

الباب الأول

التشريعات

الخاصة بايجار الاراضى الزراعية

الفصل الأول

مرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢

بالاصلاح الزراعى

باسم حضرة صاحب الجلالة ملك مصر والسودان

هيئة الوصاية المؤقتة ...

بعد الاطلاع على المادة ١ من الدستور ؛

وعلى ما أرتاه مجلس النولة ؛

وبناء على ما عرضه وزراء الزراعة والمالية والاقتصاد والشئون الاجتماعية وموافقة رأى

مجلس الوزراء ؛

رسمت بما هو أت

الباب الخامس

فى تحديد علاقة مستأجر الأرض الزراعية بمالكها

مادة ٢١ - ابتداء من السنة التالية للعمل بهذا القانون تنظم العلاقة بين مستأجر

الأرض ومالكها وفقا لأحكام المواد الآتية :

مادة ٢٢ - يكون تأجير الأراضى الزراعية لمن يتولى زراعتها بنفسه ولا يجوز

للمستأجر تأجيرها من الباطن أو التنازل عن الاجارة للغير أو مشاركته فيها .

ويقع باطلا كل تعاقد يتم بالمخالفة للحكم المتقدم ، ويشمل البطلان أيضا العقد المبرم

بين المؤجر والمستأجر الأسمى .

وتقضى بالبطلان المحكمة الجزئية المختصة متى طلب اليها نو الشأن ذلك ولا يخل هذا

البطلان بحق المالك فى مطالبة المستأجر الأسمى والمستأجر من الباطن بماله من حقوق أو

بتعويض ما أصابه من أضرار .

هذا النص معدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ وكان النص السابق للمادة كما جاء بالمرسوم بقانون رقم

١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه هو ،

« ولا يجوز تأجير الأرض الزراعية الا لمن يتولى زراعتها بنفسه »

... عدل هذا المرسوم بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ الموضح بالفصل السادس مكرر

مادة ٣٣ - (المعدلة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥)

ولا يجوز أن تزيد قيمة الأجرة السنوية للأرض الزراعية على سبعة أمثال الضريبة العقارية السارية - وفي حالة إعادة ربط الضريبة خلال مدة الإيجار تحدد الأجرة بسبعة أمثال الضريبة الجديدة اعتبارا من أول السنة الزراعية التالية للسنة التي يصير فيها تقدير هذه الضريبة نهائيا وإذا لم تكن الأرض مفروضا عليها ضريبة عقارية في تاريخ تأجيرها أو كانت مفروضة عليها ضريبة لا تتجاوز جنيتين للفدان في السنة تقدر قيمتها الإيجارية بناء على طلب المؤجر بمعرفة لجنة التقدير المختصة المنصوص عليها في المرسوم بقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٣٥ الخاص بتقدير إيجار الأرض الزراعية لاتخاذ أساس لتعديل ضرائب الأقطان ويكون للمستأجر الحق في استئناف التقدير أمام اللجنة الاستئنافية المنصوص عليها في المرسوم بقانون المذكور وتتبع في اجراءات طلب التقدير واستئنافه القواعد المنصوص عليها فيه ،

وفي تطبيق أحكام هذه المادة تعتبر مساحة الفدان من الأرض المؤجرة ثلاثمائة قسبة على الأقل بما فيها المصارف والقنوات الحقلية الداخلة في المساحة المؤجرة وإذا رخص لغير المالك في زراعة الأرض لمحصول شتوي واحد حسب مقابل الانتفاع بثلثي القيمة الإيجارية وإذا كان الترخيص لمحصول نيلي واحد حسب مقابل الانتفاع بثلث القيمة الإيجارية .

مادة ٣٣ مكررا - لا يسرى الحد الأقصى لأجرة الأراضي الزراعية المشار اليه في المادة السابقة على الأراضي التي تؤجر لزراعتها حدائق أو موز أو نباتات مستديمة أو بالنباتات التي تبقى مزروعة في الأرض لأكثر من سنة عدا القصب وفي هذه الحالة تفرض ضريبة عقارية اضافية على الأرض المؤجرة تقدر بأربعين في المائة (٤٠٪) من قيمة الزيادة في أجرتها عن سبعة أمثال الضريبة العقارية الأصلية .

وتؤدى الضريبة الإضافية مع القسط الأخير للضريبة العقارية الأصلية ويكون للحكومة في تحصيل الضريبة الإضافية ما لها في تحصيل الضريبة العقارية الأصلية من امتياز ويجوز تحصيلها بطريق الحجز الإداري .

واستبدلت عبارة المحكمة المختصة في هذه الفقرة من المادة بعبارة لجنة الفصل في المنازعات الزراعية التي كان منصوصا عليها في القانون رقم ٥٢ المشار اليه وذلك بموجب القانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ * هذا النص معدل بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ والنص السابق للمادة كما جاء بالمرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه هو :

* ولايجوز أن تزيد أجرة الأرض الزراعية على سبعة أمثال الضريبة الأصلية المربوطة عليها وفي حالة الإيجار بطريق المزارعة لايجوز أن يزيد نصيب المالك على النصف بعد خصم جميع المصروفات .

مادة ٣٣ مكررا - (أ) ألغيت هذه المادة من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢
بالاصلاح الزراعى بموجب القانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ ببعض الأحكام الخاصة بتنظيم
العلاقة بين مستأجرى الأراضى الزراعية ومالكها
مادة ٣٣ مكررا - (ب) فى حالة الايجار يطريق المزارعة توزع الالتزامات بين المؤجر
والمستأجر على الوجه الآتى :

(أ) ما يلزم به المؤجر
١ - جميع الضرائب الأصلية والاضافية والرسوم المفروضة على الأطيان عدا ضريبة
الدفاع .

٢ - الترميمات والتحسينات الرئيسية اللازمة للزراعة والمباني والآلات بما فى ذلك تطهير
وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الرئيسية .
(ب) ما يلزم به المستأجر :

١ - جميع العمليات اللازمة للزراعة سواء باشرها بنفسه أو بواسطة أولاده أو عماله أو
بماشيته وذلك مالم يتفق على اقتسامها
٢ - التسميد بالسماد البلدى اللازم للزراعة
٣ - تطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الأرض المؤجرة
٤ - اصلاح آلات الري والزراعة العادية

(ج) تقسم المصروفات الآتية مناصفة بين المؤجر والمستأجر :

١ - مقاومة الآفات والحشرات سواء باليد أو بالمبيدات
٢ - الري بالآلات الميكانيكية فى حدود الأجور التى تحددها وزارة الري
٣ - جمع وتجهيز المحصول

وقد أضيفت لهذه المادة فقرة أخيرة بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ بالنص الآتى : « ولايجوز خلال مدة
العقد الجمع بين نظام الايجار بالنقد ونظام الايجار بالمزارعة » ثم عدل النص بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦
على النحو الموضح بالفصل الثالث من هذا الباب

أضيفت المادة ٣٣ مكررا الى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ سالف الذكر
كانت هذه المادة قد أضيفت الى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ سالف
الذكر

وكان نصها كالاتى :

« اذا زادت الضريبة الأصلية المفروضة على الأراضى المؤجرة فلا يزداد الايجار أو مقابل الاستقلال الابعقدار
الزيادة فى الضريبة الأصلية فقط من وقت سريانها .

أضيفت المادة ٣٣ مكررا ب الى المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦
الموضح بعده

٤ - ما يلزم الزراعة من التقاوى والأسمدة الكيماوية .
٥ - ضريبة الدفاع المنصوص عليها فى القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ .
ولايجوز أن يزيد نصيب المؤجر فى حالة الايجار بطريق المزارعة على نصف غلة الأرض
بعد خصم المصروفات التى يلزم بها مناصفة مع المستأجر .
مادة ٢٢ مكرج - فى الايجارالتقدي لا يلزم المستأجر بالاضافة الى الأجرة المحددة وفقا
لأحكام القانون - فى حدود سبعة أمثال الضريبة العقارية الأصلية - الا بأجور الرى وفقا
للفئات المقررة قانونا ان كانت ، وما يفرضه القانون من الضرائب على المستأجرين للأراضى
الزراعية كما يلتزم بتطهير وصيانة المساقى والمرابى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق
الأرض المؤجرة

مادة ٢٢ مكررا (د) - « المعدلة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ »
يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على تحويل الايجار بالنقد الى ايجار بطريق المزارعة
مادة ٢٢ مكررا(هـ) - لا يجوز توقيع الحجز الادارى على حاصلات الأرض المؤجرة نقدا أو
مزارعة وفاء للضرائب الأصلية والاضافية والرسوم المفروضة عليها ومستحقات بنك الائتمان
الزراعى والتعاونى والجمعيات التعاونية الزراعية الا بمقدار ما يخص تلك الأرض من هذه
الديون .

كما لايجوز توقيع الحجز على حاصلات الأرض المؤجرة بطريق المزارعة وفاء لدين على
المؤجر الالمقدار نصيبه فيها .

مادة ٢٢ مكررا (و) - « المعدلة بالقانون رقم ٧٥ لسنة ١٩٧١ »
لا ينتهى ايجار الأراضى الزراعية اذا جند المستأجر أو استدعى للخدمة فى القوات
المسلحة .

ويجوز للمستأجر فى هذه الحالة أن يؤجر الأرض الى الغير خلال مدة تجنيده أو استدعائه
للخدمة على أن ينتهى عقد الايجار من الباطن بنهاية السنة الزراعية التى تنتهى فيها مدة
التجنيذ أو الاستدعاء .

أضيفت المادة ٢٢ مكررا ج الى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ الموضح بعد
أضيفت للمادة ٢٢ مكررا د الى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ بالنص الآتى
: « ولا يجوز خلال مدة العقد الواحد الجمع بين نظام الايجار بالنقد ونظام الايجار بطريق المزارعة
ولايجوز تعديل الايجار بالنقد الى الايجار بطريق المزارعة ولو كان ذلك بناء على موافقة المستأجر » ثم عدلت
بالقانون رقم ٦٧ المشار اليه على النحو الموضح بالمتن
أضيفت المادة ٢٢ مكررا هـ الى المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦

ويسرى حكم الفقرة السابقة على مالك الأرض الزراعية الذي يؤجر أرضه بسبب تجنيده أو استدعائه للخدمة في القوات المسلحة
مادة ٢٢ مكررا (ز) - لا ينتهي ايجار الأراضى الزراعية نقدا أو مزارعة بموت المؤجر ولا يموت المستأجر وعند وفاة المستأجر ينتقل الايجار الى ورثته بشرط أن يكون منهم من تكون حرفته الأساسية الزراعة

ويجوز لورثة المستأجر أن يطلبوا انهاء العقد
مادة ٢٤ - يعاقب بالحبس مدة لاتزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يتقاضى عمدا من المستأجر أجره تزيد على الحد الأقصى المنصوص عليه في المادتين ٢٣. ٢٢ مكررا (أ) ويعاقب بذات العقوبة كل مستأجر يخالف عمدا أو يهمل فى التزامه العناية بالأراضى المؤجرة أو بزراعتها على وجه يؤدى الى نقص جسيم فى معدنها أو فى غلتها على أن يسبق اقامة الدعوى العمومية فى الحالتين قرار من المحكمة الجزئية المختصة .

ويجوز الحكم على المؤجر علاوة على العقوبة المنصوص عليها فى الفقرة الأولى بالزامه بأن يؤدى الى المستأجر مبلغا نقديا تقدره المحكمة لا يجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التى تثبت أنه تقاضاها من المستأجر .

أضيفت المادة ٢٢ مكررا (و) الى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ بالنص الآتى :

لا ينتهى ايجار الأراضى الزراعية اذا جند المستأجر أو استدعى للخدمة فى القوات المسلحة ويجوز للمستأجر فى هذه الحالة أن يعهد بزراعة الأرض المؤجرة اليه لأحد أفراد عائلته أو أحد أقاربه حتى الدرجة الرابعة وذلك خلال مدة تجنيده أو استدعائه للخدمة « ثم عدلت بالقانون رقم ٧٥ لسنة ١٩٧١ سالف الذكر حسب النص الوارد بالمتن »

أضيفت المادة ٢٢ مكررا (ز) الى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ سالف الذكر

استبدلت عبارة المحكمة المختصة - فى هذه الفقرة من المادة ٢٤ - بعبارة لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية المنصوص عليها فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ المشار اليه
النص السابق للمادة ٢٤ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه كان يجرى كالاتى :-
لمستأجر الأرض الزراعية أن يسترد من المؤجر ما أداءه بئمة صورة زيادة على الحد الأقصى المقرر فى المادة السابقة وله أن يثبت أداء الزيادة بطرق الاثبات كافة

مادة ٣٥ - « المعدلة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ »

لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء الأقطان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد إلا إذا أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد ، وفي هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يطلب من المحكمة الجزئية المختصة - بعد انذار المستأجر - فسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة

ولا يجوز طلب فسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة بسبب تأخره في أداء قيمة الايجار المستحق الا بعد انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية وتخلفه عن الوفاء بأجرتها كلها أو بعضها .

ويجوز للمستأجر أن يوفى بالأجرة المتأخرة كلها أثناء نظر طلب المؤجر فسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة ، أمام المحكمة الجزئية المختصة الى ما قبل اقفال باب المرافعة وفي هذه الحالة لا يجوز الحكم بفسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة .

فاذا تكرر تأخر المستأجر بعد ذلك في الوفاء بالأجرة المستحقة عليه أو بجزء منها في المدة المبينة بالفقرة الثانية وجب الحكم بفسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة فضلا عن الزامه بالأجرة المتأخرة .

ومع ذلك تنتهى الأجازة بالنسبة للأراضى المرخص فى زراعتها ذرة

النص السابق للمادة ٣٥ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه هو :

لا يجوز أن تقل مدة ايجار الأرض الزراعية عن ثلاث سنوات وقد عدل هذا النص بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ سالف الذكر بالنص الأتى :

لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء الأقطان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها في العقد الا اذا أخل المستأجر بأى التزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد ، وفي هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يطلب الى المحكمة الجزئية المختصة - بعد انذار المستأجر - فسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة .
ولا يجوز طلب فسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة بسبب تأخره في أداء الأجرة عن السنة الزراعية بأكملها أو بأى جزء منها الا بعد انقضاء ثلاثة أشهر على انتهائها وتخلفه عن الوفاء بأجرتها كلها أو بعضها .

