنة ١٩٥٣
ال الصادر في ١٨ يونيو سنة ١٩٥٣ الذي اشترط المشرع فيه علاوة على القيود
السابقة أن يكون المتصرف إليه مستأجراً أو مزارعاً في الأرض المتصرف
فيها أو من أهل القرية الواقع في دائرة العقار وسوف نعرض لشرح هذا
القانون الجديد بالتفصيل بعد قليل .

على أن هذه القيود السالفة هي فقط التي يتقييد بها المالك في تصرفه ،
فنحن لأنفسنا ما يراه البعض من وجوب أن يتقييد المالك أيضاً بالبيع بنفس
القيمة التي حددها المشرع في المادة الخامسة كتعويض عن الاستيلاء . أي
ألا يزيد الثمن على عشرة أمثال القيمة الإيجارية للأرض المبيعة . لأنني

(١) انظر الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة بعد تعديليها بالمرسوم بقانون رقم ٣١١
سنة ١٩٥٢ .

هذا الرأى لأن من مقتضاه إضافة قيد جديد على حرية المالك في التصرف لم يصرح به المشرع ، ولم يرد ضمن القيود التي اوردها في البند (ب) من المادة الرابعة . وبما أن هذه القيود كلها استثنائية فيجب الوقوف عيدها ، ولا يجوز التوسع فيها . وما يؤيد هذا النظر أن المشرع لو أراد فعلاً إيراد هذا القيد على الثمن لما أبجعه أن يضيفه في أحد القوانين التي أصدرها لتعديل هذا النص ، وتضمن كل منها 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 المتعاقددين في هذا الشأن .

١٨ - الضمانات التي وضعتها المشرع للتأكد من جدية التصرف ومطابقته لشروط 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 لشروط من جهة أخرى . وهذه الضمانات هي :

(أولاً) لا يجوز المالك أن يطعن في التصرف الصادر منه بالصورية ولو بطريق ورقة الصد ، وذلك حتى يقطع على المالك خط الرجعة ، ويحول 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 بـ، ج من المادة المذكورة إلى المالك الأصلي أو أحد أقاربه لغاية الدرجة الرابعة » (١) . وذلك تحقيقاً لنفس الغرض السابق .

(١) أضيف بالمرسوم بقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ .

(ثالثاً) إذا قضت الظروف على المتصرف 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 (١) ، وذلك لاتفاقه . 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 دائرة العقار .

و ظاهر أن القاضي يباشر التصديق على التصرف بما له من سلطة ولائحة ، أي 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 وتعقيده في إجراءات دون مبرر ، فقد أصدرت اللجنة العليا تفسيراً تشريعياً وضحت فيه إجراءات التصديق بالتفصيل (٢) وهي :

(١) يقدم طلب التصديق مرفقا به العقد إلى القاضي الجزئي المختص ، وهو قاضي المحكمة الواقع في دائرة العقار ، باعتباره قاضياً للأمور الوقتية ، بالطريقة المبينة في المادة ٣٦٩ وما بعدها من قانون المرافعات . وبمقتضى هذه المواد يقدم أحد ذوى الشأن – أي المتصرف أو المتصرف إليه – عريضة بطلب التصديق على التصرف إلى القاضي من نسختين متطابقتين يبين فيها اسم كل من البائع والمشترى وموطنهماختار في البلدة التي بها مقر

(١) أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ .

(٢) راجع المواد ٧ – ١١ من قرار اللجنة العليا رقم ١ لسنة ١٩٥٢ نشر بالواقع في ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٣ .

المحكمة ، وحدود العقار موضوع التصرف مع بيان أن سند التصرف هو البند (ب) من المادة الرابعة من قانون الإصلاح الزراعي .

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

(٣) يحرر القاضى فى ذيل العريضة محضرأً 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 نسختى العريضة فى اليوم التالى لتقديمها على الأكثـر .

(٤) تتبع فيما يتعلق بالتصديق واستخراج الصور منه واستحقاق الرسوم عنه والظلم من رفض التصديق الأحكام الخاصة بالأوامر التي تصدر على عرائض . وخلاصة هذه الأحكام أنه يجب على قلم الكتاب تسليم الطالب النسخة الثانية من عريضته مكتوبًا عليها صورة الأمر بالتصديق وذلك في اليوم التالي لصدوره على الأكثـر (م ٣٧٢ مرا فعات) وإذا صدر الأمر برفض التصديق كان لصاحب المصلحة في التصديق أن يتظلم منه إلى المحكمة المختصة (م ٣٧٣ مرا فعات) ، أو لنفس القاضي الأمر (م ٣٧٥ مرا فعات) ، مع تكليف الطرف الثاني بالحضور أمام أيهما ، ويقضى القانون بأن يحكم في التظلم بتايد الأمر أو بإلغائه على وجه السرعة ، ويكون الحكم قابلا للطعن بالطرق المقررة للأحكام التي تصدر على وجه السرعة .

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

شهره ، وتحصل عن هذه التصرفات رسوم الشهر أسوة بالمحرات

(العادية ١)

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

ففي أي فترة يطلب التصديق ، هل يسبق التصديق مرحلة الشهر ، أم يقع بعدهما ، أم بعدهما ؟

الأرجح عندنا أن يقع التصديق بين مراحل شهر ، فيبدأ أولاً بتقديم طلب الشهر إلى المأمورية المختصة ، فإذا أشرت عليه بقبوله للشهر فيحرر العقد على الورق الأزرق المعد لذلك ، ثم يقدم طلب التصديق مرفقاً به العقد إلى القاضى الجزائى المختص ، فإذا أصدر أمره بالتصديق ، أرفقت العريضة المذيلة بهذا الأمر بالعقد ، وقدمًا معاً للمأمورية المختصة التى تشير لهذا التصديق في صلب المحرر ويرفق به عند شهره .

و Gund هذا الرأى مستمد من عبارات التفسير التشريعى ومشور

(١) منشور وزارة العدل ، السابق .

وزارة العدل السابقة الإشارة إليها . فقد وردت في التفسير التشعيعي
العبارة الآتية :

« يقدم طلب التصديق مرفقا به العقد إلى القاضي الجزئي الخنس »
فيفهم من عبارة « مرفقا به العقد » أن ما يرافق 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 سيجري شهره
بالذات ، لا بطلب الشهر .

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

١٩ — القانون رقم ٣٠٠ لسنة ١٩٥٣ :

تضمن القانون المذكور تعديل البند (ب) من المادة الرابعة من المرسوم
بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالإصلاح الزراعي . وكان هذا التعديل
مقصوراً على أمرين هما :

(أولاً) إضافة قيد جديد على حرية المالك في التصرف في أطيانه
الزائدة على النصاب القانوني ، وقد صاغ المشرع هذا القيد في العبارة الآتية :
« أن يكونوا (أى المتصرف إلية) مستأجرين أو مزارعين في الأرض
المتصرف فيها أو من أهل القرية الواقع في دائرة العقار » .

(ثانياً) حظر التصرف نهائياً بعد آخر ١٠ كتوبر سنة ١٩٥٣ ، وقد صاغ
المشرع هذا الحظر في العبارة الآتية :

« ولا يعمل بهذا البند إلا لغاية أكتوبر سنة ١٩٥٣ ولا يعتد بالتصروفات
التي تحصل بالتطبيق له إلا إذا تم التصديق عليها من المحكمة الجزئية الواقع
في دائرة العقار قبل أول نوفمبر سنة ١٩٥٣ . ويستثنى من هذا الحظر
الجمعيات الخيرية المنصوص عليها في المادة الثانية من المرسوم بقانون

رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ .

ومن هذا يتبين أن التعديل الجديد للبند (ب) من المادة الرابعة تضمن
قيداً جديداً ملحوظاً أنهائياً . ومن أصول الفقه المعروفة والمعتمدة عند تفسير
النصوص أن « المطلق يحرى على إطلاقه ما لم يقيد أو يخص بنص صريح
في القانون » .

ومفهوم ذلك أن التقيد أو التخصيص استثناء لا يجوز التوسيع في
تفسيره ، بل يجب التقيد في تطبيقه بحرفية النص ويكتفى الاجتهاد في تفسيره
اعتماداً على أي طريقة من طرق الاستنتاج .

وظاهر من عبارة النص الذي تضمن هذا القيد الجديد أن المشرع لم
يقيد حرية المالك في التصرف إلا بتحديد الأشخاص الذين يجوز له التصرف
إليهم ، فذكر أنهم المستأجرون والمزارعون في الأرض المتصرف فيها
وأهل القرية الواقع في دائرة العقار (١) . ومع ثم يقع التصرف صحيا
لا غبار عليه قانوناً إذا كان المتصرف إليه مستأجراً للأرض أو زارعاً لها
أو من سكان القرية التي تقع في دائرة العقار ، والمتصرف حرية الاختيار إذا
تزاحم هؤلاء في الطلب ، فهو حر في أن يؤثر منهم بالصفقة من يائس فيه
القدرة على السداد وعدم المهاطلة في الدفع .

(١) ويعتبر من أهل القرية الواقع في دائرة العقار أهالي القرى المتاخمة بذاتها
أو بزماتها للقرية الواقع بها العقار أو بزماتها (راجع المادة ٤ من قرار اللجنة العليا
رقم ٤ لسنة ١٩٥٣) .

ولا يسوغ القول بأن المشرع قد انصرفت نيته إلى تقييد حرية المالك في الاختيار بالترتيب الوارد في النص ، إذ أن هذا يكون من قبيل الاستنتاج الممنوع ونحن بقصد تفسير قيد وارد على حرية المالك في التصرف . إذ الواجب - كما مر من القول - أن تقتيد في هذا المجال بحرافية النص وعبارته .
وظاهر من عبارة النص أن المشرع لم يرد أن يذهب في التقييد إلى حد إلزام المالك بترتيب معين ، وليس أدل على ذلك من أنه استعمل كلاه (أو) فقال المستأجرين أو المزارعين أو أهل القرية ، والعطف بهذه الكلمة يفيد لغويا التخيير لا التقييد . ولو أن المشرع أراد التقييد لعطف بلفظ (ثم) ، أو لأورد كل طائفة من هؤلاء على حدة بأن قال (ا) المستأجرين ، (ب) المزارعين ، (ج) أهل القرية . أما والمشرع لم يلتجأ إلى التقييد بهذه الطريقة ولا بذلك ، بل عبر بلفظ (أو) الذي يفيد التخيير ، فلا يكون ثمة مجال للاجتهاد مع النص ، وإيراد قيد على حرية المالك في التصرف دون سند من القانون .

وليس أدل على صحة ما نقول به من أن معانى الألفاظ المتقدمة لم تغب عن المشرع وقت وضع قانون الإصلاح الزراعي ، وأية ذاك ما جاء بالفقرة الأخيرة من المادة التاسعة من هذا القانون التي تضمنت النص على كيفية توزيع الأراضي المستولى عليها ، فقد حدد المشرع طريقة التوزيع تحديداً مناطه التقيد بأولوية معينة ، إذ جاء بهذه الفقرة ما يلى :

« وتكون الأولوية لمن كان يزرع الأرض فعلاً مستأجرًا أو مزارعاً (ثم) لمن هو أكثر عائلة من أهل القرية (ثم) لمن هو أقل مالاً منهم (ثم) لغير أهل القرية » .

وهكذا عطف المشرع بلفظ (ثم) الذي يفيض الترتيب في الأولوية عند التزاحم بين المستحقين ، ولو أنه قال توزيع الأرض على من يزرعها أو من هو أكثر عائلة ... الخ لتغيير الوضع واختلف التفسير .

ولذلك قلنا ونحن بصدق شرح هذا النص ما يلى : « وهذا الترتيب إلزامي ،
أى يجب على لجان التوزيع مراعاته بدقة ، فلا تنتقل في التوزيع من طبقة
إلى التي تليها إلا إذا لم يوجد مستحق من الطبقة الأولى ... الخ » (١) ،
بينما قلنا غير ذلك عند تفسيرنا للبندين (ب) من المادة الرابعة (٢) .

وهذا ما يجب أن يقال أيضاً بشأن القيد الجديد ، فلا تقييد لحرية المالك
في التصرف بترتيب معين ، بل هو مخير في التصرف إلى أى فرد يدخل في
زمرة الأشخاص الذين ورد ذكرهم في القانون . فإن هو تصرف إلى أحد
أهل القرية فلا مطعن على تصرفه هذا إطلاقاً ، ولا يقبل هذا الطعن من
مستأجر الأرض أو من زارعها فعلاً ، إذ أن التصرف قد صدر في حدود
القانون .

ويلاحظ أن هذا القيد الجديد لا يسرى على التصرفات السابقة على
٢٨ يونيو سنة ١٩٥٣ (٣) . كأن حظر التصرف إلى صغار الزراعة نهائياً بعد
آخر أكتوبر سنة ١٩٥٣ لا يسرى على الجمعيات الخيرية التي يحوز لها
التصرف في أملاكها حتى تنتهي مدة السنوات العشر المحددة للاستيلاء على
القدر الزائد منها ، مع التقييد بأحكام المادة الرابعة ومنها هذا القيد الجديد .

٢٠ - (ح) التصرف إلى خريجي المعاهد الزراعية : أباح المشرع
أخيراً المالك أن يتصرف بنقل ملكية مالم يستول عليه من أطيانه الزائدة
على مائة فدان إلى خريجي المعاهد الزراعية بالشروط الآتية :

١ - أن تكون الأرض مغروسة حدائق .

٢ - لا يزيد مaimلكه المتصرف إله على عشرين فداناً .

(١) انظر ما سيللي بند ٤٥ .

(٢) ما تقدم بند ١٥ الفقرة الأخيرة .

(٣) انظر القانون رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٥٣ .

٣ - ألا تزيد الأرض المتصرف فيها لـ كل مـ هـ مـ على عـ شـ رـ يـ فـ دـ اـ نـاـ ولا تقل عن عـ شـ رـ ةـ أـ فـ دـ نـ ةـ ، إـ لـاـ إـ ذـاـ كـ اـ نـتـ جـ مـ لـةـ الـ قـ طـ عـةـ الـ متـ صـ رـ فـ فيـ هـاـ تـ قـ لـ عنـ ذـ لـ كـ .

ولم ترد هذه الفقرة بقانون الإصلاح الزراعي، ولكنها أضيفت إليه بالقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢. وعلة هذه الإضافة ظاهرة، وهي أن المشرع آثر خريجي المعاهد الزراعية بتوزيع ما يستولى عليه من الأراضي المخصصة للحدائق، فلا محل إذن لحرمانهم من الشراء مباشرة من المالك إذا فضلاً تنمية ثروتهم بهذه الطريقة التي تؤدي إلى حرمانهم من الاشتراك في التوزيع، إذ أن شرط استحقاقهم في التوزيع هو ألا يزيد مـ اـ يـ مـ لـ كـ كلـ مـ هـ مـ علىـ عـ شـ رـ ةـ أـ فـ دـ نـ ةـ . وبما أن أحد القيود التي وضعها المشرع لصحة التصرف ألا تقل الأرض المتصرف فيها عن عـ شـ رـ ةـ أـ فـ دـ نـ ةـ ، فإن مقتضى الاستفادة من هذا النص حرمانهم من حقهم في التوزيع .

وتسرى على هذا التصرف، فيما عدا الشروط الخاصة به، جميع القواعد التي سبق لنا بيانها بالنسبة إلى التصرفات الصادرة لصغار الزراع، سواء من حيث الشروط العامة التي تقضى أن يكون المتصرف إليه مصريا بالغ السن الرشد لم تصدر ضده أحكام في 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 مستندًا إلى ورقة الضد، أو من حيث تقييد حرية المتصرف إليه في التصرف فيما اشترأه بالقيود الواردة في الفقرتين الثانية والثالثة من المادة ٤ مكررة التي أضيفت بالقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢. فنكتفي بالإحالـةـ في تفصـيلـ ذلكـ كـهـ إـلـىـ مـاـ قـدـمـناـ فـيـ الـبـنـدـيـنـ السـابـقـيـنـ .

ويلاحظ أن بـابـ التـصـرـفـ إـلـىـ خـرـيجـيـ الـمعـاهـدـ الـزـرـاعـيـةـ لاـ يـزالـ مـفـتوـحـاـ حـتـىـ تـمـ الـاسـتـيلـاءـ ، إـذـاـ الـقـانـونـ رـقـمـ ٣٠٠ـ لـسـنـةـ ١٩٥٣ـ مـنـعـ

فقط التصرف إلى صغار الزراع بعد نهاية أكتوبر سنة ١٩٥٣.

٢١ — منع الأخذ بالشفعه : أضاف المشرع مانعاً جديداً من الأخذ بالشفعه يضاف إلى قائمه موائع الشفعه التي ذكرتها المادة ٩٣٩ من القانون المدني . فقضى في المادة ٤ مكررة بأنه لا يجوز أخذ الأطيان المتصرف فيها بحكم المادة الرابعة بالشفعه . ويسرى هذا المعنى على التصرفات الصادرة إلى الأولاد وصغار الزراع وخربيجي المعاهد الزراعية ، في الحدود التي رسمتها المادة الرابعة .

وظاهر أن منع الشفعه بالنسبة إلى تصرف المالك إلى أولاده مكفول بنص الفقرة الثانية من المادة ٩٣٩ من القانون المدني التي تمنع الشفعه إذا وقع البيع بين الأصول والفروع . ومن ثم تقتصر فائدة المنع الذي استحدثته المادة الرابعة مكررة على التصرفات الصادرة إلى صغار الزراع وخربيجي 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 أبحنا تجريد المنصرف إليه مما اشتراه عن طريق الأخذ بالشفعه ، وخاصة إذا لاحظنا أن طالب الشفعه قد لا يكون من بين الأشخاص الذين توخي المشرع تدعيم مركزهم الزراعي .

٢٢ — رقابة مصلحة الشهر العقاري على التصرفات التي يترب عليها زيادة ملكية الشخص على مائتى فدان :

عرفنا أن المادة الأولى من قانون الإصلاح الزراعي تقضى بعدم جواز تملك أي شخص لأكثر من مائتى فدان ، وأن كل عقد يترب عليه مخالفة هذا الحكم يعتبر باطلًا ولا يجوز تسجيله .

وعلى ذلك يجب على مكاتب الشهر ومأمورياتها الامتناع عن اتخاذ أي إجراء بشأن التصرفات التي يترب عليها زيادة ملكية أي شخص طبيعى

أو معنوي على مائتى فدان . يستوى في ذلك أن يكون المحرر المراد شهره متشيئاً للملكية كالبيع والهبة ، أو مقرراً لها كالقسمة ، أو كاشفاً عنها ك الحكم . وللتتحقق من ذلك يجب على المتصرف إليه أن يرفق بطلب الشهر إقراراً يتضمن مقدار الأطيان التي يملكتها أو يكون له نصيب في منفعتها في أنحاء القطر المصري سواء باسمه خاصة أو بالاشتراك مع العير أو بأسماء أخرى . فإذا تبين أن الأطيان الواردة بالإقرار مضافاً إليها التصرف الجديد تزيد على المائتى فدان ، وجب الامتناع عن اتخاذ أي إجراء بشأن التصرف الجديد المراد إبرامه ، والنأشير على الطلب الخاص به بأنه غير قابل لشهر . أما إذا تبين العكس ، فتتم الإجراءات بالطرق المعتادة ، على أن ينص في صلب المحرر على أن شهر هذا التصرف لا يترتب عليه إبلاغ ملكية الصادر لصالحه لأكثر من مائتى فدان ، وأن يرفق بالإقرار المقدم منه بالمحرر عند شهره ويحفظ معه كمسند متمم له (١) .

٢٣ — سند المستولى لديه عقد بيع ثابت التاريـخ قبل ٢٣

يوليه ١٩٥٢ :

من المسائل التي عرضت في العمل وطلب إلينا الرأى فيها ما يأتى : شخص يملك أكثر من مائتى فدان اشتري من إحدى الشركات التي تقوم باستصلاح الأراضي الزراعية لبيعها مقداراً من الأطيان بعد عقد عرف ثابت التاريـخ قبل ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ ، وذلك بتقديم العقد إلى المكتب الهندسى لمراجعته قبل هذا التاريـخ ، ثم صدر قانون الإصلاح الزراعى ولما تتخذ الإجراءات الالازمة لتسجيل هذا العقد بعد . فأصبح من مصلحة المشتري أن يتخلص من الصفة لأنه اشتري بشمن يجاوز بكثير مقدار التعويض المقرر للاستيلاء ، بينما تقضى مصلحة الشركة البائع بإبرام الصفة للحصول على هذا الثمن المرتفع الذى لن تتهما لها فرصة البيع بمثله مستقبلاً . وهل يكون الحكم لمصلحة المشتري أم لمصلحة البائع ؟

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

وقد أدلينا في الطبعة الأولى لهذا الكتاب برأينا في هذا الصدد ، فقلنا
إنه : لاشك أن الحكم هنا مصلحة المشتري ، ففشل هذا العقد يعتبر باطلا ،
فيتعين على الشركة أن ترد إلى المشتري ، ماعسها أن تكون قد قبضته من
الثمن . وبالطلاق هنا مطلق لتعلقه بالنظام العام ، فيعتبر العقد كأن لم يكن
كما يتعين على مصلحة الشهر أن تمتّع عن المضى في إجراءات تسجيل هذا
العقد إن كانت قد قبلته للشهر فعلا ، أو تمتّع عن قبوله عند تقديم طلب
بشهره . ونص القانون واضح في وجوب هذا الحكم إذ أنه يقرر أن مثل
هذا العقد يعتبر باطلا ولا يجوز تسجيله ، كما أن منشور وزارة العدل الذي
سبق لنا بيان ما تضمنه من تعليمات واضح في وجوب الامتناع عن اتخاذ أي
إجراء بشان مثل هذا التصرف .

ولاحظ للاعتراض بأن ما نقول له يؤدى إلى إعمال القانون باثر رجعي ،
ويخالف القاعدة المقررة التي تقضى بأن العقود تخضع من حيث شروط
انعقادها وترتيب آثارها وأسباب انقضائها للقانون الذي نشأت في ظله ،
 وأن مثل هذا العقد نشأ في ظل قانون يحizه فيجب أن تترتب آثاره وفقا
لأحكام هذا القانون ، ومن ثم ينبغي تسجيله متى كان ثابت التاريخ قبل
صدور قانون الإصلاح الزراعي ، وبذلك يدخل القدر المبيع في ملكية
المشتري ويخلص حكم الاستيلاء .

مثل هذا الاعتراض ظاهر الوجه ، ولكنه منهار الأساس لأن القاعدة
التي يحتاجون بها مقيدة باستثناء القواعد المتعلقة بالنظام العام من نطاقها ،
ولا شبهة في أن قانون الإصلاح الزراعي 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 يعود من قبيل الأثر الرجعي ، بل إنه
الأثر المباشر للقانون الذي يقتضى إعماله من تاريخ نفاذة . فلا يتاتى بعد

هذا التاريخ أن تسجل مكاتب الشهر عقداً يمنعها القانون صراحةً من تسجيله. ونضيف إلى هذه الحجج القانونية حجة تعدد من أدبيات الموضوع لا من مقوماته القانونية، وهي أن العدالة تأتي في مثل هذا الفرض أن يستفيد البائع على حساب المشتري فيقتضيه فوراً إلينا عالياً عن أطيان زراعية مصيرها الحتمي هو حرمان المشتري من ملكيتها بالاستيلاء عليها في مقابل تعويض لا يكاد يبلغ نصف الثمن، فضلاً عن كونه مقصطاً على ثلاثين سنة.

هذا ما قلناه في طبعتنا السابقة. لكن حدث أخيراً ان صدر في ١٧ سبتمبر سنة ١٩٥٣ القانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٣ الذي قرر في مادته الوحيدة ما يأتي :

«إذا كان سند المستولى لديه عقد بيع ثابت التاريخ قبل يوليه سنة ١٩٥٢ وكان الأجل المعين للوفاء بالثمن كله أو بعنه يحل أصلاً بعد هذا التاريخ تحمل كل من البائع والمشتري نصف الفرق بين ثمن المستولى عليه من الأرض المبيعة والتعويض المستحق له على ألا يجاوز ما يتحمله البائع الباقى من الثمن كله دون إخلال بحقوق الطرفين ظبقاً لأحكام القانون المدنى بالنسبة إلى باقى الصفقة».

وظاهر أن الحكم الذى تضمنه هذا القانون مخالف للرأى الذى أبدىناه وفقاً للقواعد العامة، إذ أن المشرع افترض صحة عقود البيع الثابتة التاريخ قبل ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ حتى لو كان المشتري يملك أزيد من مائتى فدان، وإلا لما أمكن اعتبار هذا المشتري ملزماً بدفع الثمن المتفق عليه فى العقد، وهذا هو الفرض الذى تدخل المشرع على أساسه لتحديد موقف كل من البائع والمشتري.

وهذا الاتجاه هو الذى أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية لهذا القانون فى عبارة صريحة، إذ جاء فيها ما يلى :

« ولما كان بعض الملوك الذين ينطبق عليهم قانون الإصلاح الزراعي من حيث تحديد الملكية في حيازتهم أراضي قاموا بشرائها قبل إصدار القانون، ولم يسددو أمانها كاملة بعد، مما دعا المالك (المشتري) أن يقوم بسداد ثمن الأرض على أساس عقد الشراء الواجب احترامه، وفي نفس الوقت ستقوم الحكومة بالاستيلاء على بعض هذه الأراضي التي لم يسددها بالكامل بعد بأسعارها الحقيقة، فكان لزاماً أن يحدد موقف كل من البائع والمشتري كل من الآخر، وذلك بتقسيم الفرق بين السعر المتفق عليه حسب عقد الشراء الواجب احترامه والتعويض الذي يمثل السعر الحقيقي للأرض».

ومن هذه الفقرة يرى أن نية المشرع انجذبت إلى أن عقد الشراء واجب احترامه، أي أنه عقد صحيح ملزم لطرفيه.

على أن المشرع قد هدف بهذا القانون إلى إعمال حكم الظروف الطارئة المنصوص عليه بالمادة ١٤٧ من القانون المدني في الحالة التي عالجها القانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٣ بالذات، وهي حالة الشخص الذي ستستولى الحكومة على القدر الزائد من أطيائه في مقابل تعويض لا يناسب مع الثمن الذي اشتري به.

ولما كان هذا التشريع هو من قوانين الضرورة التي أملتها ظروف خاصة فلا يجوز إعمال حكمه في غير الحالة التي صدر لمعالجتها. ومن ثم فلا يسرى حكمه إلا عند توافر الشروط الآتية:

(أولاً) أن يكون المشتري مالكاً لما يزيد على مائة فدان بما في ذلك القدر الذي اشتراه، فلا يستفيد من حكم هذا القانون المشتري الذي يملك أقل من مائة فدان.

(ثانياً) أن يكون عقد الشراء ثابتاً التاريخ قبل ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢،

فلا يستفيد من حكم هذا القانون المشترى بسند غير ثابت التاريخ ، ولو كان التاريخ العرفى لعقده سابقاً على ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ .

(ثالثاً) أن يكون الأجل المعين للوفاة بالمن كان أو بعضه يحل أصلاً بعد ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ . فإذا كان المثلث مستحق الوفاء فوراً قبل هذا التاريخ ، فلا يستفيد المشترى من حكم هذا القانون حتى إذا لم يكن قد قام بوفاة المثلث المستحق عليه استحقاقاً عادياً قبل ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ .

على أنه إذا اشترط في العقد الثابت التاريخ قبل ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ أن المثلث يدفع على أقساط يستحق بعضها بعد هذا التاريخ ، واشترط أن تخلف المشترى عن أداء أحد الأقساط أو جزء منها يتربى عليه حلول باقى المثلث ، فإن هذا الشرط لا يخرج هذا العقد عن حكم القانون الحالى في حالة التأخير في سداد قسط من الأقساط قبل ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ إذا كان الاستحقاق العادى لأحد الأقساط الباقي على الأقل تالياً لهذا التاريخ^(١) .

إذا توافرت الشروط الثلاثة المتقدمة فإن الفرق بين المثلث المتفق عليه والتعويض المقرر للاستبدال يقسم مناصفة بين البائع والمشترى في الأرض المستولى عليها ، على ألا يزيد ما يتحمله البائع عن الباقي من المثلث في ذمة المشترى وقت صدور هذا القانون ، بصرف النظر عن كون هذا الباقي لا يوازي نصف الفرق المذكور ، إذ أن الغاية من هذا القانون هي إقالة المشترى من الوفاء بالجزء الذى عجز عن الوفاء به فعلاً وليس تمكينه من استرداد جزء مما دفعه .

٢٣ مكرر - بقى الفرض العكسي ، 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 نلمسه في البند (أ) من

(١) راجع المذكورة الإيضاحية بمجلة المحاماة ٣٤ ص ٦٥ .

الفقرة الثالثة من المادة الثالثة من قانون الإصلاح الزراعي التي تقرر انه لا يعنى بتصرفات المالك ولا بالرهون التي لم يثبت تاريخها قبل ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ . فإذا كان هذا التصرف ثابت التاريخ قبل ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ ويكون تاريخ التصرف ثابتاً بإحدى الطرق المذكورة على سبيل المثال بالمادة ٣٩٥ من القانون المدني ، ووجه عام من وقت وقوع أي حادث آخر يكون قاطعاً في أن الورقة قد صدرت قبل وقوعه ، كما إذا أقر المشتري في استئمار حيازة القمح بأنه اشتري الأرض التي يضع يده عليها من فلان بعد قد عرف تاريخه كذا ، فإذا كان تاريخ قيد الاستئمار سابقاً على ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ صح التصرف ونفذ ، ولا يكون لكاتب الشهر الامتناع عن تسجيله . أما إذا ثبت العكس وجوب الامتناع عن التسجيل لأن نقل الملكية في مثل هذه الحالة يقع مخالفًا للقانون . ولذلك يجب أن يرافق بكل محرر يرداد شهره إقرار بأن المتصرف لا يملك أكثر من مائتي فدان ، ويتضمن بياناً بالأطيان التي يملكتها أو يكون لها 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) .

٢٤ — نظرية الظروف الطارئة وقانون الإصلاح الزراعي :

من المسائل التي أثارها تطبيق قانون الإصلاح الزراعي وطلب إلينا الرأى فيها المسألة الآتية :

بموجب عقد بيع ابتدائى محرر في يناير سنة ١٩٥١ باع أحمد اطيانا زراعية شمن قدره ٢٣٠ جنيهًا للفدان الواحد ، دفع منه المشتري فوراً خمسة عشر ألفاً من الجنيهات ، واتفق على تقسيط الباقى على أربعة أقساط سنوية متساوية ينتهي الوفاء بها في ديسمبر سنة ١٩٥٥ .

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

وأتفق أيضاً على أنه في حالة عدم وفاة المشتري بأى قسط تحل باقى الأقساط فوراً دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار.

وتعهد المشتري بأن يتخذ جميع الإجراءات الالزمة لتحرير العقد النهائي وشهره في موعد نهايته آخر ديسمبر سنة ١٩٥١، وأقر بأنه تسلم من البائع مستندات الملكية تمهدأ لاتخاذ الإجراءات الالزمة لتسجيل عقد البيع.

هذه هي أهم نصوص العقد الذي ارتبط الطرفان بمقتضاه بصفة نهائية لا تخول لأيٍّ مما حق العدول عمما ارتبط به أو المجادلة فيما تم الاتفاق عليه بمقتضى هذا العقد.

دفع المشتري القسط الأول في ميعاد استحقاقه. ولما حل ميعاد القسط الثاني راوغ في دفعه مما اضطر البائع إلى إنذاره بالوفاء بهذا القسط منها إياه بأنه إذا لم يقم بسداده حل جميع الأقساط الأخرى دفعة واحدة، وكان له حق المطالبة بباقي المبلغ وبالتعويض المتفق عليه في الفقرة الأخيرة من عقد البيع وقدره ٥٠٠٠ جنيه.

ولما لم يحرك المشتري ساكناً اضطر البائع إلى رفع الدعوى مطالباً فيها إلزام المشتري بدفع جميع الأقساط مع الفوائد القانونية من تاريخ المطالبة الخ... ماجاء بصحيفة دعواه.

وقد أصدرت المحكمة حكمها في هذه الدعوى غيابياً في ١٧ يناير سنة ١٩٥٣ قضياً بإلزام المشتري بأن يدفع للمدعي قيمة الأقساط الأربع.

وطعن المشتري في هذا الحكم بانياً معارضته على أنه «جذت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن أصبح التزام المعارض مرهقاً له بحيث يهدده بخسارة فادحة الأمر الذي يتربّط عليه طبقاً لأحكام القانون المدني أن يرد التزام المعارض إلى الحد المعقول» وبعبارة أخرى أن المشتري تمسك بنص الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون المدني التي نصت على ما يلي:

« ومع ذلك إذا طرأت حادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن تنفيذ الالتزام التعاقدى ، وإن لم يصبح مستحيلا ، صار مرهقا للدين بحيث يهدده خسارة فادحة ، جاز للقاضى تبعا للظروف وبعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلى الحد المعقول ويقع باطلًا كل اتفاق على خلاف ذلك » .

ويريد طالب الفتوى أن يستفتى فيما إذا كان من الجائز تطبيق حكم هذا النص في خصوص واقعة الدعوى الحالية مع ما يحيط بها من ظروف وملابسات .

الرأى

قبل أن نجيب على هذا السؤال يهمنا أن ننierz هذه الفرصة لننبه الأذهان إلى ما ينطوي عليه الاسراف في الأخذ بحكم النص المتقدم من خطورة بالغة تهديد المعاملات ، وتهدم كيائتها وتنشر في جو التعامل القلقلة وعدم الاستقرار .

وليس أدل على ما نقول به من أن التشريع الفرنسي — وهو اعرق التشريعات الحديثة بل ملهمها جميعا — لم يتضمن حتى وقتنا هذا نصا مائلا للنص الذى أحتجنه المشرع المصرى فى القانون资料 المدنى الجديد على الرغم من سائر المحاولات التى بذلها الفقهاء خلال قرن ونصف من الزمان لارسال نظرية الحوادث الطارئة على أساس من نصوص التشريع ويدعم هذا الذى نقول به أيضا أن المشرع المصرى هو ثالث ثلاثة أخذوا بنظرية الطوارىء فقد سبقه إلى ذلك المشرع البولونى ثم المشرع الإيطالى . وهذا على الرغم من أن التشريعات الحديثة الأخرى كالقانون الالمانى أو القانون السويسرى لم تسر في هذا المضمار ورأى أن الأوفق لاستقرار المعاملات وسلمتها أن تعنى المبدأ الذى أورده المشرع المصرى فى الفقرة

الاولى من المادة ١٤٧ نفسها وهو ، (العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه ولا تعدله إلا باتفاق الطرفين أو للاسباب التي يقررها القانون) .
هذا المبدأ هو حجر الاساس فيسائر التشريعات ومنها التشريع المصرى .
ومن ثم يجب أن يعتبر ماعدا هذا المبدأ استثناء لا يصح التوسيع في تأويله أو تطبيقه ، و يجب التحرز عند تطبيقه بحيث لا يخرج عن الحدود التي تمكّن الاستفادة منه في نطاقها .

وعلى ضوء هذا التحرز الذى لابد منه لتجنب الوقوع في الخطأ نستطيع أن نعرض لبيان الحدود التي يجب أن يظل نص الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ حبيسا في داخلها حتى لا يفلت الزمام وتزدحم ساحات القضاء بالمنازعات التي تعتبر إلى التجربة اقرب منها إلى الدعوى .

ونحن لذلك لا نقر ما ذهب إليه استاذنا السنورى في كتابه الوسيط عند عرض شروط تطبيق النظرية . فقد ذكر في البند ٤٢٠ من هذا الكتاب أنه يشترط لتطبيق نظرية الحوادث الطارئة شروط أربعة منها (أولاً) أن يكون العقد الذى تثار النظرية في شأنه متراخيًا . وقد وصف المؤلف هذا الشرط بأنه هو الأساس الذى تقوم عليه النظرية إذ أن تطبيقها يقتضى بالضرورة أن تكون هناك فترة من الزمن تفصل بين صدور العقد وتنفيذه ، ولا يصدق هذا الوصف إلا على العقود التى أصبحت تعرف في الفقه باسم عقود المدة وهى العقود المستمرة أو الدورية التنفيذ .

وبالرجوع إلى كتب الفقه جمِيعاً لا نجد كتاباً واحداً شذ عن أن يتلمس أمثل العقود التي تسري عليها نظرية الحوادث الطارئة في نطاق عقود المدة ومن هؤلاء الأستاذ السنورى نفسه .

ولذلك يكون غريباً أن يقرر حضرته أن القانون المدني الجديد لم يأخذ

بهذا الشرط ، ويعمل ذلك بأنه شرط غالب لا شرط ضروري^(١) . وهذا القول يعارض – في تقدير ما – تعارضاً ظاهراً مع ما قاله نفس المؤلف من أن هذا الشرط هو الأساس الذي تقوم عليه النظرية . فكيف يتصور إذن أن تقوم نظرية على غير أساس ؟

والرأى عندنا أنه طلما أن المشرع لم يحدد العقود التي تنطبق النظرية عليها ، كا فعل المشرع الإيطالي في المادة ١٤٦٧ ، فيجب إذن وبالبداية أن ترسى النظرية على أساسها وأن تتطلب لتطبيقها أولاً وقبل كل شيء أن يكون العقد المراد تطبيقها عليه من العقود التي تحتم بطبعتها تأجيل التنفيذ ، إما لأن الزمان ركن أساسي في تنفيذ الالتزام (كا هو الحال في عقود المدة) ، وإما لأن العمل المراد تحقيقه يستغرق إتمامه مرور مدة من الزمن (كا هو الحال في عقود الاستصناع) . أما العقود الأخرى التي يكون التأجيل فيها تحكمياً لم يقصد به إلا تسهيل التنفيذ على المدين فلا تنطبق النظرية عليه .

يؤكد هذا النظر أن تطبيق الجزاء المترتب على الظروف الطارئة يقتضي أن يرد الالتزام إلى الحد المعقول بالنسبة إلى الحاضر فقط دون مساس بمستقبل العقد ، وهذا ما يعترف به أستاذنا السنهورى في مؤلفه^(٢) . وهو يعلل ذلك تعليلاً منطقياً سائغاً بقوله : « فقد يزول أثر الحادث الطارئ فيرجع العقد إلى ما كان عليه قبل التعديل وتعود له قوته الملزمة كاملة كما كان في الأصل » . وهذا لا يتأتى إلا إذا كان العقد من خاصته التعاقب بمعنى أنه يتضمن جملة أداءات يمكن أن يعتبر كل منها محلاً لعقد مستقل . وبالتالي أن تكون هناك عقود بقدر عدد هذه الأداءات ، فإذا طرأت ظروف تجعل الالتزام المدين مرهقاً بالنسبة لأحدها خفف عنه العبء بالنسبة إلى هذا الأداء فقط ، وتحت ظل الظروف التي يتحمّل عليه تنفيذه فيها . وتبقى الأداءات

(١) راجع الوسيط ص ٦٤٣ .

(٢) المرجع السابق ص ٦٤٨ .

الأخرى المستقبلة محاكمة بنص العقد لا يتبعى إليها حكم القاضى . وهذا ما يصدق بصفة خاصة على عقود التوريد وهى المجال الخصب لتطبيق نظرية الظروف الطارئة .

أما عقد البيع فهو عقد فورى بطبعته ولا يتصور حتى مع تقسيط الثمن للتيسير على المدين أن يتحلل هذا العقد إلى عدة عقود بقدر عدد الأقساط المستحقة ، إذ أن المشتري لا يمكن أن تنتقل إليه الملكية على دفعات ، بل أنه يتملك المبيع فوراً ورغم تقسيط الثمن . ومن ثم فلا يعقل أبداً - لا منطقاً ولا قانوناً ولا عدلاً - أن يتخلل بظروف طارئة ليتخفف من عبء الثمن بينما تخلى البائع عن ملكيته نهائياً ، وما دفعه إلى هذا التخلّي إلا كونه اعتبر الصفقة موالية له فتخلى عن ملكيته في مقابل الثمن المتافق عليه .

هذا فضلاً عن أن تطبيق النظرية على العقود التي لا يكون التأجيل من طبيعتها ، بل بقصد التيسير على المدين ، سلاح ذو حدين ، بل إن حده على المدين أምى ، إذ أنه يدفع الدائن دائماً إلى التمسك بالحصول على حقه كاملاً وفوراً وهو ما تقتضيه طبيعة عقده . وبذلك يحرم المدين من الاستفادة من رغبة الدائن في التيسير عليه ، ويختوف الدائن في نفس الوقت من أن يمد للمدين في حجل التيسير خشية أن تنقلب رحمته وبالاً عليه . وهكذا يبين مدى الخطورة في تطبيق هذه النظرية على العقود الفورية إذا لابسها التأجيل لمجرد التيسير على المدين .

ومن هذا يتضح أنه لا مجال - في اعتقادنا - للاحتجاج بنظرية الحوادث الطارئة في صدد عقود البيع التي يتفق فيها المتعاقدان على تقسيط الثمن أو تأجيله ، ما لم تكن هذه العقود خاضعة للقانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٣ (١) .

(١) راجع ما تقدم بند ٢٣ .

وإذا كان أساس الاحتياج بنظرية الظروف الطارئة منهاً في الفرض الذي نحن بصدده ، فإن ذلك يعنينا عن الخوض في تحري مدى انطباق شروطها الأخرى أو عدم انطباقها في خصوص هذا الفرض ونظراته .

ومع ذلك فاننا لا نرى بأسا من باب التزيد في القول من أن نعرض لشروط النظرية الأخرى لتحرى ما إذا كانت متواقة في مثل هذا الفرض أم منعدمة .

يتطلب المشرع لتطبيق هذه النظرية أن تطرأ حوادث استثنائية عامة لم يكن في الواقع توقعها . فهل طرأت في شأن العقد الحالى مثل هذه الحوادث ؟ هذا ما يتمسك به المشترى وهو يتلمس هذه الحوادث الاستثنائية في أمرين :

أولهما : حوادث ٢٦ يناير سنة ١٩٥٢ ،

ثانيهما : صدور قانون الاصلاح الزراعى .

أما حادث ٢٦ يناير سنة ١٩٥٢ فلا اثر لها أصلا على العقد موضوع هذه الفتوى؛ ولا نفهم على أي أساس يشيرها المشترى إذ أن هذه الحوادث حضرت في مدينة القاهرة ، بل وفي بعض أحياها ، وكان ضحيتها بعض الحال التجارية . ومن ثم فان كنا نفهم أن يتمسك أصحاب هذه الحال بهذا الحادث الطارئ الذى أعجزهم عن الوفاء بالتزاماتهم كاملة ، فانا لا نفهم مطلقا كيف يحتج بها المشترى لأطيان زراعية لم تمسها تلك الحوادث بسوء أصلًا .

ولكن المشترى يقول إنه ترتيب على هذه الحوادث انخفاض أسعار القطن . والواقع أن الذى يعتبر حادثا استثنائيا هو ارتفاع أسعار القطن ارتفاعا مصطنعا نتيجة المضاربات غير المشروعة التي افتصح الآن أمرها وأصبح سرها مكشوفا للجميع . فإذا عادت الأمور إلى وضعها الطبيعي فلا

يسوغ القول إذن إن المشترى كان يعتمد في سداد المثلث على هذا التلاعب المصطنع باسعار القطن الذى لا يد له فيه.

أما الحادث الثاني وهو قانون الإصلاح الزراعي فلا يعتبر حادثاً استثنائياً، إذ أنه تشريع صادر من السلطة المختصة ولم يقل أحد إن التشريع يمكن وصفه بأنه حادث استثنائي. ولم نر في كتاب من الكتب التي عالجت نظرية الحوادث الطارئة مثلاً على أن التشريع يعتبر حادثاً استثنائياً.

هذا فضلاً عن أن المشرع لم يحدد في قانون الإصلاح الزراعي أثمان الأراضي الزراعية إلا فيما يختص بالقدر الزائد على مائة فدان الذي يحق للحكومة أن تستولى عليه. وحتى في حدود هذا القدر أجاز المشرع في المادة الرابعة من هذا القانون للملك أن يتصرفوا فيه إلى صغار الفلاحين وترك تحديد المثلث لارادة المتعاقدين^(١) ويعرف قضاة المحاكم الجزئية المنوط بهم أمر التصديق على هذه البيوع أنها تعقد في الواقع بأثمان تزيد كثيراً على الحد المقرر كتعويض في حالة الاستيلاء. ومع ذلك لم ير المشرع أن يتدخل في شأن هذه العقود إلا في الحالة الخاصة التي عالجها بالقانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٣ التي سبق لنا بيانها^(٢).

يبين ما تقدم أنه لا مجال مطلقاً للتمسك بنظرية الظروف الطارئة استناداً إلى قانون الإصلاح الزراعي وما أعقب صدوره من تأثير ظاهر على أثمان الأطيان الزراعية، مالم يكن المشترى أحد المستولى لديهم الذين توافرت لهم شروط الاستفادة من القانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٣ السابق بيانها. وخير ما تختتم به هذه الفتوى هو قول أحد القضاة الإنجليز، «لا يمكن أن يظهر أن عقداً كان صفقة غير مجزية لأحد طرفيه لاعفاء هذا الطرف من تنفيذ التزامه».

(١) راجع ما تقدم آخر بذرة ١٥ . (٢) ما تقدم بذرة ٢٣ .

٢٥ — الضريبة الإضافية : بما أن الاستيلاء على الأراضي الزائدة على مائى فدان سيتم على خمس دفعات خلال خمس سنوات ، فقد رأى المشرع حقيقة المساواة بين المالك الذين يخضعون للاستيلاء أن يفرض ضريبة إضافية يؤدىها أولئك الذين لم يأت دورهم في الاستيلاء عن الأطيان الزائدة ما بقيت هذه الأطيان في حوزتهم . فقرر بالمادة ٢٥ من القانون ما ياتى :

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

ولا اعتراض لنا على مبدأ فرض الضريبة لكونه مبدأ عادلا في ذاته ، ولكننا لا نرتاح إلى تقدير هذه الضريبة الإضافيةخمسة أمثال الضريبة الأصلية إذ أن هذا التقدير يؤدى إلى عكس ما قصده المشرع من تقرير هذه الضريبة ، وهو — كما قدمنا — تحقيق المساواة بين المالك بصرف النظر عن موعد حلول دورهم في الاستيلاء .

