

علاقة إيجار الأرض الزراعية بالخسارة الإنتاجية للزراعة

للدكتور عبد الحميد فوزى العطار

بقسم الاقتصاد الزراعي في جامعة القاهرة

إن جزءاً هاماً من مواردنا الزراعية يحىء من مزارع تستغل بإحدى طرق التأجير المختلفة ، فإن تغيب غالبية ملاك الأراضي الزراعية الذين يملكون مساحات كبيرة عن محيط الريف المصرى جعل نظام التأجير هو السائد في استغلال الأراضي الزراعية . وتقدر نسبة الأراضي المؤجرة إلى جملة مساحة الأراضي الزراعية في الإقليم المصرى بنحو ٧٠ ٪. تقريباً ، وسيستمر إيجار الأرض يلعب دوراً هاماً في الزراعة المصرية . ونظراً لأن كمية كبيرة من الموارد الزراعية تستغل في نظام التأجير فإن الإيجار يؤثر تأثيراً هاماً على كفاية إنتاج المواد الغذائية والألياف . ومن الحقائق المعروفة أن القيمة الإيجارية للأراضي تحدّد بواسطة عدة عوامل تشمل العرف والقوة الاحتكارية للمالك أو للمستأجر مضافين إلى المنافسة . ومن الواضح أن عقود الإيجار التي تقرر قد تكون لها تأثيرات مختلفة على تنظيم الموارد في المزارع الفردية ، كما تؤثر هذه العقود أيضاً على الدخل الصافي للزرعة وعلى الإنتاج الزراعى الكلى بوجه عام .

وهذا البحث يهدف إلى القيام بدراسة اقتصادية تحليلية لبعض طرق التأجير الشائعة في الإقليم المصرى ، وإيجاد المقاييس المناسبة التي تمكن بها معالجة نواحي النقص في طرق التأجير هذه ، حتى يمكننا تحسين استخدام عناصر الثروة الزراعية ونشر الرفاهية بين السكان الزراعيين . وينحصر اهتمامنا في هذا البحث في معرفة ودراسة جميع العوائق التي تعوق كلا من طرق التأجير المختلفة عن العمل بكفاية لكي نحقق دخلاً مناسباً للمستأجرين الزراعيين ، لأننا بإزالة هذه العوائق

التقليدية يمكننا الوصول بالإنتاج الزراعى الكلى إلى أقصى ما يمكن . وفى هذه الحالة تؤدي أى طريقة من طرق التأجير تقبع فى المدى الطويل إلى تحقيق الكفاية الإنتاجية والدخل المناسب للمستأجر .

ومن أهداف هذا البحث أيضاً وضع الخصائص الاقتصادية للإيجار الكامل Perfect leasing system ثم مقارنته بطرق التأجير الشائعة ، ثم اقتراح الوسائل التى يمكن للإيجار الكامل أن يزيل بواسطتها العيوب الموجودة فى طرق التأجير الحالية .

ويستحسن قبل مناقشة علاقة إيجار الأرض بالكفاية الإنتاجية للزراعة أن نذكر باختصار أهمية الكفاية الإنتاجية وطبيعتها .

الكفاية الإنتاجية

أهميتها فى الزراعة :

إن وظيفة القطاع الزراعى فى الاقتصاد القومى هى إنتاج المواد الغذائية والألياف للاستهلاك المحلى ، وكذلك للبادلة فى التجارة الدولية .

وإذا لم تكن الموارد المستعملة لإنتاج المواد الغذائية والألياف بأكفأ صورة فإننا لا يمكننا الحصول على أقصى إنتاج يمكن من المحاصيل الزراعية باستعمال هذه الموارد . يضاف إلى ذلك أنه إذا لم تكن الموارد الزراعية منظمة بكفاية فإن الكمية الكلية للسلع والخدمات التى يمكن الحصول عليها لإشباع رغبات المجتمع تنقص عن الكمية القصوى للإنتاج (باستعمال نفس الموارد) بالفرق بين ما ينتج فعلاً وبين ما يمكن إنتاجه فى الزراعة إذا ما كان الإنتاج عن كفاءة . ونتيجة لما سبق فإنه لو أحسن استخدام الأرض ورأس المال والنشاط الإنسانى فى الزراعة فإن هذه العناصر تقدم أكبر معونة لأساسيات الرفاهية القومية .

طبيعة الكفاية الإنتاجية :

إننا فى هذا البحث نختبر طبيعة الكفاية الإنتاجية من وجهة نظر المنتج الزراعى . وفى هذه الحالة نفرض أن هدف المنتج الزراعى هو الحصول على أقصى ربح

صاف . وكثير من العوامل تمنع الزراعة من الانتاج حتى النقطة التي تقساوى عندها النفقة الحدية مع الايرادات الحدية . ومن ضمن هذه العوامل أن الزراعة ليست عندهم معلومات كاملة عن أنسب المقادير التي يصح استعمالها من عناصر الانتاج في الحالات المختلفة ، كذلك ليس عند الزراعة معلومات كافية بالفرص الأخرى لاستخدام عناصر الانتاج ، ومن بين هذه العوامل أيضا التحرك المحدود لعناصر الانتاج ، نظرا للدوافع غير المادية كالرغبة في المعيشة بين الأهل والأقارب وحسب الزراعة . . الخ ، وبالانتاج في ظل المنافسة الحرة ، ووجود التحرك الكامل لعناصر الانتاج ، ومعرفة المنتجين للمعلومات الاقتصادية الكاملة ، فإن تحقيق أقصى ربح ممكن للمزرعة يتمشى جنبا إلى جنب مع حسن استخدام عناصر الثروة لصالح المجتمع بصفة عامة .

