

## الملكيات الفردية الصغيرة

### والاستعمار الزراعى

نبذة تاريخية - ان أقدم ما ورد فى اسفار التاريخ عن الملكية فى مصر هو ما جاء بسفر التكوين أول اسفار العهد القديم لبنى اسرائيل عن القحط الذى تنبأ به سيدنا يوسف الوزير العبرى الملك الراعى الهكسوسى «ابابى الثانى» احد ملوك الاسرة السابعة عشرة حوالى سنة ١٩٠٠ قبل الميلاد وقد كان سيدنا يوسف قد احتاط لهذا القحط بأن خزن قدرا كبيرا من الغلال فى سنى الرخاء السابقة واخذ (عند ما انشبت الفاقة اظفارها وطال أمد القحط) فى ان يبيع الغلال للقوم. ودفعوا فى أول الأمر أموالهم وأرضهم فى مقابل ما اخذوه منها وانتهى الامر بأن باع القوم انفسهم وقال يوسف للشعب: انى قد اشتريتمكم اليوم وارضكم لفرعون - وها هو ذا بذار لكم تزرعون منه الارض وعند الغلة عليكم أن تعطوا الخمس لفرعون ومابقى يكون منه بذار للحقل وطعام لكم ولاولادكم ولبن فى بيوتكم

من هذا الوقت صارت الارض ملكا للملك الا أرض الكهنة فقد تركها لهم وبذلك صارت اراضى القطر المصرى قسمين الاول املاك التاج والثانى املاك الكهنة أو الآلهة

واستمر الحال على هذا المنوال الى ان حكم رمسيس الثانى أى سينوستريس وأراد أن يكسب ثقة جيوشه به ويضمن تمام معاونتهم له فاوجد طائفة الحربيين وأمدهم بهبات عقارية فى بلادهم وبذلك قسمت أرض مصر الى ثلاثة

(١) محاضرة لفضيلة عبد الفتاح نور بك باشفتش مصلحة الاملاك الاميرية القاها بالنادى الزراعى فى مساء يوم ١٢ ديسمبر سنة ١٩٢٩

أقسام الاول املاك التاج أى الاميرية والثانى املاك الكهنوت والثالث املاك الحربين وقد شرح المؤرخان هيرود وتوس وديودوروس هذا التقسيم الثلاثى للأراضى شرحا وافيا وكان الملك يهب الأراضى لطائفة الكهنة والحربين ليتمتعوا بها ماداموا قائمين بتأدية واجباتهم نحوه لذلك يمكن اعتبارهم اصحاب حق الانتفاع بالأراضى التى قطعت لهم والتى كان الناس يزرعونها مستأجرين فقط محتفظين بحق التمتع والاستعمال وراثيا بالنسبة لما يزرعونه من اراضى تلك الاقطاعات نظير ايجار يدفعونه للمتفعين الاصليين الذين كان عليهم ان يدفعوا ضريبة عن تلك الاطيان للمالك الاعظم وهو الملك .

تقلبت الاحوال واخذ نفوذ ملوك الاسرة الحادية والعشرين فى الضعف حتى ان هابور احد كهنة امون بمدينة طيبة اغتصب تاج مصر العليا فثبت نظام الحق الآمونى الذى كان يرى فى الآله آمون صاحبا ومالكا لتلك البلاد يبيع الاطيان للاسر دون اذفراد على يد كاعنه أى وكيله .

حصل فى اثناء ذلك اضطرابات داخلية فى الوجهين القبلى والبحرى وضعفت شوكة الطائفة العسكرية حتى ذهب ريحها فى القرن السادس قبل الميلاد وآلت اقطاعاتهم للملوك والكن ظل المستأجرون أصحاب حق الانتفاع يزرعون ما تحت ايديهم من الاراضى الى أن جاء باخوريس وهو أحد ملوك وشرعى الوجه البحرى ووضع قانونا عرف بقانون باخوريس وهو يقضى بادخال نظام العقود والحجج الكتابية يحول الوارثين الذين لهم حق الاستئجار سلطنة التصرف فى حقوقهم على الاراضى التى كانوا يزرعونها حتى تناول ذلك حق البيع للأفراد وللأجانب الدخلاء وكان ذلك اثناء حكم الفرعون احميس الذى انقص املاك الكهنة الى درجة عظيمة واستبدل الذين كانوا يقومون منهم حتى ذلك الحين بتسجيل هذه التغييرات بموظفين ملكيين .

ولما غزا ملوك الفرس القطر المصرى ساروا على هذا المنوال مع أن

(دارا) أحد ملوكهم (كاروى عنه المؤرخ تيودوروس) كان يبدى احتراماً كبيراً للمكهننة ورد لهم كثيراً من الامتيازات التي كان قد حرّمهم منها الملوك السابقون فإنه احتفظ كأسلافه بحق الاشراف على أراضيهم وقد حدث في خلال (حكم الأسرات المصرية الثلاث الثامنة والعشرين والتاسعة والعشرين والثلاثين التي تلت الحكم الفارسي تعديل عظيم في التشريع المصري وأدخلت عليه اصلاحات واسعة النطاق وأزيل معظم ما كان بالأمالك العقارية من القيود والشروط حتى أصبح الملك بالتدريج فردياً ومباحاً ثقلاً والتعامل به .

