

قرار رقم 632
استناداً لأحكام الفقرة (أ) من المادة (الثانية والأربعين)
من الدستور المؤقت. قرر مجلس قيادة الثورة (المحل)
بجلسته المنعقدة بتاريخ 1978/5/9. أصدر القانوني الآتي :-

رقم (85) لسنة 1978

قانون

تقدير قيمة العقار ومنافعه⁽¹⁾

المادة-الأولى- أولاً: يجري الكشف على العقار، لتعيين اوصافه الثابتة وتقدير قيمته الحقيقية، او منافعه

وقت اجراء المعاملة عليه، من قبل لجنة تسمى (لجان الكشف).

ثانياً: يجوز، بناء على طلب السلطة المالية، او المكلف بدفع الرسوم او الضرائب،

تقدير قيمة العقار، بتاريخ الطلب، او أي تاريخ سابق عليه.

المادة-الثانية- يجري الكشف، بعد اوقات الدوام الرسمي، وقبل غروب الشمس، ويجوز اجراؤه خلال

العطلات الرسمية، اما الحالات التي يتعذر فيها اجراء الكشف بعد اوقات الدوام

الرسمي، فيجوز اجراؤه خلال اوقات الدوام.

المادة-الثالثة- يجوز الكشف، في الأحوال الآتية:-

اولاً: عند تسجيل التصرفات الفعلية على العقار او الحقوق العينية العقارية التي تستوجب

الكشف بطبيعتها، كالأفراز والتوحيد وتصحيح الجنس.

ثانياً: عند اجراء اية معاملة اخرى تتعلق بالحقوق العينية الأصلية ، سواء كانت من

التصرفات القانونية، كالبيع والأفراغ والهبة والمقايضة والمصالحة والوقف والوصية،

او اية وسيلة من وسائل نقل الملكية وكسب حق التصرف، او كانت متعلقة بالتصرفات

المقرة او الكاشفة لحق من الحقوق العينية، كالقسمة والتسجيل المجدد، وكذلك حقوق

الإرث والانتقال..

ثالثاً: عند طلب الجهات والمؤسسات الرسمية تنفيذاً لأغراضها، او متى

اوجبت التشريعات النافذة ذلك.

(1)- نشر في الوقائع العراقية بالعدد 2655 في 1978/5/29.

المادة - الرابعة - اولاً: يؤلف وزير المالية لجنة او اكثر للكشف على العقار لأغراض هذا

القانون،على النحو الآتي :-

أ - في العاصمة ومراكز المحافظات، وتتألف من :-

(1) رئيس دائرة التسجيل العقاري، او من يمثله.

(2) ممثل عن مديرية ضريبة الدخل العامة من موظفي الدرجة

السادسة فما فوق، وله خدمة فعلة في اعمال التقدير والتخمين

لا تقل عن سنتين.(2)

(3) طالب الكشف، او من يمثله.

ب- في الأفضية والنواحي، وتتألف من :-

(1) رئيس دائرة التسجيل العقاري، او من يمثله.

(2) موظف مالي.

(3) طالب الكشف، او من يمثله.

ثانياً: للجنة اصطحاب موظف فني من دائرة التسجيل العقاري لتقديم ما تحتاجه

من اعمال فنية، ولها الاستعانة بخبير او اكثر، إذا دعت الحاجة الى ذلك.

ثالثاً: يكون مقر اللجنة في دائرة التسجيل العقاري التي يقع ضمن منطقتها.

المادة-الخامسة- اولاً: لا يعتبر النصاب كاملاً، إلا بحضور جميع الأعضاء.

ثانياً: يتولى رئاسة اللجنة اقدم العضوين الرسميين درجة واعلاهما راتباً، ويقوم

العضو الثاني باعمال سكرتارية اللجنة.

ثالثاً: لا يجوز ان يكون رئيس اللجنة والعضو الرسمي والخبير، من اقارب طالب

الكشف او صاحب الحق العيني، حتى الدرجة الرابعة، او من اصهارهما او

من ذوي المصلحة في الكشف الجاري.

المادة-السادسة- اولاً: تقوم اللجنة بإجراء الكشف موقعياً، وينظم محضر الكشف في موقع العقاروفي

نفس اليوم، إلا إذا استدعت ظروف العمل خلاف ذلك ، فيجوز تنظيمه في

وقت لاحق، ويتضمن المحضر المعلومات التالية:-

(2)- عدلت الدرجة من الرابعة إلى السادسة الواردة في الفقرة (2-أ) من البند (أولاً) من المادة الرابعة بموجب قانون التعديل الثاني المرقم 110 لسنة

أ - تعيين موقع العقار ووصافه الثابتة ببيان تسلسله واسم المحلة ورقم القطعة والمقاطعة واسمها وجنس العقار وصفه ومشمولاته من بناء او مغروسات والحقوق المترتبة له او عليه، او اية معلومات اخرى تقتضيها طبيعة المعاملة.

