عقد ايجار ارض زراعية بالنقد
وفقا لاحكام قانون الاصلاح الزراعى

أنه في يوم الموافق / /
تم تحرير هذا العقد بين كل من :
1- السيد/ مصري الجنسية مقيم برقم
قسم محافظة
يحمل بطاقة عائلية رقم
سجل مدني
(طرف أول)
2- السيد/ مصري الجنسية مقيم برقم
قسم محافظة
يحمل بطاقة عائلية رقم
سجل مدنى
(طرف ثان)

(البند الاول) أجر الطرف الاول للطرف الثانى أرضا زراعية وفقا لاحكام قانون الاصلاح الزراعى ، كائنة بزمام تابعة للجمعية التعاونية الزراعية بناحية والبالغ مساحتها س ط ف يحدها من الجهة البحرية والقبلية والشرقية والغربية

(البند الثانى) يشمل الايجار الارض الزراعية الموضحة بالبند السابق دون سواها من ماشية ومعدات ، بغرض زراعية المحاصيل التقليدية

"إذا اشتمل الايجار الماشية والادوات التى توجد بالارض ، تعين اعتبار العقد من شقين ، احدهما المتعلق بـالارض وتسرى فى شأنه احكام قانون الاصلاح الزراعى ، أما الشقق الثانى المتعلق بالماشية والادوات فيخضع للقانون المدنى وفقا لاحكام ايجار المنقول ، فلا يجوز للمؤجر الاستناد الى ما اشتمل عليه العقد تحايلا لزيادة الاجرة من المقرر قانونا "

(البند الثالث) مدة الايجار ثلاث سنوات تبدأ من وتنتهى فى قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة ما لم ينبه الطرف الثانى " المستأجر" على الطرف الاول بالاخلاء قبل انقضاء المدة بثلاثة أشهر على الاقل .

(البند الرابع) فى حالة التنبيه باخلاء على نحو ما تقدم ، أو الاخلاء اتفاقا او قضاء ، يلتزم الطرف الثانى بتسليم الارض

المؤجرة بالحالة التى تسلمها بها خالية مما يشغلها من مزروعات مع مراعاة ما تضمنه البند السابع .
(البند الخامس) تم ذها الايجار بأجرة سنوية قدرها تمثل سبعة امثال الضريبة العارية المقررة حتى تاريخ ابرام هذا العقد ، على ان تعدل الاجرة فى حالة تعديل الربط .
(البند السادس) يقر الطرف الاول أن تقدير الاجرة على النحوة المتقدم تم وفقا للكشف الرسمى الصادر من مأمورية الضرائب العقارية بمركز والمؤرخ .
(البند السابع) فى حالة تأخر الطرف الثانى عن الوفاء بالاجرة المبينة فيما تقدم ، كان للطرف الاول ، بعد انذاره بالاخلاء ، طلب فسخ العقد والاخلاء ، بعد انقضاء شهرين من السنة الزراعية المحددة وفقا للعرف الزراعى بالجهة الكائنة الارض بها بشهر نوفمبر من كل عام " ما لم يحدد العرف شهرا آخر"
(البند الثامن) يتم الوفاء بالاجرة بموطن الطرف الاول مقابل مخالصة موقع عليها من الطرف الاول " أو من وكيله السيد / " .
(البند التاسع) يجوز باتفاق لاحق لهذا العقد تحويل الايجار الى ايجار بطريق المزارعة .
(البند العاشر) يلتزم الطرف الاول بضمان التعرض القانونى الصادر من الغير على ان يخطر به الطرف الثانى فى وقت مناسب .
(البند الحادى عشر) يلتزم الطرف الاول بالقيام بكافة الاعمال اللازمة للانتفاع بالعين كالاصلاحات اللازمة للابار والترع ومجارى المياه والخزانات .
(البند الثانى عشر) يقر الطرف الثانى بأنه عاين العين المؤجرة معاينة تامة نافية للجهالة وليس له الرجوع بضمان العيوب الخفية على الطرف الاول .
(البند الثالث عشر) على الطرف الثانى القيام باجراء الاصلاحات التى يقتضيها الانتفاع المألوف بالارض المؤجرة ، وبوجه خاص تطهير وصيانة الترع والمساقى والمراوى والمصارف ، والقيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والاسوار والابار (والمبانى المعدة للسكنى ان وجدت) وحظائر المواشى .

