



تقدير الأجر الاقتصادي للأراضي الزراعية
لزيادة المحاصيل الزراعية المحلية
على المستوى الإقليمي لجمهورية مصر العربية

بسم الله الرحمن الرحيم

تصديـر

تصاعدت في السنوات الأخيرة شكوى ملاك الأرض الزراعية الذين يجرون أرضهم للغير مما يشعرون بأنه ظالم واقع عليهم في علاقتهم بمستأجرى أراضيهم . ولقد استنفرت هذه الشكوى فريقاً من السياسيين والباحثين والكتاب فطالبوا على نحو أو آخر ، باعادة النظر في العلاقة بين ملاك الأرض الزراعية ومستأجرها وتعديلها بما يحقق العدالة بينهما . واشتط البعض منهم فيما قدمه من مقترحات يرى أنها تصحح أوضاع العلاقة الايجارية القائمة في الأرض الزراعية . وتصدت آراء أخرى لهذا الاتجاه . وبقيت القضية معلقة والشكوى مستمرة .

ونظرا لما تتسم به قضية العلاقة الايجارية في الأرض الزراعية من أهميه وحساسيه على الصعيد السياسي والاقتصادي والاجتماعي ، لكونها تتصل بحياة ملايين من ملاك ومستأجرى هذه الأرض وأفراد أسرهم ، ونظرا لعجز الكثير من المقترحات المطروحة حتى الآن لعلاج هذه القضية عن تحقيق علاقة ايجارية متوازنة في الأرض الزراعية ، فقد رأى المعهد ضرورة العناية ببحث هذه القضية ومناقشة أهم البدائل التي طرحت لمعالجتها والسعى للتوصل الى اقتراحات تتجاوز نقاط الضعف فيما هو مطروح حاليا من حلول .

وقد انطلقت هذه الدراسة من مقوله أساسيه وهي أن القيمة الايجارية للأرض الزراعية هي محور العلاقة الايجارية بين ملاكها ومستأجرها ، وأن معادها من جوانب هذه العلاقة عوامل ثانوية تدور حول هذا المحور ، ولذا فقد تركز الاهتمام في هذا البحث على تقدير الايجار الاقتصادي للأرض الزراعية . فعلى مدى الاتفاق أو الاختلاف بين طرفي العلاقة الايجارية حول هذا المحور يتوقف استقرار هذه العلاقة أو توترها .

وقد قام باعداد هذه الدراسة الدكتور أحمد حسن ابراهيم الخبير الأول بمركز التخطيط العام بالمعهد .

والأمل أن تسهم هذه الدراسة في التقدم بالحوار الدائر حول العلاقة بين المالك والمستأجر للأرض الزراعية على طريق حسم هذه القضية البالغه الأهميه . وبالله التوفيق .

قائمة المحتويات

صفحة

١	مقدمة	٠١
١٧	الاطار العام لتقدير الايجار الاقتصادي للأرض الزراعية	٠٢
١٧	حق مالك الأرض الزراعية في الحصول منها على عائد عادل	٠١٠٢
١٨	عدم تحميل الأرض بما لا يطبق	٠٢٠٢
٢٠	أسس تقدير الايجار الاقتصادي	٠١٠٢٠٢
٢١	أسس تقدير الايجار الاقتصادي في حالة الايجار النقدي	٠١٠١٠٢٠٢
٢٣	حساب الايجار كنسبة مئوية من ثمن الأرض	٠١٠١٠١٠٢٠٢
٢٣	الايجار كفايدة على ثمن الأرض	٠٢٠١٠١٠٢٠٢
٢٥	حساب الايجار على أساس تكلفة الفرصة البديلة للأرض	٠٣٠١٠١٠٢٠٢
٣٠	حساب الايجار الاقتصادي على أساس انتاجية الأرض	٠٤٠١٠١٠٢٠٢
٣٤	أسس تقدير الايجار الاقتصادي في حالة المزارعة	٠٢٠١٠٢٠٢
٣٨	الوظيفة الاجتماعية للملكية	٠٣٠٢
٤٩	محاولتان حديثتان لتقدير ايجار الأرض الزراعية	٠٣
٤٩	المحاولة الأولى : تقدير القيمة ايجارية الحقيقية للأرض الزراعية	٠١٠٣
٥٠	ملاحظات عامة على الرسالة	٠١٠١٠٣
٥٧	تقدير القيمة ايجارية الحقيقية باستخدام أسلوب التحليل الحدي	٠٢٠١٠٣
٦١	تقدير القيمة ايجارية الحقيقية باستخدام سعر الظل للأرض الزراعية	٠٣٠١٠٣
٦٣	أسلوبان آخران لتقدير القيمة ايجارية للأرض الزراعية	٠٤٠١٠٣
٦٤	بمحافظة بنى سويف	
٦٤	تقدير ايجار العدالة للأرض الزراعية بمحافظة بنى سويف	٠١٠٤٠١٠٣

٦٨	٠٢٠٤٠١٠٣	تقدير القيمة الايجارية للأرض الزراعية بمحافظة بنى سويف
		على أساس الاتجاه العام لتكاليف الانتاج
	٠٢٠٣	المحاولة الثانية : تقدير الايجار الاقتصادى فى مشروع
٧١		قانون تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر فى الأرض الزراعية
	٠١٠٢٠٣	ملاحظات عامة على بعض ما جاء بمشروع القانون خاصا
٧١		بالايجار الاقتصادى
	٠٢٠٢٠٣	دراسة العلاقة بين الايجار الحر والايجار الرسمى لتبرير
٧٨		رفع القيمة الايجارية الى ١٥ مثل الضريرة
	٠٣٠٢٠٣	استخدام معيار القيمة المضافة لتقدير الايجار الاقتصادى
٨٠		للأرض الزراعية
	٠٤٠٢٠٣	تقدير الايجار النقدى على أساس شروط المزارعة الواردة فى
٨٧		قانون اصلاح الزراعى
	٠٥٠٢٠٣	الالتزام بنظام المزارعة والتأكيد على تنفيذ جميع بنوده التى
٩٣		حددها القانون
١٠٣	٠٤	تقدير الايجار الاقتصادى للأرض الزراعية
١٠٣	٠١٠٤	مفاهيم ومعلومات أساسية
١٠٣	٠١٠١٠٤	مفاهيم أساسية
١٠٦	٠٢٠١٠٤	معلومات أساسية
١٠٩	٠٢٠٤	تقدير الايجار الاقتصادى للأرض الزراعية من بيان عام ١٩٨٠
١٢٤	٣٠٤	تقدير الايجار الاقتصادى للأرض الزراعية من بيان عام ١٩٨٥
١٤٠	٠٥	خاتمة
١٤٤		الحواشى
١٦٦		المراجع
١٦٦		أولا : مراجع باللغة العربية
١٧١		ثانيا : مراجع بلغات أجنبية

قائمة الجداول

صفحة

٨٣	جدول (١) : موجز نتائج تقدير الايجار الاقتصادي للأرض الزراعية باستخدام معيار القيمة المضافة للفدان من المحاصيل التقليدية الرئيسية لعام ١٩٨٣
٨٤	جدول (٢) : صافي العائد الذي يتبقى للمستأجر نتيجة تقدير الايجار الاقتصادي للأرض الزراعية باستخدام معيار القيمة المضافة للفدان من المحاصيل التقليدية الرئيسية لعام ١٩٨٣
٩٠	جدول (٣) : موجز النتائج المترتبة على تقدير الايجار النقدي للفدان من المحاصيل التقليدية الرئيسية لعام ١٩٨٣ على أساس شروط المزارعة الواردة في قانون الاصلاح الزراعي
٩٢	جدول (٤) : صافي العائد الذي يتبقى للمستأجر من الفدان من المحاصيل التقليدية الرئيسية لعام ١٩٨٣ نتيجة تقدير الايجار النقدي على أساس شروط المزارعة الواردة في قانون الاصلاح الزراعي
٩٥	جدول (٥) : توزيع المجموع الكلي لتكاليف الانتاج والعائد الاجمالي للفدان من المحاصيل التقليدية الرئيسية لعام ١٩٨٣ في الايجار بالمزارعة
١٠١	جدول (٦) : نصيب كل من المالك والمستأجر من المجموع الكلي لتكاليف الانتاج ومن العائد الاجمالي من الفدان من المحاصيل التقليدية الرئيسية لعام ١٩٨٣ في حالة الايجار بالمزارعة وعلى أساس المناصفة

جدول (٧) : جملة التكاليف بدون الايجار للفدان من المحاصيل الحقلية الرئيسية على المستوى الاقليمي لجمهورية مصر العربية في عام

١١٠

١٩٨٠

جدول (٨) : العائد الاجمالى من الفدان من المحاصيل الحقلية الرئيسية على المستوى الاقليمي لجمهورية مصر العربية في عام ١٩٨٠

١١٢

جدول (٩) : متوسط جملة التكاليف بدون الايجار للفدان من المحاصيل الحقلية الرئيسية على المستوى الاقليمي لجمهورية مصر العربية في عام ١٩٨٠ قبل وبعد اضافة ١٠% منه كفايدة عليه و ١٠%

١١٣

من متوسط العائد الاجمالى للفدان كريح للمستأجر

جدول (١٠) : متوسط الايجار الاقتصادي القدر مقارنا بمتوسط الايجار الرسمى للفدان من المحاصيل الحقلية الرئيسية على المستوى

١١٥

الاقليمي لجمهورية مصر العربية في عام ١٩٨٠

جدول (١١) : نصيب متوسط الايجار في متوسط المجموع الكلى لتكاليف انتاج الفدان من المحاصيل الحقلية الرئيسية على المستوى الاقليمي

١١٧

لجمهورية مصر العربية في عام ١٩٨٠

جدول (١٢) : نصيب المالك في متوسط المجموع الكلى لتكاليف انتاج الفدان

من المحاصيل الحقلية الرئيسية على المستوى الاقليمي لجمهورية مصر العربية على أساس التوزيع طبقا لشروط اصلاح الزراعة

١١٨

في عام ١٩٨٠

جدول (١٣) : نصيب المستأجر في متوسط المجموع الكلى لتكاليف انتاج الفدان

من المحاصيل الحقلية الرئيسية على المستوى الاقليمي لجمهورية مصر العربية على أساس التوزيع طبقا لشروط الزراعة في اصلاح

