

مرسوم تشريعي رقم /٩٨/ تاريخ ١٦/٥/١٩٦٥

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

مجلس الرئاسة:

بعد الاطلاع على الدستور المؤقت

يرسم ما يلي:

مادة ١- يفرض في نطاق البلديات مقابل التحسين على العقارات المبينة او غير المبينة والسطوح ذات الملكية المتنقلة وارااضي التي يطرأ عليها تحسين بسبب اعمال المنفعة العامة.

تولى كل بلدية في نطاقها الإداري تحصيل هذا المقابل ويكون مورد من موردها.

مادة ٢- تعتبر من اعمال المنفعة العامة في تطبيق هذا المرسوم التشريعي الاعمال التالية التي تقوم بها الدولة او البلديات واية جهة عامة او خاصة بأذن الدولة او البلدية.

أولاً: فتح الطرق وانشاء الأسواق و الساحات والحدائق العامة او توسيعها او تعديلها.

ثانياً: انشاء الجسور ومجاري المياه والسهول وتغذية الأنهار.

ثالثاً: تطبيق قانون تنظيم وعمران المدن وقانون التقسيم

رابعاً: مشروعات السياحة والاصطياف والاشتاء.

خامساً: تعديل أوجه الانتفاع والاستعمال للعقارات او تعديل الوجائب والقيود المفروضة عليها.

ويجوز بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية بناء على اقتراح المجلس البلدي المختص إضافة اعمال أخرى ذات منفعة عامة الى الاعمال المذكورة ويكون قراره في ذلك مبرماً غير خاضع لأي طريق من طرق المراجعة.

مادة ٣- أ- تحدد المناطق التي يطرأ عليها تحسين بسبب الاعمال المنصوص عليها في المادة الثانية وفق مخطط يقرره المجلس البلدي المختص ويصدق بقرار من وزير الشؤون البلدية والقروية وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وحدى الصحف اليومية وفي لوحة الإعلانات بالبلدية الخاصة.

ب- يشمل مقابل التحسين حيث تطبيق قانون تنظيم وعمران المدن والتقسيم العقارات التي يصيبها التحسين داخل هذه المناطق وخارجها.

مادة ٤- أ- عند صدور قرار المنفعة العامة المنصوص عليها بالمادة السابقة تبلغ البلدية المختصة الدوائر العقارية لائحة بالعقارات الواقعة في منطقة التحسين لوضع الإشارة على صحائف هذه العقارات باحتمال تكليفها بمقابل التحسين وذلك خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ تبليغ اللائحة ويعفى هذا الاجراء من التكاليف العقارية.

ب- يقوم النشر بالطريق الواردة في الفقرة الأولى من المادة الثالثة مقام وضع الإشارة على صحيفة العقار في حال طرح مقابل التحسين وفقاً لأحكام الفقرتين الرابعة والخامسة من المادة الثانية من هذا القانون.

مادة ٥- على الجهة التي تقوم بعمل من الاعمال المنصوص عليها في المادة الثانية ان تخطر البلدية المختصة عند إقرار المشروع ببيان واقعه وعن مراحل التنفيذ والتقدير الابتدائي للتكاليف وان ترفق بهذا البيان المصورات اللازمة كما عليها ان تخطر البلدية بكل تعديل يطرأ على هذه البيانات.

مادة ٦- أ- تقدر قيمة التحسين من قبل لجنة مؤلف من ثلاثة خبراء يعينهم رئيس البلدية.

ب- لا يجوز ان يشترك في عضوية اللجنة من له أولاد زواجه او اصوله او فروع علاقة او مصلحة في تقرير التحسين.

ت- تصدر اللجنة قرارها بالتقدير خلال المدة التي يحددها رئيس البلدية ويبلغ القرار الى المجلس البلدي في موعد لا يتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ صدوره وعلى المجلس ان يعتمد هذا القرار خلال مدة شهر من تاريخ التبليغ او يعيده ضمن هذه المدة الى اللجنة مشفوعاً بأسباب اعتراضه لتعيد النظر فيه في موعد لا يتجاوز خمسة عشر يوماً ولا يخضع قرارها الجديد لاعتماد المجلس البلدي.

يبلغ رئيس البلدية ذوي الشأن قرار اللجنة بالطريقة المنصوص عنها في المادة العاشرة من القانون ٢٧٢/ ١٩٤٦/٦/٦ وما يطرأ عليها من تعديل.

