قانون العلاقات الزراعية

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

منشورات جامعة دمشق

كلية الحقوق

قانون العلاقات الزراعية

الدكتورة
هلا الحسن
مدرّسة في قسم القانون الخاص

الدكتورة
صفاء جنيدي
مدرّسة في قسم القانون الخاص

١٤٣٧ – ١٤٣٨ هـ

جامعة دمشق

٢٠١٦ –٢٠١٧ م

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

الفهرس

الموضوع	الصفحة
مقدمة	٩
الباب الأول : الملكية الزراعية	١١
الفصل الأول : شرح قانون الإصلاح الزراعي	١٥
المبحث الأول :استيلاء الدولة على الأراضي الزراعية وتوزيعها	١٦
المطلب الأول : استيلاء الدولة على الراضي الزراعية	١٧
الفرع الأول : تحديد الأراضي الزراعية الخاضعة لعملية الإستيلاء	١٨
الفرع الثاني : التعويض عن الأراضي المستولى عليها	٢٤
المطلب الثاني : توزيع الدولة للأراضي المستولى عليها	٢٨
الفرع الأول :الشروط الواجب توافرها عند توزيع الأراضي المستولى عليها	٢٩
الفرع الثاني: الأولوية في توزيع الأراضي وثمنها	٣١
المبحث الثاني : اللجان المختصة بالاستيلاء والتوزيع	٣٧
المطلب الأول : تشكيل لجان الاستيلاء و التوزيع واختصاصاتها	٣٨
الفرع الأول : تشكيل لجان الاستيلاء و التوزيع	٣٨
الفرع الثاني: اختصاصات لجان الاستيلاء و التوزيع	٤٠
المطلب الثاني: أصول العمل أمام لجان الاستيلاء والتوزيع	٤٢
الفرع الأول : اجراءات الاستيلاء	٤٣
الفرع الثاني: اجراءات التوزيع	٤٦
الفصل الثاني : الملكية الزراعية بين التقييد والإطلاق	٤٩
المبحث الأول : تقييد الملكية الزراعية	٥١
المطلب الأول : الملكية الزراعية وفق قانون الاصلاح الزراعي	٥٢
الفرع الأول : سقف الملكية الزراعية	٥٣
الفرع الثاني : الحالات الاستثنائية لتجاوز سقف الملكية الزراعية	٥٥
المطلب الثاني : الملكية الزراعية وفق تعديلات قانون الاصلاح	٥٨

الزراعي	
الفرع الأول: سقف الملكية الزراعية وفق المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعلم ١٩٦٣	٥٩
الفرع الثاني : سقف الملكية الزراعية وفق القانون رقم ٣١ لعام ١٩٨٠	٦٢
المبحث الثاني : إطلاق الملكية الزراعية	٦٥
المطلب الأول : الشروط الواجب توفرها لتجاوز سقف الملكية الزراعية	٦٦
الفرع الأول: الشروط الشكلية	٦٧
الفرع الثاني : الشروط الموضوعية	٦٩
المطلب الثاني: ملكية الأرض في حال توفر الشروط القانونية أو عدم التقيد بها	٧١
الفرع الأول: ملكية الأرض في حال توفر الشروط القانونية	٧١
الفرع الثاني: ملكية الأرض في حال عدم التقيد بالشروط القانونية	٧٣
الباب الثاني : أحكام الاستثمار الزراعي	٧٥
الفصل الأول : النظام القانوني لعقد المزارعة	٧٧
المبحث الأول: تعريف المزارعة	٧٨
المبحث الثاني: أنواع المزارعة والتمييز بينها	٨١
المبحث الثالث: التكييف القانوني لعقد المزارعة	٨٦
المبحث الرابع: تمييز عقد المزارعة عن العقود المشابهة له	٨٨
المطلب الأول: التمييز بين عقد المزارعة وعقد الإيجار	٨٩
المطلب الثاني: التمييز بين عقد المزارعة وعقد العمل الزراعي	٩٧
المطلب الثالث: التمييز بين عقد المزارعة وعقد الشركة	١٠١
المطلب الرابع: التمييز بين عقد المزارعة وعقد الوكالة	١٠٢
المطلب الخامس: التمييز بين عقد المزارعة وعقد المساقاة	١٠٤
المطلب السادس: التمييز بين عقد المزارعة وعقد بيع الثمار بالضمان	١٠٦
المبحث الخامس: عناصر عقد المزارعة	١٠٩
المطلب الأول : أطراف عقد المزارعة	١٠٩
الفرع الأول: صاحب العمل الزراعي	١١٠

الفرع الثاني : المزارع	١١٠
المطلب الثاني: الرضائية في عقد المزارعة	١١٩
الفرع الأول: التراضي	١١٩
الفرع الثاني : الأهلية	١٢٢
المطلب الثالث: محل العقد	١٢٤
الفرع الأول: الأرض محل المزارعة	١٢٥
الفرع الثاني: العمل الزراعي	١٢٦
الفرع الثالث: الحصة والبدل المتفق عليهما	١٣٠
المطلب الرابع : مدة عقد المزارعة	١٣٤
المبحث السادس: آثار عقد المزارعة	١٣٦
المطلب الأول: التزامات صاحب العمل الزراعي	١٣٧
المطلب الثاني: التزامات المزارع	١٤٠
المبحث السابع: فسخ عقد المزارعة	١٤٢
المطلب الأول: الفسخ الاتفاقي	١٤٣
المطلب الثاني: الفسخ القضائي	١٤٣
الفرع الأول: حالات الفسخ وفقاً للمادة ١٠٩	١٤٤
الفرع الثاني: حالات الفسخ وفقاً للمادة ١١٠	١٤٦
الفرع الثالث: الفسخ بإرادة مالك الأرض المنفردة وفقاً للمادة ١٠٦	١٤٧
المبحث الثامن: تسوية الخلافات الزراعية الناشئة عن عقد المزارعة	١٤٩
الفصل الثاني: النظام القانوني لعقد المغارسة	١٥١
المبحث الأول:مفهوم عقد المغارسة	١٥٢
المبحث الثاني: حلُّ الخلافات الزراعية الناشئة عن عقد المغارسة	١٥٥
المطلب الأول: الأصول المتبعة أمام محكمة الصلح	١٥٧
المطلب الثاني: الأصول المتبعة أمام محكمة النقض	١٥٩
الملاحق	١٦٣
الملحق الأول	١٦٣
الملحق الثاني	١٧٦
الملحق الثالث	١٩٥
قائمة بالمراجع	٢٠٥

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

مقدمة :

يعدّ موضوع التشريعات الزراعية موضوعاً هاماً من مواضيع القانون نظراً لشموله شريحة كبيرة من المجتمع السوري، وهي فئة الفلاحين وتعالج التشريعات الزراعية مختلف العلاقات الزراعية التي تحتاج إلى تنظيم ملائم ،سواء فيما يتعلق بالضوابط التي تربط الفلاح بالأرض، والأسس التي بمقتضاها يتم منح الفلاحين أراضي زراعية ،أو بالعلاقة مابين المزارعين وصاحب الأرض .

لقد مرّت الدولة السورية بمراحل متعددة، لكن نلحظ أنه بعد الاستقلال نمت الطبقة الإقطاعية نمواً كبيراً ، حيث تمركزت الكثير من الأراضي الزراعية بأيديهم،وحُرم الكثير من الفلاحين من ملكية الأراضي ، وقد أسهم ذلك إلى حدٍّ كبير في التخلف الاقتصادي، وفي إفساد الحياة السياسية والاجتماعية،مما استدعى ضرورة تدخل الدولة فأصدرت قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٦١ لعام ١٩٥٨ ، الذي وضع حداً أقصى لما يجوز تملكه من الأراضي الزراعيةبما يؤدي إلى القضاء على الملكيات الكبيرة ،ومنح الدولة حق الاستيلاء على المساحات الزائدة على سقف الملكية الزراعية وتوزيعها على الفلاحين ، فكان بحق نقطة تحول في حياة المجتمع السوري.وقد تم تعديل القانون المذكور بما يتناسب مع تطور المجتمع السوري،بحيث عدل بالمرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ١٩٦٣ ،الذي أدخل بعض التعديلات الجوهرية على قانون الإصلاحالزراعي،والتي تضمنت بشكل أساسي تخفيض الحدالأعلى للملكية الزراعية آخذة بعين الاعتبار الخريطة المطرية للقطر العربيالسوري والاختلاف بين الأراضي الزراعية من حيث جودة التربة ، ولقد جرى تعديل سقف الملكية الزراعية بالمرسوم التشريعي رقم ٣١ لعام ١٩٨٠ وصولاً" إلى المرسوم التشريعي رقم ١٩ لعام ٢٠٠٨ .

كذلك شهدت العلاقات الزراعية تطوراملحوظا مما استدعى إصدار قانون خاص بها ، حيث صدر في بداية عهد الوحدة بين سوريا ومصر القانون رقم ١٣٤ لعام ١٩٥٨، الذي نظم العلاقات الزراعية بين مالكي الأراضي الزراعية ومستأجريها من جهة، وبين عمال الزراعة والمزارعين أي الفلاحين من جهة أخرى. ثم عُدّل ذلك القانون في ظل ثورة الثامن من اذار عام ١٩٦٣ بالمرسوم التشريعي رقم/٢١٨/ لعام١٩٦٣ ،الذي كرستثبيت الفلاح بالأرض وعززه ولقدجرى تعديل بعض مواده بالقانون رقم/٣٤/ لعام/٢٠٠٠/ خاصة فيما يتعلق بتشغيل الأحداث.

لكن في ظل التقدم التقني والعلمي وتغيّر ظروف المجتمع ،برزت الحاجة إلى قانون جديد ينظم العلاقات الزراعية من جديد بما يتلاءم مع المستجدات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية التي شهدتها الجمهورية العربية السورية ، فصدر قانون تنظيم العلاقات الزراعية الجديد رقم ٥٦ لعام ٢٠٠٤ ،الذيأدخل الكثير من التحسينات على واقع العمل الزراعي ،وعلى التعاملات بين أطراف العلاقة الزراعية، بحيث حسّن القانون وضع العامل الزراعي وموقعه القانوني إزاء صاحب العمل، ووضع أسسا إيجابية عديدة لتحسين استثمار الأرض بالصورة المثلى، بما يخدم تنمية الثروة القومية وإقامة علاقات اقتصادية واجتماعية عادلة ،تؤدي إلى استثمار الأراضي الزراعية بأحسن صورة. كما عدل القانون السابق القضاء المختص بنظر وتسوية المنازعات والخلافات الناجمة عن علاقات الاستثمار الزراعي.

وبناء على هذه المعطيات الهامة التي سبق ذكرها فسيكون موضوع هذا الكتاب الذي يتضمن دراسة مفصلة لقانون الإصلاح الزراعي وتعديلاته،وكذلك لقانون الملكية الزراعية. وسنناقش موضوع تنظيم العلاقات الزراعية وفق قانون تنظيم العلاقات الزراعية الجديد رقم ٥٦ لعام ٢٠٠٤ ، وذلك من خلال التقسيم التالي :

الباب الأول : الملكية الزراعية

الباب الثاني :الاستثمار الزراعي

الباب الأول
الملكية الزراعية

الفصل الأول : شرح قانون الإصلاح الزراعي

الفصل الثاني :الملكية الزراعية بين التقييد والإطلاق

Damascus University

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

تمهيد :

وضع قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٦١ لعام ١٩٥٨ رداً على الأوضاع السيئة التي مرت بها طبقة الفلاحين ،الذين حرموا من ملكية الأراضي الزراعية التي تمركزت ملكيتها بيدالموالين للاحتلال الفرنسي[١]. حيث وزعت الأراضي الزراعية عليهم مقابل تأديتهم لخدمات خاصة بالمستعمر الفرنسي، ومنها التعاون معهم في قمع الثورات والانتفاضات ضدّ الوجود الفرنسي في الدولة السورية .

وقد بقيت طبقة الإقطاعيين محافظة على ملكية الأراضي الزراعية بعد الاستقلال، وتضاعف حجمه ،وظهرت له أشكال جديدة مرتبطة بنظام عشائري بحت [٢]، مما أدى إلى ازدياد الهوة بين طبقة الإقطاع وطبقة الفلاحين المحرومين من ملكية الأراضي،إلى أن صدر قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٦١ لعام ١٩٥٨ ،الذي أنصف الفلاح، ومنحه حق تملك الأراضي الزراعية، وقضى على طبقة الإقطاع .

ولقد فصّل قانون الإصلاح الزراعي في مجال تحديد الملكية الزراعية والاستيلاء على المساحات الزائدة عن تلك الحدود،معملاحظة أن موضوع تحديد الملكية الزراعية خضع لعدة تعديلات بما يتناسب مع التطورات الاقتصادية والاجتماعية التي لحقت بالمجتمع السوري .

---

[١] روبين بوغوصيان . أمالي ومحاضرات في مادة العلاقات الزراعية ،مديرية الكتب والمطبوعات، جامعة حلب ،١٩٦٦ ، ص٣ .وكذلك انظر : محمد عبد المجيد مرعي ،الاصلاح الزراعي وتنمية المجتمع ،دار الكتاب العربي للطباعة والنشر ،مصر ،١٩٦٨ ،ص ٤٤ .

[٢] - الإصلاح الزراعي في خمسين سؤالا" وجوابا"، منشورات وزارة الإصلاح الزراعي، دمشق ،١٩٥٩ ،ص ١٢ .

ولذلك سنبحث موضوع الملكية الزراعية في فصلين، نخصص الأول منهما لبيان قانون الإصلاح الزراعي وتأثيره في الملكية الزراعية ،أما الثاني فسنفرده لشرح الملكية الزراعية بين التحديد والإطلاق ، وذلك من خلال :

الفصل الأول : شرح قانون الإصلاح الزراعي

الفصل الثاني :الملكية الزراعية بين التقييد والإطلاق

الفصل الأول

شرح قانون الإصلاح الزراعي

تمهيد :

ينصرف مفهوم الإصلاح الزراعي إلى العمل المنظم بقصد تحسين النظام السائد للملكية العقارية الزراعية، وذلك بإصلاح التشريع العقاري، وبتجميع الاستثمارات، وتجزئة الملكيات الكبيرة بإعادة توزيعها ،وهو لا يحقق غرضه إلا إذا رافقه تحسين في الميادين الاقتصادية والاجتماعية كافة، كتسهيل الحصول على القروض وكل ذلك بهدف إيجاد شروط أحسن لتنمية الدخل الزراعي، ولرفع مستوى الفرد[1] .

والغاية التي شرّع من أجلها قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٦١ لعام ١٩٥٨ هي الاستيلاء على المساحات الزائدة عن السقف المحدد المسموح به للتملك وذلك بموجب القانون ، ومن ثمّ توزيع تلك المساحات على مستحقيها من الفلاحين بمقتضى ضوابط مبينة بدقة وفق قانون الإصلاح الزراعي[2]، مما يؤدي إلى القضاء على الإقطاع والاستغلال الذي عانى منه المجتمع السوري في المراحل السابقة على صدور قانون الإصلاح الزراعي[3] .

وقد تمّ تعديل قانون الإصلاح الزراعي بموجب المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ١٩٦٣ ،الذي جاء منسجماً مع ثورة الثامن من آذار في تطوير المجتمع

---

[1]-عبد الهادي عباس ،الأرض والإصلاح الزراعي في سورية ،دار اليقظة العربية للنشر،سورية، ١٩٦٢ ، ص ١١٢ .

[2] سلطان ابراهيم لطف الله ، المجالس واللجان في قانون الاصلاح الزراعي وقانون الملكية الزراعية ،بحث علمي قانوني ، نقابة المحامين ، دمشق ،١٩٨٨ ، ص ٢٣ .

[3]- محمد وحيد الدين سوار ، شرح القانون المدني ،الحقوق العينية الأصلية ،الطبعة التاسعة ،منشورات جامعة دمشق ،٢٠٠٦ ، ص ١٢٨ .

السوري عبر إعادة الشرف والكرامة لجهد الفلاح المبذول في القطاع الزراعي ، فجاء المرسوم معالجا" للثغرات التي ظهرت عند تطبيق قانونالإصلاح الزراعي على أرض الواقع ،وبهدف إزالة الآثار الظالمة لتشريعات العهد الانفصالي التي شوهت قانون الإصلاح الزراعي، وكادت أن تقضي على جوهر القانون في تحقيق العدالة الاجتماعية[1] .

وسندرس هذا القانون من خلال موضوع الاستيلاء على الأراضي الزراعية، و الية توزيعها على المستحقين من الفلاحين وفق الاتي :

المبحث الأول :استيلاء الدولة على الأراضي الزراعية وتوزيعها

المبحث الثاني : اللجان المختصة بالاستيلاء والتوزيع

المبحث الأول

استيلاء الدولة على الأراضي الزراعية وتوزيعها

منح قانون الإصلاح الزراعي الدولة حق الاستيلاء على بعض الأراضي الزراعية وتوزيعها على الفلاحين، تحقيقا" للعدالة الاجتماعية في منح الفلاحين حق التمتع بملكية الأراضي الزراعية ، لكن لا يمكن تصور هذا الأمر على إطلاقه بل لا بدّ من وضع ضوابط وأسس معينة يتمّ بموجبها استيلاء الدولة على بعض الأراضي الزراعية ، حيث يجب على الدولة تعويض مالك الأرض التي تمّ وضع اليد عليها لتعويضه عن الخسارة الحاصلة من فقدان أرضه . كذلك لابد من وضع شروط يتم وفقا لها توزيع الأراضي التي تملكتها الدولة على الفلاحين .

---

[1] أديب إستانبولي ،قانون الإصلاح الزراعي وقانون العلاقات الزراعية أمام القضاء الزراعي،المكتبة القانونية ،دمشق، الطبعة الثالثة ،١٩٩٧ ، ص ٦٢١ .

لذلكسنبين استيلاء الدولة على بعض الأراضي الزراعية، وما الشروط الواجب توفرها حتى يتسنى للدولة القيام بتلك العملية . وسنبين أيضا كيفية قيام الدولة بتوزيع تلك الأراضي المستولى عليها ،وذلك في المطلبين التاليين :

المطلب الأول : استيلاء الدولة على الأراضي الزراعية

المطلب الثاني : توزيع الدولة للأراضي المستولى عليها

المطلب الأول

استيلاء الدولة على الأراضي الزراعية

يحق للدولة أن تستولي على الأراضي الزراعية التي تتمركز ملكيتها في يد فئة من الإقطاعيين مما يؤدي إلى القضاء على نفوذهم ، وذلك تحقيقا للغاية الأساسية التي من أجلها صدر قانون الإصلاح الزراعي،وهي إعادة توزيع الأراضي الزراعية المستولى عليها على الفلاحين الذين حرموا من ملكية الأراضي الزراعية بما يحقق العدالة الاجتماعية ،وبذلك يتمّ القضاء على تمركز ملكية الأراضي الزراعية بيد بعض الأشخاص[1]، وكذلك توجد غايات عديدة سامية بعيدة المدى يهدف إليها قانون الإصلاح الزراعي تتجلى في تحسين الإنتاج الزراعي ورفع المستوى الاقتصادي والاجتماعي للفلاحين ، ويُعدّ اعتماد نظام التعاون الحلّ الأمثل لتحقيق تلك الغايات ، حيث اشترط القانون إنشاء جمعية تعاونية زراعية تضمّ المنتفعين الذين وزعت الدولة عليهم الأراضي التي

---

[1]- يهدف قانون الإصلاح الزراعي الى القضاء على الملكيات الكبيرة للأراضي الزراعية التي تكونت إما بالعدوان على أراضي الدولة أو بالقضاء على صغار الفلاحين غير القادرين على الثبات في المزاحمة .لذا عمدت الدولة إلى الاستيلاء على الأراضي وتوزيعها على الفلاحين .ولا يمكن على الاطلاق الاعتماد على نظام الإرث لتصفية الملكيات الكبيرة الى ملكيات صغيرة على الورثة لأن ذلك يحتاج إلى زمن طويل لتحقيقه، كما أن هذا النظام لن يؤدي إلى تمليك صغار الفلاحين للأراضي الزراعية .في حين أن قانون الإصلاح الزراعي يحقق غايته في مدة قصيرة راجع في ذلك : الإصلاح الزراعي في خمسين سؤالا" وجوابا ،المرجع السابق ،ص ١١ ١٢ .

استولت عليها،ولكن لا يجوز أن تتمّ عملية الاستيلاء بشكل اعتباطي، بل لابدّ من وضع ضوابط وشروط تقوم بمقتضاها الدولة بهذه العملية وفق قواعد محددة بدقة في قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٦١ لعام ١٩٥٨ ، ولتحقيق العدالة يجب تعويض مالك الأرض عن هذه الأرض التي قامت الدولة بالاستيلاء عليها ،وسنبين ذلك تباعاً:

الفرع الأول

تحديد الأراضي الزراعية الخاضعة لعملية الاستيلاء

لا يمكن للدولة أخذ أي أرض زراعية يملكها شخص ما ، ومن ثم إعطائها للفلاح ، إلا من خلال التقييد بنص المادة الخامسة من قانون الإصلاح الزراعي ،التي سمحت للدولة أن تستولي على بعض الأراضي الزراعية بشرط أن تكون متجاوزة للحد الأعلى المبين في هذا القانون ،ويجب ألا تكون تلك الأرض المتجاوزة للسقف الأعلى للملكية في ملكية بعض الأشخاص الاعتبارين المستثنين من نطاق تطبيق قانون الإصلاح الزراعي .

وقد حددت المادة الأولى من قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٦١ لعام ١٩٥٨ الحد الأقصى لملكية الأراضي الزراعية، التي لا يجوز لأي شخص أن يمتلك أكثر منها ، ومن ثمّ يمكن للدولة نزع ملكية الأراضي الزراعية التي تجاوزت السقف المسموح به في قانون الإصلاح الزراعي ، وتوزيعها على صغار الفلاحين [١].

[١] حددت المادة الأولى من قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٦١ لعام ١٩٥٨ السقف الأعلى المسموح به لتملك الأراضي الزراعية في سورية بما يعادل ٨٠ هكتار مروي، و٣٠٠ هكتار في الأراضي البعلية، أو ما يعادل إحدى هاتين النسبتين في كل نوع من الأراضي .

ولقد ميّز قانون الإصلاح الزراعي مسألة تحديد سقف الملكية الزراعية بين الأراضي المروية والأراضي البعلية [1] ،حيث نلحظ زيادة المساحة المسموح بتملكها في الأراضي البعلية مقارنة بالأراضي المروية ، ويرجع سبب ذلك إلى اعتماد الأراضي البعلية على مياه الأمطار ومدى توافرها .

ويبدو أنّ قانون الإصلاح الزراعي لم يأخذ أبعاده الحقيقية ، ولم يطبق بشكل فعال، لأن الكثير من العراقيل قد وضعت في طريقه من قبل الأشخاص الذين مسهم موضوع الاستيلاء على المساحات المتجاوزة لسقف الملكية الزراعية[2] .

ونتيجة لتطبيق نص المادة الأولى من قانون الإصلاح الزراعي لوحظ أنّ مساحة الأراضي الزراعية المتوفرة نتيجة لتطبيق القانون السابق ذكره ، لا تكفي إلا لاستيعاب عدد من الفلاحين المحرومين دون العدد الآخر[3]. لذلك تمّ تعديل قانون الإصلاح الزراعي بالمرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ١٩٦٣، حيث تمّ تنزيل الحد الأعلى للملكية الزراعية المنصوص عليه في المادة الأولى من القانون رقم ١٦١، إلى ما يعادل النصف في الأراضي البعلية ،والثلث في الأراضي المروية، أو أقل في بعض المناطق، آخذة في عين الاعتبار الخريطة

---

[1] – نصت الفقرة الثالثة من المادة الأولى من الباب الأول من قانون الإصلاح الزراعي على : " يقصد بالأراضي المروية الأراضي التي تروى بالراحة أو بالرفع ،سواء كان الرفع من مياه جوفية وسطحية، أو مياه الينابيع و الأنهار " .

[2] محمد فاروق الباشا ،التشريعات الاجتماعية "تشريع التعاون " ،منشورات جامعة دمشق ،٢٠١٤، ص ٢١٩ .

[3] بيّنت الأسباب الموجبة لصدور المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ١٩٦٣ هذا الأمر – راجع في ذلك : أديب استانبولي ، المرجع السابق ، ص ٦٢١ .

المطرية للقطر العربي السوري وجودة بعض المناطق[1] ، وسيبين الفصل الثاني سقف الملكية الزراعية بشكل مفصل ودقيق .

وتقوم الدولةبالاستيلاء على المساحات الزائدة عن سقف الملكية المحددة بموجب القانون ١٦١ وتعديلاته، وذلك خلال مدة معينة هي عشر سنوات تالية لتاريخ العمل بهذا القانون، حيث تصبح الدولة مالكة للأرض المستولى عليها المحددة بقرار الاستيلاء النهائي وذلك من تاريخ قرار الاستيلاء الأولي ، ومن ثمّ يصبح العقار خالصا من جميع الحقوق العينية ،والإشارات والحجوز، وحقوق المستأجرين، وكل منازعة بين أصحاب العلاقة تنتقل إلى التعويض المستحق عن الأراضي المستولى عليها[2] .

إذا ، تقوم الدولة بالاستيلاء على المساحة الزائدة عن سقف الملكية الزراعية ،حيث تصبح الأرض ملكا للدولة ،وأي منازعة تتعلق بهذه الأرض تنتقل إلى التعويض الذي ستدفعه الدولة لمالك الأرض ، ولقد أكدت اللائحة التنفيذية لقانون الإصلاح الزراعي الصادرة بالمرسوم رقم ١١٠٩ لسنة ١٩٦٣ في المادة ١٧ على انتقال حقوق المتنازعين إلى مبلغ التعويض[3] ، ومن ثمّ يستفاد

---

[1] -سلطان إبراهيم لطف الله ، المرجع السابق ، ص ٢٠

[2] - نصت المادة الخامسة من قانون الإصلاح الزراعي المعدلة بالمرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ١٩٦٣ على ذلك الأمر .

[3] - نصت المادة ١٧ من المرسوم التشريعي رقم ١١٠٩ عام ١٩٦٣ على : " لكل ذي شأن أن يحجز تحت يد مؤسسة الإصلاح الزراعي ،ولحين صرف التعويض بما قد يكون له من حقوق أو ديون شخصية قبل المالك المستولى لديه، وللمؤسسة أن تقتطع من قيمة التعويض المستحق للمالك ما يكون ثابتا" من هذه الحقوق أو الديون بمستند تنفيذي طبقا" للقانون ،على أن تكون الأولوية فيها للديون التي سبق للمؤسسة الحلول فيها محل المدينين طبقا" لأحكام المادة ١١ المعدلة من قانون الإصلاح الزراعي، ثمّ يتمّ صرف باقي الديون استنادا" للدرجة الممتازة لكل دين حسب ما نصّ عليه القانون المدني " .

من ذلك أنّ الأراضي المستولى عليها تنتقل إلى الدولة خالصة من جميع الحقوق العينية وحقوق المستأجرين والمنازعات الأخرى بين أصحاب العلاقة[1] .

لكن إذا كان صاحب الأرض قد أبرم عقد عمل زراعي على أرضه[2]، ومن ثمّ قامت الدولة بالاستيلاء على هذه الأرض كونها تتجاوز سقف الملكية الزراعية ،فإن حقوق العامل الزراعي لا تنتقل إلى التعويض الذي ستدفعه الدولة،بل تبقى عقود العمل قائمة ، لأن الاستيلاء على قسم من المنشأة الزراعية ،أو كلها نتيجة تنفيذ قانون الإصلاح الزراعي، له مفعول التأميم، فتحافظ على الوضع القانوني للمؤسسة المؤممة، وتبقى مسؤولة عن الالتزامات السابقة لانتقال الملكية، لأن استمرارية عقود العمل مقررة ليس لحماية العامل فقط ،بل الأصح لحماية المصلحة العامة التي تتطلب استقرار روابط
العمل [3].

لكن لنفرض أن مالك الأرض المستولى عليها قام بزراعة تلك الأرض، هنا تطرح مسألة مصير الزراعة القائمة على هذه الأرض، و ثمار الأشجار هل تعدّ من حق مالك الأرض .

---

[1]-زكي سعيد البدماني ،شرح قانون الإصلاح الزراعي ج2 ،مطابع فواد ،القاهرة ،١٩٥٥ ، ص ١٧٠.

[2]- ينصرف مفهوم عقد العمل الزراعي إلى العقد المبرم بين صاحب العمل والعمال الزراعيين، ويهدف إلى استثمار الأرض استثمارا" زراعيا" أو حيوانيا" ،وكل عمل مرتبط بها يغلب فيه الطابع الزراعي ،ومن ثمّ فعقد العمل الزراعي هو العقد الذي ينصرف موضوعه إلى استثمار الأرض استثمارا" زراعيا" ـأو حيوانيا" – راجع في ذلك : روبين بوغوصيان ،المرجع السابق ، ص١٩ .

[3] يعتبر عقد العمل الزراعي الذي يربط بين العامل وصاحب العمل منقضيا" من تاريخ الاستيلاء على المنشأة الزراعية لاستحالة تنفيذه ، ولكن يبدأ عقد عمل جديد بين العامل واللجنة القائمة على إدارة واستثمار الأموال المنقولة وغير المنقولة العائدة لصاحب المزرعة – اجتهاد محكمة النقض (الغرفة العمالية) رقم ٤٩١ عام ١٩٧٣ مشار إليه لدى : أديب إستانبولي ، المرجع السابق ، ص ٢٣٤ وما يليها .

لقد حلّ قانون الإصلاح الزراعي تلك المسألة بالنص صراحة في مادته الخامسة على حق المالك بالزراعة القائمة على الأرض، والثمار الناتجة من الأشجار، وذلك حتى نهاية السنة الزراعية التي تمّ خلالها الاستيلاء ، ويبدو هذا الحل منطقياً لأنه كما ذكرنا تملك الدولة حق الاستيلاء على الأراضي المتجاوزة لسقف الملكية الزراعية خلال عشر سنوات تالية من صدور القانون ، فيمكن أن يتمّ الاستيلاء بعد خمس سنوات من صدور القانون ، وهنا يجب على المالك أن يحسن استغلال هذه الأرض الزراعية إلى حين إتمام عملية الاستيلاء عليها[1]، فإذا صدر قرار الاستيلاء على الأرض من قبل الدولة، وأصبحت الأرض في ملك الدولة، فهنا يحق للمالك أن ينتفع بالزراعة والثمار القائمة في الأرض المستولى عليها حتى نهاية السنة الزراعية التي تمّ خلالها الاستيلاء، وذلك مقابل دفع مالك الأرض بدل انتفاع إلى مؤسسة الإصلاح الزراعي ،يقدر بثلاثة أرباع متوسط بدل الإيجار [2].

ويجب على مالك الأرض الزراعية أينما كان موقعها –طالما تجاوزت ملكيته السقف المحدد في المادة الأولى من قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٦١ لعام ١٩٥٨ ،والمعدلة بالمرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ١٩٦٣– أن يقدم بيانات معينة حسب النماذج التي تعدّها وزارة الإصلاح الزراعي إلى فرع الإصلاح الزراعي في المحافظة التي توجد فيها أراضيه .

---

[1]- زكي سعيد البدرماني ،المرجع السابق ، ص١٥٧ .

[2] نصت المادة الثامنة من قانون الإصلاح الزراعي على بدل الانتفاع وجواز خصم كامل بدل الانتفاع أو جزء منه من أصل التعويضات المستحقة للمالك، ويقدر بدل الانتفاع من قبل لجان تشكل بقرار من وزير الإصلاح الزراعي .كذلك بينت اللائحة التنفيذية لقانون الإصلاح الزراعي موضوع بدل الانتفاع .

وتتنوع البيانات التي يجب على مالك الأرض الزراعية تقديمها بين بيان خاص بالأراضي التي كان يملكها بتاريخي ٢٧ /١٩٥٨/٩/ و ١٩٦٣/٣/٨، والأراضي التي تصرف بها بين هذين التاريخين، إذا كان التصرف تاريخه ثابت بقيد رسمي .

كذلك يوجد بيان خاص بالأراضي التي يرغب المالك الاحتفاظ بها، والتي يودّ التنازل عنها لأزواجه وأولاده طبقاً" لأحكام قانون الإصلاح الزراعي،حيث حسب نصّ المادة الثانية فإنه يجوز للمالك أن يتنازل حصراً" لأزواجه وأولاده بما يعادل ٨% فقط من المساحة التي يحق له الاحتفاظ بها. ويجب على المالك أيضاً" أن يقدم بياناً بالأراضي التي يرغب بالتنازل عنها لوزارة الإصلاح الزراعي [١] .

وتجدر الإشارة إلى أنّ واجب تقديم البيانات السابقة لا يقتصر فقط على مالك الأرض الزراعية التي تجاوزت ملكيته سقف الملكية، بل يسري كذلك على بعض الأشخاص الآخرين المبينين في المادة الأولى من اللائحة التنفيذية لقانون الإصلاح الزراعي ، ومنهم الأشخاص الذين يملكون أرضاً" زراعية بسندات تمليك مهما كان نوعها ،أو بقرارات قضائية ولو لم تكن مكتسبة الدرجة القطعية ،وأيضا من حصل على الملكية عن طريق الإرث،أو بأي سبب آخر ناقل للملكية ، سواء تمّ أو لم يتمّ نقلها على اسمه في السجل العقاري أو في دفاتر التمليك ، وذلك لأن هؤلاء الأشخاص يعدون مالكين للأرض الزراعية فوراً" ،لكن أثر اكتساب الملكية لا يتمّ إلا بعد تسجيل الأرض على اسمهم في السجل

---

[١] توجد أيضاً" بيانات أخرى يجب على مالك الأرض الزراعية أن يقدمها مذكورة في نص المادة الأولى من اللائحة التنفيذية لقانون الإصلاح الزراعي الصادرة بالمرسوم ١١٠٩ لعام ١٩٦٣ ،ومنها بيان بالالات الزراعية التي يملكها، والمنشآت التي توجد في أراضيه سواء أكانت عائدة له أم لغيره . يجب على المالك أن يقدّم تلك البيانات خلال مدة شهرين فقط من تاريخ صدور المرسوم ١١٠٩ .

العقاري[1]،حيثيعدونمالكين بمجرد حدوث إحدى الحالات السابقة،وقبل إجراء القيد العقاري، لكنهم لا يستطيعون التصرف بالعقار إلا بالقيد في السجل العقاري ،وإلا فلن يكون لهذا التصرف أثر تجاه الغير[2].

ولا يُؤخذ بتاتاً بتصرفات مالك الأرض الزراعية من بيع أو رهن، إذا لم يثبت تاريخها بسند رسمي قبل تاريخ العمل بقانون الإصلاح الزراعي ، وذلك حتى لا يتحايل مالك الأرض الزراعية على تجاوزه سقف الملكية الزراعية ، فيقدم على بيع تلك المساحات الزائدة عن الحدّ الأعلى للملكية الزراعية ، ومن ثمّ يتهرب من تطبيق قانون الإصلاح الزراعي . لذلك لا يعتدّ بتصرفات المالك الجارية قبل تاريخ

العمل بالقانون المذكور ،إلا إذا كانت حصراً" مثبتة التاريخ بقيد رسمي [3].

الفرع الثاني

التعويض عن الأراضي المستولى عليها

عندما تقدم الدولة على الاستيلاء على الأراضي الزراعية المتجاوزة للحد الأعلى للملكية الزراعية ، فإنها تقوم بدفع تعويض عادل لصاحب الأرض المستولى عليها ، مما يعني أن عملية الاستيلاء ليست بشكل عشوائي أو بدون مقابل، بل تتمّ وفق قواعد محددة تتضمن دفع تعويض لمالك الأرض الزراعية المستولى عليها.

---

[1] -نص القانون المدني السوري في المادة ٨٢٥ /٣/على أن: " كل من اكتسب عقارا بالإرث أو بنزع الملكية ،أو بحكم قضائي يكون مالكاله قبل تسجيله، على أن أثر هذا الاكتساب لا يبدأ إلا اعتبارا من التسجيل" .

[2]- محمد وحيد الدين سوار ، المرجع السابق ، ص ٧٦٧ ٧٦٨ .

[3]خصت المادة السادسة من قانون الإصلاح الزراعي والمادة الرابعة من لائحته التنفيذية على تصرفات المالك غير المعتدّ بها .

وحسب نص المادة التاسعة من قانون الإصلاح الزراعي، فإنه من حق من استولت الدولة على أرضه التعويض له ، ويجري حساب التعويض على أساس عشرة أمثال متوسط بدل إيجار الأرض لدورة زراعية لا تتجاوز ثلاث سنوات ، أو حصة المالك منها ، وتُعهد مهمة تقدير التعويض إلى لجان أولية، تُؤلف في كل محافظة بقرار من وزير الإصلاح الزراعي .

ويتمّ دفع التعويض من قبل الدولة بشكل سندات وبفائدة قدرها ١,٥%، ويجري دفعها للمالكين خلال مدة أربعين عاما" ،وذلك تحقيقاً للمبادئ الأساسية التي يرتكز عليها قانون الإصلاح الزراعي، وانسجاما" مع إمكانيات الدولة المالية [١] .

وتكون تلك السندات إسمية ،ولا يجوز التصرف بها إلا للمتمتعين بالجنسية العربية السورية ، ويصدر مرسوم تنظيمي من قبل رئيس الجمهورية يبين مواعيد دفع تلك السندات وشروط تداولها، وذلك بناء على اقتراح لجنة مؤلفة من مجلس إدارة مؤسسة الإصلاح الزراعي و حاكم مصرف سوريةالمركزي [٢] .

لكن إذا كان مالك الأرض المستولى عليها مديناً بدين معين،فهل ستدفع الدولة التعويض لهذا المالك المدين؟ أم يمكن لدائن مالك الأرض أن يستوفي دينه مباشرة من التعويض الذي تدفعه الدولة ؟ .

بيّنت المادة الحادية عشرة من قانون الإصلاح الزراعي حالة إذا ما كانت الأرض التي استولت عليها الدولة مثقلة بحق رهن، أو اختصاص أو امتياز ،

---

[١] – تمّ تعديل مدة دفع التعويض الواردة في قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٦١ عام ١٩٥٨الى اربعين عاما" وفق المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ١٩٦٣ وذلك لأهداف معينة راجع في بيان الغاية من ذلك : عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية ،دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٧،ص ٦٥٥و أيضا" انظر: بهيج أديب ، قراءة جديدة في علاقات الاستثمار الزراعي وتقنينها،منشورات علاء الدين دمشق ، ١٩٩٩ ، ص ٣٤٦ .

[٢]- نصت على ذلك المادة العاشرة من قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٦١ لعام ١٩٥٨ .

فيمكن للدولة أن تحلّ محل المدين في الدين والفائدة المضمونين بهذا الحق كلياً أو جزئياً[1] ،وذلك عن طريق استبدالهما بسندات عليها، على ألا يتجاوز سعر الفائدة ٧ %.

وكذلك الوضع في حالة المالك المدين بدين معقود قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعي ، وكان هذا الدين تاريخه ثابت بالنسبة للأفراد والشركات، أو مثبت في قيود المصارف العاملة في الجمهورية العربية السورية،وقامت الدولة بالاستيلاء على أرضه ،فيجوز للدولة أن تحل محل المدين في الدين والفائدة كلياً أو جزئياً على ألا يجاوز سعر الفائدة ٧% .

ولكن تجدر الإشارة إلى ضرورة توفر شرطين حتى تحلّ الدولة محل المدين، وهما : أن تكون ديون الأفراد والشركات وظفت في أرض المالك والإنشاءات القائمة عليها، أو في الآلات والأدوات المستولى عليها .

– أن تكون ديون المصارف ممنوحة حصراً لغايات زراعية .

إذا" حتى تمارس الدولة حقهابالحلول محل المدين في وفاء الدين واستبداله بسندات عليها ، فإنه يجب أن يكون المالك المدين الذي استولت الدولة على أرضه قد وظف فعلا" الدين الذي استدانه في أرضه ، أو في الأدوات والآلات المستخدمة في هذه الأرض ، أما إذا كان المدين مدينا بدين للمصارف، فيجب أن يكون الدين الممنوح من المصرف قد أعطي حصراً لغايات زراعية فقط ،وليس لأي غرض آخر[2] ، بمعنى أن الدولة لن تمارس عملية الحلول محل

---

[1] لمزيد من المعلومات حول موضوع حلول شخص ما محل المدين في وفاء الدين انظر : أحمد عبد الدائم ، شرح القانون المدني ،الجزء الثاني أحكام الالتزام ،مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية ، جامعة حلب ، ٢٠٠٣ ، ص ٣٤٧ وما يليها .

[2]- عبد الهادي عباس ،المرجع السابق ،ص ١٣١ .

المدين فيما إذا كان المدين قد استخدم القرض لغرض شخصي من شراء سلع غذائية أو شراء منزل ...إلخ .

وعندما تحل الدولة محل المالك المدين وفق الشرح السابق، فهي تستبدل تلك الديون بسندات عليها ، ويتمّ اقتطاع قيمة تلك السندات من أصل التعويض الذي يستحقه المالك المدين [1] ، بحيث يجري أولاً وفاء الدين لدائني المالك،ومن ثمّ ما يتبقى من مبلغ التعويض الناجم عن عملية الاستيلاء على الأرض الزراعية يمنح لهذا المالك[2] .

ولا يحق للدائنين الذين حلت الدولة محل مدينهم في وفاء الدين مطالبة المدين بوفاء الدين ، وذلك لأن الدولة تولت هذه المهمة عن طريق الحلول محل المدين [3] .

لكن تعفى الدولة من دفع مبلغ التعويض في بعض الحالات منها ،إذا قام مالك الأرض الزراعية بعمل من شأنه تعطيل تنفيذ أحكام المادة الأولى من قانون الإصلاح الزراعي الخاصة بموضوع بيان الحد الأقصى للملكية الزراعية في الأراضي البعلية والمروية ، حيث يعاقب المالك بالحبس من عشرة أيام إلى ثلاث سنوات ،إضافة إلى مصادرة ثمن الأرض الواجب الاستيلاء عليها [4].

---

[1] راجع في ذلك : الإصلاح الزراعي في خمسين سؤالاً وجواباً ،المرجع السابق ،ص ١١ .

[2] – لقد وضحت المادة ١١ /و من قانون الإصلاح الزراعي الجهة التي تودي قيمة تلك السندات بنصها على : " تودى قيمة السندات المذكورة عند استحقاقها من أموال مؤسسة الإصلاح الزراعي أو من الاعتمادات المرصدة في الموازنة لهذه الغاية وعند عدم توافرهما تودى من أموال الخزينة الجاهزة ويجرى الصرف وفقاً للترتيبات التي يتمّ الاتفاق عليها بين وزارة الخزانة ومؤسسة الإصلاح الزراعي .

[3] نصت المادة ١١ / ز من قانون الإصلاح الزراعي على ذلك .

[4] سعوض عبد التواب ،الوسيط في التشريعات الزراعية من الناحيتين الجنائية والمدنية ،منشأة المعارف ، الإسكندرية ،١٩٨٦، ص ٣٧٣ .

كذلك إذا لم يقم مالك الأرض الزراعية بواجبه في تحسين الأرض الزراعية المستولى عليها[1]،وذلك إذا تعمد إضعاف تربتها أو إفساد ملحقاتها بقصد تفويت الانتفاع بها وقت الاستيلاء عليها ، فإنه يعاقب بذات العقوبة السابق ذكرها ،بالإضافة إلى مصادرة ثمن الأرض [2].

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذي يغيّر من صفات أرضه ،حيث يحولّها من مسقية إلى بعلية بحرمانها من الري أو ردم الابار، أو نزع المحركات [3].

المطلب الثاني

توزيع الدولة للأراضي المستولى عليها

بعد أن تستولي الدولة على الأراضي الزراعية المتجاوزة للحد الأعلى للملكية الزراعية ، فإنها تقوم بتوزيعها على الفلاحين بما يخدم الهدف الأساسي من صدور قانون الإصلاح الزراعي في منح الفلاحين حق ملكية الأراضي الزراعية التي حرموا من ملكيتها بسبب سلطة الإقطاع.

لكن قيام الدولة بتوزيع الأراضي المستولى عليها مقيد بشروط ، سواء من حيث مساحة الأرض الموزعة ،أو المستفيد من التوزيع ،كذلك ينبغي أن يتمّ التوزيع وفق ضوابط معينة تراعي موضوع العدالة ،ولكي يشعر الفلاح الذي وزعت عليه الأرض أن هذه الأرض هي ملك له ، لا بدّ من دفع ثمن لهذه الأرض، وإن كان يقلّ كثيرا عن ثمنها الحقيقي ،وذلك رغبة من الدولة في منح الفلاح الأرض مع دفعه مقابلا، يشعره بأنه مالك حقيقي للأرض .

---

[1]- راجع ما تمّ ذكره في ص ٢١ من هذا الكتاب .

[2]- نصت المادة ٢٧ من قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٦١ لعام ١٩٥٨ على هذه الحالات.

[3]- الإصلاح الزراعي في خمسين سؤالا" وجوابا" ، المرجع السابق ، ص ١٩ .

لذلك سنعمد إلى بيان الشروط الواجب توافرها لتوزيع الأرض، ومن ثمّ سنبين الضوابط التي تحكم عملية التوزيع ،وقيمة الأرض الموزعة تباعا.

الفرع الأول

الشروط الواجب توافرها عند توزيع الأراضي المستولى عليها

توجد مجموعة من الشروط التي يجب على الدولة مراعاتها عند قيامها بتوزيع الأراضي التي استولت عليها وتتنوع هذه الشروط بين الحد الأقصى للملكية الممنوحة للفلاح وشروط يجب أن تتوفر في المنتفع حتى يستفيد من عملية التوزيع.

أولا" – الحد الأقصى لملكية الأرض الموزعة :

حددت المادة ١٣ من قانون الإصلاح الزراعي كيفية توزيع الأراضي المستولى عليها في كل قرية على الفلاحين ، حيث يتمّ منحهم ملكية صغيرة ، بمعنى أن الأراضي التي استولت عليها الدولة يجري توزيعها على أجزاء ،حيث يمنح الفلاح مُلكية جزء صغير[١]، وتختلف حجم تلك الأرض الموزعة حسب نوع الأرض فيما إذا كانت بعلية أم مروية .

١- التوزيع في الأراضي البعلية :

تقوم الدولة بتوزيع الأراضي المستولى عليها في كل قرية على الفلاحين، حيث لا تزيد ملكية الفلاح عن ٣٠ هكتارا في الأراضي البعلية التي يزيد معدل الأمطار فيها عن ٣٥٠ ملم ،أما إذا كانت كمية الأمطار في الأراضي البعلية يقلّ عن مستوى ٣٥٠ ملم ،فهنا لا يجوز أن تزيد ملكية الفلاح عن ٤٥ هكتارا من الأراضي الموزعة .

---

[١] صدر المرسوم التشريعي رقم ١٣٥ عام ١٩٥٢ الناظم لكيفية توزيع أراضي أملاك الدولة ،حيث توجد مساحات واسعة من أراضي الدولة غير المسجلة في السجلات العقارية باسم الدولةيشغلها بعض الأشخاص ، فتمهيدا لتوزيعها على الفلاحين يحق للدولة وضع يدها على تلك الأراضي .

