

إعادة العمل بأحكام الشفعة والرجحان في الأرض الزراعية

د. أسامة محمد سعيد (1)

الملخص

تعد الشفعة من الوسائل المفضلة التي تهدف إلى لم شتات الملكية الزراعية الشائعة، بإنفراد مالك واحد أو أفراد قلائل لعموم المساحة التي تعرض أجزاؤها للبيع. وحق الرجحان يرد على الأرض الزراعية المثقلة بحق التصرف ويقابل حق الشفعة في الأملاك الصرفة. والأرض الزراعية أولى بالرعاية لحمايتها من التفتيت والتجزئة وحق الشفعة وحق الرجحان وسيلتان مرغوبتان تؤمن بواسطتهما عدم ضياع المساحات إلى جانب تأمين نظام ري وصرف أفضلين وكذلك تأمين غطاء نباتي حماية للبيئة من خلال امتصاص غاز ثاني أكسيد الكربون. الأمر الذي ينبغي تعديل المادة 1129 من القانون المدني لتقرأ بالصيغة المقترحة وكذلك إعادة صياغة المادتين الملغيتين 1216 و 1217 من القانون المدني.

Abstract

Preemption is one of the best means to reunify the divisions of the agricultural ownership that Communed individually or by a few persons for the whole land for sale.

The right of preponderance is for agricultural land oppressed by the disposal right. There is saying that the right of preemption is one of pure properties.

The agricultural land is better suited for care from the partnership and dividing. The rights of preemption and preponderance are two suitable methods, which insure not to forfeit the ring of a huge agriculture as well as insuring a good system for irrigating. They also provide draining and the vegetation cover which uptakes carbon dioxide.

This requires the amendment of articles No. 1129 of civil law, which should be, recreate and articles No. 1216 and 1217 that have been cancelled from the civil law.

الاستلام:

2010/10/3

قهاء، النشر .

المقدمة

من خلال الرصد المستمر لواقع الأرض الزراعية، خاصة

(1) مدرس، قسم القانون، كلية الحداية الجامعة.

بعد إخفاق المشرع العراقي في قانون تنظيم الحد الاقتصادي ذي الرقم 137 لسنة 1976 الملغي لمعالجة التفتيت الذي يحصل في الأرض الزراعية؛ نتيجة أسباب مختلفة ومتنوعة في مقدمتها حق التوارث والانتقال والبيوعات الجزئية وتكون هذه الحالات حالات شبه أزلية، فيعد إيقافها أو تقييدها صعباً أو مستحيلاً، إذ إن تقييد حقوق الأفراد في كل من الميراث والانتقال والتصرف تتعارض بلا شك مع الحقوق الشرعية والدستورية. لذلك لا بد من الموازنة بين هذه الحقوق وحق الدولة في تنظيم الملكية الزراعية بما يخدم الاقتصاد والإنتاج القومي من دون المساس بالحقوق العينية إلا برضا أصحابها وعلى وفق خياراتهم، كما أن الأفراد بالحصة الجزئية غير الاقتصادية بمعزل عن الاستغلال الموحد لعموم المساحة الموروثة يعد بمثابة التعسف في استعمال الحق؛ كونه يؤدي إلى الإضرار ليس ببقية الأجزاء فحسب بل بالمصلحة العامة والثروة القومية التي هي ملك الأمة، فضلاً عن الإضرار بالأرض ذاتها.

وتعد الشفعة من الوسائل المفضلة التي تهدف إلى لم شتات الملكية الزراعية الشائعة بإنفراد مالك واحد أو أفراد قلائل بعموم المساحة التي تعرض أجزاءها للبيع من خلال إجراءات الشفعة، فضلاً عن تخليصها من مشاكل الشركاء الذين تتولى على قساماتهم القانونية والشرعية مناسخات عديدة نتيجة الانشطار العائلي والإرث والانتقال. وعليه فالمسوغات الاقتصادية لمعالجة التفتيت المستمر تسوغ ذلك؛ خاصة بعد ظهور التناقص المستمر للإنتاج الزراعي مع تحول القطر من بلد كان يصدر العديد من الغلال إلى بلد مستورد مستهلك.

وسأعرض الموضوع من خلال المطالب الآتية:

المطلب الأول: مفهوم الشفعة والرجحان.

