

البحث

٦

القيمة الإيجارية
للأراضى الزراعية المصرية
فى القرن العشرين
دراسة حالة

د. محمد محمد الفلبان
أستاذ مساعد بقسم الجغرافية
كلية الآداب - جامعة طنطا

١٩٩٠

شبهات السنوات الأخيرة صورة من صور فتور العلاقة القائمة بين ملاك الأراضي الزراعية ومستأجريها ، وهى علاقة بالغة التعقيد لاختلاف رأى طرفيها من تفسيرها ، فأصحاب أو ملاك الأراضي الزراعية ومن يؤيدهم فى ذلك ، يرون أن هناك ضرراً بالغا واقع عليهم من خلال اتساع الفجوة بين العائد الناتج من الأراضي الزراعية ، الذى يستفيد به المستأجر ، وبين القيمة الإيجارية التى يحصل عليها المالك ، ويرجع ذلك لأن قانون الإصلاح الزراعى حدد القيمة الإيجارية بسبعة أمثال الضريبة المربوطة على الفدان ، وصارت بالتالى ، به ما يدفع لا يتوازى مع ما يحصل عليه مستأجرو الأراضي ، وأن فى ذلك اجحاف بحق مالك الأراضي الزراعية .

ويتزايد اختلال هذه العلاقة بينهما كما يرى الملاك ، نتيجة لارتفاع أسعار الحاصلات الزراعية فى السنوات الأخيرة بصورة دورية ، وأن نسب هذه الزيادة لا يستفيد بها مالك الأرض الزراعية إلا مرة كل عشر سنوات ، ويرى الملاك أن هذه الزيادات التى تحددها الدولة من قيم الإيجار بين فترة وأخرى لا تتناسب مع العائد الزراعى الذى يحصل عليه مستأجرها أو مستغلها ، والتى قد تعادل أضعاف ما يحصل عليه الملاك ، خاصة مع امكانيات التوسع الرأسى التى قدمتها الدولة لرفع إنتاجية الفدان بأشكالها المختلفة .

وعلى الجانب الآخر يرى مستأجرو الأراضي الزراعية ومن يؤيدهم ، أن القيمة الإيجارية المادية والتى حددتها الدولة طبقا للقانون ، وهى القيمة الحقيقية للإيجار ، وذلك لتناسبها مع العائد الزراعى الناتج ومع الجهد المبذول فى الأرض للحصول على هذا العائد ، وأن ارتفاع أسعار الحاصلات الزراعية ، يقابله من ناحية أخرى ارتفاع فى تكاليف الانتاج الزراعى ، وأن صافى العائد الناتج من الأرض الزراعية للمستأجر يتقاسمه مع المالك ، فى حدود القيمة المادية التى يدفعها له ، وهى المحصلة الحقيقية لصافى الانتاج بعد خصم التكاليف الزراعية .

وتحاول هذه الدراسة الوقوف على شكل هذه العلاقة ، كصورة من صور استغلال الأراضي الزراعية فى مصر ، وشكل من أشكال حيازتها ، ولابراز تطورات تلك العلاقة ، التى حددها القانون فى الخمسين سنة الأخيرة . وحتى تخرج هذه الدراسة بعيدة عن التعميم فقد ارتكزت على دراسة ميدانية ، لايضاح هذه العلاقة فى إحدى القرى الزراعية المصرية

بالوجه البحرى^(١) . وذلك لإظهار القيم الإيجابية الحكومية بطريقة مطلقة على أحواضها الزراعية ، ولإبراز اختلافاتها الزمانية والمكانية ، وما آلت إليه هذه العلاقة فى شكلها الحالى . إضافة إلى ذلك صممت استمارة استبيان ، فضلا عن اللقاءات التى تمت مع السكان الزراعيين وغير المرتبطين بهذه العلاقة . وتمكنت الدراسة من الخروج ببعض المقترحات ، حول شكل العلاقة شبه المناسبة وتعالج بعض الشىء الثغرات التى حواها قانون تنظيم هذه العلاقة الإيجابية الحالية للأرض الزراعية .

أشكال حيازة الأراضى الزراعية فى مصر .

يمكن تمييز ثلاثة أشكال رئيسية لحيازة الأراضى الزراعية المصرية وتنظيم فلاحيتها^(٢) ويتمثل أولها فى الملكية الخاصة وثانيها فى نظام الزراعة بالمشاركة ، وأخيرا نمط الإيجار أو استئجار الأرض . ولكل نمط من هذه الأنماط سمات وخصائص وله بعض الآثار الاقتصادية والاجتماعية على تنظيم الزراعة وعلى نمط الاستغلال الزراعى وبالتالي على الانتاج الزراعى ، ويمكن إيجاز السمات العامة لهذه الأنماط الثلاثة فيما يلى :

يقصد بالملكية الخاصة حيازة المالك لأراضيه الزراعية وفلاحيتها ، وفى ظل هذا النظام يكون للمالك مطلق الحرية فى زراعة أرضه بنفسه ، أو بالمشاركة أو بتأجيرها لغيره داخل أو خارج الإطار الضريبى الذى حددته الدولة ولفترة زمنية معينة . كما يمكن أن يبيعها أو الاقتراض بضمانها أو رهنها . أى له الحق فيما يراه مناسباً لاستغلالها والاستفادة منها . ولما كانت الملكيات الزراعية المصرية يغلب عليها صغر المساحة ، فإن نسبة كبيرة من أصحابها وأسرههم يشتغلون فى أرضهم الزراعية ، وأحيانا يستعين فريق منهم ببعض العمال المستأجرين لمعاونتهم فى الأعمال الزراعية . ويتوقف العائد الزراعى هنا على الجهد المبذول وكفاءة المزارع المالك وعنايته بأرضه ومحصوله بل وحتى حيواناته ، التى تعاونه فى العمل الحقلى وفى عوامل الانتاج الزراعى الأخرى المؤثرة فى الصورة . ومن ثم فإن ما يحققه من عائد اقتصادى يتناسب مع هذا الجهد والعناية ، وغالبا ما يسمى هذا النوع من الزراعة فى الملكية الخاصة باسم الزراعة على الذمة .

(١) هى قرية سندسبط مركز زفتى محافظة الغربية .

(٢) محمد محمود الديب ، الجغرافيا الاقتصادية ، الجغرافيا الزراعية ، الطبعة الأولى ، ص ١٥٢ .
الانجلو المصرية ١٩٨٢ .

ولا تختلف كثيرا صورة الشكل الثانى من أشكال الحياة الزراعية المصرية ، وهى الزراعة بالمشاركة عن شكل الملكية الخاصة . فالمالك يتمتع أيضا بمميزات الملكية الخاصة ، من خلال حرية التصرف فى أرضه كما يشاء كالتنوع السابق . لكن يختلف أسلوب الاستغلال من أن ظروف هؤلاء الملاك لا تساعدهم على زراعة أراضيهم بأنفسهم ، فيتفق مالك الأرض مع الفلاح فى زراعة أرضه ، على أن ينال الثانى حصة من الإنتاج فى مقابل فلاحته . وتحدد هذه الحصة برضا الطرفين وقد تصل أحيانا إلى النصف . وتتوقف حصة المشاركة وتفاوتها ، على ما يقدمه المالك من أدوات الانتاج الزراعى ، فى شكل رأس مال أو بذور أو معدات زراعية وأسمدة وحيوانات . ويتقاسم المزارع مع المالك المخاطر ، التى قد يتعرض لها المحصول . ومن ثم فالعلاقة التى تربط الطرفين ، تخضع للنسب التى يرتضيها كلاهما . ولا تتدخل الدولة فى مصر فى هذا النظام ، وإن كان فى بعض الدول ، هيئات متخصصة للتحكيم بين الطرفين .

ويختلف تماما فى فط الحياة الثالث ، هو الإيجار أو الإستئجار حرية المالك فى الاستغلال الزراعى المتاحة له فى النوعين السابقين . إذ يقوم على حياة الأرض مستأجر مستديم له حق تقرير شكل الإستغلال والانتفاع بالعائد الزراعى للأرض من محاصيل . ويدفع نظير إستغلاله للمساحة التى يحوزها إيجارا نقديا ، يمثل قيمة سنوية حددها قانون الإصلاح الزراعى بسبعة أمثال الضريبة (١) .

وارتبط بنظام إيجار الأراضى الزراعية مشكلة اختلال العلاقة القائمة بين ملاك ومستأجرى الأراضى الزراعية ، لعدم توازن العائد الاقتصادى لكل منهما من هذه الأرض تبعا لرأى الملاك . فأصحاب الملكيات القزمية يرون أن سر مأساتهم تكمن فى نقائص هذا النظام المتبع لتأجير الأراضى الزراعية . ويرون أنه من المفروض أن تحدد قيمة إيجار الأراضى الزراعية ، على أساس الدخل منها وليس قيمة مالية مثبتة فى ظل أسعار محاصيل وجذارة تربة قديمة . وهى لا تقبل إلا نسبة محدودة من العائد من الأرض ، ومن ثم فإن النظام الحالى لإيجار الأراضى الزراعية ، يضر بحق المالك إذا ما قورن بوضع

(١) الضريبة هى قيمة مادية تفرض على الأراضى طبقا لجدراتها الإنتاجية ويدفعها المالك سنويا وتخضع من المحاصيل التى يوردها المستأجر للدولة وتخضع بالتالى من قيمة الإيجار التى يقدمها المستأجر للمالك فى نهاية السنة الزراعية .

المستأجر . وما يزيد الأمر تعقيدا هو انتقال أو امتداد عقد الإيجار لورثة المستأجر حتى وإن لم تكن مهنتهم الزراعة . ومن هنا فقد حقق لهم قانون الإصلاح الزراعى كما يرون ملكية غير شرعية .

لقد كان لصورة الخلل القائم فى فط الحيازة بالإيجار ، رد فعل دفع بعض ملاك الأراضى الزراعية ، إلى تأجير مساحات من أراضيهم والتي يقومون بزراعتها خارج نظام الإيجار بأسعار تختلف عن الإطار الذى حددته الدولة ، لتصل من (١٥) إلى (٢٠) مثلا للقيمة الايجارية المثبتة بالقانون أو ما يعادل (١٠٠) مثل للضريبة المربوطة على الفدان ، وليس سبع أمثالها وذلك فيما يسمى بأسعار الظل ، أو خارج الضريبة ، أو السوق السوداء ، نظرا لإتخفاض المبلغ الذى يدفعه المستأجر عن العائد الناتج . ويتطلب الأمر من وجهة نظر الملاك إعادة النظر فى مشروع تنظيم العلاقة بين الطرفين . على أن يتم تحديد القيمة الايجارية الاقتصادية للأراضى الزراعية ، على أساس عائد العملية الانتاجية الزراعية من الأرض ، بعد خصم جميع النفقات التى دفعت فى سبيل الإنتاج الزراعى .

وامتد قصور نظام الإيجار الحالى كما يرى الملاك أيضا ، إلى بقاء المستأجر فى الأرض الزراعية وزراعة أتباعه لها بصورة آلية . وهذا ما لا يتفق مع رغبة المالك ، فى استرداد أرضه خاصة إذا ما كان ورثة المستأجر لا يعملون بالزراعة . وهذا ما جعل كثير من أصحاب رؤوس الأموال ، يعزفون عن شراء أراضى مستأجرة لإتخفاض عائدها المادى إذا ما قورن بأرض خالية من المستأجرين ، ورغبة المشتري فى ذلك . فقيمة الأراضى المؤجرة إلى مستأجرين ، تؤدى الى خفض أسعارها إلى نصف قيمتها ، طالما كان هناك طلب على الأرض لإستئجارها ، وضعف ثمنها إذا ما كانت خالية منهم . فضلا عن ذلك فإن النظام المتبع يحدد سعر البيع على أساس الضريبة المربوطة على الفدان اعتمادا على جدارتها الانتاجية . فأحيانا لا تكون القيمة الايجارية للأرض الزراعية المرتفعة الانتاج ، إلا نسبة صغيرة من قيمة العائد ، ولتصحيح هذا المسار يجب أن يربط سعر بيع الأرض الزراعية بقيمة كل من العائد منها والإيجار .

وتختلف العلاقة بين هذه المتغيرات الثلاثة ، الإيجار والدخل وسعر بيع الأراضى الزراعية زمنيا ومكانيا فى مصر . وليس أدل على ذلك من ارتفاع أسعار الأراضى

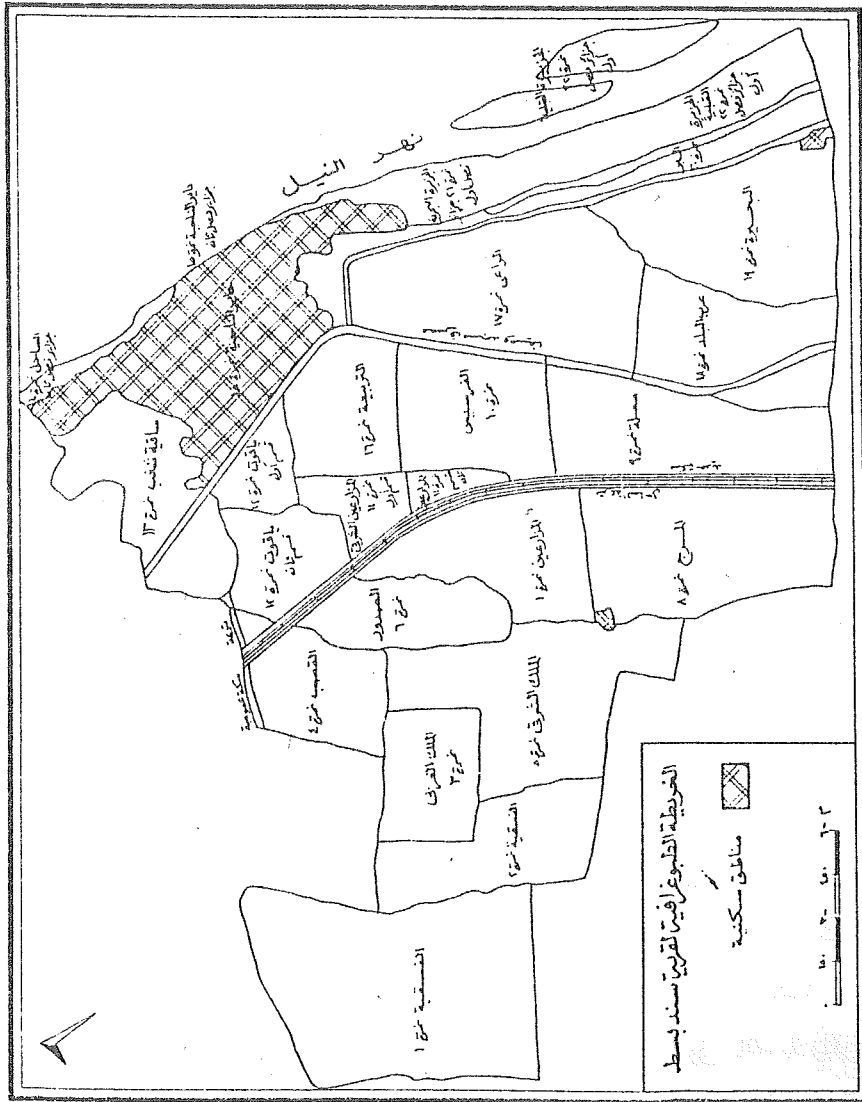
الزراعية المصرية فى الآونة الأخيرة ، لزيادة العائد الزراعى منها بعد التحسينات والامكانات المختلفة التى أدخلت عليها . فضلا عن أثر شدة ضغط الكثافة السكانية الزراعية فى هذا الخصوص ، وجاءت الزيادة أى القيمة الإيجارية للأراضى الزراعية بنسب تتماشى مع العائد الزراعى منها . وجاء ارتفاعها النسبى نتيجة لارتفاع الهائل فى معدل العائد الزراعى من الأرض . ومن ثم لابد من حل التناقض القائم بين هذه المتغيرات . وإن كانت بعض الدول قد تركت لكل من المالك والمستأجر حرية اختيار العلاقة المناسبة ، إلا أنها فى مصر ما زالت مرتبطة بقانون الإصلاح الزراعى .

جغرافية قرية الدواية أو التطبيق :

يجدر قبل دراسة التطورات التى مرت بها مراحل القيم الإيجارية الزراعية بمصر فى القرن العشرين ، خاصة فى الخمسين سنة الأخيرة ، إلقاء الضوء على قرية الدراسة . ليسهل فهم الصورة التى لازمت التطور فى قوانين العلاقة الإيجارية ، حتى وصلت إلى صورتها الراهنة .

تمثل هذه القرية المختارة للدراسة إحدى قرى مركز زفتى ، محافظة الغربية بالوجه البحرى . وتقع على الجانب الغربى لفرع دمياط ، وفى منتصف المسافة من بدايته ونهايته تقريبا . وتشترك حدودها الإدارية الشمالية مع مدينة زفتى قسبة المركز . فهى إلى الجنوب منها مباشرة ، ويكاد يتعادل إمتداد زمامها الطولى مع أقصى امتداد زمامها العرضى - نحو ثلاثة كيلو مترات - والذى يقل عن ذلك فى ثلثها الشمالى الغربى والجنوبى الغربى ، مما جعلها تأخذ شكل شبه منحرف .

