

AMERICAN UNIV. IN CAIRO LIBRARY
3 8534 01224 0713

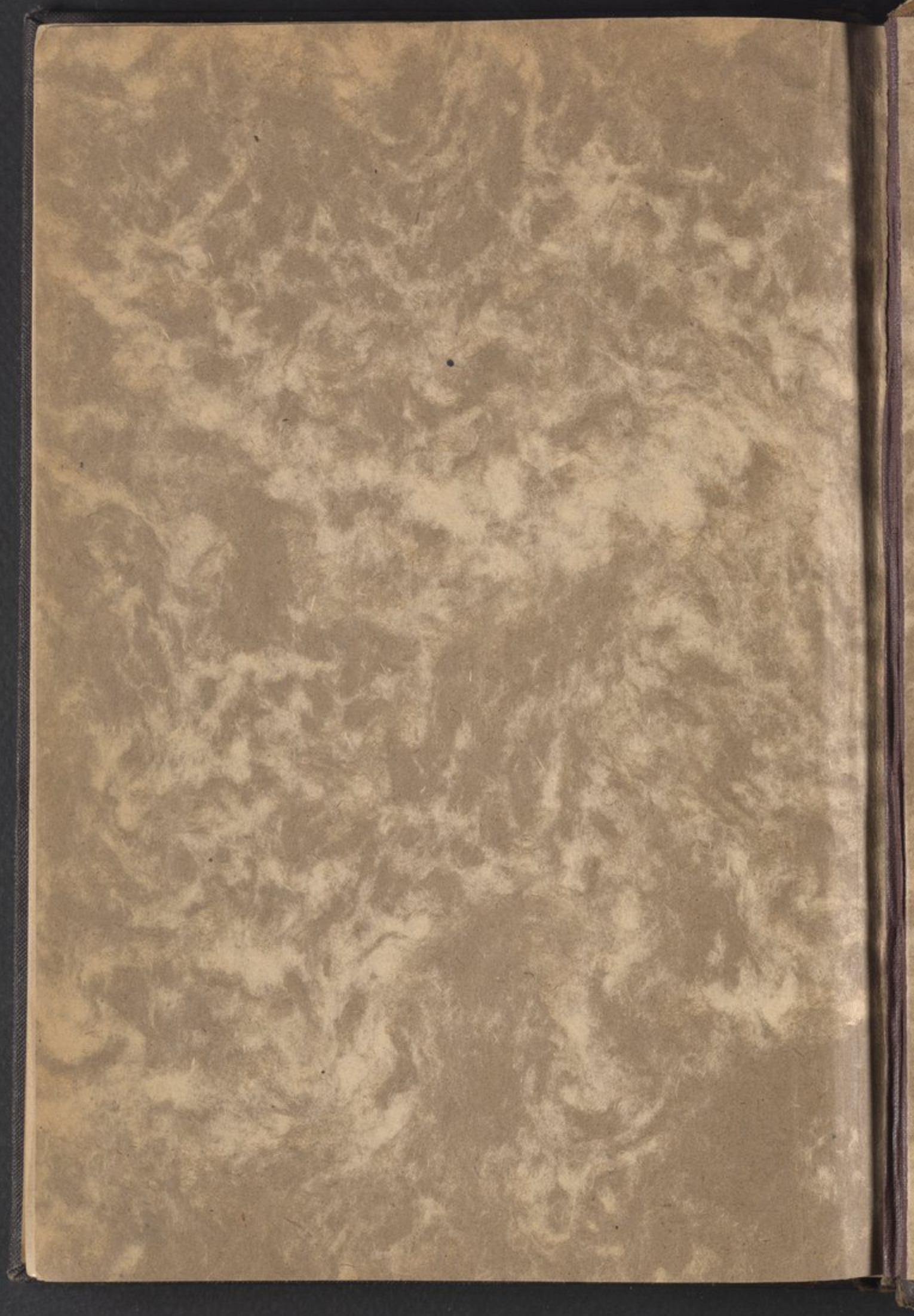
KH
30
-A
19

Library of
The American University
at Cairo

Bappy is the man that
findeth wisdom and
the man that getteth
understanding .+ .++

PROVERBS 3-13

Ex libris datis
in memoriam
James Polk McKinney
Pittsburgh, Pennsylvania







دكتور محمد علي عرفه

أستاذ القانون المدني بجامعة فؤاد
محام لدى محكمة النقض

KRM
B056
A7
1954

شرح قانون الإصلاح 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

مطابع دار أخبار اليوم

oclc
23500607

B13983258
16013645



349.62-02
ar/11a
Mek.

۳۳۳، ۱۴
ع. م. ش

31559

تقديم الكتاب

الطبعة الأولى

لم تتجه نيتي إلى إخراج كتاب في شرح قانون الإصلاح الزراعي ، بل كانت النية متجهة إلى نشر بحث متتابع الحلقات لعرض المشاكل العملية والقانونية التي تشور بدخول أحكام هذا القانون في حيز التطبيق العملي . فلما انتهيت من عرض هذه المشاكل وبحسبها تبين لي أن ما كتبته يخرج عن النطاق المألوف 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 يقتضي إخراجها للناس بأسرع ما يمكن حتى يكون أداة لعرض إحدى وجهات النظر الفقهية في موضوع هذا القانون الهام ، كما أن عرض وجهة نظري تباعاً وفي فترات متباعدة قد لا يسهل على الباحث الرجوع إليها فتتفى الحكمة المقصودة من تبيانها .

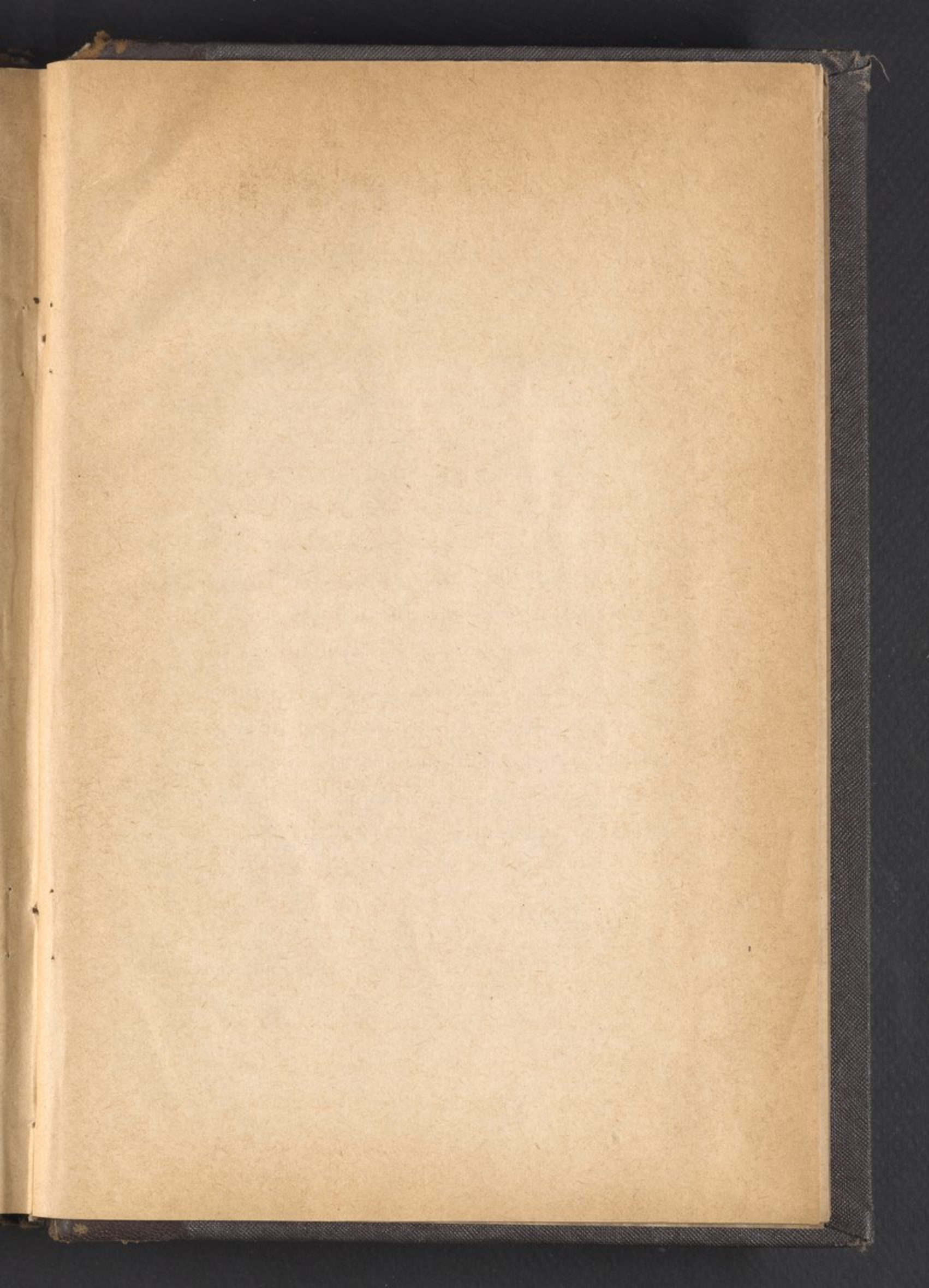
لذلك كله عدلت عن التجزئة وفضلت التجميع ، فكان هذا الكتاب المتواضع . وغاية أمل أن يلقي بعض الضوء أمام المهتمين بهذا القانون من قضاة ومحامين ، وأن يجدوا فيه حلاً صائباً لبعض المشكلات التي تشور بصدد تطبيقه . فإن صادفني التوفيق في هذا السبيل ، فقد فزت إذن بإحدى الحسينيين بأن كنت عند حسن الظن بي . وإن كانت الأخرى فخسي أنني مهدت السبيل إلى الجدل العلمي السليم ، والعلم على المناقشة أثبت منه على التسليم .

محمد علي عرفه

القاهرة في ١٥ شعبان ١٣٧٢

الموافق ٢٩ أبريل ١٩٥٣

File-54 Perma-maner 9 50



مقدمة

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

وكان طبعياً أن تكون الدعامة الأولى لمحاربة الدعاية الضارة والخيولة دون انتشارها أن يكون هدف الخطوة الأولى في سبيل الإصلاح إعادة النظر في نظام توزيع الملكية الزراعية بعد أن أصبح سوء توزيعها عندنا مضرب الأمثال على التفاوت الشاسع بين الثروات . هذا التفاوت الذي جعل دولة كمصر تعيش في القرن العشرين في ظل نظام يشبه إلى حد كبير نظام الإقطاع الذي كان سائداً في القرون الوسطى . وبما زاد من حدة هذا النظام وشدده من وطأته أن كبار الملاك الزراعيين عندنا ألفوا العيش بعقلية إقطاعية بحتة ، فدأبوا على محاربة كل قانون يرمى إلى إصلاح حال الطبقات الفقيرة ، وناهضوا كل تشريع يهدف إلى زيادة الضرائب حتى يعينوا الدولة على المضي في تنفيذ مشروعاتها العامة التي تحارب بها الجهل والفقر والمرض ، واستبدت بهم الأنانية إلى حد أنهم اعتبروا أن كل قرش يدخل في جيوبهم يجب أن يكون وقفاً عليهم وعلى ذريتهم من بعدهم ، واستمرأوا

العيش السهل في ظل البذخ المتلف والثراء المجحف حتى استفحل الأمر وأصبح يندر بالخطر .

لذلك كنا من أوائل الداعين إلى وجوب إعادة النظر في نظام توزيع الملكية الزراعية عندنا ، وكانت أول فرصة سنحت لنا للتدبر في هذا الموضوع الخطير عندما عهد إلينا بتدريس حق الملكية لطلبة السنة النهائية بفرع كلية الحقوق بالإسكندرية ، وكان ذلك أثناء العام الدراسي ١٩٤٠ - ١٩٤١ ، وكنت إذ ذاك أقابل بين نظام الملكية الفردية ونظام الملكية الجماعية ، وأوازن بين حجج المدافعين عن كل من هذين النظامين ، وانتهيت من بحثي إلى تفضيل نظام الملكية الفردية مقتنعا 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 ، واصطدم الثراء الواسع بالحرمان والفاقة . وأصبحنا نشاهد أناسا يموتون من التخمة وآخرين ينفقون من الجوع .

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

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

وبالرغم من أن الأرقام المتقدمة طرأ عليها بعض التعديل ، كما يتضح من الإحصاء الذى تضمنته المذكرة الإيضاحية لمشروع الإصلاح الزراعى ^(١) ، إلا أن ذلك لم يؤثر مطلقا فى الحقيقة الواقعة وهى أن « توزيع الثروة فى الريف المصرى توزيع يتنافى مع معايير العدالة أيا كانت » ، وأن تعديل نظام ملكية الأرض الزراعية ضرورة تحتّمها 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 أحكامه .

وكنا نود أن نقدم هذا البحث إلى من يهمهم هذا القانون بعد العمل به بوقت يسير ، ولكن على الرغم من نفاذ هذا القانون من لدن نشره بالجريدة الرسمية ، أى من ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، إلا أننا لم نتمكن من تحقيق غايتنا إلا فى هذا الوقت المتأخر . وما ذلك إلا لكثرة التشريعات المتلاحقة التى تناولت نصوص هذا التشريع بالتغيير والتبديل والتعديل ، هذا فضلا عن التفسيرات المتتابعة التى تصدر عن اللجنة العليا التى عهد إليها القانون بمهمة الإشراف على عمليات الاستيلاء والتوزيع ، ثم عهد إليها المشرع بمهمة تفسير أحكام هذا القانون ، وجعل قراراتها فى هذا الشأن تفسيرا تشريعا ملزما ، وذلك بالمرسوم بقانون رقم ٢٦٤ لسنة ١٩٥٢ ^(٣) ، ومنذ هذا التاريخ

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

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

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

نشطت تلك اللجنة في استعمال حقها نشاطا ملحوظا ، مما جعل الباحث في هذا القانون لا يكاد يقف هنيهة لتركيز تفكيره فيه والتقاط أنفاسه من طول ما جرى وراء هذه التعديلات والإضافات المنلاحقة حتى يفاجأ بما يقطع عليه تفكيره ويدفعه إلى الجرى من جديد .

وقد فوجئنا عند البدء بكتابة هذه 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 يعتد بها وحدها في استنباط أحكامه واستخلاص الآثار والنتائج القانونية التي يقتضيها تطبيقها . كما صدرت بعد ظهور هذا الكتاب عدة تشريعات أخرى بالغة 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 يحف مداده صدر المرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ بتاريخ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ معدلا لبعض أحكامه ومضيفا إليها حكما وقتيا . 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 متضمنا بعض التعديلات الهامة ، ثم صدر القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ في ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ الذي تناول بالتعديل والإضافة كثيرا 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 صدرت بعد ظهور هذا الكتاب ، أى بعد مايو سنة ١٩٥٣ ، عدة تشريعات أخرى متتابعة متلاحقة يتضمن كل منها تعديلات جوهرية لأحكام المرسوم بقانون الاصلاح الزراعى وأهمها القانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٥٣ الذى قضى بعدم جواز الطعن فى قرارات الاستيلاء الصادرة من اللجنة العليا للاصلاح الزراعى أمام محكمة القضاء الإدارى ، وبمنع المحاكم من النظر فى المنازعات المتعلقة بملكية الأتبان المستولى عليها . والقانون رقم ٢٧٠ لسنة ١٩٥٣ الذى قضى بأن ميزة قبول سندات التعويض للوفاء بضمن الأراضى البور وبالضرائب المنوه عنها بالمادة ٦ تكون قاصرة على من استحق هذه السندات من الحكومة لأول مرة وعلى ورثته فحسب . والقانون رقم ٣٠٠ لسنة ١٩٥٣ الذى عدل البند (ب) من المادة الرابعة فاشترط لصحة التصرف لصغار الزراع أن يكون المشتري مستاجراً للأرض المبيعة أو زارعا لها أو من أهل القرية ، كما قضى بإلغاء الرخصة المقررة للملاك بحكم هذا البند بعد نهاية أكتوبر سنة ١٩٥٣ . وأخيراً القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٥٣ الذى قضى بامتداد عقود الإيجار الحالية لسنة زراعية أخرى بنسبة نصف المساحة المؤجرة .

وبعد كتابة ماتقدم 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 فى المنازعات الناشئة عن امتداد عقود الإيجار ، وقانون رقم ٤٩٤ لسنة ١٩٥٣ بإنشاء محاكم للنظر فى المنازعات الخاصة بقانون الإصلااح الزراعى .

يضاف إلى ذلك كله أن اللائحة التنفيذية لقانون الاصلاح الزراعى قد صدرت بمرسوم نشرته الوقائع المصرية فى ١٨ يونية سنة ١٩٥٣ متضمنة ٢٩ مادة .

فإذا أضفنا إلى هذه التشريعات جميعا التفسيرات التشريعية والعادية 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 كله التشريعات الأخرى المتصلة بهذا القانون ، لتبين لنا دقة مهمة الباحث في هذا القانون ، ومدى ما يلقاه من عنق في سبيل الإلمام 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 ملاك الأراضي الزراعية ومستأجريها .

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 الزراعى ، إذ نصت المادة الأولى من هذا القانون على مبدأ التحديد ، ثم ذكرت المواد التالية سلسلة الاستثناءات التى ترد على هذا المبدأ ، وما يستحق من تعويض لمن يملكون أكثر من النصاب القانونى وكيفية أداء هذا التعويض .

المبحث الأول

الحد الأقصى للملكية الزراعية

٦ - نصت المادة الأولى من قانون الإصلاح الزراعى على ما يأتى :
« لا يجوز لأى شخص أن يمتلك من الأراضى الزراعية أكثر من مائتى فدان ، وكل عقد يترتب عليه مخالفة هذا الحكم يعتبر باطلا ولا يجوز تسجيله » .

وظاهر أن حكم هذا النص لا ينصرف إلى المستقبل فحسب ، بمعنى أنه يمنع الملاك الحاليين الذين يملكون النصاب القانونى فى تاريخ العمل به من أن يضيفوا إلى ملكيتهم الحالية ، بل إنه بحكم ما للقانون من أثر مباشر ، وبحكم تعلق قانون الإصلاح الزراعى بالنظام العام ، يؤدى بالضرورة إلى تجريد من جاوز النصاب من الملاك الحاليين من القدر الزائد عن مائتى فدان ومصادرة هذه الزيادة لحساب الأغراض التى 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 فى المادة الأولى كفقرة ثانية ، إذ أن هذه المادة تضمنت حكم تطبيق القانون فى المستقبل

بالنصر على بطلان العقود التي يترتب عليها مخالفة حكم التحديد ، فكان حتماً أن تتضمن أيضاً حكم سريان القانون على الماضي وهو الاستيلاء على ما يجاوز مائتي الفدان من ملكية الملاك الحاليين .

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

٧ - وإذا نظرنا إلى الإحصاء الأخير الذي تضمنته المذكرة الإيضاحية للقانون ، لتبين لنا أن الملاك الذين تمتد عملية الاستيلاء إلى أملاكهم عددهم ٢١١٥ مالكا ، وهذا العدد القليل يملك ١,٢٠٨,٤٩٣ فداناً ، أى ما يوازي ١٩ ٪ من مجموع مساحة الأرض المزروعة . فإذا استبقينا لكل مالك من هؤلاء القدر الذي صرح له القانون باستبقائه لنفسه ولأولاده ، وهو - كما سنرى - ثلاثمائة فدان ، لظهر لنا بعملية حسابية بسيطة أن الفائض الذي سيجرى توزيعه على صغار الزراع يبلغ ٥٧٣,٩٩٣ فداناً . فإذا لاحظنا أن مجموع الملاك الذين يملك كل منهم أقل من نصف فدان هو ١,٤٥٩,١٦٧ ، لوضح لنا أن خيارات التوزيع لا يمكن أن تعم الجميع ، وخاصة إذا علمنا أن الوحدة الصغرى للتوزيع هي فدائين .

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

« وقد حان الوقت أخيراً لتنفيذ الإصلاح في مصر كأساس لإعادة بنيان المجتمع المصرى على أسس جديدة توفر لكل فرد من جمهرة الشعب حياة تحوطها الحرية والكرامة وتقضى على البون الشاسع بين الملاك والفوارق

العميقة بين الطبقات وتزيل سببا هاما من أسباب القلق الاجتماعى والاضطراب السياسى .

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 فى خلال الخمس السنوات التالية لتاريخ العمل بهذا القانون ، على ألا يقل المستولى عليه كل سنة عن خمس مجموع الأراضى الواجب الاستيلاء عليها .

ومقتضى ذلك أن الاستيلاء على ما يجاوز النصاب القانونى لن يتم دفعة واحدة ، بل إنه سيتم على خمس دفعات ، ويبدأ الاستيلاء على أكبر الملكيات الزراعية ، أى أن بعض الأراضى الزائدة عن النصاب سوف تبقى فى حيازة ملاكها الحاليين مدداً تتراوح بين سنة وأربع سنوات . وقد تساءل البعض عن طبيعة حق المالك على هذه الأراضى الداخلة فى نطاق الاستيلاء . أ يظل معتبراً مالكا لهذه الأراضى حتى تمام الاستيلاء عليها ؟ أم أن ملكيتها انتقلت إلى الحكومة بحكم القانون فينقلب المالك الأصيل حائزاً عرضياً بوصفه مستأجراً لها أو حارساً عليها فى الفترة التى تمضى بين صدور القانون وتمام الاستيلاء ؟ .

ولعل مادعا إلى هذا التساؤل هو أن المادة ١٣ من مشروع القانون الذى نشرته الصحف اليومية فى حينه كانت تتضمن فقرة ثالثة نصها كالاتى : « وتبقى الأرض المستولى عليها تحت يد مالكيها الأصيل إلى أن يتم توزيعها وتعتبر من تاريخ العمل بهذا القانون مؤجرة له من الحكومة بقيمة الإيجارية المحددة وفقا للمادة ٣ ويجوز للمالك الأصيل 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 مائتي فدان بنسبة خمسة أمثال الضريبة الأصلية » .

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

هذا 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 خلالها الاستيلاء فقالت إنها تبقى للمالك .

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 المالك .

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

فما من شك إذن في أن الملكية تبقى للمالك حتى تمام الاستيلاء بدليل تكليفه بدفع الضريبة الإضافية ، وتمليكه للزراعة وثمار الأشجار القائمة على الأرض حتى نهاية السنة الزراعية التي يتم خلالها الاستيلاء ، وتخويله حق التصرف بنقل ما لم يستول عليه من أطيانه وفقا للشروط المقررة بالمادة الرابعة .

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

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

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

١٠ - (١) تصرفات المالك التى لم يثبت تاريخها قبل ٢٣ يولية ١٩٥٢ : لا يعتد فى تطبيق أحكام هذا القانون بتصرفات المالك التى لم يثبت تاريخها قبل ٢٣ يولية سنة ١٩٥٢ . وعلة هذا القيد أنه منذ قامت حركة الجيش عرف ان من أهم أهدافها تحديد الملكية الزراعية ، حتى لا يعتمد أصحاب الملكيات الكبيرة إلى التخلص من أملاكهم بالتصرف فيها قبل أن يدركهم الاستيلاء ، رأى المشرع أن يضع حداً لهذا التهريب بالنص المتقدم .

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

كما أن هذا الجزاء أفضل بالنسبة إلى من تعاقد مع المالك بتصرف لا يعتد به ، فيكون للمتصرف إليه أن يرجع على المالك بدعوى سندها العقد القائم بينهما . فإذا كان المتصرف يباعاً جاز للمشتري أن يرجع على البائع بدعوى ضمان الاستحقاق ، وأن يوجه إليه فى صحيفتها الطلبات المنصوص عليها بالمادة

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

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

ويلاحظ أن لفظ التصرفات الواردة بهذه الفقرة من العموم بحيث يشمل جميع التصرفات ، ومن بينها المقايضة ، إذ تسرى على المقايضة أحكام البيع فيعتبر أن كلا من المتقايضين قد باع الآخر أرضه واشترى من الآخر الأرض التى يملكها ، فهى إذن تصرف لا يعتد به إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل يوم ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ .

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

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

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

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

١١ - التسوية في الحكم بين الرهن والاختصاص وحقوق الامتياز :
خصت 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 يولييه 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 عليها بالقدر الذي لا تتعارض فيه مع طبيعة هذه الحقوق .

ومن مقتضى ذلك أن يخضع الاختصاص وحقوق الامتياز الواقعة على الأراضي الزراعية لحكم المادة الثالثة بند (١) من قانون الإصلاح الزراعي . فلا يعتد بالاختصاص إلا إذا صدر الأمر به من رئيس المحكمة الابتدائية قبل ٢٣ يولييه 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 الأطنان الزراعية .

وقد أصدرت اللجنة العليا قراراً يقضى باعتبار الاختصاص من قبيل الرهون في حكم المادة الثالثة بند (١) من قانون الإصلاح الزراعى^(١) ، ولكنها لم تتعرض لحقوق الامتياز الواقعة على الأراضى 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 الزراعى .

١٢ - (ب) تصرفات المالك الى فروعه وزوجه وأزواج فروعه :

قررت المادة الثالثة بند (ب) من القانون عدم الاعتماد بهذه التصرفات إذا لم تكن ثابتة التاريخ قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ . وعملت المذكرة الإيضاحية هذا القيد على حق المالك في التصرف في ملكه وأعماله بأثر رجعى على هذا النحو الذى لا نعرف له مثيلاً في التشريعات المنظمة للمعاملات ، نقول عملت المذكرة ذلك بقولها إن سنة ١٩٤٤ التى اتخذ القانون بدايتها أساساً لعدم الاعتماد بهذه التصرفات ، « هى السنة التى تقرر فيها رسم الأيلولة على التركات وذلك لأن بعض الملاك لجأوا إلى التصرف في أملاكهم تصرفاً سوريا بقصد التهرب من هذا الرسم » .

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

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

وقد اتصلنا في شأن هذا النص بالمسؤولين وأبدينا لهم وجهة نظرنا فيه ، وما يترتب على تطبيقه من قلقلة للمعاملات وإضرار بحقوق الغير التي تلقوها من الأشخاص المذكورين بالنص في وقت لم يتوهموا فيه مطلقا 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 أثرا وأشد خطراً على المعاملات . ولا نظن أن هذه المعاني جالت بذهن المشرع عند وضع هذا النص .

ويلوح أن المسؤولين 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 الآتي :

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

وبذلك أصبحت حقوق الغير التي تلقوها عن المذكورين مكفولة بص القانون متى كانت ثابتة التاريخ قبل ٢٣ يوليو سنة ١٩٥٢ ، سواء أ كانت هذه الحقوق متضمنة نقل الملكية ذاتها ، أم تقرير حق عيني آخر كارتفاع أو رهن أو اختصاص أو امتياز . ويكفي أن تكون التصرفات التي تقررت بمقتضاها هذه الحقوق ثابتة التاريخ قبل ٢٣ يوليو سنة ١٩٥٢ لتكون مكفولة الأثر ، بمعنى أنه لا يجوز لمكاتب الشهر العقاري أن تمتنع عن تسجيلها أو قيدها . وبما أن القانون الجديد نص فيه على سريان نصوصه بأثر يرجع إلى تاريخ صدور قانون الإصلاح الزراعي ، فإنه يصبح من حق أولئك الذين

يستفيدون من هذا التعديل أن يتقدموا بطلبات جديدة لشهر عقودهم ، إذا كانوا قد فعلوا ذلك من قبل ورفضت طلباتهم إعمالا 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 الاعتداء بتصرفات هؤلاء إلى فروعهم أو أزواجهم وأزواج فروعهم .

فإذا فرضنا مثلا أن الوالد كان قد تصرف في سنة ١٩٤٤ إلى ولده ، ثم تصرف الولد في سنة ١٩٥٠ إلى ولده أيضا ، فلا يعتد بكلا التصرفين في تطبيق أحكام قانون الإصلاح الزراعي .

على أن هناك مشكلة أخرى قد نشور بصدد تطبيق هذا النص ، فإذا فرضنا أن المالك قد تصرف بعد سنة ١٩٤٤ إلى زوجته أو زوجة ابنه في قدر من أطيانه الزراعية ، ثم طلقت الزوجة قبل صدور قانون الإصلاح الزراعي ، فهل يعتد بصفقتها 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 ساريا فلا يمتد الاستيلاء إلى الأطيان التي آلت إليها بوصفها السابق ؟

الأرجح عندنا أن مثل هذا التصرف لا يكون بمنأى عن تطبيق أحكام القانون ، إذ أن مظنة الصورية التي قرر المشرع من أجلها عدم 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 .

وثمة مسألة أخرى عرضت لها اللجنة العليا للإصلاح الزراعي ، وهي خاصة بما إذا كان المالك قد تصرف في بعض أرضه إلى ولده تصرفا لم يثبت تاريخه قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وأراد أن ينقل إليه ملكية الأرض ذاتها

وفقاً لحكم المادة الرابعة من قانون الإصلاح الزراعى ، فقد قررت اللجنة أن التصرف الأول يعتبر باقياً نافذاً بغير حاجة إلى إجراءات جديدة (١) . وهذا التفسير متوافق تماماً مع أحكام القانون ومحقق للعدالة فى نفس الوقت ، إذ لا داعى مطلقاً للقول بعدم الاعتداد بمثل هذا التصرف إذا كان القدر المتصرف فيه لا يزيد على الخمسين فدانا التى أجازت المادة الرابعة للمالك أن يتصرف فيها لولده ، ومن الظلم أيضاً أن تحمل مثل هذا المالك دفع رسوم التسجيل مرتين بعد أن ثبت أن تصرفه السابق لا يزال فى حدود القانون . ويكون الحكم كذلك إذا كان المالك قد وقف بعض أرضه على ولده بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وأراد أن ينقل إليه ملكية الأرض ذاتها وفقاً لحكم المادة ٤ ، فإن تسجيل التصرف الجديد يتم بغير رسم أيضاً (٢) .

١٣ - اشهاد الواقف على نفسه بتلقى العوض من المستحقين أو بثبوت حقوقهم قبله :

أصدرت اللجنة العليا للإصلاح الزراعى قراراً بالغ الأهمية فى ١٣ يوليه سنة ١٩٥٣ قضى بأن : « يعتبر تصرفاً خاضعاً لحكم المادة الثالثة من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى والقوانين المعدلة له ، إقرار الواقف بإشهاد رسمى بتلقى العوض أو بثبوت الحقوق قبله تنفيذاً للمرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بإلغاء نظام الوقف على غير الخيرات والقوانين المعدلة له (٣) » .

(١) تفسير تشريعى تقرر بجلسته ١٨ نوفمبر سنة ١٩٥٢ بالمادة ٦ من القرار رقم ١ لسنة ١٩٥٢ .

(٢) المادة ٢ من قرار اللجنة العليا رقم ١ لسنة ١٩٥٣ نشر بالوقائع المصرية العدد ٢١ فى ٩ مارس سنة ١٩٥٣ .

(٣) قرار اللجنة العليا رقم ٣ لسنة ١٩٥٣ نشر بالوقائع المصرية فى 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 استحقاق من سيخلفه في الاستحقاق كان بعوض مالى 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 يوماً التالية للعمل بهذا المرسوم بقانون .

وقد لجأ 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 بالتالى من سريان أحكام قانون الإصلاح الزراعى .

ومن مقتضى القرار الذى 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 فروعهم فإن الإشهاد الصادر إليهم لا ينتج اثره من حيث سريان أحكام قانون الإصلاح الزراعى . ومن تم تبقى الأطيان التي أنهى الوقف فيها على ملك الواقف ، وتخضع بالتالى لأحكام الاستيلاء المقررة بهذا القانون .

ونحن نشك كثيراً في مشروعية هذا القرار الذى من شأنه تعطيل حكم من أحكام القانون . وقد أصدرت اللجنة العليا هذا القرار استناداً إلى السلطة التي حولتها إياها المادة ١٢ مكرر من قانون الإصلاح الزراعى ، ولكن هذه السلطة لا تخولها إلا حق تفسير أحكام هذا القانون ، فاستعمالها إياها مشروط 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 الذى لا يكفى فى تقريره مجرد قرار صادر من اللجنة العليا التى لا تملك أصلا إلا سلطة تفسير ما غمض من أحكام قانون الإصلاح الزراعى .

١٤ - (ح) تجزئة الاراضى الزراعية المملوكة لشخص واحد بسبب الميراث أو الوصية : هذا القيد وارد على انتقال الملكية بسبب الوفاة فقد أراد المشرع أن تكون العبرة فى تحديد ملكية الأفراد بما يملكونه وقت العمل بقانون الإصلاح الزراعى حتى لا تتأثر عملية الاستيلاء بأسباب طارئة على صدور القانون ، فقضى فى البند الثالث من الفقرة الثالثة من المادة الثالثة بأنه لا يعتد فى تطبيق أحكام هذا القانون :

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

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

على أن هذه الغرامة التى تبدو لأول وهلة تزول إذا علمنا أن الاستيلاء لا يكون بدون مقابل ، بل فى مقابل تعويض محدد تدفعه الحكومة ، وبما أن

هذا التعويض سيحل بالنسبة إل الورثة والموصى لهم محل ملكية الأطيان التي حرموا منها بالاستيلاء ، فإن مبلغ التعويض يدخل في تقدير قيمة التركة ، ومن ثم تستوفي عنه ضريبة التركات .

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

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

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

(أولاً) ألا يزيد القدر المتصرف فيه إلى الولد الواحد على خمسين فدانا ؛

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

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

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

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

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

(٢) راجع ما تقدم بند ١٢ ص ٢١ .

النص بما يخالف القانون ، فقررت بجلسته ١٨/١١/١٩٥٢ أنه « يجوز للمالك أن يتصرف في أرضه إلى أولاده وفقاً لحكم المادة الرابعة بند (١) من القانون ، ولو كان هؤلاء الأولاد أجنب أو كان المالك قاصراً »^(١) . وظاهر أن التصرف للأولاد الأجانب مخالف للتشريع الصادر بمنع الأجانب من تملك الأتليان الزراعية يتصرف ناقل للملكية ما بين الأحياء^(٢) ، كما أن التصرف الصادر من المالك القاصر يخالف الأصل المقرر في القانون من بطلان تصرفات القاصر بطلاً نسبياً . وما نطن 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 نفس القرار السابق من أنه : « يجوز للمالك الذي مات بعض أولاده وبقي بعض أن يتصرف إلى أحفاده من ولد متوفى بالقدر الذي كان يمكن التصرف فيه للولد لو كان حياً »^(٤) . فمثل هذا التفسير يتفق مع نص المادة ٧٦ من قانون الوصية التي توجب لفرع الولد الذي مات في حياة والده وصية في التركة بقدر نصيب الولد في حدود الثلث . على أنه يلاحظ أن التصرف للأحفاد غير مقيد هنا بحدوث الثلث ، كما في الوصية الواجبة ، بل يجوز أن يتصرف المالك 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 بالوقائع المصرية في ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٢ .

(٢) أنظر المادتين ٣١ و ٣٧ من القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٥١ .

(٣) ماتقدم نبذة ١٣ . (٤) أنظر هامش (١) .

وقد أثار تطبيق هذا النص إشكالا آخر اضطر معه المشرع إلى التدخل لعله تحقيقا للمساواة بين الملاك . فقد يحدث - وهو ما حدث فعلا - أن يتوفى 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 المحضة . 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 توفى 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 مايفترض التصرف فيه على أولاده طبقا 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 صرح له القانون بالتصرف فيه ، فلا يلزم تنقل ملكيته إلى أولاده أثناء حياته ، ولا نحتاج 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 تركته يخضع لأحكام الميراث العامة ، بل إن هذا القدر يخضع لحكم خاص في توريثه ، إذ لا يرثه إلا الأولاد للذكر منهم مثل حظ الأنثيين ، فلا ترث فيه الزوجة أو الوالدين إن كانوا على قيد الحياة ، إذ يقضى التعديل المذكور بأن « يتم توزيع مايفترض التصرف فيه على أولاده طبقا لقانون المواريث » .

ولا حاجة بنا إلى القول بأن لفظ « المالك » الوارد بالمادة الرابعة ينصرف إلى الوالد والوالدة على حد سواء ، كما أن التعبير « بالأولاد » في البند (١) من هذه المادة يشمل الذكور منهم والإناث ، 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 بأساً من أن يصرح للمالك بإجراء التصرفات التي تحقق غرضه ، لذلك قررت المادة ٤ بند (ب) جواز التصرف في الأطنان الزائدة على مائتي فدان على الوجه الآتي :

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

ويلاحظ أن هذا النص يخالف الأحكام المقررة في شأن توزيع الأطنان 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 حداً أدنى للقدر الجائز التصرف فيه ، بل اكتفى بأن يجعل الحد الأقصى للقدر الجائز التصرف فيه هو خمسة أفدنة ، في حين تقرر المادة ٩ في شأن ما ينبغي توزيعه ألا يقل عن فدانين .

على أن هذا النص قد تعدل بالقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ ، ثم عدل بعد ذلك بالقانون الصادر في ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ ، وتضمن كلا التعديلين

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

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

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 البناء عليها خلال
سنة من التصرف (١) .

ويلاحظ على هذا الفرض أن المشرع لم يضع جزاء خاصاً لإخلال المتصرف
إليه بتعهدده 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 جدواه بالنسبة إليه . ولا نظن أيضاً أن للحكومة أن تطلب
الفسخ لأنها لم تكن طرفاً في العقد ، ولم تحتفظ لنفسها بهذا الحق بالنص عليه
في صلب القانون .