وفي أثناء الحكم اليوناني لم يطرأ أى تغيير على نظام إمتلاك الأراضي في مصر واكتفى ملوكهم باستيلائهم على أملاك طائفتي الكهنة والحريين وكانت الأملاك اذ ذاك قسمين أولاً أملاك التاج وثانياً أملاك الأفراد القليلة للتعامل والتعاقد مع بقاء الالتزامات عليها ولم تكن تلك الالتزامات سوى سيادة الملك على تلك الأراضي كما كانت الحال سابقاً .

ولما فتح الرومان مصر احترموا النظام العقارى الذى كان مرعياً قبل دخولهم لكنه لما كانت مصر معتبرة لدى الفاتحين ملكاً للإمبراطور لم يمحى زمن طويل على عهد الرومانيين الا وأثقلوا كاهل المزارعين تارة بالضرائب وأخرى بالسخرة حتى حاول بعضهم الهروب من وطنهم بلا جدوى فاضطروا للبقاء في رعاية كبار الموظفين ذوى الخطوة لدى الحكام ونشأ عن ذلك أن أساء الموظفين هذه الحماية فانتشرت المحسوبية والرشوة واستولى أولئك الموظفون على أراضي المزارعين فساءت حالة الفلاحين بالرغم عما وضع اذ ذاك من القوانين لحمايتهم — وقد كان حق الملكية الأعلى محتفظاً به لكل امبراطور فكان يهب الأرض للناس فيزرعونها مقابل ضريبة معينة يدفعونها .

بعد ذلك نشأت المنازعات الدينية بين الطوائف المسيحية المختلفة فأدت

الى اضعاف الحكم البيزنطى شيئاً فشيئاً وظلت هذه المجادلات المذهبية فى ازدياد حتى بلغت أشدها فى القرن السابع بعد الميلاد وبالأخص فى عهد الامبراطور هراقل مما سهل دخول العرب الى مصر فاتحين فى خلافة عمر بن الخطاب رضى الله عنه ولما استتب الأمر لعمر بن العاص فى مصر بعد فتحها أمن أهلها وفرض عليهم الخراج الذى كان يختلف باختلاف المناطق وأنواع المحصولات ويتقسم الخراج الى نوعين خراج مقاسمة وخراج موظف خراج المقاسمة كان يؤخذ من غلة الأرض بحسب تقرير الامام لا أقل من الخمس ولا أكثر من النصف أما الخراج الموظف فكان قيمة معينة من الدراهم سنوية على مساحة معينة من الأرض ولم يحجز الفاتحون من العرب سوى الأراضى التى كانت فى حيازة الذين قاوموهم من الأجانب (الأروام والنوبيون) حيث وزعت أملاكهم على رجال الجيش وعلى المسلمين الذين لجئوا الى مصر بعد الفتح وهذا التوزيع قد حصل بعضه بصفة تملك والبعض الآخر بصفة استقلال على شرط وجوب الزراعة الفعلية فى كاتما الحالتين مع الاحتفاظ بحق الملكية الأعلى لجميع الأراضى المصرية للاخليفة وأما العقارات التى كانت خاصة بالحكومة البيزنطية المستبدلة فانها أصبحت ملكاً لبيت المال وقد حصل فى حكم السلطان صلاح الدين يوسف سنة ١١٧٩ ميلادية أنه أعطى منحا عقارياً فى مقابل خدمات عسكرية وكانت تلك الهبات عبارة عن أراض تعطى لمن يقوم بالخدمات العسكرية بموجب تقاسيط وسميت (رزقة بلا مال) على أنه فى عهد المماليك حورت هذه التقاسيط الى شكل تنازل كلى أشبه بحجج تملك الأراضى التى منحت معفاة من الضريبة .

استمر الحال كذلك الى العهد الأول للحكم العثمانى الى أن جاء السلطان سليم سنة ١٥١٧ ميلادية فألغى الاقطاعات وأمر بتوزيع الأراضى بين الجنود الذين منحو حق الانتفاع بها بعد فرض الخراج الموظف عليها الا أنه نظراً لما أظهره

حفاظ السلطان سليم من الضعف في اخضاع الممالك واتباعهم من المشايخين لاقى الحكم صعوبات جمة في تحصيل الخراج بنظام فالتجأوا الى طريقة التلزم وهى طريقة قديمة العهد جرت عليها شعوب كثيرة وتتلخص فيما يأتى :

أن يتكفل من يشاء من أكابر البلاد بتحصيل الخراج للحكومة كل منهم في بلدة واحدة أو عدة بلاد إما بالمزايدة أو بالاتفاق فيدفع للخزينة مال سنة واحدة معجلاً ويحل محل الحكومة في السيادة والامارة على دائرة الالتزام ويتصرف في جباية ما يشاء جبايته من الأهالى بدلا من قيمة الالتزام وهذه القيمة هى التى كانت تطرح للمزايدة بين الراغبين وكانت القيمة التى يفتح بها المزارد تحدد بمثل خمسة أضعاف قيمة ضريبة الأرض المخصصة أوسية الملتزم وهذه الأوسية كانت عبارة عن قسم من الأرض يعطى للملتزم بدون ضريبة وكان الاهالى يفلحونه بأموالهم ويأتون بغلاتها الملتزم غنيمة باردة . وكان الالتزام فى بداية الامر لمدة محددة ولكنه آل أخيراً الى أن يكون الى مدى الحياة فلا تؤول بلاد الالتزام الى الحكومة ثانية إلا اذا مات الملتزم .

