قانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥

بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة

باسم الامة

مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على الاعلان الدستوري الصادر في ١٠ من فبراير ١٩٥٣ ؛

وعلى القرار الصادر في ١٧ من نوفمبر سنة ١٩٥٤ بتفويض مجلس الوزراء سلطات رئيس الجمهورية ؛

وعلى القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٥٥ بنظام المجالس البلدية ؛

وعلى القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ بانشاء مجلس بلدي لمدينة القاهرة والقوانين المعدلة له ؛

وعلى القانون رقم ٩٨ لسنة ١٩٥٠ بشأن المجلس البلدي لمدينة الاسكندرية والقوانين المعدلة له ؛

وعلى القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٥٠ بشأن المجلس البلدي لمدينة بورسعيد والقوانين المعدلة له ؛

وعلى القانون رقم ٤٩٦ لسنة ١٩٥٤ بانشاء مجلس بلدي لمصيف رأس البر ؛

وعلى القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والتحسين ؛

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة ؛

وبناء على ما عرضه وزيرا الشئون البلدية والقروية والمالية والاقتصاد ؛

أصدر القانون الآتي :

مادة ١ — يفرض في المدن والقرى التي بها مجالس بلدية مقابل تحسين على العقارات المبنية والأراضي التي يطرأ عليها تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة.

ويتولى كل مجلس في دائرة اختصاصه تحصيل هذا المقابل ويكون موردا من موارده .

مادة ٢ — تعتبر من أعمال المنفعة العامة في تطبيق هذا القانون الأعمال الآتية :

(أولا) انشاء الطرق والميادين أو توسيعها أو تعديلها .

(ثانيا) مشروعات المجاري .

(ثالثا) انشاء الكباري والمجازات السطحية (المزلقانات) والممرات السفلية أو تعديلها .

ويجوز بقرار من مجلس الوزراء إضافة أعمال أخرى ذات منفعة عامة الى الأعمال المذكورة على أن يتضمن القرار تحديد المناطق التي يطرأ عليها التحسين بسبب هذه الأعمال .

مادة ٣ — تحدد المناطق التي يطرأ عليها تحسين بسبب الأعمال المنصوص عليها في المادة الثانية بحيث تشمل :

(أولا) بالنسبة الى إنشاء الطرق والميادين أو توسيعها أو تعديلها .

العقارات التي تقع في منطقة محددة بخطوط توازي حدود الطريق أو الميدان ولا يجاوز بعدها عن تلك الحدود مائة وخمسين مترا .

(ثانيا) بالنسبة الى مشروعات المجاري العامة .

(١) العقارات التي تتصل مباشرة بطريق زود بخط من شبكة المجاري.

(٢) العقارات التي تطل على طريق ليس به خط من شبكة المجاري متى كانت المسافة بينها وبين أقرب وصلة بالمدينة لا تزيد على مائة متر .

(ثالثا) بالنسبة الى انشاء أو تعديل الكباري والمجازات السطحية والممرات السفلية . العقارات التي تقع داخل منطقة محددة بخطين متوازيين لمحور الكوبري أو المجاز السطحي أو الممر السفلي وعلى بعد لا يجاوز ثلاثمائة متر من هذا المحور — وخطين موازيين لنهايتي الكوبري أو المجاز السطحي أو الممر السفلي وعلى بعد لا يجاوز ثلاثمائة متر من هاتين النهايتين .

ويكون تحديد المناطق أو العقارات التي يطرأ عليها تحسين بالاتفاق بين وزارة الشئون البلدية والقروية وبين الوزارة أو المصلحة المختصة .

مادة ٤ — على الجهة التي تقوم بعمل من الأعمال المنصوص عليها في المادة الثانية أن تخطر وزارة الشئون البلدية والقروية بمجرد البدء في تنفيذه ببيان وافٍ عنه وعن مراحل التنفيذ والتقدير الابتدائي للتكاليف وأن ترفق بهذا البيان الخرائط اللازمة .

