

تطور الملكية الزراعية في مصر

لأستاذ مسرر حسنى العشماوى

الإخصائى بقسم الاقتصاد الزراعى بوزارة الزراعة

الباب الأول

ملكية الأرض منذ العصور القديمة إلى آخر عهد المماليك :

مقدمة : كانت أرض مصر منذ أقدم العصور ملكاً للحاكم الذى كان يرخص للزراع أو الفلاحين بفلاحة الأرض والانتفاع بما تنتجه من المحاصيل مقابل دفع ضريبة معينة ، وكان هذا الترخيص بمثابة امتياز فقط وليس حقاً من حقوق الزارع أو الفلاح ، بمعنى أنه كان للسلطان أو الحاكم الحق فى إلغاء هذا الامتياز فى أى وقت يشاء .

وحتى أواخر الحكم الرومانى وقبل فتح العرب لمصر استمرت الأرض توزع على الفلاحين لزراعتها كجموعة ، وكان الزارع متضامنين^(١) جميعاً فى دفع الضرائب المقررة .

وعندما فتح العرب مصر لم يغيروا كثيراً من الأنظمة الاقتصادية التى كانت متبعة من قبل ، غير أنهم فرضوا جزية معينة على السكان « الأقباط » ، وبمقتضى الشريعة الإسلامية قسمت الأراضى على مذهب أبى حنيفة إلى قسمين :

١ - أراض عشورية : وهى التى تقع فى بلاد العرب ، وتروى بماء عربى ، وهذه تدفع عنها ضريبة تعادل ثلث ما تنتجه الأرض .

٢ - أراض خراجية : وهى التى تروى بماء غير عربى ، وتشمل جميع البلاد التى فتحها

A. E. Crouchley. The Economic Development of Modern Egypt. (١)

العرب تنموه ، وهذه كان يجبي منها الخراج بنسبة يقررها الحاكم ، ولما كانت مصر من هذه البلاد اعتبرت أراضيها كلها خراجية ^(١) .

وقد أمر الخليفة عمر بن الخطاب بحصر ^(٢) مساحة أراضي مصر التي كانت ملكا للرومان قبيل الفتح الإسلامي ووزعها على مختلف النواحي ، وكان يسمح للفلاح بزراعة الأرض التي توزع عليه وكذلك بزراعة أى قطعة من الأرض يضع يده عليها ويتعهد بإصلاحها مادام يقوم بدفع الضريبة المقررة ، ولكن لم يكن له الحق في تملك رقبة الأرض أو بيعها أو تأجيرها أو رهنها بالفاروقة ^(٣) أو توريثها . وكان للحاكم وحده الحق في نزع الأرض من الفلاح في أى وقت لاستعمالها في المنافع العامة دون أن يدفع له أى تعويض ، هذا وقد أعطى عمر بن الخطاب فيما بعد إلى بعض الافراد أراضي معفاة من الضرائب .

وذكر أرتين باشا أن الخلفاء الامويين والعباسيين منحوا بعض رجالهم أطياناً أسوة بما فعله عمر ، ومثل هذه الأراضي إن لم يكن لحائزها صفة الملكية المطلقة فإنه كان لهم الحق في توريثها لذريتهم ، وقد أطلق على هذه الأراضي « إقطاعيات » تمييزاً لها عن الأراضي التي تملكها الحكومة .

ولما اعتلى احمد بن طولون عرش مصر سنة ٨٦٨ م لم يتنازل ^(٤) عن حقه في ملكية الأرض ، بل استمر متمتعاً بذلك الحق ، مقتضياً بذلك أثر الخليفة عمر ، وسار على هذه الخطة من خلفه من ملوك مصر فتمتعوا جميعاً بملك رقبة الأرض .

واستمر الحال على هذا المنوال حتى تولى السلطان سليم الحكيم فنزع من أيدي الممالك الأراضي التي آلت إليهم بوضع اليد أو بالإرث ووزعها على الجنود المقيمين بمصر ، وعلى الممالك الذين كانوا من أنصاره ليستغلوها ، وعرفت هذه الأراضي بالرزق (رزقة بلا مال) .

(١) يعقوب أرتين باشا ، الأحكام المرعية في شأن الأراضي المصرية ص ١١ .

(٢) المصدر السابق ص ٤٣ .

(٣) الفاروقة : أحد أنواع الرهن ، وفيها يعطى المدين عقاره للدائن تأمناً له على الدين على أن ينتفع الدائن بالعقار المرهون بدون مقابل لحين وفاء الدين بأكمله ، وقد أبطل العمل بها منذ ١٨٩٦

(٤) أرتين باشا .

ولم يغير نواب السلطان شيئاً من النظام الذى اتبعه السلطان سليم ، غير أن الضعف لم يلبث أن دب فى الدولة العثمانية ، وانتقلت القوة إلى أيدي المماليك الذين استأثروا بالسلطة فى القرن السابع عشر ، واتخذ أحدهم لقب شيخ البلد وحكم البلاد المصرية فعلاً ، ثم صارت مصر فى حالة اضطراب شديد من جراء كثرة الحروب الداخلية بين المماليك ، حتى أدى ذلك إلى عجز الحكومة عجزاً تاماً عن تحصيل الضرائب ، فليجأت إلى طريقة الالتزام ، وهى طريقة قديمة العهد جداً ، أخذ بها القرطاجنيون واليونان والرومان فى جباية الضرائب ، فاتبعتها الحكومة المصرية فى أوائل القرن التاسع عشر وعولت عليها فى تحصيل الضرائب .

وصف نظام الالتزام :

الالتزام هو نظام جباية الضرائب فى عهد المماليك ، وقد وصف (١) أرتين باشا هذا النظام بقوله :

« كان الشخص يلتزم ضريبة ناحية أو أكثر عن سنة أو أزيد ويعمجل خراج سنة ، وكان الالتزام يقرر إما بمزايدة أو باتفاق بين الملتزم من جهة وبين الرزنامة (٢) بالنيابة عن الحكومة من جهة أخرى ، حتى إذا تم الأمر منحت الرزنامة للملتزم تقسيطاً أو عقد تلزم - هذا إن سمح بذلك شيخ البلد أى كبير أمراء مصر من المماليك - ومنحته كذلك « فاميك » أى خطاباً تأمر به أهالى البلد التى التزمها بالطاعة للملتزم والخضوع لأوامره ، فإذا دفع الملتزم الضريبة وأعطى التصرف ، حاول بما فى جهده الحصول على المال الذى يحمله للخزانة ، وعلى فوائده التى كان يقرر سعرها هو بنفسه كما يريد لعدم وجود ما يقيده بعدم تجاوز سعر معلوم . . . إلى أن قال : وما كانت الالتزامات تنقل بالإرث ، على أنه كان يجوز للملتزم إذا كان له أولاد أو ممالك بيض تسمح لهم أسنانهم بالقيام مقامه ، وكان جدد التزامه فى المواعيد المقررة أن يقيم

(١) أرتين باشا .

(٢) الرزنامة هى قلم صرف المعاشات ، وكانت تابعة لنقارة الداخلية ثم لحقت بإدارة الخزانة العامة للمالية سنة ١٨٨٨ .

ابنه محله في الالتزام بشرط أن يستمر الابن أو المملوك على وفاء الضريبة السنوية كالمضى ، وقد استطاع بعض الملتزمين وقف التزاماتهم على ذرياتهم »

تأثير الالتزام على ملكية الاراضى :

كان من نتيجة اتباع نظام الالتزام أن حل الملتزمون محل الحكومة وأصبح لهم الحق في وضع اليد على نواحي التزامهم ، فصار الفلاحون تحت سيطرتهم أذل من العبد المشتري .

ولم تكن حيازة الفلاح للأرض في ذلك الوقت على وتيرة واحدة في جميع أنحاء القطر ، بل كان نصيب الفلاح من الأرض في الوجه البحرى معروفًا ومحدودًا بحدود ثابتة ^(١) ويسمى « أرض أنز » بينما كانت الاراضى في الوجه القبلى مشاعة بين جميع الزراع ، أى لم تكن هناك حدود ثابتة لنصيب كل فلاح بل كانت الاراضى توزع سنوياً على الفلاحين بمعرفة المشايخ ، وكان يطلق عليها « أرض بالمساحة » وذلك نظراً لتغير مساحة الأرض القابلة للزراعة من سنة إلى أخرى في الوجه القبلى تبعاً لحالة الفيضان .

وبسبب هذا التباين في حيازة الاراضى ، كان الفلاح في الوجه البحرى مرتبطاً بأرض ثابتة الحدود وقائماً بفلاحتها ولا يستطيع مبارحتها ، في حين أن زميله في الوجه القبلى لم يكن مقيداً بأرض معينة فلا يستطيع الملتزم أن يجبره على البقاء فيها ، بل كانت فلاحة الأرض في الوجه القبلى اختيارية ومحدودة بمسدة الزرع أو بمحصول السنة فقط .

هذا ولم يكن للفلاح حق الملكية في الأرض ، بل كان ذلك للسلطان وحده ، وإنما كان له حق الانتفاع Usufruct بغلة تلك الأرض مقابل دفع الاموال المستحقة للملتزم ، فإذا ما أهمل الزراعة أو عجز عن دفع المال فللملتزم الحق في نزع الأرض من يده وإعطائها لفلاح آخر .

(١) الاقتصاد الزراعى وإدارة العرب للمرحوم الأستاذ عبد النبى غنام .