وتظهر خريطة القرية كما يبدو من الشكل (١) بعض الظواهر الطبوغرافية . تتمثل إحداها فى تجاور ثلاث ظاهرات تسير متوازية معا ، وتخترق أراضى القرية من الشمال إلى الجنوب . وهى فى امتدادها تنصف زمام القرية إلى قسمين أحدهما إلى الشرق منها والآخر غربها . وتمثل هذه الظاهرات فى ترعة الساحل ، أبرز ترع الرى بالقرية والمركز الإدارى زفتى ، وسكة حديد بنها زفتى وطريق زفتى بنها البرى . أما المظهر الطبوغرافى الثانى فهو مصرف مسجد وصيف ، الذى يدخل حدود القرية الجنوبية من نصف زمامها الشرقى والممتد عرضيا من سكة حديد بنها . أما باقى الظاهرات فتتمثل فى فرع دمياط



مكالم (١)

أقصى حدود زمامها الشرقى ، ويكاد المصرف أن ينصف هذا القطاع الشرقى من زمام القرية ، على طول امتدادها الجنوبي الشمالى حيث يلتقى بزمام مدينة زفتى الزراعى .

وتبلغ المساحة الكلية لأراضى القرية - جملة مسطحها - (١٩٢٤) فدانا ، يزرع منها (١٦٣٣) فدانا بنسبة ٨٤,٩٪ من جملة زمامها الكلى ، والباقى أراضى المنافع العامة (٢٩١) فدانا بنسبة ١١,١٪ . وتتوزع هذه المساحة الكلية (١٩٢٤) على (٢٢) حوضا زراعيا . منها (١٩) حوضا زراعيا وثلاثة أحواض للمنافع العامة . وتختلف نسبة توزيع المنافع فيما بينها فمنها ما يشغل أحواضا كاملة أو نسبيا منها أو تخلو تماما فى بعض أحواضها . كما يظهر ذلك بالجدول رقم (١) والشكل رقم (٢) الذى يوضح نسبة الزمام المنزوع إلى غير المنزوع بالأحواض المختلفة للقرية .

وتختلف نسبة أراضى الملك إلى الإيجار بأراضى القرية ، حيث تصل فى النمط الأول إلى ثلاثة أمثال الثانى . فهى تبلغ (١٢.١) فدانا للملك بنسبة ٧٣,٣٪ وأراضى الإيجار (٤٣٢) فدانا بنسبة ٢٦,٥٪ من إجمالى الزمام المنزوع . كما تتباين صورة التوزيع فى نسبة أراضى الملك إلى الإيجار بالأحواض الزراعية للقرية ، والبالغة (١٩) حوضا زراعيا فهى وإن تتناصف فيها بعض الأحواض بين الملك والإيجار ، إلا أن النسبة الغالبة هى ارتفاع نسبة الملك إلى الإيجار كالتى تظهر فى المتوسط العام للقرية .

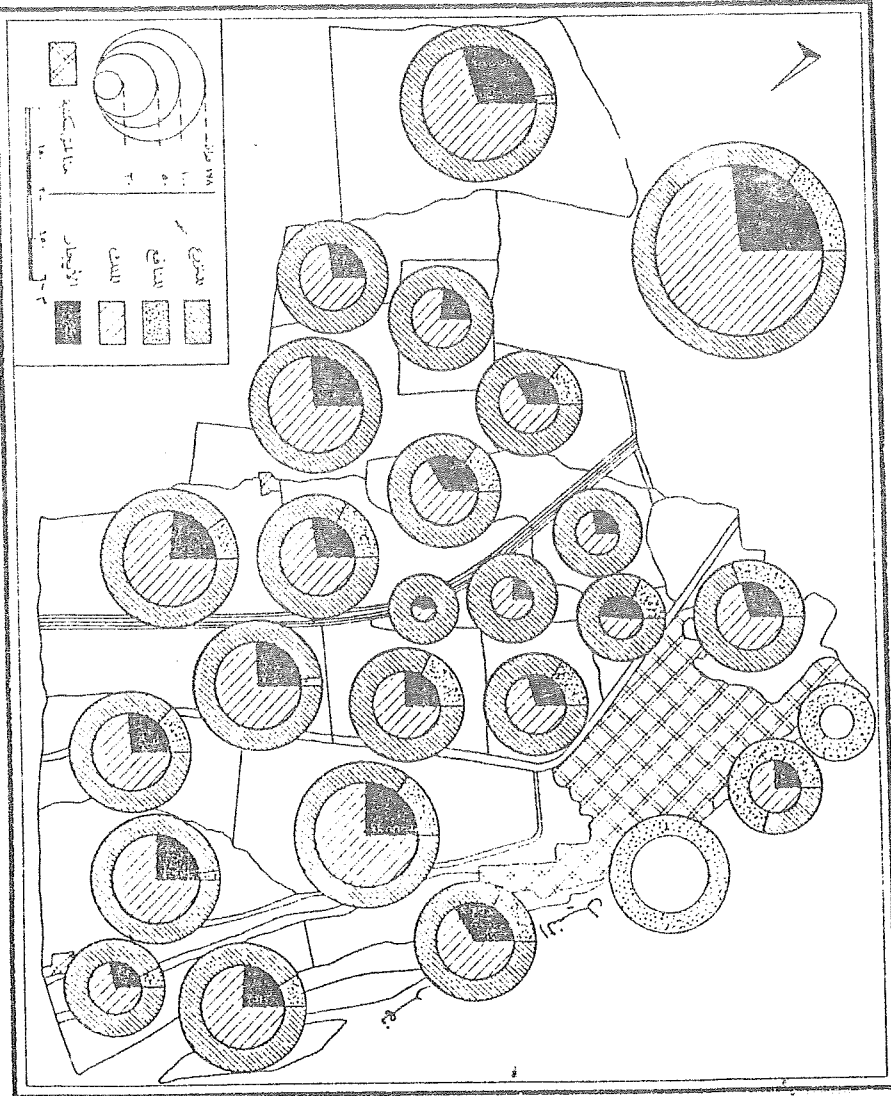
ولا تشذ تربة أراضى القرية عن تربة وسط الدلتا وجنوبها ، فهى رسوبية عميقة القطاع طينية ثقيلة القوام ، تسود بها حبيبات الطين على باقى مكونات التربة الطبيعية الأخرى . ويسود بالقرية فظان من الصرف ، يخدم كل منهما نحو نصف مساحة القرية تقريبا . أولهما نظام الصرف الحقلى أو المغطى ويشمل القطاع الغربى من القرية الواقع إلى الغرب من سكة حديد بنها - زفتى وترعة الساحل . أما النمط الثانى فهو الصرف المكشوف ويخدم النصف الشرقى من القرية ، الواقع إلى الشرق من السكة الحديد ، الذى يخترق مصرف مسجذ وصيف المكشوف والمنصف لهذا الجزء الشرقى بامتداده الطولى . وتنصرف إليه مياه صرف الأراضى الواقعة على جانبيه . يضاف إلى هذا الصرف المكشوف أراضى الجزاير أو طرح النهر ، التى تقع أقصى الطرف الشرقى من زمام القرية وهى تصرف طبيعيا فى فرع دمياط مباشرة ، لنفاذيتها وارتفاع منسوبها وخفة قوامها .

التوزيع النسبي للزماد المنزرع وغير المنزرع (١١)
ونسبة أراضى الملك الى الايجار بأحواض قرية سندبسط ١٩٨٩ بالفدان

اسم الحوض ورقمه	جملة المسطح	المنزرع		المنافع وغير المنزرع		أراضى الملك		أراضى الايجار	
		%	ف	%	ف	%	ف	%	ف
الفسقية ١	١٨١	٩٨,٣	١٧٨	١,٧	٣	٧٠,٨	١٢٦	٥٢	٢٩,٢
ملك الفسقية ٢	٦٤	١٠٠	٦٤	-	-	٧٣,٤	٤٧	١٧	٢٦,٦
الملك الغربى ٣	٤٩	١٠٠	٤٩	-	-	٧٧,٥	٣٨	١١	٢٢,٥
القصيب ٤	٥٨	٨٦,٢	٥٠	١٣,٨	٨	٦٨	٣٤	١٦	٣٢
الملك الشرقى ٥	١٢١	١٠٠	١٢١	-	-	٧٤,٤	٩٠	٣١	٢٥,٦
الصدور ٦	٦٨	٨٥,٣	٦٨	١٤,٧	١٠	٦٧,٢	٣٩	١٩	٣٢,٨
المزارعين ٧	٩٤	٨٣	٧٨	١٧	١٦	٧٣	٥٧	٢١	٢٧
المرج ٨	١٣٣	٩٠,٢	١٢٠	٩,٨	١٣	٧٦,٧	٩٢	٢٨	٢٣,٣
معلا ٩	٩٣	٩٧,٩	٩١	٢,١	٢	٧٤,٧	٦٨	٢٣	٢٥,٣
الفرسيوس ١٠	٧٣	٨٢,٢	٦٠	١٧,٨	١٣	٧٥	٤٥	١٥	٢٥
المزارعين الشرقى أول ١١	٢١	١٠٠	٢١	-	-	٧٦,٢	١٦	٥	٢٣,٨
المزارعين الشرقى ثانى ١١	٩	١٠٠	٩	-	-	٥٥,٥	٥	٤	٤٤,٥
ياقوت قسم أول ١٢	٣٣	٨١,٨	٢٧	١٨,٢	٦	٥١,٨	١٤	١٣	٤٨,٢
ياقوت قسم ثانى ١٢	٢٥	١٠٠	٢٥	-	-	٧٢	١٨	٧	٢٨
ساقية شغب ١٣	٨٣	٦٩,٨	٥٨	٣٠,٢	٢٥	٧٠,٧	٤١	١٧	٢٩,٣
الساحل جزاير أول ١٤	١٣	-	-	١٠٠	١٣	-	-	-	-
الساحل جزاير ثانى ١٤	٤٠	٣٠	١٢	٧٠	٢٨	٧٥	٩	٢	٢٥
داير الناحية أول ١٥	٧١	-	-	١٠٠	٧١	-	-	-	-
داير الناحية ثانى ١٥	٣	-	-	١٠٠	٣	-	-	-	-
التريعة ١٦	٦٢	٨٣,٩	٥٢	١٦,١	١٠	٧١,٢	٣٧	١٥	٢٨,٨
الراءى ١٧	١٨٠	٨٥	١٥٣	١٥	٢٧	٧٥,٢	١١٥	٣٨	٢٤,٨
عرب البلد ١٨	٨٥	٨٧	٧٤	١٣	١١	٧٤,٣	٥٥	١٩	٢٥,٧
البحيرة ١٩	١٠,٨	٩٨,٢	١٠,٦	١,٨	٢	٧٥,٥	٨٠	٢٦	٢٤,٥
البر ٢٠	٤٢	٩٢,٩	٣٩	٧,١	٣	٧١,٨	٢٨	١١	٢٨,٢
الجزيرة البحرية ٢١	١٠,٥	٨٢,٨	٨٧	١٧,٢	١٨	٦٦,٧	٧٠	١٧	٣٣,٣
الجزيرة القبيلة ٢٢	١١٠	٩١,٨	١٠١	٨,٢	٩	٧٦,٢	٧٧	٢٤	٢٣,٨
الاجمالى	١٩٢٤	٨٤,٩	١٦٣٣	١٥,١	٢٩١	٧٣,٥	١٢٠,١	٤٣٢	٢٦,٥

(١) المصدر : الجمعية التعاونية الزراعية بالقرية بيانات غير منشورة

البيوت السكنية في المنطقة الواقعة بين الجدران الأثرية في مدينة دمشق - سورية
 ١٩٦٥



وتتفاوت درجة الجدارة الإنتاجية (١) بين أحواض القرية ، نظرا لتباين خصوبة وسهولة الري والصرف . فأراضى الجدارة الإنتاجية الأولى أو العالية ، تقع فى أحواض جنوب غرب وغرب القرية ، ممثلة فى أحواض الفسقيه والملك الشرقى وملك الفسقيه والمرج أنظر شكل (١) . وهذه الاحواض تتمتع بشبكة رى وصرف جيدة . وتحتاج هذه الأرض الجيدة إلى المحافظة عليها ومنعها من التدهور . وتتمثل أراضى الدرجة الثانية فى نطاقين أحدهما فى قطاع القرية الغربى فى أحواض المزارعين والصدور والقصب ، وهى تقع جميعا إلى الشرق من أراضى الدرجة الأولى أنظر شكل (١) . أما النطاق الآخر من أراضى الدرجة الثانية فهو فى الأحواض الواقعة إلى الشرق من مصرف مسجد وصيف المكشوف وأحواض القرية الشرقية ، مثل أحواض الراعى وعرب البلد والبحيرة والجزاير ، وهى لا تختلف عن أراضى الدرجة الأولى من حيث الخصوبة لكنها فى حاجة إلى الصرف المغطى .

وتقع أراضى الدرجة الثالثة فى الأحواض المحصورة بين مصرف مسجد وصيف وسكة حديد بنها زفتى . وهى أحواض معلل ، الفريسيس ، التربيعة المزارعين ، ياقوت ، وتحتاج أراضيها إلى تحسين الصرف . ولانتشر أراضى الدرجة الرابعة سوى فى حوض واحد هو حوض ساقية شغب بأقصى زمام القرية الشمالى الشرقى شكل رقم (١) . وأراضيه فى حاجة إلى رفع جدارتها الإنتاجية ، نظرا لارتفاع ملوحتها فى الطبقة السطحية ، مما يلزم تحسين خواصها الكيميائية والطبيعية بإضافة أسمدة بلدية وعضوية .

ويوضح عدد السكان بالقرية مدى الضغط على الأراضى الزراعية ، ويتناقص متوسط نصيب الفرد سنة بعد أخرى نتيجة للتزايد السكانى السنوى . فمتوسط نصيب الفرد من الأراضى الزراعية بالقرية ، لا يزيد عن قيراطين لكل فرد أى أن الكثافة ١١,٦ نسمة للفدان . كما يظهر ذلك من خلال عدد سكان القرية سنة ١٩٨٦م والبالغ ١٩٣٢ نسمة (٢) على مساحة الأراضى المستغلة بالقرية ١٦٣٣ فدان . ولكن بالربط بين العمالة الزراعية التى تبلغ ١٧٧٣ فلاح (٣) فى القرية ومساحة الأرض الزراعية فيها فإن نصيب

(١) وزارة الزراعة ، الادارة العامة للأراضى ، الحصر التصنيفى للتربة وتقسيم الأراضى ، مركز زفتى محافظة الغربية ، دراسة رقم ١٧٣ ، ص ٧٢ - ٧٦ ، يونيه ١٩٦٨م ، غير منشوره .

(٢) التعداد العام للسكان والمنشآت ١٩٨٦م النتائج الأولية ، محافظة الغربية ، ص ١١٩ ، الجهاز المركزى للتعبئة العامة والاحصاء .

(٣) التعداد العام للسكان والاسكان والمنشآت ١٩٧٦م . محافظة الغربية ، ص ٢٤ . سبتمبر ١٩٧٨م .

الفلاح يرتفع إلى نحو فدان . وتوضح صورة الحيازة بالقرية فى متوسطها العام ، ارتفاع متوسط نصيب الحائز بالقرية ، إلى أكثر من فدان كما يبدو من عدد الحائزين ، البالغ ١٥.٥ حائز على مساحة الزمام الزراعى ١٦٣٣ فدانا .

وتظهر دراسة فئات الحيازة ^(١) بالقرية ، كما يبدو من الشكل رقم (٣) والملحق رقم (١) بعض الاختلافات الواضحة فى نسبة الحائزين إلى المساحة المحازة بكل فئة . وتوضح الخريطة رقم (٣) التوزيع الجغرافى النسبى للحائزين والمساحة المحازة على أحواض القرية ^(٢) . ومنها يتضح أن الحيازة تتباين على النحو الآتى : -

* يبلغ عدد الحائزين ^(٣) من فئة أقل من نصف فدان ٩٥ حائز ، أى ٤٣,٢٪ من إجمالى الحائزين ١٥.٥ حائزا . ويحوز هؤلاء مساحة نحو ٣.٨ فدان فقط أى ١٨,٨٪ من المساحة الزراعية فى القرية . وشغلت هذه الفئة أكثر من نصف مساحات أحواض المزارعين الشرقى أول وثانى والساحل وجزاير ثانى ، وحوالى ثلث مساحات أحواض المزارعين ثانى وياقوت قسم أول وثانى وأقل من الثلث فى باقى الأحواض .

* أما فئة الحيازة الثانية فهى من نصف فدان إلى أقل من فدان . ويبلغ عدد حائزها فى القرية ٤٨ أى ٣١,٩٪ من الحائزين ولهم ربع مسّاحة الزمام أى ٣٨٤ فدانا بنسبة ٢٣,٦٪ من الزمام المنزوع . ويتوزع حائزى الفئة الثانية على أحواض القرية كما فى الفئة السابقة . وبضم الفئتين لبعضهما يتضح أن عدد من يحوزوا أقل من فدان يشكلوا ٧٥٪ من إجمالى الحائزين ويحوزوا ٤٢,٤٪ من المساحة المنزوعة .

* أما فئة الحيازة الثالثة فهى من فدان إلى أقل من ٣ أفدنه . ويبلغ عدد الحائزين فى هذه الفئة نحو ٣٢١ حائز أى بنسبة ٢١,٣٪ من إجمالى الحائزين ولهذه الفئة ٦٣ فدان أى ٣٨,٦٪ من مساحة الأراضى الزراعية . وهى الفئة التى تضع يدها على أكبر نسبة من مساحة الأرض الزراعية . وتتوزع هذه الفئة بشكل واضح على أحواض القرية لتشغل

(١) فئات الحيازة تضم أراضى الملك والايجار معا .