إذا" نلحظ اختلاف ملكية الفلاح من الأراضي الموزعة حسب كمية الأمطار في الأراضي البعلية ، فحجم الأرض يزداد كلما قلّ مستوى الأمطار عن حدّ معين ،ولكن تراعي الدولة في مسألة التوزيع وفقا" لقانون الإصلاح الزراعي رقم ١٦١ وتعديلاته موضوع التمييز في توزيع الأراضي بين المناطق المختلفة حسب أهمية المنطقة التي تتواجد فيها الأراضي الزراعية الموزعة، حيث تقلّ مساحة الأرض الموزعة كلما زادت أهمية المنطقة ،حيث لا يمكن المقارنة بين أرض موجودة في محافظة دمشق وأخرى كائنة في محافظة دير الزور.

٢ التوزيع في الأراضي المروية :

نظرا" لعدم اعتماد الأراضي المروية بشكل أساسي على مياه الأمطار،بل على مصادر مائية أخرى،لذلك تمّ تخفيض ملكية الأراضي الموزعة على الفلاحين، حيث لا تزيد تلك الملكية عن ٨ هكتارات في الأراضي المروية أو المشجرة ، ومما لا شكّ فيه أنّ نسب التوزيع تنسجم مع مفهوم العدالة ،وذلك بمراعاة وضع الأراضي الموزعة ونوعها .

لكن رغم قيام قانون الإصلاح الزراعي بتحديد الحد الأقصى لمساحة الأرض الزراعية المروية الموزعة على المستفيد ب ٨ هكتارات ، إلا أن مساحة الأرض الموزعة تختلف من منطقة إلى أخرى استنادا لأهميتها ، حيث تقلّ مساحة الأرض الموزعة في مناطق الغوطة نظرا لأهميتها الاقتصادية مقارنة بأرض في منطقة البطيحة .

ثانيا"- الشروط الواجب توفرها في المستفيد من عملية التوزيع:

توجد مجموعة من الشروط التي ينبغي أن توفرها فيمن توزع عليهم تلك الأراضي ، وتتنوع تلك الشروط بين أن يكون المستفيد متمتعا بالجنسية العربية

السورية بالغا سن الرشد ،كذلك ينبغي أن تكون مهنته الزراعة ،أو حاملا لشهادة زراعية ،أو من أفراد البدو المشمولين ببرامج التحضر ، وأيضا ينبغي ألا يكون المستفيد من عملية التوزيع مالكا لأرض زراعية أخرى ،حيث إذا أضيفت إليها الأراضي الموزعة لا تزيد بمجموعها عن الحدود العليا المبينة سابقا، سواء في الأراضي البعلية أو في المروية[1].

نستنتج من الشروط السابقة أنه يمكن أن يكون الفلاح المستفيد من عملية التوزيع مالكا لأرض زراعية قبل عملية التوزيع، لكن بشرط ألا تؤدي عملية التوزيع إلى زيادة مساحة أرضه ، حيث تتجاوز مجموع مساحات الأراضي التي يملكها الحد الأعلى المذكور في القانون وهو ٣٠ هكتارا في الأراضي البعلية و ٨ هكتارات في الأراضي المروية .

الفرع الثاني
الأولوية في توزيع الأراضي وثمنها

هناك مجموعة من الضوابط والأسس التي تحكم عملية توزيع الأراضي الزراعية ، والتي تقوم بها الدولة ،كذلك ينبغي للمنتفع من عملية توزيع الأرض، أن يدفع ثمنا للأرض يجري تقديره وفقالقواعد معينة .

أولا"-الأولوية في توزيع الأراضي :

عندما تقوم الدولة بالتوزيع فإنها تتقيد بالشروط المبينة في الفرع السابق ، لكن قد يوجد عدد كبير من الفلاحين الذين تنطبق عليهم تلك الشروط، والذين لن تستطيع الدولة أن توزع عليهم جميعا" الأراضي التي استولت عليها لعدم التناسب

[1]-وردت تلك الشروط في البند ثانيا" من المادة ١٣ من قانون الإصلاح الزراعي.

بين مساحات الأراضي، وعدد الفلاحين الكبير، مما يدفع الدولة إلى إجراء عملية الأولوية بين جميع هؤلاء الفلاحين ،وتتمّ تلك العملية وفق الترتيبالتالي[1]:

١-الفلاح الذي يزرع الأرض بنفسه أو مع أفراد أسرته فعلاً، سواء كان مستأجراً لها أم مزارعاً فيها ، وحاملاً الشهادة الزراعية من أهل القرية .

٢-العامل الزراعي من أهل القرية .

٣- حامل الشهادة الزراعية

٤-طالب الانتفاع من أهل القرية .

وتُعدّ الأفضلية ضمن كل فئة لمن هو أكثر عائلة، وأقلّ مالاً من أهل القرية .

إذاً" يفضل أولاً في عملية توزيع الأراضي الفلاح الذي يزرع الأرض فعلاً" سواء كان مستأجراً لها أم مزارعاً فيها[2] ، ومن ثمّ يأتي العامل الزراعي ، فحامل الشهادة الزراعية ومن ثمّ طالب الانتفاع . ويراعى في كلّ ذلك معيار من هو أكثر عائلة وأقل مالاً من أهل القرية ،أي ينظر إلى الشخص الذي لديه عائلة أكبر من غيره وأقلّ مالاً من غيره .

لكن إذا اعتمدت تلك الأسس جميعها في عملية توزيع الأراضي ،ومع ذلك بقي لدى الدولة بعض الأراضي المستولى عليها ، فهنا يمكن توزيع تلك الأراضي المتبقية على غير أهل القرية ، بمعنى أن الأصل هو توزيع الأراضي

---

[1] خص البند الثالث من المادة ١٣ من قانون الإصلاح الزراعي و المعدل بموجب المرسوم التشريعي رقم ١٤٥ لعام ١٩٦٦ على أولوية التوزيع راجع : بهيج اديب ، المرجع السابق ، ص٣٥٠ .

[2] انظر في موضوع التمييز بين مستأجر الأرض والعامل في الأرض بموجب عقد عمل زراعي: روبين بوغوصيان ،المرجع السابق ، ص٣٢ ٣٣ .كذلك راجع : أحمد أبو الوفا ، الاختصاص والإجراءات في منازعات إيجار الأماكن والأراضي الزراعية،منشأة المعارف، الإسكندرية ،١٩٦٣، ص١٤١ ١٤٢ .

وفق المعايير السابقة على أهل القرية ، فإذا بقيت بعض الأراضي، فيمكن توزيعها على أهل قرية أخرى [1].

ولا يتمّ توزيع الأراضي الزراعية على الفلاحين بالتساوي، بل على أساس عدد أفراد العائلة وغيرها من المعايير التي تعتمدها وزارة الإصلاح الزراعي،لتحقق العدالة الحقيقية للجميع [2].

ونظرا لأنّ الهدف من صدور قانون الإصلاح الزراعي ليس القضاء فقط على الإقطاع ،بل له غايات أخرى تهدف في مجموعها إلى تحسين الإنتاج الزراعي ورفع المستوى الاقتصادي والاجتماعي لزارعي الأرض ، ولا توجد وسيلة أكثر فاعلية للوصول لهذه الغايات إلا الأخذ بنظام التعاون،فتمّ الربط بين توزيع الأراضي على المنتفعين، وبين إنشاء جمعيات تعاونية زراعية[3].

لذلك ينبغي وفق قانون الإصلاح الزراعي تشكيل جمعية تعاونية زراعية تضم المنتفعين من عملية توزيع الأراضي ، حتى نقلل من آثار تجزئة ملكية الأراضي الزراعية إلى ملكيات فردية صغيرة موزعة على الفلاحين،فجاء التعاون الزراعي الإجباري لمواجهة ظروف تفتيت الملكية الناتجة عن توزيع الأراضي المستولى عليها على صغار الفلاحين[4] ، وإن كان الأصل هو حرية الانتساب إلى الجمعية التعاونية، إلا أنه يجب على المستفيدين من أراضي

---

[1]- معوض عبد التواب ،المرجع السابق ، ص ٣٦٥ .

[2]- محمد عزمي البكري ، مشكلات الملكية والحيازة في قانوني الإصلاح الزراعي والزراعة ،دار محمود للنشر والتوزيع ، مصر ،١٩٩٣، ص ٢٨٣ .

[3]- محمد عبد المجيد مرعي ، المرجع السابق ، ص ٦٤ ٦٥ .

[4]-أيمن أبو العيال وأحمد الحراكي و علي الجاسم ،التشريعات الاجتماعية قوانين التعاون ،منشورات جامعة دمشق ،٢٠١٢، ص ٣٥ .

الإصلاح الزراعي الانتساب إلى الجمعية التعاونية الزراعية،ويرجع ذلك إلى مبررات المصلحة العامة في دعم الإنتاج الزراعي الجماعي[1] .

وتتولى الجمعية التعاونية الزراعية القيام بأعمال متعددة بينتها المادة ٢٩ من قانون الإصلاح الزراعي ،و من أهمها[2]:

١- الحصول على السلف الزراعية بمختلف أنواعها .

٢- منح الأعضاء في الجمعية البذور والسماد والالات الزراعية وكل ما يلزم لاستغلال الأرض .

٣-بيع المحاصيل الزراعية لحساب أعضائها من المنتفعين من الأراضي الموزعة .

ثانيا" – ثمن الأرض الموزعة:

تقوم الدولة بتوزيع الأراضي المستولى عليها على الفلاحين ،مقابل ثمن بسيط،فليس بمقدور هؤلاء الفلاحين دفع ثمن الأرض بما يعادل قيمتها الحقيقية،لذلك رغبة من المشرع في رفع المستوى المادي للفلاح المنتفع من عملية توزيع الأراضي، ومساعدته في استثمار أرضه الزراعية، وعدم إرهاقه بالديون [3] ، فقد بيّن قانون الإصلاح الزراعي قيمة الأرض الموزعة التي ينبغي على الفلاح دفعها ،وهي ربع التعويض الذي تقدره الدولة في سبيل الاستيلاء ،

---

[1] محمد فاروق الباشا ، المرجع السابق ، ص ٨٥ ٨٦ .

[2] انظر : أيمن أبو العيال وأحمد الحراكي و علي الجاسم ،المرجع السابق ، ص٢٧٣ ٢٧٤. وأيضا" روبين بوغوصيان ، المرجع السابق ، ص٢٠٣ .

[3] راجع في ذلك : أديب إستانبولي ، المرجع السابق ، ص ٦٢٣ .

ومن ثمّ تمّ إعفاء المنتفعين من الأراضي الموزعة من ثلاثة أرباع ثمنها، مراعاة لوضع الفلاح من الناحية المادية [1] .

ويدفع الفلاح ربع ثمن الأرض إلى صندوق الجمعية التعاونية الزراعية،التي تؤسس في كل قرية استفادت من قانون الإصلاح الزراعي ، ونظراً لمراعاة قانون الإصلاح الزراعي وضع الفلاح المادي ، فقد تمّ دفع المبلغ السابق ذكره على شكل أقساط سنوية متساوية لمدة عشرين عاما،حيث تستخدم الجمعية التعاونية الزراعية تلك المبالغ في المشاريع والأعمال الزراعية والاجتماعية التي تعود بالفائدة على أعضاء الجمعية من المستفيدين من الأراضي الموزعة عليهم [2] .

ويجري تسجيل الأراضي الموزعة بأسماء المنتفعين في السجلات العقارية بمجرد طلب من مؤسسة الإصلاح الزراعي، مما يسهل على المنتفعين الانتفاع من تلك الأراضي دون أي إرهاق مالي .

لكن تسجيل الأرض الزراعية في السجل العقاري بأسماء المنتفعين لا يعني على الإطلاق إمكانية المنتفع التصرف بهذه الأرض أو القدرة على إنشاء أي حق عيني عليها ، لأن غاية قانون الإصلاح الزراعي منح الفلاحين ملكية الأراضي مما يسهم في القضاء على الإقطاع ، فما الفائدة من منح الفلاح الأرض ومن ثم قيامه ببيعها مجددا" للإقطاعيين [3].

لذلك منع قانون الإصلاح الزراعي المنتفع من الأراضي، وكذلك ورثة المنتفع من بعده في حال وفاة المنتفع بيع تلك الأرض، أو إنشاء أي حق عيني

---

[1] محمد فاروق الباشا ، المرجع السابق ، ص ٢٢١ .

[2] نصت على ذلك المادة ١٤ من قانون الإصلاح الزراعي المعدّلة بموجب المرسوم التشريعي رقم ٨٨عام ١٩٦٣ .

[3] - انظر في ذلك الأسباب الموجبة للمرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ١٩٦٣ .

عليها مهما كان قبل مرور عشرين عاما على تسجيل الأرض باسمه في السجلات العقارية[1]. ويجب على المنتفع بعد انقضاء مدة العشرين عاما الحصول على موافقة مسبقة من مؤسسة الإصلاح الزراعي فيما إذا أراد التصرف بتلك الأرض[2]، وذلك رغبة من القانون في زيادة تمسك الفلاح بأرضه، وعدم تخليه عنها ،و لضمان قيامه بوفاء ثمن الأرض كاملا"[3].

لكن يوجد استثناء وحيد على الحظر السابق، وهو السماح للمنتفع من الأراضي الموزعة بإجراء عملية رهن لتلك الأرض فقط لدى المصرف الزراعي التعاوني في سبيل حصوله على قرض من المصرف ،ففي هذه الحالة فقط يسمح له بإنشاء حق عيني تبعي ،وهو حق الرهن على تلك الأرض .

وحسب قانون الإصلاح الزراعي لا يجوز إطلاقا نزع ملكية الأرض الموزعة على المنتفع سدادا" لدين ما لم يقم المنتفع بتأديته، ما لم يكن ذلك الدين للدولة أو للمصرف الزراعي التعاوني ، وذلك لانتفاء احتمال تواطؤ الدولة أو المصرف مع مالك الأرض لتيسير التصرف بالأرض خلافا لأحكام القانون [4] .

إذا" الأصل هو عدم نزع ملكية الأرض الموزعة على المنتفع، لكن يمكن نزعها فيما إذا كان المنتفع مدينا للدولة أو للمصرف الزراعي، حيث يمكن

---

[1]– نصت المادة ٢٥ من قانون الإصلاح الزراعي المعدلة بموجب المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ١٩٦٣ على ذلك المنع .

[2] لقد حلت وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي مكان مؤسسة الإصلاح الزراعي وذلك بعد دمج وزارةالزراعة ومؤسسة الإصلاح الزراعي في وزارة واحدة بموجب المرسوم التشريعي رقم ١٦٣ لعام ١٩٦٧ .

[3]- الإصلاح الزراعي في خمسين سؤالا" وجوابا" ، المرجع السابق ، ص ٢٨ .

[4]- محمد وحيد الدين سوار ، المرجع السابق ، ص ١٣٠ وأيضا" : محمد عزمي البكري ، المرجع السابق ، ص ٣٢٧ .

للمصرف نزع ملكية الأرض بما أن المنتفع قد رهن الأرض للمصرف من أجل الحصول على القرض .

هذا ، وقد يجري توزيع الأراضي على المنتفعين بطريقة الشيوع ،مما يؤدي إلى تسجيل أنصبتهم حصصاً شائعة في السجل العقاري ، فيمكن لمؤسسة الإصلاح الزراعي إفراز الحصص الشائعة وفق رأيها، ويخصص كل منتفع بجزء معين من الأرض يفرز له بشكل دقيق بدلاً من حصته الشائعة، وتتمّ تلك العملية دون حاجة لأخذ موافقة المنتفع ،بل وفق مشيئة مؤسسة الإصلاح الزراعي وإرادتها[1] .

المبحث الثاني

اللجان المختصة بالاستيلاء والتوزيع

لا تعمل الدولة على الاستيلاء على الأراضي الزراعية وتوزيعها على الفلاحين الذين يستحقونها بشكل اعتباطي ، بل تقوم لجان معينة بهذه المهمة، بما يضمن التنفيذ الفعلي لمضمون قانون الإصلاح الزراعي ، ومن ثمّ توجد أهمية كبيرة لأعمال تلك اللجان نظرا لصلاحيتها الواسعة في مجال تطبيق قانون الإصلاح الزراعي ، فهي تقوم بتحديد الأراضي التي سيستولى عليها وكيفية توزيعها[2] .

وهناك إجراءات معينة تتبعها هذه اللجان في مجال الاستيلاء والتوزيع، ويمكن الاعتراض على القرارات الصادرة عنها أمام اللجان القضائية ، وسنبين ذلك تباعاً في المطلبين التاليين وفق التقسيم التالي :

---

[1]- بينت المادة ٨ /ه من اللائحة التنفيذية لقانون الإصلاح الزراعي الصادرة بالمرسوم ١١٠٩ لعام ١٩٦٣ هذا الأمر .

[2]سلطان إبراهيم لطف الله ، المرجع السابق ، ص ٤٩ .

المطلب الأول : تشكيل لجان الاستيلاء والتوزيع واختصاصاتها

المطلب الثاني :أصول العمل أمام لجان الاستيلاء والتوزيع

المطلب الأول

تشكيل لجان الاستيلاء والتوزيع واختصاصاتها

تتولى لجان الاستيلاء والتوزيع القيام بالكثير من الاختصاصات المتعلقة بالاستيلاء على الأراضي الزراعية المتجاوزة لسقف الملكية الزراعية ،ومن ثمّ توزيعها على الفلاحين ،ويتمّ تشكيل هذه اللجان وفق قواعد محددة بدقة تبين آلية عملها ،وسنعمد إلى بيان كيفية تشكيل تلك اللجان، وما أبرز اختصاصاتها في الفرعيين القادمين .

الفرع الأول

تشكيل لجان الاستيلاء والتوزيع

بيّنت المادة ١٥ من قانون الإصلاح الزراعي أنّ مؤسسة الإصلاح الزراعي تتولى عمليات الاستيلاء والتوزيع وإدارة الأراضي المستولى عليها إلى أن يتمّ توزيعها ، ويوجد لهذه المؤسسة مجلس إدارة ولجنة تنفيذية تعمل على تحقيق أهدافها ، ولقد حلت وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي مكان مؤسسة الإصلاح الزراعي، وذلك بعد دمج وزارة الزراعة ومؤسسة الإصلاح الزراعي في وزارة واحدة [١] .

وتقوم اللجنة التنفيذية بتشكيل لجان فرعية تقوم بعمليات الاستيلاء وحصر الأراضي المستولى عليها، وتجميعها عند الاقتضاء، ومن ثمّ توزيعها وينظم

---

[١]- تمت عملية دمج وزارة الزراعة ومؤسسة الإصلاح الزراعي في وزارة واحدة بموجب المرسوم التشريعي رقم ١٦٣ لعام ١٩٦٧ .

بقرار من وزير الإصلاح الزراعي آلية تشكيل تلك اللجان، وتنظيم العلاقات بينها وبين اللجنة التنفيذية [1] .

إذا تُشكل بقرار من وزير الإصلاح الزراعي لجان فرعية تختص بالاستيلاء على الأراضي الزائدة، ومن ثمّ توزيعها بناء على المادة ٦ /ب من اللائحة التنفيذية لقانون الإصلاح الزراعي .

ولقد نصت المادة ٢ /٥ من اللائحة التنفيذية لقانون الملكية الزراعية رقم ٣٦ /ت لعام ١٩٨٠ على تكوين تلك اللجان على الشكل التالي :

١-موظف حقوقي من مديرية الزراعة والإصلاح الزراعي رئيساً للجنة.

٢ مهندس زراعي من مديرية الزراعة والإصلاح الزراعي عضواً .

٣ مسّاح رئيس فرقة من مديرية الزراعة والإصلاح الزراعي عضواً.

٤-ممثل عن اتحاد الفلاحين يسميه المكتب التنفيذي في المحافظة عضواً .

٥-ممثل عن الحزب تسميه قيادة الفرع عضواً.

ويوجد كاتب أميناً للسر .

وتمّ استنادا إلى اللائحة التنفيذية لقانون الملكية الزراعية رقم ٣٦ /ت لعام ١٩٨٠ منح كل محافظ في محافظته سلطة تشكيل لجنة الاستيلاء والتوزيع بموجب قرار يصدر عنه ، ويمكنه تشكيل أكثر من لجنة في كل محافظة تبعا لحجم العمل .

وتجدر الإشارة إلى أنّه في البداية كانت لجان الاستيلاء منفصلة تماما عن لجان التوزيع ،إلا أنه تمّ دمج مهام لجان الاستيلاء والتوزيع في لجنة واحدة بموجب اللائحة التنفيذية لقانون الملكية الزراعية رقم ٣٦ /ت لعام ١٩٨٠ .

---

[1]- نصت المادة ١٨ من قانون الإصلاح الزراعي على ذلك .

الفرع الثاني

اختصاصات لجان الاستيلاء والتوزيع

تختص لجان الاستيلاء والتوزيع بالقيام بعملية الاستيلاء على الأراضي الزائدة عن الحد الأعلى للملكية المبينة في قانون الإصلاح الزراعي وتعديلاته، وذلك وفق الاتي :

أولا"- اختصاصات اللجان في مجال الاستيلاء :

أوضحت اللائحة التنفيذية لقانون الإصلاح الزراعي بعض اختصاصات اللجان في مجال الاستيلاء وذلك في معرض بيانها لإجراءات الاستيلاء، حيث بيّنت المادة السادسة منها أنّ هذه اللجان تملك صلاحية التحقق من ملكية المالكين بالوسائل والطرائق كافة، التي تساعدها على القيام بعملها والاستيلاء على المساحات الزائدة لديهم .

كذلك الحال فيما إذا كانت الأراضي التي تقرر الاستيلاء عليها شائعة أو متفرقة، فرزت أو جمعت بمعرفة اللجان الفرعية .

وتقوم هذه اللجان بالمبادلة بين الأراضي المستولى عليها وأراضي المالكين الآخرين، فيما إذا وجدت مصلحة محققة من جراء هذه المبادلة ، ومن ثمّ لا تستطيع تلك اللجان اللجوء إلى عملية المبادلة إلا في حالة توفر مصلحة أكيدة من هذا الأمر .

وتملك تلك اللجان أيضا صلاحية التحقق من ملكية المشمولين بقانون الإصلاح الزراعي، الذين لم يتقدموا ببيانات حول ملكياتهم الزراعية، وذلك بقصد التهرب، أو تعطيل تطبيق قانون الإصلاح الزراعي[1] .

ثانيا" – اختصاصات اللجان في مجال التوزيع :

---

[1] تمّ ذكر تلك الاختصاصات بشكل تفصيلي في المادة الرابعة من المرسوم التشريعي رقم ١٤٥ لعام ١٩٦٦ .

تقوم هذه اللجان بعملية توزيع الأراضي المستولى عليها وفق إجراءات محددة بدقة ، فحسبالمادة ٨/أ من اللائحة التنفيذية لقانون الإصلاح الزراعي يعتبر المنتفع مالكا" للأرض الموزعة إليه بدءا من الموسم الزراعي التالي لتوفر الشروط التالية :

١-اكتساب الاستيلاء الصفة النهائية .

٢-تسليم شهادات التمليك إلى المنتفعين .

٣-صدور قرار التوزيع واكتسابه الدرجة القطعية .

لكن نلحظ أنه وفق المادة ١١ من اللائحة التنفيذية لقانون الملكية الزراعية رقم ٣٦ /ت لعام ١٩٨٠ ،يُعدّ المنتفع مالكا" فقط لحق الانتفاع بالأرض الموزعة عليه، وتبقى رقبة الأرض ملكا للدولة[١].

وفي حال عدم توفر تلك الشروط،فإنّ المنتفع يُعدّ مستأجرا" للأرض من تاريخ تسليمها له .

وتتولى لجان الاستيلاء والتوزيع القيام بتوزيع الأراضي وفق أولويات التوزيع المبينة قانونا، ولا يجوز تجاوز تلك الأولويات .

كذلك توجد لجنة الاعتماد التي تتولى مهمة مواجهة مرحلة الانتقال بين الاستيلاء والتوزيع [٢].

وتجدر الإشارة إلى أنّه في حال إخلال المنتفع بالواجبات المفروضة عليه بموجب القانون أو بقرارات التوزيع ،أو خالف تعليمات الوزارة، أو لم يقم بزراعة الأرض أو تخلف عن بذل العناية الواجبة في زراعة أرضه، فإن لجنة الحرمان تقوم بإلغاء توزيع الأرض عليه بما يترتب على ذلك من استرداد

---

[١]-راجع في التمييز بين حق الملكية وحق الانتفاع : عماد قطان ، المدخل إلى القانون ، منشورات جامعة دمشق ، ٢٠١١ ، ص ١١٨ ١١٩ .

[٢] أحدثت تلك اللجنة بموجب المرسوم التشريعي رقم ١٤٥ لعام ١٩٦٦ .

الأرض، وفسخ تسجيل الأرض باسمه في السجل العقاري ،ويصبح قرار الحرمان قطعيا غير خاضع لأي طريقة من طرائق الطعن أو لوقف التنفيذ ، وذلك بعد التصديق عليه من قبل اللجنة التنفيذية لوزارة الزراعة والإصلاح الزراعي[1] .

كذلك توجد لجان أخرى نصّ عليها قانون الإصلاح الزراعي والقرارات الوزارية المنفذة له ،منها اللجان المختصة بتقدير قيم المساحات المستولى عليها ولجان تقدير قيم الأراضي الموزعة ، وأيضا اللجان القضائية التي تعدّ من اللجان ذات الأهمية الكبيرة[2].

ويظهر دور اللجان القضائية في مجال القضايا والمنازعات الناشئة عن تنفيذ قانون الإصلاح الزراعي، خاصة فيما يتعلق بملكية الأراضي المستولى عليها،أو التي تكون محلاً للاستيلاء وفقا" للبيانات المقدمة من المالكين، وبتحديد الملكية وتوزيع تلك الأراضي .وسنرى ذلك في المطلب الثاني .

المطلب الثاني

أصول العمل أمام لجان الاستيلاء والتوزيع

توجد إجراءات يجب إتباعها في مجال الاستيلاء على الأراضي الزراعية وكذلك في مجال توزيعها ، حيث تعد تلك الإجراءات ضرورية وواجبة الإتباع أمام لجان الاستيلاء والتوزيع .ويمكن الاعتراض على القرارات المتخذة من قبل تلك اللجان أمام مرجع مختص بالنظر على تلك الاعتراضات .

---

[1] نصت المادة ٢٠ من قانون الإصلاح الزراعي على ذلك .

[2] راجع في تلك اللجان وعملها : سلطان ابراهيم لطف الله ، المرجع السابق ، ص ٦٤ وما يليها وأيضا" أحمد أبو الوفا، المرجع السابق ، ص ٩٩ وما يليها.

الفرع الأول

إجراءات الاستيلاء

بينت اللائحة التنفيذية لقانون الإصلاح الزراعي الإجراءات القانونية الواجب إتباعها في مجال الاستيلاء، وذلك في المادة السادسة التي تناولت بالتفصيل تلك الإجراءات التي تتجلى في صدور قرار أولي بالاستيلاء على الأراضي الزائدة عن الحد الأعلى للملكية من قبل وزير الزراعة والإصلاح الزراعي وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية ،ويُعدّ ذلك القرار الركيزة الأساسية التي تستند إليه لجان الاستيلاء والتوزيع في ممارسة عملها ،حيث تتولى لجان الاستيلاء والتوزيع مهمة التحقق من ملكية المالك بالطرائق كافة، ومن ثم تحدد موعدا" لانتقالها إلى الأراضي الخاضعة للاستيلاء، وتبلغ ذلك الموعد للمالك أو لممثله القانوني قبل أسبوع على الأقل من موعد الانتقال، حيث لا يجوز أن تنتقل إلى الأرض بشكل فوري، بل يجب إخطار المالك قبل فترة من الزمن لا تقلّ عن أسبوع [1].

وتستطيع تلك اللجان الاستيلاء على الملحقات والمنشآت الثابتة وغير الثابتة،وذلك وفق قواعد محددة من قبل الوزير .كما منحت صلاحية فرز وتجميع الأراضي الشائعة المستولى عليها وتجميعهاوكذلك تجميع أراضي الاستيلاء ومبادلتها بأراض أخرى .

وبعد انتهاء تلك اللجان من القيام بعملها تنظم ضبطاً خاصا بالنتائج التي توصلت إليها ،وترفع تلك المحاضر المتعلقة بالاستيلاء والمبادلة والفرز والتجميع إلى اللجنة التنفيذية التي تقوم بدراستها ومن ثمّ باعتمادها ، ويتمّ الإعلان فقط عن الأراضي المستولى عليها في الجريدة الرسمية .

---

[1] عبد الهادي عباس ، المرجع السابق ، ص ١٤٣ .

ويمكن لكل ذي شأن أن يتقدم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ النشر عن الأراضي المستولى عليها بالاعتراض على عملية الاستيلاء أمام الجنة القضائية التي تنظر في الأمر، ومن ثمّ تُصدر قراراً بذلك الخصوص [1].

واستنادا" إلى المادة ١٩ من قانون الإصلاح الزراعي فإن القرارات الصادرة عن اللجنة القضائية لا تعدّ قرارات نهائية إلا بعد التصديق عليها من قبل مجلس إدارة وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي ،مما يعني أنّ قرارات اللجان القضائية لا تُنفذ ولا تُعدّمبرمة إلا بعد تصديقها من قبل مجلس الإدارة [2]، فعندها فقط يعدّ القرار نهائياً ، ويتمّ إرساله إلى المديرية العامة للمصالح العقارية، لاتخاذ ما يلزم من إجراءات من أجل تسجيل الأراضي المستولى عليها باسم الدولة .

لكن وفق المرسوم التشريعي رقم ١٤٥ لعام ١٩٦٦ تمّ تقليص صلاحية اللجنة التنفيذية ،وذلك بمنح لجان الاعتماد صلاحية التصديق على محاضر الاستيلاء ،ومحاضر الفرز والتجميع والمبادلة المنظمة من قبل لجان الاستيلاء [3].

---

[1]- حددت اختصاصات اللجان القضائية وآلية عملها بشكل يضمن السرعة والعدالة في اتخاذ القرارات ــ انظر في ذلك :أديب استانبولي ، المرجع السابق ، ص ٦٢٣ . كذلك راجع: عبد الهادي عباس ، المرجع السابق ، ص ١٤٦ .

[2]تمّ تعديل المادة ١٩ بموجب المرسوم التشريعي رقم ١٤٥ لعام ١٩٦٦ بحيث يجب على اللجنة القضائية أن تبت بالقضايا التي أصبحت من اختصاصها خلال مدة أقصاها أربعة شهور من تاريخ صدور هذا المرسوم ــ انظر : بهيج اديب ، المرجع السابق ، ص ٣٥٤-٣٥٥ .

[3]- تمّ منح القرارات الصادرة عن لجان الاعتماد بالتصديق على محاضر الاستيلاء صفة القرارات القطعية غير القابلة لأي طريقة من طرائق الطعن حسب المادة ٤ من المرسوم التشريعي رقم ١٤٥ لعام ١٩٦٦، والتي نصت على : " تكتسب محاضر الاستيلاء المنظمة من قبل اللجان المنصوص عنها في البند السابق الصفة القطعية ،وتسجل الأرض المستولى عليها بموجبها حكما" باسم الدولة في السجلات العقارية أو دفاتر التمليك ، بمجرد صدور قرار باعتمادها .وإذا رأت اللجان المذكورة عدم-

ويمكنها عدم التصديق على محاضر الاستيلاء وإعادتها إلى لجان الاستيلاء لإعادة النظر فيها ،وتملك لجان الاعتماد سلطة تعديل محاضر الاستيلاء ، ومن ثم تصديقها [1] .

ويمكن للجان الاعتماد التخلي عن مهمة تصديق محاضر الاستيلاء إذا شعرت بالحرج ، بحيث تنتقل صلاحية اعتماد محاضر الاستيلاء إلىاللجنة التنفيذية .

ولم يتدخل القضاء المدني في موضوع القرارات الصادرة عن لجان الاستيلاء والتوزيع ،ولا بالقرارات الصادرة عن مجلس إدارة وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي، نظراً لأن قراراتها قطعية لا تخضع للطعن ولا للمراجعة لدى أي جهة قضائية .

لكن صدرت بعض الأحكام عن القضاء المدني بأحقية الجهة المتضررة من تطبيق قانون الإصلاح الزراعي ، وهو مالك الأرض التي استولت عليها الدولة ،لتجاوزها سقف الملكية الزراعية– بالتعويض عن خسارته لتلك الأرض ، ولم تُضف تلك الأحكام أيّ شيء جديد نظراً" لأن قانون الإصلاح الزراعي نصّ في مادته التاسعة على أن تقوم الدولة بدفع تعويض نقدي لمالك الأرض المستولى عليها [2] .

ومن الجدير ذكره أنّ الغرفة المدنية في محكمة النقض السورية قد أصدرت اجتهاداً" يخالف صراحة قانون الإصلاح الزراعي ، حيث يرى ذلك الاجتهاد أنه يمكن الطعن بالقرارات الصادرة عن مجلس إدارة وزارة الزراعة

–اعتماد أي محضر استيلاء لتعارضه مع مصلحة التوزيع أو المنتفعين، فتنتقل صلاحية اعتماده إلى اللجنة التنفيذية " .

[1]- سلطان إبراهيم لطف الله ، المرجع السابق ، ص ٤١ .

[2]- سلطان إبراهيم لطف الله ، المرجع السابق ،ص ٧١ .

والإصلاح الزراعي رغم أنّ القانون قد نصّ في مواده على قطعية القرارات الصادرة عن ذلك المجلس[1] ، ومما لاشك فيه أنّ هذا الاجتهاد يعدّ مخالفا" للنص القانوني[2] .

الفرع الثاني

إجراءات التوزيع

بعد القيام بإجراءات الاستيلاء على الأراضي التي تتجاوز الحد الأعلى للملكية الزراعية وإكمال الإجراءات القانونية كافة المبينة سابقا" ، ننتقل إلى عملية توزيع الأراضي على المنتفعين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية وفق الأولويات المبينة قانونا في عملية التوزيع .

وتتلخص إجراءات التوزيع حسب نص المادة الثامنة من اللائحة التنفيذية لقانون الإصلاح الزراعي في :

١- صدور قرارات توزيع الأراضي عن وزير الزراعة والإصلاح الزراعي وتتضمن تلك القرارات أسماء المنتفعين ونصيب كل واحد منهم من الأراضي الموزعة ،وتنشر تلك القرارات في الجريدة الرسمية ،ويتم إعلانها في القرية التي يتمّ فيها التوزيع .

---

[1]- ورد في قرار محكمة النقض السورية رقم ٥٦٧ لعام ١٩٨٤ ما يلي : " إنّ قرار لجنة الاستيلاء الوارد على ارض غير زراعية يعدّ مشوبا" بعيب الانحراف ومتسما" بعدم المشروعية ويفقد حصانته، ولو نصّ القانون على وصفه بالإبرام. ويختص القضاء العادي ذو الولاية العامة بنظر ذلك النزاع " .

[2]-يرى بعضهم أن قانون الإصلاح الزراعي وتعديلاته قد كلف مجلس إدارة وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي بمهمة توصيف الأرض، وجعل قراره مبرما" غير خاضع لأي طريقة من طرائق الطعن والمراجعة ، وتعدّ مسألة تقدير فيما اذا كانت الأرض زراعية أم لا من الأمور المادية التي تعود إلى لجان الاستيلاء تحت إشراف لجنة الاعتماد .فحسب اجتهاد محكمة النقض السورية السابق يجبتعديل قانون الإصلاح الزراعي بشكل يؤدي إلى قبول فسخ قرارات الاستيلاء الصادرة عن اللجان المختصة – راجع في ذلك الرأي :سلطان إبراهيم لطف الله ، المرجع السابق ، ٧٢ .

٢- يمكن لكل ذي مصلحة الاعتراض على قرارات التوزيع أمام اللجان القضائية خلال ثلاثين يوما" من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية .

٣- تقوم اللجنة القضائية بدراسة الاعتراض المقدم إليها، وتصدر قرارا" بذلك الأمر ، لكن لا يعدّ ذلك القرار نهائيا" إلا بعد التصديق عليه من قبل مجلس إدارة وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي ، ومن ثمّيمكن لها عدم تصديق قرار اللجنة القضائية [١] .

إذا" يمكن لكل ذي مصلحة أن يعترض على قرارات التوزيع ،إذا لم تراع أولويات التوزيع حسب الترتيب الوارد قانونيا، أو أفاد من أراضي التوزيعشخصيًا تتوفر فيه الشروط القانونية ،فيمكن للمتضرر عندها الاعتراض أمام اللجان القضائية .

ويعدّ المنتفع مالكا للأرض الموزعة عليه بعد اكتساب الاستيلاء صفته النهائية ،وهذا أمر طبيعي لأن عملية توزيع الأرض تستند إلى استيلاء الدولة على الأراضي، ومن ثمّ توزيعها على المنتفعين ، فيجب أولا أن يكتسب قرار الاستيلاء الصفة النهائية بصدوره عن مجلس إدارة وزارة الزراعة و الإصلاح الزراعي .

ولابد ثانيا من صدور قرار التوزيع واكتسابه الدرجة القطعية ، فلا يكفي صدور قرارات التوزيع من قبل وزير الزراعة والإصلاح الزراعي بناء على محاضر التوزيع المعلنة من قبل لجان الاستيلاء والتوزيع ، لأنه يمكن الاعتراض عليها أمام اللجان القضائية ، ومن ثمّ لا تكتسب الدرجة القطعية إلا بعد تصديقها من قبل مجلس إدارة وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي [٢]،وبهذا يعدّ المنتفع مالكا ، وتسلم شهادات التمليك له .

---

[١]- نصت المادة ٣/٩ من اللائحة التنفيذية لقانون الإصلاح الزراعي على هذا الحق .

[٢]- الإصلاح الزراعي في خمسين سؤالا" وجوابا" ، المرجع السابق ، ص ٣٣ .

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

الفصل الثاني

الملكية الزراعية بين التقييد والإطلاق

تمهيد :

شهدت ملكية الأراضي الزراعية تطوراً كبيرا في الجمهورية العربية السورية ، ففي زمن الاحتلال العثماني انتقلت ملكية الأراضي الزراعية إلى السلطان الذي وزع بعضاً من هذه الأراضي على المقربين منه ،حيث منحهم حق استغلال تلك الأراضي مقابل دفع مبلغ معين من المال إلى خزينة الدولة،لكن رقبة تلك الأراضي كانت في يد السلطان ،مما مكّنه من استرداد الأراضي في الوقت الذي يشاء وقد سميت تلك الأراضي بالأراضي الأميرية [1].

وإبان الاحتلال الفرنسي عمدت سلطة الانتداب إلى تسجيل الأراضي الزراعية للموالين لها ،مقابل خدمات معينة يقدمونها للاحتلال، تتجسد في قمع الثورات المطالبة بخروج المستعمر الفرنسي من البلاد ،وبذلك ظهر نظام الملكيات الكبيرة للأراضي الزراعية في سورية، واستمرّ طوال مرحلة الانتداب الفرنسي لسورية، وسادت سلطة الإقطاع نتيجة تمركز غالبية الأراضي الزراعية بأيديهم [2].

ولم يتغير الوضع في ظل عهد الاستقلال، حيث بقي الإقطاع مسيطراً على ملكية الأراضي الزراعية، وزادت مآسي طبقة الفلاحين، واستمر هذا الوضع إلى حين صدور قانون الإصلاح الزراعي رقم ١٦١ لعام ١٩٥٨ في ظل الجمهورية

---

[1] ينصرف مفهوم الأراضي الأميرية إلى الأراضي التي تمنح الدولة حق التصرف فيها إلى بعض الأشخاص مع بقاء رقبة الأرض بيد الدولة ، حيث يخوّل حق التصرف صاحبه كل سلطات المالك باستثناء اجراء وقف على الأرض الأميرية لأن رقبة الأرض تملكها الدولة – راجع في ذلك : محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق،ص٤٤.وأيضا عماد قطان ،المرجع السابق ، ص ١٢٠ .

[2] عبد الهادي عباس ،المرجع السابق ،ص ٢٢ .

العربية المتحدة .وقد ذكرت مقدمة القانون أنّ الهدف الأساسي من صدور القانون هو إنصاف الفلاحين الذين يشكلون سبعين بالمئة من المواطنين الذين يسكنون الريف ، مما يعني ضرورة منحهم حق تملك الأراضي الزراعية التي حرموا من تملكها في المراحل السابقة .

لكن هذه المكاسب التي حققها الفلاحون في ظل قانون الإصلاح الزراعي سرعان ما تمّ القضاء عليها زمن انفصام الوحدة بين سورية ومصر، حيث صدرت بعض القوانين التي عطلّت تنفيذ قانون الإصلاح الزراعي وقوّضت غاياته الأساسية [1] .

لكن نتيجة للأوضاع السابقة التي عانى منها الفلاحون في ظل الانفصال ،جاءت ثورة الثامن من أذار ردا" على تردي وضع الفلاحين، فأعيد العمل بقانون الإصلاح الزراعي، وذلك بعد تعديله بالمرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ١٩٦٣ ،حيث تمّ أدخلت تعديلات جوهرية عليه، لا سيما فيما يتعلق بتخفيض الحد الأعلى للملكية الزراعية ، مما يعني عمليا زيادة مساحات الأراضي المستولى عليها وزيادة عدد الفلاحين المستفيدين منها .

وقد تمّ إجراء مراجعة كاملة لقانون الإصلاح الزراعي وتعديلاته في ظل الحركة التصحيحية التي قادها الرئيس حافظ الأسد ، فصدر قانون الملكية الزراعية رقم ٣١ لعام ١٩٨٠،الذي أحدث تغييرا" جذريا" على قانون الإصلاح الزراعي من حيث إجراء تخفيض على الحد الأقصى للملكية

[1]- صدر القانون رقم ٣ لعام ١٩٦٢ الذي عطلّ تنفيذ قانون الإصلاح الزراعي وحرم الفلاحين من حقوقهم.

الزراعية،والاستيلاء على ما زاد عليها ،مما يخدم بشكل كبير فئة الفلاحين المستفيدين من تلك الأراضي المستولى عليها[1] .

لكن نتيجة التطور الكبير الذي مرّت به سورية، لا سيما مطلع القرن الواحد والعشرين كان التوجه نحو دعم المشاريع الاستثمارية الهادفة إلى بناء الدولة، مما يتطلب دعماً كبيراً لها من قبل الدولة . لذلك صدر المرسوم التشريعي رقم ١٩ لعام ٢٠٠٨ القاضي بالسماح لمالك الأرض الزراعية بالاحتفاظ بالمساحات التي تتجاوز الحد الأعلى للملكية الزراعية المبينة بالقانون رقم ٣١ لعام ١٩٨٠، وذلك ضمن حالات معينة ووفق شروط خاصة .

لذلك سنعمد إلى بيان الملكية الزراعية وتطورها من تقييدها وفق حدود معينة إلى السماح بتملك الأراضي الزراعية مهما كانت مساحتها، وذلك وفق التقسيم التالي :

المبحث الأول : تقييد الملكية الزراعية

المبحث الثاني : إطلاق الملكية الزراعية

المبحث الأول

تقييد الملكية الزراعية

عمد قانون الإصلاح الزراعي منذ صدوره عام ١٩٨٥ إلى تقييد الملكية الزراعية ضمن حدود معينة رغبة منه في منح الفلاحين حق تملك الأراضي الزراعية، وذلك عن طريق الاستيلاء على الأراضي التي تتجاوز الحدود المبينة قانونا، ومن ثمّ توزيعها على الفلاحين وفق ضوابط معينة، تسمح لهم بملكية الأراضي التي منعوا من تملكها في العهود السابقة على صدور قانون الإصلاح الزراعي .

---

[1] - صدرت اللائحة التنفيذية لقانون الملكية الزراعية رقم ٣٦/ت لعام ١٩٨٠ التي وضعت قانون الملكية الزراعية موضع التنفيذ الفعلي .

فلقد جرى تعديل قانون الإصلاح الزراعي بما يتطلبه تطور المجتمع السوري وبشكل خاص في ظلّ كلّ من ثورة الثامن من آذار والحركة التصحيحية المجيدة التي قادها الرئيس الخالد حافظ الأسد ،حيث تمّ إعادة النظر بسقف الملكية الزراعية ،وتعديله وفق التطورات الحاصلة ،فصدر كل من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ١٩٦٣ المتعلق بتعديل قانون الإصلاح الزراعي، والقانون رقم ٣١ لعام ١٩٨٠ الناظم للملكية الزراعية .

يتضمن هذا المبحث الملكية الزراعية استناداً إلى تلك القوانين تباعاً، وذلك في المطلبين التاليين :

المطلب الأول : الملكية الزراعية وفق قانون الإصلاح الزراعي

المطلب الثاني :الملكية الزراعية وفق تعديلات قانون الإصلاح الزراعي

المطلب الأول

الملكية الزراعية وفق قانون الإصلاح الزراعي

تمّ تحديد الحد الأعلى لمساحات الأراضي الزراعية المسموح بتملكها من قبل الأشخاص والاستيلاء على ما يتجاوزها وفقاً" لقانون الإصلاح الزراعي، وذلك رغبة من الدولة في توزيع الأراضي المستولى عليها على صغار الفلاحين، وتحقيق حلمهم في تملك الأراضي الزراعية .

لكن تحديد حد أعلى لملكية الأراضي الزراعية لا يمنع من وجود بعض الحالات الاستثنائية ، وسنبين ذلك تباعاً" في الفرعين التاليين .

الفرع الأول

سقف الملكية الزراعية

عمد قانون الإصلاح الزراعي إلى وضع سقف للملكية الزراعية لا يسمح بتجاوزه ، حيث تقوم الدولة بالاستيلاء على الأراضي التي تتجاوز ذلك السقف وتوزعها على المنتفعين من الفلاحين وفق أسس معينة ،حيث يعدّ الحد الأقصى للتملك حسب القانون هو أحد القيود الواردة على حق الملكية[1] .

وقد حددت المادة الأولى من القانون السقف الأعلى المسموح به للملكية الزراعية بما يعادل ٨٠ هكتاراً في الأراضي المروية ،و ٣٠٠ هكتار في الأراضي البعلية، أو ما يعادل إحدى هاتينالنسبتين في كل نوع من الأراضي ،حيث يمكن للمالك مثلاً" اختيار نصف ما يريده من الأراضي المروية، أي٤٠ هكتاراً، فيكون له النصف الآخر من الأراضي البعلية ،أي ١٥٠ هكتاراً وعلى ذلك يقاس [2].

ولقد عُهد إلى وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي مهمة تنفيذ قانون الإصلاح الزراعي، حيث راعت زيادة المساحة المسموح بتملكها في الأراضي البعلية مقارنة بالأراضي المروية بسبب الاختلاف بينهما في كميةالمياه اللازمة لسقاية الأرض، حيث تعتمد الأراضي المروية على المياه الجوفية، أو على مياه الينابيع والأنهار[3].

ويعدّ تحديد حدّ أقصى للملكية الزراعية من النظام العام ، وأي مخالفة لذلك تلغي العقد ، ومن ثمّ فكلّ تعاقد ناقل للملكية يجاوز سقف الملكية الزراعية يعدّ باطلاً" ،حيث يسري الحظر بشكل مباشر على كل من يمتلك –وقت العمل

---

[1]-عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص ٦٥٠ .

[2]- الإصلاح الزراعي في خمسين سؤالاً" وجواباً" ، المرجع السابق ، ص ١٤ .

[3]- بينت الفقرة الثالثة من المادة الأولى من قانون الإصلاح الزراعي مفهوم الأراضي المروية .