(البند الرابع عشر) لا يجوز للطرف الثانى أن يترك الارض بورا فى غير الحالات التى يقتضيها العرف الزراعى ، او يوالى زراعتها بمحاصيل تضر بتربتها أو يقيم بها بناء على نحو يتخلف عنه الضرر بالطرف الاول .
(البند الخامس عشر) لا يجوز للطرف الثانى تجريف الارض فى اى جزء منها ولو لم يكن معدا للزراعة ، كما لا يجوز له استعمالها فى غير أعمال الزراعة ، ويلتزم بزراعتها وفقا للأصول المتعارف عليها وأن يسمدها ويتعهد اشجارها بالصيانة وبتنقية ما قد يوجد بها من حشائش .
(البند السادس عشر) لا يجوز للطرف الثانى أن يدخل على الطريقة المتبعة فى استغلال الارض تغييرا جوهريا كتحويلها الى حديقة او استغلالها فى غير الزراعات التقليدية " أو تحويلها من زراعة الخضر الى الزراعات الاخرى "
(البند السابع عشر) لا يجوز للطرف الثانى التنازل عن الايجار او الايجار من الباطن كليا أو جزئيا .
(البند الثامن عشر) تختص الماحكمة الجزئية الواقع بدائرتها العين المؤجرة بكافة المنازعات الموضوعية والمستعجلة والمتعلقة بالتنفيذ التى قد تنشب بين المتعاقدين ويكون عنوان كل منهما المبين بالعقد موطنا مختارا لهما فى هذا الصدد .
(البند التاسع عشر) حرر هذا العقد من ثلاث نسخ ، لكل طرف نسخة ، وسلمت الثالثة للطرف الاول لايداعها الجمعية التعاونية الزراعية .

(الطرف الاول) (الطرف الثانى)

ملاحظة : صدر القانون رقم 67 لسنة 1975 بتعديل المواد 33 ، 33 مكرر "د" ، 35 من المرسوم بقانون رقم 178 لسنة 1952 الخاص بالاصلاح الزراعى ، باضافة مادتين لهذا المرسوم برقم 39 مكررا ، 39 مكررا 1.
وتضمن التعديل تحديد القيمة الايجارية للاراضى الزراعية بما لا يجاوز سبعة امثال الضريبة العقارية السارية ، وفى حالة اعادة ربط الضريب يحدد الايجار بسبعة امثال الضريبة الجديدة اعتبارا من أول السنة الزراعية الجديدة
فإذا لم تكن الارض خاضعة للضريبة أو كان مفروضا عليها ضريبة لا تجاوز جنيهين للفدان ى السنة ، تقدر قيمتها

الايجارية بناء على طلب المـؤجر بمعرفـة لجنـة التقـدير المختصة .
وأجاز القانون تحويل الإيجار بالنقد الى ايجار بطريق الازراعة ، وحظر اخلاء المستأجر من العين المؤجرة الا اذا أخل بالتزام جوهرى يقضى به القانون أو العقد ، وفى هذه الحالة ترفع دعوى الفسخ والاخلاء الى المحكمة الجزئية التى تقع العين بدائرتها ايا كانت قيمتها وذلك بعد انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعية ، ويجوز الوفاء بالاجرة الى ما قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى ولو أمام الهيئة الاستئنافية ، فإذا تكرر عدم الوفاء مرة أخرى وجب الحكم بالفسخ وحينئذ لا يجوز توقى الاخلاء بدفع الاجرة .
والغلا القانون لجان الفصل فى المنازعات الزراعية وجعل الاختصاص بها للمحكمة الجزئية أيا كانت قيمـة الـدعوى ويسرى الاختصاص بالنسـبة للاراضـى البـور والصـحراوية والقابلة للزراعة ، ويكون لهـذه المحكمـة ولايـة القضـاء المستعجل وقاضى التنفيذ فى هذه المنازعات فضلا عن ولايتها بنظر الموضوع .
فإذا امتنع أحد المتعاقدين عن توقيع العقد ، أبلغ الطرف الاخر الجمعية التعاونية الزراعية المختصة وعلى رئيسها أو من ينيبه رئيس مجلس إدارتها احالة الامر الى المحكمة الجزئية فأن تحقق لها قيام العلاقة الايجارية ونوعها أصدرت قرارا بذلك وكلفت رئيس الجمعية بتحرير العقد وتوقيعه نيابة عن الطرف الممتنع وتسليم نسخة منه الى كل من طرفيه وتودع نسخة أخرى منه بمقر الجمعية مع صورة رسمية من قرار المحكمة ، ويكون العقد ملزما للطرفين " راجع القانون المدنى للمؤلف . جزء أول صفحة 995 ومجموعة المبادئ القانونية للمؤلف أيضا . الجزء الثالث "