

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المقدمة:

لقد سخر الله (عز وجل) الأرض في سبيل خدمة الإنسان، إذ قال في محكم كتابه الكريم (الذي جعل لكم الأرض فراشاً والسماء بناءً وأنزل من السماء ماءً فأخرج به من الثمرات رزقاً لكم فلا تجعلوا لله أنداداً وأنتم تعلمون ٢٢) (سورة البقرة، الآية ٢٢)، فالأرض مصدر الرزق ومخزن الثمرات، عليها يعيش الإنسان وفيها يدفن ، وقد اهتم علماء فقه الشريعة والقانون اهتماماً بالغاً بتنظيم علاقة الإنسان بالأرض من حيث تمليكها وإستغلالها بالفرع و عمارتها لتأتي أكلها ، ولاشك أن استغلال الأرض بالغرس فيها والتشجيع على قيام البسنة بعد ان كانت ارضا بيضاء لا نبت فيها ولا غرس يعود بالفائدة على صاحب الارض الذي قد يستطيع ان يستغلها بنفسه ولوحده ، بل نتفق مع المغارس بإعتباره من القوى المنتجة وبالشروط التي تلتقي إرادة الطرفين عليها بوجه عام والبساتين بوجه خاص أصبحت موضع حرص الإنسان الدائم ويسعى الى حمايتها عن طريق التفكير بوضع قواعد وأحكام تنظمها وتؤمن الهدف الذي يسعى إليه بالنظر لأهمية المغارسة من الناحية الإقتصادية سواء كان ذلك للفرد أم المجتمع.

فقد أهتم المشرع العراقي بالمغارسة و نظمها بقواعد قانونية من الناحية الشكلية والموضوعية، فتوزعت أحكامها وقواعدها بين القانون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ وقانون الإصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠.

ولم يكتف قانون الإصلاح الزراعي بتنظيم عقد المغارسة من حيث الموضوع بل تعدى ذلك لينظم الإختصاص الوظيفي في نظر دعوى تثبيت حقوق المغارسة. ولأهمية عقد المغارسة من الناحية الإقتصادية بوصفها علاقة قانونية تربط بين طرفيها هما المغارس وصاحب الأرض ، لذا كانت موضع إهتمامي مما دفعني إلى إختيارها موضوعاً لبحثي. ولغرض الإحاطة بهذا الموضوع نقسم بحثنا إلى أربعة مباحث.

نتناول في المبحث الأول مفهوم عقد المغارسة وماهيته وما يميز عقد المغارسة من غيره من العقود في ثلاث المطلب، تناول الأول تعريف عقد المغارسة ، والثاني الطبيعة القانونية لعقد المغارسة، والثالث ما يميز عقد المغارسة عن غيره من العقود.

فيما تناول المبحث الثاني أركان المغارسة وإثباته في مطلبين أيضاً، المطلب الأول أركان عقد المغارسة والمطلب الثاني إثبات عقد المغارسة.

أما المبحث الثالث فقد خصص لبيان الإلتزامات والحقوق وذلك في مطلبين خصص الأول للإلتزامات والثاني للحقوق.

وحيث أن عقد المغارسة كأى عقد من عقود المعاوضات لا يقوم على أساس التأييد لذا كان المبحث الرابع والأخير مخصصا لبيان كيفية إنقضاء وتسجيل عقد المغارسة وكان في مطلبين الأول تناول إنقضاء عقد المغارسة والثاني تسجيل عقد المغارسة ثم نختم البحث هذا بخاتمة نبين فيها أهم ما توصلنا إليه من النتائج إضافة إلى أهم المقترحات والتوصيات التي سوف نوردها لسد الثغرات والنواقص الواردة في التشريع العراقي بمررد موضوع البحث ومن الله التوفيق.

الباحثة

المبحث الأول

مفهوم عقد المغارسة وماهيته

-نتناول في هذا المبحث مفهوم عقد المغارسة وماهيته في ثلاثة مطالب ، خصص الأول لتعريف عقد المغارسة والثاني للطبيعة القانونية لعقد المغارسة أما الثالث فنتناول فيها ما يميز عقد المغارسة عن غيره من العقود.

المطلب الأول

تعريف عقد المغارسة

-يعرف عقد المغارسة فقها بأنه عقد على إعطاء أرض لرجل ليغرسها ويكون الغرس بينهما أو الغرس والأرض.^(١)

وعرفها فقهاء آخرون بأنها مصطلح يراد به التعاقد على زرع الأشجار وغرسها بحصة مستقلة عن الأرض أو مع حصة من الأرض.^(٢)

أما قانوناً فقد أورد المشرع العراقي تعريف عقد المغارسة في القا زون المدني رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل إذ عرفه بأنه عقد على إعطاء أحد أرضه إلى آخر ليغرس فيها أشجاراً معلومة ويتعهد بتربيتها مدة معلومة على أن تكون الأشجار والأرض أو الأشجار وحدها مشتركة بينهما بنسبة معينة بعد إنتهاء المدة.^(٣)

وتبين من هذا التعريف ان القانون المدني قد رتب للمغارس حقاً في الأرض والشجر ، أو إقتصار هذا الحق على الشجر فقط.

أما قانون الإصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠ فإنه لم يورد تعريفاً محدداً لعقد المغارسة وإنما أورد تعريفاً للمغارس حيث عرفه بأنه الشخص الذي يتفق مع صاحب الأرض على اعمار وغرس مساحة معلومة بالأشجار مدة معلومة و بشروط معينة ، ويشمل تعبير المغارس التعاب وهو تعبير خاص للمغارس في محافظة البصرة^(٤) . ولا يعد هذا التعريف تعريفاً لعقد المغارسة ، ونرى من ملاحظة الفقرة (أ) من المادة الرابعة من القانون المذكور إنه قد رتب للمغارس حصة لا تقل عن

١- الأمام علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني الحنفي ، بدائع الضائع في ترتيب الشرائع ، الطبعة الثالثة ، دار أحياء التراث العربي للطباعة والنشر، بيروت ١٤٢١ هـ - ٢٠٠١ م، ص ٢٥٤.

٢- السيد محمد حسين فضل الله، فقه الشريعة في أسباب التملك، الجزء الثاني الطبعة الثالثة، دار الملاك للطباعة والنشر، بيروت، ١٤٢١ هـ - ٢٠٠١ م، ص ٢٣٦.

٣- المادة (٨٢٤) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.

٤- المادة الأولى من قانون الإصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠.

النصف في الأرض والشجر لمساحة مغارسته بعد إنتهاء مدة عقد المغارسة أو مرور عشر سنوات على إبتداء عرسه لهما أيهما أقل ويبطل كل إتفاق على حصة نقل عن ذلك.

ومما يلاحظ أن المشرع العراقي قد بحث عقد المغارسة في القانون المدني بوصف ضرباً من الإجارة، على الرغم من الإختلاف الواضح بين عقد الإيجار وعقد المغارسة وقد ورد تعريف عقد الإيجار في القانون المدني العراقي بأنه (تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة ، وبه يلتزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بالمأجور)^(١) بينما عرف عقد المغارسة بالمادة (٨٢٤) منه المشار إليه سابقاً.

وواضح من كلا التعريفين ان المستأجر لا يترتب له حق عيني على المأجور بعد إنتهاء مدة الإيجار، ان يجب إعادته إلى مالكة بعد إنتهاء المدة لأن المأجور أمانة في يد المستأجر^(٢).

بينما يرتب عقد المغارسة للمغارس حقاً عينياً على الأرض محل المغارسة بعد إنتهاء المدة إذ يصبح شريكاً في الأرض والشجر أو الشجر فقط ، فيما أعطى قانون الإصلاح الزراعي حقاً أقوى وأكبر للمغارس مما هو عليه في القانون المدني حيث أصبحت حصة المغارس لا تقل عن النصف في الأرض والشجر معاً.

ونرى أن المشرع كان عليه وضع تعريف جامع مانع لعقد المغارسة ضمن نصوص قانون الإصلاح الزراعي لاسيما ان هذا القانون يعد قانوناً خاصاً بتنظيم العلاقات الزراعية فأتى بأحكام قيدت نصوص القانون المدني المتعلقة بالمغارسة حيث حدد مدة المغارسة بما لا يزيد على عشر سنوات، ورتب على عقد المغارسة إعطاء المغارس نصف الأرض والشجر بعد إنتهاء مدة المغارسة وعد كل إتفاق على حصة أقل من ذلك باطلاً^(٣).

خلافاً لما جاء في القانون المدني الذي ترك الإرادة الأطراف العقد تحديد نسبة الأرض والأشجار أو الأشجار فقط التي تصبح مشتركة بينهما عند إنتهاء مدة المغارسة.

١- المادة (٧٢٢) من القانون المدني العراقي .

٢- المادة (١/٧٦٤) من القانون المدني العراقي .

٣- المادة ١٤ / أ / ١ من قانون الإصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠ .

