

دراسات ملكية الأراضي الصادرة عن  
منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة

**الخطوط التوجيهية للممارسات الجيدة  
لترتيبات الإجراءات الزراعية**

منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة  
روما 2001

التحديدات المستخدمة في هذا المطبوع وطريقة عرض موضوعاته لا تعبر عن أي رأي خاص لمنظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة فيما يتعلق بالوضع القانوني لأي بلد أو إقليم أو مدينة أو منطقة، أو فيما يتعلق بتعيين حدودها وتخومها.

جميع الحقوق محفوظة. إعادة طباعة أو توزيع المعلومات المتوفرة في هذا الكتيب لغرض تعليمي أو لغرض غير تجاري لا تحتاج إلى ترخيص كتابي مسبق من صاحب حقوق الطبع على ان يحظى المصدر باعتراف كامل. ولا يجوز إعادة طبع هذا الكتيب بهدف البيع أو لأغراض تجارية إلا بترخيص مكتوب من صاحب حقوق الطبع. وتقدم طلبات الحصول على هذا الترخيص، مع بيان الغرض منه وحدود استعماله، إلى:

The Director, Information Division, Food and Agriculture Organization of the United Nations, Viale delle Terme di Caracalla, 00100 Rome, Italy.

(c) FAO 2001

## تهيد

هذا الكتاب هو جزء من سلسلة دراسات حيازة الأراضي (Land Tenure Studies) التي تصدر عن منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة منذ عام ١٩٥١ وتلعب حيازة الأراضي دوراً حيوياً في تحقيق التنمية الريفية المستدامة. فرفع مستوى التغيير التقني والتكامل الاقتصادي يتطلبان من واضعي السياسات والمخططين وخبراء التنمية والمنتجين الريفيين إعادة النظر بالترتيبات الدستورية التي تبين من له الحق في الموارد، ولأي غرض ولأي مدة زمنية. وتهدف بعض دراسات هذه السلسلة إلى توضيح القضايا المتعلقة بموضوع الإصلاح الزراعي المعقد والصعب. وهناك دراسات أخرى تقدم النصح للعاملين في البرامج الزراعية وتشرح لهم المنهجية وطريقة استخدام المصطلحات الفنية.

وهذا الكتاب ينتمي إلى المجموعة الثانية ويضع المبادئ الرئيسية التي تحكم المصالح التي قد تكون مؤقتة وجزئية في استخدام الموارد في الاقتصادات الريفية الحديثة. وهو يجمع بين الدروس المستفادة من استعراض الكتابات العديدة إلى جانب الاستفادة من سنوات طويلة في ملاحظة عمليات التأجير الزراعي. وكانت الدراسة تحت إدارة السيد سايمون كيث الذي كان يشغل وظيفة كبير أخصائيي حيازة الأراضي إلى حين تقاعده. وهي جزء من برنامج إدارة حيازة الأراضي الذي وضع كجزء من اهتمام المنظمة الشامل بالأمن الغذائي وتخفيف حدة الفقر. وقد أخذت البلدان الأعضاء تتجه اتجاهاً متزايداً إلى دراسة نظم حيازة الأراضي لتحسين الوصول إلى الأراضي من جانب الفقراء (والنساء على الأكثر) ممن يريدون العمل في أغراض زراعية وإلى تصحيح الحالات التي لا تكون فيها ترتيبات حيازة الأراضي قادرة على دعم الاستخدامات المستدامة للأراضي. وتستطيع الممارسات الجيدة في تأجير الأراضي أن تؤدي دوراً مهماً في النظم العصرية لحيازة الأراضي. وهذا الكتاب، شأنه شأن بقية الكتب في نفس السلسلة، لا يحاول أن يقول القول الفصل بل إنه يعكس ما ترى منظمة الأغذية والزراعة، وكثير من المتعاونين الدوليين معها، أنه "الممارسات الجيدة" في جانب معين من جوانب إدارة الأراضي. والمقصود من هذا الكتاب أن يكون مفيداً للعاملين الميدانيين التابعين للمنظمة، وللعاملين في نفس المجال من أبناء البلدان الأعضاء، وللوزراء وغيرهم من كبار المسؤولين عن وضع السياسة الزراعية. وتأمل إدارة حيازة الأراضي في منظمة الأغذية والزراعة في استمرار التعاون بينها وبين جمهور كبير من القراء.

**ماكسيميليانو كوكس**

**مدير، قسم التنمية الريفية**

## شكر

الخطوط التوجيهية من إعداد

Neil Ravenscroft

أعضاء فريق البحث

Richard Benney

Roger Gibbard

Susana Lastarria-Comhiel

Susan Markwell

Jolyne Melmed-Sanjak

Ro Reeves

مجموعة المراجعة

Tom Konyimbih

Brian Waldy

Gene Wunderlich

اللجنة التوجيهية

Simon Keith (الرئيس)

Sukumar Das

Frithjof Kuhnen

Jonathan Lindsay

Paul Munro-Faure

Sue Nichols

David Palmer

Jim Riddell

## بيان المحتويات

### الجزء 1: مقدمة ومبادئ عامة

1	مقدمة	1
1	خلفية الموضوع والسياق	
4	أهداف الخطوط التوجيهية	
5	هيكلية الخطوط التوجيهية	
6	طبيعة الإيجارات الزراعية وسياق عقدها	2
6	مقدمة	
7	أنواع الإيجارات الزراعية	
10	ترتيبات عقود الترخيص	
11	عقود استئجار اليد العاملة	
11	اقتسام المحصول وما يماثلها من ترتيبات	
13	عقود التأجير بأجرة ثابتة	
14	العقود العكسية	
15	القضايا الرئيسية أمام الملاك والمستأجرين	3
15	مقدمة	
16	الموازنة بين احتياجات الملاك واحتياجات المستأجرين	
20	مدة عقد الإيجار	
20	المستأجرون والتوارث داخل العائلة	
22	التجديد	

### الجزء 2: الممارسات الجيدة في ترتيبات الإيجارات الزراعية

24	عناصر عقد الإيجار	4
24	مقدمة	
24	أسماء الأطراف	
25	تاريخ بدء الإيجار ومدته	
26	وصف الملكية	
26	توثيق العقد	
27	حقوق الاستعمال والمسؤوليات	

27	الحق في إنهاء العقد
28	البنود الرئيسية في العقد
28	بنود خاصة بصيانة الأرض
29	بند إعادة الأرض في نهاية الإيجار على حالتها الأولى
29	ترتيبات إدخال تحسينات أو تغيير طبيعة الاستعمال
29	المسؤولية المالية للموارد المشتركة
29	الأجرة أو المكافآت
30	ترتيبات التعويض
31	تسوية المنازعات

31	5	الممارسات الجيدة بالنسبة لعقود الترخيص وعقود المشاركة في المحصول
31		مقدمة
32		أسماء الأطراف
32		الاتفاق على اقتسام الأرض
33		بداية العقد ومدته وانتهائه
33		اقتسام القدرات الإسهامية
33		اقتسام المنتجات
33		تجنب المنازعات وتسويتها

34	6	توصيات لتطبيق الممارسات الجيدة
34		مقدمة
34		إعداد نموذج عقد الإيجار أو شروط العقد
34		التعهد بالرجوع إلى نموذج العقد في حالة النزاع على شروط الإيجار
35		تحسينات الشفافية
35		الإطلاع على المعلومات المطلوبة

### 36 الجزء 3: الممارسات الجيدة في الظروف المحيطة

36	7	العوامل المحيطة
36		مقدمة
36		سياسات حيازة الأراضي
39		السياسات الضرائبية والمالية
41		سياسات استخدام الأراضي
42		الإطار القانوني
46		الملاحظات
53		المراجع

## الجزء 1: مقدمة ومبادئ عامة

### 1 مقدمة

#### خلفية الموضوع والسياق

- 1.1 تأجير الأراضي عنصر مهم من عناصر البيئة التي تدور فيها عمليات الزراعة في العالم بأكمله. وترتيبات الإيجارات الزراعية هي واحدة من "حقائق الحياة". وتتنوع هذه الترتيبات تنوعاً كبيراً من استئجار اليد العاملة على نطاق صغير إلى اتفاقات اقتسام المحصول الشائعة في أفريقيا وآسيا وأمريكا اللاتينية إلى الإيجارات الزراعية ذات الميكنة العالية في أوروبا الشمالية وغيرها من مناطق منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية<sup>(1)</sup>. وهذه الترتيبات تختلف اختلافاً كبيراً فيما بينها من حيث المحتوى ولكنها تتميز جميعاً بالفصل بين ملكية الأراضي واستخدام الأراضي.
- 2.1 والإيجارات الزراعية توفر سبل العيش للعائلات الريفية التي ليس لديها ما يكفي من الأرض ورأس المال، فبفضل هذه الإيجارات تحصل على الأرض اللازمة. لذلك فإن ترتيبات الإيجارات الزراعية تشكل جزءاً من نسج القطاع الزراعي، لدرجة أن أحداً لم يعد يلتفت إليها. ولكن الحقيقة أن مسألة استمرار هذه الترتيبات تعتبر شاغلاً من الشواغل المهمة خاصة في الأقاليم التي ترتبط فيها الإيجارات بتركيز في ملكية الأراضي واختلال توازن القوى لصالح ملاك الأراضي.
- 3.1 وبدلاً من محاولة معالجة الاختلالات الهيكلية عن طريق إعادة النظر في ترتيبات الإيجارات الزراعية حاولت بعض الدول الاستغناء عن هذه الإيجارات بالتشجيع على شغل الأرض بواسطة الملاك أنفسهم (انظر الإطار 1.1). ولكن يتبين من المثال الوارد في الإطار 11 أن ترويج شغل الأرض بواسطة الملاك لم يؤد بالضرورة إلى اختفاء ترتيبات الإيجارات الزراعية، كما لم يؤد إلى مزيد من توازن القوى في القطاع الزراعي. فما زالت للإيجارات الزراعية أهميتها حتى مع وجود محاولات رسمية للاستغناء عنها. وهذا الفارق بين السياسة والتطبيق هو من الخصائص الرئيسية في القطاع الزراعي حتى عند الاستغناء رسمياً عن ترتيبات الإيجارات الزراعية.

## الإطار 1.1

### تأثيرات إصلاح حيازة الأراضي في الهند

في الخمسينات عمدت جميع ولايات الهند إلى إلغاء حقوق الوطاء ومصالحهم في الأراضي. وتحول وضع حائزي الأراضي في ذلك الوقت، بما في ذلك المستأجرين والمستأجرين الثانويين، إلى وضع riyati أي المالك المزارع. وكان هذا يعني أن مليون من المستفيدين حصلوا على نحو مليون هكتار من الأراضي.

ورغم ذلك تبين بحلول الستينات أن كثيراً من الأراضي التي كان الملاك يحتفظون بها بصفة قانونية لاستخدامها باعتبارهم riyati كانت بالفعل تزرع من خلال ترتيبات غير رسمية، وعلى الأكثر بطريقة اقتسام المحصول. وحاول تشريع الإصلاح الزراعي الجديد على المستوى الإقليمي أن يمنح الحقوق لهؤلاء المستأجرين والمشاركين في المحصول، وذلك بتسليمهم سندات رسمية على الأرض مقابل رسم مقرر يدفع على عشرة أقساط.

ولكن حتى هذا التدبير لم يمنع من ظهور علاقات تأجيرية. فتدل البيانات الأخيرة لدى حكومة الهند (الدورة 48 من تقرير NSS، 1996) على أن هناك الآن مليون أسرة (15 في المائة من مجموع الأسر الريفية) تعمل في أراضٍ مساحتها مليون هكتار (9 في المائة من مجموع الأراضي الزراعية) بنظام الإيجارات أو المشاركة في المحصول. ومن هؤلاء الـ 17.1 مليون مستأجر ومشارك في المحصول ليس لدى 84 في المائة منهم أي سجل رسمي بمصالحهم، ولا يتمتعون بحصانة ضد الطرد، وبالتالي فإنهم لا يحصلون على القروض النظامية وغيرها من القدرات التي تقدمها الجمعيات التعاونية أو غيرها من القنوات الرسمية.

4.1 وهذا الاهتمام الجديد بالإيجارات الزراعية هو جزء من الاعتراف الشامل بضرورة تشجيع الزراعة الكثيفة القائمة على عمل الأسرة، باعتبارها وسيلة لتسخير الأراضي الزراعية الشاسعة المتوافرة في العالم والتي لا تستخدم على الإطلاق أو لا تستخدم بالطريقة المثلى (وتشمل الأراضي التي تزرع زراعة كثيفة في الوقت الحاضر باستخدام الآلات). وفي هذا السياق تتطور أوضاع جديدة وفرص جديدة تطوراً مستمراً بأشكال من الإيجارات تسمح لملاك الأراضي والمعدمين بالاستفادة منها، على النحو المبين في الإطار 2.1.

5.1 يضاف إلى ذلك أن كثيراً من المشاركين في المحصول الذين لا أرض لهم والذين لا يملكون رأس المال لشراء أرض حتى إذا كانت الأراضي متوفرة يعبرون عن رغبتهم في مزيد من الحرية في استخدام الأرض التي يزرعونها. ففي البلدان الشيوعية السابقة يصعب تجميع الحيازات الصغيرة المشتتة التي أعيدت إلى أصحابها بعد الخصخصة ويصعب تحويلها إلى حيازات قادرة على البقاء



## الإطار 2.1

### الإيجارات الزراعية كعامل توازن لحجم المزرعة في غرب جاوة

غالبا ما لا تخضع حياة الأراضي في غرب جاوة لأي قيود قانونية. وإذا كانت نسبة 70 في المائة من المزارع يقوم الملاك أنفسهم بزراعتها فمن الواضح أن وظيفة الإيجارات الزراعية تشكل عامل توازن لحجم المزرعة. وقد حدث هذا في أراضي المرتفعات التي انتقلت من زراعة المحاصيل التقليدية إلى زراعة الخضر من خلال عقود زراعية عن طريق الوسطاء. فيفضل سوق الإيجارات أمكن الحصول على مزيد من الأراضي الصالحة لزراعة الخضر في مساحات لم تكن عليها إيجارات قبل زراعة الخضر عليها. على عكس الأراضي المستأجرة مباشرة فإن المزارعون المعدومون يحصلون على عقود استئجار ثانوية من الوسطاء على أساس أن هؤلاء الأخيرين سيبيعون محاصيل الخضر. وأثناء الفترة خارج موسم زراعة الخضر يُؤجر الوسطاء هذه الأرض لزراعة الأرز. وهذا النوع من الترتيبات مفيد لجميع الأطراف فالمزارع يستفيد إذ إنه يحصل على أرض جديدة بعيدة عن قريته، كما أن صاحب الأرض يستفيد من انخفاض تكاليف التعاقد لأن جميع العقود الثانوية تأتي عبر الوسطاء.

Agricultural diversification and institutional change: a case study of tenancy contract in Indonesia (Yokoyama, S., 1995) :4  
396374

لأن كثيراً من العائلات تحجم عن بيع الأراضي التي أعيدت إليها. وفي هذه الحالات يمكن أن يكون الحل السليم هو ترتيبات الإيجارات الزراعية مع العمل على تحسينها.

6.1 كما أن الإيجارات الزراعية فيها قدرة كامنة على إدارة المزارع الواسعة في البلدان المتقدمة. فمعظم هذه البلدان، حتى إذا لم تكن بها حالات من تركيز الأراضي الشديد أو نقصها كما في البلدان النامية، لا تزال تعترف بفوائد ترتيبات الإيجارات الزراعية. ويظهر هذا بوجه خاص في فصل تكاليف شراء الأرض عن الاحتياجات الرأسمالية المطلوبة لإدارة مزارع تزرع بالأسلوب الكثيف وبالآلات. كما يقال أيضاً - ولكنه قول غير ثابت - إن الإيجارات الزراعية السليمة تمكن المزارعين الشباب الأكفاء من التوسع وتنمية قدراتهم مما يعود بالفائدة على القطاع بأكمله<sup>(2)</sup>.

7.1 والنتيجة هي أن الإيجارات الزراعية أصبحت قضية مهمة لدى منظمة الأغذية والزراعة باعتبارها واحدة من الطرق العديدة التي تلجأ إليها المنظمة في سعيها الشامل وراء تحقيق الأمن الغذائي وتخفيف حدة الفقر. واهتمام المنظمة بهذا الموضوع له أبعاد متعددة. فعلى المستوى التشغيلي فإن بلوغ هدف زيادة التوازن و"الإنصاف" في العلاقة بين المالك والمستأجر يتطلب حسن فهم العناصر التي يجب أن تؤخذ في الاعتبار عند التعاقد على الإيجارات. وعلى مستوى السياسات تدعو الحاجة إلى استكشاف الظروف التي تكون فيها الإيجارات الزراعية مناسبة ومدى إمكان استخدامها لتحسين فرص الحصول على الأراضي حيث الملكيات كثيفة أو مجزأة.

8.1 وإذا كانت الإجراءات وسيلة لتحسين الحصول على الأراضي فإن المعروف عنها حتى الآن قليل نسبياً، خصوصاً عندما يكون التعاقد واردة على أراضٍ مملوكة ملكية خاصة. وهذا النقص النسبي في المعلومات أدى إلى ارتكاب أخطاء كبيرة وإلى ضياع فرص كثيرة. وأدى هذا الوضع إلى تأثيرات يمكن أن تظهر على الأخص في زعزة التنمية الاقتصادية والاجتماعية والإبقاء على نظم زراعية بالية. وقد تكون هناك مصادر معلومات موجودة بالفعل عن ترتيبات الإجراءات الزراعية ولكن من الواضح أنه لا يوجد مرجع وحيد يتناول الأسئلة الأساسية مرة واحدة، مثل الأسئلة التالية: ما هي الإجراءات الزراعية؟ متى يمكن اللجوء إليها؟ ما هو المطلوب لإبرام عقد إيجار زراعي؟ ما هو الإطار الاجتماعي والسياسي والاقتصادي الواجب توافره دعماً لإدخال نظام الإجراءات الزراعية؟ ما هي التدابير الضرورية لتنفيذ ترتيبات الإجراءات تنفيذاً فعالاً ومثمراً؟

### أهداف الخطوط التوجيهية

9.1 تود المنظمة، من خلال هذه الخطوط التوجيهية، إعلام الحكومات وسائر المهتمين، بالفوائد الرئيسية التي يمكن الحصول عليها من نظام الإجراءات الزراعية. والهدف هو توفير معلومات وتقديم أمثلة تصلح لوضع سياسات وبرامج تسهّل الحصول على الأراضي أمام المزارعين المعتمدين، بطريقة يكون من شأنها تحسين الإنتاجية واتباع نظم زراعية مستدامة. وتقوم الخطوط التوجيهية على فكرة أن: ...من الممكن وضع ترتيبات مناسبة تحقق التوازن بين مصالح مالك الأرض والمستأجر ويكون من شأنها تحسين فرص الوصول إلى الأراضي وتؤدي أيضاً إلى تحسين الإنتاج الزراعي وتحسين رعاية الأراضي.

10.1 والخطوط التوجيهية موجهة لجمهور عريض من جميع المهتمين بترتيبات الإجراءات الزراعية. وهذا الجمهور يشمل واضعي السياسات، وموظفي الحكومات وغيرهم من المسؤولين، والموظفين الميدانيين، والاستشاريين، والمنظمات غير الحكومية، ورابطات ملاك الأراضي ورابطات المستأجرين.

11.1 وهذه الخطوط التوجيهية هي استعراض لآخر ما هو معروف عن الممارسات المتبعة في الإجراءات الزراعية وهي، شأنها شأن الإرشاد الذي تقدمه المنظمة، ليست مسودة لما يمكن أن يأتي بعدها، بل إنها تحاول التشجيع على التفكير في القضايا التي تواجه العاملين في هذا المجال، وعلى تحليل هذه القضايا. كما أنها توفر معلومات عملية لواضعي القرارات. واعترافاً بأن طبيعة الإجراءات الزراعية ستختلف بحسب الظروف فإن الهدف الأول من الخطوط التوجيهية هو تحسين فهم العمليات التي لا بد من المرور بها لوضع ترتيبات تأجبر مناسبة.

12.1 وحتى تكون ترتيبات الإجراءات الزراعية قادرة على توفير سبل العيش المستدام في الريف وتوفير فرص عادلة للحصول على الموارد يجب أن تتوافر فيها خصائص من النوع التالي:

• تحقيق العدالة والإنصاف بين الأطراف

• الشفافية

• حفظ الحقوق القانونية لكل من الطرفين

• البساطة

• قلة تكاليف إبرامها

• الاطمئنان إليها

• استدامتها

• تشجيع القطاع التاجيري كوسيلة لتنشيط مرونة السوق

• حد أدنى من التدخل والتنظيم الحكومي.

13.1 وهذه الخطوط التوجيهية مفيدة بصفة مباشرة للبلدان التي تعمل على إدخال إصلاحات تراعي الخصائص سالفة الذكر، كالانصياع لقواعد القانون. ولما كانت هذه الظروف توجد عادة في البلدان التي بها أسواق متطورة فإن عدداً من الأمثلة الواردة في الخطوط التوجيهية مأخوذ من ترتيبات الإيجارات الزراعية في أوروبا الغربية التي اختبرت نماذج عديدة من هذه الإيجارات في القرنين الماضيين.

14.1 بيد أن الإيجارات الزراعية قد تحدث أيضاً في ظروف يكون فيها طرف أقوى بكثير من الطرف الآخر، وقد لا يكون فيها مراعاة كبيرة للقواعد القانونية. ففي هذه الحالات يؤدي اتباع الممارسات الجيدة عند عقد الإيجارات الزراعية إلى معالجة الاختلال الأساسي في ميزان القوى بين المالك والمستأجر. والواقع أن هذه الترتيبات تدل على أن العقد نفسه ليس هو لب الموضوع، بل إن الحقيقة هي أن اختلال توازن القوى بين المالك والمستأجرين يظل قائماً. وفي هذه الظروف تكون الخطوط التوجيهية هي في حقيقتها تطلعات أكثر منها قواعد وأصول.

### هيكلية الخطوط التوجيهية

15.1 سيخصص المتبقي من الجزء 1 لوصف طبيعة الإيجارات الزراعية وسياق عقدها، وللتعرف على القضايا الرئيسية التي تهم المالك والمستأجرين. فالفصل 2 يصف طبيعة هذه الإيجارات ويبين مختلف أنواع المواقف التي يمكن أن تكون مناسبة لها. ثم يتناول الفصل 3 ضرورة تحقيق التوازن بين احتياجات الملاك والمستأجرين ويبرز ضرورة المرونة في ترتيبات الإيجارات الزراعية تفادياً للأثار السلبية التي يمكن أن تنشأ عن كثرة القواعد القانونية أو عن قلتها، وهما وضعان يمكن أن يؤديا إلى علاقة استغلالية ذات درجة عالية بين المالك والمستأجرين.

