

لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای

اجرای برنامه های عمومی ، عمرانی و نظامی دولت

(مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷)

ماده ۱ - هرگاه برای اجرای برنامه های عمومی ، عمرانی و نظامی وزارتخانه ها با مؤسسات و شرکتهای دولتی یا وابسته بدولت ، همچنین شهرداریها و بانکها و دانشگاههای دولتی و سازمانهاییکه شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد و از این پس " دستگاههای اجرائی " نامیده میشوند ، به اراضی ، ابنیه ، مستحدثات ، تأسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلاً وسیله " دستگاههای اجرائی " یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد " دستگاه اجرائی " میتواند مورد نیاز را مستقیماً یا بوسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید .

ماده ۲- برنامه های مذکور در ماده یک شامل برنامه هائی است که اجرای بموقع آن برای امور عمومی و امنیتی " دستگاه اجرائی " لازم و ضروری باشد . ضرورت اجرائی طرح باید به تائید و تصویب بالاترین مقام اجرائی " دستگاه اجرائی " برسد .

تبصره ۱- دستگاه اجرائی موظف است برای اجرای طرح حتی المقدور از اراضی ملی یاد شده یا دولتی استفاده نماید . عدم وجود این قبیل اراضی حسب مورد باید به تأیید وزارت کشاورزی و عمران روستائی یا سازمان عمران اراضی شهری در تهران و ادارات کل و شعب مربوط در استانها رسیده باشد .

تبصره ۲- اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است محل وقوع و وضع ثبتی ملک را با توجه به نقشه ارائه شده حداکثر ظرف ۱۰ روز از تاریخ استعلام پاسخ دهد .

ماده ۳- بهای عادلانه اراضی ، ابنیه ، مستحدثات ، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین " دستگاه اجرائی " و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین میگردد .

تبصره ۱- در صورت توافق در مورد بهای عادلانه هر گاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال نباشد " دستگاه اجرائی " میتواند راساً نسبت به خرید ملک و پرداخت خسارت اقدام نماید و هرگاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال باشد بهای خرید ملک یا میزان خسارت و انجام معامله باید بتصویب هیئت مقرر در ماده ۷۱ قانون محاسبات عمومی و در مورد شهرداریها بتصویب انجمن شهر برسد .

تبصره ۲- در صورت حصول توافق " دستگاه اجرائی " موظف است حداکثر ظرف مدت سه ماه نسبت به خرید ملک و پرداخت حقوق یا خسارات اقدام و یا آنکه انصراف خود را خرید و تملک کتباً بمالک یا مالکین اعلام نماید . بهرحال عدم اقدام به خرید یا اعلام انصراف در مدت مذکور به منزله انصراف است .

ماده ۴- هرگاه نسبت به تعیین بهای عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات وارده بین " دستگاه اجرائی " و مالک توافق حاصل نشود ، بهای عادلانه توسط هیئتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین میگردد .

کارشناسان یک نفر از طرف " دستگاه اجرائی " یک نفر از طرف مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین و در صورت عدم توافق یا استنکاف به معرفی دادگاه صالحه محل وقوع ملک انتخاب میشوند . رأی اکثریت هیئت مزبور قطعی و لازم اجرا است .

تبصره ۱- در صورتیکه در محل کارشناس رسمی دادگستری وجود نداشته باشد طبق ماده ۲۹ قانون کارشناسان رسمی مصوب ۱۳۱۷ عمل میشود .

تبصره ۲- هرگاه مالک یا مالکین کارشناس خود را حداکثر ظرف مدت یکماه از تاریخ اعلام " دستگاه اجرائی " که به کی از صور ابلاغ کتبی ، انتشار در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار یا آگهی در محل باطلاع عموم میرسد تعیین ننماید و یا بعلت مجهول بودن مالک ، فوت مالک و موانع از این قبیل ، امکان انتخاب کارشناس مسیر نباشد دادگاه صالحه محل وقوع ملک حداکثر ظرف ۱۰ روز از تاریخ مراجعه " دستگاه اجرائی " به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام مینماید .

