

۴- مالکیت ارضی و بهره مالکانه

مالکیت، در هر دوران تاریخی به نوعی دیگر و تحت مناسبات اجتماعی کاملاً مختلفی تکامل یافته است. به این جهت تعریف مالکیت بورژوائی چیزی جز تشریح کلیه مناسبات اجتماعی تولید بورژوائی نیست.

تعریف مالکیت به عنوان مناسبات مستقل، مقوله خاص و ایده انتزاعی و ابدی، نمی تواند جز یک خیالبافی متافیزیکی و یک اصطلاح قضائی باشد.

آقای پرودون که ظاهراً از مالکیت به معنی عام آن صحبت می کند، فقط مالکیت ارضی یعنی بهره مالکانه را مورد بررسی قرار می دهد.

«منشاء مالکیت ارضی، به اصطلاح غیر اقتصادی است یعنی بر مبانی روانشناسی و اخلاقی استوار است که با تولید ثروت رابطه صرفاً بسیار دوری دارند.» (جلد دوم، صفحه ۲۶۹)

به این ترتیب، آقای پرودون ناتوانی خود را در مورد درک منشاء اقتصادی مالکیت ارضی و بهره مالکانه اعلام می دارد و اعتراف می کند که این عجز، او را مجبور کرده است که به مبانی روانشناسی و اخلاقی متوسل گردد. و گرچه این مبانی عملاً فقط رابطه بسیار دوری با تولید ثروت دارند ولی رابطه بسیار نزدیکی با تنگی میدان دید تاریخی او دارند. آقای پرودون ادعا می کند که منشاء مالکیت ارضی، محتوی عرفانی و اسرارآمیزی دارد. اگر به اصطلاح آقای پرودون منشاء مالکیت ارضی را اسرارآمیز تلقی کنیم و بنابر این مناسبات میان تولید و توزیع وسایل تولید را به صورت رازی در آوریم، آیا این به معنی نفی هرگونه ادعائی در مورد علم اقتصاد نمی باشد؟ آقای پرودون فقط به این یادآوری قناعت می کند که:

«در هفتمین دوران تکامل اقتصادی یعنی در دوران اعتبارات تجاری- که افسانه موجب محو حقیقت شده بود و فعالیت بشری، به سرگردانی در خلاء تهدید می شد-

لازم بود که انسان محکم تر به طبیعت زنجیر شود: به هر تقدیر، بهره مالکانه بهانی بود برای این قرارداد جدید.» (جلد دوم صفحه ۳۶۵)

مردی که چهل تالر^۱ داشت از قبل، وجود پرودون را پیش بینی کرده و گفته بود: «با اجازه شما ای آقای خالق متعادل: هر کس آقای دنیای خود می باشد ولی شما هرگز نمی توانید مرا متقاعد سازید که دنیایی که ما در آن زندگی می کنیم، از شیشه ساخته شده است.»

در دنیای شما که اعتبار تجاری وسیله ای برای سرگردان شدن در فضا است، خیلی امکان دارد که مالکیت ارضی لازم باشد تا انسان را به طبیعت زنجیر کند. در دنیای تولید واقعی که در آن مالکیت ارضی همواره قبل از اعتبار وجود دارد، وحشت آقای پرودون از خلاء، نمی تواند پیش بیاید.

هر آینه بوجود بهره مالکان- بدون در نظر گرفتن منشاء آن اذعان شود، آن وقت مذاکرات آنتاگونیستی ای در باره آن میان اجاره دار و مالک زمین صورت می گیرد. نتیجه این مذاکرات چیست؟ به کلام دیگر: مبلغ متوسط بهره مالکانه، کدام است؟ ببینیم آقای پرودون چه می گوید:

«تئوری ریکاردو به این سوال پاسخ می دهد. به هنگام شروع جامعه، وقتی که انسان موجود نوحاسته ای بر روی کره زمین بود و چیزی به جز جنگل های عظیم در برابرش وجود نداشت، وقتی که زمین هنوز غیرمسکونی و صنعت تازه در نطفه بود- بهره مالکانه می بایستی مساوی صفر بوده باشد. زمین که هنوز روی آن کاری انجام نگرفته بود، یک شیء مصرفی بود، هنوز یک ارزش مبادله محسوب نمی شد. کار، به زمین ارزش داد و بدین گونه بهره مالکانه بوجود آمد هر قدر یک قطعه زمین در اثر کار مساوی، محصولات بیشتری می داد، به همان اندازه ارزش بیشتری برای

^۱ - تالر: واحد پول قدیم آلمان بود. «مردی که چهل تالر داشت» نام یکی از رمان های ولتر است که در سال ۱۷۶۸ منتشر شد و در این جا اشاره به یکی از قهرمانان این داستان است. «انتشارات سوسیالیزم»

آن قائل می شدند. بنابراین مالک همواره سعی می کرد که تمام محصولات زمین- منهای دستمزد اجاره دار، یعنی منهای مخارج تولید- را به تصاحب خود در آورد پس مالکیت به دنبال کار، فرا می رسد تا تمام محصولی را که افزون بر مخارج واقعی تولید است، به چنگ آورد. از آن جا که مالک، وظیفه عرفانی را انجام می دهد و نمایندگی جامعه محلی را در مقابل دهقانان مستاجر به عهده دارد، لذا به موجب مقررات دوراندیشانه، اجاره دار فقط حکم کارگر مسئولی را دارد که باید در باره همه چیزهایی که اضافه بر مزد مشروع خود دریافت می کند، به جامعه حساب پس بدهد... بنابراین بهره مالکانه به اقتضای ذات خود و بنابر مقررات، ابزاری برای عدالت توزیعی است، یکی از هزار وسیله ای است که نابغه اقتصادی به کار می برد تا به مساوات نائل آید. این ارزیابی عظیم که به علت تضاد میان اجاره دار و مالک صورت گرفته است، به منظور منافع عالی تری مانع هرگونه تصادم احتمالی می گردد و نتیجه نهائی آن برابری مالکیت زمین میان صاحبان صنایع و آنهایی که از زمین بهره برداری می کنند، خواهد بود... هیچ چیز جز این جادوی مالکیت، نمی تواند محصول اضافی را از چنگ دهقان مستاجر- که آن را حق خویش دانسته و منحصراً خود را بانی آن تلقی می کند- بیرون بیاورد. بهره مالکانه و یا به بیان بهتر، مالکیت ارضی، خودخواهی مالکانه را در هم فرو کوفت و همبستگی ای را آفرید که هیچ قدرتی و هیچ گونه تقسیم ارضی ای نمی توانست آن را بوجود آورد... حال که تأثیر اخلاقی مالکیت ارضی حاصل شده است، تنها چیزی که باقی می ماند تقسیم بهره مالکانه است.» (جلد اول صفحه ۲۷۰- ۲۷۲)

تمام این آسمان ریسمان بافی ها را می توان بدواً به ترتیب زیر خلاصه کرد: ریکاردو می گوید که مازاد بهای محصولات کشاورزی بر مخارج تولیدشان به اضافه سود معمولی سرمایه و ربع سرمایه، معیار بهره مالکانه است. آقای پرودون، این کار را به نحو بهتری انجام می دهد: او به مالک زمین اجازه می دهد که به عنوان حلال مشکلات مداخله کند و تمام تولید اضافی ای را که اضافه بر مخارج تولید، عاید

دهقان اجاره دار می شود، از چنگ او بیرون بیاورد. او به مداخله مالک متوسل می شود تا مالکیت و بهره مالکانه را توضیح بدهد. و به سؤال به این نحو جواب می دهد که همان سؤال را با اضافه کردن یک لغت فرموله می کند.

