

الفصل التاسع عشر

الرهن العقارى على طريقة التعاون

الرهن العقارى وضع عقار يمتلكه المدين تأميناً على وفاء دينه وهو يعطى للدائن حق حبس العقار المرهون لحين الوفاء بالتمام وحق طلب بيع المرهون بالكيفية الجائزة لسائر الدائنين واستيفاء دينه من الثمن مقدماً بالامتياز على من عداه وهو من أقدم أنواع المعاملات وكان فى حداثة عهده أيام الرومانيين أشبه شىء بالبيع الوفاى وذلك ان صورة الرهن كانت تحصل بطريق بيع العقار من المدين للدائن واستيلاء هذا الأخير عليه مع تعهده برده متى قام المدين بوفاء الدين ثم عدلت صورته بعد ذلك فأصبح شبيهاً بالغاروقة فكان الدائن يستولى على عقار المدين استيلاء لا بصورة البيع ويستغل ذلك العقار لنفسه لحين تمام وفاء الدين ثم انتهى أخيراً الى شكله الحاضر القاضى بحفظ حق الدائن بطريق التسجيل مع جواز بقاء العقار المرهون تحت يد المدين واستغلاله بواسطته.

والرهن العقارى حمل ثقل تثن من وطأته معظم بلاد العالم وليس أقطع فى الدلالة على ذلك من أنه فى المملكة المتحدة وحدها (إنجلترا واسكتلندا وأيرلندا) قد بلغ مقدار الدين المضمون برهن عقارى على تقدير بعض الثقات (1) منذ عشرين سنة تسعمائة مايون جنيهه ولذلك بالغ بعض الباحثين فعد الرهن العقارى من المصائب

(1) مونجومرى H. de F. Montgomery فى كتابه *The Organisation of Real Credit*

الكبرى التي اذا حلت ببلد أنزلت به الخراب على أن هذا القول بعيد عن محجة الصواب والصحيح ان الرهن العقاري كمعظم الأمور الحسنة في ذاتها اذا اسيء استعمالها انقلبت سيئة كما يقول المثل المأثور « اذا جاوز الشيء حده وصل الى ضده » وبيان ذلك ان الزراعة بعد أن صارت عاملاً بالمعنى الصحيح أصبحت ترمى الى

استغلال ثروة الأرض بحيث تجود بأعظم ما يستطيع انتاجه منها فلذلك أصبح توافر المال لدى الزارع من الشروط الأساسية للوصول الى تلك الغاية فكلمها عظم رأس ماله سهل عليه الحصول على منتهى ما تجود به أرضه من الخيرات خذ لذلك مثلاً قطعة أرض جيدة المعدن ولكنها لم تستوف وسائل الاصلاح فمثل هذه الأرض لا تأتى بنهاية ما يستطيع انتاجه منها من الغلة الا اذا أنفق عليها المال اللازم لتمهيدها ويجاد وسائل الري والصرف بها والمباني التي تلزم لادارة زراعتها والمواشي والآلات وسواها مما لا تقوم الزراعة بدونه فان لم يكن للمالك تلك الأرض سبيل الى المال الذي يقوم بكل ذلك لم يستطع أن يحصل منها على غلة تذكر أما اذا أنفق عليها عن سعة في تلك الشؤون فان قيمتها قد تنمو أضعافاً مضاعفة . أضف الى ذلك ان زراعة النخلة والخضر والأزهار النادرة التي تأتي بالكسب الوافر تقتضى على الغالب انفاق المال العظيم فى المعدات الأولية التي قربتها يد العلم للزراعة

وبديهي مما تقدم ان التجاء المالك الى رهن ملكه طلباً للمال الذى ينفقه فى هذه الوجوه لا يستطيع عده من المساوى وانما هو من قبيل التدبير وحسن الادارة المالية وبديهي أيضاً ان مثل هذا الدين متى روعيت فيه الاعتبارات التي سيأتى الكلام عليها من جهة سعر الفائدة وطريقة الوفاء والنسبة بين مبلغ الدين وقيمة العقار لا يمكن أن يكون عبثاً ثقيلاً على المالك بل يسهل اداؤه فى زمن قصير من غلة الأرض الزائدة ثم تعود الأرض من بعد ذلك ملكاً حراً يتمتع المالك بايراده الذى نما من جراء الاصلاح الذى أدخل عليها