وأى صناعة لا تتوافر فيها جميع شروط المنافسة لا يتاح فيها توزيع الثروات في حالة الانتاج الأقصى ، كما يتاح بالنسبة للمنشآت الزراعية إذا ما كانت تهدف إلى تحقيق أقصى ربح ممكن . وبالتحليل الاقتصادي في هذا البحث نفرض أن الزراعة تعتبر صناعة تتمتع بشروط المنافسة الحرة ، وكل مزرعة تنتج تحت ظروف المنافسة بالنسبة لكل مزرعة فردية ، فإن تحقيق أقصى ربح منها يرتبط مع تحقيق أقصى إنتاج ممكن من هذه الزراعة .

نظام التأجير الكامل Perfect leasing system :

عند تحديد الصفات الاقتصادية لنظام التأجير الكامل نفترض وجود الشروط الآتية :

١ — وجود المنافسة الحرة ، وسيادة نظام الملكية الخاصة لمصادر الثروة الزراعية .

٢ — أن الجهاز السعري ينظر إليه كالوسيلة المناسبة للتعبير عن تفضيل المستهلكين للسلع المختلفة ، ونتيجة لذلك يعتبر أيضا الوسيلة المناسبة لتوزيع الموارد في أكفأ طريقة .

ويجب أن ينتج عن نظام التأجير الكامل :

(١) أكفأ تنظيم لموارد الثروة في المزرعة بالنسبة لطلبات المستهلكين التي تعبر عنها أسعار السوق .

(ب) التوزيع العادل للمحاصيل الزراعية بين المالك وعناصر الإنتاج الأخرى المستخدمة في الإنتاج ، وسنعرض كلا من هذين الموضوعين بالتفصيل

(١) كفاية استخدام عناصر الإنتاج :

إن اختبار طريقة التأجير الكاملة يكون في تأثيرها على الإنتاج الزراعي الكلي الذي يمكن للمستهلكين الحصول عليه . وأسعار السلع والموارد يجب أن تعين نظام الإنتاج وربط عناصره بصورة تتفق تقريباً مع إشباع رغبات المستهلكين بأقصى درجة ممكنة . ولكي يتم تحقيق ذلك النظام يجب أن تسهل طرق التأجير تنظيم الموارد في المزرعة الفردية ، وأى صفات توجد في طريقة ما من طرق التأجير تمنع الجهاز السعري من توجيه أسلوب الإنتاج تجعل هذه الطريقة غير كاملة .

كذلك تعتبر طريقة التأجير غير كاملة أيضاً إذا لم تشجع استخدام مجموعة الموارد الأكثر إنتاجاً في إنتاج وحدة من سلعة ما .

ويمكن تحت نظام المنافسة الحرة تحقيق أكبر إنتاج مستطاع فقط إذا حصلت المزرعة على شروط التوازن الضرورية . وبجانب بعض العيوب الأخرى الموجودة في السوق فإن هذه الشروط في المدى الطويل هي نفس الشروط الضرورية لتحقيق أكبر ربح للنبشأة الفردية ، ونتيجة لذلك تصبح طريقة التأجير غير كاملة إذا كانت تعوق توزيع الموارد في اتجاه هذه الشروط الضرورية .

١ - اختبار المشروعات الإنتاجية المزرعية بحيث تتمكن مساواة الإيرادات الحدية للوارد المستخدمة في الإنتاج في كل مشروع .

٢ - استبدال عوامل الإنتاج (طريقة الإنتاج) بحيث تكون النسبة بين غلتهم الحدية مساوية للنسبة بين أثمانهم .

٣ — ربط عناصر الإنتاج الثابتة مع المتغيرة بحيث تتساوى الإيرادات الحدية مع التكاليف الحدية لعناصر الإنتاج المتغيرة .

٤ — أن يصل حجم الإنتاج إلى النقطة التي يتساوى عندها الإيراد الحدى مع التكلفة الحدية ، ويكون مستوى الإنتاج في هذه الحالة متمشيا مع العلاقة بين التكلفة والربح ، وحالة عدم التأكد العادية للسوق .

(ب) التوزيع العادل للمحصول :

في المجتمع الذى يسوده نظام الملكية الخاصة يوجد بدون شك تعريف واجد للتوزيع العادل للإنتاج ، ويمكن تلخيص ذلك التعريف فيما يأتى :

إن دخل أى مالك لأى عنصر من عناصر الإنتاج المستخدمة يجب أن يحسب على أساس الغلة الحدية لعناصر الإنتاج التى ساهم بها الفرد فى الإنتاج ، ويكون نصيبه من الإنتاج الكلى محسوبا على أساس كميات الموارد التى يقدمها للنشأة الزراعية ، وأيضاً على أساس مقدار الغلة الحدية لهذه الموارد .

والسبب فى عدم تعريف التوزيع العادل بخلاف ذلك فى مجتمع يسوده نظام المنافسة الحرة ووجود الملكية الخاصة هو :

١ — ما لم تحسب قيمة الغلة الحدية أجراً لكل عنصر من عناصر الإنتاج لا يمكن تحقيق أكفأ توزيع لموارد الثروة .

٢ — نظام الملكية الخاصة لا يعترف إلا باحتساب قيمة الغلة الحدية لكل عنصر من عناصر الإنتاج أجراً له نظير مساهمته فى الإنتاج .