وببيان ذلك أن ملـن استـوات الحـكومـة على أرـضـهـ الـحقـ في تـعـويـضـ يـعادـلـ عـشـرـةـ أـمـثـالـ الـقـيمـةـ الإـيجـارـيـةـ لـهـذـهـ الـأـرـضـ ، وـتـقـدـرـ الـقـيمـةـ الإـيجـارـيـةـ بـسـبـعـةـ أـمـثـالـ الـضـريـبةـ الأـصـلـيـةـ (مـ ٥ـ مـنـ القـانـونـ) ، وـيـؤـدـيـ هـذـاـ التـعـويـضـ سـنـدـاتـ عـلـىـ الـحـكـومـةـ بـفـائـدـةـ سـعـرـهـ ٣ـ /ـ . تـسـهـلـكـ فـيـ خـلـالـ ثـلـاثـينـ سـنةـ (مـ ٦ـ مـنـ القـانـونـ) .

فإذا فرضنا أن الضريبة الأصلية للفدان الواحد ثلاثة جنيهات ، فإن قيمة الإيجارية تكون ٢١ جنيها ، ويكون التعويض عن الاستيلاء عليه ٢١٠ جنيها ، تستحق عنه فائدة سنوية ٣٪ ، أي أن مثل هذا المالك يتلقى ضعف الضريبة المفروضة على الفدان الذى تم الاستيلاء عليه .

فإذا قارنا حالة هذا المالك بحالة زميله الذي لم يحل دوره في الاستيلاء لوضوح لنا مدى الغبن الذي يتحمله الأخير ، إذ أنه سيدفع عن الفدان الباق في حوزته الضريبة الأصلية مضافاً إليها خمسة أمثالها ، مضافاً إلى ذلك كله الثالث المستحق دفعه في سنة ١٩٥٢ - ١٩٥٣ الزراعية ، عن فرق الضريبة الذي لم يحصل عن سنة ١٩٤٩ - 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 يبق له بعد دفع الضرائب المطلوبة منه إلا ما يعادل ثلث الضريبة الأصلية ، أي جنيهان فقط ، على اعتبار أن الضريبة المربوطة على الفدان هي ثلاثة جنيهات . بينما يقبض زميله الذي عاجله الاستيلاء ستة جنيهات عن نفس الفدان دون أن يتحمل عبء الإدارة والتحصيل ، وما يستتبعه ذلك من نفقات !!

ولأن نظن أن المشرع قصد إلى تقرير هذا الوضع المجنف ، وذلك ما دفعنا إلى أن نشير على المسؤولين بوجوب إعادة النظر في تقدير الضريبة الإضافية بجعلها ثلاثة أمثال الضريبة الأصلية حتى يتحقق قصد المشرع وهو تحقيق المساواة بين الجميع .

وقد بيّنت المادة ٢٦ من القانون أساس ربط الضريبة الإضافية ، وقضت في فقرتها الثالثة بأنه : « لا يستنزل من الضرائب الإضافية المربوطة على الممول في تطبيق أحكام هذا القانون ما يكون من الضرائب متعلقاً بأرض حصل فيها تصرف من التصرفات المنصوص عليها في المادة الثالثة ». وهذا الحكم تحصيل حاصل إذ كان يكفي لتحقیله ما قررته المادة الثالثة المنوه عنها فيه من أنه لا يعتد في تطبيق أحكام هذا القانون بالتصرفات التي

عددتها ، وهو ما يؤدي حتماً إلى القول بأن هذه التصرفات لا تخرج الأطيان التي 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 ، أي يملك أكثر من مائة فدان ، أن يقدم إقراراً إلى صراف الناحية التي يدفع فيها أكبر جزء من أموال أطيابه في شهر يناير من كل سنة ، حتى تمام الاستيلاء ، يبين فيه مقدار الأطيان التي يملكونها أو يكون له نصيب في منفعتها في أحاء القطر المصري ومقدار الأموال المربوطة عليها . وهذا علاوة على الإقرار الذي أوجب القانون تقديميه خلال مدة معينة من تاريخ العمل به^(١) .

وقد فرضت المادة ٢٨ على من يتخلص عن تقديم الإقرار في الميعاد أو من يضمن إقراره بيانات غير صحيحة بقصد التهرب من الضريبة ، ففرضت عليه غرامة تعادل خمسة أمثال الضريبة تقضى بها إحدى اللجان التي يخلفها وزير المالية والاقتصاد لهذا الغرض ، ويكون قرارها النهائي غير قابل للطعن^(٢) .

(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 المالكين الذين قدموا إقراراً لهم خلال المدد السالفة الذكر من تقديم إقرار جديد في شهر يناير سنة ١٩٥٣ نظراً لدخول هذا الشهر في المدة التي حدتها اللجنة العليا لتقديم الإقرارات ابتداء .

(٢) صدر قرار وزير المالية والاقتصاد رقم ٤٣ لسنة ١٩٥٣ بتشكيل هذه اللجنة (نشر بالواقع المصري في ٢٣ مارس سنة ١٩٥٣ - العدد ٢٥) .

كما قررت المادة ٢٩ إعتبار الضريبة الإضافية والغرامة ديناً ممتازاً في نفس مرتبة الضريبة الأصلية ، وبناء على ذلك تستوفى هذه المبالغ من ثمن الأموال المشغلة بهذا الأمتياز في آية يد كانت قبل أى حق آخر ، ولو كان ممتازاً أو مضموناً برهن رسمي عدا المتصروفات القضائية (م ١١٣٩ ف ٢ مدن) . وفي حالة التأخر عن الدفع تحصل الضريبة الإضافية والغرامة بطريق الحجز الإداري (م ٢٩ ف ٢ من القانون) .

٢٦ — الاعفاء من الضريبة الإضافية: قررت الفقرة الأخيرة من المادة ٢٩ من القانون أن الضريبة الإضافية لا تستحق عن الأطيان التي يحصل التصرف فيها وفقاً لأحكام المادة الرابعة ، وهي التصرفات الصادرة للأولاد في حدود مائة فدان مهما بلغ عددهم وخمسين فداناناً للواحد منهم ، والتصرف إلى صغار الزراع وخربيجي المعاهد الزراعية في الحدود المبينة بالمادة المذكورة .

على أنه يشترط لإفلات هذه الأطيان 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 لخربيجي المعاهد الزراعية .

ويلاحظ أن التحديد المذكور قد ورد بالمادة السابعة من قانون ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ الذي قضى بتعديل الفقرة الأخيرة من المادة ٢٩ من المرسوم بقانون الاصلاح 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 يتاخر

هذا الإجراء الأخير لأسباب لادخل لإرادة المتعاقدين فيها ، ومع ذلك يظل المالك مطالباً بدفع الضريبة الإضافية عن أطيان تصرف فيها فعلاً وفقاً لنص القانون ، وهو وضع تأباه العدالة . لذلك عدل المشرع عن هذا الحكم مكتفياً بالوقوف عند الوقت الذي ينتهي عنده كل شك في إبرام التصرف بالفعل ، وهو ثبوت التاريخ في الحالة الأولى ، وتصديق المحكمة الجزئية في الحالتين الآخريتين ، وذلك حتى لا يحمل المالك مسؤولية بطل الإجراءات أو تعقيدها .

كما نصت المادة ٣٠ بعد تعديليها بقانون ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ على ما يأتى :

« لاستحق الضريبة الإضافية على الأطيان المستثناء من حكم المادة الأولى .»

قد كان النص القديم لهذه المادة لا يعنى من الضريبة إلا الأطيان البور التي يمتلكها الأفراد أو تمتلكها الشركات أو الجمعيات بقصد استصلاحها وبيعها . وكان هذا النص لا يتسع لأن يشمل الاعفاء سائر الحالات المستثناء من قيود التحديد ، وكان من مقتضى ذلك أن يصرح المشرع لبعض الهيئات بتملك أزيد من مائة 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 حيث أصبح حكم الاعفاء شاملًا لجميع الحالات المستثناء من حكم المادة الأولى . وستعرض هذه الاستثناءات في المبحث الآتي من هذا الفصل .

٢٧ — عقوبة الحبس لمن يعتمد مخالفنة الأحكام السابقة أو يعمل على تعطيلها : عرفنا من الإيضاحات السابقة أن من يشتري أرضاً زراعية طبقاً لأحد البندين بـ ج من المادة الرابعة يقر أمام القاضى الجزئى الختص

التصديق على عقد البيع بأنه مستوف لسائر الشروط المنصوص عليها في أيهما ، وأن الكذب في هذا الإقرار يعتبر تزويراً في أوراق رسمية يعرض صاحبه لتوجيه العقوبة المقررة لهذه الجريمة .

لكن المشرع لم يكتف بذلك لكافلة مراعاة أحكام قانون الإصلاح الزراعي بالدقة والضبط ، بل قرر في 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 فضلاً عن مصادرة ثمن الأرض الواجب الاستيلاء عليها . ويعاقب أيضاً بالحبس كل من يتعمد من مالكي الأراضي الذي يتناولها حكم القانون أن يخط من معدنها أو يضعف ترتيبها أو يفسد ملحقاتها بقصد تفويت 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 وهي :

(أولاً) كل عمل من شأنه تعطيل أحكام المادة الأولى ، ومن ذلك أن يضيف المالك لأزيد من مائة فدان إلى ملكيته أطياناً جديدة بالتعاقد على شرائها من الغير ، ثم يقر كذباً أنه لا يملك النصاب القانوني ، ويضمن الإقرار الواجب تقديميه إلى مصلحة الشهر العقاري بيانات كاذبة عن الأطيان التي يملكونها فيسائر أنحاء القطر المصري ، ويتوصل بذلك إلى تسجيل العقد الجديد . مثل هذا الشخص يعاقب بالحبس فضلاً عن مصادرة ثمن الأرض الواجب الاستيلاء عليها .

وتسرى أحكام المادة ١٧ أيضاً في حالة الامتناع عن تقديم الإقرار أو بعض البيانات الالزمة إلى الجنة العليا في الميعاد القانوني ، إذا كان ذلك

بقصد تعطيل حكم المادة الأولى من ذلك القانون (١) .

(ثانياً) كل عمل من شأنه أن يحط من معدن الأرض التي يتناولها حكم قانون الاصلاح الزراعي أو يضعف تربتها أو يفسد ملحقاتها بقصد تفويت تمام الانتفاع بها وقت الاستيلاء عليها . وذلك كمن يأخذ أتربة من الأرض الواجب الاستيلاء عليها ، أو يتزعز منها آلة الرى الخصصة لريها ، أو يردم مسقاة توصل المياه إليها ، أو يعدم المواشى الازمة لخدمتها ... الخ . كل هذه الأعمال وأمثالها عقوتها 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 الذي يتصرف إلى شخص لا تتوافر فيه كل أو بعض الشروط التي تتطلبها المادة الرابعة لصحة التصرف إذا ثبت علم البائع بذلك . ويسرى من باب أولى على المشترى الذي يقدم على التعاقد وهو عالم بعدم توافر هذه الشروط فيه ، وهذا بخلاف عقوبة التزوير في أوراق رسمية التي توقع عليه أيضاً بسبب كذبه في الإقرار أمام القاضي الجزئي المختص بالتصديق على العقد .

(رابعاً) وأخيراً يعاقب بالحبس كل من يخالف أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الرابعة مكرراً (٢) . ويسرى هذا الحكم على من تؤول إليهم ملكية أراض زراعية بحكم أحد البندين (ب) و (ج) من المادة الرابعة ، إذا تصرفوا في هذه الأراضي إلى المالك الأصلي أو أحد أقاربه لغاية الدرجة الرابعة ، أو تصرفوا فيها إلى الغير دون مراعاة الشروط الواردة بالمادة الرابعة عدا شرط اتفاء القرابة بين المتصرف والمتصرف إليه .

(١) المادة ٤ من قرار اللجنة العليا رقم ١ لسنة ١٩٥٣ .

(٢) انظر القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٥٣ الصادر في ١٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ نشر بال الوقائع المصرية العدد ٨٣ مكرر .

وقد جعل الحكم في الجرائم المتقدمة من اختصاص المحاكم الخاصة التي أنشأها القانون رقم ٤٩٤ لسنة ١٩٥٣ التي يكون لها في حالة الحكم يطلان التصرف أن تقضي في الوقت ذاته ومن تلقاء نفسها بالعقوبة المقررة ، وذلك بعد سماع أقوال النيابة العامة (١) .

ويعنى من العقوبة بما في ذلك المصادرة كل بائع أو شريك بادر من تلقاء نفسه بالرجوع عن التصرف المخالف للقانون أو بإبلاغ الجهات المختصة أمر المخالفة (٢) .

المبحث الثاني

الحالات المستثناة من حكم تحديد الملكية

٢٨ - أصبح الأصل المقرر اليوم أن للملكية الزراعية نصاً لا تتعداه إذ لا يجوز لأى شخص طبيعى أو معنوى أن يمتلك من الأراضى الزراعية أكثر من مائة فدان . وكل ما يتجاوز هذا القدر يكون للحكومة أن تستولى عليه مقابل تعويض مقرر .

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

(١) انظر المادة ٣ من هذا القانون الصادر في ١٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ نشر بالوقائع المصرية العدد ٨٣ مكرر .

(٢) انظر المادة ٣ من القانون رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٥٣ التي قضت بإضافة حكم الإعفاء إلى المرسوم بقانون الإصلاح الزراعى كمادة جديدة برقم ١٧ مكرر .

و سنعرض فيما يلي لهذه الاستثناءات مراجعين في عرضها الاعتبارات التي أدت إلى استثنائها من حكم تحديد الملكية الذي تضمنته المادة الأولى، وقد وردت هذه الاستثناءات بالمادة الثانية من القانون، وكانت في الأصل أربع حالات، أضيفت إليها ثلث بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ الصادر في ١٢ مارس سنة ١٩٥٣^(١).

٢٩ - (أولاً) تشجيع الاستثمار العقاري وتوسيع رقعة الأرض المزروعة: دفع هذا الاعتبار المشرع إلى استثناء الحالتين الآتيتين من حكم تحديد ملكية الأطيان الزراعية وهما:

٣٠ - (أ) الشركات والجمعيات التي تستصلاح الأراضي لبيعها: يجوز لهذه الهيئات أن تمتلك أكبر من مائة فدان من الأراضي التي تستصلاحها لبيعها، ويسرى هذا الحكم في الحال والاستقبال، بمعنى أنه لا يقتصر على الشركات والجمعيات القائمة فعلاً وقت صدور القانون، بل تستفيد منه أيضاً تلك التي تنشأ بعد صدور القانون بقصد استصلاح الأراضي الزراعية وبيعها، فيجوز لهذه الهيئات أن تمتلك ما تشاء من الأراضي غير المزروعة، سواء بالاستيلاء عليها^(٢) أو بالتعاقد على شرائها. لكن لا يجوز لها أن تشتري أراضي مزروعة فعلاً بقصد الاتجار فيها جرياً وراء الربح، إذ أن ذلك يتعارض مع قصد المشرع من هذه الاستثناء.

(١) سبقت لنا الاشارة إلى هذا القانون، وقد نشر أخيراً بعدد خاص من الجريدة الرسمية هو العدد رقم ٢٢ مكرر، وقد نص فيه على العمل به من تاريخ نفاذ المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢.

(٢) طبقاً لأحكام المادة ٨٧٤ من القانون المدني التي تقضي في فقرتها الثالثة بأنه «إذا زرع مصرى أرضاً غير مزروعة أو غرسها أو بني عليها؛ تملك في الحال الجزء المزروع أو المغروس أو المبني ولو بغير ترخيص من الدولة. ولكننه يفقد ملكيته بعدم الاستعمال مدة خمس سنوات متتابعة خلال الخمس عشرة سنة التالية للتملك».

لذلك تضمنت تعليمات وزارة العدل إلى مكاتب الشهر وما مورّياته منها من أن تتخذ بشأن الاستثناءات الواردة بالمادة الثانية ... ومن بينها الاستثناء الذي نحن بصدده - أي إجراء إلا بعد عرض الأمر على المكتب الرئيسي وصدور قراره بذلك^(١). فالمكتب الرئيسي بالقاهرة هو الذي يملك وحده سلطة تقرير شهر التصرفات الصادرة لصالحة 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 طالبة الشهر قد أشئت بقصد استصلاح الأرضي وبيعها، وأن هذا هو الغرض الأساسي من إنشائهما ، فإذا لم يثبت ذلك وجباً الامتناع عن الشهر .

وهذه دون شك ميزة كبيرة منحها القانون للأفراد لتشجيعهم على

(١) منشور ١٤ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، السابق .

استصلاح الأراضي غير المزرعة فتتسع بذلك رقعة الأرض المزروعة .
وقد تساءل الناس منذ صدور القانون عما إذا كان هذا الاستثناء يسري
على المالك الحالين ، أم أنها رخصة يقتصر سريانها على المستقبل . وقد كان
من رأينا دادئاً أن هذه الرخصة يستفيد منها المالك الحاليون أيضاً ، إذ لا محل
لحرمانهم منها ما دامت حكمة الاستثناء واحدة في جميع الحالات .
ولكن هذا الرأي ظل فيها يدو محل أخذ ورد حتى عرضت له اللجنة
العليا بتفسير عادي تقرر بجلسه ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢ ، وقد حددت فيه
اللجنة المقصود بالأراضي الور وهي :

(ا) الأراضي غير المزروعة على وجه الإطلاق ولم يسبق زراعتها .
(ب) الأراضي التي يقرر المالك أنها بوراً أو مستصلحة حديثاً ولم يمض
على تاريخ تملكها أو تاريخ البدء في 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 والعشرين عاماً تاريخ الملك أو تاريخ البدء في
الاستصلاح ، وقد يكون هذا التاريخ متاخراً بسنين عديدة عن تاريخ الملك ،
فيؤدي اعتباره بداية لسريان المدة أن تظل الملكية للملك مدة أطول من
المدة التي حددها القانون . ونحن وإن كنا نحيط بهذا الوضع إذ فيه تشجيع
للملك 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 الملك » التي وردت وحدها
بالنص المذكور . ولا يعني عن هذا التعديل التشير إلى أن تصدر اللجنة
تفسيرها تشير إليها بمقتضى السلطة التي منحها لها القانون ، إذ أن التفسير

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

التشريعي يجب الا يضيف حكم جديداً إلى القانون ، وهذا - كما قدمنا - حكم جديد .

إذا كانت الأرض بورأاً بالمعنى المتقدم ، ولما يرض 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 الملك ، وجميع البيانات المثبتة بتاريخ أول زرعة استصلاحية ، وتاريخ ربط أول ضريبة أموال عليها ، وتاريخ الافادة بتنفيذ مشروعات الري والصرف (١) .

ويغنى المالك في هذه الحالة من الضريبة الإضافية عن المساحات التي تعتبر من الأراضي البور ، وهذا الاعفاء مقرر بنص المادة ٣٠ من القانون التي تعفي من هذه الضريبة سائر الأطيان المستثناء من حكم المادة الأولى .

على أنه بالنظر إلى أن تقرير كون الأرض بورأاً يقتضي معاينتها ، لذلك قضت اللائحة التنفيذية بأن المعاينة تم بمعرفة لجنة تشكل بقرار من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي ، ثم ترفع لجنة المعاينة تقريرها إلى اللجنة العليا لتصدر قراراً نهائياً في هذا الشأن (٢) . ونظراً لأن هذه الإجراءات قد تستغرق وقتاً طويلاً ، فيحيل موعد دفع الضريبة قبل صدور هذا القرار النهائي ، فقد تقرر أنه إذا كان المالك قد دفع ضرائب إضافية عن أراضي تقرر اعتبارها بورأاً ، فإنه يحق له استرداد المبالغ المدفوعة أو خصمها من

(١) التفسير العادي بجلسة ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢ .

(٢) يشمل تقرير اللجنة البيانات الآتية : موقع الأرض وطبيعتها - تسلسل الملكية - موعد تقرير فتحة الري وإمكان الصرف إن كان ضروريآً - تاريخ أول زرعة استصلاحية - ضريبة الأطيان وتسلسلها - متوسط غلة الفدان حالياً وفي الأعوام السابقة - حالة الزراعة القائمة على الأرض - متوسط عمر الأشجار إن وجدت - الإيجارات الزراعية عن السنوات السابقة ، وغير ذلك .

(انظر المادة ١٥ من اللائحة التنفيذية) .

الأموال المستحقة على الأراضي الأخرى المملوكة له^(١). وهذا تفسير
بديهي لأن الحكومة تكون قد حصلت مبالغ لا تستحقها، فيتعين
عليها ردتها.

وثمة مزية أخرى منحها المشرع لملك الأرض المستصلحة، علاوة
على ما تقدم، وهي منحهم مطلق الحرية في التصرف فيها خلال مدة الحبس
والعشرين سنة. ولا نظن أن حق التصرف مقيد هنا بالقيود الواردة في المادة
الرابعة، وإلا لما احتاج المشرع إلى النص عليه استقلالاً في الفقرة الثانية
من المادة الثانية حيث يقول: «هذا مع عدم الاحلال بحوزة التصرف فيها
قبل انقضاء هذه المدة». مثل هذا النص لا يكون له معنى إلا إذا حملناه
على المعنى الذي نقول به، وهو كون الحق في التصرف مطلقاً من كل قيد.
فلو أن المشرع أراد التقييد لأحال بعد العبارة المذكورة إلى المادة الرابعة،
ومن ثم يكون المفهوم حتى من عدم الاحالة إليها عدم التقييد بأحكامها.
وليس أدل على صحة ما نقول به من أن المشرع قد أحال فعلاً إلى المادة الرابعة
بقصد الاستثناء الوارد بالفقرة (٥) التي أضيفت إلى المادة الثانية بقانون

١٢ مارس سنة ١٩٥٣.

٣٣ - (ثانياً) تجنب الهيئات القائمة وقت صدور القانون اثر
المفاجأة بتطبيق حكم تحديد الملكية والاستيلاء:

لما كانت الغاية الأساسية من قانون الاصلاح الزراعي هي إلغاء الفوارق
بين الطبقات، فقد رأى المشرع أن يستثنى من أحكامها بعض الحالات التي
لا يتعارض استثناؤها مع هذه الغاية، وهذه الحالات هي:

٣٣ - (١) شركات الاستغلال الصناعي لبعض المحصولات الزراعية:
استثنى المادة الثانية الشركات الصناعية الموجودة فعلاً قبل العمل
بقانون الاصلاح الزراعي من حكم المادة الأولى، إذا ثبتت أن الصناعة

(١) التفسير العادي، السابق.

التي تستغل فيها رأسها تقضى حتا احتفاظها بالأراضي الزراعية التي تمتلكها ولو زادت على مائة فدان . والمثل الحى لهذه الشركات هو شركات السكر المختلفة التي تمتلك مساحات واسعة من الأراضي التي تستغلها في زراعة القصب اللازم لصناعة السكر .

ويلاحظ أن هذا الاستثناء لا يسرى إلا على الشركات القائمة وعلا وقت صدور القانون ، فلا تستفيد منه شركات الصناعات الزراعية التي ستشا فى المستقبل . فمثل هذه الشركات إذا أنشئت فإنها تخضع لحكم المادة الأولى ، ولا يجوز لها أن تمتلك أكثر من مائة فدان . وقد أراد المشرع بذلك أن تجنب الشركات القائمة عنصر المفاجأة بعد أن استغلت رؤوس أموالها فى شراء الأراضي الزراعية الازمة لمدح الصناعة التى تمارسها . أما الشركات الجديدة فيكون فى إمكانها أن تعتمد فى تموينها على المزارعين ، وأن توجه رؤوس أموالها وجهاً آخر غير شراء الأراضي الزراعية .

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

وتجدر باللحظة أيضاً أنه يجوز للشركات التى تنطوى تحت هذا الاستثناء أن تمتلك أراضى جديدة ، حتى لو كانت الأرضى التى تملكتها فعلاً أزيد من مائة فدان ، إذ ليس فى النص ما يشعر بأن المشرع قد أراد الاحتفاظ لها بما تملكه من الأراضى وقت صدور القانون فحسب ، بل إن حكم النص مطلق من حيث استثناءها من حكم المادة الأولى (١)

(١) وقد قضت اللائحة التنفيذية بأن على كل شركة صناعية تريد أن تستفيد من هذا الاستثناء أن تقدم طلباً إلى اللجنة العليا يتضمن بياناً عن جميع ما تملكه من اطيان زراعية ومقدار ما تراه ضرورياً لاستغلالها الصناعي . وتحقق هذا الطلب لجنة تشكل من ممثل للشركة وإخصائين أحدهما زراعي والآخر فى الصناعة المنوه عنها بالطلب . وتبدى هذه اللجنة رأيها للجنة العليا للبت فيه بالرفض أو بتحديد ما يجوز لها تملكه زيادة عن النصاب وموقعه . (انظر المادتين ٢٠ و ١٩ من اللائحة التنفيذية) .

٣٤ - (ب) جمعيات تحسين الانتاج الزراعي بمختلف الاساليب العلمية : كانت الحالات الثلاث السابقة هي وحدتها التي استثناءها المشرع من حكم تحديد الملكية عند صدور المرسوم بقانون الاصلاح الزراعي ، وقد اقتضت المصلحة العامة استثناء حالات أخرى من هذا الحكم ، فأضيفت إلى المادة (٢) بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ الصادر في ١٢ مارس سنة ١٩٥٣

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

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

وظاهر من المذكورة الايضاحية للقانون أن هذا الاستثناء قد تقرر لصالح الجمعية الزراعية الملكية ، وذلك تماكيناً لها من الاستمرار في جهودها لتحقيق الأغراض التي أنشئت من أجلها ، وهي العمل على تحسين الانتاج الزراعي والحيواني ووفرةهما بمختلف الاساليب العلمية . لكن ليس منه 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 (ح) ، ومن ثم تسرى عليها نفس الأحكام التي سبق لنا بيانها في البند السابق ، فلا يسرى حكمها إلا على الجمعيات القائمة فعلاً وقت صدور القانون ، ولا تستفيد منه الجمعيات الزراعية العلمية التي ستنشأ في المستقبل . ويجوز كذلك للجمعيات القائمة حالاً أن تمتلك أراضي جديدة حتى لو كانت الأراضي التي تملكتها فعلاً أكثر من مائتي فدان .

٣٥ - (ج) الجمعيات الخيرية : ما إن صدر قانون الإصلاح الزراعي غير متضمن استثناء الجمعيات الخيرية من أحكامه حتى انهالت الشكاوى على الجهات المختصة متضمنة ما يؤدي إلية تطبيق هذه الأحكام على تلك الجمعيات من آثار ضارة لا تسوغها الغاية التي استهدفتها هذا التشريع . ذلك أن هذه الجمعيات تعتمد فيما تقوم به من أعمال البر والخير على ما تملكه من أراضي زراعية تملكتها إما عن طريق التبرع المباشر بها ، أو عن طريق شرائها ودفع ثمنها من الهبات المالية التي تتلقاها من الخيريين . فإذا عولت هذه الجمعيات معاملة الأفراد من حيث تطبيق أحكام تحديد الملكية والاستيلاء ، فإن عنصر المفاجأة قد يؤدي إلى توقيتها عن المضى فيما تقوم به من أعمال يعم 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 : —

« ويحوز للجمعيات الخيرية الموجودة قبل صدور هذا القانون أن تمتلك من الأراضي الزراعية ما يزيد على مائة فدان على ألا يتتجاوز ما كانت تمتلكه قبل صدوره » .

ووهذه العبارة الأخيرة تضع الجمعيات الخيرية وضعاً مخالفًا لوضع الشركات الصناعية والجمعيات العلمية من حيث استثنائها من حكم تحديد الملكية .

فلا يجوز للأولى — على عكس الآخرين — أن تزيد في أملاكها الزراعية على القدر الذي كانت تمتلكه قبل صدور قانون الإصلاح الزراعي ، بل إن ملكيتها تحدد بهذا القدر ولا يجوز لها أن تتعدها .

هذا من جهة ، ومن جهة أخرى لا تفلت الجمعيات الخيرية من حكم

الاستيلاء على المساحة الزائدة على مائة فدان من الأطيان التي تملكها، كا هو الحال بالنسبة إلى الشركات الصناعية والجمعيات الزراعية ، بل إن للحكومة أن تستولى 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 يتجاوز مائة الفدان من أطيان الجمعيات الخيرية عشر سنوات ، بدلاً منخمس 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 .

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 يؤدى إليها نقداً ، لا سندات على الحكومة وفقاً لما تقضى به المادة السادسة .

والمفهوم من عبارة « يؤدى إليها التعويض نقداً » التي وردت بالفقرة (ه) التي أضيفت إلى المادة الثانية ، أن مبلغ التعويض يدفع إلى الجمعية دفعة واحدة لا على أقساط في خلال ثلاثين سنة كا تقضى به المادة السادسة . وذلك حتى تتمكن هذه الجمعيات من استثمار المبالغ المجمدة التي تدفع إليها كتعويض فيما يعوضها عن الخسارة التي تلحقها من جراء حرمانها من دخل الأراضي التي تستولى عليها الحكومة .

ويلاحظ أن هذه الجمعيات معفاة — علاوة على الميزتين السابقتين — من الضريبة الاضافية التي فرضتها المادة ٢٥ من القانون ، شأنها في ذلك شأن جميع الحالات الأخرى المستثناء من نص المادة الأولى (١) .

٣٦ - (ثالثا) الدائن نازع الملكية : دأب المشرع على المحافظة على حقوق الدائنين وجعلها بمنجاة من التأثير باى قانون يمس هذه الحقوق ، وذلك حتى لا يضار الاتهان العقاري . بجد أثر هذه الحি�طة 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 الاصلاح الزراعي ، وذلك بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ ، فقد ورد بهذه الفقرة ما يأتي : —

« ويحوز أيضاً للدائن أن يمتلك أكثر من مائة فدان إن كان سبب الزيادة هو نزع ملكية مدينة ورسو المزاد على الدائن طبقاً للمادة ٦٦٤ من قانون المرافعات ، ويحوز للحكومة بعد مضي سنة من تاريخ رسو المزاد أن تستولى على الأطيان الزائدة على مائة فدان بالثمن الذي رسا به المزاد أو نظير التعويض المحدد في المادة (٥) أيهما أقل . وإلى أن تستولى الحكومة على الزيادة يحوز للدائن أن يتصرف فيها دون تقيد بشروط المادة (٤) » .

هذا هو الاستثناء الذى أورده المشرع لصالح الدائنين ، وعلمه أن قانون المرافعات يقضى في باب التنفيذ العقاري بأن لكل دائن أن يزيد على الثمن الأسami للعقارات (م ٦٤١) ، وأنه إذا لم يتقدم أحد للزيادة ، فإن القاضى يحكم بایقاع البيع للدائن الذى قرر الزيادة بالثمن الذى قرره (م ٦٦٤ ف ٢)

(١) تراجع المادة ٣٠ من القانون بعد تعديليها بال المادة الثامنة من القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ .

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

إذا لم يتقدم مشتر للمزایدة ولم يحصل تعديل في 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 مرا فعات) .

هذه هي النصوص الواردة في قانون المرا فعات ، والغا يه منها كا هو
ظاهر هى تمكين الدائن من استداد دينه بالحصول على ملكية العقار
المحجوز عليه إذا لم يتقدم أحد لشرائه بمحصلة المزايدة بالثمن الأساسى ، أو
إذا تقدم مشتر للعقار بهذا الثمن وكان لا يفي بدين الدائن ، فرأى هذا الأخير
أن يزيد على الثمن الأساسى بما يكمل نقص دينه ، فلم يتقدم أحد لشراء
بالثمن الذى عرضه الدائن .

إذا كان الدائن يملك أكثر من مائة فدان ، أو كان بإيقاع البيع عليه
من شأنه أن يملأه أكثر من هذا القدر ، قام النعارض بين مقتضى تحديد
الملكية وبين أحكام المادة ٦٦٤ من قانون المرا فعات .

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

على أن هذا الاستثناء الذي قرره المشرع لصالح الدائنين ليس من شأنه
أن يجنبهم الاستيلاء على القدر الزائد على النصاب ، بل إن للحكومة أن
تستولى على هذا القدر بعد مضى سنة من تاريخ رسو المزاد بالثمن الذى رسا
به المزاد أو نظير التعويض المحدد في المادة الخامسة من القانون أيهما أقل (١)

(١) لذلك قررت المادة ٢١ من اللائحة التنفيذية أن على الدائن أن يرفق بقائمه —

ونرى أن ما يستحقه الدائن في مقابل الأطيان التي تستولى عليها الحكومة في هذه الحالة يدفع له نقداً، لا سندات على الحكومة تستملك خلال ثلاثة سنّة كا هو الشأن في الأوضاع العادية الاستثناء.. وسند هذا الرأي أن الحكومة إنما تؤدي للدائن دينه الذي حل ميعاد استحقاقه فعلاً، وقد حل العقار الذي تملكه بالمزاد محل هذا الدين، فإذا استولت الحكومة على هذا العقار وجب عليها أن تؤدي دين الدائن فوراً. والقول بغير ذلك يؤدي إلى تعطيل كل مزية عملية لهذا الاستثناء، ويتعارض مع الحكمة منه وهي عدم تعطيل حق الدائن.

ومنه مزية أخرى منحها المشرع للدائن الذي يستفيد من هذا الاستثناء، وهي أن له التصرف في الزيادة كيفما يشاء، ولمن يشاء، دون التقييد بشروط المادة الرابعة من القانون. ومراد الشارع من ذلك أيضاً تمكين الدائن من استداد دينه في أقرب فرصة ممكنة بحيث لا يضطر إلى الانتظار حتى يتم الاستيلاء.

ونرى أن من مقتضى إطلاق حق الدائن المالك في التصرف دون التقييد بشروط المادة الرابعة أنه يستطيع التصرف في القدر الذي رسا مزاده عليه إلى أحد أقاربه، ولو كان المنصرف إليه زوجه أو من أولاده أو أحفاده، إذ أن المشرع حرر الدائن من قيود المادة الرابعة برمته، ومنها انتفاء القرابة إلى الدرجة الرابعة، وهو ما يجعل التصرف صحيحًا بصرف النظر عن قرابته المتصرف إليه للمتصرف. فاذا ذكر في العقد أن أصل الملكية هو رسو

= شروط البيع أو بتقريره بزيادة المئن الأساسية أو بزيادة العشر إقراراً عن حالة ملكيته مؤيداً بالمستندات. وأن يخطر اللجنة العليا برسو المزاد عليه، مع بيان موقع الأطيان وتاريخ رسو المزاد والمئن الذي رسا به. وأن يرفق بهذا الإخطار صورة غير رسمية من حكم رسو المزاد وخربيطة تبين موقع الأرض. وعلى قلم كتاب المحكمة أن يقوم بهذا الإخطار أيضاً.

مزيد القدر المتصرف فيه على المتصرف وفقاً لشروط المادة ٦٦٤ من قانون المراهنات ، وجب تسجيل هذا التصرف ولو كان صادراً إلى أحد الأقارب الذين لا يعتد بالتصيرات الصادرة إليهم من المالك وفقاً لأحكام البند (ب) من الفقرة الثانية من المادة الثالثة من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي .

٣٧ - (رابعاً) استثناء الوقف مؤقتاً : ذكرت المادة الثانية من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي الوقف ضمن ما أوردته من استثناءات من حكم تحديد الملكية . وجاء في المذكورة الإيضاحية للمرسوم بقانون المذكور أن استثناء الوقف موقوت بالفترة التي تنقضى 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 الخيرات 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 المرسوم بقانون المذكور بإنهاء كل وقف لا يكون مصروفه في الحال خالصاً لجهة من جهات البر ، وقررت المادة الثالثة منه أن « يصبح ما ينتهي فيه الوقف ملكاً للواقف إن كان حياً وكان له حق الرجوع فيه ، فإن لم يكن آلت الملكية للمستحقين الحالين كل بقدر حصته في الاستحقاق . وإن كان الوقف مرتب الطبقات آلت الملكية للمستحقين الحالين ولذرية من مات من ذوى الاستحقاق من طبقتهم كل بقدر حصته أو حصة أصله في الاستحقاق » .

ويترتب على هذا الحكم أن من آلت إليه ملكية أطيان موقوفة بمقتضى هذا القانون ، وكان من شأن أيلولها إليه زيادة ما يملكه من أراض زراعية على مائتي فدان ، فإنه يصبح بذلك خاضعاً لأحكام الاستيلاء على ما يتجاوز

مائتي الفدان بمقتضى قانون الإصلاح الزراعي ، وتسرى عليه سائر الأحكام المقررة بهذا القانون .

وقد استشارنا البعض في الفرض الآتي :

إذا تضمنت حجة الوقف شرطأً 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 ، ان يطالبوا بأيولة ملكية الوقف إليهم بحسب استحقاقهم ، استناداً إلى قياس هذا الحرمان النسري على أسباب الحرمان الأخرى المنصوص عليها في حجة الوقف ؟

ظاهر أن القياس هنا مع الفاروق ، إذ أن ارتكاب المستحق أمرآ يخول حرمانه من الاستحقاق بحسب حجة الوقف من شأنه أن يؤدي إلى حرمانه الفعلى من الاستحقاق ، أما الحرمان النسري بمقتضى قانون الإصلاح الزراعي ، فإنه وإن كان يحرمه من ملكية لم يكن له من قبل ، إلا انه لا يحرمه من الاستحقاق الفعلى بدليل استحقاقه للتعويض الذى تدفعه الحكومة في مقابل الاستيلاء . ومن ثم لا يكون هناك محل لطالة مستحق الطبقة الثانية بالاستحقاق الذى يؤول قانوناً للمستحقين الحالين ، وهو وصف يصدق على الوالد في الفرض الذى عرضناه .

وئمة مسألة أخرى تتصل بتطبيق المادة ٤ من المرسوم بقانون إلغاء الوقف ، إذ تحيز هذه المادة للواقف أن يشهد على نفسه بأن استحقاق من سيختلفه كان بعوض مالى أو في نظر حقوق ثابتة قبل الواقف ، فإذا أقر الواقف بذلك في ظرف ثلاثة أيام من تاريخ العمل بالقانون ، فإن ما ينتهى فيه الوقف تؤول ملكيته إلى المستحقين ، ولا يبقى للواقف المقر

إلا حق الاتتفاق طول حياته .

والنتيجة الطبيعية لذلك هي إلا يدخل القدر الموقوف في ملكية الواقف ، ومن ثم فلا يحسب عليه عند الاستيلاء على القدر الذي يملكه زيادة على النصاب القانوني .

فإذا كان ما انتهى فيه الوقف ألف فدان مثلاً ، والمستحقون خمسة ، وأقر الواقف لهم بالعوض خلال الثلاثين يوماً ، فلا يكون للدولة أن تستولى على شيء منه ، إذ يصبح كل مستحق مالكا مائتي فدان .

ولكن اللجنة العليا أصدرت قراراً يقضى بغير ذلك ، إذ قررت أن الاشهاد بالعوض يعتبر تصرفاً خاصعاً لحكم المادة ٣ من قانون الإصلاح الزراعي . وقد عرفنا أن هذا النص يقضى بعدم الاعتداء بأى تصرف غير ثابت التاريخ قبل ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ . ومن ثم فإن الاشهاد في الفرض السابق لا يفيد الواقف ولا المستحقين ، بل يعتبر الواقف مالكا للألف فدان ، يستبقي منها مائتين على ملكه ، وينفذ إشهاده في حدود مائة فدان فقط إن كان المستحقون أولاده أو حفاته ، وتستولى الحكومة على الباقى . وقد سبق لنا بيان تقديرنا لقيمة هذا القرار من الناحية القانونية (١) .

المبحث الثالث

التعويض وطريقة أدائه

٣٨ - معيار التعويض : قررت المادة ٣ من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي حق الحكومة في الاستيلاء على ملكية ما يتجاوز مائة الفدان التي يستبيها المالك لنفسه . على أن هذا الاستيلاء لا يتم بدون مقابل ، بل في مقابل تعويض وفقاً للمبدأ العام الذي لا يحizin أن يحرم أحد من ملكه إلا

(١) راجع ما تقدم بذرة ١٣

في مقابل تعويض عادل ، حتى لو كان نزع الملكية المنفعة العامة (م ٨٥٥ مدنى) .

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

وبمقتضى هذا المعيار يكون للمالك الحق في تعويض يعادل عشرة أمثال القيمة الإيجارية للأرض التي تستولى عليها الحكومة ، وقدر القيمة الإيجارية بسبعة أمثال الضريبة الأصلية . فإذا فرضنا أن الضريبة الأصلية ثلاثة جنيهات ، كانت القيمة الإيجارية $3 \times 7 = 21$ جنيهًا ، ويكون التعويض $21 \times 7 = 147$ جنيهًا يستحقه المالك عن كل فدان من الأرض المستولي عليها .

على أن المشرع راعى أن بعض الأراضي لا تكون قد ربطت عليها ضريبة بعد لبوارها ، أو تكون الضريبة التي ربطت عليها محفضة بحيث لا تتناسب مع حقيقة حالها ، وقرر في المادة ٥ ربط الضريبة على الأرضي البور ، وإعادة النظر في الضرائب المحفضة بشرط أن تكون قد ربطت قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعي بثلاث سنوات على الأقل ، أي قبل سبتمبر سنة ١٩٤٩ . ومن ثم لا يستفيد من حق إعادة النظر في ربط الضريبة المالك الذين ربطت على أراضיהם ضريبة محفضة بعد سبتمبر سنة ١٩٤٩ .

ولعل علة الوقوف عند هذا التاريخ هي أن المشرع راعى حالة الفساد التي عمت البلاد في السنوات الثلاث السابقة على وقوع حركة الجيش ، وتغلغل الوساطة والمحسوبيّة في جميع مراقب الدولة ، الأمر الذي مكن لبعض المالك من ذوى النفوذ من أن يستغلو نفوذهم لتخفيض الضريبة المقررة على

أراضيهم . وهكذا لا يتحقق المكر السيء إلا بأهله ، ولا يستحق أمثال هؤلاء الملوك إلا تعويضاً مقدراً على أساس الضريبة التي سعوا إلى تخفيضها .

وقدر القيمة الإيجارية في الحالتين السابقتين على الوجه المبين بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٣٩ الخاص بضريبة الأطيان ، وهو يعهد إلى لجان خاصة بمعاينة الأرض وتقدير قيمتها الإيجارية ، ويجيز للملك التظلم من تقدير اللجنة خلال مدة معينة ، فإذا انقضت مدة التظلم ربطت الضريبة على أساس القيمة الإيجارية مضروبة في ١٤ مقسومة على ١٠٠ . فإذا فرضنا أن قيمة الأرض الإيجارية قدرت بعشرين جنيها ، فإن ضريبتها الجديدة تربط على النحو الآتي : $\frac{12}{100} \times 280 = 20$ قرشاً ، ويحتسب التعويض على الوجه السابق بيانه .

على أننا نلاحظ أنه لا محل لذكر الأراضي البور في المادة الخامسة التي تضع معيار التعويض عن الأرضى التي تستولى عليها الحكومة خلالخمس سنوات التالية لتاريخ العمل بهذا القانون ، إذ أن المادة الثانية أمستثنى الأرضى البور من حكم الاستيلاء خلال المدة السابقة ، و خوات 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 .

٣٩ - قيمة المنشآت والآلات والأشجار : يضاف إلى التعويض المتقدم عن قيمة الأرض قيمة المنشآت ، كالمباني وحظائر المواشى والمساقى والمصارف التي انشأها المالك في الأرض المستولى عليها ، وقيمة الآلات التي خصصها لخدمتها ، والأشجار المعروفة فيها . وقدر قيمة هذه الملحقات كلها حسب قيمتها مستحقة البقاء (١) .

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

ويلاحظ أن المادة الخامسة من القانون لم تذكر ضمن التعويض الإضافي إلا الآلات الثابتة كأكيجة الرى ، 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 للمرسمين السابقين أوجب على كل مالك لارض زراعية أن يبين في إقراره مساحة الأرض وما يريد استبقاءه منها والمنشآت والأشجار والآلات الثابتة وغير الثابتة^(١) . ويفهم من هذا التعديل أنه أصبح من حق المالك أن يطالب بتعويض عن قيمة الآلات غير الثابتة^(٢) ، كالمحارات التي أصبحت 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 الثابتة وغير الثابتة) بعبارة (الآلات الثابتة) الواردۃ في كل من المادتين (٥) و (١٣) من المرسوم بقانون الاصلاح الزراعي .

٤ - لجان التقدير : قضت المادة ١٣ من القانون بتشكيل لجان فرعية تقوم بعمليات الاستيلاء ، وأحالـت في فقرتها الثانية إلى مرسوم يصدر بناء على طلب وزير الزراعة بكيفية 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 ، وعدلأخيراً بالمرسوم الصادر في ١٥ يناير سنة ١٩٥٣ . ثم قضى المرسوم الصادر باللائحة التنفيذية

(١) وهو ما ورد في المادة الأولى من اللائحة التنفيذية .

(٢) أنظر المادة ٩ فقرة ثانية من اللائحة التنفيذية .

في مادته الأولى بأن يلغى من المرسوم الصادر في ٢٠ أكتوبر ١٩٥٢ كل
نص يخالف أحكامها.

وتقضى المادة ٩ من اللائحة بأن يقوم رئيس اللجنة العليا بتشكيل لجان
فرعية للقيام بعمليات الاستيلاء وتقدير قيمة المنشآت وغيرها، وتكون
كل لجنة من ثلاثة أعضاء يمثلون وزارة الزراعة والداخلية (ومصلحة
المساحة) . وهذه اللجان أن تستعين في عملها من ترى الاستعانة بهم من
الخاصيين والفنين وغيرهم .

وتجب المادتان ١١ و ١٢ من نفس اللائحة أن تنتقل اللجنة إلى الأرض
التي تقرر الاستيلاء عليها ، وتحرر محضر استلام ثبت فيه حالتها ومرافقها
وذلك بعد إخطار أصحاب الشأن بالطريق الإداري قبل موعد الانتقال بثمانية
أيام على الأقل ، وعلى اللجنة أن تثبت في محضرها ملاحظات المالك أو من
ينوب عنه ، وتبدي رأيها فيها . ومقتضى هذا النص أن معاينة اللجنة للأرض
وتقديرها للمنشآت وغيرها يكون باطلًا إذا لم تخطر المالك بموعد انتقالها
قبل الميعاد المحدد وبالكيفية المحددة في اللائحة ، أي بالطريق الإداري فبمعنى
الإخطار الشفوي بالانتقال لو ثبت حصوله قبل ثمانية أيام من الموعده
المحدد له (١) .