المطلب الثاني: مسوغات إعادة العمل بأحكام الشفعة والرجحان.

المطلب الثالث: حماية الأرض الزراعية من التفتت.

المطلب الأول

مفهوم الشفعة والرجحان

الشفعة في اللغة مشتقة من الشفع وهو الضم بها، لما فيها من ضم المشتراة إلى عقار الشفع، ومنها شفاعه النبي (صلى الله عليه وسلم) للمذنبين؛ لأنه يضمهم بها إلى الفائزين. وتعني الزيادة، لأن الشفع يضم العقار المشفوع إلى ملكه فيصبح شفعاً بعد أن كان وترأ. ويسمى من له حق الشفعة بـ(الشفيع) والعقار الذي تعلق به حق الشفعة بـ(المشفوع) ولملك الشفع الذي وجبت به الشفعة بـ(المشفوع به) (الرجحاني، 1986: 72). وفي الاصطلاح الفقهي عرفتها الحنفية بأنها: ضم ملك البائع إلى ملك الشفع وتثبت للشفع بالثمن الذي يبيع به رضي المتبايعان أو شرطاً (ابن عابدين، 2003: 49) أما الشافعية فعرفت بأنها: حق تملك قهري يثبت للشريك القديم على الشريك الحادث فيما ملك بعوض (الشافعي، 2000: 261). وذهبت المالكية والجعفرية إلى أنها: استحقاق شريك أخذ مبيع شريكه بثمنه (الإمام مالك، 2003:

(429). وجاء تعريف الحنابلة: بأنها استحقاق انتزاع الإنسان حصة شريكه من مشتريها بمثل ثمنها (ابن قدامة: 411).

وفي الاصطلاح القانوني فقد بينّ المشرع العراقي بالمادة 1128 من القانون المدني بأنها: (حق تملك العقار المبيع ولو جبراً على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات المعتادة). وهذا التعريف مقتبس من المادة 95 من مرشد الحيران، في الوقت الذي جاء تعريف المجلة بالمادة 950 بأنها: (تملك المشتري بمقدار الثمن الذي قام على المشتري). وعرفت المادة 935 من القانون المدني المصري بأنها: (رخصة تجيز في بيع العقار الطول محل المشتري في الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية). والاختلاف ظاهر بين تعريف المشرع العراقي والمصري، فالمشرع العراقي جعلها حقاً بينما المشرع المصري جعلها رخصة، والفرق واضح بين الحق والرخصة، فالرخصة يتولد منها مركز قانوني يخول الشفيع الحق أن يطلب تملك العقار المشفوع فيه بإرادته المنفردة من خلال إعلان رغبته في الأخذ بالشفعة، لذلك فالشفعة لا تعد سبباً لكسب الملك إلا بقيام مركز قانوني معين تنهياً أسبابه باجتماع حق شخصي (السنهوري، 2000: 447). بينما وردت في القانون المدني العراقي بأنها حق، وهي في الواقع العملي لا تعد أيضاً سبباً في كسب الملكية إلا بتوفر شروط معينة، فهي ليست مثل الاستيلاء والميراث والاتصاق (البشير وحسون، 1982: 157).

والشفعة حق غير قابل للتجزئة إذ لا يجوز أن يرد على جزء من العقار المشفوع من دون الآخر، وهو حق قابل للإرث، كما يجوز التصرف في هذا الحق للغير، ولا تجوز الشفعة عندما يتم البيع في مزايعة علنية، وكذلك في البيوع بين الأزواج والأقارب، أو عند جعل العقار مكان عبادة أو ملحقاً لمكان العبادة (البشير وحسون: 188).

أما حق الرجحان فهذا الاصطلاح تبناه المشرع العراقي وأورده على الأرض الزراعية المثقلة بحق التصرف، ويقابل حق الرجحان حق الشفعة في الملاك الصرفة، وأحال المشرع العراقي في كل ما لم يرد بشأنه نص في الرجحان إلى أحكام الشفعة (خضر، 1953: 137).

