مشروع توزيع اراضى الحكومة

على صـــغار الملاك

تكونت لجنة من مندوبين لوزارات الشئون الاجتماعية والمالية والزراعة ووضعت مشروعاً لتوزيع أراضى الحكومة المستصلحة وعقدت اجتماعاً بمكتب معالى وزير الشئون الاجتماعية وبرياسته وقد افتتح معاليه الاجتماع بكلمة قال فيها : « إن المشروع الذى نقوم الآن بدراسته هو أحسن وسيلة لخلق طبقة متوسطة من صغار الفلاحين تعتبر فى كل دولة عصب الأمة . والحق إن هذا المشروع ليست قيمته اقتصادية فحسب ، بل إن له الأثر الفعال فى تدعيم الكيان القومى ، فكلما ازدادت الطبقة المالكة زاد شعور الأهلين بحبهم لهذا الوطن . وقد نجح مثل هذا المشروع فى كثير من الدول الأوربية إلى حد أنه وضع حداً لأقصى الملكية وشراء الملكيات الكبيرة ، ولا نريد نحن أن ننسج على هذا المنوال فحسبنا أن نحسن توزيع الأراضى المملوكة للحكومة دون التعرض لغيرها من الملكيات . ولدى الحكومة الآن حوالى ٨٠ الف فدان صالحة للزراعة وحوالى ٣ ملايين فدان بور يمكن اصلاحها . ومجموع هذه المساحات الكبيرة لو أصلح ووزع على صغار الفلاحين لأمكن إسعاد مليون ونصف عائلة أى حوالى ٦ مليون ونصف مليون من السكان يمكن إنقاذهم من الفقر الذى يقاسونه وتحويلهم إلى ملاك آمنين ، وفى رأيى إن أى مشروع للاصلاح الاجتماعى لا يمكن أن يؤتى ثمرته مع وجود الفقر فى هذا البلد »

ولما انتهى الوزير من كلمته استعرضت اللجنة المشروع الخاص بتوزيع الأراضى المستصلحة على صغار الفلاحين ، فاتفق الرأى على أن التوزيع يجب أن يقتصر على الأراضي التامة الاصلاح إذ أن صغار الفلاحين لا طاقة لهم بعمليات الاصلاح فى هـذا الوقت العصيب ، على أن تقوم الحكومة من جانبها باصلاح الأراضى البور وتترك استغلال مايتم إصلاحه للفلاحين

ووافقت اللجنة على ما تضمنه المشروع من إنشاء مؤسسة صحية واجتماعية وثقافية وعمرانية فى القرى الجديدة التى تنشأ فى الأراضى الموزعة على شكل مستعمرات تشتمل كل منها على مزرعة نموذجية تتوفر فيها جميع الخدمات اللازمة للمستعمرين

جاء بخطاب العرش تحت عنوان « نشر الملكيات الصغيرة » صفحة (٥) من العدد السابق من الفلاحـة سنة ١٩٤٣ . ما يأتى : « . . . العمل على نشر الملكيات الصغيرة عن طريق توزيع مقـدار كبير من أراضيها المستصلحة على صغار الفلاحين بشروط تمكنهم من سهولة الاستقلال ، وتهيئ السبيل لانشاء قرى جديدة سالمة من العيوب الحالية » .

واستقر رأى اللجنة فيما يتعلق بشروط اختيار المستعمرين على أن يفضل أهالى المناطق التى تم فيها التوزيع من غير أصحاب الأملاك والأكثر أولاداً وعلى إنشاء مجلس أعلى للاشراف على تنفيذ هذا المشروع ومجلس فرعى فى حاضرة كل مديرية .

وتناول البحث كذلك طريقة التمليك فرؤى بعد المناقشة أن يعطى حق انتفاع دائم للمستعمرين وينتقل هذا الحق إلى الابن الأكبر أو من يعينه المستعمر ولهؤلاء المستعمرين أن يبيعوا حق الانتفاع بشروط تحمى هذه الملكيات الصغيرة من التصرف فيها أو ضياعها على مر الأجيال

. . .