ويقع باطلا كل اتفاق يتضمنه العقد يخالف الأحكام المنصوص عليها في هذا القانون ويجوز للمستأجر اذا طلب المؤجر فسخ عقد الايجار وإخلائه من الأرض اليه أن يوفى بالأجرة المتأخرة أثناء نظر طلب المؤجر أمام المحكمة الجزئية المختصة - الى ما قبل اقفال باب المرافعة وفي هذه الحالة لا يجوز الحكم بفسخ عقد الايجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة .

ولا يسرى الحكم الوارد فى الفقرة الأولى بالنسبة الى الأراضى المرخص فى زراعتها ذرة أو أرزا لغذاء المرخص له أو برسيميا لمواشيه والأراضى المرخص فى زراعتها زرة واحدة فى السنة .
استبدلت عبارة المحكمة الجزئية بعبارة لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية المختصة المنصوص عليها فى

القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥

المرخص له أو برسيما لمواشيه والأراضى المرخص فى زراعتها زرعة واحدة فى السنة عند انتهاء المدة المتفق عليها .

ويقع باطلا كل اتفاق يتضمنه العقد يخالف الأحكام المنصوص عليها فى هذا القانون .
مادة ٣٥ مكررا : استثناء من حكم المادة (٣٥) يجوز للمؤجر أن يطلب انتهاء عقد الايجار واخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة اليه ، وذلك بالشروط الآتية :

١ - ألا تزيد ملكية المؤجر أو حيازته هو وزوجته وأولاده القصر عن خمسة أفدنة من الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراوية أو عن نصف ما يحوزه المستأجر .

٢ - أن تكون الزراعة مهنته باعتبارها مورد رزقه الرئيسى .

٣- أن يكون المستأجر حائزا سواء بالملك أو الايجار هو وزوجته وأولاده القصر مساحة تزيد على خمسة أفدنة بخلاف المساحة المطلوب انتهاء عقد ايجارها .

٤ - لا يجوز أن يسترد المؤجر مساحة تزيد على خمسة أفدنة .

ويقدم الطلب الى المحكمة الجزئية المختصة ، فاذا تبين لها صحة وقائع الطلب وجب عليها أن تقضى بانتهاء العقد واخلاء المستأجر من العين المؤجرة فى الحدود المقررة فى هذا القانون .
وعلى المحكمة أن تتحقق بكافة الطرق من جملة حيازة المستأجر وأن تراعى ألا يترتب على قضائها حرمانه من جملة ما يستأجره من الأراضى الزراعية وما فى حكمها .

وفى جميع الأحوال يجب على المؤجر الذى يسترد أرضه وفقا لأحكام هذه المادة أن يزرعها بنفسه خلال الخمس سنوات الزراعية التالية على تاريخ استردادها . فاذا ثبت تأجيله لها خلال هذه المدة جاز للمحكمة الجزئية المختصة بناء على طلب كل ذى شأن أن تقضى بحرمانه من حيازة الأرض وأن تعهد بها الى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة لتتولى تأجيرها نقدا الى صغار الزراع .

وفى هذه الحالة تقوم العلاقة الايجارية مباشرة بين المالك والمستأجر الذى تختاره الجمعية

أضيفت المادة ٣٥ مكررا الى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ سالف الذكر .

استبدلت عبارة المحكمة الجزئية بعبارة لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية المختصة المنصوص عليها فى القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥

مادة ٣٥ مكررا : استثناء من حكم المادة (٣٥) يجوز لمجلس ادارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى الغاء عقود ايجار الأراضى المستولى عليها تنفيذا لقانون الإصلاح الزراعى والأراضى التى تؤول ملكيتها الى الدولة وتسلم الى الهيئة بناء على قانون الأراضى التى تشتريها الهيئة كما يجوز لمجلس ادارة كل من الهيئات والمؤسسات العامة التابعة لوزارة الإصلاح الزراعى واستصلاح الأراضى الغاء عقود ايجار الأراضى التى ترى الدولة اسناد ادارتها واستغلالها أو التصرف فيها اليها وذلك كله اذا استلزم الالغاء اجراءات استصلاح تلك الأراضى أو توزيعها أو التصرف فيها طبقا للقانون أو اذا اقتضى ذلك تخصيص العقار لغرض ذى نفع عام أو اذا أخل المستأجر بالتزامه جوهرى يقضى به القانون أو العقد .

وفى حالة الغاء العقد بسبب اخلاص المستأجر بأى من التزاماته يجب أن يسبق قرار مجلس الادارة بالالغاء اخطار المستأجر بالطريق الادارى بأسباب الالغاء ويجوز ابداء وجهة نظر ودفاعه الى مجلس الادارة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الاخطار

مادة ٣٥ - مكررا ب استثناء من أحكام المادة ٣٥ ومع عدم الاخلال بأحكام المادتين ١٠٧ مكررا ، ١٠٧ مكررا أ من قانون الزراعة .

يجوز للمحكمة الجزئية المختصة الحكم بانتهاء عقد الايجار واخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة بناء على طلب المؤجر بعد انذار المستأجر وذلك فى الأحوال الآتية :
(أولا) صدور قرار بتقسيم الأرض المؤجرة أو صدور ترخيص باقامة مبان عليها وذلك من السلطات المختصة .

(ثانيا) صدور ترخيص من السلطة المختصة باقامة مصنع على الأرض المؤجرة ويصدر الحكم باخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة اعتبارا من نهاية السنة الزراعية مع الزام المؤجر بتعويض المستأجر بما يساوى سبعين مثلا للضريبة العقارية المقررة على الأرض المؤجرة ، مضافا اليها ما يكون قد أقامه المستأجر من منشآت لازمة لزراعة الأرض المؤجرة .

توجد فقرة ثانية من المادة ٣٥ مكررا (أ) نصها الآتى :

ويكون قرار مجلس الادارة بالغاء الايجار فى الحالات المشار اليها نهائيا وغير قابل لأى طعن بعد التصديق عليه من وزير الإصلاح الزراعى واستصلاح الأراضى وينفذ بالطريق الادارى وقد أوقف العمل بهذه الفقرة بصدور القانون رقم ١١ لسنة ١٩٧٢ بالغاء موانع التقاضى فى بعض القوانين والذى صدر فى ١٥ ربيع الثانى سنة ١٣٩٢ هـ (٢٨ مايو سنة ١٩٧٢ م)
أضيفت المادة ٣٥ مكررا (ب) الى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالقانون رقم ١٢٣ لسنة ١٩٧٤ الذى صدر فى ١٤ رمضان سنة ١٣٩٤ هـ (٣٠ سبتمبر سنة ١٩٧٤ م) ونشر بالجريدة الرسمية فى ١٩٧٤/١٠/٣

استبدلت عبارة المحكمة الجزئية المختصة بعبارة لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية المنصوص عليها فى القانون رقم ١٢٣ لسنة ١٩٧٤ بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥

ويجوز في حالة الضرورة الحكم بالاخلاء قبل انتهاء السنة الزراعية مع الزام المؤجر
بالإضافة الى قيمة التعويض المشار اليه في الفقرة السابقة بقيمة الزراعة القائمة في الأرض
عند الحكم بالاخلاء . ويتعين في هذه الحالة أن يتضمن القرار الصادر من المحكمة الجزئية
المختصة تحديد تاريخ الاخلاء مع اثبات حالة المزروعات القائمة بالأرض
ويجب سداد قيمة التعويض المستحق للمستأجر قبل تنفيذ الحكم بالاخلاء
وإذا لم يبدأ المؤجر في تنفيذ الغرض الذي من أجله أخليت الأرض المؤجرة خلال سنة من
تاريخ الاخلاء كان للمستأجر الحق في العودة الى الأرض المؤجرة بذات شروط عقد الايجار
بناء على طلب يقدمه الى المحكمة الجزئية المختصة
ولايجوز للمؤجر في هذه الحالة استرداد قيمة التعويض الذي دفع للمستأجر بسبب الاخلاء
الا اذا كان عدم البدء في التنفيذ راجعا لأسباب خارجة عن ارادته
مادة ٣٦ - يجب أن يكون عقد الايجار مزارعة أو نقدا - ثابتا بالكتابة أيا كانت قيمته
وكذلك كل اتفاق على استغلال أراضي زراعية ولو كان لزراعة واحدة .
ويحرر العقد من ثلاث نسخ على الأقل توقع من أطرافه ، ويحتفظ كل من المتعاقدين بنسخة
منها وتودع أخرى بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة في القرية الكائنة في زمامها الأطيان
المؤجرة ، فإذا لم توجد جمعية في تلك القرية فيكون الايداع بالجمعية التعاونية الزراعية
المشتركة في المركز التابعة له القرية - ويقع عبء الالتزام بالايداع على المؤجر .
مادة ٣٦ مكررا - اذا امتنع المؤجر عن ايداع عقد الايجار بالجمعية التعاونية الزراعية
المختصة أو اذا امتنع الطرفين عن توقيع عقد الايجار ، وجب على الطرف الآخر أن يبلغ ذلك
الى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة .

استبدلت عبارة المحكمة الجزئية المختصة بعبارة لجنة الفصل في المنازعات الزراعية المنصوص عليها في
المادة ٣٥ مكررا (ب) المضافة بالقانون رقم ١٢٣ لسنة ١٩٧٤ وذلك بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥
هذا النص معدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المشار اليه
والنص السابق للمادة ٣٦ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ كان يجري كالاتى :
يجب أن يكون عقد الايجار ثابتا بالكتابة مهما كانت قيمته ويكتب العقد من أصلين 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 ثم عدل نص هذه المادة بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ كما هو موضح بالقانون بالفصل الثاني من
هذا الباب .

وعلى رئيس مجلس ادارة الجمعية أو من ينوبه المجلس فى ذلك أن يحيل الأمر الى المحكمة الجزئية المختصة وعلى المحكمة أن تتحقق من قيام العلاقة الايجارية ومن نوعها بكافة طرق الاثبات ، فاذا ثبت لها قيام العلاقة الايجارية أصدرت قرار بذلك وكلفت رئيس مجلس الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بتحرير العقد وتوقيعه نيابة عن الطرف الممتنع ، وتسلم نسخة من هذا العقد الى كل من طرفيه وتودع نسخة أخرى منه بالجمعية مع صورة رسمية من قرار اللجنة ، ويكون هذا العقد ملزما للطرفين .

مادة ٣٦ - مكررا (أ) فى حالة ثبوت العلاقة الايجارية وفقا لحكم المادة السابقة يلتزم الطرف الممتنع عن ايداع العقد أو توقيعه بأن يؤدي الى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة مصاريف ادارية عن سنة زراعية واحدة تعادل ٨٪ من الأجرة السنوية للعين المؤجرة مقدرة على أساس سبعة أمثال الضريبة العقارية الأصلية المفروضة عليها .

ويعاقب بالحبس كل مؤجر يمتنع عن تحرير عقد الايجار وفقا لحكم المادة (٣٦) أو يمتنع عن ايداع العقد بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة بدون سبب مشروع .

كما يعاقب بالعقوبة ذاتها كل مؤجر أو مستأجر يمتنع عمدا عن توقيع عقد الايجار .
مادة ٣٦ مكررا (ب) - لا تقبل المنازعات والدعاوى الناشئة عن ايجار الأراضى الزراعية مزارعة أو نقدا أمام أية جهة ادارية أو قضائية ما لم يكن عقد الايجار مودعا بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة .

فاذا كان عقد الأيجار مكتوبا ولم تودع نسخة منه بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة ، فلا تقبل المنازعات والدعاوى الناشئة عن هذا العقد ممن أخل بالالتزام بالايدياع .

هذا النص معدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المشار اليه وقد أضيفت هذه المادة الى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ الذى سوف نورده تفصيلا فيما بعد وقد استبدلت عبارة المحكمة الجزئية المختصة بعبارة لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ .

هذا النص معدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المشار اليه
وقد أضيفت هذه المادة الى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ الذى سنورده تفصيلا فيما بعد .

مادة ٣٦ مكررا (ج) - يجوز لكل ذى شأن بناء على موافقة مجلس ادارة الجمعية التعاونية الزراعية المختصة أن ينيب الجمعية فى ادارة أرضه أو فى تأجيرها وذلك بناء على اقرار مكتوب يقدم الى الجمعية .

واستثناء من أحكام المادتين ٣٢ ، ٣٧ يجوز للجمعية فى هذه الحالة أن تقوم بتأجير الأرض الى صغار الزراع فى القرية الكائنة فى زمامها ويكون للجمعية عند تأجيرها الأرض مباشرة جميع حقوق المؤجر الأصيل قبل المستأجرين وتلتزم فى ذلك ببذل العناية الواجبة فى حفظ أموالها والمحافظة على الأرض المؤجرة .

كما تلتزم بالوفاء بالأجرة كاملة الى المؤجر فى حدود سبعة أمثال الضريبة الأصلية ما لم تحل دون التحصيل كله أو بعضه ظروف خارجة عن ارادتها .

وتستحق الجمعية فى الحالات المنصوص عليها فى هذه المادة مقابل ادارة يقدر بعشرة فى المائة من القيمة الايجارية التى تؤديها الى المؤجر الأصيل .

مادة ٣٦ مكررا (د) - يجوز لكل ذى شأن بناء على موافقة مجلس ادارة الجمعية التعاونية الزراعية لمختصة أن يعهد الى الجمعية بتحصيل الأجرة المستحقة عن أرضه التى يؤجرها وتستحق الجمعية فى هذه الحالة مقابل تحصيل يقدر بستة فى المائة من مجموع المبالغ التى تحصلها .

مادة ٣٦ مكررا (هـ) - يكون للجمعية التعاونية الزراعية أن تحصل بطريق الحجز الادارى الأجرة المستحقة قانونا عن الأراضى الزراعية فى الحالات المنصوص عليها فى المادتين السابقتين .

مادة ٣٦ مكررا (و) - مع عدم الاخلال بالقواعد العامة فى الاثبات وجب على المؤجر أن يسلم الى المستأجر مخالصة مكتوبة عن كل مبلغ يؤديه .

هذا النص معدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المشار اليه وقد أضيفت هذه المادة الى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ الذى سيرد تفصيلا فيما بعد .

هذا النص معدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المشار اليه وقد أضيفت هذه المادة الى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ وسيرد تفصيله فيما بعد .