على ان التدبير وحسن الادارة المالية صفات لا تتوافر فى جميع الناس بل قد يندر وجودها فى البيئات الحديثة العهد بأصول الاقتصاد السياسى ولذلك كلما سنحت

وسائل الاقتراض بالرهن العقارى فى مثل تلك البيئات أقبل الناس على الاقتراض للانفاق فى غير الوجوه العائدة على الأرض ذاتها بالاصلاح وكثرة الغلة وأصبح ذلك الدين عالة على الأرض قل أن نستطيع التخلص منها إلا بانتقالها من يد المدين الى يد الدائن وأصبح المالك أسوأ حالاً من الأجير الذى يعمل فى أرض غيره اذ ينصرف جل همه الى الحصول من أرضه على ما يفي بقسط دينه فان خاب المحصول أو هبط سعره أسقط فى يده وتراكت عليه فوائد الدين ولم يعد يجنى من ثمار أرضه إلا ما يؤديه لدائنه

فالقول اذاً بأن الرهن العقارى من اكبر المصائب التى تنزل بثروة البلاد وان بعد عن محجة الصواب على اطلاقه الا أنه ليس بغريب اذا تأملنا مبلغ ما وصل اليه الرهن العقارى من سوء الاستعمال

رأينا مما تقدم أن ادعى الأسباب لتبرير الرهن العقارى انفاق المال المقترض فى اصلاح العقار المرهون طلباً لانماء غلته على أنه لا يمكن القول بقصر جواز الرهن على مثل هذه الحالة بل قد يكون هناك من الأسباب الأخرى ما يبرره والمرجع فى ذلك الى الظروف الخاصة بكل مسألة على حدها

ولكى يؤدى الرهن الغاية المرجوة منه خير اداء يجب أن يقترن بتوافر الشروط الآتية وهى :-

أولاً - أن يستطيع المالك الاقتراض برهن أرضه فى أى وقت شاء سواء حسنت حالة السوق المالية أو ساءت

ثانياً - أن تكون الفائدة معتدلة

ثالثاً - أن يكون الوفاء بطريق التقسيط أقساطاً تدفع فى أوقات معينة موزعاً على أجل طويل بحيث يشمل القسط منها الفائدة وقسماً من أصل الدين بطريق الاستهلاك

رابعاً - أن يباح للمدين مع ذلك دفع كل ما توفر لديه من المال متى شاء خصماً من أصل الدين وفوائده

خامساً - أن يباح له أيضاً وفاء الدين بأكمله متى شاء
سادساً - أن يباح له اطالة أجل الدين
سابعاً - أن تكون النفقات المترتبة على عقد الرهن غير باهظة
ثامناً - أن يكون تقدير ثمن الأرض تقديراً صحيحاً مبنياً على قيمتها الزراعية
دون سواها من الاعتبارات

تاسعاً - أن لا تزيد نسبة القرض الى قيمة العقار عن النصف أو الثلثين في
النهاية القصوى ولكن النسبة الأولى أسلم عاقبة وأضمن لمصلحة المدين نفسه
وسنرى مما يأتي بيانه كيف تبيأ لشركات التعاون أن تقوم بهذه الأغراض

