

عقد إيجار زراعية

في هذا اليوم ال..... ال..... من شهر عام
أتفين و..... ميلادية ، تم التعاقد ما بين :

الفريق الأول : السيد بنتولد عام والدته والمسجل
بالمسكن خانة /٠٠/ يحمل البطاقة الشخصية رقم
{...../.....} الصادرة عن أمين السجل المدني في
..... بتاريخ /٠٠/٠٠/٠٠ المتخذ موطننا مختارا لضرورات
هذا العقد {المنزل...المكتب ... المحل التجاري ...} الكائن في
دمشق - حي - شارع - بناء
- طابق

الفريق الثاني : السيد بنتولد عام والدته والمسجل
بالمسكن خانة /٠٠/ يحمل البطاقة الشخصية رقم
{...../.....} الصادرة عن أمين السجل المدني في
..... بتاريخ /٠٠/٠٠/٠٠ المتخذ موطننا مختارا لضرورات
هذا العقد {المنزل...المكتب ... المحل التجاري ...} الكائن في
دمشق - حي - شارع - بناء
- طابق

العقار المأجور : كامل الأرض الزراعية المبينة أوصافها ومشمولاتها فيما يلي :
رقم العقار : (...../.....) .

المنطقة العقارية : العقارية .

الحصة المؤجرة : كامل السهام {أو: الحصة البالغة /...../.....
سهما} من العقار.

أوصاف العقار : قطعة ارض زراعية تبلغ مساحتها (.....
مترا مربعا ، ضمنها { أشجار مثمرة غراس من
الحبوب أو معدة لزراعة الحبوب } كما تحتوي
على (بئر ماء مستودع حظيرة مواشي)
محاطة بسور من الأسلاك الشائكة أو غير مسورة .

موقع العقار : دمشق - حي - شارع - بناء
..... - طابق

مسند الملكية : العقار محل الإيجار جار بملكية الفريق الأول ومسجل على
اسمه في قيود السجل العقاري بدمشق { أو بموجب حكم
قضائي مكتسب الدرجة القطعية صادر عن محكمة
المدنية بدمشق تحت رقم ٠٠٠/٠٠٠ وتاريخ
٠٠٠٠/٠٠/٠٠ ، أو بموجب وكالة خاصة غير قابلة
للغزل موثقة لدى كاتب عدل دمشق تحت رقم
خاص/٠٠٠٠/٠٠٠٠ ورقم عام /٠٠٠٠/٠٠٠٠ ورقم سجل/٠٠٠٠/٠٠٠٠
وتاريخ {٠٠٠٠/٠٠/٠٠}.

واقع العقار : يتبين من المعاينة التي أجراها المتعاقدان على العقار
المأجور أن أوصافه مطابقة لما هو مدون في هذا العقد ولا
يوجد ضمنه أي شاغل أو عامل زراعي.

شروط الإيجار

أولا - بموجب هذا العقد ، فقد أجر المؤجر كامل العقار المأجور ،
المبينة أوصافه وماهيته ومشمولاته أعلاه ، إلى المستأجر لقاء بدل
إيجار سنوي مقداره (٠٠٠٠٠٠) ليرة سورية في العام
الواحد يدفع في نهاية الموسم الزراعي من كل عام ، ويكون المستأجر
ملزما بأداء الأجر طوال سريان مدة هذا العقد وسواء استفاد من
المأجور أم ادعى عدم الانتفاع منه و حتى يسلمه إلى المؤجر بحالة
مماثلة لما كان عليها عند إبرام هذا العقد . وإذا ترك المستأجر العقار
المأجور قبل انتهاء المدة العقدية فإنه يلتزم بدفع الأجر المترتبة عن
بقية مدة هذا العقد.

ثانيا - مدة هذا العقد سنة واحدة تبدأ اعتبارا من تاريخ توقيع المتعاقدين
عليه أي بتاريخ ٠٠/٠٠/٢٠٠١ ، وتنتهي حكما بتاريخ
٠٠/٠٠/٢٠٠٢ ، وإذا امتنع المستأجر عن إعادة العقار المأجور إلى
المؤجر عند انتهاء تلك المدة فإن هذا الامتناع لا يجعل هذا العقد ممددا
أو مجددا بأية صورة كانت ، ويبقى من حق المؤجر استرداد حيازة

العقار المأجور كما وان استمرار اشغال المستأجر للعقار المأجور إلى ما بعد انتهاء مدة هذا العقد لا يغير من طبيعته ومن كونه يبقى خاضعا للأحكام الواردة فيه ولأحكام المواد ٥٧٧- ٥٨٥ من القانون المدني .

ثالثا - أعلن المستأجر انه قد عاين العقار المأجور معاينة نافية للجهالة وتبين له انه خال من العيوب وبحالة جيدة وصالح للاستعمال وفقا لما أعد وانه مطابق للأوصاف المبينة في هذا العقد ، وتسلمه خاليا من الشواغل وعلى الحالة الحاضرة مع الأشياء الثابتة فيه وجميعها بحالة جيدة وخالية من الأعطال والنواقص والعيوب ويتعهد بال العناية بالمأجور وملحقاته والمحافظة عليها ، ويتحمل مسؤولية ما يصيب المأجور أثناء انتفاعه به من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعماله استعمالا طبيعيا كما يتعهد الاقنية الموجودة فيه بالصيانة بم يكفل استمرار عملها ووجودها .