استمر الحال كذلك الى سنة ١٨١٣ ميلادية حيث استتب الامر الى محمد على باشا بعد أن استأصل شأفة الممالك وشعر بالمظالم الواقعة على الاهالى من الملتزمين فأمر باستعادة الاراضى منهم وبسمل مساحة تفصيلية عمومية للقطر المصرى وبتقسيم القطر الى مديريات ومراكز واقسام ونواحي ولما كانت الاطيان كلها ملكا لبيت المال أو للدولة أو للحاكم أمر بتوزيع المنزرع منها والقابل للزراعة على الفلاحين القديرين على الاستثمار والزراعة وأعطى كل واحد من ثلاثة الى خمسة أفدنة وفرض عليها الضرائب الخراجية كما أنه أعطى المشايخ قسماً يستثمرونه مجاناً وهو ما عرف : بمسوح المشايخ أو بمسوح المساطب : وكان مقداره أربعة

أفدنة عن كل مائة فدان من مجموع زمام البلد ولم يكن لاحد في الارض  
المطاة اليه إلا حق المنفعة بغير تصرف ولم يكن يجرى فيها الميراث وأما  
الاراضى البور فقد استبعدت من المساحة وسميت أباعد وهي المعروفة  
بالعشورى وقد منحها لاعيان البلاد لاصلاحها ولم يكن لهم حق التصرف  
فيها وإنما كان يجوز فيها التوارث وكانت تعطى بها تقاسيط من الرزامة  
كذلك منح محمد على باشا أفراد عائلته أباعد شاسعة لاصلاحها  
واستثمارها وكانت تلقب هذه الضمياغ المعفاة من الضريبة بالجفالك وقد  
اعترف لاربابها بحق الملكية المطلق .

بعد ذلك أباح الامر العالى المؤرخ ٢٣ ذى الحجة سنة ١٢٦٣ هـ  
( سنة ١٨٤٦ م ) بعض المعاملات فى الاراضى الخراجية بموجب عقود  
رسمية ثم تلى ذلك أمر عال آخر بتاريخ ٨ جمادى الاولى سنة ١٢٧١ هـ  
( سنة ١٨٥٤ م ) حدد التملك بمضى المدة بعد خمس عشرة سنة وأجاز  
التوارث فى وضع اليد أما لأئحة الاطيان ( اللائحة السعيدية ) المؤرخة  
٢٤ ذى الحجة سنة ١٢٧٤ هـ فقيدت التوارث وأنقضت مدة التملك  
بمضى المدة الى خمس سنوات كذلك أباحت المعاملات العقارية بموجب  
حجج شرعية واعترف فى هذه اللائحة بحق الملكية المطلق لواضى اليد  
على ما فى حيازتهم من الاراضى الخراجية المشغولة بالمنازل والسواقى  
والاشجار وفى ٢٢ شعبان سنة ١٢٨٢ هـ ( ١٠ يناير سنة ١٨٦٦ م ) صدر  
امر عال يميز الایضاء والایقاف وفى هذا الاخير يشترط الحصول على  
تصريح الخديوى أما إعفاء أراضى مسموح المشايخ أو المساطب من  
الضرائب فأبطل بموجب الأمر العالى المؤرخ فى ٢٤ محرم سنة ١٢٧٤ هـ  
( سنة ١٨٥٧ م ) واعتبرت هذه الاراضى خراجية بمقتضى الامر العالى  
المؤرخ ٥ ذى القعدة سنة ١٢٧٤ هـ ( سنة ١٨٥٨ م )

هذا وان التحرير التدريجى للاراضى الخراجية الذى قرره الاوامر

السابق ذكرها قد اتسعت دائرته بلائحة المقابلة المؤرخة ١٣ جمادى الثانية سنة ١٢٨٨ هـ ( ٣٠ - ٨ - ١٨٧١ م ) التي منحت واضح اليد على الاراضى حق الملكية المطاق بموجب حجاج على أن يدفعوا ضريبة أراضيمهم سلفاً لست سنوات . بعد ذلك جاء الامر العالى المؤرخ ٦ - ١ - ١٨٨٠ م فأنهى المقابلة واعترف بحق الملكية المطاق لكل من دفع المقابلة ككلها أو جزءاً منها

وفي ١٧ - ٧ - ١٨٨٠ م صدر قانون التصفية مؤيداً لما جاء بالامر العالى المشار اليه .

وفي ٩ يوليه سنة ١٨٨١ صدر أمر عال بالغاء تكليف الاطيان باسم الارشاد وجعلها باسماء الورثة كل على حسب نصيبه

وفي ٢٨ اكتوبر سنة ١٨٨٣ صدر القانون المدنى الاهلى على نسق القانون المختلط وقد نص في المادة ٦ منه على حق الملكية فى الاطيان الخراجية

وقد تلخص يعقوب باشا أرتين فى كتابه ( الاحكام الفرعية فى شان الاطيان المصرىه ) نظام حيازة الاطيان فى القطر المصرى كما يأتى :  
« وخلاصة القول أن الاطيان جار معاملة أربابها اليوم بالصنفة المبينة بعد :