بهذا القانون- أرضاً زراعية ، ويسري الحظر بالنسبة للمستقبل ، ويكون للمحكمة أن تعمل به من تلقاء نفسها ، ويجوز لكل ذي مصلحة أن يتمسك به [1] .

لكن لم يراع قانون الإصلاح الزراعي في قضايا تحديد سقف الملكية الزراعية اختلاف المناطق المطرية والأراضي المروية،دون التفريق بين محافظة وأخرى رغم اختلافها عن بعضها بعضاً في كميات الهطولات المطرية [2] .

وقد سمح قانون الإصلاح الزراعي في مادته ٢٢ للمالك أو لورثته الاحتفاظ بالحد الأعلى للأرض البعلية ،إذا قام بتشجير أرضه البعلية بعد تطبيق قانون الإصلاح الزراعي، أو إذا حوّل أرضه البعلية إلى مروية عبر الاستعانة بالمياه الجوفية .

إذا في حال قيام مالك الأرض الزراعية بتحويل أرضه من بعلية إلى مروية عبر الاستعانة بالمياه الجوفية بعد صدور قانون الإصلاح الزراعي، فإنه يستطيع الاحتفاظ بالحد الأعلى المحدد قانونيا" للأراضي البعلية، مع أنه قد حوّل أرضه إلى أرض مروية [3].

وفي عهد انفصال الوحدة بين سورية ومصر صدر القانون رقم ٣ لعام ١٩٦٢ ،الذي أعاق تنفيذ قانون الإصلاح الزراعي وعطّله، حيث رفع الحد الأعلى لسقف الملكية الزراعية، فجرى تحديد ذلك السقف في الأراضي المروية ب١٦٠ هكتارا وفي الأراضي البعلية ب ٦٠٠ هكتار، مما يعني زيادة سقف الملكية الزراعية الوارد في قانون الإصلاح الزراعي إلى الضعف.

---

[1]- معوض عبد التواب ، المرجع السابق ، ص ٤٢٠ .

[2]- محمد فاروق الباشا، المرجع السابق ، ص ٢١٩ .

[3]- الإصلاح الزراعي في خمسين سؤالا" وجوابا" ، المرجع السابق ، ص ٢١ .

ووفقاً للقانون رقم ٣ تمّ التحايل على قانون الإصلاح الزراعي، وإعادة الأراضي المستولى عليها في ظل قانون الإصلاح الزراعي إلى مالكيها من الإقطاعيين وشيوخ العشائر [١].

ومما لا شك فيه أنّ زيادة سقف الملكية الزراعية في القانون رقم ٣ لعام ١٩٦٢، يخدم طبقة الإقطاعيين بزيادة أملاكهم، ويضرّ بطبقة الفلاحين الذين ستقلّ مساحات الأراضي الموزعة عليهم ،نظرا لرفع سقف الملكية الزراعية، مما يعني زيادة مساحات الأراضي المملوكة للإقطاعيين،ومن ثمّ ستقلّ مساحات الأراضي التي ستستولي عليها الدولة ، مما سينجم عنه قلة عدد الفلاحين المستفيدين من عملية التوزيع .

الفرع الثاني

الحالات الاستثنائية لتجاوز سقف الملكية الزراعية

رغم قيام قانون الإصلاح الزراعي بتحديد الحد الأقصى للأراضي الزراعية المسموح بتملكها ،سواء من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين،إلا أنّ القانون المذكور تضمن استثناءات دائمة و مؤقتة،يتعلق بعضها بالأشخاص الطبيعيين ،وبعضها بالأشخاص المعنويين[٢] ،حيث سمح بتجاوز بعض الأشخاص لسقف الملكية الزراعية في حالات محددة نصت عليها مادته السابعة ،وهي :

١- يجوز للشركات المساهمة والجمعيات التعاونية أن تمتلك أكثر من الحد الأعلى المنصوص عنه من الأراضي التي تستصلحها لبيعها وفق

---

[١] سلطان إبراهيم لطف الله ، المرجع السابق ،ص ١٩ .

[٢] - الإصلاح الزراعي في خمسين سؤالا وجوابا ، المرجع السابق ، ص ٢٢ .

القوانين والأنظمة القائمة[1]،مما يعني ضرورة العودة للقوانين السورية لمعرفة مدى انسجام ذلك الأمر معها[2]. حيث يعدّ القانون المدني قانونا عاما في هذا المجال وبالتالي نظرا لأن قانون الإصلاح الزراعي الصادر عام ١٩٥٨ هو قانون خاص في هذا المجال . لذا يمكن للجمعيات التعاونية أن تمتلك ما يزيد عن الحد المبين في سند إنشائها .

٢- يجوز للشركات الصناعية الموجودة حصرا" قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعي أن تمتلك مساحات من الأراضي الزراعية أكثر من الحد الأعلى ،وذلك بشرط أن يكون ذلك التجاوز ضروريا للاستغلال الصناعي[3].

ونلحظ أنّ السماح لتلك الشركات بتجاوز الحد الأعلى للملكية الزراعية لا يقتصر على الأراضي التي تمتلكها فعلاً، بل يتعداها إلى الأراضي التي ستمتلكها في المستقبل بشرط أن تكون ضرورية لاستغلالها الصناعي .

٣- يجوز للجمعيات الزراعية العلمية أن تمتلك مساحات من الأراضي الزراعية أكثر من الحد الأعلى ،إذا كان ذلك ضروريا لتحقيق أغراضها .

---

[1]- جاء هذا الاستثناء في دولة مصر نظرا لان هذه الشركات والجمعيات تتولى مهمة استصلاح الأراضي البور، ولا تستبقيها لديها ،بل تعمد إلى بيعها للناس، مما يودي إلى زيادة مساحة الأراضي المزروعة راجع في ذلك : عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ،ص ٦٦٨ .

[2]-- بيّنت المادة ٥٥ من القانون المدني السوري الصادر عام ١٩٤٩ والمتعلقة بتملك الأشخاص الاعتبارية ومنها الجمعيات والمؤسسات، أنه لا يجوز للشخص الاعتباري أن يتملك أكثر مما نصّ عليه سند إنشائه .

[3]- معوض عبد التواب ، المرجع السابق ،، ص ٣٥٨ .

ومما لا شك فيه أن الغاية الأساسية من تلك الاستثناءات المحددة حصراً في قانون الإصلاح الزراعي، هو فسح المجال لهؤلاء الأشخاص الاعتباريين في تحقيق أهدافهم التي تنعكس اقتصادياً واجتماعياً على تنمية الدولة، والتي تتطلب زيادة ملكيتهم الزراعية عن الحد الأعلى الوارد في القانون.

إضافة إلى الحالات السابقة ، فإنه توجد حالتان يمكن فيهما تجاوز سقف الملكية الزراعية ،لكن لمدة زمنية معينة ، حيث تستطيع الدولة بعد مضي تلك المدة الاستيلاء على المساحات الزائدة عن سقف الملكية الزراعية مقابل دفع التعويض للمالك[1] .

وتتجلى الحالة الأولى في السماح للجمعيات الخيرية بأن تتجاوز سقف الملكية الزراعية المحدد في قانون الإصلاح الزراعي ، لكن يمكن للدولة الاستيلاء على تلك المساحات الزائدة عن الحد الأعلى خلال مدة عشر سنوات لقاء دفع التعويض نقداً، وليس بشكل أقساط على مدى أربعين عاماً، ويتعلق هذا الاستثناء حصراً بالأشخاص الاعتباريين[2].

أما الحالة الثانية فهي حالة خاصة بالأشخاص الطبيعيين، ويكون الاستثناء مؤقتاً بمدة زمنية معينة[3] ،حيث يسمح للدائن بتجاوز سقف الملكية الزراعية، إذا كان سبب زيادة ملكيته يرجع حصراً إما إلى نزع ملكية مدينه، أو رسو المزاد العلني على الدائن ، ويمكن للدولة أن تستولي على تلك المساحات الزائدة عن

---

[1]- نصت الفقرتين د – ه من المادة السابعة من قانون الإصلاح الزراعي على تلك الحالتين.

[2]- معوض عبد التواب ، المرجع السابق ، ص ٣٥٩ .

[3]- الإصلاح الزراعي في خمسين سؤالاً وجواباً ، المرجع السابق ، ص ٢٢ .

الحد الأعلى لسقف الملكية الزراعية فيما إذا قررت ذلك خلال مدةسنة واحدة من تاريخ رسو المزاد العلني على الدائن [1].

نلحظ أنه في الحالتين السابقتين يمكن للدولة الاستيلاء على المساحات الزائدة مما يعني أنّ الأمر جوازي،حيث يمكن أن يتمّ تجاوز الملكية الزراعية من قبل الجمعيات الخيرية والدائنين،ورغم ذلك لا تقوم الدولة بالاستيلاء على المساحات الزائدة عن سقف الملكية الزراعية .

المطلب الثاني

الملكية الزراعية وفق تعديلات قانون الإصلاح الزراعي

بعد صدور قانون الإصلاح الزراعي وتطبيقه على أرض الواقع تبيّن عدم كفاية الأراضي المستولى عليها لجميع الفلاحين ، حيث إنّ مساحة الأرض الزراعية نتيجة لتنفيذ قانون الإصلاح الزراعي لا تكفي مطلقا إلا لاستيعاب عدد من الفلاحين المحرومين دون العدد الآخر . لذلك كان من المنطقي تعديل قانون الإصلاح الزراعي بما يتوافق مع التغييرات التي يمرّ بها المجتمع السوري ،مما يؤدي إلى استفادة أكبر عدد من الفلاحين غير المالكين[2] .

وقد أكدت مجمل هذه التغييرات على موضوع تقييد الملكية الزراعية ضمن حدود معينة ، فتمّ تعديل الحد الأعلى لملكية الأراضي الزراعية بناء على أسس معينة .

---

[1]- في هذه الحالة إذا قامت الدولة بالإستيلاء فإنها ستدفع للدائن إما الثمن الذي رسا به المزاد العلني على الدائن أو التعويض الذي تدفعه الدولة عادة عند الاستيلاء على المساحات الزائدة عن سقف الملكية الزراعية والمبين في المادة العاشرة من قانون الإصلاح الزراعي أيهما أقل – راجع في ذلك : عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ، ص ٦٧٢ .

[2]- محمد فاروق الباشا ، المرجع السابق ،ص ٢٢٠ .

الفرع الأول

سقف الملكية الزراعية وفق المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ١٩٦٣

جاء المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ١٩٦٣ رداً على المرسوم رقم ٣ لعام ١٩٦٢ السائد في عهد انفصال الوحدة بين سورية ومصر، والذي عطّل تنفيذ قانون الإصلاح الزراعي ، حيث أدخل المرسوم التشريعي ٨٨ تعديلات جوهرية على قانون الإصلاح الزراعي خاصة فيما يتعلق بسقف الملكية الزراعية ، فعدّل المادة الأولى من قانون الإصلاح الزراعي، فبيّن أنه لا يجوز لأي شخص أن يملك أكثر من حدود معينة في كلّ من الأراضي المروية والبعلية .

أولا" – في الأراضي المروية

وضع المرسوم حدوداً لا يحقّ للشخص أن يتملك أكثر منها في الأراضي المروية ، حيث صنفت الأراضي المروية إلى عدة فئات استنادا" إلى أنواع كميات المياه المخصصة للإرواء وطبيعة هذه الأراضي [١] . فقد حدد سقف الملكية الزراعية وفق النسب التالية :

١- خمسة عشر هكتاراً في منطقة الغوطة .
٢- عشرون هكتاراً في منطقة الساحل .
٣- خمسة وعشرون هكتاراً في منطقة البطيحة وتوابعها .
٤- أربعون هكتاراً في بقية الأراضي المروية بالراحة .
٥- خمسون هكتاراً في الأراضي التي تروى بالرفع بأي واسطة من نهر الفرات والخابور ودجلة .
٦- خمسة وخمسون هكتاراً" في الأراضي التي تروى من مياه الآبار في محافظات الحسكة ودير الزور والرقة .

---

[١] محمد فاروق الباشا ، المرجع السابق ،ص ٢٢٠ .

ونلحظ اختلاف الحد الأعلى المسموح بتملكه من الأراضي الزراعية المروية حسب أهمية المنطقة التي تقع فيها هذه الأرض حيث جاء القرار رقم (٥)ت الصادر عن مدير عام مؤسسة الإصلاح الزراعي عام ١٩٦٤ بشأن تحديد مناطق الغوطة والتي لا يجوز للشخص أن يمتلك أكثر من ١٥ هكتاراً فيها ، نظراً لأهمية مناطق الغوطة ، كما جاء القرار رقم (٣٨)ت الذي ينصّ على تنفيذ قرار مجلس إدارة مؤسسة الإصلاح الزراعي رقم ٤ لعام ١٩٦٤ الذي يحدد منطقة الساحل ،وكذلك جاء القرار رقم (٤) ت في عام ١٩٦٤ الذي يحدد منطقة البطيحة وتوابعها بشكل مفصل ودقيق ، حيث نرى زيادة المساحة المسموح بتملكها في تلك المنطقة وذلك لقلة أهميتها مقارنة بمناطق الغوطة والساحل [١] .

ولقد عدّ المرسوم المذكور الأراضي التي يتوفر لها المورد الثابت من مياه الأنهار في حكم الأراضي المروية ،ولو لم تكن تروى فعلاً" . واعتبرت المادة ٣/ج من اللائحة التنفيذية لقانون الإصلاح الزراعي الصادرة بالمرسوم ١١٠٩ لعام ١٩٦٣ أنّ الأراضي الواقعة على ضفاف الأنهار تعدّ مروية، وذلك في حدود المساحة الزراعية التي يمكن سقايتها، مما يتطلب من وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي حصر هذه المساحات بدقة شديدة وتحديدها [٢] .

وتجدر الإشارة إلى وجود قانون خاص باستصلاح الأراضي الزراعية، وكيفية القيام بتلك العملية ،والإجراءات المتبعة لتهيئة الأرض ،وجعلها في وضع يمكن معه البدء بزراعتها مروية [٣].

---

[١]- مشار لتلك القرارات في الملحق الأول من الكتاب .

[٢] راجع في ذلك : سلطان ابراهيم لطف الله ، المرجع السابق ، ص ٧٥ .

[٣]-المرسوم التشريعي رقم ٢٩ لعام ٢٠١٢ الخاص باستصلاح الأراضي الزراعية الملغي للقانون رقم ٣ لعام ١٩٨٤ – انظر : محمود زكي شمس ، التشريعات العقارية النافذة في مئة عام ،الجزء الثاني ،مؤسسة غبور للطباعة ،دمشق ،٢٠٠٠ ،ص ١٢٩٠ .

ثانيا" – في الأراضي البعلية :

ميّز المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ١٩٦٣ نسبة الحد الأعلى للملكية الزراعية في الأراضي البعلية بين الأراضي المشجرة بالزيتون والفستق الحلبي وغير المشجرة .

١– سقف الملكية الزراعية في الأراضي المشجرة :

حدّد المرسوم ٨٨ الحد الأعلى لسقف الملكية الزراعية في الأراضي البعلية المشجرة حسب المناطق استنادا إلى عمر الأشجار المثمرة ، حيث جعل الحد الأعلى ٣٥ هكتارا في محافظة اللاذقية نظرا لأهمية الأراضي الموجودة في تلك المحافظة ، و ٤٠ هكتارا في بقية المحافظات، وذلك مرهون بشرط أن يكون عمر الأشجار قد تجاوز العشر سنوات . أما إذا كان عمر الأشجار يتراوح بين ٥ إلى عشر سنوات، فيزداد سقف الملكية الزراعية إلى ٤٥ هكتارا في محافظة اللاذقية، و ٥٠ هكتارا في بقية المحافظات[١] .

٢–سقف الملكية الزراعية في بقية الأراضي البعلية :

حدد المرسوم التشريعي رقم ٨٨ سقف الملكية الزراعية في الأراضي البعلية حسب كميات الأمطار الهاطلة[٢]، حيث حددها بثمانين هكتارا" في المناطق التي يزيد فيها معدل الأمطار عن ٥٠٠ مم في السنة ، و١٢٠ هكتارا في المناطق التي يتراوح فيها معدلات الأمطار بين

---

[١]- نصت البند ٢ من المادة الأولى من قانون الإصلاح الزراعي المعدلة بموجب المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ١٩٦٣ على ذلك الأمر .

[٢]- انظر : محمد فاروق الباشا ، المرجع السابق ، ص ٢٢١ .

٣٥٠ و ٥٠٠ مم في السنة ، و ٢٠٠ هكتار في المناطق التي يقلّ فيها معدل الأمطار عن ٣٥٠ مم في السنة[١] ،وترفع المساحة إلى ٣٠٠ هكتار في محافظات الحسكة ودير الزور والرقة نظرا لقلة أهمية الأراضي الموجودة في تلك المحافظات مقارنة بالأراضي الموجودة في باقي المحافظات .

الفرع الثاني

سقف الملكية الزراعية وفق القانون رقم ٣١ لعام ١٩٨٠

بعد مرور عدة سنوات على تنفيذ قانون الإصلاح الزراعي المعدل بالمرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ١٩٦٣ ، تمّ اكتشاف عدة ثغرات كان لا بدّ من تلافيها حتى يتمّ القضاء على نفوذ الإقطاعيين ، وذلك عن طريق محاولة تقصير الإجراءات والقضاء على المماطلة في تطبيق القانون من جهة الاستيلاء على الأراضي المجاوزة لسقف الملكية الزراعية، وتوزيعها على الفلاحين .لذلك صدر المرسوم التشريعي رقم ١٤٥ لعام ١٩٦٦ من أجل التسريع في تطبيق قانون الإصلاح الزراعي[٢] .

ولقد اهتمّ المرسوم المذكور بتسريع الإجراءات اللازمة للاستيلاء على الأراضي الزراعية ،حيث إن غاية قانون الإصلاح الزراعي تتطلب صفات معينة، تتجلى في واقعها ومظاهرها بالسرعة في التنفيذ والمرونة في التطبيق[٣] .

---

[١] صدرت عدة قرارات من قبل المدير العام لمؤسسة الإصلاح الزراعي بشأن الحد الأعلى للملكية الزراعية بالنسبة لمعدلات الأمطار في كل منطقة ، وذلك في القرارات رقم ١٨٢ و١٨٣ و ١٨٤ /ت عام ١٩٦٣ مشارا لتلك القرارات بالتفصيل في الملحق الأول من الكتاب .

[٢] - سلطان إبراهيم لطف الله ، المرجع السابق ، ص ٢١ .

[٣] نصت الأسباب الموجبة للمرسوم التشريعي رقم ١٤٥ لعام ١٩٦٦ على ذلك .

وقد جرى الاهتمام بموضوع ملكية الأراضي الزراعية في ظل الحركة التصحيحية التي قادها الرئيس حافظ الأسد ،فأُعيد النظر بقانون الإصلاح الزراعي وتعديلاته بشكل يعمق المفهوم الاشتراكي القائم على أساس جعل ملكية الأراضي الزراعية وسيلة تعاونية تسهم في تنظيم الفلاحين .

لهذا صدر القانون رقم ٣١ لعام ١٩٨٠ الذي اهتم بشكل أساسي بموضوع الملكية الزراعية وتحديد سقف الملكية الزراعية ، حيث لوحظ عمليا" عند تطبيق قانون الإصلاح الزراعي وتعديلاته قلّة الأراضي الزراعية المستولى عليها من قبل الدولة مقارنة بعدد الفلاحين المحرومين من ملكية الأراضي، مما أدى إلى عدم القدرة على استيعاب كل الفلاحين عند إجراء عملية توزيع الأراضي الزراعية .

فعمد القانون رقم ٣١ لعام ١٩٨٠ إلى تخفيض السقف الأعلى للملكية الزراعية إلى ما يعادل النصف في الأراضي البعلية، و ٢٥ % في الأراضي المروية تقريبا"، وبهذا الشكل تمت زيادة مساحات الأراضي المستولى عليها، مما يعني عمليا" زيادة عدد الفلاحين المستفيدين من عملية التوزيع ،بحيث ميّزت المادة الأولى من القانون رقم ٣١ بين الأراضي المروية والبعلية وفق الآتي :

أولا – في الأراضي المروية :

تمّ تصنيف الأراضي المروية إلى عدة فئات استنادا إلى طبيعة الأراضي وكميات المياه المخصصة للسقاية ،وبناء على ذلك جرى تحديد سقف الملكية الزراعية وفق النسب التالية :

١- ١٥ هكتارا في منطقة الغوطة.
٢- ٢٠ هكتارا في منطقة الساحل.
٣- ٢٥ هكتارا في منطقة البطيحة وتوابعها .
٤- ٣٠ هكتارا في الأراضي المروية بالراحة .

٥- ٤٠ هكتاراً في الأراضي التي تروى بالرفع بأي واسطة من نهر الفرات والخابور ودجلة .

٦- ٤٥ هكتاراً في الأراضي التي تروى من ماء الآبار في محافظات الحسكة ودير الزور و الرقة .

ثانياً- في الأراضي البعلية :

عمد المرسوم التشريعي رقم ٣١ لعام ١٩٨٠ إلى تقسيم الأراضي البعلية إلى أراضي مشجرة بالأشجار المثمرة وغير المشجرة ،وبناء على ذلك التقسيم حددت نسب الحدّ الأعلى للملكية الزراعية .

١ سقف الملكية الزراعية في الأراضي المشجرة بالأشجار المثمرة :

تمّ وضع نسب معينة للحد الأقصى للملكية الزراعية في الأراضي المشجرة تبعاً للمناطق التي تتواجد فيها تلك الأراضي وعمر تلك الأشجار وذلك حسب الآتي :

أ-٣٠ هكتاراً في محافظتي اللاذقية و طرطوس .

ب-٣٥ هكتاراً في بقية المحافظات .

شريطة أن يتجاوز عمر هذه الأشجار العشر سنوات ، وفي حال تراوح عمر الأشجار بين ٥ إلى ١٠ سنوات تصبح المساحة ٤٠ هكتاراً في محافظتي اللاذقية و طرطوس و ٤٥ هكتاراً في بقية المحافظات .

٢- سقف الملكية الزراعية في بقية الأراضي البعلية :

جرى تحديد سقف الملكية الزراعية في تلك الأراضي استنادا إلى كميات الأمطار الهاطلة وفق التالي :

أ- ٥٥ هكتاراً في المناطق التي يزيد فيها معدل الأمطار عن ٥٠٠

ب - ٨٥ هكتاراً في المناطق التي تتراوح فيها معدل الأمطار

بين ٣٥٠-٥٠٠ مم.

ج – ١٤٠ هكتاراً في المناطق التي يقلّ فيها معدل الأمطار عن ٣٥٠ مم ،وترفع هذه المساحة إلى ٢٠٠ هكتار في محافظات الحسكة ودير الزور و الرقة .

وتجدر الإشارة إلى أنه على أرض الواقع توجد الكثير من محاضر الاستيلاء التي نظمتها لجان الاستيلاء والتوزيع ، التي تمّ تنفيذها على أرض الواقع ، لكن لم يجر تنفيذها في قيود السجل العقاري، حيث مازالت مسجلة بأسماء مالكيها السابقين ،ولم تنقل إلى ملكية الدولة، ولا إلى ملكية المنتفعين، وذلك بسبب البيروقراطية [١] ، ورغم صدور قانون الملكية الزراعية ، لا يزال قسم كبير من الأراضي المستولى عليها لتجاوزها سقف الملكية الزراعية المحدد في القانون رقم ٣١ لعام ١٩٨٠ مسجلاً بأسماء مالكيها، ولم تنتقل بعد ملكيتها للدولة ،مما يعني ضرورة التسريع في تنفيذ الإجراءات القانونية اللازمة لتنفيذ قانون الملكية العقارية بشكل فعلي على أكمل وجه .

المبحث الثاني

إطلاق الملكية الزراعية

نتيجة للتطور الكبير الذي مرّت به الدولة السورية في السنوات الأخيرة ، كان لا بدّ من مجاراة ذلك الأمر ،لا سيما فيما يتعلق بموضوع سقف الملكية الزراعية ،حيث توجهت الأنظار نحو تشجيع الاستثمار، وذلك بتذليل الصعوبات كافة التي تقف في طريق تنمية الاستثمارات وزيادتها، ومنها مسألة الحد الأعلى للملكية الزراعية .

---

[١] سلطان إبراهيم لطف الله ، المرجع السابق ، ص ٧٤ .

فصدر المرسوم التشريعي رقم ١٩ لعام ٢٠٠٨ الذي سمح بتجاوز سقف الملكية الزراعية بهدف تشجيع عملية استثمار مساحات الأراضي الزائدة عن الحد الأقصى للملكية الزراعية ، مما أدى فعليا إلى إطلاق الملكية الزراعية وعدم تقييدها بالحدود الواردة قانونا ، طالما استثمرت تلك المساحات .

وسنعرض الشروط التي يسمح من خلالها بتجاوز سقف الملكية الزراعية، والتي بيّنها المرسوم رقم ١٩ لعام ٢٠٠٨ ، وما مصير الأرض في حال توفر تلك الشروط أو تخلفها ،وذلك في المطلبين التاليين :

المطلب الأول : الشروط الواجب توفرها لتجاوز سقف الملكية الزراعية

المطلب الثاني : ملكية الأرض في حال توفر الشروط القانونية أو عدم التقيد بها

المطلب الأول

الشروط الواجب توفرها لتجاوز سقف الملكية الزراعية

لا يمكن السماح بتجاوز سقف الملكية الزراعية دون ضوابط ، بل لا بد من وضع شروط معينة يسمح من خلالها بتجاوز الملكية الزراعية لحدودها المبينة قانونا، ولتحقيق أهداف معينة تسهم بتنمية الدولة ، ولقد انصب اهتمام المرسوم التشريعي رقم ١٩ لعام ٢٠٠٨ على بيان تلك الشروط بالتفصيل الدقيق .

فلقد أعفى المرسوم رقم ١٩ الأشخاص الذين تجاوزت ملكيتهم الحد الأعلى لسقف الملكية الزراعية المبين في القانون رقم ١٣ لعام ١٩٨٠ من الاستيلاءعلى تلك المساحات الزائدة على سقف الملكية الزراعية،ولكن الإعفاء السابق واحتفاظ المالك بتلك المساحات الزائدة متوقف على تحقق شروط معينة.

وسنقف عند الشروط الواجب توافرها وفق المرسوم التشريعي رقم ١٩ لعام ٢٠٠٨ حتى يُسمح للمالك بتجاوز الحد الأعلى للملكية الزراعية وذلك في الفرعيين التاليين .

الفرع الأول

الشروط الشكلية

يمكن لمالك الأرض التي تجاوزت الحد الأعلى للملكية الزراعية المبينة في القانون رقم ٣١ لعام ١٩٨٠ الاحتفاظ بهذه الملكية ،وذلك في حال استثمارها في مشاريع تفيد الدولة .

ولكن توجد مجموعة من الإجراءات الشكلية التي ينبغي على المالك القيام بها في سبيل الاحتفاظ بتلك المساحات الزائدة، وتتمثل تلك الإجراءات الشكلية بالتالي:

أولا"-إبداء المالك رغبته بالاستثمار:

يستطيع المالك الاحتفاظ بملكية الأرض، وذلك إذا أبدى رغبته باستثمار كامل تلك الأرض المتجاوزة لسقف الملكية الزراعية ، ومما لا شك فيه أن إبداء الرغبة يجب أن يقترن بفعل عملي يتجسد بتقديم إقرار بملكيته الزراعية إلى الجهة المختصة بموضوع تجاوز الملكية الزراعية لحدودها القصوى،وهي مديرية أملاك الدولة والإصلاح الزراعي في وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي[١] .

لكن لا يمكن ترك المجال مفتوحا" لمالك الأرض الزراعية في تقديم الإقرار ،لذلك تمّ تحديد مدة زمنية يجب بمقتضاها على المالك تقديم ذلك الإقرار

---

[١] نصت المادة ٢ /أ من المرسوم التشريعي رقم ١٩ لعام ٢٠٠٨ على واجب المالك في تقديم الإقرار.

وهي مدة ثلاثة أشهر، تبدأ اعتباراً من تاريخ صدور المرسوم التشريعي رقم ١٩ لعام ٢٠٠٨ ،والذي صدر في ٤/٢ / ٢٠٠٨ [١].

يستفاد مما سبق ذكره أن أمام المالك مدة ثلاثة أشهر على الأكثر للاستفادة من المرسوم التشريعي رقم ١٩ لعام ٢٠٠٨ ،والاحتفاظ بملكيته الزائدة وذلك مرهون بإبداء رغبته باستثمارها وتقديمه إقراراً بملكيته ، ومن ثمّ أي تجاوز لمدة الثلاثة أشهر من قبل المالك، يؤدي لرفض طلبه لتجاوزه المدة المحددة في المرسوم ١٩ ، حيث تقوم الدولة بالاستيلاء على المساحات الزائدة عن سقف الملكية الزراعية .

ثانياً" حصول المالك على الموافقة :

يجب على المالك في حال قرر الاحتفاظ بالمساحات الزائدة على سقف الملكية الحصول على الموافقة اللازمة لاستثمار كامل تلك المساحات من الجهة المختصة بمنح الموافقة على الاستثمار [٢] .

وتختلف الجهة المخولة بمنح الموافقة على الاستثمار حسب الغاية من استثمار تلك المساحات الزائدة،فيمكن أن تستثمر في مشروع سياحي كبناء فندق مما يوجب الحصول على موافقة بالاستثمار من وزارة السياحة [٣] .

---

[١]- نصت المادة الخامسة من المرسوم التشريعي رقم ١٩ لعام ٢٠٠٨ على انه يعتبر القانون نافذاً" من تاريخ صدوره.

[٢]- اشترطت المادة ٢ /ب من المرسوم ١٩ لعام ٢٠٠٨ هذا الشرط.

[٣]- نصت المادة الأولى من المرسوم رقم ١٩ لعام ٢٠٠٨ على أنّ استثمار الأرض الزائدة على سقف الملكية الزراعية في المشاريع يتمّ وفق أحكام قانون الاستثمار رقم ٨ لعام ٢٠٠٧ . أو قرارات المجلس الأعلى للسياحة الصادرة وفق المرسوم التشريعي رقم ٤١ لعام ١٩٧٢ ،أو المرسوم التشريعي رقم ٣٦ لعام ٢٠٠١ .

الفرع الثاني

الشروط الموضوعية

توجد شروط تتعلق بالناحية الموضوعية ، فإذا قرر المالك استثمار المساحات الزائدة على سقف الملكية الزراعية المبينة في القانون رقم ٣١ لعام ١٩٨٠، فيجب عليه من الناحية العملية إظهار استثماره لتلك المساحات بأفعال مادية ،بما يسهم في نقل رغبته في استثمارها إلى أرض الواقع، وتتجلى تلك الشروط فيما يلي :

أولا" – المباشرة الفعلية في تنفيذ المشروع :

يجب على المالك بعد تحقيقه الشروط الشكلية أن يبدأبتنفيذ مشروعه، حيث يُمنح مدة سنتين ، بدءاً من تاريخ صدور المرسوم التشريعي رقم ١٩، يجب عليه خلالها أن يباشر فعلا" في تنفيذ المشروع الاستثماري[1] .

ويقصد بعبارة المباشرة الفعلية بتنفيذ المشروع وجود إجراءات ملموسة على أرض الواقع تبشر بولادة هذا المشروع ، فلو كان المشروع بناء فندق ، فيجب البداية بتجهيز الأرض للبناء عليها ،وظهور علائم المباشرة بالبناء، أي تخطي مرحلة الانتهاء من الإجراءات القانونية ،والدخول في مرحلة الاستثمار العملي .

فإذا انقضت مدة السنتين من تاريخ صدور المرسوم رقم ١٩، ولم يقم المالك فعليا بأي استثمار لهذه المساحات الزائدة على سقف الملكية الزراعية، وذلك بعدم قيامه بأي عمل مادي عليها،فإنه يفقد حقه في الإفادة من المرسوم رقم١٩ ، ويتمّ الاستيلاء على تلك المساحات الزائدة من قبل الدولة .

---

[1] نصت المادة ٢ /ب من المرسوم ١٩ لعام ٢٠٠٨ على شرط المباشرة الفعلية .

لكن التحديد السابق لمدة العامين لمباشرة المشروع لا يعني انتهاء المشروع ضمن مدة العامين ، بل يعني المباشرة الفعلية بهذا المشروع وليس عملية الانتهاء منه .

ثانيا"- التزام المالك بانجاز المشروع :

إنّ تحديد مدة العامين للمباشرة بالمشروع لا يعني على الإطلاق حرية المالك في إنجاز المشروع في أي وقت يرغب، بل عمد المرسوم إلى وضع قيد على حرية المالك ،إذ يجب عليه إنجاز المشروع ووضعه بالاستثمار الفعلي على أرض الواقع وفق البرنامج الزمني المعتمد من الجهة المختصة التي منحت الموافقة على استثمار الأرض[1] .

فإذا قامت وزارة السياحة بمنح المالك الموافقة على بناء فندق في المساحات الزائدة على سقف الملكية الزراعية ،وحددت للمالك مدة ثلاث سنوات لإنجاز المشروع والانتهاء منه . فيجب على المالك حتى يستفيد من المرسوم ١٩ في الاحتفاظ بملكية المساحات المتجاوزة للحد الأعلى للملكية الزراعية أن ينهي بشكل كلي هذا الفندق ،حيث يكون جاهزا للاستثمار الفعلي ضمن المدة المحددة من وزارة السياحة ،وذلك خلال ثلاث سنوات ،وإلا فلن يحق له الاستفادة من المرسوم التشريعي رقم ١٩ لعام ٢٠٠٨ .

[1]- نصت المادة ٢ /ج من المرسوم التشريعي رقم ١٩ لعام ٢٠٠٨ على هذا الشرط .

المطلب الثاني

ملكية الأرض في حال توفرالشروط القانونيةأو عدم التقيد بها

يُثار التساؤل حول مصير الأرض المتجاوزة لسقف الملكية الزراعية وفقاً للمرسوم التشريعي رقم ١٩ لعام ٢٠٠٨ .

هل تزول ملكية المالك، وتنتقل ملكيتها إلى الدولة ؟ أم تبقى تلك الأرض مقيدة في السجل العقاري باسم المالك ؟

يُعدّ التساؤل السابق مهماً للغاية نظراً لاختلاف النتائج القانونية والآثار المترتبة على كلّ من الحالتين السابق ذكرهما .

إنّ الإجابة على التساؤل السابق يقتضي التمييز بشكل أساسي بين ملكية الأرض فيما إذا توفرت جميع الشروط القانونية ومصيرها في حال الإخلال بالشروط القانونية . لذا سنبحث مصير تلك الأرض في كلا الحالتين، وذلك في الفرعين القادمين.

الفرع الأول

ملكية الأرض في حال توفر الشروط القانونية

إذا توفرت جميع الشروط القانونية المبينة في المطلب السابق هل يعني ذلك أن المالك يبقى مالكاً لتلك الأرض، ولجميع السلطات المنبثقة عن ذلك الحق؟ .

إنّ الغاية الأساسية من المرسوم التشريعي رقم ١٩ لعام ٢٠٠٨١ هي استثمار المساحات الزائدة على سقف الملكية الزراعية ، لذلك ينبغي ضمان أن المالك بعد إنجازه لهذا المشروع الاستثماري لن يقوم بالتصرف فيه بغاية الربح ،لأن الدولة تنازلت عن حقها في الاستيلاء على المساحات الزائدة على سقف الملكية الزراعية مقابل تشجيع المشاريع الاستثمارية .

لهذا عمد المرسوم رقم ١٩ لعام ٢٠٠٨ إلى منع المالك بيع المشروع الاستثماري ،فنصت المادة الرابعة على ما يلي : "تسجل إشارة منع تصرف على صحائف العقارات الخاصة بالمشاريع المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا المرسوم التشريعي بناء على كتاب من الجهة المختصة".

إذا" حسب نص المادة الرابعة فإن المالك يفقد حق التصرف في هذا المشروع الاستثماري، لأن الدولة ستضع إشارة على صحيفة العقار المتعلق بالمشروع لمنع المالك من التصرف بهذا المشروع .

وتتولى الجهة التي منحت الموافقة على استثمار تلك الأراضي مهمة إرسال كتاب إلى السجل العقاري لوضع إشارة منع التصرف لضمان عدم التصرف فيه .

فالمالك يملك فقط حق الانتفاع بالمشروع حيث يمكنه الاستفادة منه دون إمكانية بيعه على الإطلاق نظرا لوجود إشارة على صحيفة العقار في السجل العقاري تمنعه من التصرف فيه [١].

ويلاحظ أيضا أنّ نص المادة الرابعة –السابق ذكرها –لم تقيد موضوع وضع إشارة منع التصرف بمدة زمنية معينة،يمكن للمالك بعد انقضائها التصرف بالمشروع ،وهذا يعني أن المالك لا يمكنه أبدا التصرف بالمشروع مهما طال الزمن [٢].

---

[١]- يفهم أنّ المالك لا يتمتع بحق ملكية المشروع، لأن حق الملكية يمنح المالك سلطة التصرف، وما دامت الدولة قد منعت حق التصرف، فيعني ذلك أن المالك يمكنه فقط استعمال و استغلال المشروع راجع في بيان سلطات حق الملكية : عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق ،ص ٤٩٦ وما يليها .

[٢] يفهم أنّ منع المالك من التصرف هو منع دائملا يزول، وذلك بسبب إطلاق العبارة في نص المادة الرابعة من المرسوم ١٩ لعام ٢٠٠٨ .

الفرع الثاني

ملكية الأرض في حال عدم التقيد بالشروط القانونية

إذا لم يتوفر أحد الشروط القانونية الواردة ذكرها في المادة الثانية من المرسوم التشريعي رقم ١٩ لعام ٢٠٠٨ ،فما مصير المساحات الزائدة على سقف الملكية الزراعية ،هل تبقى في ملكية المالك ؟ .

إنّ عدم توفر الشروط القانونية يؤدي إلى حرمان المالك من ملكية تلك الأرض ،لأن الغاية الأساسية من المرسوم هي تشجيع عملية الاستثمار في سورية ، فإذا لم يحقق المالك تلك الغاية ، يتمّ العودة إلى الأصل الوارد في القانون رقم ٣١ لعام ١٩٨٠ ، أي أن تقوم الدولة بالاستيلاء على المساحات الزائدة على سقف الملكية الزراعية، وفق إجراءات الاستيلاء المبينة قانوناً.

ولقد أكدّ المرسوم التشريعي رقم ١٩ لعام ٢٠٠٨ على الجزاء المترتب على الإخلالبالشروط القانونية، حيث نصّ في مادته الثالثة على أنة : "في حال عدم مراعاة المالك أحكام المادة الثانية من هذا المرسوم التشريعي يستولى على المساحات الزائدة لديه عن سقف الملكية المحدد بالمرسوم التشريعي رقم ٣١لعام ١٩٨٠ " .

أي أن مالك الأرض في حال مخالفته لأي شرط من الشروط القانونية ، فإنه يتمّ تطبيق القانون رقم ٣١ لعام ١٩٨٠، فيجري فورا تطبيق الحدود العليا لسقف الملكية الواردة فيه ، ويتم الاستيلاء على تلك المساحات الزراعية، نظرا لعدم قيام المالك بتحقيق الشروط القانونية لاستثمارها .

فإذا تأخر المالك في تقديم الطلب إلى مديرية أملاك الدولة والإصلاح الزراعي في وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي،أو لم يباشر في المشروع ضمن المدة المحددة قانونا أو لم ينتهِ من تنفيذ المشروع ضمن المدة المحددة من

الجهة المختصة ، يتمّ الاستيلاء على تلك المساحات الزائدة على سقف الملكية الزراعيةلعدم قيام المالك باستيفاء جميع الشروط القانونية لاستثمار الأرض .

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

الباب الثاني

أحكام الاستثمار الزراعي

إن تنظيم العلاقات الزراعية بين أطراف العمل الزراعي، إنما يهدف إلى استثمار الأرض بصورة صالحة لتنمية الثروة الوطنية، وإقامة علاقات اقتصادية واجتماعية عادلة. ويقصد بالعلاقات الزراعية العلاقات القائمة بين أطراف العمل الزراعي والناشئة عن استثمار الأرض استثمارا زراعيا نباتيا أو حيوانيا.

ويقوم الاستثمار الزراعي على عناصر ثلاثة، هي: الأرض، ورأس المال، والعمل.

وإذا اعتبرنا العنصرين الأول والثاني في حكم رأس المال أصبحنا أمام عنصرين، رأس المالوالعمل، ولا يمكن لأي إنتاج زراعي أن يزدهر إلاّ إذا قام تعاون وطيد بين رأس المال والعمل، علماً أنّ الوقائع التاريخية تثبت وجود صراع حقيقي بين هذين العنصرين على مدى العصور.

وهذا الصراع ناجم عن محاولات رأس المال لاحتلال مركز الموجّه في الفعاليات الاقتصادية، الأمر الذي يؤدي إلى ردود فعل عنيفة من قبل أفراد العنصر الثاني أي الطبقة العاملة بمختلف فئاتها.

وجدت عدة صيغ حقوقية تهدف إلى ضبط عملية الاستثمار الزراعي بما يضمن إلى حدّ ما التوازن في العلاقة بين رأس المال والعمل، من ذلك عقد المزارعة وعقد المغارسة.

وتعدُّ المزارعة و المغارسة من أقدم الصيغ الحقوقية للاستثمار الزراعي، وقد أسهمتا عبر زمن طويل في تحقيق التعاون المرغوب بين رأس المال

والعمل[1]. فوفقاً لنظام المزارعة يقوم مالك أو صاحب العمل بتقديم قطعة من الأرض إضافة إلى الأدوات اللازمة للاستثمار الزراعي، في الوقت الذي يُقدّم فيه المزارع عمله وخبراته العملية في المجال الزراعي، ويتقاسم الطرفان في النتيجة حاصل الاستثمار وفق نسب متفق عليها مسبقاً بينهما، وهذا ما سنقوم بدراسته تباعاً على نحو مفصّل في هذا الفصل.

[1] باسيل بجك، العلاقات الزراعية في التشريع السوري، ج١، عقد المزارعة، مكتبة كامي، حلب، ١٩٦٦، ص١١ وما يليها.

الفصل الأول

النظام القانوني لعقد المزارعة

يُعدُّ عقد المزارعة من أقدم الصيغ الحقوقية للاستثمار الزراعي في الوطن العربي والعالم، وقد شاع استعماله بكثرة في المناطق التي تعتمد على اتباع الدورة الزراعية الثنائية أو الثلاثية بهدف تنويع المحاصيل الزراعية.

وبالمقابل تكاد المزارعة تكون منعدمة في مناطق الاستثمار الكبيرة، حيث يُعمل بزراعة مساحات واسعة من الصنف الواحد من المنتجات الزراعية، وحيث تُستخدم فيها المكننة الزراعية على نطاق واسع. ومن ثمّ يتم الاعتماد بالدرجة الأولى على جهد الآلة بدلا من جهد المزارع وعائلته، وهذه الصيغة باتت اليوم الأكثر انتشارا في الدول المتقدمة اقتصاديا، إذ تكاد تنعدم حاليا عقود المزارعة في فرنسا والولايات المتحدة الأمريكية التي تعتمد اليوم نظام استثمار ممنهج لأكبر قدر ممكن من القطاعات الزراعية الواسعة باستعمال المكننة الحديثة[1].

[1] S. JNEDI, « *L'accès à la terre en droit rural syrien* », thèse Doctorat, Université de Poitiers, 2010. p.191 et s.

المبحث الأول

تعريف المزارعة

المزارعة مفاعلةٌ من الزرع، والزرع هو الإنبات لغةً.

والإنبات المقصود هنا هو الذي يتسبّب فيه الإنسان بفعل التسبيب الذي يتحقق في طرفي المزارعة على حدٍّ سواء، فهو يتحقق بالعامل الذي يُقدّم العمل وبصاحب الأرض الذي يُمكّن العامل من العمل بإعطاء الأرض وأدوات الإنتاج اللازمة لإنبات الزرع كأدوات الحراثة والبذار، ولذلك يُعدّ كل طرف مزارعا لوجود فعل الزرع والإنبات منه بطريق التسبيب إلاّ أنّنا نلحظ أنّ العامل هو الذي اختصّ باسم المزارع عرفا[1].

بادئ الأمر كان الإنتاج الزراعي يقوم على علاقات حقوقية أسهمت الأعراف القديمة في توضيح معالمها، إلى أن صدر القانون المدني في العام ١٩٤٩، الذي نظّم أحكام المزارعة في الباب الثاني ضمن الفصل المتعلق بإيجار الأراضي الزراعية ، وجاء تنظيم أحكام المزارعة في المواد /٥٨٦ــ٥٩٤/ من هذا القانون.

وفي هذا الإطار جاء في م/٥٨٥/ على أنّه:

"يجوز أن تُعطى الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر في مقابل أخذ المُؤجر جزءا معينا من المحصول".

ثمّ تلا ذلك صدور أول قانون خاص لتنظيم العلاقات الزراعية في سورية، وهو القانون رقم /١٣٤/ للعام ١٩٥٨، والذي تمّ تعديله بالمرسوم التشريعي رقم /١٩١/ للعام ١٩٦١ ثمّ بالمرسوم التشريعي رقم /٢١٨/ للعام ١٩٦٣ بغية استثمار أرض الوطن بصورة صالحة وإقامة علاقات اجتماعية عادلة بين

---

[1] باسيل بجك ، العلاقات الزراعية في التشريع السوري، المرجع السابق، ص١٣.

المواطنين، وقد كان لهذا القانون وتعديلاته أهمية كبيرة في معالجة مختلف قضايا الاستثمار الزراعي بعد أن بقيت محكومة لمدة طويلة بمقتضى أعراف فرضها ملاّك رأس المال، عانى فيها المزارعون من سطوة الإقطاعيين وتسلطهم واستغلالهم لحاجة المزارع وعائلته للعمل.

وتُنظّم حالياً العلاقات الزراعية بين أطراف العمل الزراعي في الجمهورية العربية السورية بموجب أحكام قانون تنظيم العلاقات الزراعية رقم /٥٦/ لعام ٢٠٠٤ بهدف استثمار الأرض بالشكل الأمثل لتنمية الثروة القومية، وإقامة علاقات اجتماعية عادلة[1].

وفقاً لما جاء في مذكرته الإيضاحية فقد هدف قانون العلاقات الزراعية الجديد رقم /٥٦/ لعام ٢٠٠٤ إلى تحقيق العدل والمساواة بين الطرفين المتعاقدين وتحقيق أفضل صيغة لاستثمار الأرض باعتبار أنّ القطاع الزراعي يحتل حيّزاً هاماً بين القطاعات الاقتصادية في الجمهورية العربية السورية، الأمر الذي يُؤثّر تأثيراً مباشراً في ناتج الدخل الوطني، إضافة إلى أهمية تنظيم العلاقات الزراعية بالنظر إلى شيوعها وزيادة عدد المتعاملين بها، ومن ثم تزايد الحاجة لإيجاد حلول قانونية لمختلف الإشكالات العملية التي تتمخّض عنها، وهو ما حاول القانون الجديد تقديمه من خلال توضيح حقوق كل طرف من أطراف العقد والتزاماتهم بما يضمن التوازن في العلاقة الزراعية، إضافة إلى محاولة المشرع تلافي العيوب والإشكاليات التي أظهرها الواقع العملي للقوانين السابقة وتعديلاتها[2].

