

احكام تاجير الارض الزراعية في

التشريع الإسلامي والقانون الوضعي

د. محمد شرف الدين خطاب

رئيس قسم الشريعة الإسلامية

كلية الدراسات العربية - جامعة المنيا

مجلة الأبحاث والعلوم الإنسانية

المجلة العلمية لكلية الآداب - جامعة المنيا

للمجلد الرابع عشر أكتوبر ١٩٩٤

ص. ص. ١٠٥ - ١٢٦

بعد عقد الإيجار من أهم عقود المعاملات المالية من حيث حاجة الناس للمساكن إليه .
ومن المسلم به أن كلا من عقد البيع وعقد الإيجار يشكلان أهمية عظمى في حياتنا الضرورية
فالبيع لا يمكنهم الاستغناء عن العتدين والا لصيبت الحياة اليومية بالمشاكل لتتم وتطالت مصالح
الأفراد إلا أن الإيجار يعد أكثر أهمية من البيع ، فالشخص قد يكون عاجزا عن شراء بيت أو
سيارة أو أرض زراعية بينما لا يميز عن تكبير هذه الأشياء لأن الأجرة أقل من ثمن شراء
فالتعامل بعقد الإيجار أكثر من التعامل بعقد البيع في مجتمعنا المعاصر .

وإذا تعينا المفهوم عليه في عقد الإيجار يتبين لنا أن الأشياء المستأجرة لا حصر لها
إلا أنه يقع مورد من أحكام في كتب الفقه وكذا كتب القانون يمكن للخروج بتقنية قطعية
وهي أن الأشياء المستأجرة تنحصر في ثلاثة أشياء :

الأولى : إيجارة العقارات ويشمل ذلك الأرض الزراعية والمساكن والحواريات ، وأراضي
القضاء التي تستخدم في بعض الأغراض الهامة كإقامة للمعارض أو للمسكيات أو
جمع الزرع بعد حصانه تمهيدا لتصفيته وتفتيته .

الثاني : إيجارة المنقولات ويشمل ذلك تأجير السيارات والسفن والقطارات ، والدواب لنقل
الأشخاص والأمتعة وغير ذلك من سائر المنقولات كالمقاعد ، والأجهزة الكهربائية .

الثالث : إيجارة الأشخاص ويشمل ذلك استئجار الصناع في مختلف الصناعات واستئجار
الحراس وكذا المعلم وجميع موظفي الدولة في شتى المهين .

وهذا النوع الثالث ينقسم إلى قسمين هما الأجير للخصم والأجير المشترك ولما كانت
دراسة هذه الأشياء في بحث واحد من الأمور الصعبة حيث أن كل نوع من هذه الأنواع في
حلقة إلى بحث خاص فإننا سنقتصر على بحث جزء واحد من القسم الأول للخصم بإيجارة
العقارات وهو أحكام الأرض الزراعية نظرا لأهمية هذا الموضوع فكثير السكان في مجتمعنا
المصري بصفة خاصة والمجتمع الإسلامي بصفة عامة يعتمدون في اقتصادهم على الزراعة
أكثر من اعتمادهم على الصناعة .

ولكن قبل بيان أحكام الأرض الزراعية المستأجرة يكون لزاما علينا بيان معنى الإجارة كمدخل لدراسة أحكام الأرض الزراعية المستأجرة .

معنى الإجارة في اللغة :

الإجارة في اللغة اسم للأجرة والاجرة للكرء والجمع أجر مثل غرفه غرف وربما جمعت أجزات بضم الجحيم وفتحها ويستعمل الأجر بمعنى الإجارة وبمعنى الأجرة وجمعه أجور مثل فلس وفلوس وأعطيته إجارته بكسر الهمزة أى أجرته وبعضهم يقول إجارته بضم الهمزة لأنها هي العمالة ، ويكون الأجير بمعنى فاعل مثل تديم وجليس وجمعه أجزاء مثل شريف وشرفاء (١)

معنى الإجارة في اصطلاح الفقهاء :

لقد جاءت تعريفات الفقهاء متعددة ومتباينة إلا أنها في النهاية لا تخرج عن كون الإجارة تملك منفعة أو إباحة منفعة .

- أ - عند الحنفية : لقد عرف المرغيناني صاحب كتاب الهداية الإجارة بأنها عقد على المنافع بعوض (٢) ، إلا أن الزيلعي قد عرفها بأنها بيع منفعة معلومة بأجر معلوم . (٣)
- ب - أما فقهاء المالكية فإنهم قد عرفوها بأنها تملك منافع شئ مباح مدة معلومة . (٤)

وبالنظر فيما ذكره الحنفية و المالكية يتبين لنا أن الإجارة لا تخرج عن كونها تملك منفعة بمعنى بيعها أما الإباحة فإنها غير واردة وأهل فقهاء الحنفية والمالكية فضلوا التعبير بلفظ تملك لأنه أعم وأشمل من الإباحة .

ج - وقد عرفها فقهاء الشافعية بما ذكره الرملي حيث قال " الإجارة شرعا تملك منفعة

(١) المصباح المنير في غريب الشرح الكبير للراعي تأليف أحمد بن محمد بن علي المقرئ الفيومي ج ١ ص ٦٠٥ طبعة القاهرة ، دار المعارف .

(٢) الهداية للمرغيناني ضمن كتاب تكملة فتح القدير المعروفة بنتائج الأفكار لتفاضي زاده ج ٧ ص ١٤٧ .

(٣) تبين الحقائق للزيلعي شرح كنز الدقائق ج ٦ ص ١٠٥ ، طبعة بيروت .

(٤) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ج ٤ ، ص ٢ .

بعوض بشروط منها علم عوضها وقبولها للبدل والإباحة وخرج بالشرط الأخير نحو منفعة البضع . وقال على أن الزوجة لم يملكها إنما ملك أن ينتفع بها وخرج بعلم العوض المساقاة والجمالة (١) فتعريف الشافعية لا يخرج في مضمونه عن تعريف الحنفية والمالكية .

د - وقد عرفها فقهاء الحنابلة بما ذكره الفتوحى بقوله الإجارة عقد على منفعة مباحة معلومة مدة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة أو عمل معلوم بعوض معلوم . (٢)

هـ - أما فقهاء الأمامية فإنهم قد عرفوا الإجارة بأنها تملك منفعة معلومة بعوض معلوم . (٣)

و - أما فقهاء الزيدية فإنهم قد عرفوا الإجارة بأنها عقد على منافع العين مدة معلومة بأجرة معلومة (٤) فتعرف الزيدية قد يفهم منه أن الإجارة تملك وقد يفهم منه أيضا إباحة منفعة هذه هي تعريفات الفقهاء والمتتبع لها يتبين له اتفاق جميع الفقهاء على أن الإجارة تملك وليست منفعة وبناء على هذا الاتجاه فإنه يجوز للمستأجر تأجير العين المؤجره لغيره وهو ما يعرف بالتأجير من الباطن كما يجوز له أيضا إعاره العين المستأجرة .

وبعد بيان تعريف عقد الإيجار في الفقه الإسلامى نوضح ما ذكره القانون المصرى . فإذا تتبعنا القانون المدنى المصرى بمراحلة المختلفة يتبين لنا أن القانون القديم الصادر عام ١٨٨٢ م والقانون الجديد الصادر عام ١٩٤٩ م قد اتفق على تعريف واحد من حيث المضمون وإن اختلف في الأمور التفصيلية .