ضمناً یادآوری می کنیم که وقتی آقای پرودون بهره مالکانه را به وسیله تفاوت حاصل خیزی زمین تعیین می کند، منشاء جدیدی برای آن قائل می شود زیرا زمین قبل از آن که بر حسب تفاوت حاصل خیزش ارزیابی شده باشد، از نظر او «ارزش مبادله نبوده بلکه مشترک بوده است.» بنابراین تکلیف افسانه بهره مالکانه - که از این ضرورت ناشی شده بود که انسان را به زمین باز گرداند و انسانی که گم گشتگی در خلاء لایتناهی او را تهدید می کرد - چه می شود؟

حال، دکترین ریکاردو را از عبارت پردازی های دور اندیشانه، تمثیلی و عرفانی ای که آقای پرودون در آن پیچیده است، آزاد می کنیم.

بهره مالکانه - از نظر ریکاردو - مالکیت زمین در شکل بورژوازی آن است یعنی مالکیت فنودالی ای است که تابع شرایط تولید بورژوازی شده است.

قبلاً دیدیم که طبق مکتب ریکاردو، بهای همه اشیاء نهایتاً شامل مخارج تولید به اضافه سود صنعتی بوده و به عبارت دیگر به وسیله مدت کاری که برای آن صرف شده است، تعیین می گردد. در صنایع مانوفاکتوری، بهای محصولی که با حداقل کار بدست آمده باشد، بهای کلیه کالاها را دیگر را که دارای همان طبیعت هستند، تنظیم می کند، مشروط به آن که بتوان ارزان ترین و بارآورترین وسایل کار را بطور نامحدودی افزایش داد و مشروط به این که رقابت، قیمت بازار روز یعنی قیمت واحدی برای کلیه محصولات را بوجود آورده باشد. برعکس، در صنایع کشاورزی قیمت محصولی که به وسیله بیشترین مقدار کار ساخته می شود، قیمت کلیه محصولات هم نوع را تعیین می کند. اولاً نمی توان همانند صنایع مانوفاکتوری، در کشاورزی نیز ابزار تولیدی را که دارای بارآوری برابر باشند - یعنی زمین هانی که حاصل خیزی مساوی داشته باشند به دل خواه افزایش داد. در ثانی به موازات افزایش

جمعیت، یا به کشت و زرع زمین های نامرغوب تر می پردازند و یا در همان زمین ها سرمایه جدیدی می ریزند که نسبت به سرمایه اولیه بارآوری کمتری دارد. در هر دو حالت، کار بیشتری برای تولید نسبتاً کمتری صرف می شود. و چون نیاز مردم، این افزایش کار را ضروری نموده، لذا محصول زمینی که با مخارج کمتری زراعت شده، بازار فروش لازم خود را پیدا می کند. و از آن جا که رقابت، قیمت بازار را متعادل می سازد، لذا محصول زمین های بهتر، به همان گرانی محصول زمین های نامرغوب تر، به فروش می رسند. اضافه قیمت محصولات زمین مرغوب تر نسبت به مخارج تولید، بهره مالکانه را تشکیل می دهد. اگر زمین ها و اراضی ای که حاصل خیزی یکسانی دارند، همواره قابل دسترسی بودند، اگر همانند صنایع مانوفاکتوری همواره این امکان وجود داشت که بتوان به ارزان ترین قیمت و پارآورترین ماشین ها متوسل شد و اگر سرمایه گذاری های ثانویه نیز به اندازه سرمایه گذاری های اولیه، تولید می کردند، در این صورت- همانطور که در مورد قیمت محصولات مانوفاکتوری دیدیم- قیمت محصولات کشاورزی به وسیله قیمت محصولاتی که به کمک بهترین ابزار تولید، ساخته می شوند، تعیین می شد. و البته از این لحظه به بعد، بهره مالکانه نیز از بین می رفت.

