باب الزراعة والاقتصاد

تقدير ايجار الاطيان

اضطربت علاقة الملاك والمستأجرين بعضهم ببعض منذ رخصت اثمان الحاصلات الزراعية خصوصاً القطن — ولما كان تقدير ما يساويه الفدان من الايجار مثار الخلاف والاضطراب رأيت ان اعرض خلاصة اختباراتي في هذا الموضوع رجاء ان يكون فيها ما ينير السبيل لتقدير ايجار الاطيان تقديراً عادلاً مرتكزاً على قواعد معينة

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

في سنة ١٨٩٥ شكلت الحكومة لجاناً من اعيان الزراع والموظفين تحت رآسة السير وليم ولكوكس لتقدير ايجارات الاطيان توطئة لتعديل الضرائب على مقتضاها فاتمت هذه اللجان عملها سنة ١٨٩٦ وكانت أعلى قيمة قدّرتها لاخصب فدان ٥٧٥ قرشاً واقصى ضريبة ضربتها عليه ١٦٤ قرشاً تساوي ٢٨٫٦٤ ٪ من الايجار المقدر ثم يقل تقدير الايجار والضريبة تبعاً لدرجات الاطيان نزولاً بمقدار ٢٥ قرشاً من الايجار و٧ قروش من الضريبة في كل درجة الى ان تصير أدنى قيمة لادنى درجة ٥٠ قرشاً ايجاراً و١٤ قرشاً ضريبة

في ذلك الحين كان متوسط ثمن القنطار من القطن ٢٢٤ قرشاً في سنة ١٨٩٥ و ٢٠٢ في سنة ١٨٩٦ وكان يعتبر عند رجال الاقتصاد الزراعي ان ثمن الفدان يساوي قيمة ضريبته ٥٠ ضعفاً او قيمة صافي ايجاره اي بعد خصم الضريبة ٢٠ ضعفاً وان ربح ٥ ٪ منهُ ربح حسن — ولكن بعد ان تحسنت وسائل الري والصرف والمواصلات والامن وتوزيع الضرائب وما اشبه مع ترقي الاحوال الاقتصادية عامة — زاد اليسر والرخاء وخصب الارض ومنتجاتها زيادة كبيرة فصار ثمن الفدان يقدر بقيمة ضريبته ٧٠ ضعفاً فاكثر وبصافي الربح من ١٥ ضعفاً وصار هذا الربح لا يقل عن ٦ ٪ الى ٧ ٪ من ثمنه الزائد — واستمر التحسين في اثمان الحاصلات خصوصاً القطن ولا سيما في اثناء الحرب العالمية فاستمر ربح الارض وقيمتها في الارتفاع الى ان بلغ ثمن القطن حتى بلغ ثمن القنطار بضعة واربعين جنيهاً وبيعت بعض الاطيان الزراعية بـ٥٠٠

جنيه الفدان وبلغ ايجاره ٣٠ ــ ٤٠ جنيهاً ثم عادت الاثمان الى اقل مما كانت عليه اثناء الحرب وصار متوسط الايجار للارض المخصبة بمصلحة الاملاك الاميرية ١٦ جنيهاً ونصف جنيه الفدان في سنتي ١٩٢٧ و١٩٢٨ حيث كان متوسط ثمن قنطار القطن ٥٥٠ قرشاً بعد ان كان الايجار ٩ جنيهات ونصف ومتوسط ثمن القنطار ٣٧٢ قرشاً في سنتي ١٩١٢ و١٩١٣ جاء في مذكرة وكيل وزارة المالية عن سياسة الحكومة القطنية انهُ اذا كانت الايجارات في مصلحة الاملاك (قد زادت الى هذا الحد مع ما هناك من انظمة كفيلة بتلافي ارهاق المستأجرين فانها في الدوائر « الزراعية » الخاصة قد بلغت حداً ناء تحت عبئهِ المستأجرون ــ الى ان يقول ــ وقد ارتفعت الفئات في بعض الاحيان الى ضعف ما كانت عليهِ 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 للسكالا ريدس ودون تلك الاسعار بالنسبة للاشموني فقد أصبح من المتعين علاج مسألة الايجارات علاجاً يخفف تكاليف الانتاج ويرفع عن كاهل الفلاحين عبئاً اصبحت الاسعار الحالية لا تبرر إحتماله) اهـ . اما الآن ونحن نكتب هذه السطور فان ثمن القطن اقل بكثير عما كان عليهِ قبل الحرب اذ هو يتراوح بين ٩ ــ ١٠ ريالات او نحو جنيهين اي اقل مما كان عليهِ في اثناء تقدير الايجارات المشار اليهِ في فاتحة البحث

