

باب الزراعة والاقتصاد

تقدير ايجار الاطيان

اضطرت علاقة الملاك والمتأجرين بعضهم ببعض منذ رخصت اثمان المحاصيل الزراعية خصوصاً القطن — ولما كان تقدير ما يساويه اثمان من الايجار مثار الخلاف والاضطراب رأيت ان اعرض خلاصة اختباراتي في هذا الموضوع رجاء ان يكون فيها ما يير السبيل لتقدير ايجار الاطيان تقديراً عادلاً مرتكراً على قواعد معينة

(١) — التقدير على اساس الضريبة وظروف تقديرها والظروف الحالية

في سنة ١٨٩٥ شكلت الحكومة لجنة من اعيان الزراع والموظفين تحت رئاسة السير وليم ولكوكس لتقدير ايجارات الاطيان توطئة لتعديل الضرائب على مقتضاها فامت هذه اللجنة عملها سنة ١٨٩٦ وكانت احدى قيمة قدرتها لاصب فدان ٥٧٥ قرشاً واقصى ضريبة ضربتها عليه ١٦٤ قرشاً تساوي $\frac{28264}{100}$ من الايجار المقدر ثم يقل بتقدير الايجار والضريبة تبعاً لدرجات الاطيان زولاً بمقدار ٢٥ قرشاً من الايجار و٧ فروش من الضريبة في كل درجة الى ان تصير احدى قيمة لادنى درجة ٥٠ قرشاً ايجاراً و١٤ قرشاً ضريبة

في ذلك الحين كان متوسط عن القطن من القطن ٢٢٤ قرشاً في سنة ١٨٩٥ و ٢٠٢ في سنة ١٨٩٦ وكان يعتبر عند رجال الاقتصاد الزراعي ان عن الفدان يساوي قيمة ضريبته ٥٠ ضعفاً او قيمة صافي ايجاره اي بعد خصم الضريبة ٢٠ ضعفاً وان ربح ٥ $\%$ منه ربح حسن — ولكن بعد ان تحسنت وسائل الري والصرف والمواصلات والامن وتوزيع الضرائب وما اشبه مع ترقى الاحوال الاقتصادية عامة — زاد اليسر والرخاء وخصب الارض ومنتجاتها زيادة كبيرة فصار عن الفدان يتقدر بقيمة ضريبته ٧٠ ضعفاً فأكثر وبصافي الربح من ١٥ ضعفاً وصار هذا الربح لا يقل عن ٦ $\%$ الى ٧ $\%$ من ثمنه الزائد — واستمر التحسين في اثمان المحاصيل خصوصاً القطن ولا سيما في اثناء الحرب العالمية فاستمر ربح الارض وقيمتها في الارتفاع الى ان طر عن القطن حتى بلغ عن القطن بضعة واربعين جنبهاً وبيعت بعض الاطيان الزراعية بـ ٥٠٠

جنبه الغدان وينبع إيجاره ٣٠ - ٤٠ جنبياً ثم عادت الأمان الى اقل مما كانت عليه اثناء الحرب وصار متوسط الأيجار للأرض الطعسة بمصلحة الاملاك الاميرية ١٦ جنبياً ولعنف جنبه الغدان في سنتي ١٩٢٧ و ١٩٢٨ حيث كان متوسط ثمن فنظار انقطن ٥٥٠ قرشاً بعد ان كان الأيجار ٩ جنبيات ونصف ومتوسط ثمن الفنظار ٣٧٢ قرشاً في سنتي ١٩١٢ و ١٩١٣ جاء في مذكرة وكيل وزارة المالية عن سياسة الحكومة القطنية انه اذا كانت الأيجارات في مصلحة الاملاك (قد زادت الى هذا الحد مع ما هناك من انظمة كفيالة بتلافي ارهاق المستأجرين قائماً في الدوائر « الزراعة » الخامة قد بلغت حداً انه تحت عبء المستأجرون الى ان يقول - وقد ارتفعت الفئات في بعض الاحيان الى ضعف ما كانت عليه قبل الحرب. واصبحت في البعض الآخر تزيد عن ٦٠٪ الى ٨٠٪ ولما كانت اسعار القطن اليوم (اكتوبر سنة ١٩٣٠) قد اصبحت في مستوى اسعار قبل الحرب بالنسبة للكالاريدس ودون تلك الاسعار بالنسبة للاشموري فقد اصبح من المتعين علاج مسألة الأيجارات علاجاً يخفف تكاليف الانتاج ويرفع عن كاهل الفلاحين عبثاً اصبحت الاسعار الحالية لا تبرر احتمالها (اهـ . اما الآن ونحن نكتب هذه السطور فان ثمن القطن اقل بكثير عما كان عليه قبل الحرب اذ هو يتراوح بين ٦ - ١٠ رباتات او نحو جنيهين اي اقل مما كان عليه في اثناء تقدير الأيجارات المشار اليه في فاتحة البحث