ب - تقدير القيمة الحقيقية للعقار او الحق العيني او منفعتة وقت اجراء الكشف، او في التاريخ المعين في طلب الكشف حسب موقع العقار ودرجة عمرانه وشكله ومساحته ومشمولاته ونوع المواد المستعملة في بنائه، او ما اضيف اليه من المصروفات الأخرى، كأجراء الترميمات والتحسينات التي تزيد من قيمته فعلاً، واذا كان العقار ارضاً فيراعى، اضافة الى ذلك، تقدير قيمتها حسب خصوبتها والمشمولات القائمة عليها من منشآت ومغروسات ومزروعات، وللجنة ان تسترشد بإقيام العقارات المجاورة او المماثلة او ببدلات بيعها.

ثانياً: يجوز للجنة تقدير قيمة الأرض والمنشآت او المغروسات كل على حدة ولمدة معينة، وقيمة أي منها بتاريخ سابق، إذا ما طلب منها لأي غرض من الأغراض الرسمية، ولها ان تقدر القيمة جملة او بأية طريقة تؤدي الى تحقيق الغرض من لتقدير.

ثالثاً: في الأحوال التي يتعذر فيها إجراء الكشف لأي سبب كان، ينظم محضر بذلك تدون فيه الأسباب ويرفق بأوراق المعاملة..

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

المادة-السابعة- اولاً: يوقع محضر الكشف من قبل اللجنة ويؤخذ برأي الأكثرية، ويحق لكل عضو

تدوين مخالفته فيه، وإذا امتنع العضو المخالف عن توقيع المحضر او تدوين مخالفته يثبت ذلك في المحضر ويعتبر الكشف تاماً، كما يعتبر العضو الممتنع مخالفاً.

ثانياً: لا يجوز اجراء أي تغيير او اضافة في المحضر بعد تنظيمه وتوقيعه،
ويجوز تصحيح الأخطاء المادية فيه من قبل اللجنة.
ثالثاً: إذا اقتضى الأمر اضافة معلومات اخرى الى المحضر، فعلى اللجنة بقرار
مسبب تدوينها بمحضر كشف لاحق.

المادة-الثامنة- اولاً: أ- يحق لدائرة التسجيل العقاري والسلطة المالية والجهة التي جري الكشف

لمصلحتها او بطلبها والمتعاقدين وغيرهم من اصحاب الحقوق العينية
الأصلية في العقار الذي جرى كشفه، الاعتراض على تقدير القيمة او
البيانات الواردة في محضر الكشف خلال (سبعة ايام) من تاريخ تنظيم
محضر الكشف، ويعتبر تبليغاً رسمياً، لأغراض هذا القانون. التوقيع على
المحضر او الامتناع عنه.

ب- يقوم تبليغ أي من المتعاقدين او الامتناع عنه، وفقاً للبند (أ) من هذه الفقرة

مقام تبليغ المتعاقدين الآخرين، كما يقوم بتبليغ احد الشركاء بمثابة
تبليغ بقية الشركاء.⁽³⁾

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

المادة-التاسعة - اولاً: يؤلف وزير المالية لجنة او اكثر تسمى (لجنة الاعتراض) للنظر في

الاعتراضات الواقعة على قرارات لجان الكشف، وتتألف من :-

(1) القاضي الأول، او من ينسبه من القضاة في منطقة اعمال دائرة

التسجيل العقاري الواقع فيها العقار الذي جرى كشفه، ويكون
رئيساً للجنة.⁽⁴⁾

(2) ممثل عن وزارة المالية من موظفي الدرجة الثانية على الأقل،

بالنسبة للجان المشكلة في العاصمة.

(3) موظف فني.

(3)- الغيت الفقرة (اولاً-أ) من المادة الثامنة وحل محلها النص الحالي بموجب قانون التعديل الأول المرقم 70 لسنة 1979.

(4)- حلت تسمية (قاضي) محل تسمية(حاكم) بموجب قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) المرقم 218 في 1979/2/20 المنشور في الوقائع العراقية
بالعدد 2699 في 1979/2/26.

ثانياً: تقدم الاعتراضات الى اللجنة الاعتراضية بواسطة دائرة التسجيل العقاري المختصة، وتكون هذه الدائرة مقراً للجنة المذكورة.

ثالثاً: تنظر اللجنة في الاعتراضات المقدمة اليها وتبت فيها بصورة مستعجلة ، ولها الأستعانة بخبير او اكثر، اذا دعت الحاجة الى ذلك.