ماده ۵- ملاک تعیین قیمت عبارتست از بهای عادلانه روز تقویم اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و خسارات مشابه واقع در حوزه عملیات طرح بدون در نظر گرفتن تأثیر طرح در قیمت آنها .

تبصره ۱- در مواردیکه ملک محل سکونت یا ممر اعاشه مالک باشد علاوه بر بهای عادلانه صدی پانزده به قیمت ملک افزوده خواهد شد .

تشخیص اینکه مالک در محل ساکن است یا ملک ممراعاشه وی میباشد یا " دستگاه اجرائی " است و در صورت بروز اختلاف تشخیص نهائی با دادگاه صالحه محل وقوع ملک میباشد که به تقاضای هر یک از طرفین اظهارنظر خواهد کرد .

تبصره ۲- در صورتیکه طبق نظر اداره کشاورزی و عمران روستائی محل ، زارعین حقوقی در ملک مورد بحث داشته باشند حقوق زارعین ذینفع به تشخیص اداره مذکور از محل ارزش کل ملک به آنان پرداخت و بقیه در هنگام انجام معامله به مالک پرداخت خواهد شد .

چنانچه در ملک مورد معامله ، ساختمانهای روستائی فاقد سند مالکیت و نیز هرگونه اعیانی و یا حقوقی نظیر حق ریشه ، بهای شخم ، بذر ، کود و سایر زحماتی که زارع برای آماده کردن زمین متحمل شده است وجود داشته باشد بهای اعیان و حقوق متعلق به آنان برابر قراردادهای موجود بین زارع و مالک و یا طبق مقررات یا عرف محل از طریق توافق یا از سوی کارشناسان تعیین و از محل ارزش کل ملک به ایشان و بقیه به مالک پرداخت میگردد .

چنانچه در ملک مورد معامله ، ساختمانهای روستائی فاقد سند مالکیت و نیز هرگونه اعیانی و یا حقوقی نظیر حق ریشه ، بهای شخم ، بذر ، کود و سایر زحماتی که زارع برای آماده کردن زمین متحمل شده است وجود داشته باشد بهای اعیان و حقوق متعلق به آنان برابر قراردادهای موجود

بین زارع و مالک و یا طبق مقررات یا عرف محل از طریق توافق یا از سوی کارشناسان تعیین و از محل ارزش کل ملک به ایشان و بقسه به مالک پرداخت می‌گردد .

تبصره ۳- چنانچه ملک مورد معامله محل کسب و بیشه اشخاص باشد در صورتی به ان حق کسب و بیشه تعلق خواهد گرفت که حداقل یکسال قبل از اعلام تصمیم "دستگاه اجرائی" محل کسب و بیشه بوده باشد .

تبصره ۴- نسبت به املاک موقوفه ای که طبق تشخیص سازمان اوقاف تبدیل به احسن آنها قانوناً مجاز است بطریق اجاره طویل المدت عمل خواهد شد در مورد املاک اخیر در صورت وجود اعیانی متعلق به اشخاص و یا حقوق مندرج در این قانون تعیین و از محل اعتبار طرح پرداخت و مال الاجاره ملک موقوفه با در نظر گرفتن پرداخت مزبور از سوی هیئت کارشناسی تعیین خواهد شد .

تبصره ۵- در کلیه موارد مندرج در این قانون هیئت کارشناسی مکلف است براساس مقررات و ضوابط مندرج در قانون کارشناسی مصوب سال ۱۳۱۷ و سایر مقررات مربوط حداکثر ظرف یکماه نظرات خود را دقیقاً اعلام نماید . دستمزد کارشناسان طبق آئین نامه دستمزد کارشناسان رسمی و از محل اعتبار مربوط به طرح قابل پرداخت میباشد . نصف هزینه کارشناسی پرداخت شده که بعهده مالک میباشد . نصف هزینه کارشناسی پرداخت شده که بعهده مالک میباشد در هنگام انجام معامله از ارزش ملک کسر می‌گردد .