ان القطن كان (ولا يزال الى حد محدود) في مناطقه هو المعمول عليه في تسديد الأيجار او معطيه اما امان الحبوب فانها الآن - والعبرة بما يبيعها به انتفاع بيع المنظر لسداد جانب من الأيجار في موسم انتاجها - اقل مما كانت عليه قبل الحرب واكثر قليلاً مما كانت عليه اثناء تعديل الضرائب. ولكن نقابل هذا ان امان الحاجيات الضرورية لمعيشة الفلاح وقلاحتة قد زادت زيادة اكثر بكثير من زيادة ثمن الحبوب وهذه حقيقة يعرفها ويعانيها الملاك والمستأجرون معاً ان التحسين الذي طرأ على خصب الارض ومنتجاتها بسبب الاملاحة الآتية الذكر وقدره مؤلف كتاب الاطيان والضرائب سنة ١٩٠٤ ب ٥٠٪ قال (تم تقدير الأيجارات قبل ان تشرع الحكومة في تميم اصلاحات الري العظيمة بالشاء الترع والمصارف والسكك الزراعية وغيرها وقبل ان تؤسس الشركات المالية والزراعية والتجارية في طول البلاد وعرضها ولم تكن قد انضحت في القطر روح النهضة الزراعية العظيمة المشاهدة الآن مما كان سبباً لزيادة ايجارات الاطيان بما لا ينقص الى الآن عن ٥٠٪ مما كان عليه منذ عشر سنوات « اهـ في ذلك الوقت كان ثمن فنظار القطن من ٢٨٠ - ٣٠٠ قرش وكانت سياسة الحكومة او بالاحرى سياسة اللورد كرومر المالية متجهة نحو تخفيض الضرائب وانقاص عددها وتخفيض الرسوم الاخرى كالتسجيل واجرة السكة الحديد ووفرة النقود والثقة المالية فكان البسر والرشاء وتنامق اثنان ما يبيعه ونشره مما بخلاف ما صارت اليه وما لا تزال متجهة نحوه الحالة الآن - ولكن خصب

الارض وانتاجها - بصرف النظر عن الامان - يمكن ان تقدر زيادته الى الآن بـ ٤٠٪ في الارض المتوسطة و ٨٠٪ في الارض البحرية . فالارض المتوسطة التي تقدر ايجارها بـ ٣٥٠ قرشاً وضربتها بـ ١٠٠ قرشاً يساوي ايجارها الآن (بفرض ان يكون ثمن القطن كما كان وقت التقدير ٢٢٤ قرشاً) ٥٠٠ قرش والارض البحرية التي تقدر ايجارها بـ ٢٢٥ قرشاً وضربتها بـ ٦٥ قرشاً يساوي ايجارها الآن ٤٠٠ قرش وهذا وذاك اذا لم تكن هناك ظروف خاصة ضد هذا التقدير كما سيحي . اما الارض الجنوبية فسيبيلها سبيل الارض المتوسطة أو اقل خصوصاً في الجهات التي ارفيها ارتفاع مستوى المر - الماء الارضي - مما كان عليه قبلاً لقمور مشروعات الصرف عن بلوغ شأو مشروعات الري حتى ان بعضها قد اصابه ضرر - فمشروعات الري وانصرف تكائنات في غير الجهات الجنوبية . وقصرت وسائل الصرف فيها مما اقتنته زيادة مياه الري ولذلك (فان الارض الضعيفة جادت والارض الجيدة طبّلت) كما يقول المتر ولكنكس في كتاب الري المصري

ومما يلاحظ ايضاً ان هناك جهات زاد خصبها وممراتها عن المستوى العام لامتياز ملائكتها وفلاحها بالسياسة بها وبحسن التدبير والاستفادة بالظروف الحسنة كما ان هناك جهات اخرى على ضد ذلك من كل وجه فليس بقليل ان نشاهد مزرعتين متجاورتين واحدهما استوفت شروط الخصب والماء رياً وصرفاً وممراتاً وفلاحةً وحسن تدبير والاخرى دونها في كل ذلك ولهذا ذلك ارض ورعها