(٢) سجل الحيازات الزراعية بالقرية بيانات غير منشوره ١٩٨٩ . .

(٣) تعذر الحصول على بيانات الملكية والايجار داخل فئة كل حيازة من هذه الحيازات على مستوى كل حوض من أحواض القرية .

نصف أحواض معلا والصدور والمرج والمزارعين والتربيعه والراعى . وتتمثل أيضا فى باقى الأحواض واضعة يدها على ما يترواح بين ثلث أو ربع مساحة أى حوض .

* وتضم الفئتان الباقيتان ٣ - ٥ فدان وفئة أكثر من ٥ أقدنه أقل عدد من الحائزين بالقرية . إذ يبلغ عدد الحائزين فيهما ٥٤ حائزا بنسبة ٣,٦٪ من إجمالى الحائزين فى مساحة ٣١١ فدانا بنسبة ١٨,٧٪ من جملة الزمام . وشغلت فئة من ٣ - ٥ فدان نسبة لا تزيد عن ١٪ من مساحة الزمام المنزوع أى ١٦٧ فدان . وضمت ٤٢ حائزا أى ٢,٨٪ من أعداد الحائزين . وتتوزع هذه الفئة على أحواض القرية ، بحيث لا تزيد نسبة ما تشغله بأى حوض عن ٢٪ من مساحته . أما فئة ٥ فدان فأكثر فهى تضم أقل نسبة من عدد الحائزين ٨,٨٪ بعدد ١٢ حائزا فى مساحة ١٤٤ فدانا بنسبة ٨,٧٪ من المساحة . وتتوزع هذه الفئة على ثمانية أحواض هى الفسقية وملك الفسقية والملك الغربى ، الملك الشرقى ، المرج ، معلا الفرسيس وأخير الراعى . ويمكن اعتبار هذه الأحواض أحواض الملكيات الواسعة بالقرية فضلا عن أن هذه الأحواض أصلا متمسعة المساحة .

تطور القيمة الإيجارية للأراضي الزراعية فى القرن العشرين ،

عرفت الأراضي الزراعية المصرية ، أنواعا شتى من الضرائب أو الجبايات عليها ، إمتدادا من العصر الفرعونى إلى العصر الحديث . وتباينت الضرائب عليها فى تلك الفترات التاريخية من حيث قيمتها وشكلها . وقد لا يتسع المجال هنا لتناولها وإنما يذكر أنه مع نهاية القرن الماضى توحدت ضرائب الاطيان الزراعية الخراجية والعشورية^(١) . وروعى أن يترواح متوسط الضريبة المربوطه على الاطيان ، بين ٦٤ الى ٢٨٪ من متوسط إيجار الاطيان حسب ما حددته اللجان التى شكلت لذلك فى عامى ١٨٩٥ م ، ١٨٩٦ م .

وروعى فى هذا الأمر العالى الخاص بالضرائب ألا تزيد أعلى ضريبة عن ١٦٤ قرشا للفدان الواحد ، بمقتضى الامر العالى فى سنة ١٨٩٩ م ماده (٢) . وظل الامر كذلك حتى سنة ١٩١٢ م والتى تم فيها إلغاء التنوع القديم من عشورى وخراجى وجعل الضرائب نوعا واحدا . وامتد هذا الامر إلى صدور مرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ م والخاص^(٢) بتقدير الإيجار للأراضي الزراعية لاتخاذها أساسا لتعديل ضرائب الأطيان .

(١) محمد زكى لبيب الدورة الفاروقية لكسور الفدان من فئات الضرائب المصرية وتضريب رسوم مجالس المديرىات ص ٤ ، مطبعة عطا الله ، مصر ، ١٩٣٤ م .

(٢) جريدة الوقائع المصرية رقم ٤٥ الصادرة بتاريخ ٢٠ مايو ١٩٣٥ م .

وحوى هذا القانون الاخير مجموعة من البنود ، مازالت سارية المفعول حتى وقتنا الحاضر . وهى أن تقدير الإيجار السنوى للاراضى الزراعية يتم كل عشر سنوات ، توطئة لتعديل ضرائب الأطيان . ويشرع فيه قبل نهاية كل فترة بثلاث سنوات . وتشكل لجان التقدير من مندوب من وزارة المالية بصفة رئيس ، ومندوبين أحدهما من وزارة الزراعة والآخر من مصلحة المساحة ، واثنين من المزارعين وعمدة البلد كأعضاء . ويتم تحديد متوسط إيجار الفدان بعد عملية تقسيم ، تقوم بها لجان لمعاينة أراضى كل حوض واقع فى زمام البلد ، والتثبت من تماثل كل أراضى الحوض من جودتها من عدمه . وفى حالة عدم التماثل تقسم الاراضى إلى أقسام ، كل قسم تكون أطيانه متماثلة المعدن مهما كانت مساحته ، ومن ثم يتحدد إيجار الفدان الواحد ، من أطيان كل حوض أو قسم من حوض طبقا لحالتها .

كما حدد القانون أنه ابتداء من أول يناير سنة ١٩٣٩م ، تكون الضريبة على الأطيان الزراعية بنسبة ١٦٪ من الإيجار السنوى للاراضى . على ألا تزيد عن ١٦٤ قرشا للفدان الواحد ، وعند تحديد ضريبة الفدان تجبر كسور الجنيه . ولا تخضع لضريبة الأطيان الأراضى الداخلة فى أملاك الحكومة - العامة أو الخاصة - وكذا أراضى الأجران والأراضى الداخلة فى نطاق المدن سواء كانت سكنا ، أو منافع للسكان وأراضى طرح النهر .

ويعتبر القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥م هو الأساس الذى بنى عليه تطور وتغير قيم إيجار الأراضى الزراعية المصرية فى الخمسين سنة الاخيرة وذلك فى الفترة من ١٩٣٩م - ١٩٨٩م . وتغيرت فيه قيم الإيجار للأراضى الزراعية المصرية خمس مرات (١) هى سنوات ١٩٣٩م ، ١٩٤٩م ، ١٩٦٦م ، ١٩٧٦م ، ١٩٨٦م .

وستحاول الدراسة فى إيجاز التعرف على قيم هذه الإيجارات ، بالأراضى الزراعية فى قرية سندبسط فى أبعادها الزمانية والمكانية ، من خلال الوقوف على كل مرحلة تم فيها رفع الإيجار حتى وصلت إلى صورتها الحالية ، والظروف التى ارتبطت بقيم هذا الإيجار ، من خلال علاقة المالك بالمستأجر وفى ضوء القوانين التى ارتبطت بذلك .

(١) لم تظهر سنوات ١٩٥٩م ، ١٩٦٩م كما نص القانون كل عشر سنوات نظرا للعدوان الثلاثى على مصر وعدوان ١٩٦٧م وهذه كانت سنوات عمل اللجان تمهيدا لإقرار القيم الإيجارية .

المرحلة الأولى ، قيم إيجار الاراضى الزراعية بأحواض قرية الدراسة سنة ١٩٣٩ م ،
تمثل هذه السنة البداية الأولى ، لتحديد فئات الإيجار السنوى للأحواض الزراعية
بالقرية والدولة ، بناء على القانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ م . ويوضح الجدول رقم (٢) فئات
الإيجار السنوى والضريبة التى ربطت على كل حوض من أحواض القرية ^(١) بالجنينة
المصرى .

وتظهر أرقام الجدول أن فئات الضريبة جاءت بنسبة ١٦٪ من القيمة الإيجارية لكل
أحواض القرية طبقا للقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ م . وتراوح قيمتها بين ١٦ - ١٣٦
قرشا للقدان طبقا لنوعية تربة أحواض القرية أو جدارة هذه التربة وارتباطها بمصادر الري .
واختلفت القيمة الإيجارية لأحواض القرية أيضا ، فالأحواض الواقعة إلى الغرب من
السكة الحديد كان إيجارها ١٠ جنيهات للقدان ، إضافة إلى أحواض غرب البلد والبحيرة
والجزيرة ، أما باقى أحواض القرية فترواح فيها الإيجار بين ٨.٥ - ٩.٥ جنيه للقدان
كقيمة إيجارية .

جدول رقم (٢)

الضريبة والإيجار السنوى

بأحواض قرية الدراسة سنة ١٩٣٩ م

الحدوس	فئة الضريبة م.ج	قيمة الإيجار م.ج	الحدوس	فئة الضريبة م.ج	قيمة الإيجار م.ج
الفسقية	١.٦٠٠	١.٠	ياقوت قسم أول وثانى	١.٤٤.	٩.٠
ملك الفسقية	١.٦٠٠	١.٠	ساقية شغيب	١.٣٦.	٨.٥
الملك الغربى	١.٦٠٠	١.٠	الساحل جزائر ثانى	١.٤٤.	٩.٠
القصب	١.٦٠٠	١.٠	التربوية	١.٥٢.	٩.٥
الملك الشرقى	١.٦٠٠	١.٠	البراعة	١.٤٤.	٩.٠
الصمدور	١.٦٠٠	١.٠	عرب البلد	١.٦٠٠	١.٠٠٠
المزارعين	١.٦٠٠	١.٠	البحيرة	١.٦٠٠	١.٠٠٠
المرج	١.٦٠٠	١.٠	البلد	١.٤٠٠	١.٧٥.
معلا	١.٦٠٠	١.٠	الجزيرة البحرية	١.٥٢.	٩.٥٠٠
الفرسيه	١.٦٠٠	١.٠	الجزيرة القبلية	١.٦٠٠	١.٠٠٠
المزارعين الشرقى أول وثانى	١.٤٤.	٩			

(١) ملحق جريدة الوقائع المصرية العدد ٤ الصادر فى ٢١ ذى القعدة ١٣٥٧ هـ ١٢ يناير ١٩٣٩ م .

المرحلة الثانية ، قيم إيجار الأراضي الزراعية بأحواض قرية الدراسة سنة ١٩٤٩ م .
شهدت هذه الفترة من ١٩٣٩ م - ١٩٤٩ م تغيراً فى قيمة الضريبة المفروضة على الفدان
وكذلك تغيراً فى قيمة الإيجار السنوى للفدان . فقد حدد القانون (١) أنه ابتداء من أول
يناير سنة ١٩٤٩ م تكون الضريبة بنسبة ١٤٪ من الإيجار السنوى للأراضي الزراعية .
وعلى الفدان بنسبة ٢٪ عن المرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ م والذي كان قد حددها
بنسبة ١٦٪ .

ويوضح الجدول التالى رقم (٢) فئات الضريبة والقيمة الإيجارية بأحواض القرية
على الفدان بالجنيه المصرى لسنة ١٩٤٩ م (٢) . وبالمقارنة مع بيانات جدول (٢) يلاحظ

جدول رقم (٣)

الضريبة والإيجار السنوى

بأحواض قرية الدراسة سنة ١٩٤٩ م

الحوض	فئة الضريبة م . ج	قيمة الإيجار م . ج	الحوض	فئة الضريبة م . ج	قيمة الإيجار م . ج
الفسقية	٣,٧٨.	٢٧	ياقوت أول ثانى	٣,٥٠.	٢٥
ملك الفسقية	٣,٦٤.	٢٦	ياقوت ثانى	٢,٥٢.	١٨
الملك الغربى	٣,٦٤.	٢٦	ساقية شغب	٣,٠٨.	٢٢
القصب	٣,٥٠.	٢٥	الساحل جزاير ثانى	٣,٦٤.	٢٦
الملك الشرقى	٣,٧٨.	٢٧	التربيع	٣,٦٤.	٢٦
الصدور	٣,٦٤.	٢٦	الراءسى	٣,٥٠.	٢٥
المزارعين	٣,٥٠.	٢٥	عرب البلاد	٣,٩٢.	٢٨
المرج	٣,٧٨.	٢٧	البحيرة	٣,٩٢.	٢٨
معلا	٣,٩٢.	٢٨	البر	٣,٢٢.	٢٣
الفرسييس	٣,٦٤.	٢٦	الجزيرة البحرية	٣,٧٨.	٢٧
المزارعين الشرقى أول	٣,٠٨.	٢٢	الجزيرة القبليسة	٣,٩٢.	٢٨
وثانى	٢,٥٢.	١٨			

(١) صدر بالقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ م والمعدل بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٤٣ م والمنشور بالوقائع
المصرية بالعدد ٩٢ الصادر فى ١٩٤٣/٨/٢ م .

(٢) وزارة المالية ، مراقبة تعديل ضرائب الأقطان الزراعية مديرية الفؤادية ص ١٤ المطبعة الأميرية بولاق
القاهرة . ١٩٥٠ .

تغيرا واضحا فى قيمة الإيجار السنوى ، على مدى السنوات العشر فى الفترة من ١٩٣٩م - ١٩٤٩م فقد ارتفعت بنسبة ٢٦٣٪ عما كان عليه سنة ١٩٣٩م . فقد ارتفع المتوسط العام لايجار الفدان بالقرية من ٩,٥ جنيه سنة ١٩٣٩م الى ٢٥ جنيه عام ١٩٤٩م .

ونتيجة لارتفاع إيجار الفدان عام ١٩٤٩م عن عام ١٩٣٩م ، ارتفعت قيمة الضريبة على الفدان ، على الرغم من انخفاض نسبتها سنة ١٩٤٩م طبقا للقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٣٩م بنسبة ٣٪ لتصبح ١٤٪ من القيمة الإيجارية . وبعد أن كانت ١٦٪ سنة ١٩٣٩م ، وبلغت نسبة الزيادة فى متوسطها العام ، على الفدان بالقرية ٢٣٥٪ . فقد بلغت فى المتوسط العام للفدان بالقرية ١,٥٣ جنيه سنة ١٩٣٩م وارتفعت إلى ٣,٦٠ جنيه للفدان سنة ١٩٤٩م .

وتطابقت أحواض القيمة الإيجارية وكذلك الفئة الضريبية السنوية للأحواض مع نظائرها فى عام ١٩٣٩م وكانت أعلا قيمة إيجارية هى ٢٨ جنيه للفدان فى أحواض معلا وعرب البلد والمجزيرة وكانت أقل قيمة إيجارية ١٨ جنيه للفدان فى أحواض المزارعين الشرقى ثانى وياقوت ثانى . وارتباط هذا الارتفاع أو الانخفاض فى القيمة الإيجارية ، إنما يعزى إلى جدارة التربة أو خصوبتها وارتباطها بمصادر الرى ومن ثم العائد الزراعى .

المرحلة الثالثة ، تيمم ايجار الاراضى الزراعية بأحواض القرية سنة ١٩٦٦م :

كان لتقدير القيم الإيجارية على النحو المشار إليه فى الفترتين السابقتين ١٩٣٩م ، ١٩٤٩م طبقا للقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥م ، والقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩م على النحو الذى أشير إليه غير ذى مفعول قبل صدور قانون الاصلاح الزراعى لسنة ١٩٥٢ . إلا فيما يتعلق باتخاذ هاتين المادتين أساسا لربط الضريبة على الاراضى الزراعية .

أما فيما يتعلق بالعلاقة بين مالك الأرض ومستأجرها فلم يكن لهذا التقدير مفعول على الاطلاق ، فقد كان الملاك يفرضون على المستأجرين القيمة الإيجارية التى يحددها بأنفسهم ، وكان المستأجرون يضطرون إلى قبولهم لضيق فرص العمل ومصادر الرزق المتاحة لهم وقتذاك . ولقد دفع هذا الوضع بعض دعاة الاصلاح فى الأربعينيات من هذا القرن للمناداة بتحديد الحد الاقصى للايجار ، الذى يدفعه المستأجر للمالك ، باثنى عشر

مثل للضريبة ، تخفيفا عن كاهل المستأجر . ونظرا لغياب قانون يلزم الملاك ، بعدم الحصول لارضهم على قيمة إيجارية ، تزيد عن قيمتها المقدرة طبقا للمرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥م . وجاء نص المادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢م ، والخاص بالاصلاح الزراعى ، ليحقق هذا الإلزام عن ألا يزيد الإيجار عن سبع أمثال الضريبة .

وجاء تنفيذ قانون الإصلاح الزراعى اعتبارا من ١٩٥٢م بخصوص الإيجار وهو سبعة أمثال ضريبة الاطيان " المال " وفقا للضريبة السارية فى هذا التاريخ وامتد سريان ضريبة الاطيان أو المال بما يوازى ١٤٪ من القيمة الاجبارية طبقا للقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩م . والذي بدأ العمل فى تنفيذه اعتبارا من أول يناير ١٩٤٩م . وأضيف إلى هذه الضريبة خلال الفترة ضربيتان أخريتان ، إحداهما تعرف باسم رسوم مجالس المحافظات بنسبة ١٥٪ من ضريبة الأطيان الزراعية ، فى كل محافظات الجمهورية لحساب المجالس المحلية بها . ولذلك يطلق عليها اصطلاحا اسم رسوم مجالس المحافظات ، وتحصل مع ضريبة الأطيان طبقا للقرار الجمهورى رقم ١٦٥٢ لسنة ١٩٦٣م . وتم تنفيذه إعتبارا من أغسطس ١٩٦٣م .