أ - فقد عرفها القانون القديم بأنها عقد يلتزم به أحد الطرفين بانتفاع الطرف الثانى بمنافع شئ ومرافقه مدة معينة ويلتزم الطرف الثانى للأول بعوض مقابل ذلك التمتع . (٥)

ب - أما القانون الجديد فإنه قد عرف عقد الإيجار بأنه عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن

(١) نهاية المحتاج إلى معرفة معانى المنهاج للرملى الشهير بالشافعى الصغير ج ٣ ، ص ٢٤١ .

(٢) منتهى الإرادات للفتوحى ج ١ ص ٤٧٦ تحقيق الشيخ عبد الغنى عبد الخالق .

(٣) المختصر النافع تأليف جعفر الحلى ص ١٥٢ ، طبعة القاهرة - دار الكتاب العربى القاهرة سنة

١٣٧٦هـ .

(٤) الروضة النديه شرح الدر البهية لأبى الطيب صديق حسن بن على الحسينى ج ٢ ص ١٢٩ ، طبعة دار

الندوة سنة ١٩٨٠ م .

(٥) شرح القانون المدنى المصرى أحمد فتحى زغلول المطبعة الأميرية بمصر ص ٢٦٩ ، طبعة سنة

١٩١١م .

المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم. (١) وبالنظر في التعريفين نلاحظ اتفاقهما في المضمون حيث أفاد كل منهما أن الإجارة مجرد تمكين من الانتفاع بالعين حيث يفهم من ذلك أنها إباحة وليست تمليك . إلا أن تعريف القانون المدنى القديم قد وضح بعض الأمور التفصيلية التى لم يرد ذكرها فى القانون الجديد ولكن الأفضل هو تعريف القانون الجديد حيث أنه من طبيعة التعريف عدم الدخول فى الأمور التفصيلية ومع ذلك فإنه يوجد اتفاق بين الشرعية والقانون فى الكثير من الأحكام مثل ضرورة تمكين المستأجر من العين المستأجرة وبيان طبيعة الانتفاع وتحديد الأجرة مع بيان المدة المحددة للعقد مع ضرورة أن يكون الشئ المستأجر مباح الانتفاع به وغير محظور شرعا أو قانونا . وبعد ذكر هذه التعريفات كمدخل لهذا الموضوع يأتى بيان أحكام الأرض الزراعية المستأجرة فى الشريعة الإسلامية والقانون المصرى .

رأى الفقهاء فى جواز تأجير الأرض الزراعية :

من المسلم به أن إجارة الأرض الزراعية تحقيق المنفعة للموَجِر والمستأجر لأن مالك الأرض قد يكون فى غير حاجة إليها إما لكثرة ما يملكه من أراضى زراعية أو بسبب انعدام الخيره عنده فى كفيهِه زراعة الأراضى الزراعية فالنفع يعود على الطرفين المُوَجِر والمستأجر وبناء على ما ذكرناه فإن موضوع الجواز ينبغى أن يكون محل إجماع بين فقهاء المسلمين ولكن كلمة الفقهاء لم تتحد حول هذه القضية بل اختلفوا فى هذا الموضوع إلى مذهبين : الأول : لجمهور الفقهاء حيث ذهب فقهاء الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة . والزيدية إلى القول بجواز تأجير الأرض الزراعية (٢) وقد استدل جمهور الفقهاء على مذهبهم بما روى

(١) أحكام القانون المدنى المصرى عقد الإيجار الأحكام العامة عبد الفتاح عبد الباقي دار الكتاب العربى بمصر ج١ ص ١٤ طبعة سنة ١٩٥٢ م .

(٢) بدائع الصنائع ج٤ ص ١٨٧ ، طبعة مصورة نقلًا عن الطبعة الأولى - الخرشي على مختصر خليل ج٧ ص ٧ لأبى عبدالله للخرشي طبعة بيروت نقلًا عن الطبعة الأولى ، حاشية النسوقى ج٤ ص ٤٦ ، المهذب ج١ ص ٣٩٥ ، معنى المحتاج لمعرفة لفظ المنهاج ج٢ ص ٣٤٢. المبدع على متن المقنع لابن مفلح ج٥ ص ٧٩ ، كشاف القناع ج٤ ص ١١ ، الروضة الندية صديق حسن بن على الحسينى ج٢ ص ١٢٩ ، فقه الامام جعفر الصادق لمحمد جواد مغنية طبعة بيروت ج١ ص ٢٥٦ .

عن حنظلة أنه سمع رافع ابن خديج يقول كنا أكثر الأنصار حقلا وكنا نكرى الأرضى على أن لنا هذه ولهم هذه فربما أخرجت هذه ولم تخرج هذه فنهانا عن ذلك وأما الورق فلم ينهنا . (١)

فدل هذا النص على جواز تأجير الأرض الزراعية لأن رسول الله صلى الله عليه وسلم لم ينه عن تأجيرها بالورق وهو الفضة بإقراره بذلك يعد موافقة صريحة على جواز الاجارة لأنه لو كانت غير جائزه لنهاهم عنها فيكون الجواز ثابتا السنة التقريرييه .

هذا وقد اشترط الجمهور لجواز تأجير الأرض عدة شروط .

الأول : أن يكون التأجير بالنقد المتداول وهو الذهب أو الفضة أو العملة الورقية فى عصرنا وأجاز الحنفية والحنابلة إجارتها ببعض الخارج منها ومنعه المالكية والشافعية حيث يرون عدم جواز ذلك سواء كان الطعام خارجا من الأرض أو غير خارج منها لأن جواز ذلك يؤدي إلى بيع الطعام بالطعام إلى أجل ، وإن كنت أرى أنه لا مانع من ذلك من باب التيسير على الملاك .
الثانى : أن يكون الأجر معلوما فإذا كان مجهولا بطلت الإجارة لأن جهالة الأجر تؤدي إلى وقوع النزاع بين الطرفين .

الثالث : أن تكون المدة معلومة كأن ينص فى عقد الإجارة على سنة أو سنتين أو ثلاث سنوات أو أى مدة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين .

الرابع : بيان مايزرع فى الأرض بهدف منع الضرر .

الخامس : أن تكون الأرض صالحة للانتفاع فلو كانت الأرض صخرية أو سبخة فإن التأخير لا يجوز وسيأتى توضيح ذلك بعد قليل . (٢)

الرأى الثانى : لا بن حزم الظاهرى حيث يرى عدم جواز تأجير الأرض الزراعية مطلقا سواء كان التأجير بالدراهم أو الدينائير أو بعض الخارج من الأرض وقد قال بهذا الرأى أبوهريره .

(١) صحيح مسلم شرح النووي ج١٠ ص ٢٠٦ طبعة بيروت . دار الكتب العلمية .

(٢) نفس المراجع السابقة .

(٣) المحلى لابن حزم الظاهرى تحقيق أحمد شاكر ج٨ ص ١٨٤ دار التراث .

وجابر بن عبدالله وابن عمر وأبوسعيد الخدرى وراقع خديج فهم يرون جميعا عدم جواز الإجارة وكل ما أجازوه ينحصر فى ثلاثة أشياء :

الأول : أن يقوم الشخص بزراعة الأرض بنفسه أو باستخدام بعض الأعوان الذين يقومون بمساعدته .