أثر نظم الإيجار على تنظيم موارد الثروة والكفاية الإنتاجية :

قد تؤثر نظم الإيجار المختلفة على وضع الخطة الاستغلالية للزرعة ، وكذلك على طريقة استخدام موارد الثروة فى المزرعة بطرق عدة . ويمكن تلخيص هذه التأثيرات فيما يلى :

١ — تقسيم وظيفة الإدارة المزرعية التى تشمل وضع القرارات الإنتاجية ، وتحمل المخاطرة وعدم التأكد .

٢ — اقتسام الإيرادات والتكاليف .

(١) بين الأفراد .

(ب) بين أوقات زمنية مختلفة .

عندما يشترك شخصان أو أكثر في وضع القرارات الإنتاجية فإن أسلوب استعمال موارد الثروة والإنتاج الناتج عن ذلك قد يتأثر ، وتتوقف درجة التأثير على الاعتبارات الآتية :

١ — مدى اشتراك كل من المساهمين في وضع مثل هذه القرارات .

٢ — مقدار المساهمة الإدارية لكل منهم .

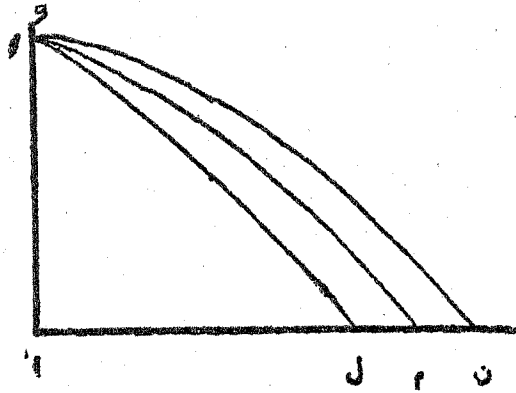
٣ — مدى تأثير كل منهم في وضع القرارات النهائية .

ويؤثر اقتسام الإيرادات والتكاليف بين المالك والمستأجر على الكفاية الإنتاجية في حالة اقتسام إيرادات الإنتاج بينهم ، في حين يساهم المستأجر بكل أو بعض عناصر الإنتاج مثل العمل والسماد البلدى ... الخ ، كذلك فإن اقتسام الإيرادات والتكاليف بين أوقات معينة من الزمن يؤثر أيضاً على الكفاية الإنتاجية في حالة ما إذا كان من الضروري إجراء بعض الإصلاحات في الأرض لتقوى دعائم خصبها فيزيد الإنتاج ، ولكن لا يستطيع المستأجر القيام بمثل هذه الإصلاحات خوفاً من عدم استمرار استغلاله لهذه الأرض . وإن تأثير طرق التأجير المختلفة على اقتسام المخاطرة وعدم التأكد يمكن تصويرها بوضوح بتحمل المستأجر بالنقد لدرجة مرتفعة نسبياً من المخاطرة وعدم التأكد *uncertainty* عن تلك المخاطرة التي يتحملها المستأجر بالمشراكة . وسنناقش تلك التأثيرات بالتفصيل فيما بعد .

الحالات التي تكون فيها نظم التأجير غير كاملة :

إذا كان نظام التأجير غير كامل فإنه يخلق حالة من عدم تأكد *uncertainty* لم تكن موجودة من قبل ، علاوة على عدم التأكد الموجود اعتيادياً في السوق ، وفي هذه الحالة يمكن تصوير طبيعة النتائج كما في الرسم البياني التالي :

الإيرادات الحدية الصافية



وحدات الموارد وطول المدة

يمثل الأحداث الرأسى الإيرادات الحدية الصافية ، ويمثل الأحداث الأفقى وحدات الموارد المستعملة (وطول المدة) ويدل الخط ON على الإيراد المتوقع إذا ما نفذت الخطة الاستغلالية المناسبة وتحققت توقعات غلة المحاصيل المزروعة وأسعارها التى تنبأنا بها وقت تصميم الخطة الاستغلالية للزراعة .

وعند ما لا توجد حالة عدم التأكد (المعرفة الكاملة لأسعار وغلة المحاصيل الزراعية المستقبلية) فإن المزارع يستخدم كمية من الموارد تساوى $م$ أما فى حالة عدم التأكد (الاعتيادية) من الناحية التسويقية والتكنولوجية فإن الإيرادات المستقبلية (المتوقعة) ربما تنخفض كما فى المنحنى OM وتستخدم المزرعة كمية من الموارد تساوى $م$ ، وإذا أضاف التأجير حالات من عدم التأكد للزراعة فإن درجة تخفيض الإيرادات المستقبلية تكون أكبر من الحالة السابقة ، ويمثلها المنحنى OL وتكون كمية الموارد المستعملة حينئذ تساوى $ل$.

وإذا زادت حالة عدم التأكد بدرجة مماثلة لـ OL (نتيجة للتأجير) فإن التأثير الوحيد لذلك هو الحد من استعمال الموارد الانتاجية فى المزرعة ، وفى الحالة التى تكون فيها درجة عدم التأكد — الذى يخلق بواسطة التأجير — غير مماثلة لمبيعات المشروعات الزراعية فإن المزرعة تحول استخدام

الموارد من تلك المشروعات المزرعية التي تكون فيها حالات عدم التأكد كبيرة إلى تلك المشروعات المزرعية التي تكون فيها حالات عدم التأكد أقل .