مذكرة معالى وزير الشئون الاجتماعية بهذا الشأن :

١ — لا شك أن الفقر هو مصدر مشاكلنا الاجتماعية فى مصر ، وأن الإصلاح الاجتماعى المثمر هو الذى يقوم على أساس مكافحة الفقر وتوفير باب الرزق المعقول الثابت المستقر لأكبر عدد من أفراد الأمة وبغير ذلك ستبقى كل الجهود التى تبذل لإصلاح حال المجتمع المصرى ضئيلة الأثر بعيدة عن علاج الجوهر .

٢ — يتعيش أغلب المصريين من الزراعة وتمثل الأرض الزراعية جل ثروتهم . إلا أن هذه الثروة موزعة توزيعاً شاذاً إذ يملك حوالى ١٣ ألف شخص ما يقرب من نصف الأرض الزراعية وألا يتجاوز عدد من يملكون أصلا مليونين ونصف غالبيتهم الكبرى أى ١٫٧٥ مليون تقريباً يملك الواحد منهم فى المتوسط ٤٠٫٠ من الفدان . وبقية الفلاحين لا يملكون شيئاً .

٣ — يعتبر هذا التوزيع الشاذ فى غير مصلحة المجتمع سواء من الناحية الاقتصادية أو الاجتماعية وقد سبقتنا كثير من الدول إلى علاج تلك الحالة كالمجر وألمانيا ونيوزيلاندا وغيرها فعملت على تشجيع الملكيات الصغيرة والإكثار منها والحد من الملكيات الكبيرة فلجأت ألمانيا مثلا إلى نزع ملكية نسبة معينة من الملكيات الكبيرة فى الجهات التى تسود فيها تلك الملكيات والاستفادة بتلك الأراضى فى خلق ملكيات صغيرة . كما قررت نيوزيلاندا أن لا تزيد الملكية الزراعية لأى فرد عن حد معين يوزع ما زاد عنه على صغار الزراع .

٤ — تعتبر طبقة صغار الملاك التى تسعى كل الأمم لتشجيعها وزيادتها أسلم طبقات المجتمع وأكثرها جداً واستقراراً .

٥ — ونحن لا نود أن نتعرض لأصل الملكيات الزراعية الكبيرة فى مصر أو نحاول تجزئة شىء منها كما فعل كثير من الدول إلا أننا نرى أن نستفيد من الأرض المستصلحة المملوكة للحكومة فى خلق ملكيات صغيرة هانئة مستقرة . ولا شك أن توزيع أراضى الحكومة فى صفقات كبيرة على كبار الزراع يزيد توزيع الملكية فى مصر شذوذاً عن شذوذه الحالى . كما أن امتلاك الفلاح الصغير للحقل الذى يفلحه أجدى وأنفع من عمل عشرات الألوف من هؤلاء الفلاحين كأجراء أو مستأجرين لحساب عدد قليل من كبار الملاك .

. . .

وإننى كوزير للشؤون الاجتماعية أرى أن تحويل ٢٠ أو ٢٥ ألف عائلة الآن من صغار المستأجرين الفقراء أو عمال الأجرة المعدمين إلى عائلات مستقرة تملك كل منها خمسة أفدنة من أكثر الأعمال الاجتماعية ثمرة ولدى الحكومة حوالى ٣ مليون فدان قابلة للاصلاح ويمكن الاستفادة بها متى تم إصلاحها فى رفع ٧٥٠ر٠ مليون عائلة أخرى إلى طبقة الملاك الراغدى العيش .

وإنى أعتقد أن كل نشاط اجتماعى تقوم به الحكومة كالارشاد أو الصدقات أو غير ذلك لا يمكن أن يقاس فى قيمته ومدى أثره بنتائج هـــذا المشروع الذى سيوفر باب الرزق الثابت الذى يكفل مستوى معيشة مقبولة للملايين المصريين بجانب ما سيخففه من وطأة الشذوذ الحالى فى توزيع الأرض الزراعية فى مصر » .

. . .