١١٩

الزراعى في عام ١٩٨٠

جدول (١٤) : نصيب كل من المالك والمستأجر في متوسط العائد الاجمالى ومتوسط

المجموع الكلى لتكاليف الانتاج للفدان من المحاصيل الحقلية الرئيسية على المستوى الاقليمي لجمهورية مصر العربية على أساس

- ١٢٠ : اقتسام التكاليف والعائد في حالة المزارعة مناصفة ، طبقا لبيانات عام ١٩٨٠
- ١٢٢ : جدول (١٥) : نسبة العائد الصافي لكل من المستأجر ومالك الأرض الى نصيبه في متوسط المجموع الكلي لتكاليف الانتاج للفدان من المحاصيل الحقلية الرئيسية على المستوى الاقليمي لجمهورية مصر العربية في حالة المزارعة في عام ١٩٨٠
- ١٢٥ : جدول (١٦) : جملة التكاليف بدون الايجار للفدان من المحاصيل الحقلية الرئيسية على المستوى الاقليمي لجمهورية مصر العربية في عام ١٩٨٥
- ١٢٧ : جدول (١٧) : العائد الاجمالي من الفدان من المحاصيل الحقلية الرئيسية على المستوى الاقليمي لجمهورية مصر العربية في عام ١٩٨٥
- ١٢٨ : جدول (١٨) : متوسط جملة التكاليف بدون الايجار الفعلية والقدرة للفدان من المحاصيل الحقلية الرئيسية على المستوى الاقليمي لجمهورية مصر العربية في عام ١٩٨٥
- ١٢٩ : جدول (١٩) : متوسط الايجار الاقتصادي المقدر مقارنا بمتوسط الايجار الرسمي للفدان من المحاصيل الحقلية الرئيسية على المستوى الاقليمي لجمهورية مصر العربية في عام ١٩٨٥
- ١٣٢ : جدول (٢٠) : نصيب متوسط الايجار في متوسط المجموع الكلي لتكاليف انتاج الفدان من المحاصيل الحقلية الرئيسية على المستوى الاقليمي لجمهورية مصر العربية في عام ١٩٨٥
- ١٣٤ : جدول (٢١) : نصيب المالك في متوسط المجموع الكلي لتكاليف انتاج الفدان من المحاصيل الحقلية الرئيسية على المستوى الاقليمي لجمهورية مصر العربية على أساس التوزيع طبقا لشروط المزارعة في اصلاح الزراعي في عام ١٩٨٥

جدول (٢٢) : نصيب المستأجر في متوسط المجموع الكلى لتكاليف انتاج الفدان من المحاصيل الحقلية الرئيسية على المستوى الاقليمى لجمهورية مصر العربية على أساس التوزيع طبقا لشروط المزارعة في الاصلاح الزراعى فى عام ١٩٨٥

١٣٥

جدول (٢٣) : نصيب كل من المالك والمستأجر في متوسط العائد الاجمالى ومتوسط المجموع الكلى لتكاليف الانتاج للفدان من المحاصيل الحقلية الرئيسية على المستوى الاقليمى لجمهورية مصر العربية على أساس اقتسام التكاليف والعائد في حالة المزارعة مناصفة ، طبقا لبيانات عام ١٩٨٥

١٣٦

جدول (٢٤) : نسبة العائد الصافى لكل من المستأجر و مالك الارض الى نصيبه في متوسط المجموع الكلى لتكاليف الانتاج للفدان من المحاصيل الحقلية الرئيسية على المستوى الاقليمى لجمهورية مصر العربية فى حالة المزارعة فى عام ١٩٨٥

١٣٧

عندما فتحت مصر وأدخلت في دار الاسلام غصوة طلب الزبير من عمرو بن العاص
أن يقسم أرضها بين الجند الذين فتحوها ، فأبى عمرو إلا أن يستشير الخليفة عمر —
الخطاب — رضى الله عنه — قبل أن يقضى في ذلك بأمر . وجاء رد الخليفة بالألا تقسم
الأرض بين الجنود وبأن تبقى ملكا لعامة المسلمين . وفسر أبو عبيد (١) قرار عمر رضى
الله عنه — بقوله : " أراه أراد أن تكون فيئا موقوفا للمسلمين ما تناسلوا ، يرثه قرن
بعد قرن ، فتكون قوة لهم على عدوهم " (٢) .

وهكذا بقيت أرض مصر ملكا عاما للمسلمين ، وتركت في أيدي حائزيها من المصريين
ولم تنزع منهم ، على أن يؤدوا الخراج عنها للدولة الاسلامية في مقابل تمتعهم بحقوق
الانتفاع بها .

لم يكن ذلك في واقع الحال ، بالأمر الجديد فيما يتعلق بملكية وحيازة الأرض الزراعية
في مصر ، وإنما كان استمرارا لأوضاع سادت لفترة تقرب من خمسة آلاف سنة قبل مجيئ
المسلمين اليها . فالمصريون لم يمتلكوا قط حق الرقبة في هذه الأرض ، لا في زمن الفراغة ولا في
أزمنة من تلاهم على حكم مصر انتهاء بحكم الرومان . ومن ثم كان التغيير ، الذي أحدثه الفتح
الاسلامى لمصر ، في ملكية وحيازة الأرض الزراعية ينحصر في انتقال ملكية رقبة هذه الأرض
من الدولة البيزنطية الى الدولة الاسلامية . ولقد استمر الحال كذلك الى قرب نهاية عصر
محمد على ، قبيل منتصف القرن التاسع عشر ، حين منح نفسه وأفراد أسرته والمقرين اليه من
أجانب ومصريين حقوق الملكية التامة في مساحات واسعة من الأرض المنزرعة والقابلة للزراعة
عرفت بأراضى الشفالك (٤) وأراضى الابعاديات (٥) . وهذه الأراضى هي التي عرفت فيما بعد
بالأراضى العشورية عندما فرض عليها سعيد ضريبة العشر في عام ١٨٥٤ (٦) .

كانت هذه الخطوة من جانب محمد على بداية لمسيرة انتهت بعد نحو نصف قرن من
الزمان ، بصدر أمر عال في ١٥ أبريل عام ١٨٩١ (٧) بمنح حائزى الأراضى الخراجية التى
لم تدفع عنها المقابلة جميع حقوق الملكية الفردية في أراضيهم أسوة بحائزى الأراضى الخراجية
التي دفعت عنها المقابلة (٨) بتمامها أو جزء منها . وهكذا أزال هذا الأمر ما كانت
سياسات وأجرامات محمد على وخلفائه قد أبقت عليه من فروق بين الأراضى الخراجية والأراضى

التي اكتسبت فيها حقوق الملكية الفردية قبل صدوره (٩) .

ولعل من أهم ما يمكن ملاحظته على هذه السياسات والاجراءات مايلي :

أولا : كان محورها الرئيسى تثبيت أوضاع حيازة الأراضى الزراعية ، والخراجية منها بصفة خاصة ، وهذا أمر لا بد وأن يكون قد ساعد على تيسير اجراءات منح حقوق الملكية الفردية التامة فيها .

ثانيا : أنها تعكس الحرص الشديد على زيادة حصيللة الضرائب وإيرادات الدولة من الأرض الزراعية . يتضح ذلك على سبيل المثال ممايلي (١٠) :

- ١- منح حائز الأرض الخراجية - الذى يهجرها بعض الوقت - الحق فى استرداد كل أو بعض أرضه بشرط أن يكون قادرا على دفع ما عليها من خراج متأخر .
- ٢- ابقاء الحائز فى الأرض التى يحوزها وعدم اخراجه منها الا اذا كان عاجزا عن زراعتها وأداء خراجها .
- ٣- تعليق انتفاع بنات حائز الأرض المتوفى بحق وراثته أرض أبيهن بقدرتهن على دفع ما على الأرض من أموال أميرية وتقديمهن ضامنا يكفل ايفاءهن بالخراج للدولة .
- ٤- جواز استرداد الأرض المرهونة بواسطة راهنها أو من يكون قادرا من أقاربه على زراعتها وأداء ضرائبها ، بعد أن يدفع لبيت المال قيمة الرهن ، وذلك فى حالة وفاة المرتهن بدون وريث .
- ٥ - اغراء حائزى الأراضى الخراجية بدفع المقابلة مقابل حصولهم على حقوق الملكية التامة فى أراضيهم . واغراء ملاك الأرض العشورية بدفع المقابلة عن أراضيهم فى مقابل تخفيض الضريبة عليها الى النصف بصفة دائمة وعدم زيادتها فى المستقبل .

تولد هذا الحرص الشديد على زيادة حصيللة الضرائب وإيرادات الدولة من الأرض الزراعية من الأعباء المتزايدة التى فرضتها على البلاد حروب محمد على ومشروعات الضخمة فى مختلف المجالات الى جانب ما كان يرسله من أموال الى السلطان العثمانى . ولقد زاد من هذا الحرص ما تعرضت له البلاد من أزمة مالية عميقة فى عهد اسماعيل .

ولعله من أهم ما ترتب على الاجراءات الخاصة بزيادة حصيللة ضرائب الأرض الزراعية

نتيجتان هامتان هما :

النتيجة الأولى : ارتفاع حصيله ضرائب الأرض الزراعية من نحو ٦٨٥٥٧٠٠ قرشا أيام الاحتلال الفرنسي الى نحو ٦٦٠٥٤٠٦٥ قرشا في عام ١٨٢١-٢٠ ثم الى ٢٣٠ مليون قرش و ٢١٩ مليون قرش في عامي ١٨٤٤ و ١٨٤٦-٤٥ على التوالي . ولكنها عادت فانخفضت في عام ١٨٤٧-٤٦ الى ١٩٠ ٢٥٤٥١٩٠ قرشا ^(١١) . ولقد يعزى هذا الانخفاض الى اتساع مساحة أراضي الشفالك وأراضي الأوسية ^(١٢) وأراضي المسموح ^(١٣) في أواخر حكم محمد علي .

النتيجة الثانية : عجز حائزي الأراضي الخراجية عن سداد ما على أراضيهم من ضرائب ، وما ترتب على ذلك من تركهم لها ولجؤهم الى شفالك وابعاديات كبار الملاك - مصريين وأجانب - طلبا للحماية من وطأة الضرائب والسخرة ^(١٤) . كذلك كانت الحكومة تأخذ الأرض من الفلاحين الذين يعجزون عن زراعتها وتأدية أموالها وتوزعها " جبرا على المقتدرين من نفس البلد أو البلاد المجاورة لزراعتها وتأدية الأموال عنها " ^(١٥) .