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

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

(١) أنظر 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 .

أفدنة ، إنما يجوز أن تتعدد التصرفات لأفراد الأسرة الواحدة في حدود خمسة أفدنة لكل منهم . ولا يجوز قانوناً أن يشتري الوالد هذا القدر بإسم ولده القاصر إذا كان الولد يحترف الزراعة فعلاً ، إذ يشترط أن يكون المتصرف إليه بالغاً سن الرشد (١)

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

٥ - ألا يكون المتصرف إليه من أقارب المالك إلى الدرجة الرابعة ، فلا يجوز التصرف إلى الأصول أو الفروع أو 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 الصادر في ١٨ يونيه 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 دائرتها العقار وسوف نعرض لشرح هذا القانون الجديد بالتفصيل بعد قليل .

على أن هذه القيود السالفة هي فقط التي يتقيد بها المالك في تصرفه ، فنحن لا نرى ما يراه البعض من وجوب أن يتقيد المالك أيضاً بالبيع بنفس القيمة التي حددها المشرع في المادة الخامسة كتعويض عن الاستيلاء ، أي ألا يزيد الثمن على عشرة أمثال القيمة التجارية للأرض المباعة . لا نرى

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

هذا الرأي لأن من مقتضاه إضافة قيد جديد على حرية المالك في التصرف لم يصرح به المشرع ، ولم يرد ضمن القيود التي أوردتها في البند (ب) من المادة الرابعة . وبما أن هذه القيود كلها استثنائية فيجب الوقوف عندها ، ولا يجوز التوسع فيها . وبما يؤيد هذا النظر أن المشرع لو أراد فعلا إيراد هذا القيد على الثمن لما أعجزه 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 المتعاقدين في هذا الشأن .

١٨ - الضمانات التي وضعها المشرع للتأكد من جدية التصرف ومطابقته للشروط السالفة :

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

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

(ثانيا) تأ كيدا للحكم السابق أضيفت إلى المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي مادة جديدة برقم ٤ مكرره قضت في فقرتها الثانية بأنه : « لا يجوز التصرف في الأرض التي ملكت بحكم أحد البندين ب ، ج من المادة المذكورة إلى المالك الأصلي أو أحد أقاربه لغاية الدرجة الرابعة » (١) . وذلك تحقيقا 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 لانتفاء شبهة التواطؤ التي من أجلها أورد المشرع هذا القيد على حق المالك الأصلي في التصرف .

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

وظاهر أن القاضي يباشر التصديق على التصرف بما له من سلطة ولائية ، أى باتباع إجراءات الأوامر على العرائض ، ومع ذلك فقد جرى بعض القضاة على تحديد جلسة للتصديق بناء على طلب ذوى الشأن ، ولما كان هذا التصرف لا يقتضيه القانون وفيه تعطيل لإبرام التصرف وتعقيد في الإجراءات دون مبرر ، فقد أصدرت اللجنة العليا تفسيراً تشريعياً وضحت فيه إجراءات التصديق بالتفصيل (٢) وهى :

(١) يقدم طلب التصديق مرفقاً به العقد إلى القاضي الجزئى المختص ، وهو قاضى المحكمة الواقع في دائرتها العقار ، باعتباره قاضياً للأمور الوقتية ، بالطريقة المبينة في المادة ٣٦٩ وما بعدها من قانون المرافعات . وبمقتضى هذه المواد يقدم أحد ذوى الشأن - أى المتصرف أو المتصرف إليه - عريضة بطلب التصديق على التصرف إلى القاضي من نسختين متطابقتين يبين فيها اسم كل من البائع والمشتري وموطنهما المختار في البلدة التى بها مقر

(١) أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ .

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

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

(٢) يثبت 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 أدلى باقوال غير صحيحة تعرض لتطبيق أحكام قانون العقوبات الخاصة بالتزوير فى أوراق رسمية .

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

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

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

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

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

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

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

وسند هذا رأى مستمد من عبارات التفسير التشريعى ومنشور

(١) منشور وزارة العدل ، السابق .

وزارة العدل السابقة الإشارة إليهما . فقد وردت في التفسير التشريعي
العبارة الآتية :

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

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

ومن ثم يتعين على مأموريات الشهر أن تقبل طلبات الشهر عن
التصرفات الصادرة لصغار الزراع طبقا للفقرة (ب) من المادة الرابعة ،
وتؤشر عليها بقبول إجراء الشهر بعد تصديق القاضي الجزئي ، وليكنها
لا تشير 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
مقصورا على أمرين هما :

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

(ثانيا) حظر التصرف نهائيا بعد آخر أكتوبر سنة ١٩٥٣ ، وقد صاغ
المشرع هذا الحظر في العبارة الآتية :

« 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 دائرتها 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 سم حظره نهائياً . ومن أصول الفقه المعروفة والمعتمدة عند تفسير النصوص أن « المطلق يجرى على إطلاقه ما لم يقيد أو يخصص بنص صريح في القانون » .

ومفهوم ذلك أن التقيد أو التخصيص استثناء لا يجوز التوسع في تفسيره ، بل يجب التقيد في تطبيقه بحرفية النص ويمتنع الاجتهاد في تفسيره اعتماداً على أى 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 دائرتها العقار (١) . ومع ثم يقع التصرف صحيحاً لا غبار عليه قانوناً إذا كان المتصرف إليه مستأجراً للأرض أو زارعاً لها أو من سكان القرية التي تقع في دائرتها ، والمتصرف حرية الاختيار إذا تزاحم هؤلاء في الطلب ، فهو حر في أن يؤثر منهم بالصفقة من يانس فيه القدرة على السداد وعدم المماطلة في الدفع .

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

ولا يسوغ القول بأن المشرع قد انصرف نيته إلى تقييد حرية المالك في الاختيار بالترتيب الوارد في النص ، إذ أن هذا يكون من قبيل الاستنتاج الممنوع ونحن بصدد تفسير قيد وارد على حرية المالك في التصرف . إذ الواجب - كما مر من القول - أن نتقيد في هذا المجال بحرفية 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 كلمة (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 (١) المستأجرين ، (ب) المزارعين ، (ح) أهل القرية . أما والمشرع لم يلجأ إلى التقييد بهذه الطريقة ولا بتلك ، 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 معاني الألفاظ المتقدمة لم تغب عن المشرع وقت وضع قانون الإصلاح الزراعي ، وآية ذلك 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 التقييد بأولوية معينة ، إذ جاء بهذه الفقرة ما يلي :

« ونكون الأولوية لمن كان يزرع الأرض فعلاً مستأجراً أو مزارعاً (ثم) لمن هو أكثر عائلة من أهل القرية (ثم) لمن هو أقل مالا منهم (ثم) لغير أهل القرية . »

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

ولذلك قلنا ونحن بصدد شرح هذا النص مايلي : « وهذا الترتيب إلزامي ، أى يجب على لجان التوزيع مراعاته بدقة ، فلا تنتقل في التوزيع من طبقة إلى التى تليها إلا إذا لم يوجد مستحق من الطبقة الأولى ... الخ » (١) ،

بينما قلنا غير ذلك عند تفسيرنا للبند (ب) من المادة الرابعة (٢) .

وهذا مايجب أن يقال أيضا بشأن القيد الجديد ، فلا تقيد حرية المالك فى التصرف بترتيب معين ، بل هو مخير فى التصرف إلى أى فرد يدخل فى زمرة الأشخاص الذين ورد ذكرهم فى القانون . فإن هو تصرف إلى أحد أهل القرية فلا مطعن على تصرفه هذا إطلاقا ، ولا يقبل هذا الطعن من مستأجر الأرض أو من زارعها فعلا ، إذ أن التصرف قد صدر فى حدود القانون .

ويلاحظ أن هذا القيد الجديد لا يسرى على التصرفات السابقة على ٢٨ يونيه سنة ١٩٥٣ (٣) . كما أن حظر التصرف إلى صغار الزراع نهائيا بعد آخر أكتوبر سنة ١٩٥٣ لا يسرى على الجمعيات الخيرية التى يجوز لها التصرف فى أملاكها حتى تنتهى 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

أخيرا للمالك أن يتصرف بنقل ملكية مالم يستول عليه من أطيانه الزائدة على مائتى فدان إلى خريجي المعاهد الزراعية بالشروط الآتية :

١ - أن تكون الأرض مغروسة حدائق .

٢ - ألا يزيد ما يملكه المتصرف إليه على عشرين فدانا .

(١) أنظر ما سيلي بند ٤٥ .

(٢) ما تقدم بند ١٥ الفقرة الأخيرة .

(٣) انظر القانون رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٥٣ .

٣ - ألا تزيد الأرض المتصرف فيها لكل منهم على عشرين فدانا ولا تقل عن عشرة أفدنة ، إلا إذا كانت جملة القطعة المتصرف فيها تقل عن ذلك .

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

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

ويلاحظ أن باب التصرف إلى خريجي المعاهد الزراعية لا يزال مفتوحاً حتى تمام الاستيلاء . إذ أن القانون رقم ٣٠٠ لسنة ١٩٥٣ منع

فقط التصرف إلى صغار الزراع بعد نهاية أكتوبر سنة ١٩٥٣ .

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

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

٢٢ — رقابة مصلحة الشهر العقارى على التصرفات التى يترتب

عليها زيادة ملكية الشخص على مائتى فدان :

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

وعلى ذلك يجب على مكاتب الشهر ومأمورياتها الامتناع عن اتخاذ أى إجراء بشأن التصرفات التى يترتب عليها زيادة ملكية أى شخص طبيعى

أو معنوى على مائتى فدان . يستوى فى ذلك أن يكون المحرر المراد شهره منشأ للملكية كالبيع والهبة ، أو مقررأ لها كالقسمة ، أو كاشفا عنها كالحكم . وللتحقق من ذلك يجب على المتصرف إليه أن يرفق بطلب الشهر إقراراً يتضمن مقدار الأطنان التى يملكها أو يكون له نصيب فى منفعتها فى أنحاء القطر المصرى سواء باسمه خاصة أو بالاشتراك مع الغير أو بأسماء أخرى . فإذا تبين أن الأطنان الواردة بالإقرار مضافاً إليها المتصرف الجديد تزيد على المائتى فدان ، وجب الامتناع عن اتخاذ أى إجراء بشأن التصرف الجديد المراد إبرامه ، والناشير على الطلب الخاص به بأنه غير قابل للشهر . أما إذا تبين العكس ، فتم الإجراءات بالطرق المعتادة ، على أن ينص فى صلب المحرر على أن شهر هذا التصرف لا يترتب عليه إبلاغ ملكية الصادر لصالحه لأكثر من مائتى فدان ، وأن يرفق الإقرار المقدم منه بالمحرر عند شهره ويحفظ معه كسند متمم له (١) .

٢٣ — سند المستولى لديه عقد بيع ثابت التاريخ قبل ٢٣ يوليه ١٩٥٢ :

من المسائل التى عرضت فى العمل وطلب إلينا الرأى فيها ما يأتى :
شخص يملك أكثر من مائتى فدان اشترى من إحدى الشركات التى تقوم باستصلاح الأراضي الزراعية لبيعها مقداراً من الأطنان بعقد عر فى ثابت التاريخ قبل ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ ، وذلك بتقديم العقد إلى المكتب الهندسى لمراجعته قبل هذا التاريخ ، ثم صدر قانون الإصلاح الزراعى ولما اتخذ الإجراءات اللازمة لتسجيل هذا العقد بعد . فأصبح من مصلحة المشتري أن يتنصل من الصفقة لأنه اشترى بضمن يجاوز بكثير مقدار التعويض المقرر للاستيلاء ، بينما تقضى مصلحة الشركة البائعة بإبرام الصفقة للحصول على هذا الثمن المرتفع الذى لن تنهأ لها فرصة البيع بمثلته مستقبلاً . فهل يكون الحكم لمصلحة المشتري أم لمصلحة البائع ؟

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

وقد أدلينا في الطبعة الأولى لهذا الكتاب برأينا في هذا الصدد ، فقلنا إنه : لاشك أن الحكم هنا لمصلحة المشتري ، فمثل هذا العقد يعتبر باطلا ، فيتعين على الشركة أن ترد إلى المشتري ، ماعساها أن تكون قد قبضته من الثمن . والبطالان هنا مطلق لتعلقه بالنظام العام ، فيعتبر العقد كأن لم يكن كما يتعين على مصلحة الشهر أن تمتنع عن المضي في إجراءات تسجيل هذا العقد إن كانت قد قبلته للشهر فعلا ، أو تمتنع 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 بشأن مثل هذا التصرف .

ولاحمل للاعراض بأن مانقوله يؤدي 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 يجيزه فيجب أن ترتب 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 ويخضع لحكم الاستيلاء .

مثل هذا الاعتراض ظاهر الوجه ، ولكنه منهار الأساس لأن القاعدة التي يحتجون بها مقيدة باستثناء القوايين 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 بمنع تسجيلها لا يعد من قبيل الأثر الرجعي ، بل إنه الأثر المباشر للقانون الذي يقتضى إعماله من تاريخ نفاذه . فلا يتأتى بعد

هذا التاريخ أن تسجل مكاتب الشهر عقداً يمنعها القانون صراحة من تسجيله. ونضيف إلى هذه الحجج القانونية حجة تعد من أدبيات الموضوع لا من مقوماته القانونية ، وهي أن العدالة تأتى فى مثل هذا الفرض أن يستفيد البائع على حساب المشتري فيقتضيه فوراً ممناً عالياً عن أطيان زراعة مصيرها الحتمى هو حرمان المشتري من ملكيتها بالاستيلاء عليها فى مقابل تعويض لا يكاد يبلغ نصف الثمن ، فضلاً عن كونه مقسماً على ثلاثين سنة .

هذا ما قلناه فى طبعتنا السابقة . لكن حدث أخيراً ان صدر فى ١٧ سبتمبر سنة ١٩٥٣ القانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٣ الذى قرر فى مادته الوحيدة ما يأتى :

« إذا كان سند المستولى لديه عقد بيع ثابت التاريخ قبل يوليه سنة ١٩٥٢ وكان الأجل المعين للوفاء بالثمن كله أو بعضه 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 الباقي من الثمن كله دون إخلال بحقوق الطرفين طبقاً 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 أفصحته عنه المذكرة الإيضاحية لهذا القانون فى عبارة صريحة ، إذ جاء فيها ما يلى :

« ولما كان بعض الملاك الذين ينطبق عليهم قانون الإصلاح الزراعى من حيث تحديد الملكية فى حيازتهم اراضى قاموا بشرائها قبل إصدار القانون ، ولم يسددوا أمانها كاملة بعد ، مما دعا المالك (المشتري) أن يقوم بسداد ثمن الأرض على أساس عقد الشراء الواجب احترامه ، وفى نفس الوقت ستقوم الحكومة بالاستيلاء على بعض هذه الأراضى التى لم يسدد ثمنها بالكامل بعد بأسعارها الحقيقية ، فكان لزاما أن يحدد موقف كل من البائع والمشتري كل من الآخر ، وذلك بتقسيم الفرق بين السعر المتفق عليه حسب عقد الشراء الواجب احترامه والتعويض الذى يمثل السعر الحقيق للأرض » .

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

على أن المشرع قد هدف بهذا القانون إلى إعمال حكم الظروف الطارئة المنصوص عليه بالمادة ١٤٧ من القانون المدنى فى الحالة التى عالجها القانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٣ بالذات . وهى حالة الشخص الذى ستستولى الحكومة على القدر الزائد من أطيانه فى مقابل تعويض لا يتناسب مع الثمن الذى اشترى به .

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

(أولا) أن يكون المشتري مالكا لما يزيد على مائتى فدان بما فى ذلك القدر الذى اشتراه ، فلا يستفيد من حكم هذا القانون المشتري الذى يملك أقل من مائتى فدان .

(ثانيا) أن يكون عقد الشراء ثابت التاريخ قبل ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٢ ،

فلا يستفيد من حكم هذا القانون المشتري بسند غير ثابت التاريخ ، ولو كان التاريخ العرفي لعقده سابقا على ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٢ .

(ثالثاً) أن يكون الأجل المعين للوفاء بالثمن كله أو بعضه يحل أصلا بعد ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٢ . فإذا كان الثمن مستحق الوفاء فوراً قبل هذا التاريخ ، فلا يستفيد المشتري من حكم هذا القانون حتى إذا لم يكن قد قام بوفاء الثمن المستحق عليه استحقاقاً عادياً قبل ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٢ .

على أنه إذا اشترط في العقد الثابت التاريخ قبل ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٢ أن الثمن يدفع على أقساط يستحق بعضها بعد هذا التاريخ ، واشترط أن تخلف المشتري عن أداء أحد الأقساط أو جزء منها يترتب عليه حلول باقي الثمن ، فإن هذا الشرط لا يخرج هذا العقد عن حكم القانون الحالي في حالة التأخير في سداد قسط من الأقساط قبل ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٢ إذا كان الاستحقاق العادي لأحد الأقساط الباقية على الأقل تالياً لهذا التاريخ ^(١) .

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

٢٣ مكرر - بقى الفرض العكسي ، وهو أن يبيع شخص تزيد ملكيته على مائتي فدان بعض أطيانه الزراعية إلى آخر في غير الحالات المنصوص عنها في المادة الرابعة من القانون . وحكم هذا الفرض نتلسمه في البند (١) من

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

الفقرة الثالثة من المادة الثالثة من قانون الإصلاح الزراعى التى تقرر انه لا يعند بتصرفات المالك ولا بالرهون التى 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 المدنى ، وبوجه عام من وقت وقوع أى حادث آخر يكون قاطعاً فى أن الورقة قد صدرت قبل وقوعه ، كما إذا أقر المشتري فى استمارة حيازة القمح بأنه اشترى الأرض التى يضع يده عليها من فلان بعقد عرفى تاريخه كذا . فإذا كان تاريخ قيد الاستمارة سابقاً على ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ صح التصرف ونفذ ، ولا يكون لم كاتب الشهر الامتناع عن تسجيله . أما إذا ثبت العكس وجب الامتناع عن التسجيل لأن نقل الملكية فى مثل هذه الحالة يقع مخالفاً للقانون . ولذلك يجب أن يرفق بكل محرر يراد شهره إقرار بأن المتصرف لا يملك أكثر من مائتى فدان ، ويتضمن بياناً بالأطيان التى يملكها أو يكون له نصيب فى منفعتها فى أنحاء القطر المصرى على النحو السابق بيانه فى الفرض السابق ، ويشار لهذا الإقرار فى صلب المحرر ويرفق به عند شهره (١) .

٢٤ — نظرية الظروف الطارئة وقانون الإصلاح الزراعى :

من المسائل التى أثارها تطبيق قانون الإصلاح الزراعى وطلب إلينا الرأى فيها المسألة الآتية :

بموجب عقد بيع ابتدأ محرر فى يناير سنة ١٩٥١ باع أحمد اطيانا زراعية بثمر قدره ٢٣٠ جنيها للفدان الواحد ، دفع منه المشتري فوراً خمسة عشر ألفاً من الجنيهات ، واتفق على تقسيط الباقي على أربعة أقساط سنوية متساوية ينتهى الوفاء بها فى ديسمبر سنة ١٩٥٥ .

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

وافق أيضا على أنه في حالة عدم وفاء المشتري بأى قسط تحل باقى الأقساط فوراً ودون حاجة إلى تنبيه أو إنذار .

وتعهد المشتري بأن يتخذ جميع الإجراءات اللازمة لتحرير العقد النهائى وشهره فى موعد نهايته آخر ديسمبر سنة ١٩٥١ ، وأقر بأنه تسلم من البائع مستندات الملكية تمهيداً لاتخاذ الإجراءات اللازمة لتسجيل عقد البيع .

هذه هى أهم نصوص العقد الذى ارتبط الطرفان بمقتضاه بصفة نهائية لا تخول لأيهما حق العدول عما ارتبط به أو المجادلة فيما تم الاتفاق عليه بمقتضى هذا العقد .

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

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

وقد أصدرت المحكمة حكمها فى هذه الدعوى غيابياً فى ١٧ يناير سنة ١٩٥٣ قاضياً بإلزام المشتري بأن يدفع للمدعى قيمة الأقساط الأربعة .

وطعن المشتري فى هذا الحكم بانياً معارضته على أنه « جدت حوادث استثنائية عامة لم يكن فى الوسع توقعها وترتب على حدوثها أن أصبح التزام المعارض مرهقاً له بحيث يهدده بخسارة فادحة الأمر الذى يترتب عليه طبقاً لأحكام القانون المدنى أن يرد التزام المعارض إلى الحد المعقول »

وبعبارة أخرى أن المشتري تمسك بنص الفقرة الثانية من المادة ١٤٧ من القانون المدنى التى نصت على ما يلى :

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

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

الراى

قبل أن نجيب على هذا السؤال يهمنى أن ننتهز هذه الفرصة لننبه الأذهان إلى ما ينطوى عليه الاسراف فى الأخذ بحكم النص المتقدم من خطورة بالغة تهدد المعاملات ، وتهد كيانها وتشر فى جو التعامل القلقة وعدم الاستقرار .

وليس أدل على ما نقول به من أن التشريع الفرنسى — وهو أعرق التشريعات الحديثة بل ملهمها جميعا — لم يتضمن حتى وقتنا هذا نصا مماثلا للنص الذى احتضنه المشرع المصرى فى القانون المدنى الجديد على الرغم من سائر المحاولات التى بذلها الفقه خلال قرن ونصف من الزمان لارساء نظرية الحوادث الطارئة على أساس من نصوص التشريع ويدعم هذا الذى نقول به أيضا أن المشرع المصرى هو ثالث ثلاثة أخذوا بنظرية الطوارئ ، فقد سبقه إلى ذلك المشرع البولونى ثم المشرع الإيطالى . وهذا على الرغم من أن التشريعات الحديثة الأخرى كالقانون الالمانى أو القانون السويسرى لم تسر فى هذا المضمار ورأت أن الأوفق لاستقرار المعاملات وسلامتها أن تعتق المبدأ الذى أورده المشرع المصرى فى الفقرة

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

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

ونحن لذلك لا نقر ما ذهب اليه استاذنا السهنورى فى كتابه الوسيط عند عرض شروط تطبيق النظرية . فقد ذكر فى البند ٤٢٠ من هذا الكتاب أنه يشترط لتطبيق نظرية الحوادث الطارئة شروط أربعة منها (أولا) أن يكون العقد الذى تثار النظرية فى شأنه متراخيا . 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 يصـدق هذا الوصف إلا على العقود التى أصبحت تعرف فى الفقه باسم عقود المدة وهى العقود المستمرة أو الدورية التنفيذ .

وبالرجوع إلى كتب الفقه جميعا لا نجد كتاباً واحداً شذ عن أن يتلمس أمثال العقود التى تسرى عليها نظرية الحوادث الطارئة فى نطاق عقود المدة ومن هؤلاء الأستاذ السهنورى نفسه .

ولذلك يكون غريبا أن يقرر حضرته أن القانون المدنى الجديد لم يأخذ

بهذا الشرط ، ويعلل ذلك بأنه شرط غالب لا شرط ضروري (١) . وهذا القول يتعارض — في تقديرنا — 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 طالما أن المشرع لم يحدد العقود التي تنطبق النظرية عليها ، كما فعل المشرع الإيطالي في المادة ١٤٦٧ ، فيجب إذن وبالبداهة أن نرسي النظرية على أساسها وأن نتطلب لتطبيقها أولاً وقبل كل شيء أن يكون العقد المراد تطبيقها عليه من العقود التي تحتم بطبيعتها تأجيل التنفيذ ، إما لأن الزمن ركن أساسي في تنفيذ الالتزام (كما هو الحال في عقود المدة) ، وإما لأن العمل المراد تحقيقه يستغرق إتمامه مرور مدة من الزمن (كما هو الحال في عقود الاستصناع) . أما العقود الأخرى التي يكون التأجيل فيها تحكيميا 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 السنهوري في مؤلفه (٢) . وهو يعلل ذلك تعليلاً مطلقاً سائغاً بقوله : « فقد يزول اثر 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 التزام المدين مرهقاً بالنسبة لأحدها خفف عنه العبء بالنسبة إلى هذا الأداء فقط ، وتحت ظل الظروف التي يتحتم عليه تنفيذه فيها . وتبقى الأداءات

(١) راجع الوسيط ص ٦٤٣ .

(٢) المرجع السابق ص ٦٤٨ .

الأخرى المستقبلية محكومة بنص العقد لا يتعدى إليها حكم القاضي . وهذا ما يصدق بصفة خاصة على عقود التوريد وهي المجال الخصب لتطبيق نظرية الظروف الطارئة .

أما عقد البيع فهو عقد فوري بطبيعته 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 يمتلك المبيع فوراً ورغم تقسيط الثمن . ومن ثم فلا يعقل أبداً — لا منطقاً ولا قانوناً ولا عدلاً — أن يتعلل بظروف طارئة ليتخفف من عبء الثمن بينما تخلى البائع عن ملكيته نهائياً ، وما دفعه إلى هذا التخلي إلا كونه اعتبر الصفقة مواتية له فتخلى عن ملكيته في مقابل الثمن المتفق 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 أمضى ، 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 ، ويتخوف الدائن في نفس الوقت من أن يمد للمدين في حبل التيسير خشية أن تنقلب رحمته وبالا 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 بهد ٢٣ .

وإذا كان أساس الاحتجاج بنظرية الظروف الطارئة منهاراً في الفرض الذي نحن بصددده ، فإن ذلك يغنينا عن الخوض في تحرى مدى انطباق شروطها الأخرى أو عدم انطباقها في خصوص هذا الفرض ونظائره .

ومع ذلك فأننا لا نرى بأساً من باب التزيد في القول من أن نعرض لشروط النظرية الأخرى لتتحرى ما إذا كانت متوافرة في مثل هذا الفرض أم منعدمة .

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

أولهما : حوادث ٢٦ يناير سنة ١٩٥٢ ،

ثانيهما : صدور قانون الإصلاح الزراعى .

أما حوادث ٢٦ يناير سنة ١٩٥٢ فلا اثر لها أصلاً على العقد موضوع هذه الفتوى ، ولا نفهم على أى أساس يثيرها المشتري إذ أن هذه الحوادث حصرت في مدينة القاهرة ، بل وفي بعض أحيائها ، وكان ضحيتها بعض المحال التجارية . ومن ثم فإن كنا نفهم أن يتمسك أصحاب هذه المحال بهذا الحادث الطارىء الذى أعجزهم عن الوفاء بالتزاماتهم كاملة ، فانا لانفهم مطلقاً كيف يحتج بها المشتري لأطيان زراعية لم تمسها تلك الحوادث بسوء أصلاً .

ولكن المشتري يقول إنه ترتب على هذه الحوادث انخفاض أسعار القطن . والواقع أن الذى يعتبر حادثاً استثنائياً هو ارتفاع أسعار القطن ارتفاعاً مصطنعاً نتيجة المضاربات غير المشروعة التى افتضح الآن أمرها وأصبح سرها مكشوفاً للجميع . فاذا عادت الأمور إلى وضعها الطبيعى فلا

يسوغ القول إذن إن المشتري كان يعتمد في سداد الثمن على هذا التلاعب المصطنع بأسعار القطن الذي لا يد له فيه .

أما الحادث الثانى وهو قانون الإصلاح الزراعى فلا يعتبر حادثا استثنائيا ، إذ أنه تشريع صادر من السلطة المختصة ولم يقل أحد إن التشريع يمكن وصفه بأنه حادث استثنائى . ولم نر فى كتاب من الكتب التى عالجت نظرية الحوادث الطارئة مثلا على أن التشريع يعتبر حادثا استثنائيا .

هذا فضلا عن أن المشرع لم يحدد فى قانون الإصلاح الزراعى أثمان الأراضى الزراعية إلا فيما يختص بالقدر الزائد على مائتى فدان الذى يحق للحكومة أن تستولى عليه . وحتى فى حدود هذا القدر أجاز المشرع فى المادة الرابعة من هذا القانون للملاك أن يتصرفوا فيه إلى صغار الفلاحين وترك تحديد الثمن لارادة المتعاقدين (١) ويعرف قضاة المحاكم الجزئية المنوط بهم أمر التصديق على هذه البيوع أنها تعقد فى الواقع بأثمان تزيد كثيرا على الحد المقرر كتعويض فى حالة الاستيلاء . ومع ذلك لم ير المشرع أن يتدخل فى شأن هذه العقود إلا فى الحالة الخاصة التى عالجها بالقانون رقم ٤٥٢ لسنة ١٩٥٣ التى سبق لنا بيانها (٢) .

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

(١) راجع ماتقدم آخر نبذة ١٥ . (٢) ماتقدم نبذة ٢٣ .

٢٥ — الضريبة الإضافية : بما أن الاستيلاء على الأراضى الزائدة على مائى فدان سيتم على خمس دفعات خلال خمس سنوات ، فقد رأى المشرع تحقيقاً للمساواة بين الملاك الذين يخضعون للاستيلاء أن يفرض ضريبة إضافية يؤديها أولئك الذين لم يأت دورهم فى الاستيلاء عن الأطنان الزائدة ما بقيت هذه الأطنان فى حوزتهم . فقرر بالمادة ٢٥ من القانون ما يأتى :

« 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 فى ذاته ، ولكننا لا نرتاح إلى تقدير هذه الضريبة الإضافية خمسة أمثال الضريبة الأصلية إذ أن هذا التقدير يؤدي إلى عكس ما قصده المشرع من تقرير هذه الضريبة ، وهو — كما قدمنا — تحقيق المساواة بين الملاك بصرف النظر عن موعد حلول دورهم فى الاستيلاء .

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

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

فإذا قارنا حالة هذا المالك بحالة زميله الذى لم يحل دوره فى الاستيلاء
لوضح لنا مدى الغبن الذى يتحملة الأخير ، إذ أنه سيدفع عن الفدان الباقي
فى حوزته الضريبة الأصلية مضافاً إليها خمسة أمثالها ، مضافاً إلى ذلك كله
الثلث المستحق دفعه فى سنة ١٩٥٢ - ١٩٥٣ الزراعية ، عن فرق الضريبة
الذى لم يحصل عن سنتى ١٩٤٩ - ١٩٥٠ الزراعيتين ، 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 بقى له بعد دفع الضرائب المطلوبة منه إلا ما يعادل ثلث الضريبة الأصلية ،
أى جنيهاً فقط ، على اعتبار أن الضريبة المربوطة على الفدان هى ثلاثة
جنيهاً . بينما يقبض زميله الذى عاجله الاستيلاء ستة جنيهاً عن نفس
الفدان دون أن يتحمل عبء الإدارة والتحصيل ، وما يستتبعه ذلك من
نفقات !!

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

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

عددتها ، وهو ما يؤدي حتما 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 ، أى يملك أكثر من مائتى فدان ، أن يقدم إقراراً إلى صراف الناحية التي يدفع فيها أكبر جزء من أموال أطيانه في شهر يناير من كل سنة ، حتى تمام الاستيلاء ، يبين فيه مقدار الأطيان التي يملكها أو يكون له نصيب في منفعتها في أنحاء القطر المصرى ومقدار الأموال المربوطة عليها . وهذا علاوة على الإقرار الذى أوجب القانون تقديمه خلال مدة معينة من تاريخ العمل به^(١) .

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

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

(٢) صدر قرار وزير المالية والاقتصاد رقم ٤٣ لسنة ١٩٥٣ بتشكيل هذه اللجنة (نشر بالوقائع المصرية فى ٢٣ مارس سنة ١٩٥٣ - العدد ٢٥) .

كما قررت المادة ٢٩ اعتبار الضريبة الإضافية والغرامة ديناً ممتازاً في نفس مرتبة الضريبة الأصلية ، وبناء على ذلك تستوفي هذه المبالغ من ثمن الأموال المثقلة بهذا الأمتياز في أية يد كانت قبل أى حق آخر ، ولو كان ممتازاً أو مضموناً برهن رسمى عدا المصروفات القضائية (م ١١٣٩ ف ٢ مدئ) . وفى حالة التأخر عن الدفع تحصل الضريبة الإضافية والغرامة بطريق الحجز الإدارى (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 التى يحصل التصرف فيها وفقاً لحكام المادة الرابعة ، وهى التصرفات الصادرة للأولاد فى حدود مائة فدان مهما بلغ عددهم وخمسين فداناً للواحد منهم ، والتصرف إلى صغار الزراع وخريجي المعاهد الزراعية فى 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 لخريجي المعاهد الزراعية .

ويلاحظ أن التحديد المذكور قد ورد بالمادة السابعة من قانون ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ الذى قضى بتعديل الفقرة الأخيرة من المادة ٢٩ من المرسوم بقانون اصلاح الزراعى ، وقد كانت هذه الفقرة تقتضى 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 العقارى) ، وقد يتأخر

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

كما نصت المادة ٣٠ بعد تعديلها بقانون ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ على ما يأتي :

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

قد كان النص القديم لهذه المادة لا يعنى من الضريبة إلا الأطيان البور التى يمتلكها الأفراد أو تمتلكها الشركات أو الجمعيات بقصد استصلاحها وبيعها . وكان هذا النص لا يتسع لأن يشمل الاعفاء سائر الحالات المستثناة من قيود التحديد ، وكان من مقتضى ذلك أن يصرح المشرع لبعض الهيئات بتملك أزيد من مائتى فدان لاعتبارات خاصة بها ، ثم تحصل منها الضريبة الإضافية على القدر الزائد فتسلب منها ميزة الاحتفاظ به . ولعل هذه الاعتبارات هى التى دفعت المشرع إلى تعديل هذه المادة حيث أصبح حكم الاعفاء شاملا لجميع الحالات المستثناة من حكم المادة الأولى . وستعرض لهذه الاستثناءات فى المبحث الآتى من هذا الفصل .

٢٧ — عقوبة الحبس لمن يتعمد مخالفة الأحكام السابقة او يعمل

على تعطيلها : عرفنا من الإيضاحات السابقة أن من يشتري أرضا زراعية طبقا لأحد البندين ب ، ج من المادة الرابعة يقر أمام القاضى الجزئى المختص

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

لكن المشرع لم يكتف بذلك لكفالة 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 يأتي :

« 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 يخط من معدنها أو يضعف تربتها أو يفسد ملحقاتها بقصد تقويت تمام الانتفاع بها وقت الاستيلاء عليها . وكذلك يعاقب بالحبس كل من يتصرف تصرفاً يخالف المادة الرابعة مع علمه بذلك » .

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

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

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

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

(ثانياً) كل عمل من شأنه أن يخط من معدن الأرض التي يتناولها حكم قانون الاصلاح الزراعى أو يضعف تربتها أو يفسد ملحقاتها بقصد تفويت تمام الانتفاع بها وقت الاستيلاء عليها . وذلك كمن يأخذ أتربة من الأرض الواجب الاستيلاء عليها ، أو ينتزع منها آلة الرى المخصصة لريها ، أو يردم مسقاة توصل المياه إليها ، أو يعدم المواشى اللازمة لخدمتها ... الخ . كل هذه الأعمال وأمثالها عقوبتها الحبس إذا ثبت أنها كانت متعمدة وبقصد تفويت الانتفاع الكامل بهذه الأرض وقت الاستيلاء عليها .

(ثالثاً) كل تصرف يخالف المادة الرابعة مع علم المتصرف بذلك . ويسرى هذا الحكم على البائع الذى يتصرف إلى شخص لا تتوافر فيه كل أو بعض الشروط التى تتطلبها المادة الرابعة لصحة التصرف إذا ثبت علم البائع بذلك . ويسرى من باب أولى على المشتري الذى يقدم على التعاقد وهو عالم بعدم توافر هذه الشروط فيه ، وهذا بخلاف عقوبة التزوير فى أوراق رسمية التى توقع عليه أيضاً بسبب كذبه فى الاقرار أمام القاضى الجزئى 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 فى هذه الأراضى إلى المالك الأصى أو أحد أقاربه لغاية الدرجة الرابعة ، أو تصرفوا فيها إلى الغير دون مراعاة الشروط الواردة بالمادة الرابعة عدا شرط انقضاء القرابة بين المتصرف والمتصرف إليه .

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

(٢) أنظر القانون رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٥٣ الصادر فى ١٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣

نشر بالوقائع المصرية العدد ٨٣ مكرر .

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

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

المبحث الثانى

الحالات المستثناة من حكم تحديد الملكية

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

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

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

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

وسنعرض فيما يلي لهذه الاستثناءات مراعين 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 ثلاث بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ الصادر في ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ ^(١) .

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

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

(١) سبقت لنا الإشارة 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 المدنى التي تقضى في فقرتها الثالثة بأنه « إذا زرع مصرى أرضاً غير مزروعة أو غرسها أو بنى عليها ، تملك في الحال الجزء المزروع أو المغروس أو المبنى ولو بغير ترخيص من الدولة . ولكنه يفقد ملكيته بعدم الاستعمال مدة خمس سنوات متتابعة خلال الخمس عشرة سنة التالية للتملك » .

لذلك تضمنت تعليمات وزارة العدل إلى مكاتب الشهر ومأمورياته منعها من أن تتخذ بشأن الاستثناءات الواردة بالمادة الثانية — ومن بينها الاستثناء الذى نحن بصدده — أى إجراء إلا بعد عرض الأمر على المكتب الرئيسى وصدور قراره بذلك (١). فالمكتب الرئيسى بالقاهرة هو الذى يملك وحده سلطة تقرير شهر التصرفات الصادرة لمصلحة هذه الهيئات وذلك بعد دراسة كل تصرف على ضوء ظروفه بعمل المعاينات للتحقق من أن الأرض غير مستصلحة ، والتحرى لدى الجهات المختصة عما إذا كانت الشركة أو الجمعية . طالبة الشهر قد أشدّت بقصد استصلاح الأراضى وبيعها ، وأن هذا هو الغرض الاساسى من إنشائها ، فإذا لم يثبت ذلك وجب الامتناع عن الشهر .