* * *

أن الشروط التي تقدم ذكرها وإن سهل على بعض المالين والبنوك العقارية
قبول شيء منها إلا أنها في مجموعها ثقيلة الاحتمال لأنها ترمى الى مصلحة المدين بالذات
وكثير منها لا يتفق مع مصلحة الدائن ولذلك لم يكن بد من الالتجاء لنظام جديد
يهيئ للمقترض توافر جميع تلك الشروط مع عدم الاخلال بمصلحة الدائن
وليس من طريق أوفى بهذا الغرض من اجتماع عدد من راغبي الاستدانة
وتضامنهم معاً بشكل شركة تعاون للحصول على المال لمن يريد منهم أو بعبارة
أخرى احلال هيئة بين المقرضين والمقترضين وان تألفت من هؤلاء الأخيرين دون
سواهم إلا أن مصلحتها تقوم بالمحافظة على مال المقرضين وبيان ذلك ان مثل تلك
الهيئة المولفة من طالبي الاقتراض يهملها أن تحصل على أعظم ما يستطيع من المزايا
لكل مقترض ثم يهملها من جهة أخرى بالنظر للضمانة العامة الواقعة على عاتقها أن
ترقب بعين الخذر الشديد مصلحة الدائن في كل قرض وذلك لأن الخسارة في كل
حال واقعة على الهيئة بأجمعها وبديهي انه كلما زادت قيمة الضمانة العامة التي تؤديها
الشركة للدائنين عظمت الثقة فيها وبذلك تستطيع الحصول على المال بأصاح ما
يكون من الشروط

وأرقى هذه الهيئات نظاماً هي الشركات المعروفة في ألمانيا باسم لاندشافتن

ورثشافتن "Ritterschaften" و "Landschaften" وفي المانيا منها الآن خمس وعشرون شركة قائمة على مبادئ التعاون وان لم تكن شركات تعاونية بالمعنى المعتاد وهذه الشركات لا تطلب الربح وليس لها رأس مال الا في اثنتين منها والاموال التي تحرزها لا تستعمل للاقراض ولكنها معدة لسد الخسائر المحتملة . وهي ترمى الى الحصول على المال من الخارج بطريق اصدار سندات مضمونة برهن املاك جميع الأعضاء بحيث يسهل تداول تلك السندات وبيعها في أى وقت وتلك منية للدائن لا تتوافر له اذا أقرض ماله برهن عقار معين وقد بلغت قيمة السندات المتداولة في المانيا تلك الشركات في سنة ١٩١٠ - ١٧٠ مليوناً من الجنيهات . وليس من تلك الشركات ما تتداول أعمالها رهن المباني في المدن الاثنتان وبقيةها لا ترهن الا الأرض الزراعية

ويرجع تاريخ نشأة هذه الشركات الى أواخر القرن الثامن عشر فان فردريك الثانى ملك بروسيا حينذاك رأى ان مقاطعة سايسيا حل بها الخراب عقب حرب السبع السنوات (١٧٥٦ الى ١٧٦٣) ففكر في اصلاح حال تلك الولاية ولذلك رحب بمشروع قدمه اليه تاجر من برلين يدعى برانج «Burling» في سنة ١٧٦٧ مفاده ان الأرض تمثل الجانب الأعظم من ثروة البلاد وأنه لا سبيل الى الانتفاع بتلك الثروة ما دامت غير صالحة للتداول وان أفضل وسيلة لإدراك تلك العناية تكون بتأليف شركة تعاونية اجبارية من أعيان ذوى الأملاك فى تلك المقاطعة تصدر سندات مالية مضمونة برهن أراضيهم جميعاً . وقد انشئت تلك الشركة بالفعل فى سنة ١٧٧٠ وانشئ على مثلها بعد ذلك فى بضع سنوات عدة شركات أخرى كلها مؤلفة من كبار ذوى الأملاك الذين أجبروا على رهن أراضيهم لضمانة السندات التى تصدرها تلك الشركات سواء كانوا من المقترضين أم لا على ان الشركات التى انشئت فيما بعد لم تعد اجبارية فأصبح الرهن فيها قاصراً على الأراضي التى يريد أربابها الاقتراض . على أن الضمانة التى تؤديها الشركة لدائتيها لا تقتصر على الأرض المرهونة بل تتناول المال الاحتياطي وأموال الاستهلاك الموفورة لديها وقد أضافت

بعض الشركات الى ذلك ضمانه المسئولية المحدودة بقيمة تتراوح ما بين خمسة وعشرة في المائة من مجموع دين الشركة

