

◀ لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۵۸/۹/۳

شماره ابلاغ: ۸۰۲۹۲ شماره انتشار: ۱۰۱۳۶ تاریخ ابلاغ: ۱۳۵۸/۹/۵ تاریخ روزنامه رسمی: ۱۳۵۸/۹/۱۹

ماده ۱ - در مواردی که وزارتخانه‌ها و سازمان‌های دولتی یا وابسته به دولت یا شهرداری‌ها برای ایجاد یا توسعه مرافق عامه از قبیل توسعه یا احداث جاده، راه آهن یا خیابان، توسعه معابر، لوله کشی آب و نفت و گاز، حفر نهر و غیره برای مصارف عمومی احتیاج به خرید اراضی و املاک اشخاص داشته باشند و در انجام معامله یا تعیین قیمت با مالک توافق نشود یا ملک مجهول‌المالک باشد می‌توانند به ترتیب در این قانون با پرداخت قیمت عادلانه آنرا تملک نمایند مشروط به این که اجرای طرح موردنظر در محدوده یا مسیر معین ضروری باشد به نحوی که انجام آن در محل دیگر میسر نبوده یا موجب خسارت عمده‌ای گردد.

ماده ۲ - به منظور حل اختلاف در انجام معامله یا تعیین قیمت و میزان خسارت و ارزیابی حقوقی که اشخاص در اراضی و املاک موضوع این قانون دارند در هر استان هیئتی مرکب از رئیس دادگستری و مدیرکل ثبت، و رئیس شورای استان (در غیاب رئیس شورای استان استاندار) تشکیل می‌شود. در استان تهران به جای رئیس دادگستری یکی از مستشاران دیوان عالی کشور به انتخاب رئیس دیوان مزبور شرکت خواهد کرد.

ماده ۳ - سازمان یا مؤسسه خریدار باید مدارک زیر را به درخواستی که تسلیم هیئت می‌نماید ضمیمه کند:

الف- نام و مشخصات مالک یا صاحب حق.

ب- نقشه دقیق ملک موردنیاز.

د- مدرک تصویب طرح و بودجه آن و دلایل ضرورت اجرای طرح در محل مورد نظر.

ه- مدرک دعوت مالک یا صاحب حق برای توافق و عدم حصول توافق. اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک مکلف است حداکثر ظرف یک هفته وضع ثبتی ملک را به دستگاه اجرایی استعلام کننده اعلام نماید.

تبصره - در صورتی که ملک موردنیاز طبق گواهی اداره ثبت محل مجهول‌المالک باشد گواهی مذکور کافی است و مقررات بند ه- این ماده اجرا نمی‌شود. در صورتی که اقامتگاه مالک معلوم نباشد مالک به وسیله نشر آگهی در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار محل به فاصله ده روز از تاریخ انتشار آگهی دعوت خواهد شد.

ماده ۴ - پس از وصول درخواست در صورتی که مقررات ماده ۳ این قانون رعایت شده باشد هیئت ظرف پانزده روز اقدام به تعیین یک یا چند کارشناس خواهد کرد. کارشناس یا کارشناسان منتخب باید از کارشناسان رسمی وزارت دادگستری باشند چنانچه در موضوع کارشناس رسمی صلاحیت دار نباشد هیئت می‌تواند از کارشناسان و خبرگان غیررسمی استفاده نماید.

ماده ۷ - بهای اراضی و ابنیه و تأسیسات و ارزش حقوقی که اشخاص در ملک دارند بدون در نظر گرفتن تأثیر اجرای طرح مربوطه تعیین خواهد شد. در موردی که ملک محل سکونای مالک باشد ده درصد و هرگاه ملک ممر اعاشه منحصر او باشد پانزده درصد علاوه بر قیمت عادلانه پرداخت خواهد شد.

ماده ۸ - در مورد املاک مزروعی با توجه به قانون نحوه انتقال و اراضی واگذاری به زارعین مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۵۱/۹/۲۱ اقدام و علاوه بر پرداخت بهای عادلانه معادل پانزده درصد قیمت مزبور بین زارعین و پانزده درصد بین خوش‌نشینان و برزگرانی که در اثر اجرای طرح محل سکونت خود را ترک نموده‌ای به نسبت تعداد عائله تحت تکلف آنان تقسیم خواهد شد

ماده ۹ - در صورتی که طبق نظر اداره کشاورزی و امور روستاهای محل زارعین حقوقی در ملک مورد بحث داشته باشند معادل حقوق زارعین ذی‌نفع به تشخیص آن اداره از قیمت عادلانه ملک کسر و به آن‌ها پرداخت و بقیه به مالک تأدیه خواهد شد.