٣١ - (ب) الافراد الذين يملكون اراضى بورا او اراضى صحراوية لاستصلاحها : توخى المشرع بهذا الاستثناء نفس الغرض المتقدم ، ولكنه نظراً لاختلاف الحالتين من حيث ظروف كل منهما ، ففي الحالة الأولى لا تملك الشركة أو الجمعية الأرض لتحتفظ بملكيتها ، بينما يحتفظ المالك الفرد بالملكية بعد استصلاح الأرض ، ومن شأن هذا الوضع إذا تأبد أن تعود الفوارق بين الطبقات على مر السنين . لذلك قيد المشرع هذا الاستثناء بقيد زمنى ، فقرر فى الفقرة الثانية من المادة الثانية أن لا يسرى على هذه الأراضى حكم المادة الأولى إلا بعد انقضاء خمس وعشرين سنة من وقت التملك ، وهى الفترة اللازمة للاستصلاح ولتمتع المالك بشمرات الأرض وفترة من الزمن يجنى خلالها نتيجة جهده ويعوض ما أنفقه . وبعد مضى هذه المدة تستعيد الحكومة حقها فى الاستيلاء على القدر الزائد على مائتى فدان .

وهذه دون شك ميزة كبرى منحها القانون للأفراد لتشجيعهم على

(١) منشور ١٤ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، السابق .

استصلاح الأراضي غير المنزرعة فتتسع بذلك رقعة الأراضي المزروعة .
وقد تساءل الناس منذ صدور القانون عما إذا كان هذا الاستثناء يسرى
على الملاك الحاليين ، أم أنها رخصة يقتصر سريانها على المستقبل . وقد كان
من رأينا دائماً أن هذه الرخصة يستفيد منها الملاك الحاليون أيضاً ، إذ لا محل
لحرمانهم منها ما دامت حكمة الاستثناء واحدة في جميع الحالات .
ولكن هذا الرأي ظل فيما يبدو محل أخذ ورد حتى عرضت له اللجنة
العليا بتفسير عادي تقرر بجلسته ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٢ ، وقد حددت فيه
اللجنة المقصود بالأراضي البور وهي :

(أ) 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 التملك أو تاريخ البدء في
الاستصلاح ، وقد يكون هذا التاريخ متأخراً بسنين عديدة عن تاريخ التملك ،
فيؤدي اعتباره بداية لسريان المدة أن تظل الملكية للمالك مدة أطول من
المدة التي حددها القانون . ونحن وإن كنا نحبذ هذا الوضع إذ فيه تشجيع
للملاك على البدء بالاستصلاح متى اطمأنوا إلى احتفاظهم بالملكية خمسة
وعشرين سنة من هذا التاريخ ، إلا أننا نرى أن مثل هذا الحكم يحتاج إلى
تدخل المشرع لتعديل الفقرة الثانية من المادة الثانية بإضافة عبارة « أو من
وقت الاستصلاح » بعد عبارة « من وقت التملك » التي وردت وحدها
بالنص المذكور . ولا يغني عن هذا التعديل التشريعي أن تصدر اللجنة
تفسيراً تشريعياً بمقتضى السلطة التي منحها إياها القانون ، إذ أن التفسير

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

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

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

ويعنى المالك في هذه الحالة من الضريبة الإضافية عن المساحات التي تعتبر من الأراضي البور ، وهذا الاعفاء مقرر بنص المادة ٣٠ من القانون التي تعفى من هذه الضريبة سائر الأطنان المستثناة من حكم المادة الأولى . على أنه بالنظر إلى أن تقرير كون الأرض بوراً يقتضى معاينتها ، لذلك قضت اللائحة التنفيذية بأن المعاينة تتم 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 الاجراءات قد تستغرق وقتاً طويلاً ، فيحل موعد دفع الضريبة قبل صدور هذا القرار النهائي ، فقد تقرر أنه إذا كان المالك قد دفع ضرائب إضافية عن أراضي تقرر اعتبارها بوراً ، 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 ضرورياً - تاريخ أول زراعة استصلاحية - ضريبة الأطنان 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 الأراضى الأخرى المملوكة له (١) . وهذا تفسير
بديهي لأن الحكومة تكون قد حصلت مبالغ لا تستحقها ، فيتعين
عليها ردها .

وثمة مزية أخرى منحها المشرع لملاك الأراضى المستصلحة ، علاوة
على ما تقدم ، وهى منحهم مطلق الحرية فى التصرف فيها خلال مدة الخمس
والعشرين سنة . ولا نظن أن حق التصرف مقيد هنا بالقيود الواردة فى المادة
الرابعة ، وإلا لما احتاج المشرع إلى النص عليه استقلالاً فى الفقرة الثانية
من المادة الثانية حيث يقول : « هذا مع عدم الإخلال بجواز التصرف فيها
قبل انقضاء هذه المدة » . مثل هذا النص لا يكون له معنى إلا إذا حملناه
على المعنى الذى نقول به ، وهو كون الحق فى التصرف مطلقاً من كل قيد .
فلو أن المشرع أراد التقييد لأحال بعد العبارة المذكورة إلى المادة الرابعة ،
ومن ثم يكون المفهوم حتماً من عدم الإحالة إليها عدم التقييد بأحكامها .
ولس أدل على صحة ما نقول به من أن المشرع قد أحال فعلاً إلى المادة الرابعة
بصدد الاستثناء الوارد بالفقرة (هـ) التى أضيفت إلى المادة الثانية بقانون
١٢ مارس سنة ١٩٥٣ .

٣٢ - (ثانياً) تجنيد الهيئات القائمة وقت صدور القانون اثر

المفاجأة بتطبيق حكم تحديد الملكية والاستيلاء :

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

٣٣ - (١) شركات الاستغلال الصناعى لبعض المحاصيل الزراعية :

استثنت المادة الثانية الشركات الصناعية الموجودة فعلاً قبل العمل
بقانون الإصلاح الزراعى من حكم المادة الأولى ، إذا أثبتت أن الصناعة

(١) التفسير العادى ، السابق .

التي تستغل فيها رأس مالها تقتضى حتما احتفاظها بالأراضي الزراعية التي تملكها ولو زادت على مائتي فدان . والمثل الحى لهذه الشركات هو شركات السكر المختلفة التي تملك مساحات واسعة من الأراضي التي تستغلها في زراعة القصب اللازم لصناعة السكر .

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

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

وجدير بالملاحظة أيضا أنه يجوز للشركات التي تنطوي تحت هذا الاستثناء أن تملك أراضي جديدة ، حتى لو كانت الأراضي التي تملكها فعلا تزيد من مائتي فدان ، إذ ليس في النص ما يشعر بأن المشرع قد أراد الاحتفاظ لها بما تملكه من الأراضي وقت صدور القانون فحسب ، بل إن حكم النص مطلق من حيث استثناءها من حكم المادة الأولى (١)

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

٣٤ — (ب) جمعيات تحسين الانتاج الزراعى بمختلف الاساليب

العلمية : كانت الحالات الثلاث السابقة هي وحدها التى استثنائها المشرع من حكم تحديد الملكية عند صدور المرسوم بقانون الاصلاح الزراعى ، وقد اقتضت المصلحة العامة استثناء حالات أخرى من هذا الحكم ، فأضيفت إلى المادة (٢) بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ الصادر فى ١٢ مارس سنة ١٩٥٣ ومن هذه الحالات تلك التى نصت عليها الفقرة (د) المضافة بهذا القانون ونصها :

« ويجوز للجمعيات الزراعية العلمية الموجودة قبل صدور هذا القانون أن تمتلك مقداراً من الأراضى الزراعية يكون ضروريا لتحقيق أغراضها ولو راد على مائتى فدان » .

وظاهر من المذكرة الايضاحية للقانون أن هذا الاستثناء قد تقرر لصالح الجمعية الزراعية الملكية ، وذلك تمكينا لها من الاستمرار فى جهودها لتحقيق الأغراض التى انشئت من أجلها ، وهى العمل على تحسين الانتاج الزراعى والحيوانى ووفرتهم بمختلف الاساليب العلمية . لكن ليس ممة ماحول دون ان تستفيد من هذا الاستثناء أى جمعية زراعية أخرى تستهدف بعملها نفس الأغراض التى تهدف إلى تحقيقها الجمعية الزراعية الملكية .

وقد صيغت هذه الفقرة فى نفس العبارات التى وردت بالفقرة (ح) ، ومن ثم تسرى عليها نفس الأحكام التى سبق لنا بيانها فى البند السابق ، فلا يسرى حكمها إلا على الجمعيات القائمة فعلا وقت صدور القانون ، ولا تستفيد منه الجمعيات الزراعية العلمية التى ستنشأ فى المستقبل . ويجوز كذلك للجمعيات القائمة حالا أن تمتلك اراضى جديدة حتى لو كانت الأراضى التى تملكها فعلا أكثر من مائتى فدان .

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

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

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

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

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

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

الاستيلاء على المساحة الزائدة على مائتي فدان من الأطيان التي تملكها ، كما هو الحال بالنسبة إلى الشركات الصناعية والجمعيات الزراعية ، بل إن للحكومة أن 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 يجاوز مائتي الفدان من أطيان الجمعيات الخيرية عشر سنوات ، بدلا من الخمس سنوات التي يجب أن يتم خلالها الاستيلاء على أملاك الأفراد . وعلة مضاعفة المدة هي الرغبة في تمكين هذه الجمعيات من تحويل ثروتها إلى غير الزراعة من ميادين الاستثمار ، مما يقتضى 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 يؤدي إليها نقداً ، لا سندات على الحكومة وفقاً لما تقضى به المادة السادسة .

والمفهوم من عبارة « يؤدي إليها التعويض نقداً » التي وردت بالفقرة (هـ) التي أضيفت إلى المادة الثانية ، أن مبلغ التعويض يدفع إلى الجمعية دفعة واحدة لا على أقساط في خلال ثلاثين سنة كما تقضى 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 الأراضى التي تستولى عليها الحكومة .

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

٣٦ - (ثالثاً) الدائن نازع الملكية : دأب المشرع على المحافظة على حقوق الدائنين وجعلها بمنجاة من التأثير بأى قانون يمس هذه الحقوق ، وذلك حتى لا يضر الائتمان العقارى . يجد أثر هذه الحيلة لحقوق الدائنين ظاهراً فى كل القوانين الجديدة ، كقانون منع الأجانب من تملك الأراضى الزراعية (٢) ، ونلمسه أيضاً فى الحكم الوارد بالفقرة (و) التى أضيفت إلى المادة الثانية من قانون الإصلاح الزراعى ، وذلك بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ ، فقد ورد بهذه الفقرة ما يأتى : -

« ويجوز أيضاً للدائن أن يمتلك أكثر من مائتى فدان إن كان سبب الزيادة هو نزع ملكية مدينة ورسو المزداد على الدائن طبقاً للمادة ٦٦٤ من قانون المرافعات ، ويجوز للحكومة بعد مضى سنة من تاريخ رسو المزداد أن تستولى على الأطنان الزائدة على مائتى فدان بالثمن الذى رسا به المزداد أو نظير التعويض المحدد فى المادة (٥) أيهما أقل . وإلى أن تستولى الحكومة على الزيادة يجوز للدائن أن يتصرف فيها دون تقيد بشروط المادة (٤) » .

هذا هو الاستثناء الذى أورده المشرع لصالح الدائنين ، وعلته أن قانون المرافعات يقضى فى باب التنفيذ العقارى بأن لكل دائن أن يزايد على الثمن الاسامى للعقار (م ٦٤١) ، وأنه إذا لم يتقدم احد للزيادة ، فإن القاضى يحكم بإيقاع البيع للدائن الذى قرر الزيادة بالثمن الذى قرره (م ٦٦٤ ف ٢)

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

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

فإذا لم يتقدم مشتر للمزايدة ولم يحصل تعديل في شروط البيع حكم القاضى بإيقاع البيع للدائن الحاجز بالثمن الاساسى، وإذا لم يتقدم الحاجز بطلب البيع، وطلبه غيره من الدائنين حكم بإيقاع البيع على طالبه (م ٦٦٤ مرافعات) .
هذه هى النصوص الواردة فى قانون المرافعات ، والغاية منها كما هو ظاهر هى تمكين الدائن من استرداد دينه بالحصول على ملكية العقار المحجوز عليه إذا لم يتقدم أحد لشرائه بجلسة المزايدة بالثمن الاساسى ، أو إذا تقدم مشتر للعقار بهذا الثمن وكان لا يبق بدين الدائن ، فرأى هذا الأخير أن يزايد على الثمن الاساسى بما يكمل نقص دينه ، فلم يتقدم أحد للشراء بالثمن الذى عرضه الدائن .

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

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

على أن هذا الاستثناء الذى 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 المزارد بالثمن الذى رسا به المزارد أو نظير التعويض المحدد فى المادة الخامسة من القانون أيهما أقل (١)

(١) لذلك قررت المادة ٢١ من اللائحة التنفيذية أن على الدائن أن يرفق بقائمة =

ونرى أن ما يستحقه الدائن في مقابل الأَطيان التي تستولى عليها الحكومة في هذه الحالة يدفع له نقداً ، لا سندات على الحكومة تستهلك خلال ثلاثين سنة كما هو الشأن في الأوضاع العادية للاستيلاء . 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 مزينة عملية لهذا الاستثناء ، ويتعارض مع الحكمة منه وهي عدم تعطيل حق الدائن .

وثمة مزينة أخرى منحها المشرع للدائن الذي يستفيد من هذا الاستثناء ، وهي أن له التصرف في الزيادة كيفما يشاء ، ولمن يشاء ، دون التقيد 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 التقيد 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 برمتها ، ومنها انتفاء القرابة إلى الدرجة الرابعة ، وهو ما يجعل التصرف صحيحاً بصرف النظر عن قرابه المتصرف إليه المتصرف . فاذا ذكر في العقد أن أصل الملكية هو رسو

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

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

٣٧ - (رابعاً) استثناء الوقف مؤقتاً : ذكرت المادة الثانية من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعى الوقف ضمن ما أوردته من استثناءات من حكم تحديد الملكية . وجاء فى المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون المذكور أن استثناء الوقف موقوف بالفترة التى تنقضى حتى صدور التشريع الخاص به .

على أن هذه الفترة لم ندم إلا أياماً معدودات ، فقد صدر المرسوم بقانون رقم ١٨٠ لسنة ١٩٥٢ بإلغاء نظام الوقف على غير الخيرات فى ١٤ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، أى بعد خمسة أيام فقط من صدور المرسوم بقانون الإصلاح الزراعى ، وبذلك يكون هذا الاستثناء قد ولد ميتاً .

فقد قضت المادة الثانية من المرسوم بقانون المذكور بإنهاء كل وقف لا يكون مصرفه فى الحال خالصاً لجهة من جهات البر ، وقررت المادة الثالثة منه أن « يصبح ما ينتهى فيه الوقف ملكاً للواقف إن كان حياً وكان له حق الرجوع فيه ، فإن لم يكن آلت الملكية للمستحقين الحاليين كل بقدر حصته فى الاستحقاق . وإن كان الوقف مرتب الطبقات آلت الملكية للمستحقين الحاليين ولذرية من مات من ذوى الاستحقاق من طبقته كل بقدر حصته أو حصة أصله فى 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 مائتى فدان ، فانه يصبح بذلك خاضعاً لأحكام الاستيلاء على ما يجاوز

ماتى الفدان بمقتضى قانون الإصلاح الزراعى ، وتسرى عليه سائر الأحكام المقررة بهذا القانون .

وقد استشارنا البعض فى الفرض الآتى :

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

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

وثمة مسألة أخرى تتصل بتطبيق المادة ٤ من المرسوم بقانون إلغاء الوقف ، إذ تجيز هذه المادة للواقف أن يشهد على نفسه بأن استحقاق من سيخلفه كان بعوض مالى أو فى نظير حقوق ثابتة قبل الواقف ، فإذا أقر الواقف بذلك فى ظرف ثلاثين يوماً من تاريخ العمل بالقانون ، فإن ما ينتهى فيه الوقف تؤول ملكيته إلى المستحقين ، ولا يبقى للواقف المقر

إلا حق الانتفاع طول حياته .

والنتيجة الطبيعية لذلك هي ألا 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 تستولي على شيء منه ، إذ يصبح كل مستحق مالكا لمائتي فدان .

ولكن اللجنة العليا أصدرت قراراً يقضى بغير ذلك ، إذ قررت أن الأشهاد بالعوض يعتبر تصرفاً خاضعاً لحكم المادة ٣ من قانون الإصلاح الزراعي . وقد عرفنا أن هذا النص يقضى بعدم الاعتداء بأي تصرف غير ثابت التاريخ قبل ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٢ . ومن ثم فإن الأشهاد في الفرض السابق لا يفيد الواقف ولا المستحقين ، بل يعتبر الواقف مالكا للألف فدان ، يستبقى منها مائتين على ملكه ، وينفذ إشياده في حدود مائة فدان فقط إن كان المستحقون أولاده أو حفدته ، وتستولي الحكومة على الباقي . 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 مائتي الفدان التي يستبقها المالك لنفسه . على أن هذا الاستيلاء لا يتم بدون مقابل ، بل في مقابل تعويض وفقاً للبدأ العام الذي لا يجوز أن يحرم أحد من ملكه إلا

(١) راجع ما تقدم نبذة ١٣

في مقابل تعويض عادل ، حتى لو كان نزع الملكية للمنفعة العامة (م ٨٠٥ مدني) .

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

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

على أن المشرع راعى أن بعض الأراضي لا تكون قد ربطت عليها ضريبة بعد لبوارها ، أو تكون الضريبة التي ربطت عليها مخفضة بحيث لا تتناسب مع حقيقة حالها ، فقرر في المادة ٥ ربط الضريبة على الأراضي البور ، وإعادة النظر في الضرائب المخفضة 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 الملاك الذين ربطت على أراضيهم ضريبة مخفضة 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 والمحسوبية في جميع مرافق الدولة ، الأمر الذي مكن لبعض الملاك من ذوي النفوذ من أن يستغلوا نفوذهم لتخفيض الضريبة المقررة على

أراضيهم . وهكذا لا يحق المكر السيء إلا بأهله ، ولا يستحق أمثال هؤلاء الملاك إلا تعويضاً مقدراً على أساس الضريبة التي سعوا إلى تخفيضها .
 وبقدر القيمة التجارية في الحالتين السابقتين على الوجه المبين بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٣٩ الخاص بضريبة الأطنان ، وهو يعهد إلى لجان خاصة بمعاينة الأرض وتقدير قيمتها التجارية ، ويجيز للمالك التظلم من تقدير اللجنة خلال مدة معينة ، فإذا انقضت مدة التظلم ربطت الضريبة على أساس القيمة التجارية مضروبة في ١٤ مقسومة على ١٠٠ . فإذا فرضنا أن قيمة الأرض التجارية قدرت بعشرين جنيهاً ، فإن ضريبتها الجديدة تربط على النحو الآتي : $\frac{20 \times 14}{100} = 280$ قرشاً ، ويحتسب التعويض على الوجه السابق بيانه .

على أننا نلاحظ أنه لا محل لذكر الأراضي البور في المادة الخامسة التي تضع معيار التعويض عن الأراضي التي تستولى عليها الحكومة خلال الخمس سنوات التالية لتاريخ العمل بهذا القانون ، إذ أن المادة الثانية امتثنت الأراضي البور من حكم الاستيلاء خلال المدة السابقة ، وخوات 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 المواشي والمساق والمصارف التي أنشأها المالك في الأرض المستولى عليها ، وقيمة الآلات التي خصصها لخدمتها ، والأشجار المغروسة فيها . ونقدر قيمة هذه الملحقات كلها حسب قيمتها مستحقة البقاء (١) .

(١) أنظر المادة ٤ من المرسوم الصادر في ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٥٢ المنشور 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 كما كينة الري ، كما أن المرسوم الصادر في ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٥٢ والمرسوم المعدل له الصادر في ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٢ لم يذكر ضمن ما يدخل في الاستيلاء إلا هذا النوع من الآلات . ولكن المرسوم الصادر في ١٥ يناير سنة ١٩٥٣ المعدل للمرسومين السابقين أوجب على كل مالك لأرض زراعية أن يبين في إقراره مساحة الأرض وما يريد 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) ، كالمحاريث 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) الواردة في كل من المادتين (٥) و (١٣) من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي .

٤٠ - **لجان التقدير** : قضت المادة ١٣ من القانون بتشكيل لجان فرعية تقوم بعمليات الاستيلاء ، وأحالت 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 ، وعدل أخيراً 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 ، وتتكون كل لجنة من ثلاثة أعضاء يمثلون وزارة الزراعة والداخلية (ومصلحة المساحة) . ولهذه اللجان أن تستعين في عملها بمن ترى الاستعانة بهم من الاخصائيين والفنيين وغيرهم .

وتوجب المادتان ١٠ و ١١ من نفس اللائحة أن تنتقل اللجنة إلى الأرض التي تقرر الاستيلاء عليها ، وتحرر محضر استلام تثبت 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 ، وتبدى رأيها فيها . ومقتضى هذا النص أن معاينة اللجنة للأرض وتقديرها للمنشآت وغيرها يكون باطلا إذا لم تخطر المالك بموعد انتقالها قبل الميعاد المحدد وبالكيفية المحددة في اللائحة ، أى بالطريق الإداري فبكنفي الاخطار الشفوي بالانتقال لو ثبت حصوله قبل ثمانية أيام من الموعد المحدد له (١) .

ويجوز لأصحاب الشأن المعارضة في التقدير في خلال شهر من تاريخ إخطارهم به ، وترفع المعارضة إلى لجنة مشكلة من مندوب مجلس الدولة وممثل للجنة العليا وأحد الاخصائيين (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 بمن تفوضه في ذلك . فإذا اعتمد أبلغ لأصحاب الشأن بالطريق الإداري ،
أما إذا لم يعتمد فيحال الأمر إلى اللجنة المنصوص عليها في المادة ١٢ (١) .

وقد صدر القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ في ١٩ مارس سنة ١٩٥٣ (٢)
الذي قضى بإضافة مادة جديدة إلى المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي
برقم ١٣ مكرر ، وهي تقضى بتشكيل لجنة قضائية أو أكثر من مستشار
بالمحاكم الوطنية له رئاسة اللجنة وموظف في مجلس الدولة ومندوب عن
اللجنة العليا ومندوب عن الشهر العقاري وآخر عن مصلحة المساحة ، وتكون
من مهمة هذه اللجنة الفصل في المنازعات التي ثور بصدد عمليات
الاستيلاء (٣) ، وذلك لتحديد مايجب الاستيلاء عليه .

ويكون قرار اللجنة العليا باعتماد الاستيلاء الصادر بعد التحقيق
والفحص بوساطة اللجان السابقة قاطعا لكل نزاع في أصل الملكية وفي
صحته إجراءات الاستيلاء برمتها ، بما في ذلك تقرير التعويض الأصلي 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 بالوقائع المصرية في العدد ٢٤ مكرر الصادر في ١٩ مارس ١٩٥٣ .

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

(٤) نشر بالوقائع المصرية في ٧ مايو ١٩٥٣ العدد ٣٨ مكرر .

وتتحصل هذه الحصانة في أمرين هامين هما :

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

(ثانياً) منع المحاكم من النظر فى المنازعات المتعلقة بملكية الأتبان المستولى عليها أو التى تكون محلاً للاستيلاء وفقاً للإقرارات المقدمة من الملاك تطبيقاً لقانون الإصلاح الزراعى ، وذلك استثناء من حكم المادة ١٢ من قانون نظام القضاء .

وإعمالاً لهذا المنع وتحقيقاً لوحدة الاختصاص ، قضى القانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٥٣ بتنفيذه بأثر رجعى ، وذلك بالنص صراحة على أن تحال فوراً جميع القضايا المنظورة حالياً أمام المحاكم — مادام باب المرافعة لم يقفل فيها — إلى اللجنة القضائية المشار إليها بالفقرة الثالثة من المادة ١٣ مكرر من قانون الإصلاح الزراعى .

٤٢ - إقرارات المالك : تمهيدا لعمليات الاستيلاء والتقدير أوجب المشرع على كل مالك لما يجاوز مائتى فدان أن يقدم إقراراً يبين فيه مقدار ما يملكه وما يريد استبقائه على ملكه ، والمشآت والأشجار والآلات الثابتة وغير الثابتة الملحقه بالأرض . ويبين فيه المحل المختار الذى يتخذ لتوجه إليه كافة الإعلانات والإخطارات والمكاتبات (١) .

وقد أوجبت اللائحة التنفيذية أن ترفق بالإقرار السالف الذكر خرائط مساحية تبين عليها الأراضى التى يستبقاها المالك لنفسه والتى رأى التصرف فيها لأولاده أو غيرهم والتى يملكها لاستصلاحها ، كما ترفق بها خرائط موضح عليها بلون آخر باقى أطيانه (٢) .

(١) أنظر المادة ١ من اللائحة التنفيذية .

(٢) أنظر أيضاً المادة ٣ من اللائحة التنفيذية .

كما أوجبت على المالك في التكاليف المشتركة أن يبين بهذا الاقرار أسماء الشركاء ونصيب كل منهم ، سواء ذكر اسمه في التكاليف أو لم يذكر (١) .
ويجب علاوة على ماتقدم أن يخطر المالك اللجنة العليا للإصلاح الزراعي بكل تصرف يقع على الأرض بعد تقديم الاقرارات السالفة الذكر وقبل صدور قرار الاستيلاء على أرضه ، وذلك في خلال شهر من تاريخ التصرف (٢) .

كما يتعين على كل شخص تزيد مساحة الأطنان التي يملكها 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 علمه بثبوت الملكية (٣) .

ويلتزم كل مالك أو واضع يد على أرض بور أو صحراوية لاستصلاحها ، بعد انقضاء فترة الخمس والعشرين سنة المنصوص 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 الملاك بتقديم سائر الاقرارات المتقدمة ضبط عملية الاستيلاء في الحال والاستقبال .

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

(٢) أنظر المادة ٢ 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 قرره المادة ٤ من اللائحة التنفيذية .

(٣) أنظر المادة ٢ مكرر (ب) من المرسوم السابق وكذلك المادة ٢ من اللائحة التنفيذية .

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

٤٣ - حق المالك في تعديل اقراره الاصلى : قد يطراً بعد تقديم الإقرار الاصلى ، الذى يثبت المالك فيه ما يريد إبقاءه على ملكه وما يتركه للإستيلاء من أطيانه الزراعية ، ما يدعو المالك إلى تعديل ما أثبتته فى هذا الإقرار ، والغالب أن يكون هذا الطارىء تركه ورثها المالك بعد تقديم هذا الإقرار ، من بينها أطيان زراعية يؤثر الاحتفاظ بها على تلك الأطيان التى قرر إبقائها على ملكه فى الإقرار الاصلى . فهل يجوز للمالك أن يلحق هذا الإقرار بإقرار جديد يثبت فيه رغبته فى الاحتفاظ بملكية الأطيان التى آلت إليه بطريق الميراث ، وما يترتب على ذلك من تعديل فى الإقرار السابق ؟

والحالة التى عرضت علينا هى أن مالكا قدم فى نوفمبر سنة ١٩٥٣ إقراراً بالأراضى التى يريد الاحتفاظ بها لنفسه ، وتلك التى تصرف فيها لأولاده ، وفقاً لما يقضى به المرسوم الصادران فى ١٠ نوفمبر سنة ١٩٥٢ و ١٥ يناير سنة ١٩٥٣ .

حدث بعد ذلك أن توفى شقيقه فى فبراير سنة ١٩٥٣ وضمن تركته أطيان زراعية يرث المالك الحالى رבעها بحسب النصيب الشرعى .

وقد أوجبت اللائحة التنفيذية على كل شخص تزيد مساحة الأطيان التى يملكها أو يضع يده عليها على مائتى 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 فى بيانات الإقرار الاصلى ؟

الرأى عندنا أنه بما أن المقرر أن ملكية ما يزيد على مائتى فدان تبقى للمالك الاصلى حتى تمام الاستيلاء ، وإلا لما أمكن تكليفه بدفع الضريبة الاضافية التى يقع عبؤها على المالك ، وبديل تخويله حق التصرف بنقل

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

فإذا رغب المالك في مثل هذا الفرض الاحتفاظ بملكية نصيبه الشرعى فى الأطيان التى كان شقيقه المتوفى قد أبقاها على ملكه ، جاز له ذلك على أن يترك للاستيلاء قدراً مماثلاً لهذه الأطيان يستقطع من الأطيان التى احتفظ بملكيتها فى الاقرار الاصلى .

ويبقى هذا الحق للمالك حتى بعد الاستيلاء فعلا على القدر الزائد من أطيانه ، إذ يجوز له عندما تزيد ملكيته بعد الاستيلاء عن النصاب القانونى بسبب الميراث أو الوصية أن يقرر الاحتفاظ بملكية ما ورثه ، ويسلم الحكومة قدراً مماثلاً له من الأطيان التى أبقاها على ملكه .

٤٤ - الجزاءات المترتبة على عدم تقديم الإقرارات السابقة : وضع المشرع جزاءات تفرض عند عدم تقديم الإقرارات السابقة تناسب مع الغاية التى توخاها من كل منها .

فاذا لم يقدم المالك إقراراً يبين فيه مقدار ما يملكه وما يريد استبقاءه على ملكه وعلى ملك أولاده ، أو إذا قدم هذا الإقرار مشتملاً على بيانات غير صحيحة أو ناقصة ، ويجوز للجان الفرعية أن تتولى تعيين الأرض التى 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 امتناع المالك عن تقديم الاقرار ، أو ذكره بيانات

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

أما جزاء عدم إخطار اللجنة العليا بكل تصرف يقع على الأرض بعد تقديم الإقرار السالف الذكر ، فقد صرحت به المادة ٢ مكرر (١) من المرسوم السالف الذكر ، وهو جواز عدم الاعتداد بهذا التصرف في تطبيق أحكام المرسوم بقانون الإصلاح الزراعي ، أى أن يكون للحكومة حق الاستيلاء على الأرض التي لم تخطر اللجنة العليا بالتصرف فيها . (٢) وبذلك يكون للمتصرف إليه أن يرجع على المالك بدعوى ضمان الاستحقاق ، وهي تتضمن مطالبته بالمبالغ 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 بالتصرف في القدر الزائد (٣) .

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

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

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

(٣) أنظر 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 .

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

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 تثبت له الملكية بسبب من أسباب كسبها . ولكن ضبط عملية الاستيلاء اقتضى أن يوجب المشرع تقديم الاقرارات على الأشخاص الذين يعتبرون في حكم الملاك ، ولو لم يستكملوا بعد سائر مقومات الملكية ، ومن أجل ذلك قضت اللاحة التنفيذية في مادتها الأولى بـسريان حكم الفقرة الأولى من هذه المادة على الآتي ذكرهم :

(١) واضع اليد على أرض زراعية سواء كانت منزرعة 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 مائتي فدان .

(ب) من أوقف أرضاً زراعية أو كان مستحقاً في وقفها إذا كان يحتمل أن يزيد مجموع ما يملكه بعد حل الوقف على مائتي فدان . وذلك لأن ما ينتهي فيه الوقف يصبح ملكاً للواقف إن كان حياً وله حق الرجوع فيه ، فإن لم يكن آلت الملكية للمستحقين الحاليين كل بقدر حصته في الاستحقاق (م ٣

من قانون إلغاء الوقف) . وبالرغم من أن المادة ٦ من هذا القانون توجب على من آلت إليه ملكية عقار أو حصة في عقار موقوف أن يقوم بشهر حقه ، إلا أنها أحالت في شأن ذلك إلى الإجراءات والقواعد المقررة في شأن شهر حق الإرث في القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الخاص بتنظيم الشهر العقاري . وتقضى هذه القواعد بأن يقتصر أثر عدم التسجيل على الامتناع عن شهر أى تصرف يصدر في حق من الحقوق الواجب شهرها ، أى أن الملكية تؤول إلى الواقف أو المستحقين بمقتضى القانون ، لكن لا يجوز شهر أى تصرف صادر منهم في عين من الأعيان التى انتهى فيها الوقف إلا بعد تسجيل ملكيتهم لهذه العين . ومن ثم يعتبر من آلت إليه الأعيان الموقوفة مالكا لها ، مما يقتضيه تقديم إقرار عنها إذا كان من شأن أيلولتها إليه زيادة مجموع ما يملكه بعد إنهاء الوقف على مائتى فدان .

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

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 تؤدى التعويض نقداً ، بل سندات عليها بفائدة سعرها ٣ ٪ . تستهلك خلال ثلاثين سنة .

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

وقد قيد المشرع الصرف في هذه السندات ، فاشترط أن يكون التنازل عنها لمصرى ، 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 تمكين حاملي السندات المذكورة من استغلال رؤوس أموالهم في استثمار جديد قضت المادة السادسة بقبولها في الوفاء بثمن الأراضي البور التي تشتري من الحكومة ، وذلك تشجيعاً لأمثال هؤلاء الملاك الزراعيين على الاستفادة من تجارتهم في استصلاح الأراضي البور وتوسيع رقعة الأرض المزروعة .

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

وقد كانت هذه الميزة عامة لحاملي هذه السندات عموماً ، ولكن لوحظ أن ذلك يؤدي إلى سرعة استهلاكها دفعة 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 الأطنان التي لم يتم الاستيلاء عليها بعد قد حل ، ولما توزع السندات بعد على الملاك الذين لم يحل دورهم في الاستيلاء ، الأمر الذي يسبب لهم عناء وإرهاقاً إن هم ألزموا بدفع الضريبة الإضافية نقداً لذلك أعلن وزير المالية أن هؤلاء الملاك الحق في أن يطلبوا خصم الضريبة المستحقة عليهم من السندات المستحقة لهم .

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

٤٧ - اصدار قرض لاداء ثمن الاراضى المستولى عليها : رخصت الفقرة الثانية من المادة السادسة لوزير المالية والاقتصاد فى استصدار مرسوم بتعيين مواعيد وشروط استهلاك وتداول السندات المتقدمة . وقد صدر لذلك المرسوم بقانون رقم ٣٥٠ لسنة ١٩٥٢ (١) مرخصاً لوزير المالية والاقتصاد فى إصدار قرض فى مصر فى حدود مائتى مليون جنيه لمدة ثلاثين سنة بالقيمة الاسمية وبفائدة سعرها ٣ ٪ . تؤدى فى آخر كل سنة ، وذلك لاداء ثمن الاراضى المستولى عليها ، وتكون هذه السندات اسمية ولا يجوز التصرف فيها إلا لمصرى (م ١ من المرسوم) .

كما نصت المواد التالية من المرسوم المذكور على إنشاء صندوق خاص للعمليات المالية المتعلقة بتنفيذ المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ يسمى (صندوق الإصلاح الزراعى) يشكل لإدارته مجلس يختص بتقرير طريقة استهلاك السندات ومواعيده وطريقة استثمار أموال الصندوق (٢) ، وتلحق ميزانيته بميزانية الدولة (٣) .

أما ميزانية هذا الصندوق فتكون إيراداتها من الدفعات التى يؤديها مشترون الاراضى أداء لثمنها ، يضاف إليها ما يعود من شمير أموال الصندوق أو أية مبالغ أخرى تستحق له . أما المصروفات فتندرج تحتها المبالغ اللازمة

(١) نشر بالوقائع المصرية العدد ١٦٣ مكرر الصادر فى 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 فى إدارة هذا الصندوق عضوان تنتخبهما اللجنة العليا للإصلاح الزراعى ، علاوة على من ذكرهم المرسوم الاصلى (راجع المحاماة ٣٣ ص ٤٨٠)

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

لاستهلاك سندات قرض الإصلاح الزراعي وفوائدها ، والمبالغ اللازمة لعمليات إدارة الصندوق ، وكذلك المصروفات اللازمة لتنفيذ قانون الإصلاح الزراعي . فإذا زادت المصروفات على الإيرادات فيكون لوزير المالية والاقتصاد أن يواجه هذا العجز إما من الأموال الاحتياطية الموجودة تحت يد الحكومة ، وإما بالاقتراض حسب الحالة (م ٥ من المرسوم) .

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

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

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

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

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

٤٩ - حقوق الدائنين : نظمت المادة السابعة من قانون الإصلاح
الزراعي علاقة دائني المالك الذي يصيبه الاستيلاء بالحكومة . على أن هذا
النص لا يسرى إلا على الدائنين ذوي الحقوق العينية على الأرض التي
استولت عليها الحكومة ، وهم أولئك الذين تقرر لهم على هذه الأرض
حق رهن أو اختصاص أو امتياز ، أما الدائنون العاديون الذين حرموا
من حقهم في الضمان العام على كل أموال مدينهم ، فلا يستطيعون الاحتجاج
بمقوقهم في مواجهة الحكومة إذ أنهم لا يستطيعون ادعاء أي حق خاص
لهم على الأرض التي استولت عليها . وبذلك يقتصر ضمانهم على ما بقي في
ذمة مدينهم من أموال أخرى ، وعلى السندات التي يستحقها المالك مقابل
الاستيلاء على أرضه .