الثانى : أن يقوم بإيجارها إلى غيره ليتولى زراعتها دون مقابل يدفع إلى المالك .

الثالث : أن يعطى الأرض وآلاتها إلى آخر على أن يعينه بالتقاوى أو البذور وجميع الأمور اللازمة كالاسمدة على أن يكون له جزء من الربح يتم الاتفاق عليه بين الطرفين كالربح أو النصف أو الثلث وهو ما يعرف بنظام المزارعة أما ما عدا ذلك من الوجوه فإنه غير جائز وقد استدلل أصحاب هذا رأى بما روى عن جابر بن عبدالله أن رسول الله صلى الله عليه وسلم . قال : * من كانت له أرض فليزرعها أو ليمنحها فإن لم يفعل فليمسك أرضه (١) فدل هذا الحديث على عدم جواز تأجير الرضى الزراعية .

وقد ناقش الجمهور هذا الحديث حيث قالوا بأن هذا النص لا يفيد النهى على إطلاقه بل يمكن حمله على الوجه المفضى إلى الغرر والجهالة . كان يشترط صاحب الرضى ناحية منها أو يشترط ما يثبت على النهى ففى كل هذا جهل وغرر .

هذه هى آراء الفقهاء وبالتأمل والنظر فيها يتبين لنا أن الأرجح هو رأى الجمهور القائل بجواز تأجير الأرض الزراعية بالشروط المسالفة الذكر لما فى ذلك من النفع العظيم الذى يعود على المؤجر والمستأجر وتطبيقا لقاعدة المصلحة وعملا بالحديث الذى رواه أبو داود فى مسنده حيث قال رسول الله صلى الله عليه وسلم - : اكروا بالذهب والفضة (٢)

فدل هذا الحديث دلالة صريحة على رجاحة رأى الجمهور وقوته ، ويعزز ذلك أيضا أن صحابة رسول الله - صلى الله عليه وسلم - يؤجرون مزارعهم وفى عهد أبى بكر وعمر وعثمان رضى الله عنهم فكان هذا بمثابة إجماع منهم على إجارة الأرض الزراعية .

(١) فتح البارى شرح صحيح البخارى لابن حجر العسقلانى ج٥ ، ص ٣٤٠ .

(٢) سنن أبى داود ج٣ ص ٣٩١ .

موقف القانون من التأجير :

ينص القانون المصرى على جواز تأجير الأرض الزراعية بمبلغ معلوم من النقود أو بجزء محدد من الزرع الخارج من الأرض كعدة قناطير من القطن بالنسبة للزراعة الصيفيه أو مبلغ من النقود بالنسبة للزراعة الشتوية (١) فالقانون المصرى جاء موافقا لما اتفق عليه الفقهاء الذين قالوا بالجواز لأن الوضع قد تغير بعض صدور قانون الاصلاح الزراعى حيث تدخل فى تحديد الأجره بين المالك والمستأجر حيث نصت المادة (٣٣) لعام ١٩٦٦ م والمعدله لبعض مواد قانون الاصلاح الزراعى الصادر عام ١٩٥٢ م حيث نصت المادة السالفة الذكر على عدم زيادة الأجر بالنسبة للقدان الواحد عن سبعة أمثال الضريبة العقارية المفروضة وفى حالة الإيجار عن طريق المزارعة لا يجوز أن يزيد نصيب المالك على النصف بعد خصم جميع المصروفات (٢)

ثم صدر القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ م حيث نصت المادة ٣٣ مكرر على رفع القيمة الاجارية لاجارة الأرض الزراعية من سبعة أمثال الضريبة إلى مائتى مثل الضريبة فارتفعت القيمة الإيجارية للقدان الواحد من مائتى جنية إلى ٦٦٠ جنية ومن الملاحظ أن قانون الاصلاح الزراعى يتعارض مع روح الشريعة الاسلامية التى ترى ترك تحديد الأجرة لما يتفق عليه المالك والمستأجر لأن تدخل الدولة لصالح المستأجر يلحق الظلم بالمالك وتدخلها لصالح المالك قد يلحق الظلم بالمستأجر فترك الأمر لما يتفق عليه الطرفين هو الأفضل وأن كان قانون الاصلاح الزراعى يتعارض مع روح الشريعة فإننى أرى تعارضه مع القواعد القانونية حيث إن القوانين الوضعيه تنص على أن العقد شريعة المتعاقدين.

الأحكام المتعلقة بتأجير الأرض الزراعية :

عرفنا أن تأجير الررض الزراعية جائز حيث اتفق الجمهور على ذلك وبعد معرفة هذه النقطة يكون لزاما علينا توضيح بعض الأحكام المتعلقة بهذا العقد وإليك بيان ذلك .
أولا : شرط التراضى : اتفق الفقهاء على أن العقد إذا أبرم فلا بد فيه من رضا الطرفين الموجر والمستأجر فإذا أكره أحدهما على إبرام هذا العقد تحت تهديد جبرى بقوه السلاح فإن

(١) شرح القانون المدنى فى العقود . عقد الإيجار الأشباه عبدالرزاق المنهورى ج١ ص ١٨٧

١٨٩ .

(٢) شرح قانون الاصلاح الزراعى ، لأثور العمروسى ص ٩٥ دار الفكر الحديث للطبع والنشر ، الإيجار فى

قانون الاصلاح الزراعى لحسنى ابو السعود ج١ ص ٧٥ ، دليعة القاهرة دار الفكر العربى سنة ١٩٦٩ م.

عقد الإيجار يحكم ببطلانه وكذا لو كان أحد الطرفين قد تناول مادة مخدرة أو شرب شئ من المسكرات فإن العقد لا يكون صحيحا حيث إن فقدان الوعي بواسطة الخمر أو تعاطي المخدرات بعد من عيوب الإرادة وكذا لو كان الشخص مجنونا أو صغيرا أو محجوزا عليه بسبب السفه فإن العقد يحكم ببطلانه (١).

ثانيا : الشروط التي يتفق عليها المؤجر والمستأجر إذا تتبعنا مآذره الفقهاء بالنسبة لمسألة الشروط في الأرض الزراعية تبين لنا أنها تنقسم إلى قسمين :

أ - الشرط غير الملائم وهو ما جاء مخالفا لمقتضى العقد ومثال ذلك أن يشترط المالك على المستأجر شق قناة تروى الأرض فإن هذا الشرط يخالف مقتضى العقد لأن من شروط الإجارة إمكان الانتفاع بالأرض الزراعية فشق النهر مهمة المالك لتمكين المستأجر من المنفعة وكذا لو اشترط عليه حفر بئر في الأرض أو تركيب ماكينة رى أو أن يشترط عليه حرث الأرض ووضع السماد بها بعد حصاد زرعه وإنهاء مدة الإجارة أو أن يشترط عليه بناء بيت صغير داخل الأرض فكل هذه الأمور مخالفة لمقتضى العقد فلا تقرها الشريعة الإسلامية حيث أجمع الفقهاء على بطلانها حيث يبقى أثرها بعد انتهاء مدة الإيجار (٢)

ب - ما كان ملائما لمقتضى العقد .