ولم يكن للفلاح أيضاً الحق في بيع أرضه ولا التنازل عن حق الانتفاع بها لشخص آخر، ولكن كان له الحق في رهن أرضه بالغاروقة Mortgage إذا أصبح عاجزاً عن زراعة كل الأرض التي تحت يده، وذلك مقابل مبلغ من المال يستعين به على زراعة جزء منها، وبعد تسديد المبلغ إلى الدائن يسترد أرضه ثانية، وبعد وفاة الفلاح كان أولاده يتمتعون بالزراعة في أرضه، فإذا لم يعقب آلت الأرض إلى الملتزم. هذا وقد كان الشطر الأعظم من أراضي القطر المصري في حيازة المالك « ممثلي الحكومة » فكان لكل رئيس بيت منهم إقطاعيات يوزعها على بكواته وحكامه، وكانت تلك الأراضي تؤجر إلى الفلاحين الذين كانوا يدفعون بعض الإيجار عينا والبعض الآخر نقداً.

وفضلاً عن الأراضي السابق ذكرها كان هناك نوعان آخران من الأراضي هما الأواشي والرزق:

١ — الأواشي : هي الأراضي التي كانت تمنحها الحكومة للملتزم لمساعدته على القيام بواجباته كإيواء المسافرين وصيانة المساجد والمدارس والحمامات، على أن يتحمل جزءاً من نفقاتها، وهذه الأراضي كانت معفاة من الضرائب ويشغل فيها فلاحو الناحية بالسخرة Corvée لمصلحة الملتزم.

٢ — الرزق : هي أراض معفاة من الضرائب أيضاً. وتمتاز عن باقي الأراضي بأنها ملك حر لأربابها بدون قيد ولا شرط، لأنها من بقايا الإقطاعات التي كان السلاطين قد أنعموا بها على بعض المقربين إليهم ومنحهم حقوق التصرف المطلق فيها بمقتضى عقود التملك « التقاسيط » المعطاة لهم من الرزنامة التي نص فيها صراحة على أن تكون رزقة بلا مال إلى ما شاء الله تعالى، ولما كانت الحكومة لا تملك حق التصرف فيها فقد وقف الكثيرون هذه الأراضي على المساجد والأماكن الخيرية، وكان ورثتهم يستثمرونها ولا تلتفع بها المساجد إلا بعد وفاة آخر ذكر من أفراد العائلة.

الباب الثانى

ملكية الأرض فى عهد محمد على :

استمر النظام الذى كان سائداً فى عهد المماليك حتى اعتلى محمد على عرش مصر سنة ١٨٠٥ فشعر بالأضرار الجسيمة التى انتابت البلاد من جراء تعسف الملتزمين واستبدادهم بالزراع فى جباية الضرائب وحيازتهم لشطر كبير من أراضى القطر دون أن يدفعوا عنها ضرائب ، لهذا فكر محمد على فى نزع الأراضى من أيدي الملتزمين ، وشجعتة على ذلك رغبته فى أن تكون كل أراضى القطر ملكاً للحاكم حتى يتمكن من إدخال أصناف جديدة من المحاصيل على الزراعة المصرية حيث لا يتسنى له تحقيق تلك الرغبة على الوضع السابق نظراً لطبيعة الفلاحين من حيث جهولهم وتمسكهم بزراعة المحاصيل القديمة دون التفكير فى مساهمة النهضة الحديثة ، ولكى يتمكن أيضاً من تنفيذ نظام الاحتكار الذى كان من أهم وسائله فى تحقيق أهداف سياسته العامة .

وقبل أن نتكلم عن تطور الملكية فى عهد محمد على يجدر بنا أن نذكر شيئاً عن أنواع الأراضى الزراعية التى كانت موجودة فى أوائل حكمه .

أنواع الأراضى :

تنقسم الأراضى التى كانت موجودة فى أوائل حكم محمد على إلى قسمين رئيسيين هما :

١ - الأراضى التى تدفع عنها ضرائب وتعرف بالأراضى الخراجية .

٢ - الأراضى المعفاة من الضرائب وتشمل :

(١) الرزق (ب) الأواشى (ج) الأبعاديات والجفالك

(د) مسموح المصطبة أو مسموح المشايخ .

١ - الأراضى الخراجية :

سبقنا الإشارة فى مقدمة هذا البحث إلى أن أراضى مصر هى فى الأصل أراضى خراجية منذ الفتح العربى باعتبار أن مصر من ضمن الأقطار التى فتحتها العرب بالقوة

وسميت بهذا الاسم نسبة إلى الضريبة المقررة عليها والتي كان يطلق عليها « الخراج »، أو « الميرى »، وتختلف الضريبة ^(١) المقررة على القدان وقتئذ من ٢٤ قرشاً إلى ٤٠ و ٦٠ قرشاً تبعاً لجودة الأرض، والأراضي الخراجية تكون الجانب الأعظم من أراضي القطر .

أما الأراضي المعفاة من الضرائب فسيأتى الكلام عنها تفصيلاً فيما بعد .
وقد اتخذ محمد على الإجراءات الآتية لتحقيق سياسته :

- ١ — إلغاء نظام الالتزام .
 - ٢ — حصر مساحة الأراضي (فك الزمام أو التاريع) ولإجراء التقسيم الإدارى للقطر .
 - ٣ — توزيع أغلب الأراضي التى كانت فى حوزة المالك على الفلاحين .
- ١ — إلغاء الالتزام :

عند ما تولى محمد على الحكم وطد عزمه على إلغاء نظام الالتزام لما وجد به من عيوب وماله من أضرار سبق ذكرها. فى سنة ١٨٠٨ طلب الوالى ^(٢) من الملتزمين أن يقدموا إليه بياناً عن صافى الربح الذى يعود عليهم من الالتزام، فأوجس الملتزمون خيفة، وظنوا أن الوالى سيعمل على زيادة الضريبة المقررة عليهم للحكومة، فعمدوا إلى تقدير ربح منخفض، ثم أمر الوالى بإلغاء الالتزام مع تخصيص مرتبات بالرزامة تعادل صافى أرباح الملتزمين تصرف لهم شهرياً بصفة « فائض الالتزام » تعويضاً لهم عما خسروه من فوائد الالتزام، وفضلاً عن ذلك فإنه أبقي فى حيازة الملتزمين أراضي الأواشى بالوجه البحرى وإقليم الجيزة لينتفعوا بها مدى حياتهم، أما فى الوجه ^(٣) القبلى حيث كان الملتزمون من كبار المالك ذوى السلطان والصولة فقد رفضوا التنازل عن أراضيهم واضطرت الحكومة إلى محاربتهم حتى غلبوا على أمرهم فنزعت منهم

(١) تاريخ مصر السياسى فى الأزمنة الحديثة : محد رفعت بك .

(٢) أرئين باشا .

(٣) جرجس بك حنين .

بالقوة الاراضى التى كانت فى حيازتهم ونزعت كذلك أواسيهم وصارت جميع هذه الاراضى فى حكم الاراضى الخراجية .

٢ - حصر مساحة الأراضى والتقسيم الإدارى للقطر المصرى :

لما كانت سياسة الإصلاح التى فكر فيها محمد على تحتاج إلى زيادة موارد الدولة، وأن ذلك يدعو إلى فرض ضرائب سنوية ثابتة على الأتبان، وهو لا يتسنى إلا بحصر جميع الأراضى المزروعة بالقطر ، فقد أمر محمد على فى سنة ١٨١٣ بمسح جميع الأراضى المزروعة ، وهو ما يعبر عنه بفك الزمام ، ويعتبر هذا العمل من أهم الأعمال التى تمت فى ذلك الوقت ، ويقال إنه استغرق خمس سنوات ، وبلغت مساحة الأراضى الخراجية المزروعة إذ ذاك ^(١) ٣٠٥٤١٧١٠ فدان .

ويلاحظ أن مساحة الفدان فى ذلك الوقت لم تكن ^(٢) ثابتة فى جميع مناطق القطر بل كانت تختلف بين ٤٠٠ قصبه مربعة فى معظم البلاد و ٤٣٢ ، ٣١٠ ، ٢٠٠ قصبه مربعة فى البلاد الأخرى ، فعند فك الزمام صدر الأمر بتوحيد مساحة الفدان فى جميع أنحاء البلاد وجعلها تساوى ٣٣٣ ١/٣ قصبه مربعة تسهيلا للعمل ، وما زالت ثابتة على هذا التقدير حتى الآن ، ويقال إن هذا الرقم الأخير هو المتوسط الحسابى لمتنوعات مساحة الفدان التى كانت مستعملة فى ذلك الوقت .

ثم أجرى تقسيم القطر المصرى تقسيما إداريا إلى مديريات ومراكز ونواح ، وعينت الحدود اللازمة لهذا التقسيم على أساس جعل الأراضى المزروعة أو القابلة للزراعة زماما للقراحي ، ثم عين الموظفون اللازمون لإدارة أعمال الدولة ، وكذلك الجباة المخصصون لجمع الضرائب .

٣ - توزيع الأراضى الخراجية على الفلاحين :

قام محمد على بعد فك الزمام سنة ١٨١٣ بتوزيع ^(٣) أراضى النواحي التى كانت

(١) أربعين باشا .

(٢) جرجس بك خنين .

(٣) أربعين باشا .