كما أن الدائنين أصحاب الحقوق العينية لا يحتجون بمقوقهم في مواجهة
الحكومة إلا إذا كانت المحررات المثبتة لها ثابتة التاريخ قبل ٢٣ يولييه سنة
١٩٥٢ ، وذلك نزولا على حكم المادة الثالثة من القانون التي تقضى بعدم
الاعتداد بتصرفات المالك ولا بالرهون التي لم يثبت تاريخها قبل يوم ٢٣ يولييه
سنة ١٩٥٢ . فبالرغم من أن هذه المادة لم تذكر سوى الرهون ، إلا أن
حكمها يسرى على حقوق الاختصاص والامتياز لاتحاد علة الحكم فيها
جميعاً ^(١) .

(١) ما تقدم ن ١١

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

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

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

(ب) أما الطريقة الثانية فتؤدي إلى أن تستبدل الحكومة بالدين سندات عليها بفائدة تعادل فائدة الدين ، على أن تستهلك هذه السندات في مدة لا تزيد على ثلاثين سنة ، فإذا زادت فائدة الدين على ٣ ٪ . تحملت الحكومة الزيادة في سعر الفائدة بعد خصم ما يوازي مصاريف التحصيل وتبعة الديون 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 التعويض المستحق عن الأطنان (١) .

وتنتهى بمجرد صدور قرار الاستيلاء علاقة الدائنين بالأرض المستولى عليها وتسلم الأرض إلى من آلت إليه من صغار الفلاحين خالية من حقوق الدائنين (م ١٤ من القانون) .

٥٠ - حق المالك في الزراعة والثمار : يحتفظ المشرع للمالك بحقه في الزراعة القائمة على الأرض وثمار الأشجار حتى نهاية السنة الزراعية التي يتم خلالها الاستيلاء (م ٣ ف ٢) ، وذلك وفقاً للأصل المقرر وهو أن الزرع للزراع حيث أنه أنفق على غرسه وإنمائه ، فيكون من حقه أن يجني ثمار ماغرسه يداه . وبذلك يحق للمالك أن يبقى في الأرض حتى نهاية السنة الزراعية التي يتم خلالها الاستيلاء كيما يتمكن من جني محصولها وقطف ثمار أشجارها .

وقد أصدرت اللجنة العليا قراراً يقضى بأنه في الأراضي المستولى عليها يكون للمالك أن ينتفع بالأرض حتى تنضج الزراعة القائمة عليها ، وعليه أن يؤدي للحكومة الأجرة المناسبة في حدود سبعة أمثال الضريبة عن المدة من تاريخ الاستيلاء حتى تسليم الأرض بعد الحصاد . فإذا كانت الأرض 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 ممضى حتى

(١) المادة ٢ من قرار اللجنة العليا رقم ٤ لسنة ١٩٥٣ .

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

جنى محصول الأرض ، بينما يعنى الآخرون من دفع الأجرة ، فى حين أن المشرع سوى فى المعاملة بينهم جميعاً فجعل لهم حق استغلال الأرض حتى نهاية السنة الزراعية التى يتم خلالها الاستيلاء .

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

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

الفصل الثانى

توزيع الفائض

٥١ - يشمل هذا الفصل البحث فى الأحكام المتصلة بتوزيع الأراضى المستولى عليها ، ثم فى جمعيات التعاون الزراعى ، وأخيراً فى الحد من تجزئة الأراضى الزراعية . وسنعرض لكل مسألة من هذه المسائل الثلاث فى مبحث على حدة .

المبحث الأول

توزيع الأراضى المستولى عليها

٥٢ - قرار الاستيلاء : يعتبر قرار الاستيلاء الخطوة التمهيدية التى تسبق عملية التوزيع . وتستولى الحكومة على القدر الزائد عما يستبقيه المالك لنفسه مستهدية فى ذلك بالإقرارات التى يقدمها المالك ، والتى سبق لنا بيانها (١) . ويصدر قرار الاستيلاء من اللجنة الزراعية العليا بعد التحقق والفحص بمعرفة اللجان الفرعية ، والبت فى المنازعات التى يتقدم بها ذوو الشأن إلى اللجنة القضائية التى أنشأها القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ وأسند إليها الاختصاص بتحقيق الإقرارات والديون العقارية وفحص ملكية الأراضى المستولى عليها لتحديد ما يجب الاستيلاء عليه (٢) . ويكون قرار اللجنة العليا نهائياً وقاطعاً لكل نزاع فى أصل الملكية وفى صحة إجراءات الاستيلاء (٣) . ونظراً لطول الإجراءات التى تقتضيها عمليات الاستيلاء ودقتها ، فهى تقتضى - علاوة على الإقرارات التى يقدمها الملاك - أن تقوم لجان

(١) ماتقدم ن ٤٢ .

(٢) راجع ماتقدم ن ٤٠ .

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

المساحة برفع الأطنان على الخرائط ، وتتولى اللجان الفرعية معاينة هذه الأطنان وتقدير المنشآت والآلات والأشجار وغيرها ، وتقوم لجان أخرى بتقسيم الأراضي على خرائط المساحة ، هذا عدا المنازعات وما يتطلبه الفصل فيها من وقت ، نظراً لذلك كله قرر المشرع أن يتم الاستيلاء خلال الخمس سنوات التالية لتاريخ العمل بالقانون ، على الأقل المستولى 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 بأسماء الأشخاص المستولى لديهم مع بيان النواحي التي توجد بها الأرض المستولى عليها ومساحتها الإجمالية . كما يعد بيان تفصيلي عن الأراضي المستولى عليها في كل منطقة ، ويلصق لمدة أسبوع على الباب الرئيسي لمقر العمدة وعلى الباب الرئيسي لمركز البوليس (١) .

وقد بدأ تنفيذ الاستيلاء على أكبر الملكيات الزراعية فعلاً ، وصدر المرسوم بقانون رقم ٢٩٨ لسنة ١٩٥٢ مقرر أنه : « تعتبر مستولى 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 الملاك .

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) أنظر الفقرة الثانية من المادة ٢٦ من اللائحة التنفيذية .

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

م ٧ الإصلاح الزراعي

الأراضي المعدة للبناء . لذلك قررت اللجنة العليا أنه لا يعتبر أرضاً 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 يونيه سنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضي المعدة للبناء . وقد نص في مادته الأولى على أن كلمة « تقسيم » تطلق على تجزئة قطعة أرض إلى عدة قطع بقصد عرضها للبيع أو للمبادلة أو للتأجير أو للتحكير لإقامة مبان عليها . فإذا صدر مرسوم بالموافقة على هذا التقسيم طبقاً لما تقضى 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 المستثناة من تطبيق أحكام قانون الإصلاح الزراعي .

وترسل اللجنة العليا بياناً إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية عن الجزء الداخل في الكردون من الأرض موضوع الاقرار للتثبيت 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 ٢١ 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 الإصلاح الزراعي . كما تحصل عنها الضريبة الإضافية ما لم تربط عليها عوائد الأملاك المبينة (٢) .

٥٤ - 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 الأراضي التي تتخللها مع تعويض أصحاب هذه الأراضي بأراض أخرى » .

ومقتضى هذا النص أنه يجوز الاستيلاء على أرض مملوكة لأشخاص لا يملكون النصاب القانوني ، ومن ثم لا يخضعون لحكم القاعدة العامة في الاستيلاء ، ولكن الضرورة القصوى تقتضي الاستيلاء على بعض أملاكهم إذا كانت تتخلل الأراضي المستولى عليها بشكل يضر بعملية التوزيع . وفي هذه الحالة لا يعوض مالك الأرض المستولى عليها للضرورة وفقاً لقواعد التعويض التي تضمنتها المادة ٥ من القانون ، بل يعوض بأرض أخرى تساوي أرضه في القيمة ، وتكون بقدر الإمكان في نفس القرية التي تقع فيها أرضه المستولى عليها ، فتعتبر هذه العملية من قبيل المقايضة الجبرية نزولاً عند حكم الضرورة التي اقتضتها . لذلك قررت اللجنة العليا أنه إذا تمت المقايضة اختياراً بين مالكيين ، وكانت في مصلحة التوزيع طبقاً للمادة الثامنة ، فإنها تقع صحيحة ولو لم تكن ثابتة التاريخ قبل ٢٣ يولييه سنة ١٩٥٣ ، أو كانت لاحقة لهذا التاريخ (٣) .

(١) أنظر المادة ١٧ من اللائحة التنفيذية .

(٢) قرار اللجنة العليا ، السابق .

(٣) أنظر القرار الصادر بجلسته 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 الأراضى الزائدة على الحد المقرر فى القانون مستهدية فى تحديدها بالإقرار المقدم من صاحب الشأن وعلى مسؤوليته :

ثم يرسل الإقرار ومرفقاته إلى مصلحة المساحة لاستيفاء مايلى : (١)
(١) تحديد الأطنان الواردة بالإقرار بعلامات حديدية فى الطبيعة إذا لم يكن قد سبق تحديدها . ويكون هذا التحديد بالاستعانة بالبيانات الواردة فى الإقرار وبالخرائط المرفقة به ، وإرشاد ذوى الشأن ورجال الحكومة المحليين .

(ب) بيان موقع الأطنان والمعالم الطبوغرافية المستجدة على الخريطة المساحية الخالية أو على خريطة خاصة حسب الأحوال ، بحيث تبين على حدة الأجزاء التى يرغب المقر فى الاحتفاظ بها لنفسه .

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

وتخطر اللجنة العليا مصلحة الشهر العقارى بقرار الاستيلاء النهائى لشهره بطريق التسجيل طبقا لما تقضى به المادة ٩ من قانون الشهر العقارى ، إذ أن هذا القرار يعتبر سنداً بملكية الحكومة للأراضى المستولى عليها . وهو بحكم طبيعته من السندات النافذة للملكية (٢) .

وتتولى إحدى اللجان الفرعية المنصوص عليها فى المادة ١٣ من القانون تسلم الأراضى التى تقرر الاستيلاء عليها ، وحصر ما تتسلمه وملحقاته من مذشات وأشجار ثابتة وغير ثابتة حصرا تفصيليا . وتقدير قيمتها مستعينة بالجهات الحكومية المختلفة (م ٩ من اللائحة) .

(١) انظر المادة ٨ من اللائحة التنفيذية .

(٢) مايلى نبذة ٥٦ ، والمادة ٢٩ من اللائحة التنفيذية .

ثم تعين اللجنة العليا مندوبا عنها لنسلم الأرض المستولى عليها من اللجنة الفرعية (م ١٣ من اللائحة) ، وهذا المندوب هو الذى يتولى إدارة الأرض لحساب صندوق الاصلاح الزراعى حتى يتم توزيعها وفقاً لأحكام القانون .

وأخيراً تختتم إجراءات الاستيلاء بأن تصدر اللجنة العليا قرارها النهائى فى شأنه ، وذلك إما باعتماد قرارها السابق أو بتعديله على ضوء ما انتهى إليه التحقيق والفحص المترتب على معارضة ذوى الشأن . ويتضمن هذا القرار بياناً شاملاً تتحدد به ملكية المستولى لديه . ولا يجوز الطعن فى هذا القرار باية طريقة ، وتنتقل كل منازعة إلى التعويض المستحق .

على أن قرار الاستيلاء النهائى لا يصدر إلا بعد إفساح المجال أمام أصحاب الشأن للطعن فى إجراءات الاستيلاء . ويكون الطعن أمام اللجنة القضائية المنصوص عليها فى المادة ١٣ مكرر من قانون الاصلاح الزراعى . فقد أباحت اللائحة التنفيذية لأصحاب الشأن أن يطعنوا فى قرار الاستيلاء الابتدائى ، وذلك فى خلال خمسة عشر يوماً من تمام إجراءات النشر المنصوص عليها فى المادة ٢٦ من اللائحة ، والتي سبق لنا بيانها . مع دعوة كل ذى شأن بأن يتقدم إلى اللجنة القضائية بأوجه اعتراضه .

وترسل الاعتراضات بخطاب مسجل بعلم الوصول باسم رئيس اللجنة القضائية للإصلاح الزراعى من سبع نسخ ؛ يوضح بها اسم المعارض ومحل إقامته وأسباب الاعتراض والمستندات المؤيدة له . ولا يشترط فى الاعتراض شكل خاص .

وتقوم اللجنة القضائية بتحقيق الاقرارات وفحص الملكية والحقوق العينية ، ولها فى سبيل ذلك تطبيق المستندات على الطبيعة وسماع أقوال من ترى لزوماً لسماع أقوالهم ، وتكليف المستولى لديهم بالحضور أمامها لإبداء ملاحظاتهم وتقديم ما تطلبه منهم من بيانات أو مستندات . ولهم أن

يحضروا أمامها بأنفسهم أو ينيبوا عنهم 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 الإصلاح الزراعي المعدلة بالقانون رقم ٢٢٥ لسنة
١٩٥٣ ، وإذا غاب أحدهم حل محله عضو بمثل يندب مؤقتاً لهذا الغرض .
وتصدر قراراتها بالأغلبية المطلقة ، وتكون مسببة وتبلغ إلى اللجنة
العليا للإصلاح الزراعي التي تصدر على هديها قرارها النهائي بشأن
الاستيلاء^(١) .

٥٦ - ايلولة ملكية الاراضى المستولى عليها للحكومة : قد يذهب
البعض إلى أن الحكومة وهي تباشر عمليات الاستيلاء على ملكية الاراضى
الزائدة على مائتى فدان ، إنما تباشرها بالنيابة عن صغار الفلاحين الذين
يستحقون في التوزيع ، ومن ثم فإن قرار الاستيلاء لا يكون سنداً بملكية
الحكومة ، بل مجرد قرار إدارى تصدره الحكومة تنفيذاً لتلك النيابة
القانونية التي أسبغها عليها قانون الإصلاح الزراعي .

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

ولعل القائلين بهذا الرأى يسندونه بحجة عملية هي أنه أدعى إلى تبسيط

(١) أنظر فيما يتعلق بالإجراءات المذكورة بالمتن ، 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 التى يقتصر دورها على النيابة
القانونية فى هذه العملية .

و نحن لانقر هذا الاتجاه الذى يبدو لأول وهلة أنه مصطنع لا تدعمه
نصوص القانون . فالنيابة القانونية تقتضى على الأقل تعيين شخص الأصل
الذى يفرض القانون النيابة عنه ، وظاهر هنا أن هذا التعيين لا يتأتى إلا بتمام
التوزيع فعلاً ، وهو مرحلة مستقلة تماماً عن مرحلة الاستيلاء ، ولا يمكن
عند الاستيلاء تعيين أشخاص المستحقين فى التوزيع .

كما أن القانون لا يربط أى علاقة بين المالك الأصل والمالك الجديد ،
بل إن علاقة المالك الأصل تكون بالحكومة وحدها ، فهى التى تلتزم قبله
بأداء التعويض ، كما أن المالك الجديد يلزم بأداء الثمن للحكومة ، وكلتا
العمليتين مستقلتان عن بعضهما تمام الاستقلال .

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

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

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

وما يقطع كل شك ييقن 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 » . فمثل هذا النص الصريح لا يدع أى مجال للجدل في أن قرار الاستيلاء النهائي يعتبر سنداً بملكية الحكومة لما تستولى عليه من الأراضي تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعى .

ولذلك نرى وجوب تسجيل قرارات الاستيلاء إذ يترتب عليها انتقال ملكية الأراضي المستولى عليها إلى الحكومة ، وذلك طبقاً لنص المادة التاسعة من قانون الشهر العقارى التي يقضى 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 بمقتضاها

(١) أنظر بحثنا : « الجديد في قانون الشهر العقارى » ، بمجلة القانون والاقتصاد

١٨ ص ٥٦١ - ٥٦٢ ، والمذكرة الايضاحية لقانون الشهر العقارى بند ١٨ منشورة بالمجموعة المدنية المصرية ، للعميد كامل مرسى ، الجزء الثانى 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 ثابتة بإحدى الطرق المصوص عليها في المادة ٢٣ السابقة 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 - تجنيب نصيب الحكومة في الأطنان الشائعة : بينت اللائحة التنفيذية الاجراءات التي يجب اتباعها لفرز نصيب الحكومة في الأطنان 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 الإداري بتجنيب الأطنان التي تقرر الاستيلاء عليها وإخطارها بهذا التجنيب خلال شهر من تاريخ الاعلان . فإذا تلقت اللجنة العليا إخطاراً من الشركاء بالتجنيب 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 زراعى بوزارة العدل ومهندس من تفتيش الرى ، ومن تنتدبه اللجنة العليا لذلك .

وتعلن هذه اللجنة أصحاب الشأن بموعد اجتماعها ومكانه ، ويكون الاعلان بالطريق الإدارى . وتسمع اللجنة اعتراضات الشركاء وتفصل فيها (م ٢٣ من اللائحة) مع مراعاة أن تتخذ اللجنة لتقدير قيمة الأرض أساساً موحداً هو عشرة أمثال القيمة التجارية ، وأن تراعى فى تجنب نصيب الحكومة التوفيق بين مصلحة التوزيع ومصلحة الشركاء (م ٢٤ من اللائحة) .

تم تصدر لجنة الفرز قرارها بتجنب نصيب الحكومة ، ويعلن هذا القرار إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى فإذا لم يقرروه كان لهم يتظلموا منه خلال أسبوعين من تاريخ إخطارهم به (م ٢٤ فقرة ٢ من اللائحة) . ويرفع التظلم إلى اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية ، وهى مشكلة من مندوب بمجلس الدولة وخبير من وزارة العدل وممثل للجنة العليا . ولا يعتبر قرار هذه اللجنة نهائياً إلا بعد اعتماده من اللجنة العليا التى نخطر أصحاب الشأن بهذا القرار .

٥٨ - الأشخاص الذين يستحقون فى التوزيع : حصرت المادتان ٩ و ١٠ من القانون أحقية التوزيع فى فئتين هما : صغار الفلاحين وخريجي المعاهد الزراعية .

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

(أولاً) من يزرع الأرض فعلاً بالإيجار أو بالمزارعة .

(ثانياً) من هو أكثر عائلة من أهل القرية .

(ثالثاً) من هو أقل مالا منهم .

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

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

على أنه يشترط فى كل مستحق فى التوزيع أن تتوافر فيه الشروط الآتية :
١ — أن يكون مصرى بالغاً سن الرشد لم يصدر ضده حكم فى جريمة مخلة بالشرف .

ب — أن تكون حرفته الزراعة ، أى أن تكون الزراعة مصدر رزقه الأساسى قبل صدور القانون ، فمن يحترف الزراعة بعد صدوره بغية الاستحقاق فى التوزيع ، يرد عليه قصده ولا يستحق فيه شيئاً .

ج — أن يقل ما يملكه من الأرض الزراعية عن خمسة أفدنة .
ونلاحظ بالنسبة لهذا الشرط الأخير أننا قد نكون بصدد شخص يملك خمسة أفدنة ويزرع إلى جانبها أرضاً أخرى يستأجرها ، فلا يستحق هذا الشخص فى التوزيع على الرغم من كونه من الفئة الأولى من المستحقين ،

وذلك لتخلف الشرط الثالث . في حين أنه لو كان يملك خمسة أفدنة إلا قيراطاً واحداً لكان حقه في التوزيع مؤكداً .

وقد نجد إلى جانب هذا الأخير فلاحاً لا يملك إلا نصف فدان يزرعه بنفسه ، ولكن فقره حال بينه وبين أن يستأجر أرضاً أخرى لزراعتها ، فيبقى هذا الشخص على حاله إذا حجبته 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 تتقيد بالترتيب الوارد في القانون ، كيما توازن بين الحالات المختلفة وتجرى 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 الجارية توزيعها مخصصة لحدائق ، وعلة هذا الاستثناء أن حسن استغلال البسايين يحتاج إلى نوع خاص من الدراية لا يتوافر في عامة الزراع ، ولذلك روى أن يقتصر توزيعها على ذوى الخبرة بزراعتها وهم خريجو المعاهد الزراعية .

ولم يشترط المشرع في المادة العاشرة لاستحقاق الخريجين في التوزيع إلا شرطاً واحداً هو ألا يزيد ما يملكه الفرد مهم 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 حرفته 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 التحلل من بعض شروط المادة التاسعة دون البعض الآخر وبما أن هذه المادة لم تفعل سوى أنها رفعت من نصاب الملكية المحدد

للاستحقاق ، فجعلت التوزيع على الخريجين 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 التحلل من الشرط الثالث ، دون الشرطين الآخرين الواردين بالمادة التاسعة .

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

ففى الأراضى العادية يجب ألا تقل القطعة عن فدانين ولا تزيد على خمسة أفدنة تبعاً لجودة الأرض . وتتولى اللجان الفرعية توزيع الأرض على قطع فى الحدود المتقدمة ، ثم توزعها على المستحقين بحسب الترتب المتقدم .

أما الأراضى المخصصة للحدائق ، فنظراً إلى أن حسن استثمارها يقتضى أن تكون مساحتها أكبر من المساحات التى توزع على أساسها الأراضى 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 ١٥٥ من القانون بأن توزع فى كل سنة الأراضى المستولى عليها وأن يحصل التوزيع فى نهاية الموسم الزراعى . ومقتضى هذا النص أن تلتزم الحكومة بتوزيع ما تستولى عليه من الأراضى وفقاً للأوضاع السابق بيانها ، وأن تنتهى من توزيع ما تستولى عليه سنوياً قبيل نهاية السنة الزراعية التى تم خلالها الاستيلاء .

ولكن المشرع رأى لاعتبارات تتعلق بالمصلحة العامة أن يجيز للجنة العليا للإصلاح الزراعى أن تقرر الاحتفاظ بجزء من الأرض المستولى عليها لتنفيذ مشروعات أو لاقامة 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 الأراضي ، وتدرجه 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 تقتضي إرجاء التوزيع في بعض المناطق ، فخولها المشرع سلطة إصدار قرار بذلك . وفي هذه الحالة تعين اللجنة العليا مندوبا يكلف بإدارة هذه الأراضي إلى أن يتم توزيعها وتحدد أجره ، وتسلم اللجنة الأرض المذكورة إلى المندوب بمحضر تسليم (١) ، ويجوز أن يكون هذا المندوب من أعضاء اللجنة العليا للإصلاح الزراعي (٢) .

وقد أضيف الحكمان السابقان بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ الذي قضى بإضافة مادة جديدة برقم ١٠ مكرر إلى المرسوم بقانون الإصلاح 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 بضمن يحقق 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) أنظر المادة ٦ من المرسوم الصادر في ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٥٢ .

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

لسنة ١٩٥٣ .

أما عناصر تقدير الثمن فهي الآتية :

١ - مبلغ النعويض الذى أدته الحكومة فى مقابل الاستيلاء ، وهو كما تقدم عشرة أمثال القيمة الإيجارية .

٢ - فائدة سنوية سعرها ٣ ٪ ، وهى نفس الفائدة التى تؤديها الحكومة سنوياً للملاك .

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

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

٦٢ - انتقال الملكية الى 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 العقارى الزراعى المصرى بتوقيع عقود البيع إلى صغار المزارعين ، ومسك دفاتر حسابية أصولاً وخصوماً للمشتريين ، وإعداد

غلافات لحفظ العقود ومحافظ للمستندات وملفات لجميع الملاك المشتريين^(١)
وقد قرر المشرع في المادة ١٤ من القانون أن تسجيل عقود البيع
الصادرة لصغار المزارعين يتم دون رسوم ، فلا يحصل عنها الرسم المقرر
على تسجيل سائر المحررات الناقلة للملكية وقدره ٥ ٪ .
كما قرر المشرع في المادة المتقدمة أن الأرض تسلم إلى المالك الجديد
خالية من الديون ومن حقوق المستأجرين .

أما كونها تسلم إليه خالية من الديون ، فالمقصود باصطلاح الديون هنا
هي الديون المضمونة بحقوق عينية تبعية كرهن أو اختصاص أو امتياز
إذ المعروف أنه لا حق للدائنين العاديين في تتبع عقارات مدينهم . كما أن
النص على انتقال ملكية الأرض إلى المالك الجديد خالية من الحقوق العينية
التي رتبها عليها المالك القديم يعد - في نظرنا - من قبيل تحصيل الحاصل ،
إذ أن المادة السابعة من القانون نظمت حقوق الدائنين ذوي الحقوق العينية
فقررت أن ديونهم تنتقل على الحكومة إذا هي حلت محل المدين ، أو
تستبدل بها سندات عليها إذا هي لم تخنر 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 الأصلي .

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

وقد صدر القانون رقم ٤٠٥ لسنة ١٩٥٣ قاضياً باستثناء الأراضى المستولى عليها من حكم المادة ٣٥ من قانون الإصلاح الزراعى ، وهى التى تقضى بالألا تقل مدة إيجار الأراضى الزراعية عن ثلاث سنوات . وقد دخل ذلك القانون اللجنة العليا الحق فى إلغاء عقود إيجار تلك الأراضى .

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 بواسطة غيره فى مقابل أجر أو دون أجر . وقد حرم المشرع المالك الجديد من سلطته فى استغلال الأرض التى آلت إليه ملكيتها بواسطة الغير ، فقضى فى 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 يتكاسل المالك الجديد فيقعد عن العمل مكتفياً بالحصول على أجرة الأرض ، وهو ما ينافى غرض المشرع من أن يوجد عملاً لكل مشغل بالزراعة .

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

وبالرغم من أن المشرع لم يضع للاخلال بالالتزامين السابقين جزاء خاصاً، إلا أننا نعتقد أن جزاء الإخلال بأيهما هو حق الحكومة في فسخ العقد الذي آلت به الملكية إلى المالك الجديد. ذلك لأن قانون الإصلاح الزراعي وضع نظاماً قانونياً خاصاً للملكية الزراعية، فكل شخص يقبل الانطواء في هذا النظام إنما يقبل سلفاً التقيد بقواعده التنظيمية، فتعتبر كل قاعدة من هذه القواعد التزاماً مفروضاً على سائر الأشخاص الذين قبلوه، ومن ثم يكون الإخلال بهذا الالتزام موجباً لأثره 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 فیرتبها القانون دون أن يكون لإرادتهما دخل في ترتيبها أو تعديلها.

وقد يتجه البعض إلى القول بأن المالك يفقد ملكيته إن هو أخل بأحد التزاماته القانونية السابقة، أسوة بما قرره المادة ٨٧٤ من القانون المدني في شأن من يستولي على أرض غير مزرعة ثم ينقطع عن تعميرها مدة خمس سنوات متتابة، ولكننا لانقر مثل هذا القول لأن فقد الملكية بعدم الاستعمال جزاء استثنائي بحث، 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 تقضي بأنه : « لا يجوز لصاحب الأرض ولا لورثته من بعده التصرف فيها قبل الوفاء بشئها كاملاً » .

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

لكن يجوز للمالك أو لورثته من بعده أن يتحللوا من قيد المنع من التصرف بأداء ما تبقى من الثمن فوراً ، فيستردون بذلك سلطتهم في التصرف في الأرض كاملة .

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

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

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

أما كون دائي المالك ممنوعين من التنفيذ على الأرض طول مدة بقاء مدة المنع ، فهي نتيجة حتمية لشرط المنع من التصرف . فمن المقرر فقهاً وقضاء أن دائي المالك الممنوع من التصرف ممنوعون من التنفيذ على المال المقيد بالشرط المانع ، بصرف النظر عن كون ديونهم قد نشأت قبل دخول المال في ذمة مدينهم 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 لديهم من
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 الأتبان الزراعية .

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

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

٦٥ - نزع الملكية للمنفعة العامة بقرار من وزير الأشغال :

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

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

وفيما عدا هذا الاستثناء الخاص باستبدال قرار وزير الأشغال بمرسوم نزع الملكية تسرى في شأن نزع ملكية هذه الأراضي سائر الأحكام الأخرى الواردة بقانون نزع الملكية ، سواء فيما يتعلق بتقدير التعويض أو الطعن فيه ، فإذا خلا هذا القانون من النص على مسألة من مسائل نزع الملكية فإنه يرجع في حلها إلى نصوص القانون المدني 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 مهماتها وطريقة إدارتها ، على النحو الذي سنبينه فيما يلي :

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

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

(١) أنظر نقض ٢٢ نوفمبر ١٩٣٣ مجموعة القواعد القانونية ١ رقم ١٤٥

التعاونية لمجرد توافر شروط العضوية فيه ، فيتحمل بواجبات الأعضاء ويتمتع بحقوقهم ، حتى لو أعلن أنه لا يريد الانضمام للجمعية . والنتيجة الحتمية لهذا الحكم ألا يتمتع أعضاء هذه الجمعيات بحق الانسحاب الذي قررته المادة ٦٥ من القانون المدنى لأعضاء الجمعيات عموماً بقولها . « يجوز لكل عضو ، مالم يكن قد تعهد بالبقاء في الجمعية مدة معينة ، أن ينسحب منها في أى وقت » . فلا يسرى هذا النص على أعضاء الجمعيات التعاونية الزراعية المنشأة وفقاً لأحكام قانون الإصلاح الزراعى ، إذ أن عضويتهم فيها مفروضة عليهم بحكم القانون ، فلا يكون لأى منهم حق الانسحاب منها أبداً .

وقد حددت المادة ١٨ الأشخاص الذين يعتبرون أعضاء في الجمعية التعاونية ، وهم الملاك الجدد الذين استفادوا من توزيع الأرض المستولى عليها ، وكذلك الملاك القدامى الذين لم يستفيدوا من التوزيع ولكنهم لا يملكون أكثر من خمسة أفدنة . ولما كان الحد الأقصى لما يجوز توزيعه هو خمسة أفدنة ، فيما عدا الاستثناء الخاص بالأراضى المخصصة للحدائق المنصوص عليه في المادة ١٠ من القانون ، فيمكن القول بصفة عامة أن الجمعيات الزراعية تتكون من سائر ملاك 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 شؤون صغار الملاك فيها جمعية مستقلة نظراً لقلة عددهم ، فأجاز القانون في مثل هذه الحالات أن يصدر وزير الشؤون الاجتماعية قراراً بإنشاء جمعية واحدة لقريتين أو لعدة قرى على حسب مقتضى الحال .

وتخضع الجمعيات التعاونية الجديدة من حيث إنشائها وشهرها وطريقة إدارتها لأحكام القانون رقم ٥٨ لسنة ١٩٤٤ الخاص بالجمعيات التعاونية ، وللأحكام الخاصة بها في قانون الإصلاح 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 كالبنودور والسماد والماشية والآلات الزراعية وما يلزم لحفظ المحصولات ونقلها .

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

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

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

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

وتيسيراً لمهمة هذه الجمعيات أصدر المشرع المرسوم بقانون رقم ٣٠٩ لسنة ١٩٥٢ الذى قضى بأن : « تضمن الحكومة لبنك التسليف الزراعى والتعاونى فى حدود مليون جنيه ما يوقعه المندوبون المعينون تنفيذاً للقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بشأن الإصلاح الزراعى من استثمارات عن ثمن تقاوى أو سماد أو سلف زراعية أو غير ذلك من الخدمات التى يؤديها البنك للمزارعين عادة وذلك حسب الفئات المقررة فى البنك »^(١).

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

٦٩ - وجه الشبه بين الجمعيات التعاونية الزراعية ونظام

المزارع المشتركة : (٢) يقوم نظام المزارع المشتركة الذى اتبعته الحكومة الروسية منذ سنة ١٩٢٧ على فكرة أساسية هى القضاء على الملكية الخاصة الفردية ، إذ أن الدعامة الأساسية لهذا النظام هى إزالة الحدود التى تفصل أرض أعضاء المزرعة لتتكون منها وحدة زراعية كبيرة . ولا يسمح للأعضاء الذين يرغبون فى ترك المزرعة المشتركة أن يستردوا أرضهم ، بل يعوضون عنها من أرض الدولة الحرة (٣) . كما أن كل ما يمتلكه الأعضاء من حيوانات الجر والماشية الأخرى والبذور وعلف الحيوانات والأدوات الزراعية والمباني اللازمة لإدارة المزرعة ، يصبح كل ذلك ملكاً للمزرعة

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

(٢) أنظر فى تفصيلات هذا النظام مؤلف صديقنا الدكتور حسن اسماعيل ،

الزراعة الاشتراكية السوفيتية ، القاهرة سنة ١٩٤٦ .

(٣) مؤلف حسن اسماعيل ، السابق ص ٨٩ .

المشتركة (١).

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

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

(أولا) أصبحت المزارع التعاونية ، إذا صح لنا أن نطلق هذا الاسم على النظام المستحدث بقانون الإصلاح الزراعي ، خاضعة لإشراف وتوجيه مجلس إدارة الجمعية التعاونية ، فقد خول القانون هذه الجمعية حق تنظيم زراعة الأرض واستغلالها على خير وجه ، بما في ذلك انتقاء البذور وتصنيف الحاصلات . وبذلك لا يكون أعضاء الجمعية أحراراً في زراعة الأرض كما يشاءون ، وفي اختيار نوع الزراعة التي يرونها محققة لأغراضهم الشخصية ، بل يجب عليهم الاذعان لتوجيه الجمعية في هذا الصدد ، فهي 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 بما يلزم لاستغلال الأرض كالبذور والسماذ والماشية والآلات الزراعية ، وما يلزم لحفظ المحصولات ونقلها . فيكون عليها اختيار أحسن أنواع البذور والعناية بنظافتها وحفظها ، والمحافظة على جميع الآلات الزراعية وحيوانات الجر واستعمالها خير استعمال للحصول على أكبر منفعة منها . ولها أن تنشئ إدارة لتربية الماشية وأن توجه 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 والحيواني .

(١) المرجع السابق .

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

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

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

(٣) تسديد السلف الزراعية التي اقترضتها الجمعية لحساب الأعضاء من بنك التسليف الزراعي ، وكذلك أثمان التقاوي أو السماد أو غير ذلك من الخدمات التي يؤديها البنك للزراع عادة . مع ملاحظة أن سداد ديون هذا البند مكفول بضمان الحكومة إذا لم توف أثمان الحاصلات بهذه الديون .

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

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

من صافي حسابهم الخاص .

٧٠ - الاشراف على الجمعيات التعاونية : لما كانت الفكرة التعاونية

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

ويجوز أن يشرف الموظف الواحد على أكثر من جمعية واحدة (م 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 سلطتي التوجيه والرقابة على كل أعمال الجمعية ، سواء من الناحية الإدارية كتتنظيم مسك دفاتر المزرعة وحساباتها ، أو من الناحية المالية كتسديد ديون الجمعية في الوقت المناسب وتحصيل الأموال المستحقة لها ، أو من الناحية الزراعية باتخاذ كل الإجراءات لزيادة غلة الأرض والعناية بالماشية والآلات الزراعية ، وانتقاء المحصولات المناسبة لزراعتها خلال السنة الزراعية .

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

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

وظاهر أن الأحكام التي تضمنها القانون في شأن الجمعيات التعاونية 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 الشؤون الاجتماعية في إصدار سائر القرارات

اللازمة لتنظيم أعمال الجمعيات التعاونية في حدود الأحكام المتقدمة . وهذه القرارات هي التي تبين اختصاص الموظف المشرف وتحدد مسؤوليته ، كما تحدد الاشتراكات الواجب دفعها ، والبيانات التي يطلب إلى العضو تقديمها وما إلى ذلك من المسائل التفصيلية التي لا يدخل بحثها في نطاق الغاية التي توخيناها من إصدار هذا الكتاب .

المبحث الثالث

الحد من تجزئة الأراضي الزراعية

٧٢ - 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 نهبط بإنتاج الأرض وتحرم أصحابها من أن يعيشوا عيشة كريمة .

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

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

الحظر مساكن الزراع المذكورين وملحقاتها وكذلك دابتين من الدواب المستعملة للجر والآلات الزراعية اللازمة لاستثمار الأقطان المذكورة، وجعل هذا الحظر مطلقاً بحيث لا يكون للبدن أن يتنازل عنه .

على أن هذه الحماية الجزئية وإن حالت دون وقوع صغار الفلاحين فريسة في أيدي المرايين الذين يستغلون ما هم فيه من ضيق وعوز لإقراضهم النقود بالربا الفاحش ، ثم يستغلون عدم قدرتهم على الوفاء ليجردوهم من ملكيتهم ظاهراً وعدواناً ، إلا أن هذه الحماية لم تكن تحول دون تعرض هذه الملكيات الصغيرة للتفتت والتقسيم عن طريق البيع أو الميراث ، وهو ما يتضح من مقارنة الإحصاءات الرسمية للملكيات الصغرى . ففي إحصاء سنة ١٩٤٢ كان عدد من يملكون فداناً فأقل ١٧٨٠ و ١٧٧٩ ، فأصبحوا في إحصاء سنة ١٩٥٢ : ٣٣٩ و ١٩٨١ ، أى أن عددهم زاد في بحر عشر سنوات بما يزيد على مائتي ألف . أما من يملكون خمسة أفدنة فأقل وأكثر من فدان ، فكان عددهم في إحصاء سنة ١٩٤٢ : ٨٦٩ و ٥٨٢ ، فأصبحوا في إحصاء سنة ١٩٥٢ ٨٨٠ و ٦١٧ ، أى أنهم زادوا في بحر نفس المدة ٣٥٠٠٠ مالك .

ولا شك أن اضطراب 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 القومى وهبوط مستوى المعيشة في الريف إلى درجة لا تليق بكرامة آدميين ، وهذا الوضع هو الذى كان يحول دائماً بين الفلاح وبين التطلع إلى مستقبل خير من ماضيه .

