

ورود کاربران



نقشه سایت



درباره ما



تماس با ما



پرتال

**قوانين**

صفحه اصلی

اطلاعیه ها و بخشنامه ها

ستاد اراضی و املاک

قوانین، مقررات و آراء

 لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت  
1358/11/17

**لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت ، مصوب 17/11/1358**

**ماده ۱-** هرگاه برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی وزارت خانه ها یا مؤسسات و شرکتهای دولتی یا وابسته به دولت همچنین شهرداریها و بانکها و دانشگاههای 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 اجرائی) نامیده میشوند به اراضی، ابنيه، مستحداثات، تأسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلًا "وسیله (دستگاه اجرائی) یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد (دستگاه اجرائی) میتواند مورد نیاز را مستقیماً" یا بواسیله 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 هایی است که اجرای بموضع آن برای امور عمومی و امنیتی (دستگاه اجرائی) لازم و ضروری باشد. ضرورت اجرای طرح باید به تأیید و تصویب بالاترین مقام اجرائی (دستگاه اجرائی) برسد.

**تبصره ۱-** دستگاه اجرائی موظف است برای اجرای طرح حتی المقدور از اراضی ملی 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 حداقل طرف 15 روز از تاریخ استعلام پاسخ دهد.

**ماده ۳-** بهای عادله اراضی، ابنيه ، مستحداثات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات واردہ از طریق توافق بین (دستگاه اجرائی) و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین میگردد.

**تبصره ۱-** در صورت توافق در مورد بهای عادله هر گاه مبلغ مورد معامله یا خسارت هر یک از مالکین بیش از یک میلیون ریال نباشد (دستگاه اجرائی) میتواند رأساً" نسبت به خرید ملک و پرداخت خسارت اقدام نماید و هر گاه 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 بتتصویب هیئت مقرر در ماده 71 قانون محاسبات عمومی و در مورد شهرداریها بتتصویب انجمن شهر برسد.

**تبصره ۲-** در صورت حصول توافق (دستگاه اجرائی) موظف است حداقل طرف سه ماه نسبت به خرید ملک و پرداخت حقوق یا خسارات اقدام و یا آنکه انصراف خود را از خرید و تملک کتبی" بمالک یا مالکین اعلام نماید. بهر حال عدم اقدام به خرید یا اعلام انصراف در مدت مذکور به منزله انصراف است.

**ماده ۴-** هر گاه نسبت به تعیین بهای عادله اراضی و ابنيه و تأسیسات و حقوق و خسارات واردہ بین (دستگاه اجرائی) و مالک توافق حاصل نشود بهای عادله 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 الاجراست.

**تبصره ۱-** در صورتیکه در محل کارشناس رسمی دادگستری وجود نداشته باشد طبق ماده 29 قانون کارشناسان رسمی مصوب 1317 عمل میشود.

**تبصره ۲-** هرگاه مالک یا مالکین کارشناس خود را حداقل طرف یکماه از تاریخ اعلام (دستگاه اجرائی) که به یکی از صور ابلاغ کتبی انتشار در یکی از روزنامه های کثیر الانتشار یا آگهی در محل باطلاع عموم میرسد تعیین ننماید و یا بعلت مجهول بودن مالک عدم تکمیل تشریفات ثبتی عدم صدور سند مالکیت فوت مالک و موانعی از این قبیل امکان انتخاب کارشناس میسر نباشد دادگاه صالحه محل وقوع ملک حداقل طرف 15 روز از تاریخ مراجعته (دستگاه اجرائی) به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام نمینماید.

**ماده ۵-** ملاک تعیین قیمت عبارتست از بهای عادله روز تقویم اراضی و ابنيه 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 ممکن است مالک باشد علاوه بر بهای عادله صدی پانزده به قیمت ملک افزوده خواهد شد. تشخیص اینکه مالک در محل ساکن است یا ملک ممکن است و میباشد با (دستگاه اجرائی) 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 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 هر گونه اعیانی و یا حقوقی نظیر حق ریشه بهای شخم بذر کود و سایر زحماتیکه 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.

**تبصره ۳-** چنانچه ملک مورد معامله محل کسب و پیشه اشخاص باشد در صورتی به آن حق کسب و پیشه تعلق خواهد گرفت که حداقل یکسال قبل از اعلام تصمیم (دستگاه اجرائی) محل کسب و پیشه بوده باشد.

**تبصره 4**- نسبت به املاک موقوفه ایکه طبق تشخیص سازمان اوقاف تبدیل به احسن آنها قانوناً مجاز است بطريق مذکور در این قانون اقدام و آنها را که شرعاً "مجاز نیست بطريق اجاره طویل المدت عمل خواهد شد در مورد املاک اخیر در صورت وجود اعیانی متعلق به اشخاص و یا حقوق مندرج در تبصره های 2 و 3 ماده 5 این قانون حقوق فوق از سوی هیئت کارشناسی مندرج در این قانون تعیین و از محل اعتبار طرح پرداخت مذبور از سوی هیئت کارشناسی تعیین خواهد شد.

**تبصره 5**- در کلیه موارد مندرج در این قانون هیئت کارشناسی مکلف است براساس مقررات و ضوابط مندرج در قانون کارشناسی مصوب سال 1317 و سایر مقررات مربوط حداکثر طرف یکماه نظرات خود را دقیقاً" اعلام نماید. دستمزد کارشناسان طبق آئین نامه 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 بعده مالک میباشد در هنگام انجام معامله از ارزش ملک کسر میگردد.

**ماده 6**- در مواردیکه (دستگاه اجرائی) مقتضی بداند و در صورت رضایت مالک عوض اراضی تملیک شده از اراضی مشابه ملي 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 بعده هیئت کارشناسی مندرج در این قانون میباشد.