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية لعقد المغارسة

بعد أن بينا تعريف عقد المغارسة يمكن تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد من خلاله ، فهو يعد من العقود الرضائية التي يكفي لانعقادها مجرد توافق الأرادتين ، وذلك لأن القانون المدني تناول عقد المغارسة في الفقرة (٤) من الفرع الثاني من الباب الثاني منه المخصص لأحكام خاصة بأنواع مختلفة من الإيجار فعد عقد المغارسة ضرباً من ضروب عقد الإيجار وإن عقود الإيجار بطبيعتها الحال من العقود الرضائية كما إن الأصل في العقود أن تكون رضائية ما لم ينص القانون على شكلية معينة لانعقادها^(١).

ولم يتضمن قانون الإصلاح الزراعي ولا التعليمات الصادرة بشأنه^(٢) وجوب توافر شكلية معينة لانعقاد عقد المغارسة ولا يغير من الأمر شيئاً سواء تم تأشير هذا العقد في دائرة التسجيل العقاري أم لم يؤشر ، باعتبار أن قانون التسجيل العقاري أجاز تأشير العقد في سجل التسجيل العقاري^(٣) ولا يجوز الركون إلى هذا التأشير لسبب صفة شكلية عليه ، لأن المقتضي أن تفويض هذه الشكلية بقانون ، أما تأشير العقد فهو لأغراض إثباته ولحقوق علم من يتلقى العقار من المالك بأحد أسباب نقل الملكية بعقد المغارسة المبرم مع المغارس الذي تسري آثاره على المالك الجديد^(٤).

وعقد المغارسة من العقود الم - لزمة للـج - انيين ، أي أن هـ يرتب إلتزامات متقابلة ، على طرفي عقد الم - غارسة (صاحب الأرض والم - غارس) ، بحـيث يكون كـل مـنـهمـا في ذات الوقت دائئناً ومديناً للآخـر ، إذ يـلـزم صاحب الأرض بـتـقـديـم أرضه للـغـارس ويـمـكـنـه من إستغلالهـمـا ويوفر لهـم مياه السقي بـالإضافة إلى إلتزاماتـه الأخرى التي نص عليها قانون الإصلاح الزراعي ، مقابل إلتزامات المغارس بغرس الأشجار وبذل العناية اللازمة لهما ، ورعايتها حتى إنتهاء مدة المغارسة ، مضافاً إليها إلتزاماته الأخرى المنصوص عليها في القانون المذكور^(٥).

١- د. سعدون العامري، الوجيز في العقود المسماة، الجزء الأول في البيع والإيجار الطبعة الثالثة - مطبعة العاني، بغداد ١٩٧٤، ص ٣٧٣.

٢- التعليمات الصادرة من المجلس الزراعي الأعلى بالرقم ٢٨ لسنة ١٩٧١ المنشور في جريدة الوقائع العراقية بعدد ٩٦٥ في ١٠/٥/١٩٧١.

٣- المادة ١/٢٣٦ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.

٤- د. عدنان أحمد ولي العزاوي، معنى عقد المغارسة وطبيعته، بحث منشور في مجلة القضاء التي تصدرها نقابة المحامين، بغداد، العدد الرابع سنة ١٩٧١، ص ٩٠.

٥- المادتين (٣٠، ٣١) من قانون الإصلاح الزراعي.

وعقد المغارسة من العقود المسماة، أي التي عرفت بأسمائها وعن ي المشرع بتنظيم احكامها على وجه التفصيل نظراً لأهميتها الإقتصادية البالغة وتداولها بين الناس^(١) ويعد عقد المغارسة □ من العقود المحددة، والعقد المحدد هو العقد الذي يستطيع كل من المتعاقدين أن يحدد وقت تمام العقد والمقدار الذي أخذ، والمقدار الذي أعطى، ولو كان المقدار ان غير م تعادلان، وهو عقدٌ إحتمالي لأن العقد الإحتمالي هو العقد الذي يستطيع فيه كل من المتعاقدين تحديد وقت تمامه، المقدار الذي أخذ والمقدار الذي أعطى، فهو يؤسس على عنصر الإحتمال^(٢).

إضافة إلى ان عقد المغارسة من العقود المستمرة والعقد المستمر التنفيذ هو العقد الذي يتم تنفيذه على شكل دفعات متعاقبة، فيتجزأ في ه تنفيذ الإلتزامات الناشئة عنه بحيث يتقابل هذا التنفيذ تقابلاً تاماً، فكل تجزئة في تنفيذ إلتزام أحد الطرفين المتعاقدين، تقابله بالضرورة تجزئة في تنفيذ إلتزام المتعاقد الآخر^(٣).

□ ١ د. عدنان أحمد ولي العزاوي، معنى عقد المغارسة وطبيعته، المصدر نفسه ص ٩٠.

□ ٢ د. عبدالمجيد الحكيم، العصر الوجيز في نظرية الإلتزام في القانون المدني العراقي، الجزء الأول، مصادر الإلتزام، الطبعة الثانية ١٩٨٦ ص ٢٧.

□ ٣ د. غني حسون طه، الوجيز في النظرية العامة في الإلتزام، الجزء الأول، مصادر الإلتزام، مطبعة المعارف- بغداد، ١٩٧١ ص ٨٣.

المطلب الثالث

ما يميز عقد المغارسة عن غيره من العقود

قلنا أن القانون المدني العراقي بحث عقد المغارسة بوضعها ضرباً من ضروب الإجارة، حيث أوردتها في الباب الخاص بأحكام خاصة وبأنواع مختلفة من الإيجار، في حين أورد القانون المدني الليبي المغارسة ضمن الباب الثاني المخصص للحقوق المتفرعة عن حق الملكية، وهو الأمر الذي كان محل الانتقاد من بعض الفقهاء التي تلخصت إنتقاداتهم في أن المغارس لا يمارس أي حق عيني قبل التملك لا على الأرض ولا على الأشجار، أما بعد تنفيذ العقد وتملك حصته فإنه يصبح عند ذلك مالكاً لإستحقاقه المذكور وليس صاحب حق عيني متفرع عن حق الملكية، وهو حين يصبح مالكاً تنقضي المغارسة ويصبح شريكاً للمالك في الأرض والشجر^(١).

إن إعتبار المغارسة نوعاً من الإجارة يضعنا أمام تباين واضح بين إلتزامات المستأجر وإلتزامات المغارس، فعقد الإيجار هو تمليك منفعة معلومة بعوض معلوم لمدة معلومة وبه يلتزم المؤجر ان يمكن المستأجر من الإنتفاع بالمأجور، ويترتب على ذلك إلتزام المؤجر برد كل العين المأجورة بذات الحال التي تسلمها بها^(٢). في حين ان المغارس لا يلتزم برد كل العين بل برد جانب منها، ثم إنه لا يردها بذات الحالة التي تسلمها بها بل يرد حصة مالك الأرض المغروسة بعد إن كانت أرضاً خالية من الغرس^(٣).

والسؤال المطروح هنا، أين يكمن إلتزام المغارس إذا كان العقد إجارة بدفع الإجرة، هل يكون ذلك فيما يخرسه من أشجار بإعتبار إن الإجرة يصح أن تكون نقوداً كما يصح أن تكون أي مال آخر^(٤).

كما يختلف عقد المغارسة عن عقد البيع الذي عرفه القانون المدني بأنه (مبادلة مال بمال)^(٥)، ولا ينطبق هذا التعريف على عقد المغارسة، و لكل من العقدين طبيعته الخاصة، فالبيع عقد فوري كونه يرد على أداء يمكن تنفيذه في الحال، بينما عقد المغارسة عقد مستمر التنفيذ، كما إن الأرض في عقد المغارسة لم تتم مبادلتها بمال كما هو في عقد البيع وتنقسم المغارسة بطبيعتها قانونية تميزها

١- علي علي سليمان، شرح القانون المدني الليبي، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، دار الكتب العلمية، بيروت، ١٩٨٤ ص ٣٤٧.

٢- د. سعيد مبارك و د. طه الملاحويش، الموجز في العقود المسماة، الطبعة الأولى، دار الحكمة للطباعة والنشر، ١٩٩٣، ص ١٨٨.

٣- المادة ١٤ / ١ / من قانون الإصلاح الزراعي.

٤- المادة ٧٣٦ من القانون المدني.

٥- المادة ٥٠٦ من القانون المدني.

عن المساطحة، (فحق المساطحة هو حق عيني يخول صاحبه أن يقيم بناء أو منشأ أخرى غير الغراس على أرض الغير بمقتضى إتفاق بينه وبين صاحب الأرض)^(١).

ومن التعريف المتقدم يتضح ان حق المساطحة ينشأ بالعقد (الإتفاق) بين مالك الأرض والمستأجر على أن يقوم بتشديد بناء أو مسقفات غير الغراس على أرض المالك لمدة يتفق عليها مقابل إنتفاعه بالمنشآت التي ينشأها^(٢)، واشترط المشرع أن يقتصر الإتفاق أو العقد إلى عقد المغارسة الذي ينشأ عنه حق المغارسة والذي يختلف عن حق المساطحة من حيث موضوع الإتفاق ومن حيث الأثر الذي يترتب للمستأجر نتيجة الإتفاق، حيث أن المساطح يملك البناء ملكية تامة مدة العقد، في حين أن المغارس يملك نصف الأرض ويتحول إلى مالك ملكية تامة بعد الأيفاء بالتزاماته^(٣).