فكان لابد إذن من أن يتدخل المشرع لتحريم تجزئة الأرض الزراعية الصغيرة لكي لا تنزل عن حد أدنى يمكن معه استغلالها استغلالاً اقتصادياً ملائماً ، ولقد سبقتنا بعض الدول الأوروبية إلى وضع مثل هذا النظام فأتي بخير النتائج .

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

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

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

فإذا عرضنا لانتقال الملكية بسبب الوفاة ، أى بالميراث والوصية ، كان
الحل العملى واضحاً بسيطاً . فإذا فرضنا أن شخصاً توفى عن عشرة أفدنة
وترك أبناء ثلاثة ، فإن تطبيق قواعد الميراث يؤدى إلى تجزئة الأرض
بحيث يؤول 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 الأفدنة فى مقابل أن يعوضا أخاهما بمبلغ من المال يعادل
استحقاقه فى الميراث .

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

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

على أن إثارة أحد الورثة بملكية الأرض كلها مشروط بقدرته على الوفاء نقداً بما يعادل بقية الأنصبة ، فإذا ثبت عجزهم جميعاً عن الوفاء قررت المحكمة بيع الأرض بطريق المزاد ، ويقسم الثمن الذى يرسو به المزاد على الورثة بنسبة نصيب كل منهم فى الميراث .

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

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

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

ونلاحظ أن قصد المشرع من إيراد الحكم الخاص بعدم تجزئة الأراضى الزراعية هو الحرص على أن يضمن لكل مالك ملكية لا تقل فى مجموعها عن خمسة أفدنة، وذلك كيما يضمن له ولأسرته الحد الأدنى اللازم لحياتهم وعائلته حياة كريمة. ومن ثم فليس هناك ما يمنع المالك لأكثر من خمسة أفدنة، من أن يتصرف فى القدر الزائد، حتى لو كان هذا القدر أقل من خمسة أفدنة. هذا بالرغم من أن صياغة المادة ٢٣ من قانون الإصلاح الزراعى قد توحى بغير ذلك، إذ أنها نصت على عدم جواز «تجزئة الأراضى الزراعية إلى أقل من خمسة أفدنة» بصفة عامة، مما قد يوهم بأن كل تصرف فى قطعة أرض زراعية لا تبلغ مساحتها خمسة أفدنة يكون ممنوعاً، ومن ثم باطلاً. ولا نظن أن المشرع قد قصد إلى تقرير هذا الحكم بدليل،

أنه أباح للملاك الذين تزيد ملكيتهم على مائتي فدان أن يتصرفوا في القدر الزائد إلى صغار الفلاحين بحيث لا تزيد الأرض المتصرف فيها لكل منهم على خمسة أفدنة ولا تقل عن فدانين (المادة ٤ فقرة ٢) ، كما جعل الحد الأدنى لما ينبغي توزيعه من الأراضي المستولى عليها فدانين (المادة ٩ من القانون) . وهذا قاطع في الدلالة على إباحة التصرف في أقل من خمسة أفدنة ، طالما أنه لا يترتب على هذا التصرف النزول بملكية المتصرف إلى أقل من هذا القدر . وكان الأفضل إبراز هذا المعنى في صياغة المادة بحيث تصبح كالآتي : « إذا وقع ما يؤدي إلى تجزئة الأرض الزراعية (المملوكة لفرد واحد) إلى أقل من خمسة أفدنة . . . إلى آخر ما جاء بالنص . فإضافة العبارة الموضوعية بين قوسين تزيل غموض هذا النص ، وتقطع كل شك يقيق 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 بصدد تفصيل أحكام القسمة القضائية - على تحديد مهمة الخبير الذي كلفته المحكمة بقسمة المال الشائع فقالت : « يكون الخبير الحصص على أساس أصغر نصيب حتى لو كانت القسمة جزئية ، فان تعذرت القسمة على هذا الأساس جاز للخبير أن يجنب لكل شريك حصته » .

فيجب على الخبير أن يتقيد في أداء مهمته بحكم المادة ٢٣ من قانون الإصلاح الزراعي ، فيعتبر أن أصغر نصيب في الأرض الزراعية هو خمسة أفدنة ، ويعوض باقي الشركاء بمعدل نقدي عما نقص من نصيبه بسبب اختصاص أحدهم بالأرض كلها ، ثم يرفع تقريره إلى القاضي ليصدر حكماً باختصاص أحد الشركاء بملكية الأرض إذا لم يتفقوا على من تؤول إليه

ملكية الأرض منهم ، متبعاً في ذلك ترتيب الأفضلية المبين بالمادة ٢٤ من قانون الإصلاح الزراعى ، وبالمادة ٩٠٦ من القانون المدنى .
وقضت المادة ٩٠٨ من القانون المدنى بأنه : « تصح الوصية بقسمة أعيان التركة على ورثة الموصى بحيث يعين لكل وارث أو لبعض الورثة قدر نصيبه ، فان زادت قيمة ما عين لأحدهم على استحقاقه فى التركة كانت الزيادة وصية » .

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

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

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

الفصل الثالث

تحديد علاقة مستأجر الأرض الزراعية بمالكها

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

وقد ظلت هذه الطبقة الكادحة مهضومة الحق على مر الزمن ، فلم تولها الحكومات المتعاقبة منذ مئات السنين أى جانب من عنايتها ، اللهم إلا إذا استثنينا بعض الأقوال التى لم تفرق قط بالأفعال . وهكذا ظل السواد الأعظم من شعب مصر يعيش على الكفاف ، ويحيا حياة تعاها 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 أفرادها ، بينما يتخلف السواد الأعظم عن الركب فلا يساهم بنصيب فى قوة الدفع إلى الأمام لكونه محروماً مطروداً مقترأ عليه فى الرزق .

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

ولا يتأتى ذلك كله إلا بتوزيع ربح الأرض توزيعاً عادلاً بين الذين يتعاونون فى عمالة الإنتاج الزراعى ، بحيث ينال كل منهم قسطاً من هذا

الربح يتناسب مع ما بذله من جهد . ولما كان الملك يساهم في هذا الإنتاج بأرضه ، ويساهم المستأجر فيه بعمله وكده ، فإن العدالة تقضى أن يقسم إيراد الأرض بالتساوى بين المالك والمستأجر ، فلا يستأثر المالك بالجانب الأكبر منه ويترك فضلة للمستأجر لا تكاد تزيد إلا قليلاً عن أجر العامل الزراعى ، مما يفقد المستأجر شعوره بالاستقلال الاقتصادى الذى يجب تحقيقه كأساس لكل إصلاح اجتماعى .

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

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

ويقتضينا بحث هذه الأحكام تقسيم هذا الفصل إلى مباحث ثلاثة ، يتناول أولها المستأجر . وتتكلم فى المبحث الثانى عن تحديد الأجرة ، ثم نختم بالمبحث الثالث فى مدة الإيجار .

المبحث الأول

المستأجر

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

على أنه بالرغم من مساوئ هذه الوساطة إلا أنه كثيراً ما تكون لها فائدة عملية ، بل أحياناً لا يكون لبعض الملاك عنها غناء . فمن ذلك السيدات والمسنين من الملاك الذين لا يستطيعون الانتقال إلى الريف لتأجير أراضيهم لمن يزرعونها من صغار الفلاحين مباشرة ، فهؤلاء يغنيهم 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 يفتق في ظل الأحكام الجديدة التي وضعت حداً أقصى لأجرة الأراضي الزراعية بحيث لم يبق ثمة مجال للاستغلال . ولذا كان الأفضل - في تقديرنا - أن تظل الوساطة جائزة للتيسير على بعض الملاك الذين لا مفر لهم منها ، وهم وحدهم الذين سيتحملون ضررها إذ أنهم سيؤجرون الأرض إلى الوسيط بأجرة تقل

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

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

كما أن هذا النص ليس من شأنه أن يحول دون تكوين جمعيات تعاونية
تتألف لاستغلال الأراضي الزراعية عن طريق الإيجار (١) إنما ينبغي أن
يكون أعضاء هذه الجمعيات ممن يزرعون الأراضي الزراعية بأنفسهم ، فلا
يجوز أن تتألف جمعية تعاونية من بعض الوسطاء تكون مهمتها التوسط
في تأجير الأراضي الزراعية ، فمثل هذه الجمعية تكون باطلة قانوناً إذ أنها
تهدف إلى تحقيق أغراض يحرمها القانون .

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

وللجواب على هذا السؤال نقول إن المادة ٣١ من القانون قررت

(١) أنظر المذكرة الإيضاحية للقانون .

سريان أحكامه الخاصة بتجديد علاقة مستأجر الأرض الزراعية بمالكها ابتداء من السنة الزراعية التالية للعمل بهذا القانون .

وقد قررت اللجنة العليا للإصلاح الزراعي أن السنة الزراعية التي تشير إليها المادة ٣١ من القانون هي السنة الزراعية ١٩٥٢ / ١٩٥٣ ، فيما يختص بالمناطق التي تبدأ فيها السنة الزراعية في شهر نوفمبر من كل عام . أما الجهات التي يقضى العرف فيها بأن تبدأ السنة الزراعية في موعد آخر ، فإن السنة التالية لصدور القانون تختلف في بدئها ونهايتها عن ذلك . فمثلا 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 بحدها العرف الزراعي بصرف النظر عن اتفاق المتعاقدين في عقد الإيجار . فاذا فرضنا أن شخصاً أجر أرضه لزراعتها زراعة 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 لأنه يعتبر وارداً على السنة الزراعية التالية للعمل بهذا القانون .

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

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

(١) تفسير عادي تقرر بجلسته 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 منذ انعقاده ولا يتأتى أن يرد على آثاره ، وظاهر أن مثل هذا العقد قد انعقد صحيحاً وفقاً لأحكام القانون الذي نشأ في ظله . ولكن نظراً لأن قانون الإصلاح الزراعي متعلق بالنظام العام فإن أحكامه تسري بأثر رجعي ، فتتأثر بها العقود السارية وقت العمل به ، ولو أنها انعقدت قبل هذا التاريخ . وذلك استثناء من القاعدة التي تقضي بأن تخضع العقود من حيث انعقادها وترتيب آثارها وأسباب انقضائها للقانون الذي انعقدت في ظله (١) .

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

٧٩ - حقوق الوسطاء في مواجهة الملاك : يترتب على إنهاء عقود الوسطاء على النحو المتقدم انتهاء العلاقة القانونية التي كانت تربطهم بالملاك بمقتضى عقود الإيجار . ومن ثم يكون للوسطاء أن يستردوا مادفعوه من مبالغ للملاك ، وذلك استناداً إلى المادة ١٨٢ من القانون المدني التي تقضي

(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 لإلتزام زال سببه بعد أن تحقق » .

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

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

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

يعتبر مثل هذا العقد مثلاً نموذجياً للحالة التي ورد حكمها في المادة ١٤٣ من القانون المدني ، فقد ورد فيها أنه : « إذا كان العقد في شق منه باطلاً أو قابلاً للإبطال ، فهذا الشق وحده هو الذي يبطل ، إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلاً أو قابلاً للإبطال فيبطل العقد كله » . فإذا طبقنا حكم هذا النص على الحالة التي نحن بصدددها ، لتبين لنا أن

(١) تفسير عادي للجنة العليا بجلستي ٨ - ١٠ - ١٩٥٢ و ٤ - ١١ -

١٩٥٢ منشور بمجلة المحاماة ٣٣ ص ٤٠٣ .

عقد الإيجار يبقى صحيحاً فيما يتعلق بالجزء الذى يزرعه الوسيط على الذمة ،
فيكون له حق الاستمرار فى زراعة هذا الجزء حتى نهاية المدة المقررة فى
عقد الإيجار . لكن العقد يتهى بالنسبة إلى الجزء الباقى الذى أجره الوسيط
من الباطن إلى صغار المستأجرين ، ويكون للوسيط أن يسترد ما يجمله للمالك
فى مقابل أجرة الأرض التى أجرها من الباطن ،

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

أما إذا تبين أن الوسيط ما كان ليتم عقد الإيجاد بغير الشق المنتهى منه ،
كما إذا كان قد قام بتأجير الأرض الجيدة من الباطن وزرع بنفسه الأرض
الضعيفة على الذمة لعدم الاقبال على تأجيرها معتمداً على تعويض خسارته فى
الأرض الضعيفة من فرق أجرة الأرض الجيدة ، فإنه وقد حرم من مزايا
التأجير من الباطن لا يجبر على الاستمرار فى تأجير الأرض الضعيفة ، ومن ثم

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

يكون له حق التحلل من الصفقة كلها بما 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 الحالة يكون للوسيط الخيار بين التخلي عن الأرض كلها
واسترداد ما عجله للمالك من أجرتها ، وبين أن يتفق مع المالك بعقد جديد
على تأجير الأرض الضعيفة بالأجرة المناسبة لغلتها (١) .

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

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

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

(١) تفسير عادي للجنة العليا بجلستي ٨ - ١٠ - ١٩٥٢ و ٤ - ١١ - ١٩٥٢

منشور بمجلة المحاماة ٣٣ ص ٤٠٣ .

(٢) راجع التفسير السابق .

بقانون الإصلاح الزراعى ، نقول كان الأوفق أن يقضى هذا النص أيضاً بأن تكون أجرة الأرض خلال هذه السنة الممتدة بحكم القانون هى نفس الأجرة المتفق عليها فى عقود الإيجار القائمة بحيث لا تزيد على سبعة أمثال الضريبة الأصلية المربوطة على الأرض . فبمثل هذا الحكم يتحقق الاستقرار فى المعاملات مع المحافظة على الإنتاج العام .

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

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

هذا عن علاقة الشركاء بالمالك ، أما فيما يختص بعلاقتهم ببعضهم البعض ، فإنهم يقسمون أرباح الزراعة ، ويلتزمون بنفقاتها بحسب أنصبتهم 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 يضطلع هو بعبء أكبر من النفقات ، أو في مقابل أن يكون هو الممول الفعلي للعملية كلها .

٨٢ - انتاجير من الباطن : نصت المادة ٥٩٣ من القانون المدنى على أنه : « للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أن بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك » .

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

فإذا فرضنا أن فلاحاً استأجر أرضاً من مالكها لمدة ثلاث سنوات ، وهى أدنى مدة حددها القانون لإيجار الأراضى الزراعية كما سبرى ، ثم زرع هذه الأرض سنة واحدة ، و اراد أن يتخلى عن زراعتها بعد ذلك لأسباب طارئة كضعف صحته أو عجزه عن الإنفاق على الزراعة ، فإنه لا يستطيع أن يؤثر هذه الأرض من الباطن مدة السنتين الباقيتين لانتهاء إيجاره ، حتى لو كان المستأجر من الباطن سيتولى زراعة الأرض بنفسه أيضاً . وذلك لأن المستأجر الأصيل بتخليه عن الزراعة يصبح غير زارع للأرض بنفسه ، ومن ثم لا يصح أن يكون مستأجراً لها ، ولكنه لا يستطيع أن ينهى العقد بعمل صادر منه وحده ، ويكون للمالك الحق فى مطالبته بالأجرة حتى نهاية مدة الإيجار . كما يكون له أيضاً ان ينهى الإيجار لخروج المستأجر على الحظر المقرر بالقانون .

ولا شك أن هذا وضع عجيب ، ولكنه مع ذلك الوضع الذى يؤدى إليه منطق النصوص . ومن ثم يتعين أن نجد لمثل هذه الحالة حلاً يوفق

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

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

(اولا) يجوز للمستأجر أن يعهد لغيره بزراعة الأرض برسيا لمواشيه .

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

(ثالثاً) فى أراضى الخضر والمقات يجوز للمستأجر تأجير الأرض لشخص يزرعها خضاراً أو مقاناً زرعة واحدة دون أن يعتبر ذلك تأجيراً من الباطن .

(١) أنظر قرار اللجنة العليا رقم ١ لسنة ١٩٥٢ نشر بالوقائع المصرية بالعدد

١٥٩ الصادر فى 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 يتخلى لغيره عن زراعتها خلال موسم زراعة البرسيم أو الأذرة أو الأرز أو الخضر أو المقات. هذا فضلا عن أن الاستثناء مقيد في الحالتين الأولى والثانية بأن يكون الشخص الذي تخلى له المستأجر الأصلي عن الأرض في حاجة إلى استهلاك محصولها إما لغذائه أو لغذاء مواشيه . ومن ثم يجب أن تكون المساحة التي يعهد للمستأجر 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 للمالك أن يطالب بإيهاء عقد الإيجار مع التعويض إن كان له مقتض .

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 اتخذتها الحكومة أساساً لربط ضريبة الأطيان ، إذ أن هذه الضريبة تساوي ١٤٪ من القيمة الإيجارية للأرض الزراعية أي $\frac{1}{7}$ هذه القيمة تقريباً .

وقد اوضحت المذكرة الإيضاحية للقانون هدف المشرع من هذا التحديد ، فقالت إنه يجعل نصيب مالك الأرض متعادلاً مع مساهمته في الانتاج الزراعى ، ويمنع الارتفاع الفاحش في الأسعار الذي يقع عبؤه على عائق سواد الشعب من مستهلكى الحاصلات الزراعية .

ولما كان تحديد القيمة الإيجارية على أساس الضريبة الأصلية قديوياً في بعض الحالات إلى الإحجاف بحقوق الملاك الذين ربطت على أراضيهم

ضريبة مخفضة لا تتناسب مع غلتها ، فقد فتح المشرع لهؤلاء الملاك باب التظلم فأجاز لهم أن يطلبوا إعادة تقدير القيمة التجارية لأراضيهم على الوجه المبين بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ الخاص بضريبة الأتبان (مادة ٥) .

على أن باب التظلم ليس مفتوحاً للجميع ، بل إنه موصد في وجه الملاك الذين تحوم حولهم شبهة استغلال النفوذ لربط ضريبة مخفضة على أراضيهم . ولما كان داء الوساطة واستغلال النفوذ والغدر بأموال الدولة قد استفحل خلال السنوات الثلاث السابقة على العمل بقانون الإصلاح الزراعي ، فقد قرر المشرع عدم قبول التظلم إلا من الملاك الذين ربطت على أراضيهم ضريبة مخفضة قبل العمل بهذا القانون بثلاث سنوات على الأقل ، أي أن باب التظلم موصد في وجه الملاك الذين ربطت الضريبة على أراضيهم بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٤٩ ، أما من ربطت الضريبة على أراضيهم قبل التاريخ المذكور فيقبل تظلمهم إن كان له وجه ، وتقدر الضريبة الجديدة على الأساس المبين بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ سالف الذكر .

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

٨٤ - سريان تحديد الأجرة ابتداء من السنة الزراعية التالية للعمل

بالقانون : تطبيقاً للمادة ٣١ من القانون يسرى تحديد الأجرة بسبعة أمثال الضريبة ابتداء من السنة الزراعية التالية للعمل بالقانون . وقد سبق لنا القول إن السنة الزراعية التي تشير إليها هذه المادة هي سنة ١٩٥٢ / ١٩٥٣ بالنسبة إلى المناطق التي تبدأ فيها الزراعة في شهر نوفمبر من كل عام ، فإذا

قضى العرف الزراعى بأن تبدأ السنة الزراعية فى موعد آخر اعتبر حلول هذا الموعد لأول مرة بعد صدور القانون مبدأ للسنة الزراعية التالية له . فمثلا 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 الايجار ، ولو زادت على سبعة أمثال الضريبة .

وبما أن المرجع فى تحديد بدء السنة الزراعية هو العرف الزراعى ، فإنه لا يعتد باتفاق الطرفين فى تحديد مدة معينة لبداية الايجار ونهايته ، فإذا اتفق مثلا على أن يبدأ الايجار 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 مستأجرها أن يسترد من المؤجر ما أداه إليه زيادة على السعر المحدد للإيجار . ولا يقبل من المؤجر أن يحتج بأن السنة الزراعية بدأت فعلا بمقتضى العقد قبل صدور القانون ، ومن ثم فلا يسرى فى حقه حكم تحديد الأجرة . فمثلا هذا الاحتجاج مردود بأن المشرع لم يجعل العبرة بالسنة التجارية التى يحددها المتعاقدان ، بل جعل العبرة بالسنة الزراعية التى يحددها العرف ، وعلى هذا الأساس تخضع علاقته بالمستأجر للأحكام الواردة بقانون الإصلاح الزراعى .

٨٥ - مساحة الفدان الذى يجوز تأجيره بسبعة أمثال الضريبة : جرى العرف فى المعاملات الزراعية على أن تحدد مساحة الأرض المؤجرة وفقاً للبيانات الواردة عنها فى المكلفات ، فإذا ظهر عجز فى المساحة المؤجرة على الطبيعة فإن هذا العجز يتحمله المستأجر ولا يخصم له من قيمة الايجار .

ولما كان هذا الوضع مجحفاً بالفلاحين ومنافياً للعدالة ، إذ أن الأجرة في مقابل الانتفاع فلا يجوز أن يتحمل المستأجر بدفع أجرة أرض لم يستغلها فعلاً ، لذلك قررت اللجنة العليا للأصلاح الزراعي أن الفدان الذي يجوز تأجيريه بسبعة أمثال الضريبة يجب ألا تقل مساحته عن ٣٠٠ قصبية ، وهي المساحة الفعلية للفدان ، ويدخل في حسابها المصارف والقنوات الحقلية الداخلة في المساحة المؤجرة ، ويحسب العجز في المساحة على المالك . أما إذا زادت المساحة الفعلية لمجموع الأرض المؤجرة على ما هو وارد في تكليف المالك ، فيعتد بالمساحة الواردة في التكليف (١) .

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

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

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

(١) تفسير عادي بجلسة ٨-١٠-١٩٥٢ .

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

في ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٢ .

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

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

(ثالثاً) إذا استؤجرت الأرض لزراعة 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 والجنى حسب الإيجار بثلث القيمة الإيجارية ، وإذا استغرقت ستة أشهر حسب الإيجار بنصفها ، وهكذا .

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

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

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

فإذا كانت الأرض مؤجرة لمدة ثلاث سنوات تنتهى في أبريل سنة ١٩٥٤ ، فيكون للمالك أن يؤجر الأرض لمحصول نبلى إلى نهاية هذه السنة الزراعية ، أى إلى آخر أكتوبر سنة ١٩٥٤ ، على أن يتقاضى من المستأجر الجديد ثلث القيمة الإيجارية وفقاً للقواعد السابق بياناها .

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

ولسنا نفهم علة تحديد القيمة الايجارية 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 ثلث القيمة الايجارية . وقد تؤجر الأرض لزراعتها خضرا أو مقاتا قبل زراعة القصب أو بعده ، وتستغرق هذه الزراعة ستة أشهر من السنة فيكون للمالك الحق في نصف القيمة الايجارية بحسب نسبة مدة وضع يد المستأجر إلى السنة الزراعية الكاملة .

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

٨٨ التزامات المستأجر بالنقد : عرضنا فيما تقدم لكيفية تحديد إيجار الأراضى الزراعية فى الحالات المختلفة التى يتفق فيها على أن يكون الايجار بالنقد . ولما كان قانون الاصلاح الزراعى قانونا خاصا ، فيلزم من ذلك أن أحكام القانون المدنى فى شأن عقد الايجار تكون سارية المفعول على عقود تأجير الأراضى الزراعية فى حدود عدم تعارض هذه الأحكام العامة مع الأحكام الخاصة التى تضمنها قانون الاصلاح الزراعى .

وعلى هذا الأساس يظل التزام مستأجر الأرض الزراعية بالوفاء بالأجرة محكوما بقواعد القانون المدنى ، سواء من حيث كيفية الوفاء بالأجرة و ضمانات الوفاء بها ، أم من حيث الجزاء المترتب على عدم الوفاء بالأجرة فى 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 وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة . فإذا اشترط في العقد دفع الأجرة في تاريخ معين وجب دفعها فيه ، وإذا اشترط دفع الأجرة كلها أو بعضها مقدماً وجب التقيد بهذا الشرط . وإذا اتفق في عقد الإيجار على تقسيط الأجرة على أن يترتب على التأخير في دفع قسط في ميعاده حلول باقي الأقساط عن المدة كلها دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار ، لزم العمل بمضمون هذا الاتفاق (١) . فإذا لم يحدد العقد كيفية الوفاء بالأجرة وجب تحكيم العرف ، وهو يقضى بأن إيجار الأراضي الزراعية يدفع على أقساط يحل كل منها في موسم جنى كل محصول من المحاصيل الزراعية ، وتناسب قيمته مع أهمية هذا المحصول ، فيكون القسط مثلاً ثلث القيمة التجارية بالنسبة إلى المحاصيل الشتوية ، والثلث بالنسبة إلى المحاصيل الصيفية أو النيلية . فإذا كانت الأرض لا تزرع إلا زرة واحدة ، كما هو الحال في زراعة القصب ، ولم يحدد العقد كيفية دفع الأجرة ، وجب تطبيق القواعد العامة وهي تقضى بأن الأجرة لا تستحق إلا بعد استيفاء المنفعة .

ويقع عبء إثبات الوفاء بالأجرة على المستأجر طبقاً للقواعد العامة التي نقضى بأن البيئة على من ادعى (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 مقسطة وأثبت المستأجر دفع القسط الأخير منها ، فإنه يستفيد من هذه القرينة التي أقامها القانون لصالحه إذا فترض وفاءه بالأقساط السابقة على هذا القسط . على أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس

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

فيكون على المؤجر المنكر لقبض هذه الأقساط أن يقيم هو الدليل على عدم وفاء المستأجر بها .

ويستفيد مؤجر الأرض الزراعية من سائر الضمانات التي تكفل الوفاء بالأجرة ، فله حق امتياز على ما يكون موجوداً بالعين من منقولات قابلة للحجز ومن محصول زراعي (م ١١٤٣) ، ويضمن هذا الامتياز أجرة سنتين على الأكثر وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار فيضمن مثلاً التعويض الذي يستحق للمؤجر عن هلاك المواشى أو تلف الآلات الزراعية التي سلمها للمستأجر (م ٦١١) ، أو عن استغلال الأرض استغلالاً غير مألوف (م ٦١٣) ، أو عن عدم قيام المستأجر بالإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالعين المؤجرة كتطهير وصيانة الترع والمساقي والمصارف والمراوى ، أو عن إهمال صيانة الطرق والجسور والقناطر والأسوار والمباني 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 مثقلة 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 ، ما لم تكن المنقولات التي تركت في الأرض المؤجرة تفي بضمان الأجرة كلها . مع ملاحظة ما نصت عليه المادة ٦٠٢ / ٢ من

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

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

وقد قامت صعوبة عملية فى سبيل انتفاع مؤجرى الاراضى الزراعية بحقهم فى توقيع الحجز التحفظى على محصولات الاراضى الزراعية فى سنة الامتداد التى ورد النص عليها فى المادة ٣٩ مكررة التى أضيفت إلى قانون الإصلاح الزراعى بالمرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ ، إذ قضت هذه المادة بأن تمتد عقود الإيجار التى تنتهى مدتها فى نهاية السنة الزراعية الجارية عند العمل بهذا القانون لمدة سنة زراعية أخرى . وقد استغل المزارعون هذا النص استغلالاً سيئاً فامتنعوا عن تحرير عقود بالإيجار عن هذه السنة برغم سائر المحاولات التى بذلتها الحكومة لتنبههم إلى مخالفة مسلكهم هذا للقانون ، وترتب على هذا التعتت حرمان المؤجر من حقه فى توقيع الحجز التحفظى على محصولات الأرض عند عدم الوفاء بالأجرة فى الميعاد ، ذلك لأن القاضى لا يأمر بتوقيع هذا الحجز إلا استناداً إلى عقد الإيجار ، أما والفلاح ممتنع عن توقيع هذا العقد فإن ذلك يحرم المالك من سنده فى طلب توقيع الحجز التحفظى استعمالاً لحقه المقرر بالقانون .

وقد اضطرت اللجنة العليا إزاء هذا المسلك المنافى للقانون من جانب المزارعين إلى إصدار القرار رقم ٢ لسنة ١٩٥٣ الذى قضى فى مادته الأولى

بأنه إذا امتنع المستأجر عن كتابة عقد الإيجار وتوقيعه جاز للمالك اتخاذ الإجراءات العادية لإخراجه من الأرض ، كذلك يجوز إخلاء العين 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 العادية 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 المألوف في إجراءات التقاضى . ومن ثم يصبح الحكم بالإخلاء عديم الجدوى ، فضلاً عن إهدار الضمان العملى الوحيد لحق المؤجر في استيفاء الأجرة بعد أن يتمكن المستأجر من نقل محصولات الأرض والتصرف فيها .

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

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

الأقصى المقرر بالمادة ٣٣ من قانون الإصلاح الزراعى .

وهكذا لاصعوبة مطلقاً فى اتباع هذا الحل الموافق للقانون إذا كان عقد الإيجار الأصيل بين المالك ومن يزرع الأرض فعلاً ، أما إذا كان من يزرع الأرض مستأجراً من الباطن عن طريق أحد الوسطاء ، فقد يعترض البعض على الأخذ بهذا الحل بدعوى أن المستأجر من الباطن لم يتعامل مع المالك ولم يرد اسمه فى عقد الإيجار المقدم منه . على أن هذا الاعتراض مردود بما نصت عليه المادة ٣٩ مكررة من أنه فى هذه الحالة الأخيرة تقوم العلاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن و المالك ، وبما جاء فى المادة ٢ من قرار ١٤ مارس سنة ١٩٥٣ السالف الذكر التى نصت على أن :

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

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

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

٩٠ - **الإيجار بمقادير من الخاصلات** : نصت المادة ٥٦١ من القانون المدني على أنه « يجوز أن تكون الأجرة نقوداً ، كما يجوز أن تكون أى مقدمة أخرى » .

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

ونظراً لأن تحديد الحد الأقصى لأجرة الأراضى 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 من ما يأخذه المالك من هذه الخاصلات على ما يوازى سبعة أمثال الضريبة . وتقدر قيمة هذه الخاصلات بحسب الأسعار الرسمية فى يوم الاستحقاق المحدد للوفاء بالأجرة فى عقد الإيجار (١) .

فإذا فرضنا مثلاً أن المالك أجر أرضه لزراعتها قمحاً ، وفرضنا أن القيمة الإيجارية للأرض محددة بسبعة أمثال الضريبة هى ٢٤ جنيهاً ، فإن أجرة هذه الأرض نقداً يجب ألا تتجاوز ثلث القيمة الإيجارية أى ١٦ جنيهاً ، فإذا كان سعر القمح عند التعاقد أربعة جنيهات ، وانفق المالك مع المستأجر

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

على أن يكون الايجار أربعة أرادب من القمح ، ثم ارتفع سعر الأردب عند جنى المحصول إلى ٤٨٠ قرشاً ، فلا يكون للمالك الحق في أن يتقاضى من هذا المحصول إلا ثلاثة أرادب وأربع كيلات فقط ، أى ما يعادل القيمة التجارية بحسب الأسعار الرسمية في تاريخ استحقاق الأجرة . ولا يجوز للمالك أن يتمسك بشرط العقد لكونه أصبح مخالفاً للقانون .

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

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

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

(١) أنظر عبد الفتاح عبد الباقي ، المرجع السابق ، ص ١٠٠ - ١٠١ . ١٠٥٠

٩١ - استثناء الحدائق وأراضى المشاتل والزهور من تحديد الإيجار :
ورد النص على تحديد الحد الأقصى لأجرة الأراضى الزراعية عاماً بحيث يسرى على جميع الأراضى الزراعية بصرف النظر عن طريقة الاستغلال التى خصصها المالك لها . وكان من مقتضى ذلك أن يسرى هذا التحديد على الأراضى التى تستغل فى زراعة المحصولات العادية ، وعلى الأراضى التى تستغل لزراعة الفواكه أو الزهور ، طالما أن المالك يستغلها بتأجيرها للغير .
ولكن اللجنة العليا للإصلاح الزراعى أصدرت فى ١٩ فبراير سنة ١٩٥٣ قراراً يقضى بعدم سريان تحديد الحد الأقصى للأجرة على إيجار الحدائق وأراضى المشاتل والزهور (١) . فبمقتضى هذا القرار تخضع هذه الأراضى من حيث تحديد أجرتها للقواعد العامة ، فيكون للمتعاقدین مطلق الحرية فى الاتفاق على الأجرة المناسبة ولو زادت على سبعة أمثال الضريبة .

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 العادية ، ومن ثم يكون من الغبن لمالك هذه الأراضى أن تحسب له الأجرة على أساس سبعة أمثال الضريبة ، بينما يجنى المستأجر أضعاف هذه الأجرة .

ولكننا نلاحظ أن اللجنة العليا قد تجاوزت سلطتها بإصدار هذا القرار الذى يتضمن استثناء من حكم عام وارد فى 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 فى المادة العاشرة التى قررت توزيع الحدائق

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

على خريجي المعاهد الزراعية بدلا من صغار الفلاحين . وقياساً على ذلك كان ينبغي أن يصدر قانون باستثناء إيجار الحدائق وأراضي المشاتل والزهور من تحديد الحد الأقصى للأجرة إذ أن مثل هذا الاستثناء لا يعتبر تفسيراً للقانون، بل خروجاً على حكم من أحكامه، وهو مالا تملكه اللجنة العليا التي قصر المشرع مهمتها على تفسير أحكام هذا القانون

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

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

٩٣ - توزيع المصروفات بين المالك والمستأجر : قررت المادة ٣٣ أن غلة الأرض تكون مناصفة بين المالك والمستأجر بعد خصم المصروفات . والمصروفات التي يعينها هذا النص هي المصروفات ذات الفائدة المشتركة ، أما المصروفات التي تعود بالفائدة على المالك وحده أو تلك التي يلزمه بها

القانون ، وكذلك المصروفات الى يجب على المستأجر انفاقها بحكم استغلاله الأرض ، فيضطلع بها كل منهما على انفراد ولا تخصم من قيمة الغلة عند حساب نصيب كل منهما فيها .

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

(١) مايلزم 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 المدنى بأن يلتزم المؤجر بهذه المصروفات مالم يقض العرف أو الاتفاق بغير ذلك ، وكذلك يكون الحكم في الاصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات .

(ب) مايلزم به المستأجر من المصروفات .

١ - جميع العمليات اللازمة للزراعة من خدمة الأرض وزرعها وريها ، سواء عمل فيها بنفسه أو بأولاده أو بعماله أو بما شئته ، هذا مالم يتفق على اقتسامها .

٢ - التسميد بالسماد البلدى للزراعة .

٣ - مصاريف جنى المحصول .

٤ - مقاومة الآفات التي تقاوم عادة باليد .

٥ - تطهير وصيانة الترع والمساقى والمرابى والمصارف غير الرئيسية ،

(١) تفسير عادى بجلسة ٨ - ١٠ - ١٩٥٢ .

وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المعدة للسكنى أو للاستغلال ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره (م ٦١٤ مدنى) .

٦ — إصلاح آلات الري 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 والحشرات التى لا تقاوم عادة باليد .

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

٣ — تطهير المصارف والقنوات الرئيسية .

٤ — ما يلزم الاشراف على الزراعة من خفراء وخولة .

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

وفى حالة تخلف أحد المتعاقدين عن إنفاق ما يلزم بإنفاقه من المصروفات المذكورة فى (ا) أو (ب) يكون للمتعاقد الآخر أن ينفق هذه المصروفات ويخصمها من نصيب المتعاقد المتخلف عن الصرف فى غلة الأرض . فإذا فرضنا مثلاً أن المستأجر أهمل فى تنقية طمع الدودة من زراعة القطن ، فاضطر المالك إلى تأجير الانفار اللازمين لذلك ودفع لهم أجورهم ، فيكون له أن يخصم ما أنفقه فى هذه العملية من حصة المستأجر فى المحصول . وإذا حصل العكس وتخلف المالك عن دفع الاموال الاميرية المفروضة على الاطيان ، فدفعها المستأجر ، فإن له أن يحصل ما دفعه من حصة المالك فى المحصول . على أن هذه الحالة ليست من الحالات التى تقع

فيها المقاصة القانونية لاختلاف الدينين ، فإذا تعذر الاتفاق على الخصم من الغلة اعتبر ما دفعه أحد المتعاقدين ديناً في ذمة المتعاقد الآخر .

ومما ينبغى 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 السابق بيانها ، فإن هو تراخى في صرفها فأضر ذلك بالأرض كان للمؤجر أن يطالبه بالتعويض المناسب . لكن لا يجوز للمؤجر أن يتقاضى مبلغاً أزيد من سبعة أمثال الضريبة بدعوى أنه أنفق بعض ما كان يجب على المستأجر إنفاقه ، كتطهير المصارف والمساقى غير الرئيسية ، أو ما كان يجب عليه المشاركة فيه ، كتطهير المصارف والمساقى الرئيسية ودفع أجور الحفراء والخولة ، ما لم يتفق صراحة في عقد الإيجار على أن يقوم المؤجر بالإنفاق ثم يرجع على المستأجر بحصته في هذه النفقات .

٩٤ - حق المالك في اختيار المزارعة أو التاجير بالنقد في سنة

الامتداد : قضت المادة ٣٩ مكررة من القانون بأن تمتد عقود الإيجار التي تنتهى بنهاية السنة الزراعية ١٩٥٢/١٩٥١ سنة زراعية أخرى تنتهى في آخر أكتوبر سنة ١٩٥٣ . وقد سبق لنا القول بأن التعبير بلفظ الامتداد في القانون مؤداه أن تبقى عقود الإيجار التي انتهت مدتها سارية بجميع شروطها مع مراعاة حكم المادة ٣٣ الخاصة بتحديد الحد الأقصى لأجرة الأراضي الزراعية بسبعة أمثال الضريبة الأصلية .