ثالثا : عدم الاهتمام بتنظيم العلاقة الايجارية في الأرض الزراعية بصفة عامة ، وفي الأرض الخراجية ، التي كانت تشكل كل مساحة الأرض الزراعية في مصر تقريبا في بداية حكم محمد علي ^(١٦) والقسم الأعظم منها فيما بعد ذلك ، بصفة خاصة ^(١٧) . فلم يرد ذكر الايجار مباشرة في لوائح الأراضي والأوامر العليا المتعلقة بها الا لاما ^(١٨) ، على الرغم من كـون الأرض خراجية تمتلك الدولة حق الرقبة فيها وتسقط حق الانتفاع فيها الى حائزها ، ومن ثم فالعلاقة فيها بينهما علاقة مالك بمستأجر وليست علاقة دولة بممول أو دافع ضرائب . ولقد أكدت اللائحة السعيدية على الطبيعة الخراجية لأرض مصر حيث جاء بالبند الخامس منها :

" بما أن الأراضي الخراجية لا تملك للمزارعين فيها ، بل ليس لهم فيها الا حق الانتفاع بها ماداموا يتعهدونها بالزراعة ، فاذا تركها المزارعون اختيارا مدة تبلغ ثلاث سنوات سقط حقهم فيها ، وذلك بحسب أصول الشريعة . ومع كون الحكم الشرعي قضى بتحديد الثلاث سنوات ، لكن بطريق العرف ، لما لوحظ من واقعات وأحوال الأهالي ، جوز علاوة سنتين أخريين على ذلك الميعاد لتكون المدة خمس سنوات . فمن كانت تحت يده أطيان خراجية ، ذكرها كان أو أنشئ ، وواضع يده عليها خمس سنوات فأكثر ، وقائم بتأدية ما عليها من الخراج لجهة الميرى ،

فلا تنزع من يده ، ولا تسمع فيها دعوى ضده بوجه من الوجوه " (١٩) .

والخراج في الأرض الزراعية كما عرف وطبق في الاسلام - وخلافا لما درج عليه الكثير من المؤلفات من اعتبار قيمة الخراج ضريبة - يعنى تأجير الأرض وكرائها . وفي ذلك قال أبو عبيد : " ألا ترى أن عمر رضى الله عنه إنما أوجب الخراج على الأرض خاصة بأجرة مسماة - في حديث مجالد (٢٠) - وإنما مذهب الخراج مذهب الكراء " (٢١) . كما قال أيضا " أن عمر إنما أعطاهم الأرض البيضاء (٢٢) بخراج معلوم ، كالرجل يكرى أرضه بأجرة مسماة ، وكذلك معنى الخراج في كلام العرب هو الكراء والغلة ، ألا تراهم يسمون غلة الأرض والدار والملوك خراجا ؟ " (٢٣) .

ويذكر البعض (٢٤) أنه " باتفاق الجميع وجب أن يضرب على هذه الأرض الخراج كأجرة - بحسب الغالب من آرائهم - فالخراج أجرة عن الأرض لأن مالكيها هم مجموع الأمة الاسلامية ، وتبقى الأجرة ، وإن انتقلت الأرض من أيدي أهل الذمة الى أيدي المسلمين فيجب على المسلمين دفع الخراج لأنه مؤيد مع الأرض . وهكذا بقى الخراج طوال العهود الاسلامية " (٢٥) .

ومذهب الشيخ محمد أبوزهرة نفس المذهب بقوله : " فليس هذا الخراج الا حصة بيت المال من زرع الأرض وثمرها . وهما يكن اسمه ، فقد نص المتأخرون من الفقهاء على أن ما يأخذه بيت المال في حكم الأجرة في الإيجارة " (٢٦) .

ولعله مما يؤكد الصفة التأجيرية للخراج ما رواه أبو عبيد ردا على قوم تأولوا أحاديثا لعمر بن الخطاب وعلى بن أبي طالب رضى الله عنهما ليثبتوا : " أن لأعشر على المسلمين في أرض الخراج ، يقولون ، لأن عمر وعلياً رضى الله عنهما لم يشترطاه على الذين أسلموا من الدهاقين " (٢٧) . ويرد أبو عبيد على ذلك بقوله : " ليس في ترك ذكر عمر ، وعلى العشر دليل على سقوطها عنهم ، لأن العشر حق واجب على المسلمين في أرضهم لأهل الصدقة ، ولا يحتاج الى اشتراطها عليهم عند دخولهم في الأرضين " (٢٨) .

أبو عبيد الى ذلك قوله : " وإنما أرض الخراج كالأرض يكثرها الرجل المسلم من ربها الذي يملكها بيضاء فيزدرعها . أفلمست ترى أن عليه كراءها لربها ، وعليه عشر ما تخرج ، إذا بلغ ذلك ما يجب فيه الزكاة ؟ " (٢٩) . وكان عمر بن عبد العزيز يطلب العشر من المسلم الذي في يده أرض خراج ويقول : " الخراج على الأرض والعشرة على الحب " (٣٠) .

ما تقدم يتضح التباين بين طبيعة كل من مقدار الخراج والعشور . فمقدار الخراج أجرة أو إيجار يدفعه الى الدولة من يتمتع بحق الانتفاع في أرض تملك هي رقبته . أما العشر أو العشور فرضية على ما تنتجه هذه الأرض تجب على من يزرعها سواء كان مالكا لحق الرقبة وحق الانتفاع معا أو كان مالكا لحق الانتفاع فيها فقط . وفي صدر الاسلام كان هذا العشر يوصف عادة بالزكاة أو الصدقة .

ولعل هذا التباين في طبيعة كل من الخراج والعشور يفسر ما كان من تمايز واضح بين الضرائب على الأراضي الخراجية والعشورية في مصر ، ففي سنة ١٨٧٢ بلغ مجموع الخراج (٣١) تسعة أمثال العشور رغم أن مساحة الأراضي الخراجية كانت حوالي ضعف الأراضي العشورية . ومعنى هذا أن متوسط الضريبة على الأرض الخراجية كان حوالي أربعة أمثال متوسط الضريبة على الأرض العشورية . ويؤكد ذلك أيضا ما يذكر في صدد القانون الذي صدر في عهد عباس الثاني ليسوى بين الأطيان الخراجية والعشورية في الصفة والضريبة من أنه أزال الفارق في الضريبة الذي كان يميز الأطيان العشورية عن الأطيان الخراجية حيث كانت ممتازة عنها لمدة ٤٥ سنة كانت تدفع خلالها ٣٥ قرشا ضريبة بينما كانت الأرض الخراجية تدفع ١١٠ قروش (٣١) . ويمكن القول بأن الفرق بين الضريبة على الأرض العشورية وما يوصف بالضريبة على الأرض الخراجية هو مقدار الخراج أو إيجار هذه الأرض الأخيرة .

ومقدار الخراج قد يتقرر كقدر معين مما يخرج من الأرض عينا أو من النقود لوحدة الأرض وهذا ما يعرف باسم " خراج الوظيفة " كما أنه قد يتقرر كحصة فيما ينتج من الأرض وهذا ما يعرف باسم " خراج المقاسمة " (٣٢) وليس لمقدار الخراج حد أدنى ينهض إلا ينزل عنه ، ولا حد أعلى ينهض إلا يتجاوزه بالزيادة ، إلا أنه جرت العادة على أن يتراوح بين الخمس والنصف بحسب تقدير الامام (٣٣) وهذا ذهب البعض الى تفسير ذلك بالقول : " وحيث أن علماء الفقه قرروا أن العشر مئونة فيها معنى العبادة ، والخراج مئونة فيها معنى العقوبة ، فإن

الخراج يزيد دائما عن العشر . وقد عامل الرسول (ص) أهل خيبر على نصف ما يخرج من الأرض ، وجرت العادة على ألا يقل الخراج عن الخمس ولا يزيد عن النصف " (٣٥) .

مع ذلك فالأصل في تقدير الامام لمقدار الخراج ، سواء كان خراج وظيفية أو خراج مقاسمة ، أن تطبق الأرض الخراج المقرر عليها ، أي تحتمله . ويعنى ذلك ، بصفة خاصة ، أن يكون مقدار الخراج متناسبا مع القدرة الانتاجية للأرض وظروف ريسها ومصدره ونوع ما يخرج منها من زرع وثمر . وعلى هذا الأساس كان مقدار الخراج يقدر في عهد الخلفاء الراشدين وفي عهد عمر بن العزيز وفي بعض فترات الدولة العباسية الأولى (٣٦) . وكان عمر بن الخطاب رضي الله عنه - شديد الحرص على ألا تحمل الأرض بما لا تطيق . فعندما عاد اليه حذيفة بن اليمان ، وعثمان بن حنيف ، وكان قد كلفهما بمسح أرض السواد (أرض العراق) وتقدير الخراج عليها قال لهما - رضي الله عنه - : " لعلكما حملتما الأرض مالا تطيق . فقال عثمان : حملت الأرض أمرا هي له مطيقة ، ولو شئت لأضعفت أرضي . وقال حذيفة : وضعت عليها أمرا هي له محتملة ، وما فيها كثير فضل . فقال عمر رضي الله عنه : انظرا لا تكونا حملتما الأرض مالا تطيق ، أما لئن بقيت لأرا من أهل العراق لأدعهن لا يحتجن الى أحد بعدى " (٣٧) ولم يكن على بن أبي طالب - رضي الله عنه وكرم وجهه - أقل حرصا على عدم تحميل الأرض بما لا تطيق ، فمن ذلك على سبيل المثال أنه استعمل رجلا على عكبري " فقال له على رؤوس الناس ، لاتدعن لهم ، وهما من الخراج ، قال : وشدد عليه القول ، ثم قال له : الغنى عند انتصاف النهار ، فأنابه فقال : اني كنت قد أمرتك بأمر ، واني اتقدم اليك الآن ، فان عصيتني نزعتك ، لاتبيعن لهم في خراج حمارا ولا بقرة ، ولا كسوة شتاء ولا صيف ، وارفق بهم " (٣٨) وفي رواية أخرى أنه كرم الله وجهه قال : " انظر اذا قدمت عليهم ، فلا تبيعن لهم كسوة شتاء ولا صيفا ، ولا رزقا يأكلونه ، ولا دابة يعملون عليها ، ولا تضربن أحدا منهم سوطا واحدا ، في درهم . ولا تنقصه على رجله في طلب درهم . ولا تبع لأحد منهم عرضا من الخراج ، فانا انما أمرنا أن نأخذ منهم العفو " (٣٩) .