١- المادة ١/١٢٦٦ من القانون المدني.

٢- الأستاذ عبدالرحمن خضير - شرح القانون المدني المواد الخاصة بالحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية - الطبعة الأولى - مطبعة العاني - بغداد ١٩٥٣ ص ٢٢٧.

٣- الأستاذ عبدالله غزاي - حق المساطحة والإجارة الطويلة وموقف القضاء منها - بحث منشور في مجلة العدالة التي تصدرها وزارة العدل - العدد الأول - السنة الثانية - عام ٢٠٠٠ بغداد - ص ١٨٢.

المبحث الثاني

أركان عقد المغارسة وإثباته

نتطرق في هذا المبحث إلى أركان عقد المغارسة في المطلب الأول، أما المطلب الثاني فسوف نتناول فيه كيفية إثبات عقد المغارسة.

المطلب الأول

أركان عقد المغارسة

إن عقد المغارسة من العقود الرضائية التي لا يشترط لإنعقاده شكلاً معيناً، فهو يقوم على التراضي بتلاقي إرادتين ويجب أن تتجه الإرادتان إلى تحقيق غاية مشروعة وهو سبب العقد إما المحل فهو ركن في الإلتزام الناشئ عن العقد لذا نتناول:

أولاً: - ركن التراضي:-

العقد الرضائي هو العقد الذي يكفي لإنعقاده مجرد التراضي أو في عبارة أخرى مجرد توافق الإرادتين، والرضائية هي القاعدة العامة في القانون العراقي^(١).

ويجب لوجود التراضي أن توجد إرادة وأن تتجه هذه الإرادة إلى أحداث أثر قانوني وأن يعبر عنها ويجب أن توجد كذلك إرادة أخرى مطابقة لها بحيث يتحقق التوافق بين الإرادتين، حتى يقوم العقد^(٢). ففي عقد المغارسة يجب أن تتجه الإرادة إلى إنشاء عقد المغارسة وإن يعبر عنها، وإن توجد إرادة أخرى مطابقة لها بحيث يتحقق التوافق بين الإرادتين، وإذا وجدت الإرادة فلا يحفل بها القانون إلا إذا اتجهت إلى أحداث أثر قانوني، فلا عبرة بالإرادة التي لم تتجه إلى أحداث هذا الأثر كما في أعمال المجاملات كقبول القيام بغرس الأرض كخدمة مجانية يقدمها المغارس لصاحب الأرض ولا بد من التعبير عن تلك الإرادة، لأن الإرادة مسألة خافية في النفس لا بد من الإفصاح والتعبير عنها حتى يعتد بها قانوناً^(٣)، وإذا كان وجود التراضي يكفي لوجود عقد المغارسة فإنه لا يكفي لصحته، بل يجب لكي يعد العقد صحيحاً أن يكون صادراً من شخصين يتمتعان بالأهلية اللازمة لعقده، فلا يصح عقد المغارسة الذي يجري مع الصغير المميز ومن في حكمه كالسفيه وذو الغفلة إلا بإذن المحكمة لأنه يخرج عن نطاق عقود الإرادة التي تكون صحيحة ونافاذة بصدورها من الوصي.

١- الأستاذ الدكتور عبدالمجيد الحكيم - الأستاذ الدكتور عبدالباقى البكري والأستاذ المساعد محمد طه البشير

الوجيز في نظرية الإلتزام في القانون المدني العراقي - مصادر الإلتزام - الجزء الأول - سنة ١٩٨٠ - ص ٢٣.

٢- الأستاذ الدكتور عبدالمجيد الحكيم، الأستاذ الدكتور عبدالباقى البكري والأستاذ المساعد محمد طه البشير

- المصدر نفسه - ص ٣١.

٣- د. غني حسون طه - المصدر السابق - ص ٩٠.

أما الصغير غير المميز فتكون تصرفاته باطلة وان أذن له وليه، وكذلك يدخل في حكمه المجنون المطبق وهو في حكم الصغير غير المميز، أما المجنون غير المطبق فتصرفاته في حالة إفاقته تعد كتصرفات العاقل^(١).

ويلاحظ أن قانون رعاية القاصرين عد من أكمل سن الخامسة عشر وتزوج بإذن من المحكمة كامل الأهلية^(٢)، كما يلزم أن يكون رضى المتعاقدين سليماً وخالياً من العيوب التي تشوب الرضى وهي الإكراه والغلط والتغيير^(٣).
ثانياً:- ركن المحل:-

محل الإلتزام هو الأداء الذي يجب على المدين أن يقوم به لصالح الدائن والمحل أما ان يكون نقل حق عيني أو القيام بعمل أو الإمتناع عن العمل^(٤). ولكل إلتزام محل أياً كان مصدره ويشترط فيه ان يكون موجوداً وقت التعاقد أو ممكناً، وان لا يكون مستحيلًا إستحالة مطلقة، وأن يكون متعيناً تعييناً نافياً للجهالة وان يكون قابلاً للتعامل فيه غير ممنوع قانوناً^(٥).

إن محل عقد المغارسة يتمثل في جانبيين، الأول بالنسبة لصاحب الأرض ويكون في منفعة الأرض، والثاني بالنسبة للمغارس ويكون في غرس الأشجار المتفق عليها في العقد^(٦). ولنا ان نتسائل عن الأرض التي يمكن ان تكون محلاً لعقد المغارسة، والجواب نجده بالرجوع إلى أحكام المادة الأولى من قانون الإصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠ إذ عرف صاحب الأرض بأنه (المالك في الأرض المملوكة ملكاً صرفاً وصاحب حق التصرف في الأرض المفوضة بالطابو والممنوحة باللزمة) ولم يشمل هذا التعريف أراضي الوقف مما أثار إشكالاً في التطبيق، وبذلك قضت محكمة التمييز الى أن (المغارسات الخاصة بأرض الوقف لا تنظر من قبل اللجان المشكلة بقانون الإصلاح الزراعي باعتبار ان المادة الأولى من القانون المذكور تشمل الأراضي المملوكة ملكاً صرفاً والأرض المفوضة بالطابو والممنوحة باللزمة دون أرض الوقف التي لا تدخل في مفهوم النص المتقدم...)^(٧).

إن الأرض وهي محل عقد المغارسة إلى جانب الغراس تتميز بتعدد أصنافها في النظام القانوني العراقي إلى خمسة أصناف وهي الأراضي المملوكة والأراضي الأميرية والأراضي الموقوفة

١- المواد ٩٣ و ٩٦ و ٩٧ و ١٠٥ و ١٠٧ و ١٠٨ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل.

٢- المادة ٣ / اولا / ١ من قانون رعاية القاصرين رقم ٧٨ لسنة ١٩٨٠.

٣- المواد ١٢٥ و ١٣٣ و ١٣٤ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.

٤- د. عبدالمجيد الحكيم وآخرون- المصدر السابق - ص ٩٥.

٥- د. غني حسون طه - المصدر السابق - ص ٢١٧.

٦- د. عدنان أحمد ولي العزاوي، القانون الزراعي، المصدر السابق ص ٣٠٨.

٧- قرار محكمة التمييز المرقم ٥٩٥ / ٢م/ عقار / ٩٧٢ في ١٩٧٢/٦/٢٠.

والأراضي المتروكة والأراضي الموات^(١)، أما قانون التسجيل العقاري فقد أشار إلى أربعة أصناف وهي الأراضي المملوكة والأراضي الموقوفة والأراضي الأميرية والأراضي المتروكة^(٢) وحيث أن الأراضي المملوكة ملكاً صرفاً فلاشك بجواز وقوع عقد المغارسة على هذه الأراضي^(٣) بينما لا يقع عقد المغارسة على الأراضي المتروكة وهي الأراضي المخصصة لأغراض المنفعة العامة ولا على الأراضي الموقوفة.

أما الأراضي المملوكة للدولة فهي ثلاثة أنواع، أميرية صرفة وأميرية مفوضة بالطابو وأميرية ممنوحة باللزمة، وحيث أن عقد المغارسة لا يرد على الأراضي المملوكة للدولة ملكاً تاماً، وقد استقر قضاء محكمة التمييز الإتحادية في العديد من قراراتها على ذلك فقد قضت في قرار لها (...). وجد أنه صحيح وموافق للقانون للأسباب التي استند إليها حيث أن عقد المغارسة لا يرد على العقارات التي تعود رقبته للدولة وإنما يرد على العقارات المملوكة رقبته وحقوقها إلى مالكيها^(٤) كما قضت في قرار آخر لها (...). أن عقد المغارسة لا يرد على العقارات التي تعود رقبته للدولة وإنما يرد على العقارات المملوكة، رقبته وحقوقها إلى المالك الذي أعطي حق المغارسة^(٥). وقضت أيضاً (...). وجد أنه صحيح وموافق للقانون حيث أن صنف القطعة موضوع الدعوى مملوكة للدولة وحق التصرف فيها للمذكورين في السند وبما أن المغارسة لا ترد على الأرض المملوكة للدولة لذا فإن دعوى المميز فاقدة لسندها القانوني عملاً بأحكام المادة ٢٣٥ من قانون التسجيل العقاري^(٦).