ويجوز ل أصحاب الشأن المعارضة في التقدير في خلال شهر من تاريخ
إخطارهم به ، وترفع المعارضة إلى لجنة مشكلة من مندوب مجلس الدولة
ويمثل للجنة العليا وأحد الخاصيين (م ١٢ من اللائحة) .

ولا تعتبر قرارات اللجان الفرعية نهائية إلا بعد اعتمادها من اللجنة العليا

(١) وهذا مخالف لما سبق ان قررناه في الطبعة الأولى حيث كان المرسوم الصادر
٢٤ أكتوبر ١٩٥٢ يقضى بأن يحصل الإخطار بكتاب موصى عليه .

أو من تفويضه في ذلك . فإذا اعتمد أبلغ لأصحاب الشأن بالطريق الإداري ،
أما إذا لم يعتمد فيحال الأمر إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة (١) (١) .

وقد صدر القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ في ١٩ مارس سنة ١٩٥٣ (٢)
الذى قضى بإضافة مادة جديدة إلى المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي
برقم ١٣ مكرر ، وهى تقضى بتشكيل لجنة قضائية أو أكثر من مستشار
بالمحاكم الوطنية له رئاسة اللجنة وموظف فى بمجلس الدولة ومندوب عن
اللجنة العليا ومندوب عن الشهر العقارى وأخر عن مصلحة المساحة ، وتكون
من مهمة هذه اللجنة الفصل في المنازعات التي ثور بقصد عمليات
الاستيلاء (٣) ، وذلك لتحديد ما يجب الاستيلاء عليه .

ويكون قرار اللجنة العليا باعتماد الاستيلاء الصادر بعد التحقيق
والفحص بواسطة اللجان السابقة قاطعاً لـ كل نزاع في أصل الملكية وفي
صحه إجراءات الاستيلاء برمتها ، بما في ذلك تقرير التعويض الأصلى عن
الأرض المستولى عليها ، والتعويض الإضافي عن قيمة المنشآت وغيرها .

٤١ - حظر الطعن في قرارات اللجنة العليا : من أهم التعديلات التي
أدخلت على قانون الإصلاح الزراعي ذلك التعديل الذي تضمنه القانون
رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٥٣ (٤) ، فقد قضى بإضافة فقرتين إلى المادة ١٣ مكرر
لضمان حصانه القرارات التي تصدرها اللجنة العليا للإصلاح الزراعي في
شأن الاستيلاء على الأطيان الزائدة على النصاب القانوني .

(١) أنظر المادة ١١ من المرسوم الصادر في ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٥٢ .

(٢) نشر بالواقع المصرى في العدد ٢٤ مكرر الصادر في ١٩ مارس ١٩٥٣ .

(٣) كتحقيق الإقرارات وتحقيق الديون العقارية وفحص ملكية الأراضي
المستولى عليها .

(٤) نشر بالواقع المصرى في ٧ مايو ١٩٥٣ العدد ٣٨ مكرر .

وتحصل هذه الحصانة في أمرين هامين هما :

(أولاً) عدم جواز الطعن أمام محكمة القضاء الإداري بإلغاء أو وقف تنفيذ قرارات الاستيلاء الصادرة من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي ، وذلك استثناء من أحكام المادتين ٣ و ١٠ من قانون مجلس الدولة .

(ثانياً) منع المحاكم من النظر في المنازعات المتعلقة بملكية الأطيان المستولى عليها أو التي تكون محللاً للاستيلاء وفقاً للقرارات المقدمة من المالك تطبيقاً لقانون الإصلاح الزراعي ، وذلك استثناء من حكم المادة ١٢ من قانون نظام القضاء .

وإعمالاً لهذا المنع وتحقيقاً لوحدة الاختصاص ، قضى القانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٥٣ بتنفيذها بأثر رجعي ، وذلك بالنص صراحة على أن تحال فوراً جميع القضايا المنظورة حالياً أمام المحاكم – مادام باب المراجعة لم يغل فيها – إلى اللجنة القضائية المشار إليها بالفقرة الثالثة من المادة ١٣ مكرر من قانون الإصلاح الزراعي .

٤٣ - اقرارات المالك : تمهيداً لعمليات الاستيلاء والتقدير أو جب المشرع على كل مالك لما يجاوز مائة ودان أن يقدم إقراراً يبين فيه مقدار ما يملكه وما يريد استبقاءه على ملکه ، والمشات والأشجار والآلات الثابتة وغير الثابتة الملتحقة بالأرض . وي بين فيه المحل المختار الذي يتوجه إليه كافة الإعلانات والإخطارات والمكتبات (١) .

وقد أوجبت اللائحة التنفيذية أن ترقق بالاقرار السالف الذكر خرائط مساحية تبين عليها الأراضي التي يستبيها المالك لنفسه والتي رأى التصرف فيها لأولاده أو غيرهم والتي يمتلكها لاستصلاحها ، كما ترقق بها خرائط موضح عليها بلون آخر باقي أطيانه (٢) .

(١) انظر المادة ١ من اللائحة التنفيذية .

(٢) انظر أيضاً المادة ٣ من اللائحة التنفيذية .

كما أوجبت على المالك في التكاليف المشتركة أن يبين بهذا الإقرار أسماء الشركاء ونصيب كل منهم ، سواء ذكر اسمه في التكاليف أو لم يذكر (١) .

ويجب علاوة على ما تقدم أن يخطر المالك اللجنة العليا للإصلاح الزراعي بكل تصرف يقع على الأرض بعد تقديم الإقرارات السالفة الذكر وقبل صدور قرار الاستيلاء على أرضه ، وذلك في خلال شهر من تاريخ التصرف (٢) .

كما يتعين على كل شخص تزيد مساحته الأطيان التي يملكتها أو يضع اليد عليها على مائتي فدان ، بأى سبب كالميراث أو الوصية أو القسمة أو غير ذلك ، أن يقدم إقراراً بذلك إلى اللجنة العليا للإصلاح الزراعي خلال شهرين من عليه بثبوت الملكية (٣) .

ويلتزم كل مالك أو واسع يد على أرض بور أو صحراوية لاستصلاحها ، بعد انقضاء فترة الخمس والعشرين سنة المخصوص عليها في المادة الثانية من القانون ، أن يقدم إقراراً جديداً عن هذه الأرض في خلال شهرين من تاريخ انقضاء هذه الفترة متى كان مجموع ما يملكه يزيد على مائتي فدان (٤) .

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

(١) أنظر الفقرة الثانية من المادة ٣ اللائحة التنفيذية .

(٢) أنظر المادة ٣ مكرر (أ) من مرسوم ١٥ يناير سنة ١٩٥٣ . ويلاحظ أن الاخطار بالتصرف كان يقدم إلى وزير الزراعة بحسب المرسومين السابقين ، فأصبح يقدم إلى اللجنة العليا للإصلاح الزراعي بحسب المرسوم الحالي ، وهذا ما قررته المادة ٤ من اللائحة التنفيذية .

(٣) أنظر المادة ٣ مكرر (ب) من المرسوم السابق وكذلك المادة ٣ من اللائحة التنفيذية .

(٤) أنظر الفقرة الثانية من المادة ٣ من اللائحة التنفيذية .

٤٣ - حق المالك في تعديل اقراره الاصلي : قد يطرأ بعد تقديم الإقرار الأصلي ، الذي يثبت المالك فيه ما يريد إبقاءه على ملكه وما يتربّه للإستيلاء من أطيانه الزراعية ، ما يدعو المالك إلى تعديل ما أثبته في هذا الإقرار ، والغالب أن يكون هذا الطارئ تركة ورثها المالك بعد تقديم هذا الإقرار ، من بينها أطيان زراعية يؤثر الاحتفاظ بها على تلك الأطيان التي قرر إبقاءها على ملكه في الإقرار الأصلي . فهل يجوز للمالك أن يلحق هذا الإقرار بـإقرار جديد يثبت فيه رغبته في الاحتفاظ بملكية الأطيان التي آلت إليه بطريق الميراث ، وما يتربّ على ذلك من تعديل في الإقرار السابق ؟

والحالة التي عرضت علينا هي أن مالكا قدم في نوفمبر سنة ١٩٥٣ إقراراً بالأراضي التي يريد الاحتفاظ بها لنفسه ، وتلك التي تصرف فيها لأولاده ، وفقاً لما يقضى به المرسومان الصادران في ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٢ و ١٥ يناير سنة ١٩٥٣ .

حدث بعد ذلك أن توفي شقيقه في فبراير سنة ١٩٥٣ وضمن تركته أطيان زراعية يرث المالك الحالى ربها بحسب النصيب الشرعى .

وقد أوجبت اللائحة التنفيذية على كل شخص تزيد مساحة الأطيان التي يملکها أو يضع يده عليها على مائة فدان ، بأى سبب كالميراث أو الوصية أو القسمة أو غير ذلك ، أن يقدم إقراراً بذلك إلى اللجنة العليا للإصلاح الزراعى . فهل يجوز أن يتضمن هذا الإقرار تعديلاً في بيانات الإقرار الأصلى ؟

الرأى عندنا أنه بما أن المقرر أن ملكية ما يزيد على مائة فدان تبقى للمالك الأصلى حتى تمام الاستيلاء ، وإلا لما أمكن تكليفه بدفع الضريبة الإضافية التي يقع عبءها على المالك ، وبدليل تخويله حق التصرف بنقل

ملكية مالم يستول عليه من أطيانه وفقاً للشروط المقررة بال المادة الرابعة من القانون (١)، فإن بقاء ملكية القدر الرائد على ذمة المالك حتى تمام الاستيلاء يخول الحق في تعديل الإقرار السابق تقديميه منه على ضوء ما يطرأ على ملكيته من تغيير بأى سبب لاحق لتقديم الإقرار كالميراث والوصية وغير ذلك.

فإذا رغب المالك في مثل هذا الفرض الاحتفاظ بملكية نصبه الشرعى في الأطيان التي كان شقيقه المتوفى قد أبقاها على ملكه ، جاز له ذلك على أن يترك للاستيلاء قدرًا مماثلا لهذه الأطيان يستقطع من الأطيان التي احتفظ بملكيتها في الإقرار الأصلى .

ويقى هذا الحق للمالك حتى بعد الاستيلاء فعلاً على القدر الزائد من أطيانه ، إذ يجوز له عندما تزيد ملكيته بعد الاستيلاء عن النصاب القانونى بسب الميراث أو الوصية أن يقرر الاحتفاظ بملكية ما ورثه ، ويسلم الحكومة قدرًا مماثلا له من الأطيان التي أبقاها على ملكه .

٤ - العزاءات المترتبة على عدم تقديم الإقرارات السابقة : وضع المشرع جزاءات تفرض عند عدم تقديم الإقرارات السابقة تناسب 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 مشتملا على بيانات غير صحيحة أو ناقصة ، فيجوز للجان الفرعية أن تتولى تعيين الأرض التي تبقى للمالك . وقد أضافت المادة ٥ من اللائحة التنفيذية إلى ذلك عبارة « مع عدم الإخلال بحكم المادة ١٧ من المرسوم بقانون المشار إليه ». ومقتضى هذه الإضافة أنه إذا ثبت أن أمتناع المالك عن تقديم الإقرار ، أو ذكره بيانات

(١) راجع ما تقدم ص ٨

غير صحيحة ، أو ناقصة ، كان يقصد تعطيل أحكام المادة الأولى بأن يستبقي على ملكه أكثر من مائة فدان ، فإنه يصبح عرضة لمصادر ثمن الأرض الواجب الاستيلاء عليها ، فضلاً عن توقيع عقوبه الحبس المقررة بالمادة ١٧ المذكورة (١) .

أما جزء 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 الاصلاح الزراعي ، أى أن يكون للحكومة حق الاستيلاء على الأرض التي لم تخطر اللجنة العليا بالتصرف فيها . (٢) وبذلك يكون للمتصرف إليه أن يرجع على المالك بدعوى ضمان الاستحقاق ، وهي تتضمن مطالبه باشغال التي ذكرتها المادة ٤٣ 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 يغنى عنه مجرد الإخطار بالصرف في القدر الزائد (٣) .

في الإقرار الأخير بكل زيادة طارئة تؤدي إلى تجاوز ملكية المالك النصاب القانوني بأى سبب كان ، ولما كان هذا الإقرار هو نفس الإقرار المنصوص عليه في المادة ٢ مكرر السالفة الذكر ، فإننا نرى أن عدم تقديميه أو تعمد الخطأ في بياناته يستتبع نفس الجزاء المترتب على عدم تقديم هذا الإقرار أو اشتغاله على بيانات غير صحيحة أو ناقصة ، وهو جواز الاستيلاء

(١) انظر المادة ٤ من قرار اللجنة العليا رقم (١) لسنة ١٩٥٣ .

(٢) أما المادة ٤ من اللائحة التنفيذية فقد أكدت تقرير أن المالك يكون مسؤولاً عن النتائج التي قد تترتب على ذلك .

(٣) انظر الفقرة الثانية من المادة ٢ من المرسوم الصادر في ١٥ يناير سنة ١٩٥٣ .

على القدر الزائد دون تعويض ، فضلاً عن عقوبة الحبس المقررة بالمادة ١٧
لتعطيل أحكام المادة الأولى .

وإما تنبغي ملاحظته أن الجزاءات المتقدمة كالمجازية ، ومن ثم يكون
لللجنة العليا للإصلاح الزراعي ، وهي في نظرنا الهيئة المختصة بتوقيع سائر
الجزاءات المتقدمة عدا العقوبات الواردة بالمادة ١٧ من القانون ، يكون
لللجنة العليا سلطة تقديرية في توقيعها أو عدم توقيعها بحسب ظروف كل حالة
وملابساتها .

٤٥ - الأشخاص الذين يلزمهم تقديم الاقرارات 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 الاقرارات
المتقدمة من لا ثبت له الملكية بسبب من أسباب كسبها . ولكن ضبط
عملية الاستيلاء اقتضى أن يوجب المشرع تقديم الاقرارات على الأشخاص
الذين يعتبرون في حكم المالك ، ولو لم يستكملوا بعد سائر مقومات الملكية ،
ومن أجل ذلك قضت اللائحة التنفيذية في مادتها الأولى ببيان حكم الفقرة
الأولى من هذه المادة على الآتي ذكرهم :

(أ) واسع اليد على أرض زراعية سواء كانت مزرعة أو بوراً
وسواء استند في وضع يده إلى سند مسجل لم ينقل به التكليف أو إلى سند
غير ناقل للملكية أو حتى بغير سند مطلقاً متى كانت الأرض تزيد على مائة
فدان .

(ب) من أوقف أرضاً زراعية أو كان مستحقاً في وقفها إذا كان يحتمل
أن يزيد مجموع ما يملكه بعد حل الوقف على مائة 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 (٣)

من قانون إلغاء 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 الإجرامات والقواعد المقررة في شأن شهر حق الإرث في القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري . وتفصي هذه القواعد بأن يقتصر أثر عدم التسجيل على الامتناع عن شهر أي تصرف يصدر في حق من الحقوق الواجب شهرها ، أي أن الملكية تؤول إلى الواقف أو المستحقين بمقتضى القانون ، لكن لا يجوز شهر أي تصرف صادر منهم في عين من الأعيان التي اتهى 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 بمجموع ما يملكون بعد إنتهاء الوقف على مائة فدان .

(ج) المالك أو واضع اليد على الأطيان المستثناء بحكم المادة ٢، من قانون الإصلاح الزراعي .

٤٦ - 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٪ تستملك خلال ثلاثين سنة .

ولما كانت هذه السندات إسمية ، فإن ملكيتها تثبت بقيدها في دفاتر خاصة تمسكها إدارة صندوق الإصلاح الزراعي ، وكذلك يثبت النازل عنها بكتابية تقييد في هذه الدفاتر على حسب الأوضاع المقررة بال المادة ٣٩ من القانون التجاري .

وقد قيد المشرع المصرف في هذه السندات ، فاشترط أن يكون النازل عنها لمصري ، ومن ثم يكون محظوراً على غير المصريين تداولها أو التعامل

فيها . والحكمة من هذا الحظر هي منع محاولات تهريب رؤوس أموال بعض المصريين من حملة هذه السندات .

ورغبة في تكين حاملي السندات المذكورة من استغلال رؤوس أموالهم في استثمار جديد قضت المادة السادسة بقبو لها في الوفاء بشمن الأراضي البور التي تشتري من الحكومة ، وذلك تشجيعاً لأمثال هؤلاء المالك الزراعيين على الاستفادة من تجاربهم في استصلاح الأراضي البور وتوسيع رقعة الأرض المزروعة .

كما أجاز المشرع استعمال هذه السندات كأداة للمقايضة ، فصرح بقبو لها في إداء الضرائب على الأطيان المستصلحة التي لم يسبق ربط ضرائب عليها قبل العمل بهذا القانون ، وفي إداء ضريبة التركات ، والضريبة الإضافية المفروضة بموجب المادة ٢٥ من هذا القانون ، وبذلك يستطيع حملة هذه السندات أن يتخففو منها بأداء بعض مطلوبات الحكومة ، بدلاً من انتظار المدة الطويلة المقررة لاستهلاكها ، كما تستفيد الحكومة من هذا الاستهلاك السريع بالخلص من فوائد السندات المستعملة في إداء الضرائب المنقدمة .

وقد كانت هذه الميزة عامة لحاملي هذه السندات عموماً ، ولكن لوحظ أن ذلك يؤدي إلى سرعة استهلاكها دفعاً واحدة مما يربك ميزانية الدولة ويخرج بهذه الميزة عن الغرض الذي منحت من أجله . لذلك أصدر المشرع القانون رقم ٢٧٠ لسنة ١٩٥٣ بتعديل المادة السادسة بحيث أصبحت هذه الميزة قاصرة على المالك الأصلي الذي استحق السندات لأول مرة وورثته .

كما لوحظ أن موعد تحصيل الضريبة الإضافية عن الأطيان إلى لم يتم الاستيلاء عليها بعد قد حل ، ولما توزع السندات بعد على المالك الذين لم يحل دورهم في الاستيلاء ، الأمر الذي يسبب لهم عنتا وإرهافاً إن هم أذموا بدفع الضريبة الإضافية نقداً لذلك أعلن وزير المالية أن هؤلاء المالك الحق في أن يطلبوا خصم الضريبة المستحقة عليهم من السندات المستحقة لهم .

ويكون هذا الطلب على استئناف خاصة ترسل إلى مدير المديرية التي يقع فيه القدر الأكبر من الأطيان المستحقة عليها ضريبة إضافية.

٤٧ - اصدار قرض لاداء ثمن الاراضي 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) من خصاً لوزير المالية والاقتصاد في إصدار قرض في مصر في حدود مائتي مليون جنيه لمدة ثلاثين سنة بالقيمة الإسمية وبفائدة سعرها ٣٪ . تؤدى في آخر كل سنة ، وذلك لاداء ثمن الاراضي المستولى عليها ، وتكون هذه السندات إسمية ولا يجوز التصرف فيها إلا لمصرى (م ١ من المرسوم) .

كان نصت المواد التالية من المرسوم المذكور على إنشاء صندوق خاص للعمليات المالية المتعلقة بتنفيذ المرسوم بقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٥٢ يسمى (صندوق الإصلاح الزراعي) يشكل لإدارته مجلس يختص بتقرير طريقة استهلاك السندات ومواعيده وطريقة استئثار أموال الصندوق (٢) ، وتتحقق ميزانيته بميزانية الدولة (٣) .

أما ميزانية هذا الصندوق فت تكون بإيراداتها من الدفعات التي يؤدinya مشترو الأراضي أداء لثمنها ، يضاف إليها ما يعود من تشمير أموال الصندوق أو أية مبالغ أخرى تستحق له . أما المصاروفات فتندرج تحتها المبالغ اللازمة

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

(٢) أنظر القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٥٣ بتعديل المادة السابعة من المرسوم بقانون رقم ٣٥٠ لسنة ١٩٥٢ ، ومقتضى هذا التعديل أن يشترك في ادارة هذا الصندوق عضوان تنتخبهما اللجنة العليا للإصلاح الزراعي ، علامة على من ذكرهم المرسوم الأصلي (راجع الحamaة ٣٣ ص ٤٨٠)

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

لاستهلاك سندات قرض الإصلاح الزراعي وموائدها ، والمبالغ الازمة لعمليات إدارة الصندوق ، وكذلك المصاروفات الازمة لتنفيذ قانون الإصلاح الزراعي . فإذا زادت المصاروفات 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 المذكورة الإيضاحية لهذا المرسوم أن يتحقق حساب صندوق الإصلاح الزراعي رجحاً نظراً إلى زيادة المبالغ المضافة إليه عملاً بمتطلباته منه ، ولذلك نصت المادة السادسة من المرسوم على تحصيص الربح الصافي لاستصلاح الأراضي البور ورفع مستوى الإنتاج الزراعي ، فلا يضاف منه شيء إلى الإيرادات العامة .

٤٨ - توزيع التعويض عند الاقتضاء : قضت الفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون الإصلاح الزراعي بأنه : « إذا كانت ملكية الأرض لشخص وحق الاستفهام الآخر استحق مالك الرقبة ثلث التعويض والمنتفع الثالث » .

وظهر أن المتفاعل يستحق ثلث التعويض في مقابل انقضائه حق الاستفهام بالاستيلاء على الأرض موضوع انتفاعه ، ومن ثم تصدر سندات التعويض باسم المستفهام في حدود الثلث الذي يخصه ، وتورث عنه بعد وفاته ، خلافاً للقاعدة المقررة في شأن انتهاء الاستفهام ، وهي أنه ينتهي على أي حال بموت المستفهام (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 تؤول إلى الواقف متى ثبت أن استحقاق من سيختلف في الاستحقاق كان بعوض مالي أو لضمانته حقوق ثابتة قبل الواقف . وفي هذه الحالة يؤول ملك الرقبة إلى من

سيختلف الواقف من المستحقين ، ويكون له حق الانتفاع مدى حياته .
إذا فرضنا أنه ترتب على أيلولة ملك الرقبة إلى المستحق الذي سيختلف
الواقف في هذه الحالة زيادة ما يملكه على مائتي فدان ، فإن الحكومة
تستولى على القدر الزائد ، وتوزع التعويض بين المستحق والواقف ،
فيستحق الأول ثلثيه والثانى الثلث .

٤٩ - حقوق الدائنين : نظمت المادة السابعة من قانون الإصلاح
الزراعي علاقه دائنى المالك الذى يصبه الاستيلاء بالحكومة . على أن هذا
النص لا يسرى إلا على الدائنين ذوى الحقوق العينية على الأرض التي
استولت عليها الحكومة ، وهم أولئك الذين تقرر لهم على هذه الأرض
حق رهن أو اختصاص أو امتياز ، أما الدائنوون العاديون الذين حرموا
من حقوقهم في الضمان العام على كل أموال مدینهم ، فلا يستطيعون الاحتجاج
بحقوتهم في مواجهة الحكومة إذ أنهم لا يستطيعون ادعاء أي حق خاص
لهم على الأرض التي استولت عليها . وبذلك يقتصر ضمانهم على ما بقى في
ذمة مدینهم من أموال أخرى ، وعلى المستندات التي يستحقها المالك مقابل
الاستيلاء على أرضه .

كأن الدائنين أصحاب الحقوق العينية لا يحتاجون بحقوقهم في مواجهة
الحكومة إلا إذا كانت المحررات المثبتة لها ثابتة التاريخ قبل ٢٣ يوليه سنة
١٩٥٢ ، وذلك نزولاً على حكم المادة الثالثة من القانون التي تقضى بعدم
الاعتداد بتصرفات المالك ولا بالرهون التي لم يثبت تاريخها قبل يوم ٢٣ يوليه
سنة ١٩٥٢ . وبالرغم من أن هذه المادة لم تذكر سوى الرهون ، إلا أن
حكمها يسري على حقوق الاختصاص والامتياز لاتحاد علة الحكم فيها
جديعاً^(١) .

(١) ما تقدم ن ١١

أما التأمينات الثابتة التاريخ قبل ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ فان الحكومة تضمن سداد الديون المكافولة بها لأصحابها، وذلك بإحدى طريقتين تختار الحكومة أيهما وهم:

(ا) للحكومة أن تحل محل المدين في الدين، فيكون لها إذا اختارت هذه الطريقة أن تستعملسائر حقوق المدين. فإذا لم يكن للدين فوائد، واختارت الحكومة أن توفي الدين فوراً قبل حلول الأجل، فلا يسكون للدائن حق إلا في استيفاء ما يعادل قيمة الدين منقوصاً منها الفوائد بالسعر القانوني، أي ٤٪، عن المدة ما بين تاريخ الوفاء وتاريخ حلول الدين (م ١٠٤٨ ف ٢ مدنى).

أما إذا اتفق على فوائد للدين، فيكون للحكومة إذا انقضت ستة أشهر على نشوء الدين أن تلغى العقد وترد الدين في أجل لا يتجاوز ستة أشهر من تاريخ إعلان الدائن بذلك، وفي هذه الحالة تلزم باداء الفوائد المستحقة عن الستة الأشهر التالية للإعلان (م ٥٤٤ مدنى).

(ب) أما الطريقة الثانية فتؤدى إلى أن تستبدل الحكومة بالدين سندات عليها بفائدة تعادل فائدة الدين، على أن تستملك 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 وتبعه الديون المعدومة.

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 . مع ملاحظة أن الحكومة لا تتحمل بالديون إلا في حدود التعييض المستحق عن الأطيان (١) .

وتنتهي بمجرد صدور قرار الاستيلاء علامة الدائنين بالأرض المستولى عليها وتسليم الأرض إلى من آلت إليه من صغار الفلاحين حالة من حقوق الدائنين (م ١٤ من القانون) .

٥ - حق المالك في الزراعة والثمار : إحتفظ المشرع للمالك حقه في الزراعة القائمة على الأرض وثمار الأشجار حتى نهاية السنة الزراعية التي يتم خلاها الاستيلاء (م ٣ ف ٢) ، وذلك وفقاً للأصل المقرر وهو أن الزرع للزارع حيث أنه أنفق على غرسه وإنماهه ، فيكون من حقه أن يجني ثمار ما غرسه يداه . وبذلك يتحقق للمالك أن يبقى في الأرض حتى نهاية السنة الزراعية التي يتم خلاها الاستيلاء كيما يتمكن من جنى مخصوصها وقطف ثمار أشجارها .

وقد أصدرت اللجنة العليا قراراً يقضى بأنه في الأراضي المستولى عليها يكون للمالك أن ينفع بالأرض حتى تنضج الزراعة القائمة عليها ، وعليه أن يؤدى للحكومة الأجرة المناسبة في حدود سبعة أمثال الضربيه عن المدة من تاريخ الاستيلاء حتى تسليم الأرض بعد الحصاد . فإذا كانت الأرض حدائق بقيت للمالك ثمار الأشجار حتى نضجها دون أن تستحق عليه أجرة ، ولا يحول ذلك دون حق الحكومة في الانتفاع بالأرض من تاريخ الاستيلاء (٢) .

ولسنا نرى وجهاً لهذه التفرقة في المعاملة بين ملاك الأراضي الزراعية العادية وملاك الحدائق ، فيلزم الأولون بدفع أجرة عن المدة التي مضى حتى

(١) المادة ٣ من قرار اللجنة العليا رقم ٤ لسنة ١٩٥٣ .

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

جني محصول الأرض ، بينما يعفى الآخرون من دفع الأجرة ، في حين أن
المشرع سوى في المعاملة بينهم جميعاً بجعل لهم حق استغلال الأرض حتى
نهاية السنة الزراعية التي يتم خلاها الاستيلاء .

وبما أن الزرع والمثار 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 خلاها الاستيلاء . فلا
يحق للمستأجر أن يدفع الأجرة المستحقة عن هذه السنة إلى المالك الجديد ،
وإن هو فعل فلا يكون هذا الوفاء مبرئاً لذمته ، ومن ثم يحق للمالك الأصلي
مطالبيه بالوفاء مرتين .

هذا هو ما يقضى به صراحة نص الفقرة الثانية من المادة الثالثة من
القانون التي تنص على أن تبقى للمالك الزراعة القائمة على الأرض حتى نهاية
السنة الزراعية التي تم خلاها الاستيلاء . ولكن المادة ٧ من اللائحة التنفيذية
تقرر أن يكون للحكومة الحق في الريع من تاريخ صدور قرار الاستيلاء .
وظاهر أن هذا النص متناقضاً صريحاً مع نص المادة السالفه
الذكر ، ومن ثم نرى أنه من حق المالك الأصلي أن يطالب بريع السنة
الزراعية التي تم خلاها الاستيلاء إعمالاً لنص القانون ، وعلى القاضي أن
يقضى له بهذا الريع مستبعداً نص اللائحة لمخالفتها للقانون .

الفصل الثاني

توزيع الفائض

٥١ - يشمل هذا الفصل البحث في الأحكام المتصلة بـتوزيع الأراضي المستولى عليها، ثم في جمعيات التعاون الزراعي، وأخيراً في الحد من تجزئه الأرضي الزاعية. وسنعرض لكل مسألة من هذه المسائل الثلاث في مبحث على حدة.

المبحث الأول

توزيع الأراضي المستولى عليها

٥٢ - قرار الاستيلاء: يعتبر قرار الاستيلاء الخطوة التمهيدية التي تسبق عملية التوزيع. وتستولى الحكومة على القدر الزائد عما يستحقه المالك لنفسه مستهدفة في ذلك بالإقرارات التي يقدمها المالك والتي سبق لنا بيانها^(١). ويصدر قرار الاستيلاء من اللجنة الزراعية العليا بعد التتحقق والفحص بمعرفة اللجان الفرعية، والبُت في المنازعات التي يتقدم بها ذوو الشأن إلى اللجنة القضائية التي أنشأها القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ وأُسند إليها الاختصاص بتحقيق الإقرارات والديون العقارية وفحص ملكية الأراضي المستولى عليها لتحديد ما يجب الاستيلاء عليه^(٢). ويكون قرار اللجنة العليا نهائياً وقاطعاً لـكل نزاع في أصل الملكية وفي صحة إجراءات الاستيلاء^(٣). ونظراً لطول الإجراءات التي تقتضيها عمليات الاستيلاء ودقتها، فهى تقتضى - علاوة على الإقرارات التي يقدمها المالك - أن تقوم لجان

(١) ماتقدم ن ٤٢ .

(٢) راجع ماتقدم ن ٤٠ .

(٣) انظر المادة ١٣ مكرر المضافة بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ .

المساحة برفع الأطيان على الخرائط ، وتولى اللجان الفرعية معاينة هذه الأطيان وتقدير المشآت 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 خلالخمس سنوات التالية لتاريخ العمل بالقانون ، على إلا يقل المستوى عليه كل سنة عن خمس مجموع الأراضي الواجب الاستيلاء عليها ، ويبدأ الاستيلاء على أكبر الملكيات الزراعية (م . ٣) ، سواء تجمعت في يد فرد أو في يد أسرة وينشر باسم اللجنة العليا بيان في الجريدة الرسمية باسماء الأشخاص المستوى لديهم مع بيان النواحي التي توجد بها الأرض المستوى عليهم ومساحتها الإجمالية . كما يعد بيان تفصيلي عن الأرض المستوى عليها في كل منطقة ، ويلصق لمدة أسبوع على الباب الرئيسي لمقر العدمة وعلى الباب الرئيسي لمركز البوليس (١) .

وقد بدأ تنفيذ الاستيلاء على أكبر الملكيات الزراعية فعلاً ، وصدر المرسوم بقانون رقم ٢٩٨ لسنة ١٩٥٢ مقررًا 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 من تاريخ الاستيلاء تكون من حق المالك .

٥٣ - الأراضي الداخلة في كردون المدن والقرى : بما أن الغاية الأساسية من قانون الإصلاح الزراعي هي الحد من ملكية الأراضي الزراعية ، فقد كان من الطبيعي ألا يتناول الاستيلاء ما يملكه الأفراد من

(١) انظر الفقرة الثانية من المادة ٣٦ من اللائحة التنفيذية .

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

الأراضي المعدة للبناء . لذلك قررت اللجنة العليا أنه لا يعتبر أرضا زراعية في تطبيق أحكام قانون الإصلاح الزراعي ، الأراضي الداخلة في كردون البنادر والبلاد إذا كانت قد صدرت مراسيم بتقسيمها طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ قبل صدور قانون الإصلاح الزراعي^(١) .

والقانون المشار إليه في هذا القرار هو القانون الصادر في ١٦ يونيو سنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضي المعدة للبناء . وقد نص في مادته الأولى على أن كلمة « تقسيم » تطلق على تجزئه قطعة أرض إلى عدة قطع يقصد عرضها للبيع أو للتبادل أو للتأجير أو للتحكير لإقامة مبان عليها . فإذا صدر مرسوم بالموافقة على هذا التقسيم طبقاً لما تقتضى به المادة ٩ من هذا القانون ، فإن الأرض التي اعتمد تقسيمها بهذا المرسوم لا تدخل في حساب الاستيلاء متى كان تاريخ المرسوم سابقاً على صدور قانون الإصلاح الزراعي ، أي على ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، حتى لو كانت هذه الأرض مزروعة فعلاً .

والعبرة بتاريخ صدور المرسوم لا بتاريخ نشره في الجريدة الرسمية . فإذا صدر مرسوم الموافقة على التقسيم في ٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ مثلاً ، ولكنه لم ينشر إلا في ديسمبر سنة ١٩٥٢ ، فإن هذه الأرض تعتبر من الأراضي المستثناء من تطبيق أحكام قانون الإصلاح الزراعي .

وترسل اللجنة العليا بياناً إلى وزارة الشئون البلدية والقروية عن الجزء الداخل في الكردون من الأرض موضوع الاقرار للتثبت من صدور مرسوم بتقسيم الأرض قبل صدور قانون الإصلاح الزراعي . فإذا ثبت ذلك فإن اللجنة العليا تصدر قراراً باستبعاد هذه الأرض على أساس البيان الوارد من الوزارة ، ويخطر أصحاب الشأن بهذا القرار

(١) قرار اللجنة العليا رقم ١ لسنة ١٩٥٢ نشر بالوقائع المصرية في ٩ مارس ١٩٥٣ العدد ٣١ وعدل بالقرار رقم ٤ لسنة ١٩٥٣ .

بالطريق الإداري (١) .

على أنه إذا كانت هذه الأرض مستغلة في الزراعة ، فلا يجوز تأجيرها بأكثر من سبعة أمثال الضريبة طبقاً لحكم المادة ٣٣ من قانون الاصلاح الزراعي . كا تحصل عنها الضريبة الاضافية مالم تربط عليها عوائد الأملك المبينة (٢) .

٤٥ - حالة خاصة للاستيلاء : تقضى المادة ٨ من القانون بأن « تحصر المساحات المستولى عليها في كل قرية ويجوز عند الضرورة القصوى تجميع هذه المساحات عن طريق الاستيلاء على الأراضى التي تتخللها مع تعويض أصحاب هذه الأراضى بأراضى 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 تقضى الاستيلاء على بعض أملاكهم إذا كانت تتخلل الأراضى المستولى عليها بشكل يضر بعملية التوزيع . وفي هذه الحالة لا يعوض مالك الأرض المستولى عليها للضرورة وفقاً لقواعد التعويض التي تضمنتها المادة ٥ من القانون ، بل يعوض بأرض أخرى تساوى أرضه في القيمة ، وتكون بقدر الإمكان في نفس القرية التي تقع فيها أرضه المستولى عليها ، فتعتبر هذه العملية من قبيل المقايسة الجبرية نزولاً عند حكم الضرورة التي اقتضتها . لذلك قررت اللجنة العليا انه إذا تمت المقايسة اختياراً بين المالكين ، وكانت في مصلحة التوزيع طبقاً للمادة الثامنة ، فإنها تقع صحيحة ولو لم تكن ثابتة التاريخ قبل ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٣ ، أو كانت لاحقة لهذا التاريخ (٣) .

(١) أنظر المادة ١٧ من اللائحة التنفيذية .

(٢) قرار اللجنة العليا ، السابق .

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

٥٥ - اجراءات الاستيلاء ووسيلة الاعتراض عليها : تبدأ عملية الاستيلاء بصدور قرار اللجنة العليا بالاستيلاء على الأراضي الزائدة على الحد المقرر في القانون مستهدية في تحديدها بالإقرار المقدم من صاحب الشأن وعلى مسؤوليته :

ثم يرسل الإقرار ومرفقاته إلى مصلحة المساحة لاستيفاء ما يلى : (١)

(أ) تحديد الأطيان الواردة بالإقرار بعلامات حديدة في الطبيعة إذا لم يكن قد سبق تحديدها . ويكون هذا التحديد بالاستعانة ببيانات الواردة في الإقرار وبالخرائط المرفقة به ، وإرشاد ذوى الشأن ورجال الحكومة المحليين .

(ب) بيان موقع الأطيان والمعالم الطبوغرافية المستجدة على الخريطة المساحية الحالية أو على خريطة خاصة حسب الأحوال ، بحيث تبين على حدة الأجزاء التي يرغب المقر في الاحتفاظ بها ل نفسه .

ثم يعاد الإقرار والخريطة المبين عليها الأطيان الواردة به إلى اللجنة العليا مرفقا به تقرير بنتيجة ما أخذ .

وتحظر اللجنة العليا مصلحة الشهر العقارى بقرار الاستيلاء النهائي لشهره طريق التسجيل طبقا لما تقتضى به المادة ٩ من قانون الشهر العقارى ، إذ أن هذا القرار يعتبر سندأ بملكية الحكومة للأراضي المستولى عليها . وهو بحكم طبيعته من السندات النافلة للملكية (٢) .

وتتولى إحدى اللجان الفرعية المنصوص عليها في المادة ١٣ من القانون تسلم الأرضى التي تقرر الاستيلاء عليها ، وحصر ما تتسلمه وملحقاته من مذشآت وأشجار ثابتة وغير ثابتة حصرًا تفصيليا . وتقدير قيمتها مستعينة بالجهات الحكومية المختلفة (م ٩ من اللائحة) .

(١) انظر المادة ٨ من اللائحة التنفيذية .

(٢) مایل بندة ٥٦ ، والمادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية .

تم تعين اللجنة العليا مندوحا عنها لنسilm الأرض المستوى عليها من اللجنة الفرعية (م ١٣ من اللائحة) ، وهذا المنصب هو الذي يتولى إدارة الأرض لحساب صندوق الاصلاح الزراعي حتى يتم توزيعها وفقاً لأحكام القانون .

وأخيراً تختتم إجراءات الاستيلاء بان تصدر اللجنة العليا قرارها النهائي في شأنه ، وذلك إنما باعتماد قرارها السابق أو بتعديله على ضوء ما انتهى إليه التحقيق والفحص المترتب على معارضة ذوي الشأن . ويتضمن هذا القرار بياناً شاملًا تتحدد به ملكية المستوى لديه . ولا يجوز الطعن في هذا القرار بأية طريقة ، وتنقل كل منازعة إلى التعويض المستحق .

على أن قرار الاستيلاء النهائي لا يصدر إلا بعد إفساح المجال أمام أصحاب الشأن للطعن في إجراءات الاستيلاء . ويكون الطعن أمام اللجنة القضائية المنصوص عليها في المادة ١٣ مكرر من قانون الاصلاح الزراعي .

فقد أباحت اللائحة التنفيذية لأصحاب الشأن أن يطعنوا في قرار الاستيلاء الابتدائي ، وذلك في خلال خمسة عشر يوماً من تمام إجراءات الشر المنصوص عليها في المادة ٢٦ من اللائحة ، والتي سبق لنا بيانها . مع دعوة كل ذي شأن بأن يتقدم إلى اللجنة القضائية بأوجه اعتراضه .

وترسل الاعتراضات بخطاب مسجل بعلم الوصول باسم رئيس اللجنة القضائية للإصلاح الزراعي من سبع نسخ ؛ يوضح بها إسم المعترض ومحل إقامته وأسباب الاعتراض والمستندات المؤيدة لهـا : ولا يشترط في الاعتراض شكل خاص .

وتقوم اللجنة القضائية بتحقيق القرارات وفحص الملكية والحقوق العينية ، ولهـا في سبيل ذلك تطبيق المستندات على الطبيعة وسماع أقوال من ترى لزومـاً لسماع أقوالـهم ، وتکلیف المستوى لديـهم بالحضور أمامـها لإبداء ملاحظـاتهم وتقديـم ما تطلـبه مـهمـاً منـ بـيانـاتـ اوـ مـسـتـنـدـاتـ . ولهـمـ أنـ

يحضروا أمامها بأنفسهم أو ينبووا عزهم محامياً في الحضور .
ويكون التكليف بالحضور أمام اللجنة القضائية بخطاب موصى عليه
بعلم الوصول قبل الجلسة بأسبوع على الأقل .

ويكون انعقاد اللجنة بحضور جميع أعضائها المذكورين في المادة
١٣ مكررة من قانون الاصلاح الزراعي المعدلة بالقانون رقم ٢٢٥ لسنة
١٩٥٣ ، وإذا غاب أحدهم حل محله عضو مماثل يندب مؤقتاً لهذا الغرض .
وتصدر قراراتها بالأغلبية المطلقة ، وتسكون مسيبة وتبلغ إلى اللجنة
العليا للإصلاح الزراعي التي تصدر على هديها قرارها النهائي بشأن
الاستيلاء^(١) .

٥٦ - أيلولة 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 سندًا بملكية
الحكومة ، بل مجرد قرار إداري تصدره الحكومة تنفيذاً لتلك النيابة
القانونية التي أسبغها عليها قانون الاصلاح الزراعي .

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

ولعل القائلين بهذا الرأي يسندونه بحججة عملية هي أنه أدعى إلى تبسيط

(١) انظر فيما يتعلق بالإجراءات المذكورة بالمن ، المادة ٢٧ من اللائحة التنفيذية .

الاجراءات ، 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 لا تدعمه نصوص القانون . فالنيابة القانونية تقتضي على الأقل تعيين شخص الأصيل الذي يفرض القانون النيابة عنه ، وظاهر هنا أن هذا التعيين لا يتأتى إلا ب تمام 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 ، فهى التي تتلزم قبله بأداء التعويض ، كما أن المالك الجديد يلزمه بأداء الثمن للحكومة ، وكانتا العمليتين مستقلتان عن بعضهما تمام الاستقلال .

هذا فضلاً عن أن التشريعات الأخرى التي صدرت بعد قانون الإصلاح الزراعي تضمنت نصوصاً قاطعة في أن قرار الاستيلاء ينقل إلى الحكومة ملكية ما تستولى عليه من الأراضي الزراعية . وقد جاء في المادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ٣٥٠ لسنة ١٩٥٢ أن القرض الذي رخص هذا المرسوم لوزير المالية في إصداره يخصص « لأداء ثمن الأراضي المستولى عليها طبقاً للمرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ » .

كما جاء في مذكرة الإيضاحية أن البنك العقاري الزراعي المصري سيقوم بتوقيع عقود البيع إلى صغار المزارعين ، وظاهر هنا أن البنك إذا ما يقوم بتوقيع هذه العقود باعتباره نائباً عن الحكومة ، فهو إذن البائع للأراضي المستولى عليها ، ولا يتأنى أن تبيع الحكومة إلا ما ملكه فعلاً .

وأبلغ من ذلك في الدلالة على صحة ما نقول به ، مانصت عليه المادة ١٠٤
مكررة التي أضيفت بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ من أنه : « يجوز للجنة
العليا أن تقرر الاحتفاظ بجزء من الأرض المستولى عليها لتنفيذ مشاريع
أو لإقامة منشآت ذات منفعة عامة ، وذلك بناء على طلب المصالح الحكومية
أو غيرها من الجهات العامة .. الخ ». فلو لم تكن الحكومة مالكة لما
تستولي عليه من الأراضي لما جاز لها الاحتفاظ بجزء منها لتحقيق الأغراض
الواردة بهذا النص ، وهي لامتدت لتوزيع الأرض على صغار الفلاحين بصلة
مطلقاً .

ومما يقطع كل شك يقين في صحة هذا النظر ذلك النص القاطع الذي
تضمنته المادة ١٣ مكرر التي أضيفت بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ وهي
تقضى بأن : « تعتبر الحكومة مالكة للأرض المستولى عليها المحددة بقرار
الاستيلاء النهائي وذلك من تاريخ قرار الاستيلاء الأول ... الخ ». ففشل
هذا النص الصريح لا يدع أي مجال للجدل في أن قرار الاستيلاء النهائي يعتبر
سندًا بملكية الحكومة لما تستولي عليه من الأراضي تنفيذاً لقانون
الإصلاح الزارعي .

ولذلك نرى وجوب تسجيل قرارات الاستيلاء إذ يترتب عليها انتقال
ملكية الأرض المستولى عليها إلى الحكومة ، وذلك طبقاً لنص المادة
النinth من قانون الشهر العقاري التي تقضى بأن : « جميع التصرفات التي 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 التي يتم بمقتضاهما

(١) انظر بحثنا : « الجديد في قانون الشهر العقاري » ، بمجلة القانون والاقتصاد
١٨ ص ٥٦١ - ٥٦٢ ، والمذكرة الإيضاحية لقانون الشهر العقاري بند ١٨
منشوره بالمجموعة المدنية المصرية ، للعميد كامل مرسى ، الجزء الثاني ص ٣٢ - ٣٣

توزيع الأراضي على صغار الفلاحين ، مالم يكن قرار الاستيلاء على هذه الأراضي مسجلا ، إذ ان هذه العقود تستند في إثبات أصل الملكية إلى ذلك القرار . وقد قضت المادة ٢٣ من قانون الشهر العقاري بأنه لا يقبل من المحررات فيما يتعلق بإثبات أصل الملكية إلا المحررات التي سبق شهرها .