ونثبت فيما يلى مذكرة إدارة الفلاحـة بخصوص توزيع أراضى الحكومة على صغار الزراع .

١ — تملك الحكومة المصرية حوالى ٨٠ ألف فدان أرض مستصلحة تديرها مصلحة الأملاك الأميرية . ولها حوالى ٣٠٠ ألف فدان توفرت لزراعتها المياه اللازمة بعد إتمام مشروعات الرى الكبرى التى نفذت ووضع برنامج لاستكمال ما ينقصها من طرق الرى والصرف يستغرق إتمامه عشر سنوات من سنة ١٩٣٥ بمعدل حوالى

٣٠ ألف فدان سنوياً وذلك بجلب مساحة كبيرة من الأراضى البور والسيالات والبحيرات القابلة للتجفيف .

وقد كان موضوع استصلاح أراضى الحكومة وتوزيعها محل دراسات متعددة كما وافقت عليه كثير من الوزرات إلا أنه للأسف لم يكتب له التنفيذ الكامل فى أى مرة من هذه المرات ولم يتيسر الإصلاح والتوزيع الا على نطاق ضيق .

٢ — تعتبر طبقة صغار الملاك الزراعيين عنصر جد ونشاط وهم من الناحية الاقتصادية يعيشون فى مستوى ملائم كما أنهم يمثلون عنصر استقرار اجتماعى لارتباطهم بأرضهم التى يقيمون بها ويفلحونها بأنفسهم .

وقد سارت معظم الأمم المتقدمة على سياسة حماية الملكيات الزراعية الصغيرة والعمل على الإكثار منها حتى إن بعض الممالك وضعت تشريعات لتحديد حد أعلى للملكية وتوزيع ما يتجاوزه على صغار الزراع أو نزع ملكية نسبة معينة فى المناطق المملوكة لكبار الزراع لتوزيعها بشكل ملكيات صغيرة .

وقد اتبعت الحكومة المصرية سياسة مشابهة مثال ذلك ما قامت به من :

١ — توزيع بعض المستعمرات الزراعية على صغار الزراع .
٢ — وسن قانون الخمسة أفدنة .
٣ — والعناية بنشر التعاون .
٤ — وإنشاء بنك التسليف الزراعى .
٥ — وتخفيف ضرائب الأطيان عن صغار الملاك .

٣ — وتحقيقاً للمزايا الاقتصادية والاجتماعية لنشر الملكيات الصغيرة وللاستفادة بأراضى الحكومة فى رفع مستوى معيشة صغار الفلاحين نقترح أن تقوم الحكومة بتوزيع كل ما تملكه من الأراضى المستصلحة المنزرعة على صغار الزراع مع الإسراع باستصلاح وتوزيع الأراضى البور المتوفر لها الرى والصرف ثم وضع سياسة عاجلة لاستصلاح وتوزيع بقية أراضيها وبذا تكون قد خلقت ملكيات صغيرة تكفل المعيشة المرضية لمجموعة كبيرة من الفلاحين وخففت ضغط عدد السكان المتزايد على المساحة الضيقة المحدودة من الأراضى المنزرعة وهو الذى أدى إلى انخفاض مستوى

معيشة صغار الفلاحين نتيجة لاختلال العرض والطلب على الأرض حتى ارتفع إيجارها إلى مستوى مرهق لصغار المستأجرين وهبط بالأجور إلى ما هى عليه الآن .

وفى الواقع تعتبر أراضى الحكومة أقرب إلى نوع من الاحتياطى للدولة ، والبور منها يعتبر احتياطى غير مستثمر وما يصرف فى استصلاحها يرفع قيمتها ويخلق لها إيراداً ويعتبر على هذا الأساس زيادة فى قيمة هذا الاحتياطى مما لا يجوز معه أن تعتبر تكاليف الإصلاح هذه باباً من أبواب مصروفات الدولة العادية يسرى عليه ما يسرى عليها من اقتصاد وتخفيض .