ومن الناحية العلمية تخلق حالة عدم التأكد بواسطة مدة الايجار ، ففي حالة الايجار الذي تحدد مدته بصورة قاطعة لمدة سنة فإن دخل المستأجر من الموارد التي يستعملها مثل الأسمدة البلدية والجبس وغيرها ينقص بمقدار المحصول الذي تتوقع الحصول عليه (نتيجة لاستعمال تلك المخصبات) في السنة القادمة وما يليها ، أما إذا امتدت مدة الايجار إلى أكثر من سنة ولكنها معرضة للانتهاء بمجرد إنذار قبل انتهاء أى سنة زراعية فإن مثل هذا الايجار يخلق حالة عدم التأكد التي ينتج عنها خفض كبير في الإيرادات المتوقعة من الموارد المستغلة في إنتاج المحاصيل التي تستغرق عادة أكثر من سنة كالإنتاج الحيواني والفواكه ، ونتيجة لذلك فإن المستأجر يكون استغلاله في اتجاه الموارد التي يمكن تحويلها إلى محصول في موسم زراعي واحد ، كما أن الدخل الناتج من هذا الاستغلال يكون مؤكدا نسبياً ، فبدلاً من الاستغلال في الأسمدة أو الجبس الزراعي أو المحاصيل البقولية فإن المستأجر يستغل موارده في إنتاج الحبوب الغذائية وغيرها من المحاصيل المجهدة للأرض . وعلى أى حالة يكون توزيع الموارد في المزرعة مخالفاً لتوزيعها إذا كان عدم التأكد الذي يخلق بواسطة نظام التأجير غير موجود ، وهذه الحالة غير الكاملة يمكن علاجها بطريقتين :

(أ) عقود إيجارية لمدة طويلة .

(ب) تعويض المستأجرين عن مواردهم المستغلة التي لم تستعمل استغلالاً كاملاً ، أو لم تنته بعد عند تركهم للأرض المؤجرة لإيهم .

التأجير بالنقد Straight cash lease :

في هذه الطريقة يقدم المالك الأرض والمباني ، وفي نظير ذلك يحصل من المستأجر على مبلغ معين من النقود . وطريقة التأجير تحتاج إلى إشراف وإدارة قليلة من ناحية المالك ، إذ أنه يشترك في وضع الخطة الاستغلالية للزراعة بجانب اختياره للمستأجر وتحديد القيمة الإيجارية التي يظلمها من المستأجر (لقد حدد قانون الإصلاح الزراعي في مصر الآن القيمة الإيجارية للفدان بحيث لا تزيد عن

٧ أمثال ضريبة الأرض) وعند التأجير بالنقد يكون المسالك وائقا نسبياً من تحصيل قيمة إيجاره من المستأجر ، لأن قيمة الإيجار النقدي لا تتأثر بتغير أسعار وغلة المحاصيل الزراعية المنتجة خلال مدة الإيجار .

أما من ناحية المستأجر فإن بعض المستأجرين يفضلون طريقة التأجير النقدي بسبب الحرية الكبيرة التي يتمتعون بها عند وضع خططهم الاستغلالية ، كما أنهم يحصلون على كل الفوائد الناشئة عن زيادة غلة الأرض من المحاصيل الزراعية المختلفة نتيجة لاجتهادهم ونشاطهم في خدمة أرضهم ، كما أنهم يحصلون على إيراد أكبر في حالة ارتفاع أسعار المحاصيل الزراعية .

إلا أن بعض المستأجرين لا يفضلون هذه الطريقة لتعرضهم لمخاطرة أكبر من المخاطرة التي يتعرضون لها في طريقة الإيجار بالمشاركة ، كما أنه في حالة قلة غلة الأرض أو هبوط أسعار المحاصيل الزراعية لا تنغير قيمة الإيجار النقدي ، وبذلك يتعرض المستأجر لخسارة قد تكون كبيرة وربما يكون ذلك سبباً في إفلاسه .

وبعض الملاك يلاقون صعوبات جمة عند تحصيل الإيجار خصوصاً في سنوات الأزمات الاقتصادية ، ولهذا السبب قل انتشار طريقة التأجير بالنقد خلال الأزمة الاقتصادية التي حدثت في سنة ١٩٣١ .

وبما أن طريقة التأجير النقدي تنص على أن يدفع المستأجر مبلغاً معيناً من النقود كل عام فإن الإيجار تبعاً لذلك يعتبر من التكاليف الثابتة ، وبذلك لا يتأثر بكمية الإنتاج ولا يدخل ضمن التكلفة الحدية لأية وحدة من وحدات الإنتاج . وإذا فرض أن التأجير النقدي لا ينتج عنه عدم تأكيد بجانب عدم التأكد من الناحية التسويقية (الموجود اعتيادياً) فإن هذه الطريقة نتيجة لذلك تؤدي إلى ربط عناصر الإنتاج الثابتة والمتغيرة في أكفأ صورة . وما دام المستأجر يقوم بدفع كل التكلفة الحدية للوحدة من الإنتاج ، ويقوم بتسليم كل الإيراد الحدي فإنه يستمر في إضافة وحدات عناصر الإنتاج المتغيرة (أسمدة وتقاوى وعمال ... الخ) إلى العنصر الثابت وهو الأرض حتى يقف بالإنتاج عند النقطة التي تتساوى عندها التكلفة الحدية بالإيراد الحدي ، ولذلك كانت غلة الفدان من الأرض في هذه الحالة تبين لنا أكفأ صورة لربط عوامل الإنتاج