وفي أيام الدولة العباسية الأولى ، وخاصة في عهد المهدي وعصر الرشيد ، جرت محاولات لاصلاح ما أفسد من نظام الخراج في أيام الأمويين . ولقد أفضت هذه المحاولات الى تفضيل " خراج المقاسمة " على " خراج الوظيفة " لما يكمله نظام المقاسمة من تحقيق مصلحة

الدولة ومصلحة أهل الخراج في آن واحد . ولقد حدد أبو عبيد الله وزير المهدي نسبة المقاسمة بحيث يكون نصيب الدولة من الانتاج النصف والثلث والربع بحسب درجة المشقة في رى الأرض . أما القاضى أبو يوسف فقد حدد هذه النسبة بما يتراوح بين الربع كحد أدنى والخمسين ($\frac{2}{5}$) كحد أعلى ، وإن كان لم يؤخذ بنسبة الخمسين كحد أعلى الا فى زمن المأمون . وبينما كان أبو عبيد الله يرى قصر تطبيق المقاسمة على الزروع دون النخيل والكروم والشجر ، كان أبو يوسف يرى تعميمه فلا يقتصر على الزروع فقط لما كان يتوسمه فى المقاسمة من قدرة على تحقيق العدالة بين بيت المال ودافعى الخراج (٤٠) . ولقد برر أبو يوسف تفضيله للمقاسمة بأدلة فقهية " تتلخص فى أن مدار التشريع هو مراعاة المصلحة ، وأن لا يوضع على الأرض الا ما تطيق ، كما أوضح أن هذا قياس على ما صنعه رسول الله (ص) مع أهل خيبر ، اذ قاسمهم على النصف . ثم انتهى منها الى هذا الحكم الفقهى ، وهو أن للامام أن ينقص ويزيد فيما يوظفه (٤١) من الخراج على أهل الأرض ، على قدر ما يحتملون . وأن يصير على كل أرض ما شاء ، بعد أن لا يجحف ذلك بأهلها : من مقاسمة الغلات ، أو من دراهم مسماة على مساحة جربانها (٤٢) . (٤٣)

وخلافا لما كان عليه الحال فى تقدير مقدار الخراج فى عصر الخلافة الراشدة ، وفى زمن عمر بن عبد العزيز وبعض فترات الدولة العباسية الأولى ، سارت الأمور فى مصر فى عصر محمد على وخلفائه الى قرب نهاية القرن التاسع عشر . فلقد اهتمتوا فى تحميل الأرض الخراجية بأعباء لا تطيقها ، على نحو أثقل كاهل حائزها ودفع فريقا منهم الى ترك أراضيهم والالتجاء الى شفا لك وأبعاديات كبار الملاك للاحتماؤها بها من وطأة الضرائب والسخرة . ومكشفتاريخ المالس لهذه الفترة عن أنه لم تكن هناك قواعد ثابتة لتقدير مقدار الخراج أو مال الأرضى الخراجية فى عهد اسماعيل ، ولم يكن مقداره " لاثما على نسبة ما تعطيه الأطنان من الدخل والايراد . وقد بلغ مقدار المال وملحقاته عن الفدان فى السنة خمسة جنيهات ونصف جنيه ، مما يدل على فداحة الضرائب ، كما كان مال الأطنان حتى صدور لائحة المقابلة يزداد أو ينقص ، بناء على أمر الوالى أو قرار أحد النظار ، ولكن منذ صدور تلك اللائحة أصبح لمجلس النواب حق الحكم بزيادة مال الأطنان " (٤٤)

وفي المقابل كانت ضريبة الأراضى العشورية فى يونيو ١٨٧٠ تتراوح بين عشرة قرش للفدان من الدرجة السادسة و ٦٠ قرشا للفدان من الدرجة الأولى فى الوجه البحرى ومدىرية الجيزة . ولقد خفضت هذه الضريبة الى النصف بصفة دائمة بالنسبة للأراضى التى دفعت عنها المقابلة تنفيذا لنص لائحة المقابلة على " تخفيض الضريبة العشورية الى النصف بصفة دائمة على الأطنان التى تدفع عنها المقابلة ، وعدم زيادتها فى المستقبل ، فضلا عن عدم رفع درجتها الى درجة أعلى " (٤٥) وفى أكتوبر ١٨٧٣ زيدت هذه الضريبة بمقدار قرش عن كل فدان أو جزء من الفدان كضمن للورد الذى تعطيه الحكومة لصاحب الأرض فى كل سنة (٤٦) وبعد إلغاء المقابلة فى ٦ يناير ١٨٨٠ أعيدت هذه الضريبة على الأراضى التى دفعت عنها المقابلة الى ما كانت عليه فى يونيو ١٨٧٠ (٤٧) .

أدى الفرق الهائل ، نسبيا ، بين ما كان مقررا من مال وملحقاته عن الفدان من الأرض الخراجية فى السنة (خمسة جنيهات ونصف جنيه) وأقصى مقدار للضريبة المفروضة على الفدان من الأرض العشورية فى السنة (٦٠ قرشا) فى ذات الوقت ، الى إتاحة مجال لقيام علاقات ايجارية فى الأراضى العشورية بين كبار الملاك الذين يمتلكونها وبين صغار الفلاحين العاجزين عن تحمل الأعباء المفروضة على الأراضى الخراجية التى يحوزونها .

فمن ناحية ، كان بين كبار ملاك الأراضى العشورية من لا يخترف الزراعة ، كتجار المدن على سبيل المثال ، وكل ما يعنيه من امتلاك أرض زراعية هو ما يمكن أن تحققه له من ربح مالى ، وتخفيفه عليه من أعباء اجتماعية ، حيث أصبح امتلاك مساحات واسعة من الأرض من دلالات الوضع الاجتماعى المتميز بعد استقرار الملكية الفردية (٤٨) . وهذه الأعباء الاجتماعية تتحقق بحدوث الامتلاك فى ذاته بينما يتحقق الربح المادى بتجاوز ما تغله الأرض من إيرادات ، أى كانت طبيعتها ، لما يدفع عنها من ضرائب ، وهذا أمر كان يمكن أن يكفه التاجير .

ومن الناحية الأخرى ، فإن أى نقص فيما كان يمكن أن يدفعه الفلاح الصغير كإيجار لأرض المالك الفردى عما كان يدفعه للأرض الخراجية من مال وملحقاته ، إنما كان يعنى تخفيفا لما كان يتحمل كاهله من أعباء ، خاصة وأنه لم يكن يملك حتى الأمل فى امتلاك ما يحوزه من أرض خراجية فى يوم من الأيام .

هكذا كان يمكن أن تلتقى مصالح فريق من كبار ملاك الأرض الزراعية وفريق من صغار الفلاحين في علاقة إيجارية في هذه الأرض .

وتفيد المعلومات المتاحة عن فترة حكم محمد علي وخلفائه ، حتى عام ١٨٩١ ، قيام علاقة إيجارية في أرض كبار الملاك والأوقاف والدومين . ولم تكن هذه العلاقة ثنائية الأطراف دائما ، بل كانت ثلاثية الأطراف في أحيان كثيرة . ويرجع ذلك إلى ظهور طائفة من الوسطاء تتاجر في تأجير الأراضي الزراعية فتستأجرها في صفقات كبيرة من ملاكها الغائبين لتعجرها إلى صغار الفلاحين وتحقق بذلك ربحا هو مقدار الفرق بين الإيجار الذي تدفعه للمالك والإيجار الذي تحصل عليه من الفلاح . وكان هذا الفرق يزيد في بعض الأحيان عن مقدار الإيجار الذي يدفعه وسيط التأجير لمالك الأرض . والأمثلة المتاحة في هذا الشأن تبين أن وسيط التأجير كان يدفع لمالك الأرض ١٨٥ قرشا إيجارا للفدان بينما يحصل من الفلاح على ٤٠٠ قرش إيجارا لنفس الفدان (٤٩) .

ومع ذلك يظل هذا الإيجار الباهظ أقل بكثير مما كان الفلاح الصغير يدفعه للأرض الخراجية من مال وملحقاته على نحو ما سبق ذكره . ولعل هذا يكون سببا في عدم بروز العلاقة الإيجارية كقضية أو مشكلة رئيسية حادة من مشاكل الزراعة المصرية في تلك الفترة ، حيث بدت آنذاك ملجأ يفر إليه صغار الفلاحين للخلاص من الأعباء الثقيلة الملقة عليهم بسبب حيازتهم لأرض خراجية . ناهيك عن أن ظاهرة التأجير كانت محدودة الانتشار في تلك الفترة .

قبل أن ينتصف عام ١٨٩١ كانت مسيرة اقرار حق الملكية الفردية في الأرض الزراعية ، التي بدأها محمد علي قبل ذلك بنحو نصف قرن من الزمان ، قد بلغت غايتها وحصل جميع حائزي الأراضي الخراجية على حقوق ملكية تامة فيها . وبعد اكتمال اقرار حق الملكية الفردية في الأرض الزراعية برز عدد من الظواهر الهامة في مجال علاقة الإنسان بهذه الأرض لعل من أهمها :

أولا : تركيز ملكية الأرض

من بين أهم السمات التي اتسم بها الهيكل التوزيعي لملكية الأرض الزراعية في مصر في العقد الأخير من القرن التاسع عشر وفي النصف الأول من القرن العشرين تركيز قسم هام من مجموع مساحة هذه الأرض في أيدي عدد محدود جدا من الملاك ، مصريين وأجانب . ففي عام ١٩٠٠ كان نحو ١٣١% فقط من مجموع ملاك الأرض يقعون في فئة الملاك لأكثر من خمسين فدانا ويمثلون نحو ٤٣٨٧% من مجموع مساحة الأرض الزراعية . وفي عام ١٩٣٩ انخفض نصيب هذه الفئة من الملاك في مجموع ملاك الأرض الزراعية وفي مجموع مساحة هذه الأرض إلى نحو ٤٩% ونحو ٣٧٣٥% على التوالي ، ثم انخفض نصيبها فيهما في عام ١٩٥٠ إلى نحو ٤٣% ونحو ٣٤١٥% على التوالي (٥٠) وترتب على هذا التطور في نصيب كبار الملاك (الذين يقعون في فئة الأكثر من خمسين فدانا) في مجموع عدد ومساحة ملكيات الأرض الزراعية ازدياد نسبة التركيز في توزيع ملكية هذه الأرض من نحو ٦٩٥ر٠ في عام ١٩٠٠ إلى نحو ٧٦٩ر٠ ونحو ٧٥٤ر٠ ونحو ٧٤١ر٠ في أعوام ١٩٢٥ و ١٩٣٩ و ١٩٥٠ على التوالي (٥١)

ثانيا : هجرة كبار ملاك الأرض الزراعية إلى المدن

قبل انتهاء القرن التاسع عشر كان فريق من أبناء أسر الرعي الأول الذي حصل على حقوق الملكية الفردية التامة في الأرض الزراعية قد احترفوا مهنا وأعمالا غير زراعية تتركز في المدن كالطب والمحاماة . وكان فريق آخر قد ارتقى ، بفضل ما تملكه أسرته من أرض زراعية ، إلى مصاف كبار الموظفين في الدولة . وكان من تبقى على قيد الحياة من ذلك الرعي قد استهوتهم حياة الأجانب في المدن فانتقلوا إليها مع أسرهم ليحيوا مثلما يحيا هؤلاء الأجانب . وترتب على ذلك نشوء فئة من كبار ملاك الأرض الغائبين (٥٢) .

