تثمين الأراضي

المهندس الزراعي حسن خليفة

في سنة ١٩٣٥ اعتزمت مصلحة الأملاك الأميرية التخلص من أراضيها المستصلحة بعرض المستصلح منها للبيع إلى الأهالي بالممارسة وتوزيع أراضي تفانيشها المستصلحة على بعض الطوائف رغبة في تنفيذ سياسة الدولة في هذا الوقت من الإكثار من الملكيات الصغيرة، والتخلص من الأراضي الحكومية المستصلحة وتوزيعها على الكفاءات التي تصون خصوبتها وتتولاها بما يعود بالخير على الدولة من صلاح في الإنتاج الزراعي من جهة، وحتى تتفرغ المصلحة المذكورة لإصلاح جانب آخر من أراضي الدولة.

وتحقيقا لهذه السياسة صدر قرار مجلس الوزراء في ٢٠ نوفمبر سنة ١٩٣٥ وقرار وزارة المالية في ١١ سبتمبر ١٩٣٦، وحددا النظم والقرارات التي ستسير عليها هذه المصلحة في هذا المشروع الكبير.

وقد اتفق في هذا الوقت على أن يكون البيع بالممارسة لصغار الزراع بشرط الإصلاح والإيجار لمدة معينة، والتوزيع يكون مقصورا على خريجي المدارس الزراعية وأرباب المعاشات بطريق الإستبدال العقاري.

وقد أعدت مصلحة الأملاك الأميرية جهازا ضخما من الموظفين تألفت منهم لجان للبيع بالمديريات وحتى يكون الثمن الذي تباع به هذه الأراضي أو توزع به ثمنا مناسبا محققا للغاية المنشودة.

وصدر قرار وزير المالية في ٩ مايو سنة ١٩٣٨ بإنشاء إدارة خاصة بوزارة المالية لتقدير أثمان أراضي الحكومة التي ستتولى مصلحة الأملاك عرضها للبيع في السنين المقبلة، وحدد اختصاص هذه الإدارة في تثمين الأراضي التي يعتمد

■ المهندس الزراعي حسن خليفة: رئيس اللجنة العليا لتقدير أثمان أراضي الحكومة بمصلحة الأملاك الأميرية.

* من محاضرات الموسم الثقافي لجمعية خريجي المعاهد الزراعية ١٩٦٠/١٩٦١.

برنامج توزيعها أو بيعها سنويا ، والأراضى التى استلمتها هذه المصلحة من الشركة العقارية بناء على قرار مجلس الوزراء فى أول أغسطس سنة ١٩٣٤ ويرغب أربابها استردادها، وكذلك المسائل التى تحال عليها لتثمينها. ويرأس هذه الادارة المستر هولدن مراقب تعديل الضرائب فى ذلك الوقت .

وفى حالة التقدير تشكل لجنة سميت « باللجنة العليا » لتثمين أراضى الحكومة وحدد قرار مجلس الوزراء المذكور فى المادة السادسة منه طريقة تشكيلها بأن تشكل من المستر اندروهولدن رئيسا وحضرة حسن فؤاد صقر (أفندى) مفتش المالية « عن وزارة المالية » ، وحضرة إبراهيم أبو المجد (أفندى) مساعد المفتش الأول بمصلحة الأملاك « عن مصلحة الأملاك » ، واثنين من أعضاء مجلس المديرية التى تقع بها الأرض ينتخبان بمعرفة مجلس المديرية نفسه .

وظل مستر أندرو هولدن يرأس هذه اللجنة بهذا التشكيل إلى أن أضطر إلى العودة لعمله الأصلى وهو رئاسة اللجان التى تقوم باعادة تعديل الضريبة على الأطيان الزراعية فى أوائل سنة ١٩٤٦ ، وعلى ذلك صدر قرار مجلس الوزراء فى ٥ مايو سنة ١٩٤٦ وقرار وزير المالية فى ١٩ منه بتعيين المهندس عبد الرحمن على (باشا) المدير العام لمصلحة الأموال المقررة فى ذلك الوقت رئيسا للجنة العليا خلفا لمستر هولدن .

