ديون الرهنيات العقارية

اطلعنا على نسخة عربية من التقرير الذي رفعهُ حضرة الدكتور الفريد عيد بالفرنسوية الى نظارة الخارجية البلجيكية في سنة ١٩٠٦ عن ديون الرهنيات العقارية في القطر المصري

ولا يخفى ان مسألة الديون المعقودة على رهن في هذا القطر هي من اعظم المسائل المصرية شأناً ومن اهمها اعتباراً عند الذين يبحثون عن حاضر القطر ومستقبلهِ وقد قسم حضرة الدكتور عيد بحثهُ في هذه المسألة الى اربعة اقسام

الاول لتقدير الديون المعقودة على رهن

والثاني تاريخ هذه الديون في الماضي والحال

والثالث تأثيرها في حالة القطر الاقتصادية وفي مستقبلهِ

والرابع النتيجة ومقابلة ديون القطر المعقودة على رهن بديون البلاد الأُخرى

اما الاول اي تقدير الديون المعقودة على رهن فقد أسهب فيهِ وفصَّل ثم استنتج ان الديون المعقودة على رهن حقيقي في البنوك وخارجها الى سنة ١٩٠٥ هي نحو ٣٨ مليون جنيه . والديون المطلوبة على اطيان مبيعة بالتقسيط ومضمونة بامتياز البائع في الرهن هي نحو ١٠٣/٤ مليون جنيه فتكون قيمة كل الديون المعقودة على رهن نحو ٣٩ مليون جنيه الى سنة ١٩٠٦

واما الثاني اي تاريخ هذه الديون فقد وجد حضرتهُ انها زادت ٢٥٥ في المئة من سنة ١٨٩٥ الى سنة ١٩٠٦ ولكن سكان القطر ايضاً زادوا في تلك المدة من ٨ ملايين نفس الى ١١ مليوناً ومساحة الاراضي الزراعية زادت من ٤٧٢٩٣٠٠ فدان في سنة ١٨٩٤ الى ٥٦٠٠٠٠٠ فدان سنة ١٩٠٥ وقيمة الاطيان زادت من ١٢٠ مليون جنيه سنة ١٨٩٥ الى ٣٥٠ مليوناً . وعليهِ كانت قيمة الديون المعقودة على رهن حقيقي ٩ في المئة من قيمة اطيان القطر سنة ١٨٩٥ كما قدرها المرحوم السر الون بانر ولا تزال كذلك (٨٫٩ في المئة) سنة ١٩٠٦ في تقدير الدكتور عيد

واما الثالث وهو تأثير هذه الرهنيات في تقدم القطر حالاً واستقبالاً فرأي الدكتور عيد ان تاثيرها بالتقسيط حسن . ومن ادلتهِ على ذلك ازدياد قيمة اراضي القطر . وان الذين اشتروا اراضي بالتقسيط وخصوصاً من الاراضي الاميرية كسبوا بتقسيطها وبيعها بربح وتركوا للذين اشتروها منهم مجالاً واسعاً للكسب ايضاً باصلاحها وزيادة استثمارها . وان البيع

بالتقسيط لم يثقل كاهل الاهالي بالديون اذ فائدتهُ خفيفة من جهة وقد نفع المشترين بازدياد قيمة الاراضي من جهة أُخرى . ولان البراهين كثيرة على ان ديون الرهنيات العقارية المصرية صرفت في وجوه نافعة الاّ في ما ندر كديون المسرفين من اولاد بعض العائلات ومن هذه البراهين عدم وجود حراج واراضٍ خاصة بالصيد في القطر المصري . والبساتين الواسعة التي تقتضي نفقات عظيمة قليلة فيهِ ولا يزال الفلاح بعيداً عن الترف في مسكنهِ وملبسهِ . والمزارعون اشتروا اطياناً كثيرة نقداً بالمال الذي استلفوهُ من البنوك على اطيان اخرى علاوة على ما اشتروهُ بالتقسيط وصرفوا اموالاً طائلة على اصلاح اطيانهم وترقية زراعتهم كما يستدلُّ عليهِ من احصاء الجمارك نتيجة ما ورد على القطر من الادوات والآلات الزراعية على اختلاف انواعها فقد كانت قيمة الوارد منها نحو مليون جنيه فقط من سنة ١٨٨٦ الى سنة ١٨٩٠ فصارت نحو ثلثة ملايين من سنة ١٩٠١ الى ١٩٠٥ وقد زاد محصول القطن من ٣ ملايين قنطار في المدة الاولى الى ٦ ملايين في المدة الثانية . وبقية المحصولات ازداد الصادر منها او لم ينقص ما عدا الغلال وبزرة القطن لا لان محصولها قلّ بل لان طلب القطن لها ازداد عما كان عليهِ