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

وقد تبين أن هناك أراض حديثة الاستصلاح ، ولكنها تغل غلة

مناسبة ، ولا زالت الضريبة مربوطة عليها باعتبارها أرضاً بوراً أو شبه بور حتى تبلغ هذه الضريبة جنيهاً واحداً أو أقل من جنيه . ولما كان ملاك هذه الأراضي قد أجروها بالنقد بإيجار متناسب مع جودتها فليس من الانصاف إجبارهم على تأجيرها بسبعة أمثال الضريبة في السنة الزراعية التي يمتد إليها العقد بحكم القانون ، إذ أن مؤدى ذلك أن يهبط الإيجار إلى سبعة جنيهات أو أقل مما يلحق بالملاك غبناً فاحشاً لم يكن هو المقصود بالنص السابق إيراده . فالمقصود بتحديد الحد الأقصى للأجرة هو خفض الإيجارات المغالى في تحديدها ، لا بخس قيمة الأرض والاجفاف بالملاك .

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

أما الأراضي 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 أرضاً بوراً أو حديثة الاستصلاح . وهو ما يؤدي عملاً إلى عدم الانصاف الذي أراد المشرع تفاديته بإضافة الفقرة السابق إيرادها ، بل إنه يؤدي إلى عدم المساواة بين الملاك مع تشابه الظروف . فقد تكون الضريبة المفروضة على الأرض ١٢٠ قرشاً مثلاً ، فلا يستفيد المالك من حق الاختيار ، ويكون قد أجر هذه الأرض بثلاثين جنيهاً مثلاً فيهبط إيجارها إلى ٨٤٠ قرشاً . بينما يرى جاره الذي ربطت على أرضه ضريبة تقل عن جنيهه ، لكونها أقل جودة ، وقد اختار التأجير

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

بالمزارعة فيقتسم محصول الأرض مع المزارع ليحصل على أجره مناسبة لغلة الأرض . ولا يكون لهذه المفارقات سبب إلا التفاوت في الضريبة بقروش معدودات .

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

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

فبمثل هذا النص تتحقق المساواة بين جميع الملاك ، ويكون للمالك أن يستفيد من هذا النص كلما كانت أرضه من الأراضي التي ربطت عليها الضريبة باعتبارها بوراً أو شبه بور ، وتلك واقعة مادية يسهل التحقق منها . ونتفادى بذلك عدم الإنصاف الذي سيتعرض له بعض الملاك حتماً في ظل المعيار الذي قرره المشرع في الفقرة الجديدة ، مع أن غاية المشرع من إضافة هذه الفقرة هو إنصاف ملاك الأراضي المذكورة .

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

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

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

المبحث الثالث

مدة الايجار

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

ومما تنبغى ملاحظته أن هذا النص الخاص بإيجار الأراضي الزراعية يعتبر مقيداً للأحكام العامة التي أوردها القانون المدني بشأن مدة الايجار ، وأخصها الحكم الوارد بالمادة ٥٦٣ من القانون المدني التي تقضى بأنه : « إذا عقد الايجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الايجار 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 لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، فإن الايجار لا ينعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة وفقاً لما تقضى به المادة ٥٦٣ من القانون المدني ، بل إنه ينعقد لمدة ثلاث سنوات وفقاً للمادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعي .

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

الثلاث سنوات ، بل يتعين لإسهائه مراعاة مواعيد التنبيه المبينة بالمادة ٥٦٣ من القانون المدنى ، مع التقييد بحكم المادة ٣٥ من قانون الاصلاح الزراعى ، أى أن الايجار يعتبر معقوداً هنا لمدة تزيد على ستة أشهر ، ومن ثم يكون ميعاد التنبيه قبل انتهاء مدة الثلاث سنين بثلاثة أشهر . فإذا لم ينبه أحد المتعاقدين الآخر بإنهاء الايجار قبل هذه المدة ، اعتبر الايجار ممتداً لمدة غير معينة .

لكن ماهى المدة التى يمتد إليها العقد فى هذه الحالة ، أيمتد ثلاث سنين أخرى ، أم يمتد للفترة المعينة لدفع الأجرة ؟

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

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

ولا يعترض على هذه التفرقة بأن المشرع إذ وضع لمدة الايجار حداً أدنى

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

هذا الاعتراض مردود بما هو ظاهر من عبارة هذا النص ، فهو لا يعنى المؤجر من التنبيه بالإخلاء إلا إذا كانت مدة الإيجار معينة فى العقد ، فوضع حد قانونى أدنى لمدة الإيجار لا يجعل العقد محدد المدة إذا لم يتفق المتعاقدان على هذا التحديد بشرط صريح فيه ، كما أن وضع حد قانونى للمدة لا يحول دون اتفاق المتعاقدين على مدة أطول من المدة المحددة قانوناً . ومن ثم يودى إغفال تحديد المدة فى العقد إلى اعتبار الإيجار معقوداً لمدة غير معينة حدها الأدنى ثلاث سنين ، فلا ينتهى الإيجار إذن إلا وفقاً للقواعد والأوضاع المقررة لإهاء العقود غير المحددة .

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

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

« ويستثنى من ذلك الاراضى المستولى عليها تنفيذاً لأحكام هذا القانون »
« ويجوز للجنة العليا للإصلاح الزراعى إلغاء عقود إيجار الاراضى المستولى عليها فى نهاية السنة الزراعية التى يتم فيها الاستيلاء » .

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

وظاهر من ذلك أن مالك الأرض الزراعية لا يجوز له إخراج المستأجر — في الأوضاع العادية — قبل أن تمضي ثلاث 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 منتفعاً بالأرض حتى انتهاء مدة إيجاره .

ومن ثم فإذا باع المالك الأصلي الأرض قطعاً لا تزيد على خمسة أفدنة ، وفقاً لما تقتضيه المادة ٤ من قانون الإصلاح الزراعي ، فإن المشتري لهذه القطع يلتزمون بما كان يلتزم به المالك الأصلي ، ويكون عليهم ترك المستأجر الحالي منتفعاً بالأرض لمدة عقده التي حددها مع المالك الأصلي ، أو لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات .

٩٨ - لا يجوز تأجير الأرض لمحصول واحد : يترتب على تحديد أدنى مدة لإيجار الأراضي الزراعية بثلاث سنوات ، أنه لا يجوز تأجير هذه الأراضي لمحصول واحد شتوي أو نيلي ، أو لزراعتها خضراً أو مقاتا زرعة واحدة ، إذ أن ذلك يقتضي أن يكون إيجارها لشهور معدودات بحسب نوع المحصول ، وهو ما يتعارض مع حكم المادة ٣٥ التي تقتضي أن يكون الإيجار لمدة أقلها ثلاث سنوات .

ولا يكون الإيجار صحيحاً حق لو أبيع لنفس المستأجر أن يزرع

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

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

على أنه يجوز لمن استأجر الأرض لمدة ثلاث سنوات أن يعهد لغيره بزراعتها برسيا لمواشيه أو أذرة أو أرزاً لغذائه ، كما يستطيع تأجير الأرض لشخص يزرعها خضراً أو مقاتا زرة واحدة (١) ، وقد روعى في إباحة هذا النوع من التأجير القصير أنه لا يحرم المستأجر من زراعة المحاصيل الرئيسية .

وإذا جاز ذلك للمستأجر فإنه يجوز للمالك ، من باب أولى ، إذا كان قد احتفظ بأرضه لزراعتها على الذمة .

كما يجوز أيضاً أن يشترك عدة أشخاص في تأجير الأرض لمدة ثلاث 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 مقانا 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) أنظر قرار رقم ١ لسنة ١٩٥٢ مادة ٤ نشر بالوقائع المصرية بالعدد ١٥٩ الصادر في ١١ ديسمبر سنة ١٩٥٢ .

(٢) تفسير عادى للجنة العليا صدرت بجلسته ١٧ أكتوبر سنة ١٩٥٢ .

٩٩ - حق المالك في فسخ الإيجار واختيار المستأجر : ليس من مقتضى تحديد حد أدنى لمدة الإيجار أن يكون للمستأجر أن يبقى في الأرض حتى نهاية هذه المدة ولو أخل بشروط العقد ، بل إن عقد الإيجار يظل - فيما عدا القيود المتقدم ذكرها - خاضعاً لحكم القواعد العامة .

وتقتضى هذه القواعد بانه إذا أخل المستأجر بأى شرط من شروط العقد أوباحكام القانون^(١) ، فيجوز للمؤجر أن يطلب فسخ العقد وإخلاء العين من هذا المستأجر .

فاذا لم يستعمل المستأجر الأرض المؤجرة على النحو المتفق عليه . أو أحدث فيها تغييراً يفسد عنه ضرر للمؤجر بدون إذنه ، أو قصر في العناية بالأرض اثناء انتفاعه بها ، أو استعمالها استعمالاً غير مألوف أدى إلى تلفها ، أو تخلف عن الوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها ، في كل هذه الحالات يكون للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار وإخلاء المستأجر دون حاجة إلى انتظار انتهاء مدة الإيجار . وهذا دون إخلال بحق المؤجر في طلب التعويض إن كان له 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 للمالك الحق في أن يختار من يشاء لتأجير أرضه له ، ولا يتقيد في ذلك إلا بحكم المادة ٣٢ التى لا تجيز تأجير الأرض إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه .

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

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

مستأجراً أصلياً أو مستأجراً من الباطن . وفي الحالة الأخيرة تقوم العلاقة بين المستأجر من الباطن والمالك .

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

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

لكن المشرع تنبه بسرعة — لحسن الحظ — إلى ما في هذا النص من شذوذ تشريعى غير مألوف ، إذ أن القاعدة الأساسية في الإيجار هي التوقيت لا التأيد . هذا فضلاً عما يترتب على تأيد بقاء المستأجر في الأرض الزراعية من ضرر بالغ بالاقتصاد القومى ، فقد يكون المستأجر الحالى عاجزاً عن استغلال الأرض على أحسن وجه فتقضى المصلحة العامة بإخراجه منها التسليمها إلى من هو أقدر منه على هذا الاستغلال . لذلك أصدر المشرع المرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ الذى قضى في مادته الأولى بإلغاء المادة ٣٧ من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعى المذكور آنفاً . وقضى في مادته الثانية بإضافة مادة جديدة تحت رقم ٣٩ مكرر بعنوان (حكم وفى) 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 لاستعاض بها عن المادة ٣٧ من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعى التى ألغيت . وقد نصت المادة ٣٩ مكررة على ما يأتى : « مع مراعاة حكم المادة ٣٣ تمتد عقود الإيجار التى تنتهى مدتها فى نهاية السنة الزراعية الجارية عند العمل بهذا القانون وذلك لمدة سنة زراعية أخرى إذا كان المستأجر يزرع الأرض بنفسه سواء كان المستأجر أصلياً أو من الباطن . وفى هذه الحالة الأخيرة تقوم العلاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك » .

ويتضح من هذا النص أنه يلزم لتطبيقه توافر الشروط الآتية :

١ - أن تنتهى مدة عقود الإيجار فى نهاية السنة الزراعية الجارية عند العمل بقانون الإصلاح الزراعى ، وهى سنة ١٩٥١/١٩٥٢ الزراعية . فإذا كانت مدة العقد الأصلى لا تنتهى بنهاية هذه السنة فإنه يسرى وفقاً لشروطه دون حاجة إلى تطبيق هذا النص . فإذا فرضنا أن شخصاً تعاقد على تأجير أرض زراعية ثلاث سنوات تنتهى فى آخر أكتوبر سنة ١٩٥٥ مثلاً ، فإن عقده يستمر نافذ المفعول حتى تنتهى مدته ، ولا ينتهى بنهاية سنة الامتداد المقررة بالمادة ٣٩ مكررة .

٢ - أن المستأجر الذى يمتد عقد إيجاره وفقاً لحكم هذه المادة هو الذى كان يزرع الأرض بنفسه ، ومن ثم لا يستفيد من حكم هذه المادة الوسطاء الذين تنتهى عقود إيجارهم حتماً بمجرد العمل بقانون الإصلاح الزراعى ، وذلك بمقتضى المادة ٣٢ من هذا القانون التى لا تحيز تأجير

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

الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه .

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

٣ - ويشترط أخيراً كما يستفيد المستأجر من حكم المادة ٣٩ مكررة أن يكون قد استأجر الأرض لسنة زراعية كاملة ، فلا ينتفع بحكم المادة المذكورة من كان يستأجر الأرض لمحصول واحد شتوى أو نيلى ، أو كان يستأجرها لزراعة الخضر أو المقات جزءاً من السنة (١) . إذ لا يعقل أن يكون مثل هذا المستأجر الطارىء هو المقصود بالحماية التى أسبغها المشرع على المستأجرين القائمين بزراعة الأرض عند العمل بالقانون ، فالمفهوم بداهة أن تنصرف هذه الحماية إلى المستأجرين لسنة زراعية كاملة . وإلا لما ساغ النص على إمتداد عقودهم لسنة زراعية أخرى .

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

١٠١ - امتداد الإيجار سنة أخرى بمقتضى القانون رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٢ : أصبحت يد المستأجر لا ترتفع عن الأرض التى يزرعها كلها ،

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

بل عن نصف المساحة التي يزرعها فحسب . وذلك بمقتضى القانون رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ الذى قضى بأن تضاف إلى القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ مادة جديدة برقم ٣٩ مكرر (١) نصها كالآتى :

« عقود الايجار التي امتدت تنفيذاً للمادة السابقة والعقود التي تنتهى بنهاية السنة الزراعية الجارية تمتد لسنة زراعية أخرى بنسبة نصف المساحة المؤجرة بشرط قيام المستأجر بالوفاء بكافة التزاماته عن سنة ١٩٥١/١٩٥٢ الزراعية على الأقل ، وللمالك الحق بخنيب المساحة المؤجرة فى نطاق الأرض السابق تأجيرها أو خارج هذا النطاق دون أن يتجاوز نفس الزمام ودون إخلال بما تقتضيه الدورة الزراعية فى 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 التى تحدد أدنى مدة لإيجار الأراضى الزراعية بثلاث سنوات إلا فى حالتين فقط : (أولاهما) حالة الاستيلاء على الأرض المؤجرة ، فيجوز طبقاً للقانون رقم ٤٠٥ لسنة ١٩٥٣ إلغاء عقود إيجار تلك الأراضى فى نهاية السنة الزراعية التى يتم فيها الاستيلاء . وذلك حتى تتمكن الدولة من تنفيذ حكم المادة ١٤ من القانون التى نصت على تسليم الأرض لمن آلت إليه من صغار الفلاحين خالية من حقوق المستأجرين .

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

وفيما عدا هاتين الحالتين اللتين تضمنهما النص الصريح في القانونين السالفة الإشارة إليهما لا يجوز بحال 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 بصدد تفسير المادة ٣٩ مكررة أن : « إيجاب امتداد عقد الإيجار يقصد به إلزام المالك باعتماد هذا الامتداد لمدة ستة ، أما المستأجر فله الخيار بين إنهاء العقد وبين قبول هذا الامتداد » (١) .

وهذا التفسير وإن كان يستقيم مع قصد المشرع الذي بينه بالمدكرة 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 أرضهم 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 توحي بأن عقود الإيجار تمتد لمدة ستة زراعية أخرى بالنسبة إلى الطرفين ، إلى حد أن المشرع حرص على النص بأن العلاقة تقوم بين المستأجر من الباطن والمالك

(١) تفسير عادي بجلسته ٨ / ١٠ / ١٩٥٢ منشور بالمحاة ٣٣ ص ٤٠٦ .

مباشرة خلال سنة الامتداد . فلا يفهم على أى أساس يتاح للمستأجر التحلل من هذه العلاقة التى فرضها القانون .

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

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

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

ولما كان هذا التفسير الذى قالت به اللجنة تفسيراً عادياً ، أى ليست له قوة القانون أسوة بالتفسيرات التشريعية التى يحجب نشرها بالجريدة الرسمية ،

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

وإذا كنا نخالف اللجنة العليا فى التفسير السابق ، فإننا بالعكس نوافقها فيما ذهبت إليه من أنه لا يحول دون امتداد العقد للسنة الزراعية ١٩٥٣/٥٢ إنذار المالك المستأجر بإخلاء الأرض سواء لزراعتها على الزمة أو لإنشاء بستان فيها ، ولو صدر هذا الإنذار قبل صدور القانون . إذ أن الامتداد مفروض على المالك بنص القانون ، فكل عمل من شأنه تعطيل حكم هذا النص يضحى باطلا ولا يعتد به . فإذا كان المالك قد نبه على المستأجر بإخلاء الأرض قبل صدور قانون الإصلاح الزراعى ، فإن مثل هذا التنبيه يصبح منعدم الأثر بعد صدور هذا القانون فيمتد العقد بقوة القانون لمدة سنة زراعية أخرى .

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

كما أن الملاك من جهة أجرى لم يفهموا تماماً معنى امتداد الإيجار وأنه سريان العقود القديمة بشروطها جميعاً عدا تقدير الأجرة فإنه وحده الذى يعدل وفقاً لنص المادة ٣٣ من القانون . لم يفهم الملاك ذلك ، بل فهموا أنهم بصدد إيجار جديد لمدة سنة واحدة ، فتشبثوا بدورهم بكتابة عقود جديدة عن سنة الامتداد كما يتمكنوا من اتخاذ الإجراءات القانونية ضد المستأجرين لضمان استيفاء الأجرة ، وأخصوها توقيع الحجز التحفظى على

المحصولات ، وكلاهما مخطيء فيما توهمه . أما المزارعون فمخطئون إذ توهموا أن امتداد الإيجار بقوة القانون يفسح لهم مجال الإفلات بما يرتبه الإيجار على عاتقهم 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 ، فيحق للمالك إخراجه من العين المؤجرة واستلامها خالية من الزراعة أو بما قد يكون عليها من زرع بعد أن تقضى له المحكمة بذلك .

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

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

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

مركز البوليس وتفتش الزراعة الواقعة في دائرتها العين برفض المستأجر التوقيع على العقد . وفي هذه الحالة يستدعى المستأجر إلى مركز البوليس ويجبر على التوقيع على العقد بحضور المالك ومفتش الزراعة (١) .

والظاهر ان هذه المحاولة لم تكن مجدية تماماً في تحقيق الغرض المقصود إذ أن الفلاحين لم يعدموا الوسيلة للامتناع عن توقيع العقود المطلوب منهم توقيعها بالنعل بمختلف العلل ، ولا يعقل أن يكرهوا على التوقيع عليها . لذلك أصدرت اللجنة العليا للإصلاح الزراعي قراراً يقضى بأن : « حق امتداد عقد الإيجار المحول لمن يزرع الأرض بنفسه وفقاً للمادة ٣٩ مكررة مقيد بحكم المادة ٣٦ ، فإذا امتنع المستأجر عن كتابة العقد وتوقيعه جاز للمالك اتخاذ الاجراءات العادية لإخلائه من الأرض » . كذلك يجوز إخلاء العين في سنة الامتداد إذا أخل المستأجر بشروط العقد أو بأحكام القانون إخلالاً يستوجب الفسخ بحسب القواعد العامة » (٢) .

ولا يعتبر هذا القرار — في تقديرنا — علاجاً حاسماً للمشكلة القائمة ، بل إنه تلمس الجدوى عملاً . ذلك لأنه يحيل إلى القواعد العامة في الفسخ ، وإلى الإجراءات العادية لإخلاء المستأجر . أما القواعد العامة فتقضى بأنه إذا طلب المؤجر الفسخ خضع طلبه هذا لتقدير القاضي الذي يكون له أن يمنح المستأجر أجلاً للوفاء . كما أن الإجراءات العادية لا تسمح بأن يلجأ المؤجر إلى القضاء العادي ويحمل نتيجة بقاء إجراءات التقاضي ، وهو عاجز عن اتخاذ إجراء الحجز التحفظي للحفاظ على حقوقه لكونه غير مزود بعقد إيجار يستند اليه في طلب توقيع هذا الحجز ، وهكذا يكون

(١) تفسير عادي بجلسة ٤ - ١١ - ١٩٥٢ .

(٢) أنظر 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 بحديد حل هذه المشكلة التي أريد به مواجهتها بحل عملي حاسم .

أما هذا الحل العملي الحاسم فنجده فعلاً في اقتراح اللجنة الوزارية التي تقرر تشكيلها بقرار مجلس الوزراء الصادر في ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، فقد اقترحت هذه اللجنة إضافة مادة جديدة برقم ٣٧ مكررة نصها كالآتي : « إذا لم يوف المستأجر الأجرة في الميعاد المتفق عليه أو تخلف عن تنفيذ شرط من شروط عقد الإيجار جاز للمالك بعد مضي ١٥ يوماً من إنذاره بخطاب موصى عليه أن يعتبر العقد مفسوخاً بقوة القانون وإن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إخراج المستأجر من الأرض المؤجرة . ولا يحول دون الحكم بالإخراج قيام المستأجر بتنفيذ التزاماته بعد مضي فترة الإنذار . ونحن نوافق على هذا النص مع حذف الشطر الأخير منه ، إذ أنه لا معنى للحكم بإخراج المستأجر إذا هو نفذ التزاماته قبل صدور الحكم بإخراجه . فالقضاء مستقر على عدم إجابة المؤجر في الأحوال العادية إلى الفسخ إذا قام المستأجر بدفع ما هو مستحق عليه من الأجرة وفوائدها قبل النطق بالحكم النهائي (١) .

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

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

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

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 الزراعى .

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

وبديهى أنه على أى وضع استقر المستأجر فى الأرض ، أى لثلاث سنوات إذا لم يتضمن عقده نصا على الإمتداد ، أو لسنة واحدة عن نصف المساحة المؤجرة فى الفرض العكسى ، فإن الحكم الذى يملكه عقد إيجاره يسرى على المشترين من المالك الأصيل إذ لا يتأتى ان تكون لهم حقوق أكثر منه .

ولا يجوز الاحتجاج على المستأجر الحالى بأنه لم يدفع للوسيط الذى استأجر منه من الماطن فى السنة الزراعية ١٩٥١ / ١٩٥٢ كامل الإيجار المستحق له ، توصلا إلى القول بأنه لا يستفيد من حكم المادة ٣٩ مكررة (١) التى أضيفت بالقانون رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ والتى اشترطت وفاء المستأجر

(١) أصدرت اللجنة العليا للإصلاح الزراعى فى شأن تجنيد نصيب المستأجر القرار الآتى :

« المستأجر لمساحة تكون جزءا من أرض متصلة يملكها المؤجر وتقع فى أكثر من زمام يجوز تجنيده فى أى جزء من تلك الأرض المتصلة باعتبارها فى نطاق الأرض السابق تأجيرها » (أنظر قرار رقم ٥ لسنة ١٩٥٣ نشر بالوقائع المصرية العدد ٨٠ الصادر فى ٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣) .

بكافة إلزاماته عن سنة ١٩٥١ / ١٩٥٢ الزراعية على الأقل ، فهو احتجاج في غير موضعه إذ أن المشرع لم يهدف أصلاً إلى تنظيم علاقة المستأجرين بالوسطاء ، بل كان هدفه الوحيد تنظيم علاقته المستأجرين بملك الأراضي الزراعية ، وهو ما يفهم من عنوان الباب الخامس من قانون الإصلاح الزراعي الذي ورد فيه بعنوان « تحديد علاقة مستأجر الأرض الزراعية بملكها » . وهو ما تقطع به أيضاً عبارات المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ التي لم تتكلم إلا عن علاقة المالك بالمستأجر .

ولا يجوز للمالك الحالي أن يحتجوا 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 عاقيدها .

ومن ثم فإن ما تبقى في ذمة المستأجر الحالي للوسيط ، لا يعدو أن يكون ديناً عادياً يطالب به الوسيط بالطرق القانونية ، ولا شأن له بأحكام قانون الإصلاح الزراعي ، فطالما أن المستأجر الحالي قد وفى التزاماته قبل مالك الأرض فهو في حمي القانون ، ويتمتع بسائر الضمانات التي أسبغها قانون الإصلاح الزراعي والقوانين الملحقه به على مستأجرى الأراضي الزراعية .

١٠٥ - اثبات عقد الإيجار : كانت المادة ٣٦٣ من القانون المدني القديم تقضى بأنه إذا لم يكن الإيجار قد بدىء في تنفيذه فلا يجوز إثباته إلا بالكتابة أو الإقرار أو اليمين ، فلم تكن تجيز إثبات الإيجار الذي لم يبدأ في تنفيذه بالينة حتى لو كانت قيمته لا يزيد على عشرة جنيهات . أما إذا كان الإيجار قد بدىء في تنفيذه فعلاً فإن ذلك يكون بمثابة إقرار بوقوعه فلا يكون ثمة محل لإثباته . والغرض من التشديد في إثبات الإيجار هو التقليل من المنازعات في شأن عقد هو من أكثر العقود ذبوعاً في العمل ، وما يترتب على ذلك من القصد في النفقات التي يقع عبؤها في النهاية على طبقة صغار المستأجرين .

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

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

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

وبمقتضى هذا النص أصبحت الوسيلة الوحيدة لإثبات عقود إيجار الأراضى الزراعية هى الكتابة ، فلا يقبل من أى الطرفين أن يثبت العقد بالبينة او بالقرائن مهما فلت قيمة الإيجار ، أى حق إذا كانت أجرة الأرض أقل من عشرة جنيهات .

ويلاحظ أن أهمية هذا النص العملية لا تبدو فى تقييد إثبات عقد الإيجار بالكتابة ، إذ يندر عملاً أن تكون قيمة الأجرة لأرض زراعية أقل من عشرة جنيهات ، خاصة إذا علمنا ان قيمة الإيجار تقدر بحسب مقدار الأجرة عن كل مدة الإيجار . وإذا كانت مدة الإيجار لا يجوز أن تقل عن ثلاث

سنوات بحسب المادة ٣٥ ، فلا يتصور أن يكون مجموع الأجرة عن هذه المدة أقل من عشرة جنيهات .

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

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

فإذا لم يوجد عقد مكتوب ، فإن الفقرة الثانية من المادة ٣٦ تكفلت بإيراد الحكم الواجب الأخذ به في تحديد علاقة المالك بالمستأجر ، فنصت على أن الإيجار يكون مزارعة لمدة ثلاث سنوات نصيب المالك فيها النصف بعد خصم المصروفات . وقد راعى المشرع بهذا الحكم أن يكون في صالح المستأجر إذ أن المزارعة لا تقتضيه دفع الأجرة نقداً ، بل إنه يعتمد في تسديد الأجرة على محصول الأرض . فضلاً عن كونه لا يستقل بتحمل نفقات الزراعة ، بل يشاركه المالك فيها على حسب التفصيل الذي سبق لما إيراده في هذا الصدد .

ومما ينبغى ملاحظه أن حكم الفقرة الثانية من المادة ٣٦ لا يسرى على سنة الامتداد التي قررتها المادة ٣٩ مكررة و ٣٩ مكررة « ١ » ، إذ أن الامتداد هنا قد وقع بقوة القانون فلا محل لقريره 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 «أ»، فيتعين في هذه الحالة تحرير عقد بالإيجار من نسختين، إذ أن ذلك يعتبر إيجاراً جديداً وليس امتداداً بحكم القانون.

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

المبحث الرابع

حقوق العامل الزراعى

١٠٦ — كفل المشرع بالمادتين ٣٨ و ٢٩ من القانون حقوق العامل الزراعى، فقضت المادة ٣٨ بأن: «يقوم بتعيين أجر العامل الزراعى فى المناطق الزراعية المختلفة كل عام لجنة يشكّلها وزير الزراعة برئاسة أحد كبار موظفى الوزارة وعضوية ستة يختارهم الوزير ثلاثة يمثلون ملاك الأراضى الزراعية ومستأجرىها وثلاثة يمثلون العمال الزراعيين». وأضافت الفقرة الثانية من هذه المادة أن قرار هذه اللجنة لا يكون نافذاً إلا بعد تصديق وزير الزراعة.

وبالرجوع إلى تقديرات اللجنة المنصوص عليها فى المادة سالفه الذكر، وبعد أخذ رأى اللجنة العليا لتنفيذ قانون الإصلاح الزراعى أعلن وزير الزراعة بتاريخ ١٧/١١/١٩٥٢ أن الحد الأدنى للأجر النومي للعامل الزراعى فى كافة جهات القطر المصرى ١٨٠ مليماً للرجال و ١٠٠ مليماً 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 الى يحصل عليها العمال فعلا ، فلا تخصم منها العمولة التى يتقاضاها 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 وتجب مراعاته فى تحديد العلاقة بين العمال الزراعيين ومن يستخدمونهم ، ومن ثم يكون لكل عامل لم يحصل على أجره كاملاً بحسب الفئات التى حددها هذا القرار أن يلزم رب العمل بان يكمل له أجره . فإذا لم يدعن لطلبه رضا أمكنه الحصول على حقه قضاء .

ونحن نرى أن الرجال الذين يحق لهم المطالبة بأجر يومى ١٨٠ مليماً وفقاً لهذا القرار هم الأشخاص الذين بلغوا سن الرشد القانونى ، أى ٢١ سنة ، أما من دون هذه السن فيعتبرون أولاداً ، ومن ثم فيكون أجرهم اليومى مائة مليم فقط . وسندنا فى هذا الراى أن القانون يعبر عن هودون سن الرشد بالصبي أى الولد ، فتقول المادة ١١٢ من القانون المدنى : « إذا بلغ الصبي المميز الثامنة عشرة من عمره ... » الخ .

ونلاحظ على القرار المتقدم أنه ورد فى صيغة عامة مطلقة ، مما يدل على أنه لم يهدف لإصداره بدراسة حقيقية لظروف العمل وأنواعه المختلفة . فمن ذلك أنه جعل مقدار الأجر موحداً فى كافة جهات القطر المصرى ، بصرف النظر عن نوع العمل الذى يؤديه العامل الزراعى . مع أن الأجور يجب أن تختلف فى كل منطقة زراعية عنها فى الأخرى تبعاً لاختلاف نوع الإنتاج ، وأن تتبع طريقة خاصة فى تقدير الأجور بحسب ما يؤديه العامل من عمل . فتقسم الأعمال فى المزارع إلى مجموعات ، منها

(١) نشر هذا القرار بالوقائع المصرية فى ١٧ نوفمبر سنة ١٩٥٢ - العدد ١٥١

ما يشمل الأعمال البسيطة التي لا تحتاج إلى دربة أو مهارة خاصة ، كأعمال الحراسة وتنقية المحاصيل ، ومنها ما يحتاج إلى درجة كبيرة من الكفاية والتجربة ، كأعمال الميكانيكيين الذين يديرون آلات الحرث والرى ، وهناك أعمال أخرى تحتاج إلى كفاية متوسطة ، كحصد القمح وجنى 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 الذى قضى بإضافة فقرة ثالثة إلى المادة ٣٨ نصها كالآتى :

« ويستثنى من حكم هذه المادة العمال الذين يكلفون بمقتضى قوانين خاصة بأعمال للمصلحة العامة ، فهؤلاء 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 لهذه السلطات حرية تقدير أجور العمال وفقاً لما تقضى به القوانين الخاصة دون أن تنقيد بالإجراءات المبينة بالمادة ٣٨ من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعى .

ونرى أن هذا الاستثناء يسرى على العمال الذين يكلفون بدفع أخطار الفيضان طبقاً للمادة ٥٧ من قانون الرى والصرف ، فهؤلاء العمال تستدعهم السلطات العامة للاشتراك فى خفارة وملاحظة جسور النيل والترع العامة وفى سد ما يحدث من تصدع فى الجسور المذكورة وإجراء الأعمال الداخلية لوقاية الجسور وأعمال الرى الأخرى من الخطر . وتقضى المادة المذكورة

(١) نشر بالوقائع المصرية 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 اللازمة لوقاية الأراضي الزراعية من خطر الفيضان . ومن ثم فهم يخضعون لقرار وزير الأشغال من حيث تحديد أجورهم ، ولا يحق لهم التمسك بالقرار الذي يصدره وزير الزراعة وفقاً لما يقضى به المادة ٣٨ من قانون الإصلاح الزراعي .

١٠٨ - مكافآت موظفي وعمال الدوائر والتفتيش الزراعية : لما كان من شأن تحديد الملكية الزراعية أن يستغنى أصحاب الملكيات الكبيرة عن كثير من الموظفين والعمال الذين يعملون في الدوائر والتفتيش ، لذلك رأى المشرع أن يكفل لهم مستقبلهم 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 والتفتيش الزراعية المعيّنين بالماهية الشهرية والذين يفصلون بسبب الاستيلاء على الأراضي الزراعية التي كانوا يعملون بها تنفيذاً لقانون الإصلاح الزراعي ويكون الحد الأدنى لهذه المكافأة مرتب شهرين عن كل سنة بحيث لا تزيد على مرتب سنتين وتحتسب المكافأة على أساس آخر مرتب شهري »

ويلاحظ أولاً أن هذا القانون الخاص لا يسرى إلا على موظفي وعمال الدوائر والتفتيش الزراعية الذين يفصلون من عملهم بسبب الاستيلاء على الأراضي الزراعية التي يعملون بها . فلا يستفيد منه إذن الموظفون والعمال الذين يعملون عند الملاك الذين لا يزيد مجموع ما يملكونه من أطياف زراعية على مائتي فدان ، ولو كان سبب الاستغناء عنهم هو تطبيق أحكام

قانون الإصلاح الزراعى ، كتخفيض الإيجار مثلاً ، 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 يتقاضون أجورهم بالأسبوع أو باليوم أو بالساعة أو باقطعة .

أما المعاملة الممتازة التى كفلها هذا القانون للموظفين والعمال الزراعيين المعينين بالماهية الشهرية فتبدو بمقارنته نص هذا القانون بالمادة ٣٧ من القانون رقم ٣١٧ لسنة ١٩٥٢ بشأن عقد العمل الفردى التى تقرر : « للعمال المعينين بالماهية الشهرية أجر نصف شهر عن كل سنة من السنوات الخمس الأولى وأجر شهر عن كل سنة من السنوات المالية بحيث لا يزيد المكافأة عن أجر سنة ونصف » .

ويتضح من هذه المقارنة ما يأتى :

(أولاً) ان القانون الخاص بموظفى وعمال الدوائر والتفاتيش الزراعية لا يفرق فى المعاملة من حيث حساب المكافأة بحسب المدة التى قضوها فى خدمة رب العمل ، بل إن المكافأة تحسب على أساس مرتب شهرين عن كل سنة ، فستحقها العامل أو الموظف الذى منحت على خدمته سنة واحدة . لكن لا يستحقها من تقل مدة خدمته عن سنة ، فمثل هذا الموظف أو العامل لا يستحق مكافأة ما حتى لو استغنى عنه بسبب الاستيلاء .

(ثانياً) أن هذا القانون وحد الأساس الذى نستند إليه فى حساب المكافأة ، فجعله مكافأة شهرين عن كل سنة ، وهذا مخالف لما قضت به المادة ٣٧ من قانون عقد العمل الفردى التى جعلت المكافأة نصف شهر عن السنوات الخمس الأولى وشهراً عما يجاوز ذلك .

(ثالثاً) 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 شهرى) التى وردت فى القانون كأساس لحساب المكافأة ، المبلغ الإجمالى الذى يتقاضاه الموظف أو العامل فى الشهر السابق على فصله . وبعبارة أخرى أنه يدخل فى حساب هذا المرتب كل منحة تعطى له علاوة على المرتب الأصيل وما يصرف له جزاء أمانته أو فى مقابل زيادة أعبائه العائلية أو غير ذلك من المبالغ التى تصرف للموظفين والعمال بصفة دورية بحيث أصبحوا يعتبرونها جزءاً من الأجر لا تبرعاً . ونحن نستند فى هذا الرأى إلى المادة ٦٨٣ من القانون المدنى التى تعتبر هذه المبالغ الإضافية (جزءاً لا يتجزأ من الأجر) .

الفصل الرابع

الجهات المختصة بالفصل في المنازعات

المتصلة بقانون الإصلاح الزراعي

١٠٩ — لما كان قانون الإصلاح الزراعي قانوناً ثورياً ، فقد كان من شأن تطبيق أحكامه أن تنقلب الأوضاع المألوفة لدى ملاك الأراضي الزراعية ومستأجريها رأساً على عقب ، لذلك توقع المشرع أن يترتب على تطبيقه وتطبيق القوانين الملحقه به منازعات متعددة متنوعة ، وخاصة في شأن تحديد الملكية وتحديد الفئة الإيجارية ، فلو أن الأمر ترك للقضاء العادي لأرهب الملاك والمستأجرون المحاكم بدعاواهم مما يلقى على القضاء عبئاً كبيراً للفصل في هذه المنازعات المتنوعة المتعددة .

لذلك دعت حاجة العمل والرغبة في استقرار الأوضاع على وجه السرعة إلى أن يوكل أمر حل المنازعات التي تنشأ عن تطبيق القوانين المتقدمة الذ كر إلى لجان خاصة أو إلى محاكم حدد اختصاصها وإجراءات التقاضي أمامها بنصوص اللائحة التنفيذية الصادرة في ١٥ يونيه 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 يونيه سنة ١٩٥٣ - العدد ٤٩٤

(٢) نشر بالوقائع المصرية العدد ٧٩ مكرر الصادر في أول أكتوبر سنة ١٩٥٣

(٣) نشر بالوقائع المصرية العدد ٨٣ مكرر الصادر في ١٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣

وسوف نعرض في المباحث الثلاثة التالية لمختلف 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 - (أولا) 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 المستثناة طبقا للمادة الثانية ولتقدير قيمة ملحقات الأرض المستولى عليها . واحالت المادتان فيما يتعلق بكيفية تشكيل هذه اللجان وتحديد اختصاصها والإجراءات الواجب اتباعها أمامها إلى مرسوم يصدر بناء على طلب وزير الزراعة .