في حيازة المالك على فلاحى كل ناحية ، فأعطى كل شخص قادر على العمل قطعة من الأرض مساحتها بين ٣ و ٥ أفدنة ، وصارت لكل فلاح قطعة أرض محدودة ثابتة ، وقيدت الأراضى فى الدفاتر الرسمية بأسماء من وزعت عليهم ، وبهذا الوضع الجديد وضع الفلاحون أيديهم على الأراضى التى فى حيازتهم وعرفت بالأراضى الأثرية أو الخراجية ، ويعد هذا العمل خطوة تمهيدية نحو تحقيق الملكية الفردية أو بعبارة أخرى بدء تطور الملكية الحديثة .

العلاقة بين الحكومة وواضعى اليد على الأرض :

ولم يغير هذا النظام الجديد فى الحقيقة كثيراً من وضع الملكية ، فلم تزل الأرض ملكاً للدولة كما كانت من قبل ، وكل ما استجد هو أن الحكومة منحت الفلاح (١) حق المنفعة أى حق استغلال الأرض وزراعتها لإنتاج الحاصلات المختلفة ، وصار متمتعاً بهذا الحق مادام يؤدى الضريبة المقررة ، ولم يكن له حق التصرف فى الأرض بالبيع أو بالرهن أو بالتوريث ، وظلت الحكومة محتفظة لنفسها بحق نزع الأرض أو بالـ Land Expropriation من واضعى اليد فى أى وقت دون منحهم تعويضاً مقابل ذلك ، إلا أنه يمكن القول بأن هذا الإجراء الجديد يعد اتجاهاً نحو تحقيق الملكية الفردية Individual ownership حيث إنه بمجرد أن قيدت الأراضى فى الدفاتر الرسمية بأسماء الفلاحين ومنحوا حق الاستغلال ، أخذ الفلاح يعمل على بيع حاصلاته معجلاً واقتراض ما يلزمه من المال بضمان الحاصلات الناتجة من أرضه ، وأصبح كذلك له الحق فى التصريح لأى شخص آخر بفلاحة أرضه وزراعتها مقابل إعطائه جزءاً من المحصول نظير قيامه بالعمل ، وبهذا صار من الصعب فصل حق المنفعة عن الأرض ذاتها ، وأخذت هذه التطورات تعمل تدريجياً على تقريب الحيازة إلى الملكية الفعلية إن لم يكن من الوجهة القانونية ، فعلى الأقل من الناحية العملية .

أثر الاحتكار الزراعى فى تطور الملكية :

وقد كان من المنتظر أن يتم تحقيق الملكية الفردية فى وقت قصير لو سارت

الأمور طبيعية ، ولكن الاحتكار^(١) الزراعى الذى كان سائداً فى ذلك العهد أدى إلى تأخير ظهورها ، إذ كان الفلاح تحت ظل نظام الاحتكار ملزماً ببيع حاصلاته إلى الحكومة بالسعر الذى تحدده هى ، وهو سعر منخفض كثيراً عن مثيله فى الأسواق ، فكان^(٢) فى تطبيق الاحتكار الزراعى حد من حقوق الملكية ، حيث منع المالك من التمتع بحق الانتفاع على الوجه الأكمل ، فضلاً عن أنه كان يفوت على الفلاح فرصة الاستفادة من ارتفاع الأسعار إذا ما تركت التجارة فى الأسواق خاضعة لنظام المنافسة الحرة . وقد استمر نظام الاحتكار سائداً حتى أوائل سنة ١٨٤٠ حيث ألغى ، ثم حدثت بعد ذلك تطورات كثيرة فى الملكية بسبب تنازل بعض الفلاحين عن أراضيهم للغير ، وبسبب إمكان عقد سلف للزراع بضمان الحاصلات ، وقد تحقق ذلك واكتسب الصفة القانونية بمقتضى اللوائح والقوانين الخاصة بالأراضى التى سيأتى الكلام عنها فيما بعد .

نقل حيازة الأراضى الخراجية إلى أيدي المتعهدين :

استمرت حيازة الأراضى الخراجية على الوضع السابق ذكره حتى جاء وقت اضطر فيه محمد على لمواجهة كثرة النفقات والأموال اللازمة لإصلاح مرافق البلاد ، أن يعمل على رفع الضريبة الخراجية المقررة من قبل وزياتها سنة بعد أخرى حتى صارت مرهقة جداً لدرجة أعجزت أكثر الفلاحين عن أدائها فتراكم عليهم كثير من الديون المتأخرة فاضطر الوالى لإيجاد حل لمعالجة هذه الحالة ، فأصدر أمره سنة ١٨٤٠ بإعطاء زمام القرى إلى المتعهدين^(٣) أى إلى من يتعهد من كبار الأعيان والمأمرين بجباية الأموال ، وبهذا انتقلت حيازة الأراضى تحت ظل نظام العهد من أيدي الفلاحين إلى أيدي المتعهدين الذين صاروا مسؤولين وضامنين لجباية الضرائب المتأخرة والمستحقة مستقبلاً .

(١) بدأ الاحتكار جزئياً سنة ١٨١٦ وصار عاماً سنة ١٨٢١

(٢) Crouchley

(٣) الأعيان والضرائب (جرجس بك حنين)

هذا وقد كان نظام العهد مشابهاً إلى حد كبير للالتزام الذى كان سائداً فى عهد المماليك والذى ألغاه محمد على فى أوائل حكمه مع فرق قليل وهو أن المتعهد لم يكن فى استطاعته أن يجبى من الزراع أكثر من الضريبة المقررة بعكس الحال فى الالتزام .

وقد ظل نظام العهد قائماً حتى سنة ١٨٥٠ أى لمدة عشر سنوات ، ثم أصدر الخديو عباس الأول أمراً فى ذلك العام بإلغائه واسترجاع الاراضى من حيازة المتعهدين .
تأثير نظام العهد فى حيازة الاراضى :

نشأ عن اتباع نظام العهد فى جباية الضرائب تغير فى العلاقة بين الفلاح والحكومة ، فبعد أن كان الفلاح حائزاً للأرض أصبح أجيراً تحت ظل هذا النظام يشتغل لدى المتعهد فى أرضه ، وإن كان حق الانتفاع بالأرض لم يزل مقيداً باسم الفلاح وبهذا عادت الصلة بين الفلاح وأرضه تضعف ثانية .

وبعد إلغاء نظام العهد سنة ١٨٥٠ استردت الاراضى من أيدي المتعهدين ووضعت من جديد تحت أيدي الفلاحين كما كانت من قبل ، وحرّم المتعهدون من الامتيازات التى كانوا يتمتعون بها ، وأصبحت مهمتهم مقصورة على تأدية بعض الخدمات لفلاحى النواحي كالتوسط بينهم وبين الحكومة فى توضيح مقدار الضريبة المقررة على كل منهم وطريقة تسديدها .

هذا وقد أنعم الخديو عباس الأول على بعض المتعهدين بالاراضى التى كانت فى حيازتهم وصارت « رزقة بلا مال » فصاروا يملكون حق منفعتها ورقبتها ملكاً كاملاً ، كما أنه صرح لفريق آخر منهم بالتمتع مدى الحياة بحق الانتفاع بالعهد التى كانت تحت يدهم .

ملاحظة : أعيد نظام العهد جزئياً ببعض النواحي فى عهد الخديو إسماعيل ، ثم صدر قرار مجلس شورى القوانين سنة ١٨٦٧ بإلغاء عهد البلاد نهائياً حتى تتحقق المساواة بين جميع الفلاحين فى كافة أنحاء القطر المصرى .

والخلاصة أن تطور الملكية الزراعية الحديثة قد بدأ منذ حكم محمد على ، وأن أهم العوامل التى أثرت فى تشكيل الملكية وتطورها عما كانت عليه فى القدم حتى وصلت إلى الصورة التى نراها عليها الآن ثلاثة وهى :

- ١ — نظام جباية الضرائب .
 - ٢ — مسح الأراضي (فك الزمام) ونظام توزيعها على الزراع .
 - ٣ — اللوائح والقوانين المدعمة لحقوق الملكية الفردية .
- وقد أسلفنا الكلام فيما سبق عن العاملين الأول والثاني ، أما العامل الثالث فسيأتى ذكره في الباب التالي .

الباب الثالث

التوسع في حقوق الملكية واللوائح والقوانين المتعلقة بها :

لقد مرت الملكية بعدة خطوات متعاقبة ، وأخذت حقوقها تزداد شيئاً فشيئاً حتى تحققت الملكية الفردية الكاملة الموجودة الآن ، وأهم العوامل الفعالة التي ساعدت على ذلك التطور اللوائح والقوانين المدعمة للملكية الزراعية والتي صدرت تباعاً منذ أواخر عهد محمد علي فكفلت زيادة حقوق الملكية تدريجياً حتى صارت كاملة غير منقوصة في سنة ١٨٩٦ .

وسنذكر فيما يلي أهم اللوائح والقوانين المتعلقة بالملكية مرتبة حسب ظهورها :

- ١ — اللائحة الأولى « ٢٣ ذى الحجة سنة ١٢٦٣ — ١٨٤٦ م » :منحت هذه اللائحة واضعى اليد على الأراضي الأثرية «الخراجية» حقوقاً^(١) جديدة أهمها مايتى :
(أ) صار لواضع اليد على الأرض الحق في رهنها بالغاروقة أو التنازل عنها Transfer لشخص آخر بموجب حجة تكسب بمعرفة شيخ البلد ، وكان يكتفى أحياناً بإجرائها شفويّاً أمام الشهود نظراً لتفشى الأمية في ذلك الوقت .
(ب) أصبح للفلاح الحق أيضاً في استرداد أرضه التي نزعت منه بسبب نزوحه عن بلده مدة معينة ، حتى ولو كان قائماً بزراعتها شخص آخر مدة غيابه .