ومثال ذلك : اشتراط المؤجر على المستأجر بيان الأشياء التي ينوى زراعتها في الأرض حيث توجد بعض الزروع التي تلحق الضرر بالأرض مثل زراعة الأرز والقطن والقصب فإن هذه الأشياء تلحق الضرر بالأرض وتقتص من قيمتها فالأرز يحتاج إلى كميات كبيرة من الماء مما يجعل الأرض غير صالحة لأي زراعة أخرى بينما نجد بعض أنواع الزروع لاتضر بالأرض مثل القمح والشعير وغيره فاشتراط المالك على المستأجر زراعة نوع معين لا يكون مخالفا لمقتضى العقد .

وبناء على ذلك لو أن المالك قد وافق على زراعة ما يضر بالأرض فمن حق المستأجر زراعته فلو خالف فزرع شيئا لا يضر بالأرض فإنه لا يكون مخالفا بأن اشترط عليه المستأجر أن يزرع أرزا فزرع حنطة فإنه لا يكون مخالفا لأن مالك الأرض قد رضى بما يحقق الضرر للأرض فيجوز زراعة ما لا يحقق الضرر من باب أولى ولكن إذا اتفق المؤجر

(١) المراجع السابقة لجمهور الفقهاء .

(٢) رد المحتار على الدر المختار للشيخ محمد أمين عابدين ج ٥ ص ٥٦ .

مع المستأجر على عدم زراعة الأرض بشئ يلحق بها الضرر بأن اتفق معه على ان يزرع الأرض قمحا او شعيرا فزرعها بمحصول الأرز فهل يكون مخالفا للشرط ؟ .

لم تتفق كلمة الفقهاء حول هذا الموضوع بل اختلفوا في هذا النقطة على مذهبين .

الأول : لفقهاء الحنفية والشيعة الجعفرية والأرجح عن الشافعية ورواية ثانية للحنابلة حيث يرى هؤلاء جميعا أن المستأجر يكون ضامنا لأن فعله يعد بمثابة تعدى على الأرض الزراعية بالنسبة لاستيفاء المنفعة فتسقط الأجرة ويلزمة الضمان لعدوانه . (١)

الثاني : لفقهاء المالكية ورواية ثانية للشافعية وهو الرأي الأرجح للحنابلة حيث ذهبوا إلى القول بأن المستأجر يلتزم بالأجر المسمى بالإضافة إلى أجر المثل بالنسبة للزائد عن المتفق عليه لأن المستأجر قد استفدى المنفعة وزيادة فوجب عليه ما بين الكراعيين (٢) والذي أراه ترجيح المذهب الأول القائل بوجود الضمان مع سقوط الأجره لأن المذهب الثاني القائل بوجود الأجره مع أجر المثل قد لا يغطي التلف الذي لحق بالأرض من جراء مخالفة المستأجر فوجب اللجوء إلى للضمان لأنه يغطي إصلاح التلقيات الواقعة على الأرض وهذا ما أميل إليه.

موقف القانون المصري من هذه القضية .

لقد نص القانون المدني على أن المستأجر مسئول عما يصيب العين أثناء الانتفاع بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا مالوفا . (٣)

(١) تبين الحقائق للزبلي ج٦ ص ١٢٠ ، المذهب لأبي اسحاق الشيرازي ج٢ ص ٤١٠ طبعدار المعرفة

للطباعة بيروت الطبعة الأولى ، الكافي لابن قدامة ج٢ ص ٣٢٦ طبعة المكتب الإسلامي الطبعة

الخامسة ١٩٨٣ م فقه الامام جعفر الصادق لمحمد جواد مغنية ج٤ ص ٢٥٨ طبعة دار العلم للملايين .

(٢) الكافي في فقه أهل المدينة لمحمد بن عبد البر النمري القرطبي ج٢ ص ٧٦١ الطبعة الثانية - الرياض

وسبق ذكر مراجع الحنابلة والشافعية .

(٣) الوسيط في التشريعات الزراعية معوض عبد التواب ص ١٩ طبعة القاهرة سنة ١٩٨٤ م ، دار الفكر

العربي .

فالقانون المدنى المصرى يرى ضرورة التزام المستأجر بالمحافظة على الأرض المستأجرة مع التزامه بالضمان فى حالة الضرر وبهذا يكون القانون موافقا للمذهب الأول .

ثم جاء قانون الإصلاح الزراعى الصادر عام ١٩٥٢ م حيث نص القانون رقم ١٨٧ لسنة ١٩٥٢ والمعدل بالقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٧ حيث جاء فى المادة ٣٤ على أنه يعاقب المستأجر الذى يخالف عمدا حين يزرع زرعاً يودى إلى نقص جسيم فى خصوبة التربة بالحبس لمدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر وبغرامه تقدر بمائتى جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين (١)

ومن الملاحظ أن قانون الإصلاح الزراعى قد جاء مخالفا تماما لما نصت عليه الشريعة الإسلامية فما هو النفع الذى يعود على مالك الأرض من حبس المستأجر أو دفع الغرامة المالية ؟ .

فلو أن القانون قد نص على الضمان كما بين ذلك القانون المدنى لكان أفضل .

والخلاصة التى نخرج بها أن الشرط الملائم الذى يكون مقتضى العقد يحدث أثرا فى عقد الإيجار ، إلا أن هذا الأمر يختلف من مذهب إلى آخر فعند الحنفية ومن وافقهم يوجب الضمان مع سقوط الأجرة وعند المالكية ومن وافقهم يوجب أجر المثل مع الأجرة ولا يوجب الضمان والقانون المدنى يوافق مذهب الحنفية .

أما قانون الإصلاح الزراعى فإنه لم يأتى موافقا لأى مذهب فقهى ولا للقانون المدنى بل كل ما فرضه لا يخرج عن مجرد فرض عقوبه على المستأجر .

ثالثا : كون العقد له مدة معلومة :

من المسلم به أن عقد الإيجار يشترط فيه العلم بالمدة فإذا جهلت المدة حكم ببطلان العقد لأن فى عدم تحديد زمن ينتهى به العقد جهالة تفضى إلى المنازعة بين الطرفين فالمدة تعد من الشروط الأساسية المعتبرة فى عقد الإيجار .

(١) الإيجار فى قانون الإصلاح الزراعى حسنى أبو السعود ص ١٢٠ .

وعلى الرغم من اتفاق الفقهاء على ضرورة اشتراط مدة معينة ينتهى بها العقد إلا أننا نجد الخلاف قد وقع بينهم فى الحد الأقصى للمدة فقهاء الحنفية والحنابلة والشيعية الامامية يرون اشتراط المدة بحسب ما يتفق عليه المؤجر والمستأجر فلو اتفقوا على أن يكون العقد لمدة سنة أو ثلاث سنوات أو عشر سنوات أو عشرين عاما فإن هذا الامر يرجع إلى ما يتفق عليه المالك والمستأجر (١)

أما بالنسبة للأرض الموقوفة فقد قال فقهاء الحنفية إذا كان السعر لم يتغير فإن عقد الأيجار لا يفسخ مادام السعر ثابتا .