**ماده 7**- (دستگاه اجرائی) مجاز است بجای 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 اینیه و تأسیسات و خلع ید مالک قبل از انجام معامله و پرداخت قیمت ملک یا حقوق مالک مجاز نمیباشد مگر آنکه 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 بمنظور جلوگیری از وقفه یا تأخیر در اجرای طرح بشرح زیر اقدام میشود:

چنانچه مالک طرف یکماه از تاریخ اعلام (دستگاه اجرائی) به یکی از احیاء مقرر در تبصره 2 ماده 4 برای انجام معامله مراجعت نکند یا از انجام معامله بنحوی استنکاف نماید مراتب برای بار دوم اعلام و پس از انقضاء 15 روز مهلت مجدد ارزش تقویمی ملک که طبق نظر هیئت 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 طرف یکماه به تخلیه و خلع بد اقدام خواهد نمود و بهای ملک یا حقوق یا خسارات بمیزان مالکیتی که در مراجع ذیربطر منظور میگردد از سوی اداره ثبت به ذیحق پرداخت و اسناد قبلی مالک حسب مورد اصلاح یا ابطال و مزاد سپرده طبق مقررات مربوط 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 اینیه و تأسیسات مورد تملک بنام (دستگاه اجرائی) صادر و تسليم نماید.

**ماده 9**- در صورتیکه فوریت اجرای طرح با ذکر دلائل موجه به تشخیص وزیر دستگاه اجرائی ضرورت داشته باشد بنحویکه عدم تسريع 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 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 عادله طبق مقررات این قانون اقدام نماید.

**تبصره 1**- مالک یا صاحب حق میتواند در صورت عدم پرداخت بها در مدت مذکور با مراجعت به دادگاه صالحه درخواست توقيف عملیات اجرائی را تا زمان پرداخت بها بنماید و محاکم صالحه به موضوع خارج از نوبت رسیدگی و حکم لازم صادر مینمایند و در صورت پرداخت قیمت تعیین شده بلافاصله رفع توقيف عملیات اجرائی بعمل خواهد آمد.

**ماده 10**- چنانچه قبل از تصویب این قانون اراضی اینیه و تأسیساتی بر اساس قوانین موضوعه قبلی به تصرف وزارتاخانه ها مؤسسات و شرکتهاي دولتي و يا وابسته بدولت و همچنين شهريارهاي بانکها و دانشگاههاي دولتي يا سازمانهايکه شامل قانون نسبت به آنها مستلزم ذكر نام باشد درآمده و يا در محدوده مورد نظر قرار گرفته باشد که براساس قوانین مذکور دولت مکلف به پرداخت بهای عادله و حقوق و خسارات متعلقه بوده ولی تعیین بهای آن ویا حقوق و خسارات متعلقه منجر بتصور نظر قطعی در مراجع ذیصلاح نشده باشد و يا به تصرف مجری طرح در نیامده باشد بها و حقوق و خسارات مربوط بشرح زیر پرداخت خواهد شد:

الف - ارزش کلیه اعیانی اعم از هر گونه ساختمان تأسیسات مستحداث 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 بابت زمینهای مواد 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 وجہی تعلق نمیگيرد.

**تبصره 1**- ارزش تقویم شده زمین در صورت اختلاف نظر از طرف هیئت کارشناسان موضوع ماده 4 این قانون با در نظر گرفتن میانگین ارزش کل مساحت هر ملک تعیین خواهد شد.

**تبصره 2**- هرگونه انتقال قهری و یا ملکیت مشاع به منزله یک واحد مالکیت خواهد بود.

**تبصره 3**- (دستگاه اجرائی) مکلف میباشند اعتبار مورد نیاز جهت اجرای مفاد ماده 10 این قانون را پیش بینی و پس از تأمین اعتبار لازم به ترتیب فراهم شدن مقدمات انجام معامله قطعی حداکثر طرف 5 سال بهای کلیه اراضی متصرفی را پرداخت و تملک نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلف بصدور سند مالکیت میباشند.

**تبصره 4**- طرحهای موضوع این قانون از تاریخ شروع به اجراء از پرداخت هر نوع عوارض مستقیم به شهريارها مثل انواع عوارض متعلق به زمین و ساختمان و سایر اموال منقول و غير منقول و حق تشرف و حق مرغوبیت و مشابه آن معاف هستند.

**ماده 11**- هر گاه برای اجرای طرح (دستگاه اجرائی) احتیاج به اراضی دایر یا بایر اینیه یا تأسیسات متعلق به سایر وزارتاخانه ها يا مؤسسات و شرکتهاي دولتي يا وابسته بدولت و همچنان شهريارهاي بانکها و دانشگاههاي دولتي و سازمانهايکه شامل قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است داشته باشد واگذاري حق استفاده بموجب موافقت وزیر یا رئیس مؤسسه یا شرکت که ملک را در اختیار دارد ممکن خواهد بود. این واگذاري بصورت بلاعوض میباشد و در صورتیکه مسئولین مربوط به توافق نرسند طبق نظر نخست وزیر عمل خواهد شد.

**تبصره 1**- در صورتیکه اراضی و اینیه و تأسیسات یا حقوق آن متعلق بشرکت یا سازمان یا مؤسسه دولتی یا وابسته بدولت بوده و واگذاري بلاعوض آن برابر اساسنامه شرکت مقدور نباشد بهای آن براساس ارزش تعیین شده در ترازنامه شرکت قابل پرداخت است. در این صورت ملک بصورت قطعی به (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 دولت تصویب شده و با این قانون مغایرت دارد از تاریخ تصویب این قانون ملغی الاثر میباشد

تمامی حقوق این وب سایت متعلق به وزارت نیرو است.