هذا النص معدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المشار اليه وقد أضيفت هذه المادة الى المرسوم بقانون رقم ١٩٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه بالقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦٣ الذى سوف نورده تفصيلا فيما بعد .

هذا النص معدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المشار اليه بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ الذى سنورده تفصيلا فيما بعد .

اليه من الأجرة ، ولا يجوز للمؤجر توكيل الغير فى تحصيل الأجرة الا اذا قام بتعيين الوكيل فى عقد الايجار ، فاذا اختار هذا الوكيل بعد تحرير العقد وايداعه الجمعية التعاونية الزراعية المختصة ، وجب عليه أن يبلغ كلا من المستأجر والجمعية باسم الوكيل خلال أسبوع من تاريخ توكيله وذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول .

وتبرأ ذمة المستأجر اذا أوفى بالأجرة الى المؤجر أو وكيله .

مادة ٣٦ مكررا (ز) - اذا امتنع المؤجر أو وكيله عن تسلم الأجرة أو اذا امتنع أيهما عن تسليم المستأجر مخالصة مكتوبة عما يؤديه من الأجرة كان للمستأجر أن يودع الأجرة نقدا على ذمة المؤجر فى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة مقابل اتصال من الجمعية أو يودعها الجمعية بموجب حوالة بريدية بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول .

وعلى رئيس مجلس ادارة الجمعية أو من يكلفه المجلس بذلك من أعضائه ، أن يعرض المبلغ المودع على المؤجر أو وكيله فى التحصيل بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ، وذلك خلال أسبوع من تاريخ الايداع - فاذا رفض المؤجر أو الوكيل تسلم المبلغ المودع خلال أسبوع من تاريخ ابلاغه بالعرض أودعت الجمعية المبلغ على ذمة المؤجر خزانة المحكمة الجزئية الواقعة فى دائرة اختصاصها الأرض المؤجرة بعد خصم رسوم الايداع والمصاريف الادارية وتخطر الجمعية فى هذه الحالة كلا من المسأجر والمؤجر بذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول .

وفى حالة الايجار بطريق المزارعة اذا امتنع المؤجر أو وكيله عن محاسبة المستأجر وتسلم نصيبه فى المحصول - كان للمستأجر أن يخطر الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بذلك كتابة .

وعلى رئيس مجلس ادارة الجمعية أو من يكلفه المجلس بذلك من أعضائه أن يبلغ شكوى المستأجر الى المؤجر أو وكيله بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وذلك خلال أسبوع من تاريخ الاخطار .

فاذا لم يقيم المؤجر أو وكيله بمحاسبة المستأجر وتسلم نصيبه فى المحصول خلال أسبوع من تاريخ ابلاغه بشكوى المستأجر قامت الجمعية ببيع المحصول ومحاسبة المستأجر وأودعت نصيب المؤجر خزانة المحكمة الجزئية الواقعة فى دائرة اختصاصها الأرض المؤجرة بعد خصم رسوم الايداع والمصاريف الادارية ويخطر المؤجر أو وكيله بذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول .

هذا النص معدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المشار اليه

وقد أضيفت هذه المادة الى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣ المشار اليه . .

أضيفت المادة ٣٦ مكررا (ز) الى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ .

وفى جميع الأحوال يعتبر الإيداع مبرئاً لذمة المستأجر بمقدار ما تم إيداعه من الأجرة .

مادة ٣٧ - لا يجوز لأى شخص هو وأسرته التى تشمل زوجته وأولاده القصر أن يحوز بطريق الإيجار أو وضع اليد أو بأية طريقة أخرى مساحة تزيد على خمسين فدانا من الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراوية .

ويدخل فى حساب هذه المساحة ما يكون الشخص وأسرته مالكين له أو واضعين اليد عليه بنية التملك من الأراضى المشار إليها . ولو لم تكن حياتهم الفعلية فى الحالى كما يدخل فى حساب تلك المساحة ما قد يكون الشخص أو أى فرد من أفراد أسرته موكلا فى ادارته أو استغلاله أو تأجيره من الأراضى المشار إليها . ويقع باطلا كل عقد يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام .

ومع ذلك يجوز للمالك أن ينتفع بما يملكه من الأراضى الزراعية وما فى حكمها ولو جاوزت مساحتها خمسين فدانا .

كما يجوز للولى الطبيعى والوصى والقيم والسنديك والحارس القضائى ومصطفى التركة ادارة الأرض التى يسند القانون ادارتها اليه وذلك فى خلال المدة الباقية من السنة الزراعية الحالية أو التى يكتسب فيها أى منهم صفته المذكورة وعليهم تأجير هذه الأرض بصفتهم بعد ذلك .

مادة ٣٧ مكررا - ويعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة (٣٧) مع علمه بذلك .

مادة ٣٧ مكررا (أ) - اذا ترتبت الزيادة فيما يحوزه الشخص وأسرته على سبب من أسباب كسب الملكية كان على ذوى الشأن أن ينزلوا للهيئة العامة للإصلاح الزراعى خلال

النص السابق للمادة ٣٧ من المرسوم رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى قبل تعديلها بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ كان كالاتى :

« مع مراعاة الأحكام السابقة واستثناء من أحكام المادتين ٥٩٨ . ٥٠٩ . من القانون المدنى لا يجوز اخراج من كان يزرع الأرض بنفسه سواء كان مستأجرا أصليا أو مستأجرا من الباطن وفى الحالة الأخيرة تقوم العلاقة بين المستأجر من الباطن والمالك .

« أوقف العمل بنص هذه الفقرة بصدر القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ الذى حدد الحد الأقصى للملكية الفرد ٥٠ فدانا بدلا من ١٠٠ فدانا .

أضيفت المادة ٣٧ مكررا إلى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المشار اليه

ثلاثة أشهر من تاريخ أيلول الزيادة اليهم أو خلال المدة اللازمة لنضج المحصول القائم فى الأرض فى تاريخ هذه الأيلولة - أى المدتين أطول - عن مقدار مساولها يزيد على مجموع ما يجوز لهم حيازته قانونا من الأراضى الزراعية وما فى حكمها .

ويكون للهيئة العامة للإصلاح الزراعى فى حالة البطلان المنصوص عليه فى المادة (٣٧)

وفى حالة عدم تنازل نوى الشأن عن مقدار مساو للزيادة التى آلت اليهم كلها أو بعضها والمنصوص عليها فى الفقرة السابقة - أن تستولى من الأرض غير المملوكة لهم والتى يستأجرونها على مقدار مساو للزيادة - ولنوى الشأن أن يتظلموا من قرار الاستيلاء الى اللجنة القضائية للإصلاح الزراعى خلال أسبوعين من تاريخ اخطارهم به ويفصل هذا التظلم خلال أسبوعين ويكون قرار اللجنة القضائية نهائيا وغير قابل لأى طعن بعد اعتماده من مجلس ادارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى والتصديق عليه من وزير الاصلاح الزراعى واستصلاح الأراضى .

وتتولى الهيئة العامة للإصلاح الزراعى ادارة ما يؤول اليها من الأراضى طبقا لأحكام هذه المادة الى أن يتم تأجيرها الى صغار الزراع وعندئذ تقوم العلاقة مباشرة بينهم وبين المالك .
مادة ٣٩ مكررا - تختص المحكمة لجزئية - أيا كانت قيمة الدعوى بنظر المنازعات المتصلة بالأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراوية والقابلة للزراعة الواقعة فى دائرة اختصاصها والمبينة فيما يلى :

١ - المنازعات الناشئة عن العلاقة الايجارية بين مستأجر الأراضى الزراعية ومالكها .

٢ - المنازعات المتعلقة بالسلف الزراعية أو العينية فى خدمة الأرض المؤجرة بواسطة طرفى عقد المزارعة المثبتة ببيانات الحيازة باسمه والمحكمة اذا ثبت لها سوء استخدام هذه

أضيفت المادة ٣٧ مكررا (أ) الى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى المشار اليه بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ سالف الذكر.
سبق أن أضيفت المادة ٣٩ مكررا الى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالإصلاح الزراعى بالقانون رقم ١٩٧ لسنة ١٩٥٢ تحت عنوان (حكم وقتى) بالنص الآتى :
"مع مراعاة حكم المادة ٣٣ تمتد عقود الايجار التى تنتهى مدتها بنهاية السنة الزراعية الجارية عند العمل بهذا القانون وذلك لمدة سنة زراعية أخرى اذا كان المستأجر يزرع الأرض بنفسه سواء كان مستأجرا أصليا أو من الباطن وفى الحالة الأخيرة تقوم العلاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمالك "
ثم أضيفت الى المادة ٣٩ مكررا من المرسوم بقانون سالف الذكر فقرة جديدة بالمرسوم بقانون رقم ٣١١ لسنة ١٩٥٢ نصها الآتى :

السلف أن تقضى بنقل بيانات الحيازة باسم الطرف الآخر فضلا عن الزام الطرف المسئول عن الاستخدام وحدة بكافة السلف التي أساء استخدامها ولم يوجهها لخدمة الأرض المؤجرة . وترفع المنازعات المذكورة أمام المحكمة لجزئية بغير رسوم ويفصل فيها على وجه السرعة ، ويكون لها ولاية القضاء المستعجل وقاضى التنفيذ التى تدخل فى اختصاصها .

مادة ٣٩ مكررا (أ) - يجوز استيفاء الأحكام الصادرة من المحكمة الجزئية المختصة طبقا لأحكام المادة السابقة - أيا كانت قيمة الدعوى وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور الحكم أمام المحكمة الابتدائية المختصة .

مادة ٤٠ - على الوزراء كل فيما يخصه تنفيذ هذا القانون ، ويعمل به من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية *

صدر بقصر عابدين فى ١٩ ذى الحجة سنة ١٣٧١هـ

٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ م

« ويكون الإيجار فى السنة الزراعية التى يمتد إليها العقد مزارعة أو نقدا بحسب اختيار المالك وذلك فى الأراضى التى تكون ضربيتها جنيها واحدا أو أقل على أن تكون طريقة الإيجار واحدة ، فى مجموع ما يملكه المؤجر من الأراضى المذكورة ، ثم ألغيت هذه المادة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ سالف الذكر وأخيرا أعيد إضافة المادة المذكورة الى المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ وذلك بالقانون ٦٧ لسنة ١٩٧٥ حسب النص الموضح بالمتن .

أضيفت المادة ٣٩ مكررا (أ) الى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى المعدل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المشار إليه ثم بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٥٢ بالنص الموضح بالمتن * نشر بالجريدة الرسمية فى ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ .

الفصل الثاني

قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة

بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣

بشأن تعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢

بالاصلاح الزراعى

قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة

بالقانون رقم ١٧ لسنة ١٩٦٣

بشأن تعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢

بالاصلاح الزراعى

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الدستور المؤقت ،

وعلى الاعلان الدستورى الصادر فى ٢٧ سبتمبر سنة ١٩٦٢ بشأن التنظيم السياسى

لسلطات الدولة العليا ،

وعلى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى والقوانين المعدلة له ،

وعلى القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ بشأن الحجز الادارى والقوانين المعدلة له ،

وعلى ما أرتاه مجلس الدولة

وعلى موافقة مجلس الرياسة ،

قرر القانون الآتى :

مادة ١ - يضاف الى المادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه

فقرة أخيرة بالنص الآتى :

« ولا يجوز خلال مدة العقد الجمع بين نظام الايجار بالنقد ونظام الايجار بالمزارعة

مادة ٢ - يستبدل بنص المادة ٣٦ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه

بالنص الآتى :

مادة ٣٦ - يجب أن يكون عقد الايجار نقدا أو مزارعة ، ثابتا بالكتابة مهما كانت قيمته ،

ويكتب العقد من ثلاث نسخ على الأقل تسلم لكل من المتعاقدين احدهما ، وتودع نسخة أخرى

مقر الجمعية الزراعية المختصة بالقرية فان لم توجد أودعت مقر الجمعية التعاونية المشتركة

بالمركز التابعة له القرية الكائنة بها الأطيان موضوع التعاقد .

ويقع عبء الالتزام بالايدياع على المؤجر مالم يتفق الطرفان على أن يتولى المستأجر الايداع ، ويثبتا اتفاقهما فى العقد .

مادة ٣ - تضاف الى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه مواد جديدة بالأرقام ٣٦ مكررا ، ٣٦ مكررا (أ) ، ٣٦ مكررا (ب) ، ٣٦ مكررا (ج) ، ٣٦ مكررا (د) ، ٣٦ مكررا (هـ) ونصها الآتى :

مادة ٣٦ مكررا - اذا امتنع أحد الطرفين عن توقيع العقد وجب على الطرف الآخر أن يبلغ ذلك الى رئيس مجلس ادارة الجمعية التعاونية الزراعية المختصة وعلى الجمعية أن تتحقق بكل الطرق من قيام العلاقة التأجيرية ، وعليها الاستعانة بأعضاء اللجنة القروية وسماع الشهود من الجيران وغيرهم فان ثبت للجمعية قيام هذه العلاقة ، كلفت الطرف الممتنع بكتاب موسى عليه بعلم الوصول بتحرير العقد وتوقيعه خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تسلمه الكتاب ، فان لم يذعن قامت الجمعية بكتابة العقد من ثلاث نسخ وسلمت كلا من الطرفين احدهما واحتفظت بالثالثة - ويكون هذا العقد ملزما للطرفين .

وفى هذه الحالة يلزم الطرف الممتنع عن التوقيع بأن يؤدي الى الجمعية مصاريف ادارية بنسبة ١٪ من الأجرة السنوية للعين المؤجرة محسوبة بسبعة أمثال الضريبة الأصلية وبشرط ألا تقل المصاريف الادارية عن جنيهه وألا تتجاوز عشرة جنيهات ، وتحصل بطريق الحجز الادارى .

مادة ٣٦ مكررا (أ) - لا تسمع الدعاوى الناشئة عن الايجار مزارعة أو نقدا أمام أية جهة قضائية أو ادارية ، اذا لم يكن العقد ثابتا بالكتابة .