ثالثاً: - السبب: -

السبب في الإلتزام العقدي وثيق الصلة بالإرادة، إذ لا يتصور أن تتحرك الإرادة دون سبب، ونظرية السبب هي إحدى النظريات القانونية التي أثارت جدلاً عنيفاً في الفقه واختلفت في شأنها الإراء إختلافاً بيناً، فدافع عنها فريق من الفقهاء دفاعاً حاراً وأطلق عليهم ((السببين)) وفريق آخر هاجم فكرة السبب ووصل إلى حد إنكارها من أساسها وعدم فائدتها وأطلق عليهم ((اللاسبين))^(٧) فالنظرية التقليدية أخذت بالسبب القسدي، فالسبب طبقاً لهذه النظرية واحد لا يتغير بالنسبة لكل طائفة من العقود وبناءً على رأي أصحاب هذه النظرية فإن سبب إلتزام صاحب الأرض بإعطاء أرضه إلى شخص آخر هو إلتزام الشخص الآخر بغرس الأرض بالأشجار والعناية بها طيلة مدة

١- المواد ١١٦٩ و ١١٨٦ و ١٢٤٨ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.

٢- المواد ٥ و ٦ و ٧ و ٨ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١. □

٣- المادة ٢٣٥ من قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١. □

٤- قرار محكمة التمييز الإتحادية المرقم ٦٥٥ في ٢٧/٨/٢٠٠٦ □

٥- قرار محكمة التمييز الإتحادية المرقم ٥٨٥ في ٢٧/٨/٢٠٠٦. □

٦- قرار محكمة التمييز الإتحادية المرقم ١٤٣ في ٧/٢/٢٠٠٧. □

٧- د. عبدالمجيد الحكيم وآخرون- المصدر السابق - ص ١٠١. □

المغارسة، وأشترط أصحاب هذه النظرية لصحة العقد أن يكون السبب موجوداً وصحياً ومشروعاً، فوجود السبب شرط ابتداء وبقاء^(١).

أما أصحاب المدرسة الحديثة فقد عرفوا السبب بأنه الباعث الدافع إلى التعاقد أي الغرض البعيد وهو بذلك يعد أمراً شخصياً خارجاً عن نطاق العقد ويتغير من شخص لآخر^(٢).
أما المشرع العراقي فقد أخذ بالنظرتين ونص على ذلك في القانون المدني على أنه:-
١. يكون العقد باطلاً إذا إلتزم المتعاقد أو لسبب ممنوع قانوناً أو مخالف للنظام العام وللآداب. □

٢. يفترض في كل إلتزام ان له سبباً مشروعاً ولو لم يذكر هذا السبب في العقد ما لم يقدّم الدليل على غير ذلك. □

٣. أما إذ ذكر سبباً في العقد فيعتبر إنه السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك^(٣). □

ويلاحظ على هذا النص ان المشرع ينسب فيها السبب إلى الإلتزام لا إلى العقد وهذا يتفق أكثر مع النظرية التقليدية في السبب. أما النظرية الحديثة فأن السبب فيها ينسب إلى العقد ذاته فهو الباعث الدافع إلى إبرام هذا العقد^(٤).

□ ١- د. عبدالمجيد الحكيم وآخرون- المصدر السابق - ص ١٠٢ - ١٠٣. □

□ ٢- د. غني حسون طه - المصدر السابق - ص ٢٦٥.

□ ٣- المادة ١٣٢ بفقراتها ١، ٢، ٣ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.

□ ٤- د. عبدالمجيد الحكيم وآخرون- المصدر السابق - ص ١٠٥.

المطلب الثاني

أثبات عقد المغارسة

لم يتضمن القانون المدني العراقي قواعد قانونية خاصة بإثبات عقد المغارسة وترك ذلك إلى القواعد العامة للإثبات التي تشير إلى عدم جواز إثبات الإلتزام التعاقدى بالشهادة متى ما كانت قيمته تزيد على عشرة دنانير أو كان غير محدد القيمة حسبما ورد في نص المادة (٤٨٨ / ٢,١) من القانون المدني التي أُلغيت بقانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩ الذي ألغى الباب السادس من القانون المتضمن المواد (٤٤٤ - ٥٠٥) المتعلقة بإجراءات الإثبات حيث نص على ما يلي (أولاً: يجوز إثبات وجود التصرف القانوني أو إنقضائه بالشهادة إذا كانت قيمته لا تزيد على خمسة آلاف دينار. ثانياً/ إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته على خمسة آلاف دينار أو كان غير محدد القيمة فلا يجوز إثبات هذا التصرف أو إنقضائه بالشهادة ما لم يوجد إتفاق أو قانون ينص على خلاف ذلك)^(١).

يتضح لنا من خلال القواعد العامة للإثبات بأنها لا تجيز إثبات عقد المغارسة بالشهادة إذا كانت قيمته تزيد على خمسة آلاف دينار، وبذلك فإن إثبات عقد المغارسة يكون عن طريق المحررات الكتابية والإقرار واليمين وفي التطبيق العملي قلما يكون صاحب الأرض في موقف مقر لهذه الحقوق، ومن ثم كان لزاماً ان يقدم المغارس البيينة التحريرية لإثبات حقه، وهذا كان مذهب القضاء سابقاً، وبذلك قضت محكمة التمييز في قرار لها (لا يجوز إثبات عقد المغارسة بالبيينة الشخصية وإنما يتوجب إثباتها ببيينة تحريرية)^(٢).

وقد ترتب على ذلك ضياع حقوق العديد من المغارسين لإفتقارهم إلى البيينة التحريرية لإثبات حقوقهم، مما دفع المشرع الى معالجة ذلك في قانون الإصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠ ويتمثل ذلك بإطلاق إثبات حق المغارسة بطرق الإثبات كافة ومن ضمنها الشهادة^(٣).

ولما كانت المغارسة بطبيعتها واقعا مادياً ثابتاً فقد أجاز قانون الإصلاح الزراعي إثباتها بالبيينة الشخصية وبطرق الإثبات كافة وبذلك أرسى هذا الأمر على قاعدته وأعاد الحق لأصحابه^(٤).

١- المادة ٧٧ بفقراتها ١ و ٢ من قانون الإثبات العراقي رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٤٦ لسنة ٢٠٠٠.

٢- قرار محكمة التمييز الإتحادية رقم ٩٢٣/حقوقية/١٩٦٠ في ١٤/٥/١٩٦٠ المنشور في مجلة القضاء، العدد الرابع والخامس - سنة ١٩٦٠ ص ٦٤٥ و ٦٤٦.

٣- المادة ٣/١/١٤ من قانون الإصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠.

٤- القاضي لفنة هامل العجيلي - عقد المغارسة - دراسة مقارنة بين القانون المدني وقانون الإصلاح الزراعي - ص ٢٩.

كما ان جواز إثبات العقد بالبينة الشخصية لا ينفي إمكانية إثبات عقد المغارسة بطرق الإثبات القانونية الأخرى، وهو ما أشار إليه قانون الإصلاح الزراعي^(١)، وبالرجوع إلى قانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩ نجد أن طرق الإثبات قد وردت في الباب الثاني منه على التوالي (الدليل الكتابي ويشمل (السندات الرسمية والعادية) والإقرار والإستجواب والشهادة والقرائن وحجية الأحكام واليمين والمعاينة والخبرة) وأزاء ذلك يمكن القول بإثبات عقد المغارسة بالأدلة التالية:
أولاً: المحررات:-

الأدلة الكتابية ويسمى البعض الحجج الخطية، ويطلق عليها البعض الآخر (الاسناد أو السندات) وهي كل ما من شأنها إثبات حق أو نفي حق، أو تبيان حق بشكل صريح، أو الإشارة إليه عن طريق خفي أو عرضاً عن طريق التلميح^(٢).
إن السندات الرسمية يجب أن يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة طبقاً للأوضاع القانونية وفي حدود إختصاصه ما تم على يديه أو ما ادلى به ذو الشأن في حضوره ولا يكون لهذه السندات الاحجية السند العادي عند عدم إستيفائها لهذه الشروط، أما بالنسبة للسند العادي فإنه السند الصادر ممن وقعه ما لم ينكر صراحة ما هو منسوب إليه من خط أو إمضاء أو بصمة أبيهام^(٣).