ويصدر وزير الشئون البلدية والقروية عن كل عمل من أعمال المنفعة العامة يرى أنه يترتب عليه تحسين — قرارا يتضمن بيان هذا العمل وتاريخ بدء الانتفاع به أو بجزء منه ويرفق به خريطة تبين بها حدود منطقة التحسين.

ويشهر هذا القرار في الجريدة الرسمية ويلصق في المحل المعد للاعلانات بمقر المجلس البلدي المختص وفي مقر البوليس أو العمدة الكائن في دائرته العقار .

مادة ٥ — تقوم مصلحة المساحة بجميع الأعمال الفنية اللازمة لعقارات المنطقة المحددة في القرار المنصوص عليه في المادة ٤ وحصر ملاكها .

ALEXANDRIA MAY 1955

مادة ٦ — تقدر قيمة العقار الداخل في حدود منطقة التحسين — قبل التحسين وبعده لجنة تؤلف من :

(١) مدير أعمال يندبه مراقب المراقبة الاقليمية بوزارة الشئون البلدية والقروية الواقع في دائرتها العقار . رئيسا

أعضاء:
(٢) المهندس الذي يرأس قسم التنظيم في المجلس البلدي المختص أو من ينوب عنه ... ...
(٣) عضو من أعضاء المجلس البلدي المختص يختاره رئيس المجلس من غير الأعضاء المعينين بحكم وظائفهم ... ...
(٤) مندوب عن تفتيش المساحة المختص ... ...

ويحل محل مندوب المراقبة الاقليمية لوزارة الشئون البلدية والقروية في القاهرة والاسكندرية وبور سعيد مهندس من الادارة الهندسية يندبه مدير المجلس البلدي وفي المحافظات الأخرى مهندس يندبه وزير الشئون البلدية والقروية .

ولا يجوز أن يشترك في عضوية اللجنة عند التقدير من يكون له أو لزوجته أو لأحد أقاربه أو أصهاره الى الدرجة الرابعة أو لمن يكون هو وكيلا عنه أو وصيا أو قيما عليه مصلحة في التقدير .

وتستأنس اللجنة في تقدير قيمة العقار بثمن شراء المالك الأخير له وما أحدث فيه من تعديلات أو تحسينات وكذلك بثمن المثل في الصفقات التي تمت في مدة قريبة من وقت التقدير بشأن العقارات المجاورة الواقعة في منطقة التحسين .

وتصدر اللجنة قرارها بالتقدير خلال الشهرين من تاريخ ورود الأوراق اليها .

وتبلغ القرار الى المجلس البلدي المختص لاعتماده في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما فاذا لم يعتمده أعاده الى اللجنة مشفوعا بأسباب اعتراضه — وعلى اللجنة اعادة النظر واتخاذ قرار في الموضوع في موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعادة الأوراق اليها .

ويعلن المجلس البلدي الى ذوي الشأن قرارات اللجنة التي يعتمدها وكذلك القرارات التي تصدر منها في حالة اعادة التقديرات اليها .

مادة ٧ — لذوي الشأن الطعن في قرارات اللجان خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلانهم بها . ويؤدي الطاعن رسما قدره ١٠/٠ من القدر المتنازع عليه من مقابل التحسين بحيث لا يقل هذا الرسم عن جنيه واحد ولا يزيد على عشرين جنيها — ويجب ان يرفق الايصال الدال على أداء الرسم بصحيفة الطعن . ويرد الرسم كله أو بعضه بنسبة ما يقضي به من طلبات الطاعن .