وظل المهندس عبد الرحمن على يرأس هذه اللجنة حتى أوائل سنة ١٩٥٣ حيث بدئ فى إعادة تشكيل لجان تعديل ضرائب الدورة الجديدة واختير سيادته رئيسا لهذه اللجان بعد أن اعتزل المستر هولدن الخدمة . وعلى ذلك صدر قرار وزير المالية والاقتصاد فى ٢٨ يونيو ١٩٥٣ بتكليف المهندس حسن مرسى على وكيل مصلحة الأملاك برئاسة هذه اللجنة بصفة مؤقتة إلى أن يتم اختيار رئيس جديد .

وفى ٢٤ مارس ١٩٥٤ صدر القرار الوزارى بتعيين المرحوم المهندس الزراعى محمد عبد الرحمن سرى المدير العام لمصلحة الإقتصاد الزراعى والاحصاء بوزارة الزراعة سابقا رئيسا للجنة العليا وظل يقوم بعبء العمل إلى أن وافقته المنية فى ١٢ سبتمبر ١٩٥٦ ، وظل هذا المنصب شاغرا من بعده يقوم به بالنيابة

فترة السيد المهندس حسين أبو زيد وكيل مصلحة الأملاك ، وفترة أخرى السيد حامد العسكرى مساعد المدير العام لمصلحة الأملاك .

وبتاريخ ٣ مارس سنة ١٩٥٧ صدر قرار رقم ٢٥٤ سنة ١٩٥٧ بشأن تشكيل اللجنة العليا لتقدير أثمان أراضى الحكومة ولجان التقدير الأولية ومنها قومسيون التثمين بالمحافظات ، ونص هذا القرار على أن تشكل اللجنة العليا من رئيسها وعضوية مفتش المالية المختص لتمثيل وزارة المالية كل فى دائرة اختصاصه ومفتش أملاك من مصلحة الأملاك الأميرية واثنين من أعضاء مجلس المديرية الذى تقع فيها الأرض ينتخبان بمعرفة مجلس المديرية .

ويجوز للجنة أن تضم اليها مندوبا ممثلا للمصالح ذات الشأن كلما استدعى الأمر ذلك ، ولها أن تستعين بالمصالح المختلفة للحصول على أى بيانات أو خرائط لازمة فى عملية التقدير .

ومنذ عامين أسندت إلى أعمال هذه اللجنة ، وقد وجد من صالح العمل وحتى تكون قرارات اللجنة قوية لها قيمتها خاصة بعد تتبع مصلحة الأملاك لوزارة الإصلاح وقصر اختصاصها على ادارة الأطيان الزراعية فقط وتتبع أراضى البناء بموظفيها لوزارة الشئون البلدية أن الأمر يتطلب تعديلا جوهريا فى تشكيل أعضاء هذه اللجنة وأخيرا تم استصدار قرار وزارى بتعديل هذا التشكيل بجعل الأعضاء كالآتى : مدير أو وكيل الزراعة بالمحافظة عن وزارة الزراعة ، ومندوب أو مفتش الإصلاح بالمحافظة عن وزارة الإصلاح ، واثنين من أعضاء مجلس المحافظة التى تقع بها الأرض وينتخبان بمعرفة مجلس المحافظة من الأعضاء المنتخبين ليمثلوا جانب الشعب من الزراعيين ، ومفتش مصلحة الأملاك عن مصلحة الأملاك .

وكان أن فصلت اللجنة فى جملة نزاعات بالغة الأهمية، واهتم المسئولون وقدروا أحكامها مما جعل اللجنة الآن تقوم بخدمة جميع الهيئات والمصالح التى تقوم ببيع الأراضى أو إصلاحها وتوزيعها مثل هيئة البور والهيئة المصرية الأمريكية وهيئة الإصلاح الزراعى وصندوق طرح النهر بجانب المصالح الحكومية .

وقد وجهت سياسة اللجنة فى أحكامها سياسة عادلة ليس فيها تحيز لجانب الحكومة لأن الحكومة ، وتمثلها هذه الهيئات ، تتبع فى أعمالها فى الحقيقة سياسة