اگر قرار باشد مکتب ریکاردو در تمام موارد معتبر باشد، پس ضرورتاً:

... سرمایه، باید شامل رشته های مختلف صنعتی باشد،

... رقابتی که شدیداً میان سرمایه داران توسعه یافته است، باید موجب تعادل سود

شده باشد،

... چنان چه اجاره دار بخواهد سرمایه اش را در زمین نامرغوب تری به کار

بیاندازد و انتظار داشته باشد که همان سودی را بدست آورد که سرمایه دار صنعتی

از سرمایه گذاری در هر نوع مانوفاکتور نصیبش می شود، در این صورت این

اجاره دار ضرورتاً یک سرمایه دار صنعتی است،

... کشاورزی باید براساس سیستم صنعت بزرگ اداره شود،

... و بالاخره این که خود مالک زمین جز کسب پول هدفی ندارد و می تواند مثل ایرلند، موردی پیش بیاید که در آن، سیستم اجاره داری به عالی ترین درجه، تکامل یافته باشد ولی بهره مالکانه به هیچ وجه وجود نداشته باشد. از آن جا که بهره مالکانه نه تنها مازاد بر دستمزد بلکه هم چنین مازاد بر سود سرمایه است، لذا در کشورهایی که درآمد مالک تنها یک تفریق ساده از اجرت کار است، نمی تواند پیش بیاید.

بنابراین بهره مالکانه- که بسیار بعید است بتواند زارع زمین یعنی اجاره دار را به یک کارگر ساده مبدل سازد و «از چنگ دهقان اجاره دار، مازاد محصولی را که او از آن خود تلقی می کند، بیرون بکشد»- به جای بردگان، خدمه، خراج گذاران و کارگران اجرتی، سرمایه دار صنعتی را در برابر مالک زمین قرار می دهد و این سرمایه دار صنعتی توسط کارگران اجرتی خود از زمین بهره کشی می کند و فقط آن چه را اضافه بر مخارج تولید بوده و شامل سود سرمایه می باشد به عنوان اجاره، به مالک زمین می پردازد. به این ترتیب مدت زیادی طول کشید تا سرمایه دار صنعتی جانشین اجاره دار فنودالی شد. در آلمان، این تغییر شکل، تازه در ثلث آخر قرن ۱۸ آغاز شد و فقط در انگلستان است که این مناسبات، میان سرمایه داران صنعتی و مالکین، کاملاً تکامل یافته اند.

تا وقتی که فقط دهقانان اجاره دار مورد نظر آقای پرودون وجود داشت، بهره مالکانه ای وجود نداشت. از وقتی که بهره مالکانه بوجود آمده است، دیگر اجاره دار نیست بلکه کارگر اجاره دار است. تنزل مقام کارگر که حالا دیگر فقط نقش یک کارگر روزمزد ساده را بازی می کند، کارگر اجرتی ای که در خدمت سرمایه دار صنعتی است، پیدایش سرمایه دار صنعتی که از زمین مانند هر کارخانه دیگری بهره کشی می کند، استحاله مالک زمین از یک خودمختار کوچک به یک رباخوار و ولگرد- این ها هستند مناسبات گوناگونی که بهره مالکانه مظهر آن هاست.

بهره مالکانه ریکاردو به معنی استحاله کشاورزی پدرسالاری به کشاورزی صنعتی است، به معنی به کار انداختن سرمایه صنعتی در زمین است، به معنی انتقال بورژوازی شهری به روستاست. بهره مالکانه به جای آن که انسان را به طبیعت زنجیر کند «صرفاً بهره برداری از زمین را به زنجیر رقابت در آورده است. وقتی بهره مالکانه تعیین شد، خود مالکیت زمین، نتیجه رقابت می شود، زیرا که از این لحظه به بعد، وابسته به ارزش بازار محصول کشاورزی می باشد. مالکیت زمین، به عنوان بهره مالکانه تجهیز گشته و یک متاع تجارتمی می شود. بهره مالکانه، تازه از لحظه ای امکان پذیر می شود که توسعه صنعت شهری و تشکیلات اجتماعی ای که به وسیله آن آفریده شده است، مالک زمین را مجبور کند که فقط به سود بازرگانی و مبلغ پولی که از محصولات کشاورزی بدست می آید نظر دوخته و به ملک خود فقط به عنوان یک ماشین پول سازی نگاه کند. همان طور که در انگلستان مشاهده می کنیم، بهره مالکانه به قدری مالک را از زمین و طبیعت جدا ساخته است که او حتا احتیاجی به شناختن املاک خود ندارد. در رابطه با اجاره دار، سرمایه دار صنعتی و کارگر روستایی باید گفت که وابستگی آن ها زمینی که روی آن کار می کنند بیش از وابستگی ای نیست که کارفرما و کارگر کارخانه نساجی به پشم و پنبه دارند. آن ها به چیزی جز قیمت محصولات شان پای بند نیستند. ندبه وزاری احزاب ارتجاعی- که از اعماق روح شان برای بازگشت فنودالیسم، برای بازگشت به زندگی زیبای پدرسالاری و برای رجعت به آداب و رسوم ساده و فضایل بزرگ اجداد ما، فریاد و شیون می کنند- از همین جا ناشی می شود. تعمیم قوانین حاکم بر سایر صنایع به زمین، همواره موجب شیون وزاری کسانی می شود و خواهد شد که منافعی در آن دارند به این ترتیب می توان گفت که بهره مالکانه تبدیل به نیروی محرکه ای شده است که زندگی آرام روستایی را دست خوش حرکت تاریخ کرده است.