ماده ۶- در مواردیکه "دستگاه اجرائی" مقتضی بداند و در صورت رضایت مالک عوض اراضی تملیک شده از اراضی مشابه ملی یا دولتی متعلق بخود تأمین و با حفظ ضوابط مندرج در قوانین و مقررات مربوط ، به مالکین واگذار مینماید . در این صورت نیز تعیین بهای عوض و معوض بعهده هیئت کارشناسی مندرج در این قانون میباشد .

ماده ۷- "دستگاه اجرائی" مجاز است بجای پرداخت حق کسب و بیشه در صورت رضایت صاحب حق تعهد نماید که پس از انجام طرح ، محل کسبی در همان حدود به صاحب حق واگذار نماید .
ماده ۸ - تصرف اراضی ، ابنیه و تأسیسات و خلع ید مالک قبل از انجام معامله و پرداخت قیمت ملک یا حقوق مالک مجاز نمی باشد مگر آنکه در اثر موانعی از قبیل استنکاف مالک از انجام معامله ، اختلافات مالکیت ، مجهول بودن مالک ، رهن یا بازداشت ملک ، قوت مالک و غیره انجام معامله قطعی ممکن نگردد ، در این صورت بمنظور جلوگیری از وقفه یا تأخیر در اجرای طرح بشرح زیر اقدام میشود :

چنانچه مالک ظرف یکماه از تاریخ اعلام "دستگاه اجرائی" بیکی از انحاء مقرر در تبصره ۲ ماده ۴ برای انجام معامله مراجعه نکند یا از انجام معامله بنحوی استنکاف نماید مراتب برای بار دوم اعلام و پس از انقضاء در روز مهلت مجدد ، ارزش تقویمی ملک که طبق نظر هیئت کارشناسی مندرج در ماده ۴ یا تبصره ۲ آن تعیین شده است به میزان و مساحت مورد تملک به صندوق ثبت محل تودیع و دادستان محل یا نماینده وی سند انتقال را امضاء و ظرف یکماه به تخلیه و خلع ید اقدام خواهد نمود و بهای ملک یا حقوق یا خسارات بمیزان مالکیتی که در مراجع ذیربط احراز می‌گردد از سوی اداره ثبت ذیحق پرداخت و اسناد قبلی مالک حسب مورد اصلاح یا ابطال و مازاد سپرده طبق

مقررات به صندوق دولت مسترد میشود. اداره ثبت محل موظف است براساس سند انتقال امضاء شده وسیله دادستان یا نماینده وی سند مالکیت جدیدی به میزان و مساحت اراضی، ابنیه و تأسیسات مورد تملک بنام " دستگاه اجرائی " صادر و تسلیم نماید.

ماده ۹ - در صورتیکه فوریت اجرای طرح با ذکر دلائل موجه به تشخیص وزیر دستگاه اجرائی ضرورت داشته باشد بنحویکه عدم تسریع در انجام طرح موجب ضرر و زیان جبران ناپذیری گردد، " دستگاه اجرائی " میتواند قبل از انجام معامله قطعی و با تنظیم صورت مجلس وضع موجود ملک با حضور مالک یا نماینده وی و در غیاب او و نماینده دادستان و کارشناس رسمی نسبت به تصرف و اجرای طرح اقدام نماید لکن " دستگاه اجرائی " مکلف است حداکثر تا سه ماه از تاریخ تصرف نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت عادلانه طبق مقررات این قانون اقدام نماید.

تبصره - مالک یا صاحب حق میتواند در صورت عدم پرداخت بها در مدت مذکور با مراجعه به دادگاه صالحه درخواست توقیف عملیات اجرائی را تا زمان پرداخت بها بنماید و محاکم صالحه به موضوع خرج از نوبت رسیدگی و حکم لازم صادر مینمایند و در صورت پرداخت قیمت تعیین شده بلافاصله رفع توقیف عملیات اجرائی بعمل خواهد آمد.