المختلفة حسب الأثمان السائدة في السوق للمحاصيل الزراعية وعوامل الإنتاج . وإلى جانب عدم التأكد فإن التأجير النقدي يشجع أيضا على الوصول إلى أكفأ صورة لتوزيع الموارد الزراعية بين المحاصيل التي يمكن اختيارها لزراعتها في المزرعة ، كتمكليف استعمال الموارد . فإن التأجير النقدي لا يرتبط بأي مشروع فردي ارتباطا واضحا ، وعلى كل حال فإن استعمال الموارد المستأجرة تعتبر تكلفة لا جدال فيها لأي مشروع مزرعي ، وهذا موجود في طبيعة فرصة التكلفة Opportunity cost ويعتمد على نسب التغيير في الشكل transformation rates وأثمان المحاصيل المختلفة المنافسة ، ونتيجة لذلك يكون توزيع الموارد الزراعية مطابقا لرغبات وأذواق المستهلكين التي يعبرون عنها في السوق .

وتوزيع الموارد الزراعية وإن كان من المشروعات المزرعية المختلفة فإنه قد يكون غير كامل بسبب وجود عدم التأكد ودرجة التخفيض في الإيرادات بسبب دفع مبلغ ثابت من النقود . والمزرعة التي تستغل مواردها تحت نظام التأجير النقدي قد تكون فرصتها أوسع لضياح كل رأس مالها وإفلاس صاحبها إذا ما هبط مستوى الأسعار إلى حد معين عن المزرعة التي تنتج تحت نظام التأجير بالمشاركة . وقد يستطيع المستأجر بالنقد أن يغطي مركزه جزئياً ضد احتمال الخسارة المترتبة على هبوط الأسعار ، وذلك بواسطة اختياره للمحاصيل التي ينتجها . ولما كان احتمال الاختلاف بين الأسعار المتوقعة والتي تحققت فعلا يكون أقل في المستقبل القريب عنه في أوقات متأخرة عن ذلك ، فإن المستأجر بالنقد يلجأ تبعا لذلك إلى اختيار المحاصيل الزراعية التي لا يستغرق موسم زراعتها إلا أقصر مدة ممكنة من الوقت ، ولذلك فإنه يقوم بإنتاج المحاصيل التي يستغرق موسم زراعتها أقل من سنة كالحبوب الغذائية ، والقطن . ويفضل مثل هذا النوع من المحاصيل عن المحاصيل الحيوانية والفواكه ، ويتوقف على درجة تأثير الإيجار النقدي في توجيه الموارد الزراعية نحو إنتاج الحبوب الغذائية والقطن حصول المجتمع على مجموعة من المحاصيل الزراعية تخالف تلك المجموعة التي كان سيحصل عليها لو لم يكن هذا النوع من التأجير سائدا . كذلك فإن هذه

المدفوعات الإيجارية الثابتة قد يكون لها أيضاً تأثير في الاقلال من حجم الإنتاج بوجه عام . ونظراً لأن المزرعة قد تكون عليها التزامات مالية للغير ، فإن هبوط الأسعار (أو حدوث ظروف طارئة غير مناسبة كقطة المحصول) قد ينتج عنه إفلاسها وضياع رأس مالها بدرجة احتمال كبيرة . ونتيجة لذلك تنجم المزرعة إلى اقتراض مبالغ من المال أقل وتقلل كمية عناصر الإنتاج المستغلة أكثر مما لو كان المستأجر مضطراً لدفع القيمة الإيجارية في المستقبل نقداً . ويمكن تعليل المخاطرة التي يتعرض لها المستأجر بالنقد ، وذلك بواسطة اتباع طريقة التأجير بالنقد المرننة .

الطريقة المرننة للتأجير بالنقد Flexible cash lease :

باتباع هذه الطريقة الجديدة تتغير القيمة الإيجارية النقدية المدفوعة فعلاً حسب تغير أسعار المحاصيل الزراعية ، وهذه الطريقة تقلل من اتجاه استمرار بقاء الإيجار النقدي مرتفعاً أثناء فترات هبوط الأسعار ، كما تمنع أيضاً تأخير ارتفاع القيمة الإيجارية النقدية أثناء ارتفاع الأسعار .

ويمكن استعمال بعض الطرق البسيطة لجعل اتفاق الإيجار النقدي مرناً ، فبدلاً من المطالبة بإيجار نقدي قدره ٢٠ جنيهاً للفدان الواحد من المستأجر ، فإن المالك والمستأجر يمكن أن يتفقا على أن القيمة الإيجارية السابقة هي فئة إيجارية ابتدائية يسرى مفعولها إذا كان سعر (١) قطن القطن من الأشمون مثلاً (حسب صنف القطن السائدة زراعته في المنطقة) رتبة جود ١٥ جنيهاً ثم يريد الإيجار النقدي أو يقل بنسبة مئوية معينة حسب نسبة زيادة أو قلة أسعار القطن على التوالي . وفي حالة المزارع المتنوعة التي لا تعتمد على محصول زراعي واحد كمزارع شمال الدلتا ، والتي تلتج القطن والأرز بنفس الطريقة يمكن أن يتغير الإيجار حسب تغير أسعار هذه المحاصيل .

(١) في هذا الملل اكتفى بتغير القيمة الإيجارية النقدية لأسعار القطن فقط حيث أنه هو المحصول الرئيسى لأكثر المزارع المصرية ، ويعتمد عليه أغلب المستأجرين في سداد الإيجار .