هذا وقد عادت البنوك العقارية الآن في تقدير قيمة الاطيان الى ما كان عليه الحال قبل بضع وثلاثين سنة فهذا بنك التغليف الزراعي قرر في قانونه ان ثمن الفدان لا يزيد عن مقدار ضربته ٥٠ ضعفاً وان قيمة ما يلف عليه لا يزيد عن ٦٠٪ من الثمن وذلك بسبب رخص المحاصيل الزراعية وارتفاع ثمن المنتجات الصناعية التي يحتاج اليها الفلاح لمعيشته وفلاحته وحتى لا تسهل الاستدانة بمبالغ كبيرة تعود فاقبتها مريرة وهذه المرارة يتجرعها الملاك الآن من عوائب الاستدانة السابقة ولولاها لكنت الازمة بينهم وبين مستأجري ارضهم وبين البنوك ايضاً اخف مما هي الآن كثيراً . ورحم الله الدكتور صروف فقد قال منذ بضعة عشر سنة في بحث له بعنوان الرخاء عام لولا الدين (ان الدين الذي سهلت البنوك سبيله للفلاحين سيكون سبباً لخرابهم) م ٣٧ ج ٧ من المقتطف

(٢) - التقدير على اساس ما تنتجه الارض ونصيب زارعها منه

جرى العرف الزراعي في الارض الرواتب الخصبية كأرض الجهات الجنوبية ان لا يقل نصيب الزارع عن ٤٠٪ من محصولها نظير فلاحته اياه من بدء تجهيز الارض للزراعة الى تخزين المحصول وقد اشرنا آنفاً الى ان البنوك العقارية تسلف على الاطيان بما لا يزيد عن ٦٠٪

من ثمنها كلها تراعى ان يكون ربع ان ٤٠ ٪ الباقية لمعاريف فلاحياً فاذا كان ثمن ما ينتج من القطن من الزرع ١٠ جنيهات فتكفنه هذا الانتاج ٤ والباقي صافيه أو غلة الارض - اما في الارض الاقل خصباً كلرض الجهات البحرية فان نصيب الفلاح ٥٠ ٪ من محصولها ويعبر عن هذا في العرف بـ (فدان يخدم فدان) فاذا كان ثمن زرع فدانين مثلاً ١٢ جنيهاً فلنأخذ منهما ٦ والباقي ٦ صافي ريعها واذاً يكون ايجار القطن ٣ جنيهات واما زيد نصيب الارض من هذه لقلة محصولها عن الارض الجنوبية فذء أكثر من فرق كلفة الفلاحة بين الارضين لان الارض البحرية اسهل ريها وأقل قبولاً لكثرة التسميد والحراث والعزق وأكثر مراعى من الارض الجنوبية في مجاري الري والصرف والسكك ولذلك فان التلاح الذي يمكنه فلاحه فدانين في هذه الجنوبية يمكنه فلاحه ثلاثة اقدمة من تلك البحرية

ان التلاح يستغنى عن كل محصول القطن ولذلك فانه حينما كان يزرع في نصف الارض كان يعتبر ان قيمة قطن القطن الواحد يوفي ايجاره و ايجار القطن الثاني الذي يزرع حوباً وعلفياً للفلاح وماشيته انما كان ذلك مع ما اسلفنا انه في الجهات الجنوبية يكون نصيب الفلاح ٤٠ ٪ لان ثمن القطن كان اشلى تسيماً من الجيوب فكان ربع القطن منه أكثر من ربع القطن منها وقد كان الفلاح المجتهد يستغل من فدان القطن خصوصاً في المواسم الحسنة ما يزيد عن الايجار زيادة يخصص بها بينا الفلاح المفضل في المواسم الرديئة تعجز غلة فدان القطن عن سداد الايجار فيضطر المالك لاخذ ما يمكنه اخذه من فدان الجيوب على ما في ذلك من الصعوبة - اما حينما كانت تحدد زراعة القطن بأقل من النصف كما هو حاصل الآن فلا بد لاستيفاء الايجار من اخذ جانب من الجيوب وقد كثرت عن قبل