أما مشروعية الشفعة فإن الشفعة نظام إسلامي ثابت على خلاف الأصل؛ لأنها تؤدي إلى تملك العقار المشفوع جبراً على المشتري، وتملك ملك الغير من دون رضائه، ومشروعيتها ثابتة بالسنة [قضى رسول الله محمد (صلى الله عليه وسلم) بالفقه في كل ما لم يقسمه (العسقلاني، 2003: 550) وكذلك بالإجماع (ابن عابدين: 314 و315) بوصفها مصلحة راجحة. ويتفق الفقهاء المسلمون على أن هذه المصلحة تكمن في دفع الضرر عن الشركة، فالذي يبيع ملكه إضراراً بشريكه ومن دون علمه فيعد هو البادي بالضرر؛ فالشريك أولى بهذا المبيع، ويذهب بعض الفقهاء أن الشركة في الشفعة على نوعين: الأول: شركة في ذات العقار المبيع والثاني خلطة أو شركة في حقوق العقار، فالأول يظهر عندما يكون للشفيع

حصة شائعة في العقار المبيع قلت أو كثرت، أما إذا كانت الحصة المباعة مفرزة على وجه الاستغلال فلا شفعة فيها. أما الخلطة أو الشركة في حقوق العقار فتظهر في حق الشرب والطريق الخاص أو ما يماثلهما كحقوق ارتفاق (ابن عابدين: 317) وحق الارتفاق أحد الحقوق العينية الأصلية طبقاً لحكم المادة 1/68 من القانون المدني. لذلك اتفق الفقهاء المسلمون على أن المشتري الغريب عن الشريك أو الخليط قد لا يراعي حقوق الجيرة والشراكة فيحل محله الشفيع بشرط أن لا يتم تقليل الثمن الذي دفعه المشتري بل يضاف إلى الثمن المصاريف التي تكبدها المشتري (الكاساني، 2003: 91 و92).

المطلب الثاني

مسوغات إعادة العمل بأحكام الشفعة والرجحان

بالتمعن في واقع ملكيات الأراضي الزراعية الشائعة ونتائجها يظهر تفاقم الإهمال والاندثار في هذه الملكيات؛ بسبب شعور الشريك بعقم شراكته، مع تأثيرها المستمر في نقص وارداته، فضلاً عن النزاع المستمر بين الشركاء حول الإدارة والاستغلال وتوزيع الأرباح والمحاصيل وانعكاس ذلك على علاقاتهم الأسرية الاجتماعية. وتزداد الإشكالات بازدياد الورثة.

وأورد القانون المدني العراقي أحكام الشفعة في المواد (1129-1144)، وكانت هذه الأحكام شاملة لكل من الشريك في العقار الشائع والخليط والجار اللاصق، إلا أنه بتعديل المادة 1129 وحذف المادة 1130 من القانون الأخير، حصر المشرع حق الشفعة في الحصة الشائعة بالدار السكنية أو الشقة السكنية بشرط أن لا يملك الشفيع داراً أو شقة سكنية على وجه الاستقلال، ويكون التصرف بيعاً مع وجود السبب الموجب للشفعة واستمراره إلى حين الأخذ بالشفعة طبقاً لحكم المادة 1133 من القانون المدني العراقي، أما حق الرجحان الذي يخص الأراضي الزراعية المثقلة بحق التصرف فكان المشرع العراقي قد نظمها في المادتين الملغيتين 1216 و1217 من القانون المدني، وكان مطلقاً لكل من الشريك والخليط ومالك الأشجار والأبنية القائمة والمحدثة قبل نشر قانون التصرف في 19/4/1913، فضلاً عن من له حاجة بالأرض المفرغة من أهل القرية، مع اعتماد أحكام الشفعة فيما لم يرد نص في أحكام الرجحان، وقد ألغى المشرع حق الرجحان بالقرار 979 في 24/7/1978 من دون بيان الأسباب الموجبة للإلغاء.

ويلاحظ من إلغاء حق الرجحان وتقليص حق الشفعة بحصره في الدار السكنية أو ما يماثلها رعاية لازمة السكن وتقليل المضاربات في مجال العقار السكني وتجنب تكتل الملكية العقارية.