(١) أرئين باشا .

(ح) في حالة عجز واضع اليد عن دفع الخراج تنزع منه الأرض ، على أنه يستطيع استرجاعها ثانية إذا قام بتسديد ما عليه من الضرائب المتأخرة .

(و) كل تنازل عن الحقوق الثابتة سواء أكان بالغاروقة أم بالاستراك أم بالبيع الوفاي يجب اجراؤه ككتابة على ورقة تمغة .

ويلاحظ أن تلك اللائحة لم تتعرض إلى حق واضع اليد في توريث أرضه لذريته بل كان ذلك من اختصاص شيخ البلد الذي حل محل الملتزم .

وتجب الإشارة إلى أنه حتى عام ١٨٤٦ م ظل النظام التضامني الذي كان متبعاً من قبل في جباية الضرائب قائماً ، فكانت الناحية ملزمة بالتضامن بوفاء ما يتأخر من الخراج على أحد فلاحها ، بل كانت كل النواحي متضامنة مع بعضها البعض في ذلك .

٢ — اللائحة الثانية ٨ جمادى الأولى سنة ١٢٧١ — ١٨٥٤ م : تضمنت هذه اللائحة حقوقاً^(١) أخرى للملكية وهي :

(١) اشتراط مضي ١٥ سنة لسقوط الحق بمضي المدة في الدعاوى والمطالبات الخاصة بالأرض .

(ب) إلزام شيخ البلد بأن يعطى للنازح الذي يعود إلى بلده قطعة من الأرض تكفي لمعيشته .

(ح) وجوب إجراء التنازل عن الأرض بموجب حجة شرعية وبمعرفة المديرية .

(و) الاعتراف بحق التوريث للذكور فقط ، فمنحوا الحق في الاستيلاء على الأرض التي تركها مورثهم ، أما الإناث فكان لا يجوز إعطاؤهن جزءاً من الأرض التي تركها المورث إلا إذا أثبتن أن الأرض ضرورية لمعيشتهن وعلى شريطة أن يقدمن ضامناً يتعهد بوفاء الخراج المستحق عن تلك الأرض ، على أنه إذا صار لمن فيما بعد مورد آخر لسكب العيش تنزع منهن الأرض ، وبهذا أصبح التوريث حقاً ثابتاً للذكور على الإطلاق وللإناث بشروط معينة .

(١) أرتين باشا .

٣ — اللائحة السعيدية^(١) « ٢٤ ذى الحجة سنة ١٢٧٤ — ٥ أغسطس سنة ١٨٥٨ » صدرت هذه اللائحة في عهد سعيد باشا ، وفيما يلي ملخص أهم البنود الواردة فيها :

(١) إذا توفى شخص من أرباب الأراضى الخراجية فليت المالك أن يوجهها لمن شاء ، ولكن متى كان للمتوفى ورثة شرعيون فإعادة لتعيشهم وعدم حرمانهم من انتفاعهم يكونون أحق وأولى من الغير سواء أكانوا ذكوراً أم إناثاً ، ويكون أخذهم لها بنسبة تقسيم الميراث الشرعى ، بشرط أن يكونوا مقتدرين على زراعتها وتأدية خراجها ولو بواسطة الوكلاء أو الأوصياء الذين يصير تنصيبهم عليهم بمعرفة القاضى عن يد الحكومة .

(ب) من حيث إن الأراضى الأميرية الخراجية لا تملك للزارعين فيها ، بل ليس لهم فيها إلا حق الانتفاع بها فقط ما داموا يتعهدونها بالزراعة ، فإذا تركها المزارعون اختياراً مدة تبلغ ثلاث سنوات ، سقط حقهم فيها ، وذلك بحسب أصول الشريعة ، ومع كون الحكم الشرعى قضى بتحديد الثلاث سنوات ، ولكن بطريق العرف لما تلاحظ من واقعات أحوال الأهالى ، جوز علاوة سنتين أخريين على ذلك الميعاد لتسكون المدة خمس سنوات ، فمن كان تحت يده أطيان خراجية ، ذكرأ أكان أم أنثى ومكلفة عليه وواضعاً يده عليها خمس سنوات فأكثر وقائماً بما عليها من الخراج لجهة الميرى ، فلا تنزع من يده ، ولا تسمع فيها دعوى ضده بوجه من الوجوه .

(ح) يجوز رهن الأطيان بالغاروقة من الآن فصاعداً من صاحب الاثر الى من يريد بشرط أن يكون ذلك باطلاع المديرية ، ويكون التكليف باسم الذى أخذ الأطيان بالغاروقة بشرط أن يذكر فى التكليف أن ذلك أثر فلان .

(د) يجوز لصاحب الاثر أن يؤجر أرضه لمن يريد بمعرفته ، إنما يكون عقد الإيجار عن سنة واحدة إلى ثلاث سنوات فقط ، ويجوز تجديد مدة الإيجار ، ولأجل ضبط واعتماد تحرير شروط الإيجارات ينبغى ألا يصير عقد الإيجار أو المشاركة إلا بموجب سند ديوانى يحرر بمعرفة المديرية .

(١) يمكن الرجوع إلى اللائحة المذكورة بالتفصيل فى كتاب الأطيان والضرائب فى القطر المصرى لجرىس بك حنين من ص ٣٨٧ إلى ص ٤١١ وفى كتاب الأحكام المرعية فى شأن الأراضى المصرية لأرتين باشا من ص ٢٢٠ إلى ص ٢٣٣ .

(هـ) حيث إن المزارع له أثر « حق المنفعة » ، فيسوغ له إسقاط حقه في تلك المنفعة وإفراجها لغيره على أن يكون ذلك بموجب حجاج شرعية من محكمة الجهة أو من النواب المأذونين بسماع الدعاوى الشرعية وكتابة الحجج ، ويكون ذلك بعد الاستئذان من المديرية وصدور الإذن منها بتحرير الحجة ، ويشترط في الحجة على المسقط له أو المبيع له أن يكون ممتثلاً إلى القوانين واللوائح والأوامر التي تصدر من الحكومة ، ويكون ملزماً بسداد الأموال وأداء المطالب الأميرية حسبما تفرض على أهالي الناحية .

(و) الأراضي الخراجية التي تغرس فيها أشجار أو تحفر فيها سواق أو تقام عليها مبان يكون لصاحب الأثر فيها أو لورثته من بعده الحق في التصرف فيها بكافة التصرفات الشرعية من بيع وهبة الخ .

(ز) حيث إن الأواصي هي في الأصل أطيان خراجية أميرية أعطيت للملتزمين نظير جباية الخراج ، ولذا توفي الملتزم تعود أطيان الأوسية إلى بيت المال ، وبعد ذلك صدر أمر عال بأن الأوسية التي يتوفى صاحبها ويكون له ذرية من الذكور أو الإناث لايجرى عليها الانحلال بل تقيسد بأسماء ذريته ولا تنحل إلا بعد انقراض النسل ، وأما من يتوفى من أصحاب الأواصي ولا يكون له ذرية فتتحل أرضه ، وصدر بذلك الأمر العالي للرزنامة ، فبمقتضى ذلك كل من يتوفى من أرباب الأواصي سواء أكان ذكراً أم أنثى ولم توجد له ذرية يصير انحلال أوسيته إلى جهة بيت المال ، وأما أطيان الأواصي التي توفي أربابها وانحلت من قبل وصارت تحت أيدي مزارعين فهذه تبقى تحت أيديهم وتصير أثراً لهم ويصير الإجراء في حقها بموجب البنود التي في حق الأطيان الخراجية .

أثر اللاتحة السعيدية في نظام الملكية :

تعتبر اللاتحة السعيدية نقطة التحول في التوسع في حقوق الملكية ، فقد قضت

بتطبيق أحكام^(١) الشريعة الإسلامية فيما يختص بالتوريث والاعتراف بوضع اليد بعد مضي خمس سنوات ، وبالتوسع في حق الرهن ، وتأجير الأرض للغير لمدة معينة ، ومنح صاحب الأثر « المنفعة » بعض التصرفات الشرعية كالهبة والبيع بشروط خاصة .

والخلاصة أن هذه اللائحة قد كفلت لواضعي اليد جميع حقوق الملكية ماعدا شيئاً واحداً مهماً ألا وهو احتفاظ الحكومة بحق نزاع الأرض من صاحبها في أى وقت تشاء دون أن تدفع له تعويضاً مقابل ذلك ، على أن هذا الحق الأخير لم يكن ينطبق على الأراضي الخراجية المقامة عليها مبان أو أسواق أو المغروسة فيها أشجار .

وبهذا أكسبت اللائحة السعيدية الاستقرار للملكية الزراعية في مصر لأول مرة في العصر الحديث ، وترتب عليها اشتراك صغار الزراع في التمتع بحقوق الملكية فكان ذلك عاملاً أساسياً في تضيق شقة الخلاف بين طبقات الشعب المختلفة .