وبعض رجال الاقتصاد الزراعى يعارضون فى اتباع هذه الطريقة لنفسها فى إزالة المخاطرة الناشئة عن قلة غلة الأرض من المحاصيل المختلفة ، ويؤيدون رأيهم هذا باحتمال ارتفاع أسعار المحاصيل الزراعية (وكذلك الايجار النقدى اذا استعملنا هذه الطريقة) فى السنوات التى تقل فيها غلة الفدان بصفة عامة . ولتفادى مثل هذه الظاهرة الخطيرة يجب أن ينص عقد الايجار النقدى على حالة قلة المحصول العام بأى منطقة معينة . وبالرغم من أنه باستعمال هذه الطريقة الجديدة تتغير القيمة الاجيارية النقدية حسب تغير أسعار المحاصيل وغلتها فإن الايجار النقدى لا يتأثر بكمية الانتاج بالنسبة للزرعة الفردية ، إذ يعتبر الايجار من ضمن التكاليف الثابتة بالنسبة لها ، ولهذا كانت التكاليف الحدية فى هذه الحالة من طبيعتها السماح بربط عناصر الانتاج الثابتة والمتغيرة على أكفأ صورة .

إن الطريقة المرنة للتأجير بالنقد (فى حالة الأسعار والغلة معا) ليس لها نفس تأثير طريقة التأجير العادية بالنقد فى تقليل نصيب المستأجر فى حالة هبوط الأسعار وخفض غلة الأرض ، ولذلك كان المستأجر تحت نظام التأجير النقدى المرن لا يحتاط ضد المخاطرة باختيار أنواع المحاصيل الزراعية التى تستغرق زراعتها أقل من سنة ، والتى يستطيع أن يتبدأ بأسعارها المستقبلية بدرجة كبيرة من الدقة (أسعار مثل هذه المحاصيل تكون مستقرة نسبيا) كما أن هذه الطريقة المرنة يجب أن تكون أكثر مناسبة لحجم الانتاج الذى يتفق مع الأثمان السائدة فى السوق للمحاصيل وعناصر الانتاج .

طريقة الإيجار بالمشاركة Crop - share lease :

عندما تؤجر المزرعة على أساس هذه الطريقة يقوم المستأجر بإعطاء المالك نسبة معينة من المحصول أو من المحاصيل المزروعة بالمزرعة . وفى هذه الطريقة ^(١) تكون المساهمة الأساسية للمالك فى الإنتاج هى الأرض

(١) نص قانون الإصلاح الزراعى فى مصر على أنه فى حالة الأرض التى تزرع على نظام المزارعة (المشاركة) يكون اقتسام المصروفات وغيرها بين المالك والمستأجر على الوجه الآتى :

والمباني ، بينما يساهم المستأجر بالعمل وحيوانات العمل والآلات والأسمدة البلدية ، كما أن تكاليف بعض عناصر الإنتاج كالتقاوى والأسمدة الكيماوية كثيرا ما يقسم دفعها المالك والمستأجر . وكثيرا ما تكون طريقة التأجير بالمشاركة مرغوبة من المالك والمستأجرين على السواء لعدة أسباب : إن المخاطرة تعتبر قليلة بالنسبة للمستأجر ، لأن كمية الإيجار المدفوعة للمالك ترتفع أو تنخفض حسب ارتفاع أسعار المحاصيل وزيادة غلتها ، أو انخفاض أسعارها وقلة المحصول على التوالي .

ونظرا لأن إيراد المالك بحسب هذه الطريقة يتوقف على زيادة غلة المحاصيل وارتفاع أسعارها فإنه لذلك يساهم مساهمة فعالة في اختيار المحاصيل الملائمة لزراعتها في المزرعة ، كما يقوم بالإشراف على العمليات الزراعية بوجه عام . ويهتم أيضا بزيادة خصب الأرض وإدخال تحسينات كثيرة في المزرعة .

كما أن المالك في حالة التأجير بالمشاركة يسهل عليهم تحصل إيجارهم عما في حالة الإيجار النقدي ، وخاصة في أوقات هبوط أسعار المحاصيل الزراعية .

ومن ناحية أخرى فإن الإيجار بالمشاركة يتطلب إشرافا من قبل المالك على الأحوال الزراعية في المزرعة أكثر مما إذا استغل أرضه بطريقة الإيجار النقدي ، كما أن الإيجار بالمشاركة يتطلب أيضا أموالا كثيرة من قبل المالك في الإتفاق على شراء الأسمدة الكيماوية ، والتقاوى والمبيدات الحشرية ... الخ .

١ — ما يلتزم به المالك من نفقات الزراعة : ضريبة الأرض والתרجمات والتجسينات الكبيرة .