16.1 أما الجزء 2 من الخطوط التوجيهية فيتناول الممارسات الجيدة لوضع عناصر عقد الإيجار - أي العناصر الضرورية التي لا بد من معالجتها في جميع الإيجارات. ويتناول الفصل 4 أنواع العوامل

التي يجب إدخالها في ترتيبات التأجير، في حين يصف الفصل 5 الأحكام الإضافية أو الأخرى التي يمكن تطبيقها على ترتيبات تأجير مختلفة مثل ترتيبات اقتسام المحصول. ويقدم الفصل 6 توصيات لتطبيقها على الإيجارات الزراعية.

17.1 وأما الجزء 3 فيبرز ضرورة اتباع الممارسات الجيدة في مختلف الظروف اللازمة لإنشاء الإيجارات الزراعية والإبقاء عليها بصورة فعالة. وقد تكون معظم العناصر المطلوبة في هذا المجال (مثل الانصياع للقواعد القانونية) قائمة بالفعل في بلدان كثيرة في حين أنها قد تكون مجرد تطلعات في بلدان أخرى.

## 2 طبيعة الإيجارات الزراعية وسياق عقدها

### مقدمة

1.2 عند الحديث عن الإيجارات الزراعية وترتيباتها سنتناول الخطوط التوجيهية مجموعة واسعة من الممارسات والمصطلحات التي ترجع إما إلى القانون أو إلى العرف. فمثلاً في القوانين الأنكلوساكسونية والقوانين اللاتينية هناك تمييز بين الإيجارات الزراعية (التي تعطي حقاً قانونياً للمستأجر على الأرض) وعقود الترخيص (أي عقود شراء الخدمات معطية بذلك الحق في دخول الأرض).

2.2 ففي الإيجارات الزراعية يمنح المالك للمستأجر حق شغل الأرض (لمدة محددة في العادة) مقابل دفع أجرة ثابتة أو متغيرة. ويرتبط هذا النموذج في الغالب بالبلدان المتقدمة التي استقرت فيها الهياكل التي تحكم التوازن بين المالك والمستأجر. وكان هذا النموذج مطبقاً في العادة على تأجير مزارع بكاملها تكون هي المصدر الوحيد لإيرادات المستأجر. ولكن تحرير علاقات الاستئجار في بلدان كثيرة أصبح يعني أن المستأجرين، بل والملاك في بعض الحالات، يؤجرون أجزاء من المزرعة فقط من أجل رفع كفاءة العمليات الزراعية التي تنفذ فيها(3).

3.2 وعلى العكس من ذلك فإن عقود الترخيص، مثل اقتسام المحصول، تجعل المالك هو الشاغل القانوني للأرض في حين أن تنفيذ العمليات الزراعية يرجع إلى المشارك في المحصول أو إلى المستأجر الذي يقدم عمله. وفي هذه الحالة يمنح المالك بعض الحقوق على الأرض، وتكون هذه الحقوق في العادة هي حق دخول الأرض من أجل تنفيذ عمليات زراعية معينة. والمتوقع في هذه العقود أن تكون القرارات الرئيسية كلها في يد المالك. ويكون الوضع القانوني هو أن المالك يشتري خدمات المشارك في المحصول (أي خدمات العمل إلى جانب البذور والألات أو الحيوانات) ويكون معنى توازن القوى في هذه الحالة هو أن المشارك في المحصول يدفع للمالك مقابل حق استخدام الأرض.

4.2 ولهذا التفريق بين الإيجارات الزراعية وعقود الترخيص نتائج قانونية هامة، وخصوصاً فيما يتعلق بأمن الحيازة، والتعويضات، وأهلية الحصول على قروض رأسمالية دون الرجوع إلى المالك أو المقرضين المحليين. ولكن نظراً لعدم وجود الإطارات اللازمة من القانون أو السياسات العامة، أو

لعدم صلاحيتها في كثير من البلدان، فإن هذه التفريق ليس لها فائدة عملية. والنتيجة التي تظهر في هذه الخطوط التوجيهية، هي أن جميع العلاقات التي تربط الملاك مع غيرهم ممن يزرعون لهم أرضاً سيشار إليها على أنها إيجارات زراعية، يكون أطرافها المعروفون هم الملاك والمستأجرون. فإذا استلزم الأمر التفريق بين هذين النوعين من العقود فستحاول الخطوط التوجيهية عمل هذه التفرقة، وخصوصاً كما سيأتي في الجزء الثاني.

5.2 وكثيراً ما يتغير دور الأفراد من دور المالك إلى دور المستأجر أو بالعكس. فصغار الملاك قد يزرعون أرضهم بأنفسهم ويكونون مستأجرين لأراضٍ مجاورة، ويشترون في نفس الوقت في ترتيبات المشاركة في محاصيل في أراضٍ أخرى. وبالمثل فإن كثيراً من عقود "استئجار اليد العاملة" تعني أن المزارعين المعدمين الذين لا يملكون أرضاً يتعاقدون على ترتيبات مشاركة في المحصول أو على ترتيبات تأجير عملهم مع ملاك مقابل الاستفادة من قطعة أرض صغيرة يزرعونها لحسابهم الخاص، ويكونون في هذه الحالة مستأجرين لها في الحقيقة. كما أن المجتمع المحلي قد يكون هو الوحدة السائدة التي تسمح لكل عائلة باستخدام الأرض بحسب ما تحتاج إليه العائلة (4).

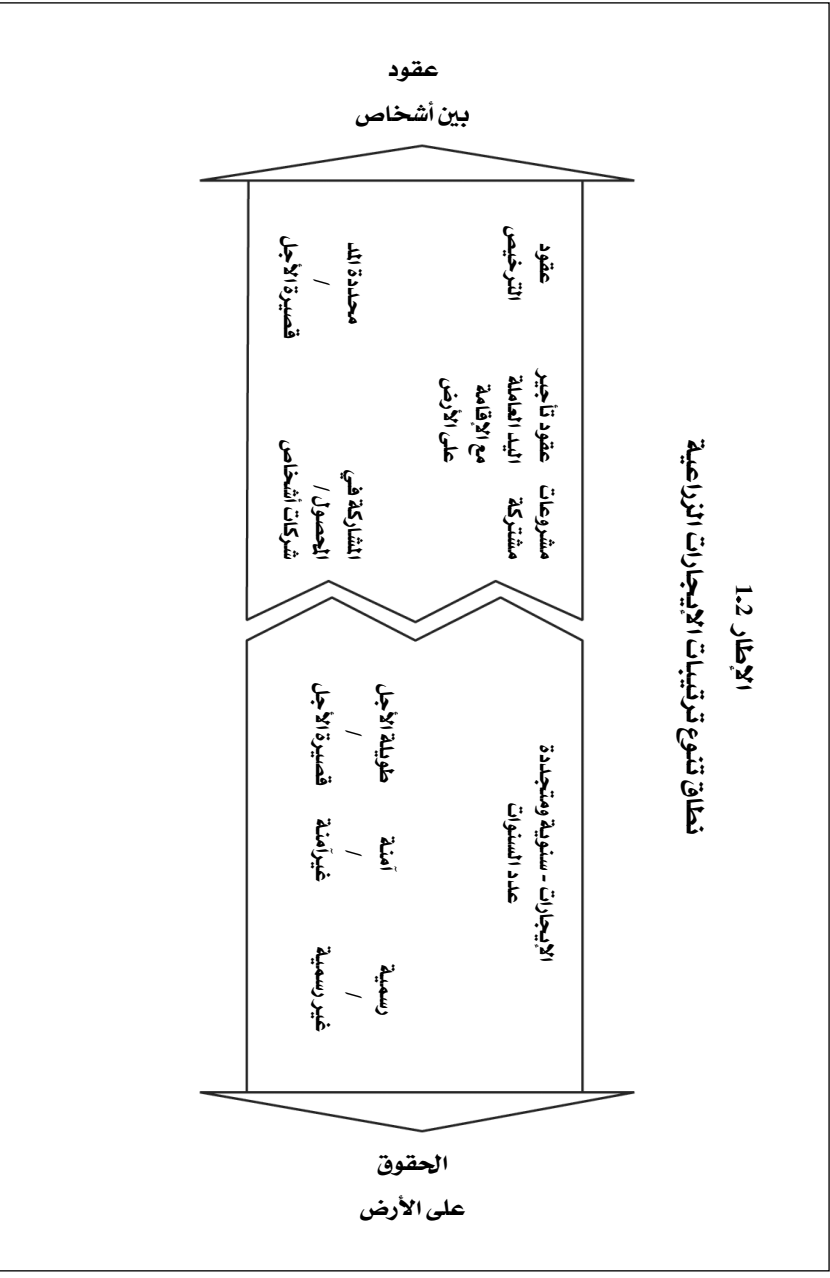
### أنواع الإيجارات الزراعية

6.2 يلجأ المستأجرون إلى ترتيبات الاستئجار عندما لا يستطيعون شراء الأرض أو عندما يفضلون عدم تشغيل رأسمالهم في استثمارات طويلة الأجل مثل شراء الأرض، كما يلجأ الملاك إلى هذه الترتيبات لتفادي تحمل تكاليف اليد العاملة. وقد يتوافر لبعض المزارعين اليد العاملة ورأس المال ولكنهم قد لا يملكون الأرض الكافية لاستخدام تلك الموارد بالكامل. وقد تتوافر للأخرين أراضٍ ولكن لا يعملون فيها إما بسبب نقص اليد العاملة أو نقص رأس المال أو لأنهم لا يرون فائدة في العمل في الإنتاج الزراعي بصفة مباشرة. والنتيجة كما يظهر في الإطار 12، هي أن هناك نطاقاً كبيراً وواسعاً من الترتيبات التي تبدأ من العلاقات الشخصية القائمة على حقوق الانتفاع بقطع صغيرة من الأراضي وتصل إلى الإيجارات الزراعية الكاملة على مزارع بأكملها.

7.2 وهذه الأنواع المختلفة من الإيجارات الزراعية تسمح في كل حالة بزراعة الأرض بواسطة شخص آخر غير المالك. وطريقة تنفيذ ذلك ترجع إلى طبيعة العلاقة بين الطرفين، كما ترجع إلى المناخ الاجتماعي والثقافي والاقتصادي العام الذي يحكم هذه الترتيبات. ولعل السبب الوحيد المهم لتطور هذه الأنواع المختلفة من الترتيبات هو هيكل ملكية الأراضي. فمثلاً في كثير من أنحاء أوروبا وأمريكا اللاتينية كانت الملكيات الشاسعة (التي كثيراً ما يكون أصحابها غائبين) سبباً في ظهور ترتيبات الإيجارات الزراعية. وأما في نظم الحيازة العرفية كما في أفريقيا فإن نقص الأراضي على مستوى المجتمع المحلي قد يدفع المزارعين المعدمين إلى الهجرة من المجتمع المحلي سعياً إلى الحصول على ترتيبات إيجارات زراعية في المجتمعات التي لا تندر فيها الأراضي.

8.2 ولكن إلى جانب هيكلية الملكية أو العرف هناك عامل مهم جداً في تحديد أنواع الترتيبات المستخدمة

## الإطار 1.2 نطاق تنوع ترتيبات الإيجارات الزراعية



وهو عامل تطور الأسواق، وهو يظهر أساساً في علاقات القوى بين الملاك والمستأجرين وفي اتجاه هذه القوى. ففي المناطق التي تعمل فيها الأسواق بصورة جيدة (وخصوصاً أسواق الأراضي ومنتجاتها) - كما في أوروبا - حقق المستأجرون درجة من الاستقلال أصبحت معترفاً بها ومحمية من القانون. وأما في المناطق الأخرى، وخصوصاً في بعض أجزاء آسيا، فإن المستأجرين ما زالوا يعتمدون بدرجة كبيرة على الملاك بحيث أنهم لا يزالون في وضع ضعيف لحماية حقوقهم. ومن النتائج الأولية لهذا الوضع أن معظم الدول الأوروبية لديها هيكل إيجارات زراعية رسمي ومنظم بدرجة كبيرة ويخضع لقواعد قانونية متطورة يمكن إنفاذها، مع توافر ضمانات لكل من المستأجرين والملاك. وعلى العكس من ذلك توجد في كثير من بلدان أمريكا اللاتينية وآسيا والشرق الأدنى قواعد تنظيمية تحكم الإيجارات الزراعية ولكن لا يتوافر في كثير من الحالات هيكل قانوني قوي قادر على تنفيذ تلك القواعد.

9.2 والملاحظ أن ترتيبات الإيجارات الزراعية السائدة في أي سياق معين لا تسير دائماً على نمط مستقيم (مثلاً من عقود استئجار اليد العاملة إلى اقتسام المحصول ثم إلى الاستئجار مقابل مبلغ نقدي محدد) بل إنها تتراوح من نوع إلى آخر بحسب تغير الأحوال. وعند محاولة بيان نطاق هذه الإيجارات لا يكون المقصود هو أن الترتيبات الواقعة على يمين الرسم أحسن من غيرها أو أنها رسمية أكثر من تلك الواقعة على يسار الرسم. بل إن المقصود من هذا الرسم هو بيان موقع كل ترتيب من الناحية القانونية، ومن ناحية الموارد التي يقدمها كل من المالك والمستأجر. وبذلك فإن العقود الواقعة في أقصى يسار الرسم تعتبر عقوداً بين أفراد، ويكون المتوقع فيها أن تظل القرارات الرئيسية كلها في يد المالك. وعلى العكس من ذلك فإن العقود الواقعة على أقصى اليمين تعني نقل حقوق الملكية على الأرض مع احتمال أن يتحمل المستأجر المسؤولية الشاملة عن العمليات الزراعية التي تنفذ على الأرض.

10.2 وأهم الحالات الموجودة في هذا النطاق هي:

1. ترتيبات عقود الترخيص حيث يتخذ المالك جميع قرارات الزراعة وينفذ أغلب العمليات ولكنه يرخص لأخرين في أداء بعض الأعمال، كثيراً ما تدخل في زراعة المحاصيل وحصادها.
2. استئجار اليد العاملة حيث يحصل العمال على أجر رمزي أو حصة رمزية من المحصول إلى جانب حق الانتفاع بقطعة أرض صغيرة لأغراضهم الخاصة، وتكون في العادة للزراعة المعيشية.
3. اقتسام المحصول وما يماثلها من ترتيبات ويتوخى من ذلك أن يتشارك المالك والمستأجر في تكاليف المدخلات وأن يحصل كل منهما على حصة من المنتجات. وقد تتراوح هذه الترتيبات بين أنواع تشبه إلى حد بعيد علاقة استئجار اليد العاملة، إلى علاقات تشبه إلى حد بعيد الإيجارات الزراعية بالمعنى الحقيقي.
4. الإيجارات الزراعية حيث يكون هناك تفرقة أساسية بين مصالح المالك (الذي يؤجر الأرض)

والمستأجر (الذي يستأجرها). وقد اتضح من الإطار 12 أن هذه الترتيبات تختلف اختلافاً كبيراً عن بقية أشكال الترتيبات لأن الإيجارات الزراعية تعني نقل بعض حقوق ملكية الأرض.

11.2 والمفترض في العادة هو أن تكون علاقات القوى لصالح صاحب الأرض أي أن تحديد موقع أي ترتيب ضمن النطاق الواسع للترتيبات يرجع إلى درجة الرقابة المباشرة التي يمارسها المالك. ولكن في عدد كبير من الحالات قد يكون الأمر على عكس ذلك. فمثلاً إذا كان المالك هو صاحب قطعة أرض صغيرة ولديه رأس المال أيضاً (أي لديه القوة) وكان المستأجر هو شركة كبيرة مثلاً أو فرداً يستطيع الحصول على رأس مال كافٍ لإقامة وحدة قادرة على البقاء بصفة مستدامة. وفائدة هذه التصورات هي أنها تتحدى صورة علاقات القوى التقليدية في الإيجارات الزراعية وبذلك تكون مفيدة في الإرشاد إلى العناصر الرئيسية في عقود التأجير. ولهذا فإن الترتيبات العكسية ستكون موضع بحث خاص في نهاية هذا الفصل.

### ترتيبات عقود الترخيص

12.2 هذا النوع من الترتيبات موجود في جميع أنحاء العالم وخصوصاً حيث يوجد نقص في الموارد مثل رأس المال أو الإدارة الماهرة. وهو يعني، في صورته الأساسية، أن المالك يتعاقد مع آخرين لتنفيذ جميع العمليات الزراعية أو تنفيذ بعض منها (وهو عكس التأجير). وهذا النوع من الترتيبات قد يشمل جميع العمليات الزراعية تماماً (بما في ذلك تسويق المحصول) كما يمكن أن يقتصر على بعض الأعمال (انظر حالة إندونيسيا في الإطار 2.2). وهذا التعاقد لا يعتبر تأجيراً بالمعنى المفهوم ولكنه يعطي بعض الحقوق على الأرض، وخصوصاً حق دخول الأرض لتنفيذ العمليات الزراعية المتفق عليها<sup>(5)</sup>.

#### الإطار 2-2:

##### عقود الترخيص على محاصيل قائمة في إندونيسيا

يقوم نظام تيباسان (Tebasan) المطبق في إندونيسيا على أن يتعاقد تاجر المحاصيل على منح ترخيص لمزارع من أجل حصد محصول قائم في الحقل. والهدف من ذلك هو أن يتحكم التاجر في عمليات الحصاد دون أن يتعرض لأخطار ولا ضرورة أداء العمل، ويظل قادراً على تحديد مدى جودة المحصول قبل شرائه. ويجب دفع جزء من قيمة هذا المحصول (بما في ذلك الترخيص) مقدماً. ويتحدد المبلغ الواجب دفعه مقدماً بحسب اتفاق المزارع والتاجر على قيمة المحصول، إلى جانب خصم نسبة معينة مقابل حصول المزارع على الإيراد قبل الحصاد. ويدفع الباقي بعد ذلك على أقساط بعد الحصاد. وباستخدام هذا النظام يستطيع المزارع الحصول على خدمات تخزين المحصول كما يستطيع الحصول على قروض بالطريقة غير الرسمية .

(Lastarria-Cornhiel, S. and Melmed-Sanjak, J. .1999 Land tenancy in Asia, Africa and Latin America: A look at the past and a view to the future. Working Paper No.

.27 Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison)



### عقود استئجار اليد العاملة

13.2 يوجد هذا النوع من العقود في المناطق الريفية في بلدان كثيرة في أفريقيا وآسيا. وهذه العقود تشبه كثيراً ترتيبات عقود الترخيص ولكن العامل الذي لا يملك أرضاً في هذه العقود لا يحصل على مدفوعات مباشرة أو أجر بل يحصل على حق الانتفاع بقطعة أرض صغيرة (وربما يحصل أيضاً على مسكن). وتكون له حرية نسبية في استخدام الأرض إما للأغراض المعيشية (وهو الغرض الأصلي) أو لإنتاج محاصيل نقدية لبيعها. ولكن من المعترف به أيضاً أن هذا النوع من العقود لا يزيد عن كونه "عمل بالتسخير" إذ إن العامل لا يكسب من قطعة الأرض الصغيرة ما يكفيه لتحرير نفسه من تلك العلاقة التي كثيراً ما تكون في حقيقتها علاقة استغلال.

### اقتسام المحصول وما يماثلها من ترتيبات

14.2 كان هذا النوع من العقود موضع ترحيب دائم باعتباره وسيلة للإنتاج في الحيازات الكبيرة دون التعرض لمخاطر ومشاكل إدارية عند استئجار اليد العاملة. كما أن العائلات المشاركة في المحصول، وبالذات في أمريكا اللاتينية، كانت تقدم اليد العاملة لزراعة الأجزاء التي يشغلها مالك الأرض في المزارع الكبرى. وبهذا الشكل فإن المشاركة في المحصول كانت مقبولة لدى الملاك باعتبارها شكلاً مرناً من أشكال العمل الذي يمكن إنشاؤه أو إنهائه حسب ظروف الإنتاج. وتعتبر المشاركة في المحاصيل أيضاً قليلة التكاليف وقليلة المخاطر نسبياً مالك الأرض ما دام هناك عدد كاف ممن يقبلون ترتيبات المشاركة.

15.2 والنتيجة هي أن هناك اعترافاً كبيراً بأن الملاك استطاعوا استخدام ترتيبات المشاركة في المحصول كوسيلة للحصول على اليد العاملة الرخيصة من المزارعين المعدمين الذين ليس لديهم أرض. والواقع أن الأوضاع القائمة في بلدان كثيرة تجعل ملاك الأرض هم أيضاً المصدر الوحيد لإقراض النقود، والمسؤولون عن انفاذ القانون في الجهة التي يعيشون فيها ولهذا فإن المتعاقدين معهم على المشاركة في المحصول يقبلون أي شروط تملى عليهم، لأنهم يعلمون تماماً أن من الممكن الاستغناء عنهم إذا لم يمتثلوا لهذه الشروط (انظر مثلاً الإطار 3.2).

16.2 والصورة الأساسية للمشاركة في المحصول هي صورة عقد إنتاج المحاصيل الزراعية، الذي يتعهد فيه المالك بتقديم الأرض (وربما القدرات الأخرى أيضاً) ويتعهد المشارك في المحصول بتقديم اليد العاملة (وفي بعض الحالات يقدم قدرات مثل البذور). وفي نهاية الدورة الزراعية يقسم المحصول بين الطرفين على الأساس المتفق عليه من قبل. وتسمح هذه الترتيبات لكل من المعدمين الذين لا يملكون أرضاً ولأولئك الذين لا يملكون نقوداً (سواء كانوا ملاكاً أم لا) بممارسة النشاط الزراعي، كما يتبين في الإطار 4.2. وقد تكون هناك عقود أو اتفاقات أشد تعقيداً مما تقدم وتفرض مسؤوليات إضافية ولكنها تسير بصفة عامة على هذا النمط الأساسي.