وتنفذا لهذا النص صدر مرسوم ٢٠ أكتوبر سنة ١٩٥٢ المعدل في ١٥ يناير سنة ١٩٥٣ السابقة الإشارة إليهما ، ثم صدرت اللائحة التنفيذية للقانون في ١٥ يونيه 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 أحكامها .

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 بالمنطقة وممثل لتفتيش المساحة الذي تقع في دائرة اختصاصه الأطيان المستولى عليها أو معظمها ، وواحد من رجال البوليس أو الإدارة في مركز

البولس الذي تقع في دائرة اختصاصه تلك الأطنان يندبه مدير الإقليم
أو المحافظ في المحافظات (١)

وتختص هذه اللجان بتسلم الأراضي التي تقرر الاستيلاء عليها وحصر
ما تسلمه ملحقاتها من منشآت وأشجار وآلات ثابتة وغير ثابتة حصراً
تفصيلياً ، وتقدير قيمة هذه الملحقات ، ولها أن تستعين في أداء مهمتها
بالجهات الحكومية المختلفة (م ٩ ف ٢) .

أما الإجراءات الواجب اتباعها فهي الآتية :

(أ) تحدد اللجنة موعد انتقالها إلى الأرض التي تقرر الاستيلاء عليها
وتخطر به مالك الأرض أو واضع اليد عليها أو من ينوب عنهما . وعد
تعدد هم يجوز الا كفاء 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 في الموعد المحدد
في الإخطار السابق ، وتحرر محضراً تثبت فيه حالة الأرض ومرافقها
وملحقاتها . وتقدير قيمة هذه الملحقات من منشآت وأشجار وآلات ثابتة
وغير ثابتة . وعليها أن تثبت في هذا المحضر ملاحظات أصحاب الشأن على
عملية الاستيلاء ذاتها أو على تقدير قيمة الملحقات ، ثم نذيل هذه الملاحظات
برأى اللجنة فيها (م ١١ لائحة) .

(ج) يقدم المحضر إلى اللجنة العليا للنظر في اعتماده منها أو بمن تفوضه
في ذلك ، فإذا اعتمد أبلغ إلى أصحاب الشأن بالطريق الإداري (م ١١ لائحة) .

١١١ - المعارضة في التقدير : لكل من أصحاب الشأن واللجنة العليا
للإصلاح الزراعي حق المعارضة في تقدير اللجان السابقة فإذا لم تعتمد

(١) أنظر الوقائع المصرية العدد ١٦ مكرر في 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 لقمة ماهو ملحق بالأرض المستولى عليها 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 الاخصائيين ، ويصدر بتشكيلها قرار من اللجنة العليا للاصلاح الزراعي . ولا يعتبر قرارها نهائياً إلا بعد اعتماده من اللجنة العليا .

ولم ترسم اللائحة طريقاً 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 — ان 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 والاجراءات الواجب عليها اتباعها .

فنصت المادة ٢٣ من اللائحة التنفيذية على أن تشكل لجنة الفرز من أعضاء اللجنة الفرعية المختصة بالاستيلاء ، وهم مندوب الحكومة بالمنطقة

وممثل لتفتيش المساحة وواحد من رجال البوليس أو الإدارة ، يضاف إليهم خبير زراعى بوزارة العدل ومهندس من تفتيش الري ومن تنتدبه اللجنة العليا لذلك . ولا يحال الأمر إلى هذه اللجنة إلا بعد إعلان الشركاء بتجنب الأطنان التى تقرر الاستيلاء عليها وإخطار اللجنة العليا بهذا التجنب خلال شهر من تاريخ الاعلان . فإذا لم تتلق اللجنة العليا إخطاراً من الشركاء بالتجنب فى الميعاد المتقدم ، أو نلقت هذا الإخطار ولم تر اعتماداً ، فإنها تعهد إذ ذاك إلى لجنة الفرز بتجنب نصب الحكومة (م ٢٢ من اللائحة) .

وفى هذه الحالة تعلن اللجنة أصحاب الشأن بموعد اجتماعها ومكانه بالطريق الإدارى . 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 المنشآت والآلات الثابتة وغير الثابتة والأشجار ، متبعة فى ذلك مانصت عليه المادة ٥ من قانون الإصلاح الزراعى . وعليها أيضاً أن تراعى فى تجنب نصب الحكومة مصلحة التوزيع دون إضرار بالشركاء المشغولين بالزراعة (م ٢٤ لائحة) .

ويعلن أصحاب الشأن بقرار لجنة الفرز بالطريق الإدارى ، ويجوز لهم أن يتظلموا من هذا القرار فى خلال أسبوعين من تاريخ الإخطار (م ٢٤ ف ٢ لائحة)

١١٣ - التظلم من قرار لجنة الفرز : قضت المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية بأن يكون التظلم من قرار لجنة الفرز إلى لجنة خاصة تشكل من مندوب مجلس الدولة وخبير من وزارة العدل وممثل للجنة العليا ، ويصدر بتشكيلها قرار من اللجنة العليا . ولا يعتبر قرار تلك اللجنة نهائياً إلا بعد اعتمادها من اللجنة العليا ، ويخطر أصحاب الشأن بهذا القرار .

و يفهم من هذا النص أن المشرع لم يرسم طريقة خاصة لتقديم المظلم إلى لجنة التظلمات ، ومن ثم فسرى في شأن التظلم إليها ما سبق أن قلناه 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 تستدعى أصحاب الشأن لسماع أقوالهم .

وأخيراً فإن أصحاب الشأن يجوز لهم بعد إخطارهم بقرار لجنة التظلمات أن يبدوا ملاحظاتهم على هذا القرار إلى اللجنة العليا ، إذ أن هذا القرار لا يصبح نهائياً إلا بعد اعتماده من اللجنة العليا ، كما مر من القول . أما إذا اعتمدت اللجنة العليا قرار لجنة التظلمات فإنه يصبح نهائياً لا سبيل إلى الطعن فيه ، إذ أن الفقرة الرابعة من المادة ١٣ مكرر من قانون الإصلاح الزراعي قضت بعدم جواز الطعن بإلغاء أو وقف تنفيذ قرارات الاستيلاء الصادرة من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي .

١١٤ - (ثالثاً) اللجان القضائية : لعل هذه اللجان هي أهم اللجان التي استحدثت للفصل في المنازعات المترتبة على قانون الإصلاح الزراعي . لذلك عني 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 الرئاسة ، ومن موظفي مجلس الدولة ومندوب من اللجنة العليا للإصلاح الزراعي ومندوب عن الشهر العقاري وآخر عن مصلحة المساحة . ويصدر بتشكيل هذه اللجان قرار من رئيس اللجنة العليا للإصلاح الزراعي (١) .

(١) أنظر المادة ٢٦ فقرة ٢ من اللائحة التنفيذية

وتختص هذه اللجان بتحقيق الإقرارات المقدمة من الملاك وتحقيق الديون العقارية وفحص ملكية الأراضى المستولى عليها ، وذلك عند المنازعة فى أى أمر من هذه الأمور حتى تتمكن من الفصل فى هذا النزاع وتحديد ما يجب الاستيلاء عليه ، وتعيين أصحاب الحق فى التعويض طبقاً لأحكام قانون الإصلاح الزراعى .

وقد بنت اللائحة التنفيذية الإجراءات التى تتبع لرفع المنازعات أمام هذه اللجان ، وذلك فى المادتين ٢٦ و ٢٧ من هذه اللائحة .

فقضت المادة ٢٦ بأن ينشر باسم اللجنة العليا بيان فى الجريدة الرسمية بأسماء الأشخاص المستولى لديهم مع بيان النواحي التى توجد بها الأرض المستولى عليها ومساحتها الإجمالية .

ثم يعد بيان تفصيلي عن الأراضى المستولى عليها فى كل منطقة ، ويلصق لمدة أسبوع على الباب الرئيسى لمقر العمدة فى المدينة أو القرية التى توجد بها تلك الأراضى ، وعلى الباب الرئيسى لمركز البوليس الذى تدخل فى دائرته تلك الأراضى .

وأخيراً ينشر بالطريقتين السابقتين إعلان بدعوة كل ذى شأن للتقدم إلى اللجنة القضائية بأوجه اعتراضه خلال خمسة عشر يوماً من تمام إجراءات النشر السالفة الذكر .

وتبين المادة ٢٧ من اللائحة التنفيذية كيفية التقدم بالاعتراضات إلى اللجنة القضائية ، فتقضى بأن ترسل اعتراضات ذوى الشأن بخطاب مسجل بعلم الوصول باسم رئيس اللجنة القضائية للإصلاح الزراعى . ويحرر الاعتراض من سبع نسخ يوضح بها اسم المعارض ومحل إقامته وأسباب الاعتراض والمستندات التى تؤيده ، ولا يشترط فى الاعتراض شكل خاص . وترسم هذه المادة طريقة السير فى نظر الاعتراضات التى يتقدم بها

أصحاب الشأن إلى اللجنة . فتقضى في فقرتها الثانية بأن تقوم اللجنة بتحقيق الاعتراضات سواء كانت 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 نرى لزوما لسماع أقوالهم . وأن تكلف المستولى لديهم وغيرهم من ذوى الشأن بالحضور أمامها لإبداء ملاحظاتهم وتقديم ما يطلبه منهم من بيانات 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 غية المعارض ، إذ أن تكليف المستولى 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 يحضروا بأنفسهم ، أو أن ينيبوا عنهم محامياً في الحضور . وللجنة الاستعانة بمن ترى 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 مماثل يندب مؤقتاً لهذا الغرض . وتصدر اللجنة قراراتها بالأغلبية المطلقة ، وتكون مسببة وتبلغ إلى اللجنة العليا للإصلاح الزراعى . ويلاحظ أن قرارات اللجنة القضائية غير قابلة للطعن فيها من ذوى الشأن ، ولكنها لا تكون نهائية إلا إذا اعتمدتها اللجنة العليا للإصلاح الزراعى . فلهذه اللجنة الحق في أن تعتمد قرار اللجنة القضائية بقبول الاعتراض وتعديل قرارها الابتدائى 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 الأضرار المستولى عليها، وتفصل فيه جهات القضاء العادي وفقاً لاختصاصها المحدد بقانون المرافعات. (١)

أما قرار اللجنة العليا الهأى فلا يجوز الطعن بإلغائه أو بوقف تنفيذه أمام محكمة القضاء الإدارى، ويمتنع كذلك على المحاكم النظر فى المنازعات المتعلقة بملكية الأطنان التى تقرر الاستيلاء عليها، أو تلك التى تكون عرضة للاستيلاء وفقاً للإقرارات المقدمة من الملاك تطبيقاً لمادون الإصلاح الزراعى. (٢)

وبديهى أن اللجنة القضائية لا تنقيد 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 النهائية. ولذلك لم ير المشرع حاجة إلى النص على عدم حواز الطعن فى هذه القرارات بإلغائها أو بوقف تنفيذها أمام محكمة القضاء الإدارى التى لا يقبل الطعن أمامها إلا فى القرارات الإدارية النهائية.

المبحث الثانى

اللجان الخاصة بالفصل فى المنازعات الناشئة

عن امتداد عقود الإيجار

١١٥ - أضاف القانون رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٣ مادة جديدة إلى المرسوم

(١) أنظر الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ مكرر من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعى.

(٢) أنظر القانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٥٣ الذى قضى بإضافة فقرتين إلى المادة ١٣ مكرر من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعى.

بقانون الإصلاح الزراعى ، هى المادة ٣٩ مكرر (١) التى قضت بامتداد عقود الإيجار التى سبق امتدادها تنفيذاً للمادة ٣٩ مكرر ، وتلك التى تنهى بنهاية السنة الزراعية ١٩٥٢/١٩٥٣ ، هذه العقود تمتد لسنة زراعية أخرى بنسبة نصف المساحة المؤجرة ، وبالشروط والأوضاع التى حددتها هذه المادة المضافة والتى سبق لها بيانها .

وقد دعت حاجة العمل والرغبة فى استقرار الأوضاع فى بداية السنة الزراعية الجارية إلى أن يوكل أمر الفصل فى المنازعات التى تنشأ بين الملاك والمستأجرين فى صدد تطبيق المادة ٣٩ مكرر (١) إلى لجان محلية ذات صبغة قضائية ، تكون مهمتها الفصل بصفة وقتية فى كل نزاع ينشأ عن تطبيق أحكام هذا النص ، وتكون قراراتها واجبة النفاذ حتى تفصل المحكمة المختصة فى الموضوع نهائياً فى 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 وقتية (١) .

١١٦ - تشكيل اللجنة : قضت المادة الأولى من القانون رقم ٤٧٦ لسنة ١٩٥٣ بأن تنشأ بدائرة كل مركز من مراكز البوليس لجنة تسمى (لجنة الفصل فى المنازعات الخاصة بامتداد إيجارات الأراضى الزراعية) ويتضح من هذه المادة ومن المادة الأولى من قرار وزارة الزراعة رقم ١١٨٥ باعتماد هذه اللجان أنها تشكل على النحو الآتى :

وكيل النائب العام لدى المحكمة الجزئية التى يقع المركز فى دائرة اختصاصها — رئيساً ، ومن أربعة أعضاء هم : مأمور المركز أو القائم

(١) نشر بالوقائع المصرية العدد ٧٩ مكرر الصادر فى أول أكتوبر سنة ١٩٥٣ . وانظر قرار وزارة الزراعة رقم ١١٨٥ باعتماد اللجان المنصوص عليها فى هذا القانون ، نشر بالوقائع المصرية العدد ٨٣ فى ١٥ أكتوبر سنة ١٩٥٣ .

بعمله ، والمهندس الزراعى بالمركز ، واثنين من أعيان المركز يختارهما مدير المديرية أو محافظ الاقليم .

ويتضح من تشكيل هذه اللجان أنها لجان إدارية ليست لها صبغة قضائية ، وهى لذلك تصدر قرارات لا أحكاماً . ولكن نظراً لأن هذه القرارات وقتية فلا يجوز الطعن بإلغائها امام محكمة القضاء الإدارى التى لا تختص إلا بالنظر فى إلغاء القرارات الإدارية النهائية . ومع ذلك فقد حرص المشرع على أن ينص صراحة فى الفقرة الثانية من المادة الثانية على أن تكون قرارات هذه اللجان غير قابلة لأى طعن ، وأنها تظل نافذة إلى أن تفصل الجهات القضائية المختصة فى موضوع النزاع نهائياً فى حالة الالتجاء إليها .

١١٧ - اختصاص اللجنة : تختص اللجنة بالفصل فى كل نزاع ينشأ عن تطبيق أحكام المادة ٣٩ مكرر (١) من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعى (م ٢ فقرة ١) .

فهى تختص : (أولاً) بالمنازعات المتعلقة بتوافر الشروط التى قررتها هذه المادة لمنتفع المستأجر بسنة الامتداد المنصوص عليها فيها . وشرط انتفاع المستأجر بسنة الامتداد الجديدة أن يكون عقد إيجاره قد امتد من قبل تنفيذاً للمادة ٣٩ مكرر من قانون الإصلاح الزراعى ، أو أن يكون عقد إيجاره محدداً بمدة تنتهى بنهاية السنة الزراعية ١٩٥٢/١٩٥٣ . ومن ثم فلا تختص اللجنة بالمنازعات التى تنشأ بين الملاك والمستأجرين بعقود إيجار لا تنتهى مدتها بنهاية هذه السنة الزراعية .

(ثانياً) المنازعات الناشئة عن تجنيب المساحة التى امتدت الإجارة عنها فقد قضت المادة ٣٩ مكرر (١) بأن يمتد الإيجار لسنة زراعية أخرى بنسبة نصف المساحة المؤجرة ، وأباح المالك الحق فى تجنيب المساحة المؤجرة فى نطاق الأرض السابق تأجيرها أو خارج هذا النطاق دون أن

يتجاوز نفس الزمام ودون إخلال بما تقتضيه الدورة الزراعية في ارتفاع المستأجر بالأرض على الوجه القائم من قبل . كما قضى القرار رقم ٥ لسنة ١٩٥٣ الذى أصدرته اللجنة العليا بأن : « المستأجر لمساحة تكون جزءاً من أرض متصلة يملكها المؤجر وتقع فى أكثر من زمام يحوز تجنيبه فى أى جزء من تلك الأرض المتصلة باعتبارها فى نطاق الأرض السابق تأجيرها » (١) . فكل نزاع بين المالك والمستأجر فى شأن التجنيب تختص بنظره هذه اللجان .

(ثالثاً) المنازعات المتعلقة بوفاء المستأجر بالأجرة . وبما أن المشرع حدد اختصاص اللجنة أصلاً بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام المادة ٣٩ مكرر (١) ، ولما كانت هذه المادة لم تشترط لارتفاع المستأجر بسنة الامتداد إلا الوفاء بكافة التزاماته عن سنة ١٩٥١ / ١٩٥٢ الزراعية على الأقل ، فإن الذى نحصله من عبارة (على الأقل) الواردة بهذه المادة هو أن يكون المستأجر قد وفى بأجرة سنة ١٩٥١ / ١٩٥٢ والسنتين السابقتين عليها ، فإن لم يكن قد وفى بالتزاماته السابقة جميعها فإنه لا يستفيد من الامتداد . أما عدم وفائه بالتزاماته عن السنة الزراعية الجارية وقت صدور هذا القانون ، وهى سنة ١٩٥٢ / ١٩٥٣ ، فلا يحرمه من ميزة الامتداد .

وعلى هذا الأساس نرى أن اللجنة تختص بالنظر فى طلب طرد المستأجر إذا لم يكن قد وفى بالتزاماته عن سنة ١٩٥١ / ١٩٥٢ والسنتين السابقتين عليها . ولكنها لا تختص بمثل هذا الطلب إن كان أساسه عدم وفاء المستأجر بالتزاماته عن سنة ١٩٥٢ / ١٩٥٣ ، إذ أن مثل هذا النزاع لا يدخل فى نطاق تطبيق أحكام المادة ٣٩ مكرراً (١) التى لم تتعرض للوفاء بأجرة هذه السنة . ومن ثم فإن مثل هذا الطلب يجب رفعه إلى الجهات القضائية المختصة بالفصل فى موضوعه .

١١٨ - اجراءات الانتخاب الى اللجنة : لا تنقيد هذه اللجان بالاجراءات الواردة في قانون المرافعات لأنها ليست من قبيل الجهات القضائية ، ولكنها تنقيد بالاجراءات الخاصة بالمينة في قانون تشكيلها . وقد وردت هذه الاجراءات في المواد ٣ - ٧ من هذا القانون وهي :

(أولاً) تقديم الطلب : تريع المازعات بطلب عادي يقدمه صاحب الشأن إلى مركز البوليس الذي تقع في دائرته الأتيان المؤجرة موضوع النزاع . ولا يشترط في هذا الطلب شكل خاص ، فيكفي أن يصدر باسم (لجنة الفصل في المازعات الخاصة بامتداد إيجارات الأراضي الزراعية) ، وأن يتضمن اسم الطالب وصفته وموطئه المختار في البلدة التي بها مقر اللجنة . ويصح أن يكون هذا الموطن المختار مكتب أحد المحامين أو أى عنوان آخر لأحد الأفراد المقيمين في البلدة التي بها مقر مركز البوليس . ثم يبين أسماء الخصوم وهو وطن كل منهم وصفاتهم ، ويعرض أخيراً موضوع المازعة بالتفصيل مع ذكر الأدلة التي يستند اليها 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 المسلسل وأسماء مقدميها وموضوع المنازعة (١) . ويعطى الطالب إيصالاً مثبتاً لتاريخ 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 ان يحدد جلسة لنظر المنازعة في موعد لا يتجاوز أسبوعاً من تاريخ تقديم الطلب . ويتولى مركز البوليس إعلان الخصوم المرفوعة ضدهم المنازعة بصورة الطلب ، وإعلان الطرفين بتاريخ الجلسة المحددة لنظره قبل موعدها بأربع وعشرين ساعة على الأقل .

ويصح أن يتم هذا الإعلان بالطريق الإدارى أو بطريق البريد بوساطة قلم المحضرين على الوجه المبين بالمواد من ١٦ إلى ١٩ من قانون المرافعات . وتقضى هذه المواد بأن يقدم المحضر صورة الورقة المطلوب إعلانها لمكتب البريد فى غلاف مختوم ومبين عليه اسم المرسل إليه ولقبه وموطنه وعنوانه وتوقيع المحضر وبصمة خاتم قلم المحضرين ، ويؤشر المحضر فى ذيل أصل الورقة بأنه سلم صورتها لمكتب البريد . ثم يسلم عامل البريد الرسالة للمرسل إليه أو لمن يجده فى محل إقامته ، فإن امتنع أحد هؤلاء عن تسلم الرسالة أو لم يجد العامل من ينسحبها أشر على علم الوصول بذلك وسلم الرسالة للها مور 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 يسلمها إلى مركز البوليس مع علم الوصول الذى يعتبر حجة على حصول الاعلان . ويلاحظ أنه إذا لم يتم الاعلان بالبريد على النحو المتقدم ، فإنه يكون باطلاً ، ومن ثم فلا يكون الاعلان صحيحاً إذا حصل بخطاب موصى عليه دون وساطة المحضر .

(ثالثاً) النظر فى موضوع المنازعة : بينت المادة الخامسة من القانون رقم ٤٧٦ لسنة ١٩٥٣ الاجراءات التى تتبع للنظر فى موضوع النزاع والفصل فيه . فقضت بأن تنظر اللجنة المنازعات فى جلسة علنية يحضرها

أطراف النزاع بأنفسهم أو بوكلاء عنهم من المحامين أو من يختارونهم من الأقارب أو الأصهار إلى الدرجة الثالثة من غير المحامين .

وهذا الحكم متفق مع ما تقضى 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 يندبوا عنهم في المرافعة أمامها أشخاصا من ذوى قرباهم أو أزواجهم أو أصهارهم لغاية الدرجة الثالثة » . ولا يشترط في التوكيل شكل خاص ، بل يصح أن يكون في ورقة عرفية مادام موقعا 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 يقتضى توكيلا خاصا إذ يعتبر الزوج وكيلا ضمينا عن زوجته ، فطالما أن أحدا غير الزوج لم يتقدم بتوكيل خاص للحضور عنها ، فمن المتعين أن يقبل الزوج للدفاع عن مصالح زوجته أمام هذه اللجان . ولا تتقيد هذه اللجان بالإجراءات الواردة في قانون المرافعات ، فيجوز لها أن تحكم في غيبة من يتخلف عن الحضور أمامها بعد التحقق من صحة إعلانه بتاريخ الجلسة ، ولو كان المتخلف هو الطالب نفسه ، فلا يجوز لها أن تحكم في هذه الحالة بالشطب .

وللجنة أن تتخذ أى إجراء قانونى تراه موصلا للكشف عن الحقيقة فلها أن تقرر الانتقال إلى محل النزاع للمعاينة ، ولها أن تأمر باستدعاء الخصوم أنفسهم لاستجوابهم ، وأن تقرر سماع أقوال بعض الأشخاص كشهود دون تخليفهم البين ، وأن تستعين بمن ترى تكليفه من أهل الخبرة أو غيرهم من الموظفين العموميين ورجال السلطة العامة ، دون التقيد في ذلك كله بالأوضاع المقررة في قانون المرافعات .

(رابعاً) الفصل فى المنازعة : يتعين على اللجنة أن تصدر قرارها بالفصل فى المنازعة فى ظرف أسبوعين من تاريخ أول جلسة ، ويصدر هذا القرار بموافقة الأغلبية المطلقة لأعضائها (م ٦ من القانون) .

ولا يقبل الطعن فى هذا القرار بأى طريق كان ، بل يكون هذا القرار واجب التنفيذ فور صدوره دون حاجة إلى إعلانه لمن صدر ضده ، وتتولى الجهات الإدارية تنفيذه بالنسخة الأصلية (م ٢ و ٧ من القانون) .

ومع ذلك فإن القرارات التى تصدرها هذه اللجان تعتبر قرارات وقتية ، ومن ثم فهى لا تحسم النزاع ولا تفصل فى موضوعه ، ولذلك يجوز تجديد نفس النزاع أمام الجهات القضائية المختصة بالفصل فى موضوعه ، وهى لا تنقيد أصلاً بقرار اللجنة إذ لا حجية له أمام المحاكم صاحبة الولاية الأصلية .

وقد قضت المادة الثانية من قرار وزارة الزراعة رقم ١١٨٥ بأن تعد فى كل مركز من مراكز البوليس ملفات مرقومة بأرقام قدم الطلبات تودع فيها الطلبات ومحاضر جلسات اللجنة والنسخة الأصلية من قراراتها والمستندات . وتعلق هذه الأوراق على غلاف ملف كل طلب أولاً بأول .

ويجوز عند الالتجاء إلى القضاء فى خصوص موضوع الطلب الذى فصلت فيه اللجنة سحب المستندات المودعة فى الملف الخاص به ، بشرط الحصول على إذن من رئيس اللجنة .

المبحث الثالث

المحاكم الخاصة بالنظر فى بعض المنازعات

المتعلقة بقانون الإصلاح الزراعى

١١٩ — فى ١٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣ صدر القانون رقم ٤٩٤ لسنة ١٩٥٣

بإنشاء محاكم للنظر في المنازعات الخاصة بقانون الإصلاح الزراعي (١) وتميز هذه المحاكم عن جميع اللجان التي سبق النحدث فيها في هذا الفصل بأنها جهات قضائية تصدر أحكاما حائزة لقوة الشيء المقضى فيه . ولذلك فإنها تنقيد في الأصل بأحكام قانون المرافعات وأحكام قانون الاجراءات الجنائية ، مالم يرد في القانون الخاص بإنشائها نص يبيح لها الخروج على هذه الأحكام . وقد رخص المشرع في الفقرة الأخيرة من المادة ٤ من هذا القانون لهذه المحاكم في ان تخرج على أحكام قانون المرافعات إذا تراءى لها ذلك ، بشرط أن تبين الأسباب التي تبرر ذلك . ولكنه لم يصرح لها أصلا في الخروج على أحكام قانون الاجراءات الجنائية في شأن نظر الدعوى الجنائية أو تحقيقها أو اصدار الحكم فيها .

ومما ينبغي ملاحظته أن المادة ٦ من القانون بإنشاء هذه المحاكم الخاصة قضت بأن ما تصدره من أحكام في الدعوى المدنية أو الجنائية لا يكون قابلا لأى وجه من وجوه الطعن . فإذا يكون الحكم لو خرجت المحكمة على قواعد قانون المرافعات دون بيان الأسباب التي تبرر ذلك أو خرجت على قواعد قانون الاجراءات الجنائية ؟ .

الرأى عندنا أن مثل هذا الحكم يكون مشوبا 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 مستندا 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 .

١٢٠ - تشكيل المحكمة : قضت المادة الأولى من القانون رقم ٤٩٤

(١) نشر بالوقائع المصرية العدد ٨٣ مكرر الصادر في ١٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣

لسنة ١٩٥٣ بأن تنشأ محكمة أو أكثر للنظر في المنازعات المنصوص عليها فيه ، وبأن يكون مقر هذه المحكمة مدينة القاهرة ، على أن يكون لرئيسها أن يأمر بانعقادها في أى مكان آخر بالقطر على حسب الأحوال .

كما قضت المادة ٢ بأن تشكل هذه المحكمة على الوجه الآتى :

وكيل محكمة يختاره وزير العدل تكون له الرئاسة ، وقاض بالمحاکم يختاره وزير العدل ، وعضو بالإدارة القانونية باللجنة التنفيذية للإصلاح الزراعى يختاره اللجنة المذكورة ، وموظف بوزارة الشؤون الاجتماعية يختاره وزيرها ، وموظف بوزارة الداخلية يختاره وزيرها .

وقد روعى فى تشكيل هذه المحكمة أن تجمع عناصر مختصة لحسم 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 التى تختص بها . فقد حددتها المادة الأولى من قانون إنشائها بأنها : « كل نزاع يقوم فى شأن تطبيق أى حكم من أحكام المواد الأولى والرابعة والرابعة مكرراً من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالإصلاح الزراعى وبالحكم ببطالان التصرفات التى لا تتوافر فيها شروط المواد المذكورة » .

وقد عرفنا أن المادة الأولى من قانون الإصلاح الزراعى يحظر على أى شخص أن يمتلك من الأراضى الزراعية أكثر من مائتى فدان . ومن ثم فإن هذه المحكمة تختص بالحكم ببطالان أى تصرف يؤدى إلى زيادة ملكية المتصرف إليه على مائتى فدان ، سواء أكان هذا التصرف عقداً أم وصية ، وسواء أكان طالب البطالان هو المتصرف أم المتصرف إليه أم أى شخص آخر له مصلحة فى تقرير البطالان ، كوارث المتصرف مثلاً .

أما المادة الرابعة من قانون الإصلاح الزراعى فهى التى تحدد التصرفات التى يجوز للمالك أن يباشرها على القدر الزائد من أطيانه على مائتى فدان حتى يتم الاستيلاء على هذا القدر، فإذا لم يلتزم المالك الحدود المبينة فى تلك المادة وخالفها بأى أسلوب كان، فإنها تقع باطلة ويكون الحكم بطلانها من اختصاص هذه المحكمة.

ويدخل تحت هذا البند: المالك الذى يتصرف لأحد أولاده فيما يحاوز خمسين فداناً، أو الذى يتصرف لأولاده مجتمعين فيما يحاوز مائة فدان. والمالك الذى يتصرف إلى صغار الزراع دون مراعاة الشروط المبينة فى البند (ب) من المادة الرابعة، أو ذلك الذى يتصرف فى حدود هذه الشروط بعد تحريم هذه التصرفات ابتداء من أول نوفمبر سنة ١٩٥٣ بالقانون رقم ٣٠٠ لسنة ١٩٥٣، وأخيراً المالك الذى يتصرف إلى خريجه المدارس الزراعية دون مراعاة الشروط المبينة فى البند (ج) من المادة المذكورة.

بقيت المادة ٤ مكرراً وهى التى تمنع الشفعة فى الأطنان المتصرف فيها بحكم المادة الرابعة، وتحرم التصرف فى هذه الأطنان إلى المالك الأصيل أو أحد أقاربه لغاية الدرجة الرابعة، وتحتم أن يكون التصرف فيها وفقاً للشروط المبينة فى المادة الرابعة عدا شرط انقضاء القرابة بين المتصرف والمتصرف إليه. فإذا وقع التصرف مخالفاً لأحكام هذه المادة فإنه يكون باطلاً، وتختص المحكمة الخاصة بالحكم بطلانه.

ويلاحظ أنه إذا صدر حكم بأخذ الأطنان المتصرف فيها بحكم المادة الرابعة بالشفعة، فإنه يجوز الطعن بإبطال هذا الحكم أمام هذه المحاكم الخاصة، إذ أن حكم الشفعة يعتبر سنداً بملكية الشفيع، ومن ثم فإنه يعتبر من قبيل التصرفات المخالفة لحكم وارد فى المادة الرابعة مكرراً من قانون الإصلاح الزراعى، فيكون لهذه المحاكم أن تقضى بطلانه.

هذا عن المنازعات المدنية ، أما اختصاص هذه المحكمة الجنائي فقد حددته الفقرة الثانية من المادة الأولى من قانون إنشائها بقولها : « كما تختص بتوقيع العقوبة المنصوص عليها في المادة ١٧ من المرسوم بقانون المشار إليه » .

وتوقع العقوبة المنصوص عليها في هذه المادة ، وهي الحبس ومصادرة ثمن الأرض الواجب الاستيلاء عليها ، على كل من قام بعمل يكون من شأنه تعطيل أحكام المادة الأولى ، وكل من يتصرف تصرفاً يخالف المادة الرابعة مع علمه بذلك ، وكذلك على كل من يخالف أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الرابعة مكرراً (١) . وأخيراً كل من يعتمد من مالكي الأراضي التي يتناولها حكم القانون أن يحط من معدنها 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 : « لا تخل أحكام المادة ١٧ من المرسوم بقانون المتقدم ذكره بتطبيق قواعد الاشتراك العامة المبينة في قانون العقوبات » . وبما أن اختصاص هذه المحكمة استثنائي بحت ، فإننا لانعتقد بانها تختص بتطبيق أى عقوبة أخرى غير تلك التي نصت عليها المادة ١٧ من المرسوم بقانون الإصلاح الزراعى . فإذا اقتضى الأمر أن توقع على الشريك عقوبة أخرى وفقاً لقواعد الاشتراك العامة المبينة في قانون العقوبات ، فإن هذه المحكمة لا تكون مختصة بتوقيعها ، بل يتعين رفع الدعوى العمومية إلى المحكمة المختصة .

١٢٢ - كيفية رفع الدعوى : ترفع الدعوى المدنية أمام المحكمة

بطلب يقدمه كل ذى شأن أو تقدمه النيابة العامة إلى رئيس المحكمة من أصل وصور بقدر عدد الخصوم ، وتبين فيه وقائع النزاع 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 ، ويخطر الخصوم والنيابة بذلك بالطريق الإداري (م ٤ فقرة ٢) .

أما الدعوى الجنائية فترفع من النيابة العامة متبعة في رفعها أحكام قانون الإجراءات الجنائية (م ٣ فقرة ٢ و ٥ من القانون) .

١٢٣ - نظر الدعوى والحكم فيها : تنظر الدعوى في الجلسة التي حددها رئيس المحكمة ، فإذا اقترنت الدعوى المدنية بدعوى جنائية ، وجب أن يمثل النيابة أثناء انعقاد الجلسة الجنائية أحد أعضائها .

وتتقيد 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 بطلان التصرف أن تقضى في الوقت ذاته ومن تلقاء نفسها بالعقوبة المقررة وذلك بعد سماع أقوال النيابة العامة » . والذي يفهم من هذا النص أن الحكم بالعقوبة لا يقتضى رفع الدعوى الجنائية بالكيفية التي يتطلبها قانون الإجراءات الجنائية ، بل قد يقتصر الأمر بادىء ذي بدء على رفع الدعوى المدنية بطلب بطلان التصرف ، فإذا اقتنعت المحكمة ببطلانه ، كان لها أن تتصدى للدعوى الجنائية من تلقاء نفسها ، فتسدعى عندئذ ممثل النيابة العامة لسماع أقواله ، ثم تقضى في نفس الوقت بطلان التصرف وتوقع 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 التقيد بأحكام قانون الاجراءات الجنائية في رفع الدعوى الجنائية ، أشار المشرع إلى أن التقيد بأحكام هذا القانون في هذا الصدد مشروط بعدم الاخلال بحكم المادة الثالثة التي تجيز للمحكمة أن تتصدى للدعوى الجنائية من تلقاء نفسها عند الحكم بىطلان التصرف .

فإذا أصدرت المحكمة حكمها قاضياً بىطلان التصرف وبتوقيع العقوبة ، أو بىطلان التصرف فقط ، أو بالعكس بصحة التصرف ورفض الدعوى ، فإن حكمها لا يكون على أى حال قابلاً لأى وجه من وجوه الطعن (المادة ٨ من القانون) .

والأصل أن يكون الحكم بىطلان التصرف مقترناً بالحكم بتوقيع العقوبة ، ما لم يكن المتصرف فى حالة من حالات الإعفاء التي نصت عليها المادة ١٧ مكرراً التي أضيفت إلى المرسوم بقانون الإصلاح الزراعى بناء على ما قضت به المادة ٣ من القانون رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٥٣ . وهذه المادة الجديدة تقضى بأن : « يعفى من العقاب بما فى ذلك المصادرة كل بائع أو شريك نادر من تلقاء نفسه بالرجوع عن التصرف المخالف للقانون أو بإبلاغ الجهات المختصة أمر هذه المخالفة » (١) .

(١) نشر بالوقائع المصرية العدد ٨٣ مكرر الصادر فى ١٧ أكتوبر سنة ١٩٥٣

مرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢

بالاصلاح الزراعى

وفقاً للتعديلات والإضافات التشريعية

التي صدرت حتى أول يناير سنة ١٩٥٤

الباب الأول

فى تحديد الملكية الزراعية ونزع ملكية بعض الأراضى

لتوزيعها على صغار الفلاحين

مادة ١

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

مادة ٢

استثناء من حكم المادة السابقة : —

- (أ) يجوز للشركات والجمعيات أن تمتلك أكثر من مائتى فدان فى الأراضى التى تستصلحها لبيعها وذلك على الوجه المبين فى القوانين واللوائح
- (ب) ويجوز للأفراد أن يمتلكوا أكثر من مائتى فدان من الأراضى البور والأراضى الصحراوية لاستصلاحها ولا يسرى على هذه الأراضى حكم المادة الأولى إلا بعد انقضاء خمس وعشرين سنة من وقت التملك هذا مع عدم الإخلال بجواز التصرف فيها قبل انقضاء هذه المدة .
- (ج) ويجوز للشركات الصناعية الموجودة قبل صدور هذا القانون أن

تمتلك مقداراً من الأراضى الزراعية يكون ضرورياً للاستغلال الصناعى ولو زاد على مائتى فدان .
وكذلك يستثنى الوقف .