أما إذا زاد سعر التأجير فإن العقد يفسخ لما فى ذلك من النفع الذى يعود على الموقوف عليهم إذا تم التأجير بسعر جديد ، وفى حالة ثبوت السعر فإن الإجارة لا تفسخ إلا إذا اشترط الواقف عدم زيادة إجارة الأرض عن السنة فإنها تفسخ بعد مضى السنة عملا بشرط الواقف ولكن إذا رأى ناظر الوقف أن فى تأجير الأرض مدة تزيد عن السنة فإن العقد يصح لما فى ذلك من المصلحة . (٢)

ب - أما فقهاء المالكية فإن المدة عندهم تخضع لطبيعة الأرضى فإذا كانت الأرضى غير مأمونة يرى بأن كانت تعتمد على المطر فإن إيجارها تكون محدودة بمدة لا تزيد عن عشر سنوات ، أما إذا كانت الأرض مأمونة يرى بأن كان ملؤها دائما لا ينقطع وصورة المسألة أن تكون الأرض مجاورة لنهر أو بها بئر أو بها آله تخرج الماء من الأرض فإنه يجوز تأجيرها مدة لا تزيد عن اربعين عاما (٣)

ج - وأما فقهاء الشافعية فإن الروايات عندهم قد جاءت متضاربة فى رواية عندهم تصح إجارة الأرض مدة طويلة ولو إلى مائة سنة ولو كانت وفقا وفى رواية ثانية أن إجارة الأرض لا تصح

(١) تبين الحقائق ج٦ ص ١٢١ ، للمبدع ج٥ ص ٨٤ ، فقه الأمام جعفر الصادق لمحمد جواد مغنیه ج٤ ص ٢٦٠ .

(٢) الفتاوى الهندية فام بوضعها مجموعة من علماء الهند ج٤ ص ٤٦١، ٤٦٢ طبعة القاهرة البابى الطبى .

(٣) الخرشى على مختصر خليل، ج٧ ص ٤٥ .

أكثر من ثلاثين سنة لأن الغالب تغير الأشياء بعدها إذا من الثابت أن الأسعار لا تظل ثابتة أكثر من ثلاثين عاما ، وفي رواية ثالثة : لا ينبغي زيادة إيجارة الأرض أكثر من سنة لان الحاجة تدفع بها . (١)

هذه هي آراء الفقهاء حيث نلاحظ عليهم اتفاقهم في اشتراط المدة واتفاقهم أيضا على أن تحديد المدة يوضح لرغبة المالك والمستأجر إلا أننا نلاحظ لاختلافهم في الحد الأقصى وإن كانت ترى أن ترك الأرض ملقاة علما أو أربعين علما أو ثلاثين علما من الأمور غير المقبولة عتلا لأن الأجيال قد تتغير والغالب الأعم أن للمؤجر والمستأجر قد يتقضى اجلهما قبل انتهاء مدة الإيجارة بالتنسبة للمدد الطويلة وقد يؤدي ذلك إلى وقوع النزاع بين الورثة لذلك فإن الذي لوله من وجهة نظري هو أن يترك الأمر لما يتفق عليه المؤجر والمستأجر بشرط ألا تزيد مدة عقد الإيجارة عن خمس سنوات ثم يتقضى العقد فإذا أراد المؤجر والمستأجر تجديده مرة أخرى فلا مانع من ذلك .

موقف القانون من المدة

إذا عينا نصوص القانون المتنى يتبين لنا اتفاقه مع المتأهب القوية في ضرورة تحديد المدة ويمكن معرفة ذلك بالرجوع إلى تعريف الإيجارة في القانون المصري الذي سميت الإشارة إليه ثم صدر بعد ذلك قانون الإصلاح الزراعي الذي قلب الموازين رأسا على عقب وفي القانون رقم ٢٢٧ الصادر عام ١٩٦١ م ينص القانون على أن تمتد عقود الإيجار مددا متتالية تكون نهايتها بانقضاء عام ١٩٦٧ م - ١٩٦٨ م للزراعية .

وخلال فترة الامتداد التي أشار إليها القانون صدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ حيث منح في المادة (٢٥) إخراج مستأجر الأرضي الزراعية من الأرضي المستأجرة سواء كان الإيجار بطريق التقيد أو للمزراعة ولو بعد انقضاء المدة المتفق عليها (٢)

(١) مضمي المحتاج إلى معرفة أفظ المنهاج ج٢ ص ٢٦١ .

(٢) للإيجار في قانون الإصلاح الزراعي لحسن أبو السعود ص ١٣٩ .

ثم صدر بعد ذلك القانون رقم (٩٦) لسنة ١٩٩٢م حيث نصت المادة (٣٣) مكرر من هذا القانون على أن تنتهى الإيجارات الخاصة بالأراضي الزراعية نقداً أو مزارعة وفق العمل بأحكام هذا القانون بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٦م ، ١٩٩٧م .

وبالنظر فى قانون الإصلاح الزراعى وما أدخل عليه من تعديلات متلاحقة يتبين لنا أن هذا القانون قد أهمل حق المؤجر بل إنه أعطى المستأجر شيئاً ليس من حقه وجرأ الآخرين على الاحتفاظ بحق الغير والانتفاع به بينما المالك الأصلي لايجنى أى ثمرة حقيقة من وراء أرضه فقانون الإصلاح الزراعى أهدر حق المالك فى تحديد المدة بل أقول بصراحة ووضوح أن هذا القانون قد ضرب بالمؤجر عرض الحائط حيث ظلمه ظلماً فاحشاً لا يحتمل .

رابعاً : انتهاء عقد الإجاره مع وجود ضرر يلحق بالمستأجر عرفنا أن عقد الإجاره لايد أن تكون لنهايته مدة محدودة ومتفق عليها بين الطرفين وأن هذا الرأى هو الأرجح وأن مسألة ترك المدة مفتوحة بلا نهاية كما فعل قانون الإصلاح الزراعى من الأمور التى ترفضها الشرعية الإسلامية .

ومن المسلم به أنه إذا انتهت المدة فإن المستأجر يلتزم بتسليم الأرض إلى المؤجر بنفس الصورة التى كانت عليها وقت انعقاد العقد فإذا أصيبت الأرض بتلف فإن المستأجر يضمنه كما سبق أن وضحنا والسؤال الذى نطرحه ما حكم انتهاء العقد وفى الأرض زرع لم يتم نضجه هل يقوم المشتري بقلع الزرع ويسلم الأرض للمؤجر أم أن الزرع يبقى فى الأرض ويلتزم المستأجر بدفع الأجر عن المدة اللازمة لنضج الزرع ؟

لم تتفق كلمة الفقهاء حول هذا الموضوع بل انقسموا إلى مذهبين :

الأول : فقهاء الشافعية والحنابلة والزيدية حيث ذهب أصحاب هذا الرأى إلى التفريق بين أمرين :

أولهما : أن يكون التأخير بسبب عذر لا يدخل للمستأجر فيه ومثال ذلك العوامل الطبيعية المؤثرة على نضج الزرع كتأخير نزول المطر أو انقطاع موارد المياه أو شدة البرد وكثرة نزول الصقيع أو السيول والفيضانات الجارفة فكل هذه الأمور عوامل طبيعية وهو ما يعرف عند الفقهاء بالتأخير بسبب آفة سماوية .

فقد قال أصحاب هذا المذهب أن الزرع في مثل هذه الأحوال يترك إلى نضجه في مقابل قيام المستأجر بدفع أجر المثل .

ثانيهما : أن يكون التأخير بسبب أهمال وتفريط من المستأجر ومثال ذلك تأخره في زراعة المحصول أو أن يقوم بزراعة شيء لا يتم نضجه في المدة المتفق عليها .