17.2 وإلى جانب عقود الاقتسام التقليدية للمحصول هناك عقود تسمى "عقود الحصة المتساوية من القدرات" وهي منتشرة في أمريكا اللاتينية وأفريقيا. وتتميز هذه العقود بأن كل طرف يقدم حصة مساوية

### الإطار 2-3

#### اقتسام المحصول في بيرو

من الصور التقليدية للمشاركة في المحصول إدخال نظام ياناكوناجي (yanaconaje) في إنتاج القطن وغيره من المحاصيل النقدية على سواحل بيرو بعد إلغاء التسخير والاستغناء عن العمال الصينيين الذين كانوا مرتبطين بعقود. وكانت المشاركة في المحصول في بداية الأمر مريحة للملاك لأنها لم تكن تحتاج إلى إنفاق رأسمالي كبير، وكان المشاركون في المحصول هم الذين يتحملون أكبر الأخطار وكانت عائلاتهم تقدم اليد العاملة الإضافية خصوصاً أثناء ذروة الحصاد. وفي ترتيبات المشاركة في المحصول هذه كان المالك يقدم الأرض والبذور والثيران والأدوات مقابل حصوله على نسبة من المحصول. كما كان المالك يقدم القروض بأسعار فائدة مرتفعة وكان المشاركون في المحصول مضطرين لبيع حصتهم من محصول القطن للمالك بسعر أقل من سعر السوق. وقد أدى هذا الاختلال في العلاقة إلى إدخال الإصلاح الزراعي في عام 1962 ثم في عام 1969 وأصبح المشاركون في المحصول يستطيعون شراء الأرض التي كانوا يزرعونها.

(Lastarria-Cornhiel, S. and Melmed-Sanjak, J. .1999 Land tenancy in Asia, Africa and Latin America A look at the past and a view to the future. Working Paper No. .27 Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison)

تقريباً لحصة الطرف الآخر (وكثيراً ما تتألف الحصة من بعض الأرض والقدرات الرأسمالية الأخرى) ويحصل على حصة مساوية تقريباً من المنتجات. وهذه العقود تكون في الغالب ترتيبات فيما بين العائلات ويكون المقصود منها تجميع عدد من الحيازات الصغيرة تحت إدارة واحدة.

18.2 وقد استقر في أوروبا شكل " الشراكات الزراعية" وهو شكل غير معروف في كثير من أنحاء العالم، والمقصود منه ضم مجموعة من المهارات والموارد في عمل تجاري موحد. وفي هذا الشكل لا يكون هناك الفصل المعتاد بين مصالح المالك ومصالح المشارك في المحصول، لأن الشراكة معناها أداء عمل تجاري واحد يعمل فيه الشركاء (وهم في العادة المالك والمستأجر) سوياً للمصلحة المشتركة لكل منهما. والنتيجة هي تجميع الموارد بصورة متكافئة داخل الشركة وتسويق المحصول بأكمله كوحدة واحدة. وقد تكون القدرات في الشراكة غير متساوية (وهي في العادة الأرض والخبرة) كما يكون دخل الشركاء غير متساوٍ أيضاً، مما يعكس اختلاف القدرات التي قدمها كل منهما.

19.2 وهذا الشكل يسمح للشريك الزراع بالاطمئنان إلى المستقبل أكثر مما في المشاركة في المحصول، كما أنه يسمح للشريك صاحب الأرض بعدم الدخول في تفاصيل الإدارة اليومية، ولكن ديون أحد الأطراف تكون في العادة ديوناً على الطرف الآخر. ومعنى ذلك أن الشركة تتطلب وجود الثقة، كما تتطلب الاستثمار لأجل طويل حتى تؤتي نتائجها، هذا طبعاً بالإضافة إلى إبرام عقد بالشكل المعروف.

## الإطار 2-4

### اقتسام المحصول في شيلي

يكون إبرام ترتيبات المشاركة في المحصول في شيلي في واحدة من الحالات التالية:

- أن يكون ملاك المزارع المتوسطة الحجم أو المائلة إلى الصغر غير قادرين على إيجاد رأس المال الكافي أو القروض لشراء القدرات والمعدات ودفع أجر العمل؛
  - أن تكون المحاصيل النقدية ذات أخطار عالية (تحتاج إلى يد عاملة كثيرة وتكون أسعارها منخفضة أو متقلبة)؛
  - أن يكون المزارعون المعدمون الذين ليس لديهم أرض غير قادرين على إنتاج ما يكفيهم للمعيشة ولكن يستطيعون بيع قوة عملهم. وهؤلاء وعائلاتهم ليس لديهم رأس مال لاستئجار أرض (فأجرة الأرض يجب دفعها نقداً مقدماً بصفة عامة، في حين أن "الأجرة" في حالة المشاركة في المحصول لا تدفع إلا بعد الحصاد).
- وميزة هذه الترتيبات لكل من المالك والمشارك في المحصول هي أن الأموال النقدية المطلوبة تكون ضئيلة (سواء لاستئجار اليد العاملة أو لدفع أجرة الأرض نقداً). فالمالك يقدم بعض القدرات إلى جانب الأرض، في حين أن المشارك في المحصول يقدم بقية القدرات، بما في ذلك العمل بأجر إلى جانب عمل الأسرة. وفي منطقة السهول الوسطى في شيلي يتسع نطاق المشاركة في المحصول نتيجة للعوامل التالية:
- عدم وجود رأس مال كافٍ لدى الملاك القدامى؛
  - تزايد عدد صغار الملاك الذين ليس لديهم رأس مال إضافي؛
  - انخفاض أسعار المحاصيل؛
  - تزايد عدد الحيازات الصغيرة.

Land tenancy in Asia, Africa (Lastarria-Cornhiel, S. and Melmed-Sanjak, J. 1999 and Latin America A look at the past and a view to the future. Working Paper No. :27 Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison)

### عقود التأجير بأجرة ثابتة

20.2 تكون هذه العقود إما قصيرة الأجل أو طويلة الأجل، وقد تكون مدتها إما ثابتة أو متغيرة. وتستخدم هذه العقود، أكثر مما يستخدم نظام المشاركة في المحصول أو إنشاء شركة زراعية، عندما يكون مالك الأرض غالباً عنها ويحتاج إلى الحصول على دخل منها أثناء غيابها. وهذه الإيجارات تكون مقصورة في الغالب على المستأجرين الذين لديهم شيء من المكانة الاجتماعية والاقتصادية (والذين يستطيعون الحصول على رأس المال) وليست متاحة بصفة عامة لكل المزارعين الذين يفتقرون إلى الموارد.

21.2 وفي الأسواق الزراعية المتطورة في أوروبا وأمريكا الشمالية يكون هذا النوع من العقود هو

الطريقة المعتادة لتفويض مالك الأرض لمستأجر تجاري في إدارة الأرض. وقد تختلف مدد الإيجار في بعض الحالات ولكن مستوى الاستثمار الرأسمالي يكون مرتفعاً بحيث يبقى المستأجر شاغلاً للأرض لعدة سنوات ويمارس في زراعتها وإدارتها ممارسات لا تختلف عما يفعله مالك الأرض نفسه لو كان يزرعها.

22.2 وقد يكون محل هذه الإيجارات هو الأرض فقط وتكون مدتها سنوية وذلك على أساس أن المستأجر لديه بالفعل مبانٍ للمزرعة ومنزل ولديه أرض أخرى وأنه يلجأ إلى هذا النوع من الإيجارات لاستكمال نشاطه الزراعي الآخر، ويكون ذلك في العادة لأجيال قصيرة. ولكن التطبيق العملي يشير إلى أن المستأجرين الناجحين يبقون في الأرض لفترات طويلة، حتى وإن كانت مدة الإيجار قصيرة.

### العقود العكسية

23.2 المعروف في ترتيبات الإيجارات الزراعية أن طرفيها هم مالك لديه أرض ومزارع ليس لديه أرض. ولكن هناك عدداً من الأمثلة ينقلب فيهما الوضع إذ إن ملاك قطع الأراضي الصغيرة يؤجرونها لمزارع كبرى ويعملون باجر، إما في أرضهم، أو في عمل آخر (انظر الإطار 5.2).

24.2 وهناك نوع من ترتيبات المشاركة العكسية في المحصول حيث يتفق عدد كبير من صغار الملاك الذين لا يستطيعون الحصول على رأس مال يكفي للزراعة بطريقة فعالة فيبرمون عقد شراكة مع حصاد واحد يزرع على نطاق واسع. كما أن هناك نوعاً من المشاركة العكسية في المحصول منتشرة في

## الإطار 2-5

### الإيجارات العكسية في المكسيك

توجد في المكسيك عائلات من صغار الملاك تسمى إيخيداتوريوس (ejidatarios) وهي تتمتع بحقوق الانتفاع الآمنة على الأراضي التي حصلت عليها مجتمعات الإيخيدو بموجب تشريع الإصلاح الزراعي. وهذه العائلات ليس لديها رأس مال في العادة ولا تستطيع الحصول على القروض. وقد كان تأجير أراضي الإيخيدو غير مشروع إلى وقت قريب ولكنه ظل مستمراً لعشرات السنين. ففي الأراضي الزراعية الخصبة كانت هذه العائلات تؤجر أرضها لشركات زراعية تقدم رأس المال والآلات وغير ذلك من القدرات اللازمة لإنتاج محاصيل نقدية. وتستطيع هذه الشركات تجميع كثير من أراضي الإيخيدو في مساحة متوسطة الحجم. ويعمل أفراد العائلة بصفة عامة كعمال بأجر في الأرض التي أجروها للشركة.

(Lastarria-Cornhiel, S. and Melmed-Sanjak, J. .1999 Land tenancy in Asia, Africa and Latin America A look at the past and a view to the future. Working Paper :No. .27 Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison)

من وسط أوروبا إذ إن من استعادوا أرضهم يفضلون أن يتركوا للجمعية التعاونية المحلية إدارة هذه الأرض مقابل استخدام هؤلاء الأشخاص وإعطائهم حصة من ناتج أرضهم (انظر الإطار 6.2).

### 3 القضايا الرئيسية أمام الملاك والمستأجرين

#### مقدمة

1.3 الأساس في ترتيبات الإيجارات الفعالة هو افتراض وجود علاقة ثلاثية بين الملاك والمستأجرين والدولة. وهذه العلاقة هي في أساسها علاقة مسؤولية تبادلية إذ يقع على كل طرف عدد من الواجبات التي لا بد من أدائها. والواجب الأساسي منها يقع على الدولة إذ يكون عليها إيجاد الإطار المناسب الذي يسمح لكل من المالك والمستأجر بالعمل سوياً.

2.3 ورغم وجود أوجه تباين في الإيجارات الزراعية فإن هناك خصائص مشتركة بينها تكون موجودة في كل عقد. ففي معظم هذه الترتيبات تظهر قضايا المخاطرة، والأمن والثقة. وحتى في النظم التي بلغت أكبر مرحلة من التنظيم تظل العلاقة بين المالك والمستأجر قائمة على الثقة بين الطرفين. فمتى توافرت الثقة تكون للمستأجر حرية أكبر وحوافز أكبر للعمل، مهما تكن طبيعة عقد الإيجار نفسه. أما إذا انعدمت الثقة فيصعب الاستمرار في العمل سوياً.

#### الإطار 6.2

##### المشاركة العكسية في الزراعة في وسط أوروبا

من المعترف به في بعض بلدان وسط أوروبا أن تغيير حقوق الملكية، وخصوصاً ملكية الأراضي، يحتل مكانة كبيرة في التحول إلى اقتصاد السوق. ولكن بعد 70 سنة من الزراعة الجماعية التي تديرها الدولة فإن إعادة الأرض إلى أصحابها، مهما يكن أساسها، لن تؤدي تلقائياً إلى نشوء عائلات زراعية تعمل على نطاق صغير وبالطريقة التجارية. والواقع أن كثيراً من الذين طالبوا بأراضيهم حاولوا في نفس الوقت حماية ملكيتهم من الانكماش وذلك إما بتأجير الأرض للجمعية التعاونية أو عمل ترتيبات مشاركة عكسية مع الجمعية. فمثلاً في رومانيا يمكن بيع الأرض المستردة فوراً، كما يمكن شراء أرض أخرى إلى جانبها بحد أقصى 100 هكتار. ولما كان متوسط مساحة الأراضي المستردة لا تتجاوز 4 أو 5 هكتارات ولهذا فإن معظم الملاك الجدد ينضمون إلى جمعيات التعاون الإنتاجية على أساس التأجير أو المشاركة في المحصول. وبهذا ظهر شكل من أشكال الإدارة الجماعية من خلال عقود التأجير والمشاركة العكسية في المحصول، وهو شكل يحقق التدرج في تغيير نوع إدارة الأرض، رغم أن استرداد الملكية كان سريعاً.

Brooks, K.M. (1993). Property rights in land, pp. 125-136 in Braverman, A., Brooks, K.M. and Csaki, C.

(eds) The agricultural transition in Central and Eastern Europe and the former USSR. Washington, DC: World Bank).

### الموازنة بين احتياجات الملاك واحتياجات المستأجرين

رغم الاعتراف بأن كثيراً من المستأجرين يجدون أنفسهم في حالة عزلة نسبية وفي موقف تفاوضى ضعيف فإن الإرشاد إلى السلوك الجيد يجب أن يقوم على تحسين توازن القوى بما يسمح لكل من الطرفين ببلوغ الأهداف التي يراها مقبولة في نظره (حتى ولو لم تكن مثالية)<sup>(6)</sup>. وفي هذا الإطار تظهر القضايا الرئيسية التالية أمام الملاك والمستأجرين على السواء:

3.3

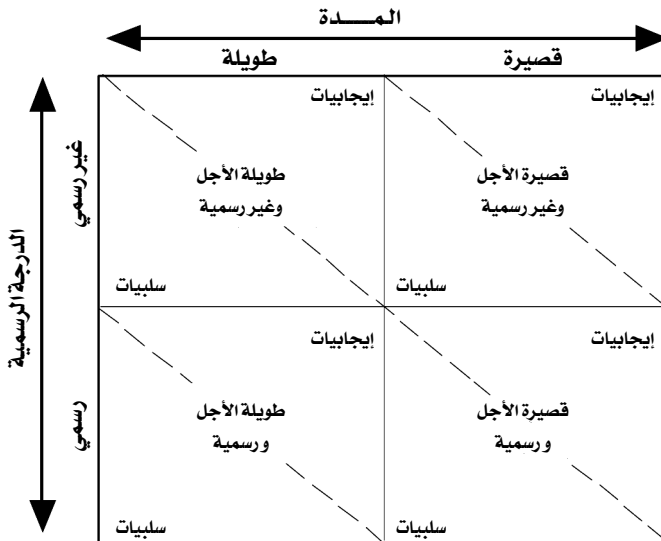
● طول مدة الإيجار، إلى جانب كونه إيجار مضمون؛

● درجة الحرية والرقابة لدى كل من الطرفين؛

● المرونة، والنتائج المالية المترتبة على الجمع بين مدة الإيجار، وضمن الإيجار، والحرية والرقابة.

4.3

وعلى ذلك فإن القضيتين الرئيسيتين في جميع الإيجارات الزراعية هما قضية ضمان الإيجار بالنسبة للمستأجر والمرونة بالنسبة للمالك. ومعنى هذا أن إصدار قواعد السلوك الجيد يهتم أساساً بتحقيق توازن مستدام بين هذين المطلبين<sup>(7)</sup>. فإذا كانت الإيجارات خاضعة لتنظيم كبير ولحماية كبيرة فإنها لا تكون مقبولة بصفة عامة لدى الملاك الذين يرون أن سلطاتهم والمرونة المخولة لهم وقعت تحت سيطرة الدولة<sup>(8)</sup>. أما إذا كانت الإيجارات غير رسمية أو غير منظمة فإنها لا توفر الأمن الذي يطلبه المستأجرون<sup>(9)</sup>. كما يقال إن الترتيبات غير الرسمية وغير المنظمة تمنع المالك من أن يشترط استخدام الأرض بصورة مستدامة أو أن ينص في العقد على ما يسمى "شغل الأرض بطريقة ناعمة"<sup>(10)</sup>.



- 5.3 وهذه القضايا ليست سلسلة متصلة يحاول فيها المالك أن تكون الإيجارات أقصر مدة وأقل رسمية في حين يحاول المستأجر عكس ذلك تماماً، بل إن القضايا اعقد من ذلك وتنطوي على أبعاد متعددة. ويبين الشكل التالي هذه الأبعاد بطريقة مبسطة. فالمصنوفة تبين في كل حالة مدة الإيجارة مقابل درجة الرسمية في العقود. والمربع الأيسر الأعلى يبين الترتيبات قصيرة الأجل وغير الرسمية في حين أن المربع المقابل له أي الأسفل الأيمن يبين الترتيبات طويلة الأجل والرسمية.
- 6.3 وفي كل واحد من المربعات هناك عوامل إيجابية وعوامل سلبية، ويبين الإطار 13 هذه العوامل بالنسبة للمالك، كما يبينها الإطار 23 بالنسبة للمستأجر.
- 7.3 ويتبين من الإطارين 13 و3-2 أن المالك ربما يحقق فائدة أكبر في الإيجارات غير الرسمية قصيرة الأجل وأن المستأجر ربما يحقق فائدة أكبر في الإيجارات الرسمية طويلة الأجل، ولكن هناك جوانب سلبية وإيجابية في كل نوع من هذين النوعين. فمثلاً يحقق المالك المرونة والإشراف والرقابة ويحصل على حصة كبيرة من ناتج المزرعة في حالة الإيجارات غير الرسمية قصيرة الأجل. ولكن عليه أن يوازن بين ذلك وبين ضرورة الاشتراك في عمليات الزراعة، وعدم الاطمئنان إلى الحصة الصافية التي سيحصل عليها من الإنتاج (لأنه سيكون قد قدم معظم القدرات الأخرى غير العمل) هذا إلى جانب صعوبة الإبقاء على مستأجر جيد. وعلى عكس ذلك فإن انخفاض الإيراد الإجمالي، وعدم وجود الإشراف والرقابة وانعدام المرونة في حالة الإيجارات الرسمية طويلة الأجل يقابله الأمن والاطمئنان إلى إيراد معروف مقدماً يدفعه مستأجر جيد لديه حافز على الاستثمار في الأرض.
- 8.3 وتكون النتائج مختلفة بالنسبة للمستأجر. فهو في العادة يستفيد أكثر فائدة من الأمن والاطمئنان والشفافية في إيجار رسمي طويل الأجل. ولكن الإيجار غير الرسمي قصير الأجل ربما يكون طريقاً رخيصاً نسبياً للحصول على الأرض أمام المزارع الذي لا يملك أرضاً. بل إنها في الحقيقة قد تكون هي الطريق الوحيد. ولما كان من المحتمل أن يشترك المالك في الزراعة فإن هذا الشكل من الحيازة ربما يسمح أيضاً بالحصول على رأس المال الضروري للزراعة. كما أن الإيجارات غير الرسمية قصيرة الأجل توفر قدراً من المرونة غير موجود في الإيجارات الأطول أجلاً، وتسمح للمزارعين المستقرين بالاستفادة من فرص السوق بوجه خاص، أو تعويض ضعف المحاصيل أو انخفاضها في قطع الأرض التي يملكونها. وقد حدث ذلك في إنكلترا وويلز بعد تحرير نظام الإيجارات الزراعية عام 1995 مما جعل من السهل إبرام عقود إيجار قصيرة الأجل (11).
- 9.3 وفي نهاية الأمر فإن اختيار مدة الإيجار ومستوى الرسمية فيه بحيث تناسب شخصاً بعينه هو مسألة تعتمد على ظروف هذا الشخص. فتفضيل المالك في الظاهر للإيجارات قصيرة الأجل يستند مثلاً إلى افتراض وجود عدد كبير من المستأجرين الراغبين والقادرين على المناقسة للحصول على الإيجار. أما في عكس هذه الحالة، كما يحدث في ظروف الكساد الزراعي في بلد متقدم، فربما يسعى المالك أكثر إلى تشجيع المستأجر على البقاء - وربما يفعل ذلك بأن يوفر له الأمن طويل الأجل. وبالمثل فإن تفضيل المستأجرين في الظاهر للإيجارات طويلة الأجل يقوم على افتراض أنهم جميعاً قادرين على تحمل هذا الالتزام وراغبون في تحمله.

الإطار 1.3		
القضايا والاحتمالات في الإيجارات الزراعية: المالك		
سلبيات	إيجابيات	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● عدم الاطمئنان</li> <li>● اشتراك المالك في العمليات الزراعية أكبر</li> <li>● عدم القدرة على العثور على مستأجر جيد والاحتفاظ به</li> <li>● ضرورة دفع مال لشراء القدرات</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● المرونة في الاستفادة من أسواق التأجير</li> <li>● انخفاض التكاليف</li> <li>● درجة كبيرة من الإشراف والرقابة</li> <li>● حصة كبيرة من ناتج الزراعة</li> </ul>	<p>إيجار غير رسمي</p> <p>قصير الاجل</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● عدم الاطمئنان</li> <li>● المطلوب مستأجر جيد، والأفضل أن يكون من الجيران</li> <li>● المطلوب تقديم قدرات على المدى الطويل</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● بعض المرونة</li> <li>● انخفاض التكاليف نسبياً</li> <li>● الاحتفاظ بالإشراف والرقابة</li> <li>● حصة كبيرة من ناتج المزرعة</li> </ul>	<p>إيجار غير رسمي</p> <p>طويل الاجل</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● تكاليف إبرام العقد</li> <li>● تكاليف مرتفعة عند البحث عن مستأجر جديد</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● الاطمئنان</li> <li>● الإيراد معروف</li> <li>● بعض التحرر من الأعمال اليومية</li> <li>● الاحتفاظ بالمرونة في الأجلين المتوسط والطويل</li> </ul>	<p>إيجار غير رسمي</p> <p>قصير الاجل</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● انخفاض الإيراد</li> <li>● عدم المرونة</li> <li>● عدم الإشراف والرقابة</li> <li>● تدخل الدولة وسيطرتها</li> <li>● تكاليف إنهاء الإيجار باهظة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● الاطمئنان</li> <li>● الأمن</li> <li>● تدفق الإيراد بشكل مستمر ومعروف مقدماً</li> <li>● التحرر من الأعمال الزراعية اليومية</li> </ul>	<p>إيجار غير رسمي</p> <p>طويل الاجل</p>

ويوحي الإطاران السابقان بأن كلاً من المالك والمستأجر يستفيد في الأغلب من الإيجارات الطويلة الأجل لا من الإيجارات القصيرة الأجل. فالإيجارات الطويلة توفر بوجه خاص قدراً من الاطمئنان والاستدامة عنها في الإيجارات قصيرة الأجل. كما أنها تميل أيضاً إلى الفصل بوضوح في المصالح والإشراف بين المالك والمستأجر مما يعطي للمستأجر حرية أكبر ويضمن للمالك عائداً دون مخاطر كبيرة. ولكن في مقابل ذلك كثيراً ما يدعي المالك أن الإيجارات الأطول أجلاً غير مقبولة إذا كانت تقلل



الإطار 13		
القضايا والاحتمالات في الإيجارات الزراعية: المالك		
سلبيات	إيجابيات	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● الاطمئنان قليل</li> <li>● الحرية معدومة أو قليلة</li> <li>● لا حافز على الاستثمار</li> <li>● مركز ضعيف</li> <li>● إيراد منخفض</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● انخفاض تكاليف العقد</li> <li>● الحصول على الأرض</li> <li>● إمكانية الحصول على رأس المال</li> <li>● وغيره من القدرات من المالك</li> <li>● المرونة في الاستفادة من أسواق المنتجات</li> </ul>	<p>إيجار غير رسمي</p> <p>قصير الاجل</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● قليل من الحرية</li> <li>● قليل من الاطمئنان</li> <li>● قليل من الحوافز على الاستثمار</li> <li>● الإيراد قليل</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● انخفاض التكاليف</li> <li>● الحصول على الأرض</li> <li>● إمكانية الحصول على عوامل الإنتاج الأخرى</li> </ul>	<p>إيجار غير رسمي</p> <p>طويل الاجل</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● تكاليف إبرام العقد</li> <li>● لا حافز على الاستثمار</li> <li>● الحرية محدودة</li> <li>● عدم الاطمئنان للمستقبل</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● بعض الأمن</li> <li>● الاطمئنان</li> </ul>	<p>إيجار غير رسمي</p> <p>قصير الاجل</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● مرتبطة بالموقع</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● الأمن (للمستأجر وعائلته)</li> <li>● الاستقلال في الحصول على رأس المال</li> <li>● الحافز على الاستثمار</li> <li>● الحرية في الزراعة</li> <li>● الاطمئنان</li> <li>● الشفافية</li> </ul>	<p>إيجار غير رسمي</p> <p>طويل الاجل</p>

من قدرته على مرونة استغلال فرص السوق، وهي فرص كثيراً ما تكون مرتبطة بالتنمية في غير القطاع الزراعي<sup>(12)</sup>. وبصرف النظر عن فقدان الأراضي الزراعية فمن الممكن إضافة شرط استرداد في الإيجار يسمح للمالك باسترداد الحيازة من أجل تنفيذ بعض أنشطة محددة لأغراض التنمية غير الزراعية<sup>(13)</sup>.