من امتلك أرضاً عشورية أو خراجية أى أعبادية أو أوسية أو أرضاً خراجية مهما كان نوع خراجها وكانت تلك الارض دفعت عنها المقابلة بتمامها أو بعضها أو أرضاً من ضمن أملاك الميرى الحرة الجارى مبيعها من سنة ١٨٨٠ م فهو مالك لعين تلك الارض مهما كانت جنسيته ومهما كان دينه ولا فرق بين هذه الاطيان وبين الاطيان التى تدفع للميرى عشر ثمرها الا فيما خص الايقاف فان الاراضى التى تدفع خراجاً لا يجوز ايقافها الا بتصریح من الخديوى اذ أن ايقافها متعلق باراته السنية  
الفلاحة م - ٥

كما جاء في البند السادس من لائحة المقابلة وفي الامر العالى الرقيم ٢٢ شعبان سنة ١٢٨٣ هـ (١٨٦٦ م) أما الاطيان التي لم تدفع عنها المقابلة فلا تزال تسرى عليها أحكام الاوامر العالمة الصادرة في ٥ محرم سنة ١٢٥٨ هـ (١٨٤٢ م) وفي ١٨ رمضان سنة ١٢٧٣ هـ (١٨٥٦ م) و ٢ شعبان سنة ١٢٧٦ هـ (١٨٥٦ م) أى أن الابعاديات التي فى أيدي أربابها حبيج وتقاسيط بها تبقى مملوكة لهم وان الاواشى والفوائظ المرتبة فى الروزنامة تحل للميرى عند انقراض الذرية من الذكور والاناث والاراضى المذكورة قليلة جدا .

وفى ١٥ ابريل سنة ١٨٩١ صدر أمر عال بان يكون لارباب الاطيان الخراجية التي لم يدفع عنها المقابلة حقوق المملكية التامة ثم عدلت المادة ٦ من القانون المدنى الاهلى فى ٣ سبتمبر سنة ١٨٩٩ ونصت على أن تسمى ملكا العقارات التي يكون للناس فيها حق الملك التام بما فى ذلك الاطيان الموجودة بالقطر وأصبحت ملكا لاربابها بلا فرق ولا تمييز» ويستدل من هذا الماخص التاريخى المملكية فى مصر ان امتلاك الاراضى لم يثبت بمعناه الصحيح للافراد الا من سنة ١٨٨٠ م مع بعض قيود اخذت تزول كما رايمت لعاية سبتمبر سنة ١٨٩٦ م وقد كانت نتيجة تلك التطورات المختلفة التي ذكرت ان امتلاك الاراضى اكابر البلاد واعيانها وبعض الاجانب ولم يشعر احد فى ذلك الوقت بمساوىء وجود المملكيات الكبيرة نظرا لعدم انتشار التعليم والمدنية ونظرا الى قلة السكان فى التطور إذ ذلك. هذا وقد اخذ اصحاب الاطيان فى استقلال اراضيمهم يدفعهم القانون الطبيعى العام الذى يدفع كل انسان وراء الكسب وتنمية موارده واستقلوا فى ذلك جهل الفلاح وانتفعوا بمجموده العظيم وصفاته البالغة الوصف نظير اجر قليل له .

تطورت الحال وانتشرت المدنية بخطوات واسعة وزاد عدد السكان



زيادة مضطردة حتى ضاقت بعض مناطق القطر باهاها وزادت حاجياتهم المعيشية وارتفعت اثمان تلك الحاجيات واخذ كل يشعر بالضيق وبما هو واقع عليه من المظالم وشعرت الحكومة بتلك الحال فأخذت تفكر في وسيلة لتحسين الحال فليجأت الى الاستعمار أو الاستثمار الزراعي وكان صاحب هذه الفكرة هو اللورد كيتشنر اذ نصح الحكومة بان توزع جزءا من اطيائها القابلة للزراعة على صغار الفلاحين الذين يرغبون في ذلك فانشأت الحكومة مستعمرتين زراعتين الاولى في سنة ١٩١٢ بجهة بيلة مديرية الغربية سميت مستعمرة بيلة والثانية في سنة ١٩١٥ بجهة شمالا مديرية الغربية وسميت مستعمرة شمالا وهما كم بيانا عن المستعمرتين وشروط الانتفاع بالارض التي خصصت لكل منهما :

### مستعمرة بيلة

مساحتها ٤٣٦ فداناً قسمت الى قطع كل منها خمسة افدنة تقريبا سلمت كل قطعة الى مستأجر فكان عدد المستأجرين ١٣٣ مستأجرا .  
وقد سلمت هذه القطع الى المستأجرين بشروط تمايخص فيما يأتي :—  
« يدفع المستأجر ايجارا في خلال الثلاث السنوات الاولى ابتداء من اول نوفمبر سنة ١٩١٢ قرشاً واحداً عن الفدان فاذا قام في خلال هذه المدة بتخصيب الارض وزراعتها يحدد له الايجار لمدة عشر سنوات بواقع ايجار سنوي قدره ١٠٥ قروش عن الفدان يضاف اليه ايجار اضافي مواز للضريبة التي تكون مربوطة على الاطيان المجاورة ( وهذه الضريبة هي ٧٢ قرشا للفدان ) فاذا قام المستأجر بسداد الايجار وزراعة الارض في خلال العشر السنوات بكيفية مرضية يحدد له التأجير لمدة حياته بايجار سنوي قدره خمسة قروش عن الفدان يضاف اليه ايجار اضافي يعادل قيمة الضريبة ( وهذه الضريبة بعد انقضاء العشر السنوات أصبحت جنبها