أما الضريبة الاخرى التى فرضت خلال هذه الفترة فهى ضريبة الدفاع لأول مرة ، إعتبارا من أول يوليو ١٩٥٦م بالقانون رقم ٢٧٧ سنة ١٩٥٦م وبنسبة ٢,٥٪ من القيمة الإيجارية ، وضوعفت بالقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢م إعتبارا من أول يوليو سنة ١٩٦٢م ثم زادت الضريبة مرة أخرى إلى ١,٥٪ من القيمة الإيجارية إعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٦م بالقانون رقم ٥١ لسنة ١٩٦٥م . ويتحمل ضريبة الدفاع مستأجرو الأراضى الزراعية أما الملاك فيتحملوا الضرائب الأخرى .

ويوضح الجدول التالى رقم (٤) القيمة النقدية للضريبة والإيجار السنوى لآحواض القرية الزراعية بالجنية للفدان سنة ١٩٦٦م (١) . ويظهر من الجدول ارتفاع قيمة الإيجار السنوى ، فى أحواض الأرض الزراعية بالقرية عما كانت عليه عام ١٩٤٩م . فقد ارتفعت بنسبة ٢٠٪ .

(١) مصلحة الضرائب العقارية " الإدارة العامة للضرائب العقارية محافظة الغربية إستمارة رقم ١٠ تعديل ضرائب " لأحواض قرية سند بسط ١٩٦٦م بيانات غير منشورة .

إذ ارتفع المتوسط العام للإيجار من ٢٥ جنيه للفدان إلى ٣٠ جنيه . ومن ثم ارتفعت قيمة الضريبة بنفس النسبة . وجاء إيجار أحواض الجزيرة القبليّة والملك الشرقي وعرب البلد ومعلا والفسقية والبحيرة والمرج أعلى من المتوسط العام للقيمة الإيجارية لأحواض القرية . وتساوى الإيجار في أحواض الملك الغربي والصدور والمزارعين والجزيرة البحرية مع هذا المتوسط . وجاء الإيجار في باقي أحواض القرية دون المتوسط العام .

جدول رقم (٤)

القيمة الإيجارية والضريبة

للفدان سنة ١٩٦٦م

القيمة الإيجار م . ج	فئة الضريبة م . ج	الحوض	قيمة الإيجار م . ج	فئة الضريبة م . ج	الحوض
٢٩	٤,٠٦.	ياقوت قسم أول	٣٢	٤,٤٨.	الفسقية
٢٥	٣,٥٠.	ياقوت قسم ثاني	٣١	٤,٣٤.	ملك الفسقية
٢٧	٣,٧٨.	ساقية شغب	٣.	٤,٢٠.	الملك الغربي
٢٨	٣,٩٢.	الساحل جزائر ثاني	٢٩	٤,٠٦.	القصيب
٢٩	٤,٠٦.	التربيع	٣١	٤,٣٤.	الملك الشرقي
٢٩	٤,٠٦.	الراعص	٣.	٤,٢٠.	الصدور
٣٢	٤,٤٨.	عرب البلد	٣.	٤,٢٠.	المزارعين
٣٢	٤,٤٨.	البحيرة	٣٢	٤,٤٨.	المرج
٢٨	٣,٩٢.	البلد	٣١	٤,٣٤.	معلا
٣.	٤,٢٠.	الجزيرة البحرية	٢٩	٤,٠٦.	الفرسييس
٣٥	٤,٩٠.	الجزيرة القبليّة	٢٧	٣,٧٨.	المزارعين الشرقي أول
			٢٢	٣,٠٨.	المزارعين الشرقي ثاني

المرحلة الرابعة قيم إيجار الأراضي الزراعية بأحواض القرية سنة ١٩٧٩م .

شهدت الفترة بين ١٩٦٦م - ١٩٧٩م فرض ضريبة إضافية جديدة ، على الأطيان الزراعية ، لأغراض الامن القومي طبقا للقانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧م (١) . وبدأ تنفيذ ذلك إعتبارا من أول يوليو ١٩٦٧م بنسبة ٢٥٪ من ضريبة الدفاع المفروضة عليها . ثم عدلت هذه الضريبة بالقانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٨م ، لترتفع ضريبة الأمن القومي إلى ٣,٥٪ من الإيجار السنوي إعتبار من أول يوليو عام ١٩٦٨م . وقد نص القانون على أن

(١) وزارة الخزانة ، مصلحة الضرائب العقارية ، المرشد للمولين والمتعاملين مع المصلحة ، الجزء الثاني ،

ضريبة الاطيان ، ص ٥٢ ، المطبعة الاميرية ، ١٩٧٣م .

تسرى بشأن هذه الضريبة الاضافية ، الخاصة بالامن القومى الأحكام الخاصة بضريبة الدفاع . ومن ثم كان المسئول عن أدائها المزارع وحده ، إذا كان مالكا أو منتفعا أو مستأجرا . ويتقاسمها المالك والمزارع مناصفة ، إذا كان استغلال الارض يتم عن طريق المزارعة . وفى جميع الأحوال يكون المالك هو المسئول عن تحصيلها وتوريدها للحكومة .

ونظرا لتعدد نوعية الضرائب ، التى أوضحها قانون تنظيم الانتفاع بالأراضى الزراعية ونوعية الضريبة التى يدفعها كل مستغل - فقد تم إيجازها فى ملحق الدراسة رقم (٢) مع تحديد من يقوم بدفع أنواعها المختلفة . فإذا كان المالك هو الذى يقوم بالزراعة ، كان عليه تسديد ضريبة الأقطان أو المال بنسبة ١٤٪ من القيمة الإيجارية . وكذلك رسوم مجالس المحافظة بنسبة ١٥٪ من ضريبة الاقطان وليس الإيجار . ويضاف إلى هذا ضريبة الدفاع وتمثل ١٠,٥٪ من القيمة الإيجارية ، وأخيرا ضريبة الأمن القومى ، بنسبة ٣,٥٪ من القيمة الإيجارية .

وفى حالة الاستغلال بالإستئجار ، يتحمل المالك ضريبة الأقطان أو المال ، وكذا رسوم مجالس المحافظة ويتحمل المستأجر ضريبة الدفاع والأمن القومى . وفى حالة ما إذا كان الاستغلال بطريق المزارعة ، فيتحمل المالك ضريبة الأقطان ورسوم المحافظة ، ويتقاسم مع المستأجر نصف ضريبة الدفاع ، وضريبة الأمن القومى ، واستمر تحصيل ضريبة الدفاع والأمن القومى ، منذ صدور القوانين الخاصة بها ، إلى أن صدر قانون إلغاء ضريبة الدفاع والأمن القومى سنة ١٩٨٤م . واقتصرت الضرائب على ضريبة الأقطان ورسوم مجالس المحافظات فقط .

على أنه فى حالة تأجير الأرض الزراعية حدائق أو موز ، وذلك بشكل مستديم فعلى المالك أن يتحمل إلتزامات الأرض المؤجرة للغير ، فضلا عن ضريبة إضافية خاصة قدرها ٤٪ من قيمة الزيادة فى إيجارها عن سبعة أمثال الضريبة . ويتحمل المستأجر ما يتحمله فى حالة الإستئجار العادى وذلك طبقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦م .

وكان قد صدر عام ١٩٧٣م قرارا بقانون نص على إعفاء كل مالك للأراضى الزراعية ، لاتزيد جملة ما يملكه من الأقطان فى كل أنحاء الجمهورية ، عن ثلاثة أفدنه من ضريبة الأقطان والضرائب الإضافية الملحقة بها . بشرط أن تكون مهنة المالك الزراعه وأن لا يكون

له دخل آخر بخلاف الزراعة ، وألا تكون هذه الأراضي منزرعه حدائق . واستمر الامر كذلك حتى عام ١٩٧٧م ، حيث صدر القانون رقم (٢) والذي أطلق الإعفاء لصغار الملاك ، من الشروط السابقة . حيث قضى برفع الضريبة كلية عن صغار الفلاحين الذين يملكون ٣ أفدنه فأقل ، وعلى الدخول التي لا تتعدى . . ٥ جنيه فى السنة لموظفي الدولة . ومرة أخرى تم إلغاء هذا القانون عام ١٩٨٣م ، ليعود الحال على ما كان عليه عام ١٩٧٣م ، من حيث تقييد الإعفاء الممنوح لصغار الملاك ٣ أفدنه فأقل .

حوى التعديل فى قيم الإيجار السنوى للأراضى الزراعية عام ١٩٧٩م ، نسبة مرتفعة للغاية فى الزيادة التى طرأت ، على قيم الإيجار السنوى للأراضى الزراعية . ووصلت إلى حد مضاعفة قيم الإيجار السنوى عما كان عليه فى التعديل السابق ، ومن ثم الضريبة المربوطة على الأرض . فقد ارتفع متوسط إيجار الفدان بأحواض القرية ، إلى ٦٢ جنيه عام ١٩٧٩م على حين كان متوسط الإيجار ٣ جنيه للفدان سنة ١٩٦٦م . وبلغت نسبة الزيادة أكثر من ١٠٪ وارتفعت معها بالتالى متوسط قيمة الضريبة المربوطة على الفدان إلى أكثر من ضعف مثيلتها عام ١٩٦٦م ، من نحو ٤ جنيه للفدان الى ٩ جنيهات للفدان . وذلك فيما يعرف بضريبة المال أو الاطيان والتي تمثل سبع قيمة الإيجار السنوى ، طبقا لقانون الإصلاح الزراعى . أما باقى الضرائب فهى تحصل منفصلة ، لإرتباطها بظروف خاصة أو الانتفاع الخاص بها ، فيما عرف بضريبة الأمن القومى أو الجهاد .

وارتكزت عملية رفع قيم إيجار الأراضى الزراعية فى سنة ١٩٧٩م ، على عدد من العوامل التى ساعدت ، على مضاعفة القيم الإيجارية وذلك من خلال بعض التحسينات التى أدخلت على الأراضى الزراعية . وذلك بغرض رفع عائدها الزراعى خلال الفترة من ١٩٦٦م - ١٩٧٩م . ومن هذه العوامل إدخال نظام الصرف المغطى على الأراضى الزراعية فى الستينيات ، وتوافر مياه الري بالترع ووصولها إلى نهايات احباسها لرى زماماتها بعد اتمام السد العالى . خاصة وأن بعض أحواض القرية الغربية كانت تعاني من عدم وصول المياه . وانتظار تطهير هذ الترع فى السدة الشتوية " فترة جفاف الترع " . وقد دفع هذا إلى حفر بعض الآبار الارتوازية (١) بأحواض القرية للحصول على المياه الباطنية لرى محاصيلها الصيفية خاصة محصولى الذرة والقطن .

(١) انتشرت هذه فى معظم أراضى الدلتا خلال الستينيات .

ويضاف إلى ذلك عمليات التجميع الزراعى ، التى قامت بها الدولة فى النصف الثانى من الستينيات للقضاء على تفتت الحيازة الزراعية ، وإيجاد نظام التحويض الزراعى الموحد للآحواض . حتى يسهل رشها بالمبيدات وتوحيد مواعيد الري وكميات المياه اللازمة لزراعة المحاصيل ، التى تحددها الدورة الزراعية ، والتى ارتبطت بنظام التجميع الزراعى . وذلك حتى لا تتدهور التربة ولا تنخفض إنتاجيتها ومنعا للتوسع فى إنتاج واستيراد الأسمدة الكيماوية . مع محاولة إدخال بذور جديدة يرتفع عائدها الانتاجى ، خاصة لمحاصيل القطن ، القمح ، الذرة ، الارز ، إضافة إلى استخدام عمليات الميكنة فى الحرث والرى ودرس القمح . فكل هذه كانت عوامل مشجعة على زيادة إنتاجية الأرض وارتفاع عائدها الزراعى . وأخيرا جاء نظام التوريد الزراعى ، الذى حدد أسعار بعض المحاصيل ورفع من قيمتها سنويا ، مما ارتفع معه العائد الزراعى . وقد كان ذلك لصالح المستأجر مما أدى إلى رفع قيم إيجار الاراضى الزراعية إلى الضعف كما سبقت الإشارة .

جدول رقم (٥)

القيمة الإيجارية والضريبة^(١)

للفدان سنة ١٩٧٩م

الحوض	فئة الضريبة م . ج	قيمة الإيجار م . ج	الحوض	فئة الضريبة م . ج	قيمة الإيجار م . ج
الفسقية	٩	٦٥	ياقوت قسم أول	٨,٤٠٠	٦.
ملك الفسقية	٩,١٠٠	٦٥	ياقوت قسم وثانى	٧,٧٠٠	٥٥
الملك الغربى	٨,٤٠٠	٦.	ساقية شغب	٧,٧٠٠	٥٥
القصيب	٨,٤٠٠	٦.	الساحل جزاير ثانى	٨,٤٠٠	٦.
الملك الشرقى	٩,١٠٠	٦٥	التريبة	٨,٤٠٠	٦.
الصنوبر	٨,٤٠٠	٦.	الراءعى	٨,٤٠٠	٦.
المزارعين	٩,١٠٠	٦٥	عرب البلاد	٩,١٠٠	٦٥
المرج	٩,١٠٠	٦٥	البحيرة	٩,١٠٠	٦٥
معلا	٨,٤٠٠	٦.	البحر	٩,١٠٠	٦٥
الفرسييس	٩,١٠٠	٦٥	الجزيرة البحرية	٨,٤٠٠	٦.
المزارعين الشرقى أول	٨,٤٠٠	٦.	الجزيرة القبلية	٩,١٠٠	٦٥
المزارعين الشرقى ثانى	٨,٤٠٠	٦.			

(١) مصلحة الضرائب العقارية ، الإدارة العامة للضرائب العقارية ، محافظة الغربية أستمارة رقم ١ . تعديل ضرائب آحواض قرية سند بسط لسنة ١٩٧٩م . بيانات غير منشورة .

ويلاحظ من أرقام الجدول أن الأحواض ذات القيمة الإيجارية العالية ، عن المتوسط العام " لإيجار الفدان ٦٢ جنيه " أو التى تتعادل مع هذا المتوسط أو التى تنخفض عن هذا المتوسط . هى نفس الاحواض التى قدرت قيم إيجارها فى التقدير السابق ١٩٦٦م مع فارق سنوات تقدير قيمة الإيجار .

المرحلة الخامسة : قيم إيجار الأراضى الزراعية بأحواض القرية ١٩٨٩م .

تعد فترة السنوات العشر التى امتدت بين ١٩٧٩م - ١٩٨٩م من أشد الفترات ، التى أصابت العلاقة الإيجارية للأراضى الزراعية فتورا وربما وصلت إلى حد الحقد والكراهية بين مالك الارض الزراعية ومن يستأجرها ، خاصة مع التغير الواضح فى أسعار الحاصلات الزراعية وارتفاعها عاما بعد آخر . فى حين يظل الإيجار الذى يحصل عليه المالك سنويا من الفدان ثابتا لمدة ١٠ سنوات طبقا للقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥م . وعلى سبيل المثال ارتفعت فى السنوات الاخيرة ، بطريق الطفرة أسعار بعض الحاصلات الزراعية ، فقد ارتفع السعر الرسمى لتوريد أردب القمح من ١١,٥ جنيه عام ١٩٨١م ، ثم إلى ٣٠ جنيه عام ١٩٨٧م ، ثم إلى ٧٠ جنيه عام ١٩٨٩م . مع الأخذ فى الاعتبار أسعار السوق السوداء . دع عنك أسعار بعض المحاصيل الأخرى كالذره ، الارز ، البرسيم والقطن .

وعلى أثر هذا أتجهت بعض جماعات من ملاك الأراضى الزراعية إلى تأجير أراضيهم خارج إطار النظام الحكومى الذى يأخذ بمبدأ سبع أمثال الضريبة ، فيما يعرف بأسعار الظل أو السوق السوداء . وتطورت أسعار الظل فى السنوات العشر الأخيرة ، إلى ما يعادل فى عام ١٩٨٩م مائة ضعف ضريبة المال أو الاطيان لعام ١٩٧٩م . كما تغيرت الضريبة على الأطيان الزراعية ، والتى يتم تحديدها على أساس عائد مفترض للفدان فى فترة زمنية معينة ، ويبنى عليها الإيجار السنوى بسبع أمثال هذه الضريبة ، طبقا لقانون الإصلاح الزراعى لسنة ١٩٥٢م . ولما كان إتجاه العائد إلى الارتفاع السريع سنة بعد أخرى ، فإن فترة ثبات الضريبة التى يبني على أساسها الإيجار السنوى ، ينبغى أن تكون معقولة ومتطورة مع الظروف المتغيرة ، وبحيث تحقق العدالة بشكل واقعى كما يرى الملاك .

وترى وجهة نظر الملاك ومن يؤيدهم فى شرح الغبن الواقع عليهم ، من أنه إذا كانت القيمة الإيجارية ، التى وضعها قانون الإصلاح الزراعى لسنة ١٩٥٢م . والتى حددت هذه

القيمة بسبعة أمثال الضريبة الزراعية السارية فى ذلك الوقت فرما كانت هذه القيمة الإيجارية المستحقة ، على هذا الأساس مناسبة فى ذلك الوقت لمستوى الدخل والاسعار والعائد من الأرض الزراعية . على الرغم من حدوث العديد من المتغيرات الاقتصادية فى المجتمع المصرى ، لأكثر من ثلث قرن فقد ظل هذا النص جامدا بدون تعديل .