11.3 ولكن لا بد من الاعتراف بأن هذا المنظور السوقي يتجاهل اختلال ميزان القوى بين المالك والمستأجر (الذي ليس دائماً في مصلحة الأخير). فهذا الاختلال قد يكون معناه في نهاية الأمر أن فكرة الاختيار في حد ذاتها غير واردة، وأن المقارنة بين الإيجابيات والسلبيات حسب مدة الإيجار أمر لا معنى له. وبذلك يكون هناك عدم استقرار دائم في العلاقة بين المالك والمستأجر، خصوصاً إذا كان الأمن محدوداً أمام الطرف الأضعف.

12.3 وعند محاولة تحقيق التوازن بين احتياجات المالك والمستأجر تظهر عوامل مهمة لها تأثير عام مثل طول مدة الإيجار، والتوارث بين أفراد العائلة في حالة وفاة المستأجر، ومسألة تجديد الإيجارات. وهناك أمثلة كثيرة من الرقابة التشريعية الهادفة إلى تنظيم حد أدنى لمدة الإيجارات، وهناك غير ذلك تقاليد عرفية قوية ومستقرة. ولكن ليس هناك أدلة قوية وواضحة يتبين منها ما هي الممارسات الجيدة.

### مدة عقد الإيجار

13.3 عندما تكون هناك مدد مفروضة، كما في كثير من بلدان أوروبا الشمالية، يكون المقصود منها هي المدد الدنيا التي يمكن تمديدتها لفترات أطول، وتجديدها قبل إنهاء العقد. وفي جميع هذه الحالات تكون المدد الدنيا طويلة (في حدود 10 سنوات) في حين أن المدد المتفق عليها قد تكون ما بين 18 و25 سنة. وفي أغلب الحالات يكون تجديد الإيجار تلقائياً ما لم يعلن أحد الطرفين رغبته في إنهائها وفقاً للشروط المتفق عليها [انظر الإطار 33 كمنال على التجديد التلقائي للإيجار في إنكلترا وويلز]. وأما فرض حد أقصى على مدة الإيجارة فهو متبع في بلدان قليلة كما في الدانمرك مثلاً التي تنتهي فيها الإيجار بعد 30 سنة<sup>(14)</sup>.

14.3 وبعد صدور قانون الإيجارات الزراعية عام 1995 لإصلاح نظام الحيازة في إنكلترا وويلز أصبح النظام الجديد للإيجارات الزراعية يقوم على حرية التعاقد، بما في ذلك مدة العقد وتجديد الإيجار. وتشير الدلائل إلى استمرار العمل بنظام العقود التقليدية (أي التي كانت موجودة قبل القانون) ولكن معظم الإيجارات الجديدة أصبحت قصيرة الأجل نسبياً ولا تتضمن نصاً على الإطلاق للتجديد بعد انقضاء المدة. ويلاحظ الآن أن الإيجارات الخاصة بالأرض الجرداء فقط تعدد لمدة ثلاث سنوات في حين أن الإيجارات التي تتعلق بالمزارع بأكملها (ونسبتها أقل من 10 في المائة من مجموع الإيجارات) تكون لمدة 7 سنوات في المتوسط<sup>(15)</sup>.

### المستأجرون والتوارث داخل العائلة

15.3 تندر الكتابات عن الممارسات الجيدة في مجال المستأجرين والتوارث. وعندما تكون هناك أحكام خاصة بالتوارث تكون حقوق الإرث مقصورة في العادة على أولئك الذين يعيشون ويعملون في الأرض، ولا يجوز تحويلها إلى طرف آخر. ولكن عندما لا تكون هناك أحكام خاصة بالتوارث يثور القلق من أن وفاة المستأجر يمكن أن تؤدي إلى طرد العائلة بأكملها حتى ولو كان بعض أفرادها

### الإطار 3.3

#### تجديد الإيجار في إنكلترا وويلز

حظر تأجير الأراضي الزراعية لمدة أقل من سنة (قانون الملكية الزراعية عام 1948، المادة 2) عند تأجير أرض لشخص ما لاستعمالها كأرض زراعية لمدة أقل من سنة يعتبر العقد مبرماً لمدة سنة مع إدخال ما يلزم من تعديلات عليه.

الإيجارات لمدة سنتين أو أكثر تظل سارية من سنة إلى أخرى، ما لم يكن هناك إشعار بإنهائها (قانون الملكيات الزراعية عام 1948، المادة 3)

عند عقد إيجار زراعي لمدة سنتين أو أكثر لا ينتهي الإيجار عند انقضاء المدة بل يستمر (من تاريخ انقضائها) على أنه إيجار لمدة سنة ما لم يكن أحد الطرفين قد أرسل، قبل سنة على الأقل وقبل سنتين على الأكثر من التاريخ المتفق عليه للانقضاء، إشعاراً مكتوباً للطرف الآخر بزمعه على إنهاء الإيجار.

قانون الملكيات الزراعية عام 1977، (إشعار إخلاء العقار)، المادة (2)1. الإشعار المضاد

يجوز للمستأجر الذي تلقى إشعاراً بترك الأرض، أن يرسل، خلال شهر واحد من صدور هذا الإشعار، إشعاراً مضاداً مكتوباً للمالك بإحالة المسألة إلى محكمة الإيجارات الزراعية في المنطقة التي تقع فيها الحيازة. وفي هذه الحالة لا يكون إشعار الإخلاء سارياً إلا إذا وافقت عليه المحكمة لسبب من الأسباب المحددة في المادة 3 من قانون عام 1977.

يعملون على الأرض وكانوا مزارعين أكفاء في حد ذاتهم. وفي كثير من البلدان تلعب المرأة دوراً حيوياً في الزراعة ويزداد الاهتمام بضرورة ضمان حصولها على الأرض بموجب نظام الميراث<sup>(16)</sup>.

وهنا ترد تساؤلات كثيرة تتعلق بالسياسة العامة عن مدى الحماية القانونية للمستأجرين وعائلاتهم 16.3 من احتمالات الطرد، وعن المدة التي تسري فيها هذه الحماية. وفي حالة وفاة المستأجر ليس هناك خلاف على أن عائلته يجب عليها أن تستمر في العمل في الأرض على الأقل للمدة المتبقية من عقد الإيجار، أو إلى حين عمل ترتيبات دائمة أخرى. ولكن في كثير من الحالات قد لا تكون هذه المدة طويلة.

وعندما تعيش أسرة المستأجر على الأرض التي تعمل بها تظهر صعوبات كبيرة عند الطرد. ولكن 17.3 البلدان التي تحاول توفير حماية أطول أجلاً هي بلدان قليلة، وتكون هذه الحماية إما بواسطة القانون أو العرف (هناك مثال على التوارث بموجب القانون العرفي في أوغندا كما في الإطار 43). وكثيراً ما يقال إن المستأجرين "الأكفاء" وعائلاتهم لن يطردهم المالك لأنه ربما لا يستطيع أن يجد أحسن منهم. وقد يكون هذا هو الوضع بالنسبة لبعض الملاك وبعض المستأجرين، وخصوصاً عند عدم توافر عدد كبير من المستأجرين الأكفاء، ولكن ليس هناك ما يدل على أن هذه هي القاعدة العامة.

## التجديد

- 18.3 تدل الممارسات الجيدة على أن تجديد الإيجار تلقائياً أو عدم تجديده تلقائياً ليس هو الأمر المهم بل إن المهم هو مراعاة عدد من العوامل حتى يمكن التوصل إلى القرار العادل. والاعتبارات التي ستأتي فيما بعد هي مزيج من مختلف الممارسات وليست قاصرة على بلد بعينه أو على موقف بعينه. ولكن الممارسة الجيدة في أي بلد على انفراد تعني التأكد من أن المالك والمستأجر يعرفان جيداً الأسباب التي يستند إليها التجديد والاستمرار في العقد.
- 19.3 وهناك اعتبار يسري في معظم النظم وهو مدى امتثال المستأجر للشروط الأساسية في عقد الإيجار. فإذا كان المستأجر لم ينجح في أداء التزاماته الرئيسية يكون للمالك الحق في استرداد الحيازة.
- 20.3 وهناك اعتبار آخر يجب إدخاله في الحساب في كثير من الحالات وهو مركز المالك وعائلته واحتياجاته التي يجب تلبيتها. وهناك حجة قوية تقول إن المالك يجب أن يكون حراً في العودة إلى الزراعة عند انتهاء الإيجار. وفي حالات أخرى يجوز له أن يسترد الحيازة إذا كانت الأرض مطلوبة لأحد أفراد عائلته حتى يبدأ في الزراعة أو يعود إليها. وفي الهند تعرف فترة الإيجار السابق بأنه فترة "عجز" يستعد فيها الجيل التالي من عائلة المالك لزراعة الأرض. وهناك أيضاً أسباب تبرر السماح للمالك باسترداد حيازة الأرض لإدماجها مع مساحات أخرى من الأراضي.

### الإطار 4.3

#### التوارث العرفي في أوغندا

في أوائل القرن العشرين تحول نظام حيازة الأراضي في منطقة بوغاندا في أوغندا التي كانت تحت الحكم الاستعماري من نظام عرفي قائم على سيطرة رئيس القبيلة على الأرض وعلى حقوق أفراد المجتمع المحلي في زراعة الأرض إلى نظام يقترب من الملكية. وكانت النتيجة هي أن الملكيات التي نشأت من هذا النظام والتي كان يتمتع بها رؤساء القبائل تحت اسم ملكيات ميلو (Mailo) كانت مزروعة بالفعل بواسطة المزارعين الذين سمح لهم القانون بالبقاء على الأرض مع تحويلهم من أصحاب حق انتفاع بموجب العرف إلى مستأجري ملكية خاصة.

وفي محاولة لمنع طرد هؤلاء المستأجرين صدر تشريع في العشرينات من القرن الماضي يمنحهم بعض الأمن في الحيازة ويقرر مبلغ الإيجار الواجب دفعه والحقوق والمسؤوليات الواقعة على الطرفين. وكانت النتيجة هي أن الطرد الآن (بأمر المحكمة فقط) أصبح مقصوراً على عدد قليل جداً من الحالات مثل عدم دفع الأجرة لمدة ثلاث سنوات. وهذا الحق، مثلما كان الحال في نظام حق الانتفاع، هو حق قابل للتوريث ولكن لا يجوز بيعه أو تحويله بأي شكل آخر دون إذن من المالك. أي أن النظام المطبق الآن هو مزيج من حقوق الملكية الخاصة المختلطة بالقواعد والممارسات العرفية.

(Lastarria-Cornhiel, S. and Melmed-Sanjak, J. 1999 Land tenancy in Asia, Africa A look at the past and a view to the future. Working Paper and Latin America: No. 27 Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison)

- 3.12 ولكن هناك اعتباراً آخر هو ما إذا كان المستأجر يريد الإبقاء على الأرض ضمن منزل العائلة. وينطبق ذلك إذا كان الإيجار يشمل منزل العائلة الذي يجب إخلاؤه عند عدم تجديد الإيجار. ومن شأن ربط تجديد الإيجار ببقاء منزل المستأجر أن يكون حافزاً للمالك على منع المستأجر من بناء منزل، حتى ولو كان منزلاً مؤقتاً وبسيطاً، وعلى إزالة المنازل الموجودة بالفعل. والنتيجة هي أن كلمة "منزل" يجب تفسيرها تفسيراً واسعاً لتشمل، إلى جانب الإنشاءات المادية، جميع قطع الأراضي التي توفر سبل العيش للمستأجر وعائلته، سواء كانوا يعيشون عليها أم لا. وهناك اعتبار آخر لمصلحة المستأجر هو أن التجديد سيكون واجباً إذا كان عدم التجديد ينطوي على ظلم أو إجحاف.
- 22.3 وعند أخذ تلك الاعتبارات في الحسبان يتضح أن مسألة تجديد الإيجارات يجب أن تستند بقدر كبير إلى العدالة؛ أي إلى ما يراه المالك والمستأجر على أنه حق وعدل. وإذا كان المفترض أن المالك يجب أن يستعيد حيابة أرضه عندما يريد فلا بد من الاعتراف أيضاً بأن هذه الأولوية يجب ألا تتم إلا في ظروف خاصة عندما يكون المالك أو عائلته في حاجة إلى الأرض لاستخدامها في الإنتاج المباشر. أما في بقية الحالات فإن كثيراً من البلدان تعترف للمستأجر بالحق في الاستمرار في شغل الأرض. بيد أن المالك، وخصوصاً في البلدان المتقدمة، كثيراً ما كانوا يسعون إلى الحصول على حقوق إضافية لاستعادة الأرض، وهي حقوق تعود في جانب كبير منها إلى قدرتهم على استغلالها تجارياً وتحويلها إلى أغراض غير زراعية.

## الجزء 2: الممارسات الجيدة في ترتيبات الإيجارات الزراعية

### 4 عناصر عقد الإيجار

#### مقدمة

1.4 يعرض هذا الجزء 2 من الخطوط التوجيهية أنواع العوامل التي يجب مراعاتها في عقود الإيجارات. وهو يعالج، إلى حد بعيد، الإيجارات بمعناها العام التي سبق معالجتها في الجزء الأول. وبذلك فإنه لن يتعرض للفارق الأساسي بين المصالح العينية على الأرض والمصالح الشخصية، وهو الفارق الموجود في كثير من النظم واللوائح القانونية. واتباع هذا الأسلوب العام في الإيجارات في هذا الفصل بدلاً من الأسلوب القانوني لا يمنع من ضرورة التفرة في بعض الحالات بين عقود الإيجار وعقود الترخيص. وسيتناول الفصل 5 الأحكام الإضافية أو المختلفة التي تعتبر من الممارسات الجيدة في عقود التراخيص، مع التركيز بوجه خاص على ترتيبات المشاركة في المحصول نظراً لأهميتها على الصعيد العالمي. ويعرض الفصل 6 التوصيات الواجب العمل بها عند تطبيق ترتيبات الإيجارات الزراعية.

2.4 ويلاحظ أن المناقشة التي تأتي في هذا الجزء الثاني تتعلق بالممارسات الجيدة التي يمكن أن توجد في مجتمعات تمثل للقواعد القانونية أو تتطلع إلى ذلك، والتي يستطيع فيها أطراف العقد أن يتعاقدوا بإرادتهم الحرة في عقود تكون منصفة نسبياً. وهذه الممارسات تساعد على توضيح ترتيبات الإيجارات التي يتفق عليها الطرفان ولكنها لا تحاول تغيير ميزان القوى بين الطرفين. ولكن حتى في البلدان التي يختل فيها ميزان هذه القوى فإن التوصيات التي تحقق الشفافية يمكن أن تساعد على حماية حقوق الطرف الأضعف.

3.4 ويعد الإطار 1.4 العناصر المعتادة في الممارسات الجيدة في ترتيبات الإيجارات. وليس من الضروري أن يتضمن كل إيجار في حد ذاته جميع تلك العناصر ولكن أي خروج بدرجة كبيرة على هذه العناصر ربما يؤدي إلى أن تكون الإيجارات على درجة من الكفاءة أقل لا تصل الدرجة المثلى.

#### أسماء الأطراف

4.4 تحديد هوية أطراف الإيجار الزراعي هو جوهر الاتفاق، ومن شأنه أن يوفر مستوى من الحماية للطرفين وأساساً لبناء الثقة بينهما<sup>(17)</sup>. كما ان تحديد هوية الطرفين محل اهتمام أساسي لدى المختصين بوضع سياسات في هذا المجال. وإذا كانت العقود المبرمة بين مالك واحد ومستأجر واحد لا تثير مشكلة في هذا المجال، فإن وجود عدة ملاك أو عدة مستأجرين ربما يثير قضايا تحتاج إلى حل. فمثلاً إذا كان الملاك متعددين فهل تكون ملكية الأرض بكاملها مشتركة؟ (وفي هذه الحالة يبرم

#### الإطار 1.4

##### الممارسات الجيدة في الإيجارات الزراعية

- أسماء الأطراف
- تاريخ بداية العقد
- مدة العقد
- وصف الأرض
- توثيق الاتفاق
- حق المستأجر في الحيازة خلال مدة الإيجار
- حقوق الاستعمال والمسؤوليات
- البنود الرئيسية في العقد
- الأجرة أو المكافأة
- ترتيبات التعويض
- إجراءات حل المنازعات
- أسماء الأطراف

عقد واحد) أم أن كل واحد منهم يملك جزءاً فقط (مما يعني ضرورة تقسيم العقد بينهم)؟ وإذا كان هناك عدة مستأجرين فإن الممارسة الجيدة تفرض التأكد من استمرار الإيجار في حالة وفاة أحدهم.

ويمكن أن تظهر مشكلة أكبر من ذلك عندما لا تكون أسماء المستأجرين الفعليين مذكورة في العقد باعتبارهم أطرافاً فيه. وهذا ما يحدث كثيراً عند الزراعة بواسطة العائلة حيث يكون المستأجر هو شخصاً واحداً (وهو في العادة من الذكور) ويكون اسمه مذكوراً في العقد وإن كان الواقع أن العائلة بأكملها هي التي تزرع الأرض. وقد لا يكون لهذا الوضع نتائج قانونية ما دام المستأجر على قيد الحياة. ولكن إذا وافاه الأجل قبل انتهاء مدة الإيجار يمكن إنهاؤها مما يعني حرمان أفراد العائلة من الأرض التي كانوا يزرعونها. وقد عالجت بعض التشريعات هذه النقطة فمنحت بعض أفراد العائلة حقوق إرث محدودة<sup>(18)</sup>. والغالب أن تقتصر هذه الحقوق على احد الزوجين الباقي على قيد الحياة (وغالباً ما تكون الزوجة) بحيث يسمح له بالبقاء في الأرض إلى حين انقضاء مدة الإيجار. وفي بعض الحالات يمتد هذا الحق فيسمح للزوج بجميع الحقوق التي كانت مقررة للمتعاقد الأصلي الذي جاء اسمه في العقد (وقد تشمل هذه الحقوق الحق في عقد إيجار جديد أو تمديد مدة الإيجار القائم، أو الحصول على تعويض عند انتهاء المدة مثلاً).

#### تاريخ بدء الإيجار ومدته

لا بد من الاتفاق على تاريخ بداية العقد حتى يستطيع كل من المالك والمستأجر أن يعرف اللحظة التي تنتقل فيها مسؤولية الأرض إلى الطرف الآخر. ومن المهم أيضاً الاتفاق على مدة الإيجار إذ يمكن أن

5.4

6.4

تكون لمدة محددة (سنة واحدة مثلاً) مع إمكانية التجديد أو عدمه، أو يمكن أن يكون الإيجار دوري (شهري أو سنوي) ويكون هناك في العادة مدة أولية كحد أدنى. وهناك عقود تسمح باستمرار شغل الأرض أي ببقاء المستأجر عليها عند انتهاء مدة الإيجار. وهناك بعض النظم التي تعطي هذه المسألة شكلاً رسمياً بإدخال إجراءات رسمية للاتفاق على تجديد الإيجار (أو فرض التجديد).

7.4 وإذا كانت مدة الإيجار يمكن أن تخضع لتدخل المشرع والرقابة القانونية (انظر الجزء الثالث) فإن الممارسات الجيدة تقضي في جميع الحالات بالتوفيق بين مدة الإيجار وبين النتيجة المتوقعة من العقد<sup>(19)</sup>. وقد يرجع ذلك إلى نوع المحاصيل التي ستزرع. وإذا كانت الدورة الكاملة في بعض محاصيل الخضراوات لا تتجاوز شهرين أو ثلاثة أشهر مثلاً فإن استئجار أرض لزراعة أشجار جوز الهند لا بد أن تكون مدته خمسين سنة على الأقل. كما أن مدة العقد يمكن ربطها بالاحتياجات العائلية، كأن تكون هذه المدة هي المدة اللازمة للجيل التالي من الملاك حتى يستعدوا لأداء الأعمال الزراعية.