رابعاً: لا يجوز الجمع بين عضوية لجنتي الكشف والاعتراض .

خامساً: لا يكون قرار اللجنة قطعياً، ولها تصحيح الأخطاء المادية في قراراتها بالطرق القانونية.

المادة-العاشرة- اولاً: يكون التقدير الجاري، وفق هذا القانون ملزماً لجميع الدوائر الرسمية وشبه

الرسمية والأفراد، ونافاً لمدة خمس سنوات من تاريخ محضر الكشف، وتتخذ القيمة الواردة فيه اساساً لأستيفاء الرسوم والضرائب او لأي غرض اخر، إلا اذا كان البديل المصرح به في المعاملة اكثر من القيمة المقدرة ، فحينئذ تؤخذ الرسوم او الضريبة على اساس البديل المصرح به في المعاملة. (5)

ثانياً: استثناء من احكام البند (اولاً) من هذه المادة، يعتبر بدل المعاملات المستند الى قرارات قضائية او قانونية اساساً لأستيفاء الرسوم والضرائب.

ثالثاً: اذا حصل تغيير في قيمة العقار خلال مدة السنة الواردة في البند (اولاً) من هذه المادة بسبب اعمال المنفعة العامة، او تغيير طريقة استعمال العقار او اغراضه من زراعية ، الى سكنية، او من سكنية، الى تجارية او لأي سبب كان، فلدائرة التسجيل العقاري او السلطة المالية او المكلف ذي المعاملة التصرفية، طلب اجراء الكشف لإعادة تقدير قيمة العقار على ضوء التغييرات الحاصلة فعلاً.

المادة-الحادية عشرة- لا تسري الأحكام المتقدمة على:-

- 1-الكشوفات التي تجري من قبل المحاكم، لغرض تقدير القيمة او لأي غرض كان، ولها ان تسترشد بمحاضر الكشف المنظمة، وفقاً لأحكام هذا القانون .

(5)- عدلت مدة نفاذ تقدير العقار من سنة الى خمس سنوات من تاريخ الكشف بموجب قانون التعديل الثالث المرقم 33 لسنة 1989.

2-الكشوفات التي تجري من قبل اللجان الخاصة بدائرة التسجيل العقاري المشكلة لأغراض تنظيم الخارطة وتثبيت الحدود والتحقيق عن الملكية في معاملات التسجيل المجدد، والتأييد ان اقتصرت اعمالها على تثبيت هذه النقاط دون تقدير القيمة.

3-الكشوفات التي لا تتخذ الأقيام المقدرة بموجبها اساساً لأستيفاء الرسوم والضرائب، كوضع اليد من قبل دوائر التنفيذ او التسجيل العقاري او غيرها، وكذلك التسليف من المصارف.

المادة-الثانية عشرة- تعين بتعليمات يصدرها وزير المالية:-

اولاً: مقدار الأجور التي تستوفي لأغراض هذا القانون.
ثانياً: مقدار الأجور التي تمنح الى رئيس واعضاء لجنتي الكشف والأعتراض والخبراء ، في حالة الأستعانة بهم.
ثالثاً: كل ما يتعلق بتسهيل تطبيق احكام هذا القانون.

المادة-الثالثة عشرة- اولاً: يعتبر هذا القانون معدلاً لكافة النصوص التي تتعارض مع احكامه في القوانين والأنظمة الأخرى.

ثانياً: يلغى نظام تقدير قيمة العقار ومنافعه رقم (75) لسنة 1959.

المادة -الرابعة عشرة- - يعمل بهذا القانون، بعد مرور اربعة اشهر من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، ولا تسري احكامه على الكشوف المكتسبة الدرجة القطعية قبل نفاذه.

الأسباب الموجبة

توحيداً لأجراءات الكشف على العقار الواحد الذي تقوم به لجان دوائر التسجيل العقاري ولجان دوائر ضريبة الدخل، لغرض تقدير قيمة العقار او منفعه وللتوصل الى تقديرات موحدة للقيمة، وحيث ان تشكيل لجنة كشف مشتركة من دوائر التسجيل العقاري والدوائر المالية، للغرض المذكور يوفر الكثير من الجهد والوقت والنفقات، سواء بالنسبة للمكافين وذوي العلاقة او للجهات الحكومية المختصة. فقد شرع هذا القانون...

القوانين المعدلة

70 - 1	لسنة 1979	الوقائع العراقية	العدد 2717	في 1979/6/25.
110 - 2	لسنة 1980	الوقائع العراقية	العدد 2780	في 1980/6/23.
33 - 3	لسنة 1989	الوقائع العراقية	العدد 3250 مكرر	في 1989/4/10.