ولا يسوغ القول بأنه يكفي أن يكون عقد المالك الأصلي مسجلا ، أو أن تكون ملكيته ثانية بإحدى الطرق المخصوص عليها في المادة ٣٣ السالفة الذكر ، إذ أن المالك الجديد لا يتلقى ملكيته عن المالك القديم ، بل إنه يتلقاها عن الحكومة كما سبق بيانه ، مما يتحتم معه أن يكون سند ملكيتها مسجلا كذلك حتى لا تخلو دفاتر الشهر من إحدى حلقات تسلسل الملكية (١) ، الأمر الذي حرص المشرع على تلافيه باصدار قانون الشهر العقاري .

٥٧ - تجنب نصيب الحكومة في الأطيان الشائعة : بينت اللائحة التنفيذية الاجراءات التي يجب اتباعها لفرز نصيب الحكومة في الأطيان الشائعة ، وذلك في المواد ٢٢ - ٢٥ من هذه اللائحة .

ويتحصل من هذه النصوص أن الفرز إما أن يتم بمعرفة الشركاء أنفسهم وإما بمعرفة الحكومة .

وتبدأ عملية الفرز بإعلان الشركاء بالطريق الاداري بتجنب الأطيان التي تقرر الاستيلاء عليها وإخطارها بهذا التجنب خلال شهر من تاريخ الإعلان . فإذا تلقت اللجنة العليا إخطاراً من الشركاء بتجنب خلال مدة الشهر واعتمدته انتهى الأمر . أما إذا لم يصل هذا الإخطار في الميعاد المحدد ، أو وصل خلال الميعاد ولكن اللجنة العليا لم تقر ما اتفق عليه الشركاء ، فإن الفرز يجرى بمعرفة لجنة خاصة تعرف باسم « لجنة الفرز » (المادة ٢٢ من اللائحة) .

وتشكل لجنة الفرز من أعضاء اللجنة الفرعية المختصة بالاستيلاء ومن

(١) انظر المادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية .

خبير زراعي بوزارة العدل ومهندس من تفتيش الري ، ومن تنتدبه اللجنة العليا لذلك .

وتعلن هذه اللجنة أصحاب الشأن موعد اجتماعها ومكانه ، ويكون الإعلان بالطريق الإداري . وتسمع اللجنة اعترافات الشركاء وتفصل فيها (م ٢٣ من اللائحة) مع مراعاة أن تتخذ اللجنة لتقدير قيمة الأرض أساساً موحداً هو عشرة أمثال القيمة الإيجارية ، وأن تراعي في تحديد نصيب الحكومة التوفيق بين مصلحة التوزيع ومصلحة الشركاء (م ٢٤ من اللائحة) .

تم تصدر لجنة الفرز قرارها بتجنيد نصيب الحكومة ، ويعلن هذا القرار إلى ذوى الشأن بالطريق الإداري فإذا لم يقرره كان لهم يتظلّموا منه خلال أسبوعين من تاريخ إخطارهم به (م ٢٤ فقرة ٢ من اللائحة) . ويرفع النظم إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية ، وهي مشكلة من مندوب بمجلس الدولة وخبير من وزارة العدل وممثل للجنة العليا . ولا يعتد قرار هذه اللجنة نهائياً إلا بعد اعتماده من اللجنة العليا التي نخطر أصحاب الشأن بهذا القرار .

٥٨ - **الأشخاص الذين يستحقون في التوزيع :** حضرت المادتان ٩ و ١٠ من القانون أحقيّة التوزيع في فئتين هما : صغار الفلاحين وخربيجي المعاهد الزراعية .

أما صغار الفلاحين فتوزع عليهم الأراضي الزراعية العادية بحسب ترتيب الأولوية الذي حدده الفقرة الأخيرة من المادة التاسعة على النحو الآتي :

(أولاً) من يزرع الأرض فعلاً بالإيجار أو بالمزارعة .

(ثانياً) من هو أكثر عائلة من أهل القرية ..

(ثالثاً) من هو أقل مالاً منهم .

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

وهذا الترتيب إلزامي ، أي يجب على لجان التوزيع مراعاته بدقة ، فلا تنتقل في التوزيع من طبقة إلى أخرى إلا إذا لم يوجد مستحق من الطبقة الأولى . ومن ثم لا يكون للجان التوزيع سلطة نقدير في اختيار المستحقين ، بل يكون من واجبها أن تطبق المعايير المادية التي وضعتها القانون . فتبدأ بزراع الأرض ، فإذا لم يوجد بأن كانت الأرض تزرع على ذمة المالك قبل الاستيلاء عليها ، فإنها تفضل بين ذوي العيال بحسب عدد الأولاد الذين يعولهم كل منهم ، فإذا تساوى اثنان في عدد الأولاد فضل أقلهم مالاً ، فإذا استوفى أهل القرية حاجتهم من الأطيان التي تقع في زمام القرية ، جاز توزيع الفائض على أهل القرى المجاورة مع مراعاة نفس الترتيب المتقدم .

على أنه يشترط في كل مستحق في التوزيع أن توافر فيه الشروط الآتية :

أ — أن يكون مصرياً بالغاً من الرشد لم يصدر ضده حكم في جريمة مخلة بالشرف .

ب — أن تكون حرفة الزراعة ، أي أن تكون الزراعة مصدر رزقه الأساسي قبل صدور القانون ، فمن يحترف 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 بصدده 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 لتأخر الشرط الثالث . في حين أنه لو كان يملك خمسة أفدنة إلا قيراً واحداً لكان حقه في التوزيع مؤكداً .

وقد نجد إلى جانب هذا الأخير فلا حلا لا يملك إلا نصف فدان يزرعه بنفسه ، ولكن فقره حال بيته وبين أن يستأجر أرضاً أخرى لزراعتها ، فيبيق هذا الشخص على حاله إذا حججه 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 تقييد بالترتيب الوارد في القانون ، كيما توازن بين الحالات المختلفة وتجري 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 المجارى توزيعها مخصصة لحدائق ، وعلة هذا الاستثناء أن حسن استغلال البساتين يحتاج إلى نوع خاص من الدراسة لا يتوافر في عامة الزراعة ، ولذلك روى أن يقتصر توزيعها على ذوى الخبرة بزراعةها وهم خريجو المعاهد الزراعية .

ولم يشترط المشرع في المادة العاشرة لاستحقاق الخريجين في التوزيع إلا شرطاً واحداً هو إلا يزيد ما يملكه الفرد منهم من الأرض الزراعية على عشرة أفدنة . ولكن روح التشريع توحى بوجوب التزام الشروط الأخرى المقررة في المادة التاسعة ، وهي أن يكون مصرياً بالغاً سن الرشد لم تصدر عليه أحكام مخلة بالشرف ، وأن تكون حرفة الزراعة . وذلك لأن هذه الشروط وردت في المادة التاسعة لتحديد من توزع عليه الأرض بصفة عامة ، مما ينبغي معه أن يفهم الاستثناء الوارد بالمادة العاشرة على أنه قاصر على التحمل من بعض شروط المادة التاسعة دون البعض الآخر وبما أن هذه المادة لم تفعل سوى أنها رفعت من نصاب الملكية المحدد

للاستحقاق ، بجعلت التوزيع على الآخرين جائزا 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 التحليل من الشرط الثالث ، دون الشرطين الآخرين الواردتين بالمادة التاسعة .

٥٩ - نصاب التوزيع : يختلف نصاب التوزيع باختلاف ما إذا كانت الأرض من الأراضي العادية أم من الأراضي المخصصة لزراعة الفاكهة .

ففي الأراضي العادية يجب لا تقل القطعة عن فدانين ولا تزيد على خمسة أفدنة تبعاً لجودة الأرض . وتنولى اللجان الفرعية توزيع الأرض على قطع في الحدود المتقدمة ، ثم توزعها على المستحقين بحسب الترتب المتقدم .

أما الأراضي المخصصة للحدائق ، فنظرأً إلى أن حسن استئثارها يقتضي أن تكون مساحتها أكبر من المساحات التي توزع على أساسها الأرض الزراعية العادية ، فقد رأى المشرع أن تكون تجزئتها إلى مساحات يمكن أن تصل إلى عشرين فدانا (م ١٠ من القانون) .

٦٠ - الاحتفاظ بجزء من الأرض أو أرجاء التوزيع : تقضى المادة ١٥ من القانون بأن توزع في كل سنة الأرض المستولى عليها وأن يحصل التوزيع في نهاية الموسم الزراعي . ومقتضى هذا النص أن تلتزم الحكومة بتوزيع ما تستولى عليه من الأراضي وفقاً للأوضاع السابق بيانها ، وأن تنتهي من توزيع ما تستولى عليه سنواً يا قبل نهاية السنة الزراعية التي تم خلاها الاستيلاء .

ولكن المشرع رأى لاعتبارات تتعلق بالمصلحة العامة أن يجيز للجنة العليا للإصلاح الزراعي أن تقرر الاحتفاظ بجزء من الأرض المستولى عليها لتنفيذ مشاريع أو لإقامة منشآت ذات منفعة عامة ، إذا طلبت ذلك

إحدى المصالح الحكومية أو غيرها من الهيئات العامة . وفي هذه الحالة تتحمل المصلحة أو الهيئة التي طلبت الاحتفاظ بجزء من الأرض المستولى عليها بالتعويض المستحق عن هذه الأرض ، وتردجه في ميزانيتها أو في ميزانية الوزارة التي 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 ، فهو لها المشرع سلطة إصدار قرار بذلك . وفي هذه الحالة تعين اللجنة العليا مندوبا يكلف بإدارة هذه الأرض إلى أن يتم توزيعها وتحدد أجره ، وتسلم اللجنة الأرض المذكورة إلى المنصب بمحضر تسليم (١) ، ويجوز أن يكون هذا المنصب من أعضاء اللجنة العليا لصلاح الزراعي (٢) .

وقد أضيف الحكمان السابقان بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ الذي قضى بإضافة مادة جديدة برقم ١٠ مكرر إلى المرسوم بقانون الصالح الزراعي .

٦١ - تقدير ثمن الأرض الموزعة : وضع المشرع في المادة ١١ أساس تقدير ثمن الأرض الموزعة ، فهذه الأرض لا توزع على المستحقين مجانا ، كما أنها لا توزع عليهم بثمن يتحقق للحكومة أرباحا ، بل إنها توزع عليهم بسعر التكلفة ، أي في مقابل دفع المبالغ التي تحملتها الحكومة ، وباتباع نفس طريقة السداد التي تتبعها الحكومة في دفع التعويض ، وبذلك تخرج الحكومة من هذه العملية دون أن تحقق فيها ربحا ، ولا تلحقها منها خسارة .

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

(٢) انظر الفقرة الرابعة من المادة ١٣ بعد تعديليها بالقانون رقم ١٣١ .

أما عناصر تقدير الثمن فهي الآتية :

١ - مبلغ النعويض الذي أدته الحكومة في مقابل الاستيلاء ، وهو لا تقدم عشرة أمثال القيمة الإيجارية .

٢ - فائدة سنوية معندها ٣٪ ، وهي نفس الفائدة التي تؤديها الحكومة سنويًا للملالك .

٣ - مبلغ إجمالي قدره ١٥٪ من ثمن الأرض في مقابل نفقات الاستيلاء والتوزيع والنفقات الأخرى كمصاريفات لجان المساحة لرفع الأطيان على الخرائط والمصروفات الخاصة بإدارة الأطيان المستولى عليها حين توزيعها ، ونفقات لجان تقدير المنشآت والآلات والأشجار وغيرها ، ولجان تقسم الأراضي على خرائط المساحة ولجان اختيار الأشخاص الذين توزع عليهم الأراضي ولجان التقسيم ، علاوة على ما مستقوم به المصالح الحكومية كمصلحة الأموال المقررة والشهر العقاري من أعمال إضافية لتنفيذ القانون .

ويتكون من مجموع المبالغ المتقدمة ثمن الفدان الواحد من الأرض الجارى توزيعها ، ويؤدى هذا الثمن أقساطاً سنوية متساوية في مدى ثلاثين عاماً ، وتدفع الأقساط إلى البنك العقاري الزراعي المصرى الذى نصت به مهمة مسک دفاتر حسابية أصولاً وخصوصاً للمشترين .

٦٢ - انتقال الملكية إلى المستحقين : نصت المادة ١٤ 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 العقاري الزراعي المصرى بتوقيع عقود البيع إلى صغار المزارعين ، ومسك دفاتر حسابية أصولاً وخصوصاً للمشترين ، وإعداد

خلافات لحفظ العقود ومحافظة للمسندات وملفات تجميع المالك المشترىن^(١)

وقد قرر المشرع في المادة ٤١ 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 لا حق للدائنين العاديين في تتبع عقارات مدنهم . 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 ذوى الحقوق العينية فقررت أن ديونهم تنتقل على الحكومة إذا هى حل محل المدين ، أو تستبدل بها سندات عليها إذا هى لم تخiz الحلول في الدين . ومن مقتضى هذا النص تطهير الأرض من سائر الحقوق العينية التبعية بمجرد الاستيلاء عليها ، وانتقال حق الدائن إلى مبلغ التعويض المستحق لمدينه الأصلى .

وأما كون الأرض تسلم إلى المالك الجديد خالية من حقوق المستأجرين فهو ما يستدعي النص عليه صراحة في القانون ، إذ أن الأحكام العامة لا تجيز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جرأاً أن يخرج المستأجر من الأرض إلا إذا كان عقده غير ثابت التاريخ قبل التصرف

(١) راجع المذكرة الإيضاحية للرسوم بقانون رقم ٣٥٠ لسنة ١٩٥٢ في شأن إصدار قرض لأداء ثمن الأراضي المستولى عليها وسنداته (نشرت بمجلة

المحاماة ٣٣ ص ٣٠٩ - ٣١١) .

الذى نقل الملكية (م ٦٠٤ مدن) ، فإذا كان عقد المستأجر ثابت التاريخ قبل التصرف وجب على المالك الجديد احترامه حتى نهاية مدة الإيجار . وهذا الحكم هو الذى أراد المشرع تعطيله بالنص في المادة ١٤ من قانون الإصلاح الزراعي على تسليم الأرض إلى من آلت إليه خالية من حقوق المستأجرين . ومن ثم فلا يحاج المالك الجديد بثبوت تاريخ عقد المستأجر للأرض التي آلت إليه في التوزيع قبل أن تصرف له الحكومة فيها .

وقد صدر القانون رقم ٤٠٥ لسنة ١٩٥٣ قاضياً باستثناء الأراضي المستولى عليها من حكم المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعي ، وهى التى تقضى بـألا تقل مدة إيجار الأرض الزراعية عن ثلاثة سنوات . وقد دخول ذلك القانون اللجنة العليا الحق في إلغاء عقود إيجار تلك الأرض .

٦٣ - القيود الواردة على سلطات المالك الجديد : 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 في مقابل أجر أو دون أجر . وقد حرم المشرع المالك الجديد من سلطاته في استغلال الأرض التي آلت إليه ملكيتها بوساطة الغير ، فقضى في الفقرة الثانية من المادة ١٤ بأنه يجب على صاحب الأرض أن يقوم على زراعتها بنفسه ، ومن ثم لا يجوز له أن يؤجر الأرض لمن يزرعها ، وذلك حتى لا يتکاسل المالك الجديد فيقعد عن العمل مكتفياً بالحصول على أجرة الأرض ، وهو ما ينافي غرض المشرع من أن يوجد عملاً لكل مشتغل بالزراعة .

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

وبالرغم من أن المشرع لم يضع للخلال بالالتزامين السابقين جزاء خاصاً، إلا أنها نعتقد أن جزاء الإخلال بأيّهما هو حق الحكومة في فسخ العقد الذي آلت به الملكية إلى المالك الجديد. ذلك لأن قانون الصلاح الزراعي وضع نظاماً قانونياً خاصاً للملكية الزراعية، فكل شخص يقبل الانطواء في هذا النظام إنما يقبل سلفاً التقييد بقواعد التنظيمية، فتعتبر كل قاعدة من هذه القواعد التزاماً مفروضاً على سائر الأشخاص الذين قبلوه، ومن ثم يكون الإخلال بهذا الالتزام مو جباً لأثره القانوني، وهو هنا الفسخ.

وهذا الوضع الذي 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 في ترتيبها أو تتعديلها.

وقد يتوجه البعض إلى القول بأن المالك يفقد ملكيته إن هو أخل بأحد التزاماته القانونية السابقة، أسوة بما قررته المادة ٨٧٤ من القانون المدني في شأن من يستولي على أرض غير مزروعة ثم ينقطع عن تعميرها مدة خمس سنوات متتابعة، ولكننا لا نقر مثل هذا القول لأن فقد الملكية بعدم الاستعمال جزاء استثنائي بحت، وتوقيع مثل هذا الجزاء يحتاج إلى النص الصريح.

٦٤ - منع المالك من التصرف : أما القيد الثاني على ملكية المالك الجديد فقد نصت عليه المادة ١٦ من القانون التي تقضى بأنه : « لايجوز لصاحب الأرض ولا لورثته من بعده التصرف فيها قبل الوفاء بشروطها كاملاً » .

ومقتضى هذا القيد أن يظل المالك الجديد منوعاً من التصرف في الأرض التي آلت إليه في التوزيع مدة ثلاثين سنة في، المعتاد وهي المدة التي وزعت خلاها أقساطاً من الأرض التي آلت إليه. فإذا مات المالك قبل انتهاء هذه المدة انتقلت ملكية الأرض إلى ورثته مقيدة بهذا القيد.

لكن يجوز للملك أو لورثته من بعده أن يتخلوا من قيد المنع من التصرف بأداء ماتبقي من المثل فوراً، فيستردون بذلك سلطتهم في التصرف في الأرض كاملة.

أما الجزء الذي يترتب على مخالفة شرط المنع من التصرف قبل الوفاء بالمثل كاملاً، فهو الجزء الذي نصت عليه المادة ٨٢٤ من القانون المدني، وهي تقضى ببطلان كل تصرف يقع مخالفًا 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 الملك من التصرف حتى يسدد المثل كاملاً، فيظل المال الذي منع من التصرف فيه قابلاً مع ذلك لأن يتم تملكه بالتقادم^(٢)، وإن كان هذا الفرض متعدراً تتحققه عملاً.

وتضيف المادة ١٦ أنه: «لا يجوز قبل هذا الوفاء نزع ملكيتها سداداً لدين إلا أن يكون ديناً للحكومة أو ديناً لبنك التسليف الزراعي والتعاوني أو للجمعية التعاونية».

أما كون دائن الملك ممنوعين من التنفيذ على الأرض طول مدة بقاء مدة المنع، فهي نتيجة حتمية لشرط المنع من التصرف. فمن المقرر فقهياً وقضاء أن دائن الملك الممنوع من التصرف ممنوعون من التنفيذ على المال المقيد بالشرط المانع، بصرف النظر عن كون ديونهم قد نشأت قبل دخول المال في ذمة مدعيهم أو بعد دخوله فيها مقيداً بهذا الشرط^(٣).

(١) راجع كتابنا «حق الملكية» الجزء الأول نبذة ٢٦٨ (الطبعة الثانية).

(٢) المرجع السابق.

(٣) راجع مؤلفنا — السابق نبذة ٢٦٩.

لكن المشرع استثنى من هذا الحظر بعض الدائنين نظراً لما لديونهم
من صفة خاصة وهي :

(أ) دين الحكومة، سواء أكان ناشئاً عن التخلف عن سداد الأقساط
في مواعيد استحقاقها ، أم عن عدم دفع الضرائب المستحقة للحكومة ،
وأخصها ضريبة الأطيان الزراعية .

(ب) دين بنك التسليف الزراعي عن ثمن تقاوى أو سهاد أو سلف
زراعية أو غير ذلك من الخدمات التي يؤديها البنك للمزارعين عادة .

(ج) دين الجمعية التعاونية التي تكون بحكم القانون بين ملوك الأراضي
الزراعية الذين لا يملكون أكثر من خمسة أفدنة ، وينشا هذا الدين عن
الخدمات التي تؤديها الجمعية لأعضائها وفقاً للمادة ١٩ من القانون ، على
النحو الذي سنفصله بعد قليل .

٦٥ - نزع الملكية للمنفعة العامة بقرار من وزير الإشغال :

نظم المشرع إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة بقانون خاص هو
القانون رقم ٥ الصادر في ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٧ ، وتنص 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 أي 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 الأراضيسائر 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 فإنه يرجع في حلها إلى نصوص القانون المدنى التي لا تتعارض مع قانون نزع الملكية (١).

المبحث الثاني

الجمعيات التعاونية

٦٦ - 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 مهامها وطريقة إدارتها ، على النحو الذي سنبيئه فيما يلى :

٦٧ - تكوين جمعيات التعاون الزراعي بقوة القانون : نصت المادة ١٨ على أن : « تكون بحكم القانون جمعية زراعية من آل إلهم الأرض المستولى عليها في القرية الواحدة ومن لا يملكون فيها أكثر من خمسة أفراد » .

وأهم ما يلفت النظر في هذه المادة هو النص صراحة على أن الجمعيات التعاونية تتكون بحكم القانون ، أي أن إرادة المالك الجدد لم توضع محل الاعتبار ، بل يعتبر كل مالك من ذكره في هذه المادة عضواً في الجمعية

(١) انظر نقض ٢٢ نوفمبر ١٩٣٣ بمجموعة القواعد القانونية ١ رقم ١٤٥

التعاونية لمجرد توافر شروط العضوية فيه ، فيتحمل بواجبات الأعضاء و يتمتع بحقوقهم ، حتى لو أعلن أنه لا يريد الانضمام للجمعية . والنتيجة الحتمية لهذا الحكم ألا يتمتع أعضاء هذه الجمعيات بحق الانسحاب الذي قرره المادة ٦٥ من القانون المدني لأعضاء الجمعيات عموماً بقوها . «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 المالك الجدد الذين استفادوا من توزيع الأرض المستولى عليها ، وكذلك المالك القدامى الذين لم يستفيدوا من التوزيع ولكنهم لا يملكون أكثر من خمسة أفدنة . ولما كان الحد الأقصى لما يجوز توزيعه هو خمسة أفدنة ، فيما عدا الاستثناء الخاص بالأراضى المخصصة للحدائق المنصوص عليه في المادة ١٠ من القانون ، فيمكن القول بصفة عامة أن الجمعيات الزراعية تتكون من سائر ملوك القرية الذين لا يملكون أكثر من خمسة أفدنة ومن خريجي المعاهد الزراعية الذين استفادوا من توزيع الأراضى المخصصة للحدائق .

والأصل أن تنشأ جمعية تعاونية في كل قرية ، ولكن قد يتضح أن بعض القرى لا تحتاج إلى أن تقوم على شئون صغار المالك 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 .

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

٦٨ - مهمة الجمعية التعاونية : ذكرت المادة ١٩ من القانون الأعمال التي تضطلع بها الجمعيات التعاونية الزراعية وهي :

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

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

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

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

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

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

و تيسيراً لمهمة هذه الجمعيات أصدر المشرع المرسوم بقانون رقم ٣٠٩ لسنة ١٩٥٢ الذي قضى بأن : « تضمن الحكومة لبنك التسليف الزراعي والتعاوني في حدود مليون جنيه ما يوقعه المندوبون المعينون تنفيذاً للقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الإصلاح الزراعي من استئارات عن ثمن تقاوى أو سماد أو سلف زراعية أو غير ذلك من الخدمات التي يؤديها البنك للمزارعين عادة وذلك حسب الفئات المقررة في البنك »^(١).

وفائدة هذا الضمان هو أن تؤدي الحكومة ديون بنك التسليف الزراعي إذا عجزت بعض الجمعيات التعاونية عن أدائها بسبب عجز طارئ على الحصول مثلاً أدى إلى اختلال ميزانية الجمعية بحيث زادت مصروفاتها على إيراداتها . وفي هذه الحالة تعتبر الجمعية مدينة للحكومة بالمبلغ الذي وفته عنها ، فيتعين عليها الوفاء به من ثمن محصولات السنتين المقبلة .

٦٩ - وجه الشبه بين الجمعيات التعاونية الزراعية ونظام المزارع المشتركة : (٢) يقوم نظام المزارع المشتركة الذي اتبنته الحكومة الروسية منذ سنة ١٩٢٧ على فكرة أساسية هي القضاء على الملكية الخاصة الفردية ، إذ أن الدعامة الأساسية لهذا النظام هي إزالة الحدود التي تفصل أرض أعضاء المزرعة لت تكون منها وحدة زراعية كبيرة . ولا يسمح للأعضاء الذين يرغبون في ترك المزرعة المشتركة أن يستردوا أرضاً لهم ، بل يعوضون عنها من أرض الدولة الحرة^(٣) . كما أن كل ما يمتلكه الأعضاء من حيوانات الجر والماشية الأخرى والبذور وعلف الحيوانات والأدوات الزراعية والمباني الالازمة لإدارة المزرعة ، يصبح كل ذلك ملكاً للمزرعة

(١) نشر بالواقع المصرية العدد ١٠٦ مكرر الصادر في ٤ ديسمبر سنة ١٩٥٢.

(٢) انظر في تفصيلات هذا النظام مؤلف صديقنا الدكتور حسن اسماعيل ، الزراعة الاشتراكية السوفيتية ، القاهرة سنة ١٩٤٦ .

(٣) مؤلف حسن اسماعيل ، السابق ص ٨٩ .

المشتركة (١) .

و ظاهر أن نظام الجمعيات التعاونية الذى قرره قانون الاصلاح الزراعى لا يقوم على هذا الأساس ، بل إن الملكية الفردية الخاصة باقية للأعضاء بكل مقو مانها و خصائصها .

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

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

(ثانياً) تمد الجمعية التعاونية الزراع بـما يلزم لاستغلال الأرض كالبذور والسماد والماشية والآلات الزراعية ، وما يلزم لحفظ المحصولات ونقلها . فيكون عليها اختيار أحسن أنواع البذور والعنایة ببنظافتها وحفظها ، والمحافظة على جميع الآلات الزراعية وحيوانات الجر واستعمالها خير استعمال للحصول على أكبر منفعة منها . ولها أن تنشئ إدارة ل التربية الماشية وأن توجه اهتماماً خاصاً لتحسين ماشية الأعضاء . كما تستطيع إدارة الجمعية أن تقرر تخزين البذور وعلف الماشية اللازمة للسنة الزراعية المقبلة . ولها بالجملة أن تقرر كل ما يلزم لتحسين الانتاج الزراعي والحيوانى .

(١) المرجع السابق .

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

(١) تدفع منه الأقساط المستحقة عن ثمن الأرض التي آلت ملكيتها للأعضاء في التوزيع، وتحصل المبالغ المدفوعة من نصيب هؤلاء الأعضاء في ثمن تلك المحسولات. أما الأعضاء أصحاب الملكيات الأصلية الذين انضموا للجمعية بحكم تملكتهم لخمسة أفردة فأقل، فلا يشاركون في هذا الخصم بطبيعة الحال.

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

(٣) تسديد السلف الزراعية التي افترضتها الجمعية لحساب الأعضاء من بنك التسليف الزراعي، وكذلك أثمان التقاوى أو السهام أو غير ذلك من الخدمات التي يؤدىها البنك للزراعة عادة. مع ملاحظة أن سداد ديون هذا البنك مكفول بضمانت الحكومة إذا لم تؤت أثمان المحاصالت بهذه الديون.

(٤) وتحصل من ثمن المحسولات كذلك المصروفات الضرورية المعتادة لإصلاح الآلات الزراعية ومعالجة الحيوانات ووقايتها ضد الأوبئة وغير ذلك. وكذلك المصروفات الإدارية في حدود النسبة التي يحددها مجلس الإدارة.

(٥) ما يتبقى بعد ذلك كله يقسم على أعضاء الجمعية بحسب ما يظهر

من صافي حسابهم الخاص .

٧٠ - الإشراف على الجمعيات التعاونية : لما كانت الفكرة التعاونية

لاتزال بعيدة عن مدارك صغار الفلاحين ، فقد رُؤى أن توضع الجمعيات التعاونية التي تتألف منهم تحت إشراف موظف تختاره وزارة الشئون الاجتماعية من بين موظفيها الذين لهم دراية خاصة بأعمال التعاون .

ويجوز أن يشرف الموظف الواحد على أكثر من جمعية واحدة (م ٢٠ من القانون) .

ويفهم 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 سلطى التوجيه والرقابة على كل أعمال الجمعية ، سواء من الناحية الإدارية كتنظيم مسک 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 ، وانتقاء المحصولات المناسبة لزارعها خلال السنة الزراعية .

٧١ - تقوية مركز الجمعيات الجديدة : نصت المادة ٢١ من القانون

على أن : « تشتهر الجمعيات التعاونية الزراعية في تأسيس جمعيات تعاونية عامة واتحادات تعاونية وفقاً لأحكام القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٤٤ الخاص بالجمعيات التعاونية المصرية » .

وظهر أن الأحكام التي تضمنها القانون في شأن الجمعيات التعاونية لا تعدو كونها أحكاماً عامة تحتاج لتنفيذها إلى صدور قرارات تبين القواعد التفصيلية التي يلزم السير بمقتضاها عند التنفيذ العملي . وقد فوض القانون في المادة ٢٢ وزير الشئون الاجتماعية في إصدار سائر القرارات

اللازمة لتنظيم أعمال الجمعيات التعاونية في حدود الأحكام المقدمة . وهذه القرارات هي التي تبين اختصاص 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 توخيتها من إصدار هذا الكتاب .

المبحث الثالث

الحد من تجزئه الأراضي الزراعية

٧٣ — إذا كانت الملكيات الزراعية الكبيرة جداً غير مرغوب فيها حتى ينصرف أصحاب رؤوس 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 وحمايةها من التضاؤل والتقطيع ، كيما تستطيع أن تتحقق لمالكيها ما يطمع فيه من استقلال وثبات ورخاء ، بحيث يمكنه أن يتبع الطرق الاقتصادية السليمة في زراعة أرضه ، وبالأخص استعمال الآلات الزراعية إلى تفتقر إليها الزراعة في مصر أشد الافتقار لتخفف من آباء الفلاح وما شنته ، وترفع من طاقته الإنتاجية بالقدر الذي يضمن له توفير وسائل العيش ومواجهة ضرورات الحياة .

وقد خططا المشرع المصري أول خطوة في سبيل حماية الملكيات الصغيرة بإصدار القانون رقم ٤ لسنة ١٩١٣ المعدل بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩١٦ الذي قرر في مادته الأولى عدم جواز الحجز على الأراضي الزراعية التي يملكونها الزراع الذين لا يملكون أكثر من خمسة أفدنة ، وأدخل في هذا

الحظر مساكن الزراع المذكورين وملحقاتها وكذلك دابتين من الدواب المستعملة للجر والآلات الزراعية الالزمة لاستئثار الأطيان المذكورة، وجعل هذا الحظر مطلقاً بحيث لا يكون 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 لإفرازهم النقود بالربا الفاحش، ثم يستغلون عدم قدرتهم على الوفاء ليجردوهم من ملكيتهم ظلماً وعدواناً، إلا أن هذه الحماية لم تكن تحول دون تعرض هذه الملكيات الصغيرة للتقتت والتقطيع عن طريق البيع أو الميراث، وهو ما يتضح من مقارنة الإحصاءات الرسمية للملكيات الصغرى. في إحصاء سنة ١٩٤٢ كان عددهم يملكون فداناً فأقل ٧٨٠ ر ٧٧٩ ، فأصبحوا في إحصاء سنة ١٩٥٢: ٣٣٩ ر ٩٨١ ، أي أن عددهم زاد في بحر عشر سنوات بما يزيد على مائة ألف. أما من يملكون خمسة أفدنة فأقل وأكثر من فدان، فكان عددهم في إحصاء سنة ١٩٤٢: ٥٨٢ ر ٨٦٩ ، فأصبحوا في إحصاء سنة ١٩٥٢ ٦١٧ ر ٨٨٠ ، أي أنهم زادوا في بحر نفس المدة ٣٥٠٠٠ مالك.

ولا شك أن اضطرار تفتت الملكيات الصغيرة على مر الزمن بسبب تقسيم الأرض بين الورثة، أو بسبب التصرف في جزء من الأرض حال حياة المالك، ظاهرة خطيرة، لها أثرها الفعال في انخفاض مستوى الإنتاج القومي وهو ط مستوى المعيشة في الريف إلى درجة لا تليق بكرامة الآدميين، وهذا الوضع هو الذي 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 اقتصادياً ملائماً، ولقد سبقتنا بعض الدول الأوروبية إلى وضع مثل هذا النظام فأتي بخير النتائج.

٧٣ - منع تجزئة الاراضي الزراعية الى 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 التي تضمن لل耕耘 توفير
وسائل العيش ومواجهة ضرورات الحياة له وعائلته . 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 يتلقوا
على من تؤول إليه ملكية الأرض منهم ، فإذا تعذر الاتفاق رفع الأمر إلى
المحكمة الجزئية الواقع في دائرةها أكثراً العقارات قيمة بناء على طلب أحد
ذوى الشأن أو النيابة العامة للفصل فيما تؤول إليه الأرض فإذا لم يوجد
من يستطيع الوفاء بما يبقى بالنسبة قررت المحكمة بيع الأرض بطريق المزاد».

والملاحظ على هذا النص أنه خلط بين أسباب انتقال الملكية ما بين
الاحياء ، وأسباب انتقالها بالإضافة إلى ما بعد الموت ، مع أن هذه الأسباب
لا يمكن أن تتحدد حلو لها عند التطبيق العملي .

فإذا عرضنا لانتقال الملكية بسبب الوفاة ، أو بالميراث والوصية ، كان
الحل العملي واضحاً بسيطاً . فإذا عرضنا أن شخصاً توفي عن عشرة أفدنة
وترك أبناء ثلاثة ، فإن تطبيق قواعد الميراث يؤدى إلى تجزئة الأرض
بحيث تؤول إلى كل ولد أقل من خمسة أفدنة . ولما كانت هذه التجزئة محظورة
بنص القانون ، وجب أن يتفق الورثة على أن يختص اثنان منهم فقط
بملكية العشرة أفدنة في مقابل أن يعواضاً أخاهما بمبيلغ من المال يعادل
استحقاقه في الميراث .

إذا تعدد الاتفاق بينهم كان لأى منهم أن يرفع الأمر إلى المحكمة الجزئية الواقع في دائرة العقار الأكبر قيمة، وذلك بدعوى يوجه صحيحتها إلى أخيه باعتبارهما مدعى عليهما فيها. ويفصل القاضي الجزئي في هذه الدعوى مستهدياً بالقواعد الواردة بالمادة ٩٠٦ من القانون المدني، وبالمادة ٢٤ من قانون الإصلاح الزراعي، وهم تقرر أن أنه إذا كان رافع الدعوى هو أقدر الورثة على الاضطلاع بزراعة الأرض، وجب إشاره بملكيتها على أن يدفع باقي الورثة ما يعادل نصيبهم الشرعي فيها نقداً. أما إذا تساوى الورثة جميعاً من حيث قدرتهم على الاضطلاع بالزراعة، بأن كانوا جميعاً من يحترفون الزراعة، وجب تمليك 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 اقرع بينهم (م ٢٤ من القانون).

ونرى أن من أسباب الترجيح عند المنازعات أن يكون المورث قد أثر 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 إشار أحد الورثة بملكية الأرض كلها مشروط بقدرته على الوفاء نقداً بما يعادل بقية الأنوية، فإذا ثبت بمحضهم جميعاً عن الوفاء قررت المحكمة بيع الأرض بطريق المزاد، ويقسم الثمن الذي يرسو به المزاد على الورثة بنسبة نصيب كل منهم في الميراث.

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

اما انتقال الملكية بتصريف فيها بين الاحياء، كالسبع او المقايضة او الاهبة،
فإن حله العملي يكون بأن يطعن أحد ذوى الشأن أو النيابة العامة في هذا
التصريف بالبطلان، إذ أن المشرع حظر تجزئة الملكيات الصغيرة إلى أقل
من خمسة أفدنة ينطوى على حظر التصرف فيها بجزءة. وبالرغم من أن منع
التصريف هنا يكاد يكون مؤبداً إلا أنه لا يكون باطلأ 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 أي إجراء بشأن المحررات
التي تتضمن التصرف في أقل من خمسة أفدنة، إذا تبين لها ان المتصرف
لا يملك أكثر من خمسة أفدنة. وللحقيق من ذلك يطالب المتصرف بإقرار
يتضمن مقدار الأطيان التي يملكتها في أحاء القطر المصرى سواء باسمه
خاصة أو باسمه بالاشتراك مع الغير أو بأسماء أخرى، فإذا تبين أن الأطيان
الواردة بالإقرار لا تزيد على خمسة أفدنة، فيجب الامتناع فوراً عن اتخاذ
أى إجراء بشأن التصرف الجديد المراد إبرامه.

ونلاحظ أن قصد المشرع من إيراد الحكم الخاص بعدم تجزئة الأراضي
الزراعية هو الحرص على أن يضمن لـ كل مالك ملكية لا تقل في مجموعها
عن خمسة أفدنة، وذلك كما يضمن له وأسرته الحد الأدنى اللازم ليعينا
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 ٣٣ 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 لا تبلغ مساحتها خمسة أفدنة يكون منسوحاً،
ومن ثم باطلأ. ولا نظن أن المشرع قد قصد إلى تقرير هذا الحكم بدليل،

أنه أباح للملوك الذين تزيد ملكيتهم على مائة فدان أن يتصرفوا في القدر
الإئد إلى صغار الفلاحين بحيث لا تزيد الأرض المتصرف فيها لـ كل ممهم
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 كالتالي : « إذا وقع ما يؤدى إلى تحجزه الأرض الزراعية (المملوكة
لفرد واحد) إلى أقل من خمسة أفدنة ... إلى آخر ما جاء بالنص . فإذا
العبارة الموضوعة بين قوسين تزيل غموض هذا النص ، وتقطع كل شك
يقين في إبراز قصد المشرع منه .

٧٤ - وجوب التقيد بالمادة ٢٣ من قانون الإصلاح الزراعي عند تطبيق
بعض أحكام القانون المدني : نصت المادة ٨٣٧ من القانون المدني —
الواردة بقصد تفصيل أحكام القسمة القضائية — على تحديد مهمة الخبير
الذى كلفته المحكمة بقسمة المال الشائع فقالت : « يكون الخبير الشخصى
على أساس أصغر نصيب حتى لو كانت القسمة جزئية ، فإن تعذر تعدد القسمة
على هذا الأساس جاز للخبير أن يحجب لكل شريك حصته » .

فيجب على الخبير أن يتقييد في أداء مهمته بحكم المادة ٢٣ من قانون
الإصلاح الزراعي ، فيعتبر أن أصغر نصيب في الأرض الزراعية هو خمسة
أفدنة ، ويعوض باقى الشركاء بمعدل نقدى عما نقص من نصبه بسبب
اختصاص أحدهم بالأرض كلها ، ثم يرفع تقريره إلى القاضى ليصدر حكمًا
باحتياط أحدهم بالشريكه للأرض إذا لم يتفقوا على من تؤول إليه

ملكية الأرض منهم ، متبعاً في ذلك ترتيب الأفضلية المبين بال المادة ٢٤ من
قانون الإصلاح الزراعي ، وبالمادة ٩٠٦ من القانون المدني .

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

فشل هذه القسمة المضافة إلى ما بعد الموت لا تكون صحيحة إلا إذا
روعيت فيها أحكام المادة ٢٣ من قانون الإصلاح الزراعي . فإذا كان بين
أعيان التركة أراضي زراعية ، وجب أن يراعي الموصى في قسمتها إلا يقل
نصب الوارث الواحد فيها عن خمسة أفدنة ، وإلا وقعت الوصية بأقل من
هذا القدر باطلة إذا أدت إلى تجزئه الأراضي الزراعية التي يملكها الموصى
إلى أقل من خمسة أفدنة .

ونعقد في هذه الحالة أن بطلان القسمة المضافة إلى ما بعد الموت في جزءها
الخاص بالأرض الزراعية ، يؤدى إلى بطلانها بصفة عامة ، ومن ثم تظل
أعيان التركة مملوكة على الشيوخ بين الورثة حتى تتم قسمتها وفقاً لأحكام
قانون الإصلاح الزراعي .

وما تنبغي ملاحظته أيضاً أنه لا يعتمد بالقسمة الرضائية للأراضي الزراعية
إذا كان من شأنها تجزئه هذه الأراضي إلى أقل من خمسة أفدنة . إذ يجوز
في هذه الحالة للنيابة العامة أن تطعن في هذه القسمة أمام المحكمة الجزئية ،
وتطلب تملك الأرض كاها واحد فقط من الشركاء وفقاً لأحكام المادتين
٢٣ و ٢٤ من قانون الإصلاح الزراعي . ولا يؤثر في صحة هذا الرأي أن
القسمة لم تذكر ضمن التصرفات التي صرحت بها المشرع في 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 » التي عقب بها المشرع
على هذا البيان .

الفصل الثالث

تحديث علاقه مستأجر الارض الزراعية بما كرها

٧٥ — تتسكون غالبية الشعب المصرى من سكان الريف ، أى من طبقة الفلاحين الذى يعملون في فلاحه الأرض منذآلاف السنين ، ويقع عليهم وحدهم عبء تغذية سكان المدن مما تنتجه الأرض ، وإلهم يرجع الفضل في إنتاج الجزء الأكبر من الثروة القومية وقوامها المحاصيل الزراعية ، وأخصها القطن الذى احتل منذ عشرات السنين مركز الصدارة في تحقيق التوازن في ميزاننا التجارى الدولى .

وقد ظلت هذه الطبقة الكادحة محضومة الحق على مر الزمن ، فلم تو لها الحكومات المتعاقبة منذ مئات السنين أى جانب من عنایتها ، اللهم إلا إذا استثنينا بعض الأقوال التي لم تفتتن قط بالافعال . وهكذا ظل السوداء الأعظم من شعب مصر يعيش على الكفاف ، ويحيا حياة تعابها الحيوانات سواء من حيث المسكن أو المشرب ، حتى أصبحت قناعة الفلاح المصرى مضرب الأمثال . وما كان لشعب أن يرقى مدارج الحضارة والمدنية بجهود القلة القليلة من أفراده ، بينما يتخلل السوداء الأعظم عن الركب فلا يساهم بنصيب في قوة الدفع إلى الإمام لكونه محرومًا مطروداً مقترأً عليه في الرزق .

لذلك انعقد إجماع المصلحين على أن حجر الزاوية في كل إصلاح اجتماعي أو اقتصادي يراد إدخاله في بلد زراعي هو العناية بشئون طبقة الفلاحين والعمل على رفع مستوى اهم وتسهيل سبل العيش لهم ولأسرهم .

ولا يتأتى ذلك كله إلا بتوزيع ربح الأرض توزيعاً عادلاً بين الذين يتعاونون في عمارة الإنتاج الزراعي ، بحيث ينال كل منهم قسطاً من هذا

الربح يتناصف 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 بالتساوی بين المالك والمستأجر ، فلا يستأثر المالك بالجانب الأكبر منه ويترك فضلة للمستأجر لا تكاد تزيد إلا قليلاً عن أجر العامل الزراعي ، مما يفقد المستأجر شعوره بالاستقلال الاقتصادي الذي يجب تحقيقه كأساس لكل إصلاح اجتماعي .

هذا الاستقلال الاقتصادي هو الذي هدف المشرع إلى توفيره لأن أكبر نسبة من المزارعين ، فضمن الباب الخامس من قانون الاصلاح الزراعي الأحكام التي يجب أن تقوم على أساسها علاقة مالك الأرض الزراعية بمستأجرها . وتتجه هذه الأحكام في جملتها إلى تحرير المستأجر من الأوضاع المجهفة المرهقة التي ظل يرسف في أغلالها مئات السنين ، فيستطيع في ظل هذه الأحكام العادلة أن يحصل على نصيب عادل من الربح الذي تتحققه زراعة الأرض ، فلا يقتصر نصيبه منه على ما يقابل أجر عمله وعمل أسرته إذ أنه ليس مسخرأ لخدمة الأرض ، بل إنه شريك في زراعتها ، ومن ثم يجب أن يكون له نصيب الشريك لا أجر العامل .

٧٦ - نعرض فيما يلي للأحكام الخاصة بتحديد علاقة مستأجر الأرض الزراعية بمالكيها في قانون الإصلاح الزراعي . وقد وردت هذه الأحكام في المواد من ٢١ إلى ٣٧ من القانون . وقد ألغيت المادة ٣٧ بالمرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ ، واستعيض عنها بالمادة ٣٩ مكررة ثم أضيفت مادة جديدة برقم ٣٩ مكرراً (١) بالقانون رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ ، وذلك للأسباب التي سنفصلها بعد قليل .

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

المبحث الأول

المستأجر

٧٧ - المستأجر هو من يزرع الأرض بنفسه : قضت المادة ٣٢ من القانون بأنه : « لا يجوز تأجير الأرض إلا من يزرعها بنفسه ». ويفهم من المذكورة الإيضاحية للقانون أن قصد المشرع من هذا النص هو منع استغلال الوسطاء للفلاحين ، إذ أن كثيراً من ملوك الأراضي الزراعية لا يشتغلون بالزراعة ولا يقيمون في الريف ، فيلجأون لاستغلال أراضيهم إلى الملوك الزراعيين المقيمين في الريف يؤجرونهم بهذه الأراضي دفعة واحدة بأجرة تقل عنأجرة المثل . ثم يتولى هؤلاء تأجيرها إلى صغار المزارعين الذين اعتادوا زراعتها كل سنة ، ويتحققون من هذه الوساطة بين الملوك والمزارعين أرباحاً طائلة ، ومن ثم يكون الغنم للوسيط وحده ويقع الغرم على الملك والمزارع معاً .

على أنه بالرغم من مساوىء هذه الوساطة إلا أنه كثيراً ما تكون لها فائدة عملية ، بل أحياناً لا يكون لبعض الملوك عنها غناه . فمن ذلك السيدات والمسنين من الملوك الذين لا يستطيعون الانتقال إلى الريف لتأجير أراضيهم لمن يزرعها من صغار الفلاحين مباشرة ، فهو لاء يعنفهم الوسطاء عن هذا الانتقال ، فضلاً عن أنهم يضمنون لهم وصول الإيجار دفعة واحدة في مواعيد استحقاقه . وإذا كان الضرر الأكبر للوساطة هو استغلال الوسطاء للفلاحين ، فإن هذا الضرر ينتفي في ظل الأحكام الجديدة التي وضعت حدّاً أقصى لأجرة الأرض الزراعية بحيث لم يبق ثمة مجال للاستغلال . ولذا كان الأفضل – في تقديرنا – أن تظل الوساطة جائزة للتيسير على بعض الملوك الذين لا مفر لهم منها ، وهم وحدهم الذين سيتحملون ضررها إذ أنهم سيؤجرون الأرض إلى الوسيط بأجرة تقل

عن الحد الأقصى الذي حدده المشرع ، بينما لا يستطيع هو تاجرها لزارعها بأكثر من هذا الحد .