هذا وقد صدرت بعد ذلك مجموعة من اللوائح والقوانين لضمان تنفيذ هذه الحقوق الجديدة المكتسبة لواضعي اليد دون أن تعترضهم صعوبات ومن بينها القانون الصادر سنة ١٨٦٥ الذي ينص على أن واضع اليد على الأرض يجب أن يستخرج شهادة « حجة » من المحكمة يثبت فيها حق انتفاعه للأرض . ويلاحظ أن نظام التوريث المنصوص عنه في اللائحة السعيدية قد تغير بموجب الأمر العالي الصادر في سنة ١٨٦٩ الذي اشترط نقل^(٢) تكليف الأرض باسم أكبر أولاد المتوفى مع توزيع الإراد الناتج على جميع أفراد العائلة بحسب التقسيم الشرعى ، ويعزى هذا التعديل إلى أن كبار العائلات كانوا يرفضون تجزئة أراضيهم وتوزيعها على الورثة حتى تظل الأرض مصدر قوة ونفوذ لهم ، وقد وصف أرتين باشا هذا النظام بأنه « نزعة إلى الاشتراك في المعيشة العائلية » .

(١) صرح بالوصية في الأراضي الخراجية بمقتضى الأمر الصادر في ١٠ يناير سنة ١٨٦٦ ، ولكن لم يكن من الجائز وقفها لأن ذلك كان متوقفاً على إرادة الخديوى ، كتاب الأموال للدكتور كامل مرسى باشا

(٢) الاقتصاد الزراعى والتأمين ، للدكتور بهيطة .

وفي سنة ١٨٨١ ألغى القانون^(١) السابق وأصبحت الأرض توزع على جميع الورثة وفقاً للشريعة الإسلامية بحيث يقيد نصيب كل منهم باسمه في المكلفة على أن تعطى لكل فرد شهادة مثبت فيها حق الملكية .

٤ — لائحة المقابلة :

عندما تولى الخديو اسماعيل الحكم وجد حالة مصر المالية في اضطراب شديد من جراء الديون الباهظة وبسبب كثرة الأموال التي أنفقت في حفر قناة السويس ، وفي ترقية شئون البلاد من الناحيتين الزراعية والتجارية ، ونتيجة للأزمة القبطية الناشئة على أثر انتهاء الحرب الأهلية الأمريكية ، ولهذه الأسباب أخذ الخديوى يفكر في إيجاد وسيلة لجمع الأموال اللازمة للتخلص من الديون ولتحسين مركز مصر المالى .

وقد عرض اسماعيل صديق باشا مفتش المالية وقتئذ على الخديوى فكرته في اصدار لائحة المقابلة لكل لتلك المشكلة القائمة فحازت القبول .

والمقابلة هى رأس المال الذى يعادل ستة أمثال بمجموع الضرائب الخراجية والعشورية التى تحصل فى السنة ، وقد صدرت لائحة المقابلة فى ١٣ جمادى الثانية سنة ١٢٨٨ الموافق ٣٠ أغسطس سنة ١٨٧١ ، فتقرر بموجبها أنه يجب على أصحاب الاراضى أن يدفعوا ستة أمثال الضريبة علاوة على الضريبة السنوية المعتادة ، ويكون الدفع إما مرة واحدة أو على دفعات^(٢) خلال ست سنوات ، ومقابل ذلك تخفيض ضريبة الاراضى المقررة إلى النصف بصفة مستديمة علاوة على تمتع أصحاب الاراضى الخراجية بالامتيازات^(٣) الآتية :

(١) يصير لأصحاب الاراضى الخراجية الحق فى التوارث والهبة والاسقاط

(١) Crouchley

(٢) زيدت هذه المدة فيما بعد إلى ١٢ سنة .

(٣) راجع جرجس بك حنين طبعة سنة ١٩٠٤ من ص ٢١٥ إلى ص ٢١٨ .

والوصية ويعطى لواضع اليد بدل أو ثمن ما يؤخذ من أرضه للمنافع العامة ، أما فيما يختص بالوقف فيلزم الحصول على أمر عال .

(ب) أطيان العائلة إذا دفعت عنها المقابلة من أرشد أفرادها تعتبر من حقوق جميع العائلة .

(ح) يمنح أرباب الأطيان الخراجية الذين دفعوا المقابلة حجج تملك شرعية بها .

ومما تقدم يتضح أن قانون المقابلة قد أدى إلى زيادة تحقيق الملكية الفردية وسمح باعطاء أصحاب الأراضي الذين دفعوا المقابلة حججاً تثبت تملكهم الشرعي لتلك الأراضي ، وقد أفاد^(١) من ذلك أصحاب الملكيات الكبيرة ، فأصبح ما يقرب من ١/٥ المساحة الكلية في حياة عدد قليل من أصحاب الأراضي الزراعية ، وفي نفس الوقت صار الفلاح مالكا أرضه بالرغم من الأعباء الثقيلة التي كان ينوء بها بسبب قيام الحكومة بكثير من المشروعات العامة في ذلك العهد ، ويلاحظ أن حق التملك المذكور لم يطبق إلا بالنسبة للقانون الأهلي فقط ، أما في القانون المختلط فقد صدرت المجموعة^(٢) المختلطة سنة ١٨٧٦ ، وتضمنت بعض المواد فيها نفس الأحكام والقواعد المتعلقة بملكية الأراضي التي تحققت بالوائح والقوانين الخاصة بالأراضي الخراجية التي سبق ذكرها ، فلم يبق بعد ذلك إلا القليل حتى تصبح للملكية الصفة المطلقة التي لها اليوم في مصر ، والموجود نظيرها في القوانين الأوروبية .

وعلى الرغم من أن الحكومة تمكنت بفضل صدور لائحة المقابلة من الحصول على أموال^(٣) كثيرة قدرت بنحو ٩.٥ مليون من الجنيهات ، إلا أن تلك اللائحة لم تأت بالفائدة المرجوة . فمن ناحية كان الاقبال على دفع المقابلة شديداً من جانب كبار

(١) الدكتور لهيطة (الاقتصاد الزراعي والتأمين) .

(٢) الأموال ، للدكتور كامل مرسى باشا .

(٣) Crouchley ، وقدرها جرجس بك حين يبلغ ١٧ مليون جنيه .

الممولين دون صغارهم ، ومن ناحية أخرى فإن الأموال التي حصلت عليها الحكومة قد صرفت كغيرها ، فرأت الحكومة إزاء هذه الحالة أنها مضطرة إلى إلغاء المقابلة حتى تتخلص من المسأزق الذي وقعت فيه من قبل بسبب انقصاص ضريبة الاطيان إلى النصف بصفة مستمرة ، فأبطلت مفعول هذه اللائحة مؤقتاً سنة ١٨٧٦ ثم عادت فأصدرتها من جديد في نفس السنة ، وأخيراً ألغيت نهائياً بموجب الأمر^(١) العالي الصادر في ٦ يناير سنة ١٨٨٠ ، وتقرر وقتئذ إعادة الضريبة الخراجية إلى قيمتها الأصلية التي كانت عليها قبل التخفيض ، على أن ما دفع فعلاً من المقابلة خصمت منه مطلوبات الحكومة من أموال وديون والباقي بعد ذلك رد إلى أصحابه مقسماً على خمسين سنة ، دفع كل قسط في أول السنة تحت اسم « تعويض مقابلة » مضافاً إليه فائدة سنوية قدرها ٤٪ وهكذا بدىء في تسوية هذه الأموال وأفساطها من سنة ١٨٨١ وتمت نهائياً في سنة ١٩٣٠ .

٥ — لائحة بيع أراضي الحكومة « ١٤ أكتوبر سنة ١٨٨٠ » :

بمقتضى هذه اللائحة صرح ببيع^(٢) أراضي الحكومة وقد تضمنت أن أطيان الحكومة التي تباع ابتداء من هذا التاريخ تصير جميعها أراض خراجية ، وتعطى بها حجج تملك العين ، فتصبح ملكاً تاماً لأصحابها وتربط عليها الضريبة الخراجية قياساً على ضريبة الاطيان الماثلة لها .

٦ — تحويل حق الملكية الصريحة في الأراضى الخراجية .

في ٢٨ أكتوبر سنة ١٨٨٣ صدرت^(٣) المجموعة الأهلية التي سنت على نسق المجموعة المختلطة ، ولكنها لم تنص على الأحكام الواردة فيها والمتعلقة بالأراضى ، وإنما ورد في المادة السادسة منها ما يأتي :

(١) جرجس بك حنين

(٢) » » »

(٣) الأموال للدكتور كامل مرسى باشا .

« تسمى ملكا العقارات التي يكون للناس فيها حق الملك التام ، ويعتبر في حكم الملك الاطيان الخراجية التي دفعت عنها المقابلة اتباعا للمنصوص بلائحة المقابلة وبالامر العالي الصادر في ٦ يناير سنة ١٨٨٠

وفي ١٥/٤/١٨٩١ صدر أمر عال بالنسبة للقضاء الاهلي فقط هذا نصه :

بعد الاطلاع على المادة الخامسة من أمرنا الصادر في ١/٦/١٨٨٠ بالغاء المقابلة

بند ١ - « اعتباراً من هذا التاريخ يكون لأرباب الاطيان الخراجية التي لم تدفع عنها المقابلة حقوق الملكية التامة في أطيانهم أسوة بأرباب الاطيان التي دفعت عنها المقابلة بتمامها أو جزء منها »

فابتداء من هذا التاريخ « ١٥/٤/١٨٩١ » ألغيت التفرقة بين الأراضي المملوكة والأراضي الخراجية ، وبناء على ذلك صدر الأمر العالي في ٣/٩/١٨٩٦ بتعديل المادة السادسة من المجموعة المدنية الاهلية بالشكل الآتي :

« تسمى ملكا العقارات التي يكون للناس فيها حق الملك التام بما في ذلك الاطيان الخراجية » .