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

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

ويجوز لها التصرف فى القدر الزائد على مائتى فدان وفقاً لأحكام المادة (٤) ويكون للحكومة الاستيلاء على المساحة الزائدة لدى الجمعية خلال عشر سنوات على أن يؤدى اليها التعويض نقداً على أساس حكم المادة (٥) .

(و) « أضيفت بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ » - ويجوز أيضاً للدائن أن يمتلك أكثر من مائتى فدان إن كان سبب الزيادة هو نزع ملكية مدينه ورسو المزاد على الدائن طبقاً للمادة ٦٦٤ من قانون المرافعات ، ويجوز للحكومة بعد مضى سنة من تاريخ رسو المزاد أن تستولى على الأطنان الزائدة على مائتى فدان بالثن الذى رسا به المزاد أو نظير التعويض المحدد فى المادة (٥) أيهما أقل . وإلى أن تستولى الحكومة على الزيادة يجوز للدائن أن يتصرف فيها دون تقييد بشروط المادة (٤) .

مادة ٣

تستولى الحكومة فى خلال الخمس سنوات التالية لتاريخ العمل بهذا القانون على ملكية ما يجاوز مائتى الفدان التى يستبقها المالك لنفسه على

ألا يقل المستولى عليه كل سنة عن خمس مجموع الأراضى الواجب الاستيلاء عليها .

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

ولا يعتد فى تطبيق أحكام هذا القانون : —

(١) بتصرفات المالك ولا بالرهن التى لم يثبت تاريخها قبل ٢٣ يوليه سنة ١٩٥٢ .

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

(ح) بما قد يحدث منذ العمل بهذا القانون من تجزئة بسبب الميراث أو الوصية للأراضى الزراعية المملوكة لشخص واحد ، وتستولى الحكومة فى هذه الحالة على ملكية ما يتجاوز مائتى الفدان من هذه الأراضى فى مواجهة الورثة والموصى لهم وذلك بعد استيفاء ضريبة التركات .

مادة ٤

« عدلت بمرسوم بقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ وبالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ ، ثم عدل البند (ب) بالقانون رقم ٣٠٠ لسنة ١٩٥٣ ، (١) .

يجوز مع ذلك للمالك خلال خمس سنوات من تاريخ العمل بهذا

(١) أنظر القانون رقم ٣٩٧ لسنة ١٩٥٣ الذى نص على أن يعمل بهذا التعديل ابتداء من ٢٨-٦-١٩٥٣ (المحاماة ٣٤ ص ١٤) .

القانون أن يتصرف بنقل ملكية ما لم يستول عليه من أطيانه الزراعية الزائدة على مائتي الفدان على الوجه الآتي : -

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

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

٣ - ألا يزيد ما يملكه كل منهم من الأراضي الزراعية على عشرة أفدنة .

٤ - ألا تزيد الأرض المتصرف فيها لكل منهم على خمسة أفدنة .

٥ - ألا تقل الأرض المتصرف فيها لكل منهم عن فدانين إلا إذا كانت جملة القطعة المتصرف فيها تقل عن ذلك أو كان التصرف في الأراضي 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 دائرتها العقار قبل أول نوفمبر سنة ١٩٥٣ . ويستثنى من هذا المنع الجمعيات

الخيرية المنصوص عليها في المادة الثانية بند (هـ) من المرسوم بقانون رقم
١٧٨ لسنة ١٩٥٢ .

(ح) إلى خريجي المعاهد الزراعية بالشروط الآتية :-

١ - أن تكون الأرض مغروسة حدائق .
٢ - ألا يزيد ما يملكه المتصرف إليه من الأرض الزراعية على
عشرين فداناً .

٣ - ألا تزيد الأرض المتصرف فيها لكل منهم على عشرين فداناً ولا تقل
عن عشرة أفدنة إلا إذا كانت جملة القطعة المتصرف فيها تقل عن ذلك .
ويشترط علاوة على ما ذكر في كل من البندين السابقين أن يكون
المتصرف إليه مصرياً 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 بأي طريق كان ولو بطريق ورقة الضد -
ولا يكون التصرف صحيحاً إلا بعد تصديق المحكمة الجزئية .

مادة ٤ مكررة

« أضيفت بمرسوم بقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ » :

لا يجوز أخذ الأطباء المتصرف فيها بحكم المادة السابقة بالشفعة .
ولا يجوز التصرف في الأرض التي ملكتها بحكم أحد البندين ب ٦ ح
من المادة المذكورة إلى المالك الأصلي أو أحد أقاربه لغاية الدرجة الرابعة .
كما لا يجوز التصرف فيها إلا إلى صغار الزراع أو خريجي المعاهد
الزراعية بشرط مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادة سالفه الذكر
فيما عدا شرط انتفاء القرابة بين المتصرف إليه والمتصرف .

مادة ٥

« عدلت بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ » :

يكون لمن استولت الحكومة على أرضه وفقاً لأحكام المادة الأولى

الحق في تعويض يعادل عشرة أمثال القيمة 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 لبوارها أو ربطت عليها ضريبة مخفضة قبل العمل بهذا القانون بثلاث سنوات على الأقل قدرت القيمة الإيجارية على الوجه المبين بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ الخاص بضريبة الأطنان .

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

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 لمصرى ويقبل أداؤها ممن استحقها من الحكومة لأول مرة أو من ورثته في الوفاء بضمن الأراضي البور التي تشتري من الحكومة وفي أداء الضرائب على الأطنان التي لم يسبق ربط ضرائب عليها قبل العمل بهذا القانون وفي أداء ضريبة التركات والضريبة الإضافية على الأطنان المفروضة بموجب هذا القانون .

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

(١) أنظر المرسوم بقانون رقم ٣٥٠ لسنة ١٩٥٢ في شأن إصدار قرض لأداء ثمن الأراضي المستولى عليها وسندات ، نشر بالوقائع المصرية العدد ١٦٣ مكرر صادر في ٢٥ نوفمبر سنة ١٩٥٢ ، وبمجلة المجامعة ٣٣ ص ٣٠٨ - ٣٠٩ .

مادة ٧

إذا كانت الأرض التي استولت عليها الحكومة مثقلة بحق رهن أو اختصاص أو امتياز استنزل من قيمة التعويض المستحق لصاحب الأرض ما يعادل كامل الدين المضمون بهذا الحق وللحكومة إذا لم تحل محل المدين 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 ينتج فائدة تزيد على ٣ ٪ تحملت الحكومة الزيادة في سعر الفائدة بعد خصم ما يوازى مصاريف التحصيل وتبعة الديون المعدومة .

مادة ٨

تختصر 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 بأراض 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 :

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

(ب) أن تكون حرفته الزراعة .

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

وتكون الأولوية لمن كان يزرع الأرض فعلاً مستأجراً أو مزارعاً لمن هو أكثر عائلة من أهل القرية ثم لمن هو أقل مالا منهم ثم لغير أهل القرية . ولا يجوز أخذ الأراضي التي توزع بالشفعة .

مادة ١٠

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

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

مادة ١٠ مكررة

« أضيفت بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ » :

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

مادة ١١

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

١ — فائدة سنوية سعرها ٣ ٪ .

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

ويؤدى مجموع الثمن أقساطاً سنوية متساوية فى مدى ثلاثين عاماً .

مادة ١٢

« عدلت بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ » :

تنشأ لجنة باسم اللجنة العليا للإصلاح الزراعى ، تتولى عمليات الاستيلاء والنوزيع وإدارة الأطيان المستولى عليها إلى أن يتم توزيعها —

ويكون لها بالأشتراك مع مصلحة التعاون سلطة التوجيه والإشراف على جمعيات التعاون الزراعى وذلك فى حدود النظام الذى يوضع بمعرفة اللجنة ووزارة الشؤون الاجتماعية ، كما يكون لها الاتصال بالجهات المختصة فى شأن تنفيذ سائر احكامه . وتشكل برئاسة وزير الزراعة وعضوية وكلاء الزراعة والشؤون الاجتماعية والمالية والاقتصاد والأشغال العمومية وسبعة أعضاء آخرين يعينون بقرار من مجلس الوزراء .

وتكون للجنة الشخصية الاعتبارية وتكون لها ميزانية خاصة تصدر بقرار منها وتبلغ إلى صندوق الإصلاح الزراعى ليرصد أرقامها الإجمالية فى ميزانيته — وللجنة أن تعين فى ميزانيتها من صافى الأرباح التى يحققها صندوق الإصلاح الزراعى المبالغ التى تلزم لرفع مستوى الانتاج الزراعى بين من آلت إليهم ملكية الأطنان المستولى عليها والمساهمة فى المشروعات التى تقوم بها الوزارات المختلفة لتحسين حال المنتفعين ورفع مستواهم الاقتصادى والاجتماعى والصحى والثقافى والعمرانى .

ولا تتقيد فى أداء مهمتها بالنظام أو القواعد أو التعليمات التى تخضع لها المصالح الحكومية على أن تكون حساباتها تحت رقابة ديوان المحاسبة .

وتضع اللجنة لائحة داخلية تتضمن إعداد ميزانيتها وتنظيم علاقتها بصندوق الإصلاح الزراعى والقواعد التى تجرى عليها فى الإدارة والمشتريات والحسابات وتعيين الموظفين وترقياتهم وتأديهم ونظام المكافآت التى تمنح لهم أو لغيرهم ممن يندبون أو يعارون إليها .

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

وللجنة الاستعانة بمن ترى الاستعانة بهم من الاختصاصيين والفنيين .

مادة ١٢ مكرر

« أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ٢٦٤ لسنة ١٩٥٢ ،
للجنة العليا تفسير أحكام هذا القانون وتعتبر قراراتها في هذا الشأن
تفسيراً تشريعياً ملزماً وتُنشر في الجريدة الرسمية .

مادة ١٣

« عدلت فقرتها الثانية بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ ،
تشكل لجان فرعية تقوم بعمليات الاستيلاء وحصر الأراضي المستولى
عليها وتجميعها عند الاقتضاء وتوزيعها على صغار الفلاحين .

ويصدر مرسوم بناء على طلب وزير الزراعة بكيفية تشكيل هذه
اللجان وتنظيم العلاقات بينها وبين اللجنة العليا وبيان 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 » .

مادة ١٣ مكرر

« أضيفت بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٥٣ ، وأضيفت إليها الفقرات ٧٧٦ و ٧٧٧
بالقانون رقم ٢٢٥ لسنة ١٩٥٣ ،
تشكل لجان خاصة بفحص الحالات المستثناة 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 بالوقائع المصرية العدد ٦ الصادر في ١٩ يناير
سنة ١٩٥٣ ، وبمجلة المحاماة ٣٣ ص ٣٨٤ — ٣٨٦ . أما المرسوم الأول فقد
نشر بالوقائع المصرية العدد ١٤٣ مكرر (ب) الصادر في ٢١ أكتوبر سنة ١٩٥٢
وبمجلة المحاماة ٣٣ ص ٢١٤ — ٢١٦ (ومعه المذكرة التفسيرية) .

ملحقات الأرض المستولى عليها ولفرز نصيب الحكومة في حالة الشيوع .
ويتضمن المرسوم بقانون المشار إليه في المادة السابقة كيفية تشكيلها
وتحديد اختصاصها والإجراءات الواجب اتباعها .

وتشكل لجنة قضائية أو أكثر من مستشار من المحاكم الوطنية يختاره
وزير العدل تكون له الرئاسة ومن موظف في بمجلس الدولة ومندوب
عن اللجنة العليا للإصلاح الزراعي ومندوب عن الشهر العقاري وآخر
عن مصلحة المساحة ، وتكون من مهمتها في حالة المنازعة 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 التحقق
والفحص بوساطة 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 بإلغاء أو وقف تنفيذ قرارات الاستيلاء الصادرة من اللجنة العليا
للاصلاح الزراعي .

واستثناء من حكم المادة ١٢ من قانون نظام القضاء يمتنع على المحاكم النظر
في المنازعات المتعلقة بملكية الأتبان المستولى عليها أو التي تكون محلاً
للاستيلاء وفقاً للإقرارات المقدمة من الملاك تطبيقاً لقانون الاصلاح
الزراعي .

وتحال فوراً جميع القضايا المنظورة حالياً أمام المحاكم - مادام باب
المرافعة لم يقفل فيها - الى 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 تنقل إلى التعويض المستحق عن الأطنان المستولى عليها وتفصل فيه جهات الاختصاص .

مادة ١٤

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

مادة ١٥

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

مادة ١٦

لا يجوز لصاحب الأرض ولا لورثته من بعده التصرف فيها قبل الوفاء بتمنيتها كاملاً ولا يجوز قبل هذا الوفاء نزع ملكيتها سداداً لدين 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 .

مادة ١٧

« أضيفت الفقرة الثانية بالقانون رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٥٣ ، يعاقب بالحبس كل من قام بعمل يكون من شأنه تعطيل أحكام المادة الأولى فضلا عن مصادرة ثمن الأرض الواجب الاستيلاء عليها ويعاقب أيضاً بالحبس كل من يتعمد من مالكي الأراضي التي يتناولها حكم القانون أن يحط من معدنها أو يضعف من تربتها أو يفسد ملحقاتها بقصد تفويت تمام الانتفاع بها وقت الاستيلاء عليها . وكذلك يعاقب بالحبس كل من يتصرف تصرفاً يخالف المادة الرابعة مع علمه بذلك . وكذلك يعاقب بالحبس كل من خالف أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة الرابعة مكررة .

مادة ١٧ مكرر

« أضيفت بالقانون رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٥٣ ، يعنى من العقاب بما فى ذلك المصادرة كل بائع أو شريك بادر من تلقاء نفسه بالرجوع عن التصرف المخالف للقانون أو بإبلاغ الجهات المختصة أمر هذه المخالفة .

الباب الثانى

جمعيات التعاون الزراعية

مادة ١٨

تتكون بحكم القانون جمعية تعاونية زراعية ممن آلت إليهم الأرض المستولى عليها فى القرية الواحدة ومن لا يملكون فيها أكثر من خمسة أفدنة ويجوز بقرار من وزير الشؤون الاجتماعية إنشاء جمعية واحدة لأكثر من قرية إذا اقتضت الحال ذلك .

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

مادة ١٩

تقوم الجمعية التعاونية بالأعمال الآتية :

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

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

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

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

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

مادة ٢٠

تؤدى الجمعية التعاونية أعمالها تحت إشراف موظف تختاره وزارة
الشئون الاجتماعية ويجوز أن يشرف الموظف على أعمال أكثر من جمعية
تعاونية واحدة .

مادة ٢١

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

مادة ٢٢

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

الباب الثالث

في الحد من تجزئة الاراضى الزراعية

مادة ٢٣

إذا وقع ما يؤدى إلى تجزئة الاراضى الزراعية إلى أقل من خمسة أفدنة سواء كان ذلك نتيجة للبيع أو المقايضة أو الميراث أو الوصية أو الهبة أو غير ذلك من طرق كسب الملكية وجب على ذوى الشأن ان يتفقوا على من تؤول إليه ملكية الأرض منهم ، فإذا تعذر الاتفاق رفع الأمر إلى المحكمة الجزئية الواقع في دائرتها أكثر العقارات قيمة بناء على طلب أحد ذوى الشأن أو النسابة العامة للفصل فيمن تؤول إليه الأرض فإذا لم يوجد من يستطيع الوفاء بياقي الأرصبة قررت المحكمة بيع الأرض بطريق المزاد .

وتفصل المحكمة في الطلب بغير رسوم .

مادة ٢٤

تفضل المحكمة الجزئية في أيلولة الأرض غير القابلة للتجزئة من يحترف الزراعة من ذوى الشأن فان تساوا في هذه الصفة اقترع 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 اقترع بينهم .

الباب الرابع في الضرائب الإضافية

مادة ٢٥

ابتداء من أول يناير سنة ١٩٥٣ تهرض ضريبة إضافية على ما يزيد على مائتي فدان بنسبة خمسة أمثال الضريبة الأصلية .

مادة ٢٦

تربط الضريبة الإضافية على أساس مجموع ضرائب الأطنان الأصلية المقررة على الممول في جميع أنحاء المملكة في أول يناير من كل سنة .

وإذا كان للممول نصيب في تكاليف مشتركة بسبب ميراث أو بأي سبب آخر روعى في ربط الضريبة الإضافية مجموع ما يؤديه الممول من ضرائب الأطنان في تكاليفه الخاصة مضافاً إليه ما يخصه من هذه الضرائب في التكاليف المشتركة .

ولا يستنزل من الضرائب الإضافية المربوطة على الممول في تطبيق أحكام هذا القانون ما يكون من الضرائب منعلقاً بأرض حصل تصرف فيها من النصرفات المنصوص عليها في المادة الثالثة .

مادة ٢٧

« عدلت بالمرسوم بقانون رقم ٢٧١ لسنة ١٩٥٢ » :

على كل ممول ننطق 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 اطنانه إقراراً يبين فيه مقدار الأطنان التي يملكها أو يكون له نصيب في منفعتها في أنحاء المملكة ومقدار الأموال المربوطة عليها .

مادة ٢٨

إذا لم يقدم الممول الاقرار 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 الخزنة العامة بسبب عدم تقديمه الاقرار في الميعاد المحدد أو بسبب البيانات غير الصحيحة التي وردت في إقراره وذلك فضلاً عن إلزامه بأداء الضريبة ذاتها وتقضى بالغرامة إحدى اللجان التي يؤلفها وزير المالية والاقتصاد لهذا الغرض ويكون قرارها في هذا الشأن غير قابل للطعن .

مادة ٢٩

« عدلت الفقرة الأخيرة بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ ، :

تحصل الضريبة الإضافية والغرامة المنصوص عليها في المادة السابقة مع القسط الأخير من الضريبة الأصلية ويكون للحكومة في تحصيل الضريبة الإضافية والغرامة ما لها في تحصيل الضريبة الأصلية من حق الامتياز .

ولا تستحق الضريبة الإضافية عن الأطنان التي يحصل التصرف فيها حتى تاريخ حلول القسط الأخير من الضريبة الأصلية متى كان هذا التصرف قد حصل إلى الأولاد وفقاً للبند (١) من المادة الرابعة بعقد ثابت التاريخ قبل حلول القسط الأخير المذكور ، أو وفقاً لأحد البندين (ب و ح) من تلك المادة بعقد مصدق عليه من المحكمة الجزئية قبل التاريخ المذكور .

مادة ٣٠

« عدلت بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٥٣ ، :

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

الباب الخامس

في تحديد علاقة مستأجر الأرض الزراعية بمالكها

مادة ٣١

ابتداء من السنة الزراعية التالية للعمل بهذا القانون تنظم العلاقة بين مستأجر الأرض ومالكها وفقاً لأحكام المواد الآتية :

مادة ٣٢

لا يجوز تأجير الأرض الزراعية إلا لمن يتولى زراعتها بنفسه .

مادة ٣٣

لا يجوز أن تزيد أجرة الأرض الزراعية على سبعة أمثال الضريبة المربوطة عليها ، وفي حالة الإيجار بطريق المزارعة لا يجوز أن يزيد نصيب المالك على النصف بعد خصم جميع المصروفات .

مادة ٣٤

لمستأجر الأرض الزراعية أن يسترد من المؤجر ماأداه بأية صورة زيادة على الحد الأقصى المقرر في المادة السابقة ، وله أن يثبت أدائه الزيادة بطرق الاثبات كافة .

مادة ٣٥

« أضيفت إليها الفقرتان الثانية والثالثة بالقانون رقم ٤٠٥ لسنة ١٩٥٣ ، لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأرض الزراعية عن ثلاث سنوات . ويستثنى من ذلك الأراضي المستولى عليها تنفيذاً لأحكام هذا القانون ويجوز للجنة العليا للإصلاح الزراعي إلغاء عقود إيجاد الأراضي المستولى عليها في نهاية السنة الزراعية التي يتم فيها الاستيلاء .

مادة ٣٦

يجب أن يكون عقد الايجار ثابتاً بالكتابة مهما كانت قيمته ، ويكتب العقد من أصليين يبقى أحدهما مع المالك والآخر مع المستأجر .
فإذا لم يوجد عقد مكتوب كان الايجار مزارعة لثلاث سنوات نصيب المالك فيها النصف بعد خصم جميع المصروفات .

مادة ٣٧

« ألغيت بالمرسوم بقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ » .

الباب السادس

في حقوق العامل الزراعى

مادة ٣٨

« أضيفت الفقرة الأخيرة بالقانون رقم ٢٤١ لسنة ١٩٥٣ »

يقوم بتعيين أجر العامل الزراعى فى المناطق الزراعية المختلفة كل عام لجنة يشكلها وزير الزراعة برئاسة أحد كبار موظفى الوزارة وعضوية ستة يختارهم الوزير ثلاثة يمثلون ملاك الأراضى الزراعية ومستأجرىها وثلاثة يمثلون العمال الزراعيين .

ولا يكون قرار هذه اللجنة نافذاً إلا بعد تصديق وزير الزراعة .
وبستثنى من حكم هذه المادة العمال الذين يكلفون بمقتضى قوانين خاصة القيام بأعمال للمصلحة العامة فهؤلاء يحدد أجورهم السلطات المختصة طبقاً لهذه القوانين .

مادة ٣٩

يجوز للعمال الزراعيين تكوين نقابات للدفاع من 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 تنتهى مدتها فى نهاية السنة الزراعية الجارية عند العمل بهذا القانون وذلك لمدة سنة زراعية أخرى إذا كان المستأجر يزرع الأرض بنفسه سواء كان المستأجر أصلياً أو من الباطن وفى الحالة الأخيرة تقوم العلاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك .

ويكون الإيجار فى السنة الزراعية التى يمتد إليها العقد مزارعة أو نقداً بحسب اختيار المالك ، وذلك فى الأراضى التى تكون ضريبتها جنبهاً واحداً أو أقل على أن تكون طريقة الإيجار واحدة فى مجموع ما يملكه المؤجر من الأراضى المذكورة .

مادة ٣٩ مكرر (١)

« أضيفت بالقانون رقم ٤٠٦ لسنة ١٩٥٢ »

عقود الإيجار التى امتدت تنفيذاً للمادة السابقة والعقود التى تنتهى بهاية السنة الزراعية الجارية تمتد لسنة زراعية أخرى بنسبة نصف المساحة المؤجرة بشرط قيام المستأجر بالوفاء بكافة التزاماته عن سنة ١٩٥٢/١٩٥١ الزراعية على الأقل ، وللمالك الحق فى تجنب المساحة المؤجرة فى نطاق الأرض السابق تأجيرها أو خارج هذا النطاق دون أن يتجاوز نفس الزمام ودون إخلال بما تقتضيه الدورة الزراعية فى 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 الآتى :

« فإذا كانت السنة الزراعية قد بدأت قبل العمل بقانون الإصلاح
الزراعى فعلى المالك فى 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 فى حالة زراعته أراضيه لحسابه أن يؤدى للحكومة الأجرة المناسبة عن
المدة المذكورة فى حدود أجرة المثل ، وإن تجاوزت الأجرة السنوية فى أى
الحالتين المذكورتين سبعة أمثال الضريبة » .

(١) نشر بالوقائع المصرية العدد ٩١ الصادر فى ١٢ نوفمبر سنة ١٩٥٣ .

(٢) سبق أن تعرضنا لهذا القرار فى بند ٥٠ ص ٩٤ - ٩٥ من هذا الكتاب ،
فما قلناه عن القرار الأسمى يصدق على القرار المضاف إليه ، ومن ثم لزم التنويه
والإحالة .

فهرس تحليلي

النبذة	الصفحة	
١	٥	مقدمة
٤	١٠	خطة البحث

الفصل الأول

تحديد الملكية الزراعية

المبحث الأول

الحد الأقصى للملكية الزراعية

١٣	٨	تكييف حق المالك على القدر الزائد قبل الاستيلاء عليه
١٥	٩	قيود الملكية الواردة بالمادة ٣ من القانون
		(١) 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 الواقف بتلقي 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	(١) التصرف إلى الأولاد
٢٨	١٧	(ب) التصرف إلى صغار الزراع
٣١	١٨	الضمانات التي وضعها المشرع للتأكد من جدية التصرف
٣٥	١٩	القانون رقم ٣٠٠ لسنة ١٩٥٣
٣٨	٢٠	(ج) التصرف إلى خريجي المعاهد الزراعية

الصفحة	النبذة
٤٠	٢١ منح الشفعة
	رقابة مصلحة الشهر العقاري على التصرفات التي يترتب
٤٠	٢٢ عليها زيادة ملكية الشخص على ما تقي فدان
	سند المستولى لديه عقد بيع ثابت التاريخ قبل ٢٣ يولييه
٤١	٢٣ سنة ١٩٥٢
٤٦	٢٤ نظرية الظروف الطارئة وقانون الإصلاح الزراعي
٥٤	٢٥ الضريبة الإضافية
٥٧	٢٦ الإعفاء من الضريبة الإضافية
٥٨	٢٧ عقوبة الحبس لمن يتعمد مخالفة الأحكام السابقة

المبحث الثاني

الحالات المستثناة من حكم تحديد الملكية

٦٢	٢٩ (أولاً) تشجيع الاستثمار العقاري
	(١) الشركات والجمعيات التي تستصلح الأراضي
٦٢	٣٠ لبيعها
٦٣	٣١ (ب) الأفراد الذين يملكون أراضي لاستصلاحها
٦٦	٣٢ (ثانياً) تجنيد الهيئات القائمة أثر المفاجأة
	(١) شركات الاستغلال الصناعي للحصولات
٦٦	٣٣ الزراعية
٦٨	٣٤ (ب) جمعيات تحسين الإنتاج الزراعي
٩٩	٣٥ (ج) الجمعيات الخيرية
٧١	٣٦ (ثالثاً) الدائن نازع الملكية
٧٤	٣٧ (رابعاً) استثناء الوقف مؤقتاً

المبحث الثالث

التعويض وطريقة أدائه

٧٦	٣٨ معيار التعويض
----	------------------

النبذة	الصفحة
قيمة المنشآت والآلات والأشجار	٣٩
لجان التقدير	٤٠
حظر الطعن في قرارات اللجنة العليا	٤١
إقرارات المالك	٤٢
حق المالك في تعديل إقراره الأصلي	٤٣
الجزاءات المترتبة على عدم تقديم الإفراجات	٤٤
الأشخاص الذين يلزمهم تقديم الإفراجات	٤٥
طريقة أداء التعويض	٤٦
إصدار قرض لأداء ثمن الأراضى المستولى عليها	٤٧
توزيع التعويض عند الاقتضاء	٤٨
حقوق الدائنين	٤٩
حق المالك في الزراعة والثمار	٥٠

الفصل الثانى

توزيع الفائض

المبحث الأول

توزيع الأراضى المستولى عليها

قرار الاستيلاء	٥٢
الأراضى الداخلة فى كردون المدن والقرى	٥٣
حالة خاصة للاستيلاء	٥٤
إجراءات الاستيلاء ووسيلة الاعتراض عليها	٥٥
أبلولة ملكية الأراضى المستولى عليها للحكومة	٥٦
تجنب نصيب الحكومة فى الأطنان الشائعة	٥٧
الأشخاص الذين يستحقون فى التوزيع	٥٨
نصاب التوزيع	٥٩
الاحتفاظ بجزء من الأرض أو أرجاء التوزيع	٦٠

الصفحة	النبة	
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 أفدنة
١٢٩	٧٤	وجوب التقيد بالمادة ٢٣ عند تطبيق أحكام القانون المدني

المصطلح الثالث

تحديد علاقة مستأجر الأرض بملكها

المبحث الأول

المستأجر

١٣٣	٧٧	المستأجر هو من يزرع الأرض بنفسه
١٣٤	٧٨	مآل عقود الوسطاء السابقة على صدور القانون
١٣٦	٧٩	حقوق الوسطاء في مواجهة الملاك
١٣٧	٨٠	الوسيط الذي يزرع على الذمة جزءاً من الأرض ويؤجر الباقي

النبذة	الصفحة
اشترك عدة أشخاص في الزراعة	٨١
التأجير من الباطن	٨٢

المبحث الثاني

أجرة الأرض الزراعية

سريان تحديد الأجرة ابتداء من السنة الزراعية التالية

للقانون	٨٤	١٤٤
مساحة القدان الذي يحوز تأجير به بسبعة أمثال الضريبة	٨٥	١٤٥
لا يحوز التأجير بالحد الأقصى إلا عن سنة زراعية كاملة	٨٦	١٤٦
زراعة القصب	٨٧	١٤٧
الزامات المستأجر بالنقد	٨٨	١٤٩
توقيع الحجز التحفظي على المحصولات	٨٩	١٥٢
الإيجار بمقادير من المحصولات	٩٠	١٥٥
استثناء الخدائق والمشاتل من تحديد الإيجار	٩١	١٥٧
نظام المزارعة	٩٢	١٥٨
توزيع المصروفات بين المالك والمستأجر	٩٣	١٥٨
ما يلتزم به المالك من المصروفات		١٥٩
ما يلتزم به المستأجر من المصروفات		١٥٩
ما يلتزم به المالك والمستأجر مناصفة		١٦٠
حق المالك في اختيار المزارعة أو النقد في سنة الامتداد	٩٤	١٦١
استرداد الزيادة على الحد الأقصى المقرر للأجرة	٩٥	١٦٣

المبحث الثالث

مدة الإيجار

الحد الأدنى لمدة الإيجار ثلاث سنوات	٩٦	١٦٤
استثناء الأراضي المستولى عليها من حكم المادة ٣٥	٩٧	١٦٦
لا يحوز تأجير الأرض لمحصول واحد	٩٨	١٦٧

الصفحة	النبة	
١٦٩	٩٩	حق المالك في فسخ الإيجار واختيار المستأجر
١٧١	١٠٠	حق امتداد عقد الإيجار الخول بالمادة ٣٩ مكررة
١٧٢	١٠١	إمتداد الإيجار سنة أخرى بمقتضى المادة ٣٩ مكرر (١)
		هل النص على امتداد عقد الإيجار يقيد المالك دون المستأجر ؟
١٧٤	١٠٢	
١٧٦	١٠٣	سريان الأحكام القانونية العامة خلال سنة الامتداد
١٧٩	١٠٤	تحديد مركز المستأجر من المالك في الحالات المختلفة
١٨١	١٠٥	إثبات عقد الإيجار

المبحث الرابع حقوق العامل الزراعى

١٨٤	١٠٦	أجرة العامل الزراعى
١٨٦	١٠٧	استثناء العمال الذين يكلفون بأعمال للمصلحة العامة
١٨٧	١٠٨	مكآآت موظقى وعمال الدوائر والتفائش الزراعية

الفصل الرابع

الجهات المختصة بالفصل فى المنازعات

المبحث الأول

اللجان المنصوص عليها فى اللائحة التنفيذية

١٩١	١١٠	(أولاً) لجان الاستيلاء والتقدير
١٩٢	١١١	المعارضة فى التقدير
١٩٣	١١٢	(ثانياً) لجنة الفرز
١٩٤	١١٣	التظلم من قرار لجنة الفرز
١٩٥	١١٤	(ثالثاً) اللجان القضائية

المبحث الثانى

اللجان الخاصة بامتداد الإيجار

١٩٩	١١٦	تشكيل اللجنة
-----	-----	--------------

الصفحة	النبة	
٢٠٠	١١٧	اختصاص اللجنة
٢٠٢	١١٨	إجراءات الالتجاء إلى اللجنة

المبحث الثالث

المحاكم 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

(أ) المؤلفات :

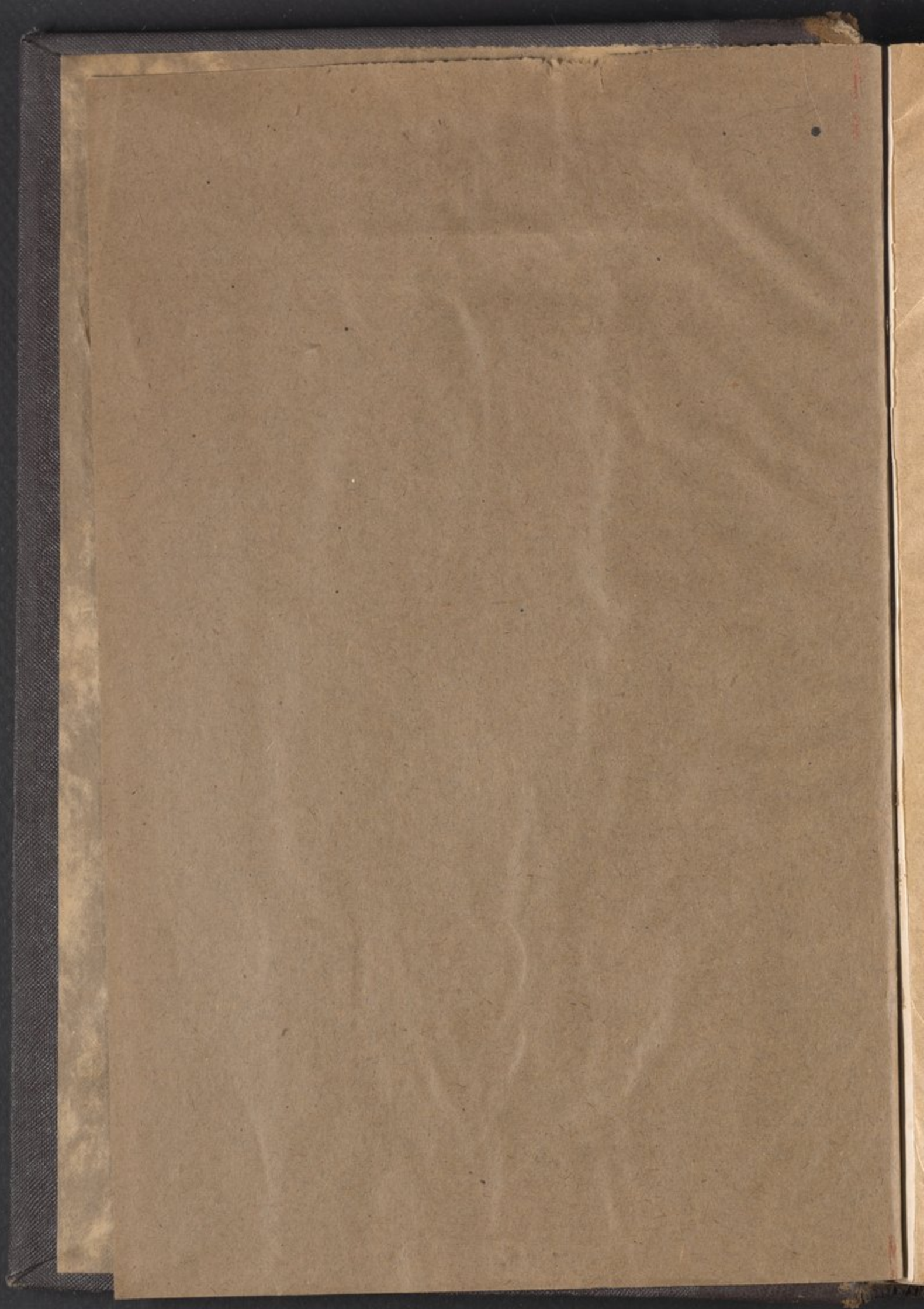
- ١ — تسجيل عقد البيع في القانون المصري المقارن (رسالة الدكتوراه لجامعة باريس سنة ١٩٣٨ في ٣٢٦ صفحة) .
- ٢ — مبادئ العلوم القانونية (الطبعة الأولى سنة ١٩٤٢ في ٥٤٤ صفحة ، والطبعة الثانية سنة ١٩٥١ في ٥١٢ صفحة) .
- ٣ — أهم العقود المدنية (سنة ١٩٤٥ في ٤٧٢ صفحة) .
- ٤ — شرح القانون المدني الجديد في التأمين 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 يلتحق بها من بناء أو غراس (مجلة المحاماة السنة الثانية والعشرين ١٩٤٢)

- ١١ — الدعاوى المباشرة المترتبة على عقد التأمين (مجلة القانون والاقتصاد السنة السادسة عشرة ١٩٤٦ ص ٢٠٥ — ٢٣٥) .
- ١٢ — نزاحم المشتري الشفيح 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 — الاتجاها الحديثة في الميراث وتصفية التركة (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة السابعة عشرة ١٩٤٧ ص ١٩٩ — ٢٤٠) .
- ١٥ — الجديد في نظام الشهر العقاري (مجلة القانون والاقتصاد ، السنة السابعة عشرة ١٩٤٧ ص ٥٣٧ — ٥٩٦) .
- ١٦ — تصفية التركات في القانون المدني الجديد (مجلة التشريع والقضاء ، السنة الأولى ١٩٤٩ العددان ١٧ و ١٩) ونفس البحث مترجم إلى الفرنسية لمؤتمر القانون المقارن المنعقد بلندن في يولييه سنة ١٩٥٠ .
- ١٧ — التزامات الجوار (مجلة التشريع والقضاء ، السنة الثانية ١٩٥٠ العددان السابع والثامن) .
- ١٨ — نظام الشيوع في القانون 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 ، (بالاشتراك مع الأستاذ جورج رويلوس المحامي والقاضي بالمحاكم المختلطة سابقاً) .
- ٢١ — النظرة الحديثة إلى حق الملكية وأثرها في قوانين الدول الشرقية (محاضرة ألقى في مدينة حلب بناء على دعوة نقابة المحامين ونشرت بمجلة وزارة العدلية السورية سنة ١٩٥٢) .

مطابع دار اخبار اليوم



AUC - LIBRARY



DATE DUE

DEC 1989

MAY 1990

MAY 1990

K

E6

A7

1954