ان القطن كان (ولا يزال الى حد محدود) في مناطقه هو المعوَّل عليهِ في تسديد الايجار او معظمه اما اثمان الحبوب فانها الآن ــ والعبرة بما يبيعها بهِ الفلاح بيع المضطر لسداد جانب من الايجار في موسم انتاجها ــ اقل مما كانت عليهِ قبل الحرب واكثر قليلاً مما كانت عليهِ اثناء تعديل الضرائب . ولكن يقابل هذا ان اثمان الحاجيات الضرورية لمعيشة الفلاح وفلاحته 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 الاصلاحات الآنفة الذكر وقدره مؤلف كتاب الاطيان والضرائب سنة ١٩٠٤ بـ ٥٠ ٪ قال (ثم تقدير الايجارات قبل ان تشرع الحكومة في تعميم اصلاحات الري العظيمة بانشاء الترع والمصارف والسكك الزراعية وغيرها وقبل ان تؤسس الشركات المالية والزراعية والتجارية في طول البلاد وعرضها ولم تكن قد انبثت في القطر روح النهضة الزراعية العظيمة المشاهدة الآن مما كان سبباً لزيادة ايجارات الاطيان بما لا ينقص الى الآن عن ٥٠ ٪ مما كان عليهِ منذ عشر سنوات » اهـ في ذلك الوقت كان ثمن قنطار القطن من ٢٨٠ — ٣٠٠ قرش وكانت سياسة الحكومة أو بالاحرى سياسة اللورد كرومر المالية متجهة نحو تخفيض الضرائب وانقاص عددها وتخفيض الرسوم الاخرى كالتسجيل واجرة السكة الحديد ووفرة النقود والثقة المالية فكان اليسر والرخاء وتناسق اثمان ما نبيعه ونشتريه معاً بخلاف ما صارت اليه وما لا تزال متجهة نحوه الحالة الآن ــ ولكن خصب

الارض وانتاجها — بصرف النظر عن الاثمان — يمكن ان تقدر زيادته الى الآن بـ ٤٠ ٪ في الارض المتوسطة و ٨٠ ٪ في الارض البحرية . فالارض المتوسطة التي تقدر ايجارها بـ ٣٥٠ قرشاً وضريبتها بـ ١٠٠ قرشاً يساوي ايجارها الآن (بفرض ان يكون ثمن القطن كما كان وقت التقدير ٣٢٤ قرشاً) ٥٠٠ قرش والارض البحرية التي تقدر ايجارها بـ ٢٢٥ قرشاً وضريبتها بـ ٦٥ قرشاً يساوي ايجارها الآن ٤٠٠ قرش وهذا وذاك اذا لم تكن هناك ظروف خاصة ضد هذا التقدير كما سيجيء . اما الارض الجنوبية فسبيلها سبيل الارض المتوسطة أو اقل خصوصاً في الجهات التي ارتفع فيها ارتفاع مستوى الفرشة الماء الارضي — عما كان عليه قبلاً لقصور مشروعات الصرف عن بلوغ شأو مشروعات الري حتى ان بعضها قد اصابه ضرر — فمشروعات الري والصرف تكافأت في غير الجهات الجنوبية . وقصرت وسائل الصرف فيها عما اقتضته زيادة مياه الري ولذلك (فان الارض الضعيفة جادت والارض الجيدة طَبَّلَتْ) كما يقول المستر ولككس في كتاب الري المصري