ويلاحظ أن هذا النص المأمور من التاجر للوسطاء ليس من شأنه أن يحول دون الوساطة عملاً ، فليس ثمة ما يمنع قانوناً من توكيل الوسيط في تأجير الأرض نيابة عن المالك ، وقد تخفي 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 صفتة 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 من يزرعون الأرض الزراعية بأنفسهم ، فلا يجوز أن تتألف جمعية تعاونية من بعض الوسطاء تكون مهمتها التوسط في تأجير الأرض الزراعية ، ففشل هذه الجمعية تكون باطلة قانوناً إذ أنها تهدف إلى تحقيق أغراض يحررها القانون .

٧٨ - مآل عقود الوسطاء السابقة على صدور القانون : كثيراً ما كان الوسطاء يفضلون التعاقد على تأجير الأرض 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 .

وللإجواب على هذا السؤال نقول إن المادة ٣١ من القانون قررت

(١) انظر المذكورة الإيضاحية للقانون .

سريان أحكامه الخاصة بتجدد علاقته مستأجر الأرض الزراعية بمالكها ابتداء من السنة الزراعية التالية للعمل بهذا القانون.

وقد قررت المجلة العليا للإصلاح الزراعي أن السنة الزراعية التي تشير إليها المادة ٣١ من القانون هي السنة الزراعية ١٩٥٢ / ١٩٥٣ ، فيما يختص بالمناطق التي تبدأ فيها السنة الزراعية في شهر نوفمبر من كل عام . أما الجهات التي يقضى العرف فيها بان 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 بحددها العرف الزراعي بصرف النظر عن اتفاق المتعاقدين في عقد الإيجار . فإذا فرضنا أن شخصاً أجر أرضاً لزراعة موسمية عادية ، وكان ذلك في أغسطس سنة ١٩٥٢ على أن يستمر الإيجار سنة كاملة فينتهي في أغسطس سنة ١٩٥٣ ، فإن مثل هذا العقد يخضع لأحكام قانون الإصلاح الزراعي لأنّه 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 باطلًا مخالفته للقانون ، إذ منع القانون تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يزرعها بنفسه ، وهذا النص المانع متعلق بالظام العام ، ومن المقرر بطلان كل عقد مخالف لنصوص القانون الآمرة أو النافية .

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

(١) تفسير عادي تقرر بجلسة ١١-٤ ١٩٥٢ .

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 من انعقاده ولا يتأتى أن يرد على آثاره، وظاهر أن مثل هذا العقد قد انعقد صحيحاً وفقاً لأحكام القانون الذي نشأ في ظله. ولكن ظرراً لأن قانون الإصلاح الزراعي متعلق بالنظام العام فإن أحكامه تسرى بأثر رجعي، فتأثر 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 انقضائها للقانون الذي انعقدت في ظله (١).

ومؤدي استثناء القوانين المتعلقة بالنظام العام من هذه القاعدة أن تقف آثار سائر عقود الإيجار الصادرة للوسطاء إبتداء من تاريخ العمل بقانون الإصلاح الزراعي، أو بعبارة أدق يمتنع سريان مفعولها عن السنة الزراعية ١٩٥٢/١٩٥٣ والسنین التالية لها، والتكييف القانوني السليم لوقف سريان مفعول هذه العقود أنها تعتبر منتهية بقوة القانون، ولما كان الإيجار من العقود المستمرة فإن آثاره الماضية لا تتأثر بانهائه، بل إن آثره ينتهي بالنسبة إلى المستقبل فقط. وظاهر أن هذا التخريج يتعارض مع أحكام البطلان الذي يهدى العقد من أساسه فيجعله كأن لم يكن.

٧٩ - حقوق الوسطاء في 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 المالك، وذلك استناداً إلى المادة ١٨٢ من القانون المدني التي تقضى

(١) أنظر كتابنا «مبادئ العلوم القانونية» ص ١٦١ - ١٦٤ (الطبعة الثانية)

بأنه : « يصح استرداد غير المستحق إذا كان الوفاء قد تم تنفيذاً لالتزام لم يتحقق سببه أو لإلزام زال سببه بعد أن تحقق » .

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

وتطبيقاً لذلك يجوز لل وسيط أن يطالب المالك برد ما قبضه من تأمينات ، وبرد الأجرة التي بخلها له عن السنة أو السنوات الزراعية النالية للعمل بقاون الإصلاح الزراعي (١) . وحتى يتعين الرد يلزم الوسيط بأن يقيم الدليل على قيامه بالوفاء ، وفقاً للقواعد العامة في الإثبات وأخصها ما تعلق بنصابة الإثبات بالكتاب ، كما يجب عليه أن يثبت أن دفعه لم يكن مستحضاً في ذمته لأى سبب من الأسباب الأخرى .

٨٠ - الوسيط الذي يزدري على الذمة جزءاً من الأرض ويؤجر الباقى من الباطن : لما كان أغلب الوسطاء من طائفة المزارعين ، فإنهم اعتادوا أن يزرعوا جزءاً من الأرض المؤجرة لهم على الذمة ، ويؤجرون الباقى إلى صغار المزارعين . فماذا يكون الحكم في هذه الحالة ؟

يعتبر مثل هذا العقد مثلاً نموذجياً للحالة التي ورد حكمها في المادة ١٤٣ من القانون المدنى ، فقد ورد فيها أنه : « إذا كان العقد في شق منه باطلأ أو قابلاً للإبطال ، فهذا الشق وحده هو الذى يبطل ، إلا إذا ثبت أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذى وقع باطلأ أو قابلاً للإبطال فيبطل العقد كله ». فإذا طبقنا حكم هذا النص على الحالة التى نحن بصددها ، لتبيّن لنا أن

(١) تفسير عادى للجنة العليا بجلستى ٨ - ١٠ - ١٩٥٢ - ٤ - ١١ -

منشور بمجلة المحاماة ٣٣ ص ٤٠٣ . ١٩٥٢

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 الإيجار. لكن العقد ينتهي بالنسبة إلى الجزء الباقى الذى آجره الوسيط من الباطن إلى صغار المستأجرين، ويكون للوسيط أن يسترد ماجعله للمالك في مقابل أجرة الأرض التي أجرها من الباطن.

على أنه نظراً لأن المادة ٣٩ مكررة التي أضيفت للقانون بالمرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ قضت بان تنتهي عقود الإيجار التي تنتهي مدتها في نهاية السنة الزراعية ١٩٥١ / ١٩٥٢ إلى سنة زراعية أخرى هي سنة 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 بانتهائهما، 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 أمثل هذه العقود سنة واحدة، إلا إذا كانت مدتها لا تنتهي نهاية هذه السنة فإنها تنتهي المدة الباقية من العقد^(١).

أما إذا تبين أن الوسيط ما كان ليتم عقد الإيجار بغير الشق المنهى منه، كما إذا كان قد قام بتاجرير الأرض الجيدة من الباطن وزرع بنفسه الأرض الضعيفة على الذمة لعدم الاقبال على تاجريرها معتمداً على تعويض خسارته في الأرض الضعيفة من فرق أجرة الأرض الجيدة، فإنه وقد حرم من مزايا التأجير من الباطن لا يجبر على الاستمرار في تاجرير الأرض الضعيفة، ومن ثم

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

١٩ مارس ١٩٥٣.

يكون له حق التخلل من الصفقة كالماء فيها الأرض التي يزرعها على الذمة، 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 الحال يكون للوسيط الخيار بين التخلل عن الأرض كالماء واسترداد ما عمله للملك من أجرتها، وبين أن يتطرق مع الملك بعقد جديد على تأجير الأرض الضعيفة بالأجرة المناسبة لغفلتها (١).

إذا اختار الوسيط التخلل من العقد كله، إما لعدم رغبته في الاستمرار في زراعة الأرض الضعيفة، أو لتعذر الاتفاق مع الملك على الفئه الإيجاريه المناسبة لغفلتها، فقد قررت اللجنة العليا للإصلاح الزراعي أنه يجب على الملك 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 الملك استعمال مذكرة فيما أعد له، كما أنه قد يستحيل تنفيذه عملاً إذا لم تكن للملك خرة بالزراعة ولم يسبق له الاشتغال بها. وليس يستساغ عقلاً ولا عدلاً أن يكون مراد اللجنة بهذا التفسير هو أن تفرض على الملك قبول الأجرة التي يعرضها الوسيط ولو لم تكن مناسبة لغلة الأرض، لأن ذلك من شأنه أن يكون الملك تحت رحمة الوسطاء وهو وضع ينافي العدالة ولا يرضيه القانون.

وكان الأوفق -- في تقديرنا -- أن يتضمن نص المادة ٣٩ مكررة إلى فرضت امتداد إيجار الأراضي الزراعية خلال السنة الزراعية النالية للعمل

(١) تفسير عادي للجنة العليا بمحاسن ٨ - ١٠ - ١٩٥٢ و ٤ - ١١ - ١٩٥٢
منشور بمجلة المحاماة ٣٣ ص ٤٠٣.

(٢) راجع التفسير السابق.

بقانون الإصلاح الزراعي ، نقول كان الأوفق أن يقضى هذا النص أيضاً
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 المرتبطة على الأرض . فبمثل هذا الحكم يتحقق
الاستقرار في المعاملات مع المحافظة على الإنتاج العام .

٨١ - اشتراك عدة أشخاص في الزراعة : يحدث أحياناً أن يستأجر أحد
كبار المزارعين مساحة واسعة من الأراضي الزراعية ليتولى زراعتها على
الذمة بالاشتراك مع آخرين ، ولكنه يعقد الإيجار باسمه خاصه ولا يشرك
معه شركاءه في الزراعة . وتكون الغاية من مثل هذا العقد أن يستأثر
الشريك المستأجر بالنصيب الأولي من ريع الأرض باعتباره مولاً لهذه
العملية .

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

هذا عن علاقة الشركاء بالملك ، أما فيما يختص بعلاقتهم بعضهم
بعض ، فإنهم يقتسمون أرباح الزراعة ، ويلتزمون بتفاقاتها بحسب أنصيبهم
أيضاً^(١) . على أنه ليس ثمة مانع قانوناً من أن يعقدوا فيما بينهم اتفاقاً مؤداه

(١) راجع التفسير السابق .

أن يستأثر أحدهم بنصيب أوفى من أرباح الزراعة في مقابل أن يضطـلـع هو بعبء أكبر من النفقات ، أو في مقابل أن يكون هو الممول الفعلى للعملية كلها .

٨٢ - 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 أن بعضه مالم يقضى الاتفاق بغير ذلك » .

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

فإذا فرضنا أن فلاحاً استأجر أرضاً من مالكه لمدة ثلاثة سنوات ، وهي أدنى مدة حددتها القانون لإيجار الأراضي الزراعية كاسرى ، ثم زرع هذه الأرض سنة واحدة ، وارد أن يتخل عن زراعتها بعد ذلك لأسباب طارئة كضعف صحته أو عجزه عن الإنفاق على الزراعة ، فإنه لا يستطيع أن يؤجر هذه الأرض من الباطن مدة السنتين الباقيتين لانتهاء إيجاره ، حتى لو كان المستأجر من الباطن سيتولى زراعة الأرض بنفسه أيضاً . وذلك لأن المستأجر الأصلي بتخليه عن الزراعة يصبح غير زارع للأرض بنفسه ، ومن ثم لا يصح أن يكون مستأجرآ لها ، ولكنه لا يستطيع أن ينهى العقد بعمل صادر منه وحده ، ويكون للملك الحق في مطالبه بالأجرة حتى نهاية مدة الإيجار . كما يكون له أيضاً أن ينهى الإيجار لخروج المستأجر على الحظر المقرر بالقانون .

ولا شك أن هذا وضع عجيب ، ولكنه مع ذلك الوضع الذي يؤدى إليه منطق النصوص . ومن ثم يتبع أن نجد لمثل هذه الحالة حلاً يوفـقـ

بين أحكام النصوص ومقتضيات التيسير العملي ، وهذا الحل عندنا هو أن يتنازل المستأجر الأصلي عن الإيجار لمن سيزرع الأرض بنفسه ، فيفقد بهذا التنازل صفتة كمستأجر ، ولكن هذا الحل يصطدم بنص المادة ٥٩٤ من القانون المدني التي تقرر أن : « منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضي منعه من التنازل عن الإيجار ». وهذا النص يقتضي أن يكون التنازل عن إيجار الأرض الزراعية محظوراً أيضاً ، فيكون العلاج الوحيد لهذه الحالة هو أن يرضي المالك بهذا التنازل صراحة أو ضمناً ، ويتحقق القبول الضمني إذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له دون أن يبدى أى تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي (م ٥٩٧ فقرة ٢ من القانون المدني). بهذا فقط تزول عن المستأجر الأصلي صفتة ، ويستقيم الوضع مع الحظر الوارد بالمادة ٣٢ من القانون .

على أن هناك حالات استثنائية أبيح للمستأجر فيها أن يعهد لغيره بزراعة الأرض دون أن يعتبر ما صدر منه إيجاراً من الباطن ، وهذه الحالات التي اقتضتها الضرورات العملية هي (١) :

(أولاً) يجوز للمستأجر أن يعهد لغيره بزراعة الأرض برسينا 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 مقاماً زرعة واحدة دون أن يعتبر ذلك تأجيرآ من الباطن .

(١) انظر قرار اللجنة العليا رقم ١ لسنة ١٩٥٢ نشر بالوقائع المصرية بالعدد ١٥٩ الصادر في ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٢ .

ويجمع بين هذه الحالات أنها تستند كلها إلى علة واحدة هي أن المستأجر لا يتخلى عن زراعة الأرض بنفسه سنة زراعية كاملة ، بل إنه يتخلل لغيره عن زراعتها خلال موسم زراعة البرسيم أو الأذرة أو الأرز أو الخضر أو المقات . هذا فضلاً عن أن الاستثناء مقيد في الحالتين الأولى والثانية بأن يكون الشخص الذي تخلى له المستأجر الأصلي عن الأرض في حاجة إلى استهلاك مخصوص لها إما لغذائه أو لغذاء مواشييه . 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 الاستغلال لا للاستهلاك الشخصي ، كان المالك أن يطالب بإنهاء عقد الإيجار مع التعويض إن كان له مقتضى .

المبحث الثاني

أجرة الأرض الزراعية

٨٣ — 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 تحددها الحكومة أساساً لربط ضريبة الأطيان ، إذ أن هذه الضريبة تساوى $\frac{1}{4}$ ٪ من القيمة الإيجارية للأرض الزراعية أي $\frac{1}{7}$ ٪ هذه القيمة تقريراً .

وقد أوضحت المذكورة الإيضاحية للقانون هدف المشرع من هذا التحديد ، فقالت إنه يجعل نصيب المالك الأرض متعادلاً مع مساهمته في الانتاج الزراعي ، ويعن الارتفاع الفاحش في الأسعار الذي يقع عبئه على عائق سواد الشعب من مستهلكي الحاصلات الزراعية .

ولما كان تحديد القيمة الإيجارية على أساس الضريبة الأصلية قد يؤدى في بعض الحالات إلى الإجحاف بحقوق المالك الذين ربطت على أراضيهم

ضرية مخفضة لاتتناسب مع غلتها ، فقد فتح المشرع لهؤلاء المالك باب التظلم فأجاز لهم أن يطلبوا إعادة تقدير القيمة الإيجارية لأراضيهم على الوجه المبين بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ الخاص بضرية الأطيان
(مادة ٥) .

على أن باب التظلم ليس مفتوحاً للجميع ، بل إنه موصد في وجه المالك الذين تحوم حولهم شبهة استغلال النفوذ لربط ضريبة مخفضة على أراضيهم . ولما كان داء الوساطة واستغلال النفوذ والغدر بأموال الدولة قد استفحلا خلال السنوات الثلاث السابقة على العمل بقانون الاصلاح الزراعي ، فقد قرر المشرع عدم قبول التظلم إلا من المالك الذين ربطت على أراضيهم ضريبة مخفضة قبل العمل بهذا القانون بثلاث سنوات على الأقل ، أي أن باب التظلم موصد في وجه المالك 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 المبين بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ سالف الذكر .

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

٨٤ - سريان تحديد الأجرة ابتداء من السنة الزراعية التالية للعمل بالقانون : تطبيقاً للمادة ٣١ من القانون يسري تحديد الأجرة بسبعة أمثال الضريبة ابتداء من السنة الزراعية التالية للعمل بالقانون . وقد سبق لنا القول إن السنة الزراعية التي تشير إليها هذه المادة هي سنة ١٩٥٢ / ١٩٥٣ بالنسبة إلى المناطق التي تبدأ فيها الزراعة في شهر أو فبراير 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 . فثلا 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 فعلا فى مايو سنة ١٩٥٢ فتحصل عنها الأجرة المتفق عليها فى عقد الإيجار ، ولو زادت على سبعة أمثال الضريبة .

وبما أن المرجع فى تحديد بده السنة الزراعية هو العرف الزراعى ، فإنه لا يعتد باتفاق الطرفين فى تحديد مدة معينة لبداية الإيجار ونهايته ، فإذا اتفق مثلا على أن يبدأ الإيجار فى أغسطس سنة ١٩٥٢ وينتهى فى أغسطس سنة ١٩٥٢ ، وكانت الأرض المؤجرة فى منطقة جرى العرف فيها على ألا تبدأ زراعتها إلا فى شهر نوفمبر ، فإن أجرة هذه الأرض يجب ألا تزيد على سبعة أمثال الضريبة ، ويكون المستأجرها أن يسترد من المؤجر ما أداه إليه زيادة على السعر المحدد للإيجار . ولا يقبل من المؤجر أن يحتج بان السنة الزراعية بدأت فعلا مقتضى العقد قبل صدور القانون ، ومن ثم فلا يسرى فى حقه حكم تحديد الأجرة . ففشل 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 الوادة بقانون الاصلاح الزراعى .

٨٥ - مساحة الفدان الذى يجوز تأجيره بسبعة أمثال الضريبة : جرى العرف فى المعاملات الزراعية على أن تحدد مساحة الأرض المؤجرة وفقا 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 بال فلا حين ومنافيًّا للعدالة ، إذ أن الأجرة في مقابل الانتفاع فلا يجوز أن يتحمل المستأجر بدفع أجرة أرض لم يستغلها فعلا ، لذلك قررت اللجنة العليا لصلاح الزراعي أن الفدان الذي يجوز تأجيره بسبعة أمثال الضريبة يجب ألا تقل مساحته عن ٣٠٠ قصبة ، 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 ، فيتعذر بالمساحة الواردة في التكليف (١) .

٨٦ — لا يجوز التأجير بالحد الأقصى إلا عن سنة زراعية كاملة:
لأشبهه في أن التأجير بالحد الأقصى المحدد بالقانون يجب أن يضمن للمستأجر استغلال الأرض المؤجرة سنة زراعية كاملة ، فلا يصح أن يتلقى المالك من المستأجر سبعة أمثال الضريبة في مقابل أن يؤجر له الأرض موسمًا واحدًا لزراعة محصول واحد . فلو صح ذلك لما حرق غرض المشرع من تحديد الإيجار وهو تخفيف العبء عن كاهل صغار الزراع وعن سواد الشعب من مستهلكي المحاصلات الزراعية .

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

(١) تفسير عادي بجلسة ١٠-١٩٥٢ .

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

في ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٢ .

(أولاً) إذا استؤجرت الأرض لحصول شتوى واحد ، كالقمح والشعير والفول ، حسب الإيجار بثلثي القيمة الإيجارية . فإذا كانت القيمة الإيجارية ٢١ جنيهاً مثلاً ، اعتبر إيجار الحصول الشتوى ١٤ جنيهاً ، وقد روعى في هذا التحديد المدة التي تستغرقها زراعة المحاصيل الشتوية وهي من أول نوفمبر إلى أوائل يونيو .

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

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

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

الأحوال بدء السنة الزراعية ، فتبدأ في شهر مايو مثلا ، فإن ذلك يقتضي أن تتمد زراعته إلى ما بعد انتهاء السنة الزراعية العادية بمنطقة تتراوح بين أربعة وخمسة أشهر ، كما أن العرف جرى في مناطق زراعة القصب على تأجير الأرض لمحصولين (غرس وخلفة أولى) ، وتبلغ المدة اللازمه لجني المحصولين حوالي سنتين وأربعة أو خمسة أشهر ، لذلك كان للملك أن يختار عند تأجير أرضه لزراعة القصب إحدى طريقتين (١) :

(١) تأجير الأرض بما لا يزيد على سبعة أمثال الضريبة لمدة ثلاثة سنوات تبدأ من نوفمبر أو أبريل حسب المتبوع في كل منطقة . فإذا كان المتبوع هو أن تبدأ الزراعة في أبريل فقد علمنا أن السنة الزراعية التي بدأت في أبريل سنة ١٩٥٢ وتنتهي في أبريل سنة ١٩٥٣ لا تسرى عليها الأحكام الواردة في الباب الخامس من قانون الاصلاح الزراعي ، 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 ، أي التي تبدأ في أبريل سنة ١٩٥٣ .

فإذا كانت الأرض مؤجرة لمدة ثلاثة سنوات تنتهي في أبريل سنة ١٩٥٤ ، فيكون للملك أن يؤجر الأرض لمحصول ثالث إلى نهاية هذه السنة الزراعية ، أي إلى آخر أكتوبر سنة ١٩٥٤ ، على أن يتناقضى من المستأجر الجديد ثلث القيمة الإيجارية وفقاً للقواعد السابق بيانها .

(٢) أما الطريقة الثانية فهى تأجير الأرض بالزراعة 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 أي المدتين على ثلث سبعة أمثال الضريبة .

(١) تفسير عادى تقرر مجلس ١١-٤-١٩٥٢

ولسنا نفهم علة تحديد القيمة الإيجارية عن المدة السابقة أو اللاحقة لزراعة القصب مما 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 ثلاثي القيمة الإيجارية . وقد تؤجر الأرض لزراعتها خضرا أو مقاتا قبل زراعة القصب أو بعده ، و تستغرق هذه الزراعة ستة أشهر من السنة فيكون للمالك الحق في نصف القيمة الإيجارية بحسب نسبة مدة وضع يد المستأجر إلى السنة الزراعية الكاملة .

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

٨٨ التزامات المستأجر بالنقد : عرضنا فيما تقدم لكيفية تحديد إيجار الأراضي الزراعية في الحالات المختلفة التي يتلقى فيها على أن يكون الإيجار بالنقد . ولما كان قانون الاصلاح الزراعى قانونا خاصا ، فيلزم من ذلك أن أحكام القانون المدني 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 الاصلاح الزراعى .

وعلى هذا الأساس يظل التزام المستأجر الأرض الزراعية بالوفاء بالأجرة ممكنا 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 .

وتقضى المادة ١/٥٨٦ بأنه : « يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء

الأجرة في المواعيد المتفق عليها ، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب وجوب الأجرة في المواعيد التي يعيدها عرف الجهة ». فإذا اشترط في العقد دفع الأجرة في تاريخ معين وجب دفعها فيه ، وإذا اشترط دفع الأجرة كاها أو بعضها مقدماً وجب التقييد بهذا الشرط . وإذا اتفق في عقد الإيجار على تقسيط الأجرة على أن يترب على التأخير في دفع قسط في ميعاده حلول باقي الأقساط عن المدة كلها دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار ، لزم العمل بضمون هذا الاتفاق^(١) . فإذا لم يحدد العقد كيفية الوفاء بالأجرة وجب تحكيم العرف ، وهو يقضى بأن إيجار الأراضي الزراعية يدفع على أقساط يخل كل منها في موسم جنى كل محصول من المحاصيل الزراعية ، وتناسب قيمته مع أهمية هذا المحصول ، فيكون القسط مثلاً ثلثاً القيمة الإيجارية بالنسبة إلى المحاصيل الشتوية ، والثالث بالنسبة إلى المحاصيل الصيفية أو النيلية . فإذا كانت الأرض لا تزرع إلا زرعة 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 استيعاب المنفعة .

ويقع عبء إثبات الوفاء بالأجرة على المستأجر طبقاً للقواعد العامة التي تقضى بأن البينة على من أدعى (م ٣٨٩) ، مع ملاحظة ما نصت 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 مقسومة وأثبت المستأجر دفع القسط الأخير منها ، فإنه يستفيد من هذه القرينة التي أقامها القانون لصالحه إذ افترض وفاته بالأقساط السابقة على هذا القسط . على أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس

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

فيكون على المؤجر المنكر لقبض هذه الأقساط أن يقيم هو الدليل على عدم وفاة 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 زراعي (م ١١٤٣) ، ويضمن هذا الامتياز أجرة سنتين على الأكثر وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار في ضمن مثلاً التعويض الذي يستحق للمؤجر عن هلاك الماشي أو تلف الآلات الزراعية التي سلّمها المستأجر (م ٦١١) ، أو عن استغلال الأرض استغلالاً غير مألف (م ٦١٣) ، أو عن عدم قيام المستأجر بالإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألف بالعين المؤجرة كتطهير وصيانة الترع والمساقى والمصارف والمرابوى ، أو عن إهمال صيانة الطرق والجسور والقنطر والأسوار والمبانى المعدة للسكنى أو للاستغلال (م ٦١٤) ، إذ أن كل هذه الحقوق تترتب للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار .

ويحق للمؤجر أن يلزم المستأجر بأن يضع في الأرض محصولات أو مواشى 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 مادامت مشcleة بامتيازه ، 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 ، مالم تكن المنقولات التي تركت في الأرض المؤجرة تفي بضمان الأجرة كلها . مع ملاحظة ما نصت عليه المادة ٦٠٢ من

قانون المرافعات التي تلزم المؤجر بتوقيع الحجز الاستحقاق تحت يد الحائز
حسن النية خلال ثلاثة أيام تبدأ من يوم نقلها ، فإن هو فوت هذا الميعاد
امتنع عليه الاحتجاج بحقه في استرداد هذه المنقولات في مواجهة الحائز
حسن النية .

٨٩ — توقيع الحجز التحفظى على المحتشولات : قضت المادة
٦٠٢ مرافعات بأن : « المؤجر العقار أن يوقع في مواجهة المستأجر أو
المستأجر من الباطن الحجز التحفظى على المنقولات والثمرات والمحتشولات
الموجودة بالعين المؤجرة ، وذلك ضماناً لحق الامتياز المقرر له في القانون
المدنى » .

وقد قامت صعوبة عملية في سبيل انتفاع مؤجرى الاراضى الزراعية
بحقهم في توقيع الحجز التحفظى على محتشولات الاراضى 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 التي تنتهى مدتها في 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 التي بذلتها الحكومة لتنبيههم إلى مخالفته مسلكهم هذا
للقانون ، وترتب على هذا التعنت حرمان المؤجر من حقه في توقيع الحجز
التحفظى على محتشولات الأرض عند عدم الوفاء بالأجرة في الميعاد ، ذلك
لأن القاضى لا يأمر بتوقيع هذا الحجز إلا استناداً إلى عقد الإيجار ، أما
والफلاح ممتنع عن توقيع هذا العقد فإن ذلك يحرم المالك من سنته في طلب
توقيع الحجز التحفظى استعمالاً لحقه المقرر بالقانون .

وقد اضطررت للجنة العليا إزاء هذا المسلك المنافي للقانون من جانب
المزارعين إلى إصدار القرار رقم ٢ لسنة ١٩٥٣ الذي قضى في مادته الأولى

بأنه إذا امتنع المستأجر عن كتابة عقد الإيجار وتوقيعه جاز للمالك اتخاذ الإجراءات العادلة لإخراجه من الأرض ، كذلك يجوز إخلاء العين في 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 العادلة لإخلاء المستأجر من الأرض ، ومقتضى ذلك أن يستصدر المالك حكماً بإخلاء المستأجر ، والغالب ألا يصدر هذا الحكم إلا بعد انتهاء سنة الامتداد فعلاً نظراً للبطء المأثور في إجراءات التقاضي . ومن ثم يصبح الحكم بالإخلاء عديم الجدوى ، فضلاً عن إهدار الضمان العملي الوحيد لحق المؤجر في استيفاء الأجرة بعد أن يتمكن المستأجر من نقل محصولات الأرض والتصرف فيها.

والحل العملي الذي نقترحه لتفادي هذه المشكلة وحفظ حقوق الملك التي كفلها لهم القانون هو أن يعتمد القضاة في الأمر بتوقيع الحجز التحفظي على المحصولات الزراعية على عقود الإيجار السابقة على العمل بقانون الإصلاح الزراعي ، فهذه العقود تعتبر سارية المفعول وفقاً لحكم المادة ٣٩ مكررة التي نصت على امتدادها سنة زراعية أخرى ، والمعروف أن الامتداد يحصل تنفيذاً لعقد الإيجار القائم ، فلا يوجد إيجار غيره . ومن ثم يعتبر هذا العقد سندًا صالحًا لتوقيع الحجز التحفظي على محصولات الأرض خلال سنة الامتداد ، فلا يجوز للقاضي الامتناع عن الأمر بتوقيع هذا الحجز إذا قدم إليه المالك عقد الإيجار الأصلي ، إذ أن هذا العقد يعتبر قائماً وصحيحاً بشرطه كلها ، عدا شرط تحديد الأجرة إذا زادت على الحد

(١) صدر هذا القرار في ١٤ مارس سنة ١٩٥٣ ونشر بالواقع المصرية في

الأقصى المقرر بالمادة ٣٣ من قانون الاصلاح الزراعي .

وهكذا لاصعوبة مطلقاً في اتباع هذا الخلل الموافق للقانون إذا كان عقد الإيجار الأصلي بين المالك ومن يزرع الأرض فعلاً ، أما إذا كان من يزرع الأرض مستأجراً من الباطن عن طريق أحد الوسطاء ، فقد يتعرض البعض على الأخذ بهذا الخل بدعيوى أن المستأجر من الباطن لم يتعامل مع المالك ولم يرد اسمه في عقد الإيجار المقدم منه . على أن هذا الاعتراض مردود بما نصت عليه المادة ٣٩ مكررة من أنه في 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 وال وسيط والتي لا تنتهي مدتها نهاية 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 التكيف القانوني السليم هو أن يكون للمؤجر الأصلي امتياز على المنشآت التي يضعها في العين المستأجر من الباطن ، الذي تحول مركزه إلى متنازل له عن الإيجار بحكم القانون ، وما يتبع ذلك من ضمادات أخرى قررها القانون للمؤجر ، ومنها حقه في توقيع الحجز التحفظي على المنشآت الزراعية القائمة في الأرض .

وظاهر أن هذا هو الحل العملي الحاسم لسائر المشكلات التي تثور خلال سنة الامتداد ، كا أنه الحل الذي تفرضه العدالة بعد حرمان المالك من الرجوع على المستأجر الأصلي لانتهاء العلاقة بينهما بحكم القانون .

٩٠ - الإيجار بمقادير من الحاصلات : نصت المادة ٥٦١ من القانون المدني على أنه « يجوز أن تكون الأجرة نقوداً ، كا يجوز أن تكون أى نقدمة أخرى » .

فيمقتضى هذا النص لا يلزم أن تكون أجرة الأرض الزراعية مبلغاً من النقود ، بل يمكن أن تكون جزءاً من المحصول ، كا يمكن أن يتافق على أن تكون الأجرة مبلغاً من النقود وكمية محددة من محصول الأرض . فيجوز مثلاً أن يتتفق المتعاقدان على أن تكون الأجرة عدداً معيناً من قناطير القطن أو أرادب 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) .

إذا فرضنا مثلاً أن المالك أجر أرضه لزراعتها قمحاً ، وفرضنا أن القيمة الإيجارية للأرض محددة بسبعة أمثال الضريبة هي ٢٤ جنيهاً ، فإن أجرة هذه الأرض نقداً يجب ألا تتجاوز ثلثي القيمة الإيجارية أى ١٦ جنيهاً . فإذا كان سعر القمح عند التعاقد أربعين جنيهات ، واتفق المالك مع المستأجر

(١) تفسير عادى للجنة العليا بجلسة ٨ - ١٠ - ١٩٥٢ .

على أن يكون الإيجار أربعة أردادب من القمح ، ثم ارتفع سعر الأردب عند جنی المحصول إلى ٤٨٠ قرشاً ، فلا يكون للملك الحق في أن يتراضى من هذا المحصل إلا ثلاثة أردادب وأربع كيلات فقط ، أى ما يعادل القيمة الإيجارية بحسب الأسعار الرسمية في تاريخ استحقاق الأجرة . ولا يجوز للملك أن يتمسك بشرط العقد لكونه أصبح مخالفًا للقانون .

أما إذا حصل العكس وانخفضت قيمة المحصل بحيث أصبح سعر الأردب وقت الاستحقاق ثلاثة جنيهات مثلاً ، فلا يلتزم المستأجر بأن يوفى للملك إلا القدر المحدد في العقد ، أى أربعة أردادب فقط ، إذ أن المشرع لم يحدد إلا الحد الأقصى للإيجار دون أن يجعل له حدًا أدنى ، ومن ثم يكون اتفاق الطرفين ملزمًا في هذه الحالة ولو اتضحت أن نitema انصرفت وقت التعاقد إلى أن يكون المقدار المعين من المحصل مطابقاً من حيث قيمته للحد الأقصى للأجرة .

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

ولا غبار على مشروعيه مثل هذا الشرط ، إذ من المقرر أنه يجوز أن يكون تحديد الأجرة مباشرةً بأن تسمى الأجرة بذاتها ، أو غير مباشرةً بأن يتفق الطرفان على أساس تقديرها ، وهو ما يتحقق في الصورة المتقدمة ، فينعقد بها الإيجار صحيحًا^(١) .

(١) انظر عبد الفتاح عبد الباقى ، المرجع السابق ، ص ١٠١ - ١٠٥ .

٩١ - استثناء الحدائق وأراضي المشاتل والزهور من تحديد الإيجار :
ورد النص على تحديد الحد الأقصى لأجرة الأرض 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 المحصولات العادمة ، وعلى الأراضي التي
تستغل لزراعة الفواكه أو الزهور ، طالما أن المالك يستغلها بتأجيرها للغير .

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

ولا شك أن هذا قرار عادل وحكيم لما هو معروف من أن زراعة
الفواكه والأزهار تدر ربحاً وفيراً على منتجها لا يقاس به الربح الناتج من
زراعة المحصولات العادمة ، ومن ثم يكون من العين لمالك هذه الأراضي
أن تحسب له الأجرة على أساس سبعة أمثال الضردية ، بينما يجني المستأجر
أضعاف هذه الأجرة .

ولكتنا نلاحظ أن اللجنة العليا قد جاوزت سلطتها بإصدار هذا القرار
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 لحدائق من أحكام التوزيع الواردة بالمادة ٩ من القانون ، نص
على هذا الاستثناء صراحة في المادة العاشرة التي قررت توزيع الحدائق

(١) نشر بالواقع المصرى عدد ٢١ في ٩ مارس ١٩٥٣ .

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 يتعتر تفسيراً للقانون، بل خروجاً على حكم من أحكامه، وهو ما لا تملكه اللجنة العليا التي قصر المشرع مهمتها على تفسير أحكام هذا القانون

٩٢ - نظام المزارعة : كثيراً ما يفضل المالك أن يعطي الأرض الزراعية للمستأجر في مقابل أخذ المؤجر جزءاً معيناً من الحصول يحدده الاتفاق أو العرف ، فإذا لم يوجد اتفاق ولا عرف كان لكل منهما نصف الغلة (م ٦٢٤ مدنى) .

هذه هي القواعد العامة ، ولكن المشرع لم يشاً أن يترك تحديد حصة المالك لاتفاق الطرفين ، لما لوحظ من أن المالك يجورون عادة على المزارعين فيستأثرون من الغلة بتصيب الأسد . لذلك نصت المادة ٣٣ من قانون الاصلاح الزراعي على أنه : « في حالة الإيجار بطريق المزارعة لا يجوز أن يزيد نصيب المالك على النصف بعد خصم جميع المصاروفات » . وقد أصبح هذا النص الآمر مقيداً للمادة ٦٢٤ من القانون المدني التي تجيز للطرفين الاتفاق على توزيع غلة الأرض بالنسبة التي يرثونها ، فإذا اتفق على أن يكون نصيب المالك أزيد من نصف غلة الأرض وقع هذا الاتفاق باطلًا ووجب إنفاس نصيبه إلى النصف . أما إذا اتفق على أن يكون نصيب المالك أقل من النصف ، فإن هذا الاتفاق يكون صحيحاً ملزماً لطرفيه .

٩٣ - توزيع المصاروفات بين المالك والمستأجر : قررت المادة ٣٣ أن غلة الأرض تكون مناصفة بين المالك والمستأجر بعد خصم المصاروفات . والمصاروفات التي يعنيها هذا النص هي المصاروفات ذات الفائدة المشتركة ، أما المصاروفات التي تعود بالفائدة على المالك وحده أو تلك التي يلزمها بـ

القانون ، وكذلك المصروفات الى يجحب على المستأجر اتفاقيها حكم 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 يشير إشكالات في العمل ، فقد رأت المجندة العليا أن تصدر قراراً عادياً بتوزيع المصروفات على الوجه الآتي (١) :

(أ) ما يلزم 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 ٦١٤ / ٢ من القانون المدني بأن يلتزم المؤجر بهذه المصروفات مالم يقض العرف أو الاتفاق بغير ذلك ، وكذلك يكون الحكم في الاصلاحات الالزمة للأبار والترع ومجاري المياه والخزانات .

(ب) ما يلزم به المستأجر من المصروفات .

١ — جميع العمليات الالزمة للزراعة من خدمة الأرض وزرعمها وريها ، سواء عمل فيها بنفسه أو بأولاده أو بعماله أو بما شنته ، هذا مالم يتفق على اقتسامها .

٢ — التسليم بالسياد البلدي للزراعة .

٣ — مصاريف جنى الحصول .

٤ — مقاومة الآفات التي تقاوم عادة باليد .

٥ — تطهير وصيانة الترع والمساقى والمرابوى والمصارف غير الرئيسية ،

وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمبانى المعدة للسكنى أو للاستغلال ، كل هذا مالم يقضى 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 يلزم به المالك والمستأجر مناصفة :

١ - ما يشتري نقداً للزراعة من تقاو وأسمدة كيماوية ومبيدات الأمراض والمحشرات التي لا تقاوم عادة باليد .

٢ - نفقات الرى بالآلات الميكانيكية في الحدود التي تقررها وزارة الأشغال العمومية .

٣ - تطهير المصارف والقنوات الرئيسية .

٤ - ما يلزم اللإشراف على الزراعة من خفراء وحولة .

هذه البنود الأربع للهصاريف 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 بإإنفاقه من المصاريف المذكورة في (أ) أو (ب) يكون للمتعاقد الآخر أن ينفق هذه المصاريف ويخصمها من نصيب المتعاقد المتخلف عن الصرف في غلة الأرض . فإذا فرضنا مثلاً أن المستأجر أهمل في تنقية لطم الدودة من زراعة القطن ، فاضطر المالك إلى تأجير الانفار اللازمين لذلك ودفع لهم أجورهم ، فيكون له أن يخصم ما أنفقه في هذه العملية من حصة المستأجر في المحصول . وإذا حصل العكس وتخلَّف المالك عن دفع الأموال الاميرية المفروضة على الاطيان ، فدفعها المستأجر ، فإن له أن يحصل ما دفعه من حصة المالك في المحصول . على أن هذه الحالة ليست من الحالات التي تقع

فيها الملاصقة القانونية لاختلاف الدينين ، فإذا تعدد الاتفاق على الخصم من الغلة اعتبر مادفعه أحد المتعاقدين ديناً في ذمة المتعاقدين الآخر .

وما ينبغي ملاحظته أن توزيع مصاريف الزراعة على النحو المتقدم لا يسرى إلا حيث يكون الإيجار مزارعة ، أما إذا كان الإيجار بالنقد فإن المستأجر يكون ملزماً بإنفاق كافة المصاريف السابقة بيانها ، فإن هو تراخي في صرفها فأضر ذلك بالأرض كان للمؤجر أن يطالبه بالتعويض المناسب . لكن لا يجوز للمؤجر أن يتناقض مبلغاً أزيد من سبعة أمثال الضريبة بدعوى أنه أنفق بعض ما كان يجب على المستأجر إنفاقه ، كتطهير المصارف والمساق غير الرئيسية ، أو ما كان يجب عليه المشاركة فيه ، كتطهير المصارف والمساق الرئيسية ودفع أجور الخفراء والخولة ، مالم يتفق صراحة في عقد الإيجار على أن يقوم المؤجر بالإإنفاق ثم يرجع على المستأجر بحصته في هذه النفقات .

٤٤ - حق المالك في اختيار المزارعة أو التأجير بالنقد في سنة الامتداد : قضت المادة ٣٩ مكررة من القانون بأن تتم عقود الإيجار التي تنتهي بـ نهاية 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 حكم القانون .

وقد تبين أن هناك أراض حديثة الاستصلاح ، ولكنها تغل غلة

المناسبة ، ولا زالت الضريبة مربوطة عليها باعتبارها أرضا بوراً أو شبه بور حتى لتبلغ هذه الضريبة جنيهًا واحدًا أو أقل من جنيه . ولما كان ملاك هذه الأراضي قد أجروها بالنقد بإيجار متناسب مع جودتها فليس من الانصاف إيجارهم على تأجيرها بسبعة أمثال الضريبة في السنة الزراعية التي يمتد إليها العقد حكم القانون ، إذ أن مؤدي ذلك أن يهبط الإيجار إلى سبعة جنيهات أو أقل مما يلحق بالمالك غبناً فاحشًا لم يكن هو المقصود بالنص السابق إيراده . فالمقصود بتحديد الحد الأقصى للأجرة هو خفض الإيجارات المغالى في تحديدها ، لا بخس قيمة الأرض والاجحاف بالمالك .

ولهذا روى إضافة فقرة جديدة إلى المادة ٣٩ مكررة تجعل ملاك الأرضى التي ينطبق عليها الوصف المذكور ، أى التي تكون ضريبتها جنيهًا واحدًا فأقل ، أن يختاروا بين المزارعة أو التأجير بالنقد في سنة الامتداد ، على أن تكون طريقة الناجير واحدة في جميع ما يملكه المؤجر من الأرضى المذكورة (١) .

أما الأرضى التي تزيد ضريبتها 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 أرضا بوراً أو حديث الاستصلاح . وهو ما يؤدى عملا إلى عدم الانصاف الذى أراد المشرع تفاديه بإضافة الفقرة السابق إيرادها ، بل إنه يؤدى إلى عدم المساواة بين المالك مع تشابه الظروف . فقد تكون الضريبة المفروضة على الأرض ١٢٠ قرشا مثلا ، فلا يستفيد المالك من حق الاختيار ، ويكون قد أجر هذه الأرض بثلاثين جنيهًا مثلا فيهبط إيجارها إلى ٨٤٠ قرشا . بينما يرى جاره الذى ربطت على أرضه ضريبة تقل عن جنيه ، تكونها أقل جودة ، وقد اختار الناجير

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

بالمزارعة فيقتسم ححصول الأرض مع المزارع ليحصل على أجراً مناسبة لغلة الأرض . ولا يكون هذه المفارقات سبب إلا التفاوت في الضريبة بقروش معدودات .

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

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

فبمثيل هذا النص تتحقق المساواة بين جموع المالك ، ويكون للمالك أن يستفيد من هذا النص كلما كانت أرضاً من الأراضي إلى ربطت عليها الضريبة باعتبارها بوراً أو شبه بور ، وتلك واقعة مادية يسهل التحقق منها . ونفادى بذلك عدم الانصاف الذي سيتعرض له بعض المالك حتى في ظل المعيار الذي قرره المشرع في الفقرة الجديدة ، مع أن غاية المشرع من إضافة هذه الفقرة هو إنصاف ملاك الأراضي المذكورة .

٩٥ - استرداد الزيادة على الحد الأقصى المقرر للأجرة : قضت المادة ٣٤ بأن : « لمستاجر الأرض الزراعية أن يسترد من المؤجر ما أداته بأية صورة زيادة على الحد الأقصى المقرر في المادة السابقة . وله أن يثبت أدائه الزيادة بطرق الإثبات كافة » .

ولا يتعذر هذا النص خروجاً على القواعد العامة في الإثبات ، بل إنه موافق لهذه القواعد وتطبيق لها ، إذ أن قبض المالك للزيادة بأية صورة يتعذر غشاً نحو القانون ، ومن المقرر جواز إثباته بكل طرق الإثبات .

ويعتبر في حكم الزيادة قبض مبلغ من النقود لإحلال مستأجر محل آخر (خلو رجل)، وتوين المؤجر منزله من مخصوصات الأرض بغير مقابل، وتسخير المستأجر أو عائلته للعمل بدون أجر، وما إلى ذلك.

المبحث الثالث

مدة الإيجار

٩٦ - الحد الأدنى لمرة الإيجار ثلاث سنوات : لم يكتف المشرع بتحديد حد أقصى لأجرة الأراضي الزراعية ، بل جاوز ذلك إلى وضع حد أدنى لمرة إيجار هذه الأراضي راعى فيه أن يكون متماشياً مع الدورة الزراعية الثلاثية ، فنص في المادة ٣٥ من القانون على أنه : « لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض الزراعية عن ثلاث سنوات » .

وما تنبغي 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 لمرة 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 معطلاً بالنسبة إلى إيجار الأراضي الزراعية ، فإذا عقد إيجار هذه الأراضي دون اتفاق على مدة أو عقد لمرة 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 لمرة ثلاث سنوات وفقاً للمادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعي .

على أننا نرى أن الإيجار لا ينتهي في الحالات المتقدمة بانتهاء مدة

الثلاث سنوات ، بل يتبع إلهاهه مراعاة مواعيد التنبية المبينة بالمادة ٥٦٣ من القانون المدني ، مع التقيد بحكم المادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعي ، أى أن الإيجار يعتبر معقوداً هنا لمدة تزيد على ستة أشهر ، ومن ثم يكون ميعاد التنبية قبل انتهاء مدة الثلاث سنوات ثلاثة أشهر . فإذا لم يتبه أحد المتعاقدين الآخر بإنهاء الإيجار قبل هذه المدة ، اعتبر الإيجار متداً لمدة غير معينة .

لكن ما هي المدة التي يمتد إليها العقد في هذه الحالة ، أي متى تلاش معيينة أخرى ، أم يمتد للفترة المعينة لدفع الأجرة ؟

الرأي عندنا أن العقد يمتد في هذه الحالة للفترة المعينة لدفع الأجرة ، فإذا اشترط دفع الأجرة سنوياً امتد العقد لسنة أخرى فقط . وحيثنا في ذلك أن الذي يمتد هو العقد الأصلي ، وهذا ما يميز الامتداد عن تجديد الإيجار ، وبما أن المشرع اشترط ألا تقل مدة الإيجار عن ثلاثة سنوات ، فإن العقد يكون قد استمر في هذه الحالة مدة أربع سنوات ، أى أزيد من الحد الأدنى ، فلا يعتبر إلهاهه بعد فوات السنة الرابعة مخالفًا للقانون .

وبالعكس إذا تجدد الإيجار بأن يبقى المستأجر متتفعاً بالأرض بعد انتهاء المدة المحددة في عقده ، أو بعد التنبية عليه بالإخلاء قبل انتهاء مدة الثلاث سنوات ثلاثة أشهر ، ولم يعترض المؤجر على بقاءه متتفعاً بالأرض ، وإن العقد الجديد يستمر لثلاث سنوات أخرى ، إذ تسرى عليه المادة ٣٥ من القانون فلا يجوز أن تقل مدة عن ثلاثة سنوات ، ويسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه حكم المادة ٥٦٣ الخاص بمراعاة مدة التنبية بالإخلاء .

ولا يعترض على هذه التفرقة بأن المشرع أذ وضع مدة الإيجار حداً أدنى

فإن الإيجار يعتبر معقوداً دائماً لمدة معينة في القانون حتى إذا عقد دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعدد إثبات المدة المدعاة، ومن ثم يكون النص الواجب تطبيقه على عقود إيجار الأراضي الزراعية في جميع الحالات هو المادة ٥٩٨ من القانون المدني التي ت قضى بأن : « ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء » .

هذا الاعتراض مردود بما هو ظاهر من عبارة هذا النص ، فهو لا يعفي المؤجر من التنبيه بالإخلاء إلا إذا كانت مدة الإيجار معينة في العقد ، فوضع حد قانوني أدنى لمرة الإيجار لا يجعل العقد محدد المدة إذا لم يتفق المتعاقدان على هذا التحديد بشرط صريح فيه ، كما أن وضع حد قانوني 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 ثلاثة سنين ، ولا ينتهي الإيجار إذن إلا وفقاً للقواعد والأوضاع المقررة لإنتهاء 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 ثلاثة سنين ، فإذا اتفق في العقد على مدة أقل ، اعتبرت مدته ثلاثة سنين بحكم القانون ، ومن ثم يجب لانهائه التنبيه بالإخلاء قبل انتهاء هذه المدة ثلاثة أشهر على الأقل .

٩٧ - استثناء الأراضي المستولى عليها من حكم المادة ٣٥ : لم ير المشرع بدأ من إصدار تشريع يقرر هذا الاستثناء ، فأصدر لذلك القانون رقم ٤٠٥ لسنة ١٩٥٣ الذي قضى بأن تضاف إلى المادة ٣٥ الفقرتان الناليتان :

« ويستثنى من ذلك الأراضي المستولى عليها تنفيذاً لأحكام هذا القانون »
« ويحوز للجنة العليا للإصلاح الزراعي إلغاء عقود إيجار الأراضي المستولى عليها في نهاية السنة الزراعية التي يتم فيها الاستيلاء » .

وقد علل المشرع هذا الاستثناء في المذكورة التفسيرية لهذا القانون بقوله : « ونظراً لأن المادة ١٤ من القانون نصت على أن الأرض تسلم لمن آلت إليه من صغار الفلاحين حالية من حقوق المستأجرين ، لذلك كان من المتعين تمشياً مع الغرض الذي يستهدفه التشريع إضافة حكم خاص لل المادة ٣٥ من القانون يتنبئ بالأراضي المستولى عليها من حكم التأجير لمدة ثلاثة سنوات ... الخ ». .

وظاهر من ذلك أن مالك الأرض الزراعية لا يجوز له إخراج المستأجر في الأوضاع العادية — قبل أن تمضي ثلاثة سنوات على انتفاعه بالأرض المؤجرة ، وهذا بصرف النظر عن المدة المتفق عليها في عقد الإيجار ، إلا إذا كانت هذه المدة تزيد على الثلاث سنوات فيجب أن يبقى المستأجر متفعلاً بالأرض حتى انتهاء مدة إيجاره .

ومن ثم فإذا باع المالك الأصلي الأرض قطعاً لا تزيد على خمسة أفدنة ، وفقاً لما تقضى به المادة ٤ من قانون الاصلاح الزراعي ، فإن المشترين لهذه القطع يلتزمون بما كان يلتزم به المالك الأصلي ، ويكون عليهم ترك المستأجر الحالى متفعلاً بالأرض لمدة عقده التي حددها مع المالك الأصلى ، أو لمدة لا تقل عن ثلاثة سنوات .

٩٨ - لا يجوز تأجير الأرض لمحصول واحد : يترتب على تحديد أدنى مدة لإيجار الأرض الزراعية بثلاث سنوات ، أنه لا يجوز تأجير هذه الأرض لمحصول واحد شتوى أو نيل ، أو لزراعةها خضراء أو مقاتا زرعة واحدة ، إذ أن ذلك يقتضى أن يكون إيجارها لشهر معهودات بحسب نوع الحصول ، وهو ما يتعارض مع حكم المادة ٣٥ التي تقتضى أن يكون الإيجار لمدة أقلها ثلاثة سنوات .

ولا يكون الإيجار صحيحاً حتى لو أبىح لنفس المستأجر أن يزرع

محصولاً واحداً كلما حل موسم زراعته لمدة ثلاثة سنوات، إذ أن مثل هذا الإيجار لا يعتبر معقوداً لثلاث سنوات.

ولايؤثر في هذا الحكم أن يكون المالك هو الذي يزرع المحاصيل الأخرى على الذمة، كأن يؤجر الأرض لزراعة القمح لمدة ثلاثة سنوات ثم يزرعها قطناً على الذمة خلال هذه المدة، إذ أن قصد المشرع هو أن ينتفع المستأجر بالأرض المؤجرة له انتفاعاً كاملاً لمدة ثلاثة سنوات، فلا يصح أن يشاركه المالك أو غيره في هذا الانتفاع.

على أنه يجوز لمن استأجر الأرض لمدة ثلاثة سنوات أن يعهد لغيره بزراعتها برسيناً لمواشيه أو أذرة أو أرزأً لغذائه، كما يستطيع تأجير الأرض لشخص يزرعها خضراً أو مقاناً زرعة واحدة^(١)، وقد روعى في إباحة هذا النوع من الناجير 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 الذمة.

كما يجوز أيضاً أن يشترك عدة أشخاص في تأجير الأرض لمدة ثلاثة سنوات، ويتفقون فيما بينهم على توزيع الانتفاع بها. فيكون لأحدهم أن ينتفع بها في زراعة محصول شتوى، وأن يزرعها الآخر محصولاً نيلياً، ويزرعها الثالث محصولاً صيفياً أو خضراً أو مقاناً 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.

(١) انظر قرار رقم ١ لسنة ١٩٥٢ مادة ٤ نشر بالواقع المصرية بالعدد ١٥٩ الصادر في ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٣.

(٢) تفسير عادى للجنة العليا صدر بجلسة ١٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣.

٩٩ - **حق المالك في فسخ الإيجار واختيار المستأجر** : ليس من مقتضى تحديد حد أدنى لمدة الإيجار أن يكون للمستأجر أن يقي في الأرض 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 بآحكام 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 تغييرًا ينشأ عنه ضرر للمؤجر بدون إذنه ، أو قصر في العناية بالأرض أثناء انتفاعه بها ، أو استعملها استعمالاً غير مألف 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 حق المؤجر في طلب التعويض إن كان له مقتضى .

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 المالك الحق في أن يختار من يشاء لتأجير أرضه له ، ولا يتقييد في ذلك إلا بحكم المادة ٣٢ التي لا تجيز تأجير الأرض إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه .

وقد كانت المادة ٣٧ من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي تقضى بأنه : « مع مراعاة الأحكام السابقة واستثناء من أحكام المادتين ٥٩٨ و ٥٩٩ من القانون المدني لا يجوز إخراج من كان يزرع الأرض بنفسه سواء كان

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

مستأجرًا أصلياً أو مستأجرًا 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 أحکامهما قد وردتا في شأن انتهاء الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تبيهه بالأخلاق (م ٥٩٨) ، وفي شأن تجديد عقد الإيجار إذا بقى المستأجر متتفقاً بالعين المؤجرة بعد انتهاء الإيجار دون أن يعترض المؤجر على ذلك (م ٥٩٩) . ومؤدي تعطيل هذين النصين هو أن يصبح الاتفاق على مدة معينة لايجار الأراضي الزراعية لغوًا إذ يكون المالك منوعاً من اخراج المستأجر طالما أنه يزرع الأرض بنفسه .

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

لكن المشرع تنبه بسرعة — لحسن الحظ — إلى ما في هذا النص من شذوذ تشرعي غير مأثور ، إذ أن القاعدة الأساسية في الإيجار هي التوقيت لا التأييد . هذا فضلاً عما يتربّ على تأييد بقاء المستأجر في الأرض الزراعية من ضرر بالغ بالاقتصاد القومي ، فقد يكون المستأجر الحالي عاجزاً عن استغلال الأرض على أحسن وجه فتقضي المصلحة العامة بإخراجه منها التسلیمه إلى من هو أقدر منه على هذا الاستغلال . لذلك أصدر المشرع المرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ الذي قضى في مادته الأولى بـإلغاء المادة ٣٧ من المرسوم بقانون الاصلاح الزراعي المذكور آنفًا . وقضى في مادته الثانية بإضافة مادة جديدة تحت رقم ٣٩ مكرر بعنوان (حكم وفق) لإعطاء زارع الأرض في السنة الزراعية الجارية وقت العمل بهذا القانون الحق

في الاستمرار في زراعتها لسنة أخرى ، هي السنة الزراعية ١٩٥٢/١٩٥٣ ،
إذا لم يكن عقد إيجاره لمدة أطول (١) .

١٠٠ - حق امتداد عقد الإيجار المخول بمقتضى المادة ٣٩ مكررة :

قلنا إن هذه المادة أضيفت بالمرسوم رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ لستعاض عنها
عن المادة ٣٧ من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي التي ألغيت . وقد
نصت المادة ٣٩ مكررة على ما يأتي : « مع مراعاة حكم المادة ٣٣ تتمد عقود
الإيجار التي تنتهي مدتها في 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 . وفي هذه الحالة الأخيرة
تقوم العلاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك » .

ويتبين من هذا النص أنه يلزم لتطبيقه توافر الشروط الآتية :

١ - أن تنتهي مدة عقود الإيجار في نهاية السنة الزراعية الجارية عند
العمل بقانون الإصلاح الزراعي ، وهي سنة ١٩٥٢/١٩٥١ الزراعية . فإذا
كانت مدة العقد الأصلي لا تنتهي بنهاية هذه السنة فإنه يسرى وفقاً لشروطه
دون حاجة إلى تطبيق هذا النص . فإذا فرضنا أن شخصاً تعاقف على تأجير
أرض زراعية ثلاثة سنوات تنتهي في آخر أكتوبر سنة ١٩٥٥ مثلاً ، فإن
عقده يستمر نافذ المفعول حتى تنتهي مده ، ولا ينتهي بنهاية سنة الامتداد
المقررة بالمادة ٣٩ مكررة .

٢ - أن المستأجر الذي يتمدد عقد إيجاره وفقاً لحكم هذه المادة هو
الذى كان يزرع الأرض بنفسه ، ومن ثم لا يستفيد من حكم هذه المادة
الوسطاء الذين تنتهي عقود إيجارهمحتى بمجرد العمل بقانون الإصلاح
الزراعي ، وذلك بمقتضى المادة ٣٢ من هذا القانون التي لا تجيز تأجير

(١) نشر بالواقع المصري العدد ١٣٤ مكرر الصادر في ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢

الأرض الزراعية إلا من يتولى زراعتها بنفسه .

وبالعكس يستفيد من هذا النص المستأجرون من الوسطاء حتى لو كانت عقود إيجارهم تنتهي بـنهاية سنة ١٩٥١ / ١٩٥٢ الزراعية ، وفي هذه الحالة تقوم العلاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك .

٣ - ويشترط أخيراً كما يستفيد المستأجر من حكم المادة ٣٩ مكررة أن يكون قد استأجر الأرض لسنة زراعة كاملة ، فلا ينتفع بحكم المادة المذكورة من كان يستأجر الأرض لحصول واحد شتوى أو نيل ، أو كان يستأجرها لزراعة الخضر أو المفات جزءاً من السنة (١) . إذ لا يعقل أن يكون مثل هذا المستأجر الطارئ هو المقصود بالحماية التي أسبغها المشرع على المستأجرين القائمين بزراعة الأرض عند العمل بالقانون ، فالمفهوم بداهة أن تصرف هذه الحماية إلى المستأجرين لسنة زراعة كاملة . وإنما ساغ النص على إمتداد عقودهم لسنة زراعة أخرى .

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

٤٠١ - امتداد الإيجار سنة أخرى بمقتضى القانون رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ : أصبحت يد المستأجر لا ترتفع عن الأرض التي يزرعها كلها ،

(١) انظر مادة ٤ من قرار رقم ١ لسنة ١٩٥٢ الذي أصدرته اللجنة العليا في ٦ ديسمبر سنة ١٩٥٢ ، نشر بالوقائع المصرية بالعدد ١٥٩ الصادر في ١١ ديسمبر

بل عن نصف المساحة التي يزرعها خسب . وذلك بمقتضى القانون رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٢ الذي قضى بأن تضاف إلى القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ مادة جديدة برقم ٣٩ مكرر (١) نصها كالتالي :

« عقود الإيجار التي امتدت تنفيذاً لل المادة السابقة والعقود التي تنتهي بنهائية السنة الزراعية الجارية تتمد لسنة زراعية أخرى بنسبة نصف المساحة المؤجرة بشرط قيام المستأجر بالوفاء بكافة التزاماته عن سنة ١٩٥٢/١٩٥١ الزراعية على الأقل ، وللملك الحق بخسبي المساحة المؤجرة في نطاق الأرض السابق تأجيرها أو خارج هذا النطاق دون أن يتجاوز نفس الزمام ودون إخلال بما تقتضيه الدورة الزراعية في انتفاع المستأجر بالأرض على الوجه القائم من قبل ، وإذا وافق المالك على أن يترك للمستأجر مساحة تزيد على النصف المشار إليه كان له تحديد مدة الإيجار طبقاً للفقرة الأولى من هذه المادة أو طبقاً للمادة ٣٥ من هذا القانون » .

ويخلص من هذا النص أن المشرع لم يصرح بالخروج على حكم المادة ٣٥ التي تحدد أدنى مدة لإيجار الأراضي الزراعية بثلاث سنوات إلا في حالتين فقط : (أولاًهما) حالة الاستيلاء على الأرض المؤجرة ، فيجوز طبقاً للقانون رقم ٤٠٥ لسنة ١٩٥٣ إلغاء عقود إيجار تلك الأراضي في نهاية السنة الزراعية التي يتم فيها الاستيلاء . وذلك حتى تتمكن الدولة من تنفيذ حكم المادة ١٤ من القانون التي نصت على تسليم الأرض لمن آلت إليه من صغار الفلاحين حالياً من حقوق المستأجرين .

(ثانياًهما) حالة اختيار المالك أن يترك للمستأجر الذي امتد عقد إيجاره وفقاً للمادة ٣٩ مكررة (١) من القانون مساحة أكبر من نصف زمام الأرض المؤجرة له ، وذلك في السنة الزراعية ١٩٥٤/١٩٥٣ ، فيجوز للملك طبقاً للقانون رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ أن يحدد الإيجار عن المساحة الزائدة على النصف بستة واحدة أو بثلاث سنوات .

وفيما عدا هاتين الحالتين اللتين تضمنهما النص الصريح في القانونين السالفتين الإشارة إلىهما لا يجوز حال الاتفاق على مدة تقل عن ثلاث سنوات لتأجير الأراضي الزراعية.

١٠٢ - هل النص على امتداد عقد الإيجار يقيد المالك دون المستأجر ؟ : قررت اللجنة العليا للإصلاح الزراعي بتصدّى 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 بيده بالذكورة 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 » أي أن غرض المشرع هو حماية المستأجر أو الزارع من تعسف المالك الذين قد يفضلون زراعة أرضاً لهم على الذمة على تركها لزراعتها 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 ، فضلاً 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 توحى 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

(١) تفسير عادي بجلسة ٨ / ١٩٥٢ منشور بالمحكمة ٣٣ ص ٤٠٦ .

مباشرة خلال سنة الامتداد . فلا يفهم على أى أساس يباح للمستأجر التخلل من هذه العلاقة التي فرضها القانون .

وأما كون هذا التفسير مخالف للمبادئ القانونية العامة فلأن هذه المبادئ تقضى بأن لا يجوز أن يتحلل الشخص من رابطة قانونية ارتبط بها مع الغير بإرادته المنفردة . والنص على امتداد الإيجار خلال السنة الزراعية التالية لناريخ العمل بالقانون ينشئ علاقة قانونية بين المالك المستأجر ، فلا يأتي 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 لأيٍّ مما إلَّاه العقد قبل انتهاء المدة الجديدة .

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

ولما كان هذا التفسير الذي قالت به اللجنة تفسيراً عادياً ، أى ليس له قوة القانون أسوة بالتفسيرات التشريعية التي يحب نشرها بالجريدة الرسمية ،

فإننا نرى أن من حق المحاكم ألا تتقيد به ، وأن تأخذ بالتفسير الذي لا يتعارض مع ظاهر النص ويتافق مع المبادئ القانونية العامة ومع القواعد الخاصة بعقد الإيجار .

وإذا كان خالفاً للجنة العليا في التفسير السابق ، فإننا بالعكس نوافقها فيما ذهبت إليه من أنه لا يحول دون امتداد العقد لسنة الزراعة ١٩٥٣/٥٢ إندار المالك المستأجر بإخلاء الأرض سواء لزراعتها على الذمة أو لإنشاء بستان فيها ، ولو صدر هذا الإندار قبل صدور القانون . إذ أن الامتداد مفروض على المالك بنص القانون ، فيكل عمل من شأنه تعطيل حكم هذا النص يضحي باطلًا ولا يعتد به . فإذا كان المالك قد نبه المستأجر بإخلاء الأرض قبل صدور قانون الإصلاح الزراعي ، فإن مثل هذا التنبية يصبح منعدم الأثر بعد صدور هذا القانون فيتمدد العقد بقوته القانون لمدة سنة زراعية أخرى .

١٠٣ - سريان الأحكام القانونية العامة خلال سنة الامتداد : استتبع النص على امتداد عقود الإيجار سنة زراعية أخرى بقوة القانون أن أسماء جمهرة الفلاحين استغلال هذه الحماية التي منحهم إياها المشرع : فظنوا أنهم باقون في الأرض سنة كاملة ولو ترخصوا في مخالفة شروط الإيجار وأخصها دفع الأجرة في المواعيد المتفق عليها .

كأن المالك من جهة أجرى لم يفهموا تماماً معنى امتداد الإيجار وأنه سريان العقود القديمة بشروطها جميعاً عدا تقدير الأجرة فإنه وحده الذي يعدل وفقاً لنص المادة ٣٣ من القانون . لم يفهم المالك ذلك ، بل فهموا أنهم بقصد إيجار جديد لمدة سنة واحدة ، فتشبّهوا بدورهم بكتابه عقود جديدة عن سنة الامتداد كيما يتمكنوا من اتخاذ الإجراءات القانونية ضد المستأجرين لضمان استيفاء الأجرة ، وأخصها توقيع الحجز التحفظى على

المحصولات ، وكلاهما مخطيء فيما توهّمه . أما المزارعون فمخطئون إذ توهموا أن امتداد الإيجار بقوه القانون يفسح لهم مجال الإفلاس ما يترتب عليه الإيجار على عاقبته من التزامات قانونية ، وأخصها دفع الأجرة في مواعيد استحقاقها . فالواقع أن المادة ٣٩ مكررة من قانون الإصلاح الزراعي 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 ، فيتحقق المالك إخراجه من العين المؤجرة واستلامها خالية من الزراعة أو بما قد يكون عليها من زرع بعد أن تقضى له المحكمة بذلك .

أما المالك فمخطئون في التمسك بكتابه عقود جديدة عن سنة الامتداد إذا كانت بهم عقود عن السنة الجارية وقت صدور القانون . وقد سبق لما القول بأن في وسعهم أن يعتمدوا على هذه العقود لاستصدار أمر بالمحجز التحفظى على محصول الأرض خلال سنة الامتداد لأن هذه العقود تعتبر نايدة وسارية المفعول خلال تلك السنة .

أما الصعوبة فتشمل بالنسبة إلى المالك الذين لم يرتبوا مع الزراع بعقود عن السنة الجارية وقت العمل بالقانون ، ويتحقق هذا الفرض عملاً بالنسبة إلى من كانوا يؤجرون الأرض للوسيط لتأجيرها من الباطن ، فقد قضى القانون بان 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 ثائتاً بالكتابة ، والمستأجر من الباطن يمتنع عن كتابة عقد مع المالك الأصل ؟

إذا هذه الصعوبة العملية التي نشأت عن إساءة فهم العلاجيين للقانون أصبح من واجب الحكومة أن تتدخل بإيجاد حل عملى لها . وقد كانت أول محاولة لحل هذه المشكلة هي تدخل السلطات العامة ، وذلك بأن يخطر المالك

مركز البوليس وتفتيش الزراعة الواقعة في دائرة العين برفض المستأجر التوقيع على العقد . وفي هذه الحالة يستدعي المستأجر إلى مركز البوليس ويجر على التوقيع على العقد بحضور المالك ومفتش الزراعة^(١) .

والظاهر أن هذه المحاولة لم تكن مجديّة تماماً في تحقيق الغرض المقصود إذ أن الفلاحين لم يعدوا الوسيلة للامتناع عن توقيع العقود المطلوب منهم توقيعها بالغلال بمختلف العلل ، ولا يعقل أن يكرهوا على التوقيع عليها . لذلك أصدرت اللجنة العليا للإصلاح الزراعي قراراً يقضي بأن : « حق امتداد عقد الإيجار المخول لمن يزرع الأرض بنفسه وفقاً لل المادة ٣٩ مكررة مقدم حكم المادة ٣٦ ، فإذا امتنع المستأجر عن كتابة العقد وتوقيعه جاز للمالك اتخاذ الإجراءات العادلة لإخلائه من الأرض » . « كذلك يجوز إخلاء العين في سنة الامتداد إذا أخل المستأجر بشروط العقد أو بأحكام القانون إخلالاً يستوجب الفسخ بحسب القواعد العامة »^(٢) .

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 العادلة لإخلاء المستأجر . أما القواعد العامة فتقتضي بأنه إذا طلب المؤجر الفسخ خصوصاً طلبه هذا لتقدير القاضي الذي يكون له أن يمنع المستأجر أبداً اللوفاء . كما أن الإجراءات العادلة لا تسمح بأن يلجأ المؤجر إلى القضاء العادي ويتحمل نتيجة بطء إجراءات التقاضي ، وهو عاجز عن إتخاذ إجراء الحجز التحفظي للمحافظة على حقوقه لكونه غير مزود بعقد إيجار يستند إليه في طلب توقيع هذا الحجز ، وهكذا يكون

(١) تفسير عادي بجلسة ٤ - ١١ - ١٩٥٢ .

(٢) انظر مادة ١ من قرار رقم ٢ لسنة ١٩٥٣ الصادر في ١٤ مارس سنة ١٩٥٣ نشر بالجريدة الرسمية العدد ٢٤ في ١٩ مارس ١٩٥٣ .

القرار السابق مجرد تحصيل حاصل لأنه لم يأت بمجديد لحل هذه المشكلة التي أريد به مواجهتها بحل عملی حاسم .

أما هذا الحل العملي الحاسم فنجد في اقتراح اللجنة الوزارية التي نقرر تشكيلها بقرار مجلس الوزراء الصادر في ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، فقد اقترح هذه اللجنة إضافة مادة جديدة برقم ٣٧ مكررة نصها كالتالي :

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

ومن نوافع على هذا الصراحت 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 وفواتتها قبل النطق بالحكم النهائي (١) .

٤٠ - تحديد مرتكب المستأجر من المالك في الحالات المختلفة : على ضوء الإيضاحات السابقة يمكن ان نقرر في شأن مرتكب المستأجر من المالك أن الأمر لا يخرج عن أحد فرضين هما : —

(أولاً) أن يكون عقد المستأجر الحالى خالياً من النص على أنه امتداد لمدة سنة زراعية للإيجار السابق ، ففي هذه الحالة يجب أن يبقى المستأجر في الأرض لمدة ثلاثة سنوات من تاريخ انتهاء التأجير ، بصرف النظر عن

(١) استئناف مصر ٢٩ مارس سنة ١٩٣٢ المحاماة ١٢ ص ١٨٨ والآحكام الأخرى المشار إليها بمؤلف الدكتور عبد الفتاح عبد الباقي ، عقد الإيجار ،

أن التأجير المتفق عليه في العقد لمدة سنة واحدة . فقد قلنا إنه اعتداد بمثل هذا الاتفاق ، لمخالفته لنص متعلق بالظام العام ؛ هو نص المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعي .

(ثانيا) إذا ورد في العقد ما يفيد أنه امتداد للإيجار السابق ، ففي هذه الحالة يكون للمستأجر الحالى أن يبقى في الأرض لمدة سنة زراعية أخرى ، وذلك في حدود نصف المساحة المؤجرة نزولا على حكم القانون رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ مع مراعاة الشروط التي وضعتها المادة ٣٩ مكررة (١) التي استحدثت بهذا القانون في شأن تجنب المساحة التي يبقى المستأجر متتفعا بها ^{١١} .

وبديهي أنه على أي وضع استقر المستأجر في الأرض ، أوى لثلاث سنوات إذا لم يتضمن عقده نصا على الامتداد ، أو سنة واحدة عن نصف المساحة المؤجرة في الفرض العكسي ، فإن الحكم الذى يملئه عقد إيجاره يسرى على المشترين من المالك الأصلى إذ لا يتأتى أن تكون لهم حقوق أكثر منه .

ولايجوز الاحتجاج على المستأجر الحالى بأنه لم يدفع لل وسيط الذى استأجر منه من الباطن في السنة الزراعية ١٩٥١ / ١٩٥٢ كامل إيجار المستحق له ، توصلا إلى القول بأنه لا يستفيد من حكم المادة ٣٩ مكررة (١) التي أضيفت بالقانون رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ والتي اشترطت وفاة المستأجر

(١) أصدرت اللجنة العليا للإصلاح الزراعي في شأن تجنب نصيب المستأجر القرار الآتى :

« المستأجر لمساحة تكون جزءا من أرض متصلة يملكتها المؤجر وتقع في أكثر من زمام يجوز تجنبه في أي جزء من تلك الأرض المتصلة باعتبارها في نطاق الأرض السابق تأجيرها » (انظر قرار رقم ٥ لسنة ١٩٥٣ نشر بالواقع المصرى العدد ٨٠ الصادر في ٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣) .

بكلفة التزاماته عن سنة ١٩٥٢ الزراعية على الأقل ، فهو احتجاج في غير موضعه إذ أن المشرع لم يهدف أصلاً إلى تنظيم علاقة المستأجرين بالوسيط ، بل كان هدفه الوحيد تنظيم علاقة المستأجرين بملك الأراضي الزراعية ، وهو ما يفهم من عنوان الباب الخامس من قانون الإصلاح الزراعي الذي ورد فيه بعنوان « تحديد علاقة مستأجر الأرض الزراعية بمالكها ». وهو ما تقطع به أيضاً عبارات المذكورة الإيضاحية للقانون رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ التي لم تتطرق إلا عن علاقة المالك بالمستأجر .

ولا يجوز للملك الحاليين أن يحتجووا بعقد المستأجر الحالي مع الوسيط عن سنة ١٩٥٢ الزراعية ، إذ أنهم ليسوا طرفاً في هذا العقد ، ومن المبادئ المسلمة في القانون أن العقود لا تنفع ولا تضر غير عاقدتها .

ومن ثم فان ما تبقى في ذمة المستأجر الحالي لل وسيط ، لا يعود أن يكون ديناً عادياً يطالب به الوسيط بالطرق القانونية ، ولا شأن له بأحكام قانون الإصلاح الزراعي ، فطالباً أن المستأجر الحالي قد وفي التزاماته قبل مالك الأرض فهو في حمى القانون ، ويتمتع بسائر الضمادات التي أسبغها قانون الإصلاح الزراعي والقوانين الملتحقة به على مستأجرى الأرض الزراعية .

١٠٥ - إثبات عقد الإيجار : كانت المادة ٣٧٣ من القانون المدني القديم تقضي بأنه إذا لم يكن الإيجار قد بدأ في تنفيذه فلا يجوز إثباته إلا بالكتاب أو الإقرار أو البيهين ، فلم تكن تجيز إثبات الإيجار الذي لم يبدأ في تنفيذه بالبيهنة حتى لو كانت قيمته لا يزيد على عشرة جنيهات . أما إذا كان الإيجار قد بدأ 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 ذيوعاً في العمل ، وما يترتب على ذلك من القصد في النزاعات التي يقع عبئها في البهائية 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 ، فاصبحت العبرة من حيث الدليل الذي يتطلب لإثباته قيمته ، فإن زادت الأجرة على عشرة جنيهات وجب إثباته بالكتابة ، وإلا أكتفى لإثباته بالبيبة والقرائن .

على أنه لما لوحظ في العمل من أن كثيراً من ملوك الأراضي الزراعية الكبيرة يحررون عقود الإيجار من صورة واحدة يخنفظون بها ، ولا يسلمون المستأجرين إلا تصرحاً مو جزاً بزراعة الأرض ، وكثيراً ما يكون الغرض من ذلك هو أن تبقى العقود على باضم 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 يتم بذلك الحماية التي أسبغها على صغار الفلاحين بمقتضى أحكام قانون الإصلاح الزراعي .

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

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

ويلاحظ أن أهمية هذا النص العملية لا بدoo في تقيد 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 ثلاثة

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 الرراعية بالكتابة بين أن يكون الإيجار قد بدأ 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 المدني القديم، بل اشترط الإثبات بالكتابنة 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 ثلاثة سنوات نصيب المالك فيها النصف بعد خصم المصاروفات، وقد رأى المشرع بهذا الحكم أن يكون في صالح المستأجر إذ أن المزارعة لا تتضمن دفع الأجرة نقداً، بل إنه يعتمد في تسديد الأجرة على متحصل الأرض. فضلاً عن كونه لا يستقبل بتحمل نفقات الزراعة، بل يشاركه المالك فيها على حسب التفصيل الذي سبق لـ إيراده في هذا الصدد.

وما ينبغي ملاحظته أن حكم الفقرة الثانية من المادة ٣٦ لا يسرى على سنة الامتداد التي قررتها المادة ٣٩ مكررة و٣٩ مكررة «ا»، إذ أن الامتداد هنا قد وقع بقوة القانون. فلا محل لقوله 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. هذا ما لم يكن المالك قد وافق على أن يترك للمستأجر مساحة

تزيد على النصف المشار إليه في المادة ٣٩ مكررة «ا»، فيتعين في هذه الحالة تحرير عقد بالإيجار من نسختين، إذ أن ذلك يعتبر إيجاراً جديداً وليس امتداداً بحكم القانون.

على أنه يحق للملك أن يطلب إلى المستأجر توقيع عقد إيجار جديد عن سنة الامتداد، فإذا أدى التوقيع جاز للملك اتخاذ الإجراءات لأخلاطه من الأرض (١)، إذ يعتبر المستأجر في هذه الحالة معتصماً ولا يجوز له الاستفادة من حكم المادة ٣٩ مكررة «ا». ويقدم طلب الإخلاء في هذه الحالة إلى اللجان الخاصة التي أنشئت للنظر في المنازعات الدائنة عن امتداد عقود الإيجار، وسيأتي الكلام عنها في الفصل الرابع من هذا الكتاب.

المبحث الرابع

حقوق العامل الزراعي

١٠٦ - كفل المشرع بالموادتين ٣٨ و ٣٩ من القانون حقوق العامل الزراعي، فقضت المادة ٣٨ بأن: «يقوم بتعيين أجر العامل الزراعي في المناطق الزراعية المختلفة كل عام لجنة يشكلها وزير الزراعة برئاسة أحد كبار موظفي الوزارة وعضوية ستة يختارهم الوزير ثلاثة يمثلون ملوك الأراضي الزراعية ومستأجرها 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 في المادة سالفه الذكر، وبعدأخذ رأي اللجنة العليا لتنفيذ قانون الإصلاح الزراعي أعلن وزير الزراعة بتاريخ ١٧/١١/١٩٥٢ أن الحد الأدنى للأجر اليومي للعامل الزراعي في كافة جهات القطر المصري ١٨٠ ملیماً للرجال و ١٠٠ ملیماً للأولاد والنساء

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

والبنات ، وذلك لمن جرى العرف الزراعى على استخدامهم باليومية . على أن تكون هذه الفئات هى الحد الأدنى للأجور الذى يحصل عليهـا العمال فعلا ، فلا تخصم منها العمولة التى يتلقاها المقاولون لتوريد الأنفار فى بعض المناطق ، وعلى أن تقتصر ساعات العمل على ثمان فى اليوم^(١) .

وبما أن هذا القرار صدر تنفيذاً لنص فى القانون فإنه يكون ملزماً وتحبب مراعاته فى تحديد العلاقة بين العمال الزراعيين ومن يستخدمونهم ، ومن ثم يكون لكل عامل لم يحصل على أجره كاملاً بحسب الفئات التى حددتها هذا القرار أن يلزم رب العمل بان يكمل له أجره . فإذا لم يذعن لطلبه رضاءً 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 القانونى ، أي ٢١ سنة ، أما من دون هذه السن فيعتبرون أولاً دأ ، ومن ثم فيكون اجرهم اليومي مائة مليماً فقط . وسنندنا في هذا الرأى أن القانون يعبر عن هؤدون سن الرشد بالصيـأىـالولد ، فتقول المادة ١١٢ من القانون المدنـى : «إذا بلغ الصبيـالمـيـزـالـثـامـنـةـعـشـرـةـمـنـعـمـرـهـ...ـالـخـ» .

ونلاحظ على القرار المتقدم أنه ورد في صيغة عامة مطلقة ، مما يدل على أنه لم يهد لإصداره بدراسة حقيقة لظروف العمل وأنواعه المختلفة . فمن ذلك انه جعل مقدار الأجر موحداً في كافة جهات القطر المصرى ، بصرف النظر عن نوع العمل الذى يؤديه العامل الزراعى . 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 . فنقسم الأعمال في المزارع إلى مجموعات ، منها

(١) نشر هذا القرار بالواقع المصرية في ١٧ نوفمبر سنة ١٩٥٢ — العدد ١٥١

ما يشمل الأعمال البسيطة التي لا تحتاج إلى دربة أو مهارة خاصة، كأعمال الحراسة وتنقية المحاصيل، ومهمها ما يحتاج إلى درجة كبيرة من الكفاية والتجربة، كأعمال الميكانيكين الذين يديرون آلات الحرت والرى، 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.

١٠٧ - استثناء العمال الذين يكلفون بأعمال للمصلحة العامة: تقرر هذا الاستثناء بالقانون رقم ٢٤١ لسنة ١٩٥٣ الذي قضى بإضافة فقرة ثالثة إلى المادة ٣٨ نصها كالتالي:

« ويستثنى من حكم هذه المادة العمال الذين يكلفون بمقتضى قوانين خاصة بأعمال للمصلحة العامة، فهو لام تحدد أجورهم السلطات المختصة طبقاً لهذه القوانين » (١)

وعلة هذا الاستثناء أن هناك قوانين خاصة، كقانون مقاومة الآفات الزراعية، تبين كيفية تحديد أجور العمال الذين يقومون بالأعمال التي تتطلبها هذه القوانين بتكليف السلطات العامة. لذلك روى أن ترك هذه السلطات حرية تقدير أجور العمال وفقاً لما تقتضي به القوانين الخاصة دون أن تنقيد بالإجراءات المبيدة بالمادة ٣٨ من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي.

ونرى أن هذا الاستثناء يسرى على العمال الذين يكلفون بدفع أخطار الفيضان طبقاً للمادة ٥٧ من قانون الرى والصرف، فهو لاء العمال تستدعيهم السلطات العامة للاشتراك في خفاره وملاحظة جسور النيل والترع العامة وفي سد ما يحدث من تصدع في الجسور المذكورة وإجراء الأعمال الداخلية لوقاية الجسور وأعمال الرى الأخرى من الخطر. وتقضى المادة المذكورة

(١) نشر بالواقع المصرى العدد ٤ مكرر الصادر فى ١٤ مايو سنة ١٩٥٣.

بأن يعين وزير الأشغال العمومية بقرار منه الأجور المناسبة للمكلفين بالمعاونة في كل سنة .

والغالب أن يكلف العمال الزراعيون بهذه الأعمال الالزمة لوقاية الأراضي الزراعية من خطر الفيضان . ومن ثم يخضعون لقرار وزير الأشغال من حيث تحديد أجورهم ، ولا يحق لهم التمسك بالقرار الذي يصدره وزير الزراعة وفقاً لما نقضى به المادة ٣٨ من قانون الإصلاح الزراعي .

١٠٨ - مكافآت موظفي وعمال الدوائر والتفاقيش الزراعية : لما كان من شأن تحديد الملكية الزراعية أن يستغني أصحاب الملكيات الكثيرة عن كثير من الموظفين والعاملين الذين يعلمون في الدوائر والتفاقيش ، لذلك رأى المشرع أن يكفل لهم مستقبلاً لهم بإصدار تشريع خاص بتحديد المكافأة التي تستحق لهم . فأصدر لذلك القانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٥٣ في ٢٦ مارس سنة ١٩٥٣ الذي قرر في مادته الوحيدة ما يأتي :

« تستحق مكافأة عن مدة العمل لموظفي وعمال الدوائر والتفاقيش الزراعية المعينين بماهية الشهرية والذين يفصلون بسبب الاستثناء على الأراضي الزراعية التي كانوا يعملون بها تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعي ويكون الحد الأدنى لهذه المكافأة مرتب شهري عن كل سنة بحيث لا تزيد على مرتب سنتين وتحسب المكافأة على أساس آخر مرتب شهري »

ويلاحظ أولاً أن هذا القانون الخاص لا يسرى إلا على موظفي وعمال الدوائر والتفاقيش الزراعية الذين يفصلون من عملهم بسبب الاستثناء على الأراضي الزراعية التي يعملون بها . فلا يستفيد منه إذن الموظفون والعاملون الذين يعملون عند المالك الذين لا يزيد بجموع ما يملكونه من أطيان زراعية على مائتي فدان ، ولو كان سبب الاستغناء عنهم هو تطبيق أحكام

قانون الإصلاح الزراعي ، كتخفيض الإيجار مثلا ، مما اضطر معه المالك إلى الاستغناء عن بعض موظفيه لضغط مصر وفاته .

كما أن هذا القانون لا يفيد غير الموظفين والعمال المعينين بالماهية الشهرية ، فلا يستفيد منه أولئك الذين يتتقاضون أجورهم بالأسبوع أو باليوم أو بالساعة أو باقطعة .

أما المعاملة الممتازة التي كفلها هذا القانون للموظفين والعمال الزراعيين المعينين بالماهية الشهرية فتبعدو بمقارنته نص هذا القانون بالمادة ٣٧ من القانون رقم ٣١٧ لسنة ١٩٥٢ بشأن عقد العمل الفردي التي تقرر : « للعمال المعينين بالماهية الشهرية أجر نصف شهر عن كل سنة من السنوات الخمس الأولى وأجر شهر عن كل سنة من السنوات المالية بحيث لازيد المكافأة عن أجر سنة ونصف » .

ويتضح من هذه المقارنة ما يأتي :

(أولا) ان القانون الخاص بموظفي وعمال الدواير والتفاتش الزراعية لا يفرق في المعاملة من حيث حساب المكافأة بحسب المدة التي قضوها في خدمة رب العمل ، بل إن المكافأة تحسب على أساس مرتب شهرين عن كل سنة ، فنستحقها العامل أو الموظف الذي منحت على خدمته سنة واحدة . لكن لا يستحقها من تقل مدة خدمته عن سنة ، ففشل هذا الموظف أو العامل لا يستحق مكافأة ما حتى لو استغنى عنه بسبب الاستيلاء .

(ثانيا) أن هذا القانون وحد الأساس الذي تستند إليه في حساب المكافأة ، بجعله مكافأة شهرين عن كل سنة ، وهذا مخالف لما قالت به المادة ٣٧ من قانون عقد العمل الفردي التي جعلت المكافأة نصف شهر عن السنوات الخمس الأولى وشهر آخرا يجاوز ذلك .

(ثالثا) أن القانون الحالى جعل الحد الأقصى للمكافأة مرتب سنتين ،

في حين أن العمال العاديين لا تزيد مكافأتهم عن أجر سنة ونصف مهما كانت مدة خدمتهم .

وأخيراً يقصد بعبارة (آخر مرتب شهري) التي وردت في القانون كأساس لحساب المكافأة ، المبلغ الإجمالي الذي يتلقاه الموظف أو العامل في الشهر السابق على فصله . وبعبارة أخرى أنه يدخل في حساب هذا المرتب كل منحة تعطى له علاوة على المرتب الأصلي وما يصرف له جزاء أيامته أو في مقابل زيادة أجنبائه العائلية أو غير ذلك من المبالغ التي تصرف للموظفين والعمال بصفة دورية بحيث أصبحوا يعتبرونها جزءاً من الأجر لا تبرعاً . ونحن نستند في هذا الرأي إلى المادة ٦٨٣ من القانون المدني التي تعتبر هذه المبالغ الإضافية (جزءاً لا يتجزأ من الأجر) .

الفصل الـ ١٤

الجهات المختصة بالفصل في المنازعات

المتعلقة بقانون الإصلاح الزراعي

١٠٩ — لما كان قانون الإصلاح الزراعي قانوناً ثورياً ، فقد كان من شأن تطبيق أحکامه أن تقلب الأوضاع المألوفة لدى ملاك الأراضي الزراعية ومستأجريها رأساً على عقب ، لذلك توقع المشرع أن يترتب على تطبيقه وتطبيق القوانين الملحقة به منازعات متعددة متعددة ، وخاصة في شأن تحديد الملكة وتحديد الفئة الإيجارية ، فلو أن الأمر ترك للقضاء العادى لأرهق الملاك والمستأجرن المحاكم بدعواهم مما يلقي على القضاء عبئاً كبيراً للفصل في هذه المنازعات المتعددة المتعددة .

لذلك دعت حاجة العمل والرغبة في استقرار الأوضاع على وجه السرعة إلى أن يوكل أمر حل المنازعات التي نشأ عن تطبيق القوانين المتقدمة الذكر إلى لجان خاصة أو إلى محاكم حدد اختصاصها وإجراءات التقاضى أمامها بنصوص اللائحة التنفيذية الصادرة في ١٥ يونيو سنة ١٩٥٣ (١) ، وبالقانون رقم ٤٧٦ لسنة ١٩٥٣ بشأن إنشاء لجان للفصل في المنازعات الناشئة عن امتداد عقود إيجار الأراضي الزراعية (٢) ، وأخيراً بالقانون رقم ٤٩٤ لسنة ١٩٥٣ بإنشاء محاكم للنظر في المنازعات الخاصة بقانون الإصلاح الزراعي (٣) .

(١) صدرت بمرسوم نشر في الوقائع المصرية في ١٨ يونيو سنة ١٩٥٣ - العدد ٤٤

(٢) نشر بالواقع المصرية العدد ٧٩ مكرر الصادر في أول أكتوبر سنة ١٩٥٣

(٣) نشر بالواقع المصرية العدد ٨٣ مكرر الصادر في ١٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣

وسوف نعرض في المباحث الثلاثة التالية لختلف الجهات المنصوص
عليها في كل من التشريعات الثلاثة المتقدمة، وذلك لتحديد اختصاصها
وبيان الإجراءات التي تتبع أمامها.

المبحث الأول

اللجان المنصوص عليها في اللائحة التنفيذية

١١٠ - (أولاً) لجان الاستيلاء والتقدير : قضت المادة ١٣ من قانون
الإصلاح الزراعي بتشكيل لجان فرعية تقوم بعمليات الاستيلاء، كما قضت
المادة ١٣ مكرر بتشكيل لجان خاصة لفحص الحالات المستثناء طبقاً لل المادة
الثانية ولتقدير قيمة ملحقات الأرض المستوى عليها. وأحال المادتان فيما
يتعلق بكيفية تشكيل هذه اللجان وتحديد اختصاصها والإجراءات الواجب
ابناعها أمامها إلى مرسوم يصدر بناء على طلب وزير الزراعة.

وتتنفيذ لهذا النص صدر مرسوم ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٥٢ المعدل في
١٥ يناير سنة ١٩٥٣ السابقة الإشاره إليها، ثم صدرت اللائحة التنفيذية
للقانون في ١٥ يونيو سنة ١٩٥٣، ونص في المادة الأولى من مرسوم
إصدارها على أن يعمل بها ويلغى من المرسوم الصادر في ٢٠ أكتوبر
سنة ١٩٥٢ كل نص يخالف أحکامها.

وبذلك أصبحت اللائحة التنفيذية هي المرجع الذي تستمد منه الأحكام
الخاصة بكيفية تشكيل لجان الاستيلاء والتقدير وتحديد اختصاصها
والإجراءات الواجب اتباعها أمامها.