ثالثا : امتلاك الأرض الزراعية بواسطة من لا يعمل بالزراعة

بعد نشوء واستقرار الملكية الفردية في الأرض الزراعية أصبح امتلاك مساحات واسعة من هذه الأرض سببا لاكساب مالكيها نفوذا اقتصاديا وسياسيا إلى جانب ما يضيفه عليه من أبهة اجتماعية ، ناهيك عن كونه أكثر مجالات الاستثمار تحقيقا للربح آنذاك وترتب على ذلك أن اتجه كثيرون ممن لا يعملون بالزراعة كالأطباء والمحامين والفنانين والموظفين وتجار المدن إلى استثمار

أموالهم في شراء واقتناء أوسع مساحة ممكنة من الأرض الزراعية . وكان هؤلاء يعيشون بطبيعة الحال في المدن حيث يمارسون أعمالهم غير الزراعية فضلا عن عدم درايتهم بالعمل الزراعي (٥٣) .

رابعاً : إستجار كبار الملاك مساحات اضافية من الأرض الزراعية

لم يكتف فريق من كبار ملاك الأرض الزراعية الذين يزرعون على الذمة بزراعة الأرض التي يمتلكونها فاستأجروا مساحات اضافية من الأرض لتوسيع المساحة التي يزرعونها . وترتب على هذا الاتجاه زيادة مجموع عدد الحائزين عن مجموع عدد الملاك لأكثر من خمسين فدانا بنحو ٢٤٦٪ ونحو ٢٥٣٪ في عامي ١٩٣٩ و ١٩٥٠ على التوالي ، وزيادة مجموع مساحة الحيازات عن مجموع مساحة الملكيات بنحو ٢٣٨٦٪ ونحو ١٨١٣٪ في نفس العامين على التوالي (٥٤) .

خامساً : اتساع نطاق الملكيات الزراعية الصغيرة

كان نصيب صغار ملاك الأرض الزراعية في مجموع عدد ومجموع مساحة ملكيات هذه الأراضي في عام ١٩٠٠ نحو ٨٣٢٦٪ ونحو ٢١٧٧٪ على التوالي . وازداد نصيبهم في مجموع عدد الملكيات الى نحو ٩٣٦١٪ ونحو ٩٤١٩٪ في عامي ١٩٣٩ و ١٩٥٠ على التوالي بينما ازداد نصيبهم في مجموع مساحة هذه الملكيات الى نحو ٣٢٣٤٪ ونحو ٣٥٢٩٪ في نفس العامين على التوالي (٥٥) . ولقد ازداد عدد هم فيما بين عامي ١٩٠٠ و ١٩٥٠ بنحو ٢٤١٪ بينما ازداد مجموع المساحة التي يمتلكونها في نفس الفترة بنحو ٨٩٪ فقط (٥٦) . وترتب على ذلك تضائل حجم الملكيات في هذه الفئة على نحو صار معه عاجزة عن استيعاب عمل المالك وعمل أفراد أسرته ، ومن ناحية ، وطجزة عن امدادهم بدخول مناسبة وكافية لمعيشتهم ، من الناحية الأخرى ، في وقت ضاقت أو انعدمت فيه فرص ومجالات العمل في غير الزراعة . وإلى جانب هؤلاء كانت هناك اعداد متزايدة باستمرار ممن يشتغلون بالزراعة ولا يمتلكون أرضا زراعية بالمرّة .

أدت كل هذه الظواهر مجتمعة الى اتساع نطاق ظاهرة التآجير في الأرض الزراعية على نحو أصبحت معه العلاقة الايجارية في هذه الأرض قضية تشغل اهتمام الاقتصاديين والمشرعين ودعاة الإصلاح الاجتماعي في آن واحد ، بذاتها وبما يتفرع عنها من قضايا فرعية . فبفعل

الظواهر سالفة الذكر مالت هذه العلاقة في وقت مبكر الى جانب مصلحة الملاك على حساب مصلحة المستأجرين ، وازداد ميلها في نفس الاتجاه بازدياد حجم تلك الظواهر . ولقد استشعر كثيرون ما في هذا الميل من خطر يهدد مصالح المجتمع عامة ، الأمر الذي حفزهم للدعوة الى تصحيحه .

ففي بداية القرن الحالى " دعا محمد فريد الى انشاء نقابات زراعية لتقوم ، ضمن ما تقوم به ، بالدفاع عن حقوق الفلاحين في مواجهة الملاك الذين يرفعون القيمة الايجارية بمناسبة وبدون مناسبة " (٥٧) .

وفي مؤلف له عنوانه " الايجار " كتب السنهورى في عام ١٩٢٩ يصف حال صغار المستأجرين الناشئة عن أوضاع العلاقات الايجارية في الأرض الزراعية آنذاك : " هذه الحالة السيئة التى وجد فيها صغار مستأجرى الأرض الزراعية في مصر قضت عليهم أن يبقوا في شظف من العيش ، وأن يكدوا وينصبوا فلا يجوز بعد هذا الا الكفاف . وليس من العدل أن يقف المشرع أمام ذلك مكتوف اليدين ، يرى طبقة الفلاحين في هذا الضنك مسلوين من ثمرة عملهم . ولا يجب أن نغتر بسكوت هذه الطبقة عن المطالبة بحقوقها ، فانها ان سكنت اليوم عن ذلك لما هى فيه من الجهل المخيم ، فهى ستتنبه غدا الى سوء حالتها ، متى قام بين ظهرانيها جيل متعلم يوجه اهتمامه الى المسائل الاجتماعية والاقتصادية ، فيشعرها بما هى فيه من الشقاء . وقد بدأ بعض الفلاحين ينزح الى المدن والبناد رحى العيش أرغد ، ويخشى لو دام الحال على ذلك أن تقل الأيدى العاملة في الزراعة . والعلاج في نظرنا يجب أن يتولاها كل من الاقتصادى والمشرع . أما الاقتصادى فيجب أن يعمل لتنمية روح التعاون بين الفلاحين وانشاء النقابات اللازمة لذلك ، والمشرع يعنى فيما يعنى به من شئون الزراعة بوضع قواعد لتحديد لجرة الأرض الزراعية ، بحيث لا يغبن المؤجر ولا يضار المستأجر " (٥٨) .

ولقد أظهرت الحكومة بدورها ، في مناسبات مختلفة ، اهتماما بالمشاكل المرتبطة بالعلاقات الايجارية في الأرض الزراعية ، فأصدرت في العشرينات والثلاثينات بعض القوانين الخاصة بتخفيض ايجار الأرض لمواجهة ظروف غير عادية كالهبوط الحاد غير المتوقع في أسعار

القطن في عام ١٩٢١ والآثار الناجمة عن الأزمة الاقتصادية العالمية في بداية الثلاثينات (٥٩) وهكذا كانت هذه القوانين ذات طبيعة وقتية ، كما كانت غير ذات مفعول بسبب غياب عوامل الحماية القانونية للمستأجر ، وبسبب الازدياد المستمر في الطلب على استئجار الأرض الزراعية ودرجة تفوق بكثير الزيادة في المعروض منها للتأجير ، وما يترتب على ذلك من ضعف مركز المستأجر في مواجهة مركز المالك في عملية المساومة على تحديد القيمة الايجارية للأرض الزراعية . ولقد أشار تقرير لجنة الشؤون الاجتماعية والعمل بمجلس الشيوخ عن الاقتراح المقدم من محمد خطاب في عام ١٩٤٥ بمشروع قانون بوضع حد للملكيات الزراعية الكبيرة الى هذا الوضع حيث جاء به " ان المالك الكبير يرفع قيمة ايجار أرضه حاسبا حساب الضريبة التصاعدية وصغار الزراع مضطرون الى قبول التأجير بالقيمة المرتفعة لأنهم اما أن يستأجروا الأرض بأي ايجار أو يتعرضوا للموت جوعا " (٦٠) .

وفي مواجهة تصاعد موجة الغلاء في أوائل الأربعينات ضمنت الحكومة خطاب العرش ما ينم عن اهتمامها بموضوع ايجار الأرض الزراعية ، ان جاء بهذا الخطاب : " وما قررتنه حكومتى لمكافحة الغلاء تثبيت الأسعار الحاضرة للحاصلات الزراعية مادامت الظروف الاقتصادية الحالية قائمة والنظر تبعا لذلك في تثبيت القيم الايجارية للأطيان الزراعية وفي ذلك عون على وقف موجة الغلاء في الأقوات الغذائية " (٦١) .

لقد شهدت أربعينات القرن الحالى بصفة خاصة تزايدا هائلا في القيمة الايجارية للأرض الزراعية على نحو استنفذ عددا من المفكرين والكتاب للمطالبة بتنظيم العلاقة الايجارية بين ملاك الأرض الزراعية ومستأجريها (٦٢) . ففي منتصف الأربعينات كانت القيمة التى تؤجر بها الأرض الى صغار الزراع في السنة الزراعية ١٩٤٦/٤٥ ، والتي تقرر في عام ١٩٤٦ اتخاذها أساسا لربط ضريبة الأطيان ، قد بلغت من الارتفاع حدا تقرر معه في بادىء الأمر الاكتفاء بربط الضريبة على أساس نصف القيمة الايجارية فقط ، وهو ما سرى في عام ١٩٤٩ و ١٩٥٠ ثم عدل عنه في عام ١٩٥١ حيث أعيد ربط الضريبة على أساس كامل القيمة الايجارية في السنة الزراعية ١٩٤٦/٤٥ (٦٣) . وهذه هى الضريبة التى نص قانون الاصلاح الزراعى في عام ١٩٥٢ ألا تزيد القيمة الايجارية عن سبعة أمثالها .

