

الباب الثالث

احكام خاصة بأنواع مختلفة من الايجار

اورد المشرع العراقي في القانون المدني نصوصا خاصة بأنواع مختلفة من الايجار مستمدة من احكام الشريعة الاسلامية وكذلك في قانون الاصلاح الزراعي وستتناولها من خلال التعاريف الاتي :

أولاً: ايجار الاراضي الزراعية بالنقد: يجوز للمستأجر ان يزرع الاراضي الزراعية بما يشاء او ان يزرعها بنوع واحد او بأنواع اخرى متفق عليها وقت التعاقد، واذا كانت الارض مؤجرة وفيها زرع لم يحصد بعد فلا يجوز ان تؤجر الى شخص اخر الى ان يكتمل حصاد الزرع، وايجار الاراضي الزراعية يشمل حق الطريق والشرب وان لم يشترط عليهما في العقد، الا انه لا يشمل الادوات الزراعية الموجودة في الارض (كآلات الحصاد والمواشي)، الا اذا اتفق الطرفان على شمولها في عقد الايجار، وهنا يكون المستأجر مسؤولاً عن هلاك الادوات الزراعية اذا حدث بفعله او بتقصير منه، اما اذا كان الهلاك بسبب اجنبي لا يد للمستأجر فيه فان تبعة الهلاك تكون على المؤجر الذي يلتزم بإصلاحها او تعويض المستأجر.

وتخضع مدة الايجار هنا الى اتفاق الطرفين فمن استأجر ارضاً لمدة سنة زراعية فالسنة هنا تشمل دورة زراعية كاملة تشمل المحصول الصيفي والشتوي، ويراعى في تحديدها ما جرى عليه العرف الزراعي. واذا انتهت مدة الايجار وبقي فيها زرع لم يحصد بعد، وكان عدم الحصاد لا يرجع الى المستأجر فيمدد الايجار لحين حصاد الزرع على ان يدفع المستأجر للمؤجر اجر المثل.

ثانياً: المزارعة: عقد على الزرع بين صاحب الارض والمزارع فيقسم الحاصل بينهما بالحصص التي يتفقان عليها وقت العقد. وتتميز المزارعة عن الايجار العادي بان الاجرة فيها نسبة معينة من نفس المحصول الناتج من الارض، فاذا لم تكن المزارعة حصة شائعة بل مقدار معين مثلاً كعشرة اطنان او عشرين طناً كان العقد ايجاراً للأرض الزراعية. ويتم تحديد مدة المزارعة باتفاق الطرفين، وان لم تحدد مدة بالاتفاق فتكون المدة دورة زراعية كاملة (صيفية وشتوية).

وتتمثل التزامات المؤجر (صاحب الارض) في عقد المزارعة في تسليم الارض المؤجرة، وصيانتها بإجراء الترميمات الكبيرة للمباني الزراعية والتحسينات اللازمة لها، كما يجب عليه القيام بأعمال التنظيف للسواقي والخزانات وتنظيف الارض بعد جني المحصول.

اما التزامات المستأجر (المزارع) فتتمثل بالالتزام بتوجيهات صاحب الارض ورقابته في استغلال الارض، وسلطة المؤجر في الرقابة والتوجيه تكون مقيدة بأحكام القانون والاتفاق والعرف اما درجة العناية التي يبذلها المزارع فهي عناية الرجل المعتاد، كما يلتزم المستأجر بجميع المصروفات والترميمات الطفيفة كالبذر والحرث وجمع المحصول والمحافظة عليه.

وإذا اخل احد الطرفين بالتزاماته جاز للطرف الاخر المطالبة بالتنفيذ العيني او الفسخ مع التعويض ان كان له مقتضي.

ثالثاً: المساقاة: عقد على دفع الشجر الى من يصلحه بجزء معلوم من ثمره. والمقصود بالشجر هنا كل ما ينبت في الارض ويبقى فيها سنة او اكثر كالنخيل وجميع الشجر المثمر، وتكون حصة المساقى (فلاح البساتين) جزءاً شائعاً من الثمر قابلة للزيادة او النقصان. وتحدد مدة المساقاة باتفاق الطرفين فان لم تحدد مدة فتنتهي المساقاة بجني الثمار.

اما بخصوص اثار المساقاة فجعلها المشرع العراقي على عاتق المساقى وحده كالأعمال اللازمة لإدراك ونضوج الثمر، اما الاعمال التي يحتاجها الثمر بعد الادراك كجنيه وخرنه فتقع على عاتق الطرفين بصورة مشتركة مالم يوجد اتفاق او عرف يقضي بغير ذلك.