وبالتأمل في واقع الملكية الزراعية الشائعة في العراق وتعدد الشركاء وتزاحمهم على الرقعة الخضراء؛ ينبغي تفضيل من هو أقدر من غيره لاستغلالها للزراعة وحمايتها من خلال وحدتها مع أجزاء أخرى؛ لذلك تكون أولى بالرعاية إذ تقلل عدد الشركاء في المال الشائع والتخلص من أضرار عدم الاستغلال والشراكة أو القسمة، وما يقتضي ذلك من نفقات وإجراءات، لذلك فإن إنهاء حالة الشيوع وانفراد شخص واحد أو أفراد قلائل بالملك الشائع هو من باب أولى في الأرض الزراعية (البشير وحسون: 193). مما يمكن القول إن التملك بالشفعة أو الرجحان وكل في موضعه وسيلة عملية لمجابهة تفتت الأرض الزراعية سواء أكانت مملوكة ملكاً خاصاً أم مثقلة بحق التصرف. الأمر الذي يستدعي تعديل المادة 1129 من القانون المدني لتقرأ بالصيغة الآتية:

(ينحصر حق الشفعة بالآتي: أ. الشريك في الدار السكنية أو ما يماثلها كالشفقة، بشرط أن لا يملك الشريك دار سكن أو شقة سكنية على وجه الاستقلال. ب. الشريك أو الخليط في الأرض الزراعية الشائعة المملوكة ملكاً خاصاً على أن تحقق وحدة الأرض الزراعية واستغلالها بشكل أكثر كفاءة بشرط أن لا يتجاوز ما يملكه الشريك أو الخليط من الأرض الزراعية الحد الأعلى المقرر قانوناً. ج. تختص محكمة بداءة موقع العقار بالفصل بين طالبي الشفعة، ويتم التأكد من الأرض الزراعية من حيث وحدة الأرض وكفاءة الاستغلال بالاستيضاح من الدوائر ذات العلاقة. د. يكون قرار المحكمة قابلاً للطعن تمييزاً لدى محكمة استئناف المنطقة بصفتها التمييزية، وقرار محكمة الاستئناف غير قابل للطعن فيه عن طريق تصحيح القرار).

أما حق الرجحان الذي يرد على الأرض الزراعية المثقلة بحق التصرف فقد كانت المادة 1216 الملغية تنص على أنه (إذا أفرغ المتصرف بأرض أميرية أرضه ببدل أو بغير بدل، جاز أن يأخذها ببدل مثل أصحاب حق الرجحان الآتي ببيانهم مرتين واحداً بعد الآخر (أولاً: الشريك في الشيوع في الأرض المفرغة. ثانياً: الخليط في حق ارتفاق للأرض المفرغة. ثالثاً: مالك الأشجار أو الأبنية القائمة على الأرض المفرغة. رابعاً: من له حاجة بالأرض المفرغة من أهل القرية التي توجد الأرض فيها. ويراعى في هذه الحالة الحكم الوارد في المادة 1220 من القانون المدني). أما المادة 1217 الملغية فكانت تحيل الأمور

التنظيمية إلى أحكام الشفعة من الإجراءات وتنظيم التزام بين طالبي هذا الحق [م 1227 الملغية من القانون المدني العراقي].

وبإلغاء هاتين المادتين من القانون المدني العراقي لم يعد لحق الرجحان وجود في القانون العراقي. وعلى الرغم من تشريع قانون الحد الاقتصادي ذي الرقم 137 لسنة 1976، إلا أن الأرض الزراعية المثقلة بحق التصرف بقيت مفتتة؛ لعقم الإجراءات المتبعة واستحالتها أحياناً، فلم يتحقق سعي المشرع في وحدة الأراضي المفتتة.

ولما كانت الأرض الزراعية المثقلة بحق التصرف تكون من باب أولى بالرعاية في لم شتاتها المجزأ نتيجة التوارث والانتقال وبغية تأمين الاستغلال الجدي؛ تستوجب الحالة إعادة العمل بأحكام المادتين 1216 و1217 الملغيتين بعد إعادة الصياغة وحصرها بالشريك وعند عدم وجوده أو عزوفه، يتكون بالخليط وعلى وفق الصيغة المقترحة الآتية: (المادة 1216 - إذا أفرغ المتصرف حقه من أرض رقبته مملوكة للدول ببذل أو بغير بدل، جاز أن يأخذها ببذل المثل الشريك في الشيوع بالأرض المفرغة، وفي حالة عدم وجوده أو عزوفه أو عدم تحقق وحدة الأرض الزراعية والاستغلال الأمثل يصار إلى الخليط في حق عيني). أما صيغة المادة 1217 المقترحة فتكون بالآتي: (أ. تطبيق أحكام الشفعة على الرجحان عدا هذه المادة والمادة السابقة. ب. تفضيل أحد الخلطاء على أساس من هو أقدر من غيره لتأمين وحدة الأرض الزراعية وجدية الاستغلال من خلال الاستيضاح من الدوائر ذات العلاقة). وهذه الإجراءات تنسجم من حيث النتيجة مع أحكام المواد الملغية (2 و3/ ثانياً و5/ ثانياً) من قانون تنظيم الحد الاقتصادي ذي الرقم 137 لسنة 1976 الملغي الذي أخفق المشرع عن تحقيق أهدافها. وتعد المادة المقترحة وسيلة مهمة لتخليص العين الزراعية الشائعة من مشاكل الشراكة والشيوع والتفتيت.