ونقترح أن ينشأ احتياطى خاص لأراضى الحكومة يضاف إليه كل ما تحصله من بيع ما تملكه من أراضى زراعيـة أو أرض للبناء على أن يستثمر هذا المال أولا فى استصلاح الأراضى إلى أن تتم هذه العملية . أو أن تقوم الحكومة بتدبير المال اللازم عن طريق استصدار سندات خاصة لهذا الغرض .

ونعتقد أن الاستمرار فى زراعة الأراضى المستصلحة ليس من مهام الدولة وأن طبيعة الإجراءات الحكومية تجعل هذه العملية عملية مرتفعة التكاليف ويحسن أن تترك زراعة هذه الأراضى لصغار الفلاحين يعمرونها ويستغلون فيها نشاطهم وتستفيد الحكومة من أثمانها ومما يربط عليها من ضرائب . ونركز جهود الحكومة فى عملية استصلاح أراضيها الشاسعة التى تمثل رأس مال ميت والتى يسبب تأخير استصلاحها حرماناً للأمة من الاستفادة بما تفتحه تلك الأراضى من ميادين للعمل وزيادة فى الإنتاج القومى .

أما عملية إكثار البذور فقد حصلت وزارة الزراعة على المزارع اللازمة لها ويمكن الاستعانة بمزارع كبار الزراع فى عملية إكثار البذور متى توفر الإشراف الفنى والرقابة .

مع ملاحظة أن أغلب الدول لا تحتفظ بمزارع حكومية لإكثار البذور بل تعتمد كلية على كبار الزراع الموثوق بهم مع توفير الرقابة الفنية اللازمة .

٤ — أما عن طريقة التوزيع فنقترح أن تقسم المساحة التى يتقرر توزيعها إلى مستعمرات مساحة كل منها حوالى خمسة آلاف فدان .

٥ — يستقطع من كل مستعمرة مساحة لا تتجاوز ١٢ ٪ تخصص للأغراض الآتيـة :

أولا — مزرعة نموذجية يخصص لها نصف هـذه المساحة فى نقطة متوسطة بالمستعمرة . ويكون رئيس هـذه المزرعة هو المشرف على زراعة أرض المستعمرة وتنفيذ شروط التعاقد .

وتدار هذه المزرعة بحيث يستفيد منها المستعمرون إلى أقصى حد من الأساليب الزراعية التى تتبع فيها وبخدماتها المختلفة كمحطة للطلائق الممتازة أو مزرعة دواجن أو معامل ألبـان أو الصناعات الزراعيـة الأخرى لتحويل وحفظ منتجات المنقطة أو مشاتل للأشجار وغير ذلك .

ثانياً — المنشآت العامة وامتداد مساكن القرية ويخصص لها مساحة ملائمة يراعى فى تقديرها عدد المستعمرين والمساحة المناسبة اللازمة لمنازلهم وامتدادها . وتتكون المنشآت العامة فى كل مستعمرة من :

(ا) عملية مياه صغيرة سواء ارتوازية أو مرشحة وفقاً لحالة المنطقة :

(ب) مسجد به دورة مياه صحية تشمل العدد الكافى من المراحيض والادشاش البسيطة لاستحمام الرجال .

(ج) مدرسة ريفيـة يلحق بهـا حقل صغير وأماكن للصناعات المختلفة (على أساس نظام مدرسة مركز شبين القناطر)

(د) مستوصف صغير تديره حكيمة زائرة صحية اجتماعية وتعنى بالنساء والحوامل والأطفال وتراقب النظافة فى المنازل والأشخاص وتقـوم بالخدمات الصحية البسيطة كالمس والقطرة والإسعاف وتعليم نساء القرية بعض الصناعات اليدوية والعنـاية برفع مستواهن الاجتماعى (وغير ذلك مما يدخل فى مهام الزائرة الصحية بالمراكز الاجتماعية)

ويلحق بهـذا المستوصف دورة ميـاه تشمل مراحيض ومغسل وادشاش للسيدات والأطفال .