ويرون أن ما ذهب إليه القانون ، فى هذا الصدد يدل على أنه لم يسلم من الخطأ الذى يقع فيه الكثيرون من يتصورون الأمر . على أن القيمة الإيجارية للأراضى الزراعية ثابتة لم تتغير منذ عام ١٩٥٢م . وأن هذا الثبات يعنى تطبيق نص المادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢م للإصلاح الزراعى . والتى تنص على أنه لا يجوز أن تزيد قيمة الإيجار السنوى للأراضى الزراعية ، على سبعة أمثال الضريبة السارية . ولكن هذا تصور خاطئ يقوم على إعتقاد خاطئ مؤداه ، أن القيمة الإيجارية للأراضى الزراعية ، تتحدد على أساس الضريبة المربوطة عليها وليس العكس .

ويكمن الخطأ هنا فى تقديم الضريبة على القيمة الإيجارية وتقديرها على أساسها ، فى حين أن الاصل أن تقدر القيمة الإيجارية لاتخاذها أساسا لربط الضريبة على الأرض ، على نحو ما ينص المرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥م ، مع إتخاذه أساسا لتعديل ضرائب الأطيان . فالمادة الاولى من هذا القانون ، تنص على وجوب تقدير الإيجار السنوى للأراضى الزراعية كل عشر سنوات ، توطئة لتعديل ضرائب الاطيان . وهذا النص يتفق مع منطق وقواعد التشريع الضريبى الذى ربط الضريبة على الممول على أساس وعاء ضريبى معين ، وأن الوعاء الضريبى الذى تربط على أساسه الضريبة على الأراضى الزراعية ، هو قيمتها الإيجارية المقدرة بالتطبيق لنص المرسوم بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥م .

حتى عندما صدر المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢م الخاص بالإصلاح الزراعى ، لم ينص على إلغاء أو تجميد العمل بالمرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥م ، وربما كانت حكمة المشرع فى صياغة هذه المادة هى : إضفاء فاعلية على القيمة الإيجارية المقدرة تطبيقا للقانون ٥٣ لسنة ١٩٣٥م . ومن ثم فرما لم يكن من قبيل المصادفة أن تنص المادة ٣٣ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢م . على أنه لا يجوز أن تزيد قيمة الإيجار السنوى للأراضى الزراعية على سبعة أمثال الضريبة الزراعية السارية . فهذا المقدار سبعة

أمثال الضريبة ، هو تقريبا مقلوب النسبة الضريبية إلى القيمة الإيجارية المقدرة ، تطبيقا للمرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥م . خاصة وأن القانون رقم ٦٥ لسنة ١٩٤٦م ، نص على أنه ابتداء من أول يناير ١٩٤٩م ، تكون الضريبة بنسبة ١٤٪ من الإيجار السنوى للأراضي ، وهذا الإيجار السنوى هو ما يقدر أعمالا للمرسوم ٥٣ لسنة ١٩٣٥م .

وفى ضوء ما سبق يتصور مالك الأرض أن المادة ٣٣ من المرسوم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢م ، الخاصة بالتصالح الزراعى لم يقصد بها تجميد القيمة الإيجارية للأراضي الزراعية ووضع قيود على تطورها ، وأنه يمكن أن تظل صالحة إذا ما ضمنت استقرار علاقة التناسب بين القيمة الإيجارية المقدرة تطبيقا للقانون ٥٣ لسنة ١٩٣٥م . والتي يحصل عليها مالك الأرض من مستأجرها والضريبة التي يدفعها للدولة على أساسها . وهذه المادة لا تحول أيضا دون انعكاس التغيرات فى تكاليف الإنتاج الزراعى وإنتاجية الأرض ، وأسعار منتجاتها على قيمتها الإيجارية .

ونتيجة للظروف الاقتصادية والاجتماعية التي مرت بها الدولة ، من انفتاح اقتصادى فى السبعينات والثمانينات من هذا القرن ، وللتطور المفاجئ الذى ارتبط بارتفاع الأسعار عالميا ومن ثم محليا . اتجهت الدولة إلى رفع أسعار الحاصلات الرئيسية بصورة شبه سنوية خاصة المحاصيل الرئيسية . والتي تهتم الدولة بالدرجة الاولى والفلاح ممثلة فى القطن والأرز والقمح ، وما تبع ذلك من تغير فى شكل الحياة الاجتماعية . واستدعى هذا الامر بالضرورة النظر فى توازن المصالح الاقتصادية والاجتماعية بين فئة الملاك والمستأجرين ، برفع قيمة إيجار الاراضى الزراعية فى عام ١٩٨٩م طبقا لقانون تعديل القيمة الإيجارية كل عشر سنوات .

وبدراسة تطور القيمة النقدية لفئة الضريبة والإيجار السنوى لآحواض القرية ، خلال فترة الخمسين سنة الاخيرة من ٣٩ - ١٩٨٩م جدول رقم (٦) وشكل (٤) يظهر مدى الطفرة التي ارتبطت بالتعديل الأخير عام ١٩٨٩م ، والذي يحاول أن يواكب الزيادة المطردة فى أسعار الحاصلات الزراعية سنويا بغية إيجاد نوع من التكافؤ فى العائد الذى يرضى طرفى العلاقة الإيجارية ، وإصلاح جزء من الخلل القائم ، كما يرى مالكي الأراضي الزراعية ، ودون وقوع أى غبن على مستأجرها .

وتوضح أرقام التعديل الاخير نسبة الزيادة فى قيمة الإيجار وقيمة الضريبة على الفدان سواء بالمقارنة بتعديل ١٩٧٩م الذى لم يمض عليه سوى عشر سنوات ، أو خلال فترة الخمسين سنة والتي تم معها تحديد القيمة الإيجارية للفدان ، ومن ثم ضريبة الأطنان أو المال . لقد جاء متوسط إيجار الفدان على مستوى أحواض القرية فى حدود ١٩ جنيه

جدول رقم (٦)

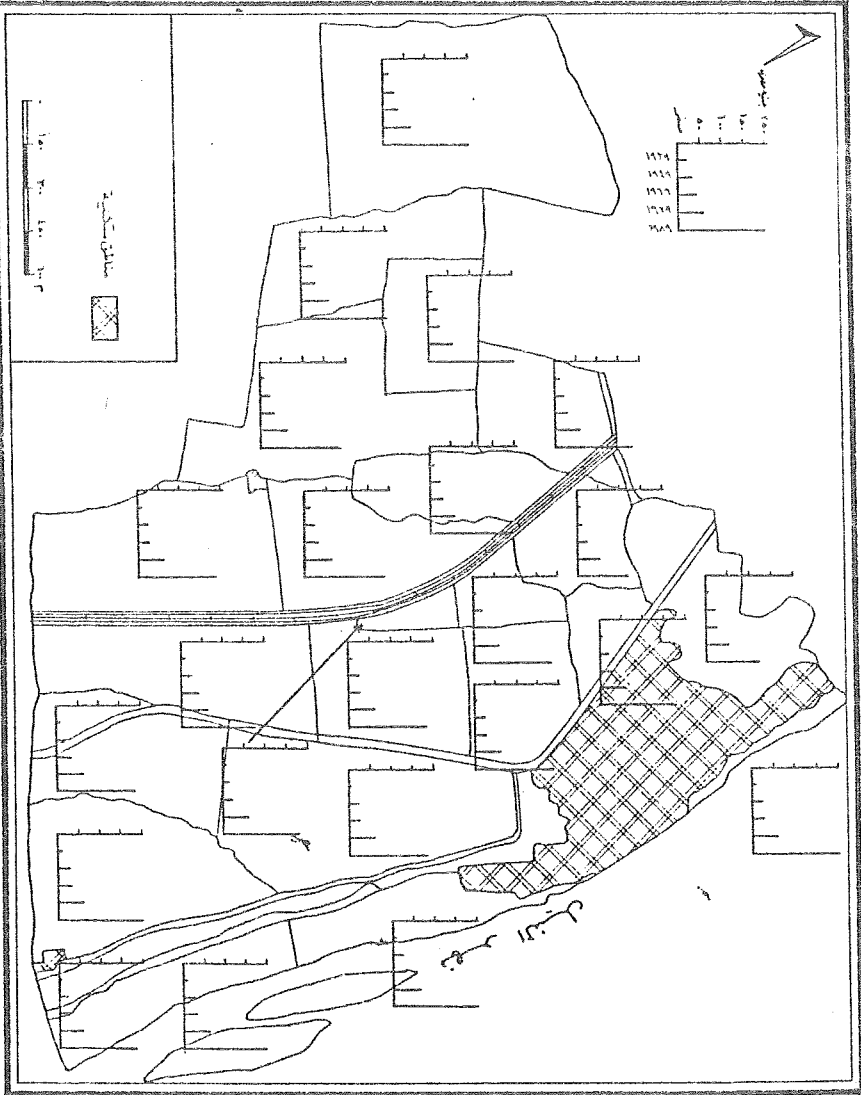
تطور القيمة التقديرية لفئة الضريبة والإيجار السنوى

للأحواض الزراعية بناحية سند بسط فى الخمسين سنة الاخيرة ١٩٣٩م - ١٩٨٩م

١٩٨٩م		١٩٧٩م		١٩٦٦م (٣)		١٩٤٩م (٢)		١٩٣٩م (١)		القيمة الإيجارية اسم المحرض ورقمه
الإيجار السنوى	فئة الضريبة	الإيجار السنوى	فئة الضريبة	الإيجار السنوى	فئة الضريبة	الإيجار السنوى	فئة الضريبة	الإيجار السنوى	فئة الضريبة	
٢٠٠	٢٨	٦٥	٩٠	٣٢	٤٤٨	٢٧	٣٠٧٨	١٠	١٦٠	الفسقية
٢٠٠	٢٨	٦٥	٩١	٣٦	٤٣٤	٣٦	٣٠٦٤	١٠	١٦٠	ملك الفسقية
٢٠٠	٢٨	٦٠	٨٤	٣٠	٤٢٠	٣٦	٣٠٦٤	١٠	١٦٠	الملك الغربى
١٨٠	٢٥	٦٠	٨٤	٢٩	٤٠٦	٢٥	٣٠٥٠	١٠	١٦٠	القصيب
١٩٠	٢٦	٦٥	٩١	٣٦	٤٣٤	٢٧	٣٠٧٨	١٠	١٦٠	الملك الشرقى
١٩٠	٢٦	٦٠	٨٤	٣٠	٤٢٠	٣٦	٣٠٦٤	١٠	١٦٠	الصلودر
١٩٠	٢٦	٦٥	٩١	٣٠	٤٢٠	٢٥	٣٠٥٠	١٠	١٦٠	المزارعين
١٩٠	٢٦	٦٥	٩١	٣٢	٤٤٨	٢٧	٣٠٧٨	١٠	١٦٠	المسرح
١٨٠	٢٥	٦٥	٩١	٣٦	٤٣٤	٢٨	٣٠٩٢	١٠	١٦٠	معسلا
١٨٠	٢٥	٦٠	٨٤	٢٩	٤٠٦	٣٦	٣٠٦٤	١٠	١٦٠	الفرسيه
١٨٠	٢٥	٦٠	٨٤	٢٧	٣٧٨	٢٢	٣٠٠٨	٩	١٤٤	المزارعين الشرقى أول
١٨٠	٢٥	٦٠	٨٤	٢٢	٣٠٨	١٨	٢٠٥٢	٩	١٤٤	المزارعين الشرقى ثانى
١٨٠	٢٥	٦٠	٨٤	٢٩	٤٠٦	٢٥	٣٠٥٠	٩	١٤٤	ياقوت قسم أول
١٧٠	٢٣	٥٥	٧٧	٢٥	٣٥٠	١٨	٢٠٥٢	٩	١٤٤	ياقوت قسم ثانى
١٧٠	٢٣	٥٥	٧٧	٢٧	٣٧٨	٢٢	٣٠٠٨	٨٠٥٠	١٣٦	ساقية شغب
٢٠٠	٢٨	٦٠	٨٤	٢٨	٣٩٢	٣٦	٣٠٦٤	٩	١٤٤	الساحل جزاير ثانى
١٨٥	٢٥	٦٠	٨٤	٢٩	٤٠٦	٣٦	٣٠٦٤	٩٠٥٠	١٥٢	التريعه
١٨٥	٢٥	٦٠	٨٤	٢٩	٤٠٦	٢٥	٣٠٥٠	٩	١٤٤	الراءعى
١٨٥	٢٥	٦٥	٩١	٣٢	٤٤٨	٢٨	٣٠٩٢	١٠	١٦٠	عرب البلد
٢٠٠	٢٨	٦٥	٩١	٣٢	٤٤٨	٢٨	٣٠٩٢	١٠	١٦٠	البحيرة
١٨٥	٢٥	٦٠	٨٤	٢٨	٣٩٢	٢٣	٣٠٢٢	٨٠٧٥	١٤	البيبر
٢٠٠	٢٨	٦٥	٩١	٣٠	٤٢٠	٢٧	٣٠٧٨	٩٠٥٠	١٥٢	الجزيرة البحرية
٢٠٠	٢٨	٦٥	٩١	٣٥	٤٩٠	٢٨	٣٠٩٢	١٠	١٦٠	الجزيرة القبليه

- (١) ملحق جريدة الوقائع المصرية العدد ٤ الصادر فى يوم الخميس ٢١ ذى القعدة ١٢ يناير ١٩٣٩م .
(٢) وزارة المالية مراقبة تعديل ضرائب الاطنان رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥م الزراعية بمديرية الفيادية ، المطبعة الاميرية بولاق القاهرة . ١٤ ص ١٩٥٠ .
(٣) القيمة الإيجارية لسنوات ١٩٦٦م ، ١٩٧٩م ، ١٩٨٩م مصلحة الضرائب العقارية ، الادارة العامة للضرائب العقارية بمحافظة الغربية ، استمارة رقم ١٠ تعديل ضرائب لهذه السنوات المختلفة .

مخطط رقم (٤٢)
خط التعمير المستقيمة لحيطة السور في المنطقة الواقعة بين هضبة وسننبريط في المنطقة الواقعة بين هضبة وسننبريط



للفدان ، وهو يعادل أكثر من ثلاثة أمثال متوسط قيمة إيجار الفدان عام ١٩٧٩م .
وإمقارنة هذه القيمة مع بداية الفترة يتضح أنها تعادل ٢ مرة قدر ما كانت عليه . فقد
كانت نحو عشرة جنيهات للفدان عام ١٩٣٩م وأصبحت نحو ٢٠ جنيه كمتوسط قيمة
إيجارية للفدان عام ١٩٨٩م .

وامتدت يد التعديل الأخير فى القيمة الإيجارية للأراضى الزراعية ، إلى ضريبة المال أو
الأطيان الزراعية ، حتى وإن ارتبطت بنسبة ١٤٪ من القيمة الإيجارية (أو ما يعادل سبع
القيمة الإيجارية) فوصلت إلى نحو ٢٧ جنيه فى المتوسط أى ما يعادل ثلاثة أمثال
قيمتها عام ١٩٧٩م (٩ جنيهات للفدان أو ما يعادل ١٨ قدر ما كانت عليه عام ١٩٣٩م
فقد ارتفعت من نحو ١٥ قرش كمتوسط قيمة ضريبة للفدان عام ١٩٣٩م إلى ٢٧ جنيه
عام ١٩٨٩م .

ولوحظ أن معظم أرض القرية من ذات الخصوبة والجدارة الإنتاجية العالية وبالتالي ذات
العائد الزراعى المرتفع والتي ظلت محتفظة بوضعها على مدى التعديلات التى جرت فى
الخمسين عاما وبقيت محافظة على قيم إيجارها . ولم تتغير الأوضاع النسبية لهذه القيم
فى التعديل الأخير عن التعديل الذى سبقه سواء أكان ذلك فيما يتعلق بالأحواض التى
يرتفع إيجارها عن المتوسط العام ، لقيم الإيجار الأخيرة (١٩٠ جنيه للفدان) أو التى
تتعادل مع هذا المتوسط العام أو التى تقل عن هذا المتوسط .

وعلى الرغم مما وصلت إليه قيم إيجار الأراضى الزراعية فى التعديل الأخير عام
١٩٨٩م . حيث بلغت عدة مرات عما كانت عليه عام ١٩٧٩م إلا أن أسعار الظل ، أو
تأجير الأراضى خارج الإطار الضريبي ، أو فى السوق السوداء ظلت تسرى على مساحة
لابأس بها من أراضى القرية التى ستتطرق إليها الدراسة . وكان من بين أهداف البحث
خلال الدراسة الميدانية ، الوقوف على صافى العائد الناتج من الأراضى الزراعية ، ومدى
الريح الذى تحققه ؟ وكيف يمكن الوقوف على مدى اقتراب أو بعد قيم الإيجار الفعلية
للأراضى الزراعية المثلة للقيمة الاقتصادية لاستخدام الأراضى الزراعية فى مجال الانتاج
الزراعى . ومن ثم التعرف على مدى إمكانية تحقيق الإصلاح الزراعى للعدالة الإيجارية
للأراضى الزراعية فى القرية كنموذج يمكن الاستفادة منه .

ولتحقيق هذا الهدف يلزم لهذه الدراسة معرفة الإيجار الاقتصادي للأراضي الزراعية .
ونعنى به هنا نصيبها من عائد العملية الإنتاجية التى تمارس عليها . وهو ما يتبقى بعد
خصم جميع النفقات الأخرى ، مدفوعة كانت أم محتسبة والتى حددتها بيانات وزارة
الزراعة فى أجور العمال والحيوانات والآلات والنفقات الاقتصادية ، والأسمدة البلدية
والكيماوية والمبيدات والمصاريف النثرية أو العمومية . وهو فى هذا يختلف عن الإيجار
الرسمى الذى يعكس القيمة الإيجارية المقدرة ، طبقا للمرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة
١٩٣٥م والتي تتخذ أساسا لربط ضريبة الأطينان أو المال على الأراضي الزراعية .