أما الإجراءات التي ينبغي للشفيع أو صاحب حق الرجحان القيام بها للمحافظة على حقه في طلب التملك رضاءً أو قضاءً، فتتم من خلال دعوى أمام المحكمة المختصة طبقاً لحكم المادة 1139 من القانون المدني وتعد من الدعاوى المستعجلة وتتسلسل الإجراءات بالآتي:

- أ. إعلان الرغبة من خلال توجيه إنذار رسمي إلى كل من البائع والمشتري أو دائرة التسجيل العقاري خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ البيع (م 1138 مدني عراقي).
- ب. رفع الدعوى أمام المحكمة المختصة خلال ثلاثين يوماً من تاريخ آخر تبليغ للأنذارات الموجهة.
- ج. إيداع نصف الثمن الحقيقي في صندوق المحكمة (م 11140 مدني عراقي).

ويلاحظ أن الشفعة تسقط بكل من التنازل، أو انقضاء ستة أشهر من تاريخ تمام البيع، أو عدم قيام الشفيع بإجراءات الشفعة أو زوال ملك الشفيع (م 1134 مدني عراقي).

والملاحظ من وسيلة الشفعة والرجحان أنها اختيارية ومن حق من تتوافر فيه شروط الشفع، ولكن قد يثار التساؤل فيما إذا لم يستخدم الشفع هذا الحق وسقط حقه في ذلك، وظلت الأرض الزراعية مفتتة، فما الأثر المترتب على ذلك؟ ويمكن القول أن مثل هذه الحالة قد تستدعي إجراءً عاجلاً يتمثل ابتداءً بالتحذير من الجهة القطاعية المختصة أو بمعالجة أكثر مرونة فيما يخص مدة السقوط، وذلك بتمديد مدة سقوط الشفعة وحق الرجحان إذا ما تعلق بالأرض الزراعية لمدة أكثر من العقارات غير الزراعية (م 2 من قانون تنظيم الحد الاقتصادي 137 الملغي). وإذا لم تتم ضمن هذه المدة؛ فتعد الأرض الزراعية المعنية معرضة لتطبيق وسائل أخرى بهدف الحيلولة من دون تفتيتها. الأمر الذي يتطلب تعديل المادة 1134/ و من القانون المدني العراقي بإضافة جملة إليها لتقرأ بالإضافة المقترحة بالصيغة الآتية: (وإذا تعلق الأمر بالأرض الزراعية الشائعة فتكون مدة الانقضاء سنة واحدة). والمسوغ في ذلك إعطاء مهلة زمنية كافية تقديراً للواقع الاجتماعي الزراعي.

المطلب الثالث حماية الأرض الزراعية من التفتت

يمكن تصور الآثار الناتجة عن تطبيق أحكام الشفعة والرجحان في الأرض الزراعية الشائعة من خلال إنفراد شريك واحد بالأرض الزراعية من دون تفتيتها إلى قطع صغيرة التي تؤمن الاستغلال الموحد فضلاً عن هدر الطاقات وتبذير المياه وتقليص الإنتاج. ويمكن تجنب مضار تفتت الأرض الزراعية من خلال إجراءات الشفعة، والملاحظ أن التجزئة غير الاقتصادية تعد أمراً خطيراً وأن الاستمرار في ذلك من دون معالجة تنبئ عن واقع أليم حتى لو تصورناه بعد عدة عقود.