(هـ) صالة للاجتماعات والارشاد يلحق بها مكتبة قروية صغيرة ومكان لاجتماع الهيئات الإدارية كالجمعية التعاونية أو لجنة المصالحات أو لجنة النظافة أو غير ذلك من الهيئات ومخازن للجمعية التعاونية ، واستراحة صغيرة ومكتب للبريد .

(و) المساحات اللازمة لسوق القرية ولمتنزه وملعب للاولاد . ولأكوام الأسمدة ولتشوين الأحطاب .

وتقام هذه المنشآت فوراً عند بدء الاستعمار ويراعى فى إقامتها البساطة ورخص التكاليف وسهولة المواصلات فى موقعها وأن تكون فى بقعة متوسطة بالنسبة للمستعمرة على اعتبار أن امتداد القرية سيكون حولها .

وتخطط مساحة حول تلك المنشآت على أساس صحى لإقامة منازل لمن يرغب من المستعمرين مع الوقت .

ويقوم المستعمرون أنفسهم باقامة منازلهم وفقاً لتصميمات واشتراطات توضع لذلك تكفل استيفاء النواحى الصحية والاقتصاديةوالاجتماعية كعزل حظيرة المواشى وعمل مرحاض أو تخصيص قيراطين أو ثلاثة للحديقة بكل منزل لزراعة الخضر أو تربية الدواجن أو مزاولة الصناعات المنزلية أو غير ذلك ، ويشجع المستعمرون على البناء باضافة ثمن الأرض اللازمة لإقامة المنزل أوما يصرف له من سلف لاقامته على ثمن الوحدة .

ويمكن بسبب صعوبات البناء فى الوقت الحاضر الإستفادة بمنشآت مصلحة الأملاك الحالية بصفة مؤقته فى تدبير كل أو بعض الأماكن اللازمة لتلك المنشآت العامة بالمستعمرة مع إدخال ما يلزم من تعديلات بسيطة .

وتعين ادارة الفلاح اخصائياً اجتماعياً يشرف على خدمات هذه المؤسسات العامة ويعنى بالناحية الاقتصادية والاجتماعية المستعمرين وتنظيم نشاطهم وحياتهم ودراسة متاعبهم وخلافاتهم والقيام بمختلف الاعمال التى يقوم بها الاخصائى الاجتماعى فى المراكز الاجتماعية .

ثالثاً — تقسم باقى المساحة إلى وحدات متوسطة مساحة كل منها حوالى ٥٠ فداناً تعطى :

(ا) لواحد طبيب بشرى يزاول مهنته بالمستعمرة وليس له الحق فى فتح عيادة خارجها .

(ب) لطبيب بيطرى يزاول مهنته بالمستعمرة ولا تكون له عيادة خارجها .

(جـ) لاخصائى اجتماعى ويفضل الحاصل على مؤهل دراسى عالى .

(د) لواحد أو اكثر من خريجى كلية الزراعة .

ويراعى فى كل هؤلاء أن يكونوا من أصل ريفى ومتصلين بالريف وأن يكونوا من المشهود لهم بحسن الخلق وأن تتوفر لديهم نزعة الخدمة العامة وروح الإصلاح الاجتماعى مع تفضيل المتزوجين منهم .

ويشترط فيهم جميعاً استمرار الاقامة أسوة بالشروط الموضوعة للاقطاعيات الزراعية لخريجى المعاهد الزراعية .

ويكون شروط توزيع الوحدات على هؤلاء المتعلمين أن يعاونوا بثقافتهم ونشاطهم فى خدمة صغار المستعمرين .

٦ — يقسم باقى مساحة المستعمرة إلى وحدات صغيرة مساحة كل منها ٥ أفدنة تخصص لعائلة . وقد روعى فى تحديد مساحة الوحدة إعطاء الفرصة لأكبر عدد من العائلات بالاستفادة مع عدم النزول بمساحة الوحدة دون ما يكفل الدخل الملائم للعائلة ودون النزول عن المساحة التى يتيسر استغلالها استغلالا صحيحاً اذ أن من الثابت أن المساحة الصغيرة جداً تعتبر استغلالا ناقصاً من الناحية الاقتصادية الزراعية .