ويجىء قانون الإصلاح الزراعى الذى أصدرته حكومة ثورة ٢٣ يوليو ١٩٥٢ ، بعد شهر ونصف فقط من قيامها ، ليعطى اهتماما ملحوظا لتنظيم العلاقة الايجارية فى الأرض الزراعية ، ويستجيب للدعوات التى ارتفعت فى الأربعينات بصفة خاصة مطالبة بتصحيحها . وتتوالى التعديلات على القانون لتوفير الضمانات لتحقيق استقرار المستأجرين فى الأراضى التى يزرعونها ، وللقضاء على الشغرات التى يستغلها الملاك للتحايل على القانون . ومنذ صدور القانون فى ٩ سبتمبر ١٩٥٢ لم تتوقف شكوى الملاك منه واتهامه بالانحياز ضد مصالحهم لصالح المستأجرين . ومع ظهور مقدمات ما يعرف بسياسة الانفتاح الاقتصادى فى أواخر النصف الأول من السبعينات ارتفعت نبرة شكوى الملاك من قانون الإصلاح الزراعى بعد أن ظلت تتردد همسا لنحو عشرين عاما . ومنذ ذلك الحين ونبرة شكوى الملاك من اجحاف القانون بهم وغبن المستأجرين لهم تتصاعد بانتظام حتى تكاد تصبح صراخا .

وعلى الرغم من تعدد جوانب العلاقة الايجارية فى الأرض الزراعية فان واحدا فقط منها يحظى من الأهمية بقدر يجعل منه محورا تدور فى فلكه الجوانب الأخرى جميعا . فعلى مدى الاتفاق أو الاختلاف بين طرفى العلاقة الايجارية حول هذا المحور يتوقف استقرار العلاقة أو توترها . هذا المحور هو الايجار ، أو القيمة الايجارية ، الذى ما يكاد الصراع ، بين المالك والمستأجر ، حوله يهدأ حتى يتأجج من جديد بمجرد حدوث أى تغير بالارتفاع أو الانخفاض فى أسعار الحاصلات التى تنتجها الأرض . أما بقية جوانب العلاقة فلا تعد وأن تكون مجرد وسائل يستخدمها كل من الطرفين حسبما يستطيع لجذب المحور وارسائه حيثما يريد .

لهذا السبب كان اختيار " تقدير الايجار الاقتصادى للأرض الزراعية " موضوعا لهذا البحث فى محاولة لوضع محور العلاقة الايجارية فى الأرض الزراعية فى موضع وسط بين طرفيها لا يكد يميل الى أحدهما حتى يعود ثانية الى موضعه الوسط فى أقصر وقت وبأدنى قدر ممكن من معاناة الطرف الآخر . وهذا أمر لو تحقق فقدت بقية جوانب العلاقة الايجارية أهميتها كوسائل للتأثير على موضع محورها . فالإيجار هو هدف مالك الأرض . وهو يستخدم الجوانب الأخرى فى العلاقة الايجارية ، كتحديد فترة التأجير على سبيل المثال ، ليمكن

من الحصول على أقصى قيمة ايجارية ممكنة . فلو أن هناك وسيلة تحقق له هذا الهدف
لا تصرف ذهنه تماما عن التفكير في أى أمر آخر من أمور العلاقة ايجارية ، وبصفة خاصة
إذا لم تكن حرقته الزراعة .

ويقصر مجال البحث على تقدير الايجار الاقتصادى للفدان من بعض المحاصيل
الزراعية الحقلية الرئيسية التى توصف بأنها محاصيل استراتيجية وكانت تخضع حتى عام ١٩٨٥
— وما يزال بعضها يخضع لأقصى درجات التدخل من جانب الحكومة فى تحديد المساحات
التي تزرع بها والكميات التى تورد منها اجباريا الى الدولة ، والأسعار التى تورد بها .
وهى بذلك تختلف عن الخضر والفاكهة التى لا تكاد تخضع لأى قدر من التدخل الحكومى
فى مرحلة الانتاج أو فى مرحلة التسويق ، ومن ثم ينبغى أن يترك أمر تحديد قيمتها ايجارية
للاتفاق الاختيارى بين المالك والمستأجر ، وهو ما نص عليه قانون اصلاح الزراعى بالنسبة
للفاكهة ويبقى تطبيقه بالنسبة للخضر أيضا .

وتشتمل المحاصيل الزراعية الحقلية الرئيسية هنا محصول البرسيم ، والتحريش
والمستديم ، وعلى الرغم من أنه لا يخضع لتوريد أو تسعير اجباريين ، وذلك لأنه مكون رئيس
لكثير من الدورات المحصولية ويؤثر تأثيرا هاما على عائد الزارع كما يؤثر على انتاجية الأرض من
المحاصيل التى تعقبه .

ومقدّر الايجار الاقتصادى فى هذا البحث باستخدام بيانات وزارة الزراعة عن التكاليف
والغلة الفدانية وسعر الوحدة من المنتج الأساسى والمنتج الثانوى من المحاصيل التى يتناولها
البحث .

ومجرى تقدير الايجار الاقتصادى طبقا لبيانات عامى ١٩٨٠ و ١٩٨٥ لعدم توفر
بيانات بعدد العام الاخير الا عن بعض المحاصيل فقط دون بعضها الآخر . ناهيك عن الرغبة
فى محاولة اختبار مدى امكانية تقدير الايجار الاقتصادى مكتبيا مرة كل خمس سنوات لمواكبة
التغيرات السريعة فى تكاليف الانتاج وأسعار المنتجات الزراعية . ومع أن عملية تقدير الايجار
الاقتصادى تنصب بصفة أساسية على العامين المشار اليهما الا أنها قد تجرى فى بعض الحالات
عن عام ١٩٦٠ أو عام ١٩٧٠ إذا اقتضت المقارنة ذلك .

وتحقيقا للهدف من البحث فإنه ينقسم ، بالإضافة الى هذه المقدمة ، الى ثلاثة أقسام رئيسية وخاتمة .

ويكرس القسم الأول لتحديد الاطار العام لتقدير الايجار الاقتصادي ، بأبعاده الاقتصادية والاجتماعية والفقهية ، والمرتكزات الأساسية التي يرتكز عليها .

ومناقش القسم الثاني ، في ضوء المرتكزات الأساسية التي يقوم عليها الاطار العام ، محاولتين حديتين لتقدير الايجار الاقتصادي . المحاولة الأولى تشتمل عليها رسالة لنيل درجة الدكتوراة ، ونوقشت في كلية الزراعة جامعة أسيوط في عام ١٩٨٤ عنوانها " تأثير السياسة الاجارية للأراضي الزراعية على الانتاجية الزراعية في محافظة بنى سويف " . أما المحاولة الثانية فيشتمل عليها " مشروع قانون تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر في الأرض الزراعية " المقترح من لجنة الزراعة والرى بالحزب الوطنى الديمقراطى .

أما القسم الثالث من البحث فيخصص لتقدير متوسط الايجار الاقتصادي للفدان من الأرض الزراعية لزراعة محصول واحد من المحاصيل الحقلية الأحد عشر التى يتناولها البحث ، في ضوء المرتكزات الأساسية للاطار العام ، وطبقا لبيانات عامى ١٩٨٠ و ١٩٨٥ .

بعد ذلك تأتى خاتمة البحث لتوجز النتائج التى توصل اليها البحث فى أقسامه الأخرى ، ولتطرح تصورا لمدى امكانية الاستفادة من هذه النتائج فى تحقيق الاستقرار للعلاقة بين مالك الأرض الزراعية ومستأجرها لأطول فترة ممكنة .

٠٢ الاطار العام لتقدير الايجار الاقتصادي للأرض الزراعية

يرتكز الاطار العام لتقدير الايجار الاقتصادي للأرض الزراعية ، في هذا البحث على ثلاثة مرتكزات أساسية ، تتداخل أحيانا مع بعضها البعض بقدر أو آخر ، وهي :

- (١) حق مالك الأرض الزراعية في الحصول منها على عائد (إيجار) عادل يتناسب مع ما تساهم به في العملية الانتاجية .
- (٢) عدم تحميل الأرض بما لا تطيق .
- (٣) الوظيفة الاجتماعية للملكية .

وتشتمل هذه المرتكزات الثلاثة في مجموعها على اعتبارات اقتصادية واجتماعية وفقهية وسياسية .

٠١٠٢ حق مالك الأرض الزراعية في الحصول منها على عائد عادل

يتسم حق الملكية بأنه " حق ذاتي وحق اجتماعي في وقت واحد " (٦٤) . ويترتب على كون الملكية حق ذاتي أنه " لمالك الشيء وحده ، في حدود القانون ، حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه " (٦٥) . كما يترتب على ذلك أيضا أن يعرض مالك الشيء تعويضا عادلا عن مصادرة (٦٦) أو تنازله للغير عن ، أي من هذه الحقوق المترتبة على حق الملكية .

ويترتب على هذه القاعدة الفقهية أنه : في مجتمع يعترف بحق الملكية الخاصة في الأرض الزراعية يكون من حق مالك هذه الأرض أن يحصل ، مقابل تنازله للغير عن حق الانتفاع فيها ، على تعويض عادل .

ولما كان المجتمع في مصر يعترف بحق الملكية الخاصة في الأرض الزراعية فإنه يكون من حق مالك هذه الأرض ، عندما يؤجرها للغير ، أن يحصل مقابل ذلك على إيجار لأرضه يتناسب مع ما تساهم به في عائد العملية الانتاجية التي تستخدم فيها ، ومن ثم فإنه يتغير بتغير حجم هذا العائد ويتغير نسبة مساهمة الأرض في تحقيقه .

