

لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای

برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت

مصوب 1358.11.17

ماده 1 - هرگاه برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه‌ها یا

مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت، همچنین شهرداری‌ها و بانک‌ها و

دانشگاه‌های دولتی و سازمان‌هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد و

از این پس "دستگاه اجرایی" نامیده می‌شوند به ارضای، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و

سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و

اعتبار آن قبلاً وسیله "دستگاه اجرایی" یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده

باشد "دستگاه اجرایی" می‌تواند مورد نیاز را مستقیماً یا به وسیله هر سازمان خاصی

که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید

ماده 2 - برنامه‌های مذکور در ماده یک شامل برنامه‌های است که اجرای به موقع آن

برای امور عمومی و امنیتی "دستگاه اجرایی" لازم و ضروری باشد. ضرورت اجرای طرح

باید به تأیید و تصویب بالاترین مقام اجرایی "دستگاه اجرایی" برسد.

تبصره 1 - دستگاه اجرایی موظف است برای اجرای طرح حتی‌المقدور از اراضی ملی شده

یا دولتی استفاده نماید. عدم وجود این قبیل اراضی حسب مورد باید به تأیید وزارت

کشاورزی و عمران روستایی یا سازمان عمران اراضی شهری در تهران و ادارات کل و شعب

مربوط در استانها رسیده‌باشد.

تبصره 2 - اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است محل وقوع وضع ثبتی ملک را با

توجه به نقشه ارائه شده حداکثر ظرف 15 روز از تاریخ استعلام پاسخ دهد.

ماده 3 - بهای عادلانه اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده

از طریق توافق بین "دستگاه اجرایی" و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین

می‌گردد.

تبصره 1 - در صورت توافق در مورد بهای عادلانه هرگاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر

یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال نباشد "دستگاه اجرایی" می‌تواند رأساً نسبت به

خرید ملک و پرداخت خسارات 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 به تصویب هیأت مقرر در ماده 71 قانون محاسبات عمومی و در مورد شهرداریها

به تصویب انجمن شهر برسد.

تبصره 2 - در صورت حصول توافق "دستگاه اجرایی" موظف است حداکثر ظرف سه ماه نسبت

به خرید ملک و پرداخت حقوق یا خسارات اقدام و یا آن که انصراف خود را از خرید و

تملک کتباً به مالک یا مالکین اعلام نماید. به هر حال عدم اقدام به خرید یا اعلام

انصراف در مدت مذکور به منزله انصراف است.

ماده 4 - هرگاه نسبت به تعیین بهای عادلانه اراضی و ابنیه و تأسیسات و حقوق و

خسارات وارده بین "دستگاه اجرایی" و مالک توافق حاصل نشود: بهای عادلانه توسط هیأتی

مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد.

کارشناسان یک نفر از طرف "دستگاه اجرایی" 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 هیأت مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.

تبصره 1 - در صورتی که در محل کارشناس رسمی دادگستری وجود نداشته باشد طبق ماده

29 قانون کارشناسان رسمی مصوب 1317 عمل می‌شود.

تبصره 2 - هرگاه مالک یا مالکین کارشناس خود را حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ اعلام

"دستگاه اجرایی" که به یکی از صور ابلاغ کتبی، انتشار دریک از روزنامه‌های

کثیرالانتشار یا آگهی در محل به اطلاع عموم می‌رسد تعیین ننماید و یا به علت مجهول

بودن مالک، عدم تکمیل تشریفات ثبتی، عدم صدور سند مالکیت، اختلاف در مالکیت، فوت

مالک و موانعی از این قبیل، امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد دادگاه صالحه محل وقوع ملک و موانعی از این قبیل، امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد دادگاه صالحه محل وقوع ملک حداکثر ظرف 15 روز از تاریخ مراجعه "دستگاه اجرایی" به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام می‌نماید.

ماده 5 - ملاک تعیین قیمت عبارت است از بهای عادله 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 1 - در مواردی که ملک محل سکونت یا مراعاته مالک باشد علاوه بر بهای عادله صدی پانزده به قیمت ملک افزوده خواهد شد.

تشخیص اینکه مالک در محل ساکن است یا ملک مراعاته وی می‌باشد با "دستگاه اجرایی" است و در صورت بروز اختلاف تشخیص نهایی با دادگاه صالحه محل وقوع ملک می‌باشد که به تقاضای هر یک از طرفین اظهار نظر خواهد کرد.

تبصره 2 - در صورتی که طبق نظر اداره کشاورزی و عمران روستایی 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 روستایی فاقد سند مالکیت و نیز هر گونه اعیانی و یا حقوق 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 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.