واحدًا عن الفدان ) وقد انقضت مدة العشر سنوات في نوفمبر سنة ١٩٢٥  
وتقرر تجديد التاجير لمدى الحياة واصبح المنتفعون بهذا النظام آمنين  
مطمئنين اذ ان هذه العقود ( عقود التاجير ) قد صودق عليها قبل  
صدور الدستور واصبح ما بها حقوقا مكتسبة لاربابها يجب احترامها الآن  
وقد فسر قسم قضايا الحكومة هذه العقود بانها ليست عقود اجار بمعنى  
الكلمة بل عقود التزامات نهائية يسرى منعولها الى الابد»

### مستعمرة شمالا

مساحتها ٨٥٩ فدانًا قسمت الى قطع كل منها خمسة افدنة تقريبًا  
سامت كل قطعة الى مستاجر فكان عدد المستاجرين ١٦٩ مستاجرا  
سامت هذه القطع الى المستاجرين بالشروط الآتية :-  
« يدفع المستاجر اجارا في خلال الثلاث السنوات الاولى من مارس سنة  
١٩١٥ عشرة قروش عن جميع القطعة والمنازل التابع لها ( في هذه المستعمرة  
بنت الحكومة منازل للمستاجرين على حسابها وذلك لان الارض في هذه  
الجهة كانت تحتاج لاصلاح كبير في بادى الامر ولم يكن في مقدور  
المنتفعين ان يقوموا ببناء منازل لهم على حسابهم كما حصل في مستعمرة  
بيلة ) فاذا قام المستاجر في خلال هذه المدة بتخصيب الارض وزراعتها  
يجدد التاجير له لمدة خمس عشرة سنة بايجار سنوى قدره سبعة جنيهات  
عن القطعة والمنازل ويضاف الى ذلك اجار اضافي يعادل الضريبة ( وهى  
خمسة مليم للفدان ) واذا قام المستاجر بسداد الايجار وزراعة الارض  
في خلال الخمس عشرة سنة بكيفية مرضية فالحكومة تجدد له التاجير  
لباقى مدة حياته في نظير ايجار سنوى قدره ثلاثون قرشا عن القطعة  
والمنازل ويضاف الى ذلك اجار اضافي يعادل للضريبة وتنتهى مدة  
الخمس عشرة سنة في آخر فبراير سنة ١٩٣٣ م»

وهناك شروط اخرى تتفق في المزرعتين وهى :-

أولا — على المستأجر أن يقوم بتطهير المصارف والترح التي تخترق القطعة المسماة اليه أو التي تمر عليها وإذا لم يتم بذلك فتقوم الحكومة باجرائه على مصاريفه وعلى المستأجر دفع تلك المصاريف عند الطاب  
ثانيا — على المستأجر أن يحافظ على بقعاء الارض بحالة زراعية جيدة ترضى الحكومة .

ثالثا — للمستأجر الحق في تحويل هذا العقد أو تحويله بعد تجديده مقابل عوض نقدي يجوز قبوله لأى شخص آخر بعد الحصول على موافقة الحكومة . وان الحكومة توافق بوجه العموم على هذا التحويل اذا كان لصالح احد اولاد المستأجر أو لاحد أقاربه الاقربين بشرط ان يكون راشدا حسن السيرة أو اذا اصبح المستأجر غير قادر على زراعة قطعة الارض المذكورة لاسباب تقبلها الحكومة ورغب تحويل هذا العقد الى مزارع آخر راشد وحسن السيرة بشرط أن لا يكون من مستأجرى هذه الاملاك وأن يكون مقبولا لدى الحكومة فاذا كان العقد الذى يرغب المستأجر تحويله لشخص آخر هو لمدة حياته طبقا للبند الثالث فيستمر مفعول هذا العقد لصالح المحول اليه لمدة حياته ايضا .

رابعا — الحكومة لا توافق على تحويل هذا العقد اذا كان لديها من الاسباب ما يدعوها الى الاعتقاد بان المستأجر اقترض نقودا بقصد أن يسدها من أصل القيمة التي ينتظر أن يحصل عليها نظير التحويل .

خامسا — يلقى هذا البند وكذلك كل عقد يتجدد بعده بوفاة المستأجر وللحكومة أن تعطى عقد ايجار جديد بنفس هذه الشروط لاي شخص تراه وينضم من يسميه المستأجر ( اذا كان حائزا للشروط أو أكبر اولاده سنا اذا كان راشدا حسن السيرة ) .

سادسا — تضع الحكومة عقد ايجار لولد المستأجر المتوفى ولو كان

قاصراً اذا عين لهذا الولد وصي يتعهد بملاحظة الارض بالنيابة عنه حتى يبلغ الرشد وبشرط أن ترى الحكومة هذا الوصي كفوءاً للقيام بهذه المهمة .