وتكمن مضار التفتت والتجزئة في أسباب عديدة منها:

1. ضياع مساحات زراعية كبيرة. نتيجة تدخل الشركاء والخلطاء إلى جانب كثرة الاسيجة وقنوات الري والممرات الخاصة بكل حيازة، وقد يقوم كل صاحب حق عيني بتبوير جزء من الأرض صغيرة كانت أو كبيرة لاستعماله الشخصي (النجفي وعبيد، 1999: 65).

2. يحول التفتت من دون وضع نظام أمثل للري والصرف. فمن الواضح أن أنظمة الري المستخدمة في الأراضي البعيدة عن مصادر المياه وإن كانت خصبة فهي مكلفة جداً وتتطلب جهوداً غير عادية. كما أن بعض أنواع الأراضي التي قد تترسب فيها الملوحة تحتاج إلى مشاريع للزل والصرف، إذ لا يمكن اقتصادياً التضحية بهذه المشاريع لأجل أراضٍ مبعثرة صغيرة وغير منتظمة. (الداهري، 1980: 367).

3. تشتتت جهد الفلاح وبعثرة إمكانياته بين الأجزاء المفتتة التي قد لا تكون متلاصقة، مما يجعلها تتطلب زيادة في طاقة الفلاح لكي يتمكن من التنقل بين الأجزاء المفتتة، وقد لا يوفق في انجاز الأعمال الزراعية التي بعهدته ضمن الموسم الزراعي بسبب هذا التشتت (السامرائي: 219). وقد يُعتمد على عمال غير ماهرين، الأمر الذي قد يضر بالجهود المبذولة سابقاً في الأرض (عبد الحميد، 1976: 110 و 111).
4. تعطيل استخدام الآلات الزراعية لزيادة الإنتاج. فالمساحات الصغيرة تكثر فيها الحدود والقنوات، كما أنها غير منتظمة غالباً في مسطحها، ولا في طريقة الزراعة المتبعة، مما يجعل من الصعوبة استعمال الآلات الزراعية الضخمة لإدارة العملية الزراعية، فيتغلب الجهد اليدوي التقليدي غالباً، حتى وإن استخدمت بعض الآلات والمعدات بصورة محدودة وهذا المؤشر له تأثير في حجم عمليات المكننة في أنشطة الإنتاج النباتي، إلى جانب تعذر قيام أصحاب المزارع الصغيرة كل على انفراد باستعمال المكننة (العناد والسامرائي، 1989: 141). كما أن هذه الآلات تتطلب إدامة مستمرة ومحروقات وهي مستوردة بعملات صعبة (القدر وعبد الكريم، 1971: 56).
5. احتمال نشوب الخلاف والنزاع بين أصحاب السهام. وهذا أمر متوقع إذ تتحول الأرض إلى جزئيات صغيرة، فتكثر الخلافات على الميراث بين أفراد العائلة الواحدة. خاصة إذا تمسك الخلف العام بالنصيب العيني، وكذلك إذا صادف مع التجزئة انعدام العدالة التوزيعية لموارد الورثة ودخولهم فأن هذه العوامل قد تسبب هجر مهنة الفلاحة، ويتحول العديد من الفلاحين إلى عمال في الأراضي الزراعية أو الأعمال الأخرى، سواء بالأجر أو كمُستأجرين بسبب حرمانهم من التملك. كذلك قد تسبب هذه الخلافات ضمن هذه الشريحة النفرة من أي عمل تعاوني بين الورثة (فرج، 1969: 230).
6. قد يسبب التفتت حرمان صغار الفلاحين من الحصول على الائتمان اللازم من المصارف الزراعية. مما يضطر إلى الاستدانة من المرابين ومن ثم يكون مصير الملكية الصغيرة في النهاية أمام مخاطر أقوى من الحجز عليها، وهي تجريد مالكةا منها وتحويله إما إلى فلاح بملكية قزمية، أو فلاح بلا أرض.
7. يلاحظ في المزارع الصغيرة غالباً عدم الدراية في الأسعار التجارية للمحاصيل، الأمر الذي يؤدي إلى ضعف مساومة أصحاب هذه المزارع للتجار والوصول معهم إلى السعر المناسب، بعكس المزارع الكبيرة التي تكون فرصتها أكبر في الوصول إلى الأسعار العالية من تجار الجملة والمصدرين، لإلزامهم بالأسعار وحركة السوق والبيع بكميات كبيرة (السامرائي: 201).