وقضت المادة التاسعة من اللائحة التنفيذية المعدلة بالمرسوم الصادر في
١٢ أغسطس سنة ١٩٥٣ على أن تشكل هذه اللجان من مندوب الحكومة
بالمقاطعة وممثل لتفتيش المساحة الذي تقع في دائرة اختصاصه الأطيان
المستوى عليها أو معظمها، وواحد من رجال البوليس أو الإداره في مركز

البلس الذى تقع فى دائرة اختصاصه تلك الأطيان ينده مديرو الإقليم
أو المحافظ فى المحافظات (١)

وتختص هذه اللجان بتسلم الأراضى التى تقرر الاستيلاء عليها وحصر
ماتتسلمه ملحاها من منشآت وأشجار وآلات ثابتة وغير ثابتة حسرا
تفصيلاً ، وتقدير قيمة هذه الملحقات ، ولها أن تستعين فى أداء مهمتها
بالمجاهات الحكومية المختلفة (م ٩ ف ٢) .

أما الإجراءات الواجب أتباعها وهى الآتية :

(أ) تحدد اللجنة موعد انتقالها إلى الأرض الذى تقرر الاستيلاء عليها
وتخطر به مالك الأرض أو واسع اليد عليها أو من ينوب عنهم . وعد
تعددتهم يجوز إلا كثفاء بإخطار بعضهم . ويجب أن يتم الإخطار قبل موعد
الانتقال بثمانية أيام على الأقل ، وأن يحصل ذلك بالطريق الإداري
(م ١٠ لائحة) .

(ب) تنتقل اللجنة إلى الأرض المستولى عليها فى الموعد المحدد
فى الإخطار السابق ، وتحرر محضراً تثبت فيه حالة الأرض ومرافقها
وملحقاتها . وتقدير قيمة هذه الملحقات من منشآت وأشجار وآلات ثابتة
وغير ثابتة . وعليها أن تثبت فى هذا المحضر ملاحظات أصحاب الشأن على
عملية الاستيلاء ذاتها أو على تقدير قيمة الملحقات ، ثم تذيل هذه الملاحظات
برأى اللجنة فيها (م ١١ لائحة) .

(ج) يقدم المحضر إلى اللجنة العليا للنظر فى اعتقاده منها أو من تقوضه
في ذلك ، فإذا اعتمد أبلغ إلى أصحاب الشأن بالطريق الإداري (م ١١ لائحة) .

١١ - المعارضة فى التقدير : لكل من أصحاب الشأن واللجنة العليا
للصلاح الزراعى حق المعارضة فى تقدير اللجان السابقة فإذا لم تعتمد

(١) انظر الوقائع المصرية العدد ١٦ مكرر فى ١٥ أغسطس سنة ١٩٥٣ .

اللجنة العليا محضر لجنة الاستيلاء فإنها تحيله إلى لجنة المعارضة المنصوص عليها في المادة ١٢ من اللائحة التنفيذية . ويجوز كذلك لأصحاب الشأن أن يعارضوا في تقدير اللجنة لقيمة ما هو ملحق بالأرض المستولى عليهما من منشآت وأشجار وآلات ثابتة وغير ثابتة ، وذلك في خلال شهر من تاريخ إخطارهم بمحضر اللجنة بعد اعتماده من اللجنة العليا .

وتشكل لجنة المعارضة في التقدير من مندوب مجلس الدولة وممثل للجنة العليا وأحد الأخصائيين ، ويصدر بتشكيلها قرار من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي . ولا يعتبر قرارها نهائياً إلا بعد اعتماده من اللجنة العليا .

ولم ترسم اللائحة طریقاً معيناً للمعارضة ، ومن ثم نرى أنه من الجائز حصولها دون اتباع الطريقة المرسومة في قانون المرافعات للمعارضة في الأحكام . فيكفي لقبول المعارضة أن يبلغ أصحاب الشأن ملاحظاتهم إلى لجنة المعارضة في التقدير بخطاب موصى عليه .

كما أن اللائحة لم تتطلب للفصل في المعارضة استدعاء أصحاب الشأن للحضور أمام اللجنة ، ومن ثم يجوز — في تقديرنا — أن تفصل اللجنة في المعارضة من واقع الأوراق المقدمة إليها دون سماع أقوال أصحاب الشأن وتبلغ قرارها إلى اللجنة العليا لاعتماده . فإذا اعتمدت هذه اللجنة القرار أصبح نهائياً ، ولا يجوز الطعن فيه وفقاً لنص الفقرة الرابعة من المادة ١٣ مكرر من قانون الاصلاح الزراعي .

١١٢ - (ثانياً) لجنة الفرز : قضت المادة ١٣ مكرر من قانون الاصلاح الزراعي بتشكيل لجان لفرز نصيب الحكومة في حالة الشيوع . وقد بينت اللائحة التنفيذية كيفية تشكيل هذه اللجنة وحددت اختصاصها والإجراءات الواجب عليها اتباعها .

فنصت المادة ٢٣ من اللائحة التنفيذية على أن تشكل لجنة الفرز من أعضاء اللجنة الفرعية المختصة بالاستيلاء ، وهم مندوب الحكومة بالمنطقة

ويمثل لتفتيش المساحة واحد من رجال البولس أو الادارة ، يضاف إلىهم خبير زراعي بوزارة العدل ومهندس من تفتيش الري ومن تنتدبها اللجنة العليا لذلك .
ولا يحال الأمر إلى هذه اللجنة إلا بعد إعلان الشركاء بتجنيد الأطيان التي تقرر الاستيلاء عليها وإخطار اللجنة العليا بهذا التجنيد خلال شهر من تاريخ الإعلان . فإذا لم تلق اللجنة العليا إخطاراً من الشركاء بالتجنيد في الميعاد المتقدم ، أو نلقت هذا الإخطار ولم ترعاه ، فإنها تعهد إذ ذاك إلى لجنة الفرز بتجنيد نصيب الحكومة (م ٢٢ من اللائحة) .

وفي هذه الحالة تعلن اللجنة أصحاب الشأن موعد اجتماعها ومكانه بالطريق الاداري ، وتسمع اللجنة اعتراضات الشركاء وتفصل فيها (م ٢٣ لائحة) .

ويجب على لجنة الفرز أن تتخذ لتقدير قيمة الأرض المملوكة للشركاء أساساً واحداً هو عشرة أمثال القيمة الإيجارية لهذه الأرض مضافاً إليها قيمة المشات والآلات الثابتة وغير الثابتة والأشجار ، متتبعة في ذلك ما نصت عليه المادة ٥ من قانون الاصلاح الزراعي . وعليها أيضاً أن تراعي في تجنيد نصيب الحكومة مصلحة التوزيع دون إضرار بالشركاء المشغلين بالزراعة (م ٢٤ لائحة) .

ويعلن أصحاب الشأن بقرار لجنة الفرز بالطريق الاداري ، وبجوز لهم أن يتظلووا من هذا القرار في خلال أسبوعين من تاريخ الإخطار (م ٢٤ ف ٢ لائحة)

١١٣ - النظم من قرار لجنة الفرز : قضت المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية بأن يكون النظم من قرار لجنة الفرز إلى لجنة خاصة تشكل من مندوب مجلس الدولة وخبير من وزارة العدل وتمثل للجنة العليا ، ويصدر بتشكيلها قرار من اللجنة العليا . ولا يغير قرار تلك اللجنة نهائياً إلا بعد اعتماده من اللجنة العليا ، ويخطر أصحاب الشأن بهذا القرار .

ويفهم من هذا النص أن المشرع لم يرسم طريقة خاصة لتقديم المظلوم إلى لجنة التظلمات ، ومن سهيل فسحى في شأن التظلم إليها ما يتيح أن تلها من جواز حصوله بخطاب موصى عليه . كما يجوز أن تفصل هذه اللجنة فيما يقدم إليها من تظلمات من واقع الأوراق والمستندات المقدمة إليها دون أن تستدعي أصحاب الشأن لسماع أقوالهم .

وأخيراً فإن أصحاب الشأن يجوز لهم بعد إخبارهم بقرار لجنة التظلمات أن يدووا ملاحظاتهم على هذا القرار إلى اللجنة العليا ، إذ أن هذا القرار لا يصبح نهائياً إلا بعد اعتماده من اللجنة العليا ، كما مر من الفول . أما إذا اعتمدته اللجنة العليا قرار لجنة التظلمات فإنه يصبح نهائياً لا سيل إلى الطعن فيه ، إذ أن الفقرة الرابعة من المادة ١٣ مكرر من قانون الإصلاح الزراعي قضت بعدم جواز الطعن بالغاء أو وقف تنفيذ قرارات الاستيلاء الصادرة من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي .

١١٤ - (ثالثا) **اللجان القضائية** : لعل هذه اللجان هي أهم اللجان التي استحدثت للفصل في المنازعات المرتبطة على قانون الإصلاح الزراعي . لذلك عنى المشرع بالنص على كيفية تشكيلها وتحديد اختصاصها في صلب القانون نفسه ، إذ ورد النص على ذلك في الفقرة الثالثة من المادة ١٣ مكرر منه .

فقد قضت هذه المادة ، بعد تعديلها بالقانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٥٣ ، على أن تشكل لجنة قضائية أو أكثر من مستشار من المحاكم الوطنية ، يختاره وزير العدل ، تكون له القيادة ، ومن موظف قي مجلس الدولة ومندوب من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي ومندوب عن الشهر العقاري وأخر عن مصلحة المساحة . ويصدر بتشكيل هذه اللجنة قرار من رئيس اللجنة العليا للإصلاح الزراعي (١) .

(١) انظر المادة ٢٦ فقرة ٢ من اللائحة التنفيذية

وتحتخص هذه اللجان بتحقيق الإقرارات المقدمة من المالك وتحقيق الديون العقارية وفحص ملكية الأراضي المستولى عليها ، وذلك عند المنازعة في أي أمر من هذه الأمور حتى تتمكن من الفصل في هذا النزاع وتحديد ما يجب الاستيلاء عليه ، وتعيين أصحاب الحق في التعويض طبقاً لاحكام قانون الإصلاح الزراعي .

وقد بذلت اللائحة التنفيذية الإجراءات التي تتبع لرفع المنازعات أمام هذه اللجان ، وذلك في المادتين ٢٧ و ٣٦ من هذه اللائحة .

ففقطت المادة ٣٦ بأن ينشر باسم اللجنة العليا بيان في الجريدة الرسمية بأسماء الأشخاص المستولى لديهم مع بيان النواحي التي توجد بها الأرض المستولى عليها ومساحتها الإجمالية .

ثم يعد بيان تفصيلي عن الأراضي المستولى عليها في كل منطقة ، ويلصق لمدة أسبوع على الباب الرئيسي لمقر العمدة في المدينة أو القرية التي توجد بها تلك الأرض ، وعلى الباب الرئيسي لمركز البوليس الذى تدخل فى دائرة ته تلك الأرض .

وأخيراً ينشر بالطريقتين السابقتين إعلان بدعوة كل ذى شأن للتقدم إلى اللجنة القضائية بأوجه اعتراضه حلال خمسة عشر يوماً من تمام إجراءات النشر السالفة الذكر .

وبين المادة ٢٧ من اللائحة التنفيذية كيفية التقدم بالاعتراضات إلى اللجنة القضائية ، فتفصى بأن ترسل اعتراضات ذوى الشأن بخطاب مسجل بعلم الوصول باسم رئيس اللجنة القضائية للإصلاح الزراعي . ويحرر الاعتراض من سبع نسخ يوضح بها اسم المعترض و محل إقامته وأسباب الاعتراض والمستندات التى تؤيده ، ولا يشترط في الاعتراض شكل خاص .

وترسم هذه المادة طريقة السير في نظر الاعتراضات التي يتقدم بها

أصحاب الشأن إلى اللجنة . فتقتضى في فقرتها الثانية بأن تقوم اللجنة بتحقيق الاعتراضات سوا أكانت منصبة على الملكية أم على الديون العقارية . ولها في سبيل ذلك تطبيق المستندات على الطبيعة بعد الانتقال إلى الأرض محل الاعتراض ، ولها أن تحيل الأمر إلى التحقيق لسماع أقوال من ذوى لزومه لسماع أقواهم . وأن تكلف المستوى لديهم وغيرهم من ذوى الشأن بالحضور أمامها لإبداء ملاحظاتهم وتقديم ما يطلب منه من بياتات أو مستندات ، ويكون هذا التكليف بخطاب موصى عليه بعلم الوصول قبل الجلسة بأسبوع على الأقل .

ويفهم من هذا النص أن من حق اللجنة أن تفصل في الاعتراض في غيبة المعرض ، إذ أن تكليف المستوى لديهم أو غيرهم من ذوى الشأن بالحضور أمامها أمر جوازى للجنة ، بدليل قول المشرع : « ولها في سبيل ذلك ... الخ »

فإذا كلفت اللجنة أحد أصحاب الشأن بالحضور أمامها كان لهم أن يحضرها بأنفسهم ، أو أن ينعوا عنهم محامياً في الحضور . وللجنة الاستعانة بناءً على تردد الاستعانة بهم من الموظفين الفنيين أو الإداريين أو غيرهم من ذوى الخبرة . ويشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور جميع أعضائها ، فإذا غاب أحدهم حل محله عضو مأذول يندب مؤقتاً لهذا الغرض . وتصدر اللجنة قراراتها بالأغلبية المطلقة ، وتكون مسببة وتبليغ إلى اللجنة العليا للإصلاح الزراعي .

ويلاحظ أن قرارات اللجنة القضائية غير قابلة للطعن فيها من ذوى الشأن ، ولكنها لا تكون نهائية إلا إذا اعتمدتـها اللجنة العليا للإصلاح الزراعي . فلهذه اللجنة الحق في أن تعتمد قرار اللجنة القضائية بقبول الاعتراض وتعديل قرارها الابتدائي بشأن الاستيلاء على هذا الأساس . ولها أيضاً أن تصر على قرارها السابق وتغفل بذلك قرار اللجنة القضائية . وفي كلتا الحالتين تعتبر الحكومة مالكة للأرض المستولى عليها المحددة بقرار

الاستيلاء النهائي، وذلك من تاريخ قرار الاستيلاء الابتدائي، ويصبح العقار خالصاً من جميع الحقوق العينية. وكل منازعة من أصحاب الشأن تنتقل بعد ذلك إلى التعويض المستحق عن الأطيان المستوى عليها، وتفصل فيه جهات القضاء العادي وفقاً لاختصاصها المحدد بقانون المرافعات.^(١)

أما قرار اللجنة العليا المئوية فلا يجوز الطعن بـإلغائه أو بوقف تنفيذه أمام محكمة القضاء الإداري، ويكتفى بذلك على المحاكم النظر في المنازعات المتعلقة بـسلكية الأطيان التي تقرر الاستيلاء عليها، أو تلك التي تكون عرضة للاستيلاء وفقاً للقرارات المقدمة من الملك طبقاً لـقانون الإصلاح الزراعي.^(٢)

وبديهي أن اللجنة القضائية لا تنقىء بأحكام قانون المرافعات، إذ أنها ليست جهة قضائية بل لجنة إدارية، كما أن قراراتها لا تعتبر من قبيل الأحكام، بل من قبيل القرارات الإدارية غير المئوية. ولذلك لم ير المشرع حاجة إلى النص على عدم حواز الطعن في هذه القرارات بـإلغائها أو بوقف تنفيذها أمام محكمة القضاء الإداري التي لا يقبل الطعن أمامها إلا في القرارات الإدارية المئوية.

المبحث الثاني

اللجان الخاصة بالفصل في المنازعات الناشئة

عن امتداد عقود الإيجار

١١٥ - أضاف القانون رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ مادة جديدة إلى المرسوم

(١) انظر الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ مكرر من المرسوم بـقانون الإصلاح الزراعي.

(٢) انظر القانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٥٣ الذي قضى بإضافة فقرتين إلى المادة ١٣ مكرر من المرسوم بـقانون الإصلاح الزراعي.

بقانون الإصلاح الزراعي ، هي المادة ٣٩ مكرر (١) التي قضت بامتداد عقود الإيجار التي سبق امتدادها تنفيذاً للمادة ٣٩ مكرر ، وتلك التي تنهى بنهاية السنة الزراعية ١٩٥٢ / ١٩٥٣ ، هذه العقود تمت لسنة زراعية أخرى بنسبة نصف المساحة المؤجرة ، وبالشروط والأوضاع التي حددتها هذه المادة المضافة والتي سبق لها بيانها .

وقد دعت حاجة العمل والرغبة في استقرار الأوضاع في بداية السنة الزراعية الجارية إلى أن يوكل أمر الفصل في المنازعات التي تنشأ بين المالك والمستأجرين في صدد تطبيق المادة ٣٩ مكرر (١) إلى لجان محلية ذات صبغة قضائية ، تكون مهمتها الفصل بصفة وقته في كل نزاع ينشأ عن تطبيق أحكام هذا النص ، وتكون قراراتها واجبة النفاذ حتى تفصل المحكمة الختصة في الموضوع بهائياً في حالة الالتجاء إليها إذا لم يرض أصحاب الشأن عن قرارات هذه اللجان . لذلك صدر القانون رقم ٤٧٦ لسنة ١٩٥٣ بإنشاء هذه اللجان وكيفية تشكيلها وتحديد اختصاصها وبيان ما تتمتع به قراراتها من حجية وقته (١) .

١١٦ - تشكيل اللجنة : قضت المادة الأولى من القانون رقم ٤٧٦ لسنة ١٩٥٣ بأن تنشأ بدائرة كل مركز من مراكز البواليس لجنة تسمى (لجنة الفصل في المنازعات الخاصة بامتداد إيجارات الأراضي الزراعية) ويتضمن هذه المادة ومن المادة الأولى من قرار وزارة الزراعة رقم ١١٨٥ باعتماد هذه اللجان أنها تشكل على النحو الآتي :

وكيل النائب العام لدى المحكمة الجزئية التي يقع المركز في دائرة اختصاصها — رئيساً ، ومن أربعة أعضاء هم : مأمور المركز أو القائم

(١) نشر بالواقع المصرية العدد ٧٩ مكرر الصادر في أول أكتوبر سنة ١٩٥٣ ، وانظر قرار وزارة الزراعة رقم ١١٨٥ باعتماد اللجان المنصوص عليها في هذا القانون ، نشر بالواقع المصرية العدد ٨٣ في ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ .

بعمله ، والمهندس الزراعي بالمركز ، واثنين من أعيان المركز يختارهما مدير المديرية أو محافظ الأقاليم .

ويتضح من تشكيل هذه اللجان أنها لجان إدارية ليست لها صبغة قضائية ، وهي لذلك تصدر قرارات لا أحکاما . ولكن نظراً لأن هذه القرارات وقتية فلا يجوز الطعن بِالغَائِبِ امام محكمة القضاء الإداري التي لا تختص إلا بالنظر في إلغاء القرارات الإدارية النهائية . ومع ذلك فقد حرص المشرع على أن ينص صراحة في الفقرة الثانية من المادة الثانية على أن تكون قرارات هذه اللجان غير قابلة لأى طعن ، وأئها تظل نافذة إلى أن يفصل الجهات القضائية المختصة في موضوع النزاع نهائياً في حالة الالتجاء إليها .

١١٧ - اختصاص اللجنة : تختص اللجنة بالفصل في كل نزاع ينشأ عن تطبيق أحكام المادة ٣٩ مكرر (١) من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي (م ٢ فقرة ١) .

فهي تختص : (أولاً) بالمنازعات المتعلقة بتوافق الشروط التي قررتها هذه المادة لينتفع المستأجر بستة الامتداد المنصوص عليها فيها . وشرط انتفاع المستأجر بستة الامتداد الجديدة أن يكون عقد إيجاره قد امتد من قبل تنفيذاً للمادة ٣٩ مكرر من قانون الإصلاح الزراعي ، أو أن يكون عقد إيجاره محدداً بمدة تنتهي بنهاية السنة الزراعية ١٩٥٣/١٩٥٢ . ومن ثم فلا تختص اللجنة بالمنازعات التي تنشأ بين المالك والمستأجرين بعقود إيجار لا تنتهي مدتها بنهاية هذه السنة الزراعية .

(ثانياً) المنازعات الناشئة عن تجنيب المساحة التي امتدت الإجارة عنها فقد قضت المادة ٣٩ مكرر (١) بأن يتمتد الإيجار لستة زراعية أخرى بنسبة نصف المساحة المؤجرة ، وأباحت المالك الحق في تجنيب المساحة المؤجرة في نطاق الأرض السابق تأجيرها أو خارج هذا النطاق دون أن

يتجاوز نفس الزمام ودون إخلال بما تقتضيه الدورة الزراعية في انتفاع المستأجر بالأرض على الوجه القائم من قبل . كا قضى القرار رقم ٥ لسنة ١٩٥٣ الذي أصدرته اللجنة العليا بان : « المستأجر لمساحة تكون جزءاً من أرض متصلة يملكونها المؤجر وتقع في أكثر من زمام يحوز تجنيبه في أي جزء من تلك الأرض المتصلة باعتبارها في نطاق الأرض الساقية تأجيرها »^(١) . فكل نزاع بين المالك والمستأجر في شأن التجنيب تختص بنظره هذه اللجنة .

(ثالثاً) المنازعات المتعلقة بوفاء المستأجر بالأجرة . وبما أن المشرع حدد اختصاص اللجنة أصلاً بالفصل في المنازعات التي تنشأ عن تطبيق أحكام المادة ٣٩ مكرر (١) ، ولما كانت هذه المادة لم تشترط لانتفاع المستأجر بسنة الامتداد إلا الوفاء بكافة التزاماته عن سنة ١٩٥١ / ١٩٥٢ الزراعية على الأقل ، فإن الذي نحصله من عبارة (على الأقل) الواردة بهذه المادة هو أن يكون المستأجر قد وفي بأجرة سنة ١٩٥١ / ١٩٥٢ والسنين السابقة عليها ، فإن لم يكن قد وفي بالتزاماته الساقية جميعها فإنه لا يستفيد من الامتداد . أما عدم وفائه بالالتزاماته عن السنة الزراعية الحالية وقت صدور هذا القانون ، وهي سنة ١٩٥٢ / ١٩٥٣ ، فلا يحرمه من ميزة الامتداد .

وعلى هذا الأساس نرى أن اللجنة تختص بالنظر في طلب طرد المستأجر إذا لم يكن قد وفي بالالتزاماته عن سنة ١٩٥١ / ١٩٥٢ والسنين السابقة عليها . ولكنها لا تختص بمثل هذا الطلب إن كان أساسه عدم وفاء المستأجر بالالتزاماته عن سنة ١٩٥٢ / ١٩٥٣ ، إذ أن مثل هذا النزاع لا يدخل في نطاق تطبيق أحكام المادة ٣٩ مكررآ (١) التي لم ت تعرض للوفاء بأجرة هذه السنة . ومن ثم فإن مثل هذا الطلب يجب رفعه إلى الجهات القضائية المختصة بالفصل في موضوعه .

(١) نشر بالوقائع المصرية العدد ٨٠ الصادر في ٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ .

١١٨ - **اجراءات الالتجاء الى اللجنة :** لا تقييد هذه اللجان بالاجراءات الواردة في قانون المراقبات لأنها ليست من قبل الجهات القضائية، ولكنها تتقييد بالإجراءات الخاصة المبينة في قانون تشكيلها. وقد وردت هذه الإجراءات في المواد ٣ - ٧ من هذا القانون وهي:

(أولاً) تقديم الطلب: ترفع المزاعمات بطلب عادى يقدمه صاحب الشأن إلى مركز البوليس الذى تقع فى دائرته الأطيان المؤجرة موضوع النزاع. ولا يشترط فى هذا الطلب شكل خاص، فيكفى أن يصدر باسم (لجنة الفصل فى المزاعمات الخاصة بامتداد إيجارات الأراضى الزراعية)، وأن يتضمن اسم الطالب وصفته وموطنه المختار فى البلدة التي بها مقر اللجنة، ويصح أن يكون هذا الموطن المختار مكتب أحد المحامين أو أى عنوان آخر لأحد الأفراد المقيمين فى البلدة التي بها مقر مركز البوليس. ثم يبين أسماء الخصوم وموطن كل منهم وصفاتهم، ويعرض اختياراً موضوع المزاعمة بالتفصيل مع ذكر الأدلة التي يستند إليها الطالب.

ويحرر هذا الطلب من أصل وعدد من الصور بقدر عدد الخصوم. وترفق به عند تقديمه جميع المستندات المؤيدة له، وإلا جاز الحكم بسقوط الطلب. ولا تحصل على هذا الطلب رسوم ما.

وتعد في مركز البوليس جداول لقيد الطلبات المقدمة للجنة يثبت فيها تاريخ وساعة تقديمها ورقمها المنسق وأسماء مقدميها وموضوع المزاعمة^(١). ويعطى الطالب إيصالاً مثبتاً ل التاريخ وساعة تقديم الطلب وما أرفق به من مستندات.

وتودع هذه الطلبات في ملفات مرقومة بأرقام قيدها في الجداول المشار إليها آنفاً، وتحفظ هذه الملفات في كل مركز من مراكز البوليس^(٢).

(١) أنظر المادة ٢ فقرة أولى من قرار وزارة الزراعة رقم ١١٨٥.

(٢) أنظر المادة ٢ فقرة ثانية من القرار السابق.

(ثانياً) إعلان الطلب : تقضى المادة الرابعة من القانون رقم ٤٧٦ لسنة ١٩٥٣ بأن يرفع مركز البوليس الطلب إلى رئيس اللجنة خلال ٢٤ ساعة من تسلمه إياه .

وعلى رئيس اللجنة أن يحدد جلسة لنظر المازعة في موعد لا يتجاوز أسبوعاً من تاريخ تقديم الطلب . وينتولى مركز البوليس إعلان الخصوم المروءة ضدتهم المازعة بصورة الطلب ، وإعلان الطرفين بتاريخ الجلسة المحددة لنظره قبل موعدها بأربع وعشرين ساعة على الأقل .

ويصح أن يتم هذا الإعلان بالطريق الإداري أو بطرق البريد بواسطة قلم المحضر بن على الوجه المبين بالمواد من ١٦ إلى ١٩ من قانون المراوغات . وتقضى هذه المواد بأن يقدم المحضر صورة الورقة المطلوب إعلانها المكتوب البريد في غلاف مختوم ومبين عليه اسم المرسل إليه ولقبه وموطنه وعنوانه وتوقيع المحضر وبصمة خاتم قلم المحضرین ، ويؤشر المحضر في ذيل أصل الورقة بأنه سلم صورتها لمكتب البريد . ثم يسلم عامل البريد الرسالة للمرسل إليه أو من يجده في محل إقامته ، فإن امتنع أحد هؤلاء عن تسلم الرسالة أو لم يجد العامل من يسلّمها أشر على علم الوصول بذلك وسلم الرسالة للنائم أو العمدة أو شيخ البلد على حسب الأحوال . وأخيراً يعيد عامل البريد علم الوصول إلى قلم المحضرين مؤشراً عليه بما حصل ، ويؤشر المحضر بما يتم من ذلك على أصل الورقة ، ثم يسلّمها إلى مركز البوليس مع علم الوصول الذي يعتبر حجة على حصول الإعلان . ويلاحظ أنه إذا لم يتم الإعلان بالبريد على النحو المتقدم ، فإنه يكون باطلًا ، ومن ثم فلا يكون الإعلان صحيحاً إذا حصل بخطاب موصى عليه دون وساطة المحضر .

(ثالثاً) النظر في موضوع المازعة : يبيّن المادة الخامسة من القانون رقم ٤٧٦ لسنة ١٩٥٣ الإجراءات التي تليع للنظر في موضوع النزاع والفصل فيه . فقضت بأن تنظر اللجنة المازعات في جلسة علنية يحضرها

أطراف النزاع بأنفسهم أو بوكالء عنهم من المحامين أو من يختارونهم من الأقارب أو الأصدقاء إلى الدرجة الثالثة من غير المحامين.

وهذا الحكم متفق مع ما تقتضى به المادة ٢ من قانون المحاماة رقم ٩٨ لسنة ١٩٤٤ التي تنص على أن « المحامين دون غيرهم حق الحضور عن الخصوم أمام المحاكم وللمحكمة أن تاذن للمتقاضين في أن ينبوأ عنهم في المراقبة أمامها أشخاصاً من ذوى قرباهم أو أزواجهم أو أصدقاء لهم لغاية الدرجة الثالثة ». ولا يشترط في التوكيل شكل خاص، بل يصح أن يكون في ورقة عرفية مادام موقعاً عليها من الموكل.

ويلاحظ أن عدم ذكر الأزواج في المادة ٥ من القانون رقم ٤٧٦ لسنة ١٩٥٣ لا يحول دون قبول وكالة الزوج عن زوجته في الحضور أمام هذه اللجان الخاصة. بل إننا نرى أن حضور الزوج عن زوجته أمام هذه اللجان لا يقتضي توكيلاً خاصاً إذ يعتبر الزوج وكيله ضمنياً عن زوجته، فطالما أن أحداً غير الزوج لم يتقدم بتوكيل خاص للحضور عنها، فإن المتدين أن يقبل الزوج للدفاع عن مصالح زوجته أمام هذه اللجان.

ولا تقييد هذه اللجان بالإجراءات الواردة في قانون المراقبات، فيجوز لها أن تحكم في غيبة من يتحلى عن الحضور أمامها بعد التتحقق من صحة إعلانه بتاريخ الجلسة، ولو كان المتختلف هو الطالب نفسه، فلا يجوز لها أن تحكم في هذه الحالة بالشطب.

وللحنة أن تتخذ أي إجراء قانوني تراه موصلاً للكشف عن الحقيقة فلها أن نقر الانسقال إلى محل النزاع للمعاينة، وأن لها أن تأمر باستدعاء الخصوم بأنفسهم لاستجواهم، وأن تقرر سماع أقوال بعض الأشخاص كشهود دون تحليفهم البين، وأن تستعين من ترى تكليفه من أهل الخبرة أو غيرهم من الموظفين العموميين ورجال السلطة العامة، دون التقييد في ذلك كله بالأوضاع المفترضة في قانون المراقبات.

(رابعاً) الفصل في المنازعة : يتعين على اللجنة أن تصدر قرارها بالفصل في المنازعة في ظرف أسبوعين من تاريخ أول جلسة ، ويصدر هذا القرار بموافقة الأغلبية المطلقة لاعضاءها (م ٦ من القانون) .

ولا يقبل الطعن في هذا القرار بأى طريق كان ، بل يكون هذا القرار واجب التنفيذ فور صدوره دون حاجة إلى إعلانه لم يصدر ضده ، وتتولى الجهات الإدارية تفدينه بالنسخة الأصلية (م ٢ و ٧ من القانون) .

ومع ذلك فإن القرارات التي تصدرها هذه اللجان تعتبر قرارات وقتية ، ومن ثم لا يحسم النزاع ولا تفصل في موضوعه ، ولذلك يحوز تجديد نفس النزاع أمام الجهات القضائية المختصة بالفصل في موضوعه ، وهي لانتقىد أصلاً بقرار اللجنة إذ لا حجية له أمام المحاكم صاحبة الولاية الأصلية .

وقد قضت المادة الثانية من قرار وزارة الزراعة رقم ١١٨٥ بأن تعد في كل مركز من مراكز البواليس ملفات مرقومة بأرقام قيد الطلبات تودع فيها الطلبات ومحاضر جلسات اللجنة والنسخة الأصلية من قراراتها و المستندات . وتعلق هذه الأوراق على غلاف ملف كل طلب أولاً باول .

ويجوز عند الالتجاء إلى القضاء في خصوص موضوع الطلب الذي فصلت فيه اللجنة سحب المستندات المودعة في الملف الخاص به ، بشرط الحصول على إذن من رئيس اللجنة .

المبحث الثالث

المحاكم الخاصة بالنظر في بعض المنازعات

المتعلقة بقانون الإصلاح الزراعي

١١٩ - في ١٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ صدر القانون رقم ٤٩٤ لسنة ١٩٥٣

إنشاء المحاكم للنظر في المازعات الخاصة بقانون الإصلاح الزراعي^(١) وتميز هذه المحاكم عن جميع اللجان التي سبق النحدث فيها في هذا الفصل بأنها جهات قضائية تصدر أحكاماً حائزه لقوة الشيء المضى فيه . ولذلك فإنها تتقييد في الأصل بـأحكام قانون المرافعات وأحكام قانون الإجراءات الجنائية ، مالم يرد في القانون الخاص بإنشائها نص يسمح لها الخروج على هذه الأحكام . وقد رخص المشرع في الفقرة الأخيرة من المادة ٤ من هذا القانون لهذه المحاكم في أن تخرج على أحكام قانون المرافعات إذا ترأت لها ذلك ، بشرط أن تبين الأسباب التي تبرر ذلك . ولكنه لم يصرح لها أصلاً في الخروج على أحكام قانون الإجراءات الجنائية في شأن نظر الدعوى الجنائية أو تحقيقها أو اصدار الحكم فيها .

وما ينبغي ملاحظته أن المادة ٦ من القانون بإنشاء هذه المحاكم الخاصة قضت بأن ما تصدره من أحكام في الدعوى المدنية أو الجنائية لا يكون قابلاً لأى وجه من وجوه الطعن . فمادا يكون الحكم أو خرجت المحكمة على قواعد قانون المرافعات دون بيان الأسباب التي تبرر ذلك أو خرجت على قواعد قانون الإجراءات الجنائية ؟ .

الرأى عندنا أن مثل هذا الحكم يكون مشوباً بالبطلان ، ولما كان المشرع قد حرم الطعن فيه بأى وجه من وجوه الطعن ، فإن السبيل الوحيد إلى إبطاله هو رفع دعوى جديدة أمام نفس المحكمة التي أصدرته بطلب إبطال هذا الحكم المخالف للقانون . وعلى المحكمة أن تستجيب لهذا الطلب إذا كان مستندًا إلى وقوع بطلان في الحكم ذاته ، أو بطلان في الإجراءات أثر في الحكم . فإن هي قضت بإبطال الحكم فإنه يعتبر وكأنه لم يكن ، وتعود الحالة إلى ما كانت عليه قبل رفع الدعوى الأصلية .

١٣٠ - تشكييل المحكمة : قضت المادة الأولى من القانون رقم ٤٩٤

(١) نشر بالوقائع المصرية العدد ٨٣ مكرر الصادر في ١٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣

لسنة ١٩٥٣ بأن ننشأ محكمة أو أكبر للنظر في المنازعات المنصوص عليها فيه ، وبأن يكون مقر هذه المحكمة مدينة القاهرة ، على أن يكون لرئيسها أن يأمر بانعقادها في أي مكان آخر بالقطر على حسب الأحوال .

كما قضت المادة ٢ بان تشكل هذه المحكمة على الوجه الآتي :

وكييل محكمة يختاره وزير العدل تكون له الرئاسة ، وقاض بالمحاكم يختاره وزير العدل ، وعمنو بالإدارة القابونية باللجنة التنفيذية للإصلاح الزراعي يختاره اللجنة المذكورة ، وموظفو وزارة الشئون الاجتماعية يختاره وزيرها ، وموظفو وزارة الداخلية يختاره وزيرها .

وقد روعى في تشكيل هذه المحكمة ان تجمع عناصر مختصة لجسم النزاع على أكمل وجه ، ويصدر بتشكيلها قرار من وزير العدل .

١٢١ - اختصاص المحكمة : اختصاص هذه المحكمة مزدوج إذ ترفع إليها الدعوى المدنية والدعوى الجنائية على السواء .

أما المنازعات المدنية التي تختص بها . فقد حدتها المادة الأولى من قانون إنشائها بأنها : « كل نزاع يقوم في شأن تطبيق أي حكم من أحكام المواد الأولى والرابعة والرابعة مكررًا من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالإصلاح الزراعي وبالحكم ببطلان التصرفات التي لا تتوافق فيها شروط المواد المذكورة ». .

وقد عرفنا أن المادة الأولى من قانون الإصلاح الزراعي تحظر على أي شخص أن يمتلك من الأراضي الزراعية أكثر من مائة فدان . ومن ثم فإن هذه المحكمة تختص بالحكم ببطلان أي تصرف يؤدي إلى زيادة ملكية المتصرف إليه على مائة فدان ، سواءً كان هذا التصرف عقداً أم وصية ، وسواءً كان طالب البطلان هو المتصرف أم المتصرف إليه أم أي شخص آخر له مصلحة في تقرير البطلان ، كوارث المتصرف مثلاً .

أما المادة الرابعة من قانون الاصلاح الزراعي فهى التي تحدد التصرفات التي يجوز للملك أن يباشرها على القدر الزائد من أطيانه على مائة فدان حتى يتم الاستيلاء على هذا القدر، فإذا لم يلتزم الملك الحدود المبينة في تلك المادة وخالفها بأى أسلوب كان ، فإنها تقع باطلة ويكون الحكم ببطلانها من اختصاص هذه المحكمة .

ويدخل تحت هذا البند : الملك الذى يتصرف لأحد أولاده فيما يجاوز خمسين فداناً ، أو الذى يتصرف لأولاده مجتمعين فيما يجاوز مائة فدان . والملك الذى يتصرف إلى صغار الزراعة دون مراعاة الشروط المبينة في البند (ب) من المادة الرابعة ، أو ذلك الذى يتصرف في حدود هذه الشروط بعد تحريم هذه التصرفات ابتداء من أول نوفمبر سنة ١٩٥٣ بالقانون رقم ٣٠٠ لسنة ١٩٥٣ ، وأخيراً الملك الذى يتصرف إلى خريجي المدارس الزراعية دون مراعاة الشروط المبينة في البند (ج) من المادة المذكورة .

بقيت المادة ٤ مكرراً وهى التي تمنع الشفعة في الأطيان المتصرف فيها بحكم المادة الرابعة ، وتحرم التصرف في هذه الأطيان إلى الملك الأصلى أو أحد أقاربه لغاية الدرجة الرابعة ، وتحتم أن يكون التصرف فيها وفقاً للشروط المبينة في المادة الرابعة عدا شرط انتفاء القرابة بين المتصرف والمتصرف إليه . فإذا وقع التصرف مخالفًا لأحكام هذه المادة فإنه يكون باطلًا ، وتخص المحكمة الخاصة بالحكم ببطلانه .

ويلاحظ أنه إذا صدر حكم بأخذ الأطيان المتصرف فيها بحكم المادة الرابعة بالشفعة ، فإنه يجوز الطعن بإبطال هذا الحكم أمام هذه المحاكم الخاصة ، إذ أن حكم الشفعة يعتبر سندًا بملكية الشفيع ، ومن ثم فإنه يعتبر من قبيل التصرفات المخالفة لحكم وارد في المادة الرابعة مكرراً من قانون الإصلاح الزراعي ، فيكون لهذه المحاكم أن تقضى ببطلانه .

هذا عن المنازعات المدنية، أما اختصاص هذه المحكمة الجنائي فقد حددته الفقرة الثانية من المادة الأولى من قانون إنشائها بقولها: « كما تختص بتوجيه العقوبة المنصوص عليها في المادة ١٧ من المرسوم بقانون المشار إليه » .

وتوقيع العقوبة المنصوص عليها في هذه المادة، وهي الحبس ومصادره من الأرض الواجب الاستيلاء عليها، على كل من قام بعمل يكون من شأنه تعطيل أحكام المادة الأولى، وكل من يتصرف تصرفاً يخالف المادة الرابعة مع عليه بذلك، وكذلك على كل من يخالف أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الرابعة مكرراً (١). وأخيراً كل من يتعمد من مالكي الأراضي التي يتناولها حكم القانون أن يحط من معدهما أو يضعف من تربتها أو يفسد ملحقاتها بقصد تفويت تمام الانتفاع بها وقت الاستيلاء عليها.

هذا وقد نصت المادة ٢ من القانون رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٥٣ على أنه:

« لاتخل أحكام المادة ١٧ من المرسوم بقانون المتقدم ذكره بتطبيق قواعد الاشتراك العامة المبينة في قانون العقوبات ». وبما أن اختصاص هذه المحكمة استثنائي بحث، فإننا لا نعتقد بأنها تختص بتطبيق أي عقوبة أخرى غير تلك التي نصت عليها المادة ١٧ من المرسوم بقانون الاصلاح الزراعي. فإذا اقتضى الأمر أن توقع على الشريك عقوبة أخرى وفقاً لقواعد الاشتراك العامة المبينة في قانون العقوبات، فإن هذه المحكمة لا تكون مختصة بتوجيهها، بل يتبع رفع الدعوى العمومية إلى المحكمة المختصة.

١٢٢ - كيفية رفع الدعوى: ترفع الدعوى المدنية أمام المحكمة بطلب يقدمه كل ذي شأن أو تقدمه النيابة العامة إلى رئيس المحكمة من أصل وصور بقدر عدد الخصوم، وتبين فيه وقائع الزراع وأسانيده وطلبات

(١) أضيف هذا الحكم بالقانون رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٥٣ السابق الإشارة إليه.

الخصوم وجميع البيانات الأخرى الخاصة ، بالطالب والخصوم ، ولا تحصل رسوم على هذا الطلب . (م ٣ و ٤ من القانون)

ويؤشر رئيس المحكمة على هذا الطلب بتحديد موعد الجلسة ، ويحضر الخصوم والنيابة بذلك بالطريق الإداري (م ٤ فقرة ٢) .

أما الدعوى الجنائية وترفع من النيابة العامة متبعة في رفعها أحكام قانون الإجراءات الجنائية (م ٣ و ٤ و ٥ من القانون) .

١٢٣ - نظر الدعوى والحكم فيها : تنظر الدعوى في الجلسة التي حددتها رئيس المحكمة ، فإذا اقتربت الدعوى المدنية بدعوى جنائية ، وجب أن يمثل النيابة أثناء انعقاد الجلسة الجنائية أحد أعضائها .

وتقييد المحكمة أثناء نظر أي من الدعويين بالأحكام الواردة في قانون المرافعات وفي قانون الإجراءات الجنائية . إلا إذا رأت مبررا للخروج على بعض أحكام قانون المرافعات ، فيكون لها ذلك بشرط أن توضح المبررات في أسباب حكمها .

وتقضى الفقرة الأخيرة من المادة ٣ من القانون الخاص بإنشاء هذه المحكمة بأن : « للمحكمة إذا حكمت ببطلان التصرف أن تقضى في الوقت ذاته ومن تلقاء نفسها بالعقوبة المقررة وذلك بعد سماع أقوال النيابة العامة ». والذى يفهم من هذا النص أن الحكم بالعقوبة لا يقتضى رفع الدعوى الجنائية بالكيفية التي يتطلبه قانون الإجراءات الجنائية ، بل قد يقتصر الأمر بادىء ذى بدء على رفع الدعوى المدنية بطلب بطلان التصرف ، فإذا اقتنعت المحكمة ببطلانه ، كان لها أن تتصدى للدعوى الجنائية من تلقاء نفسها ، فتسد عى عندئذ مثل النيابة العامة لسماع أقواله ، ثم تقضى في نفس الوقت ببطلان التصرف وتوقيع العقوبة المنصوص عليها في المادة ١٧ من قانون الإصلاح الزراعى .

ولذلك حرص المشرع على أن يشير في المادة ٥ من القانون رقم ٤٩٤ لسنة ١٩٥٣ التي توجب التقييد بأحكام قانون الاجراءات الجنائية في رفع الدعوى الجنائية ، وأشار المشرع إلى أن التقييد بأحكام هذا القانون في هذا الصدد مشروط بعدم الاخلال بحكم المادة الثالثة التي تجيز للمحكمة أن تتصدى للدعوى الجنائية من تلقاء نفسها عند الحكم ببطلان التصرف .

إذا أصدرت المحكمة حكمها قاضياً ببطلان التصرف وبتوقيع العقوبة ، أو ببطلان التصرف فقط ، أو بالعكس بصحة التصرف ورفض الدعوى ، فإن حكمها لا يكون على أى حال قابلاً لـأى وجه من وجوه الطعن (المادة ٨ من القانون) .

والأصل أن يكون الحكم ببطلان التصرف مقترباً بالحكم بتوجيه العقوبة ، مالم يكن المتصرف في حالة من حالات الإعفاء التي نصت عليها المادة ١٧ مكرر التي أضيفت إلى المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي بناء على ما قضت به المادة ٣ من القانون رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٥٣ . وهذه المادة الجديدة تقضي بأن : « يعفى من العقاب بما في ذلك المصادر كل باائع أو شريك بادر من تلقاء نفسه بالرجوع عن التصرف المخالف للقانون أو بإبلاغ الجهات المختصة أمر هذه المخالفة » (١) .

(١) نشر بـأحوال مصر العدد ٨٣ مكرر الصادر في ١٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣

مرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢

بالصلاح الزراعي

وفقاً للتعديلات والإضافات التشريعية

التي صدرت حتى أول يناير سنة ١٩٥٤

الباب الأول

في تحديد الملكية الزراعية ونزع ملكية بعض الأراضي

لتوزيعها على صغار الفلاحين

مادة ١

لا يجوز لأى شخص أن يمتلك من الأراضي الزراعية أكثر من مائة فدان ، وكل عقد يترتب عليه مخالفة هذا الحكم يعتبر باطلًا ولا يجوز تسجيله .

مادة ٢

استثناء من حكم المادة السابقة : -

(أ) يجوز للشركات والجمعيات أن تمتلك أكثر من مائة فدان في الأراضي التي تستصلاحها لبيعها وذلك على الوجه المبين في القوانين واللوائح

(ب) ويجوز للأفراد أن يمتلكوا أكثر من مائة فدان من الأراضي البور والأراضي الصحراوية لاستصلاحها ولا يسرى على هذه الأراضي حكم المادة الأولى إلا بعد انتهاء خمس وعشرين سنة من وقت الملك هذا مع عدم الإخلال بحواز التصرف فيها قبل انتهاء هذه المدة .

(ج) ويجوز للشركات الصناعية الموجودة قبل صدور هذا القانون أن

تمتلك مقداراً من الأراضي الزراعية يكون ضرورياً للاستغلال الصناعي ولو زاد على مائة فدان .

وكذلك يستثنى الوقف .