وقد كانت السندات فيما مضى مضمونة برهن عقار معين فضلاً عن الضمانة العامة التي تؤديها الشركة بالصورة المتقدمة ولكن هذا النظام أبطل تدريجاً منذ أواسط القرن التاسع عشر وأصبحت ضمانه السندات الآن لا ترجع الى عقار معين وإنما يشترط ان يكون هناك رهن عقارى لا تقل قيمته عن مجموع قيمة السندات المتداولة وبعبارة أخرى لا يجوز قانوناً لحملة تلك السندات الآن الرجوع على عقار معين بالذات طلباً لوفاء قيمة تلك السندات ولكن لهم أن يرجعوا على الشركة. على ان السندات لا تصلح قانوناً للتداول الأ بعد أن تتحقق الهيئات المعينة من قبل الحكومة لمراقبة تلك الشركات من اتمام عقد رهن عقارى بمثل قيمتها تأميناً على وفائها ولا يجوز شطب رهن شئ من الأرض المرهونة الا اذا ثبت أنه قد سحبت من التداول سندات بمثل قيمة ذلك الرهن وقد ضمن هذا النظام مصلحة حملة السندات بحيث أصبح من المحقق ان قيمة السندات المتداولة فى أى وقت من الأوقات مغطاة برهن عقارى يعادلها

وتتناول أعمال كل شركة عادة دائرة مقاطعة واحدة وقد انشئت فى سنة ١٨٧٣ شركة مركزية انضم تحت لوائها ثمانى شركات وكان الغرض من تأسيسها اصدار السندات بالنيابة عن الشركات المنضمة اليها مع حفظ حق تلك الشركات فى اصدار السندات مباشرة ولكن أعمال تلك الشركة المركزية لم تقترن بشئ عظيم من النجاح أولاً لأن الشركات المنضمة اليها لم تقبل أن تتنازل عن حقها فى اصدار السندات وثانياً لأن تلك السندات متى صدرت مباشرة من الشركات المحلية كانت أكثر رواجاً بين أهل المقاطعة بالنظر لعلمهم بحقيقة حالة الشركة القائمة فى مقاطعتهم وحسن ثقتهم بها وللحكومة حق الاشراف على أعمال هذه الشركات والذي يمارس هذا الحق عادة بالنيابة عنها حاكم المقاطعة

ادارة أعمال الشركات

يدير أعمال كل شركة مجلس مديرين يرأسه مدير عام وأعضاؤه ثلاثة أو اربعة من المديرين ينتخبون لتمثيل الأقاليم المختلفة التي تدخل في نطاق أعمال الشركة ولا يسوغ ان ينتخب الا ذوو الأملاك الكائنة ضمن تلك المنطقة بشرط ان لا تكون هذه الأملاك مرهونة بأكثر من نصف قيمتها وهناك أعضاء آخرون قضائيون يسمونهم بالسنديك *Syndic* ولكن ليس لهؤلاء رأى معدود . وهم موظفون دائمون يتقدمون مرتبات على عملهم ولا يسوغ لهم الاشتغال بشيء آخر وعليهم القيام بأعمال الشركة الاعتيادية وانجاز الاجراءات القضائية وشطب الرهونات الخ . والأعمال التي يقومون بها من هذا القبيل لها قيمة العقود الرسمية . ويختلف عددهم في الشركة الواحدة من واحد الى ثلاثة ولا يسوغ تعيينهم الا بعد ان يجوزوا أمام الحكومة الامتحان الذي يعقد لوظائف القضاء

وينتخب خلا أعضاء مجلس المديرين مديرون محليون في المراكز أو المناطق الصغيرة الداخلة في دائرة أعمال الشركة ويجب أن يكونوا من ذوى الأملاك الكائنة في تلك المناطق وان يقيموا فيها معظم أيام السنة وهم يعينون أعضاء في لجان التقدير والمراجعة المحلية وعليهم أن يحيطوا مجلس المديرين المركزي بكل الظروف التي من شأنها التأثير على قيمة الرهن