اگرچه ریکاردو تولید بورژوائی را شرط لازم تعیین بهره مالکانه می داند، به این حال، مفهوم بهره مالکانه در مورد مالکیت زمین را، در همه ادوار و در همه

کشورها به کار می برد. این اشتباه تمام اقتصاددان هائی است که مناسبات تولید بورژوائی، را جاودانی معرفی می کنند.

آقای پرودون از هدف دوراندیشانه بهره مالکانه- که به عقیده او عبارت از تبدیل دهقان اجاره دار به کارگر مسنول است، می گذرد و به توزیع مساوات گرانه بهره مالکانه می پردازد.

همانطور که دیدیم، بهره مالکانه به وسیله قیمت مساوی محصولات زمین هائی که حاصل خیزی شان نامساوی است، بوجود می آید. به این ترتیب که یک هکتولتر غله به قیمت ۱۰ فرانک تمام شده باشد- چنان چه مخارج تولید زمین نامرغوب تر به ۲۰ فرانک رسیده باشد- به قیمت ۲۰ فرانک فروخته خواهد شد.

تا زمانی که نیازمندی موجب شود که کلیه محصولات کشاورزی ای که به بازار آورده می شوند، خریداری گردند، قیمت بازار براساس مخارج گران ترین محصولات تعیین می گردد. به این جهت این تعادل قیمت ها- که در اثر رقابت و نه به خاطر مساوی بودن حاصل خیزی زمین، بوجود آمده است- موجب می شود که مالک زمین مرغوب تر از هر صد کیلو غله ای که اجاره دارش می فروشد، ۱۰ فرانک بیشتر بهره مالکانه بدست آورد.

فرض می کنیم که قیمت غله به وسیله مدت کاری که برای تهیه آن لازم است، تعیین می شود، در این صورت صد کیلو غله ای که از زمین مرغوب تر بدست آمده باشد، بلافاصله به ۱۰ فرانک به فروش خواهد رسید، در حالی که قیمت همین مقدار غله که از زمین نامرغوب تر حاصل شده باشد، ۲۰ فرانک خواهد بود. براساس این فرض، قیمت متوسط بازار ۱۵ فرانک خواهد بود، حال آن که به اقتضای قاتون رقابت، بالغ بر ۲۰ فرانک می باشد. اگر قیمت متوسط ۱۵ فرانک می بود، آن وقت اصلاً موضوع توزیع- چه مساوات گرانه و چه هر نوع دیگر آن- مطرح نمی شد زیرا بهره مالکانه ای وجود نداشت. بهره مالکانه، فقط وقتی وجود دارد که صد کیلو غله ای که برای تولیدکننده ۱۰ فرانک تمام شده باشد، به قیمت ۲۰ فرانک به فروش

برسد. آقای پرودون با وجود نابرابری مخارج تولید، فرض را بر برابری قیمت بازار می‌گذارد تا به توزیع برابر محصول نابرابر برسد.