(٣) - التقدير واثمان الحاصلات

لكثرة تقلبات اثمان الحاصلات فانه عند الاتفاق على التأجير - اذا كانت الاسعار مرتفعة يخشى ان ترخص بعد فلا يستطيع المتأجير سداد الايجار واذا كانت رخيصة فمن المحتمل ان يزيد قبسفيد المتأجير وحده من الزيادة بينما في حالة الرخص وعجزه عن السداد تقع بعض الخسارة والتعب على المالك - ولما كان القطن هو المعول عليه في سداد الايجار او معظمه كما ايناً قبلاً وثمة هو الأكثر عرضة للتقلب فيلاحظ في تقدير الايجار ان يكون على اساس السعر الرخيص فاذا غلا زاد الايجار ولتلك صورتان (الاولى) انه كلما غلا السعر ريالاً وأحدراً يزيد الايجار ٢ ٪ وبعبارة اخرى كلما زاد سعر قطن الفدان جنيهاً زاد الايجار ١٠ ٪ فاذا كان الاتفاق على ايجار القطن ٥ جنيهات وثمان القطن ٢٥٠ قرشاً وزاد الثمن الى ٣٠٠ قرش زيد الايجار ٥ ٪ وهكذا. (الثانية) انه اذا زاد ثمن القطن يكون نصف الزيادة للمالك بحساب ان

المزروع قطعاً يعطي مقداراً من القناطير يتدر بحسب درجة خصبه فإذا جاءت الزيادة في الثمن عن المئتي عنيه ٥٠ قرشاً وكان المقرر ان محصول القدان اربعة قناطير فمئة ثمنها جنينان جنيه للمستأجر وجيه ثمانك علاوة على الايجار

وفي المزارع الواسعة التي يؤجر بعضها ويوزع البعض الآخر لحساب مالكها ينضج المالك الخبير نسبة تحديد زراعة القطن في ٢٥٪ و ٣٠٪ حسب المناطق ان يزيد المستأجرون زراعة القطن الى الثلث او النصف ويقلها حو فيستفيد المثلثين الاولى سهولة الحصول على الايجار (وقد ذكرنا قبل ميزة القطن في ذلك) والثاني الافلال من زراعة القطن الكبيرة الكلفة الآن عليه كثرة لا تبررها اثمانه ، اما عند الفلاح الصغير فتقل الكلفة الى ادنى حد يمكن كما يعرف الخيرون بطبيعة العمل في المزارع الكبيرة والمزارع الصغيرة وذكرنا ذلك في مقالاتنا استغلال الارض المشورة في المقتطف منذ بضعة عشرة سنة

وهناك من بحسب للمحاصيل كلها اثناناً معينة يربط الايجار بحسبها وعلى المستأجر ان يورد للمالك مقداراً منها يوزري الايجار وعلى المالك ان يقبل

(٤) - مناطق الارض وانواع زروعها واسعارها

يراعى في الارض العالية الثاقفة الخصب كأرض الجهات الجنوبية ان افضل ما يجود فيها الحبوب ثم القطن فتأثير رخصه فيها اقل منه في غيرها لا سيما وان الضرائب الجبركية التي ضربتها الحكومة على واردات الحبوب الاجنبية وحالت دون كثرة ورودها - خفضت اثمان الحبوب في مستوى صار الآن اعلى نسبياً من ثمن القطن

وفي الجهات المتوسطة وهي الجهات التي تلي الجهات الجنوبية مثلاً ان افضل ما يجود فيها القطن ثم الحبوب ولذلك حينما كان ثمن القطن اعلى نسبة من ثمن الحبوب كان ربحها اعلى نسبياً من غيرها وليست كذلك الحال الآن

وفي الجهات الشمالية ان افضل ما يجود فيها القطن خصوصاً السكلاريدس وزروع المرعى واخيراً الحبوب وقد كانت خصوصاً اثناء الحرب العالمية لغلاء السكلاريدس الناتج منها حسنة الربح للغاية ويحسن الآن تربية مواشي اللبن والذبيح على زروع المرعى فيها واهمها البرسيم ، والمناطق التي يصرح لها فيها بزراعة الارز يتحسن ربحها كثيراً بزراعته لا سيما وانها تصير اصلح للزروع التي تليه

هذا وقد سبق ان بحثنا مسألة التأجير من نواحيها الاخرى منذ بضعة عشرة سنة في

المقتطف

احمد الالني

زراعي عملي