8. تقليل المساحات الخضراء بسبب التجزئة. غالباً ما يشكل التفتيت والتبوير الجزئي تقليل المساحات الخضراء، ويسبب ذلك مشاكل بيئية، منها عدم توافر الغطاء النباتي الكافي لامتناس غاز ثاني اوكسيد الكربون، الذي بدأ يزداد مع تزايد النشاط الصناعي والاحتراق الهائل للمشتقات النفطية. إذ كلما زاد الغطاء النباتي تناقص غاز ثاني اوكسيد الكربون، نتيجة امتناس الغطاء النباتي لهذا الغاز (الصراف، 2009: 13).

أما القول إن المزارع الصغيرة تعمل على رفع الإنتاجية وحسن الاستغلال فهو محل نظر، إذ إن عدم استخدام أيدي عاملة خارجية وإن أدى إلى خفض بعض المصروفات، ألا أن هذه الظاهرة تتم على حساب جودة الأرض والربح الكلي واستخدام الأسمدة العضوية، فيكون اللجوء إلى استعمال الأسمدة الكيماوية (T.W. Schultz, Economic crises in World Agriculture, 1965: 111) التي لن تكون متوفرة ما لم توفر الدولة مصادرها وتقلل سعرها وبالنسبة قد لا تغطي الواردات تكاليف الإنتاج في مثل هذه الحالات.

إن الحديث عن عيوب التفتيت، لا يعني اللجوء إلى ملكيات زراعية كبيرة، وإن تلافيت هذه الملكيات النقد الموجه إلى نمط الاستغلال في المزارع الصغيرة. فقد تؤدي إلى تركيز ملكية الأرض الزراعية، فتتحول لتكون القيمة الأساسية في المجتمع، وتصبح بحكم الظروف محلاً للمضاربات المستمرة ومجالاً للاستثمار فيها كسلعة، إذ يؤدي إلى زيادة الائتمان من دون ربط ذلك بالإنتاج. فتزيد من الفوارق بين القرية والمدينة، إذ يتركز الجزء الأكبر من القوة الشرائية في المدن، إذ يعيش كبار الملاك، وتحرم القرية من جزء مهم من عائد العملية الإنتاجية. كما أن هذه المزارع ستلجأ إلى المكننة أصلاً مما يتطلب الموازنة بين الوحدات الصغيرة جداً والملكيات الواسعة التي تؤدي إلى الهدر أكثر مما في الملكيات الصغيرة المفتتة. لذلك لا بد من معالجة علمية اقتصادية لتنسيق إنتاج المحاصيل التي يتركز عليها قوت أهل البلد، بين كل من المزارع الصغيرة والكبيرة في ضوء ما يتيسر لها من مياه، عن طريق تطبيق آليات مرنة تركز على استمرار الاستغلال الأمثل للملكيات المفتتة بعيداً عن المساس بحصص مالكيها.

الخاتمة

إن الواقع الزراعي والاجتماعي يستوجب إعادة العمل بأحكام الشفعة في مجال الأراضي الزراعية المملوكة ملكاً خاصاً إلى جانب إعادة العمل بأحكام الرجحان في الأرض الزراعية المثقلة بحق التصرف، عندما تعرض هذه الأراضي للبيع، وذلك لغرض حمايتها من التفتيت إلى جانب تحقيق أفضل استغلال لها، فهي من باب أولى من العقار السكني.

الاستنتاجات

1. تفاقم وزيادة الشركاء في الملكيات الزراعية الشائعة نتيجة الانشطار العائلي وتوالي المناسخات على القسامات الشرعية والقانونية مما لو أصبح الهدف التمسك بالنصيب العيني الذي قد يعد متعذراً غالباً، وبالتالي تحرم الأرض من الاستغلال الأمثل الكامل.
2. احتمال نشوب الخلاف والنزاع بين أصحاب الأسهم في الأرض الزراعية الشائعة فتكثر الخصومات والنزاعات مما يؤثر ذلك على الاستغلال الأمثل للأرض الزراعية وكذلك على العلاقات الأسرية والاجتماعية.