ماده ۱۰ - نسبت به املاک موقوفه حسب مورد از طریق اجاره طویل‌المدت یا تبدیل به احسن عمل خواهد شد در صورتی که زارعین ملک موقوفه حقوقی در آن ملک داشته باشند به ترتیب مقرر در ماده قبل عمل خواهد شد.

ماده ۱۱ - هرگاه از طرف مالک یا متصرف ملک یا هر شخص دیگری از اجرا کارشناسی ممانعت به عمل آید، به دستور هیئت مأمورین انتظامی محل رفع ممانعت و مزاحمت خواهند نمود.

ماده ۱۲ - پس از وصول نظریه کارشناس هیئت باید ظرف یک هفته رأی خود را در مورد بهای ملک و میزان خسارت وارده صادر و به ترتیب مقرر در قانون آیین دادرسی مدنی به طرفین ابلاغ نماید.

ماده ۱۳ - هرگاه هیئت رأساً یا در اثر اعتراض خریدار یا مالک تشخیص دهد که نظر کارشناس یا کارشناسان عادلانه نیست، کارشناس یا کارشناسان دیگری انتخاب خواهد کرد.

ماده ۱۴ - در مورد املاکی که قبل از تصویب این قانون از هیئت‌های سابق تقاضای خرید آن‌ها شده و هنوز سند انتقال تنظیم نگردیده (اعم از این که نسبت به آن‌ها رأی صادر شده یا نشده باشد). در صورتی که از طرف دستگاه‌های اجرایی ابنیه و تأسیساتی در آن املاک ایجاد شده و یا این که تصرفی نشده ولی با رعایت ماده ۱ این قانون مورد احتیاج باشند هیئت‌های رسیدگی با ارزیابی مجدد رأی به انتقال آن‌ها خواهند داد. ملاک قیمت‌بها تاریخی است که مالک از تصرف در ملک خود ممنوع گردیده است.

تبصره - در تمام موارد مذکور در این قانون برای فاصله بین تاریخ ارزیابی و تاریخ تنظیم سند انتقال شش درصد بها در سال بابت اجرت‌المثل منافع مورد معامله علاوه بر بهای تعیین شده پرداخت خواهد شد مشروط به این که در این مدت مالک از تصرف و بهره‌برداری در ملک منع شده باشد.

ماده ۱۵ - پس از صدور رأی از طرف هیئت در صورتی که مالک به انتقال ملک و تحویل آن رضایت ندهد پس از سپردن تمام قیمت ملک و خسارات در صندوق دادگستری به دستور هیئت، دادستان شهرستان محل وقوع ملک سند انتقال ملک را از طرف مالک امضاء و ظرف یک ماه دستور تخلیه و تحویل ملک را به سازمان یا مؤسسه خریدار خواهد داد. هزینه تنظیم سند بر عهده خریدار است و مالک از پرداخت مالیات انتقال املاک غیر منقول معاف خواهد بود ولی مالیات ارزش سرقفلی که جزء قیمت کارشناسی ذکر شده است وصول خواهد شد.

تبصره - هرگاه ملک مورد نظر در تصرف مستأجر و محل سکون او باشد دادستان شهرستان به تشخیص خود می تواند تا دو ماه برای تخلیه ملک مهلت دهد.

ماده ۱۶ - در صورتی که ملک در رهن یا وثیقه نباشد وجه سپرده شده در صندوق دادگستری به دستور دادستان شهرستان محل وقوع ملک به مالک پرداخت می شود. در غیر این صورت به دستور دادستان تا حد بهای تعیین شده از دین مالک در وجه طلب کار تأمین و رهن یا وثیقه ملک فک و سند انتقال تنظیم می گردد.

هرگاه ملک مجهول المالك باشد یا مالکیت آن مورد اختلاف باشد، وجه سپرده شده بعد از مشخص شدن مالک قانونی به وی تأدیه خواهد گردید.

ماده ۱۷ - چنانچه سازمان یا مؤسسه خریدار ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ رأی هیئت مبلغ بهای تعیین شده را در صندوق دادگستری توزیع نکند به تقاضای مالک رأی صادره بی اعتبار و ملغی الاثر خواهد شد و مالک می تواند استرداد ملک را از هیئت های مذکور تقاضا نماید.

ماده ۱۸ - کلیه قوانین و مقرراتی که با این قانون مغایر است در آن قسمت که مغایرت دارد نسخ می شود.