مادة ٧- أ- يقدر مقابل التحسين وفقاً للمادة السابقة بالنسبة لأعمال المنفعة العامة المبينة في الفقرات (١- ٢-٣) من المادة الثانية بعد انتهاء الاعمال التي ينتج عنها التحسين.

ب- ويمكن ان يؤجل التقدير فيما يتعلق بأعمال المنفعة العامة المبينة في الفقرة الخامسة من المادة الثانية الى حيث الاستفادة من التحسين بتقديم طلب الترخيص بالبناء ويستحق مقابل التحسين عند ذلك وبعد ان يصبح التقدير نهائياً، كما يمكن ان يؤجل التقدير فيما يتعلق بأعمال المنفعة العامة في الفقرة الرابعة من المادة المذكورة الى حين الاستفادة من التحسين بالبيع او بتقديم طلب الترخيص بالبناء ويستحق المقابل عند ذلك ايضاً ويعد الى ان يصبح التقدير نهائياً.

ت- يحق للبلدية المختصة ان تطلب من المكلف ان يودع تأميناً نقدياً او كفالة مصرفية بما يعادل التقدير البدائي لمقابل التحسين قبل الترخيص له بالبناء او البيع وتسوى حقوق كل من الطرفين بعد انتهاء التخمين البدائي.

مادة ٨- لذوي الشهداء الاعتراض على تقديرات اللجنة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ التبليغ على ان يبينوا باعتراضهم الموطن القانوني الذي اختاروه ضمن نطاق البلدية ويقوم اعتراض اجد الشركاء في أي عقر مقام اعتراض الشركاء الاخرين.

مادة ٩- تنتظر في هذا الاعتراض لجنة تحكيمية تؤلف على الوجه التالي من:

١- قاص يعينه وزير العدل رئيساً

٢- عضوين يختارهما رئيس البلدية

٣- عضوين يختارهما المعترضين

ولا يجوز ان يشترط في عضوية هذه اللجنة من تنطبق عليه احكام المادة /١٧٤/ من قانون أصول المحاكمات الحقوقية ومن كان مشتركاً في اعمال لجنة التقدير الأولية.

مادة ١٠- عند تعدد المعترضين يدعى من عين لهم موطناً قانونياً لانتخاب العضوين اللذين يمثلانهم ويبين في هذه الدعوة مكان الانتخاب وزمانه ويشرف على عملية الانتخاب لجنة مؤلفة من رئيس البلدية او من يندبه وعضوين من المعترضين الحاضرين يوم الانتخاب يعينهما الرئيس.

يعتبر الانتخاب صحيحاً بأكثرية أصوات من لبي الدعوة وعند تساوي عدد الأصوات يعمد الى اجراء القرعة لانتخاب العضوين او احدهما وفي حالة عدم حضور احد من المعترضين المدعويين او اذا قل عدد الحاضرين عن اثنين يقوم قاضي الصلح المدني في منطقة العقار بتعيين العضوين المذكورين.

وإذا استقال او توفي العضوان الممثلان للمعترضين او أحدهما او تخلف عن حضور جلسيتين متتاليتين او اربع جلسات متقطعة بدون عذر يقبله رئيس اللجنة قام قاضي الصلح المدني بتعيين الخلف وفي حالة التكرار تقوم اللجنة بعملها بأكثرية أعضائها المتبقين وفي حالة تخلف ممثلي البلدية او احدهما يعين رئيس البلدية الخلف.

مادة ١١- أ- تجتمع اللجنة بدعوة رئيسها الذي عليه ان يبيت في حال اجتماع في صحة تشكيلها ويقسم الرئيس والأعضاء اليمين التالية: والله اني أقوم بمهمتي بأمانه وصدق واتعهد بان لا افشي اسرار المذكرات.

ب- تفصل اللجنة بعد ذلك في الاعتراضات وتكون القرارات التي تصدرها مبرمة غير قابلة لأي طريق من طرق الطعن وتبلغ هذه القرارات للمالكين الذين اختاروا موطنهم القانوني.

مادة ١٢- تكون اجتماعات اللجنة سرية غير ان للمعترضين او وكيله ان يقدم لها مذكرات تبين وجهة نظره كمان ان للجنة ان تطلب من المعترض او من اية جهة كانت البيانات التي تحتاجها او ان تستمع لأي شخص كان.