وقد استنتج الدكتور عيد بعد بحث مطول ان فائدة الديون المعقودة على رهن تبلغ ٢٤٣٠٦٦٠ جنيهاً مصرياً في السنة الآن وانها كانت ٨٨٠٠٠٠ جنيه مصري سنة ١٨٩٥ وقد تقدم ان هذه الديون زادت ٢٥٥ في المئة من سنة ١٨٩٥ الى ١٩٠٦ واما الفائدة المطلوبة من الاهالي عليها فلم ترد الاّ ١٩٤ في المئة فقط

ثم اذا نظرنا الى قيمة الصادر من محاصلات القطر الزراعية وجدنا ان متوسطها كان ١٠٦٣٠٠٠٠ جنيه مصري سنوياً من سنة ١٨٨٦ الى ١٨٩٠ وانهُ اصبح ١٨٠٧٤٠٠٠ سنوياً من سنة ١٩٠١ الى ١٩٠٥ فيكون قد زاد ٧٠ في المئة في تلك المدة وعليهِ تكون الفوائد التي يدفعها الاهالي على ديونهم العقارية قد زادت ١٥٥٠٠٠٠ جنيه في السنة واما قيمة المحصولات الزراعية فزادت ٧٤٤٤٠٠٠ جنيه في السنة . وزد على ذلك ان رأس المال الموظف في القطر لم يأتِ كلهُ من الخارج بل بعضهُ مأخوذ من سكان القطر نفسهِ وفائدتهُ عائدة على القطر ايضاً

والرابع وهو نتيجة التقرير ان هذا الدين وان كان قد ازداد سريعاً لكنهُ لا يعد جسيماً اذا قارناهُ بالدين المعقود على رهن في البلاد الاخرى لانهُ في فرنسا ١٠ في المئة من الثروة العقارية وفي النمسا ٣٧ في المئة وفي المانيا ٣٠ في المئة وفي روسيا ٤٠ في المئة وفي انكلترا

٥٠ في المئة وفي رومانيا ٢٢ في المئة وفي نروج ٣٧ في المئة وفي النمرك ٥٠ في المئة وفي الولايات المتحدة الاميركية ٧ في المئة

وان ورود الاموال الاجنبية على هذا القطر افاده كثيراً واذا أُريد استمرار هذه الفائدة وجب استمرار ذلك الورود قال "وهذا امر رأينا الصريح ولكن مع ذلك نحتاط له ببعض ملحوظات وهي ان ثمر البلاد يشبه نمو كل جسم حي بمعنى ان هذا النمو يتم باطوار يتخللها سكون وراحة حتى يمكن تمثيل النتائج التي صار الحصول عليها وتوزيعها توزيعاً مناسباً"

هذه خلاصة التقرير المفيد الذي وضعهُ الدكتور عيد وعسى ان يستعملهُ واسطة لتخفيض معدل الفائدة التي يأخذها اصحاب الاموال الاوربية من القطر المصري. فانهُ ان كانت ديون الرهنيات العقارية مضمونة الى هذا الحد فلا داعي لجعل فائدتها ٦ او سبعة في المئة لان زيادة الفائدة تكون بمثابة تأمين على احتمال العجز عن الايفاء اما اذا كان ايفاء الدين وفائدتهِ مضموناً فلا داعي لهذا التأمين ويصير دين الفلاح المصري الذي رهن لهُ عقارهُ بمثابة دين الحكومة المصرية او دين الحكومة الانكليزية يكفي ان تكون فائدتهُ ثلاثة في المئة. وكان الواجب على الحكومة المصرية ان تهتم بجعل الفائدة التي تعطى للبنك الزراعي اربعة او خمسة في المئة لانها ضمنت سنداتهِ كلها. وان يكتفي بالسندات ولا يصدر اسهماً يعطي السهم العادي منها تسعة في المئة وسهم التأسيس الفاً في المئة كما فعل هذه السنة. وان كان دين الفلاح غير مضمون ضماناً كافياً برهن اطيانهِ فمن تديينهِ خطر كبير عليهِ لانهُ ان عجز عن ايفاء فائدة الدين واقساطهِ سنة او سنتين تراكمت الديون عليهِ فيخطر ان يبيع بعض اطيانهِ لايفائها