مادة ٨ — تفصل في الطعون لجنة تؤلف في كل مديرية أو محافظة من :
(١) رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار أو وكيلها رئيسا

أعضاء:
(٢) مراقب المراقبة الاقليمية بوزارة الشئون البلدية والقروية الواقع في دائرتها العقار أو من ينوب عنه :
(٣) مفتش المساحة أو من ينوب عنه ... ...
(٤) مفتش المالية أو من ينوب عنه ... ...
(٥) عضوين من أعضاء المجلس البلدي المختص يختارهما رئيس المجلس من غير الأعضاء المعينين بحكم وظائفهم

ويحل محل مراقب المراقبة الاقليمية لوزارة الشئون البلدية والقروية في القاهرة والاسكندرية وبور سعيد مدير المجلس البلدي المختص أو من ينوب عنه — وفي المحافظات الأخرى مهندس يندبه وزير الشئون البلدية والقروية — كما يحل رئيس القسم المالي أو من ينوب عنه في جميع المحافظات محل مفتش المالية .

ولا يجوز أن يشترك في عضوية اللجنة من يكون له أو لزوجته أو لأحد أقاربه أو أصهاره الى الدرجة الرابعة أو لمن يكون هو وكيلا عنه أو وصيا أو قيما عليه مصلحة في التقدير . وكذلك من يكون قد سبق له الاشتراك في أعمال لجنة التقدير .

وتفصل هذه اللجنة في الطعون في ميعاد لا يجاوز شهرا من تاريخ ورودها اليها وتكون قراراتها نهائية .

مادة ٩ — يعلن الطاعن بموعد الجلسة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول قبل الجلسة بثمانية أيام على الأقل وله أن يحضر بنفسه أو يستعين بمحام على أن يتقدم بدفاعه مكتوبا وللجنة أن تطلب الى ذوي الشأن ما تراه لازما من ايضاحات ويصدر القرار مسببا .

مادة ١٠ — يكون مقابل التحسين مساويا نصف الفرق بين تقدير اللجنة لقيمة العقار قبل التحسين وبعده .

مادة ١١ — للمالك خلال ستين يوما من تاريخ اعلانه بالتقدير النهائي لقيمة العقار أن يختار احدى الطرق الآتية لأداء مقابل التحسين .

(١) أداء المقابل فورا .

(٢) أداؤه على عشرة أقساط سنوية متساوية على أن تحل جميع الأقساط في حالة التصرف في المقدار .

(٣) أداء المقابل كله أو بعضه عينا اذا كان العقد أرضا فضاء وذلك بالشروط والأوضاع التي تبينها اللائحة التنفيذية .

مادة ١٢ — اذا لم يختر المالك احدى طرق الأداء خلال الموعد المبين في المادة السابقة يكون مقابل التحسين مستحق الأداء في الأحوال وبالشروط الآتية :

(أولا) فى حالة بناء الأرض الفضاء أو تعلية المبنى القائم أو تعديله تعديلا يزيد فى ايراده .

ويحصل المقابل على خمسة أقساط سنوية متساوية على الأكثر يحل أولها عند الحصول على رخصة البناء أو التعلية أو التعديل .

(ثانيا) فى حالة انتقال الملكية بالميراث .

ويحصل المقابل على خمسة أقساط سنوية متساوية على الأكثر يحل أحدها بعد سنة من تاريخ وفاة المورث .

ولا يجوز لمصلحة الضرائب الافراج عن أى عقار كائن فى دائرة اختصاص مجلس بلدى الا بعد أن يقدم ذو الشأن شهادة من هذا المجلس بموافقته على ذلك .

(ثالثا) فى حالة التصرفات الناقلة لملكية العقار .

ويكون مقابل التحسين فى هذه الحالات مساويا نصف الفرق بين تقدير اللجنة لقيمة العقار قبل التحسين وبعده طبقا للمادة التاسعة .

على أنه فى حالة التصرفات الناقلة للملكية اذا زاد الثمن على تقدير اللجنة لقيمة العقار بعد التحسين يكون مقابل التحسين نصف الفرق بين تقدير اللجنة لقيمة العقار قبل التحسين وبين الثمن . واذا حدث تصرف فى جزء من العقار استحق المقابل بنسبة هذا الجزء الى العقار كله .

مادة ١٣ — للمجلس البلدى المختص — فى جميع الأحوال — أن يحصل مقابل التحسين عن طريق خصمه مما يستحق فى زمته لذوى الشأن من تعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة أو التحسين .