ويشرف على أعمال مجلس المديرين مندوب الحكومة والجمعية العمومية ولجنة الادارة — ولما كانت الجمعية العمومية لا تنعقد بانتظام بالنظر لمشقة الانتقال ونفقاته فلجنة الادارة تقوم مقامها غالباً في الأشراف على مجلس المديرين وهذه اللجنة تنعقد مرة واحدة في السنة على الأقل وتفحص التقارير المقدمة عن السالف المعقودة في أثناء السنة والسندات التي صدرت والتي استهلكت وحالة الأملاك التي تدار بصفة جبرية وحالة الأموال الاحتياطية الخ . وتشترط معظم الشركات لجواز الانتخاب لعضوية تلك اللجنة أن يكون العضو مالكا لأرض عقد عنها رهن للشركة لا يقل عن مبلغ

معين يحدد عادة بنحو الف جنيه والأعضاء غالباً تسعة ولكل شركة شروط تفصيلية أخرى قليلة الأهمية

الجمعية العمومية

الجمعية العمومية هيئة تمثل جميع أعضاء الشركة ولكنها لا تتألف منهم جميعاً خلافاً لمذلول التسمية ولكل شركة طريقة خاصة في انتخاب الأعضاء ولكنها ترجع جميعاً الى مبدأ تمثيل الفروع المحلية التي تتألف منها الشركة تمثيلاً صحيحاً ولا تعقد الجمعية العمومية في معظم الشركات إلا بناءً على طلب مندوب الحكومة أو لجنة الإدارة أو مجلس المديرين

الدخول في عضوية الشركات

يصبح المالك عضواً في الشركة متى رهن عقاره أو قسماً منه اليها ويخرج من العضوية متى شطب الرهن وعلى طالب الدخول في عضوية الشركة أن يقدم طلب عقد السلفة الى أحد الأعضاء أو الى مجلس المديرين مع كشف مستخرج من المكافئة يبين مقدار ملكه فضلاً عن الورد وغير ذلك من المستندات المبينة لمقدار ما يؤديه من الضرائب للحكومة أو للمجالس المحلية وتقوم الشركة اذ ذاك باجراء التحرى اللازم عن صحة الملكية الخ . على نفقة الطالب مع عدم مطالبته إلا بمقدار ما ينفق حقيقة في هذا السبيل فاذا تجاوز القرض الذي يريد عقده مبلغاً معيناً وجب تقدير قيمة الأرض على نفقته وتختلف طريقة تحديد أجره المعاينة والتقدير فبعض الشركات تحددها بالنسبة للفدان الواحد وبعضها بالنسبة لمجموع الضريبة التي تؤديها الأرض والقيمة زهيدة في الحالين

وتنقضى بعض الشركات من الأعضاء رسماً زهيداً للدخول يختلف تقديره باختلاف الشركات فبعضها تقدره بخمسة قروش عن الأملاك التي لا تتجاوز ٥٠ فداناً

وهكذا والبعض الآخر يقدره بخمسة قروش عن كل خمسين جنيهاً من السلفة المطاوعة وهكذا

ويقوم المقترضون بدفع فائدة القرض وقسط الاستهلاك كل ستة شهور عادةً ويدفعون فوق ذلك مبلغاً يفرض عليهم لنفقات الادارة ويختلف تقدير هذا المبلغ اختلافاً كبيراً تبعاً لثروة الشركات المختلفة فالقديمة العهد منها التي بلغت مبلغاً عظيماً من الرخاء لا تتقاضى الأقيمة زهيدة جداً على أن القيمة في كل حال لا تبلغ مبلغاً ذا شأن يذكر ففي بعضها يكلف المدين بدفع مبلغ يعادل $\frac{1}{4}$ / من قيمة السلف سنوياً وفي البعض الآخر يكلف بدفع $\frac{1}{4}$ / سنوياً مدة السنوات الست الأولى وفي البعض الآخر $\frac{1}{4}$ / سنوياً الى أن يشطب الرهن وهكذا