ومما يلاحظ ايضاً ان هناك جهات زاد خصبها وعمرانها عن المستوى العام لامتياز ملاكها وفلاحيها بالعناية بها وبحسن التدبير والاستفادة بالظروف الحسنة كما ان هناك جهات اخرى على ضدّ ذلك من كل وجه فليس بقليل ان نشاهد مزرعتين متجاورتين واحدتها استوفت شروط الخصب والماء ريّاً وصرفاً وعمراناً وفلاحةً وحسن تدبير والاخرى دونها في كل ذلك ولهذا وذاك اثره في قيمة الارض وريعها

هذا وقد عادت البنوك العقارية الآن في تقدير قيمة الاطيان الى ما كان عليه الحال قبل بضع وثلاثين سنة فهذا بنك التسليف الزراعي قرر في قانونه ان ثمن النفدان لا يزيد عن مقدار ضريبته ٥٠ ضعفاً وان قيمة ما يسلف عليه لا يزيد عن ٦٠ ٪ من الثمن وذلك بسبب رخص الحاصلات الزراعية وارتفاع اثمان المنتجات الصناعية التي يحتاج اليها الفلاح لمعيشته وفلاحته وحتى لا تسهل الاستدانة بمبالغ كبيرة تعود عاقبتها مريرة وهذه المرارة يتجرعها الملاك الآن من عواقب الاستدانة السابقة ولولاها لكانت 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 الخصيبة كأرض الجهات الجنوبية ان لا يقل نصيب الزارع عن ٤٠ ٪ من محصولها نظير فلاحته إياه 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 كانها تراعي ان يكون ربح ان ٤٠ ٪ الباقية للمصاريف فلاحتها فاذا كان ثمن ماينتجه الفدان من الزروع ١٠ جنيهات فلكلفة هذا الانتاج ٤ والباقي صافيه أو غلة الارض — اما في الارض الاقل خصباً كارض الجهات البحرية فان نصيب الفلاح ٥٠ ٪ من محصولها ويعبر عن هذا في العرف بـ (فدان بخدم فدان) فاذا كان ثمن زروع فدانين مثلاً ١٢ جنيهاً فلفلاحتهما ٦ والباقي ٦ صافي ريعهما واذاً يكون ايجار الفدان ٣ جنيهات وانما زيد نصيب الزارع من هذه لقلة محصولها عن الارض الجنوبية فلذا اكثر من فرق كلفة الفلاحة بين الارضين لان الارض البحرية اسهل ريًّا وأقل قبولاً لكثرة التسميد والحرث والعزق وأكثر مرافق من الارض الجنوبية في مجاري الري والصرف والسكك ولذلك فان الفلاح الذي يمكنهُ فلاحة فدانين في هذه الجنوبية يمكنه فلاحة ثلاثة افدنة من تلك البحرية

ان الفلاح يستغنى عن كل محصول القطن ولذلك فانهُ حينما كان يزرع في نصف الارض كان يعتبر ان قيمة قطن الفدان الواحد يوفي ايجاره وايجار الفدان الثاني الذي يزرع حبوباً وعلفاً للفلاح وماشيته انما كان ذلك مع ما اسلفنا انهُ في الجهات الجنوبية يكون نصيب الفلاح ٤٠ ٪ لان ثمن القطن كان اغلى نسبيًّا من الحبوب فكان ربع الفدان منهُ اكثر من ربع الفدان منها وقد كان الفلاح المجتهد يستغل من فدان القطن خصوصاً في المواسم الحسنة ما يزيد عن الايجار زيادة يختص بها بينما الفلاح المهمل في المواسم الرديئة تعجز غلة فدان القطن عن سداد الايجار فيضطر المالك لاخذ ما يمكنهُ اخذه من فدان الحبوب عن 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 الحبوب وقد كثرت عن قبل