وبلاحظ أن التعديلات السابقة كانت مقصورة على القضاء الاهلي فقط دون المختلط ، إذ أن المجموعة المختلطة لم تعدل وما زالت تعتبر الأراضي خراجية بالنسبة لمن لم يقوموا بدفع المقابلة ، غير أن المحاكم المختلطة قضت في أحكامها بمدلول المادة ٦ أهلي المعدلة ، واعتبرت جميع الاطيان مملوكة لأصحابها ملكا مطلقا دون أى تفرقة بين الاطيان الخراجية التي دفعت عنها المقابلة أو لم تدفع .

الأراضي العشورية ونشأتها في مصر :

سبقنا الإشارة إلى أن أراضي مصر كانت كلها في الأصل خراجية ، وفي أوائل عهد سعيد باشا ارتبكت حالة الفلاحين وصار معظمهم عاجراً عن زراعة أرضه أودفع الضرائب المقررة عليها ، فأصدر سعيد باشا أمره سنة ١٨٥٥ بالتصريح^(١) لآي

(١) جرجس بك حنين .

شخص بأن يترك ما يشاء من أراضيه الخراجية التي يعجز عن زراعتها وتأدية خراجها ، فتركت الأهالي أراضى كثيرة جداً للحكومة منها ٦٦٨٦٦ فداناً في مديرتى الشرقية والدقهلية وحدهما .

وقد عرفت هذه الأراضى « بالمتروك » تميزاً لها عن باقى الاطيان التي ظلت فى أبدى الأهالى وسميت « المرغوب » وبعد أربع سنوات صدر أمر عال آخر مؤيداً ترك الاطيان علاوة على التصريح ببيع المتروك بالمزاد وربطه بالضريبة المقررة ، وفى الوقت نفسه أبيع للأجانب شراء الاراضى المصرية بعد أن كان ذلك محظوراً عليهم ، وكان من نتائج ذلك انتقال حيازة كثير من الاراضى الخراجية من صغار المزارعين إلى كبار الممولين ، وعلى الاخص بعض أفراد العائلة الخديوية وإلى أعيان البلاد وفريق من الأجانب ، فقلت ثروة صغار الممولين فضلاً عن نقص الضرائب الخراجية التي كانت تجبها الحكومة إلى حد كبير .

وعندما فرضت عليها ضريبة تعادل بـ المحصول الناتج تحولت هذه الاطيان إلى أراض عشورية .

وقد نشأ بعض الاراضى العشورية كذلك من أطيان الأبعاديات والجفالك والواوسى التي كانت معفاة من الضرائب لغاية عام ١٨٥٤ ، ثم فرضت عليها ضريبة عينية ^(١) تعادل بـ المحصول الناتج على اعتبار أن مثل تلك الاراضى يفيد من المنافع العامة كمشروعات الرى التي تقيمها الحكومة من مالها الخاص أسوة بباقى الاراضى الخراجية .

وابتداء من سنة ١٨٨٠ وحدت ^(٢) أنواع الضرائب فأصبحت متساوية بالنسبة لكل من الاراضى الخراجية والاراضى العشورية .

والجدول ^(٣) الآتى يبين مساحة كل من الاراضى الخراجية والاراضى العشورية المزروعة فى مصر فيما بين سنتى ١٨١٣ و ١٨٨٤ :

(١) جرجس بك حنين .

(٢) Crouchley

(٣) أرتين باشا

السنة	مساحة الاراضى الخراجية	مساحة الاراضى العشورية	المجموع	ملاحظات
١٨١٣	٣,٠٥٤,٧١٠	—	٣,٠٥٤,٧١٠	تضاف على المساحة المزروعة سنة
١٨٦٣	٣,٧٥٩,١٢٦	٦٣٦,١٧٨	٤,٣٩٥,٣٠٤	١٨٨٠ أراض مملوكة للحكومة
١٨٧٥	٣,٥٠٩,١٦٨	١,١٩٤,٢٨٨	٤,٧٠٣,٤٥٦	مساحتها ٩١٠ أفدنة فتكون جملة
١٨٨٠	٣,٤٢٥,٥٥٥	١,٢٩٤,٣٤٤	٤,٧١٩,٨٩٩	المساحة المزروعة فى ذلك العام
١٨٨٤	٣,٤٥١,٤٩٧	١,٣٩٦,٦١٤	٤,٨٤٨,١١١	٤,٧٦٩,٠٠٦ فدان

الأراضى المعفاة من الضرائب :

وعلاوة على الأراضى الخراجية السابق ذكرها، كانت هناك أنواع أخرى من الأراضى معفاة من الضرائب وتشمل الرزق والأواشى والأبعاديات والجفالك ومسموح المشايخ، وستتكم عن كل نوع والمصير الذى آل إليه فيما يلى :

١ — الرزق : الأصل فى الرزق أنها جزء من الأراضى الخراجية التى أنعم بها السلاطين منذ القدم على بعض المقرين اليهم ، وتمتاز عن باقى أنواع الأراضى بأنها صارت ملكاً حراً لأربابها بدون قيد ولا شرط، فقد منحتهم الرزنامة حقوق التصرف المطلق فيها بمقتضى التقاسيط وعقود التملك ، التى كانت تعطىها إياهم ، وقد تمكن الكثير من أربابها من وقف أراضهم على الأعمال الخيرية .

وقد استمرت أراضى الرزق على هذا الوضع حتى أوائل عهد محمد على باشا فرأى العمل على مساواتها^(١) بباقى الأطنان الخراجية ففرض عليها الضريبة الخراجية

(١) جرجس بك حنين .

- ما عدا بعض الاطيان الموقوفة على الخيرات والتي لا تزال معفاة منها حتى الآن - كما أنه نزع منهم حق التصرف في وقفها ، ورتب لاصحابها عوضاً عن ذلك مرتبات تصرف لهم من الرزنامة تحت اسم « فائض الالتزام » ،

وعند ما صدرت اللائحة السعيدية عام ١٨٥٨ م تقرر اعتبار الرزق ^(١) أراضى خراجية أميرية أسوة بسائر الاطيان الخراجية ، نظراً لأنها هي في الأصل جزء منها ، وكذلك حرم وقفها طبقاً لأصول الشريعة الإسلامية وأصبحت الجهة الموقوفة عليها الرزق لا تملك إلا الفائض الذي رتبته الحكومة لها ولم يبق لها حق شرعى في الأرض ، وأصبح كل من كان في حيازته شيء من هذه الاطيان - سواء أكان ذلك بطريق الوقف أم غيره - وقائم بتأدية الخراج المفروض عليها للحكومة ، لا يملك إلا حق المنفعة فقط ، ولا يجوز نزع الأرض منه أو قبول أى دعوى ضده إذا استمر واضعاً يده عليها وقائماً بتأدية خراجها مدة خمس سنوات متوالية .

٢ - الأواشى : تشمل الأواشى الاراضى التى منحتها الحكومة للملتزمين فى عهد الممالك مع إعفائهم من دفع الضرائب مقابل تأدية واجباتهم المختلفة .

وقد سبقت الإشارة إلى أن محمد على باشا عندما ألغى نظام الالتزام نزع ^(٢) الأواشى من الملتزمين بالوجه القبلى وضمها إلى الأراضى الخراجية وبقيت أواشى الوجه البحرى وإقليم الجيزة فى حوزة الممالك ليستغلوها مدى الحياة على أن تؤول إلى الحكومة بعد وفاتهم ، وقد عدل عن ذلك فيما بعد بجعل الأواشى لا تؤول إلى الحكومة إلا بعد انقراض النسل .

واستمرت الأواشى خاضعة لهذا النظام حتى عهد المغفور له سعيد باشا ، فأصدر أمره عام ١٨٥٤ بفرض ضريبة ^(٣) على هذه الاطيان تعادل بل ما تنتجه الأرض

(١) راجع اللائحة السعيدية .

(٢) أرتين باشا .

(٣) جرجس بك حنين .

ولهذا عرفت بالضريبة العشورية وأطلق على هذه الاطيان من ذلك الوقت والاطيان العشورية .

ثم صرح بعد ذلك بحق التوريث في هذه الاراضى فصار لذرية المتوفى ذكورا وإناثا وكذلك لأقاربه الحق في وضع اليد على الارض بشرط أن يكونوا قادرين على زراعتها وعلى تأدية الاموال الاميرية ، وإلا يكتفى بإعطائهم جزءا منها يتفق ومقدرتهم على العمل وعلى دفع الضريبة .

وقد قررت اللائحة السعيدية أن الاواشى التى يتوفى أربابها دون أن يعقبوا تؤول أراضيهم إلى الحكومة ، والاطيان التى سبق أن انحلت وصارت فى أيدي الزراع تبقى تحت أيديهم ويصبح لهم فيها حق المنفعة وتعامل معاملة الاراضى الخراجية .

وبمقتضى لائحة المقابلة تقرر أن اطيان الاواشى المفروضة عليها ضرائب عشورية والى التى يقوم أصحابها بدفع المقابلة كاملة يصرح^(١) لهم فيها بالبيع والهبة والوصية والوقف إلخ على أن تؤشر الرزنامة فى حجج وتقاسيط التملك الاصلية بما يثبت ذلك، ومقابل ذلك تقطع عن أصحاب هذه الاراضى فوائض الالتزام المقررة لهم من الرزنامة .