ثم ان طبع الناس الاسراف في الاموال المستدانة لانهم لا يتعبون في كسبها وطباع اهالي القطر المصري لا تخالف طباع سائر الناس في كل البلدان ولذلك يقول فلك الدين خبروا حال الفلاحين المالكين انهم كثيرو الاسراف على افراحهم وولائمهم يستدين الواحد منهم الف جنيه فينفق نصفها على تزويج ابنهِ او ابنتهِ او على الاقتران بزوجة اخرى ويعطي من يتوسط لهُ بعقد الدين الثمن في المئة الى خمسة في المئة. ومعلوم ان ثمن ما يزيد عن الحاجة من الطعام والشراب والاثاث مال تالف تخسرهُ البلاد ولا ينتفع بهِ احد

وقد ذكر الدكتور عيد مثلين استدلَّ بهما على ان المال المستدان على الاطيان يمكن ايفاؤهُ مع فائدتهِ من ريعها بسهولة كأنهُ ايجار يدفعهُ المستأجر ويفضل المستدين على المستأجر لان المستدين يتملك الطين بعد ايفاء الدين وفائدتهِ

قال ولنفرض فلاحاً لا يملك الأخمسة افدنة من نوع الاطيان الجيدة التي يساوي الفدان منها ٠٠ اجنيه فتكون قيمة الخمسة افدنة ٥٠٠ جنيه . ولنفرض هذه الاطيان كلها مرهونة فما ان البنوك لا تسلف اكثر من ٦٠ في المائة من قيمة الطين كان ما يمكن ان يستلفهُ هذا الفلاح ٣٠٠ الى ٣٠٠ جنيه بفائدة ٧ في المائة يضاف اليها ½ في المائة قيمة المصاريف فيكون مضطراً الى سداد سلفة قدرها ٣٠٠ الى ٣٠٠ جنيه بفائدة ٧ ونصف في المائة على مدة ١٥ سنة اي الدفعة السنوية التي تستحق عليهِ هي من ٣٨ الى ٣٤ جنيهاً

فايراد الاطيان التي من هذا النوع هو بمعدل ٧ و ٧ ونصف في المائة من قيمتها وعليهِ يكون ايراد فلاحنا هذا من ٣٥ الى ٣٧ جنيهاً ونصف على الاقل في السنة فيتضح من ذلك ان الفلاح الذي رهن جميع اطيانهِ يوجد في حالة اقتصادية تشابه تماماً حالة فلاح آخر استأجر نفس هذه الاطيان . وكلٌ يعرف في القطر المصري ان مستأجر الطين يتمكن من دفع الايجار والاتفاق على نفسهِ واقتصاد شيء ايضاً من ايراد الاطيان في بعض الاحيان . فالفلاح الذي اتخذناهُ مثلاً لا يختلف بمعيشتهِ وحالتهِ في الهيئة الاجتماعية عن المستأجر المذكور . ويمكن هو ايضاً من سداد المطلوب منهُ سنوياً للدين مع الاتفاق على نفسهِ غير انهُ يختلف عن المستأجر ويمتاز عليهِ بأمر عظيم وهو انهُ بعد ان يكون اوفى المطلوب منهُ سنوياً على مدة ١٥ سنة يتمتع بزيادة قيمة الطين الناشئة عما يكون انفقهُ من مال السلفة على الارض لزيادة قيمتها . اما المستأجر فيبقى غير مالك بعد نفس هذه المدة انتهى