سابعاً — اذا لم يتم المستأجر بتنفيذ اى شرط من شروط هذا العقد فللحكومة الحق في استرداد الارض بدون أن تدفع له أى تعويض .  
قامت الحكومة بهذا العمل من حيث الاستعمار الزراعى فهل افاد أم لا هذا هو السؤال الذى يجب وضعه وللإجابة عليه — أقول أن هذا المشروع نجح نجاحاً عظيماً من بعض الوجوه وأفاد فائدة لا أقول أنها عامة بل محلية فقط . نجح من حيث تحسن الأراضي التى أعطيت للفلاحين والدليل على تقدمها وتحسنها ان المستأجرين فى أول عهد استئجارهم كانوا يبيعون منقعتهم بمبلغ ٧٠ جنيهاً فى القطعة أى فى الخمسة أفدنة وقد أخذ هذا الثمن يرتفع بالتدريج كلما تحسنت الارض وكلما عرف الفلاحون مزايا المشروع حتى بلغ ٧٠٠ جنيهاً و ٨٠٠ جنيهاً . وأفاد فائدة محلية لأن عدداً من الاهالى انتفعوا به وليس مجرد عدد المستأجرين بل يتبع كلا منهم عائلته كما أن عدداً منهم وليس مع الأسف بالكثير رحلوا من ديارهم الأصلية ( المثوية والشرقية ) واستوطنوا هناك الآن وأما اكثرهم فمن أهل المنطقة لذلك قلت سابقاً أن فائدتها كانت محلية أى انها لم تنمى المنطقة الواقعة فيها المستعمرون إلى مناطق أخرى من القطر ويرجع السبب الاكبر فى ذلك إلى ما طبع عليه فلاحنا من عدم حب الارتحال من المنطقة التى ولد وتربى فيها .

ويظهر من مراجعة الشروط التى وضعت لهذا المشروع أن بها نقطة غريبة نوعاً ولا أحب أن تمر من غير أن الفت النظر اليها وهى قيمة الايجار إذ جعل فى الثلاث السنوات الاولى فى بيلة قرشا واحداً عن الفدان فى السنة وفى العشر السنوات التالية ١٠٥ قرشا عن الفدان فى السنة وبعد ذلك خمسة قروش عن الفدان فى السنة لمدى الحياة مضافاً اليها فى الحالتين

الثانية والثالثة قيمة الضريبة وفي مستعمرة شالما اتبع نفس هذا المبدأ مع اختلاف التقدير الا انكم تلاحظون أن القيمة في بادئ الامر ولمدة الثلاث السنوات الاولى قليلة جداً ثم ارتفعت في مدة العشر السنوات الوسطى في بيله ولمدة الخمس عشرة سنة في شالما إلى ما يقرب من ثلث قيمة الايجار الحقيقية ثم نزلت بعد ذلك الى لا شيء تقريباً . بحثت في جميع الاوراق القديمة فلم اعثر على مبرر لمثل هذا التصرف الا ان التعليل الوحيد الذي يمكن ان يستنتج من هذا التصرف هو اعطاء فرصة للمستأجرين للاصلاح في الثلاث السنوات الأولى ثم أن ربط ايجار يقرب من ثلث القيمة الايجارية الحقيقية للارض في المدة التالية لم يكن الا لخوف الحكومة من أن يترك المستأجر الارض ويرحل الى جهة أخرى فلا يكون قد انتفع كثيراً ولا تكون الحكومة قد خسرت كثيراً وهنا موضع الغرابة والخلاف في الرأي . وصاحب هذه الفكرة فكرة وضع شروط التأجير بهذه الكيفية هو جناب المسيو وليم هيتز . وأما رأي الشيخى فهو ان تزداد القيمة الثانية زيادة قليلة تمكن المستأجر من أخذ مكسب اكبر من الارض حتى تحببه فيها وتعطيه الفرصة لعيشة أحسن فلا يفكر في ترك الارض ثم تزداد هذه القيمة بعد انتهاء مدتها زيادة قليلة أخرى تبقى مدى الحياة وبذلك كنا نتحاشى خسارة الحكومة المالية . ولو قال قائل أن خسارة الحكومة المالية قد لا تكون شيئاً بجانب راحة جزء من الاهالي وتمتعهم برغد العيش فاقول ان لكل فرد من أفراد الشعب حقاً مشاعاً في هذه الأرض فاذا جاز أن ينتفع بها فريق من الشعب فلا يجوز ان يضرب فريق آخر وما الضرر الواقع على غير المنتفعين الا خسارة الخزانة العامة وعلى كل حال فليس معنى الاستثمار الزراعي أو الاستثمار الزراعي كما أريد ان أسميه ان يكسب الزارع كل شيء ولا يكسب صاحب الملك شيئاً وعلى ذلك أرى شخصياً ضرورة تغيير شروط الانتفاع اذا أريد الاستمرار في هذا المشروع مع العلم بأن هناك مشروعاً آخر أفضل من هذا المشروع

في اعتمادى وهو مشروع انشاء الملكيات الفردية الصغيرة ذلك المشروع الذى لا يزال تحت التجربة الى الآن ويرجع تاريخه الى سنة ١٩٢٣ ولجلالة مولانا الملك العظيم الفضل الاكبر في هذا المشروع اذ اهم جلالته به اهتمامه بجميع المشاريع المفيدة للبلاد وظهر ذلك جليا من أن جلالته قال انه ربما يشرف تفتيش سخا بزيارته الكريمة عند اجراء التوزيع هناك ان وجدت لدى جلالته الفرصة . وفي اظهار هذه الرغبة الشريفة ( وما رغبة جلالته الا امرأ واجب التنفيذ ) ما يكفي للنهوض بهذا المشروع الجليل .