مادة ١٣- أ- يكون مقابل التحسين مساويا لنصف التحسين المقدر

ب- يحسم من التحسين قيمة ما سبق من الاستيلاء عليه مجاناً بسبب تطبيق قانون الاستملاك او نظام البناء على ان يقدر تحسين العقار على أساس المساحة المتبقية بعد تطبيق القانون المذكور ولا يدخل بالاعتبار ما فات المالك من قيمة المساحة المقطوعة مجاناً بسبب تطبيق قانون الاستملاك او نظام البناء عند تقدير التحسين في هذه الحالة

ت- ويكون من حق اللجنتين البدائية والتحكيمية تقدير قيمة الأجزاء المقطوعة مجاناً اذا لم يسبق ان خمنت بدائياً او تحكيمياً.

مادة ١٤- أ- يكون مقابل التحسين بعد تقديره نهائياً قابلاً للتحويل فوراً ويمكن للمجلس البلدي ان يوافق على التقييد بناء على طلب المكلف بعد تحرر دقيق عن أوضاعه المالية وظروف استثمار العقار موضوع البحث ولا تخضع المبالغ المقسطة في حالة تأديتها بمواعيد استحقاقها الى اية فائدة او غرامة.

ب- عند تطبيق قانون تنظيم وعمران المدن يقدر التحسين على العقارات الداخلة في المنطقة التنظيمية على أساس القيمة التقديرية للعقارات المحلة نهائياً من قبل اللجنة التحكيمية ونفقات التنظيم المقدره من المجلس البلدي وقيمة المقاسم المخمنة نهائياً من قبل لجنة التوزيع.

مادة ١٥- أ- تستحق فوراً أقساط مقابل التحسين المؤجلة في الحالتين التاليتين:

١- في حال نقل ملكية العقار.

٢- في حالة بناء العقار او تعديله تعديلاً يزيد في ايراده.

ب- على الدوائر العقارية عند نقل ملكية أي عقار سجل تعليه إشارة احتمال تكليفه بمقابل التحسين قبل التثبيت من سداد المقابل المستحق نهائياً عليه.

مادة ١٦- لرئيس البلدية في جميع الأحوال ان يحصل كامل مقابل التحسين عن طريق اقتطاعه مما يستحق في ذمة البلدية لذوي الشأن من بدل الاستملاكات للمنفعة العامة ويحق له عند الإمكان ان يؤجل

صرف بدل الاستملاك في حدود مقابل التحسين اذا كان للمالك عقار يدخل في منطقة شملها التحسين ولو لم يصدر مقابل التحسين بعد.

مادة ١٧- أ- تعفى من مقابل التحسين على وجه الحصر العقارات التالية:

١- المساجد

٢- الكنائس والاديرة

٣- المقابر الغير مندرسة

٤- العقارات المملوكة من قبل الدوائر الدولة ومؤسساتها العامة اذا كانت غير مهيأة للاستثمار

٥- عقارات الجمعيات الخيرية المخصصة لغابات هذه الجمعيات وغير المستثمرة.

ب- تخضع هذه العقارات لمقابل التحسين عند العدول عن تخصيصها للأغراض المذكورة قبل مرور خمس سنوات على انتهاء الاعمال التي ينتج عنها التحسين.

مادة ١٨- يكون لمندوبي الدوائر العقارية والبلدية المختصة ولأعضاء اللجان المنصوص عليها في هذا القانون الحق في دخول العقارات والأراضي الواقعة بمناطق التحسين لإجراء العمليات الفنية والمساحة والحصول على البيانات اللازمة على تلك العقارات.

مادة ١٩- يستمر العمل بالأحكام السابقة المتعلقة (بالشرفية) بالنسبة للعقارات التي بوشر بإجراءات تطرح رسم الشرفية عليها على ان يتم التحصيل وفقاً لأحكام هذا المرسوم التشريعي.

مادة ٢٠- تلغى الاحكام المخالفة لهذا المرسوم التشريعي وبصورة خاصة المواد/٢٨- ٢٩-٣٠-٣١-٣٢-٣٣ من القانون المالي للبلديات رقم /١٥١/ لعام /١٩٣٨/ وما يتعلق برسم الشرفية بالمادتين (٣٤ و ٣٥) من هذا القانون كما يلغى القانون رقم /٢٢٨/ تاريخ /١١/٤/١٩٥٦.

مادة ٢١- ينشر هذا المرسوم التشريعي في الجريدة الرسمية.

دمشق لـ ١٣٨٥/١/١٥ و لـ ١٩٦٥/٥/١٦

صدر عن مجلس الرئاسة

رئيس مجلس الرئاسة