ثانياً:- الإقرار:-

يعرف الإقرار القضائي بأنه أخبار الخصم أمام المحكمة بحق عليه لآخر. أما الأقرار غير القضائي فهو الذي يقع خارج المحكمة^(٤). وما يهمنا هنا هو الأقرار القضائي، وذلك لأن الأقرار غير القضائي واقعة يعود تقريرها للقاضي و يجب إثباته على وفق القواعد العامة في الأثبات^(٥).

إن الأقرار القضائي هو أقرار الخصم بالحق المدعى به لخصمه في مجلس القضاء، وفي الدعوى القائم بشأنها النزاع قاصداً بذلك أعفائه من إقامة الدليل عليه، وهو إما أن يقع شفويا أثناء المرافعة فيدلي به الخصم من تلقاء نفسه أو بناءً على إستجوابه، وإما أن يكون بصورة تحريرية في مذكرة ويقدمها إلى المحكمة، أو لائحة يبلغها إلى خصمه بالطرق المقررة في قانون المرافعات، أي يجب أن يكون الأقرار قضائياً أن يحصل في مجلس القضاء في نفس الدعوى القائم بشأنها النزاع^(٦).

١- المادة ٣/١/١٤ من قانون الإصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠.

٢- المحامي حسين المؤمن - نظرية الإثبات - المحررات - الجزء الثالث - بيروت - بغداد - لسنة ١٩٧٥ ص ٥.

٣- المواد ٢١ /أولاً و ٢٥ / أولاً من قانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩.

٤- المادة ٥٩ من قانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل.

٥- المادة ٧٠ من قانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل.

٦- المحامي حسين المؤمن - نظرية الإثبات - القواعد العامة والإقرار واليمين - الجزء الأول - طبع بدار الكتاب

العربي في مصر- سنة ١٩٤٨ - ص ٩٢.

لذا فإن عقد المغارسة يصح إثباته بإقرار صاحب الأرض الواقع أمام المحكمة وبذلك قضت محكمة التمييز في قرارها المرقم ٩٣٣/حقوقية في ٣٠/٥/١٩٦٣.

(إذا طلب المدعي منع معارضة المدعى عليه بتنفيذ عقد المغارسة المبرم بينهما والتي اقر المدعى عليه بها في المرافعة الواجهية ولم يدفعها بشئ فيتعين الحكم للمدعي وفق الأذعاء دون تكليفه بإثبات تنفيذ شروط المغارسة بغياب المدعى عليه)^(١).

وبهذا الخصوص أيضاً قضت هيئة تمييز الأصالح الزراعي في قرار لها (... يمكن إثبات عقد المغارسة بإقرار صاحب الأرض بأنه إتفق مع المغارس على غرس الأرض إذ إن إقرار صاحب الأرض يكفي لوحده لترتيب الحق للمغارس في الأرض موضوع عقد المغارسة خاصة إذا تأيد هذا الأقرار بالاستماع إلى البينة الشخصية)^(٢).

ثالثاً: - الشهادة :-

للشهادة في الشرع فضل كبير، ومقام عظيم فقد رفعها جل شأنه ونسبها إلى نفسه وشرف بها ملائكته وأفاضل خلقه^(٣) فقال تعالى ((لَّ كِنِ اللّهُ يَشْهَدُ بِمَا أَنْزَلَ إِلَيْكَ أَنْزَلَهُ بِعِلْمِهِ وَالْمَلَائِكَةُ يَشْهَدُونَ وَكَفَى بِاللّهِ شَهِيدًا))^(٤) وقال تعالى أيضاً ((فَكَيْفَ إِذَا جِئْنَا مِنْ كُلِّ أُمَّةٍ بِشَهِيدٍ وَجِئْنَا بِكَ عَلَى هَؤُلَاءِ شَهِيدًا))^(٥).

و الشهادة في اللغة العربية هي العلم أي الأخبار القاطع عن مشاهدة وعيان لا عن تقدير وحسبان، لأنها مشتقة من المشاهدة، وهي تنبئ عن المعانية، وقد أجاز مشرع قانون الأصالح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠ إثبات عقد المغارسة بالبينة الشخصية^(٦) ولكن يشترط أن تكون هذه الشهادة منصبة على وجود عقد المغارسة كتصرف قانوني وليس على واقعه الغرس، لأن واقعة الغرس تعد من الوقائع المادية وقد تحصل بدون إتفاق سابق مع صاحب الأرض وحتى وإن وجد هذا الإتفاق قد يكون غير جامع لشروط عقد المغارسة كما عرفته المادة (٨٢٤) من القانون المدني وإن تقديم المغارس للشهود الإثبات عقد المغارسة لا يخل بحق صاحب الأرض بتقديم شهود لرد الدعوى كلا أو جزءاً، و للمحكمة تقدير الشهادة من الناحيتين الموضوعية و الشخصية وعليها أن تلجأ إلى ترجيح شهادة أخرى وفق ماتستخلصه من ظروف الدعوى على أن تبين أسباب ذلك في

١- إبراهيم المشاهدي - القاضي في محكمة التمييز - المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز - القسم المدني لسنة ٢٠٠٧ ص ٦٣١.

٢- قرار هيئة تمييز الإصالح الزراعي في القضية المرقمة ٤٣٢/المغارسة/١٩٩٣.

٣- المحامي حسين المؤمن - نظرية الإثبات - الشهادة - الجزء الثاني - ١٩٥١ ص ١.

٤- سورة النساء الآية ١٦٦.

٥- سورة النساء الآية ٤١.

٦- المادة ٣/١٤ من قانون الإصالح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠.

المحضر، وتعد الطرف الذي لم ترجع شهادته عاجزاً عن إثبات إدعائه أو دفعه وتمنحه حق تحليف خصمه اليمين الحاسمة^(١).

رابعاً: - اليمين: -

اليمين لغة اليد اليمنى أو هي القسم، وسمي الحلف يميناً لأنهم كانوا إذا تحالفوا وتعاهدوا ضرب كل منهم على يمين صاحبه^(٢) ومشروعية إعتبار اليمين سبباً من أسباب الإثبات وطريقة من طرائق الحكم موجودة منذ أقدم العصور وقد اقرتها الشريعة الإسلامية والسنة النبوية والإجماع، فقد قال تعالى (لَا يُؤَاخِذُكُمُ اللَّهُ بِاللَّغْوِ فِي أَيْمَانِكُمْ وَلَكِنْ يُؤَاخِذُكُمْ بِمَا عَقَدْتُمُ الْأَيْمَانَ)^(٣).

وتؤدى اليمين بأن يقول الحالف (اقسم) وتؤدى الصيغة على وفق ما اقرته المحكمة ويجوز أدائها على وفق الأوضاع القانونية المقررة في ديانته إذا طلب من عجز عن إثبات ادعائه أو دفعه توجيهها إلى خصمه ويكون بذلك قد تنازل عما عداها من طرق الإثبات^(٤) وعلى الرغم من ان قانون الإصلاح الزراعي قد اجاز إثبات عقد المغارسة بكافة طرق الأثبات وعلى من وجهت إليه اليمين أما أن يؤديها أو يردّها على خصمه وبعبكسه يعد ناكلاً عن أداء اليمين ويثبت الحق لخصمه مع التنويه بأنه لا يجوز الرد اليمين إلا إذا كانت الواقعة المراد الحلف عنها مشتركة بين الطرفين^(٥).

خامساً: - القرينة القانونية والقرينة القضائية: -

لقد ورد تعريف القرينة القانونية في قانون الإثبات حيث نص ((القرينة القانونية هي إستنباط المشرع أمراً غير ثابت من أمر ثابت)) وكذلك نص ((بأن القرينة القانونية تغنى من تقررت لمصلحته عن أي دليل آخر من أدلة الإثبات))^(٦).

كما نص قانون الإثبات على القرينة القضائية وهي (الإستنباط القاضي أمر غير ثابت من أمر ثابت لديه في الدعوى المنظورة) وحيث أن للقاضي إستنباط كل قرينة لم يقرها القانون وذلك في نطاق ما يجوز إثباته بالشهادة^(٧) وهذا ما ذهب إليه هيئة تمييز الإصلاح الزراعي الثانية في قرار لها (أن من كان شاهداً في إدعاء مغارسة لا يحق له الإدعاء بذات الحق لنفسه)^(٨) أي إنها إستنبطت من شهادته السابقة قرينة على عدم صحة إدعائه.

١- المادتين ٨٢ و ١١٨ من قانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩. □

٢- المحامي حسين المؤمن - نظرية الإثبات - المصدر السابق ص ١٥٦. □

٣- سورة المائدة الآية ٨٩. □□

٤- المادتين ١٠٨ و ١١١ من قانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩. □

٥- المادة ١١٩ من قانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩. □

٦- المادة ٢/١/٩٨ من قانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩. □

٧- المادة ١٠٢ من قانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩. □□□

٨- قرار هيئة تمييز الإصلاح الزراعي رقم ١٨٩/عائدية/ ١٩٧٤ في ١١/٨/١٩٧٤. □

سادساً: - المعاينة والخبرة

إن للمعاينة أهمية كبيرة في إثبات عقد المغارسة وتعني الكشف الذي تجريه المحكمة على العقار موضوع الدعوى، لأن المغارسة ترتبط دائماً بالأراضي الزراعية، فالمدعي مهما بلغ في وصف المدعى به من دقة فوصفه يبقى مبهماً ولا تتجلى فيه صورة المدعى به في ذهن القاضي، وقد يخالفه خصمه في الوصف فلا يهتدي القاضي إلى حقيقة الحال فيجد ضرورة معاينة المدعى به وتقدير حالته لتكون أساساً في حسم الدعوى^(١).