التوصيات

1. إعادة صياغة المادة 1129 من القانون المدني لتشمل الأرض الزراعية بالشفعة إلى جانب العقار السكني للشريك في الأرض الزراعية وتمتد عزوفه أو عدم وجوده يصار إلى الخليط في حق عيني بشرط أن تؤمن وحدة الأرض الزراعية واستغلالها بشكل أكثر كفاءة.
2. إعادة صياغة المادة 1216 من القانون المدني لتعطي للشريك في الأرض الزراعية المثقلة بحق التصرف والمفرغة حق الرجحان وعند عدم وجوده أو عزوفه أو عدم تحقق وحدة الأرض الزراعية أو الاستغلال الأمثل يصار إلى الخليط في حق عيني.
3. إعادة صياغة المادة 1217 من القانون المدني بحيث تطبق أحكام الشفعة على حق الرجحان في الأرض الزراعية المثقلة بحق التصرف.

المصادر

أولاً: المصادر باللغة العربية

الكتب:

1. ابن قدامة، موفق الدين عبد الله (ت 630-هـ)، **الكافي في فقه الإمام أحمد بن حنبل**، ج 2، المكتب الإسلامي، دمشق، سوريا، بلا سنة طبع.
2. البشير، محمد طه وحسون، غني، **الحقوق العينية**، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد، العراق.
3. الجرجاني، أبو الحسن علي بن محمد المعروف بالسيد الشريف (ت 997 هـ) (1986)، **التعريفات**، دار الشؤون الثقافية، بغداد، العراق.
4. خضر، عبد الرحمن (1982)، **الحقوق العينية المتفرعة عن حق الملكية**، مطبعة العاني، بغداد، العراق.
5. الداھري، عبد الوهاب مطر (1980)، **اقتصاديات الإصلاح الزراعي**، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد، العراق.
6. عابدين، محمد أمين عبد الرحمن (2003)، **رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار**، ج 9، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.

7. الشافعي، الإمام محمد بن إدريس (ت 204 هـ) (2000)، الأم، ج 4، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.
8. الإمام مالك بن أنس (ت 179 هـ) (2003)، الموطأ- جمع وترتيب حسان عبد المناف، بيت الأفكار الدولية، الزرقاء، الأردن.
9. السامرائي، هاشم علوان، إدارة الأعمال المزرعية، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، بغداد، العراق، من دون سنة طبع.
10. السنهوري، عبد الرزاق احمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، ج 9، مجلد 1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.
11. شريف، عبد الرزاق عبد الحميد، المدخل إلى التخطيط الزراعي، مطبعة جامعة الموصل، الموصل، العراق، 1986.
12. العسقلاني، احمد علي بن حجر (ت 852 هـ)، فتح الباري شرح صحيح البخاري، ج 4، كتاب الشفعة، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، 2003.
13. العناد، مجذاب بدر والسامرائي، هاشم علوان، مبادئ الاقتصاد والتخطيط الزراعي، مطبعة التعليم العالي، الموصل، العراق، 1989.
14. فرج، سامال مجيد، التعاون الزراعي وسبل تطويره، مطبعة المعارف، بغداد، العراق، 1969.
15. القدو، بديع والسراج، غائب عبد الكريم (1971)، مكننة الزراعة في العراق، وزارة التخطيط، بغداد، العراق.
16. الكاساني، علاء الدين (ت 587 هـ) (2003)، بدائع الصانع في ترتيب الشرائع، ج 6، كتاب الشفعة، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان.
17. النجفي، سالم توفيق وحمادي، إسماعيل عبيد (1989)، التخطيط الزراعي، دار الكتب، الموصل، العراق.

الدوريات:

18. الصراف، عبد الرحمن عبد الله، "حماية البيئة بين الشريعة والقانون الماء والنبات نموذجاً" - بحث مقدم إلى المؤتمر العلمي الثاني الذي أقامته كلية الحقوق- جامعة الموصل تحت عنوان (الحماية القانونية للبيئة الواقع والآفاق) للفترة من 25-26 آذار 2009.

القوانين:

19. القانون المدني العراقي ذو الرقم 40 لسنة 1951 المعدل.
20. قانون تنظيم الحد الاقتصادي ذو الرقم 137 لسنة 1976 الملغي.

ثانياً: المصادر باللغة الانكليزية

1. T.W. Schultz, (1965), Economic crises in World Agriculture (Ann Artbor).