### وصف الملكية

8.4 من المرغوب فيه في جميع الحالات وضع وصف واضح لا غموض فيه للأرض التي سيتم تأجيرها. فإذا كانت هي عبارة عن قطعة صغيرة من الأرض لأغراض الرعي سنوياً يكفي في العادة الاتفاق الشفوي<sup>(20)</sup> (الإصرار على كتابة عقد لمثل هذه العمليات غير الرسمية يتناقض مع معظم الممارسات المستقرة كما أنه عملية بيروقراطية زائدة عن الحد). ولكن بصرف النظر عما إذا كان العقد مكتوباً أم لا فلا بد من بيان حدود الأرض. وفي العقود طويلة الأجل التي ترد على مساحات أرض كبيرة أو على أرض ومبان يكون من الأفضل وضع رسم وكتابة وصف تفصيلي. فهذه المستندات تبين ما الذي يشمل العقد وما الذي لا يشمل، كما أنها يمكن أن تكون أساساً لاتفاقات أو عقود أخرى فيما بعد.

### توثيق العقد

9.4 قد تكون عقود شغل الأرض شفوية، وكثيراً ما يكون هذا هو الحال ولكن الممارسات الجيدة تفرض تسجيل العقود الأطول أجلاً في مستند مكتوب. فمثلاً في الدانمرك يجب أن تكون جميع الإيجارات الزراعية مكتوبة وأن يشار فيها بوضوح إلى الأجرة ومدة العقد<sup>(21)</sup>. ويوجد نفس الوضع في ألمانيا<sup>(22)</sup>. وفي بعض البلدان يجب أن تكون هذه العقود المكتوبة قد صيغت بشكل وعبارة خاصة مع تسجيلها رسمياً. فمثلاً في بوتسوانا يحصل المستأجرون بموجب القواعد العرفية على شهادة عقارية عرفية تثبت حقوقهم. وفي حالات أخرى يكون العقد المكتوب هو مجرد توضيح وتأكيد للاتفاق الشفوي. وقد يكون من الأفضل في حالة الإيجارات الأطول أجلاً فرض ضرورة تسجيل العقد (انظر الجزء الثالث). وفي كثير من البلدان لا ينطبق التسجيل إلا على الإيجارات طويلة الأجل التي تكون مدتها 20 سنة أو أكثر.



### حقوق الاستعمال والمسؤوليات

10.4 من العناصر الرئيسية في الإيجارات وعقود الترخيص بيان مدى حق المستأجر على الأرض. فإذا كان الإيجار من نوع الإيجارات الكاملة فالمتوقع أن يكون للمستأجر حيازة كاملة وخالصة. ومعنى هذا أن المالك يجب أن يبدي تحفظات خاصة في العقد إذا كان يريد أن يدخل الأرض مثلاً، وذلك بأن يحتفظ بحقه في التفتيش على الأرض على فترات دورية. وتتحدد هذه الفترات بحسب طبيعة الأرض وطريقة استخدامها. فإذا كان المنصوص عليه في العقد هو تقديم بيان سنوي عن حالة الأرض فإن التفتيش يمكن أن يتفق مع ذلك الموعد. وكذلك إذا كان المالك يتحمل التزامات خاصة بالصيانة أو الإصلاح فلا بد من الاحتفاظ له بحق دخول الأرض من أجل ذلك. وفي هذه الحالة يكون للمستأجر استبعاد أي شخص آخر كما لو كانت الأرض ملكاً له. وهذا الوضع، بصرف النظر عن نقل الواجبات من المالك إلى المستأجر، يجعل للمستأجر أقصى درجة من الحرية في إدارة الأرض، بما في ذلك إنشاء حقوق أصغر نطاقاً مثل إصدار تراخيص، أو التعاقد من الباطن (في بعض الحالات) أو إدخال مقاولين وغيرهم من المتخصصين إلى الأرض.

11.4 ولا يحصل صاحب عقود الترخيص على مثل هذه الحقوق. بل يكون له حق تنفيذ العمليات في الأرض (مثل الحراثة أو الرعي) في حين يحتفظ المالك بجميع الحقوق والواجبات المهنية. وعلى ذلك ففي عقود الترخيص لا يحتاج المالك إلى أن يحتفظ لنفسه بحق دخول الأرض أو غيره من الحقوق القانونية لأن الحيازة الكاملة بمعناها القانوني ليست في يد المرخص له.

12.4 وتقضي الممارسة الجيدة بأن يكون للمستأجر حرية اختيار المحاصيل التي يزرعها ضمن الحدود المناسبة. ولكن مثل هذا النوع من الحرية، وخصوصاً في العقود قصيرة الأجل، لا يعدو أن يكون مجرد تطلعات في كثير من أنحاء العالم. ويصف الإطار 2.4 كيف كافح مستأجرو اليد العاملة في كولومبيا ونجحوا في الحصول على بعض حقوق استعمال الأراضي.

### الحق في إنهاء العقد

13.4 عند النظر في تحديد مدة العقد يتوقع كلا الطرفين أن تصل المدة إلى نهايتها. فإذا كان الإيجار سنوياً، أو قصير الأجل نسبياً، فهذا أمر غير مهم. ولكن في الإيجارات الأطول قد تنشأ ظروف يرغب فيها المالك في استرداد الحيازة (إما بسبب فشل تجاري أو لأن المستأجر يريد أن ينتقل إلى قطعة أرض أكبر أو أصغر). ولمواجهة هذه الظروف يمكن إدراج نص في العقد يسمح لأي طرف بإنهائه في مواعيد معلومة ولأسباب معينة. فمثلاً لا يجوز إنهاء الشهادات العقارية العرفية في بوتسوانا بواسطة المالك ضد المستأجر إلا في أربع حالات محددة<sup>(33)</sup>.

- عدم مراعاة المستأجر للقيود المذكورة في عقد الإيجار؛
- تغيير المنتفع أو تغيير طريقة الاستعمال بدون ترخيص؛
- عدم استعمال الأرض لمدة طويلة؛
- الحاجة إلى الأرض لأغراض المصلحة العامة، بما في ذلك غرض إعادة التوزيع.

## الإطار 2.4

### حرية اختيار المحاصيل في نظام المزارعين على الأرض في كولومبيا

كان المعتاد أن هؤلاء المزارعين Vivientes هم من المعدمين الذين لا يملكون أرضاً ويعيشون ويعملون في المزارع الكبرى مقابل حصولهم على قطعة أرض صغيرة يزرعون عليها لحسابهم. وكان المفروض أصلاً أن سلطتهم على هذه القطعة ليست كبيرة ولكنهم استطاعوا أن يكسبوا بعض الحقوق بالتدريج بفضل سلسلة من التدابير التشريعية. فقد صدر القانون رقم 200 لعام 1944 ثم القانون رقم 290 لعام 1957 ثم قانون Sexta لعام 1975 فأصبح لهم الحق في قطعة أرض لا تقل مساحتها عن نصف هكتار وأصبح استعمالهم لها غير مقيد (بحيث يستطيعون زراعة أشجار البن وزراعة محاصيل غذائية) ولا ينبغي عليهم الالتزام بتقديم حصة من محصولهم للمالك، كما يحصلون على تعويض مقابل التحسينات التي يدخلونها على الأرض. ومع تقوية حقوق هؤلاء المزارعين على تلك القطع من الأرض أصبح الملاك يجعمون عن الاستمرار في هذا النظام ويفضلون اللجوء إلى عقود مشاركين في المحصول لأن هذه العقود يمكن إنهاؤها بسهولة.

Cuadernos de La aparcería en las haciendas charaleñas. ش. (Raymond, P. .1986  
17 agroindustria y economía rural (2): (156105).

### البنود الرئيسية في العقد

14.4 مهما يكن نوع الإيجار فلا بد دائماً من إثبات الأساس الذي يقوم عليه التعاقد، وهو ما يأتي في سلسلة من البنود أو نصوص العقد. وقائمة البنود التي يمكن إدراجها في عقود الإيجار قائمة طويلة ولكن البنود المعتادة هي تلك التي تتعلق بصيانة الأرض، وبضمان إعادتها في نهاية المدة بنفس حالتها التي كانت عليها وقت التعاقد، والتي تتعلق بترتيبات إجراء تحسينات على الأرض، والبنود الخاصة بمنح التأجير من الباطن أو إدخال أشخاص آخرين للانتفاع دون إذن من المالك، والبنود الخاصة بدفع الضرائب. وأما عقود الترخيص فإنها تكون مختلفة من حيث أنواع البنود وأشكالها لأن المرخص له لا يحصل على الحيازة الكاملة. ومن الجدير بالملاحظة أن تحرير نظام الحيازة في إنكلترا وويلز أدى إلى شيوع فرض شروط بيئية في عقود الإيجارات الجديدة<sup>(24)</sup>.

### بنود خاصة بصيانة الأرض

15.4 يمكن أن يكون هناك بند في العقد ينص على ضرورة المحافظة على الأرض بحالة جيدة، ولكن الممارسة الجيدة - وبالتأكيد في حالة تأجير مزارع كاملة - يجب أن تتضمن أيضاً توزيع مسؤوليات الصيانة والإصلاح توزيعاً كاملاً بين المالك والمستأجر. ويتوقف هذا التوزيع على طول مدة الإيجار وبقية الشروط المتفق عليها، إذ تكون التزامات المستأجر أكبر في العقود طويلة الأمد. ويجب إدراج هذا النوع من البنود حتى إذا كان التعاقد وارداً على قطعة أرض صغيرة فحسب لأن قنوات صرف المياه وحدود الأرض ستحتاج دائماً إلى رعاية.

16.4 وإذا كان الإيجار وارد على مزرعة بأكملها فإن طبيعة هذا الإيجار وطول مدته ربما يوحي بأنه يتوقع

أن يقوم المستأجر بغالبية أعمال الصيانة. ولكن ليس من المعقول، وليس من الممارسات الجيدة أن يكون المطلوب منه إصلاح إنشاءات المباني القائمة أو غيرها من العناصر الرأسالية(25). وليست هناك قاعدة عامة في هذا المجال ولكن الممارسة الجيدة تفرض تقسيم المسؤوليات بين المالك والمستأجر فيتحمّل المالك رعاية إنشاءات المباني ويتحمّل المستأجر رعاية الأجزاء الداخلية والمعدات.

### **بند إعادة الأرض في نهاية الإيجار على حالتها الأولى**

17.4 مهما يكن تقسيم مسؤوليات الصيانة بين المالك والمستأجر يجب في جميع الإيجارات إدراج بند يلزم المستأجر بإعادة الأرض بحالة جيدة. ويلاحظ أن هذا النوع من البند يتحدث عن "حالة جيدة" لا عن حالتها عند بداية الإيجار لأن المفترض هنا في كثير من النظم القانونية هو أن بند الاحتفاظ بالأرض في حالة جيدة يعني وضعها في حالة جيدة منذ بداية العقد.

18.4 ويكفي الاتفاق شفويًا على هذا البند في حالة تأجير قطعة أرض صغيرة أو في حالة الإيجار لفترة قصيرة. ولكن في المساحات الأكبر أو في حالة تأجير مزرعة كاملة أو عندما يكون العقد طويل الأجل قد يكون من الممارسات الجيدة وضع بيان كامل بحالة الأرض وقت إبرام الإيجار. وإذا حدث أن كانت الأرض في حالة سيئة في بداية التعاقد فلا يعني ذلك عدم تركها في حالة جيدة عند انتهاء العقد، ولكن لا بد هنا من تحكيم العقل لمعرفة ما يمكن إنجازه في المدة الزمنية المتاحة للمستأجر. ويمكن مواجهة ذلك بعمل سجل بحالة الأرض مع تجديده بالمعلومات. كما أن مستوى الإصلاحات يجب أن يكون هو المستوى الشائع في المنطقة. وهنا أيضاً يمكن تسهيل المقارنة بمسك سجل لهذا النشاط.

### **ترتيبات إدخال تحسينات أو تغيير طبيعة الاستعمال**

19.4 إلى جانب تقسيم المسؤوليات عن الصيانة والإصلاح تقضي الممارسات الجيدة بالتأكد من عدم إدخال تغيير أو تعديل على طريقة الاستعمال من جانب المستأجر دون موافقة صريحة من المالك. وقد تكون هناك استثناءات لهذه القاعدة مثل إنشاء حواجز لمنع دخول الحيوانات إلى الأرض.

### **المسؤولية المالية للموارد المشتركة**

20.4 في العقود طويلة الأجل، خصوصاً عند انتقال الحيازة كاملة إلى المستأجر، يحتاج المالك إلى تحديد المسؤولية عن تحمل الأعباء المالية المرتبطة باستعمال الأرض وشغلها. ويمكن أن يدخل في هذه المسؤولية دفع الضرائب المحلية والرسوم (مثل رسوم المياه) ودفع نسبة من تكاليف صيانة الموارد المشتركة (مثل الطرق والمصارف) ودفع قسط تأمين كافٍ لتغطية التأمين ضد الحريق والسرقة وغيرها من الأضرار. وهنا أيضاً تختلف طبيعة هذه المسؤوليات المشتركة ومداهما حسب طبيعة الأرض قيد الإيجار، وبحسب المدة المتوقعة للعقد.

### **الأجرة أو المكافآت**

21.4 من الضروري أن يدفع المستأجر للمالك أجرة أو أي مقابل آخر (كحصّة من المحصول أو نواتج

### الإطار 3.4

#### مقابل الانتفاع بالأرض في إيبولاند (نيجيريا)

كان العرف في إيبولاند، كما هو الحال في بلدان أفريقية كثيرة، يقضي بدفع "جزية" مرة واحدة، وهي تعتبر مدفوعات رمزية مقابل استعمال الأرض. وبعد دفع الجزية يكون للمزارع الحرية في زراعة أي مساحة من الأرض يستطيع زراعتها. وكان هذا النظام يسمى نظام إيجارات كولا ويعني بالفعل أن قسطاً واحداً هو الذي يدفع مقابل شغل الأرض بصفة دائمة. وفي كثير من الحالات أصبحت إيجارات كولا تستكمل بذكر مساحة الأرض المستخدمة فعلاً وحجم المحصول السنوي.

الأرض بصفة عامة). وربما لا تكون قيمة هذا التعويض معروفة بالدقة عند بداية العقد (كما في حالة الحصول على حصة من الناتج في زراعة الشراكة). ولكن يجب أن يتضمن العقد بوضوح كيفية حساب المقابل أو التعويض وموعد أدائه أو دفعه (انظر مثال نيجيريا في الإطار 3.4).

22.4 والعامل الذي لا يجب أن يغيب عن البال عند تحديد المقابل أو العوض هو ضرورة النص عليه وتحديد دقة. وهذا لا ينفي وجود عناصر "بدون مقابل" كما في حالة الترتيبات العرفية لتبادل المساعدة التي تعتبر عناصر عادية في ممارسات بلدان كثيرة. وأما الذي يجب استبعاده من عقود الإيجار فهو الترتيبات الاستغلالية التي تفرض على المستأجر وعائلته تقديم أجره تكون عناصرها غير محددة مثل العمل بدون مقابل.

23.4 وإلى جانب تحديد قيمة المقابل وتواريخ دفعه قد يستلزم الأمر أيضاً الاحتفاظ بالحق في إعادة النظر فيه عند تاريخ معين أو عدة تواريخ معينة في المستقبل. وهذا النوع من الشروط يوجد على الأكثر في الإيجارات الكاملة طويلة الأجل (بل إنه ضروري في هذا النوع) حيث يدفع المستأجر في العادة أجره نقدياً. وفي هذه الحالات قد تتعرض القيمة الحقيقية للأجره لتغير بسبب التضخم أو تقلب أسعار العملة كما قد تتغير القيمة النسبية للمنتجات الزراعية مع مرور الزمن، ولهذا فإن إعادة النظر دورياً في الأجره يحمي المصالح المالية للمالك بحسب قدرة المستأجر على الدفع.

#### ترتيبات التعويض

24.4 قد لا تتعرض عقود كثيرة لمسألة التعويض رغم أنها مهمة بوجه خاص في الزراعة. وترجع أهميتها إلى ضرورة إدخال تحسينات أو تغييرات على الأرض حتى تصبح صالحة للاستعمال، أو إلى اشتراط ذلك في العقد. وفي بعض الحالات تتطلب هذه التحسينات تكاليف لا يمكن استردادها في نهاية الإيجار رغم أنها رفعت من قيمة الأرض. وفي هذه الحالة لا بد من تمكين المستأجر من طلب تعويض عن هذه الزيادة في القيمة.

25.4 وعلى العكس من ذلك يمكن أن تؤدي التغييرات إلى الإضرار بالأرض وبالتالي إلى تقليل قيمتها. وفي هذه الحالة يكون المالك هو الذي يطلب التعويض عن تدهور القيمة. ولتجنب مثل هذه الأوضاع

تنص بعض التشريعات على أن هذه الاستثمارات يجب تسديدها بالاستهلاك حسب مدة الإيجار. ولكن من شأن هذا النص تثبيط الاستثمارات الضخمة وخصوصاً عند قرب انتهاء مدة الإيجار.

26.4 وفي جميع الحالات تقضي الممارسات الجيدة بالتفاوض على شروط دفع التعويض وعلى كيفية حسابه. ويكون هذا الشرط مهماً في العقد نظراً لاختلاف ميزان القوى بين المالك والمستأجر متى بدأت الإيجار في السريان. ومن ناحية حساب المبلغ الواجب دفعه يمكن النص على أن يكون الدفع بواسطة تعديل مبلغ الأجرة أو أي مقابل يدفعه المستأجر للمالك، أو يمكن إظهاره في القيمة الرأسمالية للأرض.

### تسوية المنازعات

27.4 يجب إدراج بند عن تسوية المنازعات إذا نشأت. ويغطي هذا البند المنازعات العامة بين الطرفين ويغطي أيضاً المنازعات النوعية التي قد تتعلق بإعادة النظر في الأجرة، أو بالتزامات الصيانة أو بطلب عمل تحسينات. كما أن تجنب المنازعات لا يقل أهمية عن تسوية المنازعات. ولهذا يجب في جميع العقود توقع النقاط التي يمكن أن تكون محل منازعة بحيث يمكن اتخاذ تدابير لتجنبها.

## 5 الممارسات الجيدة بالنسبة لعقود الترخيص وعقود المشاركة في المحصول

### مقدمة

1.5 تناول الفصل 4 القواعد العامة للإيجارات الزراعية، ويتناول الفصل الحالي عناصر العلاقة بين المالك والمستأجر من الناحية القانونية في عقود الترخيص أو الاتفاقات الشخصية على استخدام الأرض. والواقع أن انتشار عقود المشاركة في المحصول في معظم أجزاء أفريقيا وآسيا وأمريكا الجنوبية يدل على أنه لا يزال هو الشكل السائد من أشكال الإيجارات الزراعية. وتأثير عقود المشاركة في المحصول وغيرها من عقود الترخيص هو تقسيم المسؤولية عن الزراعة بين المالك والمشارك في المحصول أو المرخص له وبذلك يكون لهذه العقود مركز خاص وتأثير مختلف. ففي الإيجارات الزراعية المعتادة يؤثر أحد الأطراف أرضاً للطرف الآخر، ولكن في عقود المشاركة في المحصول وغيرها من عقود الترخيص يمنح أحد الأطراف رخصة للطرف الآخر. والمتوقع في عقد الترخيص أن يشترك المالك اشتراكاً نشيطاً في زراعة الأرض. ولكن في كثير من المناطق (خصوصاً التي بها ملكيات شاسعة) يندر أن يشترك المالك في الزراعة بخلاف الترخيص بالدخول للأرض وتقديم حد أدنى من القدرات للمشارك في المحصول.

25 والحقوق التي يتنازل عنها المالك بموجب عقد الترخيص أقل من تلك التي يتنازل عنها بموجب عقد إيجار. ولكن ليس معنى ذلك دائماً أن عقد الترخيص أقل شمولاً من عقد الإيجار. والواقع أن معالجة مسائل الاشتراك في القدرات والمنتجات في عقد الترخيص تجعله معقداً بنفس درجة تعقيد عقد الإيجار، وإن كان ذلك بطرق مختلفة.

### الإطار 5-1

#### الممارسة الجيدة في عقد الترخيص

- أسماء الأطراف؛
- الاتفاق على اقتسام الأرض؛
- تاريخ بداية العقد ومدته وطريقة إنتهائه؛
- اقتسام القدرات
- اقتسام المنتجات
- تسوية المنازعات.

3.5 وهذه العقود تشترك مع عقود الإيجار في أن هناك عدداً من البنود الضرورية التي يجب إدراجها في جميع عقود الترخيص. فإذا كان العقد عقد ترخيص بسيط تكون الأحكام الضرورية متعلقة بالاطمئنان والوضوح، خاصةً بشروط الطرفين، وبسبب منح الترخيص، وبمدة العقد، وأجرة الرخصة الممنوحة. وأما تراخيص المشاركة في المحصول فيمكن أن تكون أعقد من ذلك إذ يجب أن تعالج بالكامل علاقة حصة المالك بحصة المشارك. ولذلك فإن هذا القسم سيتناول بوجه خاص عقود المشاركة في المحصول دون عقود الترخيص بصفة عامة. ويبين الإطار 1.5 الأحكام الأساسية في عقود المشاركة في المحصول. وهذه الممارسات توضح نقاط الاتفاق بين الطرفين دون أن تحاول تغيير في ميزان القوى بينهما، على نفس منوال ما جاء في الفصل 4 من قبل. ولكن حتى في البلدان التي لا يكون فيها توازن في القوى فإن هناك توصيات يمكن أن تساعد على تجنب المنازعات مثل التوصية بإدخال الشفافية عند تقييم ناتج المحصول.

#### أسماء الأطراف

4.5 كما هو الحال في عقد الإيجار يجب ذكر الأطراف بالاسم في عقد المشاركة في المحصول، خصوصاً وأن هذا العقد هو عقد شخصي بين مالك ومشارك.

#### الاتفاق على اقتسام الأرض

5.5 يمكن أن يكون الاتفاق على جزء من الأرض أو قطعة منها أو على مزرعة بأكملها. وهذا البند أساسي في العلاقة بين المالك والمشارك لأنه يبين سبب الاتفاق (وبالتالي يبين أنه ليس عقد إيجار) والطريقة التي ستتبع في إدارة الأرض. ولما كان هذا العقد لا ينطوي على نقل حقوق الحيازة فمن مصلحة المشارك في المحصول أن ينص صراحة على الحق في دخول الأرض لأداء العمليات الزراعية.