مادة ١٤ — للمجلس البلدى اذا تبين أن عقارا بيع بأقل من قيمته الحقيقية بقصد التهرب من مقابل التحسين أن يحيل الأمر الى اللجنة المنصوص عليها فى المادة السادسة للنظر فى جدية الثمن المتفق عليه وتقدير قيمة العقار الحقيقية — وتتبع فى هذه الحالة الاجراءات المنصوص عليها فى المواد السادسة والسابعة والثامنة .

مادة ١٥ — يكون مقابل التحسين دينا ممتازا على العقار ويأتى فى المرتبة بعد المصروفات القضائية والضرائب ويكون تحصيله بطريق الحجز الادارى .

مادة ١٦ — لا يجوز شهر أى تصرف ناقل لملكية عقار كائن فى دائرة اختصاص أى مجلس بلدى إلا بعد التحقق من أن هذا العقار لا يدخل فى مناطق التحسين التى تصدر بتحديدها قرارات وزارية وفقا لحكم المادة الرابعة أو بعد أن يقدم ذو الشأن شهادة من المجلس البلدى المختص بموافقته على اجراء الشهر .

مادة ١٧ — يجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم الامتناع من الترخيص فى اقامة مبان أو إنشاءات أو تعليتها أو تعديلها اذا لم يقم ذوو الشأن بأداء ما يكون مستحقا من مقابل التحسين أو أقساطه .

مادة ١٨ — يكون لمندوبى مصلحة المساحة والمجالس البلدية المختصة ولأعضاء اللجان المنصوص عليها فى هذا القانون الحق فى دخول العقارات والأراضى الواقعة بمناطق التحسين لاجراء العمليات الفنية والمساحية والحصول على البيانات اللازمة عن تلك العقارات بعد إخطار ذوى الشأن بخطابات موصى عليها .

مادة ١٩ — تلغى المادة ٤٥ من القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٥ بنظام المجالس البلدية وكل نص مخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٢٠ — على الوزراء كل فيما يخصه تنفيذ هذا القانون ويصدر وزير الشئون البلدية والقروية القرارات اللازمة لتنفيذه ، ويعمل به من أول يناير سنة ١٩٥٣

صدر بديوان الرياسة فى ٢٧ شعبان سنة ١٣٧٤ (٢٠ أبريل سنة ١٩٥٥)

نائب رئيس مجلس الوزراء
(قائد جناح) جمال سالم

رئيس مجلس الوزراء بالانابة
(قائد جناح) جمال سالم

وزير الأوقاف (بالنيابة)
أحمد عبده الشرباصى

وزير العدل
أحمد حسنى

وزير الصحة العمومية
نور الدين طراف

وزير الزراعة
عبد الرزاق صدقى

نائب وزير الخارجية
أحمد خيرت سعيد

وزير المواصلات
فتحى وضوان

وزير الشئون البلدية والقروية
(قائد جناح) عبد اللطيف محمود البغدادى

نائب وزير الدولة لشئون السودان
عبد الفتاح حسن أميرالاى (ا.ح)

وزير الإرشاد القومى (بالنيابة)
زكريا محيى الدين بكباشى (ا.ح)

وزير الداخلية
زكريا محيى الدين بكباشى (ا ح)

وزير الأشغال العمومية
أحمد عبده الشرباصى

وزير الشئون الاجتماعية
حسين الشافعى بكباشى (ا.ح)

وزير التربية والتعليم
كمال الدين حسين صاغ (ا.ح)

وزير التجارة والصناعة
حسن مرعى

وزير الدولة لشئون رياسة الجمهورية ولشئون الإنتاج
(قائد جناح) حسن ابراهيم

وزير الحربية
عبد الحكيم عامر لواء (ا ح)

وزير التموين
جندى عبد الملك

وزير المالية والاقتصاد
عبد المنعم القيسونى

وزير الدولة
(قائمقام) أنور السادات