ومثال ذلك : من استأجر أرضاً ستة أشهر ثم زرع فيها فصبا فإن القصب يحتاج إلى مدة أطول من ذلك كي يتم النضج ففي الصورة يؤمر المستأجر بقلع الزرع وتسليم الأرض إلى المؤجر (١)

الثاني : لفقهاء الحنفية والمالكية حيث ذهبوا إلى القول بأن انتهاء المدة المحددة للعقد لا يؤثر في حالة بقاء الزرع ، فقد قالوا إذا انتهت المدة وفي الأرض زرع لم يتم نضجه فإنه يترك في الأرض إلى أن ينضج ويقوم المستأجر بحصاده ثم يدفع للمؤجر أجر المثل وذلك رعاية للحقين وهما حق المستأجر في الانتفاع بزراعته وحق المؤجر في الانتفاع بأرضه وقد قال هؤلاء الفقهاء أن أجر المثل يدفع ولو زاد عن الأجر المسمى (٢) وبالتأمل والنظر في آراء الفقهاء نلاحظ أن فقهاء المذهب الثاني قد نظروا إلى الموضوع بصورة عقلية تتفق مع الواقع العملي فمن كان التأخير خارجاً عن إرادته فزرعه يبقى حيث لا بد له في التأخير .

أما من قصر وأهمل فكيف يعامل بالرأفة واللين والشفقة على حساب مالك الأرض الذي لم يقصر في تسليم الأرض إلى المستأجر ؟
لذلك فإن الذي أراه من وجهة نظري ترجيح المذهب الأول مع إضافة نقطة وهي تخيير المالك في هذا الأمر فإن شاء أبقى الزرع في الأرض وأخذ أجر وإن شاء دفع للمستأجر قيمة الزرع وأخذته لنفسه وإن شاء أمره بقلعه وهذا كله في حالة إهمال المستأجر .

(١) المهذب ج١ ص ٤٠٤ ، كشاف القناع ج٤ ص ٢٤ ، البحر الزخار ج٢ ص ٣٩ .

(٢) العقود الدرية في تنقيح الفتاوى الحامدية لحامد أفندي الفتاوى مفتي دمشق الشام قام بجمعها وتفتيحها

الشيخ محمد أمين عابدين ج٢ ص ٩٤ ، طبعة دار المعرفة ، الكافي في فقه أهل المدينة ج٢ ص ٧٦٠ .

موقف القانون من هذه القضية :

أما القانون المدني المصري فإنه قد جاء موافقا للمذهب الأول الذي قال به الشافعية والحنابلة والزيدية حيث نصت المادة (٦١٧) من القانون المدني على أنه يجوز للمستأجر إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار بسبب لايد له فيه فتبقى العين المؤجرة حتى تنضج الغلة على أن يؤدي الأجرة المناسبة . (١)

وهذا الذي ذكرناه في حالة وجود الزرع أما إذا انتهت المدة وفي الأرض غرس فإن الفقهاء قد اختلفوا أيضا على مذهبين :

الأول : لفقهاء الحنفية والمالكية والشيعة الزيدية حيث قالوا بأن انتهاء المدة وفي الأرض غرس فإن المستأجر يلتزم بقلع غرسه ثم يقوم بتسليم الأرض إلى مالكها لأن الغراس ليس له نهاية محددة ينتهي إليها .

ولكن فقهاء الحنفية فصلوا هذه القضية أكثر من المالكية والزيدية فقالوا إنه في حالة وقوع الضرر على الأرضي المستأجرة بقلع الغراس فإن المؤجر يملك الغراس جبرا عن المستأجر فتقوم الأرض وبها الغراس ثم تقوم بدونه ثم يدفع للمستأجر ما بين القيمة دفعا للضرر الذي يلحق بالأرض ، وقد زاد فقهاء الحنفية نقطه أخرى وهي إذا كان على الشجر ثمر لم يتم نضجه فإن الثمر يبقى في مقابل أجر المثل (٢)

المذهب الثاني : وهو لفقهاء الشافعية والحنابلة حيث يلاحظ على هذا المذهب التفرقة بين أمرين :

أولهما : أن يشترط المؤجر على المستأجر قلع الغراس بعد انتهاء المدة ففي هذه الحالة يعمل بالشرط فيقوم المستأجر بقلع غرسه لأن الذي يقتضيه العقد هو الغراس في المدة وشرط القلع بعده لا يمنع ذلك فإذا قلع الغراس فإنه لا يلتزم بتسوية الأرض لأن المؤجر لما شرط القلع رضى بما يحصل من الحفر .

(١) القنين المدني الجديد مسند على عرفه ص ٤٦٨ .

(٢) راجع في هذا المذهب رد المختار على الدر المختار للشيخ محمد أمين عابدين ج٥ ص ٢٨ . مطبعة

مصر ١٢٩١ م هـ ، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ج٤ ص ٤٦ ، البحر الزخار ج٥ ص ٢٩ .

ثانيهما : إذا كان المؤجر لم يشترط على المستأجر القلع ثم انقضت المدة فإن مالك الأرض بالخيار بين أخذ الغراس بالقيمة فيملكه مع أرضه لأن الضرر يزول بذلك أو تركه بأجره المثل أو قلعة وضمان ما أنقصه (١)

والمتتبع لهذا الخلاف يتبين له أنه قد ترتب على وجوه ثمره فقهيته تتمثل في حكم التزام المستأجر بتسوية الأرض

أ- فقهاء الحنفية والمالكية والزيدية يرون أن المستأجر يلتزم بتسوية الأرض لأنه المتسبب في تخريبها .

ب - أما فقهاء الشافعية والحنابلة فإنهم يرون عدم التزام المستأجر بتسوية الأرض في حالة اشتراط المؤجر عليه قلع الغراس بعد انقضاء المدة لرضا المؤجر وعلمه بذلك عند إبرام العقد والذي أراه هو ترجيح المذهب الثاني في هذه المسألة .

موقف القانون المدني من هذه القضية ،

ينص القانون المدني في المادة (٥٩٢) على أنه إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار التزم المؤجر أن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفق من هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار فإذا كانت تلك التحسينات قد امتدثت دون علم المؤجر كان له أن يطلب من المستأجر إزالتها وله فوق ذلك طلب تعويض عن الضرر الذي يصيب العقار من هذه الإزالة (٢)

خامسا : أثر البيع في انتهاء عقد الإيجار :

لقد اتفق فقهاء المسلمين على أن البيع إذا انعقد مع توافر الشروط والأركان وكان المعقود عليه صحيحا فإنه يترتب على الاتخاذ نقل الملكية حيث يمتلك المشتري المبيع كما يثبت للبايع ملكية الثمن .

والسؤال الذي نطرحه هو لو أن المؤجر باع الأرض الزراعية فهل يترتب على البيع

انتهاء عقد الإيجار أم أن العقد يظل ساريا حتى نهاية المدة المتفق عليها ؟

لم تتفق آراء الفقهاء حول هذا الموضوع بل انقسموا إلى مذهبين :

الأول : لفقهاء المالكية وللشافعية وللحنابلة في الرأي الأرجح عندهم والشيعة الجعفرية .

(١) الوجيز في فقه الامام الشافعي لأبي حامد الغزالي ج١ ص ٢٣٦ ، المغني لابن قدامة ج٥ ، ص ٤٩٠ .

(٢) الوسيط للمنفوري ج٦ ص ٨٣٤ .