كما يحظر على المستأجر إحداث تبديل أو تغيير في العقار المأجور أو هدم أو بناء أو إزالة فتحات أو إقامة مبان أخرى أو بناء حواجز أو جدران إلا بموافقة خطية مسبقة من المؤجر وإلا اعتبر هذا العقد مفسوخا حكما مع التزام المستأجر بإعادة العقار المأجور إلى ما كان عليه عند بدء التعاقد وعلى نفقته الخاصة فضلا عن إلزامه بكافة التعويضات التي قد تترتب على ذلك، ويحق للمؤجر ، في حال امتناع المستأجر عن تنفيذ التزامه هذا ، ودون حاجة لتوجيه إنذار أو إعدار ، أن يقوم بإصلاح التخريبات الحاصلة على نفقة المستأجر ويضمن المستأجر هذه النفقات مهما بلغ مقدارها .

رابعا - يلتزم المستأجر عند انتهاء مدة هذا العقد أن يعيد ويسلم العقار المأجور إلى المؤجر بالحالة التي كان عليها عند بدء الإيجار ، ويكون مسؤولا عن أي نقص أو تخريب حاصل فيه ما لم يكن ناشئا عن الاستعمال العادي للأشياء .

خامسا - لا يجوز للمستأجر أن يتنازل أو يؤجر العقار المأجور إلى الغير كلا أو جزءا إلا بموافقة خطية مسبقة من المؤجر.

سادسا - أعلن المستأجر أن العلاقة الايجارية موضوع هذا العقد محصورة ما بينه وبين المؤجر فقط ، ولا يدعي أي شخص من أفراد أسرته الذين

قد يشغلوا المأجور معه ، أن لهم علاقة إيجار أو أي حق من الحقوق الشخصية العقارية على العقار المأجور .

سابعاً - يخضع هذا العقد ، في كل أمر لم يرد عليه نص فيه ، إلى أحكام المواد ٥٧٧ إلى ٥٨٥ من القانون المدني ، وتبقى محاكم مدينة دمشق هي المختصة للنظر في أي نزاع قد ينشأ حوله أو في معرض تفسيره أو تنفيذه .

ثامناً - حرر هذا العقد على نسختين أصليتين احتفظ كل متعاقد بواحدة منهما بعد أن جرى التوقيع عليهما من قبل المتعاقدين أصولاً ، وتوثيقهما من قبل الدائرة المختصة لدى محافظة دمشق .

المؤجر

المستأجر

النصوص القانونية

القانون المدني - /مادة ٥٧٧/:
إذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية. فلا يكون المؤجر ملزماً بتسليم المستأجر المواشي والأدوات الزراعية التي توجد في الأرض إلا إذا كان الإيجار يشملها.

القانون المدني - /مادة ٥٧٨/:
إذا تسلم المستأجر مواشي وأدوات زراعية مملوكة للمؤجر وجب عليه أن يرعاها ويتعهد بها بالصيانة بحسب المألوف في استغلالها.

القانون المدني - /مادة ٥٧٩/:

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

القانون المدني - مادة ٥٨٠ /:

- ١ - يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقاً لمقتضيات الاستغلال المألوف وعلى المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للإنتاج.
- ٢ - ولا يجوز له دون رضاء المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة في استغلالها أي تغيير جوهري يمتد أثره إلى ما بعد انقضاء الإيجار.

القانون المدني - مادة ٥٨١ /:

- ١ - على المستأجر أن يقوم بإجراء الإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الأبنية والمساقى والمرابي والمصارف. وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المعدة للسكن أو للاستغلال. كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره.
- ٢ - أما إقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين فيلتزم بها المؤجر ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك وكذلك يكون الحكم في الإصلاحات اللازمة للآبار والأبنية ومجاري المياه والخزانات.

القانون المدني - مادة ٥٨٢ /:

- إذا منع المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها أو هلك البذر كله أو أكثره وكان ذلك بسبب قوة قاهرة برئت ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الأحوال. كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضي بغيره.

القانون المدني - مادة ٥٨٣ /:

- ١ - إذا بذر المستأجر الأرض ثم هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة قاهرة جاز للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة.

٢ - أما إذا لم يهلك إلا بعض الزرع ولكن ترتب على الهلاك نقص كبير في ريع الأرض كان للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة.
٣ - وليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح في مدة الإجارة كلها أو بما حصل عليه من طريق التأمين أو من أي طريق آخر.

القانون المدني - /مادة ٥٨٤/:

يجوز للمستأجر إذا لم تنضج غلة الأرض عند انتهاء الإيجار بسبب لا يد له فيه أن يبقى بالعين المؤجرة حتى تنضج الغلة على أن يؤدي الأجرة المناسبة.

القانون المدني - /مادة ٥٨٥/:

لا يجوز للمستأجر أن يأتي عملاً يكون من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع من يخلفه. ويجب عليه بوجه خاص قبيل إخلاء الأرض أن يسمح لهذا الخلف بتهيئة الأرض وبذرها إذا لم يصبه ضرر من ذلك.