

الوقائع المصرية - العدد ٣٣ مكرر - في ٢٥ أبريل سنة ١٩٥٥

قانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥

بشأن فرض مقابل تحسين على العقارات التي يطرأ عليها

تحسين بسبب أعمال المنفعة العامة

(وفقاً لآخر تعديل صادر في ٢٧ أبريل عام ٢٠٠٢)

باسم الأمة

مجلس الوزراء

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

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

وعلى القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٥ بنظام المجالس البلدية؛

وعلى القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ بإنشاء مجلس بلدى لمدينة القاهرة والقوانين المعدلة له؛

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

وعلى القانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٥٠ بشأن المجلس البلدى لمدينة بور سعيد والقوانين المعدلة له؛

وعلى القانون رقم ٤٩٦ لسنة ١٩٥٤ بإنشاء مجلس بلدى لمصيف رأس البر؛

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

وعلى ما ارتأه مجلس الدولة؛

وبناء على ما عرضه وزير الشؤون 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) إنشاء الطرق والميادين أو توسيعها أو تعديلها.

(ثانيا) مشروعات المجاري.

(ثالثا) إنشاء الكباري والمجازات السطحية (المزلقات) والممرات السفلية أو تعديلها.

ويجوز بقرار من مجلس الوزراء إضافة أعمال أخرى ذات منفعة عامة إلى 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 إلى 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 جديدة 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 لنهائيتي الكوبري أو المجاز السطحي أو الممر السفلي وعلى بعد لا يجاوز ثلاثمائة متر من هاتين النهائيتين.
- ويكون تحديد المناطق أو العقارات التي يطرأ عليها تحسين بالاتفاق بين وزارة الشؤون البلدية والقروية وبين الوزارة أو المصلحة المختصة.

مادة (٤):

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

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

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

مادة (٥):

تقوم مصلحة المساحة بجميع الأعمال الفنية اللازمة لمسح عقارات المنطقة المحددة في القرار المنصوص عليه في المادة السابقة وحصر ملاكها.

مادة (٦):

تقدر قيمة العقار الداخل في حدود منطقة التحسين - قبل التحسين وبعده لجنة تؤلف من:

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

(٢) المهندس الذي يرأس قسم التنظيم في المجلس البلدي المختص أو من ينوب عنه { أعضاء

(٣) عضو من أعضاء المجلس البلدي المختص يختاره رئيس المجلس من غير الأعضاء المعيّنين بحكم وظائفهم

(٤) مندوب عن تفتيش المساحة المختص

ويحل محل مندوب المراقبة الاقليمية لوزارة الشؤون البلدية والقروية في القاهرة والاسكندرية وبور سعيد مهندس من الادارة الهندسية يندبه مدير المجلس البلدي وفي المحافظات الأخرى مهندس يندبه وزير الشؤون 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 وكيلًا عنه أو وصيًا أو قيمًا عليه مصلحة في التقدير.

وتستأنس اللجنة في تقدير قيمة العقار بثمان شراء المالك الأخيرة وما أحدث فيه من تعديلات أو تحسينات وكذلك بثمان 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 إليها.

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 عشرة يوما من تاريخ اعادة الأوراق إليها.

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

مادة (٧):

لذوي الشأن الطعن في قرارات اللجان خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلانهم بها. ويؤدي الطاعن رسما قدره ١% 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 يقضى 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
 - (٢) مراقب المراقبة الاقليمية بوزارة الشؤون البلدية والقروية الواقع في دائرتها العقار أو من ينوب عنه { أعضاء {
 - (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 المعيّنين بحكم وظائفهم
- ويحل محل مراقب المراقبة الاقليمية لوزارة الشؤون البلدية والقروية في القاهرة والاسكندرية وبور سعيد مدير المجلس البلدي المختصر أو من ينوب عنه - وفي المحافظات الأخرى مهندس يندبه وزير الشؤون 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 إلى الدرجة الرابعة أو لمن يكون هو وكيلا عنه أو صيا 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 إليها وتكون قراراتها نهائية. (٢)

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) أدائه على عشرة أقساط سنوية متساوية على أن تحل جميع الأقساط في حالة التصرف في العقار.