فاذا كان عقد الايجار مكتوبا ولم تودع منه نسخة مقر الجمعية التعاونية الزراعية المختصة ، فلا تسمع الدعاوى الناشئة عن هذا العقد ممن أخل بالالتزام بالايدياع فاذا رفعت الدعوى من الطرف الآخر وجب على الجهة المختصة بالفصل فيها أن تقضى على من أخل بالالتزام بالايدياع بغرامة ، لا تتجاوز نصف القيمة الايجارية مقدرة بسبعة أمثال الضريبة الأصلية للأطيان محل العقد عن سنة واحدة .

مادة ٣٦ مكررا (ب) - يجوز لمن يرغب فى تأجير أراضيه نقدا أو مزارعة أن يخطر الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بالأرض المراد تأجيرها وموقعها ، وتتولى الجمعية تأجيرها الى صغار الزراع فى القرية التى تقع فى دائرتها هذه الأرض ، وفى هذه الحالة يبرم العقد بين المؤجر والمستأجر باشراف الجمعية .

وفى جميع الأحوال يجوز للمؤجرين أن يعهدوا الى الجمعيات بتحصيل الايجار مقابل مصاريف ادارية مقدارها ٦٪ من المبالغ التى تحصلها

مادة ٣٦ مكرراً (ج) - لا يجوز أن يزيد نصيب المؤجر في عقد المزارعة عن النصف بعد خصم جميع المصروفات موزعة بين طرفي العقد على الوجه الآتى :

(أ) ما يلزم به المؤجر :

١ - جميع الضرائب الأصلية والاضافية والرسوم المفروضة على الأيطان .

٢ - الترميمات الكبيرة والتحسينات اللازمة للزراعة والمباني .

(ب) ما يلزم به المستأجر :

١ - جميع العنليات اللازمة للزراعة سواء أداها بنفسه أو بأولاده أو بعماله أو بالماشية ،

وذلك ما لم يتفق على اقتسامها .

٢ - التسميد بالسماد البلدى اللازم للزراعة .

٣ - جمع المحصول .

٤ - تطهير القنوات والمصارف غير الرئيسية .

٥ - اصلاح آلات الري والزراعة العادية .

(ج) ما يلزم به المؤجر والمستأجر مناصفة :

١ - ما يلزم الزراعة من التقاوى والأسمدة الكيماوية

٢ - مقاومة الآفات والحشرات ، سواء باليد أو بالمبيدات .

٣ - الري بالآلات الميكانيكية فى حدود الأسعار التى تحددها وزارة الأشغال .

٤ - تطهير القنوات والمصارف الرئيسية .

٥ - أجور الخفراء والخولة اللازمين للزراعة .

مادة ٣٦ مكرراً (د) - لا يجوز توقيع الحجر الإدارى على حاصلات الأرض المؤجرة نقداً

أو مزارعة وفاء للضرائب الأصلية والاضافية والرسوم ومستحقات بنك التسليف الزراعى والتعاونى والجمعيات التعاونية الزراعية ألبمقدار ما يخص الأرض من هذه الديون .

مادة ٣٦ مكرراً (هـ) - مع عدم الاخلال بالقواعد المقررة قانوناً فى اثبات الالتزامات ،

يجب على المؤجر أن يسلم المستأجر مخالصة مكتوبة عن كل مبلغ يؤديه خصماً من الأيجار

والا كان للمستأجر أن يبرىء ذمته بايداع المبلغ أمانة فى صندوق الجمعية التعاونية الزراعية

المختصة مقابل إيصال ، وعلى رئيس الجمعية - أو من ينوب عنه - أن يعرض المبلغ على

المؤجر أو من يمثله فى التحصيل خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الأيداع فاذا رفض تسلمه

أودع المبلغ خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ العرض خزانة المحكمة وأخطر المؤجر بذلك

بكتاب موسى عليه .

مادة ٣٦ مكرراً (و) - مع عدم الاخلال بالعقوبة المنصوص عليها فى المادة ٣٤ يقع باطلاً

كل شرط أو اتفاق مخالف لأحكام المواد السابقة من هذا الباب ، ويبقى العقد نافذا فيما عدا ذلك .

مادة ٤ - ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره *

صدر برئاسة الجمهورية في ١٢ رمضان سنة ١٣٨٢ هـ
٦ فبراير سنة ١٩٦٣ م

* نشر هذا القانون بالجريدة الرسمية العدد ٣٨ الصادر في ١٣ فبراير سنة ١٩٦٣

الفصل الثالث

القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦

بتمديد بعض أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢
بالاصلاح الزراعى

القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦

بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢

بالاصلاح الزراعى

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الأمة القانونى الآتى نصه وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد ٣٢ ، ٣٣ ، ٣٤ ، ٣٥ ، ٣٦ ، ٣٦ مكررا ، ٣٦ مكررا (أ) ، ٣٦ مكررا (ب) ، ٣٦ مكررا (ج) ، ٣٦ مكررا (د) ، ٣٦ مكررا (هـ) ، ٣٦ مكررا (و) ، ٣٧ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى النصوص الآتية :

مادة ٣٢ - يكون تأجير الأراضى الزراعية لمن يتولى زراعتها بنفسه ولا يجوز للمستأجر تأجيرها من الباطن أو التنازل عن الأجازة للغير أو مشاركته فيها .
ويقع باطلا كل تعاقد يتم بالمخالفة للحكم المتقدم ، ويشمل البطلان أيضا العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر الأسمى .

وتقضى بالبطلان لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية متى طلب اليها نو الشأن ذلك ولا يخل هذا البطلان بحق المالك فى مطالبة المستأجر الأسمى والمستأجر من الباطن بما له من حقوق أو بتعويض ما أصابه من أضرار .

مادة ٣٣ - لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأرض الزراعية على سبعة أمثال الضريبة العقارية الأصلية المفروضة عليها ، وتحسب الأجرة وفقا للضريبة السارية فى ٩ سبتمبر سنة ١٩٥٢ باعتبار مساحة الفدان ٣٠٠ قسبة على الأقل بما فيها المصارف والقنوات الحقلية الداخلة فى المساحة المؤجرة وبشرط ألا يتجاوز مجموع الأرض المؤجرة ما هو وارد فى تكليف المالك .

وإذا رخص للغير فى زراعة الأرض لمحصول شتوى واحد مقابل الانتفاع بثلثى القيمة الإيجارية ، وإذا كان الترخيص لمحصول نيلى واحد حسب مقبل الانتفاع بثلث القيمة الإيجارية .

وفى الحالات التى لا تزرع فيها الا عروة أو عروتان طوال السنة يكون الحد الأقصى للأجرة السنوية سبعة أمثال الضريبة .

وإذا لم تكن الأرض قد فرضت عليها ضريبة أو إذا كانت فرضت عليها ضريبة تقل عن جنيهاً للفدان فى السنة فتقدر القيمة الإيجارية التى يلزم به المستأجر على أساس أجرة المثل بواسطة لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية المختصة بناء على طلب ذوى الشأن . وفى هذه الحالة تخطر اللجنة مصلحة الأموال المقررة لاعادة ربط الضريبة .

مادة ٣٤ - يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو بأحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يتقاضى عمداً من المستأجر أجرة تزيد على الحد الأقصى المنصوص عليه فى المادتين ٣٣ ، ٣٣ مكرراً (أ) ويعاقب بذات العقوبة كل مستأجر يخالف عمداً أو يهمل فى التزامه بالعناية بالأرض المؤجرة أو بزراعتها على وجه يؤدي الى نقص جسيم فى معدنها أو فى غلتها على أن يسبق إقامة الدعوى العمومية فى الحالتين قرار من لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية المختصة .

ويجوز الحكم على المؤجر علاوة على العقوبة المنصوص عليها فى الفقرة الأولى بالزامه بأن يؤدي الى المستأجر مبلغاً نقدياً تقدره المحكمة لا يجاوز ثلاثة أمثال الزيادة التى تثبت أنه تقاضاها من المستأجر .

مادة ٣٥ - لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء الأطميان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها الا اذا أخل المستأجر بأى التزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد . وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يطلب الى لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية - بعد انذار المستأجر - فسخ عقد الإيجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة .

ولا يجوز طلب فسخ عقد الإيجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة بسبب تأخره فى أداء الأجرة عن السنة الزراعية بأكملها أو بأى جزء منها الا بعد انقضاء ثلاثة أشهر على انتهائها وتخلفه عن الوفاء بأجرتها كلها أو بعضها .

ويقع باطلاً كل اتفاق يتضمنه العقد يخالف الأحكام المنصوص عليها فى هذا القانون . ويجوز للمستأجر اذا طلب المؤجر فسخ عقد الإيجار وإخلائه من الأرض المؤجرة اليه أن يوفى بالأجرة المتأخرة أثناء نظر طلب المؤجر أمام لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية المختصة الى ما قبل اقفال باب المرافعة . وفى هذه الحالة لا يجوز الحكم بفسخ عقد الإيجار وإخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة .

ولا يسرى الحكم الوارد فى الفقرة الأولى بالنسبة الى الأراضى المرخص فى زراعتها ذرة أو أرز لغذاء المرخص له أو برسيما لمواشيه والأراضى المرخص فى زراعتها زرة واحدة فى السنة .

مادة ٣٦ - يجب أن يكون عقد الايجار مزارعة أو نقدا - ثابتا بالكتابة أيا كانت قيمته وكذلك كل اتفاق على استغلال أراضى زراعية ولو كان لزرة واحدة .

ويحرر العقد من ثلاث نسخ على الأقل توقع من أطرافه ، ويحتفظ كل من المتعاقدين بنسخة منها وتودع أخرى بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة فى القرية الكائنة فى زمامها الأطنان .
المؤجرة ، فاذا لم توجد جمعية فى تلك القرية فيكون الايداع بالجمعية التعاونية الزراعية المشتركة فى المركز التابعة له القرية - ويقع عبء الالتزام بالايداع على المؤجر .

مادة ٣٦ مكررا - اذا امتنع المؤجر عن ايداع عقد الايجار بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة أو اذا امتنع أحد الطرفين عن توقيع عقد الايجار وجب على الطرف الأخر أن يبلغ ذلك الى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة .

وعلى رئيس مجلس ادارة الجمعية أو من ينيبه المجلس فى ذلك أن يحيل الأمر الى لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية ، وعلى اللجنة أن تتحقق من قيام العلاقة الايجارية ومن نوعها بكافة طرق الاثبات ، فاذا ثبت لها قيام العلاقة الايجارية أصدرت قرارا بذلك وكلفت رئيس الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بتحرير العقد الى كل طرفيه وتودع نسخة أخرى منه بالجمعية مع صورة رسمية من قرار اللجنة ، ويكون هذا العقد ملزما للطرفين .

مادة ٣٦ مكررا (أ) - فى حالة ثبوت العلاقة الايجارية وفقا لحكم المادة السابقة يلتزم الطرف الممتنع عن ايداع العقد أو توقيعه بأن يؤدي الى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة مصاريف ادارية عن سنة زراعية واحدة تعادل ٨٪ من الأجرة السنوية للعين المؤجرة مقدرة على أساس سبعة أمثال الضريبة العقارية الأصلية المفروضة عليها .

ويعاقب بالحبس كل مؤجر يمتنع عمدا عن تحرير عقد الايجار وفقا لحكم المادة «٣٦» أو يمتنع عن ايداع العقد بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة بدون سبب مشروع .

كما يعاقب بالعقوبة ذاتها كل مؤجر أو مستأجر يمتنع عمدا عن توقيع عقد الايجار .

مادة ٣٦ مكررا (ب) - لا تقبل المنازعات والدعاوى الناشئة عن ايجار الاراضى الزراعية مزارعة أو نقدا أمام أية جهة ادارية أو قضائية مالم يكن عقد الايجار مودعا بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة .

فاذا كان عقد الايجار مكتوبا ولم تودع نسخة منه بالجمعية التعاونية الزراعية المختصة فلا تقبل المنازعات والدعاوى الناشئة عن هذا العقد ممن أخل بالالتزام بالايدياع .

مادة ٣٦ مكررا (ج) - يجوز لكل ذى شأن بناء على موافقة مجلس ادارة الجمعية التعاونية المختصة أن ينيب الجمعية فى ادارة أرضه أو تأجيرها وذلك بناء على قرار مكتوب يقدم الى الجمعية .

واستثناء من أحكام المادتين ٣٢ ، ٣٧ يجوز للجمعية فى هذه الحالة أن تقوم بتأجير الأرض الى صغار الزراع فى القرية الكائنة فى زمامها ويكون للجمعية عند تأجيرها الأرض مباشرة جميع حقوق المؤجر الأصيل قبل المستأجرين وتلتزم فى ذلك ببذل العناية الواجبة فى حفظ أموالها والمحافظة على الأرض المؤجرة .

كما تلتزم بالوفاء بالأجرة كاملة الى المؤجر فى حدود سبعة أمثال الضريبة الأصلية مالم تحل نون التحصيل كله أو بعضه ظروفه خارجة عن ارادتها .

وتستحق الجمعية فى الحالات المنصوص عليها فى هذه المادة مقابل ادارة يقدر بعشرة فى المائة من القيمة الايجارية التى تؤديها الى المؤجر الأصيل .

مادة ٣٦ مكررا (د) - يجوز لكل ذى شأن بناء على موافقة مجلس ادارة الجمعية التعاونية الزراعية المختصة أن يعهد الى الجمعية بتحصيل الأجرة المستحقة عن أرضه التى يؤجرها وتستحق الجمعية فى هذه الحالة مقابل تحصيل يقدر بستة فى المائة من مجموع المبالغ التى تحصلها .

مادة ٣٦ مكررا (هـ) - يكون للجمعية التعاونية أن تحصل بطريق الحجز الادارى الأجرة المستحقة قانونا عن الاراضى الزراعية فى الحالات المنصوص عليها فى المادتين السابقتين .