لعل هذا الأمر يكون من البديهيات أو المسلمات التي لا يكاد يدور حولها خلاف • ولكن الخلاف قد يثور حول الكيفية التي يقدر بها الإيجار العادل أو أسس تقديره • وكيفية تقدير الإيجار العادل هذه تمثل منطقة يتداخل فيها المرتكزين الأول والثاني ، ولكن انتمائها إلى المرتكز الثاني يفوق انتمائها إلى المرتكز الأول • ولذلك سيتم تناولها ضمن مناقشة المرتكز الثاني •

٢٠٢ • عدم تحميل الأرض بما لا تطيق

عدم تحميل الأرض بما لا تطيق قاعدة إسلامية تنظم تقدير مقدار الخراج (الإيجار) عن الأرض الخراجية التي يمتلكها بيت مال المسلمين ، في البلاد التي فتحها المسلمون غنوةً وبقيها في أيدي حائزيها على أن يدفعوا عنها الخراج (الإيجار) ولو أسلموا بعد الفتح • ولقد أرسى هذه القاعدة الخليفة العادل عمر بن الخطاب - رضي الله عنه - ونهج نهجه الإمام علي بن أبي طالب - رضي الله عنه وكرم وجهه - على نحو ما ورد بمقدمة البحث • وبعد عصر الخلفاء الراشدين التزم بهذه القاعدة وطبقها حكام مسلمون ، وحاد عنها وخرج عليها حكام مسلمون آخرون • وكان الخروج عليها ، وما يترتب عليه من احساس بثقل وطأة الخراج ، من أهم أسباب الثورات والانتفاضات المسلحة التي عرفتها مصر منذ أوائل القرن الثاني الهجري عندما قامت أول ثورة للقبسط في سنة ١٠٧ هجرية ، في عهد هشام بن عبد الملك ، وكان من بين أسبابها زيادة الخراج بنسبة ٥% (٦٧) وفي أيام الدولة العباسية الأولى شهدت مصر ثورات متكررة لأسباب من بينها زيادة مقدار الخراج • ففي عهد المهدى اندلعت في سنة ١٦٧ هجرية ثورة استمرت حتى عام ١٦٩ (٦٨) وشهد عصر الرشيد وحده ثلاث ثورات في سنوات ١٧٨ و ١٨٦ و ١٩٨ هجرية (٦٩) وفي عهد المأمون شبت في سنة ٢١٤ هجرية ثورة استمرت حتى عام ٢١٧ حين قدم المأمون إلى مصر فعزل واليه عليها وقال له " لم يكن هذا الحدث العظيم إلا عن فعلك ، وفعل عاملك ، حملتم الناس ما لا يطيقون ، وكتمتني الخبر حتى تفاقم الأمر واضطرب البلد " (٧٠) ولم تكن مصر وحدها هي التي شهدت ثورات لأسباب من بينها زيادة مقدار الخراج عن الحد الذي تطيقه الأرض ، بل شهدت أجزاء أخرى من أرض الدولة الإسلامية ثورات مماثلة (٧١) •

ولعله مما يلفت الانتباه أنه بينما كان مقدار الخراج يزداد على أهل مصر ، في العصر العباسي الأول ، على نحو ما سلف ذكره ، كانت هناك محاولات لتخفيفه على أهل السواد (العراق) (٧٠) في أوائل خلافة المهدي (١٥٨-١٦٦ هـ) استجاب الخليفة لطلب أهل الخراج بالتحول عن خراج الوظيفة (أي الخراج المحدد بمقدار معين) إلى خراج المقاسمة (أي الخراج المحدد بحصة من إنتاج الأرض) لتجنب ائثار كاهلهم بخراج لاتطبيقه الأرض ، وبصفة خاصة في حالة تدنى الغلات و / أو انخفاض الأسعار (٧٣) .

يصف القاضي أبو يوسف فضل الأخذ بخراج المقاسمة على الأخذ بخراج الوظيفة في عدم تحميل الأرض بما لاتطبق بقوله : " نظرت في خراج السواد وفي الوجوه التي يجبي عليها ، وجمعت في ذلك أهل العلم بالخراج وناظرتهم فيه . . . الخ فرأيت أن وظيفة من الطعام : كيلا مسم ، وأود راهم مسماة توضع عليهم مختلفا ، فيه دخل (٧٤) على السلطان ، وعلى بيت المال ، وفيه مثل ذلك على أهل الخراج بعضهم من بعض - أما وظيفة الطعام : فان كان رخصا فاحشا ، ولم يكتف السلطان بالذي وظف عليهم ، ولم يطب نفسا بالحط عنهم ، ولم تقو بذلك الجيوش ، ولم تشحن به الثغور . واما غلاء فاحشا لا يطيب السلطان نفسا بترك ما يستفضل أهل الخراج من ذلك " (٧٥) .

ولقد كرر أبو يوسف التأكيد على أهمية عدم تحميل الأرض بما لاتطبق ، فقال على سبيل المثال : " فلم أجد شيئا أوفر على بيت المال ، ولا أعفى لأهل الخراج من التظالم فيما بينهم . وحمل بعضهم على بعض ، ولا أعفى لهم من عذاب ولا تسهم وعمالهم ، من مقاسمة عادلة خفيفة ، فيها للسلطان رضى ، ولأهل الخراج من التظالم فيما بينهم وحمل بعضهم على بعض - راحة وفضل (٧٦) " كما قال أيضا : " ان العدل وانصاف المظلوم وتجنب الظلم - مع ما في ذلك من الأجر يزيد به الخراج وتكثر به عارة البلاد . والبركة مع العدل تكون ، وهي تفقد مع الجور . والخراج المأخوذ مع الجور تنقص به البلاد ، وتخرب " (٧٧) .

لم يقف القاضي أبو يوسف عند الحق على العدل في معاملة حائزي الأراضي الخراجية المملوكة لبيت مال المسلمين ، وتبرير تفضيله لنظام خراج المقاسمة (الذي يشبه نظام المزارعة) على نظام خراج الوظيفة (الذي يشبه نظام التأجير بايجار محدد) ، بل تجاوز ذلك إلى تحديد

نسب المقاسمة ، بين بيت مال المسلمين وحائزى الأرض الخراجية ، التى اعتقد أنها تحقق العدل المنشود بين الطرفين على نحو ما ورد ذكره فى مقدمة هذا البحث .

ويبدو أن تأثير أبى يوسف كان وراء ما يذكر من أن الرشيد قرر فى سنة ١٧٠ هجرية التخفيف عن أهل السواد فأغاهم من " العشر الذى كان يؤخذ منهم بعد النصف " (٧٨) وهذا يوحي بأن هذا العشر قد زيد فوق النصف ، الذى كان مقررا من قبل ، حينما اضطربت الأمور بعض الشيء واشتدت الحاجة الى المال فى أواخر عهد المهدي (٧٩) ويبدو أيضا أن تأثير أفكار أبى يوسف كان وراء ما قرره المأمون فى سنة ٢٠٤ هجرية من تخفيض الخراج عن السواد بمقاسمة أهله على الخمسين بدلا من النصف (٨٠) . وكان المأمون قد أمر قبل ذلك بتخفيض خراج خراسان بمقدار الربع (٨١)

لقد كان الأخذ بنظام خراج المقاسمة هو الوسيلة التى فضلها أبو يوسف ، وقبل ما يزيد على اثنى عشر قرنا من الزمان ، لضمان تطبيق قاعدة " عدم تحميل الأرض بما لا تطيق " ولتحقيق رضا السلطان ، ممثلا لبيت مال المسلمين مالك الأرض الخراجية ، ولمنعه من الجور على حائزى هذه الأرض وظلمه لهم ، وبصفة خاصة عندما تتغير أسعار منتجاتها صعودا أو هبوطا . وبعد هذا الزمن الطويل ، وما يزال تغير أسعار المنتجات الزراعية يثير فى الوقت الراهن منازعات ، لا تكاد تنقطع ، بين ملاك الأرض الزراعية ومستأجريها ، وما يزال نظام المقاسمة (المزارعة) يطرح ، ويختلف عليه ، كوسيلة للقضاء على أسباب هذه المنازعات . ولكن ما هى الشروط التى ينبغي توفرها فى الوقت الراهن لضمان تطبيق " قاعدة عدم تحميل الأرض بما لا تطيق " من خلال المزارعة على نحو ما كان ينشده أبو يوسف ؟ الاجابة على هذا السؤال جزء من عملية تقدير الايجار الاقتصادى التى يتناولها الجزء التالى من البحث .

٢٠٢٠١ أسس تقدير الايجار الاقتصادى

ان عدم تحميل الأرض بما لا تطيق يعنى على وجه التحديد أن تحصل الأرض الزراعية ، مثلها فى ذلك مثل كل عوامل الانتاج الأخرى ، على نصيب من عائد العملية

الانتاجية الممارسة عليها يتناسب مع مساهمتها في تحقيقه ، وهو ما يعنى أيضا
ايجارها الاقتصادى . ولكن كيف يمكن تقدير هذا النصيب ؟ هذا ما يتناولـه
الجزء (١٠١٠٢٠٢) فيما يتعلق بحالة الايجار النقدى ، والقسم (٢٠١٠٢٠٢)
فيما يتعلق بحالة الايجار بالمشاركة (المزارعة) .

١٠١٠٢٠٢ أسس تقدير الايجار الاقتصادى في حالة الايجار النقدى

تستلزم سلامة تقدير الايجار الاقتصادى للأرض الزراعية ، وموضوعيته ،
الابتعاد منذ البداية عن دائرة الخلاف والنزاع بين مالك هذه الأرض وستأجيرها
، لضمان الحيادة التامة في التقدير وتجنب الانحياز الى أى من هذين الطرفين .
وتتحقق ذلك بمعاملة الأرض كعنصر انتاجى يساهم مع عناصر انتاجية أخرى في عملية
انتاجية يحصل كل منها على نصيب في عائدها يتناسب مع مساهمته في تحقيقه بغض
النظر عن طبيعة حياته ، أى بغض النظر عما اذا كان من ينتفع به مالكا له أو
مستأجرا . وتحقق هذا بدوره بافتراض :

١- أن من ينتفع بالأرض هو نفسه من يمتلكها ، وأنه هو الذى يقدم بقية عناصر
الانتاج المستخدمة في العملية الانتاجية ، ومن ثم فانه يستحوذ وحده على
عائدها بأكمله ، لا يشاركه فيه أحد . ومع ذلك فانه يمكن ، بكيفية أو أخرى ،
توزيع هذا العائد على العناصر التى ساهمت في تحقيقه كل بنسبة مساهمته
، أو

٢- أن من ينتفع بالأرض هو من يمتلكها ، ولكنه لا يمتلك عناصر الانتاج الأخرى ،
وانما يحصل على مساهمتها في العملية الانتاجية ، التى يمارسها ، مقابل أجر
أو ثمن يدفعه لمن يمتلكها ، ومن ثم فان ما يتبقى له من عائد هذه العملية
بعد دفع أجور أو ائمان عناصر الانتاج المملوكة للغير يشتمل على نصيب الأرض
من هذا العائد وعلى الربح الذى يجوز له أن يحصل عليه مقابل ادارته
للعملية الانتاجية وتحمل المخاطر التى تكتنفها . وتجنبى مقدار هذا الربح
يتبقى النصيب العادل للأرض في عائد العملية الانتاجية التى تمارس عليها ،
وهو ذاته ايجارها الاقتصادى ، أو

٣- أن من ينفع بالأرض مستأجر لها ، وأنه يستأجر الى جوار الأرض بقية عناصر الانتاج ، وأنه يدفع لكل منها أجرا أو ثمنا مقابل مساهمته في العملية الانتاجية التى يمارسها ، وأن مجموع هذه الأجر والائمان يساوى مجموع عائد هذه العملية الانتاجية مطروحا منه الربح الذى يجوز له الحصول عليه .