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

مادة (١٢):

إذا لم يختَر المالك إحدى طرق الأداء خلال الموعد المبين في المادة السابقة يكون مقابل

التحسين مستحق الأداء في الأحوال وبالشروط الآتية:

(أولاً) في حالة بناء الأرض الفضاء أو تعلية المبنى القائم أو تعديله تعديلاً يزيد في إirاده.

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

(ثانياً) في حالة انتقال الملكية بالميراث.

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

ولا يجوز لمصلحة الضرائب الإفراج عن أي عقار كائن في دائرة اختصاص مجلس بلدي إلا بعد أن يقدم ذوو الشأن شهادة من هذا المجلس بموافقته على ذلك.

(ثالثاً) في حالة التصرفات الناقلة لملكية العقار.

ويكون مقابل التحسين في هذه الحالات مساوياً نصف الفرق بين تقدير اللجنة لقيمة العقار قبل التحسين وبعده طبقاً للمادة التاسعة.

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

مادة (١٣):

للمجلس البلدي المختص - في جميع الأحوال - أن يحصل مقابل التحسين عن طريق خصمه مما يستحق في ذمته لذوي الشأن من تعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة أو التحسين.

مادة (١٤):

للمجلس البلدي إذا تبين أن عقارا بيع بأقل من قيمته الحقيقية بقصد التهرب من مقابل التحسين أن يحيل الأمر الى اللجنة المنصوص عليها في المادة السادسة للنظر في جدية الثمن المتفق عليه وتقدير قيمة العقار الحقيقية - وتتبع في هذه الحالة الاجراءات المنصوص عليها في المواد السادسة والسابعة والثامنة.

مادة (١٥):

يكون مقابل التحسين دينا ممتازا على العقار ويأتي في المرتبة بعد المصروفات القضائية والضرائب ويكون تحصيله بطريق الحجز الإداري.

مادة (١٦):

ملغاة. (١)

مادة (١٧):

يجوز للسلطة القائمة على أعمال التنظيم الامتناع من الترخيص في اقامة مبان أو إنشاءات أو تعليتها أو تعديلها إذا لم يقدّم ذوو الشأن بأداء ما يكون مستحقا من مقابل التحسين أو أقساطه.

مادة (١٨):

يكون لمندوبي مصلحة المساحة والمجالس البلدية المختصة ولأعضاء اللجان المنصوص عليها في هذا القانون الحق في دخول العقارات والأراض الواقعة بمناطق التحسين لإجراء العمليات الفنية والمساحية والحصول على البيانات اللازمة عن تلك العقارات بعد إخطار ذوي 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 الرئاسة في ٢٧ شعبان سنة ١٣٧٤ (٢٠ أبريل سنة ١٩٥٥)

(١) تلغى المادة رقم (١٦) وفقاً لما جاء بالقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩١ المنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٠ مكرر في ١٣ / ٣ / ١٩٩١.

(٢) عدم دستورية نص الفقرة الأخيرة من المادة رقم (٨) وفقاً لما جاء بحكم المحكمة الدستورية رقم ١٩٨ لسنة ٢٠ قضائية دستورية المنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٧ تابع في ٢٧ / ٤ / ٢٠٠٢.

المذكرة الإيضاحية

للقانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥

قامت الدولة في هذا العهد بمشروعات خطيرة جليلة ذات أثر في الإصلاح والعمران ورفع مستوى المعيشة ومن هذه المشروعات ما كان أثره مباشراً في رفع قيمة العقارات والأراضي الواقعة في نطاقها دون أن يحمل ذو الشأن الذين أفادوا من هذه المشروعات أى عبء مالى نظير ما عاد عليهم من نفع وذلك يتنافى والعدالة الاجتماعية التي تقتضى ألا يثرى فرد على حساب الجماعة.

وتحقيقاً لهذه العدالة وتمكيناً للدولة من السير قدماً في سبيل الإصلاح والعمران والنهوض بالبلاد الى المستوى الجدير بها وضع مشروع القانون المرافق وتنص المادة الأولى على فرض مقابل التحسين في المدن والقرى التي بها مجالس بلدية على العقارات والأراضي التي تصيب تحسيناً من أعمال المنفعة العامة على أن يكون هذا المقابل مورداً من موارد المجالس البلدية التي تقع في دوائرها مناطق التحسين.