### بداية العقد ومدته وانتهائه

6.5 كما في عقد الإيجار يجب تحديد تاريخ بداية العقد ومدته. والاعتبار الرئيسي في المشاركة في المحصول هو ضمان توفير فرصة كافية للطرفين لتنفيذ العقد الذي اتفقا عليه. وقد تستغرق هذه الفرصة شهوراً قليلة، أو تكون لموسم محصولي واحد، وقد تصل إلى عدة سنوات في حالة تربية الحيوانات. وربما يرغب أحد الطرفين في إضافة شرط استرداد أي وقف العقد بسبب حوادث خارجية معينة، مثل الحاجة إلى الأرض لاستعمالها في أغراض أخرى منصوص عليها، أو بسبب عدم تنفيذ العقد من أي طرف من الطرفين.

### اقتسام القدرات الإسهامية

7.5 هذا البند يبين ما الذي يجب أن يقدمه كل واحد من الطرفين من القدرات الإسهامية اللازمة لزراعة الأرض. ومن الناحية العملية يقدم كل واحد من الطرفين جزءاً من القدرات ولكن يمكن أن يتضمن الاتفاق تقسيماً بسيطاً بين جميع العناصر الرأسمالية الثابتة والمتغيرة (يقدمها المالك) وعنصر العمل (يقدمه المشارك)، وقد يكون التقسيم أعقد من ذلك. ففي الحالة الأولى يكفي الإشارة بإيجاز إلى هذا التقسيم. وأما في الحالة الأخيرة فقد يلزم عمل جرد بجميع العناصر الرأسمالية والمعدات مع بيان نسبة مئوية معينة في حالة كل بند. وإذا كان العقد كبيراً يمكن الإشارة أيضاً إلى أن أحد الطرفين سيتحمل التكاليف ومصاريف التأمين والإصلاح والصيانة، وأن الطرف الآخر سيتحمل المصروفات الخاصة بالزراعة.

### اقتسام المنتجات

8.5 إذا كان عقد الإيجار يتضمن الأجرة فإن عقد المشاركة في المحصول يبين الحصص المقررة لكل طرف من الإنتاج المادي الإجمالي الذي تنتجه الأرض. ويمكن أن يكون التقسيم بسيطاً ويرتبط بحصة كل طرف من القدرات. كما يمكن أن يكون التقسيم أعقد من ذلك ولا يكتفي بالاعتماد على حصة كل طرف من القدرات الإسهامية بل على مدى تأثير هذه القدرات في الإنتاج. ومن أمثلة ذلك النص على شريحة أولى من المنتجات - تصل إلى الحد المتفق عليه - على أن تقسم بالضبط وفقاً لقيمة القدرات، ثم تأتي بقية شرائح الإنتاج (الشريحة العليا) وهذه تقسم وفقاً لمقدار المساهمة في إدارة الأرض. ومن المحتمل، بحسب قيمة الأرض، أن تكون حصة المالك أكبر من حصة المشارك من الإنتاج الأولي، في حين أن المشارك، بما قدمه من قدرات إسهامية لإدارة الأرض، ربما يحصل على حصة أكبر في الشريحة العليا من الإنتاج.

### تجنب المنازعات وتسويتها

9.5 قد تكون هناك منازعات في أي جانب من جوانب العقد. ولكن الشائع هو أن تكون المنازعات خاصة بحصة كل طرف من الإنتاج. وتبدأ المنازعات في العادة بسبب عدم الثقة بين المالك والمشارك. فمثلاً

من المعتاد أن يعتقد المالك أن الإنتاج الإجمالي أكبر مما يدعيه المشارك أي أن المشارك حصل على حصة أكبر من الحصة المتفق عليها أصلاً.

10.5 إذا كان المفروض إدراج إجراءات تسوية المنازعات في العقد على غرار الإجراءات المتبعة في الإجراءات الزراعية فإن الممارسة الجيدة هي تجنب نشوب المنازعات على الإطلاق. ويمكن تحقيق ذلك بالنص في العقد على التزام المشارك بإبلاغ المالك بوقت حصاد المحصول بحيث يستطيع المالك التأكد من الإنتاج الإجمالي، إما بنفسه أو بتفويض شخص ثالث لعمل ذلك.

## 6 توصيات لتطبيق الممارسات الجيدة

### مقدمة

1.6 يركز هذا الفصل على الممارسات الجيدة التي تضمن إمكان تنفيذ الإجراءات الزراعية تنفيذاً فعالاً. وفي هذا الصدد يجب التمييز بين العوامل الفنية التي تتصل اتصالاً مباشراً بالعلاقات الإيجابية، والعلاقات المحيطة التي تتصل ببيئة الإجراءات، والتي سيأتي الحديث عنها في الجزء الثالث. ولا شك أن إيجاد آلية فعالة لتحسين ترتيبات الإجراءات الزراعية هو أمر أساسي للعمل بالممارسات الجيدة. وعند الحديث عن تحسين العوامل الفنية سيكون التركيز في هذا الفصل على البدء في أعمال يمكن إنجازها.

### إعداد نموذج عقد الإيجار أو شروط العقد

2.6 توجد في كثير من البلدان نماذج عقود الإيجار وقد تكون نماذج وضعتها الحكومة باعتبار أنها الشكل المعترف به للتعاقد، أو تكون قد وضعتها تجمعات الملاك أو تجمعات المزارعين باعتبارها خدمة لأعضائها. كما توجد نماذج الإيجارات عند المحامين وغيرهم من العاملين في صياغة هذه العقود. وهذه النماذج هي بالضرورة نماذج عامة في طبيعتها ولكنها تفيد في ضمان معالجة جميع القضايا المهمة عند إبرام العقد، حتى عندما يقرر الطرفان الخروج عن هذه القواعد أو تجاهلها تماماً.

3.6 وقد يرى البعض أن وضع نموذج لعقد الإيجار معناه إنكار المرونة المطلوبة في العلاقة بين المالك والمستأجر (26). ولكن هذا ليس صحيحاً لأن العناصر الرئيسية في أي إيجارة في هذه النماذج يمكن استخدامها باعتبارها أبسط أشكال العقود التي قد لا تتجاوز صفحة واحدة من الورق والتي تتناول أساساً العناصر الرئيسية مثل أطراف العقد، والأرض محل التعاقد، وتاريخ بداية العقد ونهايته، والمقابل الواجب دفعه، وأما في العقود التي تكون أعقد من ذلك، وخصوصاً في حالة ترتيبات المشاركة، أو في حالة تأجير مزرعة بأكملها، فيمكن إضافة صفحات أخرى تغطي العناصر التي يجب معالجتها في العقد. وبذلك فإن نموذج عقد الإيجار يمكن أن يضم عدداً آخر من الصفحات بحسب مدى تعقيد الاتفاق وبحسب إرادة الطرفين.

### التعهد بالرجوع إلى نموذج العقد في حالة النزاع على شروط الإيجار

4.6 عند اتباع نماذج عقد الإيجار يكون من المتوقع أن يتضمن العقد بنوداً نموذجية مثل تقسيم الواجبات



والحقوق بالطريقة المعتادة أو المثالية سواء بالنسبة للقدرات الإسهامية أو للمنتجات. وهذه النماذج لا تنفي إمكان عقد عقود فردية ولا تمنع الأطراف من الاتفاق على الشروط التي يرون أنها مفيدة لهم ولكن المهم أن هذه النماذج هي نماذج معيارية يمكن استخدامها في حالة نشوء منازعة للتعرف على أنواع الحقوق والواجبات التي ترتبط بهذا النوع أو ذاك من العقود. ومن هذه الحقوق مثلاً الحق في أن تكون جميع عقود الإيجار للمزرعة بأكملها عقوداً مكتوبة. وبهذا الشكل يستطيع أي طرف في عقد غير مكتوب المطالبة بكتابة عقد يتضمن شروط الإيجار التي سبق الاتفاق عليها.

### تحسينات الشفافية

5.6 وإلى جانب الترويج للعمل بالممارسات الجيدة عند الاتفاق على شروط الإيجار يجب أيضاً النص على أن عقود الإيجار، وخصوصاً في حالة العقود طويلة الأجل، يجب حفظها بطريقة مأمونة حتى يستطيع أي طرف في العقد أن يطلع عليها ويعرف ما هو المتفق عليه أصلاً، في حالة نشوء نزاع. وتتطلب بعض القوانين تسجيل الإيجارات طويلة الأجل (التي تجاوز 20 سنة مثلاً) من أجل توفير العلانية لهذه العقود. وبذلك فإن أي طرف يرغب في الدخول في معاملة مع المالك يعلم تماماً أن هناك آخرين لهم حقوق أخرى على الأرض. وإذا كانت هناك صعوبات كبيرة وتكاليف باهظة يتطلبها اشتراط التسجيل في بعض البلدان فيمكن اتباع حل مؤقت أو بديل وهو إسناد دور التسجيل لواحد من كبار أفراد المجتمع المحلي.

### الإطلاع على المعلومات المطلوبة

6.6 من العوامل الرئيسية التي تعوق تطوير ترتيبات الإيجارات الزراعية في جميع أنحاء العالم عامل نقص المعلومات المناسبة عن الاتجاهات والممارسات الجارية في مجال الإيجارات. ولا شك أن وضع نظام بسيط لتسجيل الإيجارات وتحديد الرسوم وحصة كل طرف من القدرات الإسهامية والمنتجات يضع المستأجر في وضع أقوى للتفاوض على الإيجار. كما أن هذا النظام سيقدم معلومات للمالك تبين له ما إذا كان يحقق العائد المناسب من أرضه. ونظراً لتعدد المتغيرات التي يمكن أن تؤثر في الأجرة وغيرها من المدفوعات فإن من الأفضل إيجاد هذه النظم على المستوى المحلي، مع الجمع بينها وبين وظيفة تسجيل مستندات عقد الإيجار. ويمكن أن تكون هناك نظم أكثر تقدماً تضم قوائم بالالتزامات الشائعة في عقد الإيجار، كما تضم معلومات عن أسعار السلع الأساسية ومعلومات مفيدة عن مصادر أخرى مثل مصادر القروض وتكاليفها ومدى توافرها.

## الجزء 3: الممارسات الجيدة في الظروف المحيطة

### العوامل المحيطة

7

#### مقدمة

1.7 يتناول هذا الجزء الثالث العوامل المحيطة أي المناخ الذي تعقد فيه الإيجارة من أجل الإنتاج من الأرض مع استيفاء المعايير الرئيسية للإنصاف والعدالة. فإلى جانب العقد نفسه، الذي سبق وصفه في الجزء الثاني، هناك قضايا أوسع من ذلك، وسيحاول هذا الجزء معالجتها.

2.7 وجوهر المسائل المتعلقة بالسياسات، التي تعتبر مستقرة في البلدان المتقدمة، ضرورة إيجاد مناخ يستطيع فيه المزارعون - سواء كانوا مستأجرين أم لا - أن يؤديوا عملهم بطريقة فعالة. وقد تكون هذه المسألة معقدة وصعبة ولكنها تقوم أساساً على القدرة على تأكيد وجود مؤسسات سياسية وتأكيد بقائها وإنفاذ أحكامها، مثل القواعد القانونية، بطريقة تخلق مناخاً من الوضوح والاطمئنان. بالإضافة إلى ذلك فإن العمليات الزراعية المستدامة تقوم على القدرة على الحصول على القدرات الإسهامية المطلوبة (مما يفترض توافر التمويل بتكاليف يمكن تحملها) والقدرة على بيع المنتجات (مما يفترض وجود شبكات مناسبة لتوزيع المحاصيل وتسويقها).

3.7 وبنبغي الاعتراف بأن إصلاح نظم الإيجارات الزراعية قد يؤثر في علاقات القوى في المجتمعات المحلية. فعند وضع سلسلة من علامات الممارسات الجيدة يكون من المفترض أن تطبيق هذه العلامات يجب أن يعكس معرفة كافية للتوازن الدقيق القائم للقوى. وإذا كان لا بد من تطبيق العناصر المذكورة حتى تسير الإيجارات الزراعية بطريقة فعالة فإن كثيراً من هذه العوامل ينطوي أيضاً على إعادة توزيع موازين القوى من المالك إلى المستأجر. فإذا كان نطاق هذا التوزيع كبيراً جداً، أو إذا كانت المسؤوليات الناشئة عنه باهظة جداً، فقد يتوقف الملاك عن تأجير أراضيهم أو ربما يبدؤون في النظر في أساليب جديدة للتأجير لتفادي تلك المسؤوليات القانونية. وليس من شأن أي واحد من هذين الاحتمالين أن يشجع على التأجير في القطاع الخاص على المدى البعيد. ولهذا ففي جميع الحالات يجب أن يكون التنفيذ انعكاساً للموازنة بين الاحتياجات والرغبات لدى كل من المالك والمستأجر.

### سياسات حيازة الأراضي

4.7 لا شك أن طبيعة ملكية الأرض تشكل أهم العوامل عند التعاقد على الإيجار. فالتأجير عندما تكون المزرعة عائلية يختلف عنه في حالة التأجير عند تركن الملكيات. كما يتأثر التأجير بالترتيبات المؤسسية التي تشجع على كفاءة استخدام الأراضي أو تنظم هذا الاستخدام. ولا شك أن الكفاءة

ستتحسن بإدخال الأراضي المهملة أو غير المستعملة ضمن نطاق الإنتاج، وهذا أمر مهم بوجه خاص إذا كانت قريبة من المناطق الحضرية حيث يكون هناك احتياج واضح وسوق ثابتة للمنتجات الزراعية.

5.7 وقد ناز جدل طويل عن دور ونفوذ الملكية في إدارة الأراضي الزراعية. فمثلاً ترى بلدان كثيرة أن من المرغوب فيه تشجيع الملكية والمحافظة عليها على مستوى المزرعة العائلية. وتعمل أنظمة حيازة الأراضي التي تشجع المزارع العائلية على تمكين العائلات الزراعية من زراعة نفس الأرض لعدة أجيال متعاقبة. ولا شك أن ذلك يؤدي إلى نوع من الاستقرار الذي يضمن تشغيل أفراد الأسرة ويدعم الاقتصاد الريفي، حتى إذا كان مستوى الإنتاج والربح في المزرعة سيتأثر سلباً<sup>(27)</sup>. وتوجد أمثلة على هذا النوع من الترتيبات في أنحاء كثيرة من العالم وخصوصاً في أوروبا وآسيا. وفي هذه الحالات تكون الإيجارات الزراعية هي مجرد أداة قصيرة الأجل لتحويل الأرض من جيل إلى آخر. كما أن الإيجارات داخل الأسرة تحفظ الملكية العائلية، وفي نفس الوقت تعتبر حافزاً على التعاون مما يرفع من مستوى القدرات الإسهامية من الموارد (العمل) عما لو كانت المزرعة مؤجرة خارج العائلة.

6.7 وتشجع بعض البلدان على الزراعة العائلية وذلك بتحديد مساحة الأرض التي يمكن زرعها كحيازة فردية. ومن أمثلة ذلك الدانمرك التي حددت أقصى مساحة للمزرعة في الوقت الحاضر بمقدار 125 هكتاراً. وإذا كانت هذه المساحة لا تزال تعتبر صغيرة بالمقارنة مع مساحة المزارع الكبيرة في بقية أنحاء أوروبا الشمالية فإن هذا القيد جاء ليرفع من الحد الأقصى السابق بما يسمح للمزارعين بمزيد من القدرة التجارية. وبالمثل توجد في أقاليم أخرى قيود على الحيازات الصغيرة.

7.7 وهناك بلدان أخرى، ومنها فرنسا، تستخدم نظم الملكية "الموجهة" أو "المفضلة" لضمان استمرار الزراعة العائلية (انظر الإطار 1.7). فنظام شبكة اللجان المؤلفة من شركات التخطيط العقاري والاستقرار في الريف الذي يشرف على الأسواق العقارية المحلية في فرنسا لا يشجع على شراء أراضٍ زراعية للاستثمار أو المضاربة (على أي نطاق) أي أن هذا النظام يحجب بالفعل الملكية العائلية على المزرعة<sup>(28)</sup>. وهذا النظام باهظ التكاليف وقد تكون أساليبه غير متساوية في مختلف المناطق بسبب اختلاف الظروف والممارسات الزراعية ولكنه ساعد على استمرار الزراعة العائلية في مختلف أنحاء فرنسا. ولكن هناك من يقول إن مثل هذه الرقابة يمكن أن تؤدي إلى نقص الاستثمارات في الزراعة ويمكن ألا تنجح في إدخال جميع الأراضي الصالحة للزراعة ضمن نطاق الإنتاج.

8.7 وتطبق بلدان أخرى سياسة التدخل المحدود في ملكية الأراضي، ولكنها تشجع بالفعل على تركيز الملكيات وعلى الملكية الغيابية. وفي هذه الحالات يكون التأجير هو الوسيلة الأولى لإدارة الأراضي وزراعتها<sup>(29)</sup>. وإذا كانت ملكية الأراضي مركزة في أيدي قليلة فإن هذه الملكية تستطيع أن تتحمل مهاماً كثيرة من مهام الدولة بما في ذلك التعليم والرعاية الصحية (انظر الإطار 2.7).

## الإطار 1-7

### تنظيم الأسواق العقارية في فرنسا

توجد في فرنسا سبعة وعشرون شركة من شركات التخطيط العقاري والاستقرار في الريف التي أنشأها قانون التوجيه الزراعي عام 1960 باعتبارها شركات عامة لا تهدف إلى الربح وتخضع لرقابة الحكومة وتمتلكها اتحادات المزارعين والوحدات التبادلية وغيرها من الوحدات الزراعية أو الإدارية. ولهذه الشركات أن تشتري الأراضي الزراعية التي تكون معروضة في الأسواق. ومنذ عام 1962 أصبح لها أولوية قانونية في الشراء. وتستطيع هذه الشركات بعد ذلك أن تباع تلك الأراضي للمزارعين الثبان والجدد أو للوحدات الصالحة والمملوكة لعائلات؛ وقد صدر قانون جديد في يناير/كانون الثاني 1990 يجيز لها تأجير تلك الأراضي. وهذه الشركات تعمل بنشاط كبير وتتحكم بالفعل في الأسواق العقارية. ولكنها لا تستطيع أن تمارس خياراتها القانونية في شراء الأراضي الزراعية المقرر تحويلها إلى أراضٍ سكنية أو لبناء مصانع أو لأغراض تجارية (قانون 8 أغسطس/أب 1962، المادة 7-رابعاً-5).

, pp. 51-70 in Grossman, Agrarian land law in France, (Lorvellec, L., 1992

M.R. and Brussaard, W. (eds)

Agrarian land law in the western world. Wallingford, Oxon: CAB International).

## الإطار 2-7

### ملكية مزارع قصب السكر وإدارتها في البرازيل

تغطي مزرعة قصب السكر Usina Sierra Grande مساحة 100 ميل مربع في ولاية الأغواس في البرازيل ويقيم بها 10 000 نسمة. والعمال في هذه المزرعة لا يتمتعون بحقوق على الأراضي ويقطعون قصب السكر بالأيدي مقابل أجر من 15 إلى 30 دولاراً عن كل أسبوع عمل مؤلف من سبعة أيام. وتقدم المزرعة المسكن الأساسي وتضمن العمل للعمال طوال السنة، كما أنها توفر لهم المدارس وبعض الرعاية الصحية. وفي مثل هذه المزرعة وغيرها من المزارع الكبرى يعيش نحو مليون شخص تحت إشراف عدد قليل من الملاك.

s landless peasants. The fat-cat controllers of Brazil (Bellos, A., 1999

(18. Guardian, 6 March, 1999 p

ومن التكاليف الكبرى التي يجب تحملها في مثل هذه العمليات تكاليف إحلال رأس المال بالتدريج محل العمل. وهذا ما يدعو للقلق فاستمرار "السماح" للملكية بالانفصال تماماً عن الزراعة سوف يقلل من المرونة في القطاع الزراعي. ولهذا فإن تركيز الملكيات، بدلاً من تنشيط الأسواق العقارية، سيؤدي إلى تضيق السوق العقارية أمام المزارعين المعدمين الذين لا أرض لهم ويؤدي إلى زيادة عدد المعدمين وتناقص الأرض المتاحة للزراعة. فإذا كان هناك تركيز في ملكية الأراضي ربما تكون

السياسة المناسبة هي الإصلاح الزراعي وليس مجرد تحسين ترتيبات التأجير. أما إذا لم يكن تركيز الأراضي كبيراً فيستطيع المدممون أن يحصلوا على الأرض بواسطة الاستئجار. فما الذي يعتبر تغييراً كبيراً من مجتمع إلى آخر بحسب أهمية الأراضي في تكوين الثروة؟ في البلدان الغنية التي يستطيع فيها الناس الحصول على ثروة من مصادر أخرى غير الأرض لا تكون عدالة توزيع الأرض أمراً ذا أهمية سياسية كبيرة. وأما في البلدان التي يعمل معظم الناس فيها في الزراعة (سواء كانت زراعة معيشية أم تجارية) فإن تحقيق عدالة الحيازة تكون له أهمية حيوية.

10.7 وعندما لا يكون تركيز الملكيات كبيراً يمكن أن يكون إصلاح حيازة الأراضي من أجل تحسين ترتيبات التأجير أمراً جذاباً في الدول التي تريد تطوير قدراتها الزراعية وخصوصاً من أجل التصدير. فمثلاً في إنكلترا وويلز قبل إصلاح نظام الحيازة عام 1995 كان التقدير على أنعدم التنظيم يمكن أن يؤدي إلى توافر مليون هكتار جديدة من الأراضي الزراعية للتأجير<sup>(30)</sup>.

11.7 وعندما تكون سوق الأراضي حرة يمكن إدخال التحسينات في عدد من المجالات. فعلى المستوى البسيط تستطيع نظم الإعلام عن الأجرة والأسعار أن تحسن سير تلك الأسواق، كما يكون لتوافر القروض أهمية خاصة أيضاً. وإلى جانب هذه العوامل توجد عوامل المساحة التفصيلية مثل تحسين الاطمئنان إلى تحديد حدود الحيازات، والاطمئنان إلى المسائل القانونية المتعلقة بسهولة عقد الصفقات. وفي جميع الحالات تستطيع التحسينات الصغيرة المتوالية أن تؤدي دوراً إيجابياً في رفع الكفاءة النسبية في الأسواق.

12.7 ومن مفاتيح هذه الإصلاحات تحسين الدعم المهني لتشغيل الأسواق العقارية. وقد تبين من البحوث في أوروبا الشرقية<sup>(31)</sup>، ومقارنتها بالبلدان المتقدمة، أن هناك نقصاً في خدمات المهنيين، مثل المحامين المتخصصين في المسائل العقارية، والقائمين على تقييم الأراضي، والمعماريين، والمهندسين والوسطاء. فهؤلاء المهنيون لا يعملون في الإنتاج بصفة مباشرة ولكنهم جزء مهم جداً من البنية الأساسية الجديدة من الناحيتين الإدارية والتقديرية لتحديد قيمة المصالح المختلفة التي تدخل في تنافس فيما بينها (انظر الإطار 3.7).