مادة ٣٦ مكررا (و) - مع عدم الاخلال بالقواعد العامة فى الاثبات يجب على المؤجر أن يسلم الى المستأجر مخالصة مكتوبة عن كل مبلغ يؤديه اليه من الأجرة ، ولا يجوز للمؤجر توكيل الغير فى تحصيل الأجرة الا اذا قام بتعيين الوكيل فى عقد الايجار ، فاذا اختار هذا الوكيل بعد تحرير العقد وايداعه الجمعية التعاونية الزراعية

توكيله وذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول .
وتبرأ ذمة المستأجر اذا أوفى بالأجرة الى المؤجر أو وكيله .
مادة ٣٧ - لا يجوز لأى شخص هو وأسرته التى تشمل زوجته وأولاده القصر أن يحوزوا
بطريق الايجار أو وضع اليد أو بآية طريقة أخرى مساحة تزيد على خمسين فدانا من
الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراوية .
ويدخل فى حساب هذه المساحة ما يكون الشخص وأسرته مالكين له أو واضعين اليد عليه
بنية التمليك من الأراضى المشار اليها ، ولو لم تكن فى حياتهم الفعلية فى الحالين كما يدخل
فى حساب تلك المساحة ما قد يكون الشخص أو أى من أفراد أسرته موكلا فى ادارته أو
استغلاله أو تأجيره من الأراضى المشار اليها .
ويقع باطلا كل عقد يترتب عليه مخالفة هذه الأحكام .
ومع ذلك يجوز يجوز للمالك أن ينتفع بما يملكه من الأراضى الزراعية وما فى حكمها ولو
جاوزت مساحتها خمسين فدانا .
كما يجوز للولى الطبيعى والوصى والقيم والسنديك والحارس القضائى ومصفى التركة
ادارة الأرض التى يسند القانون ادارتها اليه وذلك خلال المدة الباقية من السنة الزراعية
الحالية أو التى يكتسب فيها أى منهم صفته المذكورة وعليهم تأجير هذه الأرض بصفتهم بعد
ذلك .

(المادة الثانية)

تضاف الى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه مواد جديدة وهى :
مادة ٢٢ مكررا - لايسرى الحد الأقصى لأجرة الأرض الزراعية المشار اليه فى المادة
السابقة على الأراضى التى تؤجر لزراعتها حدائق أو موز أو نباتات مستديمة أو بالنباتات
التي تبقى مزروعة فى الأرض لأكثر من سنة عدا القصب وفى هذه الحالات تفرض ضريبة
عقارية اضافية على الأراضى المؤجرة تقدر بأربعين فى المائة (٤٠٪) من قيمة الزيادة فى
أجرتها عن سبعة أمثال الضريبة العقارية الأصلية .

وتؤدى الضريبة الاضافية مع القسط الأخير للضريبة العقارية الأصلية ويكون للحكومة فى
تحصيل الضريبة الاضافية مالها فى تحصيل الضريبة العقارية من امتياز ويجوز تحصيلها
بطريق الحجز الادارى .

مادة ٢٢ مكررا (أ) - اذا زادت الضريبة الأصلية المفروضة على الأراضى المؤجرة فلا
يزيد الايجار أو مقابل الاستغلال الا بمقدار الزيادة فى الضريبة الأصلية فقط من وقت
سريانها .

مادة ٢٢ مكررا (ب) - فى حالة الايجار بطريق المزارعة توزع الالتزامات بين المؤجر
والمستأجر على الوجه التالى :
(أ) ما يلزم به المؤجر :

١ - جميع الضرائب الأصلية والاضافية والرسوم المفروضة على الأطيان عدا ضريبة
الدفاع .

٢ - الترميمات والتحسينات الرئيسية اللازمة للزراعة والمباني والألات بما فى ذلك تطهير
وصيانة المساقى والمرابى والمصارف الرئيسية .
(ب) ما يلزم به المستأجر :

١ - جميع العمليات اللازمة للزراعة سواء باشرها بنفسه أو بواسطة أولاده أو عماله أو
بماشيته وذلك مالم يتفق على اقتسامها .

٢ - التسميد بالسماذ البلدى اللازم للزراعة .

٣ - تطهير وصيانة المساقى والمرابى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الأرض
المؤجرة .

٤ - اصلاح آلات الري والزراعة العادية .

(ج) تقسم المصروفات الآتية مناصفة بين المؤجر والمستأجر :

١ - مقاومة الآفات والحشرات سواء باليد أو بالمبيدات .

٢ - الري بالآلات الميكانيكية في حدود الأجر التي تحددها وزارة الري .

٣ - جمع وتجهيز المحصول .

٤ - مايلزم الزراعة من التقاوى والأسمدة الكيماوية .

٥ - ضريبة الدفاع المنصوص عليها في القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ .

ولا يجوز أن يزيد نصيب المؤجر - في حالة الايجار بطريق المزارعة على نصف غلة الأرض

بعد خصم المصروفات التي يلزم بها مناصفة مع المستأجر .

مادة ٣٢ - مكررا (ج) - في الايجار النقدي لا يلزم المستأجر بالاضافة الى الأجرة المحددة

وفقا لأحكام القانون - في حدود سبعة أمثال الضريبة العقارية الأصلية - الا بأجر الري

وفقا للفئات المقررة قانونا ان كانت ، وما يفرضه القانون من الضرائب على المستأجرين

للأراضى الزراعية كما يلتزم بتطهير وصيانة المساقى والمرابى والمصارف الفرعية الواقعة في

نطاق الأرض المؤجرة .

مادة ٣٣ مكررا (د) - لايجوز خلال مدة العقد الواحد الجمع بين نظام الايجار بالنقد

ونظام الايجار بطريق المزارعة .

ولا يجوز تعديل الايجار بالنقد الى الايجار بطريق المزارعة ولو كان ذلك بناء على موافقة

المستأجر .

مادة ٣٣ مكررا (هـ) - لايجوز توقيع الحجز الإدارى على حاصلات الأرض المؤجرة نقدا

أو مزارعة وفاء للضرائب الأصلية والاضافية والرسوم المفروضة عليها ومستحقات بنك التنمية

والانتمان الزراعى والتعاونى والجمعيات الزراعية الابمقدار ما يخص تلك الأرض من هذه

الديون .

كما لايجوز توقيع الحجز على حاصلات الأرض المؤجرة بطريق المزارعة وفاء لدين على

المؤجر الابمقدار نصيبه فيها .

مادة ٣٣ مكررا (و) - لا ينتهى ايجار الأراضى الزراعية اذا جند المستأجر أو

استدعى للخدمة فى القوات المسلحة ويجوز للمستأجر فى هذه الحالة أن يعهد بزراعة

الأرض المؤجرة اليه لأحد أفراد عائلته أو أحد أقاربه حتى الدرجة الرابعة وذلك مدة تجنيده أو استدعائه للخدمة .

مادة ٣٣ مكررا (ز) - لاينتهى ايجار الأراضى الزراعية نقدا أو مزارعة بموت المؤجر ولا بموت المستأجر وعند وفاة المستأجر ينتقل الايجار الى ورثته بشرط أن يكون منهم من تكون حرفته الأساسية الزراعة .

ويجوز لورثة المستأجر أن يطلبوا انتهاء العقد .

مادة ٣٥ مكررا - استثناء من حكم المادة (٣٥) يجوز للمؤجر أن يطلب إنهاء عقد الايجار واخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة اليه ، وذلك بالشروط الآتية :

١ - ألا تزيد ملكية المؤجر أو حيازته أو وزوجته وأولاده القصر عن خمسة أفدنة من الأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراوية أو عن نصف ما يحوزه المستأجر .

٢ - أن تكون الزراعة مهنته باعتبارها مورد رزقه الرئيسى .

٣ - أن يكون المستأجر حائزا سواء بالملك أو بالايجار هو وزوجته وأولاده القصر مساحة تزيد على خمسة أفدنة بخلاف المساحة المطلوب إنهاء عقد ايجارها .

٤ - لايجوز أن يسترد المؤجر مساحة تزيد على خمسة أفدنة .

ويقدم الطلب الى لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية المختصة ، فاذا تبين لها صحة وقائع الطلب وجب عليها أن تقضى بانتهاء العقد واخلاء المستأجر من العين المؤجرة فى الحدود المقررة فى هذا القانون .

وعلى اللجنة أن تتحقق بكافة الطرق من جملة حيازة المستأجر وأن تراعى ألا يترتب على قضائها حرمانه من جملة ما يستأجره من الأراضى الزراعية وما فى حكمها .

وفى جميع الأحوال يجب على المؤجر الذى يسترد أرضه وفقا لأحكام هذه المادة أن يزرعها بنفسه خلال الخمس سنوات الزراعية التالية على تاريخ استردادها ، فاذا ثبت تأجيرها لها خلال هذه المدة جاز للجنة الفصل فى المنازعات الزراعية بناء على طلب كل ذى شأن أن تقضى بحرمانه من حيازة الأرض وأن تعهد بها الى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة لتتولى تأجيرها نقدا الى صغار الزراع . وفى هذه الحالة تقوم العلاقة الايجارية مباشرة بين المالك والمستأجر الذى تختاره الجمعية .

مادة ٣٥ مكررا (أ) - استثناء من حكم المادة ٣٥ يجوز لمجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى الغاء ايجار الاراضى المستولى عليها تنفيذاً لقانون الاصلاح الزراعى والاراضى التى تؤول ملكيتها الى الدولة وتسلم الى الهيئة بناء على قانون الاراضى التى تشتريها الهيئة كما يجوز لمجلس ادارة كل من الهيئات والمؤسسات العامة التابعة لوزارة الاصلاح الزراعى واستصلاح الاراضى الغاء عقود ايجار الاراضى التى ترى الدولة اسناد ادارتها واستغلالها أو التصرف فيها طبقاً للقانون أو اذا اقتضى ذلك تخصيص العقار لغرض ذى نفع عام أو اذا أخل المستأجر بأى من التزاماته يجب أن يسبق قرار مجلس الادارة بالالغاء اخطار المستأجر بالطريق الادارى بأسباب الالغاء ويجوز ابداء وجهة نظره ودفاعه الى مجلس الادارة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الاخطار .

ويكون قرار مجلس الادارة بالغاء الايجار فى الحالات المشار اليها نهائياً وغير قابل لأى طعن بعد التصديق عليه من وزير الاصلاح الزراعى واستصلاح الاراضى وينفذ بالطريق الادارى .

مادة ٣٦ مكررا (ز) - اذا امتنع المؤجر أو وكيله عن تسلم الأجرة أو اذا امتنع أيهما عن تسليم المستأجر مخالصة مكتوبة عما يؤديه من الأجرة كان للمستأجر أن يودع الأجرة نقداً على ذمة المؤجر فى الجمعية التعاونية الزراعية المختصة مقابل اتصال من الجمعية أو يودعها الجمعية بموجب حوالة بريدية بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول .

وعلى رئيس مجلس ادارة الجمعية أو من يكلفه المجلس بذلك من أعضائه أن يعرض المبلغ المودع على المؤجر أو وكيله فى التحصيل بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ، وذلك خلال أسبوع من تاريخ الايداع - فاذا رفض المؤجر أو الوكيل تسلم المبلغ المودع خلال أسبوع من تاريخ ابلاغه بالعرض أو دعت الجمعية المبلغ على ذمة المؤجر خزانة المحكمة الجزئية الواقعة فى دائرة اختصاصها الأرض المؤجرة بعد خصم رسوم الايداع والمصاريف الادارية وتخطر الجمعية فى هذه الحالة كلا من المستأجر والمؤجر بذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول .

وفى حالة الايجار بطريق المزارعة اذا امتنع المؤجر أو وكيله عن محاسبة المستأجر وتسلم نصيبه فى المحصول - كان للمستأجر أن يخطر الجمعية التعاونية الزراعية المختصة بذلك كتابة .

رعى رئيس مجلس ادارة الجمعية أو من يكلفه المجلس بذلك من أعضائه أن يبلغ شكوى المستأجر الى المؤجر أو وكيله بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وذلك خلال أسبوع من تاريخ الاخطار .

فاذا لم يتم المؤجر أو وكيله بمحاسبة المستأجر وتسلم نصيبه في المحصول خلال أسبوع من تاريخ ابلاغه بشكوى المستأجر قامت الجمعية ببيع المحصول ومحاسبة المستأجر وأودعت نصيب المؤجر خزانة المحكمة الجزئية الواقعة في دائرة اختصاصها الأرض المؤجرة بعد خصم رسوم الايداع والمصاريف الادارية ويخطر المؤجر أو وكيله بذلك بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول .

وفي جميع الأحوال يعتبر الايداع مبرئاً لزمة المستأجر بمقدار ماتم ايداعه من الأجرة .
مادة ٢٧ مكررا - ويعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة ٢٧ مع علمه بذلك .

مادة ٢٧ مكررا (أ) - اذا ترتبت الزيادة فيما يحوزه الشخص وأسرته على سبب من أسباب كسب الملكية كان على نوى الشأن أن ينزلوا للهيئة العامة للاصلاح الزراعى خلال ثلاثة أشهر من تاريخ أيلول الزيادة اليهم أو خلال المدة اللازمة لنضج المحصول القائم في الأرض في تاريخ هذه الأيلولة - أى المتدين أطول - عن مقدار مساو لها يزيد على مجموع مايجوز لهم حيازته قانونا من الأراضى الزراعية وما فى حكمها .

ويكون للهيئة العامة للاصلاح الزراعى فى حالة البطلان المنصوص فى المادة (٢٧) وفى حالة عدم تنازل نوى الشأن عن مقدار مساو للزيادة التى ألت اليهم كلها أو بعضها والمنصوص عليها فى الفقرة السابقة - أن تستولى من الأرض غير المملوكة لهم والتى يستأجرونها على مقدار مساو للزيادة - ولنوى الشأن أن يتظلموا من قرار الاستيلاء الى اللجنة القضائية للاصلاح الزراعى خلال أسبوعين من تاريخ اخطارهم به ويفصل فى هذا التظلم خلال أسبوعين ويكون قرار اللجنة القضائية نهائيا وغير قابل لأى طعن بعد اعتماده من مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى والتصديق عليه من وزير الاصلاح الزراعى واستصلاح الأراضى .

وتتولى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ادارة مايؤول اليها من الأراضى طبقا لأحكام هذه المادة الى أن يتم تأجيرها الى صغار الزراع وعندئذ تقوم العلاقة مباشرة بينهم وبين المالك .

(المادة الثالثة)

يجب على كل مؤجر أو دائن أيا كانت صفته يحمل سندا بدين على مستأجر أرض زراعية كالكميالات وغيرها أن يتقدم خلال شهرين من تاريخ العمل بهذا القانون ببيان واف عن هذا الدين وقيمه وسببه وتاريخ نشوئه وتاريخ استحقاقه ، واسم الدائن وصفته ومحل اقامته واسم المدين وصفته ومحل اقامته .