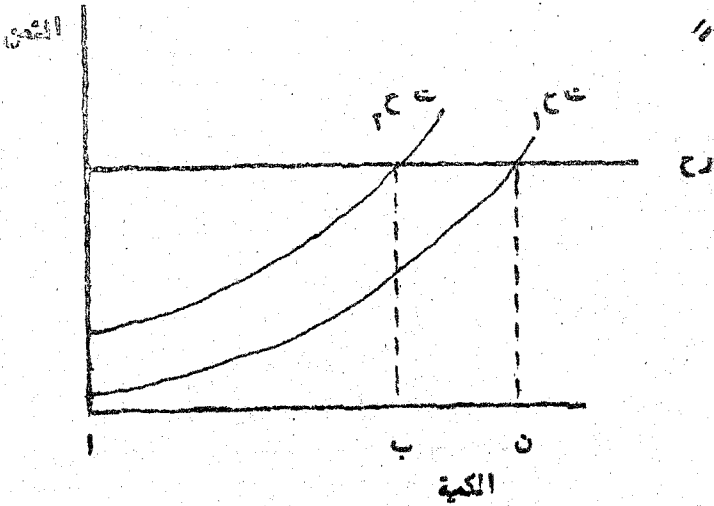
٢ — ما يلتزم به المستأجر من نفقات الزراعة : العمل المزرعى ، والسياد البلدى ، ومقاومة الآفات بالبد ، وتطهير القنوات والمصارف غير الرئيسية ، وإصلاح آلات الرى والزراعة العادية .

٣ — ما يلتزم به المالك والمستأجر مناصفة من المصروفات : ثمن التقاوى والأسمدة الكيماوية ، ومبيدات الأمراض والجشرات التى لا تقاوم باليد ، وتكاليف الرى بالآلات الميكانيكية ، وتطهير القنوات والمصارف الرئيسية ، ومصاريف الحراسة .

كما نص القانون على أنه لا يجوز في حالة الإيجار بطريقة المزارعة أن يزيد نصيب المالك على النصف بعد دفع المصروفات على النحو السابق الذكر

وفي هذه الطريقة يستفيد المالك مباشرة من زيادة غلة المحاصيل وارتفاع الأسعار ، ولكنه أيضا يشارك المستأجر في الخسارة الناشئة عن هبوط أسعار المحاصيل المزروعة وقلة الإنتاج .

ونظرا إلى أنه في حالة هذه الطريقة يدفع المستأجر نسبة محددة من المحصول أو من المحاصيل المزروعة إلى المالك كإيجار للأرض ، فإن الإيجار المدفوع يتأثر بكمية الإنتاج ، ولهذا يمثل جزءا من التكلفة الحدية لأى وحدة من الوحدات الناتجة من المحصول ، والنتيجة المتوقعة لهذا النوع من الإيجار يمكن تصويرها في المنحنى البياني الآتى :



إن التكلفة الحدية للحصول على غلة مختلفة للفدان الواحد تحت طريقة الإيجار النقدي يمثلها المنحنى $ت ح ١$ ، والتكلفة الحدية للإيجار بالمشاركة في حالة نصيب كل من المالك والمستأجر نصف المحصول أو المحاصيل المزروعة يمثلها المنحنى $ت ح ٢$ ، فبينما المستأجر بإضافة وحدات متغيرة من عناصر الإنتاج (أسمدة - تقاوى - مبيدات حشرية كيميائية . . . الخ) إلى العنصر الثابت (فدان من الأرض) للحصول على غلة (ناتجة من الفدان) مساوية $ن$ حالة عدم التأجير بالمشاركة ولكنه ينتج فقط إلى $ب$ في حالة الإيجار

بالمشاركة وأقسام نصف المحصول . أن كلا من المالك أو المستأجر قد يجد أن إضافة الأسمدة الكيماوية أو استعمال المبيدات الحشرية . . . الخ من عناصر الإنتاج المتغيرة بعد حد معين قد يكون غير مرجح له عندما يتحمل وحده كل تكاليفها ، بينما يكون نصيبه نصف المحصول . فمثلا إذا فرضنا أن المستأجر بالمشاركة قد توقع أنه بإضافة شوال جديد من السماد الكيماوى يؤدي إلى زيادة فى قيمة غلة المحصول الناتجة ، ونفرض أن قيمة الزيادة فى المحصول تساوى ٥ جنيهات ، بينما ثمن هذا الشوال من السماد ٣ جنيهات فإن المستأجر إذا ما تحمل وحده تكاليف الشوال من السماد يرفض فى هذه الحالة أن يقوم بهذا الاستغلال ما دام الأيراد الناتج يجب أن يقسم بينه وبين المالك ، لأنه فى مثل هذه الحالة ستزيد إيراداته بسبب إضافة الشوال الجديد من السماد جنيهين ونصفا بينما يقوم بدفع ٣ جنيهات ، أى أنه سيخسر نصف جنيهه .

إن إيجار المشاركة الكامل يجب أن يجعل دافع الربح Profit incentive يتمشى جنباً إلى جنب مع ربط عناصر الإنتاج بعضها ببعض على أكفأ صورة . ولتحقيق ذلك يجب أن تقسم تكاليف عناصر الإنتاج المتغيرة بين المالك والمستأجر بنفس النسبة التى تقسم بها المحاصيل ، وفى هذه الحالة يكون تحقيق أقصى ربح ممكن لسكل من المستأجر والمالك (فى حالة الإيجار بالمشاركة) عند إنتاج ١ هـ هى نفس كمية الإنتاج فى حالة الإيجار النقدى . وما لا شك فيه أن ذلك سيؤدى إلى زيادة الإنتاج الزراعى السكى وزيادة رفاهية المجتمع .

ولما كان من أهداف قانون الإصلاح الزراعى تحقيق الكفاية الانتاجية للزراعة فإنه بسبب التحليل الاقتصادى السابق الذكر نص القانون على وجوب اقسام كثير من التكاليف المتغيرة بين المالك والمستأجر مناصفة بينهما ، بنسبة تقسم المحصول بينهما أيضاً .