ما اقتصاددان هانی نظیر میل، شربولیه، هایلچ و سایر کسانی را که خواستار آن بوده‌اند که بهره مالکانه به دولت پرداخت شود و در عوض، مالیات‌ها لغو گردند، به خوبی درک می‌کنیم. این، بیان آشکار کینه‌ای است که سرمایه‌دار صنعتی از مالک زمین- که از نظر او چیز بی‌ارزش‌زاندی در دستگاه بورژوازی شده است- در دل دارد.

البته این که ابتدا صد کیلو غله را به قیمت ۲۰ فرانک بفروشیم تا بعداً ۱۰ فرانک اضافه‌ای را که از مصرف‌کننده گرفته‌ایم بین عموم توزیع نماییم، برای آن کافی است که نابغه اجتماعی راه پر پیچ و خم خود را اندوهناک طی کند و سر خود را به گوشه‌ای بکوبد.

بهره مالکانه، زیر قلم آقای پرودون به صورت «ارزیابی عظیمی» در می‌آید «که نظر به تضاد میان اجاره‌دار و مالک، به خاطر منافع عالی تری وضع شده است... و نتیجه نهائی آن ایجاد تعادل مالکیت زمین میان کارخانه‌داران و آن هائی که از زمین بهره‌برداری می‌کنند، خواهد بود.» (جلد اول صفحه ۲۷۱)

ارزیابی‌ای که براساس بهره مالکانه شده باشد، تنها در درون مناسبات جامعه موجود، دارای ارزش عملی می‌باشد.

نشان دادیم که اجاره‌ای که اجاره‌دار به مالک می‌پردازد، فقط در کشورهائی که دارای تکامل یافته‌ترین بازرگانی و صنعت می‌باشند، تقریباً به طور کامل بیانگر بهره مالکانه است. این اجاره، اکثراً بهره سرمایه‌ای را که مالک در زمین ریخته است، نیز در بر می‌گیرد. موقعیت املاک، نزدیکی به شهرها و کیفیات فراوان دیگر، بر روی میزان بهره مالکانه تأثیر می‌گذارند.

تنها همین دلایل برای تشریح نارسائی ارزیابی‌ای که بر بهره مالکانه استوار می‌باشد، کفایت می‌کند.

از سوی دیگر، بهره مالکانه نمی تواند به عنوان معیار سنجش ثابتی برای درجه حاصل خیزی یک زمین، مورد استفاده قرار گیرد، زیرا استعمال مواد شیمیایی جدید می تواند هر لحظه طبیعت زمین را تغییر بدهد، به خصوص که امروزه علم زمین شناسی شروع به آن کرده است که تمام ارزیابی های گذشته در زمینه های حاصل خیزی نسبی را دگرگون سازد: تازه در حدود بیست سال پیش بود که در دوک نشین های شرقی انگلیس، به آبادانی مناطق بایر وسیعی پرداختند زیرا تازه در این اواخر به رابطه میان قشر سطحی زمین و ترکیب اقلشار زیرین آن پی برده اند.

به این ترتیب می بینیم که تاریخ- که بسیار بعید است به وسیله بهره مالکانه، ارزیابی آماده ای ارائه بدهد- دائماً ارزیابی موجود را تغییر داده و آن را کاملاً دگرگون می سازد.

و بالاخره حاصل خیزی زمین آن قدرها هم که فکر می کنند یک کیفیت طبیعی نیست بلکه در رابطه نزدیکی با مناسبات اجتماعی هر زمان می باشد. یک قطعه زمین می تواند از نظر کشت غله، بسیار حاصل خیز باشد مع الوصف قیمت بازار می تواند زارع را وادار کند که آن را به یک چمن مصنوعی مبدل سازد و بدین گونه آن را از حیض انتفاع زراعی ساقط نماید.