ويعترض على ذلك ان صافي ايراد الاطيان الآن لا يبلغ ٧ ½ ولا ٧ في المئة بالنسبة الى ثمنها الحالي فالفدان الذي ثمنهُ مئة جنيه لا يؤجر باكثر من سبعة جنيهات في السنة يطرح منها مال الحكومة ومصاريف من يهتم بتحصيل الايجار وتدبير ما يلزم للاطيان فلا يكون الربح الصافي اكثر من خمسة جنيهات اي خمسة في المئة فاذا كانت هذه الاطيان كلها مرهونة على ما يساوي ٦٠ في المئة من ثمنها فلا امل بتخليصها من الرهن مطلقاً

وفرض الدكتور عيد حالة ثانية وهي ان يمتلك انسان اطياناً كثيرة فيرهنها كلها على ما يساوي ٦٠ في المئة من ثمنها اي يستدين ستين جنيهاً على الفدان الذي يساوي مئة جنيه وقال ان الخمسين فداناً التي ترهن كذلك يبلغ ايجارها في السنة ٣٥٠٠ جنيهاً وتبلغ فائدة الدين وقسطهُ في السنة من ٣٣٥ جنيهاً الى ٣٨٠ جنيهاً فقط فيبقى لمالك ٧٠ جنيهاً الى ١١٥ . ولكن اذا فرضنا انهُ لا يبقى لهُ من ايجار الفدان سوى خمسة جنيهات بعد طرح مال الحكومة ومصاريف الادارة كما هو الواقع وجدنا ان الربح الباقي من الزراعة يساوي القسط المطلوب او يقل عنهُ

لكن هاتين الحالتين نادرتان جداً بدليل ان الاموال المستدانة تبلغ عشر ثمن الاطيان وبدليل ان الاطيان المرهونة عند البنك العقاري تبلغ نحو مليون فدان والمبالغ المرهونة عليها تبلغ نحو ١٨ مليون جنيه فكأن الفدان منها مرهون على ١٨ جنيهاً فقط وذلك يسهل ايفاء الدين وفائدته والغالب ان المالك يرهن جانباً من اطيانه ويترك جانباً بلا رهن فيوفي عجز المرهون من ايراد غير المرهون اما الذي يرهن اطيانه كلها على ما يساوي ستين في المئة من ثمنها في الوقت الحاضر فلا نرى كيف يستطيع ان يوفي الدين ويتخلص من الرهن

ثم ان الرخاء الحاضر ناتج عن غلاء سعر الحاصلات نعم ان كمية الحاصلات زادت ايضاً كما قال الدكتور شيد ولكن زيادتها ليست ناتجة من زيادة محصول الفدان الواحد بل من زيادة الافدنة التي صارت تزرع قطناً هذا هو الغالب . ولارتفاع السعر اهمية كبيرة لان نفقات زرع فدان القطن تبلغ الآن اربعة جنيهات اذا كان يروى بالراحة فاذا فرضنا ان متوسط محصوله اربعة قناطير وبيع القنطار منها بجنيهين لم يبق من محصول الفدان سوى اربعة جنيهات واذا بيع القنطار باربعة جنيهات بقي من ثمن المحصول ١٢ جنيهاً اي اذا تضاعف الثمن لا يتضاعف الربح فقط بل يصير ثلاثة اضعاف واذا بيع القنطار بخمسة جنيهات صار صافي الربح ١٦ جنيهاً اي اربعة اضعاف ما كان اولاً

فاسعار الحاصلات ولاسيما القطن اهم شيء يجب النظر اليه في تقدير ما يستطيع الفلاح استدانته من الاموال . ولا يخفى ان سعر القطن المصري متوقف على موسم اميركا وكما يحتمل ان يكون موسم اميركا عشرة ملايين بالة يحتمل ان يكون ١٤ مليون بالة والاحتمال الثاني اقوى من الاحتمال الاول لان الاحتمالين متساويان من حيث الحوادث الجوية الا ان الاحتمال الثاني يضاف اليه اعتناء ارباب الزراعة فان هذا الاعتناء يؤول الى جودة المحصول وهو مستمر ويؤيد ذلك مواسم السنتين الماضية فان عدد المواسم الكبيرة اكثر من عدد المواسم الصغيرة بالنسبة الى مساحة الاطيان المزروعة . فكما يحتمل ان يبقى ثمن قنطار القطن خمسة جنيهات او اربعة يحتمل ايضاً ان يعود الى ثلاثة جنيهات بزيادة موسم اميركا واذا حدث ذلك في سنتين متواليتين عجز المستدينون عن ايفاء الاقساط المطلوبة منهم اذا كانت اطيانهم كلها مرهونة فلا يليق باحد ان يرهن اطيانه كلها ولا ضمانة له اذا رهن اكثر من نصفها . والبنك الذي يسلف على اكثر من نصف اطيان مالك او على اكثر من نصف ثمنها لا يكون دينه مضموناً الضمان الكافي الا اذا قصد امتلاك الاطيان