وللمحكمة من تلقاء نفسها أو بناءً على طلب احد الخصوم ان تقرر الإنتقال والمعاينة لمعاينة المتنازع فيه، أو تندب لذلك احد قضااتها لمعاينته أو احضاره لديها في جلسة تعيينها لذلك، إذا رأت في هذا مصلحة لتحقيق العدالة وحيث ان الكشف الذي تجريه المحكمة وبمعرفة أهل الخبرة للثبوت من رقم القطعة والمقاطعة و أوصاف الأرض وطريقة ربيها وحقوقها العينية المجردة ومساحتها العمومية وعائديتها والمساحة المغروسة بالأشجار و موقعها من القطعة ان كانت مغروسة في جزء منها ومعدل عدد الأشجار في الدونم الواحد من الأرض المغروسة وأنواعها المثمرة و غير المثمرة ومعدل أعمارها وتتحقق من شروط المغارسة وما تم تنفيذه منها وتعيين المغارس القائم بالعناية بالمغروسات وعلاقته بالمغارس المتعاقد مع صاحب الأرض، إذا كان قد تلقى منه هذا الحق سواء كان مغارساً فعلياً أم غير فعلي، وتدون المحكمة محضراً بذلك وبأقوال أطراف العلاقة وما لديهم من مستمسكات ودفوع وتستمع إلى شهادات الشهود، وغير ذلك مما ترى ضرورة تثبيته وإيضاحه، وتلعب الخبرة دوراً مهماً في إجراءات إثبات دعوى المغارسة، إذ لا بد من تكليف مساح بإعداد مرتمس للمساحة المغروسة وتجري معاينة الأرض بدلالته^(٢).

١- المواد (١٢٥ و ١٢٦) من قانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩.

٢- المواد ١٢٧ و ١٢٨ من قانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩.

المبحث الثالث

الالتزامات و الحقوق

إن عقد المغارسة من العقود الملزمة للجانبين وبالتالي يرتب إلتزامات و حقوق على طرفيه لذا نتناول في هذا المبحث الألتزامات و الحقوق في مطلبين نخصص الأول للألتزامات و الثاني للحقوق.

المطلب الأول

الألتزامات

تناول القانون المدني العراقي أحكام المغارسة في المواد (٨٢٤-٨٣٣) منه الا إننا نجد إن المشرع لم يلزم صاحب الأرض سوى بتسليم الأرض إلى المغارس خالية من الشواغل بينما اثقل كاهل المغارس بكافة الألتزامات، إذ يجب عليه أن يتم الغراس في مدة خمس سنوات من إبتداء العقد مالم يتفق على خلاف ذلك، كما ألزم المغارس بجميع المصاريف والأعمال اللازمة للغراس وصيانته طول مدة المغارسة ما لم يتفق على غير ذلك ويدخل في الأعمال ثمن شراء الأشجار وغرسها و سقيها والحرث والتسميد وغير ذلك مالم يتفق المغارس مع صاحب الأرض على أن يتحمل كل منهما بنسبة معينة من هذه المصاريف والأعمال^(١).

أما قانون الإصلاح الزراعي فقد نص على إلتزامات صاحب الأرض وإلتزامات المغارس، وتناول إلتزامات صاحب الأرض والتي من أهمها إلتزامه بتمكين المغارس من غرس الأشجار كما يلتزم في البدء بتسليم الأرض للمغارس و إزالة كل ما يحول بينه وبين غرسها، بالإضافة إلى توفير مياه الري إلى حدود المزرعة سيباً والبذور اللازمة للزراعة إذا طلب الفلاح ذلك والأسمدة الكيماوية ومبيدات الحشرات والفطريات وتستوفي قيمته من ذوى العلاقة بنسبة حصة كل منهم من الناتج، والسلف الزراعية اللازمة للفلاح ولخدمة الأرض حتى نهاية الموسم بمبلغ معتدل يتفق عليه الطرفان، وجميع ما جرى العرف على إنه من عمل المديرين ويدخل في ذلك تأمين حراسة المحصولات بالمزرعة وعمل الوكلاء و المراقبين^(٢).

أما بالنسبة للألتزامات المغارس فقد تناول قانون الإصلاح الزراعي إلتزامات المغارس وهي حراثة وتسوية الأرض و شق السواقي اللازمة، وغرس فسائل النخيل وشتول الأشجار وحسب العدد المتفق عليه على أن لا يقل عن (٤٠) شجرة في الدونم الواحد، وتسميد وغزق التربة وتنظيفها من الحشائش وتطهير السواقي ورعاية الأشجار والعناية بها، وجنى الثمار وحراستها ونقلها إلى محل التجميع في المزرعة وتسويق الثمار ونقلها إلى محلات البيع ومكافحة الآفات الزراعية وتكون تكاليف المواد والمعدات بالنسبة للتسميد والتسويق ومكافحة الآفات مناصفة بين المغارس

١- المواد ٨٢٦ و ٨٢٨ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١. □

٢- المادة ٣٠/أ من قانون الإصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠. □

وصاحب الأرض^(١) كما أن عدد الأشجار التي يجب توافرها في الدونم الواحد وكما ذكرنا لا يقل عن أربعين شجرة مقسوماً على مساحة مغارسته لا ينظر إليها من زاوية توفر أربعين شجرة في الدونم الواحد بشكل مستقل وإنما مطلوب أن يكون المعدل العام لعدد الأشجار للمغروس في المزرعة هو أربعين شجرة لكل دونم.

وبهذا الخصوص قضت هيئة تمييز الإصلاح الزراعي (... ان القاعده لإعتبار الأرض بستان هو قسمة عدد الأشجار على مساحتها فإذا كان المعدل (٤٠) شجرة لكل دونم تعتبر الأرض بستاناً^(٢).

ومن خلال التدقيق في الإلتزامات التي رتبها قانون الإصلاح الزراعي نجده قد رتب إلتزامات متبادلة بين صاحب الأرض والمغارس، أما في القانون المدني فإن ما جاء فيه من عدم التكافؤ بين الحقوق والإلتزامات يظهر بجلاء جنوح المشرع إلى جهة مصلحة صاحب الأرض^(٣).

□

□ ١- المادة ٣١/أ من قانون الإصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠.

□ ٢- قرار هيئة تمييز الإصلاح الزراعي رقم ٢٧٣/عائدية/ في ١٩٧٥/٦/٩.

□ ٣- القاضي لفتة هامل العجيلي - عقد المغارسة - المصدر السابق - ص ٤٩.

المطلب الثاني الحقوق

إن عقد المغارسة كما ذكرنا من العقود الملزمة للجانبين لذا فإنه يرتب حقوق متبادلة لطرفيه، حيث ان القانون المدني العراقي قد نص على ان حصة المغارس يجوز ان تكون من الأرض والشجر أو الشجر وحده بحسب النسبة المتفق عليها ابتداءً^(١) ولم يبين القانون المدني كيفية إقتسام هذه الحصة.

أما قانون الإصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠ فقد بين ذلك بوضوح وأعاد الحق لإصحابه وحدد حصة المغارس بما لا يقل عن النصف في الأرض والشجر بعد إنتهاء مدة عقد المغارسة التي يجب أن لا تزيد على عشر سنوات^(٢) ولا يجوز إخراج المغارس من الأرض إلا عند إخلاله بالالتزام جوهرى يقضي به العقد أو القانون، بمعنى أن العقد يبقى مستمراً^(٣).

ولابد من التمييز بين المغارس الفعلي والمغارس غير الفعلي ((يعتبر مغارساً فعلياً من يقوم بتنفيذ عقد المغارسة بنفسه أو بواسطة غيره إذا تعذر عليه تنفيذ العقد بنفسه لسبب خارج عن إرادته))^(٤) ويكون قد إكتسب حق المغارسة عن طريق الوصية أو العقد أو الميراث أو عن أي طريق قانوني آخر وبينما ((المغارس غير الفعلي هو الذي يقوم بتنفيذ العقد بواسطة غيره دون أن يتعذر عليه تنفيذ العقد بنفسه))^(٥).

كما ان المشرع اضىفى الحماية على المغارس الفعلي دون المغارس غير الفعلي إذ عين للمغارس الفعلي حداً أدنى في الثمار خلال مدة العقد لا يقل عن نصف غلة البستان^(٦). ويعد هذا الحكم من النظام العام ويقع الإتفاق على إستحقاق المغارسة لحصة أقل من ذلك باطلاً ولكن يجوز الإتفاق بالزيادة بين صاحب الأرض والمغارس.