وفي صيف سنة ١٩٢٨ طلب من مصلحة الاملاك وضع مشروع لانشاء الملكيات الفردية الصغيرة وتوزيع ٢٠٠٠ فدان بمديرية الفيوم على صغار المزارعين فأخذت المصلحة المذكورة في الحال في دراسة المشروع واعداد شروط الانتفاع وكيفية تقسيم الارض الى المساحات اللازمة وكيفية توزيع الارض على المنتفعين وكيفية سداد الثمن وسرعان ما قدم مشروع كامل بعد الاستعانة بأراء كثير من موظفي المصلحة وغيرهم في مقدار المساحة التى تكفى لعائلة صغيرة وكيفية سداد الثمن التى تتوقف لدرجة كبيرة على معرفة معيشة الفلاح العادى . وقد رؤى أن يكون دفع الثمن على أقساط تكون قيمتها قليلة في السنين الاولى من تسليم الارض الى المنتفع أو الشارى ثم تزداد بالتدرج زيادة خفيفة وهذا ما اتبع فعلا . ورؤى أيضا ضرورة وضع تشريع خاص لحماية المنتفعين لمدة تقسيط الثمن وهى ثلاثون سنة الا أن ضيق الوقت في سنة ١٩٢٨ لم يسمح باصداره فتقرر اجراء التوزيع في سنة ١٩٢٨ على سبيل التجربة على أن يعد مشروع القانون المطلوب لاصداره قبل اجراء التوزيع التالى في سنة ١٩٢٩

وفي سنة ١٩٢٩ صدر الامر بمصلحة الاملاك الاميرية باختيار ٥٠٠٠ فدان للتوزيع في نوفمبر سنة ١٩٢٩ على صغار المزارعين من أراضي التفتيش بمديرية الغربية وفعلا تم اختيار الارض واتفق على مساحات الوحدات

وحصل بعض التعديل في شروط توزيع أراضي الفيوم نتيجة لما ظهر من التجربة الاولى وأخذ في اعداد مشروع القانون وتم فعلا وأقره قسم قضايا المالية . وبعد أن بحثت طويلا في الموضوع وافقت على توزيع ال ٥٠٠٠ فدان المذكورة وارجأت اصدار القانون حتى يعرض على البرلمان

### فوائد المشروع ومضاره

مما تقدم من الشروط ترون ان فائدة انشاء الملكيات الفردية الصغيرة كبيرة جدا اذ يصبح عدد كبير من الاهالى الذين لا يملكون شيئا ملاكا لمساحة تكفى لمعيشتهم فتنصلح أحوالهم ويشعرون بان لهم وجودا وعليهم تكاليف لبلادهم وما يملكونهم فتنستقيم أحوالهم وتقل الجرائم والضغائن . ويبتعدون في اصلاح أراضيهم مما يزيد في ارباحهم ويزيد في قيمة الارض نفسها فيرتفع مستوى الثروة العامة ناهيك بما في ذلك من الفوائد التي تعود على الافراد والحكومة معا لان الافراد بلا شك اقدر من الحكومة على الاستثمار والفلاحة .

وأما مضار المشروع فقليلة جدا بجانب فوائده فمثلا ينسب اليه نقص خصوبة الارض نظرا لتعدد المزرعات بجانب بعضها البعض مع عدم تساويها في المعاملة أى زراعة برسيم مثلا بجانب قمح فهذا مشاهد ايضا حتى في المزارع الكبيرة التي يؤجرها ملاكها قطعا صغيرة للفلاحين ولا يلتفتون لضرورة تخصيص مراتب كل محصول منفصلا عن الآخر بل يتكون المستاجرين أحرارا في ترتيب الزراعة . وانى اعتقد ان هذا الضرر عام ويمكن تلافيه بالنصح والارشاد ان أفاد النصح والارشاد أو بوضع قانون خاص وان شاء الله في القريب العاجل كما نأمل عند ما تنتشر النقابات الزراعية وتقوى وتم فائدتها . وهذا الأمل الاخير هو الارجح في نظري وعلى العموم نترك البحث في هذه النقطة الآن

والضرر الثانى وهو ما يخشاه بعض كبار الملاك من التوسع في مشروع

انشاء الملكيات الفردية الصغيرة وهو نقص الايادى العاملة وارتفاع أجور العمل فأؤكد لحضراتكم وحضراتهم ان هذا الخوف تمليه عليهم مصالحتهم الشخصية وحبهم لانفسهم وصعوبة نزولهم عما لهم من الامتيازات فى بلادهم واعتقد ان كبار الملاك هنا يرتاحون جدا بل ويحبدون مشروع انشاء الملكيات الفردية الصغيرة عند ما يعرفون ان فى هذا مصلحة الكثير من أفراد الأمة