٣ — الابعاديات والجفالك : لما كان لمحمد على باشا بصفته نائبا عن السلطان

الحق فى إعفاء بعض الاراضى الخراجية من الضريبة فقد قام منذ سنة ١٨٢٩ بتوزيع^(٢) مساحات كبيرة من الاراضى الخراجية البور وغير المزروعة على كبار الاعيان وأعفاهم من دفع الضريبة مسدة معينة « ٦ — ١٠ سنوات » على شرط أن يقوموا بإصلاحها وجعلها قابلة للزراعة حتى يؤدى ذلك إلى زيادة العمران والاقتصاد القومى . وقد سميت هذه الاراضى « أباعد » لأنها كانت مستبعدة من مساحة الاراضى التى أجريت بفك الزمام سنة ١٨١٣ .

أما الامراء وكبار رجال الدولة فقد منحو كذلك أراضى شاسعة معفاة من الضرائب

(١) جرجس بك حنين .

(٢) أرتين باشا .

تعرف « بالجفالك » (جمع جفلك) والفرق ^(١) بين الاثنين أن كلمة جفلك تطلق على المساحات الكبيرة من الأراضي التي كانت توزع في مبدأ الامر على أفراد العائلة الحديوية ، أما كلمة أبعادية فتطلق على أى قسم من الأرض .

وقد أخذت الانعامات تزايد سنة بعد أخرى حتى بلغت أكثر من ٢٠٠ ألف فدان ^(٢) .

وفي سنة ١٨٣٦ صار لواضعى اليد على هذه الأراضي الحق ^(٣) في توريثها لذريتهم ولكن لم يكن لهم حق التصرف فيها بأى وجه آخر ، وقد رأى محمد على باشا أن تقييد الملكية بهذا الشكل لا يشجع أصحابها على إصلاح الأراضي خصوصاً إذا طرأ عليهم إعسار يجعلهم غير قادرين على زراعتها فنحهم سنة ١٨٤٢ حق الملكية المطلقة ، وأصبحوا يتصرفون فيها بالبيع والهبة والوقف وكافة التصرفات الشرعية الأخرى ، وأثبتت هذه الحقوق الجديدة في الحجاج الشرعية والتفاسيط مما شجع أصحاب تلك الأراضي على الاستمرار في إصلاحها وزراعتها واستعمار الأراضي البور .

وقد سبق القول بأن هذه الأراضي قد تحولت في سنة ١٨٥٤ إلى أراض عشورية بفرض ضريبة العشر عليها وأيدت اللائحة السعيدية جميع حقوق الملكية السابق ذكرها .

٤ — مسموح المشايخ أو مسموح المصطبة : عند ما ألغى محمد على باشا نظام

الالتزام ووزع الأراضي الخراجية على الفلاحين ، أعطى ^(٤) لمشايخ البسلاد في كل ناحية قطعة من الأرض تعادل ٤ / من جملة زمامها مع إعاقاتهم من الضرائب ، وذلك مقابل قيامهم بالخدمات المتنوعة وما يصرفونه من نفقات في ضيافة العمال ووفود الجباية ، وقد عرفت هذه الأراضي بمسموح المصطبة أو مسموح المشايخ .

وقد كان لأصحاب هذه الأراضي الحق في تأجيرها أو مشاركتها ، وكان فلاحو النواحي يقومون بفلاحة تلك الأراضي وزراعتها بالسخرة .

(١) جرجس بك حنين .

(٢) إحصاء كلوت بك (الأصل الفرنسى)

(٣) أرئين باشا .

(٤) جرجس بك حنين .

ونظراً لسوء تصرف مشايخ البلاد واستبدادهم في تسخير الفلاحين ، فقد ألغى سعيد باشا المسموح سنة ١٨٥٨ وضم أراضيهم إلى زمام النواحي وقسمت بأسماء الفلاحين القائمين بزراعتها مع فرض ضريبة عليها تعادل أعلا ضريبة في الناحية ، ثم منحت اللامحة السعيدية بعد ذلك واضعياً اليد على تلك الأراضي حق المنفعة وقيدت بأسمائهم أراضي خراجية ، فأصبحت منذ ذلك الوقت في حكم الأراضي الخراجية .

والخلاصة أن جميع أنواع الأراضي التي كانت معفاة من الضرائب وما عدا الأبعاديات ، قد مرت على عدة مراحل تحولت في نهايتها إلى أراض خراجية ، أما الأبطالان الأبعادية فتحولت في آخر الأمر إلى أطيان عشورية منذ أن فرضت عليهما ضريبة العشر ، ثم وحدت الضريبة على كل من الأطيان الخراجية والأطيان العشورية ابتداء من سنة ١٨٨٠ ، ثم زالت التفرقة نهائياً بين نوعي الأراضي في سنة ١٨٩٦ ، حيث صدر الأمر العالي الخاص بذلك ، وأصبحت جميع أراضي القطر المصري تتمتع بحقوق الملكية التامة منذ ذلك التاريخ .

تسجيل الأراضي ونزع ملكيتها :

وقبل أن نختتم الكلام عن تطور ملكية الأراضي الزراعية في مصر نذكر موجزاً عن النظام الحالي لتسجيل الأراضي ونزع الملكية .

١ - تسجيل الأراضي^(١) : Land Registration : من تسجيل الأراضي

بخطوات متعددة تدرجت من حيث الغرض من التسجيل وطريقة إجرائه ، فبدأت المرحلة في عصر مصر الحديث بتسجيل الأراضي بأسماء الملتزمين لحصر التزاماتهم في دفع الضرائب ، ولم يكن هذا النوع من التسجيل متضمناً تسجيل حق الملكية ، ولكنه كان مقصوراً على جباية الضرائب حسب ، ثم سجلت الأراضي بعد ذلك بأسماء الملتزمين لنفس الغرض السابق الذكر إلى أن وصل التسجيل في النهاية إلى مرحلة تسجيل الأراضي بأسماء مالكيها حينما أعطى حق التملك في الأراضي لحائزيها .

(١) راجع Crouchley ، شرح قانون الشهر العقاري للأستاذ محمد خلف ، الشهر العقاري علماً وعملاً للدكتور محمود شوقي بك .

وقد تضمنت لوائح وقوانين الملكية الإجراءات المتعلقة بتسجيل الأراضي ففقت اللائحة الأولى بأن رهن الأراضي أو التنازل عنها للغير لا يتم إلا بموجب حجة تكتب بمعرفة شيخ البلد ، ثم قررت اللائحة السعيدية أن رهن الأرض لا يتم إلا بعد اطلاع المديرية بشرط أن يذكر في التكليف اسم صاحب الاثر « المنفعة » ، وألا يصدق على عقد الإيجار أو المشاركة إلا بموجب سند ديوانى محرر بمعرفة المديرية ، وكذلك عدم جواز إسقاط الحق في المنفعة أو نقله إلى غيره إلا بمقتضى حجاج مكتوبة من المحكمة الشرعية كما ذكر ذلك تفصيلاً في موضعه .

وهكذا استمرت خطوات التسجيل في التقدم تدريجياً حتى أنشئت المحاكم المختلطة سنة ١٨٧٥ فصار التسجيل يجري في أغلب الأحوال بواسطة المحاكم المختلطة مع احتفاظ المحاكم الشرعية باختصاصها في حالات قليلة .

وعند ما أنشئت المحاكم الأهلية سنة ١٨٨٣ تقرر أن يكون إجراء التنازل من اختصاص أى نوع من أنواع المحاكم الثلاث على السواء .

وفي أوائل القرن الحالى اتجه التفكير إلى توحيد نظام التسجيل بجعله من اختصاص أحد أنواع المحاكم فقط ، ولكن لم يتم تحقيق ذلك رغم إثارة هذا الموضوع أكثر من مرة ، وأخيراً في سنة ١٩٢٣ تحققت تلك الرغبة فتم تسجيل نحو ٩٧٪ من عمليات بيع الأراضي في المحاكم المختلطة ، ثم صدر بعد ذلك قانون التسجيل الذى نص على أنه ابتداء من أول يناير سنة ١٩٢٤ يجب أن يتم تسجيل بيع جميع الأراضي والتصرفات الأخرى في المحاكم المختلطة ، فأصبحت هذه المحاكم هى المختصة بالتسجيل دون غيرها منذ ذلك الحين .

هذا وقد كان التسجيل فيما مضى يكتب باليد وكان ذلك مدعاة للغش والتلاعب ، ثم صدر قرار وزارى سنة ١٩٢٣ يقضى بأن يحرق التسجيل من نسخة أصلية أو أكثر بمداد أسود على ورق خاص ، ويوضع على النسخة الأصلية رقم متتابع يدل على الترتيب بحسب تقديمها مع إثبات تاريخ اليوم وساعة القيد بدفتر العرائض ، وإذا لم تقدم إلا نسخة واحدة فتصور هذه النسخة تصويراً شمسياً من نسختين بمعرفة مصلحة

المساحة وتسلم لإحدهما للطالب وتوضع النسخة الثانية بملف خاص، أما الصورة الثالثة فترسل إلى مصلحة المساحة لتحفظ بها .

واستمر الحال كذلك حتى سنة ١٩٤٦ حيث صدر قانون تنظيم الشهر العقارى رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ الذى قضى بأن يكون تسجيل الاراضى من اختصاص مصلحة الشهر العقارى ، وصار هذا القانون نافذ المفعول اعتباراً من أول يناير سنة ١٩٤٧ .
ويقوم بأعمال الشهر العقارى الآن المكاتب الرئيسى ومجلس الشهر العقارى ومكاتب الشهر فى المديرىات والمحافظات تتبعها مأمورىات بالمراكز ، وأقسام الاستعلام التابعة لمصلحة المساحة .