فى ظل أى من هذه الفروض الثلاثة يمكن تقدير الايجار الاقتصادى للأرض الزراعية على نحو محايد تماما لاتعيبه شبهة انحياز الى طرف من طرفى العلاقة الايجارية فى هذه الأرض ضد الطرف الآخر .

والايجار الاقتصادى للأرض الزراعية ، بالمفهوم الذى يتبناه الباحث ، يعبر عن نصيب الأرض فى عائد العملية الانتاجية التى تمارس عليها مقابل استخدام قواها الطبيعية الأصلية التى لاتنفى وقواها المكتسبة بفعل الانسان . وعلى ذلك فانه يشتمل فى جزء منه على ربح اقتصادى بمفهوم ريكارد و " هو ذلك الجزء من انتاج الأرض الذى يدفع لما لكها مقابل استخدام قواها الأصلية التى لاتنفى " (٨٢) كما أنه يشتمل فى جزئه الآخر على عائد لرأس المال الذى استخدم فى تحسين خواص الأرض وزيادة قواها الانتاجية . وان كان هذا العائد أيضا يعامل معاملة الربح . ذلك لأنه ما ان يتم اجراء تحسينات على التربة حتى تمتص فيها وتندمج بها وتصبح جزءا منها لايمكن فصله عنها ، ومن ثم فانها تؤثر على انتاجية الأرض وبالتالي على نصيبها من عائد العملية الانتاجية التى تمارس عليها ، والذى يعامل معاملة الربح (٨٣) . ولا يختلف الأمر فى ذلك فى حالة اجراء التحسينات بواسطة المالك عنه فى حالة اجرائها بواسطة المستأجر (٨٤) . وعلى ذلك فان اصطلاح الايجار الاقتصادى للأرض الزراعية يستخدم فى هذا البحث للتعبير عن كل ما يدفع لها نظير دورها فى العملية الانتاجية بغض النظر عن سبب أو مصدر استحقاقها له .

وتختلف الآراء حول كيفية تقدير الايجار الاقتصادى للأرض الزراعية . فتمه رأى يقول بتحديد كسبة مئوية من ثمن الأرض (٨٥) ورأى آخر

مشابه يقول بجعله مساويا على الأقل للفائدة على ثمن الأرض " إذا استغل في مشروع آخر مماثل طويل الأجل " (٨٦) ويقول رأى ثالث بحسابه على أساس تكلفة الفرصة البديلة للأرض ، (٨٧) بينما يقول رأى رابع بحسابه على أساس انتاجية الأرض (٨٨)

٢٠٢٠١٠١٠١٠١ حساب الايجار كنسبة مئوية من ثمن الأرض

هذا الرأي يحايل الأرض كما لو كانت أصلا رأسماليا مهتلكا تقسّم مساهمته ومن ثم نصيبه السنوى من عائد العملية الانتاجية التى يستخدم فيها بمقدار قسط اهتلاكه السنوى . ويترتب على حساب ايجار الأرض الزراعية كنسبة مئوية من ثمنها ، صغيرة كانت أو كبيرة ، أن يسترد مالكيها ، فى صورة ايجار ، كل ثمنها عند نقطة معينة من الزمن ، بعدت أو قربت . ومن المعروف أن أثمان الأصول الرأسمالية المهتلكة تصير أصفارا عند مثل هذه النقطة التى تنتهى عندها أعمارها الافتراضية . فهل يمكن القبول بأن يصير ثمن الأرض الزراعية الى الصفر عند نقطة يستكمل مالكيها عندها استرداد كل ثمنها فى صورة ايجار ؟ وهل يمكن أن يقبل المالك بتأجير أرضه بعد هذه النقطة مقابل لاشئ ؟ وهل يجوز للمستأجر أن يطالب بعد هذه النقطة بتمليك رقبه الأرض حيث أنه سدد ثمنها على أقساط سنوية سميت ايجارا ؟

ان الأخذ بمثل هذا رأى سيؤدى بالضرورة الى قدر غير محدود من التعقيدات حيث أنه يعطى الأرض ثمنا أعلا مما تستحق بسبب استمرار دفع هذا الايجار بعد النقطة المشار اليها .

٢٠٢٠١٠١٠١٠٢ حساب الايجار كفايدة على ثمن الأرض

يؤدى الأخذ بهذا رأى الى ارتفاع قيمة ايجار الأرض الزراعية ونتيجة للتضخم الشديد فى ثمنها وارتفاع سعر الفائدة ، الى مستوى يفوق ضعف اجمالى

ثمن انتاجها قبل خصم تكاليف انتاجه . ففي ظل مستوى ثمن الأرض الزراعية (نحو ١١ ألف جنيه للفدان) وسعر الفائدة (نحو ١٤ %) السائد في مصر يمكن أن يصل متوسط القيمة الاجارية للفدان ، تطبيقاً لهذا الرأي ، الى نحو ١٥٠٠ جنيه ، بينما يبلغ العائد الاجمالي للفدان من القمح والأرز الصيفي ومن القمح والذرة الشامية الصيفي في عام ١٩٨٤ نحو ٦٦٩ جنيهها ونحو ٧٨٩ جنيهها على التوالي ^(٨٩) كما تبلغ جملة التكاليف بدون الاجار للفدان من القمح والأرز الصيفي ومن القمح والذرة الشامية الصيفي في نفس العام نحو ٥٠٥ جنيهات ونحو ٤٥٧ جنيهها على التوالي ^(٩٠) وبذلك يكون العائد الصافي ، الذي يشتمل على نصيب الادارة ونصيب الأرض من العائد الاجمالي ، للفدان من القمح والأرز الصيفي ومن القمح والذرة الشامية الصيفي في عام ١٩٨٤ نحو ١٦٤ جنيهها ونحو ٣٣٢ جنيهها على التوالي . وباحتساب نصيب الادارة من العائد الاجمالي بنسبة ١٠ % منه تطبيقاً لقرار وزير المالية رقم ١٩١ لسنة ١٩٨٥ ^(٩١) فإنه يبلغ نحو ٦٧ جنيهها ونحو ٧٩ جنيهها للفدان من القمح والأرز الصيفي ومن القمح والذرة الشامية الصيفي على التوالي . ومن ثم يكون نصيب الأرض من العائد الاجمالي للفدان من القمح والأرز الصيفي وللذرة الشامية الصيفي في عام ١٩٨٤ نحو ٩٧ جنيهها ونحو ٢٥٣ جنيهها على التوالي بمتوسط مقداره نحو ١٧٥ جنيهها للفدان في السنة ، أي ما يساوي نحو ١٢ % فقط من ايجار الفدان المحتسب على أساس مقدار الفائدة السنوية على ثمن الأرض ، والذي لا يعكس جدارتها الانتاجية وإنما يعكس الارتفاع التضخم في ثمنها وارتفاع سعر الفائدة .

ولعله من الغنى عن التنويه أن حساب ايجار الأرض الزراعية على أساس الفائدة السنوية على ثمنها يقوِّض قاعدة "عدم تحميل الأرض بما لا تطيق" ، ناهيك عن أن أحدًا لا يمكن أن يستأجر أرضاً زراعية لا يغطي العائد الاجمالي منها مجموع تكاليفها المدفوعة والمحتسبة على أقل تقدير .

٢٠٢٠١٠١٠٣٠٠ حساب الايجار على أساس تكلفة الفرصة البديلة للأرض

ان حساب الايجار الاقتصادي للأرض الزراعية على أساس تكلفة فرصة البديلة أمر ممكن وجائز فقط عندما تتوفر الحرية التامة لانتقالها من استخدام الى آخر خارج الزراعة أو داخلها . وهذه الحرية التامة لانتقال الأرض الزراعية بين الاستخدامات المختلفة لا تتوفر في مصر في ظل التشريعات والقوانين المعمول بها في الوقت الراهن ، وينتظر أن يستمر العمل بها لوقت يصعب التنبؤ بمده . فانتقال الأرض الزراعية من الاستخدام في الزراعة الى استخدامات غير زراعية أمر تحول دونه قوانين وقرارات صدرت في السنوات الأخيرة لمواجهة طغيان الزحف العمراني على الأرض الزراعية .

فالقانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ ينص على " عدم المساس بالرقعة الزراعية والحفاظ على خصوصيتها " . وفي سبيل تحقيق هذا الهدف يتضمن القانون المشار اليه عددا من المواد تنص أولاها على أن " يحظر تجريف الأرض الزراعية أو نقل الأتربة لاستعمالها في غير أغراض الزراعة " — (المادة ١٥٠) (٩٦) . وتنص المادة ١٥٢ من القانون على أن " يحظر إقامة أية مبان أو منشآت في الأرض الزراعية أو اتخاذ أية اجراءات في شأن تقسيم هذه الأراضي لإقامة مبان عليها . ويعتبر في حكم الأرض الزراعية ، الأراضي البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية " (٩٣) . أما المادة ١٥٣ فتتنص على أن " يحظر إقامة مصانع أو قمام طوب في الأراضي الزراعية ويمتنع على أصحاب ومستغلي مصانع أو قمام الطوب القائمة الاستمرار في تشغيلها بالمخالفة لحكم المادة ١٥٠ من هذا القانون " (٩٤) .

ونظرا لادراك الأهمية القصوى للابقاء على الأرض الزراعية في نطاق الاستخدامات الزراعية فرض القانون رقم ١٦٦ لسنة ١٩٨٣ عقوبات صارمة رادعة على من يخالف نصوص مواد أنفة الذكر . فنصت المادة ١٥٤ على أن " يعاقب على مخالفة حكم المادة (١٥٠) من هذا القانون بالحبس وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه