

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
قانون رقم ٨٥ لسنة ١٩٧٨  
تقدير قيمة العقار ومنافعه

أصدار القانون الاتي :

رقم (٨٥) لسنة ١٩٧٨

المادة الأولى:

أولاً:

يجري الكشف على العقار ،لتعيين أوصافه الثابتة وتقدير قيمته الحقيقية أو منافعه وقت اجراء المعامله عليه من قبل لجنه تسمى (لجنة الكشف).

ثانياً:

يجوز بناء على طلب السلطه الماليه أو المكلف بدفع الرسوم أو الضرائب تقدير قيمة العقار بتاريخ الطلب أو أي تاريخ سابق عليه.

المادة الثانية:

يجري الكشف بعد أوقات الدوام الرسمي و قبل غروب الشمس و يجوز أجرأوه خلال العطل الرسمية أما الحالات التي يتعذر فيها أجرأه الكشف بعد أوقات الدوام الرسمي فيجوز أجرأوه خلال أوقات الدوام.

المادة الثالثة:

يجوز الكشف في الاحوال الآتية:

أولاً:

عند تسجيل التصرفات الفعلية على العقار أو الحقوق العينية العقارية التي تستوجب الكشف بطبيعتها كالافراز والتوحيد وتصحيح الجنس.

ثانياً:

عند أجرأه أي معاملة أخرى تتعلق بالحقوق العينية الاصلية سواء كانت من التصرفات القانونية كالبيع والافراز والهبة والمقايضة والمصالحة والوقف والوصية أو أية وسيلة من وسائل نقل الملكية وكسب حق التصرف أو كانت متعلقة بالتصرفات المقررة أو الكاشفة لحق من الحقوق العينية كالقسمة والتسجيل المجدد وكذلك حقوق الارث والانتقال.

ثالثا:

عند طلب الجهات و المؤسسات الرسمية تنفيذا لاغراضها أو متى اوجبت التشريعات النافذة ذلك.

المادة الرابعة:

أولا:

يؤلف وزير المالية لجنة أو أكثر للكشف على العقار لاغراض هذا القانون على النحو الآتي:

١. في العاصمة و مراكز المحافظات وتتألف من:

- رئيس دائرة التسجيل العقاري أو من يمثله.
- ممثل عن مديرية ضريبة الدخل العامة من موظفي الدرجة الرابعة فما فوق وله خدمة فعلية في أعمال التقدير و التخمين لا تقل عن سنتين.
- طالب الكشف أو من يمثله.

٢. في الاقضية و النواحي و تتألف من:

- رئيس دائرة التسجيل العقاري أو من يمثله.
- موظف مالي.
- طالب الكشف أو من يمثله.
- للجنة أصحاب موظف فني من دائرة التسجيل العقاري لتقديم ما تحتاجه من أعمال فنية ولها الاستعانة بخبير أو أكثر اذا دعت الحاجة الى ذلك.
- يكون مقر اللجنة في دائرة التسجيل العقاري التي يقع العقار ضمن منطقتها.

المادة الخامسة:

أولا:

لا يعتبر النصاب كاملا الا بحضور جميع الاعضاء.

ثانيا:

يتولى رئاسة اللجنة أقدم العضوين الرسميين درجة و أعلاهما راتبا و يفود العضو الثاني بأعمال سكرتارية اللجنة.

ثالثا:

لا يجوز أن يكون رئيس اللجنة و العضو الرسمي و الخبير من أقارب طالب الكشف أو صاحب الحق العيني حتى الدرجة الرابعة أو من أصهارهما أو من ذوي المصلحة في الكشف الجاري.

## المادة السادسة:

### أولاً:

تقوم اللجنة بأجراء الكشف موقعياً وينظم محضر الكشف في موقع العقار و في نفس اليوم الا اذا استدعت ظروف العمل خلاف ذلك فيجوز تنظيمه في وقت لاحق و يتضمن المحضر المعلومات التالية:

- تعيين موقع العقار و أوصافه الثابتة ببيان تسلسله و أسم المحله ورقم القطعة و المقاطعة و أسمها و جنس العقار و صنفه و مشتملاته من بناء او مغروسات و الحقوق المترتبة له أو عليه أو أي معلومات أخرى تقتضيها طبيعة المعاملة.
- تقدير القيمة الحقيقية للعقار أو الحق العيني أو منفعه و وقت إجراء الكشف أو في التاريخ المعين في طلب الكشف حسب موقع العقار ودرجة عمرانه و شكله و مساحته و مشتملاته و نوع المواد المستعملة في بنائه أو ما أضيف اليه من المصروفات الاخرى كأجراء الترميمات و التحسينات التي تزيد من قيمته فعلاً و اذا كان العقار أرضاً فيراعى أضافه الى ذلك تقدير قيمتها حسب خصوبتها و المشتملات القائمة عليها من منشآت و مغروسات و مزروعات و اللجنة ان تسترشد بأقيام العقارات المجاورة أو المماثلة أو ببدلات بيعها .

### ثانياً:

يجوز للجنة تقدير قيمة الارض و المنشآت او المغروسات كلا على حدة و لمدة معينه و قيمة اي منها بتاريخ سابق اذا ما طلب منها لاي غرض من الاغراض الرسمية ولها ان تقدر القيمة جملة او بأية طريقة تؤدي الى تحقيق الغرض من التقدير .

### ثالثاً:

في الاحوال التي يتعذر فيها إجراء الكشف لاي سبب كان ينظم محضر بذلك تدون فيه الاسباب ويرفق باوراق المعاملة.

### رابعاً:

للجنة ان تأخذ بالبدل المصرح به من قبل المتعاقدين ان كان يمثل البدل الحقيقي للعقار دون إجراء كشف على ان تصدر قراراً مسبباً بذلك .

## المادة السابعة:

أولاً:

يوقع محضر الكشف من قبل اللجنة ويؤخذ برأي الأكثرية ويحق لكل عضو تدوين مخالفته فيه وإذا أمتنع العضو المخالف عن توقيع المحضر أو تدوين مخالفته فيه يثبت ذلك في المحضر ويعتبر الكشف تاماً كما يعتبر العضو الممتنع مخالفاً.

ثانياً:

لا يجوز إجراء أي تغيير أو أضافه في المحضر بعد تنزيهه وتوقيعه ويجوز تصحيح الأخطاء المادية فيه من قبل اللجنة.

ثالثاً:

إذا اقتضى الأمر إضافة معلومات أخرى إلى المحضر فعلى اللجنة بقرار مسبب تدوينها بمحضر الكشف لاحقاً.

## المادة الثامنة:

أولاً:

يحق لدائرة التسجيل العقاري و السلطة المالية والجهة التي تجري الكشف لمصلحتها أو بطلبها والمتعاقدين وغيرهم من اصحاب الحقوق العينية الاصلية في العقار الذي جرى كشفه الاعتراض على تقدير قيمه أو البيانات الواردة في محضر الكشف خلال سبعة أيام من تاريخ تنظيم محضر الكشف و يعتبر التوقيع على المحضر أو الاستكاف عنه تبليغاً رسمياً لاغراض هذا القانون.

ثانياً:

لا يجوز للمكلف الاعتراض على قرار لجنة الكشف بعد دفعه الرسوم والضرائب.

## المادة التاسعة:

أولاً:

يؤلف وزير المالية لجنة أو أكثر تسمى (لجنة الاعتراض) لنظر في الاقتراحات الواقعة على قرارات لجنة الكشف و تتألف من:

1. الحاكم الاول او من ينسبه من الحكام في المنطقة اعمال دائرة التسجيل العقاري الواقع فيها العقار الذي جرى كشفه ويكون رئيساً للجنة .
2. ممثل عن وزارة المالية من موظفي الدرجة الثانية على الاقل بالنسبة للجان المشكلة في العاصمة.

3. موظف فني .

ثانياً:

تقدم الاعتراضات الى اللجنة الاعتراضية بواسطة دائرة التسجيل العقاري المختصه وتكون هذه الدائرة مقرا للجنة المذكورة.

ثالثاً:

تنظر اللجنة في الاعتراضات المقدمة اليها وثبت فيها بصوره مستعجلة ولها الاستعانه بخبير او اكثر اذا دعت الحاجه الى ذلك.

رابعاً:

لا يجوز الجمع بين عضوية لجنتي الكشف والاعتراض.

خامساً:

يكون قرار اللجنة قطعياً ولها تصحيح الاخطاء المادية في قراراتها بالطرق القانونيه.

المادة العاشرة:

أولاً:

يكون التقدير الجاري وفق هذا القانون ملزماً لجميع الدوائر الرسميه وشبه الرسميه والافراد وناقذا لمدة سنة واحدة من تاريخ محضر الكشف وتتخذ القيمة الوارده فيه اساساً لاستيفاء الرسوم والضرائب اولاى غرض آخر الا اذا كان البديل المصرح به في المعاملة اكثر من القيمة المقدرة فحينئذ تؤخذ الرسوم او الضريبة على اساس البديل المصرح به في المعاملة .

ثانياً:

استثناء من أحكام البند (اولا) من هذه المادة يعتبر بديل المعاملات المستند الى قرارات قضائية او قانونية اساساً لاستيفاء الرسوم والضرائب.

ثالثاً:

اذا حصل تغيير في قيمة العقار خلال مدة السنة الواردة في البند (اولا) من هذه المادة بسبب اعمال المنفعة العامة أو تغيير طريقة استعمال العقار أو أغراضه من زراعيه الى سكنية او من سكنية الى تجارية او لأي سبب كان فلدائرة التسجيل العقاري او السلطة المالية او المكلف ذي المعاملة التصرفية طلب إجراء الكشف لاعادة تقدير قيمة العقار على ضوء التغيرات الحاصلة فعلاً.

المادة الحادية عشرة:

لا تسري الاحكام المتقدمة على:

١. الكشوفات التي تجري من قبل المحاكم لغرض تقدير القيمة او لاي غرض كان ولها ان تسترشد بمحاضر الكشف المنظمة وفقا لاحكام هذا القانون .

٢. الكشوفات التي تجري من قبل اللجان الخاصة بدائرة التسجيل العقاري المشكلة لاغراض تنظيم الخارطة وتثبيت الحدود و التحقيق عن الملكية في معاملات التسجيل المجدد والتأييد ان اقتصرت أعمالها على تثبيت هذه النقاط دون تقدير القيمة .

٣. الكشوفات التي لا تتخذ الاقيام المقدرة بموجبها أساسا لاستيفاء الرسوم و الضرائب كوضع اليد من قبل دوائر التنفيذ او التسجيل العقاري او غيرها وكذلك التسليف من المصارف.

#### المادة الثانية عشر:

تعين بتعليمات يصدرها وزير المالية:

أولاً:

مقدار الاجور التي تستوفي لاغراض هذا القانون.

ثانياً:

مقدار الاجور التي تمنح الى رئيس و اعضاء لجنتي الكشف و الاعتراض و الخبراء في حالة الاستعانة بهم.

ثالثاً:

كل ما يتعلق بتسهيل تطبيق احكام هذا القانون.

#### المادة الثالثة عشر:

أولاً:

يعتبر هذا القانون معدلاً لكافة النصوص التي تتعارض مع احكامه في القوانين و الانظمة الاخرى.

ثانياً:

يلغى نظام تقدير قيمة العقار و المنافعه رقم (٧٥) لسنة ١٩٥٩.

#### المادة الرابعة عشر:

يعمل بهذا القانون بعد مرور اربعة اشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية و لا تسرى احكامه على الكشوف المكتسبة الدرجة القطعية قبل نفاذه.

احمد حسن البكر  
رئيس مجلس قيادة الثورة