توزيع هذه الأراضى على الفلاحين المعدمين تحقيقاً لمبادىء الثورة الجليلة ، لا بيع وشراء وفوائد استغلالية، وبهذا اكتسبت اللجنة ثقة وحب الفلاحين لها، فما أن نزلت بأرض إلا وأشاعت الطمأنينة فى قلوب أهلها لتوقعهم حكما عادلا وتقديراً لجهودهم وإصلاحهم . ويكفى أن أقول فى هذا الصدد بأن هذه اللجنة أيام المستر هولدن كان أعضاؤها وخاصة الحكوميين يتغالون فى رفع الثمن ، وكان ذلك يسر مستر هولدن وينتهز هذه الفرصة فيخفض الثمن جهاراً أمام الفلاحين فكانوا يدعون له دعاء حاراً ، وهذا ما كان يبغيه لخدمة أهداف الاستعمار حتى أن هذا الأثر لا يزال عالقاً بأذهان كبار السن من الفلاحين والآن يذكرونه ويقولون (الله يعمر بيت أبو برنيطة الخواجة المستر هولدن) ، وقد كان لهذه الكلمة سحر كبير فى لفت نظر أعضاء اللجنة وخاصة ممثلى الشعب من أعضاء مجالس المحافظات مما حدا هم إلى الدفاع على الدوام عن حقوقهم ، وكنت أمر لذلك الدفاع ونستمع له وكان يشبه برلماناً صغيراً ، نناقش المسألة بحرية وتؤخذ الأصوات والحكم حسب الأغلبية ، فقد كان الفلاح صاحب الأرض يقف ويشرح ما تكبده فى إصلاحها من مصاريف هو وولده وجده من قبله ويشد أزره عضو المحافظة ويشرح ما خفى من أمور وينازله فى الميدان عضو الإصلاح من جهة الإصلاح ، وعضو الزراعة من جهة الزراعة الموجودة وما إذا كانت قلة خصبها نتيجة إهمال الفلاح أو عيب فيها ـ ويدافع عضو الأملاك عندما تبخس قيمة أرضه وهكذا ، وبعد هذه المناقشات نحصل على قرار يرضى فى الغالب جميع الأطراف .

وتتلخص عملية التقدير لتثمين الأرض فى النقط الآتية :

ـ هل الأرض حياض أو مشروعات أو ملق ؟

ـ هل الأرض تروى نيلى ثم تبقى بور ؟

ـ إذا لم تكن من أراضى الملق يتوضح فيها بأى نوع من الأنواع وأسم الترعة التى تروى منها ؟

ـ هل تروى نيليا وبعد ذلك تروى بالآبار ؟

ـ هل تروى صيفيا وفى أى جزء من السنة بالراحة وفى باقى السنة بالآلات سواء كانت بخارية أو غيرها ؟

— هل تروى صيفى ولكن طول السنة بالآلات سواء كانت بخارية أو غيرها ؟

— هل تروى من آبار ارتوازية لو عملت فيها ؟

— هل هذه الأرض تجاور أو تقع من مصرف عمومى وما مقدار المسافة بينها وبين ذلك المصرف ؟

— ما هو ارتفاع سطح هذه الأرض عن مستوى سطح مياه المصرف العمومى فى إبان الفيضان بوجه التقريب ؟

— هل لهذه الأرض مصارف خصوصية متصلة بالمصرف العمومى أم أنها تحتاج لمصارف توصلها إلى ذلك المصرف ؟

— ما هى المسافة بالكيلو متر أو المتر بين الأرض وأقرب محطة سكة حديدية ؟

— ما هى المسافة بالكيلو متر أو المتر بين الأرض وأقرب قرية ؟

— ما هى المسافة بالكيلو متر أو المتر بين الأرض وأقرب سوق عمومى أو خصوصى ؟

— ما هى المسافة بالكيلو متر أو المتر بين الأرض وأقرب مجرى ملاحية وأقرب سكة حديدية ؟

— هل ينتظر عمل مشروعات عامة أو خاصة تستفيد منها الأرض ؟

— هل ينتظر تحسين حالة الأرض إذا ما عملت فيها إصلاحات خاصة ؟

— ما هى قيمة إيجار الأطيان المماثلة المجاورة ؟

— ما هو ثمن المثل للأراضى المجاورة أو القريبة ؟

— هل هناك ملاحظات أخرى يرى ضرورة ذكرها ، وما هى ؟

— بيان حقوق الارفاق التى لهذه الأرض على أرض الأهالى المجاورة لها وموقع أرض الأهالى المذكورة ومساحتها واسم المالك وهل هذا الحق مكتسب بمقتضى مستند وما هو ، أو بمضى المدة القانونية ؟