ماده ۱۰ - چنانچه قبل از تصویب این قانون، ابنیه یا تأسیساتی براساس قوانین موضوعه قبلی بتصرف وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکتهای دولتی و یا وابسته بدولت و همچنین شهرداریها، بانکها و دانشگاههای دولتی یا سازمانهاییکه شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد درآمده و یا در محدوده مورد مصرف قرار گرفته باشد که براساس قوانین مذکور دولت مکلف به پرداخت بهای عادلانه و حقوق و خسارات متعلقه بوده ولی تعیین بهای آن و یا حقوق و خسارات متعلقه منجر بصدور نظر قطعی در مراجع ذیصلاح نشده باشد و یا تصرف مجری طرح در نیامده باشد بها و حقوق و خسارات مربوط بشرح زیر پرداخت خواهد شد:

الف - ارزش کلیه اعیانی اعم از هرگونه ساختمان، تأسیسات، مستحدثات و سایر حقوق متعلقه طبق مقررات این قانون تقویم و نقداً پرداخت میشود.

ب - بهای زمینهای دایر در بخش خصوصی بقیمت روز تقویم و پرداخت خواهد شد و بایت زمینهای موات، جنگلها، مراتع و هر قسمتی که طبق قانون اساسی جزو اموال عمومی درآمده وجه پرداخت نخواهد شد. زمینهای دایر را به آن قسمت که اضافه بر حداکثر مجاز زمینهای مذکور در قانون مصوب شورای انقلاب که توسط وزارت کشاورزی پیشنهاد شده هیچگونه وجهی نعلق نمیگیرد.

تبصره ۱- ارزش تقویم شده زمین در صورت اختلاف نظر از طرف هیئت کارشناسان موضوع ماده ۴ این قانون با در نظر گرفتن میانگین ارزش کل مساحت هر ملک تعیین خواهد شد.

تبصره ۲- هرگونه انتقال قهری و یا ملکیت مشاع به منزله یک واحد مالکیت خواهد بود.

تبصره ۳- " دستگاههای اجرائی " مکلف میباشد اعتبار مورد نظر جهت اجرای مفاد ماده ۱۰ این قانون را پیش بینی و پس از تأمین اعتبار لازم به ترتیب فراهم شدن مقدمات انجام معامله قطعی حداکثر ظرف ۵ سال بهای کلیه اراضی متصرفی را پرداخت و تملک نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلف بصدور سند مالکیت میباشد.

تبصره ۴- طرحهای موضوع این قانون از تاریخ شروع به اجراء از پرداخت هر نوع عوارض مستقیم به شهرداریها مثل انواع عوارض متعلق به زمین و ساختمان و سایر اموالمنقول و غیر منقول و حق تشرف و حق مرغوبیت و مشابه آن معاف هستند .

ماده ۱۱- هرگاه برای اجرای طرح " دستگاه اجرائی " احتیاج به اراضی دایر یا بایر ، ابنیه یا تأسیسات متعلق به سایر وزارتخانه ها یا مؤسسات و شرکتهای دولتی یا وابسته بدولت و همچنین شهرداریها ، بانکها و دانشگاههای دولتی و سازمانهاییکه شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است داشته باشد واگذاری حق استفاده بموجب موافقت وزیر یا رئیس مؤسسه یا شرکت که ملک را در اختیار دارد ممکن خواهد بود . این واگذاری بصورت بلاعوض میباشد و در صورتیکه مسئولین مربوط به توافق نرسند طبق نظر نخست وزیر عمل خواهد شد .

تبصره - در صورتیکه اراضی و ابنیه و تأسیسات یا حقوق آن متعلق بشرکت یا سازمان یا مؤسسه دولتی یا وابسته بدولت بوده و واگذاری بلاعوض آن برابر اساسنامه شرکت مقدر نباشد ، بهای آن براساس ارزش تعیین شده در ترازنامه شرکت قابل پرداخت است .

در این صورت ملک بصورت قطعی به دستگاه " دستگاه اجرائی " منتقل خواهد شد .

ماده ۱۲- کلیه قوانین و مقرراتیکه تا این تاریخ در مورد لایحه نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی و عمرانی و نظامی دوبرت تصویب شده و با این قانون مغایرت دارد تا از تاریخ تصویب این قانون ملغی الاثر میباشد .