حيث قالوا بأن انتقال الملكية في البيع لا تؤثر على عقد الإجارة فيظل المستأجر يملك الانتفاع بالأرض الزراعية سواء كان المشتري هو المستأجر أو غيره (١) لأن الإجارة قد تمت في عقد صحيح لازم مع علم المؤجر بالمدة المحددة فالمخالفة من جانبه بالبيع لا تؤثر على حق المستأجر حيث لا ذنب له ويمكن للمشتري عندهم فسخ العقد في حالة جهله بتأجير الأرض ولا يثبت له هذا الحق إذا اشترى مع علمه بأن الأرض مؤجرة .

الثالث : لفقهاء الحنفية وروايه ضعيفه للحنابلة كما وافقهم الظاهريه في رأيهم حيث ذهبوا جميعا إلى القول بفسخ عقد الإجار اذا باع المؤجر الأرض الزراعية حيث انتقلت الملكية إلى شخص آخر وأصبح المؤجر غير مالك للعين المستأجرة ففسخت الإجارة لأن أحد اطراف العقد قد انهدم حيث لا سلطان له على الأرض فأصبح العقد كأن لم يكن فنفسخ الأجره فيما بقى من المدة فإذا كان في الأرض زرع فمن الممكن انعقاد عقد جديد مع المالك الثاني حتى تنقضى المدة ويتم حصاد الزرع . (٢)

هذه هي آراء الفقهاء والذي أراه من وجهه نظري هو بقاء عقد الإجارة كما قال أصحاب المذهب الأول فلا يفسخ بانتقال الملكية فيبقى للمستأجر مالكا للمنفعه حيث انعقدت الإجارة صحيحة مستوفيه للشروط والأركان فلا يؤثر على انعقادها انتقال الملكية ولكن هناك نقطة ينبغي إضافتها وهي أنه يثبت للمالك الجديد حق المطالبة بالأجره فيما بقى من المدة فإذا كان المؤجر السابق وهو البائع قد قبضها فإنه يلتزم برد الأجره عن المدة الباقية إلى المشتري الجديد وإذا كان لم يقبض الأجره فإن المستأجر يلتزم بدفع أجره المدة الباقية إلى المشتري الجديد وليس إلى البائع الذي أجر له لأنه إذا اعطاه الأجره فكأن المؤجر السابق قد أخذ مالا بدون وجه حق .

رأي القانون المصري في هذا الموضوع :

لقد نصت المادة (٦٠٤) من قانون الاصلاح الزراعي على أن الاجار يسرى في

(١) القوانين التمهيه لابن جزى الكلبى ص ٢٣٩ ، المهذب للشيرازى ج١ ص ٤٠٧ ، الروض المربع شرح

زاد المستنقع لمنصور بن يونس البهوتى ج٢ ص ٢٣٨ طبعة المملكة العربية السعودية ١٤٠٢ هـ ،

١٩٨٢ م ، فقه الامام جعفر الصادق لمحمد جواد مغنیه ج٤ ص ٢٦٩ .

(٢) الأشباه والنظائر لابن نجيم المصري ص ٢٦٩ طبعة القاهرة -البايى الحلبي، الروض المربع لمنصور بن

يونس البهوتى ج٢ ص ٢٣٨ ، المحلى لابن حزم ج٨ ص ١٨٤ .

مواجهة من تنتقل إليه ملكية العين المؤجرة إلا أنه يشترط لسريان الإيجار فى مواجهة من تنتقل إليه الملكية توافر شرطان :

الأول : أن يكون للإيجار تاريخ ثابت .

الثانى : أن يكون هذا التاريخ الثابت على إقرار المتصرف الذى نقل الملكية (١)

ثم جاء القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢م حيث نصت المادة ٣٣ مكرر على أنه اذا مارغب المستأجر شراء الأرض المستأجرة قبل انقضاء المدة المثبتة كان للمستأجر شراء الأرض المؤجرة له وذلك فى مقابل دفع تنازل يقدر بأربعين مثل الضريبة العقارية المقررة وفى حالة عدم شرائه يستمر فى الأرض الزراعيه حتى نهاية السنة الزراعية ١٩٩٦م ، ١٩٩٧م (٢)

ومن الملاحظ أن القانون المصرى يقترب إلى حد كبير مع ما قاله اصحاب المذهب الأول ماعدا نقطة أحقيته فى شراء الأرض المستأجرة لأن الأحقية للشراء تثبت للشريك فى الأرض أو الجار عند الحنفية وهو ما يعرف بالشفعة أما المستأجر فإن الشفعة لا تثبت له لأنه يملك المنفعة وليس مالك العين .

سادسا : انتهاء الإجارة بالعذر .

سبق أن بينا أن من شروط عقد الإجارة أن تكون هناك مدة محددة لابتداء العقد وانتهائه وأن يلتزم المستأجر بدفع الأجره فى مقابل الانتفاع بالأرض خلال المدة المعينة ولكن إذا طرأت بعض الأعدار المانعة من استمرار عقد الإيجار مثل عدم تمكن المستأجر من زراعة الأرض بسبب عدم وصول المياه إليها أو كون الأرض غير صالحة للزراعة بأن كانت سبخة أو أرض صخرية أو ظهور عوامل طبيعية منعت الزرع كالفيضانات والسيول أو هلك الزرع بأفة سماويه كشدة الأمطار أو سقوط الثلوج أو حريق مدمر أم مات أحد المتعاقدين فهل يفسخ العقد ؟ .

إذا تتبعنا كلام الفقهاء نجد بعض الأمور كانت محل اتفاق والبعض الآخر محل اختلاف .

(١) عقد الإيجار عبد الفتاح عبد الباقي ج١ ص ٤٨٩ .

(٢) راجع قانون الاصلاح الزراعى رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢م الخاص بإجارة الأرض الزراعية .

أولاً : محل الاتفاق :

اتفق الفقهاء جميعاً على انتهاء عقد الإجارة وفسخه قبل مدته في الأحوال الآتية :

١ - وجود عيب في الأرض بأن تكون سبخة أو صخرية حيث إن مثل هذا العيب يمنع الزراعة فالأرض السبخة تلتف النبات والأرض الصخرية لا يمكن أن ينبت بأى حال من الأحوال فيفسخ العقد ولا تثبت الاجرة لمالك الأرض حيث انعدم الانتفاع .

٢ - انقطاع الماء عن الأرض بأن كانت هناك أنهار تصل إليها فجف ماؤها أو كان هناك بئراً فنصب ماؤه أو ردمت الأنهار والآبار وكذا الشأن لو كانت هناك آلات تستخرج المياه من باطن الأرض فقام المالك بنعطيها أو تلتف بحيث لا يمكن إصلاحها فإن الفقهاء جميعاً قد اتفقوا على فسخ عقد الإيجار بمثل هذا العذر أيضاً فلا يستحق المؤجر الأجره لعدم تمكن المستأجر من الانتفاع . ٣ - هلاك الزرع بأفة سماوية : اتفق جمهور الفقهاء جميعاً على أنه إذا كانت هناك أفة سماوية كالسيول والفيضانات وسقوط الثلوج ونزول الصقيع فإذا هلك الزرع بمثل هذه الآفات فإن الاجرة لا تسقط عن المستأجر فيلتزم بدفعها دون أدنى نقصان يذكر لأن الجائحة لحقت بزرع المستأجر لا منفعه الأرض .