كما روعى نظرا لاحكام الشريعة الاسلامية بشأن التوريث أن يكفل لأفراد الجيل الثانى أيضاً من هؤلاء المستعمرين ملكية معقولة إذ سيخص الولد منهم فدان أو اثنين فى المتوسط ونأمل أن يتم فى فترة هذين الجيلين الوصول الى نظام يحمى الملكيات الزراعية من التفتت سواء فى هذه المستعمرات الجديدة أو الأراضى القديمة .

ويشترط فى الأشخاص الذين ينتفعون بالوحدات الصغيرة :

أولا :

١ — أن يكونوا مصرى الجنس .

٢ — ألا تقل سنهم عن ٢١ سنة .

٣ — أن يكونوا قد اشتغلوا بالزراعة بأنفسهم مدة عشر سنوات تدخل مدة الخدمة العسكرية فيها .

ومع ذلك يجوز للأرامل الانتفاع بهذا التوزيع بأنفسهم إذا كانت أزواجهم قد اشتغلت بالزراعة ولهن ولد يشتغل بالزراعة لا تقل سنه عن ١٥ سنة .

٤ — ألا يكونوا مالكين لأرض زراعية تزيد عن فدان .

٥ — أن يكونوا من ذوى السيرة الحسنة ولم تصدر عليهم أحكام فى جريمة ماسة بالشرف أو الاستقامة ومع ذلك يجوز أن ينتفع بهذا التوزيع من سبق الحكم عليه بإحدى هذه الجرائم إذا كان قد أمضى خمس سنوات حسن السير والسلوك بعد قضاء مدة العقوبة المحكوم بها عليه .

(ثانياً) وتكون الأولوية فى التوزيع بين من توفرت فيهم الشروط السابقة حسب الترتيب الآتى :

١ — أهل المنطقة الجارى فيها التوزيع ويكون البدء بالتملية وأرباب المعاش ومن فى حكمهم ممن قضوا فى خدمة مصلحة الأملاك سنتين على الأقل .

٢ — لمن لا يملك أرضاً زراعية ويفضل :

(ا) من كان مستأجراً فى الأرض المراد توزيعها لمدة سنتين على الأقل .

(ب) المتزوجون ومن لهم أولاد يشتغلون بالزراعة ويفضل الأكثر ولداً .

(ج) من تتوفر لديه المواشى والأدوات اللازمة واحتياجات زراعة السنة الأولى أكثر من غيره .

فإذا تساوى أكثر من واحد فى شرط أو شروط من الشروط الأولية المتقدمة الذكر اقترع بينهم .

وإذا لم يتقدم العدد الكافى من أهالى المنطقة فتكون الأولوية بعدهم لأهالى أقرب الجهات إليها مع تفضيل المكتظ فيها بالسكان .

وعلى كل حال لا يجوز لأى شخص أن يشترى أكثر من وحدة واحدة .

٧ — يتولى الإشراف على إنشاء هذه المستعمرات وتقسيمها إلى وحدات زراعية والإشراف على إجراءات التوزيع وشروط التعاقد وحسن استغلال الأراضى وتحقيق الأغراض الاجتماعية للمشروع لجنة عليا تشكل كالآتى :

(ا) وزير الشؤون الاجتماعية ... ... رئيساً

(ب) وكيل وزارة الزراعة ... ...
(ج) « وزارة المالية ... ...
(د) « وزارة الأشغال العمومية ... ...
(هـ) « وزارة الشؤون الاجتماعيـة ... ...
(و) مستشار ملكى تنتدبه لجنة قضايا الحكومة ... أعضـــاء
(ز) مدير مصلحة الأملاك ... ...
(ح) مدير إدارة الفلاح ... ...
(ط) اثنان من كبار الزراع يعينهما وزير الشؤون الاجتماعية ... ...