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

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

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

(و) « أضيفت بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ » — ويجوز أيضاً للدائين أن يمتلك أكثر من مائة فدان إن كان سبب الزيادة هو نزع ملكية مدینه ورسو المزاد على الدائن طبقاً لل المادة ٦٦٤ من قانون المرافعات ، ويجوز للحكومة بعد مضى سنة من تاريخ رسو المزاد أن تستولى على الأطيان الزائدة على مائة فدان بالمثل الذي رسا به المزاد أو نظير التعويض المحدد في المادة (٥) أيهما أقل . وإلى أن تستولى الحكومة على الزيادة يجوز للدائين أن يتصرف فيها دون تقييد بشروط المادة (٤) .

مادة ٣

تستولى الحكومة في خلال الخمس سنوات التالية لتاريخ العمل بهذا القانون على ملكية ما يجاوز مائة الفدان التي يستبيها المالك لنفسه على

ألا يقل المستوى عليه كل سنة عن خمس مجموع الأراضي الواجب الاستيلاء عليها .

ويبدأ الاستيلاء على أكبـر الملكيات الزراعية وتبقـى للملك الزراعـة القائمة على الأرض وثمار الأشجار حتى نهاية السنة الزراعـة التي تم خلاـلها الاستـيلـاء .

ولا يعتـد في تطـبيق أحـكام هـذا القانون : —

(١) بـتصرفـاتـ المـالـكـ وـلاـ بالـرهـونـ الـتـىـ لمـ يـثـبـتـ تـارـيـخـهاـ قـبـلـ ٢٣ـ يولـيـهـ سنـةـ ١٩٥٢ـ .

(٢) « عـدـلـتـ بـالـقـانـونـ رقمـ ١٠٨ـ لـسـنـةـ ١٩٥٣ـ ،ـ بـتـصـرفـاتـ المـالـكـ إـلـىـ فـرـوـعـهـ وـزـوـجـهـ وـأـزـوـاجـ فـرـوـعـهـ وـلـاـ بـتـصـرفـاتـ هـؤـلـاءـ إـلـىـ فـرـوـعـهـ وـأـزـوـاجـهـمـ وـأـزـوـاجـ فـرـوـعـهـمـ وـإـنـ نـزـلـواـ —ـ مـتـىـ كـانـتـ تـلـكـ التـصـرفـاتـ غـيرـ ثـابـتـةـ التـارـيـخـ قـبـلـ أـوـلـ يـاـنـايـرـ سـنـةـ ١٩٤٤ـ وـذـلـكـ دـوـنـ إـضـرـارـ بـحـقـوقـ الـغـيـرـ الـتـىـ تـلـقـوـهـاـ عـنـ الـمـذـكـورـينـ بـتـصـرفـاتـ ثـابـتـةـ التـارـيـخـ قـبـلـ يـوـمـ ٢٣ـ يولـيـهـ سـنـةـ ١٩٥٢ـ .

(٣) بما قد يـحدـثـ مـنـذـ الـعـمـلـ بـهـذـاـ القـانـونـ مـنـ تـجـزـئـةـ بـسـبـبـ الـمـيرـاثـ أوـ الـوـصـيـةـ لـلـأـرـاضـيـ الـزـرـاعـيـةـ الـمـمـلـوـكـةـ لـشـخـصـ وـاحـدـ ،ـ وـتـسـتـولـىـ الـحـكـومـةـ فـيـ هـذـهـ الـحـالـةـ عـلـىـ مـلـكـيـةـ مـاـ يـجاـوزـ مـائـىـ الـفـدـانـ مـنـ هـذـهـ الـأـرـاضـيـ فـيـ مـوـاجـهـةـ الـوـرـثـةـ وـالـمـوـصـىـ لـهـمـ وـذـلـكـ بـعـدـ اـسـتـيـفـاءـ ضـرـيـةـ التـرـكـاتـ .

مـادـةـ ٤ـ

« عـدـلـتـ بـمـرـسـومـ بـقـانـونـ رقمـ ٣١١ـ لـسـنـةـ ١٩٥٢ـ وـبـالـقـانـونـ رقمـ ١٠٨ـ لـسـنـةـ ١٩٥٣ـ ،ـ ثـمـ عـدـلـ الـبـنـدـ (٢)ـ بـالـقـانـونـ رقمـ ٣٠٠ـ لـسـنـةـ ١٩٥٣ـ ،ـ (١)ـ .

يـحـوزـ مـعـ ذـلـكـ لـلـمـالـكـ خـلـالـ خـلـلـ خـمـسـ سـنـوـاتـ مـنـ تـارـيـخـ الـعـمـلـ بـهـذـاـ

(١) أنـظـرـ الـقـانـونـ رقمـ ٣٩٧ـ لـسـنـةـ ١٩٥٣ـ الـذـىـ نـصـ عـلـىـ أـنـ يـعـملـ بـهـذـاـ التعـديـلـ اـبـتـداـءـ مـنـ ١٩٥٣ـ-٦ـ-٢٨ـ (ـالـمـحـامـةـ ٣٤ـ صـ ١٤ـ)ـ .

القانون أن يتصرف بنقل ملكية ما لم يستول عليه من أطيانه الزراعية
الزائدة على مائة الفدان على الوجه الآتي :

(أ) إلى أولاده ما لا يحاوز الحسين فداناً للولد على ألا يزيد بمجموع
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 إليهم - أفترض أنه قد تصرف إليهم
في الحدود السابقة و يتم توزيع ما يفترض التصرف فيه على أولاده طبقاً
ل القانون المواريث .

(ب) إلى صغار الزراع بالشروط الآتية :

١ - أن تكون حرقهم الزراعة .

٢ - أن يكونوا مستأجرين أو مزارعين في الأرض المتصرف فيها
أو من أهل القرية الواقع في دائرة العقار .

٣ - ألا يزيد مaimلکه كل منهم من الأراضي الزراعية على عشرة
أفدنة .

٤ - ألا تزيد الأرض المتصرف فيها لـ كل منهم على خمسة أفدنة .

٥ - ألا تقل الأرض المتصرف فيها لـ كل منهم عن فدانين إلا إذا
كانت جملة القطعة المتصرف فيها تقل عن ذلك أو كان التصرف في الأرضي
المجاورة للبلدة أو القرية لبناء مساكن عليها على أن يتعهد المتصرف إليه
بإقامة المسكن عليها خلال سنة من التصرف .

ولا يعمل بهذا البند إلا لغاية أكتوبر سنة ١٩٥٣ ولا يعتد بالتصرفات
التي تحصل بالتطبيق له إلا إذا تم التصديق عليها من المحكمة الجزئية الواقع في
دائرة العقار قبل أول نوفمبر سنة ١٩٥٣ . ويستثنى من هذا المنع الجماعيات

الخيرية المنصوص عليها في المادة الثانية بند (٥) من المرسوم بقانون رقم
١٧٨ لسنة ١٩٥٢ .

(ح) إلى خريجي المعاهد الزراعية بالشروط الآتية:

- ١ — أن تكون الأرض معروفة حدائق.
- ٢ — ألا يزيد ما يملكه المتصرف إليه من الأرض الزراعية على
عشرين فدانًا .

٣ — ألا تزيد الأرض المتصرف فيها كل منهم على عشرين فدانًا ولا تقل
عن عشرة أفدنة إلا إذا كانت جملة القطعة المتصرف فيها تقل عن ذلك .
ويشترط علامة على ما ذكر في كل من البندين السابقين أن يكون
المتصرف إليه مصرىً بالغاً سن 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
يطعن في التصرف بالصورية بأى طريق كان ولو بطريق ورقة الصد —
ولا يكون التصرف صحيحًا إلا بعد تصديق المحكمة الجزئية .

مادة ٤ مكررة

«أضيفت بمرسوم بقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢» :

لا يجوز أخذ الأطيان المتصرف فيها حكم المادة السابقة بالشفرة .
ولا يجوز التصرف في الأرض التي ملكت حكم أحد البندين بـ ٦
من المادة المذكورة إلى المالك الأصلى أو أحد أقاربه لغاية الدرجة الرابعة .
كلا لا يجوز التصرف فيها إلا إلى صغار الزراع أو خريجي المعاهد
الزراعية بشرط مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادة سالفه الذكر
فيها 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 الإيجارية لهذه الأرض مضافاً إليها قيمة المنشآت والآلات الثابتة وغير الثابتة والأشجار. وتقدر القيمة الإيجارية بسبعة أمثال الضريبة الأصلية، فإذا لم تكن الأرض قد ربطت عليها هذه الضريبة لوارها أو ربطت عليها ضريبة محفضة قبل العمل بهذا القانون بثلاث سنوات على الأقل قدرت القيمة الإيجارية على الوجه المبين بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ الخاص بضريبة الأطيان.

وإذا كانت ملكية الأرض لشخص وحق الانتفاع لآخر استحق مالك الرقبة ثلث التعويض والمتفع الثالث.

مادة ٦

«عدلت بالقانون رقم ٢٧٠ لسنة ١٩٥٣».

يؤدي التعويض سندات على الحكومة بفائدة سعرها ٣٪. تستهلك في خلال ثلاثين سنة وتكون هذه السندات إسمية ولا يجوز التصرف فيها إلا لمصري ويقبل أداؤها من استحقاقها من الحكومة لأول مرة أو من ورثته في الوفاء بشمن الأراضي البور التي تشتري من الحكومة وفي أداء الضرائب على الأطيان التي لم يسبق ربط ضرائب عليها قبل العمل بهذا القانون وفي أداء ضريبة التركات والضريبة الإضافية على الأطيان المفروضة بوجب هذا القانون.

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

(١) انظر المرسوم بقانون رقم ٣٥٠ لسنة ١٩٥٢ في شأن إصدار قرض لأداء ثمن الأرض المستولى عليها وسنداته، نشر بالواقع المصرية العدد ١٦٣ مكرر صادر في ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٢، وبمجلة المحاماة ٣٣ ص ٣٠٨ - ٣٠٩.

مادة ٧

إذا كانت الأرض التي استولت عليها الحكومة مشقة حق 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 في الدين أن تستبدل به سندات عليها بفائدة تعادل فائدة الدين على أن تستهلك هذه السندات في مدة لا تزيد على ثلاثين سنة، وإذا كان الدين ينتحل فائدة تزيد على ٣٪ تحملت الحكومة الزيادة في سعر الفائدة بعد خصم ما يوازي مصاريف التحصيل وتبعه الديون المعدومة.

مادة ٨

تحصر المساحات المستولى عليها في كل قرية ويجوز عند الضرورة القصوى تجميع هذه المساحات عن طريق الاستيلاء على الأراضي التي تتخللها مع تعويض أصحاب هذه الأراضي بأراضٍ أخرى.

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 :

(أ) 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 مستأجرًا أو مزارعاً ممن هو أكثر عائلة من أهل القرية ثم لمن هو أقل مالاً منهم ثم لغير أهل القرية. ولا يجوز أخذ الأراضي التي توزع بالشفعية.

١٠ مادة

استثناء من أحكام المادة السابقة توزع الأرض المخصصة لحدائق على خريجي المعاهد الزراعية بعد تجزئتها على صورة لا تخيل 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 .

١٠ مكررة مادة

« 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 .

١١ مادة

يقدر ثمن الأرض الموزعة بـ مبلغ التعويض الذي أدته الحكومة في مقابل الاستيلاء عليها مضافاً إليه ما يأنى :

١ - فائدة سنوية سعرها ٣٪.

٢ - مبلغ إجمالي قدره ١٥٪ من ثمنها في مقابل نفقات الاستيلاء والتوزيع والسفقات الأخرى .

و يؤدى مجموع الثن أقساطاً سنوية متساوية في مدى ثلاثة عاماً .

١٢ مادة

« عدلت بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ : »

تنشأ لجنة باسم اللجنة العليا للإصلاح الزراعي ، تتولى عمليات الاستيلاء والتوزيع وإدارة الأطيان المستولى عليها إلى أن يتم توزيعها -

ويكون لها بالاشتراك مع مصلحة التعاون سلطة التوجيه والإشراف على جميات التعاون الزراعي وذلك في حدود النظام الذي يوضع بمعرفة اللجنة ووزارة الشئون الاجتماعية ، كما يكون لها الاتصال بالجهات المختصة في شأن تنفيذ سائر احكامه . 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 الزراعي ليرصد أرقامها الإجمالية في ميزانيتها — وللجنة أن تعين في ميزانيتها من صافي الأرباح التي يحققها صندوق الإصلاح الزراعي المبالغ التي تلزم لرفع مستوى الانتاج الزراعي بين من آلت إليهم ملكية الأطيان المستولى عليها والمساهمة في المشروعات التي تقوم بها الوزارات المختلفة لتحسين حال المتقعين ورفع مستوى الاقتصادي والاجتماعي والصحي والثقافي والعمري .

ولا تتقييد في أداء مهمتها بالنظام أو القواعد أو التعليمات التي تخضع لها المصالح الحكومية على أن تكون حساباتها تحت رقابة ديوان المحاسبة .

وتحصل اللجنة لأئحة داخلية تتضمن إعداد ميزانيتها وتنظيم علاقتها بصندوق الإصلاح الزراعي والقواعد التي تجري عليها في الادارة والمشتريات والحسابات وتعيين الموظفين وترقياتهم وتأديبهم ونظام المكافآت التي تمنح لهم أو لغيرهم من ينبدون أو يعارضون إليها .

ويجوز للجنة العليا أن تندب من أعضائها من تفوظه في إدارة الأراضي المستولى عليها وتنفيذ قراراتها وفقاً لما تبينه اللائحة الداخلية .

وللجنة الاستعانتاً بمن ترى الاستعانت بهم من الاخصائيين والفنين .

مادة ١٢ مكرر

«أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ٢٦٤ لسنة ١٩٥٢ .»

للجنة العليا تفسير أحكام هذا القانون وتعتبر قراراتها في هذا الشأن
تفسيراً تشرعيماً ملزماً وتنشر في الجريدة الرسمية .

مادة ١٣

«عدل فقرتها الثانية بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ .»

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

ويصدر مرسوم بناء على طلب وزير الزراعة بكيفية تشكيل هذه
اللجان وتنظيم العلاقات بينها وبين اللجنة العليا وبيان الاجراءات 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 مكرر

«أضيفت بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ ، وأضيفت إليها الفقرات ٧٥٦٥
بالقانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٥٣ .»

تشكل لجان خاصة بفحص الحالات المستثناء طبقاً للمادة 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 بالواقع المصرى العدد ٦ الصادر في ١٩ يناير
سنة ١٩٥٣ ، وبمجلة المحاماة ٣٣ ص ٣٨٤ - ٣٨٦ . أما المرسوم الأول فقد
نشر بالواقع المصرى العدد ١٤٣ مكرر (ب) الصادر في ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٢
وبمجلة المحاماة ٣٣ ص ٢١٤ - ٢١٦ (ومعه المذكورة التفسيرية) .

ملحقات الأرض المستولى عليها ولفرز نصيب الحكومة في حالة الشروع .
ويتضمن المرسوم بقانون المشار إليه في المادة السابقة كيفية تشكيلها
ونحديد اختصاصها والإجراءات الواجب اتباعها .

وتشكل لجنة قضائية أو أكثر من مستشار من المحاكم الوطنية يختاره
وزير العدل تكون له الرئاسة ومن موظف في مجلس الدولة ومندوب
عن اللجنة العليا للإصلاح الزراعي ومندوب عن الشهر العقاري وآخر
عن مصلحة المساحة ، وتكون من مهمتها في حالة المنازعات تحقيق الإقرارات
وتحقيق الديون العقارية وفحص ملكية الأراضي المستولى عليها ، وذلك
لتحديد ما يجب الاستيلاء عليه طبقاً لأحكام هذا القانون ، ويصدر مرسوم
بوضع لائحة الإجراءات التي تتبع في رفع المنازعات أمام هذه اللجنة وكيفية
الفصل فيها .

ويكون قرار اللجنة العليا باعتماد الاستيلاء الصادر بعد التتحقق
والفحص بواسطة اللجان المشار إليها نهائياً وقاطعاً لكل نزاع في أصل
الملكية وفي صحة إجراءات الاستيلاء .

واستثناء من أحكام المادتين ٣ و ١٠ من قانون مجلس الدولة لا يجوز
الطعن بالغاء أو وقف تنفيذ قرارات الاستيلاء الصادرة من اللجنة العليا
للإصلاح الزراعي .

واستثناء من حكم المادة ١٢ من قانون نظام القضاء يمتنع على المحاكم النظر
في المنازعات المتعلقة بملكية الأطيان المستولى عليها أو التي تكون محل
للاستيلاء وفقاً للإقرارات المقدمة من المالك تطبيقاً لقانون الإصلاح
الزراعي .

ونحال فوراً جميع القضايا المنظورة حالياً أمام المحاكم - مادام باب
المرافعة لم يغل فيها - إلى اللجنة القضائية المذكورة .

وتعتبر الحكومة مالكة للأرض المستولى عليها المحددة بقرار الاستيلاء النهائي وذلك من تاريخ قرار الاستيلاء الأول ويصبح العقار خالصاً من جميع الحقوق العينية وكل منازعة من أولى الشأن تنتقل إلى التعويض المستحق عن الأطيان المستولى عليها وتفصل فيه جهات الاختصاص.

مادة ١٤

تسليم الأرض لمن آلت إليه من صغار الفلاحين حالية 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 الأكثـر 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 الوفاة بشئها كاملاً ولا يجوز قبل هذا الوفاء نزع ملكيتها سداداً لدین إلا أن يكون ديناً للحكومة أو لبنك التسليف الزراعي والتعاوني أو للجمعية التعاونية .

ومع ذلك إذا اقتضت الحال نزع ملكية أي 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 .

١٧ مادة

« أضيفت الفقرة الثانية بالقانون رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٥٣
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 مالكي الأراضي التي يتناولها حكم القانون أن يحط من معدها 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 .
وكذلك يعاقب بالحبس كل من خالف أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الرابعة مكررة .

١٧ مادة مكرر

« أضيفت بالقانون رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٥٣

يعفى من العقاب بما في ذلك المصادرة كل بائع أو شريك بادر من تلقاء نفسه بالرجوع عن التصرف المخالف للقانون أو بإبلاغ الجهات المختصة أمر هذه المخالفة .

الباب الثاني

جمعيات التعاون الزراعية

١٨ مادة

ت تكون بحكم القانون جمعية تعاونية زراعية من آلت إليهم الأرض المستولى عليها في القرية الواحدة ومن لا يملكون فيها أكثر من خمسة أفدنة ويجوز بقرار من وزير الشئون الاجتماعية إنشاء جمعية واحدة لأكثر من قرية إذا اقتضت الحال ذلك .

وتحضن الجمعية التعاونية لأحكام القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٤٤ الخاص
بالمجتمعات التعاونية المصرية وأحكام المواد الآتية :

١٩ مادة

تقوم الجمعية التعاونية بالأعمال الآتية :

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

(ب) مد الزراعة بما يلزم لاستغلال الأرض كالبذور والسماد والماشية
والآلات الزراعية وما يلزم لحفظ المحاصولات ونقلها .

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

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

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

٢٠ مادة

تؤدي الجمعية التعاونية أعمالها تحت إشراف موظف تختاره وزارة
الشئون الاجتماعية ويجوز أن يشرف الموظف على أعمال أكثر من جمعية
تعاونية واحدة .

٢١ مادة

تشترك المجتمعات التعاونية الزراعية في تأسيس جمعيات تعاونية عامة
واتحادات تعاونية وفقاً لأحكام القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٤٤ الخاص
بالمجتمعات التعاونية المصرية .

مادة ٢٢

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

الباب الثالث

في الحد من تجزئة الأراضي الزراعية

مادة ٢٣

إذا وقع ما يؤدى إلى تجزئة الأراضي الزراعية إلى أقل من خمسة أفدنة سواء كان ذلك نتيجة للبيع أو المعاينة أو الميراث أو الوصية أو الهبة أو غير ذلك من طرق كسب الملكية وجب على ذوى الشأن ان يتتفقوا على من تؤول إليه ملكية الأرض منهم ، فإذا تعذر الاتفاق رفع الأمر إلى المحكمة الجزئية الواقع في دائريها أكثر العقارات قيمة بناء على طلب أحد ذوى الشان أو النسابة العامة للفصل فيما بينهم تؤول إله الأرض فإذا لم يوجد من يستطيع الوفاء بما يحق للأوصي به قررت المحكمة بيع الأرض بطريق المزاد .

وتفصل المحكمة في الطلب بغير رسوم .

مادة ٢٤

تفصل المحكمة الجزئية في أيلولة الأرض غير القابلة للتجزئة من يحترف الزراعة من ذوى الشأن فان تساوا في هذه الصفة اقرع بينهم .

على أنه إذا كان سبب كسب الملكية الميراث فضل من يشتغل بالزراعة من الورثة فان تساوا في هذه الصفة قدم الزوج فالولد فإذا تعدد الأولاد اقرع بينهم .

الباب الرابع في الضرائب الإضافية

٢٥ مادة

أبتداء من أول يناير سنة ١٩٥٣ تفرض ضريبة إضافية على ما يزيد على
مائتي فدان بنسبة خمسة أمثال الضريبة الأصلية .

٢٦ مادة

ترتبط الضريبة الإضافية على أساس مجموع ضرائب الأطيان الأصلية
المقررة على الممول في جميع أنحاء المملكة في أول يناير من كل سنة .

وإذا كان للممول نصيب في تكاليف مشتركة بحسب ميراث أو بأى سبب
آخر روعى في ربط الضريبة الإضافية بمجموع ما يؤديه الممول من ضرائب
الأطيان في تكاليفه الخاصة مضافاً إليه ما يخصه من هذه الضرائب في
التكاليف المشتركة .

ولا يستنزل من الضريبة الإضافية المربوطة على الممول في تطبيق
أحكام هذا القانون ما يكون من الضريبة منعطفاً بأرض حصل تصرف
فيها من النعمانات المنصوص عليها في المادة الثالثة .

٢٧ مادة

«عدلت بالمرسوم بقانون رقم ٢٧١ لسنة ١٩٥٢» :

على كل ممول نطبق 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 الأطيان إقراراً يبين فيه مقدار الأطيان التي
يملكها أو يكون له نصيب في منفعتها في أنحاء المملكة ومقدار الأموال
المربوطة عليها .

٢٨ مادة

إذا لم يقدم الممول الأقرار 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 تضيع على الخزانة العامة بسبب عدم تقديمها الأقرار في الميعاد المحدد أو بسبب البيانات غير الصحيحة التي وردت في إقراره وذلك فضلا عن إلزامه بأداء الضريبة ذاتها وتقضى بالغرامة إحدى المجان التي يولفها وزير المالية والاقتصاد لهذا الغرض ويكون قرارها في هذا الشأن غير قابل للطعن.

٢٩ مادة

«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.

ولا تستحق الضريبة الإضافية عن الأطيان التي يحصل التصرف فيها حتى تاريخ حلول القسط الأخير من الضريبة الأصلية متى كان هذا التصرف قد حصل إلى الأولاد وفقاً للسند (أ) من المادة الرابعة بعقد ثابت التاريخ قبل حلول القسط الأخير المذكور، أو وفقاً لأحد البنددين (ب و ج) من تلك المادة بعقد مصدق عليه من المحكمة الجزئية قبل التاريخ المذكور.

٣٠ مادة

«عدلت بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣» :

لاتستحق الضريبة الإضافية على الأطيان المستثناء من حكم المادة الأولى.

الباب الخامس

في تحديد علاقة مستأجر الأرض الزراعية بمالكها

مادة ٣١

ابداء 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 المربوطة عليها ، وفي حالة الإيجار بطريق المزارعة لا يجوز أن يزيد نصيب المالك على النصف بعد خصم جميع المصاريف .

مادة ٣٤

لمستأجر الأرض الزراعية أن يسترد من المؤجر مأداته بأية صورة زيادة على الحد الأقصى المقرر في المادة السابقة ، وله أن يثبت أدائه الزيادة بطرق الإثبات كافة .

مادة ٣٥

« أضيفت إليها الفقرتان الثانية والثالثة بالقانون رقم ٤٠٥ لسنة ١٩٥٣ »

لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض الزراعية عن ثلاثة سنوات .

ويستثنى من ذلك الأراضي المستولى عليها تنفيذاً لأحكام هذا القانون ويجوز للجهة العليا للإصلاح الزراعي إلغاء عقود إيجاد الأراضي المستولى عليها في نهاية السنة الزراعية التي يتم فيها الاستيلاء .

٣٦ مادة

يجب أن يكون عقد الإيجار ثابتاً بالكتابية مهما كانت قيمته ، ويكتب العقد من أصلين يقى أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر .

فإذا لم يوجد عقد مكتوب كان الإيجار مزارعة لثلاث سنوات نصيب المالك فيها النصف بعد خصم جميع المصاريف .

٣٧ مادة

« ألغيت بالمرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ »

الباب السادس

في حقوق العامل الزراعي

٣٨ مادة

« أضيفت الفقرة الأخيرة بالقانون رقم ٢٤١ لسنة ١٩٥٣ »

يقوم بتعيين أجر العامل الزراعي في المناطق الزراعية المختلفة كل عام لجنة يشكلها وزير الزراعة برئاسة أحد كبار موظفي الوزارة وعضوية ستة يختارهم الوزير ثلاثة يمثلون ملاك الأراضي الزراعية ومستأجريها وثلاثة يمثلون العمال الزراعيين .

ولَا يكون قرار هذه اللجنة نافذاً إلا بعد تصديق وزير الزراعة .
وستثنى من حكم هذه المادة العمال الذين يكلفون بمقتضى قوانين خاصة القيام بأعمال للمصلحة العامة فهؤلاء يحدد اجورهم السلطات المختصة طبقاً لهذه القوانين .

٣٩ مادة

يجوز للعمال الزراعيين تكوين نقابات للدفاع عن مصالحهم المشتركة .

مادة ٣٩ مكرر

« حكم وقى ، أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ ثم أضيفت إليها الفقرة الثانية بالمرسوم بقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ » :

مع مراعاة حكم المادة ٣٣ تمتد عقود الإيجار التي تنتهي مدتها في 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 وفي الحالة الأخيرة تقوم العلاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك .

ويكون الإيجار في السنة الزراعية التي يمتد إليها العقد مزارعة أو نقداً يحسب اختيار المالك ، وذلك في الأراضي التي تكون ضريبتها جنيه أو واحداً أو أقل على أن تكون طريقة الإيجار واحدة في مجموع ما يملكه المؤجر من الأراضي المذكورة .

مادة ٣٩ مكرر (١)

« أضيفت بالقانون رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ »

عقود الإيجار التي امتدت تتنفيذاً للمادة السابقة والعقود التي تنتهي بهاية السنة الزراعية الجارية تتمدد لسنة زراعية أخرى بنسبة نصف المساحة المؤجرة بشرط قيام المستأجر بالوفاء بكافة التزاماته عن سنة ١٩٥٢/١٩٥١ الزراعية على الأقل ، وللمالك الحق في تحنيب المساحة المؤجرة في نطاق الأرض السابق تأجيرها أو خارج هذا الطاق دون أن يتجاوز نفس الزمام ودون إخلال بما تقتضيه الدورة الزراعية في انتفاع المستأجر بالأرض على الوجه القائم من قبل ، وإذا وافق المالك على أن يترك للمستأجر مساحة تزيد على النصف المشار إليه كان له تحديد مدة الإيجار طبقاً للفقرة الأولى من هذه المادة أو طبقاً للمادة ٣٥ من هذا القانون .

مادة ٤٠

على الوزراء كل فيما يخصه تنفيذ هذا القانون ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية .

قرار رقم ٦ لسنة ١٩٥٣^(١)

تضاف إلى المادة الخامسة من القرار رقم ١ لسنة ١٩٥٣^(٢) فقرة جديدة بعد الفقرة الأولى منها نصها الآتي :

«إذا كانت السنة الزراعية قد بدأت قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعي فعل المالك في حالة تأجير أراضيه للغير أن يؤدى للحكومة عن المدة من تاريخ الاستيلاء حتى تسليم الأرض بعد الحصاد الأجرة المناسبة عن تلك المدة حسب الأجرة المتفق عليها بينه وبين المستأجرين منه ، وعلى المالك في حالة زراعته أراضيه لحسابه أن يؤدى للحكومة الأجرة المناسبة عن المدة المذكورة في حدود أجرة المثل ، وإن جاوزت الأجرة السنوية في أي الحالين المذكورتين سعة أمثال الضريبة » .

(١) نشر بالواقع المصرية العدد ٩١ الصادر في ١٢ نوفمبر سنة ١٩٥٣.

(٢) سبق أن تعرضنا لهذا القرار في بند ٥٠ ص ٩٤ - ٩٥ من هذا الكتاب ، فما قلناه عن القرار الأصلي يصدق على القرار المضاف إليه ، ومن ثم لزم التنويه والإحالات .

فهرس تحليلي

النسبة الصفحة

٥	١	مقدمة
١٠	٤	خطة البحث

الفصل الأول

تحديد الملكية الزراعية

المبحث الأول

الحد الأقصى للملكية الزراعية

١٣	٨	تسكيف حق المالك على القدر الزائد قبل الاستيلاء عليه
١٥	٩	قيود الملكية الواردة بالمادة ٣ من القانون

(أ) تصرفات المالك التي لم يثبت تاريخها قبل ٢٣

١٥	١٠	يوليه سنة ١٩٥٢ .
----	----	------------------

١٧	١١	التسوية بين الرهن والاختصاص وحقوق الامتياز
----	----	--

١٨	١٢	(ب) تصرفات المالك إلى فروعه وزوجه وأزواج فروعه
----	----	--

٢١	١٣	إشهاد الواقد بتقديم العوض من المستحقين
----	----	--

(ج) تجزئة الأرض المملوكة لشخص واحد بالميراث

٢٣	١٤	أو الوصية
----	----	-----------

٢٤	١٥	قيود التصرف الواردة بالمادة ٤ من القانون
----	----	--

٢٤	١٦	(أ) التصرف إلى الأولاد
----	----	------------------------

٢٨	١٧	(ب) التصرف إلى صغار الزراع
----	----	----------------------------

٣١	١٨	الضمانات التي وضعها المشرع للتتأكد من جدية التصرف
----	----	---

٣٥	١٩	القانون رقم ٣٠٠ لسنة ١٩٥٣
----	----	---------------------------

٣٨	٢٠	(ج) التصرف إلى خريجي المعاهد الزراعية
----	----	---------------------------------------

النسبة الصفحة

٤٠	٢١	منع الشفعة رقابة مصلحة الشهر العقارى على التصرفات التي يترتب عليها زيادة ملكية الشخص على مائى فدان
٤٠	٢٢	سند المستوى لديه عقد بيع ثابت التاريخ قبل ٢٣ يوليه ١٩٥٢
٤١	٢٣	نظيرية الظروف الطارئة وقانون الإصلاح الزراعي
٤٦	٢٤	الضربي الإضافية
٥٤	٢٥	الإعفاء من الضربي الإضافية
٥٧	٢٦	عقوبة الحبس لمن يتعمد مخالفة الأحكام السابقة
٥٨	٢٧	البحث الثاني

الحالات المستثناة من حكم تحديد الملكية

٦٢	٢٩	(أولاً) تشجيع الاستثمار العقاري
		(أ) الشركات والجمعيات التي تستصلاح الأراضي لبيعها
٦٣	٣١	(ب) الأفراد الذين يملكون أراضي لاستصلاحها
٦٦	٣٢	(ثانياً) تجنيد الهيئات القائمة أثر المفاجأة
		(أ) شركات الاستغلال الصناعي للحصولات الزراعية
٦٦	٣٣	(ب) جمعيات تحسين الإنتاج الزراعي
٦٨	٣٤	(ج) الجمعيات الخيرية
٩٩	٣٥	(ثالثاً) الدائن نازع الملكية
٧١	٣٦	(رابعاً) استثناء الوقف مؤقتاً
٧٤	٣٧	

المبحث الثالث

التعويض وطريقة أدائه

معيار التعويض

٧٦ ٣٨

الصفحة	النسبة	
٧٨	٣٩	قيمة المنشآت والآلات والأشجار
٧٩	٤٠	بيان التقدير
٨١	٤١	حظر الطعن في قرارات اللجنة العليا
٨٢	٤٢	إقرارات المالك
٨٤	٤٣	حق المالك في تعديل إقراره الأصلي
٨٥	٤٤	الجزاءات المترتبة على عدم تقديم الإفراط
٨٧	٤٥	الأشخاص الذين يلزمهم تقديم الإفراط
٨٨	٤٦	طريقة أداء التعويض
٩٠	٤٧	إصدار قرض لأداء ثمن الأرضي المستولى عليها
٩١	٤٨	توزيع التعويض عند الاقضاء
٩٢	٤٩	حقوق الدائنين
٩٤	٥٠	حق المالك في الزراعة والمأثر

الفصل الثاني

توزيع الفائض

المبحث الأول

توزيع الأرضي المستولى عليها

٩٦	٥٢	قرار الاستيلاء
٩٧	٥٣	الأراضي الداخلة في كردون المدن والقرى
٩٩	٥٤	حالة خاصة للاستيلاء
١٠٠	٥٥	إجراءات الاستيلاء ووسيلة الاعتراض عليها
١٠٢	٥٦	أبولة ملكية الأراضي المستولى عليها للحكومة
١٠٥	٥٧	تحنيب نصيب الحكومة في الأطيان الشائعة
١٠٧	٥٨	الأشخاص الذين يستحقون في التوزيع
١٠٩	٥٩	نصاب التوزيع
١٠٩	٦٠	الاحتفاظ بجزء من الأرض أو أرجاء التوزيع

الصفحة	التبذة	
١١٠	٦١	تقدير ثمن الأرض الموزعة
١١١	٦٢	انتقال الملكية إلى المستحقين
١١٣	٦٣	القيود الواردة على سلطات المالك الجديد
١١٤	٦٤	منع المالك من التصرف
١١٦	٦٥	نزع الملكية للنفعة العامة بقرار من وزير الأشغال
المبحث الثاني		
الجمعيات التعاونية		
١١٧	٦٧	تكوين جمعيات التعاون الزراعي بقوة القانون
١١٩	٦٨	مهمة الجمعية التعاونية
١٢٠	٦٩	وجه الشبه بين الجمعيات التعاونية ونظام المزارع المشتركة
١٢٣	٧٠	الإشراف على الجمعيات التعاونية
١٢٣	٧١	تقوية مركز الجمعيات الجديدة
المبحث الثالث		
الحد من تجزئة الأراضي الزراعية		
١٢٦	٧٣	منع تجزئة الأراضي الزراعية إلى أقل من خمسة افدانة
١٢٩	٧٤	وجوب التقيد بما مدة ٢٣ عند تطبيق أحكام القانون المدني
الفصل الثالث		
تحديد علاقة مستأجر الأرض بالكلما		
المبحث الأول		
المستأجر		
١٣٣	٧٧	المستأجر هو من يزرع الأرض بنفسه
١٣٤	٧٨	مال عقود الوسطاء السابقة على صدور القانون
١٣٦	٧٩	حقوق الوسطاء في مواجهة المالك
ال وسيط الذي يزرع على الذمة جزءاً من الأرض ويؤجر		
١٣٧	٨٠	الباقي

الصفحة النبذة

- | | | |
|-----|----|----------------------------|
| ١٤٠ | ٨١ | اشراك عدة أشخاص في الزراعة |
| ١٤١ | ٨٢ | التأجير من الباطن |

المبحث الثاني

أجرة الأرض الزراعية

سريان تحديد الأجرة إبتداء من السنة الزراعية التالية

١٤٤	٨٤	للقانون
١٤٥	٨٥	مساحة الفدان الذي يجوز تأجيره بسبعة أمثال الضريبة
١٤٦	٨٦	لا يجوز التأجير بالحد الأقصى إلا عن سنة زراعية كاملة
١٤٧	٨٧	زراعة القصب
١٤٩	٨٨	الزمامات المستأجر بالنقد
١٥٢	٨٩	توقيع الحجز التحفظي على المحاصولات
١٥٥	٩٠	إيجار بمقادير من المحاصولات
١٥٧	٩١	استثناء الحدائق والمشاتل من تحديد الإيجار
١٥٨	٩٢	نظام المزارعة
١٥٨	٩٣	توزيع المصاروفات بين المالك والمستأجر
١٥٩		ما يلتزم به المالك من المصاروفات
١٥٩		ما يلتزم به المستأجر من المصاروفات
١٦٠		ما يلتزم به المالك والمستأجر مناصفة
١٦١	٩٤	حق المالك في اختيار المزارعة أو النقد في سنة الامتناد
١٦٢	٩٥	استرداد الزيادة على الحد الأقصى المقرر للأجرة

المبحث الثالث

مدة الإيجار

١٦٤	٩٦	الحد الأدنى لمدة الإيجار ثلات سنوات
١٦٦	٩٧	استثناء الأراضي المستولى عليها من حكم المادة ٣٥
١٦٧	٩٨	لا يجوز تأجير الأرض لحصول واحد

الصفحة	النقطة	
١٧٩	٩٩	حق المالك في فسخ الإيجار و اختيار المستأجر
١٧١	١٠٠	حق امتداد عقد الإيجار المخول بالمادة ٣٩ مكررة
١٧٢	١٠١ (١)	امتداد الإيجار منه أخرى بمعنى المادة ٣٩ مكرر هل النص على امتداد عقد الإيجار يقييد المالك دون
١٧٤	١٠٢	المستأجر ؟
١٧٦	١٠٣	بيان الأحكام القانونية العامة خلال سنة الامتداد
١٧٩	١٠٤	تحديد مركب المستأجر من المالك في الحالات المختلفة
١٨١	١٠٥	إثبات عقد الإيجار

المبحث الرابع حقوق العامل الزراعي

١٨٤	١٠٦	أجرة العامل الزراعي
١٨٦	١٠٧	استثناء العمال الذين يكلفون بأعمال للمصلحة العامة
١٨٧	١٠٨	مكاتب موظفي وعمال الدوائر والتفانيش الزراعية

الفصل الرابع

الجوانب الخصوصية بالفصل في المنازعات

المبحث الأول

الجانب المنصوص عليه في اللائحة التنفيذية

١٩١	١١٠	(أولاً) لجان الاستيلاء والتقدير
١٩٢	١١١	المعارضة في التقدير
١٩٣	١١٢	(ثانياً) لجنة الفرز
١٩٤	١١٣	التظلم من قرار لجنة الفرز
١٩٥	١١٤	(ثالثاً) اللجان القضائية

المبحث الثاني

الجانب الخاص بامتداد الإيجار

١٩٩	١١٧	تشكيل اللجنة
-----	-----	--------------

الصفحة النبذة

٢٠٠ ١١٧

اختصاص اللجنة

٢٠٢ ١١٨

إجراءات الالتجاء إلى اللجنة

المبحث الثالث

الحاكم الخاصة بالنظر في بعض المنازعات

٢٠٦ ١٢٠ تشكيل المحكمة

٢٠٧ ١٢١ اختصاص المحكمة

٢٠٩ ١٢٢ كيفية رفع الدعوى

٢١٠ ١٢٣ نظر الدعوى والحكم فيها

نصوص القانون وفقاً للتعديلات والإضافات التشريعية

٢١٢ حتى أول يناير سنة ١٩٥٤

للمؤلف

(ا) المؤلفات :

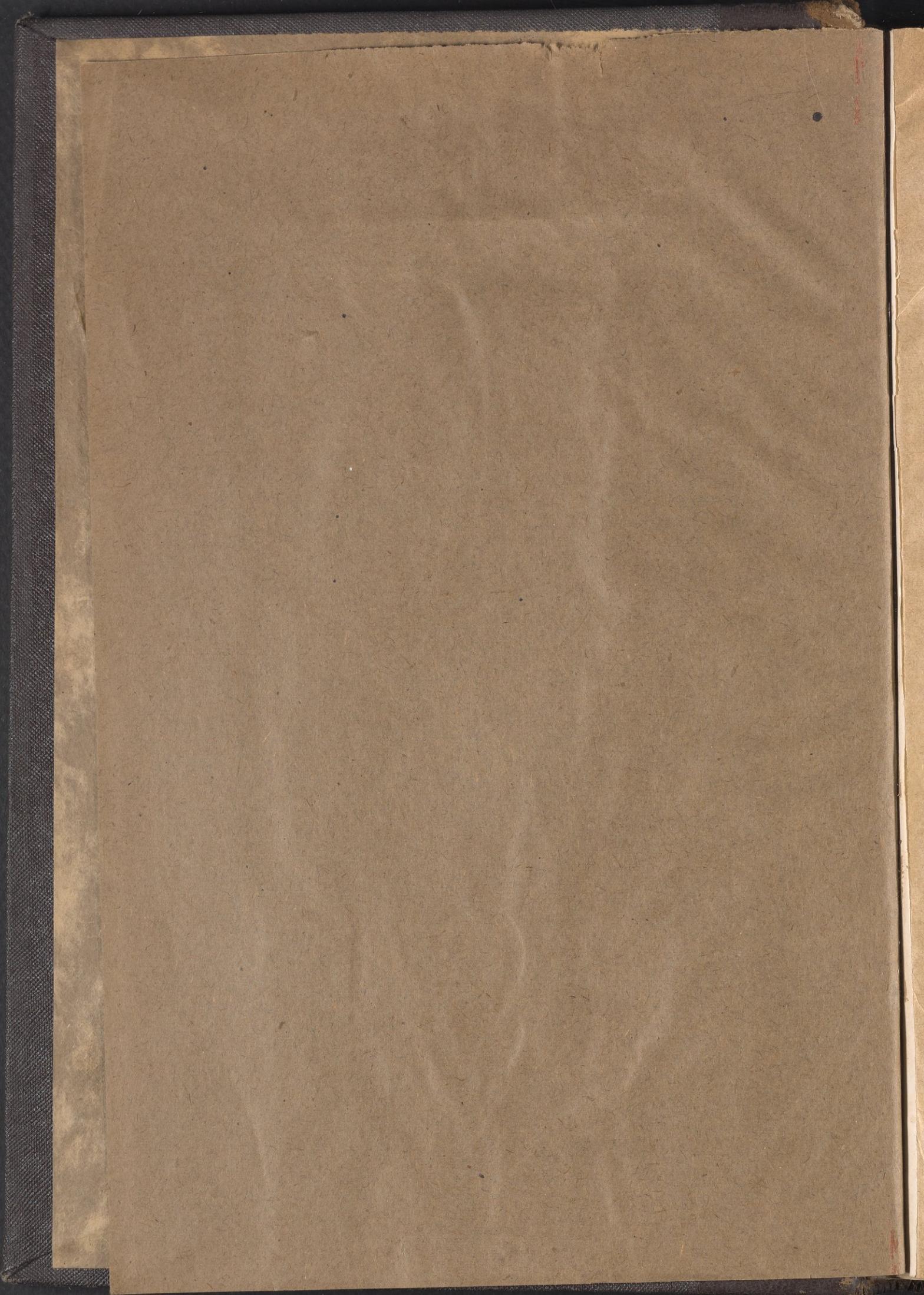
- ١ - تسجيل عقد البيع في القانون المصري المقارن (رسالة الدكتوراه جامعة باريس سنة ١٩٣٨ في ٣٢٦ صفحة).
- ٢ - مبادئ العلوم القانونية (الطبعة الأولى سنة ١٩٤٢ في ٥٤٤ صفحة، والطبعة الثانية سنة ١٩٥١ في ٥١٢ صفحة).
- ٣ - أهم العقود المدنية (سنة ١٩٤٥ في ٤٧٢ صفحة).
- ٤ - شرح القانون المدني الجديد في التأمين والعقود الصغيرة (الطبعة الأولى سنة ١٩٤٩ في ٥٥١ صفحة، والطبعة الثانية ١٩٥٠ في ٥٨٤ صفحة).
- ٥ - شرح القانون المدني الجديد في حق الملكية (الجزء الأول - الطبعة الأولى سنة ١٩٥٠ في ٥٠٦ صفحة، الطبعة الثانية سنة ١٩٥٢ في ٦٠٠ صفحة، الطبعة الثالثة سنة ١٩٥٤ (تحت الطبع)).
- ٦ - التقنين المدني الجديد (شرح مقارن على النصوص سنة ١٩٤٩ في ٧٧٥ صفحة).

(ب) البحوث والتعليقات :

- ٧ - مدى تأثير نظرية السبب الصحيح بقانون التسجيل (مجلة القانون والاقتصاد السنة الثامنة ١٩٣٨ ص ٩٠١ - ٩٢٠).
- ٨ - حجية السندات العرفية في 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 يتحقق بها من بناء أو غراس (مجلة المحاماة السنة الثانية والعشرين ١٩٤٢).

- ١١ — الدعوى المباثرة المرتبة على عقد التأمين (مجلة القانون والاقتصاد السنة السادسة عشرة ١٩٤٦ ص ٢٠٥ - ٢٣٥) .
- ١٢ — تزاحم المشتري الشفيع مع غيره من الشفعاء (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة السادسة عشرة ١٩٤٦ ص ٢٠٥ - ٢٣٥) .
- ١٣ — حق استرداد الحصة الشائعة (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة السابعة عشرة ١٩٤٧ ص ١٢١ - ١٥٦) .
- ١٤ — الاتجاه المحدث في الميراث وتصفيية التركة (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة السابعة عشرة ١٩٤٧ ص ١٩٩ - ٢٤٠) .
- ١٥ — الجديد في نظام الشهر العقاري (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة السابعة عشرة ١٩٤٧ ص ٥٣٧ - ٥٩٦) .
- ١٦ — تصفيية الترکات 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 يوليه سنة ١٩٥٠ .
- ١٧ — التزامات الجوار (مجلة التشريع والقضاء ، السنة الثانية ١٩٥٠ العددان السابع والثامن) .
- ١٨ — نظام الشيوخ في القانون المدني 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 اليوناني إلى اللغتين العربية والفرنسية . (بالاشراك مع الأستاذ جورج رويلوس المحامي والقاضي بالمحاكم المختلفة سابقاً) .
- ٢١ — النظرة المحدثة إلى حق الملكية وأثرها في قوانين الدول الشرقية (محاضرة ألقاها في مدينة حلب بناء على دعوة نقابة المحامين ونشرت بمجلة وزارة العدلية السورية سنة ١٩٥٢) .

مطبع دار أخبار اليوم



AUC - LIBRARY



DATE DUE

29 DEC 1989

1-2 MAY 1990

29 MAY 1990

K

E6
A7
1954