ويتكون مجلس الشهر العقارى من الامين العام رئيساً ، ومن ستة أعضاء يعينون بقرار من مجلس الوزراء لمدة ثلاث سنوات يكون من بينهم من يمثل جهة القضاء ومصلحة المساحة وبموت الاثنان للعقارى ، ويختص هذا المجلس بأن تعرض عليه مشروعات القوانين واللوائح والقرارات والمنشورات المتعلقة بالشهر العقارى وأن يقترح مايرى لإدخاله من تعديلات على نظام الشهر .

وتتلخص الطريقة الحالية لإجراء التسجيل فى أن يقدم صاحب الشأن إلى مأمورية الشهر العقارى المختصة طلباً من ثلاث نسخ مشتملا على البيانات المطلوبة ومرفقة به أوراق تتضمن اسم الناحية التى تقع فى زمامها الارض والحوض ورقم القطعة الخ ثم تقوم المأمورية ببحث الطلب من الناحيتين القانونية والهندسية ، ويقدم صاحب الشأن مشروع محرر شاملا للبيانات المعتمدة فتؤشر عليه المأمورية بعد مراجعته بصلاحيته للشهر ، وبعد توثيق المحرر إن كان رسمياً أو التصديق على توقيعات أصحاب الشأن فيه إن كان عريضاً ، وبعد دفع الرسوم المقررة يقدم لمكتب الشهر العقارى لشهره ويوضع على المحرر رقم متتابع يدل على ترتيبه بحسب تقديمه مع تاريخ اليوم وساعة إثباته فى الدفتر ، وتعمل من النسخة الاصلية صورتان شمسيان تسلم لإحدهما للطالب بعد التأشير عليها بمطابقتها للأصل ، وتودع الصورة الثانية بإدارة المحفوظات بالمكتب الرئيسى ، أما النسخة الاصلية فتحفظ بمكتب الشهر العقارى .

أما اختصاص مصلحة المساحة في عملية التسجيل فقد نقص بعد صدور القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وأصبح مقصوراً على النقاط الآتية :

١ — مراجعة الطلبات من الناحية المساحية وعلى الأخص فيما يتعلق بمعاينة الأرض على الطبيعة للثبوت من موقعها ومساحتها وحدودها وتحديد الأرض بوضع علامات « حديد » عند الضرورة .

٢ — تطبيق مستندات التملك .

٣ — فحص المكلفات لتحديد التكليف الواجب نقل الأرض إليه .

٤ — التأشير على الخرائط ، التي تزود بها مكاتب الشهر ، بالطلبات ، وقد نصت المادة العاشرة من المرسوم الصادر باللائحة التنفيذية على أن تزود كل مأورية بمجموعة من أحدث طبعة من الخرائط الخاصة بكل ناحية أو مدينة تقع في دائرة اختصاصها لتسكون هذه الخرائط بمثابة مرآة للتصرفات التي تمت في الأراضي منذ أول يناير سنة ١٩٢٤ حتى الوقت الحاضر .

٢ — نزع ملكية الأراضي Land Expropriation ^(١) : يقصد بنزع ملكية الأرض نقل ملكيتها بناء على اتفاق بين المالك المنزوعة ملكيته وبين نازع الملكية (الحكومة) الذي يستخدم الشيء المنزوع في الأعمال المقررة للمنفعة العامة .

والأصل أن الشريعة الإسلامية تجيز نزع الملكية للمنافع العامة مقابل تعويض يقدره أهل الخبرة ، وقد اشتملت اللائحة السعيدية على أحكام خاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة ، وهي مستمدة من قواعد الشريعة الإسلامية ، إلا أن تلك اللائحة فرقت بين الأراضي الخراجية والأراضي العشورية ، فأجازت نزع ملكية الأراضي الخراجية لاستعمالها في حفر الترغ وأعمال الري المختلفة ، وإقامة المباني والجسور مقابل رفع الخراج المقرر عليها ، ثم صرحت بعد ذلك بإعطاء صاحب الأرض المنزوعة ملكيتها قطعة أرض أخرى بدلاً منها ، أما الأراضي العشورية فكان من الجائز نزع ملكيتها ولكن مقابل تعويض .

(١) الأموال ، للدكتور محمد كامل مرسى باشا .

ولما صدرت لائحة المقابلة تقرر أن الاطيان الخراجية التي دفعت عنها المقابلة ، يعطى صاحبها أرضاً بدلاً منها أو يمنح ثمن ما يؤخذ منها للمنفعة العامة .

وعند صدور القانون المدنى المختلط تقسّر على من لهم حق منفعة الاراضى الخراجية وأصحاب الأبعاد ترك هذه الاراضى للمنفعة العامة بدون تعويض ، أما أصحاب الاراضى الخراجية والعشورية فسكانوا يعطون أرضاً بدلاً من الارض المنزوعة ملكيتها إذا زاد الجزء المنزوع عن الربع ، وبالنسبة للقانون المدنى الأهلى لم يصدر قانون نزع الملكية إلا فى ١٧/٢/١٨٩٦ ، وهذا القانون الأخير ، وإن كانت نصوصه أفضل إلا أنه لم يطبق إلا على الوطنيين فقط ، ثم حصلت الحكومة على موافقة الدول الأجنبية على مشروع قانون بنى على أساس القانون السابق وصدر به الأمر العالى فى ٢٤ ديسمبر سنة ١٩٠٦ . بالنسبة للأجانب والأمر العالى فى ٢٤ أبريل سنة ١٩٠٧ . بالنسبة للوطنيين وكلاهما مطابق للآخر ، وقد عدل هذان القانونان بالمرسوم بقانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٣١ .

ويجب توافر شرطين لإجراء نزع الملكية وهما :

- (أ) صدور مرسوم يقضى بنزع الملكية وتقرير المنفعة العامة .
- (ب) دفع تعويض عادل مقدما إلى الأشخاص المنزوعة ملكيتهم .

الخلاصة والخاتمة

١ - كانت أرض مصر منذ القدم ملكاً للحاكم الذى كان يرخّص للزراع بحق الانتفاع بالأرض مقابل دفع ضريبة معينة ، وكان هذا الحق بمثابة امتياز فقط ويمكن إلغاؤه فى أى وقت يشاء .

٢ - منح بعض الولاة أطيافاً لرجالهم للانتفاع بها ، وكان لهم الحق فى توريث هذه الاراضى لذريتهم ، وأعطيت بعض الاراضى من الضرائب كالرزق والاواشى .

٣ - اتسع المالك نظام الالتزام فى جباية الضرائب وصارت الاراضى فى حياتهم .

٤ - ألغى محمد على نظام الالتزام وحصر مساحة الاراضى وقسم القطر تقسيماً إدارياً ، ثم وزع الاراضى الخراجية على الفلاحين بمعدل ٣ - ٥ أفدنة لكل فلاح ، ومنحهم حق الانتفاع بها مقابل دفع الخراج المقرر ، وفى أواخر حكمه وضع نظام

العهد في جباية الضرائب ، فنقلت الأرض من حيازة الفلاحين إلى يد المتعهدين تحت ظل هذا النظام ، ثم ألغى عباس باشا الأول نظام العهد سنة ١٨٥٠ .

٥ — أهم العوامل التي أثرت في تطور الملكية الزراعية الحديثة هي نظام جباية الضرائب ومسح الأراضي (فك الزمام) و صدور اللوائح والقوانين الخاصة بملكية الأراضي . وقد صدرت هذه اللوائح والقوانين تباعا ، وساعدت على اكتساب الزراع لحقوق الملكية تدريجياً ، وأهم هذه اللوائح اللائحة السعيدية « ١٨٥٨ » ، ولائحة المقابلة « ١٨٧١ » ، وفي النهاية صدر الأمر العالي في ١٨٩٦/٩/٣ بتعديل المادة السادسة من المجموعة المدنية الأهلية التي قضت باعتبار جميع الاطيان بما في ذلك الاطيان الخراجية ملكاً .

٦ — الأراضي التي كانت معفاة من الضرائب وتشمل الرزق والاواشي والابعديات والجفالك ومسموح المشايخ تحولت فيما بعد - ماعدا الابعاد - إلى أراض عشورية بفرض ضريبة عليها تعادل ١/٣ المحصول الناتج منها ، ثم صارت في النهاية في حكم الأراضي الخراجية ، أما الابعديات فتحولت في آخر الأمر إلى أراض عشورية منذ أن فرضت عليها ضريبة العشر .

٧ — في سنة ١٨٨٠ وحدت الضريبة على كل من الاطيان الخراجية والعشورية ، ثم زالت التفرقة بينهما نهائياً في عام ١٨٩٦ ، ومنذ ذلك التاريخ تحققت الملكية التامة للأراضي في مصر .

٨ — مر تسجيل الأراضي على بخطوات متعددة ، وكان يعمل أخيراً بواسطة المحاكم المختلطة ، ثم أصبح في الوقت الحاضر يجري بمعرفة مصلحة الشهر العقاري .

٩ — صدر أمران عاليان في سنة ١٩٠٦ و ١٩٠٧ بخصوص نزع ملكية الأراضي ودفع تعويض لأصحابها مع توافر شروط معينة .

كلمة شكر

ولني أقدم جزيل الشكر إلى حضرة المحترم زميلي الدكتور محمود أحمد الشافعي الأخصائي بقسم الاقتصاد الزراعي بوزارة الزراعة لما قدمه لي في هذا البحث من مجهود قيم .