أما بالنسبة للمغارس غير الفعلي فحصة المغارس غير الفعلي يحددها عقد المغارسة المبرم بينه وبين صاحب الأرض دون التقييد بحد أدنى.

١- المادة ٨٢٤ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.

٢- المادة ١/١٤ من قانون الإصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠.

٣- د. جعفر الفضلي - الوجيز في العقود المدنية - البيع والإيجار والمقاوله - طبعة جديدة - بيروت - لبنان لسنة ٢٠٠٨ ص ٣٥٦. □

٤- المادة (٢) فقرة ٣ من تعليمات رقم ٢٨ لسنة ١٩٧١ الصادرة من المجلس الزراعي الأعلى.

٥- القاضي لفنة هامل العجيلي - عقد المغارسة - المصدر السابق - ص ٥٠.

٦- المادة ٢/٢٢ من قانون الإصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠. □

أما بالنسبة لإستحقاق المغارس وصاحب الأرض في الأرض والشجر فقد حظي المغارس الفعلي دون غير الفعلي برعاية قانون الإصلاح الزراعي، حيث رتب لأولهما حصة في نصف الأرض والشجر بعد إنتهاء عقد المغارسة^(١) وترك أمر تثنيهما لم ا هو مقرر في العقد بعد إنتهاء مدة المغارسة المغارسة حتى وإن كانت الحصة المتفق عليها في العقد أقل من نصف الأرض والأشجار أو تقتصر على حصة في الأشجار.

واستثنى قانون الإصلاح الزراعي حصة المغارس من إزالة شيوخ الأرض موضوع المغارسة قبل تثبيت حقوقه وفق أحكام هذا القانون إلا بموافقة المغارس الصريحة أمام المحكمة المختصة، وفي حال عدم إنتهاء مدة المغارسة فإن حصة المغارس تبقى في الأرض والأشجار وتنتقل الأرض إلى المشتري مثقلة بحق المغارسة^(٢).

وبهذا الخصوص قضت محكمة التمييز الإتحادية في قرار له (... إذا كان على الأرض المزال شيوخها بيعاً حق المغارسة لم تنتهي مدته فإن الأرض وأشجارها تنتقل إلى المشتري الجديد مثقلة بالحق المذكور)^(٣).

□

□ ١- المادة ١٤/١ من قانون الإصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠.

□ ٢- المادة ٨٢٩ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.

□ ٣- قرار محكمة التمييز الإتحادية رقم ٦٧٩/٢م/١٩٧٥ في ١٠/٧/١٩٧٥ نقلاً عن إبراهيم المشاهدي- القاضي في

محكمة التمييز- المصدر السابق ص ٦٤٣.

□

المبحث الرابع

إنقضاء عقد المغارسة وتسجيله

نتناول في هذا المبحث إنقضاء وتسجيل عقد المغارسة في مطلبين، نخصص الأول منها لإنقضاء عقد المغارسة ونخصص الثاني لتسجيل عقد المغارسة.

المطلب الأول

إنقضاء عقد المغارسة

تنقضي المغارسة لأحد أسباب ثلاثة، وهي:-

١. انتهاء المدة المحددة في العقد. □
 ٢. فسخ العقد بسبب إختلال المغارس بالتزاماته. □
 ٣. فسخ العقد بسبب عجز الورثة، عن الإستمرار بعد موت المغارس. □
- وهذه الأسباب تحتاج إلى شئ من التفصيل.

١- إنتهاء المدة:-

إن قانون الإصلاح الزراعي قد حدد عقد المغارسة بما لا يزيد على عشر سنوات فإذا ما إنتهت المدة المتفق عليها والتي يجب ان تقل عن مدة العشر سنوات فإن المغارس يصبح شريكاً في الأرض والشجر لنصف مساحة مغارسته وبهذا يكون قد أوفى بالتزاماته التعاقدية بإنتهاء تلك المدة^(١) بينما أعطى القانون المدني العراقي صاحب الأرض حق الفسخ مع التعويض إذا لم يتم المغارس الغراس في خمس سنوات من إبتداء العقد مالم يتفق على خلاف ذلك^(٢).

٢- فسخ العقد بسبب إخلال المغارس بالتزاماته:-

نص القانون المدني العراقي على (إذا إخل المغارس بالتزامه يي كان لرب الأرض بعد الإنذار طلب الفسخ وتضمن المغارس ما حصل له من ضرر، وللمغارس عند الفسخ طلب بدل المثل عما قام به من أعمال المغارسة^(٣)).

وإن حق طلب الفسخ يكون لصاحب الأرض فقط ويشترط أن يقوم صاحب الأرض بإنذار المغارس عن طريق كاتب العدل بوجوب تنفيذ العقد فإذا لم يمتثل المغارس بعد الإنذار جاز لصاحب الأرض ان يطلب الفسخ وله الحق في مطالبته بالتعويض. ويحق للمغارس بعد فسخ العقد أن يطلب بأجر المثل عن الأعمال التي قام بها لتنفيذ العقد.

٣- فسخ العقد بسبب عجز الورثة عن الإستمرار في المغارسة بعد موت المغارس:-

□١ المادة ١/١٤ من قانون الإصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠.

□٢ المادة ٨٢٧ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.

□٣ المادة ٨٢٢ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.

يبقى عقد المغارسة قائماً بموت المغارس ولكن المشرع أعطى الحق لصاحب الأرض بفسخ العقد إذا كان ورثة المغارس غير قادرين على الإستمرار على أن يعرضهم عن نصيب مورثهم من قيمة الأشجار قائمة، أما موت صاحب الأرض فإنه لا يؤثر على حقوق المغارس، فيلتزم ورثته بالإستمرار في عقد المغارسة فيقومون مقام مورثهم^(١).

وقد نص القانون المدني على الأحكام المتقدمة ((لا يفسخ عقد المغارسة بموت أحد الطرفين بل يقوم ورثة كل منهما مقامه، غير انه إذا كان ورثة المغارس غير قادرين على الإستمرار في المغارسة كان لرب الأرض حق الفسخ على أن يعرض الورثة عما يصيب مورثهم من قيمة الأشجار قائمة مع التعويضات الأخرى إن كان لها وجه))^(٢).

١- د. جعفر الفضلي - المصدر السابق - ص ٣٥٨.

٢- المادة ٨٣١ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.

المطلب الثاني

تسجيل عقد المغارسة

إن تسجيل حق المغارسة في السجل العقاري هو المرحلة الأخيرة التي يكتسب فيها حق المغارس صيغته النهائية، حيث إن التسجيل العقاري بصورة نهائية يتم بعد إنتهاء عقد المغارسة المتفق عليه أو إكمال الغرس. ولا يجوز تسجيل العقد قبل ذلك وان يؤشر في حقل خاص في السجل حسب المادة ٢٣٦/١/تسجيل العقاري، ولكن إذا كان التسجيل مستند إلى حكم قضائي حائز درجة البتات أو قرار قانوني له قوة الحكم كالقرارات التي تصدرها لجان الأراضي والإستيلاء بموجب قانون الإصلاح الزراعي فإن التسجيل يتم بدون إقرار الطرفين^(١).

وإن تسجيل عقد المغارسة يمكن أن يكون في حالتين:

الحالة الأولى/ تسجيل المغارسة قبل إكتسابه الشكل النهائي.

إن القانون المدني لم يتعرض في أحكامه الخاصة بعقد المغارسة إلى طريق تسجيل هذا العقد سواء كان قبل إكتساب شكله النهائي أي عند الإتفاق الإبتدائي أو بعد إكمال المدة المتفق عليها في العقد وترك ذلك للقوانين الخاصة بالتسجيل العقاري ذلك ان المبادئ العامة لا تسعفنا في القول بأن الإتفاق الإبتدائي على إبرام عقد المغارسة يتطلب تسجيله إبتداءً في حقل خاص بالسجل العقاري ذلك إن تسجيل هذا العقد ليس ركناً من أركان إنعقاده، وإن القانون المدني إشتراط إستيفاء الشكلية في الإتفاق الإبتدائي إذا كانت هذه الشكلية ركناً من أركان العقد كما هو الحال عند بيع العقار^(٢). ولا بد لإنتقال ملكية حصة المغارس من الإرض إليه بعد إنتهاء مدة المغارسة من تسجيل ذلك الإنتقال في دائرة التسجيل العقاري^(٣).

الحالة الثانية/ تسجيل المغارسة بعد إكتسابه الشكل النهائي:

إن تسجيل عقد المغارسة في السجل العقاري يكون بعد إكتساب المغارس حقوق المغارسة بصورة نهائية سواء كان ذلك بإنهاء مدة المغارسة أو مرور عشر سنوات على المغارسة الفعلية أو بإقرار المتعاقدين أو من ينوب عنهما في دائرة التسجيل العقاري أو بأي طريقة قانونية أخرى^(٤).

ويمكن أيضا تسجيل المغارسة بإقرار صاحب الأرض والمغارس أمام الموظف المختص بعد إنتهاء مدة المغارسة وإكمال الغرس^(٥).