### السياسات الضريبية والمالية

13.7 من المعترف به منذ زمن بعيد أن السياسة الضريبية لها دور كبير في تشغيل القطاع الزراعي<sup>(32)</sup> سواء في حالة التأجير أو في حالة إدارة المزرعة بواسطة المالك. والواقع أنها جزء لا ينفصل عن السياسة الزراعية والريفية، وخصوصاً فيما يتعلق بالمنح والقروض والمزايا الضريبية أو الأعباء الضريبية التي تطبق بطريقة تمييزية. فمثلاً في أيرلندا لم يكن المزارعون يخضعون لضريبة الدخل إلا منذ عام 1974 وكانت معدلات الضريبة أقل بكثير منها بالنسبة لغير المزارعين. كما أن من يؤجر أرضه غي فرنسا بعقود طويلة الأجل (أكثر من 18 سنة) يحصل على مزايا ضريبية كبيرة، وفي إيطاليا هناك مزايا ضريبية عند شراء الأراضي الزراعية.

14.7 يضاف إلى ذلك أن العاملين في الزراعة (سواء كانوا من المستأجرين أو من الملاك) يحصلون في

### إطار 3.7:

#### تطوير المهارات المهنية الجديدة

"الأمر الذي لم تنجح البلدان المتقدمة في أغلب الحالات في تحقيقه هو استيراد مهارات جديدة، أو بالأحرى مفاهيم جديدة، لمعالجة الاحتياجات الجديدة لدى الملاك الجدد الذين يطلبون المشورة في عناصر الحكم الأساسية في صفقات السوق - مثل تقدير القيمة الحالية والمقبلة، والمشورة بشأن مختلف الخيارات المتاحة، وفي مهارات التفاوض وتسوية المنازعات وتقديم رأي موضوعي عن نواحي القوة أو الضعف في القرارات الإدارية التي يبدو أنها تفضل، أو حتى توقف، القدرة على استخدام حقوق الملكية استخداماً نافعاً".

Arnison, C. (1999) Land tenure and land markets in the transitional economies of Eastern Europe: a review of progress to date. Paper presented to the RICS London: RICS Research Foundation. 99ش Research Conference: ROOTS

بعض الحالات على معاملة ضرائبية متميزة تفوق ما يحصل عليه الملاك. ومن أمثلة ذلك ما يحدث في هولندا حيث تنطبق رسوم المياه بمعدلات تفاضلية على المالك-المزارع الذي يتولى عملية الزراعة بنفسه وعلى المستأجر. كما أن نقل المزرعة من جيل إلى آخر في هولندا بفضل ترتيبات شركات "Maatschaps" يسمح بتحويل الأصول الرأسمالية بدون ضرائب فعلاً (انظر الإطار 4.7).

15.7 وفي بلدان أخرى كان النقد الذي يوجه إلى ضرائب التركات المرتفعة هو أنها تقوّض نسيج المناطق الريفية. إذ إن المزارعين القدامى كانوا يرفضون الاستثمار في المزرعة لعلمهم بأن ارتفاع القيمة الرأسمالية للمزرعة سيرفع من ضريبة التركات المفروضة على الأرض.

16.7 ومن الواضح في أقاليم كثيرة أن ترتيبات الإيجارات الزراعية (وخصوصاً المشاركة في المحصول) ترتبط بدرجة كبيرة بمصدر القروض الوحيد المتوافر للمستأجر. فهذا المصدر إما أن يكون هو المالك أو أحد المقرضين المحليين، وكلاهما قد يطلب فائدة مرتفعة جداً على القروض. ولهذا فإن الحصول على القروض من مصدر مستقل يعتبر أمراً في غاية الأهمية لتمكين المستأجر من استثمار ماله في الزراعة بدلاً من دفع هذا المال لسداد فوائد الدين، مع إعطائه قدرأ من الاستقلال عند التفاوض على الإيجارات. ولهذا فإن كثيراً من برامج إصلاح الحيازات الزراعية كان يستند إلى ضرورة اجتذاب تمويل وقروض من خارج الزراعة لتمويل قطاع الزراعة. ويسود الاعتقاد أن النجاح في ذلك يعتمد بقدر كبير على وجود نظم مستقرة وقوية للحيازة يتمتع فيها الدائنون بشيء من الضمان على الأرض الزراعية باعتبارها ضماناً مقبولة وطويلة الأجل. ولا شك أن ذلك أدى إلى تدخلات فنية كما حدث في تقنين القانون العرفي في بوتسوانا إذ إنه لم يكن يسمح من قبل باستخدام الأراضي العرفية كضمانة للقروض<sup>(33)</sup>. وفي حالات أخرى يكون الحصول على القروض مرتبطاً بوجود سند على

## الإطار 4.7:

## شركات ماتشابس في هولندا

أنشأت هولندا نظاماً فريداً يسمى ماتشابس لنقل الحيازات بين مختلف أجيال المستأجرين. وهذا النظام هو عبارة عن شركات بين الآباء والورثة وبموجبه ينتقل تنظيم العمل الزراعي والإشراف عليه من جيل إلى آخر. وتمثل هذه الشركات نحو 70 في المائة من المزارع وهي تسمح للعائلات بدرجة كبيرة من الإشراف على عملية التوارث. والمعروف أن المزارع في هولندا هي مزارع رأسمالية بدرجة كبيرة، ومن شأن هذا الانتقال التدريجي في الحيازة أن يسمح بنقل العناصر الرأسمالية بدون أي تكاليف مع تقييمها بقيمة منخفضة وعدم خضوعها لضرائب كثيرة. وكل هذه العناصر تؤكد طبيعة عمل الزراعة في شركات في هولندا. وعلى ذلك فإن من يدخل إلى قطاع الزراعة دون أن يكون من أفراد العائلة لا يتمتع بهذه المزايا في هولندا. وتفضل الدولة عدم التدخل في هذه العملية وترى أن سياسات مساعدة المزارعين الشبان على دخول قطاع الزراعة هي سياسات لا فائدة منها. وهي لا تقدم في العادة مساعدة للمزارعين الشبان وإن كانت تتفق نحو نصف الميزانية الزراعية على دعم التدريب والتعليم الزراعيين (مأخوذ من:

in Grossman, W. 1992. Agrarian land law in the Netherlands, ص Brussaard, W. M.R. and Brussaard, W. (eds) Agrarian land law in the western world.

Wallingford, Oxon: CAB International

Wallingford, Oxon: CAB International

الأرض وتسجيل هذا السند، هذا إلى جانب وضوح علاقات الحيازة ووجود إجراءات لتسوية المنازعات<sup>(34)</sup>. ولكن لا بد من الإقرار بأن محاولات تنمية مصادر خارجية للتمويل والقروض قد لا تكون مقبولة لدى الملاك إذ إنها تعني تقليل مصدر من مصادر الدخل لديهم.

## سياسات استخدام الأراضي

17.7 تعتمد سياسات العقود الزراعية على السياسات التي توضع لإدخال الأراضي الزراعية في نطاق الإنتاج ويكون ذلك مثلاً عن طريق تقليل أو استبعاد آثار المضاربات على الأراضي للأغراض غير الزراعية. وهناك أمثلة على عدد من التدابير التي تهدف إلى تحقيق ذلك بفضل الرقابة على التصرف في الأراضي إما بمنع بيعها أو بتحديد سعر بيعها<sup>(35)</sup>، أو بفرض قيود على تحويل الأراضي إلى استعمالات غير زراعية. وتدعو الحاجة أيضاً إلى توجيه السياسات الاقتصادية الكلية والقطاعية التي تحابي في الوقت الحاضر سكان المدن والقطاع الصناعي على حساب المزارعين والقطاع الأول.

18.7 وقد يكون ضغط التنمية غير الزراعية في المناطق الريفية النائية ليس كبيراً على الأراضي إلا أن الوضع في المناطق المكتظة بالسكان على عكس ذلك. وقد أبرزت الأبحاث الأخيرة التي أجرتها منظمة الأغذية والزراعة<sup>(36)</sup> هذه القضايا (والإمكانات) التي تواجه الزراعة في المناطق المحيطة بالمدن، وخصوصاً المنافسة من ناحية استخدامات أخرى للأراضي. وهذا هو الوضع أيضاً في الدول المؤلفة من جزر صغيرة، وفي المناطق التي تكون فيها منافسة من استخدامات أخرى للأراضي مثل السياحة (كما في قبرص وجزر البحر الكاريبي مثلاً).

19.7 ومدى مقاومة هذا النوع من القوى الخارجية على قطاع الزراعة هو مسألة سياسية. وهناك عدة أساليب لإبقاء الأراضي في المجال الزراعي، وأكثر هذه الأساليب المباشرة هو فرض قيود على تغيير استخدامات الأراضي إما بفرض قيود شاملة وعامة على التنمية غير الزراعية (كما حدث في كثير من البلدان الشيوعية السابقة عند رد الأراضي لأصحابها) أو بأي شكل من أشكال الرقابة على التخطيط والبناء، أو بأشكال الأنظمة الطوعية.

### الإطار القانوني

20.7 اتضح في الجزء 2 أن الإيجار أو أي شكل من أشكال العقود المشابهة له هي الأداة الرئيسية لوصف الترتيبات القائمة بين المالك والمستأجر، ولتوزيع مختلف الحقوق والواجبات بينهما على الأرض المؤجرة. ولا يغيب عن البال مع ذلك أن أي عقد إيجار مهما يكن تفصيلاً ومعدداً إلا أنه لا يصف العلاقة القانونية بين طرفي العقد والأطراف الخارجية إلا بطريقة جزئية فقط.

21.7 وبعبارة أخرى فإن أي عقد إيجار ليس معزولاً عن بقية ما حوله بل إنه موجود ضمن مناخ قانوني معين. وهذا المناخ قد تكون له تأثيرات كبيرة على خصائص ترتيبات الإيجار بشكل قد لا يكون ظاهراً من العقد نفسه. فقد يكون عقد الإيجار هو نفسه عقداً واحداً ولكن عند النظر إليه من مختلف الإطارات القانونية المحلية قد يتغير تغيراً كبيراً من حيث صلاحيته ومدى قوته.

22.7 وطرق تأثير القوانين والمؤسسات القانونية في الإيجارات الزراعية هي طرق متعددة ومتنوعة ولا يمكن إلا أن نتناول بعضاً منها هنا. والمهم هو أن نبرز أن تحليل الإطار القانوني - وفي بعض الحالات إصلاح هذا الإطار - هو أمر لا مفر منه للوصول إلى "أفضل الممارسات" ضمن معطيات معينة.

23.7 وعند تحليل أي إطار قانوني يكون من المناسب التمييز بين القواعد الموضوعية والقواعد الإجرائية في هذا الإطار القانوني. وبصفة عامة فإن القواعد الموضوعية هي القواعد التي تبين الحقوق والواجبات والفرص المتاحة أمام مختلف الأطراف. وهي التي تبين نتائج خرق القوانين وسبل الانتصاف المتاحة عندما يصاب أحد الأطراف بضرر بسبب فعل خاطئ من الطرف الآخر. وأما القواعد الإجرائية فهي القواعد التي تبين مختلف عناصر المؤسسات التي يضمها النظام القانوني، والتي تبين العمليات التي بواسطتها يستطيع الموظفون وغيرهم من الأشخاص نفاذ القوانين أو تعويض الضرر الذي يمكن أن يكون قد وقع.

24.7 وتختلف مصادر القواعد الموضوعية والإجرائية بين نظام قانوني ونظام آخر - وقد تكون هذه المصادر هي التشريع أو المراسم أو أحكام المحاكم أو النصوص الدينية أو المعايير المتعارف عليها المستقرة منذ زمن بعيد، أو مزيج من كل هذه المصادر. كما أن القوانين التي لها تأثيرات مباشرة وغير مباشرة في العلاقات الإيجارية قد تكون موزعة بين كثير من الفئات القانونية التي قد يكون بعضها خفياً وبعضها واضحاً. ولا شك أن القوانين التي تنظم الملكية هي التي لها أكبر تأثير مباشر، وخصوصاً إذا كانت هناك قوانين قد صدرت خصيصاً لمعالجة قضايا الإيجارات. ولكن القوانين التي



تحكم مسائل أخرى يجب إدخالها في الحساب أيضاً، مثل قوانين العقود بصفة عامة وقوانين الضرائب وقوانين المواريث وقانون استخدامات الأراضي وغير ذلك.

25.7 وقد يكون للقوانين تأثير في عقد الإيجار إما باستكمال بنود العقد نفسه، أو بتغيير هذه البنود أو رفضها. فمثلاً قد يكون في قوانين تنظيم الإيجارات ما يمنع الاتفاق على الأجرة الواردة في العقد. كما أن قوانين التسجيل العقاري ربما تشترط تسجيل الإيجارات التي تتجاوز عدداً معيناً من السنين، وبالتالي تفرض عدة اشتراطات شكلية وموضوعية يجب احترامها حتى يمكن تسجيل العقد. وهناك قوانين أخرى ربما تفرض بعض الخطوات المقررة لحماية المستأجر والتي يجب على المالك أن يخطوها قبل أن يسترد الحيازة في حالة وقوع أي خطأ، كما أن حرية الأطراف في التعاقد على ما يخالف هذه الإجراءات ربما تكون حرية محدودة. وإذا كان العقد لم يتعرض لنقطة معينة فإن القانون ربما "يفترض" وجود هذه النقطة أو يقدم حلاً آخر بدلاً منها دون أن يكون المطلوب من الأطراف أن يتفقوا على ذلك. فمثلاً إذا كان الإيجار يشترط موافقة المالك قبل تخصيص الملكية لغرض ما فإن القانون في بعض البلدان ربما يفرض بعض المعايير "المعقولة" التي تحد من حرية المالك في الاعتراض على غرض معين.

26.7 بل إن القوانين ربما تصل إلى حد تنظيم أهلية الأطراف لعقد الإيجارة أصلاً. وتظهر الحالات الواضحة في هذا المجال في القوانين التي تمنع أو تحد بصورة كبيرة من حق تأجير الأراضي على الإطلاق. وقد سبق القول في هذه الخطوط التوجيهية بأن هناك قوانين كثيرة تحظر إيجار الأراضي الزراعية أساساً. ففي ولاية ماديا براديش في الهند ينص القانون العقاري على أن الحائز الأول الذي يسمى بوميسواميس (Bhumiswamis) لا يستطيع، إلا في حالات استثنائية جداً، أن يؤجر أرضه لمدة تجاوز سنة واحدة في أي فترة ثلاث سنوات متوالية. فإذا عقدت الإيجار بما يخالف ذلك ينص القانون على أن المستأجر يكون له الحق في أن يطلب لنفسه صفة البوميسواميس مما يعني إخراج المالك من ملكيته.

27.7 ومسألة الأهلية قد تكون على أشكال متعددة. فهناك قاعدة أساسية في القوانين العقارية، تنطبق في جميع الظروف تقريباً، وهي أن المالك لا يستطيع أن ينقل حقوقاً على الأرض أكثر من الحقوق التي يتمتع بها هو نفسه أصلاً. ولذلك فإن مدى قوة عقد الإيجار وحقوق المستأجر بموجب هذا العقد تتوقف على قوة حقوق المالك على الأرض. ويترتب على ذلك قضية هامة هي معرفة ما إذا كان الإطار القانوني يوفر أسلوباً فعالاً للتعرف على مدى حقوق المالك على الأرض وتحديد بطريقتة يمكن الاطمئنان إليها. وليس من مجال هذه الدراسة البحث في مختلف الطرق التي سارت عليها المجتمعات والنظم القانونية لضمان أمن الحيازة. ولكن المهم في الأغراض التي نسعى إليها الآن هو أنه كلما كانت حقوق المالك غير واضحة أو غير مؤكدة فإن أي حقوق يحاول هذا المالك أن ينقلها بواسطة عقد إيجار تكون هي نفسها غير مؤكدة أو غير واضحة.

28.7 ويتصل بذلك أن بعض النظم القانونية تعتبر أن شخصاً واحداً هو المالك "القانوني" للأرض ولكن ذلك

لا يجيب بالضرورة عن التساؤل عما إذا كان هذا الشخص هو نفسه، عندما يتصرف منفرداً، له أهلية تأجير الأرض. فمثلاً يمكن أن تقع على "المالك" التزامات بموجب القانون العرفي تفرض عليه الحصول على موافقة أفراد العائلة أو موافقة السلطات العرفية، وهي اشتراطات قد لا تكون واضحة في الوثيقة التي تؤكد أنه "مالك" ولكنها اشتراطات قد تقبلها المحاكم وتطبقها في حالة طرح الموضوع عليها.

- 29.7 وهناك طبعاً ثغرات كبيرة بين المحتوى الشكلي في القوانين وطريقة تطبيق هذه القوانين فعلياً. وينطبق ذلك إلى حد ما في جميع بلدان العالم، كما أنه ينطبق بوجه خاص حينما يكون "حكم القواعد القانونية" غير مستقر في المجتمع، وعندما تكون المؤسسات القانونية والإدارية ضعيفة، وعندما يكون الحصول على الانتصاف القانوني صعب المنال أمام كثير من الناس، وعندما تكون علاقات القوى بين أطراف العقد غير متوازنة على الإطلاق. فهذه العوامل كلها تقيد مدى إمكانية الوصول إلى "أفضل الممارسات" بإدخال تحسينات فنية على عقود الإيجار أو على الإطار القانوني الذي يحكمها.
- 30.7 ومحاولة تقوية حكم القاعدة القانونية بدرجة كبيرة في أي ظروف معينة قد يكون عملاً ضخماً جداً ينطوي على عناصر سياسية واقتصادية واجتماعية لا يمكن معالجتها هنا. ومع ذلك يمكن إدخال التحسينات تدريجياً بالاهتمام بأبسط مبادئ الإصلاح القانوني والصياغة القانونية.
- 31.7 ومن هذه المبادئ المبدأ القائل بأن الأحكام التشريعية (وعلى سبيل القياس الأحكام القانونية التي ترد في عقود خاصة مثل عقود الإيجارات) يجب أن تستند إلى تقييم واقعي لما يمكن تنفيذه في زمن معين ومكان معين. فالقوانين التي تتطلب إعادة توجيه سلوك المؤسسات أو سلوك المجتمع بشكل مفاجئ في ظروف لا تتوافر فيها الحوافز لإدخال مثل هذا التغيير هي قوانين سيكون مصيرها التجاهل.
- 32.7 ومن الأمثلة التقليدية على هذه الظاهرة المحاولات التشريعية لحظر تأجير الأراضي الزراعية على الإطلاق، كما سبق قوله. فهناك أسباب عديدة في مجال السياسات تجعل هذا الأسلوب موضع تساؤل. والنقطة التي نتحدث عنها هنا هي على أي حال نقطة أخرى وهي أن مثل هذه القوانين، حتى بغض النظر عن عدم سلامة أسسها السياسية، لم تستطع أن تؤدي المطلوب منها لأن التأجير هو نشاط مهم جداً لكثير من الناس بحيث لا يمكن التخلي عنه. والنتيجة هي أن هذا النوع من الحظر سيؤدي إلى تنفيذ ذلك النشاط بصورة خفية بل وإلى انتعاشه خارج النطاق القانوني. أي أن القاعدة القانونية ستكون موضع مزيد من الانتهاك وستكون الدولة في وضع أضعف للتوسط في تنظيم تلك العلاقة بعد أن أصبحت هي نفسها لا تعترف بوجودها.
- 33.7 وعند النظر إلى المسألة من منظور أوسع، ورغم أن الحكومات قد تكون لها مصالح مشروعة في تنظيم العلاقات الإيجارية، فإن من الصعب التعرف على أفضل مستوى للتنظيم. فاللوائح التنظيمية التي تكون ثقيلة الوطأة والتي لا تتفق دائماً مع أهداف سياسية سليمة، والتي تنطوي على إجراءات

يصعب فهمها او تكون باهظة التكاليف ومضيعة للوقت، والقواعد التي لا تتصل دائماً بالواقع العملي تشجع الناس على عدم الامتثال لها وتؤدي إلى الفساد وزيادة تكاليف الصفقات.

34.7 وفي أي إطار قانوني يعتمد احترام القاعدة القانونية والالتزامات التعاقدية اعتماداً كبيراً على مدى وجود آليات موثوق بها ومنصفة ويسهل الوصول إليها لحل المنازعات ولتوفير سبل الانتصاف عند الإخلال بالالتزامات التعاقدية. والمشكلة في كثير من البلدان أن مثل هذه الآليات ضعيفة أو غير موجودة فعلاً. فكنيز من النظم القضائية والمحاكم مثقل بالأعباء ولا تتوافر لديها الطاقة الكافية من حيث الأفراد والخبرة لمعالجة العدد الضخم من القضايا المعروضة عليه. وفي بعض البلدان تكون المنازعات العقارية هي أغلبية القضايا المعروضة على المحاكم وتكون هي أصعب القضايا لإيجاد حل سريع لها. فالقضايا العقارية قد تستمر مطروحة أمام المحاكم لسنوات عديدة. والمحاكم في نظر كثير من الأفراد العاديين هي ملجأ باهظ التكاليف ومضيعة للوقت ولا يمكن التنبؤ بنتائجها بل إنها في بعض الحالات قد تكون مشوبة بالفساد. واللغة التي يتخاطب بها المحامون والقضاة تبدو لغة معقدة وغريبة في نظر الناس.

35.7 وهذه المشاكل هي مشاكل متأصلة، ولا تستطيع الخطوط التوجيهية الحالية حلها. ومع ذلك فهناك خطوات يمكن اتخاذها ويمكن أن تؤدي بالتدرج إلى تحسين قدرة المؤسسات القانونية الرسمية ومؤسسات المجتمع المدني على معالجة النزاعات العقارية. ففيما يتعلق بالمحاكم يجب على الحكومات أن تنظر إذا كانت هناك نواحي نقص فنية أو ثقافية بين القضاة تكون هي السبب في صعوبة تناول المسائل العقارية. ومن شأن إقامة محاكم متخصصة، لديها الخبرة المطلوبة في المسائل العقارية وفي تطبيق تقنيات بديلة لحل المنازعات، أن يؤدي إلى تحسين كبير.