ويصعب الوصول إلى صورة صادقة ، للإيجار الاقتصادي للأراضي الزراعية ، وذلك
لصعوبة الحصول على بيانات دقيقة فضلا عن تضاربها فى بعض الأحيان لمثل هذا النوع
من الدراسة . ومن ثم يصعب الوصول إلى نتائج دقيقة لحساب تكاليف الانتاج كاملة
لتباين ضوابطه وعوامله من منطقة لأخرى . حتى مع افتراض عدم تباين الغلات التى تزرع
وثبات كميات الإنتاج ، فإنه يصعب الوصول إلى تقدير اقتصادى واقعى لإيجار الأراضي
الزراعية . خاصة وأنه قد يتعذر إختيار حوض كنموذج وتطبيقه على قرية ، ومن قرية إلى
مركز إدارى أو محافظة . وهذه المسألة فى حاجة إلى احصاءات دقيقة من خلال دراسات
متخصصة تكون أكثر شمولا ولايستغرق هذا وقتا طويلا .

ونظرا للصعوبة البالغة التعقيد فى كيفية حساب صافى العائد أو الربحية من الأراضي
الأمر الذى يتعذر معه تحديد حجم الهوة لطرفى العلاقة الإيجارية ، كان لزاما الإتجاه إلى
أسلوب آخر ، وهو الدراسة الميدانية باستمرار ملحوق رقم (٣) . وتم توزيعها على السكان
الزراعيين فى القرية . وضمت عددا من الأسئلة ترتبط بطبيعة هذه العلاقة ، ممثلة فى آراء
مستغلى الأراضي الزراعية على اختلاف أنواعهم ، وكذلك ملاكها . وما هى الصورة المثلى
التى يمكن أن يكون عليها شكل العلاقة مستقبلا . والسبب وراء اتجاه بعض الملاك فى
تأجير أراضيهم خارج إطار الضريبة أو ما يعرف بأسعار الظل أو السوق السوداء .

وتجدر الإشارة قبل الدخول فى تفاصيل النتائج التى خرجت بها الدراسة الميدانية
والإستمارة ، الوقوف على صورة الاستغلال الزراعى لمحاصيل القرية فى الموسم الزراعى
١٩٨٨م - ١٩٨٩م . نظرا لارتباط الدراسة بالمحاصيل والمساحات التى تشغلها أراضي

السوق السوداء أو أسعار الظل فى الاحواض المختلفة للقرية وتباين المساحات التى تشغلها فى كل حوض .

ويظهر من دراسة الجدول رقم (٧) والشكل رقم (٥) واللذين يوضحين التوزيع النسبى لمساحات المحاصيل الزراعية والحدائق على أحواض القرية للعام الزراعى ١٩٨٨م - ١٩٨٩م أن الغلات الشتوية قد حظيت بالنصيب الأكبر من خريطة التوزيع المساحى للغلات الزراعية بالقرية خلال هذا الموسم الزراعى فقد بلغت ١.٦ فداناً بنسبة ٦٥٪ من المساحة الكلية للزمام الزراعى بالقرية ، وأكبر المحاصيل الشتوية مساحة هو القمح إذ شغل ٦.٠ فداناً

جدول رقم (٧)

التوزيع النسبى لمساحات المحاصيل الزراعية والحدائق (١)
على أحواض القرية الزراعية للعام الزراعى ١٩٨٨م - ١٩٨٩م بالفدان

المحصول الحوض	زمام متوزع	قطن		قمح		برسيم		فول		خضار		حدائق
		٪	ف	٪	ف	٪	ف	٪	ف	٪	ف	
الفسقية	١٧٨	٦٨	٢٨.٢	١.٦	٥٩.٥	٤	٢.٣	-	-	-	-	-
ملك الفسقية	٦٤	٤.٠	٦٧.٥	-	-	٢٣	٣٦.٠	-	-	-	-	١.٥
الملك الغربى	٤٩	-	-	٤٩	١.٠	-	-	-	-	-	-	-
القصيب	٥٠	-	-	٢٣	٤٦	٢٦	٥٢	-	-	-	-	٢.٠
الملك الشرقى	١٢١	٣٦	٢٥.٦	٣٦	٣.٠	٤٤	٣٦.٤	-	-	-	-	٨.٠
الصنادور	٥٨	٤٣	٧٤.٢	-	-	١٥	٢٥.٨	-	-	-	-	-
المزارعين	٧٨	٩	١١.٤	٢٣	٤١	٢٤	٣٠.٦	-	-	-	-	١٧.٠
المنجرج	١٢.٠	٥.٠	٤١.٦	٦٥	٥٤.٢	٥	٤.٢	-	-	-	-	-
معسلا	٩١	٣٤	٣٧.٤	٣٨	٤١.٧	١٩	٢٠.٩	-	-	-	-	-
الفرسييس	٦.٠	-	-	-	-	٥٩	٩٨.٣	-	-	-	-	١.٧
المزارعين الشرقى	٣.٠	-	-	-	-	٢٩	٩٦.٧	-	-	-	-	٣.٣
ياقوت	٥٢	-	-	٥١	٩٨	١	٢	-	-	-	-	-
ساقية شغب	٥٨	-	-	٤٥	٧٧.٦	٧	١٢	٤	٦٩	-	-	٣.٥
الساحل جزاير ثانى	١٢	-	-	-	-	٢	١٦.٧	٢٥	٧	٥٨.٣	-	-
التريسة	٥٢	-	-	٤٨	٩٢.٣	٤	٧.٧	-	-	-	-	-
الراعى	١٥٣	٤٧	٣٠.٧	-	-	١.٦	٦٩.٣	-	-	-	-	-
عرب البلد	٧٤	٣٦	٤٨.٦	٣٨	٥١.٤	-	-	-	-	-	-	-
البحيرة	١.٦	٣٧	٣٥	-	-	٤٣	٤٠.٥	-	-	-	-	٥٤.٥
البيسر	٣٩	-	-	-	-	٣٧	٦٩.٢	-	-	-	-	٣.٨
الجزيرة البحرية	٨٧	-	-	-	-	١.٠	١١.٤	١.٢	٧٥	٨٦.٢	-	١.٢
الجزيرة القبيلة	١.١	-	-	٦٩	٦٨.٣	٤	٤	-	-	٨	٦.٩	١٩.٧
الاجمالى	١٦٣٣	٣٩٥	٢٤.٢	٦٩.٠	٣٦.٧	٤٢٣	٢٦	٣٧	٢.٣	٩.٠	٥.٥	٥.٤

(١) المصدر : الجمعية التعاونية الزراعية بالقرية بيانات غير منشورة .

من زمام القرية بنسبة ٦٣,٧٪ من مساحتها . ويلى ذلك البرسيم ٤٢٣ فداناً بنسبة ٢٦٪ من مساحة الزمام . وأخير الفول بمساحة ٧ فداناً بنسبة ٢,٣٪ .

ومن المعلوم أن هذه المحاصيل تشغل زمناً نصف الموسم الزراعى فى الدورة الزراعية فيما يعرف بالمحاصيل الشتوية . ويحل محلها فى الدورة صيفا محصول رئيسى واحد يعد غذاء الإنسان وحيوانه فى القرية المصرية وهو محصول الذرة الشامية .

ويشغل محصول القطن العمود الفقرى للدورة الزراعية ، فهو يشغل نحو ربع المساحة الكلية للزمام بمساحة نحو ٤٠٠ فدان أى بنسبة ٢٥٪ من الزمام . وتتقاسم أراضي الخضار والحدائق المساحة الباقية وهى ٩ فداناً لكل نوع وبما يعادل ٥,٥٪ من مساحة الزمام لكل محصول .

وقبزت زراعة القمح بالانتشار فى أحواض القرية . فقد انتشرت زراعته فى نصف أحواض القرية أى ١١ حوضاً زراعياً . وغلب فى بعض منها كلية على مساحة الحوض ، كما هو الحال فى أحواض الملك الغربى وياقوت والتربيعه وساقية شغب والجيزرة القبيلية . وتشغل فى باقى الأحواض بين أقل أو أكثر قليلاً من نصف مساحة الحوض .

ويعد البرسيم أكثر المحاصيل الشتوية انتشاراً جغرافياً فى أحواض القرية ، إذ امتدت زراعته فى كل أو معظم أحواض القرية لدوره فى تخصيب التربة ولكونه علفاً للماشية . وشغل أكثر من النصف أحياناً أو كل مساحة الحوض كما فى أحواض الفريسيس والمزارعين الشرقى والراعى والبر والقصب وجاء فى باقى الأحواض دون النصف .

وعلى الرغم من أن القطن يعد العمود الفقرى للدورة الزراعية ، إلا أنه لم يزرع فى كل أحواض القرية . وتركزت زراعته فى ١٠ أحواض فقط ، وشغل فى ثلاثة أحواض منها أكثر من نصف مساحتها . وفى الباقي جاءت مساحته أقل من نصف مساحة الحوض . وانتشرت زراعة الفول والخضار فى ثلاثة أحواض فقط . واجتمعاً فى حوضين واختلفاً فى الثالث . وتوزعت أراضي الحدائق على معظم أحواض القرية . وتراوحت مساحتها بين فدان فى أقل الأحواض وبين ٢٦ فداناً فى أكثر الأحواض .

وتم توزيع ٥١٥ استمارة استبيان على العاملين بالزراعة ، أو المهن الأخرى أو ممن ليس

لهم مهنة . وتجدر الإشارة إلى أن ٣٪ من سكان القرية يعملون بالزراعة . وتم توزيع ١٣٤ استثماراً على ملاك الأرض الزراعية بنسبة ٢٦٪ من جملة الاستثمارات الموزعة . بينما جرى توزيع ١٨٧ استثماراً على المستأجرين بنسبة ٣٦,٤٪ من جملة الاستثمارات الموزعة . وتم توزيع ٩٧ استثماراً على من يملكون ويستأجرون بنسبة ١٨,٨٪ و ٣٢ استثماراً على من ليست عندهم حيازات زراعية بنسبة ١٢,٥٪ من مجموع الاستثمارات الموزعة . وتم تحليل الاجابات الواردة في هذه الاستثمارات لاستخلاص النتائج منها ، من خلال أسئلة ماحق رقم (٣) والجدول رقم (٨) .

أظهرت الدراسة أن عدد المستأجرين سواء ما كان مالكا منهم مستأجراً أو مالكا لمساحة ومستأجراً لأخرى بلغ في هذه الدراسة ٢١٩ مستأجر بنسبة ٤٢٪ من جملة الاستثمارات الموزعة ، منهم ١٤٧ استثماراً لمستأجرين بنسبة ٢٨,٥٪ و ١٧٣ استثماراً لملاك ومستأجر بنسبة ١٤,٢٪ من جملة الاستثمارات الموزعة . وتتفاوت مساحات الإيجار بين ربع فدان في أقلها إلى خمسة أفدنة في أكثرها وإن كانت الأخيرة محدودة وقد توجد في حوض واحد أو تتوزع على أكثر من حوض بالقرية .

وتمثلت أراضي السوق السوداء أو خارج الإطار الضريبي الحكومي في بيانات الدراسة بعدد ١١١ استثماراً وبنسبة ٢١٪ من إجمالي الاستثمارات أو العينة . منها ٦٤ مستأجر بنسبة ١٢,٣٪ و ١١ مالكا ومستأجراً بنسبة ٢,١٪ و ٣٦ بدون حيازة بنسبة ٧٪ . وهي في مجموعها بعد حصرها تمثل ١٢٦ فداناً من الأراضي الزراعية بنسبة ١٠,٥٪ من أراضي الملك بالقرية وموزعة على عدد من أحواض القرية .

ويوضح الجدول رقم (٩) والشكل رقم (٦) التوزيع المساحي لأراضي الإيجار خارج الضريبة الحكومية بحيازات الملك (١) بأحواض القرية لعام ١٩٨٩م بالفدان . ويظهر من دراسة الجدول والشكل أن معظم مساحات أراضي إيجار الظل أو السوق السوداء بالقرية قد تركزت في أحواض الحيازات الكبيرة أكثر من خمسة أفدنة كأحواض الفسقية وملك الفسقية والملك الغربى والملك الشرقى والمرج والراعى فضلاً عن خصوصيتها العالية . وشغلت أراضي إيجار الظل في هذه الاحواض مساحات بلغت أكثر من عشرة أفدنة بالحوض أو بما

(١) يمنع القانون تأجير أراضي إيجار من الباطن .

يعادل أقل قليلا من ربع مساحة هذه الاحواض .

جدول رقم (٨)

نتائج الدراسة الميدانية لدراسة العلاقة الايجارية للاراضى الزراعية

وقيم ايجارها بقرية سند بسط للموسم الزراعى ١٩٨٨م - ١٩٨٩م

جملة الاستثمارات	بدون حيازته	مزارع بالشركة	مالك ومستأجر	مستأجر	مالك	الحيازته الاساسية
٥١٥	٣٤	٣٢	٩٧	١٨٧	١٢	الحيازات بالاستثمارات رأى مستأجر الارض :
٢١٩	-	-	٧٣	١٤٧	-	ايجار بالضريبة الحكومية
١١١	٣٦	-	١١	٦٤	-	خارج الضريبة الحكومية
٤	٨	-	٩	٢٣	-	ايجار السوق السوداء لسنة زراعية
١٤١	٥٦	١٩	١٣	٥٣	-	ايجار لموسم زراعى شتوى
٧٨	١٤	١٦	٤	٤٤	-	ايجار لموسم زراعى صيفى
١٦٤						ايجار الاحواض الزراعية السبب فى ذلك
١٥٨						رأى ماكل الارض :
١٩٧	٢١	١٩	٢٣	-	١٣٤	انخفاض المردود أو العائد
١٩٩	١٨	٢١	٢٦	-	١٣٤	ارتفاع العائد من المحاصيل
١٧	٨	١٤	٢٩	-	١١٩	توافق مستلزمات الانتاج
٢.٢	١١	٢١	٣٦	-	١٣٤	بقاء المستأجر فى الارض
٢٣٨	٣٧	١٨	٤٩	-	١٣٤	عدم تغير القيمة الايجارية
٢٥١	٥	٦	٥٣	١٨٧	-	العلاقة الايجارية الحالية :
١١٩	١٣	٥	١٤	-	٨٧	الابقاء على نظام الضريبة
١٦٢	٢	١١	١٥	-	١٣٤	المشاركة أو المزارعه
٨٣	١٤	٧	٢٧	١١	٢٤	تسليم ملكيات فدان
١٦٦	٥	٣	٢٤	-	١٣٤	زيادة القيمة بنسب
١٤٧	٢	١	٩	-	١٣٤	تحديد حصة الحكومة
١٥٩	٧	٩	٣٢	-	١١١	انتقال ملكية الارض
٧٣	٢	١	١٦	-	٥٤	رفع القيمة الايجارية
						الغاء ما جاء قانون الاصلاح

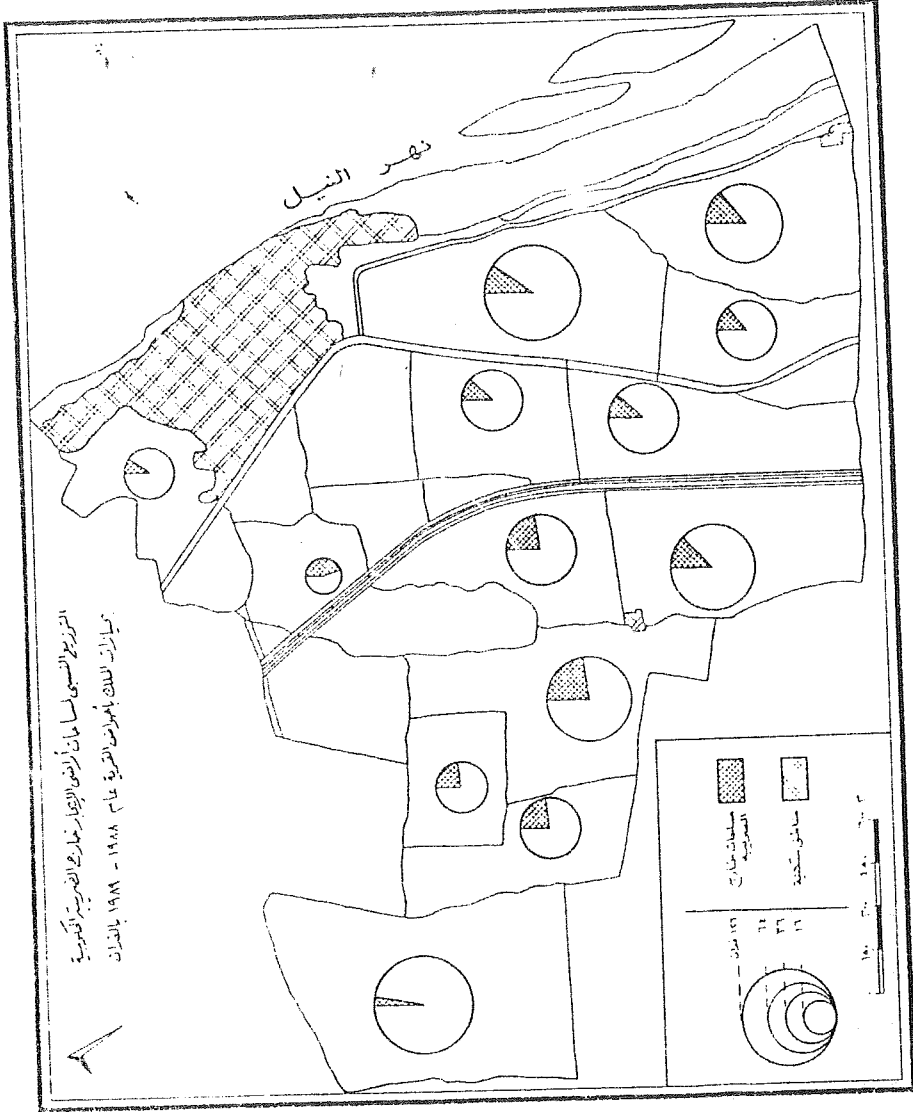
جدول رقم (٩)
الاراضى الزراعية خارج نطاق
الضريبة الحكومية عام ١٩٨٩م بالفدان

الخصوض	جملة مساحة أراضى الملك	مساحة أراضى الظل	% من أراضى الملك	الخصوض	جملة مساحة أراضى الملك	مساحة أراضى الظل	% من أراضى الملك
الفسقية	١٢٦	٣.٥	٢.٧	الفرسييس	٤٥	٥.٥	١٢.٢
ملك الفسقية	٤٧	١١	٢٣.٤	ياتوت ثانى	١٨	٨	٤٤.٤
الملك القسوس	٣٨	٩	٢٣.٧	ساقية شغب	٤١	٤	٩.٧
الملك الشرقى	٩٠	٢١	٢٣.٣	الراءعى	١١٥	١١.٥	١٠٠
المزارعين	٥٧	١٢	٢٣.٨	عرب البلد	٥٥	٨	١٤.٥
المرج	٩٢	١٢	١٢.٠	البحيرة	٨٠	١١.٥	١٤.٤
معلا	٦٨	٨	١١.٧				

وأظهرت الدراسة أن وحدات مساحات أراضى إيجار السوق السوداء عبارة عن وحدات صغيرة المساحة ، فهى لا تزيد بأى حال عن الفدان . وتمثل مساحة الحيازة التى تبلغ فدان ، نسبة محدودة قد لا تتجاوز ١٪ من جملة المساحات المؤجرة . وأن النسبة الباقية ٩٪ تتوزع على كسور الفدان بين الربع والنصف وثلاثة أرباع الفدان .