---

[1] بهيج أديب، قانون العلاقات الزراعية بثوبه الجديد، مؤسسة النوري، دمشق، ط٢، ٢٠٠٧، ص ٢٢ وما يليها.

[2] S. JNEDI, op. cit., p.234 et s.

وإذا بحثنا عن تعريف قانوني لعقد المزارعة، فسنلحظ قلّة التشريعات التي أوردت تعريفا واضحا لعقد المزارعة باستثناء التشريعين الفرنسي والعراقي.

فالتشريع المدني العراقي عرّف عقد المزارعة في م/٨٥٠/ بأنّه:

"عقد على الزرع بين صاحب الأرض والمزارع، فيُقسم الحاصل بينهما بالحصص التي يتفقان عليها وقت العقد".

كما ورد في م/٤٦٨/ من مشروع القانون الفرنسي أنّ :

"الإيجار بالمزارعة هو عقد يُعطي فيه المؤجر أرضاً زراعية إلى المستأجر شرط اقتسام ثمارها"[١].

كما جاء في المذكرة الإيضاحية للقانون المدني المصري تعريف للمزارعة بأنّها "إيجار أرض زراعية مغروسة بالأشجار، تكون الأجرة فيها جزءاً من المحصول"[٢].

فللمزارعة إذاً خاصيتان:

١ــ هي شركة ما بين المؤجر والمستأجر.

٢ــ شخصية المستأجر ملحوظة[٣].

---

[١] عبد الخالق الإدريس عبد القادر، الشامل في العلاقات الزراعية، المكتبة القانونية، ط٢، ٢٠٠٢، ص١١٦.

[٢] د. زهير حرح ، قانون تنظيم العلاقات الزراعية، منشورات جامعة دمشق، ط١، ص١٧.

[٣] باسيل بجك، العلاقات الزراعية في التشريع السوري، مرجع سابق، ص٢٨.

أمّا المشرع السوري قد تجنب إيراد تعريف واضح لعقد المزارعة، إلاّ أنّه عرف المزارع، وميّز بين نوعين من المزارعين، المزارع الشريك والمزارع البدل[1]

المبحث الثاني

أنواع المزارعة والتمييز بينها

جاء التفريق بين نوعي المزارعة واضحا لأول مرة في القانون رقم /١٣٤/ للعام ١٩٥٨[2] إذ نصّت م/١٦١/ في فقرتيها الأولى والثانية على مايلي:

"١ــ المزارع الشريك هو الذي يربطه بصاحب العمل (مالك أو مستأجر) عقد خطي يقضي بإعطائه نسبة معينة من إنتاج الأرض المتعاقد على استثمارها، أو من الحاصلات الحيوانية لقاء عمله بنفسه أو مع أفراد عائلته، ولقاء الواجبات الأخرى التي يُعيّنها العقد.

٢ــ المزارع بالبدل هو الذي يربطه بصاحب العمل عقد خطي يقضي بإعطاء صاحب العمل (مالك أو مستأجر) بدلا نقديا أو حصة عينية مقطوعة من الحاصلات لقاء منحه حق استثمار الأرض بنفسه أو مع أفراد عائلته، ولقاء الواجبات الأخرى التي يُعيّنها العقد".

ولم يعدّل المشرع السوري القانون الجديد رقم /٥٦/ لعام ٢٠٠٤ في مفهوم المزارع الشريك أو المزارع بالبدل، فقد جاء في م/٧/ من هذا القانون أنّ:

"١ــ المزارع الشريك هو الذي يرتبط بصاحب العمل الزراعي بعقد خطي يقضي بإعطائه نسبة معينة من إنتاج الأرض المتعاقد على استثمارها أو من

---

[1] بهيج أديب، قراءة جديدة في علاقات الاستثمار الزراعي وتقنينها، منشورات دار علاء الدين، دمشق، ط١، ١٩٩٩. ص. ٦٣.

[2] BONNE Emmanuel, « *L'évolution de l'agriculture syrienne : essai de synthèse*», mémoire enSciences politique, Grenoble, 1992.p.50 et s.

المنتجات الحيوانية، لقاء عمله بنفسه أو مع أفراد عائلته، ولقاء الالتزامات الأخرى التي يُبيّنها العقد والقانون.

٢ــ المزارع بالبدل هو الذي يرتبط بصاحب العمل الزراعي بعقد خطي يقضي بإعطاء صاحب العمل الزراعي بدلاً نقدياً أو حصة عينية مقطوعة من الحاصلات لقاء منحه حق استثمار الأرض لنفسه أو مع أفراد عائلته، ولقاء الالتزامات الأخرى التي يُبيّنها العقد والقانون".

وبتحليل النصوص السابقة يتبيّن أنّ الفارق بين عقد المزارعة بالمشاركة وعقد المزارعة بالبدل يكمن في طبيعة الأجرة وفي الجهة التي يقع عليها عبء دفع هذه الأجرة.

نصّت م/١٦٣/ على الأجرة في عقود المزارعة بأنّها :

"ما يتقاضاه المزارع لقاء عمله في الأرض، ولقاء ما يفرضه عليه العقد من الواجبات الأخرى."

أمّا في عقود المزارعة بالبدل فهي:

"ما يدفعه المزارع من مبلغ نقدي مقطوع أو حصة عينية مقطوعة دون أن يكون لها علاقة بنسبة حاصلات الموسم ، وسواء دُفعت لمرة واحدة أو على أقساط[٢]".

يتبيّن إذا أنّ الأجرة في عقود المزارعة بالمشاركة ترتبط بكمية المحصول زيادة أو نقصانا، لكونها نسبة تُحتسب من المحصول، كما أنّ عبء الالتزام بدفعها يقع على عاتق صاحب العمل.

أمّا الأجرة في عقود المزارعة بالبدل فهي مبلغ مقطوع محدّد أو تقدمة عينية متفق عليها مسبقا بين الطرفين المتعاقدين، بغض النظر عن كمية

---

[٢] م/١٦٤/ من قانون تنظيم العلاقات الزراعية رقم /١٣٤/ للعام ١٩٥٨.

المحصول الناتج من الأرض المُزارع عليها، كما أنّ الملتزم بدفعها هو المزارع وليس صاحب الأرض[1].

وعليه فإنّمن أهم الاختلافات بين عقد المزارعة بالمشاركة وعقد المزارعة بالبدل، هو أنّ المزارع الشريك يدفع إلى صاحب الأرض حصة مئوية من المحصول في حين أنّ المزارع بالبدل يدفع له بدلاً نقدياً أو حصة مقطوعة، وبذلك فإنّ عقد المزارعة بالمشاركة يقترب إلى عقد الشركة، بمعنى أنّ صاحب الأرض له مصلحة مباشرة في نجاح المشروع وإنتاجه باعتبار أنّ حصته ترتفع وتنخفض بنسبة ارتفاع أو انخفاض الإنتاج الزراعي.

في حين أنّ حالة المزارع بالبدل شبيهة بحالة المستأجر، أي أنّ المزارع بالبدل يدفع إلى صاحب الأرض بدلاً مقطوعاً لا يتأثر بتقلبات الإنتاج، ولا يتبدّل بتبدل الكميات المنتجة.

ولكن بالرغم من الاختلافات بين عقد المزارعة بالمشاركة وعقد المزارعة بالبدل إلاّ أنّ هناك نقاط تشابه بينهما تتمثّل في الآتي:

١ــ إنّ أطراف العلاقة في كلا العقدين هي واحدة لا تتغير، فعقد المزارعة بنوعيه يقوم بين صاحب الأرض من جهة والمزارع من جهة أخرى.

٢ــ موضوع العلاقة في كلا العقدين هو استثمار الأرض استثماراً زراعياً أو حيوانياً.

٣ــ يهدف المشرع في كلا العقدين إلى حماية مصلحة المزارع، فجعل القواعد القانونية الناظمة للعلاقة الزراعية قواعد آمرة لا يجوز مخالفتها أو تجاهلها.

ومن الجدير بالذكر أنّ لكل من العقدين السابقين مزايا ومحاذير، ولعلّ اختيار نوع العقد الملائم لكل حالة يتوقف على مقدرة المزارع المالية، فقد رأينا

---

[1]- S. JNEDI, op. cit., p.209 et s.

أنّه في عقد المزارعة بالمشاركة حصة صاحب الأرض تزداد وتنقص بازدياد أو نقصان إنتاج أرضه.

إنّ وجود مصلحة لصاحب الأرض في زيادة إنتاج أرضه قد يحمله على مساعدة المزارع في جهوده لاستثمار الأرض استثماراً فنياً، وذلك عن طريق تقديم الات وأدوات الإنتاج المختلفة واللازمة للحصول على غلة أكبر.

إنّ وجود هذه المصلحة المشتركة قد يعود بالخير على الطرفين المتعاقدين، ليس فقط من الناحية الاقتصادية وحسب، وإنما من الناحية الاجتماعية أيضاً، فمن شأن ذلك أن يُقرّب بين صاحب الأرض والمزارع من خلال اجتماعهم في عدة مناسبات لمناقشة شؤون الاستثمار وتبادل المعلومات لتحديد أفضل الطرق لتحسين الإنتاج كماً ونوعاً، الأمر الذي يُسهم في تعزيز العلاقة بين صاحب الأرض والمزارع.

لكن بالمقابل فإنّ وجود هذه المصلحة لصاحب الأرض قد يحمله من جهة أخرى على التدخل في شؤون الاستثمار بشكل مباشر أو غير مباشر، الأمر الذي يُفقد الفلاح استقلاله في إدارة شؤون مزرعته كصاحب مشروع استثماري مستقل.

أمّا في عقد المزارعة بالبدل فيتقاضى صاحب الأرض بدلاً نقدياً مقطوعاً أو حصة عينية مقطوعة، فلا يتأثران بزيادة أو نقصان الإنتاج الزراعي، ولذلك فالمالك لا يهتم لشؤون المزارع، وليس لديه أي مصلحة في مساعدته مالياً أو إرشاده لاختيار أفضل طرق الاستثمار، ومن ثم تنحصر العلاقة بين الطرفين في تسديد البدل وقبضه في المواعيد المتفق عليها، وبالمقابل يتمتع المزارع بالبدل بحرية تامة في إدارة شؤونه، ولا يحد من استقلاله سوى عدم الإضرار بمصلحة صاحب الأرض عن طريق إساءة استعمال الأرض المسلّمة إليه.

ممّا سبق نخلص إلى أنّه، إذا كانت الحالة المادية للمزارع جيدة بالقدر الكافي ليتمكن من الاستغناء عن مساعدة صاحب الأرض المالية فسيكون من الأفضل له أن يختار إبرام عقد مزارعة بالبدل، ذلك أنّ كل تحسين يُدخله على طريقة زراعته وعمله سيعود بالخير عليه وحده دون أن يستفيد صاحب الأرض من ثمرة جهود المزارع.

وبالمقابل فمن الأفضل للمزارع أن يختار عقد المزارعة بالمشاركة إذا كان وضعه المالي لا يسمح بتأمين مستلزمات الإنتاج، وفي هذه الحالة ستؤدي مصلحة المالك دوراً إيجابياً في زيادة الإنتاج، وحمله على مساعدة المزارع مالياً وفنياً.

وقد ذهبت بعض التشريعات، ومنها التشريع الفرنسي، باتجاه السماح للمزارع بالمشاركة أن يتحول إلى مزارع بالبدل عندما يتمكّن من تحسين أوضاعه المالية، ويتمكّن من شراء مستلزمات الإنتاج والمعدات الزراعية، ومن ثم يغدو بإمكانه التحرر من سلطة صاحب الأرض ومشاركته في إنتاج عمله[1].

لكن لم يأخذ المشرع هذا التوجه، ولم يحذو حذو المشرع الفرنسي فيمنح المزارع بالمشاركة هذا الحق قانوناً، لكن ليس هناك ما يمنع من تحويل هذا العقد إلى عقد بمزارعة بالبدل إذا ما قبل صاحب الأرض هذا التحويل.

يتبيّن إذا أنّ عقد المزارعة هو عقدٌ متميزٌ بصفات خاصة كما أن له صفات مشتركة مع عقود أخرى كعقد الإيجار والشركة، الأمر الذي يتطلب دون شك تكييفا قانونيا دقيقا لعقد المزارعة وهو ما سنوضحه فيالمبحث التالي .

---

[1] S. JNEDI, op. cit., p.190.

المبحث الثالث

التكييف القانوني لعقد المزارعة

التكييف هو مصدر الفعل كيّف، ويدل هذا التأصيل اللغوي على أن معناها ينصرف إلى تحديد الكيف، أي بيان الطبيعة.

فتكييف العقد هو إعطاء الوصف القانوني له من أجل تحديد القواعد القانونية الواجبة التطبيق على العقد محل الدراسة، والبحث في أركان العقد وشروطه وأوصافه، وتحليل آثاره والتزامات أطرافه وغاياته تمهيداً لتحديد القاعدة القانونية الواجبة التطبيق عليه[1].

ويتحدد الوصف القانوني للعقد بالآثار الأساسية التي اتجه طرفاه إلى تحقيقها، فهذا الوصف يترتب على تحديد مقاصد طرفي العقد، وتحديد هذه المقاصد يجب أن يكون بياناً للغايات العملية التي اتجه طرفا العقد إلى تحقيقها بصرف النظر عن أية تسمية يطلقها المتعاقدان على هذه المقاصد أو على العقد في جملته.

فالتكييف باعتباره عملية تحديد الوصف القانوني للعقد، هو عمل قانوني صرف، لا سلطة فيه لإرادة المتعاقدين، فالعاقدان لهما حق تحديد الآثار العملية التي يرغبان في تحقيقها بالعقد، فإن تحددت هذه الآثار، يكون وصف هذا العقد عملاً قانونياً محضاً، لأنه يعني إدخال صورة الآثار كما حددها العاقدان في إطار قانوني معين.

إنّ تحديد الوصف القانوني للعقد مسألة ذات أهمية عملية، ذلك أنه بناء على التكييف الذي يأخذ به القاضي للعقد، قد تتحدد به آثاره العملية التي لم يواجه طرفاه تنظيمها باتفاقهما والتي تكفل بها القانون في قواعده المكملة للعقود،

---

[1] د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج٤، عقد البيع والمقايضة، دار النهضة العربية، القاهرة. ص٥٠ وما يليها.

بل إنّ جواز تحقق بعض آثار العقد أو عدم جواز تحققها يرتبط بالتكييف الذي يعطى له فالتكييف لازم لتقدير الصحة والبطلان معا. وبعبارة أخرى فان التكييف يعتبر وسيلة لتحديد مضمون العقد، لأنه يضعه في الإطار القانوني الذي يسمح ببيان آثاره في جملتها، سواء التي واجهها طرفاه أو التي لم يتضمنها اتفاقهما.

وتكييف العقد أمر لازمٌ للفصل في أي نزاع فصلاً عادلاً يستدل فيه القاضي على القاعدة القانونية الواجبة التطبيق لحل المسألة القانونية. وعلى ذلك فإن القرار القضائي السليم يبنى على تكييف سليم للعقد وبالعكس.

إذن لتكييف العقد اثار هامة ومنعكسات خطيرة على العدالة ذاتها إن لم يُحسن تطبيقه، وهو مسألةٌ شائكة أنيطت بقضاة الموضوع تحت رقابة محكمة النقض، لأن التكييف يؤدي الدور الرئيسي في تحديد آثار العقد والتزامات الأطراف. ويقوم القاضي بتكييف العقد بعد تفسيره، ويجب الاهتداء في تفسير العقد بنص المادة ١٥١ من القانون المدني السوري، التي أكدت على أنه إذا كانت عبارة العقد واضحة، فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين، أما إذا كان هناك محل لتفسير العقد، فيجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين دون الوقوف عند المعنى الحرفي للألفاظ مع الاستهداء في ذلك بطبيعة التعامل بمعنى أنه لا يجوز التقيد بالتسمية التي أعطاها أحد الطرفين المتعاقدين، بل يعمد القاضي إلى تفسيره وتكييفه بنفسه خشية أن تكون تسمية الخصم مغلوطة[١].

فقد يحدث أن يسمي الأطراف عقدهم باسم عقد شركة زراعية، أو عقد بيع ثمار بالضمان في وقت تتوفر فيه شروط عقد مزارعة، وهنا لابد من تصحيح التوصيف الذي اختاره المتعاقدان بما يتناسب والإرادة الحقيقة والمشتركة لهما.

---

[١] عبد الرزاق أحمد السنهوري، نظرية العقد، المجمع العربي الاسلامي، بيروت، لبنان. ص٣٠٤

واستخلاص نوايا الأطراف المتعاقدة مسألة موضوعية لا تخضع لرقابة محكمة النقض، بخلاف التكييف القانوني الذي يلي عملية البحث عن النوايا المشتركة، ويعد مسألة قانونية تخضع لرقابة محكمة النقض لما لها من آثار هامة في تحديد التزامات الأطراف المتعاقدة وحقوقهم[1].

ونشير أخيراً إلى أنه وفقاً للمادة ١٥٢ من القانون المدني السوري إذا تضمن العقد عبارات غامضة فيُفسر الشك لمصلحة المدين.

المبحث الرابع

تمييز عقد المزارعة عن العقود المشابهة له

إن تحديد الطبيعة الحقوقية لعقد المزارعة تصطدم بصعوبات جمّة نظراً لخصوصية هذا العقد، وما يحمله من صفات تجعله وسط مثلث تحيط به ثلاثة عقود مسماة، وهي عقود الإيجار، وعقد الشركة، وعقد العمل، كما أنّه يشتبه بعقود المساقاة والوكالة، وبيع الثمار بالضمان.

سنحاول فيما يلي تحديد نقاط الاتفاق والاختلاف بين عقد المزارعة بنوعيه، وكل عقد من هذه العقود على حدة بهدف إزالة الالتباس فيما بينها.

---

[1] د. عبد المنعم فرج الصدة، نظرية العقد في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، دار النهضة العربية، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي ١٩٩٠، ص ٢٥١ ومايليها.

المطلب الأول

التمييز بين عقد المزارعة وعقد الإيجار

عدّ المشرع السوري المزارعة نوعاً من إيجار الأراضي الزراعية، إذ نظم أحكامها في الباب الثاني من القانون المدني السوري الخاص بالعقود الواردة على الانتفاع بالشيء، في الفصل المتعلق بالإيجار، وتحديدا الأراضي الزراعية.

وقد يبدو للمتلقي أنّ عقد المزارعة لا يعدو أن يكون هو ذاته عقد إيجار الأراضي الزراعية نظراً للتشابه الكبير بين العقدين، إلاّ أنّه لابدّ من إزالة هذا اللبس لتمييز هذين العقدين عن بعضهما بعضاً.

ولكن قبل ذلك لعلّ من المفيد أن نبيّن الفائدة من التمييز بين عقد الإيجار وعقد المزارعة، وهي تظهر بشكل خاص في تحديد القانون الواجب التطبيق على العقد. فإذا كان العقد إيجاراً زراعياً وجب تطبيق الأحكام الخاصة الواردة في القانون المدني، أما إذا كان العقد مزارعة بنوعيه، فيتعين تطبيق قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤.

لا شكّ أنّ الميزات الرئيسية للإيجار تجتمع في عقد المزارعة، فثمّة وجود لانتفاع بشي ودفع لثمن، ولا يهم أن يدفع بدل الإيجار بشكل عيني. كما أنّ وضع المزارع لا يختلف في الظاهر عن وضع المستأجر، خاصة وأنّ المشرع قد بحث عقد المزارعة ضمن أحكام عقد الإيجار وعدّه من العقود المسماة، وقضى بسريان أحكام الإيجار على المزارعة في م/٥٨٧/ من القانون المدني السوري[1].

فالمزارعة إذا تشبه الإيجار من حيث طبيعة الحق، فحق المزارع كحق المستأجر هو حق شخصي، كما أنّ التزامات المؤجر واحدة أيضا، إذ يلزم المؤجر بالصيانة والضمان. وحتى المستأجر ملزم بالعقدين باستعمال الأرض بما أُعدّت له، وأن يُجري الإصلاحات البسيطة، ويرد العين عند انتهاء مدة العقد.

---

[1] عبد الخالق إدريس، الشامل في العلاقات الزراعية، المرجع السابق، ص١١٧ وما يليها.

وفيما يخص المؤجر فهو في العقدين يقع على المنقولات التي يُحضرها المزارع في الأرض التي يزارع من أجلها، ومع ذلك يختلف عقد المزارعة عن عقد الإيجار في عدة أمور، هي:

١ــ فيما يخص مدة العقد، إذا لم يحدد الطرفان مدة لعقد المزارعة فبموجب م/٥٨٥/ يُعدّ العقد منعقداً لدورة زراعية سنوية.

٢ــ من حيث الأدوات الزراعية فهي تدخل في الإيجار بالمزارعة بموجب م/٥٨٩/.

٣ــ من حيث الرقابة التي يمارسها صاحب الأرض على المزارع، تنعدم هذه الرقابة في عقد الإيجار، في حين تتعاظم في عقود المزارعة بالمشاركة كما تبين لنا سابقاً، فالأجرة تمثل نسبة من المحصول، ولرب العمل مصلحة كبيرة في زيادة الإنتاج مما يدفعه إلى التدخل في إدارة الإنتاج، خاصة وأنه يقدم أدوات الإنتاج، الأمر الذي ينال من استقلالية المزارع في إدارة العملية الإنتاجية[1].

يضاف إلى ذلك أن مشرع قانون العلاقات الزراعية أكد في القانون رقم ٥٦ لعام ٢٠٠٤ والقانون الذي سبقه على واجبات المزارع الشريك والمزارع بالبدل، والتي تتمثل في مجملها بضرورة حسن معاملة رب العمل وذويه، وضرورة القيام بواجباته على أتم وجه من حيث القيام بالعمل بنفسه أو مع عائلته، وعدم جواز اتخاذ شريك من الباطن تحت طائلة فسخ عقد المزارعة. لكن لابد من التأكيد على أن الاختلاف في طبيعة الأجرة بين نوعي المزارعة يترك دون شك أثرا واضحا في مجال سلطة الرقابة وحالة التبعية التي يمكن أن نلحظها جهة المزارع، إذ لا شك أن هذه التبعية تتضاءل في عقود المزارعة بالبدل مقارنة مع حالة التبعية التي يعيشها المزارع الشريك فمالك الأرض الذي

---

[1] بهيج أديب ، قراءة جديدة في علاقات الاستثمار الزراعي وتفنيها، المرجع السابق، ص١٢ وما يليها.

يحصل على أجر مقطوع بغض النظر عن كمية المحصول لا يعنيه مطلقاً التدخل في العملية الإنتاجية خاصة وأنه من الممكن أن يكون قد حصل على أجر المزارعة بشكل مسبق حتى على العملية الإنتاجية وهذا الأمر طبعاً يبقى خاضعاً لا تفاق الأطراف[1].

٤ــ من حيث الإيجار الثانوي، لا يجوز للمستأجر النزول عن الإيجار أو أن يؤجر من الباطن لأنّ شخصيته ملحوظة في العقد[2]. حيث ورد في مذكرة المشروع التمهيدي من القانون المدني المصري حول م/٦١٩/ المماثلة للمادة /٥٨٦/ من القانون السوري بأنّ للمزارعة خاصتين:

أــ هي شركة ما بين المؤجر والمستأجر.

ب ــ شخصية المستأجر ملحوظة.

أي أنّ إحدى خاصتي المزارعة هي ملاحظة شخصية المستأجر فيها، بينما تُعد هذه الخاصية منتفية في عقد الإيجار.

٥ــ من حيث الأجرة في المزارعة فهي تمثل نسبة معينة من المحصول، بينما هي في الإيجار محدودة بشكل نقدي أو كمي تحديداً عينياً، فلو كانت الأجرة ليست نسبة معينة من المحصول بل مقداراً معينا منه لم يكن العقد مزارعة، بل عقد إيجار عادي يقع على أرض زراعية، والأجرة فيه ليست نقوداً، لأن الأجرة في الإيجار العادي قد تكون نقوداً، وقد تكون تقدمة أخرى، ويترتب على ذلك أنّ الأجرة ثابتة في الإيجار لا تختلف باختلاف مقدار المحصول لأنّها نسبة منه. وهنا لابدّ من الإشارة إلى أنّ الالتباس الذي يمكن أن يقع بين عقد المزارعة والإيجار يبرز بشكل أساسي في عقد المزارعة البدل أكثر منه في عقد المزارعة

---

[1] S. JNEDI, op. cit., p.210 et s.

[2] د. عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج٦، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، دار النهضة العربية، القاهرة. ص ١٠٨.

بالمشاركة لأنّ هذا الأخير تكون فيه الأجرة نسبة معينة من المحصول ولا تقوم الحاجة الملحة لتفريقه عن عقد الإيجار، بينما في عقد المزارعة بالبدل تبدو الأجرة في العقدين من طبيعة واحدة لكونها لا ترتبط بكمية المحصول الناتج من الأرض، فهي مبلغ مقطوع محدد مسبقاً ومتفق عليه أو تقدمة عينية محددة من المحصول متفق عليها سابقاً، ومن ثم تقوم الحاجة في هذا الإطار لإيجاد عنصر مميز يسمح بالتفريق بين عقد الإيجار وعقد المزارعة بالبدل، وهذا العنصر يمكن أن يظهر من خلال تحليل العلاقة بين الطرفين المتعاقدين، وبيان أسلوب استثمار الأرض. وذلك بالعودة إلى م/٧/ من القانون /٥٦/ للعام ٢٠٠٤ التي عرّفت بالمزارع الشريك والمزارع بالبدل.

ففي حالة استثمار الأرض عن طريق تسليمها إلى مزارعين شركاء أو بالبدل فمهمة المستأجر هنا تقتصر على تأجير الأرض من الغير ودفع بدل إيجار إلى المالك، وهذه علاقة إيجاريه بحتة تخضع لأحكام القانون المدني.

أمّا إذا جرى استثمار الأرض بالذات أو بواسطة عمال زراعيين فيضحي العقد عقد مزارعة يخضع لقانون تنظيم العلاقات الزراعية.[1]

وفي حالة استثمار جزء من الأرض بواسطة مزارعين، والجزء الآخر بالذات أو بواسطة عمال زراعيين، يُجزّأ العقد ويخضع القسم المستثمر بالذات

---

[1] تنص المادة السابعة من القانون ٥٦ للعام ٢٠٠٤ على مايلي:
أ - المزارع الشريك هو الذي يرتبط بصاحب العمل الزراعي بعقد خطي يقضي باعطائه نسبة معينة من إنتاج الأرض المتعاقد على استثمارها أو من المنتجات الحيوانية، لقاء عمله بنفسه أو مع أفراد عائلته ولقاء الالتزامات الأخرى التي بينها العقد والقانون.
ب - المزارع بالبدل هو الذي يرتبط بصاحب العمل الزراعي بعقد خطي يقضي باعطاء صاحب العمل الزراعي بدلاً نقدياً أو حصة عينية مقطوعة من الحاصلات لقاء منحه حق استثمار الارض لنفسه أو مع أفراد عائلته ولقاء الالتزامات الأخرى التي يبينها العقد والقانون.

لقانون تنظيم العلاقات الزراعية، والقسم المستثمر بواسطة عمال زراعيين للقانون المدني أي لقواعد وأحكام عقد الإيجار[1].

يتبيّن ممّا سبق تأكيد المشرع على مراعاة الاعتبار الشخصي لمزارع في عقد المزارعة قبل أي اعتبار آخر، ويُستدل على ذلك أيضاً من منع المزارع من أن يتخذ له شريكاً في الباطن، أو أن يتعاقد مع مزارع اخر دون معرفة صاحب العمل تحت طائلة فسخ عقد المزارعة بموجب م/١٠٢/ من القانون /٥٦/ لعام ٢٠٠٤.

أما في عقد الإيجار فلا محل للاعتبار الشخصي للمستأجر، إذ يتم عادة استثمار الأرض بواسطة عمال زراعيين مشاركة أو بالبدل، مما يعني أن المستأجر لا يعمل بنفسه، وإنما يعهد باستثمار الأرض لأشخاص آخرين هم في الأعم الأغلب مزارعون أو عمال زراعيون. إذن في الإيجار غالباً ما نكون أمام استثمار بالواسطة، ولسنا أما حالة استثمار شخصي.

وبموجب م(١٠٣/أ) سمح المشرعالحالي بشكل استثنائي للمزارع أن يعهد بالعمل الزراعي لشخص آخر قادر ومناسب إذا تغيب غياباً مشروعاً، وتنتهي هذه الحالة حكماً بعودة الأصيل. لأنّ الأصل في عقود المزارعة منع المزارع من التنازل عن عقد المزارعة إلاّ في حالات خاصة محددة، حيث إنّ القانون المذكور فوّض وزير الشؤون الاجتماعية والعمل تحديد حالات الغياب المشروع ومدته.

---

[1]-وقد استقر الاجتهاد على هذا المعيار في قرارات محكمة النقض السورية رقم ٣٨٥ تاريخ ١٩٦١/٥/١١ المنشور في مجلة القانون ص٧٢١ لعام ١٩٦١. انظر في هذا الشأن د. زهير حرح، كتاب قانون تنظيم العلاقات الزراعية، جامعة دمشق، دمشق، لا يوجد عام نشر .ص ٢٣ وما يليها.

بينما ذهبت م/٥٦٠/ من القانون المدني السوري عكس ذلك، فسمحت للمستأجر بالتنازل عن الإيجار، وبعقد إيجار ثانوي عن الغير، عن كل ما استأجره أو بعضه، ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.

وفيما يخص فسخ العقد، فيمكن فسخ العقد برضا الأطراف المتعاقدة وقد حدد المشرع في المادة ١٠٩ من قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ أسبابا حصرية لفسخ عقد المزارعة قضاء، فذكرت المادة أن لصاحب العمل الحق بطلب فسخ العقد قبل انتهاء مدته الأصلية أو الممددة بمراجعة القضاء المختص في الأحوال التالية:

لصاحب العمل حق طلب فسخ العقد قبل انتهاء مدته الأصلية أو الممددة وذلك بمراجعة القضاء المختص في أحوال حصرية سنبحثها لاحقا. ومنها الحالة التي يُلحق فيها المزارع أضرارا بالغة بالأرض، بحيث لا تعود صالحة للزراعة، وحالة إتلاف المحصول أو الأشجار المغروسة من قبل المزارع عن عمد، وثبوت ذلك بحكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية ويمكن للمالك فسخ العقد إذا أظهر المزارع عدم كفاءته، لعجزه عن تأمين موسم مماثل لإنتاج أرض مجاورة، تتوفر فيها نفس الأوصاف والإمكانيات الإنتاجية، وألا يكون منشأ هذا النقصان عائدا لعوامل خارجة عن إرادة المزارع. وكذلك إذا امتنع المزارع دون سبب مشروع عن زراعة المساحة المتفق عليها من الأرض، أو ثبت سوء ائتمان المزارع بحكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية، أو تأخر المزارع ثلاثة أشهر عن دفع الأجرة المقطوعة في مواعيدها المقررة، أو تسليم صاحب العمل حصته من الإنتاج بعد جني المحصول، أو بعد استلام قيمة الحصة من جهات القطاع العام التي تسوق بعض المحاصيل. وأخيرا إذا تغيرت نوعية الأرض، وكان المزارع عاجزا عن استثمارها وفق ما تستلزمه النوعية الجديدة، يجوز

للمالك طلب فسخ عقد المزارعة عن المساحة التي تزيد عن إمكانية المزارع بالاستثمار، ويبتّ القضاء المختص بهذا الطلب مع التعويض.

كما حدد المشرع في المادة ٦٩ من القانون المذكور الحالات التي يمكن فيها لصاحب العمل فسخ العقد غير المحدد المدة دون إنذار العامل وبدون مكافأة وهي الحالات التالية:

١ــ إذا انتحل العامل شخصية غير صحيحة، أو قدم شهادات مزورة.

٢ــ إذا كان العامل معيناً تحت الاختبار.

٣ــ إذا ارتكب العامل خطأ نشأ عنه خسارة مادية جسيمة لصاحب العمل، بشرط إبلاغ المديرية بالحادث خلال /٢٤/ ساعة من تاريخ علمه بوقوعه.

٤ــ إذا لم يراع العامل التعليمات اللازم اتباعها لسلامة العمل والمزروعات والمحاصيل والحيوانات، وحمايتها من الأضرار رغم إنذاره خطياً.

٥ــ إذا تغيّب العامل دون سبب مشروع أكثر من عشرين يوماً خلال السنة الواحدة، أو أكثر من عشرة أيام متوالية، على أن يسبق إنهاء علاقة العمل إنذار خطي من صاحب العمل للعامل بعد غيابه عشرة أيام في الحالة الأولى.

٦ــ إذا لم يقم العامل بتأدية التزاماته الجوهرية المترتبة بموجب عقد العمل رغم إنذاره خطيا.

٧ــ إذا حُكم على العامل بحكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية في جناية أو جنحة ماسة بالشرف، أو الأمانة، أو الآداب العامة.

٨ــ إذا وُجد العامل أثناء العمل في حالة سكر بيّن، أو متأثرا بما تعاطاه من مادة مخدرة.

٩ــ إذا وقع من العامل اعتداء جسدي على صاحب العمل أو وكيله أو المدير المسؤول في أثناء العمل أو بسببه.

وأما فيما يخص عقد الإيجار فتستلزم عملية الفسخ إيراد شرط فاسخ في العقد، أو بالإنذار ضمن مدة معينة، وعندئذ لا يستحق المستأجر أي تعويض عن إخلائه[1].

وفيما يخص تجديد عقد المزارعة فقد جاء في الفقرة الأولى من المادة ٦٩ من قانون تنظيم العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ أن عقد المزارعة ملزم للمتعاقدين خلال مدة العقد الأصلية أو الممددة في كل ما احتواه من حقوق والتزامات باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين. و ذكر المشرع في المادة ٩٨ من ذات القانون أنه:

أ ــ ينعقد عقد المزارعة في الأرض الزراعية على اختلاف أنواعها لمدة محددة، وينتهي بانتهاء عقد غير محدد المدة.

ب ــ يجوز تجديد عقد المزارعة أو تمديده لأكثر من مرة، ولا ينقلب العقد مهما جُدِّد أو مُدِّد إلى عقد غير محدد المدة.

ج ــ في حال عدم الاتفاق على المدة أو تعذر إثبات المدة يُعدّ العقد معقوداً لسنة زراعية واحدة، وفي هذه الحال ينتهي العقد بناء على طلب أحد المتعاقدين، إذا هو أنذر المتعاقد الآخر قبل انتهاء السنة بثلاثة أشهر، مع مراعاة حق المزارع في حصته من المحصول وفق العرف.

في حين أنّ مشرع قانون الإيجارات الأخير رقم ٦ للعام ٢٠٠١ قد أخضع العقد لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، ومن ثم يتعين على طرفي العلاقة التعاقدية

---

[1] أ. د. محمد الزحيلي "العقود المسماة، البيع، المقايضة، الإيجار، القانون المدني المقارن بالفقه الإسلامي، منشورات جامعة دمشق، الطبعة الرابعة، ١٩٩٣م ١٩٩٤م، ص١٣. وكذلك عبد الخالق إدريس، المرجع السابق، ص١٢٣.

في حال أرادا التجديد أن يقوما بإبرام عقد إيجار جديد، إذا لم يعد العقد خاضعاً للتمديد الحكمي كما كان الحال في قوانين سابقة[1].

المطلب الثاني

التمييز بين عقد المزارعة وعقد العملالزراعي

لم يعرف مشرع قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ لعام ٢٠٠٤ عقد العمل الزراعي، لكنه عرف العامل الزراعي في المادة ٦ منه وفق الآتي:

العامل الزراعي: هو كل شخص طبيعي يعمل في عمل زراعي لقاء أجر لدى صاحب عمل زراعي تحت سلطته المباشرة أو غير المباشرة بموجب عقد عمل. ويشترط في تحديد العامل الزراعي ثلاثة عناصر هي:

أ ــ التبعية.

ب ــ الأجر.

جـ ــ نوع العمل، أي أن يكون زراعيا أو مرتبطاً بالعمل الزراعي.

كما عرّف المشرع في المادة ٢٧ من ذات القانون أجر العامل الزراعي وفق الآتي:

أجر العامل الزراعي هو كل ما يتقاضاه لقاء عمله مهما كان نوعه بما في ذلك ما يتقاضاه عينا، ويشمل الضمائم والعلاوات أيا كان نوعها عدا الإكراميات، سواء أكان الأجر يوميا أم أسبوعيا أم شهريا أم موسميا أم سنويا أم مقطوعا.

من تحليل النصوص السابقة يتبيّن أن عقد العمل الزراعي يختلف عن عقد المزارعة من حيث الموضوع وماهية العلاقات القائمة بين الأطراف.

وفيما يتعلق بموضوع العقد، فإن العامل الزراعي يتعهد بتقديم عمله وجهده للطرف الثاني في العقد ويتعهد بالقيام بالأعمال التي يعينها له رب العمل تحت

---

[1] د. زهير حرح، مرجع سابق، ص٢٩.

إشراف هذا الأخير ومراقبته أو وكلائه، لقاء أجرة مقطوعة. في حين ينصب عقد المزارعة على قطعة أرض يتعهد المزارع باستثمارها و استغلالها، لقاء تسليم صاحب الأرض نسبة مئوية من المحصول، أو بدل مقطوع، أو حصة عينية مقطوعة.

وفيما يتعلق بماهية العلاقات القائمة بين الأطراف المتعاقدة، فإن العلاقة القانونية بين العامل ورب العمل قائمة على مبدأ التبعية، بمعنى أن العامل يلتزم بإنجاز الأعمال التي يعينها له رب العمل، وتنفيذ إرشاداته وتعليماته، بينما يتمتع المزارع بقدر أكبر من الاستقلال الإداري، وبحيز من الحرية في إدارة مشروعه الزراعي وهو يُعدّ بمثابة رئيس مشروع استثماري، يتحمل الأخطار الاقتصادية المترتبة على نشاطه بخلاف العامل الذي يتقاضى أجوره بصرف النظر عن إنتاجية عمله رابحة كانت أم خاسرة.

يضاف إلى ذلك أن المزارع قد يكون بدوره رب عمل بالنسبة إلى العمال الذين قد يستخدمهم في تنفيذ مشروعه وخطته الاستثمارية الزراعية، في حين أن العامل ليس له أن يستخدم غيره من العمال في إنجاز العمل الذي كلف به.

والمثال العملي لما يحدث في الواقع العملي يتحقق في الفرضية التالية:

إذا أراد صاحب الأرض أن يتهرب من النتائج القانونية المترتبة على عقد المزارعة، فعمد إلى تسليم استثمار أرضه إلى الفلاح بعد أن أبرم معه عقد عمل لمدة دورة زراعية كاملة مثلا، ففي مثل هذه الحالة هل يفترض اعتبار الفلاح مزارعا أم عاملا؟

انطلاقا مما ذكرناه آنفا بشأن تميز عقد العمل عن عقد المزارعة، فالحل يتوقف على الإجابة عن الأسئلة التالية:

هل يتمتع الفلاح في استثمار أرضه باستقلال إداري، كأن يقرر بنفسه نوع الزراعة أو مواعيد الأعمال الزراعية أم لا؟

– هل يستخدم غيره من العمال في عمله حيث يعملون بتوجيهاته وتحت رقابته أو لا ؟

– هل يتلقى في نهاية السنة الزراعية حصة من المحاصيل؟

إذا كان الجواب بالإيجاب، فإن هذا الفلاح يعد من الناحية القانونية مزارعا لا عاملاً زراعيا.

أما إذا اكتفى الفلاح بتلقي أوامر صاحب الأرض، وبتنفيذ تعليماته لقاء اجر مقطوع يتقاضاه مهما كانت نتائج الاستثمار ولو كانت هذه الأجرة عينية فيُعد عاملاً.

إذن يتبيّن مما سبق أن فيصل التفريق بين عقد العمل الزراعي وعقد المزارعة، هو عنصر التبعية التي تربط العامل برب عمله في وقت تنتفي هذه التبعية في علاقة المزارعة. لكن لابد من التنويه إلى الالتباس الذي يمكن أن يحصل بشأن عقد المزارعة بالمشاركة، حيث نلحظ حضورا نسبيا لعنصر التبعية في العلاقة العقدية ما بين المزارع الشريك وصاحب الأرض انطلاقا من اشتراكهما في المخاطر، وهو ما سبق وتم توضيحه سابقاً من أن المزارع الشريك لا يتمتع باستقلال تام في شأن إدارة المشروع، بل يتدخل صاحب الأرض في الإدارة انطلاقا من مصلحته في زيادة الإنتاج. والسؤال الذي يمكن أن يطرح هنا كيف يمكن التفريق بين العقدين إذا كان المزارع الشريك تابعا لصاحب العمل شأنه شأن العامل؟

للإجابة نقول بأنه رغم توافر عنصر التبعية نسبيا في عقد المزارعة بالمشاركة، إلا أن الفارق بين العقدين يكمن في مستوى التبعية فإذا اعتبرنا المزارع الشريك تابعا، إلا أنه يبقى متمتعا بقدر من الحرية والاستقلال لا نجده مطلقا في حالة العامل الذي يعد تابعا بشكل مطلق اقتصاديا وقانونيا. يضاف إلى ذلك أنه من الممكن أن نعتمد على طبيعة الأجرة لتمييز العقدين، إذ لا ننسى بأن

الأجرة في عقد المزارعة بالمشاركة هي حتماً نسبة من المحصول، في حين أنها في عقد العمل الزراعي يمكن أن تكون مبلغاً مقطوعاً، أو تقدمة عينية متفقاً عليها مسبقاً بين الطرفين المتعاقدين بغض النظر عن قيمة المحصول الذي تم إنتاجه. كما أنه لا بد من التذكير في هذا الإطار بأن العامل لا يتحمل مطلقاً مخاطر الإنتاج، خلافاً للمزارع الشريك الذي يتقاسم مخاطر الإنتاج مع صاحب الأرض[1].

إن التحليل السابق يثير سؤالاً اخر حول الالتباس الذي يمكن أن يحصل بين عقد العمل الزراعي وعقد المزارعة بالبدل في ظل التشابه في طبيعة الأجرة بين العقدين، وهنا نشير إلى أن عنصر التبعية هو الفيصل في تفريق المزارع بالبدل عن العامل الزراعي، فالأول يتمتع باستقلال تام إزاء صاحب الأرض، وهو استقلال يُفتقد تماماً في عقد العمل الزراعي هذا من جهة، ومن جهة ثانية لابد من التنويه إلى عنصرين آخرين يسمحان بتمييز العقدين، فسبب الالتزام بدفع الأجرة في عقد العمل الزراعي، هو ارتباط العامل برب العمل خلال مدة تنفيذ العقد، وخضوعه خلال هذه المدة لسلطته وإشرافه وتوجيهه كما أن عبء الالتزام بدفع الأجرة يقع هنا على عاتق رب العمل، في حين أن سبب الالتزام بالأجرة في عقد المزارعة بالبدل، هو منح المزارع حق استثمار الأرض خلال مدة المزارعة، والالتزام بدفع الأجرة منوط هنا بالمزارع، أي أن المزارع بالبدل هو من يجب أن يؤدي الأجرة لصاحب الأرض، خلافاً لما هو كائن في علاقة العامل الزراعي ورب عمله.

---

[1] S. JNEDI, op. cit., p.227 et s.

المطلب الثالث

التمييز بين عقد المزارعة وعقد الشركة

عرف مشرع القانون المدني عقد الشركة بالمادة ٤٧٣ وفق مايلي :

"الشركة عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بان يسهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصته من مال أو من عمل لاستثمار ذلك المشروع، واقتسام ما قد ينشأ عنه من ربح أو خسارة"

من تحليل النص السابق يظهر جلياً التشابه بين عقد المزارعة وعقد الشركة، ففي كلا العقدين نلحظ تعاوناً بين أطراف العقد ومشاركة بينهم بتقديم حصص من مال أو عمل، تمهيداً لاقتسام ما قد ينشأ عن المشروع المشترك من ربح أو خسارة، وهذا هو شأن صاحب الأرض الزراعية والمزارع وشأن الشركاء فيما بينهم في عقد الشركة. يُضاف إلى ذلك أن شخصية المزارع وشخصية الشريك ملحوظة في عقد المزارعة وعقد الشركة على التوالي كما سبق ووضحنا سابقاً.

والسؤال الذي يمكن أن يُثار هنا، هو كيف يمكن أن نفرق بين العقدين مع وجود أوجه التشابه الهامة تلك؟

في هذا الإطار يمكن القول:

أولا: بأن عقد الشركة ينشئ شخصية ثالثة هي الشركة التي تتمتع بشخصية اعتبارية مستقلة عن شخصية الأطراف المتعاقدة في حين أن عقد المزارعة لا يسمح بإنشاء مثل هذه الشخصية الاعتبارية[1].

ثانيا : إن الشركاء يتقاسمون الربح الناتج عن نشاطهم الاقتصادي بعد حسم الخسائر والمصاريف، في حين أن طرفي العقد في عقد المزارعة يتقاضيان حصة عينية من المحصول في عقد المزارعة بالمشاركة، وينال صاحب الأرض

---

[1] باسيل بجك، مرجع سابق، ص٣٩.

حصة مقطوعة عينية أو نقدية متفقاً عليها مسبقاً بغض النظر عن نتائج المشروع الاستثماري بينما يتفرد المزارع بالبدل بحصيلة الإنتاج ربحاً أو خسارة.

ثالثاً: في عقد الشركة يقف الشركاء جميعاً على قدم المساواة، فلا يكون أحدهم تابعاً للآخر، ومن ثم ينتفي بينهم عنصر التبعية ليحل محله مبدأ الاشتراك في إدارة شؤون الشركة وإدارة المشروع الاستثماري، في حين أن مالك الأرض في عقد المزارعة بالبدل لا يملك الحق في أن يتدخل في إدارة شؤون المزرعة، لكونه لا يتحمل أيّاً من مخاطر الإنتاج، وأما في عقد المزارعة بالمشاركة فيتوافر عنصر التبعية بشكل نسبي، إذ يتدخل رب العمل في إدارة المشروع الاستثماري من منطلق تحمله مخاطر الإنتاج وتوفيره لأدوات الإنتاج، من أرض وآلات و بذار، ونتيجة لذلك يتبع المزارع لصاحب الأرض اقتصادياً وحقوقياً، و يأتمر المزارع بتوجيهاته وإرشاداته.

المطلب الرابع

التمييز بين عقد المزارعة وعقد الوكالة

قد يحصل في الواقع العملي أن يعيّن صاحب الأرض وكيلاً عنه لإدارة مشروعه الزراعي والسؤال الذي يمكن أن يطرح هنا:

هل يمكن اعتبار هذا الأخير مزارعاً أم وكيلاً بالنظر لكونه يقوم بالاستثمار من الناحية الفعلية بدلاً من المالك خاصة في حال عدم وجود عقد مكتوب ؟

لاشك أنه في هذه الحالة لابدّ من تكييف العقد من قبل قاضي الموضوع وفي سبيل ذلك يتحرى القاضي توافر العناصر الأساسية لعقد الوكالة في العلاقة المعروضة أمامه كما يتحرى توافر العناصر الجوهرية لعقد المزارعة ليقوم

بالنتيجة بترجيح أحد الوصفين بغية تحديد نوع العقد وبالتالي تحديد القانون الواجب التطبيق عليه[1].