36.7 وأخيراً يتزايد الاهتمام بالاعتراف بالآليات غير الحكومية لحل المنازعات وتقوية هذه الآليات. ففي البلدان الغربية قد يكون ذلك في شكل آليات للتحكيم أو آليات مماثلة، كما سبق قوله في هذه الخطوط التوجيهية. وفي بلدان أخرى قد يعني ذلك الاستفادة من النماذج الموجودة في المجتمعات المحلية، وهي نماذج ربما كانت تعمل منذ زمن طويل بالموازاة مع نظام المحاكم الرسمية، والتي ربما ترجع إلى عهد قريب. واستكشاف هذه البدائل الموجودة في المجتمع المدني ومحاولة الاستفادة منها بطريقة خلاقة قد يكون هو أفضل طريق لتقليل العبء الواقع على النظام القضائي ولتوفير آليات سهلة لحل المنازعات تكون متوافقة مع القواعد والأعراف التي يطبقها المتنازعون، ومع اللغة التي يتعاملون بها.

## الملاحظات

- 1- خلفية الموضوع والتفاصيل الفنية يرجى الرجوع الى الوثائق الاستنادية التي أعدت لمنظمة الأغذية والزراعة والتي يمكن الحصول عليها من the Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison: Lastarria-Cornheil, S. and Melmed-Sanjak, J. (1999) Land tenancy in Asia, Africa and Latin America: a look at the past and a view to the future. Working Paper No. .27 Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison; Ravenscroft, N., Gibbard, G. and Markwell, S. (1999) Private sector tenancy arrangements in Europe: themes and dimensions - a Land Tenure literature. Working Paper No. .28 current critical review of University Center, Wisconsin-Madison.
- 2- Perrier-Cornet, P., Blanc, M., Cavailhes, J., Dauce, P. and Le Hy, A. (1991) Farm take-over and farm entrance within the EEC. Internal Report. Brussels: ECSC-EEC-EAEC; Economic and Social Committee of the EC (1994) succession in agriculture. of problem the and farmers Opinion of young Report 573/94 Brussels: CES.
- 3- تشير كل الدلائل من إنكلترا وويلز، بعد تحرير الإيجارات الجيدة بدرجة كبيرة بموجب قانون الإيجارات الزراعية عام 1995، على أن كثيراً من المستأجرين لا يطلبون استئجار مزارع كاملة بل يطلبون استئجار مساحات هامشية إضافية لتحسين ربح مزارعهم الموجودة فعلاً. وعلى ذلك فإن معظم الإيجارات الجيدة (أكثر من 90 في المائة) كانت معقودة مع مستأجرين موجودين بالفعل لامع مستأجرين جدد [انظر Errington, A., Millard, N. and Whitehead, I. (1998) The emerging shape of Research RICS the to presented Paper .farm business tenancies .98ROOTS Conference London: RICS Research Foundation].
- 4- في بوتسوانا استطاع إصلاح نظام الحيابة أن يحتفظ ببعض عناصر النظام العرفي، بما في ذلك الحق

في الكفالة. وبموجب هذا النظام يكون رؤساء القبائل هم الذين يتولون عملية تخصيص الأراضي لأرباب الأسر. وتظل الأرض في حيازتهم ما داموا يزرعونها. ولكن يستطيع رئيس القبيلة أن يتجاوز حق الانتفاع هذا وأن يعيد تخصيص الأرض كلها أو جزء منها حسبما تفرضه الظروف "وكان معنى ذلك أن الحقوق الفردية على الأرض أدنى مرتبة من حقوق المجتمع التي يستطيع أن يمارسها أي فرد عندما يرى ذلك ضرورياً."

[Kalabamu, F.T. (2000) land tenure and management reforms in East and Southern Africa - the case of Botswana. Land Use Policy 17(4): 319-305].

5- توجد إشارات إلى أمثلة من عقود الإيجار في إنكلترا وويلز في

Stratton, R., Gregory, M. and Williams, R. (1983) Share farming: a guide for Association; farmers and landowners. London: Country Landowners Bank; Midland London: Midland Bank (1985) Practical share farming in ventures Joint (1983) Pegler Spicer and farming. London: Spicer and Pegler.

6- هذه المناقشة هي جزء من الكتابات الكثيرة عن الأخطار السلبية الأخلاقية والشخصية في معاملات الإيجارات الزراعية (انظر):

Riddell, J. Agricultural land leases and the development of effective land registration systems: Reference to FAO Central and Eastern European Member in Structural changes in the farming sectors of central and eastern Nations, (Europe, eds C. Csaki and Z. Lerman. Washington, D.C.: The World Bank

والعلاقة بين المزارع (العميل) والمالك (الأساسي) تختلف وفقاً للمعلومات التي بجوزة كل منهما عن الآخر، وكمية ونوعية هذه المعلومات، أثناء التفاوض على العقد (والمثال على ذلك يظهر في المشاركة في المحصول أو التأجير).

7- "أنظمة حيازة الأراضي الجيدة هي أساس لا غنى عنه في الممارسات الزراعية المستدامة. وقد كان من نتائج تحرير الاقتصاد السياسي في العالم في الفترة الحالية إبراز ضرورة وجود أسواق وصفقات عقارية مفتوحة وشفافة."

[Riddell, J.C. (2000) Emerging trends in land tenure reform: progress towards a unified theory. Paper in SD / SUSTDEV / FAOINFO / WAICENT / Ltidirect/Ltan.0038htm]

8- فمثلاً يعتبر مستوى حماية المستأجر في سكوتلاندا عائقاً أساسياً أمام توسع القطاع التاجيري.

Land Reform Policy Group, ,1998 Identifying the problems. Edinburgh:)  
(Scottish Office

Lastarria-Cornheil, S. and Melmed-Sanjak, J. (1999) Land tenancy in Asia, 9-  
Africa and Latin America: a look at the past and a view to the future. Working  
Paper No.

Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison. .27

10- هذا النوع من شغل الأراضي يسمى بأسماء مختلفة في مختلف النظم القانونية ولكنه يعني وجود  
قواعد معيارية عن رعاية الأراضي وعن حالاتها. ويكون على المستأجر حتى يتجنب وقوع عقوبات  
ضده (مثل فسخ عقد الإيجار) أن يحترم هذه المعايير. وهذا يملئ مسؤولية مؤقتة على المالك للتأكد من  
أن المستأجر لديه المعدات الثابتة المطلوبة لأداء واجباته.

11- وجد (Errington et al (1998) عند استعراض تأثيرات تحرير الحيازة في إنكلترا وويلز أن  
المستفيدين الرئيسيين هم المزارعون الذين كانوا موجودين بالفعل والذين كانوا يرغبون في زيادة  
مساحة مزارعهم. وانتهى الباحثون إلى أن هذا التحرير فتح السوق أمام "المساحات الهامشية الإضافية"  
(انظر الملاحظة 4 فيما سبق).

12- يتبين ذلك في المناقشات التي أدت إلى سن قانون الإيجارات الزراعية عام 1995 في إنكلترا وويلز الذي  
قلل من القيود على حرية الملاك (انظر):

The reform of agricultural holdings law ش Gibbard, R. and Ravenscroft, N., 1997  
property law. Aldershot: reform of The (eds) D.C. in Jackson, P. & Wilde,  
Dartmouth Publishing  
Co. Ltd. pp 111-126).

13- شرط الاسترداد يعني إمكان إنهاء الإيجار في أوقات محددة لأغراض محددة (كما لو كان المالك يريد أن  
يسترد الأرض لاستخدامها في الإنتاج المباشر).

14- انظر (Wulff, H. (1992) Agrarian land law in Denmark ص. Grossman, M.R., in  
Wallingford, .law in the western world and Brussaard, W. (eds) Agrarian land  
Oxon:  
CAB International.

15- انظر Country Landowners Association (1997) CLA farm business tenancy ص

Association; Millard, N., survey 1996 London: Country Landowners Whitehead, I. and Errington, A. (1999). Flexibility and farm business tenancies: to what extent is the industry making full use of the new-found freedom? Paper presented to the RICS Research Conference: ROOTS 99. London: RICS Research Foundation.

16- لاحظ Wily (2000) دور المرأة في الزراعة وضرورة حماية مصالحها عند إصلاح نظم الحياة.

17- يتحدث Palmer (1999) في مؤلفه عن تسجيل الأراضي عن أن تسجيل التفاصيل الأساسية في أي صفقة عقارية يوفر المعلومات ويوفر الأمن لجميع الأطراف. ومن الطبيعي أن درجة الحماية هذه تتوقف بالكامل على مدى إمكانية نفاذ أحكام الإيجار من جانب الطرفين، وهذا في حد ذاته يتوقف على مدى إمكانية نفاذ قواعد القانون. [انظر Palmer, D. (1999) Making land registration more effective. Land Reform, Land Settlement Co-operatives t andeffective. Land Reform, Land Settlement 211999].

18- انظر مثلاً The Agricultural Holdings (Miscellaneous Provisions) Act 1976 in England and Wales، الذي منح حقوق الحياة للزوج أو الزوجة بعد وفاة المستأجر، ولأولاده، شريطة توافر بعض المعايير فيهم.

19- بفضل تحرير الملكيات في إنكلترا وويلز استطاع أطراف الإيجار أن يتفقوا على مدد للإيجار تتناسب مع متطلباتهم الشخصية. وفي حالة الإيجارات الهامشية الإضافية على الأرض الجرداء تكون المدة قصيرة في العادة (من 1 إلى 3 سنوات في العادة). وأما في حالة تأجير مزارع بكاملها تكون المدة أطول بسبب طول المدة المطلوبة حتى يستطيع المستأجر الاستقرار وتسيير المزرعة .

Millard, N., Whitehead, I. and Errington, A. (1999). Flexibility and farm] business tenancies: to what extent is the industry making full use of the new-found freedom? Paper presented to the RICS Research Conference: ROOTS 99. London: RICS Research Foundation].

20- عند القول بأن الاتفاق الشفوي يكون في العادة مناسباً لقطع الأرض الصغيرة المؤجرة سنوياً فلا مفر من القول بأن موقع الأرض ربما يفرض حلاً آخر. وعلى وجه خاص فإن الأراضي الزراعية في المناطق الحضرية وشبه الحضرية يمكن أن تكون لها قيمة كبيرة لغير الأغراض الزراعية مما يعني أن المالك سيحاول المحافظة على هذه القيمة إذا أراد تأجير الأرض للزراعة لمدة قصيرة. وفي مثل هذه الحالات قد يكون من الأفضل عمل عقد مكتوب.

21- انظر Wulff, H. (1992) Agrarian land law in Denmark ص Grossman, M.R. and Oxon: world. Wallingford, Agrarian land law in the western (eds) Brussaard, W.

CAB International.

22- wal dnal nairargA )sde( .W Brussaard, ف M.R. Grossman, .lanoitanretnI BAC :noxO ,drofngnillaW .dlrow nretsew eht ni

23- reforms in East and management and tenure Land (2000) F.T. Kalabamu, انظر  
.319305 : (4)17 Southern Africa - the case of Botswana. Land Use Policy

24- Millard, N., Whitehead, I. and Errington, A. (1999). Flexibility and farm انظر  
business tenancies: to what extent is the industry making full use of the new-found  
ROOTS Conference: Research RICS the to presented Paper freedom?  
99. London: RICS Research Foundation.

25- دون الحكم على مدى عدالة الفصل بين التزامات الإصلاح والصيانة فإن الاتجاه في كثير من المناطق هو  
محاولة وضع هذا الواجب بأكمله على عاتق المستأجر. انظر عن الوضع في إنكلترا وويلز بعد تحرير  
الإيجارات (1999) Millardm et al.

26- رغم الإشادة بمزايا إيجارات الأعمال الزراعية في إنكلترا وويلز بسبب مرونتها فإن الرصد الأولي  
للإصلاح يوحي بأن معظم عقود الإيجار ظلت تقوم على هيكل الإيجارات الزراعية التقليدية

[Millard, N., Whitehead, I. and Errington, A. (1999). Flexibility and farm  
business tenancies: to what extent is the industry making full use of the new-  
ROOTS RICS Research Conference: to the found freedom? Paper presented  
99.London: RICS Research Foundation].

27- توجد مناقشة كاملة لهذه الحالة في

Ravenscroft, N., Gibbard, R. and Markwell, S. (1998) Private sector tenancy  
arrangements in Europe, volume 3: position paper. Unpublished report to  
FAO. School of Management Studies for the Service Sector, University of  
Ravenscroft, N., Gibbard, G. and Markwell, S. (1999) Surrey, UK. See also  
Private sector tenancy arrangements in Europe: themes and dimensions - a  
Working Paper No .28 Land Tenure .review of current literature critical  
Center,  
University of Wisconsin-Madison.

28- انظر 1992. Lorvellec, L. Agrarian land law in France, pp 51-70 ,



Grossman, M.R. and Brussaard, W. (eds) Agrarian land law in the western world. Wallingford, Oxon: CAB International.

29- يجب الاعتراف بأن هناك أيضاً أبعاداً اقتصادية في الملكية، وخصوصاً كلما أصبحت المزارع العائلية غير اقتصادية في كثير من البلدان المتقدمة.

30- انظر J. Kerr, (1994) land and farms new tenancies: business Farm 971995.

London: Royal Institution of Chartered Surveyors.

31- انظر C. Arnison, (1999) Land tenure and land markets in the transitional economies of Eastern Europe: a review of progress to date. Paper presented to Research RICS London: 99. ROOTS Conference: Research the RICS Foundation.

32- انظر Commission of the European Communities (1982) Factors influencing ownership, tenancy, mobility and use of farmland in the member states of the European Community. Luxembourg: Commission of the European Communities; Lipinsky, E. (1992) The functions of taxation and farm credit in agrarian reforms and land tenure systems in EEC member countries, pp. 241-279 in Kern, E.S. (ed) International the and reform land on seminar 241-279 in Kern, E.S. (ed) International legislation land of problems.

Moscow and Rome: All-Union Academy of Agricultural Sciences & FAO.

33- انظر F.T. Kalabamu, (2000) reforms in East and management and tenure Land (2000) F.T. Kalabamu, Southern Africa - the case of Botswana. Land Use Policy 319305 : (4)17.

34- انظر J. Melmed-Sanjak, and S. Lastarria-Cornhiel, (1998) Land access, off-farm income and capital access in relation to the reduction of rural poverty. Land Reform, Land Settlement and Co-operatives 1998/1: 5-18; Riddell, J.C. land tenure reform: progress towards a unified in trends (2000) Emerging theory. Paper

:in SD Dimensions Series. Rome:FAO

(www.fao.org/WAICENT/FAOINFO/SUSTDEV/Ltdirect/Ltan.0038htm)

35- مثلاً يحدد قانون نقل الأراضي في ألمانيا سعر بيع الأراضي الزراعية بمقدار 150 في المائة من متوسط

سعر بيع أرض ذات نوعية مماثلة.

Dynamiques foncieres et agriculture en zonesص (1997) G. Ciparisse, -36  
:Land Reform, Land Settlement and Co-operatives 1997/1.صperiurbaines  
.7367

## المراجع

- Anderson, H., (1995) 'Landowners and farmers: implications of disparities in bargaining power for tenancy in agriculture', *Agricultural Economics* 12:151-162,
- Arkleton Trust (Research) Ltd (1992) *Farm household adjustment in western Europe 1987-1991*. Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- Biesele, M.A., Hubbard, D. and Ford, J. (1991) *Land issues in Nyae Nyae: a communal areas example in Namibia*. Windhoek: Nyae Nyae Development Foundation of Namibia.
- Blanc, M., and Perrier-Cornet, P. (1993) 'Farm transfer and farm entry in the European community', *Sociologica Ruralis* XXXIII (3/4):319-335.
- Braverman, A., Brooks, K.M. and Csaki, C. (eds) (1993) *The agricultural transition in central and eastern Europe and the former USSR*. Washington, DC: World Bank.
- Bruce, J. (1998) *Learning from comparative experience with agrarian reform*. In Barry, J. (ed) *Proceedings of the International Conference on Land Tenure in the Developing World*. Cape Town: University of Cape Town.
- Commission of the European Communities (1982) *Factors influencing ownership, tenancy, mobility and use of farmland in the member states of the European Community*. Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- Commission of the European Communities (1987) *Survey on farm structures*. Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- Commission of the European Communities (1991) *Report on the Agricultural*

---

situation in the community. Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.

- Cruz, J.R. and Muñoz, M.G. (1997) Situación actual de la coinversión y el arrendamiento de tierras en grupos del sector reformado de cuatro regiones de Honduras. Tegucigalpa: Secretaría de Recursos Naturales, Unidad de Planeamiento y Evaluación de Gestión: Instituto Nacional Agrario.
- Dulley, R.D. and Santos de Souza, Z.A.P. (1991) 'A quest\_õ da decis\_õ do proprietário em arrendamento agrícola: estudo de casos de Ituverava e Miguelópolis, S\_õ Paulo', *Agricultura em Sao Paulo* 38(3):137-147.
- Duran, E. (1985) La mediería de tierras en una localidad de Ñuble. Serie Documentos de Trabajo, No. 24. Santiago: Grupo de Investigaciones Agrarias, Academia de Humanismo Cristiano.
- Economic and Social Committee of European Commission (1994) Opinion of young farmers and the problem of succession in agriculture. Report 573/94. Strasbourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- European Commission (1996) Young farmers and the problem of succession in European agriculture. Brussels: Office for Official Publications of the European Communities.
- Gibbard, R. & Ravenscroft, N. (1997) 'The reform of agricultural holdings law', in Jackson, P. & Wilde, D.C. (eds) *The reform of property law*. Aldershot: Dartmouth Publishing Co. Ltd., pp. 111-126.
- Goodale, M.R.G. and Sky, P.K. (2001) A comparative study of land tenure, property boundaries and dispute resolution: case studies from Bolivia and Norway. *Journal of Rural Studies* 17(2):183-200.
- Grossman, M.R. & Brussaard, W. (eds) *Agrarian land law in the western world*. Wallingford, Oxon: CAB International.
- Hagedorn, K. and Klare, K. (1986) 'Farm cessation programs and tax problems', *Landbauforschung Volkenrode*, 36, Jahrgang, Heft 1: 7-27.

- Herrera, A., Riddell, J. and Toselli, P. (1997) 'Recent FAO experiences in land reform and land tenure', *Land Reform, Land Settlement and Cooperatives* 1997/1:52-64.
- Horowitz, A. (1996) 'Wage-homestead tenancies: technological dualism and tenant household size', *Land Economics* 72(3): 370-380.
- International Bank of Reconstruction & Development and Euroconsult (1995) *Farm restructuring and land tenure in reforming socialist economies. A comparative analysis of Eastern and Central Europe*. Washington, DC: World Bank.
- Kalabamu, F.T. (2000) *Land tenure and management reforms in East and Southern Africa - the case of Botswana*. *Land Use Policy* 17(4): 305-319.
- Kern, E.S. (ed) *International seminar on land reform and the problems of land legislation*. Moscow and Rome: All-Union Academy of Agricultural Sciences and FAO.
- Keily, G. & Reyniers, J. (1996) 'Report on young farmers in the European Union', *Spokesman's Service, Publication IP/96/819*. Brussels: European Commission.
- Klare, K (1985) 'Current market tension for farm land tenancy from farmers view and possibilities for government intervention', *Landbauforschung Volkenrode* 35, Jahrgang, Heft 3: 114-126.
- Lastarria-Cornheil, S. and Melmed-Sanjak, J. (1999) *Land tenancy in Asia, Africa and Latin America: a look at the past and a view to the future*. Working Paper No. 27. Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison;
- Laxton, H., Hodge, I., & Davidson, G., (1987) *Smallholdings under pressure*. Cambridge: Granta Editions Ltd.
- Lerman, Z., Brooks, K. and Csaki, C. (1994) *Land reform and farm restructuring in Ukraine*. Discussion Paper No. 270. Washington, DC: World Bank.
- Mathuba, B.M. (1989) *Report of the review of the Tribal Lands Act, land*

- 
- policies and related issues. Gaborone, Botswana: Government Printer.
- Mueller, B. (1997) 'Property rights and the evolution of a frontier', *Land Economics* 73(1): 42-57.
- Ng'ong'ola, C. (1996) Customary law, land tenure and policy in some African countries at the threshold of the twenty-first century. In van Maanen, G.E. and van der Walt, A.J. (eds) *Property law on the threshold of the twenty-first century*. Antwerp: Maklu.
- Northfield, Lord (1979) Report of the Committee of Inquiry into the acquisition and occupancy of agricultural land. HMSO, London.
- Palmer, D. (1999) Making land registration more effective. *Land Reform, Land Settlement and Co-operatives* 1999/1-2.
- Perrier-Cornet, P., Blanc, M., Cavailhes, J., Dauce, P., Le Hy, A. (1991) Farm take-over and farm entrance within the EEC. Internal to European Commission, ECSC-EEC-EAEC, Brussels.
- Ravenscroft, N., Gibbard, G. and Markwell, S. (1999) Private sector tenancy arrangements in Europe: themes and dimensions - a critical review of current literature. Working Paper No 28. Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.
- Riddell, J. (2000) 'Agricultural land leases and the development of effective land registration systems: Reference to FAO Central and Eastern European Member Nations'. Proceedings of the Second EU Accession Workshop (Warsaw 1999). Washington DC: World Bank.
- Shivji, I.G. (1998) Not yet democracy: reforming land tenure in Tanzania. Discussion Paper. Dar Es Salaam: Faculty of Law, University of Dar Es Salaam.
- Stockdale, A., Lang, A.J. and Jackson, R.E. (1996) 'Changing land tenure patterns in Scotland: a time for reform?', *Journal of Rural Studies*, 12(4): 439-449.
- Symes, D. and Anton, J.J. (eds) (1994) *Agricultural restructuring and rural change in Europe*. Agricultural University, Wageningen, The Netherlands.

- United Nations Economic Commission for Europe (1996) Land administration guidelines with special reference to countries in transformation. New York: United Nations.
- United Nations Economic Commission for Europe/Food & Agriculture Organization (1992) Specific problems of the transformation of collective farms into viable market oriented units. Bonn: United Nations Regional Office for Europe.
- Wegren, S. (1998) Russian agrarian reform and rural capitalism reconsidered. *Journal of Peasant Studies* 26-1-82-111.
- Werczberger, E. and Borukhov, E. (1999) The Israel Land Authority: relic or necessity? *Land Use Policy* 1-6(2):129-138.
- Winter, M., Richardson, C., Short, C. and Watkins, C. (1990) Agricultural land tenure in England and Wales. London: Royal Institution of Chartered Surveyors.