٤ - غصب الأرض : إذا قام شخص آخر بغصب الأرض الزراعية بعد تأجيرها فإن العقد يفسخ ولا تثبت الأجرة لأن المستأجر لم يتمكن من الانتفاع فثبت حق الفسخ للمستأجر أما إذا قام المستأجر بغصب الأجره فإن المالك ثبت له الحق في فسخ عقد الإيجار حيث لم يأخذ العوض المقابل للمنفعة .

ومن الملاحظ أن هذه النقاط الأربع السالفة الذكر محل إجماع بين الفقهاء حيث صرح بذلك فقهاء الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة والشيعة الجعفرية والزيدية والظاهرية (١)
موقف القانون المصري من الأمور العالقة الذكر .

لقد نص القانون المدني في المادة ٦١٥ على أنه إذا منح المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها كله أو أكثره وكان ذلك بسبب قوة القاهرة برنت نمته من الأجره .

(١) للفتاوى الهندية ج٥ ص ٦٠ الطبعة الثانية - دار الفكر ، الكافي في فقه أهل المدينة ج٢ ص ٧٦٢ ،

المدونه الكبرى ج٢ ص ٤٦٠ ، مغنى المحتاج ج٢ ص ٣٥٥ ، الروض المربع ج٢ ص ٢٤٦ ، البحر

الزخار ج٥ ص ٣٣ ، شرائع الاسلام للحلى ج٢ ص ١٨٧ .

وأعطى القانون المدني للمستأجر في حالة هلاك المحصول الحق في إسقاط الأجره المستحقة إذا هلك الزرع قبل حصاده جاء ذلك في المادة ٦١٦. (١).

وهذه النقطة مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية فإن هلاك الزرع لاصلة له بالانتفاع بالأرض حيث لا ذنب للمالك .

أما عدم تمكين المستأجر من الانتفاع فإن القانون قد جاء موافقا لأحكام الشريعة الإسلامية من حيث نص على عدم استحقاق الموجر للأجرة .

أما بالنسبة لوجود العيب المانع من الانتفاع فإن المادة (٥٧٧) قد نصت على أنه إذا وجد بالعين الموجرة عيب يتحقق معه الضمان جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجره كما نصت المادة (٨١١) . على أنه إذا لم يتمكن المستأجر من الانتفاع بالعين الموجره أو كان انتفاعه بها ناقصا جاز له أن يطلب فسخ عقد الإيجار (٢)

ومن الملاحظ أن القانون المدني قد جاء موافقا تماما لما قاله فقهاء المسلمين .

ثانيا محل الاختلاف :

لقد كان موت أحد المتعاقدين الموجر أو المستأجر محل اختلاف بين الفقهاء كما سيأتي لنا .

فقهاء الحنفية والظاهرية والامامية في رواية لهم يرون أن موت أحد المتعاقدين يترتب عليه فسخ الإجاره بالنسبة للأرض الزراعية (٣) ووجهه نظرهم تعتمد على دليل عقلي هو أن العقد ينعقد ساعة فساعة بحسب حدوث المنافع فإذا مات الموجر فإن المنافع التي تستحق بالعقد

(١) للتقنين المنفى الجديد محمد على عرفه ص ٤١٦ الطبعة الأولى سنة ١٩٤٦ مكتبة النهضة المصرية .

(٢) راجع في هذه النقطة الوسيط للسهنورى ج١ ص ١١٧٩، ٤٨٨ .

(٣) تبين الحقائق ج٢ ص ١٤٤ العقود الذرية ج٢ ص ٩٩، ٩٨ ، المحلى ج٨ ص ١٨٤ .

شرايح الإسلام للحلى ٢ ص ١٨٧ .

هى التى تحدث على ملكه فلم يكن راضيا بها وإن مات المستأجر فإن المنفعة لاتورث بينما يرى المالكية والشافعية والحنالية والامامية فى رأى الراجح أن عقد الإيجار لا يتأثر أحد المعاقدين بل يتم الورثه إلى انقضاء المده حتى لا يتضرر الورثه من عدم استيفاء منفعة مورثهم . (١)

وقد اعتمد أصحاب هذا الرأى أيضا على دليل عقلى وهو أن عقد الإجارة عقد لازم لاينقضى بهلاك أحدهما مادام ما تستوفى به المنفعة باقيا وإنما تنقضى بهلاك ماتستوفى به وقد كان قول كثير من الصحابه والبايعين على أن الإجارة لا تنفسخ بموت أحدهما .

ولذى لراه فى هذا الموضوع ترجيح رأى الفريق القائل بأن الاجارة لا تنتهى بالموت وذلك متعا للضرر الذى يلحق بأحد المتعاقدين إذا مات الآخر فيحل الورثه محل الميت حتى تنقضى المدة .

موقف القابون من هذه القضية :

لقد نصت المادة (٦٠١) من القانون المدنى على أنه لاينتهى الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر وفى قانون الاصلاح الزراعى نصت المادة (٣٣) مكرر على أن عقد ايجار الأرض الزراعية لا ينتهى بموت المؤجر ولا بموت للمستأجر وينتقل الايجار إلى ورثة المستأجر عند وفاته بشرط أن يكون فيهم حرفته الاساسية الزراعة .

ثم جاء قانون الاصلاح الزراعى رقم (٩٦) لسنة ١٩٩٢م حيث نصت المادة (٣٣) مكرر على أنه لاينتهى عقد الايجار بموت المؤجر أو المستأجر وإذا توفى المستأجر خلال المدة المبينة ينتقل عقد الايجار إلى ورثة المستأجر حتى انتهاء المدة . (٢)

- (١) القوانين الفقهية لابن جزى الكلبى ص ٢٣٩ ، مغلنى المحتاج ج ٢ ص ٢٢٦ ، كشاف القناع ج ٤ ص ٢١ شرائع الإسلام للحظ . ج ٢ ص ١٨٢ ، فقه الامام جعفر الصادق ج ٤ ص ٢٦٧ .
- (٢) الوسيط السنهورى ج ٦ ص ١١١٥ ، عقد الايجار د/ محمد ابراهيم دعوقى ص ١٨٢ ، القاهرة سنة ١٩٨٦م ، قانون الاصلاح الزراعى رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢م الصادر فى ٢٨ يونيه ١٩٩٢م .

ومن الملاحظ أن القانون المدني المصري وكذا قانون الإصلاح الزراعى والقانون المكمل له عام ١٩٩٢م يوجد بينهم وبين المذهب الثانى الذى قال به جمهور الفقهاء اتفاق تام لأن المذهب الثانى يتفق اتفاقا تاما مع الواقع العملى وكما سبق أن اثرننا فإننى أميل إلى ترجيح هذا الرأى لما فيه من تحقيق العدالة .

وبهذه النقطة نكون قد انتهينا من الكلام عن أحكام الأرض الزراعية المستأجرة حيث عقدنا مقارنه بين المذاهب الفقيهيه والقانون المدني المصري وقانون الإصلاح الزراعى حيث ثبت لنا أن القانون المدني يوافق الشريعة الإسلاميه فى الكثير الغالب ولا يخالفها إلا فى القليل الفادر أما قانون الإصلاح الزراعى فإنه قد خالف الشريعة الإسلاميه فى أكثر الأحكام وكان موافقا لها فى القليل النادر .