٨ — تقدم طلبات الشراء فى المديريات والمحافظات إلى لجنة تقوم بالإعلان عن توزيع الوحدات وشروطها وفحص الطلبات وإعداد قوائم بأسماء الأشخاص المقبولين وترفق بها البيانات الخاصة بهم مرتبة حسب قواعد الأفضلية السابق ذكرها وترسل تلك القوائم للجنة العليا التى تقرر توزيع الوحدات ثم تبلغ قراراتها لمصلحة الأملاك لتتولى تحرير العقود وتسجيلها وتسليم الأرض وتحصيل الأقساط كما تخطر إدارة الفلاح لتتولى الإشراف على تنفيذ البرنامج الخاص بها . وتشكل هـذه اللجنة من :

(ا) وكيل المديرية أو المحافظة ... ... رئيساً

(ب) قاضى من المحاكم الأهلية يعينه وزير العدل ...
(ج) مفتش صحة المديرية أو المحافظة ... ...
(د) موظف من مصلحة الأملاك الأميرية ... ...
(هـ) موظف من وزارة الزراعة ... ...
(و) موظف من إدارة الفلاح ... ... أعضـــاء
(ز) عضو من مجلس المديرية يختاره مجلس المديرية وفى المحافظات عضو من الأعيان يختاره المحافظ ... ...

٩ — ويراعى فى توزيع هذه الوحدات بنوعيها القواعد الآتية :

(ا) أن تملك للمستعمرين لأن ذلك يحفزهم على النشاط والاستقرار ويزيد تعلقهم بالأرض أكثر من نظام التأجير مدى الحياة على ألا يوقع عقد البيع النهائى لا بعد اتمام المستعمر لسنة زراعية كاملة تثبت صلاحيته من الناحيتين الزراعية والخلقية وفى حالة عدم إتمام التعاقد النهائى يطالب المستعمر بقيمة الإيجار والسلف التى حصل عليها .

(ب) ويمنح كل مستعمر السلف اللازمة لاستكمال ما يلزم الوحدة من منشآت أو مواشى أو آلات أو غير ذلك وكذا البذور والأسمدة اللازمة للإنتاج فى السنة الزراعية الأولى وسلفة نقدية للصرف على الزراعة فى تلك السنة لا تتجاوز جنيهاً عن كل فدان على أن يراقب تصرفه فى السلف واستعمالها فيما منحت من أجله وتضاف قيمة كل تلك السلف ومصاريف التسجيل على ثمن أرض الوحدة وتقسط معه .

(جـ) تحتسب فوائد بسيطة بواقع ٢٪ سنوية على ثمن الوحدة وما أضيف إليه ويقسط على ثلاثين قسطاً سنوياً متساوياً يستحق أولها فى نهاية السنة الزراعية الأولى .

ويدفع المستعمر الأموال الأميرية من تاريخ استلامه للوحدة .

(د) أن يقيم المستعمر بالأرض بصفة مستديمة وأن يزرعها بنفسه أو بواسطة عائلته وفقاً للأساليب الزراعية وألا يستعملها فى غير الزراعة .

(هـ) لا يجوز بيع هذه الوحدات أو رهنها رهناً عقارياً أو حيازياً أو تقرير اختصاص قضائى عليها أو إجراء البدل فيها أو التنازل عنها أو تقرير حق عينى عليها أو تأجيرها أو التنفيذ عليها بطريق الحجز أو نزع الملكية وذلك فى مدة العقد المقررة وهى ثلاثين سنة .

وكل تصرف أو إجراء من هذا القبيل يعتبر كأن لم يكن ومع ذلك يجوز بموافقة اللجنة العليا بيعها أو التنازل عنها كاملة لأى شخص متى توافرت فيه شروط التوزيع

وتسرى هذه الأحكام لمدة ٣٠ سنة على المشترى الأصلى للأرض أو من حل محله بموافقة اللجنة العليا حتى ولو قام بسداد الأقساط قبل نهاية هذه المدة .

(و) إذا مات المشترى قبل سداد جميع الأقساط فلورثته أن يطلبوا من اللجنة العليا الموافقة على أحد الحلول الآتية :

١ — أن يتفقوا على بقاء ملكية الوحدة شائعة بينهم حتى سداد الأقساط مع توكيل أحدهم أو من ينوب عنهم فيما يتعلق بتنفيذ شروط عقد البيع .