وأوضحت الدراسة أيضا أن نسبة من يمارس هذا النوع من الإيجار لسنة زراعية كاملة (١) أقل ممن يمارسها فى موسم زراعى واحد ، سواء كان الموسم الشتوى أو الموسم الصيفى . فتظهر أرقام الدراسة أن من يقوم بالإيجار لسنة زراعية بلغت ٤ استمارة بنسبة ٨,٧٪ من جملة الاستثمارات فى حين يكون إيجار الموسم الشتوى ، ثلاثة أمثال ونصف هذا العدد باجمالى ١٤١ استمارة ونسبة ٢٧,٤٪ من جملة الاستثمارات . ويرجع هذا بالطبع إلى حاجة الفلاح المصرى الضرورية لمحصولى الشتاء الرئيسيين القمح والبرسيم لاهميتهما كغذاء رئيسى له وحيواناته ، التى تمثل عماد حياته الاقتصادية . وعليه فقد أظهرت خريطة التوزيع المساحى للغلات الزراعية على أحواض القرية شكل (٥) الأهمية المساحية والنسبة التى يشغلها كل منهما أو كلاهما على خريطة التوزيع المساحى بنسبة وصلت إلى ٦٥٪ من جملة المحاصيل الأخرى .

(١) سجلت أرقام الاستبيان أن متوسط الإيجار لسنة زراعية فى موسم ١٩٨٩م هو ٨٥ جنيه للفدان وهو ما يعادل ٣٥ جنيه للقيراط إيجارا خارج الضريبة وسجل القيراط الشتوى ٢٥ جنيه لاي من محصول القمح أو البرسيم خلال الموسم الزراعى الشتوى سنة ١٩٨٩م .



وتمثلت أراضى الموسم الصيفى فى ٧٨ استمارة بنسبة ١٥,١٪ من جملة الاستثمارات الموزعة . وكان أبرز المحاصيل الصيفية التى تخصص لها الارض المؤجرة ، هي الذرة الشامية باعتباره أبرز المحاصيل الصيفية الغذائية ^(١) ، للانسان والحيوان فى الريف المصرى . ومن ثم اتجهت إليه نسبة كبيرة لتأجير مساحات حتى خارج الإطار الضريبي الحكومى ، لما يمثله من أهمية بارزة فى حياة الزارع المصرى كغذاء له وحيوانه ، ولا يشغل القطن إلا نسبة محدودة من الأرض المستأجرة صيفا ، كزراعة بالمشاركة ، بلغت ١٦ استمارة بنسبة ٣,٢٪ وهى نسبة محدودة ، وذلك نظرا للجهد الذى يبذل فى هذا المحصول والتكاليف العالية المرتبطة بإنتاجه والتذبذب فى إنتاجية الفدان منه .

وأوضحت إجابات الملاك الاسباب التى تدفع الكثير منهم إلى زراعة أراضيهم بأنفسهم وعدم تأجيرها بالضريبة الحكومية ، والإلتجاء إلى التأجير خارج الضريبة فى السوق السوداء وكانت إجاباتهم كالتالى :

* رفضت ١٩٧ استمارة أى ٣٨,٢٪ من إجمالى الاستثمارات الموزعة التأجير بأسعار رسمية لانخفاض العائد أو المردود من الضريبة الحكومية . ورفضت ١٣٤ استمارة منها موزعة على الملاك بنسبة ١٠٪ الإيجار بالضريبة الحكومية . و٢٣ استمارة منها لمالك ومستأجر فى الوقت نفسه . و١٩ مزارع بالمشاركة و٢١ بدون حيازه رفضت هى الأخرى الإيجار بالضريبة الحكومية .

* اتجه الملاك إلى التأجير بأسعار الظل أو خارج الضريبة لارتفاع العائد المجزى ، من وراء هذا التأجير فى السوق السوداء . وجاء فى الاستمارة أن قيمة الإيجار ترتفع إلى ٨٥ جنيه فى السوق السوداء لسنة كاملة . وترتفع إلى أكثر من ألف جنيه إذا ما كان الإيجار على مرحلتين ، إحداهما للمحاصيل الشتوية ذات الربحية العالية بواقع من ٢٥ - ٣٠ جنيها للقيراط ، ومن ١٥ إلى ١٨ جنيه للقيراط لمحصول الذرة الصيفى الذى يعقبهما .

* جاء فى ٢٠٠ استمارة بنسبة ٣٩٪ من إجمالى الاستثمارات الموزعة ، أن الفارق بين الإيجار الضريبي ، وإيجار الظل فيما يعرف بالعائد الزراعى ، يكون لحساب المستأجر

(١) جاء تأجير قيراط الذرة بالدراسة فى الموسم الزراعى ١٩٨٩م بمتوسط ١٧ جنيه خارج الإطار الحكومى

وقد يصل إلى نحو ٣٥ جنيه في الفدان بعد خصم تكاليف الإنتاج . وبما يمثل أكثر من قيمة ايجارية أخرى حتى مع آخر تعديل إيجارى للأرض سنة ١٩٨٩م .

* ترجع ممارسة الملاك للزراعة بأنفسهم إلى توافر مستلزمات الإنتاج الزراعى من آلات الري والحراثة والبذر والحصاد والأسمدة والبذور والمياه . ومن ثم لا يجد المزارع المالك صعوبة فى زراعة أرضه بنفسه . وجاء هذا الرأى فى ١٧ . استثمارا بنسبة ٣٣٪ من إجمالى الاستثمارات الموزعة .

* كان لبقاء المستأجر فى الأرض مدى الحياه وتوارثه لها بصورة آليه . أحد العوامل التى دفعت الملاك إلى إيجار الظل وعدم الاتجاه إلى الإيجار الضريبي . ولذا كانت إجابات أكثر من ٤٪ من الاستثمارات الموزعة (٢ . ٢ استثمارا) وراء هذا الاحجام فى التأجير

* شجع طول الفاصل الزمنى " ١ سنوات " لتعديل القيمة الايجارية التى يحصل عليها الملاك ورغم زيادة أسعار المحاصيل الزراعية على عزوف الملاك على تأجير أراضيهم الزراعية . هذا على الرغم من أن زيادة أسعار المحاصيل الزراعية ، ارتبطت بارتفاع تكاليف الإنتاج الزراعى . ولاتعادل القيمة الإيجارية " بالضريبة نسبة كبيرة من الإيجار بأسعار الظل . وكانت هذه إجابة ٢٧٨ استثمارا أى ٥٪ من إجمالى الاستثمارات الموزعة .

وتباينت آراء المستفيدين من الاستغلال الزراعى بكل أشكال الحيازات حول طبيعة العلاقة الإيجارية . وما يمكن أن تكون عليه صورة العلاقة فى المستقبل وكانت إجاباتهم كالتالى :

* رفض كل الملاك فى الدراسة البقاء على نظام الضريبة الحكومية الحالى . فى حين يرى جميع المستأجرين دون استثناء مضافا اليهم نحو ٥٣ مالكا ومستأجر و ٥٦ مزارعين بالمشاركة و ٥ دون حيازه بما يمثل ٥٪ من أعداد الاستثمارات الموزعة ٢٥١ استثمارا ، الإبقاء على نظام الضريبة الحكومية كأساس لتأجير الأرض الزراعية .

* وافق على نظام المشاركة أو المزارعة فى هذه الدراسة أكثر من ٥٪ من الملاك . إضافة إلى أعداد من الملاك والمستأجرين ومزارع بالمشاركة وبدون حيازة ، ولم يوافق عليه المستأجرون . وربما كان نظام الزراعة بالمشاركة أقرب الى العدالة النسبية فى الآونة

الأخيرة . فهو يحقق دخل متعادل لطرفى العلاقة الإيجارية، كما لا يتضمن طردا للمستأجر ، فضلا عن أنه يحقق زيادة فى الإنتاج . كما أن نظام المزارعة يؤدي إلى اقتسام المالك والمستأجر لصافى العائد من الارض ، سواء كان كبيرا أو صغيرا بعد خصم كافة التكاليف وحسب نسبتها وفى ذلك عدالة للطرفين . كما أن نظام المزارعة يزيل درجة الحقد والكراهية من نفوس فئة الملاك بالنسبة لفئة المستأجرين منهم بالضريبة حيث أنها أسفرت عن عدم استفادة الملاك من ناتج أراضيهم بالقدر الذى يعود على المستأجرين:

* جاء بشأن تسليم ملكية فدان فأقل للمالك ربح كل الملاك بذلك فى حين رفض كل المستأجرين هذه الفكرة ، ورحب ١٥ من الملاك والمستأجرين ، و ١١ من المزارعين بالمشاركة ، و ٢ بدون حيازة ربح بها ، أى أن المرشحين بالفكرة بلغوا ١٦٢ من ٥١٥ استمارة أى بنسبة ٣١,٤٪ .

* بخصوص زيادة القيمة الإيجارية بنسب مئوية سنويا ، ربح ٨٣ فردا بنسبة ١٦,١٪ من جملة الاستثمارات منهم ٢٤ مالكا ، و ١١ مستأجرا ، و ٢٧ مالكا ومستأجرا ، و ٧ مزارعين بالمشاركة و ١٤ بدون حيازه .

* أما عن ترك العلاقة حرة بين المالك والمستأجر وفقا لآليات العرض والطلب ربح ١٦٦ فردا بنسبة ٣٢,٢٪ من إجمالى الاستثمارات منهم ١٣٤ مالكا ، و ٢٤ مالكا ومستأجرا ، و ٣ مزارعين بالمشاركة وخمسة بدون حيازة فى حين رفض كل المستأجرين هذه الفكرة .

* أما فيما يتعلق بعودة الارض إلى مالكيها بعد وفاة المستأجر وافق ١٤٧ فردا بنسبة ٢٨,٥٪ من إجمالى الاستثمارات الموزعة منهم ١٣٤ مالكا ، و ٩ مالك ومستأجر ، وواحد مزارع بالمشاركة ، و ٣ بدون حيازة .

- وبخصوص رفع القيمة الإيجارية بنسبة تتماشى مع ارتفاع أسعار المحاصيل ، ربح ١٥٩ فردا بذلك أى بنسبة ٣٠,٨٪ من جملة الاستثمارات الموزعة ، منهم ١١١ مالكا و ٣٢ مالكا ومستأجرا ، و ٩ مزارعين بالمشاركة ، و ٧ بدون حيازه ، فى حين رفض كل المستأجرين ذلك .

* وأخيرا إلغاء ما جاء فى قانون الاصلاح الزراعى فيما يتعلق بالعلاقة الإيجارية بين المالك والمستأجر ، فقد ربح بالفكرة ٧٣ فردا بنسبة ١٤,٢٪ من الاستثمارات الموزعة منهم

٥٤ مالكا ، و ١٦ مالكا ومستأجرا وواحد مزارع بالمشاركة ، و ٢ بدون حيازة ورفض كل المستأجرين هذه الفكرة .

يتبين مما سبق أن هناك تفاوتاً واضحاً بين القيم الإيجارية القائمة للأراضي الزراعية والفعلية ، وقيم الإنتاجية الحديثة لهذه الأراضي في ظل التوجيه الأمثل للموارد الأرضية الزراعية . وهذا يعني أن تحديد القيم الإيجارية بسبعة أمثال الضريبة يميل إلى صالح المستأجر الزراعي على حساب مالك الأراضي الزراعية . وترتب على ذلك آثار ليست في صالح فئة الملاك ، مما يعني استغلال المستأجرين للملاك . وكذلك فتور العلاقة بين المالك والمستأجر في الزراعة المصرية . واتجاه كثير من الملاك الزراعيين غير العاملين في النشاط الزراعي إلى الاعتماد على العمالة الزراعية التي لا تملك حيازات لزراعة أراضيهم دون الاتجاه إلى تأجيرها للزراع حتى في ظل انخفاض عوائدها الزراعية عن تكاليف الإنتاج . وترتب على ذلك قلة المعروض من الأراضي الزراعية للتأجير وربما ندرتها ، مما يتسبب في حرمان المنتج الزراعي الكفء من الحصول على مزيد من الأراضي الزراعية عن طريق الاستئجار وفق طاقته الإنتاجية العالية على الرقعة الضيقة التي يملكها أو يستأجرها . وبالتالي عدم إمكانية استفادته من مزايا التخصص ووفورات السعة ، الأمر الذي يؤثر على الإنتاج الزراعي ومن ثم على الناتج الزراعي المصري .

وهناك دراسات الآن لإعادة تقدير القيمة الإيجارية للأطيان الزراعية كل ٥ سنوات بدلا من ١٠ سنوات . وبما يترتب على ذلك من تعديل للإيجار والضريبة ، على أساس أن الإيجار السنوي للفدان يكون بسبعة أمثال الضريبة التي تم تحديدها بنسبة ١٤٪ من القيمة الإيجارية ، التي تحدد على أساس صافي غلة الفدان . وحتى يتماشى تعديل الضريبة مع الارتفاع في أسعار الأراضي والحاصلات الزراعية ، ولتحقيق العدالة بين المالك والمستأجر كأحدى القضايا التي تهم قطاع عريض من السكان .

وأخيرا أن تصحيح مسار العلاقة بين كل من المالك والمستأجر في الزراعة المصرية يستلزم اجراء الكثير من البحوث والدراسات . التي يمكن من خلالها الوصول إلى تضييق الفوارق بين القيم الاقتصادية لاستخدام الأراضي الزراعية المصرية ، والقيم الإيجارية الفعلية حتى مع نسب رفعها كل عشر سنوات أو كل خمس سنوات على أحسن تقدير . تحقيقا لاستقرار العلاقة والنهوض بالنشاط الاقتصادي الزراعي المصري .