آقای پرودون ارزیابی خود را- که حتا ارزش یابی عادی را هم ندارد- فقط به این جهت کشف کرده است که هدف مساوات گرانه و دوراندیشانه بهره مالکانه را تحقق بخشد. آقای پرودون می افزاید:

«بهره مالکانه، ربع سرمایه ای که هرگز از میان نخواهد رفت یعنی زمین- است و چون این سرمایه از نظر مادی قابل توسعه نبوده و فقط می تواند از نظر انتفاعی به طور نامحدودی بهبودی حاصل نماید، لذا در حالی که ربع یا سود قرضه، در نتیجه وفور سرمایه همواره سیر نزولی دارد، بهره مالکانه، در نتیجه تکمیل یافتن صنعت و

اصلاحاتی که در کشت و زرع انجام می‌گیرد، پیوسته سیر صعودی خواهد داشت... این است بهره مالکانه برحسب سرشت آن. (جلد دوم صفحه ۲۶۵)

در این جا آقای پرودون همه خصایص ریح را در بهره مالکانه می‌بیند به استثنای آن که این، از نوع خاصی سرمایه منشاء می‌گیرد. و این سرمایه، زمین است یعنی سرمایه ابدی ای که «از لحاظ مادی قابل توسعه نبوده بلکه می‌تواند صرفاً از نظر انتفاعی به طور نامحدودی بهبودی حاصل نماید.» در سیر پیشرونده تمدن، ریح دائماً رو به تنزل است، در حالی که بهره مالکانه دائماً در حال ترقی است. به علت وفور سرمایه‌ها، ریح تنزل می‌کند و در اثر تکمیل یافتن تکنیک- که نتیجه آن بهره‌برداری دائماً بهتری از زمین می‌باشد- بهره مالکانه ترقی می‌کند. این است جوهر نظریات آقای پرودون.

ابتدا بررسی می‌کنیم که بهره مالکانه تا چه حد به منزله ریح سرمایه است. از نظر خود مالک زمین، بهره مالکانه مظهر ریح سرمایه ای است که او برای خرید ملک پرداخته است و یا سرمایه ای است که او می‌تواند در صورت فروش ملک بدست آورد. لکن او با خرید یا فروش زمین، فقط بهره مالکانه را می‌خرد یا می‌فروشد قیمتی که او می‌پردازد تا به کسب بهره مالکانه نایل آید، برحسب نرخ عمومی بهره تنظیم می‌شود و با طبیعت ماهوی بهره مالکانه سروکاری ندارد. ریح سرمایه‌هانی که در املاک ریخته می‌شوند بطور کلی پائین‌تر از ریح سرمایه‌هانی است که در بازرگانی یا صنعت ریخته می‌شوند. پس از نظر فردی که میان ریح حاصله از زمین برای مالک و خود بهره مالکانه، تفاوتی قائل نیست، موضوع بر سر بهره مالکانه ای که به سرمایه تبدیل گردیده، نیست بلکه موضوع بر سر خود بهره مالکانه است.

اجاره، می‌تواند علاوه بر بهره مالکانه اصلی، در برگزیده ریح سرمایه ای که در زمین ریخته شده است، نیز باشد. در این صورت مالک زمین این قسمت از اجاره را،

نه به عنوان مالک بلکه به عنوان سرمایه دار، دریافت می کند. لکن این، آن بهره مالکانه حقیقی ای که ما از آن صحبت می کنیم، نیست.

تا زمانی که زمین به عنوان وسیله تولید، مورد استفاده قرار نگرفته باشد، سرمایه ای محسوب نمی شود. سرمایه های ارضی می توانند به اندازه سایر وسایل تولید افزایش یابند و به قول آقای پرودون، ما از لحاظ مادی چیزی به آن اضافه نمی کنیم ولی زمین هایی که به عنوان وسیله تولید، مورد استفاده قرار می گیرند، افزایش می یابند. فقط بایستی در زمین هائی- که تا به حال مبدل به وسیله تولید شده اند- سرمایه های بیشتری ریخته شوند تا سرمایه ارضی افزایش یابد، بدون آن که بر مقدار زمین افزوده شده باشد یعنی بدون آن که گسترش ملکی صورت گرفته باشد. البته منظور آقای پرودون از مقدار زمین، محدودیت کره زمین است. در مورد ابدیتی که او به زمین نسبت می دهد، به هیچ وجه مخالف آن نیستیم که زمین به عنوان ماده، دارای چنین خاصیتی می باشد. زمین به عنوان سرمایه، ابدیت اش بیش از سایر سرمایه ها نیست.