تبصره 3 - چنانچه ملک مورد معامله محل کسب و پیشه اشخاص باشد در صورتی که آن حق کسب و پیشه تعلق خواهد گرفت که حداقل یک سال قبل از اعلام تصمیم "دستگاه اجرایی" محل کسب و پیشه بوده باشد.

تبصره 4 - نسبت به املاک موقوفه‌ای که طبق تشخیص سازمان اوقاف تبدیل به احسن آنها

قانوناً مجاز است به طریق مذکور در این قانون اقدام و آنها را که شرعاً مجاز نیست به

طریق اجاره طویل‌المدت عمل خواهد شد در مورد املاک اخیر در صورت وجود اعیانی متعلق

به اشخاص و یا حقوق‌مندرج در تبصره‌های 2 و 3 ماده 5 - این قانون حقوق فوق از سوی

هیأت کارشناسی مندرج در این قانون تعیین و از محل اعتبار طرح پرداخت و مال‌الاجاره

ملک موقوفه با در نظر گرفتن پرداخت مزبور از سوی هیأت کارشناسی تعیین خواهد شد.

تبصره 5 - در کلیه موارد مندرج در این قانون هیأت کارشناسی مکلف است بر اساس

مقررات و ضوابط مندرج در قانون کارشناسی مصوب سال 1317 و سایر مقررات مربوط حداکثر

ظرف یک ماه نظرات خود را دقیقاً اعلام نماید. دستمزد کارشناسان طبق آیین‌نامه

دستمزد کارشناسان رسمی و اصلاحات بعدی آن و در صورت اختلاف طبق نظر دادگاه محل

مشخص و از محل اعتبار مربوط به طرح قابل پرداخت می‌باشد. نصف هزینه

کارشناسی پرداخت شده که به عهد مالک می‌باشد در هنگام انجام معامله از ارزش ملک

کسر می‌گردد.

ماده 6 - در مواردی که "دستگاه اجرایی" مقتضی بداند و در صورت رضایت مالک عوض

اراضی تملیک شده، از اراضی مشابه ملی یا دولتی متعلق به خود تأمین و با حفظ ضوابط

مندرج در قوانین و مقررات مربوط، به مالکین واگذار می‌نماید. در این صورت نیز

تعیین بهای عوض و معوض به عهده هیأت کارشناسی مندرج در این قانون می‌باشد.

ماده 7 - "دستگاه اجرایی" مجاز است به جای پرداخت حق کسب و پیشه در صورت رضایت

صاحب حق تعهد نماید که پس از انجام طرح، محل کسبی در همان حدود به صاحب حق واگذار

نماید.

ماده 8 - تصرف اراضی، ابنیه و تأسیسات و خلع ید مالک قبل از انجام معامله و

پرداخت قیمت ملک یا حقوق مالک مجاز نمی‌باشد مگر آن که در اثر موانعی از قبیل

استنکاف مالک از انجام معامله، اختلافات مالکیت، مجهول بودن مالک رهن یا بازداشت

ملک، فوت مالک و غیره انجام معامله قطعی ممکن نگردد، در این صورت به منظور جلوگیری

از وقفه یا تأخیر در اجرای طرح به شرح زیر اقدام می‌شود: چنانچه مالک ظرف یک ماه

از تاریخ اعلام "دستگاه اجرایی" به یکی از انحاء مقرر در تبصره 2 ماده 4 برای

انجام معامله مراجعه نکند یا از انجام معامله به نحوی استتکاف نماید مراتب

برای بار دوم اعلام و پس از انقضاء 15 روز مهلت مجدد، ارزش تقویمی ملک که طبق نظر

هیأت کارشناسی مندرج در ماده 4 یا تبصره 2 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 یک ماه به تخلیه و خلع ید اقدام خواهد نمود و بهای ملک یا حقوق یا خسارات به

میزان مالکیتی که در مراجع ذیربط احراز می‌گردد از سوی اداره ثبت به ذیحق پرداخت و

اسناد قبلی مالک حسب مورد اصلاح یا ابطال و مازاد سپرده طبق مقررات مربوط به صندوق

دولت مسترد می‌شو

د. اداره ثبت محل موظف است بر اساس سند انتقال امضاء شده وسیله دادستان یا نماینده

وی سند مالکیت جدیدی به میزان و مساحت اراضی، ابنیه و تأسیسات مورد تملک به نام

"دستگاه اجرایی" صادر و تسلیم نماید.