المصادر والمراجع

أولاً : المصادر والمراجع العربية : -

- أحمد محمد الحته : تاريخ مصر الاقتصادي فى القرن التاسع عشر - القاهرة
١٩٥٨ .
- أحمد سن ابراهيم : جوانب من صورة الزراعة المصرية بعد خمسة وعشرين
عاما من ثورة يوليو ١٩٥٢ . الجمعية المصرية للاقتصاد
والاحصاء والبحوث والتشريع - بحوث ومناقشات المؤتمر
العلمى السنوى الثالث للاقتصاديين المصريين -
القاهرة ١٩٧٨ .
- الأهرام الاقتصادية : مشروع قانون تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر فى
الأراضى الزراعية المصرية - ملحق العدد ٨٩٣ - ٢٤
فبراير ١٩٨٦ م .
- الجهاز المركزى للتعبئة العامة والاحصاء ، التعداد العام للسكان والاسكان ١٩٧٦
النتائج التفصيلية - محافظة الغربية مرجع رقم ٩٣
١٥١١١ القاهرة ١٩٧٨ .
- الجهاز المركزى للتعبئة العامة والاحصاء ، التعداد العام للسكان والإسكان والمنشآت
١٩٨٦ النتائج الأولية - محافظة الغربية - الطبعة
الثانية - القاهرة ١٩٨٨ م .
- الجمعية التعاونية الزراعية لقربة سندبسط محافظة الغربية سجلات الحيازة ، الدورة
الزراعية ، الزمام الزراعى ، التركيب المحصولى . بيانات
بخط اليد ٨٨ - ١٩٨٩ .
- حسين عبد الوهاب ابراهيم : دراسة تحليلية لمسئولية بنود التكاليف الإنتاجية
عن الزيادة التى طرأت على التكاليف الأنتاجية الفدانية
لأهم المحاصيل الحقلية فى مصر خلال الفترة ١٩٧٠ م -
١٩٧٨ م المؤتمر الدولى الخامس للاحصاء والحسابات

- العلمية والبحوث الاجتماعية والسكانية - المجلد (٥)
تطبيقات فى الاحصاء الزراعى - جامعة عين شمس -
القاهرة . ١٩٨٠ م .
- رشاد محمد السعدنى : اعتبارات اقتصادية فى ميكنة الزراعة المصرية -
استراتيجية التنمية فى مصر - أبحاث ومناقشات المؤتمر
السنوى الثانى للاقتصاديين المصريين - مارس ١٩٧٧ -
القاهرة ١٩٧٨ م .
- سعد ذكرى نصار : بدائل مقترحة للسياسة المصرية الزراعية فى مصر . مجلة
مصر المعاصرة - الجمعية المصرية للاقتصاد السياسى
والاحصاء والتشريع - يناير إبريل القاهرة ١٩٨٢ م .
- سميرة أمين عبد الحليم : دراسة تحليلية للتغيرات السنوية لبعض المحاصيل الزراعية
لمحافظة المنيا - مجلة أسيوط للعلوم الزراعية - المجلد
(١٤) العدد (١) كلية الزراعة - جامعة أسيوط ١٩٨٣ م
- شوقى عبد الخالق امام ، مراد على خليل - الميكنة وتكاليف الإنتاج الزراعى - المؤتمر
الدولى العاشر للاحصاء والحسابات العلمية والبحوث
الاجتماعية والسكانية المجلد (٩) اقتصاد زراعى جامعة
عين شمس القاهرة ١٩٨٥ م .
- صابر سيد أحمد يس : التطور الاحصائى لمعدلات إنتاج واستهلاك الزروع المصرية
- رسالة دكتوراه غير منشورة - قسم الاقتصاد الزراعى -
كلية الزراعة - جامعة أسيوط ١٩٧٨ م .
- عاطف حلمى الشيمى : دراسة تحليلية لبنود تكاليف إنتاج بعض الزروع الحقلية
الرئيسية فى جمهورية مصر العربية - المؤتمر السنوى
الحادى والعشرين للاحصاء وعلوم الحاسب وبحوث
العمليات - مجلد رقم (١) معهد الدراسات والبحوث
الاحصائية القاهرة ديسمبر ١٩٨٦ م .
- عبد الوكيل ابراهيم محمد ، أحمد عبد الحفيظ محمد - الآثار الاقتصادية المترتبة
على رفع التكلفة الإيجارية لبعض المحاصيل الهامة فى

- محافظة أسيوط - مجلة أسيوط للعلوم الزراعية المجلد
(١٠) العدد (٢) كلية الزراعة - جامعة أسيوط ١٩٧٩م
- عبد الوكيل إبراهيم محمد : التحليل القياسى لتكاليف إنتاج أهم حاصلات الحبوب
فى مصر - مجلة أسيوط للعلوم الزراعية المجلد (١٨)
العدد (١) كلية الزراعة - جامعة أسيوط ١٩٨٧م .
- محمد السيد راجح : المدلول الاقتصادى لعلاقات التكاليف الانتاجية
لمحصول القطن فى محافظة القليوبية - مجلة حوليات
العلوم الزراعية بمشتهر المجلد (٢) العدد (١) جامعة
الزقازيق ١٩٨٦م .
- محمد حلمى جعفر : الأقامة والتنميط فى الجغرافية الزراعية مع مثال تطبيقى
فى مصر - مجلة الجمعية الجغرافية المصرية - العدد (١٧)
القاهرة ١٩٨٥م .
- محمد زكى حامد السديبى : مركز زفتى محافظة الغربية - دراسة فى استخدام
الأرض - رسالة ماجستير مقدمة إلى كلية الآداب - جامعة
طنطا ١٩٨٧ غير منشورة .
- محمد زكى لبيب : الدورة الفاروقية لكسور الفدان من فئات الضرائب
المصرية وتضريب رسوم مجالس المديرىات - مطبعة
عظالله - القاهرة ١٩٣٤م .
- محمد محمود الديب : الجغرافيا الاقتصادية - الجغرافيا الزراعية - الطبعة
الأولى - الأنجلو المصرية ١٩٨٢ .
- محمود عبد الفضيل : التحولات الاقتصادية والاجتماعية فى الريف المصرى
١٩٥٢م - ١٩٧٠م دراسة فى تطور المسألة الزراعية فى
مصر - القاهرة ١٩٧٨م .
- محمود محمد سيف : مشكلات التنمية الزراعية - دراسة ميدانية على مركز
المنيا - محافظة المنيا - جمهورية مصر العربية - نشرة
دورية محكمة يصدرها قسم الجغرافيا - كلية الآداب -

- جامعة المنيا العدد (٢) السنة ١٩٨٧ م .
- مديرية الزراعة بالغربية : قسم الاحصاء - بيانات احصائية عن النواحي الزراعية بالقرية - بخط اليد .
- مصلحة الضرائب العقارية : الادارة العامة للضرائب العقارية بمحافظة الغربية - استمارة (١٠) تعديل ضرائب على أحواض قرية سندبسط الزراعية - تعديل ١٩٦٦ ، ١٩٧٩ ، ١٩٨٩ ، بيانات غير منشورة .
- مصلحة المساحة المصرية : خرائط فك الزمام ١ : ٢٥٠٠ قرية سندبسط (٩) لوحات
- معهد التخطيط القومى : جمهورية مصر العربية قضايا التخطيط والتنمية فى مصر - تقدير الإيجار الاقتصادى للأراضى الزراعية لزراعة المحاصيل الحقلية على المستوى الإقليمى لجمهورية مصر العربية - دراسة رقم (٣٩) مارس ١٩٨٨ م .
- ناجى عبد الكريم سيد : عبد الكريم السيد عبد القوى - استخدام البرامج الحظية فى تحديد القيم الإيجارية للأراضى الزراعية فى قريتى جزيرة الوراق والناصرية - مجلة البحوث الزراعية - كلية الزراعة - جامعة طنطا ١٩٨٧ م .
- نجلاء محمد والى : مستقبل العمالة الزراعية فى جمهورية مصر العربية - المؤتمر السنوى الخامس عشر للاحصاء والكمبيوتر وبحوث العمليات - معهد الدراسات والبحوث الاحصائية - جامعة القاهرة . ١٩٨٠ م .
- نجلاء محمد والى : سكان الريف والتنمية الزراعية - مجلة حوليات العلوم الزراعية بمشتهر المجلد (٢٢) العدد (٢) جامعة الزقازيق ١٩٨٥ م .
- وزارة الخزانة : مصلحة الضرائب العقارية - دليل العمل لمولى الضريبة على الأطيان الزراعية - القاهرة ، المطبعة الأميرية ١٩٧٢ .
- وزارة الزراعة : الادارة العامة للأراضى - الحصر التصنيفى للتربة وتقسيم الأراضى - مركز زفتى - محافظة الغربية دراسة رقم

١٩٧٣ يونية ١٩٦٨ م .

- وزارة المالية : مراقبة تعديل ضرائب الأطنان وفئات الإيجار السنوى المقدره بمقتضى المرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ بمديرية الغربية - قرية سندبسط - ملحق جريدة الوقائع المصرية يناير ١٩٣٩ م .

- وزارة المالية : مراقبة تعديل ضرائب الأطنان وفئات الإيجار السنوى المقدره بمقتضى المرسوم بقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٣٥ عن السنة الزراعية ٤٥ - ١٩٤٦ بمديرية الفوادية - المطبعة الأميرية - بولاق - القاهرة . ١٩٥٠ م .

ثانيا : المراجع الأجنبية :

- Richard A., The agricultural Crisis in Egypt, the Journal of devlopment Studies Vol. 16, April 1980.
- Herdt Rabet W. Resorce Productivity in Indian agriculture American J. Agr. Econ., vol., 55, No. 3 , 1971.
- Heady Earl O., Economics of Agricultural Production and Resources. U.S., New York Prentice, Hall, 1962.
- Bishop, G.E. and W.D. toussaint, Agricultural Economic Analysis. New York Jhon Willey and Sons, Ing .0., London 1962.
- Iibery B.W., Agricultural Geography, A social and Economic Analysis. Oxford University Press, London. 1985 .

التوزيع العددي للمساحات والخيازات بالأحواض المزروعة بقرية سنديسط ١٩٨٨ (١)

ملحق رقم (١)

أكثر من ٥ فدان	من ٣ فدان إلى أقل من ٥ فدان	من ١ فدان إلى أقل من ٣ فدان	من نصف فدان إلى أقل من فدان	أقل من نصف فدان		جملة المساحة بالخوض	المساحة والخيازة	اسم الخوض ورقمه
				المساحة	فدان			
٢	٦	٢١	٢٩	٢٤	٥٦	١٢٦	١٧٨	الفسقية ١
٢	٢	٩	١٣	١١	١٩	٤٨	٦٤	ملك الفسقية ٢
١	٣	١٠	١١	٩	٣٨	٥٩	٤٩	الملك الغربي ٣
-	٢	٧	٢١	١٧	١٩	٥١	٥٠	القصيب ٤
٢	٢	٩	٢٧	٢٤	١٢	٦٠	١٢١	الملك الشرقي ٥
-	٢	٧	١٩	١٤	٢١	٥٩	٥٨	القصيب ٦
-	٢	٩	٢٥	٢٠	٣٥	٧٥	٧٨	المزارع ٧
١	٢	١٠	٣١	٢٦	٣٧	٩٨	١٢٠	المزارع ٨
١	٢	٧	١٩	١٥	٣٤	٨٢	٩١	معمل ٩
١	٢	٧	١٧	١٤	٢٦	٤٥	٦٠	الفرسي ١٠
-	٢	٩	١١	٧	١١	٣١	٢١	المزارعين الشرقي أول ١١
-	-	-	٨	٤	٧	١٥	٩	المزارعين الشرقي ثاني ١١
-	-	-	١٥	١٢	٢٢	٤١	٢٧	ياقورت قسم أول ١٢
-	-	-	١٩	١٥	١٧	٣٧	٢٥	ياقورت قسم ثاني ١٢
-	-	-	٢٣	١٩	٢٦	٦٠	٥٨	ساقية شمس ١٣
-	-	-	٧	٤	١١	٢٠	١٢	الساحل جزاير ثاني ١٤
-	-	-	٣	٤	١١	٤٩	٥٢	الخرطوم ١٦
٢	٣	١١	٣١	٢٧	٣٥	١٣٠	١٥٣	الراعي ١٧
-	٣	٧	١٢	١١	٤٦	٧٨	٣٤	عرب البلاد ١٨
-	٣	١١	٣٥	٣١	٤٧	٨٣	١٠٦	البحر ١٩
-	١	٣	١٣	١١	٢٩	٥٠	٣٩	البحر ٢٠
-	١	٣	٣٤	٢٦	٣٤	٨٨	٨٧	الجزيرة البحرية ٢١
-	٤	٢٩	٣٧	٢٦	٥٣	١٢٠	١٠١	الجزيرة القليلة ٢٢
١٢	٤٤	١٦١	٤٨٠	٣٨٤	٦٥٠	١٥٠٥	١٦٣٣	الإجمالي

(١) البيانات : من سجلات الجمعية التعاونية الزراعية بالقرية " سجل التجاور " بيانات غير منشورة .

ملحق رقم (٢)

الطرق الترابية ضمن الأراضي الزراعية المصرية خلال الخمسين سنة الأخيرة (١)

البيانات العامة		البيانات الخاصة		البيانات الخاصة		البيانات الخاصة	
نوع استغلال الأرض	نوع الخريطة أو الرسم	نسبتها	التاريخ	السنه القانونية	السنه القانونية	نوع الخريطة	نوع استغلال الأرض
الأراضي المزرعية المملوكة	١ - خريطة الأقطان (الملك) ٢ - رسم مجلس المحافظة (الملك) ٣ - خريطة الأقطان ٤ - خريطة أسس قريش	١٥٪ من القيمة الإجمالية	١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢	١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢	١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢	خريطة الأقطان (الملك) رسم مجلس المحافظة (الملك) خريطة الأقطان خريطة أسس قريش	الأراضي المزرعية المملوكة
الأراضي المزرعية المملوكة	١ - خريطة الأقطان (الملك) ٢ - رسم مجلس المحافظة (الملك) ٣ - خريطة الأقطان ٤ - خريطة أسس قريش	١٥٪ من القيمة الإجمالية	١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢	١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢	١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢	خريطة الأقطان (الملك) رسم مجلس المحافظة (الملك) خريطة الأقطان خريطة أسس قريش	الأراضي المزرعية المملوكة
الأراضي المزرعية المملوكة	١ - خريطة الأقطان (الملك) ٢ - رسم مجلس المحافظة (الملك) ٣ - خريطة الأقطان ٤ - خريطة أسس قريش	١٥٪ من القيمة الإجمالية	١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢	١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢	١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢	خريطة الأقطان (الملك) رسم مجلس المحافظة (الملك) خريطة الأقطان خريطة أسس قريش	الأراضي المزرعية المملوكة
الأراضي المزرعية المملوكة	١ - خريطة الأقطان (الملك) ٢ - رسم مجلس المحافظة (الملك) ٣ - خريطة الأقطان ٤ - خريطة أسس قريش	١٥٪ من القيمة الإجمالية	١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢	١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢	١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢ ١٩٥٢ لسنة ١٩٥٢	خريطة الأقطان (الملك) رسم مجلس المحافظة (الملك) خريطة الأقطان خريطة أسس قريش	الأراضي المزرعية المملوكة

(١) المصدر : خريطة الأقطان - مصلحة الضرائب العقارية - المنطقة الأميرية - (١٩٧٣م) .

الأسئلة الخاصة بهذه الاستمارة لأغراض البحث العلمى
وليست لغرض آخر والمطلوب الاجابة عليها مشكورا

القرية : سندبسط - مركز زفتى - محافظة الغربية .

ضع علامة (✓) أمام الاجابات الصحيحة وعلامة (X) أمام الاجابات غير الصحيحة
مع ذكر الأرقام كلما أمكن ذلك .

المهنة : مزارع عامل موظف تاجر عامل بمهن أخرى

طبيعة الحيازة الزراعية الخاصة بك فى الموسم الزراعى ٨٨ - ١٩٨٩ :

مالك لأراضى زراعية ومساحتها فى مستأجر لأراضى زراعية ومساحتها
فى مالك ومستأجر لمساحة من الأراضى الزراعية ملك ف مساحة الإيجار
ف مزارع بالمشاركة لمساحة ف .

إذا كنت مستأجرا لأراضى زراعية فما نوعية الإستئجار :

إيجار بالضريبة الحكومية ومساحة الأراضى فى أى الأحواض الزراعية
بالقرية

إيجار خارج الضريبة ومساحة الأراضى فى أى الأحواض الزراعية بالقرية
. ما قيمة الإيجار بالأراضى خارج الضريبة عن الموسم الزراعى ٨٨ - ١٩٨٩
للفدان جنيه سنويا .

ما نوعية المحاصيل التى تستأجرها خارج الضريبة للموسم الصيفى وقيمة
الإيجار بالجنيه للفدان

للموسم الشتوى محاصيل وقيمة الإيجار المطلوب بالجنيه للفدان
أفضل أحواض القرية الزراعية التى تؤجر بها هى بسبب خصوبة التربة
. الملكية الواسعة القرب من السكن توافر المياه
غيره يذكر

إذا كنت مالكا لأراضي زراعية :

هل تزرع هذه الأراضي بنفسك أو لحسابك ما مساحتها فى أى الأحواض
. إذا كنت لا تزرعها كلها هل تؤجر مساحة منها خارج الضريبة الحكومية وما
مساحتها بالفدان بسبب انخفاض المردود المالى من إيجارها بالضريبة
. ارتفاع العائد الزراعى الصافى من المحاصيل الزراعية القطن جنيه
للفدان الذرة جنيه للفدان الذرة جنيه للفدان البرسيم
جنيه للفدان القمح جنيه للفدان الفول جنيه للفدان الخضر
. جنيه للفدان غيره يذكر زراعتك لها بسبب توافر مستلزمات الإنتاج
الزراعى من تقاوى ، أسمدة ، ميكنة ، سلف ، الخ أم بسبب عدم تغير القيمة
الإيجارية بالضريبة ورفع قيمتها سنويا بقاء المستأجر بالأرض الزراعية وتوارثه
لها بصورة آلية حتى لو لم يعمل الورثة بالزراعة

ما رأيك فى العلاقة الإيجارية الحالية وماذا تراه مناسباً من وجهة نظرك :

الابقاء على نظام قانون الضرائب الحالية التى ترفع القيمة الإيجارية كل عشر سنوات
. نظام المشاركة أو الزراعة بين المالك والمستأجر زيادة القيم
الإيجارية بنسب مئوية سنوية تحديد حصة الحكومة من الضريبة السنوية وترك
العلاقة حرة بين المالك والمستأجر طبقاً للعرض والطلب انتقال ملكية الأرض
إلى المالك لزراعتها رفع القيمة الإيجارية بنسب ارتفاع الحاصلات الزراعية
. إلغاء ما جاء فى قانون الإصلاح الزراعى بخصوص العلاقة الإيجارية
. غيره يذكر

" شكراً على تفضلك بالإجابة "