وخلاصة رأينا في هذا الموضوع انه ليس من الحكمة ان يرهن احد اكثر من نصف اطيانه

او ان يسلف بنك على اكثر من نصف الاطيان او نصف ثمنها اذا لم يكن لمالكها مورد ريع آخر يستطيع الايفاء منهُ عند الحاجة وحينئذٍ يصير دين الفلاح المصري في غاية الامن

هذا ويظهر من تقرير البنك العقاري المصري والبنك الزراعي المصري لسنة ١٩٠٦ ان قيمة ديون البنك الاول بلغت الى اخر سنة ١٩٠٦ خمسة وثلاثين مليوناً و٨٥١ الفاً و٢٤٩ جنيهاً (٣٥٨٥١٢٤٩) وهي معقودة على اطيان مساحتها ٩٨٦٣١٥ فداناً اي نحو مليون فدان او نحو خمس اطيان القطر المصري وعلى عقارات لم تبين انواعها في التقرير. والديون المعقودة على عقارات تبلغ نحو ستة ملايين من الجنيهات فكأن خمس اطيان القطر المصري كان رهوناً عند البنك العقاري على ثلاثين مليون جنيه الاَّ ان المستدينين اوفوا من هذه الديون واقساطها الى آخر العام الماضي نحو ١٥ مليون جنيه فلم يبق منها الاَّ نحو ٢١ مليون جنيه

وقد بلغت قيمة الفوائد التي اخذها البنك العقاري في خلال السنة الماضية ١٩٨ ١١٧٦ جنيهاً ارسل اكثرها الى اوربا فوائد السندات والاسهم التي فيها. اما البنك الزراعي فبلغت السلفيات التي سلفها في العام الماضي ٢٢٨٠٦٠ وقيمتها اكثر من ثمانية ملايين من الجنيهات وبلغ صافي ارباحهِ منها بعد طرح مصاريفهِ العمومية ٥٥٨٢٧٥ جنيهاً

فالقطر المصري يدفع الآن للبنك العقاري والبنك الزراعي فوائد ٢٩ مليوناً من الجنيهات عدا ما يدفعهُ للبنوك والشركات الاخرى ولا نظن انهُ يخرج سنة فوائد سيئ السنة اكثر من مليونين ونصف من الجنيهات ولو بلغت الديون اكثر من اربعين مليوناً من الجنيهات

علاج السرطان بالحشائش

لا يخفى ان الثآليل تنبع احياناً من نفسها او بمجرد الوهم او بعلاجات بسيطة غير مذكورة في كتب الطب. وهي اجسام لحميَّة نامية كالسرطان وقد تكون مؤلمة مشلهُ . كثرت الثآليل مرة في اصابع فتاة فاضفنا نقطتين من عصير الليمون ونقطتين من ماء كولونيا الى حفنة من الماء وقلنا لها ان تدهن الثآليل بهِ كل يوم فتصلت وشفيت الثآليل . وكان في يد كاتب هذه السطور ثؤلول كبير في ذراعهِ وكان مولماً جداً فوضع عليهِ حليب التين فزاد المهُ وبعد ايام قليلة كان يحكهُ فسقط من ساعتهِ وذلك منذ اكثر من اربعين سنة ولم يزل مكانهُ ندبة الى الآن ورأى ثآليل اخرى ظهرت في اصابعهِ وهو فتى ثم زالت من نفسها بغير علاج. وقد شاع في بلاد الانكليز الآن ان اثنين من اهالي ويلس يداويان السرطان الخارجي بمواد