الاقراض لصغار الملاك

اقتصرت عضوية شركات الرهن العقاري التعاونية في مبدأ الأمر على كبار ذوى الأملاك ولكن تلك الشركات أخذت تدريجاً في اباحة قبول صغار الملاك وجعلت المرجع في ذلك الى ايراد العقار السنوى الصافي فقدر بعضها الحد الأدنى لاباحة الدخول في عضويتها بثلاثة جنيهات وخفضه بعضها الى ما دون ذلك وقد وصل في احداها الى ٧٥ قرشاً ويتضح من هذا أن ذوى الأملاك الصغيرة في معظم أنحاء المانيا يستطيعون الانتفاع بمزايا تلك الشركات وقد أوردنا فيما يلي بيان الدين الذى كان لاحداها في سنة ١٩١٠ لدى ذوى الأملاك مع ايضاح فئات الأملاك المختلفة المرهونة تأميناً على وفاء ذلك الدين ومنه يؤخذ أن جانباً كبيراً من الأموال التي أقرضتها تلك الشركات كان لصغار الزراع ولافراد الطبقة الوسطى منهم: (١)

(١) تقرير وزارة الزراعة الانجليزية عن التعاون في المانيا صحيفة ١٠ Cahill's (Board of Agriculture) Report on Co-operation in Germany, Page 10

مجموع مقدار السلف المعطاة على تلك الاملاك جنيته	عدد الاملاك المرهونة	مساحة الملاك الواحد
٥٦٤٤٠	٢٨٤	أقل من ١٢ فداناً ونصف
١٢٣٦٩٨٠	٣٥٧١	من ١٢ فداناً ونصف الى ما دون ٥٠ فداناً
٢٥٣٠٠٧٠	٤٢٥٢	من ٥٠ فداناً الى ما دون ١٢٥ فداناً
١٢٤٦٧٥٠	١٣٤٠	من ١٢٥ فداناً الى ما دون ١٨٧ فداناً ونصف
٦٢٣٥٢٠	٠٤٦٤	من $\frac{1}{4}$ ١٨٧ فداناً الى ما دون ٢٥٠ فداناً
١٤٥٤٨٨٠	٤٣٤	من ٢٥٠ فداناً فما فوق
<u>٧١٤٨٦٤٠</u>	<u>١٠٣٤٥</u>	المجموع

وقد كان متوسط مقدار السلفة الواحدة في هذه الشركة بعينها في سنة ١٨٧٥
١٦٨٢ جنيهاً فهبط ذلك المتوسط تدريجاً الى ان وصل في سنة ١٩١٠ الى ٦٩١ جنيهاً
وفي ذلك ما لا يخفى من الدلالة على ازدياد نسبة القروض الصغيرة عن ذي قبل

نسبة مبلغ السلفة الى قيمة العقار

قد ابلغت بعض الشركات هذه النسبة الى ثلاثة الاخماس وبعضها الى الثلثين
ولكن معظم الشركات لا تزال تحافظ الى الآن على تحديد ما بنحو خمسين في المائة كما ان
بعض الشركات التي ابلغت تلك النسبة الى $\frac{3}{5}$ أو $\frac{2}{3}$ قد اشترطت ان يؤدى المدين
على الفرق ما بين النصف وتلك النسبة قسط استهلاك سنوى بمعدل يزيد عما هو
مفروض عادة على مبلغ السلفة الذي لا يتجاوز ٥٠ في المائة من قيمة العقار

تقدير قيمة العقار

يرجع في تقدير قيمة العقار غالباً الى مقدار الضريبة العقارية فان تلك الضريبة قد
اعتمد في ربطها على صافي ايراد العقار ولكل شركة نظام معين لحساب قيمة الأرض
بالنسبة لمقدار الضريبة وذلك تبعاً لحالة الأقليم الخاصة على أنه لما كان الايراد

الصافي الذي اتخذته الحكومة أساساً لتقدير الضرائب يرجع الى زمن كانت الأرض فيه أقل ايراداً مما هي في الوقت الحاضر فلذلك أباحت بعض الشركات زيادة النسبة المتقدم ذكرها تبعاً لنمو الايراد الزراعي منذ وقت وضع الضرائب الى الآن ولايضاح ذلك لنفرض أن صافي ايراد الفدان الواحد الذي اعتمدت الحكومة عليه في تقدير الضريبة جنيته واحد فقيمة الأرض يجب أن تقدر في هذه الحالة بتضعيف ذلك الجنيه بالنسبة المألوفة في ذلك الاقليم كأن تكون مثلاً ثلاثين ضعفاً واذ ذاك تقدر السلفة بخمسة عشر جنيهاً عن الفدان اذا كانت الشركة تقرض بقدر نصف قيمة الأرض . فاذا كان ربط الضريبة قد حصل منذ زمن بعيد بحيث ارتفع ايراد الأرض بعد ذلك ارتفاعاً يذكر جاز للشركة أن تضيف الى الجنيه المتقدم ذكره خمسة أو رُبْعَهُ أو ثلثه على مقتضى الحال وبذلك يصبح الحساب كما يأتي :