وحصرت المادة الثانية أعمال المنفعة العامة التي تسرى في شأنها أحكام القانون وأجيز لمجلس الوزراء بقرار منه اضافة أعمال أخرى ذات منفعة عامة الى هذه الأعمال على أن يتضمن القرار تحديد المناطق التي تطرأ عليها التحسين بسبب هذه الأعمال.

كما حددت المادة الثالثة المناطق التي يطرأ عليها تحسين بسبب تلك الأعمال.

وبينت المادة الرابعة الاجراءات اللازمة لتعيين الأعمال ذات المنفعة العامة التي يترتب عليها تحسين بحيث يصدر بهذا التعيين قرار من وزير الشؤون البلدية والقروية يتضمن بيان العمل وتاريخ بدء الانتفاع به أو بجزء منه.

كما بينت المادة الخامسة ما يلى ذلك من اجراءات خاصة بتحديد مناطق التحسين وحصر ملاكها وتقوم بهذه الاجراءات مصلحة المساحة.

وناطت المادة السادسة تقدير قيمة الزيادة في ثمن العقارات المبنية والأراضي ببلجنة روعى في تشكيلها توافر العناصر الفنية والهندسية.

وخولت المادة السابعة كل ذى شأن حق الطعن في قرارات تلك اللجنة أمام لجنة أخرى نص على طريقة تشكيلها في المادة الثامنة، وقد روعى في هذا التشكيل تمثيل عنصر قضائي تتوافر به عوامل الثقة والاطمئنان فعهد بالرياسة الى رئيس المحكمة الابتدائية الكائن في دائرتها العقار أو وكيلها وتفصل اللجنة نهائيا في الطعون خلال مدة أقصاها شهر من تاريخ ورودها اليها.

ونصت المادة التاسعة على الاجراءات التي تتبع أمام لجنة الطعون.

وحددت المادة العاشرة أساس تقدير مقابل التحسين وهو نصف الفرق بين تقدير اللجنة لقيمة العقار قبل التحسين وبعده.

وتخفيفا لعبء المقابل عن ذوى الشأن وتيسيرا عليهم في أدائه خولتهم المادة الحادية عشرة حق الخيار خلال ستين يوما من تاريخ إعلان المالك بالتقدير النهائى لقيمة العقار بين طرق ثلاث للوفاء بالمقابل. فلهم إما أن يؤديه المقابل فورا وإما أن يؤديه مقسطا على عشرة أقساط سنوية متساوية على أن تحل جميع الأقساط في حالة التصرف في العقار وإما أن يؤديه كله أو بعضه عينا إذا كان العقار أرضا فضاء.

وإذا لم يستعمل المالك حق الخيار السالف الذكر في الميعاد المحدد طبقت في شأنه أحكام المادة الثانية عشرة فيلزم بأداء المقابل في أحوال ثلاثة يتحقق بها إفادته ماديا من التحسين وهى:

١ - حالة بناء الأرض الفضاء أو تعلية المبنى القائم أو تعديله بحيث يترتب على ذلك زيادة في إيراد العقار ويكون تحصيل المقابل في هذه الحالة على خمسة أقساط سنوية متساوية على الأكثر يحل أولها عند الحصول على رخصة البناء أو التعلية أو التعديل.

٢ - حالة انتقال الملكية بطريق الميراث. وأجيز في هذه الحالة تقسيط المقابل على مدة أقصاها خمس سنوات من تاريخ وفاة المورث وضمانا لقيام ذوى الشأن بإخطار المجلس البلدى المختص عند وفاة مورثهم في أقرب وقت فقد نص على عدم جواز الإفراج عن أى عقار في دائرة اختصاص مجلس بلدى إلا بعد تقديم شهادة من المجلس البلدى تثبت أن الورثة قد

قاموا بإخطاره بانتقال الملكية إليهم عن طريق الميراث وأنهم أتموا الإجراءات المطلوب قيامهم بها. وسوف تنظم اللائحة التنفيذية وجوب قيام المجلس البلدى بمنح هذه الشهادة بالموافقة على الإفراج عن العقار بمجرد إتمام تلك الإجراءات.