يقوم عقد الوكالة على العمل القانوني لحساب الغير وهذا مستفاد من التعريف الوارد في القانون المدني للوكالة حيث عرف المشرع عقد الوكالة في المادة ٦٦٥ وفقاً لمايلي:

" الوكالة عقدٌ بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل"

يُستنتج من التعريف السابق أن ثمة اختلافاً في طبيعة العمل الممارس من قبل الوكيل والمزارع، فلا يكون الوكيل وكيلاً بنظر المشرع إلا إذا كان العمل الذي يمارسه من طبيعة قانونية، بينما عمل المزارع من حراثة و بذار للأرض يغلب عليه الطابع المادي. ويمكن أن يقع اللبس بين العقدين في شأن الأعمال القانونية التي قد يباشرها المزارع وتتعلق باستثمار الأرض وفي هذه الحال، وإن كانت نادرة، فإننا نلحظ صعوبة التفرقة بين العقدين بالاعتماد على عنصر العمل وحده.

وأما فيما يخص الأجرة فالأصل في الوكالة أنها تبرعية ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك صراحةً أو ضمناً[2]، بينما تعدُّ الأجرة عنصرا جوهريا في عقد المزارعة.

في الواقع يمكن أن يقع اللبس بين العقدين في حال كانت الوكالة مأجورة خاصة إذا كانت أجرة الوكيل عبارة عن أجرة عينية متمثلة بحصة من مردود الاستثمار الزراعي. هنا لابد من القول أن لا مجال لتمييز العقدين اعتمادا على عنصر الأجرة إذ ليس ثمة ما يمنع أن يتفق الوكيل مع موكله على أجرة عينية أو حتى نقدية وهو قد يتشابه والحال هذه مع المزارع بالبدل.

---

[1] د. السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج٤، مرجع سابق ص. ٣٢٠

[2] د. السنهوري ،مرجع سابق ص٢٥٢.

بالعودة إلى تعريف الوكالة المذكور أعلاه يتبين أن الوكيل لا يعمل لحسابه الخاص وإنما يعمل لحساب الوكيل، ومن ثم ففي الفرضية السابقة لا يجوز اعتبار القائم بالاستثمار مزارعا، بل يعد وكيلاً، إذا ثبت للقاضي أنه يعمل في المشروع ويديره لحساب صاحب الأرض وليس لحسابه الشخصي من جهة، ويتلقى منه الأوامر والإرشادات بشأن كيفية انجاز الأعمال من جهة ثانية.

وبذلك يتميز عقد المزارعة عن عقد الوكالة بأن المزارع يعمل لحسابه الخاص، في حين أن الوكيل يعمل في المشروع ويديره لحساب موكله وباسمه. بالتالي يمكن أن يعدّ هذا المعيار الأكثر أهمية في تمييز عقد الوكالة عن عقد المزارعة.

المطلب الخامس

التمييز بين عقد المزارعة وعقد المساقاة

لم يعرف المشرع السوري عقد المساقاة إلا أن التشريع العراقي نص في المادة ٨١٦ من القانون المدني العراقي على أن:

" المساقاة عقدٌ على دفع الشجر إلى من يصلحه بجزء معلوم من ثمره"[١].

ونص المشرع السوري في المادة ٥٨٦ من القانون المدني السوري في شأن المزارعة على أنه:

"يجوز أن تُعطى الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر مقابل أخذ المُؤجر جزءا معينا من المحصول".

يظهر من خلال ذلك مدى التطابق في المفهوم بين العقدين من حيث أسلوب تعامل الأطراف وغايات العقد، ولهذا السبب قام المشرع بدمج المساقاة والمزارعة، وجعل أحكامهما واحدة، وهو ما يسوغ عدم وضع تعريف خاص لها

[١] جاسيل بجك، المرجع السابق، ص٦١.

وفي هذا الإطار نشير إلى أن مشرع قانون العلاقات الزراعية الأخير رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ قد حدد في المواد ١١٤ - ١٢٠ حصة المزارع الشريك والمزارع بالبدل في مختلف الحالات المتصورة وفق الآتي:

إذا لم يتضمن عقد المزارعة تحديد حصة كل من المالك والمزارع الشريك فتطبق النسب التالية: تُوزع حصة المالك من مجموع الإنتاج لقاء تقديم الأرض وفق النسب الاتية[1]:

- عشرون بالمئة عند التعاقد على أرض بعلية.
- خمس وعشرون بالمئة عند التعاقد على أرض مروية بالراحة.
- عشرون بالمئة عند التعاقد على أرض مروية بالوساطة.

أما حصة المزارع الشريك لقاء عمله فقط فتُوزع وفق النسب الآتية[2]:

- أربعون بالمئة من الإنتاج في الأرض المروية المعدة لزراعة القطن.
- خمسون بالمئة في الأرض المروية المعدة لزراعة الخضار.
- خمس وأربعون بالمئة في الأرض البعلية المعدة لزراعة الخضار.

وأما حصة المزارع الشريك في بساتين الأشجار المثمرة، والتي بلغت حد الإثمار، والأراضي المعدة لزراعة الخضار فتكون:

- ثلاثين بالمئة من ثمار الأشجار
- خمسين بالمئة من الخضار وبقية الحاصلات لقاء عمله فقط.

و تكون حصة المزارع الشريك في بساتين الحمضيات:

- خمسا وستين بالمئة من الإنتاج، وفي بساتين الزيتون
- ستين بالمئة من الإنتاج، وفي بساتين الأشجار المثمرة الأخرى

[1] المادة ١١٥ من قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤.
[2] المادة ١١٦ ومايليها من قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤.

– خمساً وخمسين بالمئة من الإنتاج، وذلك لقاء قيامه بجميع العمليات الزراعية.

وتحتسب حصة المزارع الشريك في الأرض المزروعة بأشجار غير مثمرة بخمسين بالمئة من قيمة هذه الأشجار في الأراضي المروية و ثلاثين بالمئة من قيمتها في الأراضي البعلية لقاء قيامه بجميع العمليات الزراعية.

وفي الأرض البعلية المعدة لزراعة التبغ والتنباك، تكون حصة المزارع الشريك وفق النسب الاتية:

– ثمانين بالمئة من الإنتاج لقاء العمل والتكاليف.

أما في الأرض المروية المعدة لزراعة التبغ والتنباك، فتكون حصة المزارع الشريك ثمانين بالمئة من الإنتاج لقاء العمل والتكاليف. أما في الأرض البعلية المزروعة بشجر التوت المخصص لتربية دود الحرير فتكون ثمانين بالمئة من الإنتاج لقاء العمل والتكاليف.

وأخيراً، فإن حصة المزارع بالبدل تكون مساوية لقيمة الحصة العينية المحددة في المواد السابقة من هذا الفصل، وعند حدوث خلاف في التقدير المشار إليه في المواد السابقة يعود أمر البت به إلى القضاء المختص.

المطلب السادس

التمييز بين عقد المزارعة وعقد بيع الثمار بالضمان

ورد ذكر عقد بيع الثمار بالضمان في مادتين فقط من مواد قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤. فقد تضمنت هاتان المادتان تعريفا للعقد المذكور في المادة ١٥٢ وإحالة إلى القواعد العامة بشأن النظام القانوني لهذا العقد في المادة ١٥٣ من القانون المذكور.

وقد وضح المشرع في المادة ١٥٢ من قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ مفهوم عقد بيع الثمار بالضمان وفق الآتي :

"أ ــ بيع الثمار عقدٌ يلتزم البائع بموجبه أن يمكّن المشتري الضامن من الانتفاع بثمار الأشجار أو حاصلات الأرض لموسم واحد مقابل ثمن نقدي، وتطبق عليه القواعد العامة ولا ينقلب هذا العقد إلى عقد مزارعة".

كما نصت المادة ١٥٣ على أنه:

"تطبق القواعد العامة على عقد بيع الثمار والحاصلات بكل ما لم يرد عليه نص في هذا القانون".

وعرّف المشرع العراقي هذا العقد في المادة ٨٣٤ من القانون المدني العراقي بأنه:

"عقدٌ يتضمن إعطاء أحد الطرفين بستاناً للطرف الآخر ليستوفي ثماره خلال مدة معلومة لقاء بدل معلوم"[1].

ويسمى هذا العقد عرفاً بعقد التزام البساتين.

يتبين من خلال التعريف أن التزامات الضامن في هذه الحال تختلف عن التزامات المزارع، فعلى سبيل المثال يلتزم المزارع بموجب عقد المزارعة بإنبات الزرع ورعايته حتى يحين أوان الحصاد أو جني المحصول، في حين أن التزامات الضامن لا تعدو أن تشمل قطف الثمار وفقاً لمضمون الاتفاق، فحق الضامن ينصبُّ فقط على الانتفاع بثمار الأرض ولموسم واحد، في وقت تخضع فيه المزارعة لاتفاق الأطراف من حيث إمكانية تجديد العقد.

ونلحظ بشكل عام أن المشرع لم يعالج النظام القانوني لهذا العقد واكتفى بالإحالة إلى القواعد العامة بشأنه وبالتأكيد أنه رغم التقارب بينه وبين عقد

---

[1] د.باسيل بجك، مرجع سابق، ص٤٩ وما يليها.

المزارعة لكنه عقد متميز عنه، سواءً من حيث القانون الواجب التطبيق، أومن حيث غايات العقد وطبيعة التزامات الأطراف المتعاقدة.

وتفصيل ذلك أن الضامن في عقد بيع الثمار لا يترتب عليه أي التزام متعلق بالعمل في الأرض المضمونة ثمارها، وإنما هو يشتري ثمارا ناضجة حان قطافها مقابل ثمن نقدي بعد معاينتها وفقاً لما ينص عليه الاتفاق ويلتزم الضامن وفقا لذلك بقطاف الثمار ويتحمل تبعة انخفاض الأسعار والحوادث الطارئة والقوة القاهرة وتنتهي مدة العقد بانتهاء قطاف الثمار ولا يجوز للطرف الضامن أن يتأخر عن قطاف الثمار لسبب غير مبرر علما أنه يحق لبائع الثمار أن يحبس الثمار في حال أخل الضامن بالتزاماته المتعلقة بأداء الثمن. كما أنه بعد انقضاء غرض العقد فليس للضامن أن يدعي بأي حق على الأرض أو الأشجار، وتبقى يد صاحب الأرض البائع مسلطة على العقار و على الأشجار دون الثمار، ولا يترتب أي حق للضامن فيما عدا الثمار التي له حق وواجب قطافها لحسابه خلال المدة المتفق عليها ووفقا لشروط العقد.

وهذه الأحكام المختلفة مستمدة من القانون المدني السوري وهو القانون الواجب التطبيق في الإشكاليات المختلفة التي يمكن أن تحصل في الواقع العملي وقد أصبح معلوما أن قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤، هو القانون الساري حاليا فيما يخص الإشكاليات التي يمكن أن تحدث بين طرفي عقد المزارعة بنوعيه.

المبحث الخامس

عناصر عقـــد المزارعة

العقد هو توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني بإنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو إنهائه، و لكل عقد أركانٌ وعناصر متعددة يقوم عليها كأطراف العقد وأهليتهم، إضافة إلى ركن الرضا و المحل والسبب ومدة العقد.

وعقد المزارعة كغيره من العقود يقوم على رضا الأطراف وتوافق إراداتهم الحرة والواعية بسبب مشروع على محل المزارعة، وذلك لتنفيذ العقد لمدة متفق عليها. وسنعرض لمختلف هذه العناصر تباعاً، ولكن نشير إلى أننا سنقوم بتفصيل ركني الرضا والمحل، أما السبب فيمكن الرجوع بشأنه إلى القواعد العامة، إذ لا توجد أحكام خاصة بشأنه، فإذا كان الدافع إلى التعاقد سببا غير مشروع، كان عقد المزارعة باطلا.

المطلب الأول

أطراف عقد المزارعة

من خلال استعراض الأحكام القانونية الواردة سواء في القانون المدني أو القوانين المتعاقبة في مجال العلاقات الزراعية، يتبين لنا أن لعقد المزارعة طرفين، هما المزارع وصاحب العمل الزراعي.

وقد عرّف مشرع قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ كلا من طرفي العقد وفق مايلي:

الفرع الأول

صاحب العمل الزراعي

عرفت المادة الخامسة من قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ صاحب العمل الزراعي بأنه:

"كل شخص طبيعي (مالك ــ مستأجر ــ مستثمر ــ مزارع) أو اعتباري يستخدم عاملاً أو مزارعاً فأكثر لاستثمار الأرض أو المنشأة الزراعية استثماراً زراعياً، أو في الأعمال المرتبطة بذلك".

من خلال تحليل النص السابق يتبيّن مايلي:

أ. يمكن أن يكون صاحب العمل الزراعي شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً على حد سواء، من ثم يُتصور أن يكون صاحب العمل الزراعي عبارة عن شركة زراعية تمارس الاستثمار الزراعي.

ب. جاء التعريف قاصراً عن تحديد جامع لصفات صاحب العمل الزراعي، إذ قصر شمول صفة صاحب العمل الزراعي، على من يستخدم عمالاً زراعيين، ولم يتجاوز ذلك إلى من يتعاقد مع مزارعين شركاء أو بالبدل. بالرجوع إلى المادة السابعة من القانون رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ يمكن أن يعطينا دلالة واضحة جامعة عن مفهوم صاحب العمل الزراعي من جهة و المزارع بالبدل، و المزارع الشريك من جهة ثانية.

الفرع الثاني

المزارع

نصت المادة السابعة من القانون رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ في فقرتيها الأولى والثانية على تعريف المزارع وفق الآتي:

أ ــ المزارع الشريك هو الذي يرتبط بصاحب العمل الزراعي بعقد خطي يقضي بإعطائه نسبة معينة من إنتاج الأرض المتعاقد على استثمارها أو

من المنتجات الحيوانية، لقاء عمله بنفسه أو مع أفراد عائلته، ولقاء الالتزامات الأخرى التي بيّنها العقد والقانون.

ب ــ المزارع بالبدل هو الذي يرتبط بصاحب العمل الزراعي بعقد خطي يقضي بإعطاء صاحب العمل الزراعي بدلاً نقدياً أو حصة عينية مقطوعة من الحاصلات، لقاء منحه حق استثمار الأرض لنفسه أو مع أفراد عائلته، ولقاء الالتزامات الأخرى التي يبينها العقد والقانون.

واستناداً إلى المادة السابقة يبدو لنا أنه عقد بصورة عامة يعقد بين شخص يملك قطعة أرض ولا يستثمرها بالنفس، وبين فلاح لا تتوافر لديه إمكانيات القيام بالاستثمار الزراعي، ولكنه لا يملك قطعة أرض.

وبموجب عقد المزارعة يضع صاحب الأرض قطعة أرضه تحت تصرف المزارع الذي يتعهد باستثمارها، وقد يكون الطرف الذي يقدم الأرض شخصاً واحداً أو عدة أشخاص يملكون أرضاً بالمشاع، و يجوز أن يكون الطرف الثاني شخصاً واحداً أو عدة أشخاص كوّنوا شراكة فيما بينهم للقيام بالعمل الزراعي. إلا أنه في الحالة الأخيرة يتوجب عليهم إعلام الطرف الآخر بقيام الشراكة، لأن المشرع قد منع المزارع من إدخال شريك معه في الاستثمار دون موافقة صاحب الأرض.

ويتبين من النصوص السابقة أن مشرع قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ قد سمى الطرف الذي يقدم الأرض بصاحب العمل الزراعي، علما أن القانون السابق رقم ١٣٤ الصادر في العام ١٩٥٨ كان يطلق تسمية "رب عمل" على هذا الطرف المتعاقد. وقد جاء هذا التعديل للمرة الأولى بالمرسوم التشريعي ٢١٨ الصادر في العام ١٩٦٣، والذي نص في المادة السادسة منه على أن:

تستبدل عبارة "صاحب العمل" بعبارة "رب عمل"، وعبارة "أصحاب العمل" بعبارة "أرباب العمل" أينما وردت في القانون رقم ١٣٤ الصادر في العام ١٩٥٨ وتعديلاته"

وقد وضّح المشرع في الأسباب الموجبة للمرسوم ٢١٨ الأسباب التي دعته إلى مثل هذا التعديل بالقول:

"أطلق المشرع اسم "رب العمل" على الطرف الذي يتعاقد مع المزارع مالكا كان أم مستأجرا، ولما كانت هذه التسمية غير مستساغة، فقد رؤي تمشيا مع ما درجت عليه التشريعات الحديثة الاستعاضة عن هذه العبارة بعبارة "صاحب العمل"[1].

يستنتج إذن أن المشرع السوري قد سمى الطرف الذي يقدم الأرض في نوعي عقد المزارعة بالبدل أو بالمشاركة بـــ "صاحب العمل"، علماً أن مقدم الأرض قد يكون مالكا، وقد يكون مستأجرا لها.

إضافة إلى ذلك فإنه وإن كانت التسمية المختارة من قبل المشرع السوري وهي- صاحب العمل- توحي بأن المشرع يريد منح المزارع صفة العامل بما يترتب على ذلك من نتائج قانونية وأهمها: وجود صلة التبعية بين الطرفين، وحماية حصة المزارع ومنحها الامتيازات القانونية التي تتمتع بها أجرة العامل، ووجوب تحديد ساعات العمل، ومنحه الإجازات وغير ذلك من المزايا القانونية. فلابد من التأكيد أن الأحكام الحالية الناظمة لعقود المزارعة بعيدة كل البعد من أن تجعل من المزارع عاملاً لدى صاحب عمل أو رب عمل، وذلك لأسباب متعددة نذكر أهمها:

إن صلة التبعية تكاد تنعدم في العلاقة ما بين مقدم الأرض والمزارع، ففي حالة المزارع بالبدل نلاحظ أن هذا الأخير يملك حرية كاملة في تحديد ساعات

---

[1] S. JNEDI, op. cit., p.232 et s.

العمل وكيفية انجاز التزاماته، كما أن التزامه بتنفيذ التزاماته بحسن نية وبإجراء الأعمال الزراعية في مواعيدها أمرٌ لا يستند إلى صلة التبعية، وإنما من عقد المزارعة ذاته، والذي التزم بتنفيذه خلال مدته. وحتى في حالة المزارع الشريك فإن كنا أمام تضاؤل نسبي لمستوى استقلالية المزارع في تنفيذ العمل على النحو الذي بيناه مسبقاً، إلا أننا لا نصل من الناحية القانونية إلى مستوى قيام عنصر التبعية بين المزارع الشريك ومقدم الأرض على النحو الذي نجده عادة بين العامل ورب عمله، والذي يخضع بشكل تام لأوامر رب العمل وتوجيهاته فيما يخص أدق تفاصيل العمل، بل وعلاوة على ذلك يملك رب العمل سلطة تأديبية تجاه العامل الذي يخالف التزاماته التعاقدية، قد تصل إلى التسريح في حالات معينة، وهو أمر لا يملكه مقدم الأرض إزاء المزارع المخل بالتزاماته، فكل ما يمكن لمقدم الأرض فعله هو فسخ عقد المزارعة والمطالبة بالتعويض إن كان له محل[1].

وأخيراً لابد من الإشارة إلى أن أجرة العامل تُعدّ ديناً ممتازاً في ذمة رب العمل في حين لا تتمتع حصة المزارع بالحماية أو بالامتيازات القانونية التي تتمتع بها أجرة العامل.

وأما فيما يخص التزامات المزارع فيمكن تلخيصها بإدارة المزرعة إدارة سليمة وفيما يلي تفصيل ذلك:

أولا: إدارة المزرعة محل الاستثمار

تُعرّف إدارة المزارع بأنها دراسة طرق ووسائل تنظيم عناصر الإنتاج (ارض و عمل و رأسمال) وتطبيق المعرفة التقنية والخبرات والمهارات لكي تنتج المزرعة أكبر قدر ممكن من الدخل الصافي أو الأرباح.

---

[1] S. JNEDI, op. cit., p.215 et s.

ويمكن تعريفها أيضاً بأنها وظيفة إنتاجية تقوم على أساس تطبيق المبادئ العلمية والاستفادة من الخبرات العلمية في الإنتاج الزراعي وتسويقه وتمويله لتقليل النفقات والحصول على أكبر غلة ممكنة من ناتج المزرعة وبيعها بأفضل الأسعار .

موضوع إدارة المزارع يعتبر علماً لأننا نحاول من خلاله تطبيق القوانين والمبادئ العامة في الاقتصاد على مزرعة معينة ، ويمكن اعتبار موضوع إدارة المزارع فناً أيضاً ، والمقصود بالفن هنا الكفاءة بالمعنى الجسمي والعقلي حيث يستطيع كثير من الفلاحين أن يؤدوا واجباتهم بطريقة أمهر أو أكثر كفاءة وأسرع وأسهل من غيرهم ، وكمثال على الناحية الفنية في الإدارة نذكر أن استخدام العمال في العمل بكفاءة عالية يؤدي إلى توفير الكثير من الوقت والجهد ، فإذا تدرّب مجموعة من العمال على جني محصول الطماطم مثلاً وتعبئته في صناديق أو سلال بطريقة فنية ، أي بحركات يؤدونها فإن كمية الحاصل المجموع سوف تزيد وذلك نتيجة تنظيم العمل وحركات العمال التي تؤدي إلى تنظيم الوقت وتوفيره . كما أن نوعية الحاصل قد تكون أحسن لأننا بذلك نتلافى تعرض قسم من المحصول للتلف إذا كانت حركات اليد والجسم تحدث كيفما اتفق، كما وقد يضيع الكثير من الوقت بسبب عدم تنظيم العمال في السير والحركة.

ويعدّ من الشؤون الفنية أيضاً ضبط مواعيد السقي ومعرفة هذه المواعيد لكل نوع من أنواع المحاصيل ، ومعرفة كمية المياه التي يحتاجها النبات ونوع التربة وطرق تهيئة التربة المناسبة لنوع المحصول، كتنظيم المسافات بين النباتات لتتمكن النبتة من الحصول على أشعة الشمس الكافية .

وتُعدّ الحراثة السليمة مثالاً آخر على المهارات الفنية في الإدارة فاستعمال المحراث الحديث في الأعمال الزراعية يتطلب معرفة السياقة بطريقة فنية ، أي بمهارة في أداء العملية ليكون عمق حراثة التربة ملائماً لنمو النبات ونوع

التربة. وكذلك تحتاج الآلات الزراعية إلى الصيانة. وما من شك أن معرفة تشغيل وصيانة الآلات الزراعية هي مزيجٌ من معرفة علمية وفنية.

ويجب على المنتج الزراعي امتلاك المعرفة الزراعية العلمية التي تتطلبها الزراعة ومن ذلك معرفة أنواع الحشرات التي تصيب كل حاصل وأنسب الطرق والأوقات لمكافحتها ولوقاية المزروعات منها ومكافحة الأدغال والقيام بعمليات التعشيب ومعرفة الأمراض وطرق معالجتها ، واختيار الدورة الزراعية المناسبة .

أما فيما يخص الإنتاج الحيواني فإن هناك جملة من المعارف الزراعية العلمية البحتة التي لا بد من معرفتها وتتعلق بتهيئة أفضل الظروف لتربيتها كاختيار نوع وكمية العلف المناسبة لحيوانات المزرعة في كل مرحلة من مراحل عمرها ، ومعرفة كل ما يتعلق بتحسين ظروف التغذية و التربية والتسمين . ومن المعارف المهمة أيضاً معرفة الأمراض التي تصيبها وطرق مقاومتها والقضاء عليها أو وقايتها منها.

وأما الأمور الفنية في مجال الإنتاج الحيواني فهي تلك التي تتعلق بأوقات وجبات إطعام الحيوانات وتهيئة المكان المناسب لمعيشتها في ضوء الشمس والتهوية والمسافات المناسبة لمعيشتها في الحظائر ، أي معرفة سعة الحظائر الصحية والمساحات التي يحتاجها الحيوان في الحظيرة ونظافة الحيوان والحظيرة .

ثانيا: كيفية اتخاذ القرار في إدارة المزراع

يعرّف علم إدارة المزرعة بأنه:

علم اتخاذ القرارات، وهذا التعريف هو تعريف جزئي يحتاج إلى توضيح، فاتخاذ القرار يعرف بأنه (اختيار أحد البدائل لأفضليته).

إن اتخاذ القرار هو مرحلة من المراحل التي تؤدي إلى تحقيق الهدف المقصود ، وتأتي هذه المرحلة بعد تعيين الهدف ، ثم تحديد الفرضيات ثم تأتي بعد ذلك مرحلة اتخاذ القرارات ، ومرحلة اتخاذ القرار نفسها تتألف من عدة خطوات ، ويمكن تلخيص ما ورد على النحو التالي من مراحل تحقيق الأهداف :

١.تعيين الهدف

٢. تحديد الفرضيات

٣. اتخاذ القرارات : تتألف من الخطوات التالية :

أ . جمع المعلومات عن مختلف البدائل

ب. تحليل المعلومات

ج. تكوين البدائل أو الحلول البديلة

د. اختيار أحد البدائل لأفضليته

هـ . تحليل النتائج وإظهار النقاط البارزة التي يتخذ القرار على أساسها

ثالثاً: صفات المزارع الناجح

هناك صفات يجب توفرها في المزارع لكي يكون مديراً ناجحاً في إدارة أعمال مزرعته ، وهذه الصفات هي :

١. القدرة على اتخاذ القرارات وتحليل المشاكل :

إن التردد في إدارة الأعمال ليس من صفات المدير الناجح . وينبغي أن تُبنى هذه القرارات على أساس علمي وفني صحيح ، بل يجب أن تدقق هذه القرارات على أساس علمي دقيق وأن توزن جميع الاحتمالات المتوقعة من تطبيق هذه القرارات .

٢. التحري الدائم عن المعلومات الجديدة :

سرعان ما تصبح الحقائق المعروفة قديمة ويستلزم ذلك أن يحافظ مدير المزرعة على الاستمرار في مسايرة التطور العلمي والفني والاقتصادي عن

طريق الاستمرار في تطوير معلوماته الذاتية وتوسيع ثقافته والتحري الدائم عن كل ما هو جديد في مجال عمله.

٣. القدرة على تنفيذ لقرارات وإنهاء الأعمال :

يجب أن ينفذ المزارع والمدير القرارات التي توصل إليها بدون تردد وأن يتابع المستجدات و يبادر لاتخاذ القرارات اللازمة لتسيير شؤون المزرعة في حال استلزم الأمر، ليقوم بعد ذلك بتنفيذها مباشرة، لأن اتخاذ هذه القرارات دون القدرة على التنفيذ أو إنهاء الأعمال اللازمة يؤدي إلى الفشل في إدارة الأزمات التي يمكن أن تتعرض لها المزرعة.

٤. الرغبة والقدرة على تحمل المسؤولية وتحمل المخاطر :

إن مدير المزرعة الذي يحتاط أكثر مما ينبغي ويتبع الحذر الشديد في إدارة أعماله ويتخوف كثيراً من التغيرات المفاجئة لا يصلح أن يكون مديراً لأن مصيره على الأغلب الفشل خاصة وأن الزراعة مهنة محفوفة بالمخاطر فيجب أن يمتلك المزارع المدير الرغبة والقدرة على تحمل المسؤولية .

٥. القدرة والخبرة على القيام بالعلميات الحسابية وملء سجلات المزرعة ومراجعتها .

٦. الأمانة والنزاهة والاستقامة في العمل .

٧. الرغبة في العمل الريفي .

٨. القدرة على التفاوض والإقناع ليتمكن من الحصول على التمويل المطلوب .

رابعا: التزامات المزارع المدير

١. اختيار عناصر الإنتاج المناسبة وتقرير كيفية الجمع بينها في عملية إنتاج معينة ، وهذه الوظيفة تتضمن :

أ. إدارة العمل في المزارع بكفاءة .

ب. إدارة رأس المال المتمثل بالآلات الزراعية والأسمدة والبذور ومختلف التجهيزات الزراعية بكفاءة .

ج – إدارة الأرض زراعيا واقتصاديا وذلك باستعمال طرق المحافظة على خصوبتها ومعرفة طرق تقدير قيمتها وقيمة ما موجود عليها ... الخ .

٢. تهيئة الظروف المناسبة للعمل الزراعي ورفع المستوى المعاشي والثقافي والاجتماعي للعاملين في المزرعة .

٣. الاطلاع على التجارب الناجحة في المزارع الأخرى والتعاون معها تحقيقا لأهداف المزرعة والاستفادة من هذه التجارب .

٤. إدخال الأساليب العلمية والتقنية المستحدثة في عملية الإنتاج الزراعي في المزرعة ومتابعة تطوراتها باستمرار لغرض زيادة الإنتاج في المزرعة .

٥. وضع خطة شاملة للمزرعة تضم جميع الأقسام في المزرعة سواء كانت إنتاجية أو خدمية ومتابعة تنفيذها .

٦. استغلال طاقات وكفاءات جميع العاملين في المزرعة بصورة جيدة وخلق المبادرة لديهم لضمان الوصول إلى الحالة المرغوبة ، ويمكن أن يتم ذلك عن طريق المتابعة المستمرة للعاملين في المزرعة والاستثمار الأمثل لوقت العمل المطلوب .

٧. اختيار المشاريع الإنتاجية المناسبة وانتخاب المزيج المناسب من هذه المشاريع (المحاصيل الإنتاجية) في منهاج زراعي مناسب .

٨. إجراء التعديلات المناسبة اليومية و الأسبوعية التي يجب القيام بها نتيجة التغيرات المفاجئة التي تطرأ على الأسعار أو تكاليف الإنتاج والتي تستدعي القيام بالتعديلات المناسبة المطلوبة .

٩. مسك السجلات الحسابية للمزرعة والاستفادة منها في تحقيق كفاءة أكثر لإدارة المزرعة.

المطلب الثاني

الرضائية في عقد المزارعة

إنّ تتحقق الرضائية في عقد المزارعة يستلزم توافر عنصري التراضي والأهلية لدى الأطراف المتعاقدة.

الفرع الأول

التراضي

العقد هو توافق إرادتين أو أكثر على أثر قانوني أو شرعي معين .

يتبين من هذا التعريف أنه يلزم لقيام العقد توافر عنصرين:

١ توافق إرادتين متطابقتين، مثل توافق شخصين على أن يبيع أحدهما شيئا معينا للآخر مقابل ثمن محدد.

٢- وجوب توجه إرادة أطراف العقد إلى إحداث أثر قانوني أو شرعي، بمعنى أن ما تم الاتفاق عليه يفرض الشرع والنظام احترامه.

وليست العقود كلها من نوع واحد، بل تتعدد وتتنوع إلى أنواع وتقسيمات عديدة، فيمكن تقسيم العقود من حيث تكوينها أو انعقادها إلى عقود شكلية أو عقود رضائية، فالعقد الشكلي هو العقد الذي لا يكفي التراضي لانعقاده، إنما يجب إفراغ هذا التراضي في شكل يحدده النظام القانوني للعقد، و من الأمثلة على ذلك: عقد الهبة و عقد تأسيس الشركة.أما العقود الرضائية فهي تلك العقود التي يكفي التراضي لانعقادها ، و لا يشترط القانون شكلا خاصا يفرغ فيه العقد ، مثل عقد البيع ، العمل ، المقاولة ، السمسرة .....إلخ. و معظم العقود هي في الواقع رضائية[١]. إذن يكفي في العقد الرضائي توافق إرادات المتعاقدين على محل العقد ليُعدُّ العقد منعقدا بينهم من الناحية القانونية، فمجرد توافر ركن

[١] عبد المنعم فرج الصدة، مرجع سابق، ص ٣٧١ ومايليها.

التراضي باقتران الإيجاب بالقبول، يعد كافياً لإبرام العقد دون الحاجة لتحقق شكلية معينة[1].

مع ذلك يجب أن نفرق بين وجود العقد وطريقة إثباته، فإذا كان العقد رضائياً، فإن رضاء المتعاقدين يعد كافياً لولادة العقد فإذا اشترط القانون الكتابة في هذا النوع من العقود، فهي لا تُعدُّ شكلية انعقاد، بل وسيلة لإثبات العلاقة التعاقدية التي وجدت على نحو سابق وقت تحقق ركن الرضا. وهذا هو الحال في عقد المزارعة، إذ نص المشرع في المادة ٩٤ من قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ على أنه:

"يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتين مطابقتين مع مراعاة ما يقرره القانون".

إذن يبدو جلياً من مضمون النص السابق أن المشرع السوري يُعدُّ عقد المزارعة عقداً رضائياً ينعقد لمجرد اقتران الإيجاب بالقبول علماً أنه لا بد من توافر ثلاثة أمور أساسية في الإيجاب والقبول اللازمين، وهي: التطابق بين الإيجاب والقبول، والوضوح في معناهما من خلال تحديد نوع العقد ومحله والشرط الأخير يتعلق بضرورة أن نكون أمام إرادتين جازمتين بالإيجاب والقبول[2].

ولكن اعتبار العقد رضائياً لم يمنع المشرع من اشتراط الكتابة لإثبات العقد حماية لمصالح الأطراف المتعاقدة وتسهيلاً لإثبات العلاقة العقدية فقد نص في المادة ٩٦ من ذات القانون رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ على أن:

"أ ــ عقد المزارعة ملزم للمتعاقدين خلال مدة العقد الأصلية أو الممددة في كل ما احتواه من حقوق والتزامات باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين.

---

[1]-إسماعيل غانم، النظرية العامة للالتزام، ج١، مصادر الالتزام، ١٩٦٨، ص٢٨٦.

[2]-د. عبد الرزاق السنهوري، وسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج٤، ص٤٢ وما يليها.

ب ــ **تنظيم هذه العقود** بين صاحب العمل والمزارع **خطياً** على أربع نسخ، يحتفظ كل منهما بنسخة واحدة، وتودع النسخة الثالثة لدى المديرية، والرابعة لدى مديرية التأمينات الاجتماعية.

ج ــ يجب أن تتضمن هذه العقود البيانات الآتية:

ــ هوية المتعاقدين.

ــ عنوان كلٍّ منهما.

ــ التوقيع أو البصمة.

ــ الممثل القانوني في حال وجوده، والمستند في ذلك.

ــ أوصاف الأرض وصفاً نافياً للجهالة.

ــ مدة العقد ومكان توقيعه.

ــ الشروط المتفق عليها.

د ــ يصدر الوزير التعليمات الناظمة لهذا الإيداع وكيفية تسجيله.

وبذلك يكون المشرع قد أكد ضرورة الاستعانة بالكتابة لإثبات العقد محدداً البيانات الضرورية في العقد، علما أن هذه العقود معفاة بموجب المادة الثامنة من قانون العلاقات الزراعية الأخير من كل رسم أو طابع باستثناء الطابع الفلاحي.

ولعل الفائدة من تحرير عدة نسخ هي تحقيق نوع من التكافؤ بين جميع الأطراف المتعاقدة، فكثيرا ما كان المزارع يضطر لتوقيع ورقة العقد على بياض، ليقوم بعد ذلك مقدم الأرض بملء العقد، أو تعديله بما يتناسب ومصلحته وفي أحسن الأحوال كان المزارع يحرم من الاحتفاظ بنسخة العقد الموقعة والتي كانت تبقى محتكرة بيد مقدم الأرض[٢].

وتسهيلا لإبرام عقود مزارعة مستوفية للشروط القانونية، فقد تم تعميم نماذج عقود المزارعة بنوعيها، و يستحسن الإفادة من وجود هذه النماذج لكونها

---

[٢] باسيل بجك، مرجع سابق، ص١٤٣.

تتضمن البيانات الضرورية اللازمة كافة لحل مسائل، كثيراً ما تكون محل خرف في الواقع العملي إلا أنه لا بد من الإشارة إلى أن عدم استعمال النموذج لا يؤدي إلى بطلان العقد.

وقد نصت المادة ٩٧ من قانون العلاقات الزراعية الحالي على أن:

" أ ــ يُعدّ عقد المزارعة المنظم بعد نفاذ هذا القانون والمسجل وفق أحكام المادة السابقة والموثق من قبل مدير الشؤون الاجتماعية والعمل سنداً تنفيذياً من الإسناد المنصوص عليها في المادة /٢٧٣/ من قانون أصول المحاكمات، ويحق لصاحب العمل الزراعي استرداد أرضه عند انتهاء مدة العقد من المزارع جبراً عن طريق دائرة التنفيذ في منطقة العقار.

ب ــ أما العقد المنظم في ظل أحكام هذا القانون ولم يسجل أصولاً فيخضع في إثباته والمطالبة بتنفيذه لأحكام قانون البيّنات وقانون أصول المحاكمات".

من استعراض النص السابق يتبين كيف أن المشرع السوري قد أكسب عقد المزارعة صفة السند التنفيذي إذا روعيت الشكلية المطلوبة من احترام لنموذج العقد المعمم من قبل وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل، و من ثم توثيقه أصولاً من قبل موظفي مديرية الشؤون الاجتماعية والعمل في المحافظة. وبيّن المشرع جزاء عدم احترام الشكلية المطلوبة، وهو يتمثل في الصعوبات التي يمكن أن يواجهها أطراف عقد المزارعة في إثبات العلاقة التعاقدية، وفي هذا الإطار تسري دون شك أحكام قانون البيّنات، وقانون أصول المحاكمات.

الفرع الثاني
الأهليّة

بحسب القاعد العامة يجب أن تكون أهلية صاحب العمل والمزارع كاملة للدخول في رابطة تعاقدية وممارسة الحقوق المدنية، فيشترط لصحة عقد

المزارعة كغيره من العقود أن يكون صادراً عن ذي أهلية، وخالياً من عيوب الرضا، وهو ما تقتضيه القواعد العامة في التعاقد؛ حيث يفترض أن يكون المتعاقد سواء أكان مزارعاً أم صاحب عمل في عقد المزارعة كامل الأهلية.

لكن لم ينص قانون العلاقات الزراعية الحالي على أحكام خاصة تنظم أهلية صاحب العمل أو أهلية المزارع في إبرام عقد المزارعة، لذلك ينبغي الرجوع إلى القواعد العامة في الأهلية؛ وبمقتضى هذه القواعد لا يجوز للصغير غير المميز إبرام عقد العمل بصفة صاحب عمل أو مزارع، وذلك تحت طائلة البطلان[1].

ويعد عقد المزارعة، باعتباره من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر، قابلاً للإبطال لمصلحته، إذا تولى إبرامه الصبي المميز بصفته صاحب عمل أو مزارع[2].

ولابد من الإشارة إلى ما نصّت عليه المادة ١١٣ من القانون المدني من أنه «إذا بلغ الصبي المميز الخامسة عشرة من عمره وأذن له في تسلم أمواله لإدارتها، أو تسلمها بحكم القانون، كانت أعمال الإدارة الصادرة عنه صحيحة في الحدود التي رسمها القانون».

ويُعدّ عقد المزارعة؛ في الوقت نفسه من عقود الإدارة، لأنه الوسيلة العادية لإدارة أموال صاحب العمل واستغلالها، وتطبيقا للحكم الوارد في المادة ١١٣ من القانون المدني، إذا بلغ الصبي الخامسة عشر من عمره، وأُذن له في تسلم أمواله لإدارتها، فإن له الحق في إبرام عقد المزارعة كصاحب عمل في حدود الأذن الصادر له بالإدارة. ويسري الحكم نفسه على الأموال التي كسبها

---

[1] المادة ١١١ من القانون المدني السوري.

[2] المادة ٢/١١٢ من القانون المدني السوري.

القاصر من عمله الخاص متى بلغ الثالثة عشر من عمره، إلا أن القاصر لا يكون ضامناً لديونه الناشئة عن إدارة هذه الأموال إلا بقدر ذلك المال[1].

وللمحجوز عليه لسفه أو غفلة – كالصبي المميز – والمأذون له بتسلم أمواله، أهلية إبرام عقد العمل كصاحب عمل أو كمزارع، وذلك في حدود هذا الإذن[2].

إذن نؤكد بشأن أهلية المزارع أن عقد المزارعة يعد من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر، فوفقاً للقواعد العامة، يجوز للعامل إذا كان قاصراً إبرام عقد العمل، إلا أن هذا التصرف قابل للإبطال لمصلحته[3].

المطلب الثالث

محل العقد

محل العقد هو ما يقع عليه العقد ويشترط في المحل ثلاثة شروط:

١ــ أن يكون موجوداً أو ممكن الوجود.

٢ــ أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين.

٣ــ أن يكون مشروعاً[4].

ويتميز عقد المزارعة بتعدد عناصر محله، فمن جهة ينصب العقد على الأرض المزارع عليها والعمل المتفق عليه، إضافة إلى الحصة والبدل المتفق عليهما وأخيراً مدة العقد و سنعرض تباعاً لمفهوم كل من العناصر السابقة المكونة لمحل عقد المزارعة.

---

[1]-المادة ١٦٩ من قانون الأحوال الشخصية السوري.

[2]-مادة ٢/١١٧ من القانون المدني السوري.

[3]-إسماعيل غانم، المرجع السابق، ص١٣٤ .

[4]-إسماعيل غانم ، مرجع سابق، ص١١٠.

الفرع الأول

الأرض محل المزارعة

نص المشرع في المادة ٩٠ من قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ على مايلي:

"يقصد بنوعية الأرض في معرض تطبيق هذا القانون حالتها الراهنة عند التعاقد على استثمارها".

وفي حال تعدد نوعيات الأرض الواحدة يعود البت في الخلاف حول نوعيتها إلى القضاء المختص وفق أحكام هذا القانون والأنظمة النافذة والأعراف السائدة.

وبموجب المادة ٩٢ من القانون المذكور تحدد نوعيات الأراضي الزراعية التي من شأنها أن تؤثر في شروط العقد والحصص وواجبات المتعاقدين والتزاماتهم كمايلي:

١ــ الأرض البعلية هي:

ــ الأرض التي تُروى بمياه الأمطار فقط، سواء أكانت جيدة أم غير جيدة، وسواء أكانت مواسمها شتوية أم صيفية.

ب ــ أرض المرعى والمروج الطبيعية وأرض الحصيد المخصصة لرعي المواشي، سواء أكانت صالحة للزراعة أم غير صالحة.

ج ــ الأرض الجبلية والوعرة التي تُخصّص للمراعي ولا تصلح للزراعة.

٢ــ الأرض المروية هي:

أ ــ الأرض المروية بالراحة، والتي تُسقى بمياه جارية دون وساطة.

ب ــ الأرض التي تُسقى بمياه جارية بوساطة محركات، سواء أكانت ثابتة أم متنقلة.

ج ــ الأرض التي تُسقَى بمياه جوفية سواء أكانت دائمة أم متقطعة.

د ــ أرض البستان المعدة لزراعة الخضار، أو الخضار والأشجار المثمرة معا، والمزارع النموذجية، ومراكز تدجين الحيوان، وحدائق المشاتل والأزهار.

٣ــ أرض الكروم:

وتشمل الأراضي المشجرة بغراس مثمرة.

٤ــ الأراضي الحراجية:

هي الأراضي النابت عليها أي نوع من الأشجار والشجيرات والأدغال والبادرات[١] ومختلف الأعشاب المبينة بقانون الحراج.

يظهر من النصوص السابقة رغبة المشرع في تقديم نص مفصل وواضح للتطبيق العملي، وإن كان يُفضل في مثل هذه الحالات ترك هذه المسائل التفصيلية للوزارات المعنية الأكثر تماسا مع الواقع العملي.

الفرع الثاني

العمل الزراعي

عرّف المشرع في المادة الرابعة من قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ العمل الزراعي:

"أ ــ العمل الزراعي: هو كل عمل يهدف إلى استثمار الأرض والمنشآت الزراعية استثمارا زراعيا، وكل عمل مرتبط به يغلب فيه الطابع الزراعي.

ب ــ تحدد الأعمال المرتبطة بالعمل الزراعي بقرار يصدر عن الوزير بعد استطلاع رأي وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي والاتحاد".

ويظهر من التعريف أن المشرع السوري قد حاول وضع تعريف شامل يضم مختلف مفردات العمل الزراعي، فاعتبر كل عمل يهدف إلى استثمار

---

[١] البادرة من النبات : اول ما يتفطّر منه وهي البرعم الأوّليّ لجنين النبات . وقد عرّف قانون الحراج رقم ٢٥ للعام ٢٠٠٧ البادرات بأنها نباتات المرحلة العمرية الاولى للغراس الناشئة من أصل بذري.

الأرض والمنشآت الزراعية استثمارا زراعيا بشقيه النباتي والحيواني على حد سواء عملا زراعيا، وشمل بهذا المفهوم كل عمل مرتبط به يغلب فيه الطابع الزراعي.

ويتم الاستثمار الزراعي عادة في مشروعات لها خصوصيتها من حيث الشكل والتنظيم ويهدف الاستثمار الزراعي إلى دمج عوامل الإنتاج الزراعي: الأرض والعمل ورأس المال وتشغيلها بقصد إنتاج مواد زراعية لسدّ حاجات المستهلكين وللحصول على أفضل النتائج الممكنة.

وتتم عادة عملية الدمج السابقة في إطار ما يعرف بالمزرعة، وهي الوحدة الإنتاجية الأساسية في مجال الاستثمار الزراعي التي تقوم بإنتاج سلعة زراعية واحدة أو أكثر على مساحة من الأراضي الزراعية المتصلة أو المنفصلة، وهي وحدة اقتصادية قائمة بذاتها ولها كيانها القانوني.

فالمزرعة منشأة اقتصادية كالمنشآت الأخرى، لها تكاليف تتمثل في القيمة النقدية لعناصر الإنتاج المستعملة فيها، ولها دخل يتمثل في القيمة النقدية للمنتجات النباتية أو الحيوانية أو لهما معا، أو لمشتقاتهما التي تنتجها المزرعة. ولابد من انقضاء مدة بين إنفاق التكاليف الزراعية والحصول على الدخل، وهي المدة الزمنية التي يعبر عنها في العادة بدورة رأس المال المزرعي. ويمثل رأس مال المزرعة في هذه الحالة التكاليف أي الأموال المستعملة في حيازة عناصر إنتاج في المزرعة[1].

ولنجاح الاستثمار الزراعي في المزرعة لابد من اجتماع عوامل الإنتاج الأربعة وهي: الأرض، والعمل الزراعي، ورأس المال، والإدارة والتنظيم .

أ. **الأرض** :يقصد بالأرض في عوامل الإنتاج، التربة الزراعية مع العوامل الأخرى الموجودة فيها أو المحيطة بها كالماء والضوء والحرارة. وتعدّ

---

[1] د. زهير حرح، مرجع سابق، ص١١٧.

الأرض وسيلة الإنتاج الرئيسة، وهي المكان الذي تنتج فيه المحاصيل الزراعية، ويتم فيه الاتصال بين وسائل الإنتاج المختلفة. وتقسم الأراضي الزراعية من حيث خصبها إلى ثلاثة أنواع:

ـ **الأراضي الخصبة** :وهي التي تحقق ريعا لأصحابها تزيد فيه قيمة الناتج على تكاليف إنتاجه، ولذا تسمى بالأراضي فوق الحدية أو فوق الهامشية.

ـ **الأراضي المتوسطة الخصب** :وهي الأراضي الحدية أو الهامشية التي تتساوى فيها قيمة الناتج مع تكاليف الحصول عليه.

ـ **الأراضي الضعيفة الخصب** :ويطلق عليها تعبير تحت الهامشية أو تحت الحدية، وهي التي تقل قيمة الناتج فيها عن تكاليف إنتاجه. ومثل هذه الأراضي لا تصلح للزراعة من الناحية الاقتصادية.