(٣) — التقدير واثمان الحاصلات

لكثرة تقلبات اثمان الحاصلات فانهُ عند الاتفاق على التأجير — اذا كانت الاسعار مرتفعة يخشى ان ترخص بعد فلا يستطيع المستأجر سداد الايجار واذا كانت رخيصة فمن المحتمل ان تزيد فيستفيد المستأجر وحده من الزيادة بينما في حالة الرخص وعجزه عن السداد تقع بعض الخسارة والتعب على المالك — ولما كان القطن هو المعول عليهِ في سداد الايجار او معظمه كما اسلفنا قبلاً وثمنهُ هو الاكثر عرضة للتقلب فيلاحظ في تقدير الايجار ان يكون على اساس السعر الرخيص فاذا غلا زاد الايجار ولذلك صورتان (الاولى) انهُ كلما غلا السعر ريالاً واحداً يزيد الايجار ٢ ٪ وبعبارة اخرى كلما زاد سعر قنطار القطن جنيهاً زاد الايجار ١٠ ٪ فاذا كان الاتفاق على ايجار الفدان ٥ جنيهات وثمن القنطار ٢٥٠ قرشاً وزاد الثمن الى ٣٠٠ قرش زيد الايجار ٥ ٪ وهكذا. (الثانية) انهُ اذا زاد ثمن القطن يكون نصف الزيادة للمالك بحساب ان

المزروع قطناً يعطي مقداراً من القناطير يقدر بحسب درجة خصبه فاذا جاءت الزيادة في الثمن عن المتفق عليه ٥٠ قرشاً وكان المقرر ان محصول الفدان اربعة قناطير فجملة ثمنها جنيهان جنيه للمستأجر وجنيه للمالك علاوة على الايجار

وفي المزارع الواسعة التي يؤجر بعضها ويزرع البعض الآخر لحساب مالكها يتفق المالك الخبير لمناسبة تحديد زراعة القطن في ٢٥ ٪ و ٣٠ ٪ حسب المناطق ان يزيد المستأجرون زراعة القطن الى الثلث او النصف ويقلها هو فيستفيد فائدتين الاولى سهولة الحصول على الايجار (وقد ذكرنا قبل ميزة القطن في ذلك) والثاني الاقلال من زراعة القطن الكثيرة الكلفة الآن عليه كثرة لا تبررها اثمانه . اما عند الفلاح الصغير فتقل الكلفة الى ادنى حد ممكن كما يعرف الخبيرون بطبيعة العمل في المزارع الكبيرة والمزارع الصغيرة وذكرنا ذلك في مقالاتنا استغلال الارض المنشورة في المقتطف منذ بضعة عشرة سنة

وهناك من يحسب للمحاصيل كلها اثماناً معينة يربط الايجار بحسبها وعلى المستأجر ان يورد للمالك مقداراً منها يوازي الايجار وعلى المالك ان يقبل

(٤) — مناطق الارض وانواع زروعها واسعارها

يراعى في الارض العالية الفائقة الخصب كأرض الجهات الجنوبية ان افضل ما يجود فيها الحبوب ثم القطن فتأثير رخصه فيها اقل منه في غيرها لا سيما وان الضرائب الجمركية التي ضربتها الحكومة على واردات الحبوب الاجنبية وحالت دون كثرة ورودها — حفظت 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 حيثما كان ثمن القطن اعلى نسبة من ثمن الحبوب كان ريعها 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 والتسمين على زروع المرعى فيها واهمها البرسيم . والمناطق التي يصرح لها فيها بزراعة الارز يتحسن ريعها كثيراً بزراعته لا سيما وانها تصير اصلح للزروع التي تليه

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

احمد الالفي
زراعي عملي