وتنقضي المساقاة بانقضاء المدة، او عجز المساقى عن العمل وعدم امانته ويكون عبء اثبات العجز او عدم الامانة على عاتق من يدعيه، كما تنتهي المساقاة اذا اصبح العقد مرهقاً للورثة بموت المساقى، فالأصل ان لا تنتهي المساقاة بموت احد طرفي العلاقة ولكن اذا مات المساقى فيجوز للورثة المطالبة بفسخ العقد اذا اصبحت اعباؤه ثقيلة عليهم.

رابعاً: المغارسة: المغارسة عقد على اعطاء احد ارضه الى اخر ليغرس فيها اشجاراً معلومة ويتعهد بترتيبها مدة معلومة على ان تكون الاشجار والارض او الاشجار وحدها مشتركة بينهما بنسبة معينة بعد انتهاء المدة. والاجرة في عقد المغارسة تتمثل في ان يكون المغارس شريكاً لصاحب الارض في جزء معين من الاشجار او

نسبة معينة من الاشجار والارض، وعند الاتفاق على المغارسة يجب تعيين نوع الشجر المراد غرسه ومقداره الذي يجب ان لا يقل عن (٤٠) شجرة لكل دونم، كما ان حصة المغارس يجب ان تكون جزءاً شائعاً.

ومدة المغارسة تحدد باتفاق الطرفين فاذا لم تحدد مدة يرجع في تقديرها الى العرف ولا يجوز ان تقل في جميع الاحوال عن (١٥) سنة. ويلتزم صاحب الارض بتمكين المغارس من غرس الاشجار، كما يلتزم في البدء بتسليم الارض وإزالة كل ما يحول بينه وبين غرسها، كما يلتزم بضمان التعرض والاستحقاق وضمان العيوب الخفية. ويلتزم المغارس بإتمام الغراس بحد اقصى بمدة (٥) سنوات مالم يتفق الطرفان على اطالتها او تقصيرها، وتنقضي المغارسة بانتهاء مدتها، او بفسخ العقد بسبب اخلال المغارس بالتزاماته، او فسخ العقد بسبب عجز الورثة عن الاستمرار بعد موت المغارس.

خامساً: التزام البساتين: عقد يتضمن اعطاء احد الطرفين بستاناً معلومة للطرف الثاني ليستوفي ثمرتها مدة معلومة لقاء بدل معلوم. ولم يحدد المشرع العراقي المدة المعلومة وتركها لاتفاق الطرفين.

ويلتزم صاحب البستان في ان يمكن الملتزم من الانتفاع بالبستان، من دخول البستان للمحافظة على الثمر وجنيه عند ادراكه ولاستيفاء المنفعة المستحقة له، ولا يحق للملتزم غرس الاشجار او اقامة ابنية او منشآت الا اذا استحصل على موافقة صاحب البستان، الا انه اذا كان الالتزام مطلقاً كان للملتزم ان يزرع الارض الخالية بين الاشجار والاراضي التي تعد جزءاً متمماً للبستان مالم يقضي العرف بغير ذلك. ولا يجوز للملتزم ان يتنازل عن التزامه لاحد بدون موافقة صاحب البستان لان شخصيته محل اعتبار، والا كان لصاحب البستان ان يطلب فسخ العقد مع التعويض ان كان له مقتضى.

سادساً: اجارة وسائط النقل: الزم المشرع العراقي تعيين واسطة النقل عند تأجيرها، فمن استأجر سيارة لا بد له من تعيينها عن بقية السيارات، واذا تم ذكر نوع الواسطة دون ذكر مميزاتها فان ذلك يكون كافياً عند العقد اذا عينت بعد ابرام العقد. وعلى الطرفان المتعاقدان تحديد المنفعة المقصودة من واسطة النقل بنقل الاشخاص او نقل الامتعة، ويلزم تحديد المسافة أو المحل المقصود او مدة الاجارة، واذا كانت واسطة النقل مستأجرة لغرض الركوب فلا يجوز تجاوزها لنقل الاشياء فان خالف المستأجر وهلكت واسطة النقل ضمن المستأجر التالف.

واذا حدد الطرفان المحل الذي تذهب اليه الواسطة فليس للمستأجر تجاوز هذا المحل والا لزمه الضمان،
واذا حدد المؤجر طريقاً معيناً للمستأجر كان عليه ان يسلكها، واذا لم يحدد طريقاً معيناً كان له ان يسلك
ايسرها فاذا ثبت انه سلك طريقاً اكثر صعوبة او لم يسلك الطريق الذي حدده المؤجر وهلكت واسطة النقل
تحمل تبعة هلاكها، مالم يثبت ان الطرق كلها كانت صعبة او انه سلك الطريق الاسهل، فلا يكون ضامناً
لتلف واسطة النقل اذا لم يكن له يد في ذلك.

انتهى