ب. العمل الزراعي: وهو عامل من عوامل الإنتاج على قدر كبير من الأهمية، فهو المشغّل لعوامل الإنتاج الأخرى، فمهما بلغت أهمية الأرض ووسائل الإنتاج كلها، فإنها تبقى جامدة فاقدة لأهميتها وفاعليتها إذ لم تستخدم اليد العاملة في تحريكها وتوجيهها. وتختلف أهمية العمل الزراعي باختلاف حجم المشروع الزراعي، والمحصول الزراعي، ودرجة التكثيف الزراعي. والفلاحون هم المصدر الأساسي للعمل الزراعي، وهم ذلك الجزء من السكان الذي يعتمد في معيشته على الزراعة .وتختلف أهمية الفلاحين في مجموع السكان اختلافا كبيرا من زمن إلى آخر ومن بلد إلى آخر. أما القوة البشرية الزراعية فيقصد بها السكان الزراعيون أو الفلاحون القادرون على العمل الذين تراوح أعمارهم بين ١٥ سنة و٦٥سنة. وتقسم القوة البشرية الزراعية إلى قوتين: قوة عاملةوهي التي تمارس نشاطا اقتصاديا، وقوة متعطلة وهي التي لا تمارس ذلك النشاط مع قدرتها على ذلك.

ج. **رأس المال الزراعي:** إنجاز العمليات الإنتاجية لابد من توافر رأس المال الذي يعني بمفهومه الإنتاجي كل ما يعده الإنسان ليستخدم في إنتاج مواد أخرى أو في الحصول على الدخل. وهكذا فإن رأس المال بمفهومه الإنتاجي يعبر عن أدوات العمل ومواد الإنتاج ابتداء من الفأس والسماد والبذار وانتهاء بالجرارات والحصادات. وتصنف رؤوس الأموال الزراعية، وفقا لكيفية استعمالها من الناحية الاقتصادية، في صنفين: رأس المال الثابت (الأساسي) الذي يمثل قيمة وسائل الإنتاج التي تستخدم أكثر من مرة قبل أن تستهلك، ورأس المال الدائر الذي يمثل قيمة المواد الأولية التي تستخدم مرة واحدة في الإنتاج كالسماد و البذار والمحروقات ومواد المكافحة وغيرها.

د. **الإدارة والتنظيم:** تتداخل الإدارة والتنظيم في مجال الإنتاج الزراعي، فلا يمكن وضع حد فاصل بينهما كما هو الحال في الصناعة. ويتوقف نجاح الاستثمار الزراعي إلى حد كبير على درجة التنسيق بين الإدارة والتنظيم، ففي المزارع الصغيرة يقوم شخص واحد بالمهمتين كلتيهما.

من ثم فالعمل الزراعي الذي يمثل واحدا من أهم عناصر الإنتاج الزراعي لا يقتصر على الأعمال المادية التي يباشرها العامل الزراعي إنما يشمل أيضا إدارة المشروع الزراعي والإشراف عليه. وثمة أعمال لا تُعدُّ بحد ذاتها زراعية، لكن يمكن أن تُعدَّ من الأعمال التي يغلب عليها الطابع الزراعي، كصيانة الآلات الزراعية، لكونها ترتبط مباشرة بالعمل الزراعي.

فعلى سبيل المثال اعتبر مجلس التحكيم الأعلى أن الخلافات التي تنشأ بين صاحب حصّادة زراعية وصاحب الأرض والمستثمر بغية حصاد المزروعات، أنما هي خلافات زراعية نظرا لإطلاق النص من قبل المشرع[1].

---

[1] انظر قرار المجلس التحكيمي الأعلى للعمل الزراعي رقم ٥٧٣ رقم اساس٦٨٩ تا. ١٩٦٨/١١/٢٥.

وفي جميع الأحوال فقد أناط المشرع في الفقرة الثانية من المادة الرابعة آنفة الذكر مهمة تحديد الأعمال الزراعية بقرار يصدر عن وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل بعد استطلاع رأي وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي والاتحاد العام للفلاحين.

ووفقاً للقرار رقم ٩٧٣ الصادر من وزير الشؤون الاجتماعية والعمل بتاريخ ٢٠٠٦/٥/٧ فقد عُدت قيادة الجرارات والحصادات ومختلف الاليات الثقيلة، والسيارات الزراعية والمحركات، وشبكات الري الحقلية المخصصة لأعمال الزراعة والري وتشغيلها أعمالاً مرتبطة بالعمل الزراعي وأضاف القرار كذلك إلى هذا التصنيف كلاً من الأعمال الخاصة بتربية النحل والدواجن والأحياء المائية، كالأسماك وتوضيب المحاصيل الزراعية الجافة والطرية التي تجري عادة في المزرعة، وكذلك خدمة المشاتل والأزهار، وكل عمل يجري لتحويل أو تصنيع أو تخزين المخلفات الزراعية أو أي مواد نباتية أو حيوانية منتجة في المزرعة[٦].

الفرع الثالث

الحصة والبدل المتفق عليهما

الحصة هي تعبير يطلق على ما يتقاضاه مالك الأرض من المزارع بالمشاركة لقاء تقديمه الأرض إليه، وعلى ما يبقى للمزارع بعد تسديد حصة مالك الأرض.

---

[٦] د. زهير حرح، مرجع سابق، ص١١٤ وما يليها.

أما البدل فهو المبلغ النقدي المقطوع أو الحصة العينية المقطوعة التي يدفعها المزارع إلى مالك الأرض لقاء تمتعه بحق استثمار الأرض زراعيا أو حيوانيا[1].

وقبل صدور قانون العلاقات الزراعية رقم ١٣٤ للعام ١٩٥٨ لم يكن ثمة أحكام قانونية تعنى بتحديد أشكال أو توزيع الحصص بين مالك الأرض والمزارع الشريك، أو في تحديد البدل في عقد المزارعة بالبدل، واكتفى المشرع في القانون المدني السوري بالنص في الفقرة الأولى من المادة ٥٩١ على أن:

"١ــ توزع الغلة بين الطرفين بالنسبة المتفق عليها، أو بالنسبة التي يعينها العرف. فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة".

من ثم كان الأمر متروكا لحرية الطرفين المتعاقدين، ولكن بعد صدور القوانين المنظمة للعلاقات الزراعية فقد ارتأى المشرع تحديد الحصص والبدلات بين أطراف علاقة المزارعة في الحالة التي يهمل فيها المتعاقدان الاتفاق على الحصص أو البدل[2]. فقد ورد في المادة ١١٤ من القانون رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ أنه:

"إذا لم يتضمن عقد المزارعة تحديد حصة كل من المالك والمزارع الشريك فتطبق نصوص المواد الآتية.."

وتفيد المادة ١١٥بما يلي :

" تكون حصة المالك من مجموع الإنتاج لقاء تقديم الأرض وفق النسب الآتية:

٢٠%عشرون بالمئة عند التعاقد على أرض بعلية.

---

[1] S. JNEDI, op. cit., p.215 et s.

Voir aussi_ BONNE Emmanuel, « *L'évolution de l'agriculture syrienne : essai de synthèse* », mémoire en Sciences politique, Grenoble, 1992. p.38.

[2] بهيج أديب، قراءة جديدة في علاقات الاستثمار الزراعي وتقنيها، مرجع سابق، ص٤٣ وما يليها.

٢٥% خمس وعشرون بالمئة عند التعاقد على أرض مروية بالراحة.

٢٠% عشرون بالمئة عند التعاقد على أرض مروية بالوساطة.

أما المادة ١١٦ فقد نصت على أن :

"تكون حصة المزارع الشريك لقاء عمله فقط وفق النسب الآتية:

٤٠%أربعين بالمئة من الإنتاج في الأرض المروية المعدة لزراعة القطن.

٥٠% خمسين بالمئة في الأرض المروية المعدة لزراعة الخضار.

٤٥% خمساً وأربعين بالمئة في الأرض البعلية المعدة لزراعة الخضار.

وفي شأن حصة المزارع الشريك في بساتين الأشجار المثمرة فقد نصت المادة ١١٧على أن:

"أ ــ تكون حصة المزارع الشريك في بساتين الأشجار المثمرة، والتي بلغت حد الإثمار والمعدة للخضار /٣٠%/ ثلاثين بالمئة من ثمار الأشجار، و/٥٠%/ خمسين بالمئة من الخضار وبقية الحاصلات لقاء عمله فقط.

ب ــ تكون حصة المزارع الشريك في بساتين الحمضيات /٦٥%/ خمساً وستين بالمائة من الإنتاج وفي بساتين الزيتون /٦٠%/ ستين بالمئة من الإنتاج وفي بساتين الأشجار المثمرة الأخرى /٥٥%/ خمساً وخمسين بالمئة من الإنتاج، وذلك لقاء قيامه بجميع العمليات الزراعية.

أما حصة المزارع الشريك في الأرض المزروعة بأشجار غير مثمرة فقد حددتها المادة ١١٨ ب /٥٠%/ خمسين بالمئة من قيمة هذه الأشجار في الأراضي المروية، و/٣٠%/ ثلاثين بالمئة من قيمتها في الأراضي البعلية لقاء قيامه بجميع العمليات الزراعية.

ووفقا للمادة ١١٩ ففي الأرض البعلية المعدة لزراعة التبغ والتنباك تكون حصة المزارع الشريك وفق النسب الآتية :

٨٠% ثمانين بالمئة من الإنتاج لقاء العمل والتكاليف، وفي الأرض المروية المعدة لزراعة التبغ والتنباك تكون الحصة ٨٠% ثمانين بالمئة من الإنتاج لقاء العمل والتكاليف.

ج ــ أما في الأرض البعلية المزروعة بشجر التوت المخصص لتربية دود الحرير فالحصة تعادل ٨٠% ثمانين بالمئة من الإنتاج لقاء العمل والتكاليف.

وأخيراً تكون حصة المزارع بالبدل وفقاً للمادة ١٢٠ مساوية لقيمة الحصة العينية المحددة في المواد السابقة من هذا الفصل، وعند حدوث خلاف في التقدير المشار إليه في المواد السابقة يعود أمر البت به إلى القضاء المختص.

وقد ثار خلاف حول تطبيق نصوص مماثلة وردت في القانون السابق رقم ١٣٤ للعام ١٩٥٨ حول ما إذا كانت حصة المزارع المحددة سابقاً هي لقاء عمله فقط أم مقابل واجبات أخرى يلتزم بها وبغية إيجاد حل قانوني أصدرت وزارة الشؤون الاجتماعية والعمل القرار رقم ٧٨ تا ١٩٦٠/٢/١٤[1] حددت فيه واجبات كل من صاحب العمل والمزارع فقط في مقابل الحصة التي يتقاضاها كل منهما من إنتاج الخضار البعلية في محافظة اللاذقية كمايلي:

أ. واجبات صاحب العمل:

١. تقديم الأرض الصالحة للزراعة وبشرط عدم خضوعها لحق عيني يمنع استثمارها كترتيب حق انتفاع عليها.

٢. تقديم البذار أو الشتول الصالحة للزراعة.

ب. واجبات المزارع

---

[1] أديب استانبولي وسعيد قسطون، قانون الإصلاح الزراعي وقانون العلاقات الزراعية، المكتبة القانونية، ط٣، ١٩٩٧. ص٢٠٥.

لا شك أن على المزارع أن يقوم باستثمار الأرض على النحو المتفق عليه، ويشمل ذلك بوجه عام غرس الفسائل ونثر البذار وسقي المزروعات واستصلاح الأرض وحرثها ثم حصاد المحاصيل وتجهيز ميدان العمل للزراعة. وفي هذا الإطار فقد قضى القرار بأن يتحمل كل من الطرفين المتعاقدين تكاليف التسميد وأدوية المكافحة وعمولة البيع وأجور النقل، وتلف وسائل التعبئة، بنسبة تعادل حصته من المحصول.

المطلب الرابع

مدة عقد المزارعة

يمتاز عقد المزارعة بطبيعة خاصة تميزه عن باقي العقود التي تشبهه، فمدة هذا العقد يجب أن تكون طويلة بالنظر إلى طول مدة إنبات الزرع والوقت الذي يحتاجه المزارع لتهيئة الأرض، وإدخال ما يلزمها من تحسينات، وعناية بالبذار للحصول على أفضل محصول ممكن. كما أن طبيعة عمل الفلاح تتطلب الشعور بالاستقرار والطمأنينة ليتمكن من أداء العمل المطلوب منه وهذا يتطلب بدوره استقرارا في العلاقة العقدية بينه وبين صاحب الأرض.

هذه الاعتبارات حملت معظم المشرعين على اعتبار هذا العقد منعقدا لفترات زمنية طويلة، كما هو الحال لدى المشرع الفرنسي الذي افترض مدة للمزارعة لا تقل عن تسع سنوات في الحد الأدنى.[1] وقد لحظ المشرع السوري هذا الأمر وذهب ابتداء بذات الاتجاه من حيث تكريس احترام عقود المزارعة لآجال طويلة، لكنه نهج منهجا أخر هو منهج التمديد الحكمي بموجب القانون رقم ١٣٤ للعام ١٩٥٨، إلا أنه عدل عن هذا التوجه في قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤.

---

[1] MÉGRET Jean, « *Baux ruraux : fermage, métayage* », Paris : Sirey, 1960. p.67.

وفيما يلي تفصيل ما سبق:

في ظل القانون المدني السوري لم يفرض المشرع أي مدة لعقد المزارعة، وترك الأمر لإرادة الأطراف المتعاقدة بموجب المادة ٥٧٩ التي تنص في شأن المزارعة على أنه:

" إذا ذُكر في عقد إيجار الأراضي الزراعية أن الإيجار قد عُقد لسنة أو لعدة سنوات، كان المقصود من ذلك أنه قد عُقد لدورة زراعية سنوية أو لعدة دورات."

وإذا لم يتفق الأطراف على مدة فقد نصت المادة ٥٨٨ على أنه:

"إذا لم تعين مدة الزراعة كانت المدة دورة زراعية سنوية."

وفي الحالات التي كانت فيها العقود تنقلب إلى عقود غير محددة المدة نتيجة تجديدها لأكثر من دورة زراعية واحدة، فكان بإمكان الأطراف إنهاؤها شريطة الإنذار قبل ثلاثة أشهر من انتهاء السنة الزراعية الجارية.

وفي ظل القانون رقم ١٣٤ للعام ١٩٥٨ أوجب المشرع على الأطراف المتعاقدة إبرام عقد المزارعة في الأراضي على اختلاف أنواعها لدورة زراعية واحدة على أن تتجدد هذه العقود حكما بعد انتهاء الدورة الزراعية في حال استمر الطرفان بتنفيذ العقد.

وترتب على ذلك أن فسخ عقد المزارعة لم يكن متاحا إلا بموجب حالات حصرية -سنشير إليها لاحقا- وكان من شأن ذلك أن يورث هذا العقد لأبناء المزارع من الناحية العملية، إذ كان هؤلاء يضطرون لمتابعة العقد مع صاحب الأرض وورثته. وبذلك ولمجرد أن يتم تجديد عقد المزارعة لأكثر من سنة فإن هذا العقد يبقى قائما ولا تنتهي مدته ولا تنقضي مالم يتحقق شرط فاسخ يسمح بإنهاء العقد رضائيا أو قضائيا.

وأما اليوم في ظل القانون رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ فقد لحظ المشرع النتائج السلبية للتمديد الحكمي فعدل عن هذا التوجه ونصّ في مادته ال ٩٨ على أنّه:

"أ ــ ينعقد عقد المزارعة في الأرض الزراعية على اختلاف أنواعها لمدة محددة وينتهي بانتهاء هذه المدة.

ب ــ يجوز تجديد عقد المزارعة أو تمديده لأكثر من مرة، ولا ينقلب العقد مهما جدد أو مدد إلى عقد غير محدد المدة.

ج ــ في حال عدم الاتفاق على المدة أو تعذر إثبات المدة المدّعاة يُعدّ العقد معقوداً لسنة زراعية واحدة وفي هذه الحال ينتهي العقد بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا أنذر المتعاقد الاخر قبل انتهاء السنة بثلاثة أشهر، مع مراعاة حق المزارع في حصته من المحصول وفق العرف".

وكان المشرع قد وضع مبدأ عاماً في الفقرة الأولى من المادة ٩٥ مفاده أنّ:

"أ ــ العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقررها القانون." في إشارة منه إلى تعديل التوجه فيما يخص قضية التمديد الحكمي لعقود المزارعة. وعلى ذلك أصبح بإمكان الأطراف اختيار ما شاؤوا من مدد لعقود مزارعتهم، وبما يتناسب وظروفهم ومصالحهم وقد أكد المشرع على أنه يجوز تجديد عقد المزارعة أو تمديده لأكثر من مرة، ولا ينقلب العقد مهما جدد أو مدد إلى عقد غير محدد المدة.

المبحث السادس

آثار عقد المزارعة

إن الالتزامات المترتبة على عاتق طرفي عقد المزارعة تجد مصدرها في العقد الذي تم إبرامه بين الطرفين وقد نص مشرع قانون العلاقات الزراعية الأخير في مادته الخامسة والتسعين على أنّه:

"ب ــ يجب تنفيذ العقد طبقاً لما اشتمل عليه، وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية.

ج ــ إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقدين.

كما نصت المادة ٩٦ من ذات القانون على أنّ:

"أ ــ عقد المزارعة ملزم للمتعاقدين خلال مدة العقد الأصلية أو الممددة في كل ما احتواه من حقوق والتزامات باعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين."

والحقيقة أنه كلما كانت التزامات الأطراف واضحة ومحددة في العقد كلما كانت إشكاليات تنفيذ العقد أقل. لكن كثيراً ما يسهو الأطراف عن تحديد دقيق لالتزاماتهم، أو يستغل صاحب الأرض تفوقه كحائز لرأس المال، فيفرض شروطاً تعسفية تخل بتوازن العلاقة العقدية. ولذلك كان لابد من نصوص خاصة تزيل اللبس والغموض في مثل هذه الحالات، ولذلك فقد حدد المشرع السوري صراحةً واجبات صاحب العمل الزراعي، وواجبات المزارع.

المطلب الأول

التزامات صاحب العمل الزراعي

تنص المادة ١٠٤ من قانون العلاقات الزراعية الحالي على مايلي:

" تقع على عاتق صاحب العمل الزراعي الواجبات التالية:

أ ــ تمكين المزارع من استثمار الأرض موضوع العقد.

ب ــ ترميم المسكن المسلم للمزارع وإصلاحه كلما لزم ذلك.

ج ــ تنفيذ التزاماته في العقد.

د ــ صيانة الأقنية والمصارف الواقعة خارج الأرض المزارع عليها.

هـ ــ الالتزام بتنفيذ الخطة العامة للدولة في المجال الزراعي.

ونشير هنا إلى أنه ليتحقق تمكين المزارع من الاستثمار، فلابد من تسليمه أدوات الإنتاج كافة من أرض في حالة الاستثمار بشقه النباتي، وتسليم الحيوانات في حالة الاستثمار بشقه الحيواني، إضافة إلى تسليم الآلات والبذار وأدوات الإنتاج كافة، على أن تكون مهيأة بشكل تكون معه صالحة للاستعمال فيما أعدت له. ولا يكفي التسليم بحد ذاته إذ يجب وضع الأرض وبقية أدوات الإنتاج تحت تصرف المزارع، وتأمين انتفاع هذا الأخير بها بدون معارضة أو ممانعة من الغير خلال فترة تنفيذ عقد المزارعة.

وإذا التزم صاحب الأرض في العقد الأصلي أو بموجب اتفاق لاحق بالتزامات أخرى، وجب عليه تنفيذها بحسن نية بما ينطوي عليه ذلك من معاملة إنسانية للمزارع وأسرته.

كما نشير إلى أن المشرع قد عدّ المزارعين كالعمال الزراعيين في تطبيق الأحكام المتعلقة بالخدمات الصحية[1]، الأمر الذي يلزم رب العمل بتأمين وسائل الإسعاف الطبية في المنشأة ووفقا للمادة ٥٧ من قانون العلاقات الزراعية الأخير. فإذا كان يستخدم خمسين عاملاً فأكثر، فيقع عندئذ التزام على عاتقه بتوفير الخدمات الصحية التالية:

"على صاحب العمل أن يوفر للعمال وسائل الإسعاف الطبية في المنشأة، وإذا كان يستخدم خمسين عاملاً فأكثر في قرية واحدة أو مركز واحد، فعليه أن يوفر الخدمات الصحية لعماله كما يلي:

أ ــ يتعاقد على نفقته مع طبيب خاص يقوم بزيارة العمال في مركز العمل مرتين في الشهر على الأقل، ليتفقد شؤونهم الصحية في العمل وفي المساكن، ويقوم بمعاينة المرضى ومعالجتهم، وإعطاء التقارير الطبية لهم عند الحاجة، كما يقوم بمعالجة أفراد عائلات العمال لقاء أجور مخفضة لا تتجاوز /٥٠%/ خمسين

---

[1] د. زهير حرح، مرجع سابق، ص١٤٦.

بالمئة من الأجور المعتمدة من قبل وزارة الصحة.

ب ــ يستخدم على نفقته ممرضاً خاصاً يقيم في القرية أو في مركز العمل، ويتفرغ للاهتمام بشؤون العمال الصحية تحت إشراف الطبيب، ويضع تحت تصرفه حقيبة تحتوي على الأدوية والأدوات اللازمة للإسعافات الأولية، وتحدد الأدوات وأنواع الأدوية بقرار من الوزير بعد استطلاع رأي وزارة الصحة.

ج ــ ينقل المرضى من العمال على نفقته إلى مركز الطبيب أو إلى المستشفى عند الحاجة لمعاينتهم ومعالجتهم.

كما نصت المادة ٥٨ من ذات القانون:

"على صاحب العمل الذي يستخدم عمالاً في أعمال زراعية ينتج عنها أمراض مهنية أن يوفر الفحوص الطبية الدورية لهؤلاء العمال كل ثلاثة أشهر، وتحدد هذه الأعمال بقرار من الوزير بعد استطلاع رأي وزارة الصحة والاتحاد."

وفيما يخص تامين مسكن للمزارع فقد نص المشرع بموجب لمادة ٥٩ على أنه: إذا كانت شروط العقد تشمل المسكن، فيجب أن تتوفر فيه الشروط الصحية والاجتماعية المتوفرة في المسكن العادي لسكان القرية. ونص القانون على أن تحدد بقرار من الوزير الأحوال والمناطق التي يتوجب فيها على أصحاب العمل توفير المساكن للعمال. كما تحدد وفقا للمادة ٦٠ بقرار من الوزير بعد استطلاع رأي وزارة الصحة الشروط والمرافق الضرورية التي يجب أن تتوافر في المسكن.

وبموجب المادة ٦١ من ذات القانون فيجب على العامل أن يعتني بالمسكن، ويحرص على نظافته، ويتجنب كل ما من شأنه إلحاق الضرر أو التخريب به وبأثاثه و مشتملاته.

المطلب الثاني

التزامات المزارع

قرر المشرع في المادة ١٠٢ من القانون رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ على التزامات المزارع، وحددها بالآتي:

"تقع على عاتق المزارع الشريك أو بالبدل الواجبات الاتية:

أ ــ حراسة الأرض ومشتملاتها، والمحافظة على منشاتها، وعلى ما يوضع تحت إشرافه أو تصرفه لأغراض زراعية من حاصلات وأدوات.

ب ــ العناية بالمسكن الذي يسلم إليه والحرص على نظافته وتجنب كل ما يلحق الضرر والتخريب به وبأثاثه.

ج ــ العناية بالحيوانات التي يُعهد بها إليه.

د ــ تنفيذ شروط عقد المزارعة.

هـ ــ العمل على أن تبقى الأرض صالحة للإنتاج وانتفاع من يخلفه فيها واستثماره وفق الخطة العامة للدولة، والتعليمات التي تحافظ على درجة خصوبتها.

و ــ صيانة الأقنية والمصارف الواقعة ضمن الأرض المزارع عليها.

ز ــ أن يقوم بالعمل الزراعي بنفسه أو مع أفراد عائلته، ولا يجوز له اتخاذ شريك من الباطن أو التعاقد مع مزارع أخر. تحت طائلة فسخ عقد المزارعة".

وإضافة إلى الالتزامات القانونية التي نصت عليها المادة السابقة فإن أهم ما يلتزم به المزارع هو القيام بالأعمال الزراعية المنصوص عنها في عقد المزارعة، وتختلف هذه الالتزامات حسب نوعية الأرض، أو نوع الزراعة المتفق عليها كزراعة الحبوب أو الخضراوات، أو التبغ، أو القطن، أو غرس الأشجار، أو العناية بأشجار موجودة، وتربية المواشي إلخ. فالعقد يرد على واحد أو أكثر من الأعمال الزراعية وأيًا يكن فإنه طبقا للفقرة الثانية من المادة ٩٥ من

قانون العلاقات الزراعية الأخير فإن على المزارع أداؤها بجد وأمانة وحسن نية بما ينطوي عليه هذه الالتزام من حسن معاملة رب العمل تحت طائلة فسخ عقد المزارعة.

ونؤكد أيضاً ضرورة أن يقوم المزارع بالواجبات الملقاة على عاتقه سواء بموجب القانون أو العقد بنفسه، أو مع أفراد عائلته، ولا يجوز له إدخال شريك له في الزراعة، أو أن يتعاقد مع مزارع اخر على انجاز أعماله، إلا إذا كان صاحب الأرض قد سمح له بذلك بموجب العقد الأصلي، أو بموجب عقد لاحق. وعلة ذلك أن شخصية المزارع ملحوظة في عقد المزارعة على نحو ما تم بيانه سابقاً.

والاستثناء الوحيد الذي يرد على هذا الالتزام يتمثل فيما نصت عليه المادة ١٠٣ من قانون العلاقات الزراعية الأخير:

" أ ــ استثناءً من نص الفقرة /ز/ من المادة السابقة يجوز للمزارع أن يعهد بالعمل الزراعي لشخص آخر قادر ومناسب فيما إذا تغيب غياباً مشروعاً، وتنتهي هذه الحالة حكماً بقوة القانون بعودة الأصيل.

ب ــ تحدد حالات الغياب المشروع ومدته بقرار من الوزير بالاتفاق مع الاتحاد.

إذن يتلخص مضمون المادة في حالة الغياب المشروع، وهي في نظر المشرع المسوّغ الوحيد الذي يسمح للمزارع بإنابة غيره في الاستثمار محل المزارعة. علما أن تحديد حالات الغياب المشروع هو أمرٌ منوط بالوزير المختص وفقا لما جاء في النص السابق.

وفيما يخص الاستعانة بعمال زراعيين، فليس ثمة ما يمنع المزارع من استخدام عمال زراعيين لانجاز بعض الأعمال العارضة، وهو ما نصت عليه المادة ٨٩ من قانون العلاقات الزراعية الأخير بالقول:

"يجوز للمزارع أن يستخدم عمالا زراعيين لمساعدته في إنجاز أعماله."

المبحث السابع

فسخ عقد المزارعة

يخضع إنهاء عقد المزارعة لما تخضع له العقود بشكل عام من قواعد عامة ولعله من الواضح أن ما يهمنا هنا في معرض تفصيل أحكام المزارعة هو التركيز على الأحكام الخاصة بهذا العقد لإبراز صفاته وخصائصه وعلى هذا الصعيد نوضح أن خصوصية هذا العقد تبرز في ناحيتين:

الأولى نصت عليها المادة ٥٩٣ من القانون المدني السوري التي أشارت إلى انتهاء عقد المزارعة بموت المزارع، وذلك لكون هذا العقد يقوم على الاعتبار الشخصي لذات المزارع، فهو لا ينقضي بموت صاحب العمل بل بموت المزارع.

الثانية: تتعلق بفسخ عقد المزارعة. فقد أجاز قانون تنظيم العلاقات الزراعية الحالي فسخ عقد المزارعة برضاء الطرفين، كما أنه نص على إمكانية الفسخ القضائي في حالات حصرية[1].

وسنبين فيما يلي أحكام الفسخ الاتفاقي والقضائي لعقد المزارعة.

---

[1] أكدت محكمة النقض في عدة قرارات من جهة على ضرورة الالتزام بشروط أسباب الفسخ الحصرية التي نص عليها المشرع ومن جهة ثانية ميزت بين الفسخ بموجب المادة ١٠٩، والفسخ بموجب المادة ١٠٦ ،وعلى سبيل المثال نشير إلى القرار رقم ٦٣٢٣ لعام ٢٠٠٨ أساس ٦٣٢٦والذي قضت المحكمة بموجبه بأن فسخ عقد المزارعة لعدم دفع الحصة لا يستوجب الحكم للمزارع بالتعويض وفقا للمادة ١٠٦. انظر في هذا الشأن بهيج أديب، أهم طلائع الاجتهاد القضائي الصادر عن محكمة النقض بقضايا الخلافات الزراعية الناشئة عن علاقات الاستثمار الزراعي لعامي ٢٠٠٨ــ٢٠٠٩، لا يوجد دار نشر، ٢٠٠٩. ص١٨ و ١٩.

المطلب الأول

الفسخ الاتفاقي لعقد المزارعة

نصت المادة١٠٧ من قانون تنظيم العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ على مايلي:

" يجوز فسخ عقد المزارعة برضاء الطرفين وبموجب عقد خطي ينظم العقد على ثلاث نسخ يحتفظ كل واحد من الطرفين بنسخة عنه، وتودع النسخة الثالثة لدى المديرية بعد توثيقها من المدير."

إذا يكفي هنا لتحقق الفسخ ونتائجه القانونية أن يتفق الطرفان عليه ويوثق اتفاق الفسخ بنسخ ثلاث، يحتفظ كل طرف بنسخة خاصة وتودع النسخة الثالثة لدى مديرية الشؤون الاجتماعية والعمل.

واستنادا إلى المادة ١٠٨ من القانون المذكور، إذا فسخ العقد بإرادة أحد الطرفين المتعاقدين خلال مدة العقد الأصلية أو الممددة بدون مبرر قانوني جاز للطرف الآخر مراجعة القضاء المختص لإيقافه بقرار معجل النفاذ بقوة القانون، ومن ثم إبطاله وإعادة الحال إلى ما كان عليه مع التعويض إن كان له مقتضى. وعلى المتضرر من المتعاقدين إقامة الدعوى بالوقف والإبطال خلال ستة أشهر من تاريخ تبليغه الفسخ تحت طائلة السقوط.

المطلب الثاني

الفسخ القضائي لعقد المزارعة

سمح المشرع لأطراف المزارعة بفسخ العقد عن طريق اللجوء إلى القضاء بموجب اثنين من النصوص القانونية، أوردهما في قانون العلاقات الزراعية الأخير.

الفرع الأول

حالات الفسخ وفقاً للمادة ١٠٩

نصت المادة ١٠٩ من قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ على حالات حصرية للفسخ القضائي، وفيما يلي نص المادة المذكورة :

" لصاحب العمل طلب فسخ العقد قبل انتهاء مدته الأصلية أو الممددة، وذلك بمراجعة القضاء المختص في الأحوال الآتية:

١ــ إذا ألحق المزارع بالأرض أضراراً بالغة، حيث لم تعد صالحة للزراعة.

٢ــ إذا أتلف المزارع المحصول أو الأشجار المغروسة عن عمد وثبت ذلك بحكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية.

٣ــ إذا أظهر المزارع عدم كفاءته لعجزه عن تأمين موسم مماثل لإنتاج أرض مجاورة تتوفر فيها نفس الأوصاف والأمكنة الإنتاجية، شريطة أن يتجاوز نقصان المحصول /٢٥%/ خمسا وعشرين بالمئة من إنتاج الأرض المجاورة، وألا يكون منشأ هذا النقصان عائداً لعوامل خارجة عن إرادة المزارع.

٤ــ إذا امتنع المزارع لغير سبب مشروع عن زراعة المساحة المتفق عليها من الأرض.

٥ــ إذا ثبت سوء ائتمان المزارع بحكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية.

٦ــ إذا تأخر المزارع ثلاثة أشهر عن دفع الأجرة المقطوعة في مواعيدها المقررة، أو تسليم صاحب العمل حصته من الإنتاج بعد جني المحصول، أو بعد استلام قيمة الحصة من جهات القطاع العام التي تسوق بعض المحاصيل.

٧ــ إذا تغيرت نوعية الأرض وكان المزارع عاجزا عن استثمارها وفق ما تستلزمه النوعية الجديدة، يجوز للمالك طلب فسخ عقد المزارعة عن المساحة

التي تزيد عن إمكانية المزارع بالاستثمار، ويبت القضاء المختص بهذا الطلب مع التعويض.

واستنادا إلى المادة السابقة تطلب المشرع في الفقرة الأولى من المادة أن يلحق المزارع الضرر بالأرض، ولم يجز المشرع الفسخ في حالة الضرر البسيط، بل يجب أن يكون الضرر بالغ الأهمية، ينال غالبا مساحة كبيرة نسبيا من الأرض المزارع عليها، حيث يحولها إلى أرض غير صالحة للزراعة.

ولا يخفى ما في هذا السلوك من مخالفة لواجبات المزارع الذي ألزمه المشرع بالعناية بالأرض عناية الرجل المعتاد. ووفقا للفقرة الثانية من المادة يلحق ذات الحكم عقد المزارعة إذا أتلف المزارع المحصول عمدا وثبت ذلك بحكم قضائي مبرم، اكتسب قوة القضية المقضية وحسم إدانة المزارع بفعل الإتلاف. ذات الحكم بالفسخ القضائي يطبق إذا أظهر المزارع عدم كفاءة في استثمار الأرض، أو امتنع عن زراعتها، أو تمنع عن دفع الحصة أو البدل، أو أساء الأمانة في التزاماته تجاه رب العمل، باعتبار أن المزارع مؤتمن من قبل صاحب العمل على ما بحوزته من أرض وأدوات إنتاج ويشترط هنا قيام نزاع بين المزارع وصاحب العمل يتعلق بإساءة الأمانة إزاء رب العمل كما ويشترط أن يثبت ذلك بحكم قضائي نهائي ولا يكفي مجرد الشك أو التحقيق مع المزارع و حتى الإحالة على المحكمة لفسخ العقد. و في حال صدر حكم قطعي في مواجهة المزارع يثبت إساءة أمانته تجاه شخص آخر لا علاقة له بصاحب العمل، فلا يكون الحكم الصادر في هذه الحالة مسوغا لفسخ العقد.

وأخيرا سمح المشرع بفسخ العقد إذا تبدلت نوعية الأرض، وأصبح المزارع عاجزا عن استثمارها، ويقصد بذلك التبدل الحاصل في طبيعتها من حيث الإرواء، فتتحول الأرض بين بعلية، ومروية، وأرض حراجية، وأرض كروم، ولا تعد أرضا من نوعية واحدة إلا إذا كانت هذه النوعية تتجاوز ثلثي مساحتها.

الفرع الثاني

حالات الفسخ وفقاً للمادة ١١٠

إضافة إلى الحالات السابقة فقد عددت المادة ١١٠ حالات خاصة لفسخ العقد قضاء في حالات الاستملاك، أو الانتفاع بأراضي الإصلاح الزراعي، أو صدور قرار باعتبار العقار محل المزارعة مشمولاً بالمنطقة التنظيمية، وذلك وفق مايلي:

١ــ يُعدُّ عقد المزارعة قابلا للفسخ بناء على طلب المالك إذا كان المزارع مالكا أو منتفعا من أراضي أملاك الدولة أو الإصلاح الزراعي، ويعود للقضاء المختص أمر البت بهذا الطلب بصورة نهائية مع التعويض.

٢ــ إذا شملت المنطقة التنظيمية بموجب قانون تنظيم وعمران المدن أرضا زراعية يترتب عليها حقوق لمزارع بالمشاركة أو بالبدل فيُعدُّ عقد المزارعة منفسخا بين الطرفين كليا أو جزئيا حسب شمول التنظيم لكل أو لجزء من الأرض المزارع عليها، ويُدفع للمزارع تعويض من حساب المنطقة التنظيمية قدره /٢%/ اثنان بالمئة عن كل سنة من سنوات المزارعة على ألا تتجاوز /٣٠%/ ثلاثين بالمئة من قيمة المقاسم مهما تعددت سنوات المزارعة ويقدر هذا التعويض من قبل القضاء المختص، ويستحق المزارع الذي فسخت مزارعته نتيجة التقسيم النسبة المذكورة في مطلع هذه الفقرة.

٣ــ إذا شمل الاستملاك أرضا زراعية يترتب عليها حقوق لمزارع بالمشاركة أو بالبدل، فيُعدُّ عقد المزارعة منفسخا بين الطرفين كليا أو جزئيا حسب شمول الاستملاك لكل أو لجزء من الأرض المزارع عليها، وتدفع الجهة المستملكة في هذه الحالة تعويضا للمزارع قدره ٢% اثنان بالمئة من بدل الاستملاك عن كل سنة من سنوات المزارعة على ألا تتجاوز نسبة ٣٠% ثلاثين بالمئة من بدل الاستملاك مهما تعددت سنوات المزارعة وفي حال تخصيص

المالك عيناً بأرض بديلة عن الأرض المزارع عليها فيلتحق المزارع بهذه الأرض.

٤ــ تُعدُّ عقود المزارعة بالمشاركة أو بالبدل السابقة لبدء عمليات استصلاح الأراضي موقوفة خلال فترة الاستصلاح والاستزراع وتستأنف هذه العقود اثارها اعتباراً من تاريخ صدور قرار وزير الري باختتام أعمال الاستصلاح، وبعد توزيع الأرض المستصلحة يلتحق المزارع بالأرض التي اختص بها صاحب العمل الزراعي.

وبالعودة إلى النص السابق يتبين أن المشرع عدّ الاستفادة من التوزيع المنفذ وفق برنامج الإصلاح الزراعي مسوغاً بالنسبة لصاحب العمل لفسخ العقد مع دفع تعويض قانوني والحقيقة أن هذا النص جاء مجحفاً بحق المزارع لأسباب عدة، منها أن عمليات التوزيع قد تمت منذ عقود، وقد تبدلت أحوال المزارعين والأراضي منذ ذلك الحين إلى اليوم، إضافة إلى أن استفادة المزارعين كانت في أحيان كثيرة استفادة جزئية من التوزيع الحاصل ولذلك يستحسن إلغاء هذه الفقرة[1].

وفيما يخص حالتي الاستملاك وشمول العقار محل المزارعة بالمنطقة التنظيمية فقد أحسن المشرع بتقديم حكم قانوني واضح بشأن إنهاء العقد.

الفرع الثالث

الفسخ بإرادة مالك الأرض المنفردة وفقا للمادة ١٠٦

كما منحت المادة ١٠٦ من ذات القانون صاحب الأرض حق فسخ عقد المزارعة بإرادة منفردة مقابل تعويض قانوني للمزارع وفق الآتي:

---

[1] S. JNEDI, op. cit., p.256 et s.

"أ ــ يحق لصاحب ا لعمل الزراعي (المالك) بعد ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القانون مراجعة القضاء المختص لاسترداد أرضه المتعاقد عليها في ظل أحكام القانون رقم /١٣٤/ لعام ١٩٥٨ وتعديلاته من المزارع خالية من الشواغل والشاغلين، مقابل تعويض يقدر بتاريخ الادعاء بعد تقدير القيمة من قبل المحكمة المختصة بواسطة الخبرة وفق النسب الاتية إذا كانت مساحة الأرض تسمح بالتجزئة:

أ ــ /٢%/ عن كل سنة للمزارع الذي تجاوزت سنوات مزارعته ثلاث سنوات، وبما لا يقل عن /٢٠%/ ولا يزيد عن /٤٠%/ من مساحة الأرض شاغرة.

ب ــ يخير المزارع بين تملك نسبة المساحة المذكورة بالفقرة /أ/ السابق ذكرها، أو التعويض النقدي وفق ما ستحدده الخبرة عن هذه المساحة، ووفقاً للأسعار الرائجة بتاريخ الادعاء، وعلى المزارع أن يدلي بذلك قبل أي دفع آخر وإلاّ سقط الحق فيه.

ج ــ تحدد مساحة الأرض القابلة للتجزئة بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من الوزير بعد استطلاع رأي وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي والاتحاد.

د ــ إذا كانت مساحة الأرض المزارع عليها لا تسمح بالتجزئة، يمنح المزارع تعويضا نقديا وفق النسب المحددة في الفقرة /أ/ السابقة من هذه المادة.

هـ ــ يلتزم المزارع الذي حكم عليه برد الأرض تسليمها مع المسكن وملحقاته ومركز الماشية ومورد الماء وغيرها، إذا كانت قائمة في الأرض المزارع عليها وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ اكتساب الحكم الدرجة القطعية خالية من الشواغل والشاغلين.

و ــ في حال عدم تسديد صاحب العمل الزراعي للتعويض المقرر بموجب حكم قضائي مبرم عن طريق دائرة التنفيذ خلال مدة ستة أشهر، فإنه يفقد حقه بتنفيذه ويُعدُّ متنازلا عن حقه بطلب الاسترداد".

فبموجب المادة السابقة لصاحب الأرض الحق باستعادة الأرض بعد مرور ثلاث سنوات على بدء تنفيذ عقد المزارعة، وله في هذا الشأن مراجعة القضاء المختص.

ويلاحظ من النص أن لتطبيق هذا النص شروطاً خاصة[1]:

فمن جهة حصر المشرع حق طلب الفسخ القضائي بمالك الأرض، ولكنه من جهة ثانية ألزمه بتعويض قانوني يتراوح بين ٢٠ بالمئة و٤٠ بالمئة من مساحة الأرض أو قيمتها، إذا كانت مساحتها صغيرة لا تسمح بالتجزئة. وقد رأى بعض الفقه في ذلك إجحافاً بحق مالك الأرض، الذي يختار إنهاء العقد بإرادته المنفردة[2] إلا أنه في الواقع يحقق عدالة انتظرها الكثير من المزارعين الذين ارتبطوا بعقود مزارعة لمدد طويلة نسبيا، ومقابل حصص لا توازي قيمة الجهد المبذول من قبلهم. كما أنه من المعروف وفقا للقواعد العامة أن الفسخ بإرادة منفردة يقتضي بالنتيجة تعويضا عادلا عن هذا الفسخ للالتزام.

المبحث الثامن

تسوية الخلافات الزراعية الناشئة عن عقد المزارعة

عند وقوع خلاف بين طرفي العلاقة الزراعية، يحق للطرف المتضرر التقدم بشكوى إلى مديرية الشؤون الاجتماعية والعمل في المحافظة، والتي

---

[1]- S. JNEDI, op. cit., p.256 et s.

[2]محمد يحيى هيثم، ملاحظات ونقد حول قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤، دمشق، المجلة الاقتصادية، رقم ٤٠٢، تا ٢٠٠٩/١٢/٧، ص٦ وما يليها.انظر رأيا مخالفا للمحامي بهيج أديب، قانون العلاقات الزراعية بثوبه الجديد، مؤسسة النوري، دمشق، ط٢، ٢٠٠٧، ص٦٤ وما يليها.

بدورها تبذل المساعي لحل الخلاف إدارياً بين الطرفين المتنازعين وفق أحكام قانون العلاقات الزراعية الساري المفعول حاليا وفي هذه الحالة يجب إشراك ممثل عن الاتحاد العام للفلاحين الذي يكون الخلاف في منطقة عمله.[1]

و تُعدّ صكوك المصالحة المتعلقة بعقود المزارعة والمبرمة أمام المديرية والموثقة من مدير الشؤون الاجتماعية والعمل نتيجة حل الخلافات إدارياً من الأسناد الرسمية القابلة للتنفيذ وفق أحكام قانون أصول المحاكمات. وإذا تعذر حل الخلاف إدارياً يحق لكل من الطرفين التقدم بدعوى أصولية مباشرة أمام القضاء المختص. وقد أوكل قانون العلاقات الزراعية الجديد بالنظر في جميع الخلافات الزراعية الناشئة عن استثمار الأرض الزراعية ، والتي لا تتعلق بالملكية لمحكمة الصلح وذلك مهما كانت صفة أطراف الخلاف ونوع علاقاتهم التعاقدية بالتالي تكون الأحكام الصادرة عندئذ خاضعة للطعن أمام محكمة النقض. و يجوز للاتحاد العام للفلاحين التدخل كطرف منضم إلى المزارع في أي دعوى تتعلق بعقد المزارعة. وقد نص المشرع صراحة على أن الطعن بالنقض من شأنه أن يوقف تنفيذ الحكم المطعون به في هذه الحالة.[2]

وقد كانت الخلافات الناشئة عن المزارعة بموجب قانون العلاقات الزراعية السابق رقم ١٣٤ للعام ١٩٥٨ خاضعة لقضاء خاص يتمثل بلجان تحديد الأجور للعمل الزراعي والمجلس التحكيمي الأعلى، وقد عدل المشرع عن هذا التوجه وضمّن قانون العلاقات الزراعية الأخير نصا خاصا وضح فيه المشرع ضرورة أن تبقى الدعاوى التي ما زالت قيد النظر أمام الجهات المختصة على وضعها الراهن، وتستمر هذه الجهات في رؤيتها والفصل فيها وفقا لأحكام القانون السابق أما الدعاوى التي تقام بعد نفاذ هذا القانون فتخضع لأحكامه.[3]

---

[1] المادة ١٤٢ من قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤.
[2] المادة ١٤٥ من قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ لعام ٢٠٠٤.
[3] المادة ١٦٥ من قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ لعام ٢٠٠٤.

الفصل الثاني

النظام القانـــوني لعقـــد المغارسة

يعدُّ عقد المغارسة من أهم الصيغ الحقوقية للاستثمار الزراعي في سوريا و التي تهدف إلى ضبط عملية الاستثمار الزراعي بما يضمن إلى حدٍّ ما التوازن في العلاقة بين رأس المال والعمل.

ويمتاز هذا العقد بخاصيّة تميزه عن عقود الاستثمار الزراعي المختلفة فهو عقدٌ ناقلٌ للملكية من حيث المآل خلافا لعقد المزارعة أوعقدالعمل الزراعي الأمر الذي يستوجب الوقوف على مفهوم هذا العقد وخصائصه.

المبحث الأول

مفهوم عقد المغارسة

عرّف مشرع قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ لعام ٢٠٠٤ علاقة المغارسة في المادة ١٤٧ وفق الآتي:

"المغارسة هي عقد يتعهد بمقتضاه أحد طرفيه بتقديم أرض للطرف الآخر الذي يتعهد بغرسها والعناية بالغراس حتى تاريخ انتهاء العقد وذلك مقابل تملك هذا الطرف نسبة من الأرض المغروسة".

وقد نظّم المشرع في القانون الحالي – وللمرة الأولى– أحكام عقد المغارسة، فحدد المشرع حصة المغارس الشريك بنسبة ٤٠% أربعين بالمئة من الأرض والأشجار في حال لم يتضمن العقد أي نص بشأنها تعيينها، وذلك في العقود التي تتم بعد صدور هذا القانون وذكر أن هذه العقود لا تثبت إلاّ بالبينة الخطية[١].

ويسود هذا النوع من الاتفاقات في المناطق الجبلية الصالحة لزراعة الزيتون والكرمة بشكل خاص، حيث يتم الاتفاق بين المالك والمغارس على تسليمه مساحة من الأرض لغرسها بالأشجار، والعناية بها حتى مرحلة الإثمار حيث يقتسم الطرفان الأرض والأشجار، بأن يتملك المغارس في نهاية عقد المغارسة نسبة معينة من الأرض و الشجر معا، ويعود السبب في انتشار هذا النوع من العقود إلى طول المدة التي تحتاجها العناية بالأشجار، مما لا يدع مجالا لاستخدام أيد عاملة تستلزم دفع أجور باهظة لطول المدة.