١] القاضي لفتة هامل العجيلي - عقد المغارسة - المصدر السابق - ص ٨٦.

٢] المادة ٢/٩١ من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.

٣] د. جعفر الفضلي - المصدر السابق - ص ٣٥٩.

٤] م ٢/١١ من التعليمات رقم ٢٨ لسنة ١٩٧١.

٥] المادة ٢/٢٣٥ من القانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.

وإن عقد المغارسة يمكن ان ينصب على قطعة مستقلة أو جزء منها، فإذا انصب على القطعة بكاملها فإن هذه القطعة تسجل مناصفة بين المغارس وصاحب الأرض ولا يحتاج الأمر هنا إلى إفرازها عدا حالة إفراز حصة المغارس منها، أما إذا أنصب على جزء من الأرض فإن هذا الجزء يجب أن يفرز ويسجل برقم مستقل عن بقية مساحة الأرض^(١).

□

□ □ القاضي لفتة هامل العجيلي - عقد المغارسة - المصدر السابق - ص ٨٨ و ٨٩. □

الخاتمة

بعد دراستي المتواضعة لعقد المغارسة من الناحيتين النظرية والعملية م عززا ذلك بقرارات محكمة التمييز الاتحادية الموقرة وقرارات هيئة تمييز الإصلاح الزراعي وجدنا أن هناك جملة من الأمور التي يجب إعادة النظر فيها سواء كان عن طريق التدخل التشريعي أو عن طريق تعديل التعليمات السارية المفعول ونجمل ذلك بأهم التوصيات والمقترحات التي سوف نوردتها بصدده الموضوع.

التوصيات والإقتراحات/

١. أن القانون المدني تناول عقد المغارسة في الفقرة (٤) من الفرع الثاني من الباب الثاني منه المخصص لإحكام خاصة بأنواع مختلفة من الإيجار فعد عقد المغارسة ضرباً من ضروب عقد الإيجار كما ذكرنا ذلك في المطلب الثاني من المبحث الأول (الطبيعة القانونية لعقد المغارسة) ونرى أن الأحكام التي أوردها قانون الإصلاح الزراعي المرقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠ في المادة (١٤) والحقوق والالتزامات التي رتبها لطرفي العلاقة في المادتين ٣٠ و ٣١ منه قد جعلت منه عقد من العقود المسماة نظراً لإختلافه بشكل واضح عن الإيجار في مجال الحقوق والالتزامات، مما يتطلب بحثه كعقد مستقل دون إلحاقه بأي صورة أخرى.

٢. إن عقد المغارسة وكما مر بنا في تعريف عقد المغارسة على أنه عقد على إعطاء إحد أرضه لآخر ليغرس فيها أشجاراً معلومة ويتعهد بتربيتها مدة معلومة على أن تكون الأشجار والأرض أو الأشجار وحدها مشتركة بينهما بن سبة معينة بعد إنتهاء المدة. ولم يبين القانون نوع المغروسات والأشجار الواجب غرسها وفيما إذا كان يشترط عرس أشجار مثمرة أو أي أشجار. ونرى إن ذلك يحتاج إلى تدخل التشريعي لتحديد نوع المغروسات والأشجار الواجب غرسها.

٣. نصت المادة الرابعة عشر في فقرتها (٦) من البند (أ) (تبقى حصة المغارس في الأرض والشجر مشاعة وعلى المغارس الفعلي الإستمرار في هذه الحالة والإستمرار في عمله في العناية بالبيستان كالسابق مقابل الحصة المعينة له من الناتج بموجب هذا القانون) ومن ملاحظة النص نجد ونرى إن ذلك يحتاج إلى تدخل تشريعي وتعديل هذه الفقرة بإعطاء الحق للمغارس إن يطلب إفراز حصته بعد إنتهاء مدة مغارسته وتنفيذاً لشروط العقد دون إجباره على البقاء على الشيوخ.

٤. نقترح تعديل الفقرة (١) من البند (أ) من المادة الرابعة عشر المنصوص عليها في قانون الإصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠ التي أعطت النصف كحد أدنى لحصة المغارس في الأرض والشجر بعد إنتهاء مدة المغارسة وترك تحديد النسبة حسب الإتفاق الذي يحصل بين صاحب الأرض والمغارس بإعتبار إن عقد المغارسة من العقود الرضائية وإن هذا التحديد لم يعد مشجعاً لإبرام عقود المغارسة لاسيما في ظل الإرتفاع المستمر لأسعار الأراضي الزراعية ومردودها المالي المجزي.

المصادر

أولاً: القرآن الكريم

ثانياً: الكتب القانونية

- ١- إبراهيم المشاهدي- القاضي في محكمة التمييز- المبادئ القانونية في قضاء محكمة التمييز- القسم المدني-سنة ٢٠٠٧.
- ٢- الأستاذ عبدالرحمن خضير- شرح القانون المدني المواد الخاصة بالحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية- الطبعة الأولى- مطبعة العاني- بغداد ١٩٥٣.
- ٣- الأستاذ عبدالله غزاي - حق المساطحة والإجارة الطويلة وموقف القضاء منها بحث منشور في مجلة العدالة التي تصدرها وزارة العدل- العدد الأول- السنة الثانية عام ٢٠٠٣ بغداد.
- ٤- الأستاذ الدكتور عبدالمجيد الحكيم - والأستاذ الدكتور عبدالباقي البكري والأستاذ المساعد محمد طه البشير- الوجيز في نظرية الإلتزام في القانون المدني العراقي- مصادر الإلتزام- الجزء الأول- سنة ١٩٨٠.
- ٥- الإمام علاءالدين أبي بكر بن مسعود الكاساني الحنفي- بدائع الضائع في ترتيب الشرائع- الطبعة الثانية- دار احياء التراث العربي للطباعة والنشر- بيروت ١٤٣١هـ - ٢٠١٠م.
- ٦- السيد محمد حسين فضل الله - فقه الشريعة في أسباب التملك الجزء الثاني- الطبعة الثالثة- دار الملاك للطباعة والنشر- بيروت ٢٠٠١م.
- ٧- الدكتور جعفر الفضلي- الوجيز في العقود المدنية- البيع والإيجار والمقاولة - طبعة جديدة منقعة - بيروت - لبنان - لسنة ٢٠٠٨.
- ٨- الدكتور سعدون العامري - الوجيز في العقود المسماة - الجزء الأول في البيع والإيجار - الطبعة الثالثة - مطبعة العاني - بغداد ١٩٧٤.
- ٩- د. سعيد مبارك والدكتور طه الملا حويش - الموجز في العقود المسماة - الطبعة الأولى - دار الحكمة للطباعة والنشر ١٩٩٣.
- ١٠- الدكتور عبدالمجيد الحكيم - الوجيز في نظرية الإلتزام في القانون المدني العراقي - الجزء الأول - مصادر الإلتزام - الطبعة الثانية ١٩٨٦.
- ١١- الدكتور عدنان أحمد ولي العزاوي - معنى عقد المغارسة وطب يعته بحث منشور في مجلة القضاء التي تصدرها نقابة المحامين - بغداد - العدد الرابع - سنة ١٩٧١.
- ١٢- الدكتور غنى حسون طه - الوجيز في النظرية العامة للإلتزام - الجزء الأول - مصادر الإلتزام - مطبعة المعارف - بغداد - ١٩٧١.
- ١٣- علي علي سليمان - شرح القانون المدني الليبي - الحقوق العينية الأصلية والتبعية - دار الكتب العلمية - بيروت - ١٩٨٤.

- ١٤- القاضي لفتة هامل العجيلي - نائب رئيس محكمة إستئناف واسط الإتحادية - عقد المغارسة - دراسة مقارنة بين القانون المدني وقانون الإصلاح الزراعي.
- ١٥- المحامي حسين المؤمن - نظرية الإثبات - القواعد العامة والإقرار و اليمين - الجزء الأول - طبع بدار الكتاب العربي في مصر - سنة ١٩٤٨.
- ١٦- المحامي حسين المؤمن - نظرية الإثبات - الشهادة - الجزء الثاني - عام ١٩٥١.
- ١٧- المحامي حسين المؤمن - نظرية الإثبات - المحررات - الجزء الثالث - بيروت - بغداد لسنة ١٩٧٥.

ثالثاً: القوانين والتعليمات:

- ١- القانون المدني العراقي المعدل رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١.
 - ٢- قانون الإصلاح الزراعي رقم ١١٧ لسنة ١٩٧٠.
 - ٣- قانون التسجيل العقاري رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١.
 - ٤- التعليمات رقم ٢٨ لسنة ١٩٧١ الصادرة من المجلس الزراعي الأعلى.
 - ٥- قانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩.
 - ٦- قانون رعاية القاصرين المعدل رقم ٧٨ لسنة ١٩٨٠.
- رابعاً: قرارات محكمة التمييز الإتحادية وهيئة تمييز الإصلاح الزراعي.