ملخص البحث والخاتمة :

إننا فى هذا البحث قد حاولنا أن نحلل اقتصاديا بعض طرق تأجير الأراضى الزراعية الشائعة ، وقد كان فى الامكان أن نبين بعض نواحي النقص فى طرق التأجير الشائعة .

فن الناحية الاقتصادية النظرية يمكن الوصول إلى الإيجار الكامل ، واستعمال الموارد الزراعية بواسطة الفرد يجب أن يكون بنفس الكفاية سواء أكانت حيازته لهذه الموارد عن طريق التأجير أم عن طريق التملك ، وبصورة مشابهة يمكن تحقيق نفس درجة الكفاية الانتاجية الزراعية بصرف النظر عن طريقة التأجير المتبعة .

ونظام التأجير الكامل من الناحية النظرية لا يجعل هناك فرقا (من ناحية حسن استخدام عناصر الثروة) بين الإيجار بالنقد ، وبالمشاركة .

ويمكن تلخيص الوسائل التي يمكن بها تحسين الزراعة في المزارع المؤجرة ، والمقترحات التالية يمكن بها التغلب على بعض الصعاب الناشئة عن بعض طرق التأجير الشائعة ، وهذه المقترحات هي :

١ - يجب أن تكون عقود الإيجار لمدة ٣ أو ٦ سنوات (١)

تمشيا مع الدورة الزراعية الثلاثية وهذا يحقق الاستقرار والطمأنينة للمستأجر ويجعل استغلال الأرض على وجه مرض . إن معظم الملاك الزراعيين يترددون عادة في تأجير أراضيهم مدداً طويلة الأجل لعدم استطاعتهم أن يغيروا المستأجرين في الحال إذا ما كان الملاك غير راغبين في بقائهم لزراعة الأرض . ودرجة الطمأنينة والاستقرار التي يشعر بها المستأجر هي التي تؤثر في مركزه من ناحية العناية بخصب الأرض والقيام بالتحسينات التي يستفاد منها في خلال عدة سنوات مقبلة ،

ويقترح البعض من أجل تحقيق الاستقرار للمستأجر أن ينص في عقود الإيجار على أنه لا يجوز للمالك أن يطرد المستأجر من الأرض ما دام الأخير يقوم باستغلالها على وجه مرض ، ويقوم بدفع الإيجار كاملاً في المواعيد المحددة ، ولم يرتكب ما يخل بالأمانة والشرف في حالة الإيجار بالمشاركة .

(١) لقد نص قانون الإصلاح الزراعي في مصر على ألا تقل مدة عقود الإيجار عن ٣ سنوات تمشياً مع الدورة الزراعية الثلاثية .

٢ — تقديم التعويضات المناسبة للمستأجرين (في حالة تركهم الأرض)
عن التحسينات التي قاموا بها ولم يحنواكل فوائدها بعد :

إن المستأجر سيكون في مركز أحسن يمكنه من القيام بالتحسينات المختلفة
في المزرعة كتسوية سطح التربة ، وإضافة الجبس الزراعى ، وإقامة المصارف
ما دام المالك موافقاً على دفع تعويض له في حالة تركه المزرعة .

٣ — اقتسام المصروفات والإيرادات بدرجة عادلة بين المالك والمستأجر :

إذا استفاد كل من المالك والمستأجر من استخدام وحدة من عناصر الانتاج
أو أية تحسينات فإن التكاليف يجب أن تقسم بينهما بنفس نسبة اقتسام الفوائد
كلما كان ذلك ممكناً . وكذلك يجب أن يقسم المحصول في حالة الايجار بالمشاركة
بين المالك والمستأجر بعدالة وبحسب مقدار مساهمة كل منهم في الانتاج الزراعى .
والايجار نقداً يجب أن تتغير قيمته حسب تغير مستوى أسعار المحاصيل
الزراعية والمستوى العام للمحصول أو المحاصيل الكلية في أى منطقة معينة .

٤ — تدخل الملاك في شئون الزراعة واختيارهم الدورة الزراعية الملائمة
في حالة عدم استقرار المستأجر :

يتجه المستأجر غير المستقر والذي لا يعلم بالتأكيد متى سيبستمر في زراعته
للأرض المؤجرة — إلى زراعة المحاصيل المجهدة للأرض ، والتي تدر عليه دخلاً
كبيراً في المستقبل القريب (الحبوب الغذائية والقطن) ، وفي هذه الظروف
تكون من مسؤولية المالك مراقبة المستأجر وتحقيق من أنه يتبع دورة زراعية
ملائمة تؤدي إلى حسن استعمال الأرض وتحقيق أقصى دخل يمكن في الزمن الطويل ،
وبتنفيذ ذلك لا يحىي المالك مصلحته المادية الخاصة فقط ، بل يعمل على بقاء
المزرعة في حالة جيدة للمستأجر القادم ، ولهذا يجب أن يهدف المالك إلى زيادة
الانتاج وزيادة تناسب رغبات المجتمع وصالحه .

المراجع References

- 1) Beneke, R.R. Managing the farm business, John Wiley [& Sons New york, 1955.
- 2) Black, J. D. : et al : Farm management. Macmillan. New York. 1947.
- 3) Heady, Earl O. : Economics of agsicultural production and resource use Prentice - Hall. New York. 1952,
- 4) Johnson, D. G. : Efficiency of share leasing contracts. Jous Pol. Econ. Vol. 58.
- 5) Schickle, R. : Leases and farming efficiency. Jour. Farm Econ. Vol. 24.