فيقع إذن على عاتق المغارس تقديم الغراس وكل العمليات الزراعية المطلوبة لخدمة الغراس حتى بلوغها حد الإثمار أما بالنسبة لقيم مواد المكافحة

---

[١] بهيج أديب، قانون العلاقات الزراعية بثوبه الجديد، المرجع السابق، ص٧٣ وما يليها.

والأسمدة فتقع على عاتق الفريقين كل بنسبة حصته.

و يحق للمغارس بموجب المادة ١٤٩ من قانون العلاقات الزراعية الحالي زراعة أرض المغارسة بالمزروعات المناسبة للأغراس على ألاّ تقل حصة المغارس عن ٥٠% خمسين بالمئة من الحاصلات إذا لم ينص العقد على نسبة أخرى وبما يتفق مع قرارات التصنيف ويصدر الوزير قراراً بتحديد هذه المزروعات بالاتفاق مع وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي والاتحاد.

يتبين مما سبق الفارق بين عقد المزارعة وعقد المغارسة من جهة أولى في اختلاف التزامات الأطراف، ومن جهة ثانية في منتهى العقد، فخلافاً لعقد المزارعة الذي لا يعدو أن يكون صيغة من صيغ الاستثمار الزراعي يؤدي عقد المغارسة إلى امتلاك الأرض المغارس عليها، أي أن حق المغارس حقٌ عيني ينصب على عين الأرض محل المغارسة، بينما حق المزارع لا يعدو أن يكون حقاً شخصياً يتمثل بالأجرة المتفق عليها[1]. وقد أكد المشرع الحالي على هذه السمة بنص المادة ١٥٠ من قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ وفقاً لمايلي:

"ينتهي عقد المغارسة بانتهاء مدته، ويجب على مالك الأرض خلال سنة واحدة من انتهاء مدة المغارسة أن يفرغ أمام الدوائر العقارية المختصة للمغارس عن حصته المحددة قانوناً، أو في العقد وفي المناطق غير المحددة والمحررة يتوجب على المالك تسجيلها لنفسه، ثم إجراء الفراغ للمغارس عن حصته. وإذا لم يقم المغارس بالتزاماته خلال السنتين الأوليتين من بداية العقد فيقتصر عقد المغارسة على المساحة التي نفذت المغارسة عليها وفق شروط العقد والأصول الفنية المعتمدة للزراعة شريطة أن يكون المغارس قد غرس على الأقل ٥٠% من كامل الأرض المتفق عليها."

---

[1] S. JNEDI, op. cit., p.287 et s.

كما أكد المشرع خصوصية العقدين في المادة ١٥١ وفق الآتي:

" أ ــ لا ينقلب عقد المغارسة بعد انتهاء مدته إلى عقد مزارعة إلاّ باتفاق طرفيه وبعقد خطي.

ب ــ ينقلب عقد المغارسة إلى عقد مزارعة بالنسبة لحصة المالك إذا امتنع المالك عن الفراغ لسبب غير مشروع خلال سنتين من نهاية عقد المغارسة، بشرط أن يكون المغارس قد نفذ التزاماته وفق شروط العقد وينفسخ عقد المزارعة عند فراغ حصة المغارس، ويستقل كل طرف باستثمار القسم العائد له من الأرض."

فقعد المزارعة يختلف اختلافاً واضحاً عن عقد المغارسة من نواح متعددة ولا تتحول المزارعة إلى مغارسة إلا باتفاق صريح بين الأطراف على هذا التحول نظراً لاختلاف النظام القانوني بينهما، وتحديداً فيما يخص آثار العقدين. أما عقد المغارسة فيمكن أن يتحول إلى مزارعة بالنسبة لحصة المالك في حال أخل المالك بالتزام الفراغ لصالح المغارس الشريك و لسبب غير مشروع خلال سنتين من نهاية عقد المغارسة، بشرط أن يكون المغارس قد نفذ التزاماته وفق شروط العقد وينفسخ عقد المزارعة عند فراغ حصة المغارس، ويستقل كل طرف باستثمار القسم العائد له من الأرض. وعلى ما يبدو فإن انقلاب عقد المغارسة إلى مزارعة في هذه الحال إنما قصد به المشرع معاقبة المالك المخل بالتزامه.

المبحث الثـــاني

حلّ الخلافـــات الزراعيـــة الناشئة عن عقد المغارسة

تطبيقا للمادة ١٤٢ من قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ فإنه عند وقوع خلاف بين طرفي المغارسة، يحق للطرف المتضرر التقدم بشكوى إلى مديرية الشؤون الاجتماعية والعمل في المحافظة، والتي بدورها تبذل المساعي لحل الخلاف إداريا بين الطرفين المتنازعين وفق أحكام قانون العلاقات الزراعية الساري المفعول حاليا وفي هذه الحالة يجب إشراك ممثل عن الاتحاد العام للفلاحين الذي يكون الخلاف في منطقة عمله.

وبموجب المادة ١٤٣ من ذات القانون تُعدّ صكوك المصالحة بصدد علاقة المغارسة و المبرمة أمام المديرية والموثقة من مدير الشؤون الاجتماعية والعمل نتيجة حل الخلافات إداريا من الأسناد الرسمية القابلة للتنفيذ وفق أحكام قانون أصول المحاكمات. وإذا تعذر حل الخلاف إداريا يحق لكل من الطرفين التقدم بدعوى أصولية مباشرة أمام القضاء المختص.

واستنادا إلى المادة ١٤٥ تختص محكمة الصلح بالنظر في جميع الخلافات الزراعية الناشئة عن استثمار الأرض الزراعية، والتي لا تتعلق بالملكية مهما كانت صفة أطراف الخلاف ونوع علاقاتهم التعاقدية بما في ذلك الدعاوى المتعلقة بعلاقات المغارسة والضمان وبيع الثمار والحاصلات الزراعية وتكون أحكامها خاضعة للطعن أمام محكمة النقض، ونشير إلى أن الطعن يوقف تنفيذه. و يجوز للاتحاد العام للفلاحين التدخل كطرف منضم إلى المزارع في أي دعوى تتعلق بعقد المزارعة.

ولا بد من الإشارة هنا بأن القانون رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ كان قد أدخل تعديلا هاما في مجال القضاء المختص بنظر المنازعات المتعلقة باستثمار الأرض الزراعية عندما أعاد ولاية نظر هذه المنازعات للقضاء العادي ومنح

هذا الاختصاص نوعياً لمحكمة الصلح المدنية ومن ثم أصبحت الأحكام الصادرة عن محكمة الصلح في مجال حل الخلافات الزراعية قابلة للطعن أمام محكمة النقض الأمر الذي من شأنه أن يوقف تنفيذ الحكم المطعون به في هذه الحالة[1].

وقد كان قانون العلاقات الزراعية السابق رقم ١٣٤ للعام ١٩٥٨ قد استحدث قضاء خاصاً لنظر القضايا الزراعية يتمثل بلجان تحديد الأجور للعمل الزراعي والمجلس التحكيمي الأعلى، ومنعاً لأي إشكال قانوني ناجم عن هذا التعديل، فقد تضمن القانون الجديد نصاً خاصاً وهو نص المادة ١٦٥، وضح فيه المشرع ما يلي:

"تبقى الدعاوى التي ما زالت قيد النظر أمام الجهات المختصة على وضعها الراهن، وتستمر هذه الجهات في رؤيتها والفصل فيها وفقاً لأحكام القانون السابق أما الدعاوى التي تقام بعد نفاذ هذا القانون فتخضع لأحكامه".

وبذلك يكون المشرع قد حافظ على اختصاص القضاء الاستثنائي ممثلاً بلجان تحديد أجور العمل الزراعي والمجلس التحكيمي الأعلى، وذلك للنظر في جميع المنازعات التي ما زالت قيد النظر أمامه بتاريخ صدور القانون الجديد، وذلك إلى أن يصدر بشأنها قرار قطعي حفاظاً على استقرار التعامل.

وأما بشأن الأصول المتبعة أمام محكمة الصلح لقيد الدعوى فتتم وفق ماسنوضحه.

---

[1] المادة ١٤٥ من قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ لعام ٢٠٠٤.

المطلب الأول

الأصول المتبعة أمام محكمة الصلح

ترفع الدعوى باستدعاء يتضمن:

أ- اسم المحكمة التي ترفع الدعوى أمامها.

ب- تاريخ تحرير الاستدعاء.

ج- اسم كل من المدعي والمدعى عليه ولقبه ومهنته وموطنه.

د- بيان موضوع الدعوى، فإن كان من المنقولات وجب ذكر جنسه ونوعه وقيمته وأوصافه وإن كان من العقارات وجب تعيين موقعه وحدوده أو بيان رقم محضره.

ه- عرض الأوجه القانونية التي تؤسس عليها الدعوى.

و- ذكر البيانات والأدلة التي يستند إليها المدعي في تأييد دعواه.

ز- توقيع المدعي أو وكيله متى كان الوكيل مفوضا بسند رسمي، ويجب ذكر تاريخ هذا السند والجهة التي صدقته.

يقدم المدعي استدعاء الدعوى إلى ديوان المحكمة وصورا عنه بقدر عدد المدعى عليهم ويربط بكل نسخة من استدعاء الدعوى صور الأوراق التي يستند إليها مع قائمة بيان مفردات هذه الأوراق. ويجب أن يوقع المدعي، أو وكيله، على كل ورقة من الأوراق المتقدم ذكرها مع إقرار بمطابقتها للأصل إن كانت من قبيل الصور.

بعد أن يستوفي الرسم يقيد الاستدعاء في اليوم نفسه في دفتر خاص برقم متسلسل وفقا لأسبقية تقديمه، ويوضع عليه وعلى ما يرافقه من أوراق خاتم المحكمة ويذكر أمام الرقم تاريخ القيد ببيان اليوم والشهر والسنة، ويؤشر كل ذلك على صور الاستدعاء.

يسلم الاستدعاء وما يرافقه من صور أوراق الإثبات لكاتب الضبط ضمن ملف خاص يبين في ظاهره اسم المحكمة وأسماء الخصوم ورقم قيد استدعاء الدعوى وتاريخ السنة وترقيم جميع الأوراق التي تحفظ في الملف بأرقام متتابعة ويدرج بيان مفرداتها وأرقامها في ظاهرها.

تُسلّم صور الاستدعاء وما يرافقها من صور أوراق لتبليغها إلى المدعى عليه. على المدعى عليه أن يقدم جواباً عن الدعوى خلال ثمانية أيام من تاريخ تبليغه استدعاءها. ويجب أن يكون الجواب كتابياً وأن ترفق به الأوراق التي يستند إليها مع صورها. يتبع في شأن الجواب وما يرفق به الأحكام الواردة في المادتين ٩٥ و ٩٦ من قانون أصول المحاكمات المدنية ويتم تبليغه للمدعي وفقاً للقواعد الخاصة بتبليغ استدعاء الدعوى.

بعد انقضاء ثلاثة أيام من تاريخ تبليغ جواب المدعى عليه أو في اليوم التالي لانقضاء الأجل الذي كان ينبغي أن يتم الجواب فيه، يعرض كاتب الضبط على رئيس المحكمة إضبارة الدعوى لتعيين جلسة للنظر فيها. للرئيس أن يرجئ تعيين الجلسة ويسمح للمدعي بالرد على الجواب إن طلب إليه ذلك.

في الدعاوى الصلحية والمستعجلة والبسيطة يعين القاضي جلسة المحاكمة فور قيد استدعائها بدون حاجة لتبادل اللوائح. وتعتبر الدعوى بسيطة غير تابعة لتبادل اللوائح بقرار يصدره رئيس المحكمة في ذيل استدعاء الدعوى.

ميعاد الحضور أمام محاكم الصلح ثلاثة أيام على الأقل ويجوز في حال الضرورة إنقاص هذا الميعاد إلى أربع وعشرون ساعة بقرار من رئيس المحكمة المرفوعة إليها الدعوى.

وكما ذكرنا سابقا فبعد أن يبتّ قاضي الصلح بالدعوى يكون الحكم الصادر خاضعاً للطعن بالنقض خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدوره.

المطلب الثاني

الأصول المتبعة أمام محكمة النقض

يمكن الطعن بالنقض إذا كان الحكم الصادر عن محكمة الصلح مبنياً على مخالفة للقانون أو خطأ في تفسيره، أو إذا صدر الحكم نهائيا خلافا لحكم آخر سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم دون أن تتغير صفاتهم وتعلق النزاع بذات الحق محلاً وسبباً وحاز قوة القضية المقضية سواء أدفع بهذا أم لم يدفع. وكذلك إذا أغفل الحكم الفصل في أحد المطالب أو حكم بشيء لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه.

يرفع الطعن بالنقض بكتاب خاص، وتنظر المحكمة بالطعن في قضاء الولاية بغير دعوة الخصوم. وفي الأحوال العادية لا يفيد الخصوم من هذا الطعن. أما إذا كان الطعن يتعلق بدعوى تتعلق بالاستثمار الزراعي كدعوى تتعلق بعقد مزارعة أو بعقد مغارسة، فيعتبر الطعن في هذه الحالة ووفقا لقانون العلاقات الزراعية الجديد موقفا للتنفيذ ويفيد منه الخصوم[1] وتعاد الدعوى في حال نقض الحكم المطعون فيه إلى المحكمة التي أصدرته لإتباع حكم محكمة النقض.

إذن يحصل طلب النقض باستدعاء يقدم إلى ديوان محكمة النقض أو المحكمة التي أصدرت الحكم وتبلغ صورته إلى المطعون ضده وفقا للقواعد المتعلقة بالتبليغ. يجب تحت طائلة الرد أن يقدم استدعاء النقض من قبل محام مسجل في جدول المحامين بالاستناد إلى صك توكيل .

يجب أن يشتمل الاستدعاء على بيان أسباب النقض وإلا كان باطلا. يجوز التمسك بالأسباب المبنية على النظام العام في أي وقت وعلى المحكمة أن تأخذ بها من تلقاء نفسها. للمطعون ضده أن يجيب على استدعاء الطعن وأن يقدم جوابه كتابة خلال خمسة عشر يوما التالية لتبليغه.

---

[1] المادة ١٤٥ من قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ لعام ٢٠٠٤.

يجوز للجهة المطعون ضدها ولو بعد انقضاء ميعاد الطعن أن تدخل في الطعن أي خصم في القضية التي صدر بها الحكم المطعون فيه في حالة عدم توجيه الطعن إليه من قبل الطاعن. ولمن أُدخل أن يودع ديوان محكمة النقض في ميعاد خمسة عشر يوما من تاريخ تبليغه، مذكرة بدفاعه.

تنظر محكمة النقض في الشروط الشكلية وفيما إذا كان الطعن صادراً عمن له حق الطعن، فإذا لم تتوفر الشروط الشكلية قضت برفضه. أما إذا كان الاستدعاء مقبولاً شكلاً فلا حاجة لإصدار قرار خاص بذلك.

بعد ذلك تنظر محكمة النقض وتفصل في موضوع الطعن استناداً إلى ما يوجد في الملف من الأوراق، ولا يحضر الخصوم أمامها ما لم تقرر المحكمة أو ينص القانون على خلاف ذلك. وللمحكمة عندئذ أن تأذن للخصوم بتقديم بيانات جديدة لتأييد دفاعهم ولها أن تتخذ كل إجراء يعينها على الفصل في الطعن.

بالنتيجة إذا وجدت محكمة النقض أن منطوق الحكم موافق للقانون بحسب النتيجة رفضت الطعن. أما إذا قبلت المحكمة الطعن فإنها تنقض الحكم المطعون فيه كله أو بعضه. و في هذه الحالة إذا كان سبب الطعن في الحكم مخالفته قواعد الاختصاص وجب على محكمة النقض أن تقتصر على بحث علة الاختصاص وفي حالة النقض تعين المحكمة المختصة وتحيل الملف إليها للنظر فيه عند طلب أحد طرفي الخصومة. أما إذا كان سبب نقض الحكم غير ذلك من الأسباب أعيدت القضية إلى المحكمة التي أصدرت الحكم المطعون فيه لتحكم فيها من جديد بناء على طلب الخصوم. ومع ذلك إذا حكمت المحكمة بنقض الحكم المطعون فيه، وكان الموضوع صالحا للحكم فيه جاز للمحكمة أن تستبقيه لتحكم فيه. وإذا كان الطعن للمرة الثانية، ورأت المحكمة نقض الحكم المطعون فيه وجب عليها الحكم في الموضوع ولها عند الاقتضاء تحديد جلسة لنظره.

يترتب على نقض الحكم إلغاء جميع الأحكام والإجراءات اللاحقة للحكم الذي تم نقضه متى كان ذلك الحكم أساساً لها. لكن إذا كان الحكم لم ينقض إلا في جزء منه بقي نافذاً في أجزائه الأخرى ما لم تكن التجزئة غير ممكنة. و يتحتم على المحكمة التي تحال إليها الدعوى أن تتبع حكم محكمة النقض ويمتنع عليها مخالفته وإذا حكمت محكمة النقض برفض الطعن حكمت على الطاعن بالمصاريف ومصادرة التأمين وإذا رأت أن الطعن أريد به الكيد فلها أن تحكم بالتعويض للمطعون ضده. ونذكر أخيراً أن أحكام محكمة النقض لا تقبل الطعن بطريق إعادة المحاكمة إلا في حالة تصدّيها للحكم في الموضوع.

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

ملاحق تتضمن القرارات الصادرة عن مدير عام مؤسسة الإصلاح الزراعي ونماذج لعقود الاستثمار الزراعي

الملحق الأول

القرارات الصادرة عن مدير عام مؤسسة الإصلاح الزراعي بتحديد مناطق الغوطة والبطيحة وتوابعها والساحل .
و قرارات بشأن الحد الأعلى للملكية بالنسبة لمعدلات الأمطار في كل منطقة

قرار رقم (٤) ت

إن مدير مؤسسة الإصلاح الزراعي

بناء على أحكام القرار رقم ١٤١٨ لسنة ١٩٥٨ بشأن اللائحة الداخلية لمؤسسة الإصلاح الزراعي

وعلى المرسوم التشريعي رقم ٣١٢٦ تاريخ ٢٧ /١١ /١٩٦٢

وعلى المرسوم التشريعي رقم٨٨ تاريخ ٢٣ /٦ /١٩٦٣

وعلى قرار مجلس إدارة مؤسسة الإصلاح الزراعي رقم (٢) تاريخ ٢ / ١/١٩٦٤

يقرر ما يلي :

مادة ١- ينفذ قرار مجلس إدارة مؤسسة الإصلاح الزراعي رقم ٢ تاريخ ٢-١-١٩٦٤ القاضي بما يلي :

تحدد منطقة البطيحة وتوابعها المشار إليها في الفقرة (ج) من البند ١ من أولا من المادة الأولى من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ تاريخ ٢٣-٦-١٩٦٣ بجميع الأراضي الواقعة ضمن إطار الخط الأخضر المبين على المخطط المرافق لهذا القرار والموقع من قبل اللجنة المشكلة بموجب القرار رقم ٢٧٨/ت تاريخ ١-١٢-١٩٦٣ والتي تشمل القرى التالية :

القراعة ،الدردارة و الديابات ، تل أعور ،غريل (وهي تشمل موقعي محابر وحرشه) ،الحسينية ، قطوع الشيخ علي،الدوكا ،الكرسي.

ويعتبر الحد الأعلى للملكية في هذه القرى للأراضي السقي ب ٢٥ هكتاراً.

مادة ٢- ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذ أحكامه.

دمشق في ٤-١-١٩٦٤

المدير العام

لمؤسسة الإصلاح الزراعي

قرار رقم (٥) ت

إن مدير مؤسسة الإصلاح الزراعي

بناء على أحكام القرار رقم ١٤١٨ لسنة ١٩٥٨ بشأن اللائحة الداخلية لمؤسسة الإصلاح الزراعي

وعلى المرسوم التشريعي رقم ٣١٢٦ تاريخ ٢٧ /١١ /١٩٦٢

وعلى المرسوم التشريعي رقم٨٨ تاريخ ٢٣ /٦ /١٩٦٣

وعلى قرار مجلس إدارة مؤسسة الإصلاح الزراعي رقم (١) تاريخ ٢ / ١/١٩٦٤

يقرر ما يلي :

مادة ١- ينفذ قرار مجلس إدارة مؤسسة الإصلاح الزراعي رقم ١ تاريخ ٢-١-١٩٦٤ القاضي بما يلي :

تحدد منطقة الغوطة المشار إليها في الفقرة أ من البند (١) من أولا من المادة الأولىمن المرسوم التشريعي رقم ٨٨ تاريخ ٢٣-٦-١٩٦٣ بجميع الأراضي الداخلة ضمن حدود المناطق العقارية المشار إلى أسمائها و أرقامها فيما يلي :

أ-منطقة دمشق :

رقم المنطقة العقارية	اسم المنطقة	رقم المنطقة العقارية	اسم المنطقة
من ١ حتى ٣٨	دمشق	٣٩	برزة
٤٠	قابون	٤١	جوبر
٤٢	عربين	٤٣	عين ترما

٤٤	حزة	٤٥	كفر بطنا
٤٦	جسرين	٤٧	افتريس
٤٨	محمدية	٤٩	سقبا
٥٠	حمورة	٥١	بيت سوى
٥٢	مديره	٥٣	زملكا
٥٤	جرمانا	٥٥	بلاط
٥٦	مليحة	٥٧	حتيتة الجرش
٥٨	زبدين	٥٩	دير العصافير
٦٠	حوش الدوير	٦١	شبعا وحوش السلطان
٦٣	المزة	٦٤	كفرسوسة
٦٥	القدم	٦٦	المعضمية
٦٧	أشرفية صحنايا	٦٨	صحنايا
٦٩	حوش بلاس	٧٠	سبينة الصغيرة
٧١	سبينة كبيرة	٧٢	حوش الريحان
٧٣	حجيرة	٧٤	بويضة
٧٥	بحدليه	٧٨	دمر الغربية
٧٩	خيارة نوفل	٨٠	دير بجدل
٨١	عقربا	٨٢	قبر الست
٨٣	ببيلا	٨٤	يلدا
٨٥	بيت سحم	٨٦	دمر الشرقية
٩٣	معضاضية	٩٤	داريا القبلية

٩٥	داريا الغربية	٩٦	داريا الشرقية
٩٧	مزرعة الركابي		

ب-منطقة دوما :

رقم المنطقة العقارية	اسم المنطقة	رقم المنطقة العقارية	اسم المنطقة
١	قصارين شمس	٢	ساحة وعرب
٣	بتوانة	٤	رمان
٥	الغب	٦	مزرعة
٧	القصير	٨	الدوير
٩	عتانر	١٠	حرستا
١١	ريحان	١٣	شفونية
١٤	شرابا	١٦	حوش الأشعري
١٧	اوتايا	١٩	زريقية
٢١	حوش صالحية	٢٢	بيت نايم
٢٤	فضالية	٢٥	حوش متبن
٢٦	حوش خرابو	٢٨	حرستا القنطرة
٢٩	حوش بالا	٣٠	بزينة
٣١	حتيتة التركمان	٥٠	تولة
٥١	مزارع الشلاح	٦٤	حوش عدمل

ويعتبر الحد الأعلى للملكية للأراضي السقي في هذه المناطق بخمسة عشرة هكتارا.

مادة ٢- ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذ أحكامه.

دمشق في ٤-١-١٩٦٤

المدير العام

لمؤسسة الإصلاح الزراعي

قرار رقم (٣٨) ت

إن مدير مؤسسة الإصلاح الزراعي

بناء على أحكام القرار رقم ١٤١٨ لسنة ١٩٥٨ بشأن اللائحة الداخلية لمؤسسة الإصلاح الزراعي

وعلى المرسوم التشريعي رقم ٣١٢٦ تاريخ ٢٧ /١١ /١٩٦٢

وعلى المرسوم التشريعي رقم٨٨ تاريخ ٢٣ /٦ /١٩٦٣

وعلى قرار مجلس إدارة مؤسسة الإصلاح الزراعي رقم (٤) تاريخ٢٤ / ١٩٦٤/٢

يقرر ما يلي :

مادة ١- ينفذ قرار مجلس إدارة مؤسسة الإصلاح الزراعي رقم ٤ تاريخ ٢٤-٢-١٩٦٤ القاضي بما يلي :

تحدد منطقة الساحل المشار إليها في الفقرة ب من البند ١ من أولاً من المادة الأولى من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ تاريخ ٢٣-٦-١٩٦٣ بجميع الأراضي المحصورة بين الخط المار بحدود القرى الواردة أسماؤها وأرقام مناطقها العقارية فيما يلي بما فيها أراضي هذه القرى والبحر الأبيض المتوسط :

اسم القرية	رقم المنطقة العقارية	اسم القرية	رقم المنطقة العقارية
طرنجة	٨٢	الحراجية	٨١
كفر الدامات	٤٦	زغرين	٣٦
سرسكية	٦٤	مشقيتا	٦٠
عين البيضا	٥٢	قسمين	٤٧
الدامات	٤٩	الخربة	٥٥
مختارية	١٨	العزرية	١٧
السامية	٢٠	قريماني	٣٠
الرجم	٥	الرامة	٤٢
الرويمية	٤٣	بسيفا الغربية	٤٥
قمين	٤٤	كلماخو	٣٢
رأس القلورية	٣١	بني عيسي	٣٠
سفرقية	٢٩	بنجارو	٢٤
عين شقاق	١٩	بقرية	٤٦
سبانو	١٨	الحكمية	٤٤
القلايع	٤٣	الروسية	٤٢
قصابين	٤٠	سنحابة	٦
قطيلبية	٣	قرفيص الجبل	١٥٦

رأس الوطا-دير البشل	٨	بتلة-الزلوطيرو	٧
بعمرائيل اوبين	٦	بانياس	٥
بستان النجار	٢١	المرقب	١٤
العديمة	١٣/٢	البضة والبساتين	١٢/٢
القعبرية وبيت جناد	١١/٢	حنينة	٤
ظهر صفرا	٣	بزاق	٢
مزرعة الأفندي الجبل	١٥	متن ابو ريا	٨٠
مزرعة الأفندي	١	متن عرنوق	٤٤
حصين البحر	٤٣	دوير طه	٤١
البلاطة الغربية	٥٦	دوير الشيخ سعد	٢/٥٠
اسقبولي	١٠٣	جديته	٢/٤٨
خريبات	٣٢	بيت عليان	٣٣
بيت كمونه	٣١	الطاهرية	٣٠
محرك الفوقاني	٣٥	المنية الشرقية	٢٤
الرزقان	٢١	يحمور	٢٠
برج معيار شاكر	١٩	وقف الشيخ عباس	١٨
سمكة	١٧	دنيكيرة	٢٦
الحورة	١٩	بيت شوفان	٣٤
بحوزة	١٥	الرويس	٣٦
ظهر الحجر	١٢	ريمانية	١٣

صفصافة	٨	عين زبدة	١٦
الصبوحية	١٧	دوير الطليعي	٤٩
تلترمس	٥٠	جبرون	٧
تل دعاوع	٥	ارزونة	١٤
تل سنون	١١	ذربليط	٤
عزيزية	٦		

ويعتبر الحد الأعلى للملكية للأراضي السقي في هذه المناطق بعشرين هكتارا.

مادة ٢- ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذ أحكامه.

دمشق في ٢٥-٢-١٩٦٤

المدير العام

لمؤسسة الإصلاح الزراعي

قرار رقم (١٨٢) ت

إن مدير مؤسسة الإصلاح الزراعي

بناء على أحكام القرار رقم ١٤١٨ لسنة ١٩٥٨ بشأن اللائحة الداخلية لمؤسسة الإصلاح الزراعي

وعلى المرسوم التشريعي رقم ٣١٢٦ تاريخ ٢٧ /١١ /١٩٦٢

وعلى المرسوم التشريعي رقم٨٨ تاريخ ٢٣ /٦ /١٩٦٣

وعلى قرار مجلس إدارة مؤسسة الإصلاح الزراعي رقم (٤) تاريخ٢١ / ١٩٦٣/٨ .

يقرر ما يلي :

مادة ١- ينفذ قرار مجلس إدارة مؤسسة الإصلاح الزراعي القاضي باعتبار الأراضي البعلية الواقعة ضمن حدود النواحي الإدارية التالية من المناطق الخاضعة للحد الأعلى للملكية المشار إليه في الفقرة أ من البند ٣ من أولاً من المادة الأولى من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ تاريخ ٢٣ -٦- ١٩٦٣ البالغ ٨٠ هكتاراً وذلك لوقوع هذه الأراضي في مناطق تزيد معدلات أمطارها عن ٥٠٠ مم .

المحافظة	أسماء النواحي
السويداء	لا يوجد
حمص	ناحية مركز تل كلخ (الشعرا)-ناحية وادي النضاره-ناحية جبل الحلو
حماه	ناحية حزور (عين حلاقيم) -ناحيو وادي العيون
ادلب	ناحية مركز جسر الشغور-ناحية دركوش-ناحية سلقين
اللاذقية	كافة نواحي المحافظة
حلب	لا يوجد
الرقة	لا يوجد
دير الزور	لا يوجد

مادة ٢- ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذ أحكامه.

دمشق في ٢٦- ٨- ١٩٦٣

المدير العام لمؤسسة الإصلاح الزراعي

قرار رقم (١٨٣) ت

إن مدير مؤسسة الإصلاح الزراعي

بناء على أحكام القرار رقم ١٤١٨ لسنة ١٩٥٨ بشأن اللائحة الداخلية لمؤسسة الإصلاح الزراعي

وعلى المرسوم التشريعي رقم ٣١٢٦ تاريخ ٢٧ /١١ /١٩٦٢

وعلى المرسوم التشريعي رقم٨٨ تاريخ ٢٣ /٦ /١٩٦٣

وعلى قرار مجلس إدارة مؤسسة الإصلاح الزراعي رقم (٦) تاريخ٢١ / ١٩٦٣/٨ .يقرر ما يلي :

مادة ١- ينفذ قرار مجلس إدارة مؤسسة الإصلاح الزراعي القاضي باعتبار الأراضي البعلية الواقعة ضمن حدود النواحي الإدارية التالية من المناطق الخاضعة للحد الأعلى للملكية المشار إليه في الفقرة ب من البند ٣ من أولا من المادة الأولى من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ تاريخ ٢٣ -٦- ١٩٦٣ البالغ ١٢٠هكتارا وذلك لتراوح معدلات أمطارها بين ٣٥٠ و ٥٠٠ مم في السنة.

المحافظة	أسماء النواحي
ادلب	ناحية مركز إدلب -ناحية الدانا
حلب	ناحية مركز عفرين-ناحية بلبل -ناحية الحمام(جندريس)-ناحية راجو
الحسكة	ناحية الجوادية

مادة ٢- ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذ أحكامه.

دمشق في ٢٦- ٨- ١٩٦٣

المدير العام لمؤسسة الإصلاح الزراعي

قرار رقم (١٨٤) ت

إن مدير مؤسسة الإصلاح الزراعي

بناء على أحكام القرار رقم ١٤١٨ لسنة ١٩٥٨ بشأن اللائحة الداخلية لمؤسسة الإصلاح الزراعي

وعلى المرسوم التشريعي رقم ٣١٢٦ تاريخ ٢٧ /١١ /١٩٦٢

وعلى المرسوم التشريعي رقم٨٨ تاريخ ٢٣ /٦ /١٩٦٣

وعلى قرار مجلس إدارة مؤسسة الإصلاح الزراعي رقم (٥) تاريخ٢١ / ١٩٦٣/٨ .

يقرر ما يلي :

مادة ١- ينفذ قرار مجلس إدارة مؤسسة الإصلاح الزراعي القاضي باعتبار الأراضي البعلية الواقعة ضمن حدود النواحي الإدارية التالية من المناطق الخاضعة للحد الأعلى للملكية المشار إليه في الفقرة ج من البند ٣ من أولا من المادة الأولى من المرسوم التشريعي رقم ٨٨ تاريخ ٢٣ -٦- ١٩٦٣ البالغ ٢٠٠هكتارا عدا النواحي التابعة لمحافظات الحسكة ودير الزور والرقة التي يعتبر حدها الأعلى ٣٠٠ هكتارا وذلك لوقوع هذه الأراضي في مناطق تقلّ معدلات أمطارها عن ٣٥٠ مم في السنة.

المحافظة	أسماء النواحي
دمشق	ناحية الغوطة الشرقية ناحية الغوطة الغربية ناحية مركز دوما-ناحية التل-ناحية النشابية-ناحية مركز القطيفة-ناحية مركز النبك .
درعا	ناحية بصرى الشام-ناحية مركز ازرع -ناحية اللجا الشمالي- ناحية اللجا الجنوبي .

السويداء	كافة نواحي المحافظة
حمص	ناحية جب الجراح-ناحية حسياء-ناحية القريتين-ناحية تدمر
حماه	ناحية مركز السلمية-ناحية السعن-ناحية عقيربات-ناحية الحمراء .
حلب	مدينة حلب-ناحية مركز عين العرب-ناحية صرين-ناحيةمركز منبج-ناحية مسكنة-ناحية مركز جرابلس ناحية الراعي-ناحية مركز الباب-ناحية دير حافر-ناحية السفيرة .
دير الزور	كافة نواحي المحافظة
الرقة	كافة نواحي المحافظة
الحسكة	ناحية مركز رأس العين-ناحية تل تمر(الخابور) - ناحيةالشدادى-ناحية مركز الحسكة .

مادة ٢- ينشر هذا القرار ويبلغ من يلزم لتنفيذ أحكامه.

دمشق في ٢٦- ٨- ١٩٦٣

المدير العام

لمؤسسة الإصلاح الزراعي

الملحق الثاني يتضمن نماذج لعقود الاستثمار الزراعي

نموذج رقم _١_

عقد مزارعة بالمشاركة

الفريق الأول صاحب العمل..... بصفته [مالكا أو مستأجرا أو مستثمرا أو وكيلا مفوضا] والمقيم في قرية...ناحية... منطقة .. محافظة....

الفريق الثاني المزارع بالمشاركة ..... والمقيم في قرية...ناحية... منطقة .. محافظة....

اتفق الفريقان بتاريخه وهما بكامل الأهلية القانونية على مايلي:

أولا: وضع الفريق الأول بتصرف الفريق الثاني العقار الموصوف بالمحضر رقم .....من المنطقة العقارية...../.....أو جزء من العقار المذكور وهو المتمثل بأرض زراعية [مروية بالراحة أو بالواسطة /بواسطة محرك منصوب على بئر أو نهر أو../] أو [بعلية وهي أرض سليخ أو مشجرة بأشجار....] وتبلغ مساحتها.رقما ..... وكتابة دونم ، يحدها من الشمال.... ومن الجنوب..... ومن الشرق ..... ومن الغرب.....ليستثمرها بالمشاركة.

ثانيا: استلم الفريق الثاني بتاريخه الأرض المشار إليها خالية من الشواغل والموجود فيها [بئر أو أكثر – بيت سكن مؤلف من ..... ومساحته...متر مربع، موجود فيه..... ومحرك كهرباء نوع .... بقوة ..... حصان و..... وذلك ليستثمرها فيما أعدت له ويقوم بنفسه ومع أفراد عائلته بالاستعانة بعمال زراعيين موسميين عند الضرورة بجميع الأعمال والعمليات الزراعية في أوقاتها ووفقا للأصول الفنية ومتطلبات الدورة الزراعية والترخيص المعطى له ويتحمل تأمين الأعمال والعمليات والمواد الزراعية بكاملها على حسابه وعلى مسؤوليته.

ثالثاً: يتقاضى الفريق الأول صاحب العمل حصة من إنتاج الأرض قدرها.... مقابل تقديم الأرض وتحمله بنسبة حصته من قيمة مواد المكافحة والأسمدة والأكياس والعبوات وكلفة الحصاد أو جني الحاصلات حسب الاتفاق [ويمكن أن يقضي الاتفاق بتقديم صاحب العمل مواد أخرى أو بتحمله نفقات أخرى].

وتقسم الحصص عيناً عند الإنتاج على الأرض وترسل حصة كل فريق باسمه إلى مراكز تسويق الحبوب والأقطان في حال كون الحاصلات من أي نوع منهما.

رابعاً: أي ضريبة أو رسم يتحقق على الإنتاج يتحملها الفريق الثاني وحده.

خامساً: على الفريق الثاني واجب المحافظة على الأرض صالحة للاستثمار وعلى الموجودات صالحة للعمل وعلى أداء الأعمال والعمليات جميعها وفقاً للأصول والعرف إن لم يكن بشأنه اتفاق خاص. كما يتعهد بعدم تغيير نوعية الأرض إلا بموافقة خطية من الفريق الأول.

سادساً: ليس للفريق الثاني اتخاذ مُزارع أو شريكاً له بأي صفة لا بالظاهر ولا بالباطن، ولا بتأجير الأرض أو أي جزء منها تحت طائلة فسخ العقد وإبطال التصرف مع المطالبة بالتعويض. كما لا يحق له الاستقراض على الأرض إلا بموافقة خطية من الفريق الأول، كما أن الترخيص الزراعي يعطى باسم الفريقين.

سابعاً: مدة هذا العقد ثلاث سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ توثيقه من قبل مدير الشؤون الاجتماعية والعمل حيث يعتبر المزارع مستلماً العقار ومن حقه مباشرة العمل؛ وتنتهي حتماً ونهائياً بانتهائها، ولا يعتد بأي تمديد أو تجديد له إلا بعقد مماثل ويتوقف تنفيذ هذا العقد وإنتاج مفاعيله على حصول توثيق من قبل المدير المذكور، وإلا فيعتبر كأن لم يكن.

ثامناً: تعتبر أحكام عقد المزارعة المنصوص عليها في قانون تنظيم العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ متممة لهذا العقد فيما لا نص عليه ولا سيما لجهة اعتباره سندا تنفيذيا يسمح لصاحب العمل الزراعي في حال الاقتضاء باسترداد أرضه عند انتهاء مدة العقد جبرا عن طريق دائرة التنفيذ.

تاسعاً: في حال وقوع خلاف بين الطرفين حول تطبيق وتفسير آثار هذا العقد فإنه يحلّ تحكيمياً ومن قبل لجنة تحكيمية ثلاثية. يسمي كل فريق مُحكّمه فيها ويسمي المحكمان المحكم المرجح، ويطالب مثير الخلاف الفريق الآخر ببطاقة بريدية مكشوفة أو بكتاب مسجل مع إشعار بالتبليغ بتسمية محكمه خلال أسبوع من تاريخ تبلغ البطاقة أو الكتاب الذي يسمي الفريق المرسل محكمه فيه. كما يسمي المُحكمان المُحكم المرجح خلال أسبوع من قبولهما المهمة وفي حال التمنّع عن تسمية المحكم أو المرجح خلال المدة يتم الرجوع إلى الجهة القضائية لتسميته.

اللجنة التحكيمية بالصلح وتعفى من التقيد بقواعد القانون وأحكام الأصول وتصدر قرارها خلال شهر من تاريخ أول جلسة تعقدها قابل للتمديد شهراً آخر، وتصدر اللجنة قرارها بصورة مبرمة وقابلة للتنفيذ الفوري الرضائي أو الجبري، ويحلّ حكم هذه المادة محل صك التحكيم إن لم ينظم صك خاص به وتختص لجنة التحكيم بقضاء الأمور المستعجلة ولها الاستماع للشهود والاستعانة بالخبرة الفنية وأن تعقد جلساتها بمكان إنشاء هذا العقد أو بمكان موقع العقار.

عاشراً: على ما تقدم تم الاتفاق ونظّم هذا العقد ووقّع في ..... تاريخ /../... واحتفظ كل فريق بنسخة منه للعمل بمقتضاه.

الفريق الأول　　الفريق الثاني　　شاهد　　شاهد

نموذج رقم _٢_

عقد مزارعة بالبدل

الفريق الأول صاحب العمل..... بصفته [مالكاً أو مستأجراً أو مستثمراً أو وكيلاً مفوضاً] والمقيم في قرية...ناحية... منطقة .. محافظة....

الفريق الثاني المزارع بالبدل ..... والمقيم في قرية...ناحية... منطقة .. محافظة....

اتفق الفريقان بتاريخه وهما بكامل الأهلية القانونية على مايلي:

أولا: وضع الفريق الأول بتصرف الفريق الثاني العقار الموصوف بالمحضر رقم .....من المنطقة العقارية...../.....أو جزء من العقار المذكور وهو المتمثل بأرض زراعية [مروية بالراحة أو بالواسطة /بواسطة محرك منصوب على بئر أو نهر أو../] أو [بعلية وهي أرض سليخ أو مشجرة بأشجار....] وتبلغ مساحتها.....متر مربع، يحدها من الشمال.... ومن الجنوب..... ومن الشرق ..... ومن الغرب.....ليستثمرها بالبدل.

ثانيا: استلم الفريق الثاني بتاريخه الأرض المشار إليها خالية من الشواغل والموجود فيها [بئر أو أكثر – بيت سكن مؤلف من ..... ومساحته...متر مربع، موجود فيه..... ومحرك كهرباء نوع .... بقوة ..... حصان و..... وذلك ليستثمرها فيما أعدت له ويقوم بنفسه ومع أفراد عائلته بالاستعانة بعمال زراعيين موسميين عند الضرورة بجميع الأعمال والعمليات الزراعية في أوقاتها ووفقا للأصول الفنية ومتطلبات الدورة الزراعية والترخيص المعطى له ويتحمل وحده تأمين الأعمال والعمليات والمواد الزراعية بكاملها على حسابه ومسؤوليته.

ثالثا: يحدد البدل السنوي مقابل الأرض محل العقد ب .....فقط ليرة سورية تدفع سلفاً عن كل سنة لصاحب العمل الذي يتعهد بتسليم المزارع وصلاً يُشعر باستلامه البدل المذكور.

رابعاً: أي ضريبة أو رسم يتحقق على الإنتاج يتحملها الفريق الثاني وحده.

خامساً: على الفريق الثاني واجب المحافظة على الأرض صالحة للاستثمار وعلى الموجودات صالحة للعمل وعلى أداء الأعمال والعمليات جميعها وفقاً للأصول والعرف إن لم يكن بشأنه اتفاق خاص.

سادساً: ليس للفريق الثاني اتخاذ مُزارع أو شريكاً له بأي صفة لا بالظاهر ولا بالباطن ولا بتأجير الأرض أو أي جزء منها تحت طائلة فسخ العقد وإبطال التصرف مع المطالبة بالتعويض كما لا يحق له الاستقراض على الأرض إلا بموافقة خطية من الفريق الأول كما أن الترخيص الزراعي يعطى باسم الفريقين.

سابعاً: مدة هذا العقد ثلاث سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ توثيقه من قبل مدير الشؤون الاجتماعية والعمل حيث يعتبر المزارع مستلماً العقار ومن حقه مباشرة العمل وتنتهي حتماً ونهائياً بانتهائها ولا يعتد بأي تمديد أو تجديد له إلا بعقد مماثل ويتوقف تنفيذ هذا العقد وإنتاج مفاعيله على حصول توثيق من قبل المدير المذكور وإلا فيعتبر كأن لم يكن.

ثامناً: تعتبر أحكام عقد المزارعة المنصوص عليها في قانون تنظيم العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ متممة لهذا العقد فيما لا نص عليه ولا سيما لجهة اعتباره سنداً تنفيذياً.

تاسعاً: في حال وقوع خلاف بين الطرفين حول تطبيق وتفسير آثار هذا العقد فإنه يحلُّ تحكيمياً ومن قبل لجنة تحكيمية ثلاثية. يسمي كل فريق مُحكَّمه فيها ويسمي المحكمان المحكم المرجح، ويطالب مثير الخلاف الفريق الآخر ببطاقة بريدية مكشوفة أو بكتاب مسجل مع إشعار بالتبليغ بتسمية محكمه خلال أسبوع من تاريخ تبلغ البطاقة أو الكتاب الذي يسمي الفريق المرسل محكمه فيه. كما يسمي المُحكمان المُحكم المرجح خلال أسبوع من قبولهما المهمة وفي حال

التمنُّع عن تسمية المحكم أو المرجح خلال المدة يتم الرجوع إلى الجهة القضائية لتسميته.

تُفوّض اللجنة التحكيمية بالصلح وتعفى من التقيد بقواعد القانون وأحكام الأصول وتصدر قرارها خلال شهر من تاريخ أول جلسة تعقدها قابل للتمديد شهراً آخر، وتصدر اللجنة قرارها بصورة مبرمة وقابلة للتنفيذ الفوري الرضائي أو الجبري، ويحلُّ حكم هذه المادة محل صك التحكيم إن لم ينظم صك خاص به وتختص لجنة التحكيم بقضاء الأمور المستعجلة ولها الاستماع للشهود والاستعانة بالخبرة الفنية وأن تعقد جلساتها بمكان إنشاء هذا العقد أو بمكان موقع العقار.

عاشراً: على ما تقدم تم الاتفاق ونُظّم هذا العقد ووقّع في ..... تاريخ /../... واحتفظ كل فريق بنسخة منه للعمل بمقتضاه.

الفريق الأول الفريق الثاني شاهد شاهد

نموذج رقم _٣_

عقد مغارسة

الفريق الأول المالك..... والمقيم في .....

الفريق الثاني المغارس ..... والمقيم في .....

مقدمة: يملك الفريق الأول ويتصرف بتمام العقار الموصوف بالمحضر رقم .....من المنطقة العقارية...../..... أو حصة سهمية مفرزة ومجنّبة واقعيا والذي هو عبارة عن [مروية أو بعلية] وتبلغ مساحتها.....متر مربع، يحدها من الشمال.... ومن الجنوب..... ومن الشرق ..... ومن الغرب.....ويقوم عليها مسكن مؤلف من ..... وفيها اشتراك ماء وكهرباء [أو منتفع من مياه نهر ... أو سد.....] وهي صالحة للتشجير بأشجار الزيتون أو [الحمضيات أو التفاح أو اللوزيات أو الكرز..إلخ].

وبما أن للفريق الثاني خبرة في هذا المجال ويرغب بالاتفاق مع الفريق الأول على تنظيم عقد مغارسة عليها ويكون فيها مغارسا كما يرغب الفريق الأول المالك لذلك اتفق الفريقان بتاريخه وهما بكامل الأهلية القانونية على مايلي:

أولا: وضع الفريق الأول الأرض المشار إليها بالمقدمة بتصرف الفرق الثاني ليقوم بغرسها بالأشجار المتفق على نوعها؛ ويُصحح العقد عندها فيما يتلاءم وطبيعة وأوضاع الشجر المثمر الجديد وفقا لأحكام هذا العقد الذي يكمله فيما ليس فيه نص العرف السائد وأحكام قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤.

ثانيا: التزم الفريق الثاني بتأمين غراس من بالأشجار المتفق على نوعها على حسابه الخاص لا تقل أعمارها عن ..... ولا تزيد عن..... وتكون مؤهلة ومن النوع الفاخر ومما توزعه وزارة الزراعة من النوع الأول وإلا فمن المشاتل الخاصة والجيدة وفي الحالتين تجب موافقة الفريق الأول على اختيارها.

ثالثا: يتم الغرس في الوقت المناسب والمحدد لهذه العملية بحسب ظروف وعرف المنطقة داخل حفر فنية عمقا واتساعا وبمسافات أصولية وبحيث تكون المسافة بين غرسة وأخرى ستة أمتار وسطيا.