ويقدم هذا الاخطار الى الجمعية التعاونية الزراعية الواقع في دائرتها محل اقامة المدين ويسقط كل دين لا يخطر الدائن عنه خلال الموعد المحدد لذلك .

(المادة الرابعة)

تتولى لجنة الفصل في المنازعات الزراعية المختصة بتحقيق الديون التي يخطر عنها الدائنون طبقا للمادتين ٥٤٣ وذلك وفقا للقواعد المنصوص عليها في المادة السابقة وتطلع على سنداتها (الكميالات وغيرها) وتسمع أقوال الدائنين والمدينين وشهودهم وتتحقق من سبب الديون وجديتها فاذا ثبت لها صورية الدين أو قيامه على سبب غير صحيح قانونا كان لها أن تقضى بعدم الاعتراف بالسند وسقوط الدين .

(المادة الخامسة)

كل دين يستحق مستقبلا لسبب مشروع على مستأجر أرض زراعية لصالح المؤجر أن يصدق على توقيعات نوى الشأن عليه لدى الجمعية التعاونية المختصة والا كان باطلا وعلى الدائن أن يخطر لجنة فض المنازعات بهذا الدين خلال شهر من تاريخ نشوئه .

(المادة السادسة)

تلقى المادتان ٢٩ مكررا و٢٩ مكررا (أ) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه .

(المادة السابعة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره *
يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .
صدر برئاسة الجمهورية في ٢٣ جمادى الأولى سنة ١٣٨٦ هـ (٨ سبتمبر سنة ١٩٦٦ م)

جمال عبد الناصر

* نشر هذا القانون بالجريدة الرسمية بالعدد رقم ٢٠٥ في ٨ سبتمبر ١٩٦٦ ويعتبر هذا التاريخ تاريخ العمل بهذا القانون .

الفصل الرابع

قرار رئيس جمهورية مصر العربية

بالقانون رقم ٧٥ لسنة ١٩٧١

بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢

بالاصلاح الزراعى

قرار رئيس جمهورية مصر العربية

بالقانون رقم ٧٥ لسنة ١٩٧١

بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢

بالاصلاح الزراعى

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على المادة ١٤٧ من الدستور ؛

وعلى القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى والقوانين المعدلة له ؛

وعلى ما أرتاه مجلس الدولة ؛

قرر القانون الآتى :

(المادة الأولى)

يستبدل بنص المادة ٣٣ مكرر (و) من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه النص

التالى :

لاينتهى ايجار الاراضى الزراعية اذا جند المستأجر أو استدعى للخدمة فى القوات المسلحة .

ويجوز للمستأجر فى هذه الحالة أن يؤجر الأرض الى الغير خلال مدة تجنيده أو استدعائه للخدمة على أن ينتهى عقد الايجار من الباطن بنهاية السنة الزراعية التى ينتهى فيها مدة التجنيد أو الاستدعاء .

ويسرى حكم الفقرة السابقة على مالك الأرض الزراعية الذى يؤجر أرضه بسبب تجنيده أو استدعائه للخدمة فى القوات المسلحة .

(المادة الثانية)

تنتهى عقود الايجار التى أبرمها المجننون أو المستدعون للخدمة الذى انتهت مدة تجنيدهم أو استدعائهم قبل العمل بهذا القانون بانتهاء السنة الزراعية السارية وقت صدوره .

(المادة الثالثة)

ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية وتكون له قوة القانون ويعمل به من تاريخ
نشره *
صدر برئاسة الجمهورية فى ١٩ شعبان سنة ١٣٩١ هـ - (٩ أكتوبر سنة ١٩٧١ م) .

أنور السادات

* نشر بالجريدة الرسمية العدد ٤١ بتاريخ ١٤/١٠/١٩٧١

الفصل الخامس

القانون رقم ١٢٢ لسنة ١٩٧٤
بإضافة مادة جديدة للمرسوم بقانون

رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢

بالاصلاح الزراعى

القانون رقم ١٢٣ لسنة ١٩٧٤
بإضافة مادة جديدة للمرسوم بقانون
رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢
بالاصلاح الزراعى

باسم الشعب
رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه وقد أصدرناه :

مادة ١ - تضاف الى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى مادة جديدة برقم (٣٥) مكررا (ب) نصها الآتى :

« مادة ٣٥ مكررا (ب) - استثناء من أحكام المادة (٣٥) ومع عدم الاخلال بأحكام المادتين ١٠٧ مكررا ، ١٠٧ مكررا (أ) من قانون الزراعة .

يجوز للمحكمة الجزئية المختصة الحكم بانهاء عقد الايجار واخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة بناء على طلب المؤجر بعد انذار المستأجر وذلك فى الأحوال الآتية :

(أولاً) - صدور قرار بتقسيم الأرض المؤجرة أو صدور ترخيص باقامة مبان عليها وذلك من السلطات المختصة .

(ثانياً) - صدور ترخيص من السلطة المختصة باقامة مصنع على الأرض المؤجرة ويصدر الحكم باخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة اعتبارا من نهاية السنة الزراعية مع الزام المؤجر بتعويض المستأجر بما يساوى سبعين مثلا للضريبة العقارية المقررة على الأرض مضافا اليها ما يكون قد أقامه المستأجر من منشآت لازمة لزراعة الأرض المؤجرة .

ويجوز فى حالة الضرورة الحكم بالاخلاء قبل انتهاء السنة الزراعية مع الزام المؤجر بالاضافة الى قيمة التعويض المشار اليه فى الفقرة السابقة بقيمة الزراعة القائمة فى الأرض عند الحكم بالاخلاء . ويتعين فى هذه الحالة أن يتضمن القرار الصادر من المحكمة الجزئية المختصة تحديد تاريخ الاخلاء مع اثبات حالة المزروعات القائمة بالأرض .

ويجب سداد قيمة التعويض المستحق للمستأجر قبل تنفيذ الحكم بالاخلاء .

وإذا لم يبدأ المؤجر فى تنفيذ الغرض الذى من أجله أخليت الأرض خلال سنة من تاريخ
الاخلاء كان للمستأجر الحق فى العودة الى الأرض المؤجرة بذات شروط عقد الايجار بناء على
طلب يقدمه الى المحكمة الجزئية المختصة .
ولا يجوز للمؤجر فى هذه الحالة استرداد قيمة التعويض الذى دفع للمستأجر بسبب
الاخلاء ولأسباب خارجة عن ارادته »

مادة ٢ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره *
يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية .

فى ١٤ رمضان سنة ١٣٩٤ هـ

٣٠ سبتمبر سنة ١٩٧٤ م

* نشر بالجريدة الرسمية ٢ أكتوبر سنة ١٩٧٤

الفصل السادس

قرار رئيس جمهورية مصر العربية

بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥

ببعض الأحكام الخاصة بتنظيم الملاحة

بين مستأجرى الأراضى الزراعية ومالكها

قرار رئيس جمهورية مصر العربية
بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٧٥ .
ببعض الأحكام الخاصة بتنظيم العلاقة
بين مستأجرى الأراضى الزراعية ومالكها

باسم الشعب
رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه وقد أصدرناه :

مادة ١ - يستبدل بالمواد ٣٣ ، ٣٣ مكررا (د) ، ٣٥ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى والنصوص الآتية :
« مادة ٣٣ - لايجوز أن تزيد قيمة الأجرة السنوية للأراضى الزراعية على سبعة أمثال الضريبة العقارية السارية .

وفى حالة اعادة ربط الضريبة خلال مدة الايجار تحدد الأجرة بسبعة أمثال الضريبة الجديدة ، اعتبارا من أول السنة الزراعية التالية للسنة التى يصير فيها تقدير هذه الضريبة نهائيا .

وإذا لم تكن الأرض مفروضا عليها ضريبة عقارية فى تاريخ تأجيرها أو كانت مفروضا عليها ضريبة لاتجاوز جنيهن للفدان فى السنة تقدر قيمتها الايجارية بناء على طلب المؤجر بمعرفة لجنة التقدير المختصة المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٣٥ الخاصة بتقدير ايجار الأراضى الزراعية لاتخاذه أساسا لتعديل ضرائب الأطيان .

ويكون للمستأجر الحق فى استئناف التقدير أمام اللجنة الاستئنافية المنصوص عليها فى المرسوم بقانون المذكور وتتبع فى اجراءات طلب التقدير واستئنافه القواعد المنصوص عليها فيه .

وفى تطبيق أحكام هذه المادة تعتبر مساحة الفدان من الأرض المؤجرة ثلاثمائة قصبه على الأقل بما فيها المصارف والقنوات الحقلية الداخلة فى المساحة المؤجرة .

وإذا رخص لغير المالك فى زراعة الأرض لمحصول شتوى واحد ، حسب مقابل الانتفاع بثلى القيمة الايجارية ، وإذا كان الترخيص لمحصول نيلى واحد حسب مقابل الانتفاع بثلث القيمة الايجارية »

« مادة ٣٢ مكررا (د) - يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على تحويل الايجار بالنقد الى ايجار بطريق المزارعة »

« مادة ٣٥ - لايجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء الأطيان المؤجرة ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد الا اذا أخل المستأجر بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد .

وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يطلب من المحكمة الجزئية المختصة - بعد اذار المستأجر - فسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة .

ولايجوز طلب فسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة بسبب تأخره فى أداء قيمة الايجار المستحق الا بعد انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية وتخلفه عن الوفاء بأجرتها كلها أو بعضها .

ويجوز للمستأجر أن يوفى بالأجرة المتأخرة كلها أثناء نظر طلب المؤجر فسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة ، أمام المحكمة الجزئية المختصة الى ما قبل اقفال باب المرافعة وفى هذه الحالة لايجوز الحكم بفسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة.

فاذا تكرر تأخر المستأجر بعد ذلك فى الوفاء بالأجرة المستحقة عليه أو بجزء منها فى المدة المبينة بالفقرة الثانية وجب الحكم بفسخ عقد الايجار واخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة فضلا عن الزامه بالأجرة المتأخرة .

ومع ذلك تنتهى الاجارة بالنسبة للأراضى المرخص فى زراعتها ذرة أو أرزا لغذاء المرخص له أو برسيميا لمواشيه والأراضى المرخص فى زراعتها زرة واحدة فى السنة عند انتهاء المدة المتفق عليها .

ويقع باطلا كل اتفاق يتضمنه العقد يخالف الأحكام المنصوص عليها فى هذا القانون «
مادة (٢) : يضاف الى المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه مادتان جديدتان برقم ٣٩ مكررا ، ٣٩ مكررا (أ) نصهما الآتى :

« مادة ٣٩ مكررا - تختص المحكمة الجزئية - أيا كانت قيمة الدعوى بنظر المنازعات المتعلقة بالأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراوية والقابلة للزراعة الواقعة فى دائرة اختصاصها والمبينة فيما يلى :

- ١ - المنازعات الناشئة عن العلاقة الايجارية بين مستأجر الأراضى الزراعية ومالكها
- ٢ - المنازعات المتعلقة بالسلف الزراعية أو العينية فى خدمة الأرض المؤجرة بواسطة طرفى عقد المزارعة المثبتة ببيانات الحيازة باسمه ، وللمحكمة اذا ثبت لها سنوء استخدام هذه السلف أن تقضى بنقل بيانات الحيازة باسم الطرف الآخر فضلا عن

الزام الطرف المسئول عن سوء الاستخدام وحده بكافة السلف التي أساء استخدامها ولم يوجهها لخدمة الأرض المؤجرة .

وترفع المنازعات المذكورة أمام المحكمة الجزئية بغير رسوم ويفصل فيها على وجه السرعة ، ويكون لها ولاية القضاء المستعجل وقاضى التنفيذ فى المسائل التى تدخل فى اختصاصها «

« مادة ٢٩ مكررا (أ) - يجوز استئناف الأحكام الصادرة من المحكمة الجزئية المختصة طبقا لأحكام المادة السابقة - أيا كانت قيمة الدعوى وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور الحكم أمام المحكمة الابتدائية المختصة «

مادة ٣ - تحال الى المحاكم الجزئية المختصة جميع المنازعات المنظورة فى تاريخ العمل بهذا القانون أمام لجان الفصل فى المنازعات الزراعية المنشأة بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن لجان الفصل فى المنازعات الزراعية .

كما تحال للمحاكم الابتدائية المختصة التظلمات من قرارات اللجان المذكورة والمنظورة أمام اللجان الاستئنافية المنصوص عليها فى القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ المشار اليه وتكون الاحالة للمنازعات والتظلمات المذكورة للمحكمة المختصة بقرار من رئيس اللجنة وبدون رسوم ولو كان قد أقفل باب المرافعة فيها ويجب على قلم كتاب المحكمة المختصة اخطار نوى الشأن بتاريخ الجلسة لنظرها بكتاب موصى عليه يعلم الوصول ويجوز الطعن أمام المحكمة الابتدائية المختصة فى القرارات غير النهائية الصادرة من اللجان المنصوص عليها فى الفقرة الأولى خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بهذا القانون .

وتستمر محكمة القضاء الادارى فى نظر الطعون التى رفعت اليها قبل تاريخ العمل بهذا القانون عن القرارات الصادرة من اللجان الاستئنافية .

مادة ٤ - تستحق اعتبارا من أول السنة الزراعية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون القيمة الايجارية للأراضى الزراعية المؤجرة بعقود قائمة فى هذا التاريخ محسوبة وفقا للقواعد المنصوص عليها فى المادة ٣٢ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار اليه معدلة طبقا للمادة الأولى من هذا القانون .

مادة ٥ - تستبدل عبارة « المحكمة الجزئية المختصة » بعبارة لجنة الفصل فى المنازعات الزراعية فى المادة ٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ - بالاصلاح الزراعى ، أو فى أى قانون آخر .

وتلغى المادة ٣٣ مكررا (أ) من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ المشار الي
كما يلغى القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٦٦ بشأن لجان الفصل فى المنازعات الزراعية ويلغى
كل نص يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٦ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره *
يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

* نشر بالجريدة الرسمية العدد ٣١ بتاريخ ٣١ يولية سنة ١٩٧٥

الفصل السادس مكرر

القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون

رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعي

قانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢
بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨
لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى

باسم الشعب
رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد ٣٣ ، ٣٣ مكرراً ، ٣٣ مكرراً (ج) ، ٣٣ مكرراً (ز) ،
و٣ مكرراً (ب) فقرة ثانية من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى
النصوص الآتية :

مادة ٣٣ :

تحدد قيمة الأجرة السنوية للأراضى الزراعية باثنين وعشرين مثلاً للضريبة العقارية
السارية .