٣ - حالة التصرفات الناقلة لملكية العقار. وقد روعى في هذه الحالة أن مالك العقار قد يغفل استعمال حق الخيار المخول له بالمادة العاشرة. ثم يتصرف في العقار بثمن يزيد على تقدير اللجنة لقيمته بعد التحسين فرؤى أن يكون المقابل في هذه الحالة هو نصف الفرق بين قيمة العقار قبل التحسين وبين ثمن بيعه إذا زاد هذا الثمن على قيمته بعد التحسين كما قدرتها اللجنة وذلك حثا للمالك على استعمال حق الخيار في الميعاد المحدد استعمالا سوى به العلاقة نهائيا بين المالك وبين المجلس البلدى المختص في شأن مقابل التحسين بحيث لا يسأل المالك الذى استعمل حق الخيار في ميعاده إلا عن مقابل تحسين مساو لنصف الفرق بين قيمة العقار قبل التحسين وبعده ولو بيع العقار بعد ذلك بثمن يزيد على تقدير اللجنة لقيمته بعد التحسين.

ومن المفهوم أن وفاة المالك - الذى استعمل حقه في التقسيط وفقا للمادة العاشرة لن يترتب عليها تغيير في مواعيد أو قيمة الأقساط السنوية الباقية المستحقة التي يلتزم بها الورثة.

وأجازت المادة الثالثة عشرة إجراء المقاصة بين مقابل التحسين وبين ما يكون مستحقا في ذمة المجلس البلدى المختص لذوى الشأن من تعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة أو التحسين.

ومنعا للتهرب من أداء مقابل التحسين نصت المادة الرابعة عشرة على أن للمجلس البلدى إذا تبين أن عقارا بيع بأقل من قيمته الحقيقية بقصد التهرب من أداء مقابل التحسين أن يحيل الأمر إلى لجنة التقدير للنظر في جدية الثمن المتفق عليه وتقدير قيمة العقار الحقيقية وتتبع في هذه الحالة باقى الإجراءات المنصوص عليها في هذا الصدد. ويكون المقابل في هذه الحالة هو نصف الفرق بين قيمة العقار قبل التحسين السابق تقديره وبين قيمة العقار الحقيقية عند البيع.

وضمنا لأداء مقابل التحسين نصت المادة الخامسة عشرة على اعتباره دينا ممتازا على العقار على أن يأتى في المرتبة بعد المصروفات القضائية والضرائب. كما نص على أن يكون تحصيله في حالة التأخير في الأداء بطريق الحجز الإدارى.

كما نظمت المادة السادسة عشرة علاقة مصلحة الشهر العقارى بمقابل التحسين فحظرت شهر أى تصرف ناقل للملكية إلا بعد التحقق من أن العقار موضوع التصرف لا يدخل في مناطق التحسين أو أن يقدم ذو الشأن شهادة من المجلس البلدى المختص بموافقة على إجراء الشهر.

وأجازت المادة السابعة عشرة للسلطة القائمة على أعمال التنظيم الامتناع من الترخيص في إقامة مبان أو منشآت أو توسيعها أو تعليتها أو هدمها إذا لم يقم ذو الشأن بأداء ما يكون مستحقا من مقابل التحسين أو أقساطه.

ونصت المادة الثامنة عشرة على حق مندوبى مصلحة المساحة والمجالس البلدية المختصة وأعضاء لجان التقدير والطعون في دخول العقارات والأراضى الداخلة في مناطق التحسين لإجراء العمليات الفنية والمساحية اللازمة. على أن يسبق ذلك إخطار ذوى الشأن بخطابات موصى عليها.

ونظرا لأن المشروعات العامة الكبرى قد بدأت قبل بدء السنة المالية ١٩٥٤ / ١٩٥٥ فقد نص على أن يعمل بأحكام هذا القانون اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٥٣

وتتشرف وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة المالية والاقتصاد بعرض مشروع القانون المرافق على مجلس الوزراء مفرغا من الصيغة التي أقرها مجلس الدولة رجاء الموافقة عليه وإصداره،

وزير الشؤون البلدية والقروية

وزير المالية والاقتصاد