ايراد الفدان الواحد حسب تقدير الحكومة عند ربط الضريبة

١

ايراد الفدان الواحد في الوقت الحاضر بزيادة الربع

١ ٢٥٠

قيمة الفدان الواحد في الوقت الحاضر بمعدل ثلاثين مثلاً

٣٧ ٥٠٠

مقدار السلفة التي يرخص بها باعتبار ٥٠ في المائة من قيمة الأرض

١٨ ٧٥٠

فاذا قبل طالب السلفة هذا التقدير أعطيت اليه السلفة على مقتضى ذلك والآن

فان الشركة تقوم بتقدير قيمة الأرض بواسطة لجنة مؤلفة من عضوين أو أكثر أحدهم

يقيم في منطقة الأرض التي يراد رهنها والآخر من أهالي المناطق المجاورة ويراعى

أن لا يكون بين اولئك الأعضاء وطالب السلفة صلة قرابة أو علاقة متينة يحتمل أن

تكون مدعاة للتأثير على التقدير كما أنه لا يجوز تبادل التقدير بمعنى أن يقدر العضو

الواحد أرض سواه ثم يقدر الأخير أرض الأول . ويسوغ للشركة مع ذلك أن

ترسل خبيراً أو سنديكاً للتقدير عند الاقتضاء كما يجوز لها إعادة التقدير بمعرفة بعض

المديرين ولكن النققات التي يمتضيها ذلك تقع عادة على عاتق الشركة

حق طلب السلفة

ليس للشركات حق رفض اعطاء السلف لمن يريد لها من ذوى الأملاك طالما قاموا باداء الشروط التي فرضتها قوانين تلك الشركات ولا يخفى ان الشركات الغير التعاونية و بنوك الرهن العقارى الاعتيادية لها أن ترفض الاقراض دون ان تبين سبباً لذلك أما شركات الرهن العقارى التعاونية فيفرض عليها ابلاغ طالب السلفة نتيجة التقدير وايضاح سبب رفض الطاب اذا لم نجد من قانونها مسوغاً لقبوله وليس لهذه الشركات ان تتداخل في الأغراض التي يقتض لأجلها الآ فى بعض الأحوال النادرة حيث تبلغ السلفة مبالغاً عظيماً

استهلاك السلف

أدخل نظام الاستهلاك منذ سنة ١٨٢١ وقد اتبعته الآن معظم الشركات ففرضت على المدين ان يدفع مبلغاً سنوياً بطريق الاستهلاك من أصل رأس المال يتراوح الحد الأدنى له ما بين نصف وثلاثة أرباع الواحد الصحيح فى المائة على ان المدين له ان يدفع أكثر من ذلك فى أى وقت شاء على ان يخطر الشركة من قبل ببضعة شهور ولكن الاخطار مع ذلك غير محتم فى جميع الشركات وللعضو ايضاً ان يدفع دينه بأ كمله متى شاء . ومتى بلغ مجموع ما يدفعه العضو بطريق الاستهلاك ١٠ فى المائة من قيمة الدين جاز له ان يطالب انقاص قيمة الرهن المسجل فى دفاتر الملكية بمثل ذلك القدر

وتحفظ الشركات عادة ما يدفع اليها لذمة الاستهلاك كمال احتياطي لسد ما عساه أن يطرأ من الخسائر عند اللزوم بدلاً من فرضها على الأعضاء بطريق التوزيع وللشركات حق الاستيلاء على اراضي المدينين الذين قصروا فى سداد أقساط الفوائد او الاستهلاك وادارتها بواسطتها او بيعها بيناً جبرياً دون الاتجاء الى الاجراءات القضائية المعتادة فى مثل هذه الشؤون