ان اقتصر التوزيع على الجهات التى بها أراض للحكومة ليس من صالح الشعب بل يجب فى اعتقادى ان يكون التوزيع عاما يشمل مناطق القطر المصرى بالتدرج لاسيما الجهات المكتظة بعدد السكان كالمنوفية والقليوبية مثلا واذا قيل ان املاك الحكومة بهاتين المديريتين قليلة جدا كما ان املاك الحكومة فى بعض المديريات لاتصلح لهذا المشروع اقول انه ممكن للحكومة ان تستبدل جزءا من اطيان كبار الملاك بجزء من اطيانها الواسعة الواقعة فى شمال الدلتا بمديرية الغربية والبحيرة والدقهلية أو اطيانها الواقعة باى مديرية أخرى بعد الاتفاق على ثمن هذه وتلك ثم تاخذ ما تستبدله من اطيان كبار الملاك وتوزعه ملكيات صغيرة على الافراد وفى مثل هذا العمل فوائد كثيرة جدا لان المالك الذى يستبدل اطيانه الكائنة بالمنوفية أو بالقليوبية أو باية مديرية اخرى باطيان من اطيان الحكومة القابلة للاصلاح سيأخذ مساحة اكبر بالنسبة لفرق الثمن و يقوم باصلاحها فيستعمر جهة غير مستعمرة ويصلح اطيانا غير مستصلحة وكبار الملاك أقدر من الحكومة على الاستثمار والاستثمار نظراً لما يقومون به من التسهيلات المالية واعطاء الحبوب والمواشى لمن ينتقل معهم من الفلاحين الى الجهات الجديدة فى حين ان الحكومة نظراً للانظمة المالية لا تستطيع القيام بمثل هذه التسهيلات التى يعتقد الفلاح انها ضرورية له جدا .



وتمثل هذا العمل تم أغراض كثيرة منها اصلاح اراض جديدة وتصفيف الضغط عن الجهات المزدحمة بالسكان بتقل اناس منها يجدون عملا اكبر وأوسع ويعمرون جهة ليست عامرة وما يتبع ذلك من ازدياد الثروة العامة وتحسن حالة الامن العام. وسمحوا لى ان أقول أن هذا العمل قد يترتب عليه عدم الجاء الحكومة الى سن قانون بتحديد الملكيات ونزع الزائد منها من اصحابه كما حصل فى رومانيا مثلا .

هذا من جهة مشروع انشاء الملكيات الفردية الصغيرة أما مشروع الاستثمار كما سبق أن شرحته لحضراتكم بتستعمرة بيله أو مستعمرة شالما فقد نجح فى هاتين الجهتين نجاحا باهرا يشجع على المضى فيه الا انى كما ذكرت سابقا أميل الى تغيير فية الايجار وجعلها قرشا واحدا عن الفدان فى مدة الثلاث السنوات الاولى حتى اذا تم اصلاح الارض التى تعطى لكل ممتنع وقدرها خمسة أفدنة ربطت بسعر جنه واحد للفدان الواحد مضافا الى ذلك مقدار الضريبة لمدة عشر سنوات فاذا قام بجميع الشروط تؤجر اليه الأرض لمدى الحياة بمبلغ جنهين سنويا بخلاف الضريبة على أن تعطيه الحكومة فى أول الأمر عشرة جنهات مصرية بصفة سلفه عن كل فدان تصرف له ثلثها فى أول سنة يتعاون بها على بناء سكن له واصلاح الأرض بعد أن تكون الحكومة قد جهزت له المراوى والمصارف الرئيسية والعمومية اللازمة لاستثمار الأرض وان تعطيه ثلث السلفه الباقى فى السنتين التاليتين . ويشترط عليه أن يقوم بتسديد السلفه مع ما يضم اليها من القوائد بواقع ٤ / مثلا فى خلال العشرة السنوات التالية للثلاثة الاول على أقساط متساوية تحصل مع الضريبة ويكون الحكم فى تحصيلها هو نفس الحكم فى تحصيل الضريبة .

هذه آراء شخصية بحتة فى الموضوعين لادخل للحكومة فيها لانها رأى وحدى ولا يخفى على حضراتكم ان البحث فى هذين الموضوعين يحتاج للدراسة تامة وتبادل آراء متعددة ولذلك أدعو حضراتكم للبحث فيهما

وإذا امكن أن يحاضرنا فيهما كثير من أخواننا لكان أفيداً لنا بذلك  
نصل الى آراء ناضجة وعمل مفيد .

### المساحة التي تكفي لمعيشة فلاح صغير

أن تحديد المساحة التي تكفي لعائلة فلاح صغير تختلف في حالي  
الملكية الفردية الصغيرة والاستثمار الزراعي اذ في الحالة الاولى تصيح الارض  
ملكاً للمنتفع بعد مضي مدة معينة أى بعد ان يدفع ثمنها اقساطاً متناسب  
مع تقدم الارض ومع حالته المعيشية وفي الحالة الثانية سيستمر يدفع عن  
الارض ايجارامدى الحياة . وكذلك تختلف المساحة باختلاف معدن  
الأرض وقوة انتاجها فتجديدها بمقدار معين من الارض لا يستطيع  
اذا اريد وضع قاعدة عامة . لذلك نبحت في كيفية وضع قاعدة وقد سبق  
ان بحثت هذه المسألة في مصالحة الاملاك الاميرية اثناء تقديم اقتراحات  
توزيع الخمسة الآلاف فدان لأنشاء المساكن الفردية الصغيرة . وتبين من  
هذا البحث أن المساحة التي تكون قيمتها الاجارية ١٥ جنيتها بشرط أن  
يزرعها المنتفع بنفسه تكفي لمعيشة فلاح صغير والمقصود من الفلاح الصغير  
هو رجل متزوج وله ولدان أو ولد وبناتان كما مر على حضراتكم في  
شروط التوزيع .

وهذه مسألة أيضاً تختلف فيها الآراء كثيراً وتحتاج الى بحث ومناقشة  
فاذا صادف هذا التقدير ارياحاً من حضراتكم كان بها والا فلنناقشه  
لعلنا نصل الى ما نراه جميعاً موافقاً لتحديد المساحة الصغيرة الكافية  
في الحالتين .