طلا و نقره که ربح عاید صاحب آن می سازند، به همان اندازه بادوام و ابدی هستند که زمین. هر آینه بهای طلا و نقره تنزل کند، و در عین حال بهای زمین ترقی نماید، این امر مطمئناً ناشی از طبیعت کمابیش جاودانی آن نخواهد بود.

سرمایه ارضی، یک سرمایه ثابت است. اما سرمایه نیز به اندازه سرمایه در گردش، مستهلک می شود. بهسازی های مداوم زمین، احتیاج به تجدید تولید و مراقبت دارند و مثل همه بهسازی های دیگری که در خدمت تبدیل مواد طبیعی به وسایل تولید، قرار دارند، مدت شان محدود است. اگر سرمایه ارضی جاودان بود، آن وقت بعضی مناطق، منظره کاملاً دیگری داشتند تا آن چه ما امروز مشاهده می کنیم و سرزمین های آباد روم، سیسیل و فلسطین زرق و برق و جلال و جبروت گذشته را داشتند.

حتی مواردی وجود دارد که سرمایه ارضی می تواند از بین برود ولو آن که بهسازی هائی هم در آن صورت گرفته باشد.

اولاً این حالت همواره زمانی پیش می آید که بهره مالکانه، بر اثر رقابت اراضی حاصل خیز جدید، از میان رفته باشد. از این گذشته بهسازی هائی که در دوران مشخصی دارای ارزش بوده، از لحظه ای که این امر در اثر تکامل کشاورزی عمومیت یافته باشد، اعتبار خود را از دست می دهند.

نماینده سرمایه ارضی، مستاجر است و نه مالک. و درآمدی که زمین به عنوان سرمایه عاید می سازد، ربح و سود کارفرماست، نه بهره مالکانه. املاکی وجود دارند که این ربح و سود را می دهند ولی بهره مالکانه ای عاید نمی کنند.

در مجموع- تا وقتی که زمین ربح عاید می سازد- سرمایه ارضی بوده و به عنوان سرمایه ارضی، بهره مالکانه ای نمی دهد و مالکیت ارضی، محسوب نمی شود. بهره مالکانه از مناسبات اجتماعی ای که زراعت در آن ها صورت می گیرد، عاید می شود و نمی تواند نتیجه طبیعت کمابیش ثابت و مداوم زمین باشد. بهره مالکانه از جامعه ناشی می شود و نه از زمین.

طبق نظریه آقای پرودون، «بهسازی کشت و زرع زمین» یعنی نتیجه «تکامل تکنیک» علت ترقی مداوم بهره مالکانه است. برعکس، این بهسازی ها گاهگاهی موجب تنزل آن می شوند.

بطور کلی این بهسازی- چه در کشاورزی و چه در صنعت- عبارت از چیست؟ از این است که بتوان با کار مساوی مقدار بیشتری تولید کرد و یا آن که با کار کمتر همان مقدار و یا مقدار بیشتری تولید نمود. به شکرانه این بهسازی، اجاره دار مجبور به آن نمی باشد که مقدار بیشتری کار برای محصول نسبتاً ناچیزی صرف کند و به آن احتیاج ندارد که به زمین نامرغوب تر متوسل گردد سرمایه هائی که به تدریج در همان زراعت ریخته می شوند، بارآوری یکسانی خواهند داشت به این ترتیب بسیار بعید است که این بهسازی ها بتوانند آن طور که آقای پرودون می گوید،

بهره مالکانه را مرتباً افزایش بدهند و بر عکس، موانع موسمی متعددی در راه افزایش آن شده اند.

مالکین انگلیسی قرن ۱۷، این موضوع را به خوبی درک کرده بودند و از بیم کاهش عوایدشان با پیشرفت های کشاورزی مخالفت می ورزیدند.

(نگاه کنید به پتی، اقتصاددان معاصر چارلز دوم)