وفى حالة اعادة ربط الضريبة خلال مدة الايجار تحدد الأجرة باثنين وعشرين مثلاً
للضريبة الجديدة اعتباراً من أول السنة الزراعية التالية للسنة التى يصير فيها تقدير هذه
الضريبة نهائياً ، واذا لم تكن الأرض مفروضا عليها ضريبة عقارية فى تاريخ تأجيرها أو كان
مفروضاً عليها ضريبة لاتجاوز جنيهاً للفدان فى السنة تقدر قيمتها الايجارية بناء على طلب
المؤجر بمعرفة لجنة التقدير المختصة المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥
الخاص بتقدير ايجار الأراضى الزراعية لاتخاذها أساساً لتعديل ضرائب الأيطان .

ويكون لكل من المؤجر والمستأجر الحق فى استئناف التقدير أمام اللجنة الاستئنافية
المنصوص عليها فى المرسوم بقانون المذكور ، وتتبع فى اجراءات طلب التقدير واستئنافه
القواعد المنصوص عليها فيه .

وفى تطبيق أحكام هذه المادة تعتبر مساحة الفدان من الأرض المؤجرة ثلاثمائة قسبة على الأقل بما فيها المصارف والقنوات الحقلية الداخلة فى المساحة المؤجرة .
مادة ٣٣ مكرراً :

لايسرى الحد المقرر قانوناً لأجرة الأرض الزراعية المشار اليه فى المادة السابقة على الأراضى التى تؤجر لزراعتها حدائق أو موزاً أو نباتات مستديمة أو بالنباتات التى تبقى مزروعة فى الأرض لأكثر من سنة عدا القصب ، وفى هذه الحالات تفرض ضريبة عقارية اضافية تقدر بأربعين فى المائة (٤٠٪) من قيمة الزيادة فى أجرتها عن الحد المقرر قانوناً ، وتؤدى الضريبة الاضافية مع القسط الأخير للضريبة العقارية الأصلية ويكون للحكومة فى تحصيل هذه الضريبة مالها فى تحصيل الضريبة العقارية الأصلية من امتياز ، ويجوز تحصيلها بطريق الحجز الادارى .

مادة ٣٣ مكرراً (ج) :

يلتزم المستأجر بالاضافة الى الأجرة المحددة وفقاً لأحكام القانون باثنتين وعشرين مثلاً من الضريبة العقارية الأصلية بأجور الرى وفقاً للفئات المقررة قانوناً أن وجدت ، وما يفرضه القانون من الضرائب على المستأجرين للأراضى الزراعية ، كما يلتزم بتطهير وصيانة المساقى والمراوى والمصارف الفرعية الواقعة فى نطاق الأرض المؤجرة ما لم يتفق على غير ذلك .

مادة ٣٣ مكرراً (ز) :

تنتهى عقود ايجار الأراضى الزراعية نقداً أو مزارعة السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون بانتهاء السنة الزراعية ٩٦ / ١٩٩٧ ، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك .
ولا ينتهى عقد ايجار بموت المؤجر أو المستأجر وإذا توفى المستأجر خلال المدة المبينة بالفقرة السابقة ينتقل حق ايجار الى ورثة المستأجر حتى انتهاء المدة السابقة .
وتسرى أحكام القانون المدنى ، بما فيها ما يتعلق بتحديد القيمة ايجارية على عقود ايجار المذكورة فى الفقرتين السابقتين عند انقضاء مدة السنوات الخمس المشار اليها .
وإذا رغب المؤجر فى بيع الأرض المؤجرة قبل انقضاء المدة المبينة فى الفقرة الأولى كان للمستأجر أن يختار بين شرائها بالسعر الذى يتفق عليه ، أو أن يخلى الأرض بعد تقاضيه من المؤجر مقابل التنازل عن المدة المتبقية من العقد ، ويحسب هذا المقابل بأربعين مثل الضريبة العقارية المقررة عن كل سنة زراعية . أو أن يستمر مستأجراً للأرض الى حين انتهاء المدة المشار اليها فى الفقرة الأولى .

مادة ٢٥ مكرراً (ب) فقرة ثانية :

ويصدر الحكم باخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة اعتباراً من نهاية السنة الزراعية مع الزام المؤجر بتعويض المستأجر بما يساوى ٢٠٠ مثل الضريبة العقارية المقررة على الأرض المؤجرة .

(المادة الثانية)

تسري القيمة الاجارية للأراضى الزراعية المحددة باثنين وعشرين مثلاً للضريبة العقارية السارية على عقود الاجار القائمة فى تاريخ العمل بهذا القانون اعتباراً من أول السنة الزراعية التالية لهذا التاريخ .

(المادة الثالثة)

تسري على عقود ايجار الأراضى الزراعية التى تبرم اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون الأحكام الواردة فى الفصل الأول من الباب الثانى من الكتاب الثانى من القانون المدنى .

(المادة الرابعة)

لايترتب على تطبيق أحكام هذا القانون الاخلال بالقواعد القانونية أو التعاقدية المقررة فى تاريخ العمل به لشغل المساكن الملحقه بالأراضى الزراعية المؤجرة .
ومع ذلك اذا ترتب على انتهاء عقد ايجار الأرض الزراعية المؤجرة وفقاً لأحكام هذا القانون اخلاء المستأجر للمسكن الملحق بالأرض الزراعية المؤجرة وفقاً لأحكام هذا القانون اخلاء المستأجر للمسكن الملحق بالأرض الذى يقيم به ، وكان هو السكن الوحيد لاقامته ومن يعولهم ، تكفل الدولة تدبير مسكن آخر له بأجرة مناسبة بالوحدة المحلية التى يقيم فيها ، ولايجوز اخلاؤه قبل تدبير هذا المسكن .

(المادة الخامسة)

يكون لمستأجرى الأراضى الزراعية الذين تنتهى عقود الاجار المبرمة معهم وفقاً لأحكام هذا القانون الأولوية فى تملك الأراضى الصحراوية التى تستصلحها الدولة طبقاً للأسس والتيسيرات وأوجه الرعاية والقواعد والاجراءات المقررة للحالات المنصوص عليها فى المادة ١٤ من القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ فى شأن الأراضى الصحراوية .

(المادة السادسة)

ينتهي العمل بحكم المادة ٣٤ من المرسوم بقانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ بالاصلاح الزراعى بانقضاء الخمس سنوات المشار اليها فى المادة ٣٣ مكرراً (ز) أو بانتهاء العقد لآى سبب ، أى التاريخين أقرب .

وتلغى الفقرة الثانية من المادة ٣٦ ، والمواد ٣٦ مكرراً و ٣٦ مكرراً (ا) و ٣٦ مكرراً (ب) من المرسوم بقانون ذاته .

كما تلغى المادة الخامسة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ ، المشار اليه .

(المادة السابعة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره *
يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها ،
صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٦ ذى الحجة سنة ١٤١٢ هـ
(الموافق ٢٧ يونية ١٩٩٢)

حسنى مبارك

* نشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية - العدد ٣٦ مكرراً (ا) فى ٢٨ يونية سنة ١٩٩٢

الفصل السابع

تشريعات العلاقة الايجارية

فى الاراضى الزراعية

فى القانون المدنى

(الفصل الاول من الباب الثانى من

الكتاب الثانى من القانون المدنى)

الباب الثاني
العقود الواردة على الانتفاع بالشيء
الفصل الأول
الايجار
١ - ايجار بوجه عام

أركان الايجار :

مادة ٥٥٨ - الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم .

مادة ٥٥٩ - لا يجوز لمن لا يملك حق الادارة أن يعقد ايجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات الا بترخيص من السلطة المختصة ، فاذا عقد الايجار لمدة أطول من ذلك انقضت المدة الى ثلاث سنوات ، كل هذا مالم يوجد نص يقضى بغيره .

مادة ٥٦٠ - الأجرة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضى بانقضاء هذا الحق اذا لم يجزها مالك الرقبة ، على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالاخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة .

مادة ٥٦١ - يجوز أن تكون الأجرة نقوداً كما يجوز أن تكون مقدمة أخرى .

مادة ٥٦٢ - اذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو اذا تعذر اثبات مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل .

مادة ٥٦٣ - اذا عقد الايجار بون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر اثبات المدة المدعاة اعتبر الايجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين اذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالاخلاء فى المواعيد الآتى بيانها :

(أ) فى الأراضى الزراعية والأراضى البور اذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر ، يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر ، فاذا كانت المدة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير كل هذا مع مراعاة حق المستأجر فى المحصول وفقاً للعرف .

(ب) فى المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما الى ذلك اذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه

قبل انتهائها بشهرين ، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير .

(ج) فى المساكن والغرف المؤثثة فى أى شىء غير ما تقدم اذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر ، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر فإذا كانت أقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير .

أثار الاجار :

مادة ٥٦٤ - يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له من المنفعة ، وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين .

مادة ٥٦٥ - (١) اذا سلمت العين المؤجرة فى حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذى أجزت من أجله أو اذا نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع من التعويض فى الحالتين اذا كان لذلك مقتض .

(٢) فإذا كانت العين المؤجرة فى حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ، ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق .

مادة ٥٦٦ - يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المباعة من أحكام ، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها .

مادة ٥٦٧ - (١) على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التى سلمت بها وأن يقوم فى أثناء الأجرة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات « التأجيرية » .

(٢) وعليه أن يجرى الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه .

(٣) ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمن المياه اذا قدر جزافاً ، فإذا كان تقديره « بالعدد » كان على المستأجر ، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصى فيتحمله المستأجر .

(٤) كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره .

مادة ٥٦٨ - (١) اذا تأخر المؤجر بعد اعتذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة فى المادة السابقة ، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء فى اجراء

ذلك بنفسه وباستيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة ، وهذا دون اخلال بحقه فى طلب
الفسخ أو انقاص الأجرة .

(٢) ويجوز للمستأجر دون حاجة الى ترخيص من القضاء أن يقوم باجراء الترميمات
المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب موجودا وقت بدء
الانتفاع أو طرأ بعد ذلك اذا لم يقم المؤجر بعد اعذاره بتنفيذ هذا الالتزام فى ميعاد مناسب ،
على أن يستوفى المستأجر ما أنفقه خصما من الأجرة .

مادة ٥٦٩ - (١) اذا هلكت العين المؤجرة أثناء الايجار هلاكاً كلياً ، انفسخ
العقد من تلقاء نفسه .

(٢) أما اذا كان هلاك العين جزئياً . أو أصبحت العين فى حالة لا تصلح معها
للانتفاع الذى أوجرت من أجله ، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً أو لم يكن للمستأجر
يد فى شىء من ذلك ، فيجوز له اذا لم يقم المؤجر فى ميعاد مناسب باعادة العين
الى الحالة التى كانت عليها أن يطلب تبعاً للظروف إما انقاص الأجرة أو فسخ الايجار
ذاته دون اخلال بما له من حق فى أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقاً لأحكام
المادة السابقة .

(٣) ولايجوز للمستأجر فى الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضاً اذا كان الهلاك أو
التلف يرجع الى سبب لا يد للمؤجر فيه .

مادة ٥٧٠ - (١) لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من اجراء الترميمات
المستعجلة التى تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة ، على أنه اذا ترتب على هذه
الترميمات اخلال كلى أو جزئى بالانتفاع بالعين ، جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً
للظروف إما فسخ الايجار أو انقاص الأجرة .

(٢) ومع ذلك اذا بقى المستأجر فى العين المؤجرة الى أن تتم الترميمات سقط
حقه فى طلب الفسخ .

مادة ٥٧١ - (١) على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع
المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو ملحقاتها أى تغيير يخل بهذا
الانتفاع .

(٢) ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التى تصدر منه أو من أتباعه بل يمتد هذا
الضمان الى كل تعرض أو اضرار مبنى على سبب قانونى يصدر من أى مستأجر آخر أو من
أى شخص تلقى الحق عن المؤجر .

مادة ٥٧٢ - (١) اذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الايجار ، وجب على المستأجر أن يبادر الى اخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى ، وفى هذه الحالة لا توجه الاجراءات الا الى المؤجر .
(٢) فاذا ترتب على هذا الادعاء أن حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذى له بموجب عقد الايجار ، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو انقاص الأجرة مع التعويض ان كان له مقتضى .

مادة ٥٧٣ - (١) اذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم الى وضع يده عليها دون غش ، فاذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد ايجاره ، فانه هو الذى يفضل .

(٢) فاذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم الا طلب التعويض .

مادة ٥٧٤ - اذا ترتب على عمل من جهة حكومية فى حدود القانون نقص كبير فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة ، وله أن يطالب المؤجر بتعويضه اذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره .

مادة ٥٧٥ - (١) لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادى اذا صدر من أجنبي مادام التعرض لا يدعى حقاً ، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق فى أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد .

(٢) على أنه اذا وقع التعرض المادى لسبب لا يد للمستأجر فيه ، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة .

مادة ٥٧٦ - (١) يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد فى العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها ، أو تنقص من هذا انقاصاً كبيراً ولكنه لا يضمن العيوب التى جرى العرف بالتسامح فيها وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره .

(٢) ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب اذا كان المستأجر قد أخطره أو كان يعلم به وقت التعاقد .

مادة ٥٧٧ - (١) اذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ، جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو انقاص الأجرة ، وله كذلك أن يطلب اصلاح العيب أو أن يقوم هو باصلاحه على نفقة المؤجر اذا كان هذا الاصلاح لا يبهظ المؤجر .

(٢) فاذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ، ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب .

مادة ٥٧٨ - يقع باطلاً كل اتفاق يتضمن الاعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب اذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان .

مادة ٥٧٩ - يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه فان لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له .

مادة ٥٨٠ - (١) لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغيير بدون اذن المؤجر الا اذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر .

(٢) فاذا أحدث المستأجر تغيير في العين المؤجرة مجاوزاً فى ذلك حدود الالتزام الوارد فى الفقرة السابقة ، جاز الزامه باعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض ان كان له مقتضى .