ماده 9 - در صورتی که فوریت اجرای طرح با ذکر دلایل موجه به تشخیص وزیر دستگاه

اجرایی ضرورت داشته باشد به نحوی که عدم تسریع در انجام طرح موجب ضرر و زیان

جبران‌ناپذیری گردد، "دستگاه اجرایی" 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 اجرایی" 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 اجرایی را تا زمان پرداخت بها بنماید و

محاکم صالحه به موضوع خارج از نوبت رسیدگی و حکم لازم صادر می‌نماید و در صورت

پرداخت قیمت تعیین شده بلافاصله رفع توقیف عملیات اجرایی به عمل خواهد آمد.

ماده 10 - چنانچه قبل از تصویب این قانون، اراضی، ابنیه یا تأسیساتی بر اساس

قوانین موضوعه قبلی به تصرف وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی و یا وابسته به

دولت و همچنین شهرداریها، بانکها و دانشگاه‌های دولتی یا سازمان‌هایی که شمول قانون

نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد درآمده و یا در محدوده مورد تصرف قرار گرفته

باشد که بر اساس 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 به صدور نظر قطعی

در مراجع ذیصلاح نشده باشد و یا به تصرف مجری طرح در نیامده باشد بها و حقوق و

خسارات مربوط به شرح زیر پرداخت خواهد شد:

الف: ارزش کلیه اعیانی اعم از هر گونه ساختمان، تأسیسات مستحدثات و سایر حقوق

متعلقه طبقه مقررات این قانون تقویم و نقداً پرداخت می‌شود.

ب: بهای زمینهای دایر در بخش خصوصی به قیمت روز تقویم و پرداخت خواهد شد و بابت

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 تعلق نمی‌گیرد.

تبصره 1 - ارزش تقویم شده زمین در صورت اختلاف نظر از طرف هیأت کارشناسان موضوع

ماده 4 این قانون با در نظر گرفتن میانگین ارزش کل مساحت هر ملک تعیین خواهد شد.

تبصره 2 - هر گونه انتقال قهری و یا ملکیت مشاع به منزله یک واحد مالکیت خواهد

بود.

تبصره 3 - "دستگاههای اجرایی" مکلف می‌باشند اعتبار مورد نیاز جهت اجرای مفاد

ماده 10 این قانون را پیش‌بینی و پس از تأمین اعتبارنامه لازم به ترتیب فراهم شدن

مقدمات انجام معامله قطعی حداکثر ظرف 5 سال بهای کلیه اراضی متصرفی را پرداخت و

تملك نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاك مكلف به صدور سند ملكيت مى‌باشند.

تبصره 4 - طرحهاى موضوع اين قانون از تاريخ شروع به اجراء از پرداخت هر نوع عوارض

مستقيم به شهرداريها مثل انواع عوارض متعلق به زمين و ساختمان و ساير اموال منقول

و غير منقول و حق تشريف و حق مرغوبيت و مشابه آن معاف هستند.

ماده 11 - هرگاه براى اجراى طرح "دستگاه اجرايى" احتياج به اراضى داير يا باير

ابنيه يا تاسيسات متعلق به ساير وزارتخانه‌ها يا مؤسسات و شركتهاى دولتى يا وابسته

به دولت و همچنين شهرداريها، بانكها و دانشگاه‌هاى دولتى و سازمانهاى كه شمول

قانون نسبت به آنها مستلزم ذكر نام است داشته باشد واگذارى حق استفاده به موجب

موافقت وزير يا رييس مؤسسه يا شركت كه ملك را در اختيار دارد ممكن خواهد بود.

اين واگذارى به صورت بلاعوض مى‌باشد و در صورتى كه مسئولين مربوط به توافق نرسند

طبق نظر نخست‌وزير عمل خواهد شد.

تبصره - در صورتى كه اراضى و ابنيه و تاسيسات يا حقوق آن متعلق به شركت يا سازمان

يا مؤسسات دولتى يا وابسته به دولت بوده و واگذارى بلاعوض آن برابر اساسنامه شركت

مقدور نباشد، بهاى آن بر اساس ارزش تعيين شده در ترازنامه شركت قابل پرداخت است.

در اين صورت ملك به صورت قطعى به "دستگاه اجرايى" منتقل خواهد شد.

ماده 12 - كلييه قوانين و مقرراتى كه تا اين تاريخ در مورد لايحه نحوه خريد و تملك

ارضى و املاك براى اجراى برنامه‌هاى عمرانى و نظامى دولت تصويب شده و با اين

قانون مغايرت دارد از تاريخ تصويب اين قانون ملغى‌الاثر مى‌باشد.