رابعا: يقع على عاتق الفريق الثاني المغارس فلاحة الأرض في الربيع والخريف وتسميدها وتنقية أحجارها، ورعاية الغراس تسميدا وتقليما وسقاية بمرات تقتضيها الحاجة لنموها الجيد وكذلك تبديل اليابس منها بغراس جديدة.

خامسا: عند بدء الإثمار وبعد مضي مدة لا تقل عن ١٢ سنة ولا تزيد عن ١٥ سنة؛ وفي حال ثبوت الإثمار المعتاد في وضع مماثل يشير إلى قيام المغارس بأعماله وواجباته بنجاح يكون عقد المغارسة قد أتى الغاية المرجوة؛ وعندها يستحق المغارس حصة من ملكية الأرض والشجر تعادل نسبة .... بالمئة، ويتم فرز حصة المغارس ليستقل بها، وكذا نقل ملكيتها بالسجل العقاري

لكن على حسابه ونفقته بالكامل، وإن بأسهم تعادل هذه النسبة المهايأ عليها، أو بفرز وتجنيب وقسمة للعقار لتحمل حصة المغارس رقما خاصا به، ويبقى رقم عقار المالك كما هو فعلا ولكن يتوجب تسليم المالك حصته الكاملة ووضع يده المستقلة عليها، ودون أن يكون للمغارس تجاه المالك أي حق من أجر أو تعويض أو قيمة مواد أو أجرة عمل أو أي شيء آخر؛ وتكون خالية من أي شاغل. كما يسلم المسكن الذي يتوجب أن يكون حصة المالك إلى هذا المالك كما استلمه ومع الأشياء الأخرى التابعة للأرض أو التي كانت بحوزة المغارس بمقتضى العقد تسلم جميعها إلى المالك كما سلمت إليه صالحة وحسنة.

سادسا: ليس للفريق الثاني المغارس اتخاذ شريك له بأي صفة لا بالظاهر ولا بالباطن؛ ولا أن يتنازل عن أي جزء من حقه في هذا العقد إلى الغير ولو كان قريبا؛ لان شخصه ملحوظ في هذا العقد وعليه تولي العمل بنفسه ومع أفراد عائلته وبمساعدة بعض العمال الزراعيين العاديين أو الفنيين، ويكون هو مسؤولاً عنهم وعن أجورهم وعن أعبائهم وإنهاء عملهم أو دفع أي حقوق لهم وتسليم الأرض الخاصة للمالك بعد انتهاء مدة عقد المغارسة دون عبء أو التزام.

سابعا: خلال المدة المحددة المغارسة لا يحق للمغارس زراعة الأرض التي تم غرسها إلا بعد الاتفاق الخطي مع الفريق الأول على هذا المبدأ؛ وعلى نوع المحصول والتزامات كل طرف ونسبة ما يتقاضاه من الإنتاج.

ثامنا: لا يجوز أن يفهم من هذا العقد أنه عقد مزارعة بحال من الأحوال ولا بقابليته للتحول إلى عقد مزارعة لا أثناء مدة عقد المغارسة ولا بعدها؛ وإن كل مالم ينص عليه في هذا العقد أو اتفاق لاحق يكمله يرجع بشأنه إلى معطيات العرف السائد وإلا فإلى أحكام قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤.

تاسعا: في حال وقوع خلاف بين الطرفين حول تطبيق وتفسير آثار هذا العقد فإنه يحلُّ تحكيميا ومن قبل لجنة تحكيمية ثلاثية. يسمي كل فريق مُحكّمه

فيها ويسمي المحكمان المحكم المرجح، ويطالب مثير الخلاف الفريق الآخر ببطاقة بريدية مكشوفة أو بكتاب مسجل مع إشعار بالتبليغ بتسمية محكمه خلال أسبوع من تاريخ تبلغ البطاقة أو الكتاب الذي يسمي الفريق المرسل محكمه فيه. كما يسمي المُحكمان المُحكم المرجح خلال أسبوع من قبولهما المهمة وفي حال التمنّع عن تسمية المحكم أو المرجح خلال المدة يتم الرجوع إلى الجهة القضائية لتسميته.

اللجنة التحكيمية بالصلح وتعفى من التقيد بقواعد القانون وأحكام الأصول وتصدر قرارها خلال شهر من تاريخ أول جلسة تعقدها قابل للتمديد شهراً اخر، وتصدر اللجنة قرارها بصورة مبرمة وقابلة للتنفيذ الفوري الرضائي أو الجبري، ويحلُّ حكم هذه المادة محل صك التحكيم إن لم ينظم صك خاص به وتختص لجنة التحكيم بقضاء الأمور المستعجلة ولها الاستماع للشهود والاستعانة بالخبرة الفنية وأن تعقد جلساتها بمكان إنشاء هذا العقد أو بمكان موقع العقار.

عاشراً: على ما تقدم تم الاتفاق ونُظّم هذا العقد ووقّع في ..... تاريخ /../... واحتفظ كل فريق بنسخة منه للعمل بمقتضاه.

الفريق الأول　　الفريق الثاني　　شاهد　　شاهد

نموذج رقم _٤_

عقد عمل زراعي

الفريق الأول صاحب العمل الزراعي..... والمقيم في .....

الفريق الثاني العامل الزراعي ..... والمقيم في .....

مقدمة: يملك الفريق الأول ويتصرف بمشروع زراعي كائن في ..... يتمثل باستثمار [مشتل للغراس والنباتات أو بستان زيتون أو أشجار مثمرة أو مدجنة ..مبقرة ..إلخ] [الأرض بعلية أو مروية تبلغ مساحتها ....؛ مساحة المدجنة ....ونوع عمله...ا وموقعها... و موجوداتها ..وأقسامها....]

وبما أنه يرغب في استخدام الفريق الثاني كعامل مؤهل في مشروعه بصفة ....[سائق جرار، ميكانيكي أو كهربائي محركات وتمديد، للقيام بأعمال السقاية أو التعشيب أو التفريد أو القطاف أو حراسة المزروعات أو خدمة الدواجن و الطيور أو رعي المواشي.. ..إلخ] لذا فقد اتفق الفريقان وهما بكامل الأهلية القانونية على مايلي:

أولا: تعد مقدمة هذا العقد جزءاً متمماً له ومتحداً فيه.

ثانيا: استخدم الفريق الأول الفريق الثاني بصفة عامل زراعي ليقوم بمايلي: .... [يحدد نوع العمل لقاء أجر يومي أو أسبوعي أو شهري قدره ....يُدفع بنهاية اليوم أو الأسبوع أو الشهر.]

ثالثا: يؤدي الفريق الثاني عمله بنشاط وجد وحسن نية ويحافظ على ما هو مؤتمن عليه، وذلك بمعدل ٨ ساعات يومياً أو ٤٨ ساعة أسبوعياً، ويعطل يوماً مأجوراً أسبوعياً، ويوزع العمل حسب مصلحة العمل وتقديرات صاحب العمل، ويؤدي عمله تحت إشراف وبحسب تعليمات صاحب العمل ووفق الأصول الفنية والأعراف المتبعة.

رابعا: على العامل أن يحافظ على أسرار العمل وآدابه و احترام صاحب العمل ومؤسسته وزملائه وألا يخالف تعليمات صاحب العمل أو يقوم بعمل أو تصرف غير أخلاقي من أي نوع كان، ولا يجوز له ترك العمل قبل مضي شهر على إنذار صاحب العمل، كما لا يجوز له خلال سريان عقده أن يعمل لدى

صاحب عمل آخر بدوام كامل أو جزئي و لا أن يكلف أحد بالعمل مكانه كل ذلك مالم بعقد بين الطرفين اتفاق خطي يقضي بغير ذلك.

خامساً: يجوز لصاحب العمل نقل العمل إلى مكان آخر تابع له ضمن منطقة لا تبعد أكثر من خمسين كم عن مكان عمله ولكن بنفس الشروط المالية والأوضاع العملية.

سادساً: مدة هذا العقد سنة ميلادية تبدأ من تاريخه وتنتهي بمرور ٣٦٥ يوم على هذا التاريخ حيث يتوجب على العامل مغادرة مكانه وتسليم ما استلمه من أدوات وتجهيزات العمل بما في ذلك المسكن الذي قدم له أثناء أداء عمله.

سابعاً: تطبق أحكام قانون تنظيم العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤ ولاسيما أحكام عقد العمل الزراعي فيما لا نص عليه في هذا العقد.

ثامناً: في حال وقوع خلاف بين الطرفين حول تطبيق وتفسير آثار هذا العقد فإنه يحلُّ تحكيمياً ومن قبل لجنة تحكيمية ثلاثية. يسمي كل فريق مُحكَّمه فيها ويسمي المحكمان المحكم المرجح، ويطالب مثير الخلاف الفريق الآخر ببطاقة بريدية مكشوفة أو بكتاب مسجل مع إشعار بالتبليغ بتسمية محكمه خلال أسبوع من تاريخ تبلغ البطاقة أو الكتاب الذي يسمي الفريق المرسل محكمه فيه. كما يسمي المُحكمان المُحكم المرجح خلال أسبوع من قبولهما المهمة وفي حال التمنُّع عن تسمية المحكم أو المرجح خلال المدة يتم الرجوع إلى الجهة القضائية لتسميته.

اللجنة التحكيمية بالصلح وتعفى من التقيد بقواعد القانون وأحكام الأصول وتصدر قرارها خلال شهر من تاريخ أول جلسة تعقدها قابل للتمديد شهراً آخر، وتصدر اللجنة قرارها بصورة مبرمة وقابلة للتنفيذ الفوري الرضائي أو الجبري، ويحلُّ حكم هذه المادة محل صك التحكيم إن لم ينظم صك خاص به وتختص

لجنة التحكيم بقضاء الأمور المستعجلة ولها الاستماع للشهود والاستعانة بالخبرة الفنية وأن تعقد جلساتها بمكان إنشاء هذا العقد أو بمكان موقع العقار.

تاسعاً: على ما تقدم تم الاتفاق ونُظِّم هذا العقد ووقّع في ..... تاريخ /../... واحتفظ كل فريق بنسخة منه للعمل بمقتضاه.

الفريق الأول الفريق الثاني شاهد شاهد

نموذج رقم _٥_

عقد عمل موسمي

يعتمد ذات عقد العمل الزراعي السابق مع التعديلات التالية:

أولا: تضاف كلمة موسمي في المادة "ثانيا" بعد عبارة عامل زراعي

ثانيا: تستبدل المادة " سادسا" بالنص التالي:

"مدة هذا العقد الموسمي تتناول فقط موسم السقاية فقط [فعلاً ولا تزيد هذه المدة بجميع الأحوال عن خمسة أشهر بالنسبة للسقاية و- ثلاثة أشهر بالنسبة للقطاف أو الركش أو التعشيب وعن عشرين شهر بالنسبة لموسم تربية فوج دجاج بيّاض أو ثلاثة أشهر لموسم تربية فوج دجاج للّحم أو ستة أشهر للرعي أو غير ذلك حسب الحال."

نموذج رقم _٦_

عقد إيجار أرض زراعيَّة

الفريق الأول المؤجر..... والمقيم في .....

الفريق الثاني المستأجر ..... والمقيم في .....

اتفق الفريقان بتاريخه وهما بكامل الأهلية القانونية على مايلي:

مقدمة: يملك الفريق الأول ويتصرف بتمام العقار الموصوف بالمحضر رقم .....من المنطقة العقارية...../.....وذلك بحسب قيود السجل العقاري وهو المتمثل بأرض زراعية [مروية بالراحة أو بالواسطة /بواسطة محرك منصوب على بئر أو نهر أو../] أو [بعلية وهي أرض سليخ أو مشجرة بأشجار....] وتبلغ مساحتها.....متر مربع، يحدها من الشمال.... ومن الجنوب..... ومن الشرق ..... ومن الغرب..... [وتوضح الصفة الحقيقية للأرض] وذلك ليستثمرها الفريق الثاني فيما أعدت له وبالمحاصيل المقررة وفق الدورة الزراعية والأعراف وقواعد التعامل وذلك بعد التشاور والاتفاق مع الفريق الثاني ووفقاً للشروط والأسس التالية:

البند الأول : تعد مقدمة هذا العقد جزءاً متمماً له ومتحداً فيه.

البند الثاني : وضع الفريق الأول المؤجر العقار الموصوف في المقدمة بتصرف الفريق الثاني ليستثمره استثماراً زراعياً فيما أعد له وبما تقتضيه نوعية وقواعد العمل الفني وبما يتناسب مع متطلبات الدورة الزراعية ووفقا للرخصة الزراعية الصادرة إن كان لها مقتضى ويشمل العقار [بئراً مع محرك، غرفة عمال، دار سكن للإدارة أو لإسكان العمال، إسطبل أو زريبة للحيوانات...إلخ].

البند الثالث : استلم الفريق الثاني بتاريخه الأرض المشار إليها بحالة صالحة وحسنة؛ خالية من الشواغل والموجود فيها [بئر أو أكثر – بيت سكن مؤلف من ..... ومساحته...متر مربع، موجود فيه..... ومحرك كهرباء نوع .... بقوة ..... حصان و..... وذلك ليستثمرها فيما أعدت له.

البند الرابع :يقع على عاتق الفريق الثاني القيام بجميع الأعمال والعمليات الزراعية في أوقاتها ووفقا للأصول الفنية ومتطلبات الدورة الزراعية والترخيص

المعطى له بما يشمل ذلك من فلاحة وتسميد و تعشيب وزراعة و بذار ومكافحة و قطاف أو جني للمحصول ويتحمل تأمين الأعمال والعمليات والمواد والأدوات الزراعية بكاملها على حسابه وعلى مسؤوليته.

البند الخامس : مدة هذا العقد ثلاث سنوات زراعية تبدأ من تاريخه وتنتهي حتماً وتلقائياً بتاريخ .....

وعندئذ يُسلّم الفريق الثاني العقار محل العقد على النحو الذي استلمه فيه مع كل مشتملاته و موجوداته.

البند السادس : أي ضريبة أو رسم يتحقق على الإنتاج يتحملها الفريق الثاني المستأجر وحده.

البند السابع : على الفريق الثاني واجب المحافظة على الأرض صالحة للاستثمار وعلى الموجودات صالحة للعمل؛ وعلى أداء الأعمال والعمليات جميعها وفقاً للأصول والعرف إن لم يكن بشأنه اتفاق خاص. كما يقع عليه التزام المحافظة على نوعية الأرض ولا يحق له تبديلها مطلقاً أو تعديل مواصفاتها إلا باتفاق خطي مع الفريق الأول، كما لا يحق له تأجيرها للغير؛ وله فقط حق الاستعانة بعمال زراعيين ويكون ذلك على حسابه ومسؤوليته الخاصة، و شريطة أن تنتهي عقودهم حكماً بنهاية هذا العقد وعلى أن يتحمل بنفسه جميع تبعاتهم وحقوقهم.

البند الثامن : حدد بدل الإيجار السنوي بمبلغ .....فقط ليرة سورية؛ يُدفع مقدماً في أول كل سنة إيجارية [أو حددت كمية .....من الإنتاج] للمؤجر لقاء تقديمه الأرض، بينما يستقل المستأجر بكامل الإنتاج في حالة الأجرة النقدية، و بالإنتاج الباقي في حال كانت الأجرة عينية وذلك لقاء تقديم جميع العمليات والأعمال والمواد من قبله وعلى حسابه. [في حال نصّ الاتفاق على قيام المؤجر ببعض الأعمال أو تقديمه بعض المواد، أو تحمله بعض النفقات، فيشار بدقة إلى هذه الأعمال والى الأجرة الجديدة المستحقة للفريق المؤجر ولا يُنصح

باستعمال النسب في الأجرة منعاً لأي التباس ممكن مع عقد المزارعة بالمشاركة].

البند التاسع: تعتبر أحكام القانون المدني متممة لهذا العقد فيما لا نص عليه.

البند العاشر: في حال وقوع خلاف بين الطرفين حول تطبيق وتفسير آثار هذا العقد فإنه يحلّ تحكيمياً ومن قبل لجنة تحكيمية ثلاثية. يسمي كل فريق مُحكّمه فيها ويسمي المحكمان المحكم المرجح، ويطالب مثير الخلاف الفريق الآخر ببطاقة بريدية مكشوفة أو بكتاب مسجل مع إشعار بالتبليغ بتسمية محكمه خلال أسبوع من تاريخ تبلغ البطاقة أو الكتاب الذي يسمي الفريق المرسل محكمه فيه. كما يسمي المُحكمان المُحكم المرجح خلال أسبوع من قبولهما المهمة وفي حال التمنّع عن تسمية المحكم أو المرجح خلال المدة يتم الرجوع إلى الجهة القضائية لتسميته.

اللجنة التحكيمية بالصلح وتعفى من التقيد بقواعد القانون وأحكام الأصول وتصدر قرارها خلال شهر من تاريخ أول جلسة تعقدها قابل للتمديد شهراً آخر، وتصدر اللجنة قرارها بصورة مبرمة وقابلة للتنفيذ الفوري الرضائي أو الجبري، ويحلّ حكم هذه المادة محل صك التحكيم إن لم ينظم صك خاص به وتختص لجنة التحكيم بقضاء الأمور المستعجلة ولها الاستماع للشهود والاستعانة بالخبرة الفنية وأن تعقد جلساتها بمكان إنشاء هذا العقد أو بمكان موقع العقار.

البند الحادي عشر: على ما تقدم تم الاتفاق ونُظّم هذا العقد ووقّع في ..... تاريخ /../... واحتفظ كل فريق بنسخة منه للعمل بمقتضاه.

شاهد	شاهد	الفريق الثاني	الفريق الأول

نموذج رقم _٧_

عقد بيع الثمار (الضمان)

الفريق الأول مالك الثمار البائع..... والمقيم في .....

الفريق الثاني مشتري الثمار ..... والمقيم في .....

مقدمة: يملك الفريق الأول كامل ثمار أشجار ...(يحدد نوع الأشجار) (أو نسبة معينة من الثمار تحدد بدقة ...) والقائمة على العقار الموصوف بالمحضر رقم .....من المنطقة العقارية...../.....وذلك بحسب قيود السجل العقاري وهو المتمثل بأرض زراعية مشجرة بأشجار....أو مزروعة بحاصلات..... وتبلغ مساحتها.....متر مربع، علما أن هذه الثمار هي بمرحلة تسبق الإنضاج أو في بداية النضج ويرغب الفريق الأول ببيعها إلى الفريق الثاني ولذلك اتفق الفريقان بتاريخه وهما بكامل الأهلية القانونية على مايلي :

البند الأول : تعد مقدمة هذا العقد جزءا متمما له ومتحدا فيه.

البند الثاني : باع الفريق الأول إلى الفريق الثاني الذي اشترى كل ما يملكه من ثمار الأشجار (أو الحاصلات) الموجودة على العقار المشار إليه في المقدمة والمتمثل بثمار .....وذلك بمبلغ إجمالي مقطوع قدره ....فقط ليرة سورية.

البند الثالث : عاين الفريق الثاني بتاريخه الأشجار وثمارها (أو الحاصلات وأوضاعها) وقبل بها والتزم بدفع قيمتها المتفق عليها على النحو التالي:

١. عند توقيع العقد دفع الفريق الثاني مبلغا قدره .....فقط ليرة سورية من أصل الثمن.

٢. تعهد الفريق الثاني بدفع مبلغ قدره .....فقط ليرة سورية عند جنيه نسبة ٥٠% من الثمار.

٣. تعهد الفريق الثاني باستكمال الرصيد والبالغ .....فقط ليرة سورية وهو المبلغ الباقي في ذمته من أصل الثمن وذلك عند جنيه نسبة ٧٥% من الثمار.

البند الرابع :يتحمل الفريق الثاني تبعة وأعباء انخفاض الأسعار والحوادث الطارئة وعوامل القوة القاهرة؛ بحسبان أن الثمار محل العقد هي بمرحلة بدء النضج.

البند الخامس : تنتهي مدة هذا العقد بانتهاء قطاف الثمار على أنه لا يجوز للفريق الثاني أن يتأخر في قطافها بشكل غير مبرر أو مألوف؛ وبحيث لا يجوز له أن يتأخر عن المدة التي استغرقها جيرانه في عملية القطاف أكثر أسبوعين.

البند السادس : أي ضريبة أو رسم يتحقق على الإنتاج يتحملها الفريق الثاني المشتري وحده.

البند السابع : علاقة الفريق الأول بالفريق الثاني هي علاقة شخصية وغير قابلة للتداول أو التظهير ويبقى الفريق الثاني مسؤولاً شخصيا تجاه الفريق الأول وضامنا للوفاء بالتزاماته في جميع الأحوال.

البند الثامن : يحق دوماً للفريق الأول احتباس الثمر ومنع الفريق الثاني من قطافه إذا ما أخل الأخير بالتزاماته بتسديد الدفعات المتفق عليها، كما أن له حق بيع الثمار المحبوسة للغير على حساب المشتري، كما أن له حق المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر.

البند التاسع: ليس للفريق الثاني بعد انقضاء غرض العقد أن يدعي بأي حق على الأرض أو الأشجار وتبقى يد الفريق الأول مسلطة على العقار وعلى الأشجار دون الثمار خلال فترة تنفيذ العقد.

البند العاشر: كما لا يترتب على الفريق الثاني أي التزام بعمل في الأرض أو الأشجار كما لا يترتب له أي حق فيما عدا الثمار التي له حق وواجب قطافها لحسابه وفقا لهذا العقد.

البند الحادي عشر: لا يجوز أن يفهم من هذا العقد أنه عقد مزارعة بحال من الأحوال ولا بقابليته للتحول إلى عقد مزارعة لا أثناء مدة تنفيذ العقد ولا بعدها؛ وإن كل مالم ينص عليه في هذا العقد أو اتفاق لاحق يكمله يرجع بشأنه إلى معطيات العرف السائد وإلا فإلى أحكام القانون..[المدني أو قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤]

البند الثاني عشر: في حال وقوع خلاف بين الطرفين حول تطبيق وتفسير آثار هذا العقد فإنه يحلّ تحكيمياً ومن قبل لجنة تحكيمية ثلاثية. يسمي كل فريق مُحكّمه فيها ويسمي المحكمان المحكم المرجح، ويطالب مثير الخلاف الفريق الآخر ببطاقة بريدية مكشوفة أو بكتاب مسجل مع إشعار بالتبليغ بتسمية محكمه خلال أسبوع من تاريخ تبلغ البطاقة أو الكتاب الذي يسمي الفريق المرسل محكمه فيه. كما يسمي المُحكمان المُحكم المرجح خلال أسبوع من قبولهما المهمة وفي حال التمنّع عن تسمية المحكم أو المرجح خلال المدة يتم الرجوع إلى الجهة القضائية لتسميته.

اللجنة التحكيمية بالصلح وتعفى من التقيد بقواعد القانون وأحكام الأصول وتصدر قرارها خلال شهر من تاريخ أول جلسة تعقدها قابل للتمديد شهرا آخر، وتصدر اللجنة قرارها بصورة مبرمة وقابلة للتنفيذ الفوري الرضائي أو الجبري، ويحلّ حكم هذه المادة محل صك التحكيم إن لم ينظم صك خاص به وتختص لجنة التحكيم بقضاء الأمور المستعجلة ولها الاستماع للشهود والاستعانة بالخبرة الفنية وأن تعقد جلساتها بمكان إنشاء هذا العقد أو بمكان موقع العقار.

البند الثالث عشر: على ما تقدم تم الاتفاق ونظّم هذا العقد ووقّع في ..... تاريخ /../... و احتفظ كل فريق بنسخة منه للعمل بمقتضاه.

شاهد	شاهد	الفريق الثاني	الفريق الأول

Damascus University

الملحق الثالث

قرار رقم ١٧ /ت عام ١٩٦٧ الخاص بقواعد تقديم البيانات والاستيلاء والتوزيع والانتفاع .

إنّ وزير الإصلاح الزراعي

بناء على المادة ٣ من المرسوم التشريعي رقم ١٤٥ لعام ١٩٦٦

وعلى قرار مجلس إدارة مؤسسة الإصلاح الزراعي رقم ١ تاريخ ١٩٦٧/١/٨

يقرر ما يلي :

ينفذ قرار مجلس إدارة مؤسسة الإصلاح الزراعي رقم ١ تاريخ ٨ /١٩٦٧/١ ونصه التالي :

الباب الأول

وجوب تقديم البيانات

أولا-أ-على جميع الملاك لأراضي زراعية تزيد مساحتها عن الحدود العليا الواردة في المادة الأولى من القانون رقم ١٦١ لعام ١٩٥٨ المعدل بالمرسوم التشريعي رقم ٨٨ تاريخ ١٩٦٣/٦/٢٣ ممن أغفلوا ذكر بعض أراضيهم في البيانات المقدمة من قبلهم سابقا أو أوردوا فيها معلومات غير صحيحة أو لم يتقدموا بها أصلا أن يتقدموا إلى مؤسسة الإصلاح الزراعي بالبيانات الصحيحة المشار إليها في البند التالي خلال شهرين من تاريخ ٣ /١٢ /١٩٦٦ .

ب-على الملاك المشار إليهم في البند ثانياً من المادة ٩ من المرسوم التشريعي رقم ١٤٥ تاريخ ٣ /١٢ /١٩٦٦ أن يتقدموا ببياناتهم المشار إليها في البند التالي إلى مؤسسة الإصلاح الزراعي خلال ثلاثة أشهر من تاريخ تحول أراضيهم البعل إلى مروية باستفادتها من مياه الأنهار أو مشاريع الري الحكومية .

ثانياً-البيانات التي يجب أن يقدمها المالك هي :

١-بيان بالأراضي التي كان يملكها بتاريخي ١٩٥٨/٩/٢٧و١٩٦٣/٣/٨ والأراضي التي تصرف بها بين هذين التاريخين إذا كان التصرف ثابت التاريخ بقيد رسمي .

٢ بيان بالأراضي التي تصرف بها لمصلحة أي من الأشخاص المشار إليهم في الفقرة ب المعدلة من المادة ٦ من القانون رقم ١٦١ لعام ١٩٥٨ إذا كان التصرف المذكور قد تمّ ما بين ١٩٥٠/١/١ و ١٩٥٨/٩/٢٧ سواء أثبت تاريخه بقيد رسمي أو لم يثبت .

٣-بيان بالأراضي التي كان يملكها المورث أو الموصي بتاريخ ١٩٥٨/٩/٢٧ إذا تجاوزت مساحتها الحدود القصوى للملكية المحدودة بالمرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ١٩٦٣ والأراضي التي تصرف بها الوريث إلى الغير بعد تاريخ الوفاة إذا كان التصرف ثابت التاريخ بقيد رسمي قبل ١٩٦٣/٣/٨ .

٤-بيان بالأراضي التي يرغب المالك الاحتفاظ بها وكذلك التي يود التنازل عنها لأزواجه وأولاده طبقا لأحكام القانون رقم ١٦١ لعام ١٩٥٨ المعدل.

٥-بيان بالأراضي التي يرغب المالك بالتنازل عنها للإصلاح الزراعي.

٦-بيان بالآلات الزراعية بالتي يمتلكها والمنشآت التي توجد في أراضيه سواء أكانت عائدة له أم لغيره .

ثالثا–تسري أحكام البند السابق على الأشخاص الآتي ذكرهم :

١–من يملك أرضا زراعية بسندات تمليك مهما كان نوعها أو بقرارات قضائية ولو لم تكتسب الدرجة القطعية .

٢–من يتصرف أو يدعي التصرف بأرض زراعية أميرية أو خالية مباحة أو موات .

٣–الأشخاص المعنويون المشار إليهم في المادة ٧ من القانون رقم ١٦١ لعام ١٩٥٨ .

٤–ورثة المالك أو المتصرف بالأرض المتوفى بعد تاريخ ٢٧ /١٩٥٨/٩ أو الموصى لهم ويقدم كل منهم أو أحدهم أو من يمثلهم قانونا البيان المشار إليه في الفقرة ٣ من البند ثانيا أنف الذكر .

٥–من تلقى الملكية بسبب الإرث أو بأي سبب آخر ناقل للملكية سواء أتمّ أو لم يتمّ نقلها على اسمه في السجل العقاري أو في دفاتر التمليك .

رابعا–١–تقدم البيانات المشار إليها آنفا حسب النماذج التي تعدها لذلك وزارة الإصلاح الزراعي موقعة من قبل المالك أو المتصرف بالأرض أو من يمثلها قانونا إلى فرع الإصلاح الزراعي ولو لم تكن ملكيته تزيد عن الحدود القصوى فيما لو تنازل لأولاده وأزواجه طبقا للمادة ٢ من القانون رقم ١٦١ لعام ١٩٥٨ المعدلة ويكون مقدم البيان مسؤولا عن صحة كل ما ورد فيها من معلومات .

٢–على مقدم البيانات أن يبين المحل الذي توجه إليه جميع التبليغات والإخطارات والمكاتبات اللازمة لتطبيق قانون الإصلاح الزراعي وهذا القرار.

خامسا–كل مالك مشمول بأحكام قانون الإصلاح الزراعي ولم يتقدم خلال المدة المحددة في الفقرتين أ و ب من البند أولا من المادة الأولى من هذا القرار أو تقدم بها اشتملت على معلومات ناقصة أو غير صحيحة تصادر جميع أراضيه

الزراعية بما في ذلك ما يحق له الاحتفاظ به أو التنازل عنه لزوجته وأولاده دون أي تعويض كما يلاحق جزائيا وفق أحكام المادة ٢٧ من قانون الإصلاح الزراعي المعدل .

الباب الخامس
في بدل الانتفاع

٥-يؤدي بدل الانتفاع المشار إليه في المادة ٨ من القانون رقم ١٦١ لعام ١٩٥٨ المعدلة إلى مؤسسة الإصلاح الزراعي حسب الأحكام التالية :

أ-عن المساحة التي تزيد عن الحدود القصوى للملكية المعينة في المادتين ١و٢ من القانون رقم ١٦١ لعام ١٩٥٨ قبل تعديله بالمرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ١٩٦٣ بدءا من ١ كانون الثاني عام ١٩٥٩ وحتى بدء الموسم الزراعي الذي يلي تاريخ تنظيم محضر الاستيلاء .

ب-عن المساحة التي تزيد عن الحدود القصوى للملكية المعينة في المرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ١٩٦٣ وكذلك عن فروق المساحة بين حدي الملكية القصوى في القانون رقم ١٦١ لعام ١٩٥٨ والمرسوم التشريعي آنف الذكر وذلك اعتبارا من ١ كانون الثاني عام ١٩٦٤ وحتى بدء الموسم الزراعي الذي يلي تاريخ تنظيم محضر الاستيلاء .

ج-يجوز حسم كامل بدل الانتفاع أو جزء منه من أصل التعويضات المستحقة للمالك بقرار من وزير الإصلاح الزراعي ولا تجوز عملية الحسم هذه على البدلات المحددة في عقود الإيجار أو بدلات أجر المثل عن الأراضي التي نظمت بها محاضر استيلاء ما دامت باقية باستثمار المالك .

د-على كل مالك مشمول بقانون الإصلاح الزراعي وتعديله الصادر بالمرسوم التشريعي رقم ٨٨ لعام ١٩٦٣ أن يخطر فرع الإصلاح الزراعي في المحافظة التي توجد فيها أراضيه خلال موعد لا يتجاوز غاية شهر كانون الثاني من كل عام بمساحة الأراضي الزراعية التي يمتلكها أو يكون له نصيب في منفعتها وذلك في حال وجود زيادة أو نقصان في المساحة المصرح عنها في البيان السابق بذكر أسباب منشئها .

ه-يقدر بدل الانتفاع عن الراضي المنوه عنها انفاً من قبل لجان تشكل بقرار من وزير الإصلاح الزراعي وتراعى في عملية التقدير الأسس المحددة في المادة ٩ من القانون رقم ١٦١ لعام ١٩٥٨ .

الباب السادس

في إجراءات الاستيلاء

أ-يصدر وزير الإصلاح الزراعي قراراً أوليا بالاستيلاء على الأراضي الزائدة عن الحد المقرر في القانون إما عل مسؤولية مقدم البيان أو في الحالة التي يثبت فيها تجاوز ملكية المالك للحدود العليا المقررة قانونا وينشر في الجريدة الرسمية .

ب-تتولى عملية الاستيلاء على الأراضي الزائدة وفرزها وتجنيبها وتجميعها والمبادلة عليها لجان الاستيلاء المشكلة طبقا للمادة ٤ من المرسوم التشريعي رقم ١٤٥ تاريخ ١٩٦٦/١٢/٣.

ج-للجنة الاستيلاء التحقق عن ملكية المالك بكافة الوسائل والطرق التى تساعدها على القيام بمهامها كما يحق لها أيضا أن تحدد أراضي المالك والراضي التي يحق له التنازل عنها لأزواجه وأولاده إذا اقتضت ذلك مصلحة التوزيع أو

المنتفعين أو في حال عدم حضوره أو حضور ممثله القانوني عند تنظيم محضر الاستيلاء كما يحق لها أيضا مصادرة جميع أراضيه طبقا لأحكام الفقرات أ و ب و ج من المادة ١٥ من المرسوم التشريعي رقم ١٤٥ تاريخ ١٩٦٦/١٢/٣.

د-تحدد لجنة الاستيلاء موعداً لانتقالها للأراضي التي تقرر الاستيلاء عليها وتخطر به صاحب الشأن أو ممثله القانوني قبل موعد الانتقال بأسبوع على الأقل.

ه-للجنة المذكورة الاستيلاء على الملحقات الثابتة وغير الثابتة اللازمة للانتفاع بالأراضي المستولى عليها والأشجار سواء أكانت عائديتها للمالك أم لغيره وتحدد بتعليمات صادرة عن الوزير القواعد والأصول الواجب اتباعها في عمليات الاستيلاء على هذه الملحقات .

و-إذا كانت الأرض التي تقرر الاستيلاء عليها شائعة أو متفرقة فرزت بمعرفة لجان الاستيلاء ويراعى عند تعيين نصيب المؤسسة مصلحة التوزيع دون الإضرار بالشركاء ما أمكن كما يحق لهذه اللجنة تجميع الحصص المستولى عليها عن طريق الاستيلاء على الأراضي التي تتخللها على أن يعرض على أصحابها بأراض أخرى.

ز-تحدد القواعد الواجب اتباعها في عمليات الفرز والتجنيب والتجميع والمبادلة المبينة في الفقرة ب آنفة الذكر بتعليمات صادرة عن المدير العام لمؤسسة الإصلاح الزراعي.

ح-تراعى عند قيام لجان الاستيلاء بعمليات الفرز والتجنيب والمبادلة وتجميع الحصص المستولى عليها الأسس المحددة في المادة ٩ من القانون رقم ١٦١ لعام ١٩٥٨ المعدل بكل ما له علاقة بتقدير قيم الأراضي .

ط-تعرض على لجنة المحافظة طبقاً للمادة ٤ من المرسوم التشريعي رقم ١٤٥ تاريخ ١٩٦٦/١٢/٣ محاضر الاستيلاء والفرز والتجنيب والتجميع وإزالة الشيوع لدراستها والنظر في اعتمادها .

ي-إذا رأت اللجنة المبينة في الفقرة السابقة عدم اعتماد أي محضر استيلاء لتعارضه مع مصلحة التوزيع أو المنتفعين فتنتقل صلاحية اعتماده إلى اللجنة التنفيذية في وزارة الإصلاح الزراعي وتكون قرارات اللجنة المذكورة بهذا الصدد قطعية وغير قابلة لأي طريق من طرق الطعن .

تتولى اللجنة التنفيذية اعتماد محاضر المبادلة المنظمة بالاستناد إلى المادة ٢٦ من قانون الإصلاح الزراعي وتكون قراراتها بهذا الشأن قطعية .

ك-يتمّ النشر في الجريدة الرسمية عن الأراضي المستولى عليها المعتمدة محاضرها من اللجنة المشكلة برئاسة المحافظ بقرار يصدر عنه كما يتمّ النشر عن الأراضي المستولى عليها المعتمدة محاضرها من اللجنة التنفيذية بقرار من وزير الإصلاح الزراعي وفي كلتا الحالتين يجري النشر عن طريق الوزارة .

ل-لكل ذي شأن مراجعة المحاكم العادية بطلب التعويض النقدي عما لحقه من ضرر من جراء محاضر الاستيلاء الجاري نشرها وفقاً للفقرة السابقة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ النشر.

كما يحق له أن يطلب من المحاكم المذكورة مثل هذا التعويض خلال مدة ثلاثين يوماً من تاريخ إخطاره بالطريق الإداري عما لحقه من ضرر من جراء محاضر الفرز والتجنيب والتجميع .

م-تتولى مؤسسة الإصلاح الزراعي إيداع قرارات اللجنة التنفيذية وقرارات لجان الاعتماد في المحافظات المبينة آنفاً إلى المديرية العامة للمصالح العقارية لاتخاذ

ما يلزم بشأن تسجيل الأراضي التي آ لت بموجبها ملكيتها للدولة في السجلات العقارية أو دفاتر التمليك .

الباب الثامن

في إجراءات التوزيع

٨-أ-تتولى عملية توزيع الأراضي المستولى عليها اللجان المشكلة وفقاً لأحكام الفقرة أ من البند رابعاً من المادة ٤ من المرسوم التشريعي رقم ١٤٥ تاريخ ١٩٦٦/١٢/٣.

ب-يقوم مدير فرع الإصلاح الزراعي المختص بالإعلان عن جداول التوزيع المتضمنة أسماء المنتفعين المستحقين ومقدار حصصهم ويتمّ الإعلان في القرية المرشحة للتوزيع وتقبل الاعتراضات على هذه الجداول أمام اللجنة المبينة في الفقرة التالية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإعلان.

ج-تقوم بدراسة جداول التوزيع ومخططاتها والاعتراضات المقدمة بشأنها إلى اللجنة المشتركة طبقاً لأحكام الفقرة ب من البند رابعاً من المادة ٤ من المرسوم التشريعي رقم ١٤٥ تاريخ ١٩٦٦/١٢/٣ ولهذه اللجنة إدخال ما تراه من تعديلات عليها يستوجبها القانون قبل اعتمادها وتعتبر قراراتها المتخذة بنتيجة هذه الدراسات قطعية كما يتمّ تنفيذها بقرار يصدر عن المحافظ وينشر في الجريدة الرسمية عن طريق الوزارة .

د-تنظم مديرية التوزيع شهادات الانتفاع طبقاً لقرارات التوزيع المشار إليها في الفقرة السابقة وتودعها للفرع المختص لتسليمها لأصحابها .

هـ-يعتبر المنتفع مالكاً للأرض الموزعة عليه بدءا من الموسم الزراعي الذي يلي تاريخ نشر قرار التوزيع في الجريدة الرسمية وفي حال عدم توفر هذا الشرط يعتبر المنتفع مستأجرا للأرض من تاريخ تسليمها له .

و-إذا أخلّ المنتفع بأي التزام جوهري يقضي به القانون أو قرار التوزيع أو لم يقم بزراعة الأرض أو بذل العناية الواجبة فيعمله وفقاً للخطة الاستثمارية والمبادئ الأساسية للنظام الداخلي للجمعية التعاونية التي ينتمي إليها والقوانين والقرارات الصادرة عن مؤسسة الإصلاح الزراعي أو ارتكب إحدى المخالفات التي تستوجب الحرمان من الانتفاع الوارد ذكرها في قرار مجلس الإدارة الصادر تنفيذا لأحكام الفقرة د من المادة٨ من المرسوم التشريعي رقم ١٤٥ تاريخ ١٩٦٦/١٢/٣ نظر في أمر حرمانه من الانتفاع من قبل اللجنة المشكلة طبقا" للفقرة ج من المادة ٨ من المرسوم المذكور وفي هذه الحالة يكون قرار الحرمان الصادر عنها قطعياً وغير قابل لأي طريق من طرق الطعن أو وقف التنفيذ أو المطالبة بأقساط التمليك المدفوعة بمجرد تصديقه من مجلس الإدارة .

ز-تحدد القواعد الواجب إتباعها في عمليات توزيع الأراضي المستولى عليها وبيعها طبقا لأحكام قانون الإصلاح الزراعي المعدل بقرارات تصدر عن وزير الإصلاح الزراعي .

وقل رب زدني علما
جامعة دمشق
Damascus University

قائمة المراجع

أولاً: المراجع العامة:

١ ــ د. محمد وهبة الزحيلي "العقود المسماة، البيع، المقايضة، الإيجار، القانون المدني المقارن بالفقه الإسلامي، منشورات جامعة دمشق، الطبعة الرابعة، ١٩٩٣م-١٩٩٤م.

٢ــ د. عبد الرزاق السنهوري :

- الوسيط في شرح القانون المدنى الجديد، ج٤، عقد البيع والمقايضة، دار النهضة العربية، القاهرة.

- الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج٦، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، دار النهضة العربية، القاهرة.

- عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية ،دار النهضة العربية ، القاهرة ، ١٩٦٧.

- نظرية العقد، المجمع العربي الإسلامي، بيروت، لبنان.

٣-محمد وحيد الدين سوار ، شرح القانون المدني ،الحقوق العينية الأصلية ،الطبعة التاسعة ،منشورات جامعة دمشق ،٢٠٠٦ .

٤_ محمود زكي شمس ،التشريعات العقارية النافذة في مئة عام ، الجزء الثاني ،مؤسسة غبور للطباعة ،دمشق ،٢٠٠٠ .

٥ ــ د. عبد المنعم فرج الصدّة، نظرية العقد في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، دار النهضة العربية، مطبعة جامعة القاهرة والكتاب الجامعي ١٩٩٠.

٦ _ د. أحمد عبد الدائم ، شرح القانون المدني ،الجزء الثاني أحكام الالتزام ،مديرية الكتب والمطبوعات الجامعية ، جامعة حلب ، ٢٠٠٣.

٧ – د. إسماعيل غانم ، النظرية العامة للالتزام، ج١، مصادر الالتزام، ١٩٦٨.

٨_ د. عماد قطان ،المدخل إلى القانون ،منشورات جامعة دمشق، ٢٠١١

ثانياً . المراجع الخاصة

١ – د. أحمد أبو الوفا ، الاختصاص والإجراءات في منازعات إيجار الأماكن والأراضي الزراعية،منشأة المعارف، الإسكندرية ،١٩٦٣.

٢ – الأستاذ بهيج أديب:

- قانون العلاقات الزراعية بثوبه الجديد، مؤسسة النوري، دمشق، ط٢، ٢٠٠٧.

- قراءة جديدة في علاقات الاستثمار الزراعي وتقنينها، منشورات دار علاء الدين، دمشق، ط١، ١٩٩٩.

- أهم طلائع الاجتهاد القضائي الصادر عن محكمة النقض بقضايا الخلافات الزراعية الناشئة عن علاقات الاستثمار الزراعي لعامي ٢٠٠٨_٢٠٠٩، ٢٠٠٩.

٣ _ الأستاذ أديب استانبولي ،قانون الإصلاح الزراعي وقانون العلاقات الزراعية أمام القضاء الزراعي،المكتبة القانونية،دمشق،الطبعة الثالثة،١٩٩٧.

٤_ الأستاذ أديب استانبولي و المستشار سعيد قسطون ، قانون الإصلاح الزراعي وقانون العلاقات الزراعية، المكتبة القانونية، ط٣، ١٩٩٧.

٥- د. باسيل بجك ، العلاقات الزراعية في التشريع السوري، ج١، عقد المزارعة، مكتبة كامي، حلب، ١٩٦٦.

٦_ د. زكي سعيد البدرماني ،شرح قانون الإصلاح الزراعي ج٢،مطابع فؤاد ، القاهرة ،١٩٥٥ .

٧_ محمد عزمي البكري ، مشكلات الملكية والحيازة في قانوني الإصلاح الزراعي والزراعة،دار محمود للنشر والتوزيع،مصر،١٩٩٣.

٨_ روبين بوغوصيان ، أمالي ومحاضرات في مادة العلاقات الزراعية ، مديرية الكتب والمطبوعات، جامعة حلب ،١٩٦٦ .

٩_ د. زهير حرح ، قانون تنظيم العلاقات الزراعية، جامعة دمشق، دمشق، د.ت.

١٠ الأستاذ عبد الخالق إدريس عبد القادر، الشامل في العلاقات الزراعية، المكتبة القانونية، ط٢، ٢٠٠٢

١١- عبد الهادي عباس ، الأرض والإصلاح الزراعي في سورية ،دار اليقظة العربية للنشر،سورية، ١٩٦٢ .

١٢- معوض عبد التواب ،الوسيط في التشريعات الزراعية من الناحيتين الجنائية والمدنية ،منشأة المعارف ، الإسكندرية ،١٩٨٦ .

١٣- د. أيمن أبو العيال ،وأحمد الحراكي ،وعلي الجاسم ،التشريعات الاجتماعية قوانين التعاون ،منشورات جامعة دمشق ،.٢٠١٢

١٤- سلطان إبراهيم لطف الله ، المجالس واللجان في قانون الإصلاح الزراعي وقانون الملكية الزراعية ،بحث علمي قانوني،نقابة المحامين ، دمشق،١٩٨٨ .

١٥- محمد عبد المجيد مرعي،الإصلاح الزراعي وتنمية المجتمع دار الكتاب العربي للطباعة والنشر ،مصر ،١٩٦٨ .

١٦ منشورات وزارة الإصلاح الزراعي، الإصلاح الزراعي في خمسين سؤالا" وجوابا" ، دمشق ،١٩٥٩.

ثالثاً. المقالات

الأستاذ محمد يحيى هيثم، ملاحظات ونقد حول قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤، دمشق ،المجلة الاقتصادية، رقم ٤٠٢، تا ٢٠٠٩/١٢/٧.

رابعاً. القوانين العربية

القانون المدني السوري

- قانون الأحوال الشخصية السوري
- قانون العلاقات الزراعية رقم ١٣٤ للعام١٩٥٨

- المرسوم التشريعي رقم ٢١٨ للعام ١٩٦٣
- قانون العلاقات الزراعية رقم ٥٦ للعام ٢٠٠٤
- قانون الحراج رقم ٢٥ للعام ٢٠٠٧
- قانون أصول المحاكمات المدنية السوري
- قانون الاصلاح الزراعي رقم /٦١/ لعام ١٩٥٨ وتعديلاته

المرسوم التشريعي رقم ٣١ لعام ١٩٨٠ الناظم للملكية الزراعية

المرسوم التشريعي رقم ١٩ لعام ٢٠٠٨ الناظم للملكية الزراعية

خامساً. المراجع باللغة الفرنسية

أ. المراجع الخاصة بالموضوع:

_ SAVATIER René, « *Les baux ruraux* », Paris : Défrenois, 1973.

_ MÉGRET Jean, « *Baux ruraux : fermage, métayage*», Paris : Sirey, 1960.

_LORVELLEC Louis, COLLART DUTILLEUL François, « *Les baux ruraux* », Paris : Sirey, 1993.

ب. رسائل الدكتوراة والماجستير:

_ JNEDI Safaa, « *L'accès à la terre en droit rural syrien* », thèse Doctorat, Université de Poitiers, 2010.

_ BONNE Emmanuel, « *L'évolution de l'agriculture syrienne : essai de synthèse* », mémoire en Sciences politique, Grenoble, 1992.

Damascus University

اللجنة العلمية :

- الدكتورة أمل شربا
- الدكتور جودت الهندي
- الدكتور طاهر دامرجي

المدقق اللغوي : الدكتور خليل غريري

حقوق الطبع والترجمة والنشر محفوظة لمديرية الكتب والمطبوعات الجامعية