مادة ٥٨١ - (١) يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائى والغاز والتليفون والراديو و ما الى ذلك ما دامت الطريقة التى توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية ، وذلك ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار

(٢) فاذا كان تدخل المؤجر لازماً لاتمام شىء من ذلك ، جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل ، على أن يتكفل بما أنفقه المؤجر .

مادة ٥٨٢ - يلتزم المستأجر باجراء الترميمات التأجيرية التى يقتضى بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك .

مادة ٥٨٣ - (١) يجب على المستأجر أن يبذل من العناية استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد ،

(٢) وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مالوفاً .

مادة ٥٨٤ - (١) المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة الا اذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فنه .

(٢) فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد ، كان كل منهم مسئولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذى يشغله ، ويتناول ذلك المؤجر ان كان مقيماً فى العقار . هذا ما لم يثبت أن النار ابتدأ شبوبها فى الجزء الذى يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولاً عن الحريق .

مادة ٥٨٥ - يجب على المستأجر أن يبادر الى أخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، كأن تحتاج العين الى ترميمات مستعجلة ، أو يتكشف عيب بها ، أو يقع اغتصاب عليها ، أو يعتدى أجنبى بالتعرض لها ، أو باحداث ضرر بها .

مادة ٥٨٦ - (١) يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة فى المواعيد التى يعينها عرف الجهة .

(٢) ويكون الوفاء فى موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك .
مادة ٥٨٧ - الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك .

مادة ٥٨٨ - يجب على كل من استأجر منزلاً أو مخزناً أو حانوتاً أو مكاناً مماثلاً لذلك أو أرضاً زراعية أن يضع فى العين المؤجرة أثاثاً أو بضائع أو محاصيل أو مواشى أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين ، أو عن كل مدة الايجار اذا قلت عن سنتين ، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت ، ويعفى المستأجر من الالتزام اذا تم الاتفاق على هذا الاعفاء أو اذا قدم المستأجر تأميناً آخر .

مادة ٥٨٩ - (١) يكون للمؤجر ، ضماناً لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الايجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة فى العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر والمؤجر الحق فى أن يمانع فى نقلها ، فاذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه كان له الحق فى استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية ، مع عدم الاخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق .

(٢) وليس للمؤجر أن يستعمل حقه فى الحبس أو فى الاسترداد اذا كان نقل هذه الأشياء أمراً اقتضته حرفة المستأجر أو المؤلف من شئون الحياة أو كانت المنقولات التى تركت فى العين المؤجرة أو التى تم استردادها تفى بضمان الأجرة وفاء تاماً .

مادة ٥٩٠ - يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الايجار فاذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى فى تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر .

مادة ٥٩١ - (١) على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التى تسلمها عليها ، الا ما

يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه .
(٢) فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين ، حتى يقوم الدليل على العكس ، أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة .
مادة ٥٩٢ - (١) 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 في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار ، ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك .
(٢) فإذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته ، كان له أيضا أن يطلب من المستأجر إزالتها ، وله أن يطلب فوق ذلك تعويضا عن الضرر الذي يصيب العقار من هذه الإزالة إن كان للتعويض مقتضى .
(٣) فإذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات في مقابل رد إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما ، جاز للمحكمة أن تنذره إلى أجل للوفاء بها .

التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

مادة ٥٩٣ - للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك .
مادة ٥٩٤ - (١) منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس .
(٢) ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى ببقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق .
مادة ٥٩٥ - في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته .
مادة ٥٩٦ - (١) يكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا في ذمته للمبتأجر الأصلي وقت أن ينذر المؤجر .
(٢) ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجلة من الأجرة للمستأجر الأصلي ، ما لم يكن ذلك قد تم قبل الإنذار وفقا للعرف أو لاتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن .

مادة ٥٩٧ - تبرأ ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له في حالة التنازل عن الايجار من الباطن :

(أولا) اذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الايجار أو بالايجار من الباطن .
(ثانيا) اذا استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل أو من المستأجر من الباطن دون أن يبدي أى تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي .

انتهاء الايجار :

مادة ٥٩٨ - ينتهى الايجار بانتهاء المدة المعينة فى العقد دون حاجة الى تنبيه بالاخلاء .

مادة ٥٩٩ - (١) اذا انتهى عقد الايجار وبقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر وبون اعتراض منه ، اعتبر الايجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة ، وتسرى على الايجار اذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ .

(٣) ويعتبر هذا التجديد الضمنى ايجارا جديدا لا مجرد امتداد للايجار الأصلي ، ومع ذلك تنتقل الى الايجار الجديد التأمينات العينية التى كان المستأجر قد قدمها فى الايجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقارى ، أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل الى الايجار الجديد الا اذا رضى الكفيل بذلك .

مادة ٦٠٠ - اذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالاخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين بعد انتهاء الايجار فلا يفترض أن الايجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك .

موت المستأجر أو اعساره :

مادة ٦٠١ - (١) لا ينتهى الايجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر .

(٢) ومع ذلك اذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا انهاء العقد اذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم ، وأصبح الايجار مجاوزا حدود حاجتهم ، وفى هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة فى المادة ٥٦٣ ، وأن يكون طلب انهاء العقد فى مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر .

مادة ٦٠٢ - اذا لم يعقد الايجار الا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات ، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا انهاء العقد .

مادة ٦٠٣ - (١) لا يترتب على اعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق .
(٢) ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الايجار اذا لم تقدم له فى ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التى لم تحل . كذلك يجوز للمستأجر اذا لم يرخص له فى التنازل عن الايجار أو فى الايجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضا عادلا .

مادة ٦٠٤ - (١) اذا انتقلت ملكية العين المؤجر اختيارا أو جبرا الى شخص آخر ، فلا يكون الايجار نافذا فى حق هذا الشخص اذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية .

(٢) ومع ذلك يجوز لمن انتقلت اليه الملكية أن يتمسك بعقد الايجار ولو كان هذا العقد غير نافذ فى حقه .

مادة ٦٠٥ - (١) لا يجوز لمن انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الايجار نافذا فى حقه أن يجبر المستأجر على الاخلاء الا بعد التنبيه عليه بذلك فى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ .

(٢) فاذا نبه على المستأجر بالاخلاء قبل انقضاء الايجار فان المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضا ما لم يتفق على غير ذلك ، ولا يجبر المستأجر على الاخلاء الا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو من انتقلت اليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض .

مادة ٦٠٦ - لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت اليه اذا أثبت هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتما أن يعلم . فاذا عجز من انتقلت اليه الملكية عن الاثبات فلا يكون له الا الرجوع على المؤجر .

مادة ٦٠٧ - اذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهى العقد اذا وجدت له حاجة شخصية لعين ، وجب عليه فى استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالاخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك .

مادة ٦٠٨ - (١) اذا كان الايجار معين المدة ، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب انتهاء العقد قبل انقضاء مدته اذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الايجار من مبدأ الأمر أو فى أثناء سريانه مرهقا ، على أن يراعى من يطلب انتهاء العقد مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ ، وعلى أن يعرض الطرف الآخر تعويضا عادلا .

(٢) فإذا كان المؤجر هو الذى يطلب انتهاء العقد ، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض . أو يحصل على تأمين كاف .
مادة ٦٠٩ - يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل اقامته . أن يطلب انتهاء ايجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة على أن يراعى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ ، ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك .

٢ - بعض أنواع الأيجار

إيجار الأراضى الزراعية :

مادة ٦١٠ - إذا كانت العين المؤجرة أرضا زراعية ، فلا يكون المؤجر ملزم بتسليم المواشى والأدوات الزراعية التى توجد فى الأرض الا اذا كان الأيجار يشملها .
مادة ٦١١ - إذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر ، وجب عليه أن يربعاها ويتعهدها بالصيانة بحسب المألوف فى استغلالها .
مادة ٦١٢ - إذا ذكر فى عقد إيجار الأرض الزراعية أن الأيجار قد عقد لسنة أو لعدة سنوات ، كان المقصود من ذلك أنه قد عقد لثورة زراعية سنوية أو لعدة ثورات .
مادة ٦١٣ - (١) يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقا لمقتضيات الاستغلال المألوف ، وعلى المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للإنتاج .
(٢) ولا يجوز له بون رضاء المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلالها أى تغيير جوهرى يمتد أثره الى ما بعد انقضاء الأيجار .
مادة ٦١٤ - (١) على المستأجر أن يقوم بإجراء الإصلاحات التى يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة ، ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساقى والمرابى والمصارف ، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر و الأسوار الآبار والمباني المعدة للسكنى أو للاستغلال ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره .
(٢) أما إقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين ، فيلتزم بها المؤجر ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك وكذلك يكون الحكم فى الإصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات .

- مادة ٦١٥ - اذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها وهلك البذر كله أو أكثره وكان ذلك بسبب قوة قاهرة ، برئت ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال ، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره .
- مادة ٦١٦ - (١) اذا بذر المستأجر الأرض ثم هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة قاهرة ، جاز للمستأجر أن يطلب اسقاط الأجرة .
- (٢) أما اذا لم يهلك إلا بعض الزرع ولكن ترتب على الهلاك نقص كبير فى ريع الأرض ، كان للمستأجر أن يطلب انقاص الأجرة .
- (٣) وليس للمستأجر أن يطلب اسقاط الأجرة أو انقاصها اذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح فى مدة الاجارة كلها أو بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أى طريق آخر .
- مادة ٦١٧ - يجوز للمستأجر اذا لم تنتضج غلة الأرض عند انتهاء الايجار بسبب لا يد له فيه أن يبقى بالعين المؤجرة حتى تنتضج الغلة على أن يؤدى الأجرة المناسبة .
- مادة ٦١٨ - لا يجوز للمستأجر أن يأتى عملا يكون من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من يخلفه . ويجب عليه بوجه خاص قبيل اخلاء الأرض أن سمح لهذا الخلف بتهيئة الأرض وبذرها اذا لم يصبه ضرر من ذلك .
- مادة ٦١٩ - يجوز أن تعطى الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر فى مقابل أخذ المؤجر جزء معيناً من المحصول .
- مادة ٦٢٠ - تسرى أحكام الايجار على المزارعة مع مراعاة الأحكام الآتية اذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها .
- مادة ٦٢١ - اذا لم تعين مدة المزارعة . كانت المدة دورة زراعية سنوية .
- مادة ٦٢٢ - الايجار فى المزارعة تدخل فيه الأدوات الزراعية والمواشى التى توجد فى الأرض وقت التعاقد اذا كانت مملوكة للمؤجر .
- مادة ٦٢٣ - (١) يجب على المستأجر أن يبذل فى الزراعة وفى المحافظة على الزرع من العناية ما يبذله فى شئون نفسه .
- (٢) وهو مسئول عما يصيب الأرض من التلف فى أثناء الانتفاع الا اذا أثبت أنه بذل فى المحافظة عليها وفى صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد .
- (٣) ولا يلزم المستأجر أن يعرض ما نفق من المواشى ولا ما يلى من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه .
- مادة ٦٢٤ - (١) توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التى يعينها العرف ، فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منها نصف الغلة .

(٢) فإذا هلكت الغلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة ، تحمل الطرفان معا تبعة هذا الهلاك ولا يرجع أحد منهما على الآخر .
مادة ٦٢٥ - لا يجوز فى المزارعة أن ينزل المستأجر عن الايجار أو أن يؤجر الأرض من الباطن الا برضاء المؤجر .
مادة ٦٢٦ - لا تنقضى المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تنقضى بموت المستأجر .
مادة ٦٢٧ - (١) اذا انتهت المزارعة قبل انقضاء مدتها ، وجب أن يرد للمستأجر أو لورثته ما أنفقه المستأجر على المحصول الذى لم يتم نضجه مع تعويض عادل عما قام به المستأجر من العمل .
(٢) ومع ذلك اذا انتهت المزارعة بموت المستأجر ، جاز لورثته عوضا عن استعمال حقهم فى استرداد النفقات المتقدم ذكرها أن يطلو محل مورثهم حتى ينبضج المحصول ماداموا يستطيعون القيام بذلك على الوجه المرضي .

ايجار الوقف :

مادة ٦٢٨ - (١) للناظر ولاية اجارة الوقف .
(٢) فلا يملكها الموقوف عليه ولو انحصر فيه الاستحقاق الا اذا كان متوليا من قبل الواقف أو مأثونا ممن له ولاية الاجارة من ناظر أو قاض .
مادة ٦٢٩ - ولاية قبض الأجرة للناظر لا للموقوف عليه الا أن أذن له الناظر فى قبضتها .
مادة ٦٣٠ - (١) لا يجوز للناظر أن يستأجر الوقف ولو بأجر المثل .
(٢) ويجوز له أن يؤجر الوقف لأصوله وفروعه على أن يكون بأجر المثل .
مادة ٦٣١ - لا تصح اجارة الوقف بالغبن الفاحش الا اذا كان المؤجر هو المستحق الوحيد الذى له ولاية التصرف فى الوقف ، فتجوز اجارته بالغبن الفاحش فى حق نفسه لا فى حق من يليه من المستحقين .
مادة ٦٣٢ - (١) فى اجارة الوقف تكون العبرة فى تقدير أجر المثل بالوقت الذى أبرم فيه عقد الايجار ، ولا يعتد بالتغير الحاصل بعد ذلك .
(٢) واذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش ، وجب على المستأجر تكملة الأجرة الى أجر المثل والافسخ العقد .
مادة ٦٣٣ - (١) لا يجوز للناظر بغير اذن القاضى أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين ولو كان ذلك يعقود مترادفة ، فاذا عقدت الاجارة لمدة أطول ،

انقضت المدة الى ثلاث سنين .

(٢) ومع ذلك اذا كان الناظر هو الواقف أو المستحق الوحيد ، جاز له أن يؤجر الوقف مدة تزيد على ثلاث سنين بلا حاجة الى اذن القاضى ، وهذا دون اخلال بحق الناظر الذى يخلفه فى طلب انقاص المدة الى ثلاث سنين .

مادة ٦٣٤ - تسرى أحكام عقد الايجار على اجارة الوقف الا اذا تعارضت مع النصوص السابقة .