على ان معظم الشركات لا تطالب المقصرين في الوفاء برد مبلغ السلفة في الحال بل تتقاضى منهم فائدة على المبالغ المتأخرة بسعر أعلى من سعر الفائدة الاعتيادي كما أنها تسجل بقيمة المتأخرات رهناً ثانياً على العقار ولا يجوز للشركات أن تطالب أعضاءها برد السلف التي اقترضوها طالما قاموا بالشروط المفروضة عليهم حسب قوانينها اللهم إلا اذا نقصت قيمة الأرض بسبب الإهمال في العناية بها

دفع قيمة السلف من الشركات للمقترضين

لا تدفع السلف تقدماً بل يستلم المدين سندات بقيمتها ويبيعها في السوق مباشرة أو بواسطة بعض البنوك المخصصة لهذا الغرض وللمقترض أن يبين سعر فائدة السندات التي يطلبها وذلك السعر يتراوح عادة ما بين ثلاثة وأربعة ونصف في المائة على أن القيمة التي تباع بها تلك السندات في السوق تختلف عن قيمتها الاسمية غالباً تبعاً لاختلاف سعر الفائدة فالسند الذي قيمته مائة جنيه وفائدته أربعة في المائة يباع غالباً بمبلغ $\frac{1}{3}$ ١٠١ جنيه أى بجنيه ونصف فوق قيمته الاسمية بينما السند الذي سعر فائدته $\frac{1}{4}$ ٣ في المائة يباع غالباً باثنين وتسعين جنيهاً والذي سعر فائدته ٣ في المائة يباع غالباً بأربعة وثمانين جنيهاً وفي كل من تلك الأحوال الثلاث يؤدي المدين الفائدة وقسط الاستهلاك عن مائة جنيه على حين أنه لم يستلم في الحالة الثانية الا ٩٢ جنيهاً وفي الحالة الثالثة ٨٤ جنيهاً فاذا حسبت الفائدة التي يؤديها في كل حالة على المبلغ الذي استأهه فعلاً لكانت في الحالة الأولى ٣,٩٤ في المائة وفي الحالة الثانية ٣,٨٠ في المائة وفي الحالة الثالثة ٣,٥٧ في المائة

وكما أن المدين يستلم قيمة السلفة سندات لا تقدماً فله كذلك أن يؤديها للشركة سندات كما استلمها أي أنه عند ارادة السداد يشتري في السوق المالية سندات من جنس التي استلمها ويردها الى الشركة . ولا يخفى أن المدين قد يتعرض لبعض الخسارة اذا باع السندات في وقت كان السعر فيه واطناً ثم اشتراها في وقت علا فيه السعر

ولكن العكس محتمل الحصول أيضاً وفي هذه الحالة قد يستولى على شيء من الربح على أن المهتم في ذلك أن الاختبار الطويل قد أثبت تماسك سوق تلك السندات وبعدها عن التعرض للارتفاع العظيم أو الهبوط الفاحش وهي تعتبر عادة في المنزلة الأولى من الأهمية ولا يقل سعرها عن سعر سندات دين الحكومة ذات الفائدة المعادلة لفائدتها الا بنحو واحد في المائة

وتتراوح القيمة الاسمية لهذه السندات ما بين ثلاثة جنيهات و ٢٥٠٠ جنيهاً . وقد تصدر بعض الشركات سندات قيمة الواحد منها ٥٠٠ جنيه

*
*
*

وظاهر مما تقدم أن شركات الرهن العقاري التعاونية قد هيأت لذوى الأملاك سبيل الحصول على المال برهن أملاكهم مع استكمال جميع الشروط الملائمة لمصلحتهم التي تقدم إيرادها في فاتحة الكلام والبون كما لا يخفى شاسع ما بين تلك الشروط والتي تشترطها البنوك العقارية الاعتيادية . وقد كان لتلك الشركات في ألمانيا وفي البلاد التي نسجت على منوالها أثر يذكّر في ترقية شؤون الزراعة واصلاح حال الأراضى الزراعية بما أنفق عليها من المال المقترض بالفائدة القليلة والشروط الهينة