— بيان حقوق الارتفاق التى على هذه الأرض لأرض الأهالى المجاورة لها وموقع أرض الأهالى المذكورة ومساحتها واسم المالك لها وهل هذا الحق مكتسب بمقتضى مستند وما هو ، أو بمضى المدة القانونية ؟

— بيان عن الجزء البائر من الأرض ؟

— معدن الأرض ودرجة خصوبتها ؟

— بيانات عن المزروع من الأرض إذا كان الزارع مستأجراً ؟

— هل هى من الأراضى الكفرية أو يظن وجود آثار بها أو جبانات أو أضرحة ؟

— هل هذه الأرض بمساواة منسوب أغلبية الأراضى المجاورة ، أم هى مرتفعة عنها أو منخفضة وما مقدار ارتفاعها أو انخفاضها بالمتر ؟

— إذا كانت مرتفعة عن أراضى الحوض فهل هى تل أو جسر أو غير ذلك ؟

— إذا كانت منخفضة عن أراضى الحوض فهل هى من المستنقعات وأو هى قاع ترعة متروكة أو قاع ترعة تستعمل فقط فى زمن النيل ؟

— إذا كانت الأرض بركة يتوضح رقم الحوض ورقم أقرب قطعة يرى من الضرورى أن تردم البركة حسب منسوبها إذا تصرح لأحد بردمها وثمن تلك القطعة بالفدان ؟

— هل هذه الأرض عرضة لمياه الرشح فى أى وقت من أوقات السنة ؟

— هل يحتمل استعمال هذه الأرض للمبانى أو لأى غرض آخر غير الزراعة ؟

— ما هى أدوار الزراعة المعتادة فى هذه الأرض ؟

— هل الأيدى العاملة فى الجهة متوافرة من عدمه ؟

— إذا كان يوجد بالأرض أشجار الأهالى فكم عددها ، وما هى أنواعها ، وعدد كل نوع منها ، وما اسم المالك وما هو علو الشجرة وعمرها ، وهل هى متفرقة فى جميع القطعة أو شاغلة جزءاً منها فقط ، وإذا كانت شاغلة لجزء منها فقط فما مقداره ، وهل وجود هذه الأشجار يمنع من زراعة الأرض أو الانتفاع بها ؟

— إذا كانت بالأرض أشجار للحكومة فما هى أنواعها ، وعدد كل نوع ، وارتفاع كل شجرة وعمرها ، وهل هذه الأشجار متفرقة فى جميع الأرض أو شاغلة لجزء منها ، وما مقدار هذا الجزء ، وهل وجود هذه الأشجار يمنع من زراعة الأرض أو الانتفاع بها ؟

— إذا كان يوجد بالأرض طرق أو مساق أو مصارف الأهالى ، فما مقدار هذا الجزء المشغول بها ، وكم عدد هذه الطرق والمساقى والمصارف ، ومن هم المنتفعون بها ؟

— إذا كان يوجد بالأرض طرق أو مصارف للحكومة ، فما مقدار الجزء المشغول بها ، وكم عدد هذه الطرق والمساقى والمصارف ، ومن المنتفعون بها ؟

— إن وجد بالأرض آبار فكم عددها ، وهل هى آبار بسيطة ، أم هى سواق ، ومن هو المالك لها ؟

— إذا كانت بالأرض مواسير أو كبارى للحكومة ، فما عدد كل نوع ؟

— حالة الأمن العام وأقرب نقطة بوليس أو قسم أو مركز .

السكر سم مميت للدودة الثعبانية

تبين من بحوث الدكتور و . ا . فدر (Dr. W. A. Feder) اخصائى أمراض النباتات بوزارة الزراعة بالولايات المتحدة الأمريكية ، فى تجاربه بمعمل محطة البساتين فى أرلندو بولاية فلوريدا ، أن نسبة ١ ٪ من محلول سكرى يقتل جميع الديدان الثعبانية فى ٢٤ ساعة عندما تكون درجة رطوبة التربة من ١ إلى ٢ ٪ .

ولقد انتعشت بعض النباتات على ذلك المحلول كما أنه أثر بالعكس على بعضها الآخر على أنه يمكن غسل محلول السكر من التربة بواسطة الرى .

ويصح أن يتخذ ذلك علاجا للنباتات المصابة بالديدان الثعبانية خصوصا فى البساتين .