٢ — أن تقسم الوحدة بينهم بنسبة أنصبتهم على أن يحرر لكل منهم عقد جديد مستقل .

٣ — الموافقة على بيع الوحدة لأحدهم أو لشخص آخر تتوفر فيه الشروط المقررة .

١٠ — اقترحنا فى هـــذه المذكرة قصر توزيع الأرض المستصلحة على صغار الزراع ما عدا بعض وحـدات متوسطة لعـدد محدود من المتعلمين الذين يستفيد من وجودهم صغار الزراع . وقد استبعدنا فكرة توزيع وحدات متوسطة على نطاق أوسع لأن الشخص العادى الذى سيحصل على وحدة متوسـطة ٥٠ فداناً فأكثر سيعتمد فى زراعتها على عائلات من صغار الفلاحين يزرعونها كمستأجرين أو عمال وسوف لا يقل عدد هذه العائلات عن عائلة لكل خمسة أفدنة وستبقى هذه العائلات فى مستوى المعيشة المنحط العادى . ولا شك أن من المصلحة أن يتملك هذه العائلات التى تفلح الأرض فعلا مساحة الوحدة المتوسطة وتستثمرها لمصلحتها وبذا يستفيد من مساحة الوحدة عشر عائلات محتاجة للرعاية والعناية بدلا من عائلة واحدة أحسن حالا .

١١ — فيما يختص بالأراضى التى لم تستصلح بعد التى نأمل أن يتم استصلاحها بأسرع ما يمكن نقترح أن يراعى عند وضع سياسة استصلاحها وتقسيمها التمشى مع سياسة التوزيع والاستعمار الواردة بهذا المشروع

ونقترح لتخفيض نسبات الإصلاح أن تكتفى الحكومة بالقيام بعمليات الإصلاح الأساسية وهى تسوية الأرض وإنشاء المصارف والمراوى الفرعية وأن تبدأ بانشاء المزرعة النموذجية .

ويمكن الاستعانة بالفلاحين أنفسهم فى استكمال إصلاح هذه الأرض بإحدى الطرق الآتية :

١ — محاولة بيع وحدات لمن يرغب من المستعمرين مباشرة .

٢ — إيجار وحدات لمستأجرين تنطبق عليهم الشروط المطلوبة فى المستعمرين بقيم مغرية كأن تكون بالمجان فى أول سنة وبالربع للحكومة فى السنة الثانية والثلث فى السنة الثالثة وبعد ذلك تباع لهم الوحدات .

٣ — يراعى فى اختيار العمال الدائمين الذين تستخدمهم المصلحة فى عمليات الإصلاح أو فى عمل المزرعة النموذجية أن يكونوا ممن تنطبق عليهم شروط المستعمرين أيضاً ويمكن إعطاؤهم من أرض الوحدات كعاش بشروط هينة حتى إذا ما أثبتوا صلاحيتهم أمكن بيع وحدات لهم .

وعلى كل حال يكون ما ينفق على الأرض بعد إتمام عمليات الاصلاحات الأساسية السابق ذكرها أى ما يلزم لإقامة المبانى أو شراء المواشى أو البذور أو غير ذلك من المصاريف كسلف تعطى للفلاحين على أن تحصل فيما بعد مع الثمن وبذلك تنخفض التكاليف على الحكومة وعلى المشترى لأن العمليات التى يقوم بها الفلاح بنفسه ولحسابه لا بد وأن تكون أرخص بكثير مما تتكلفه الحكومة للقيام بها .

وعلى كل حال يجب مراعاة الرأفة فى تقدير ثمن الأراضى ومراعاة الاقتصاد والبساطة والبعد عن المستوى الحكومى العادى فى تكاليف المبانى والمنشآت بما يكفل للمستعمرين دخلا معقولا بعد سداد الأقساط يشجعهم على الاستقرار والاجتهاد . . .