

به پرداخت قیمت اراضی و کلیه خسارات وارد و اصلاح اسناد مالکیت طرفین دعوی می‌دهد در غیر این صورت حکم به خلع ید و قلع بناء مستحداثات غیرمجاز داده خواهد شد.

تبصره ۱ – منظور از قیمت اراضی در این ماده بالاترین قیمت آن از تاریخ تجاوز تا تاریخ صدور حکم خواهد بود.

تبصره ۲ – در صورتی که تجاوز به اراضی مجاز موجب کسر قیمت باقی‌مانده آن نیز بشود در احتساب ضرر مالک اراضی، منظور خواهد شد.

تبصره ۳ – مقررات این قانون نسبت به دعاوی مطروحه‌ای که تا تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون به حکم قطعی منتهی نشده لازم‌الرعایه است و هرگاه حکم قطعی صادر شده و اجرا نشده باشد ذی‌نفع می‌تواند با استناد باین قانون ظرف مدت دو ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون تقاضای اعاده دادرسی نماند.

◀ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ با اصلاحات و الحالات بعدی^۱

ماده ۱ – 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 اراضی، ابنيه، مستحداثات، تأسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبل و سیله «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.

تبصره (الحقیقی ۰۲/۰۲/۱۳۸۸) – در مواردی که اسناد یا اقدامات دستگاه‌های اجرایی مبنی بر مالکیت قانونی (اعم از این که به اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار شده یا نشده باشد) به موجب احکام لازم‌الاجرا قضایی ابطال گردیده یا می‌گردد، دستگاه مربوطه موظف است املاک یاد شده را به مالک آن مسترد نماید لکن چنانچه در اثر ایجاد مستحداثات یا قرار گرفتن اراضی مذکور در طرح‌های مصوب، استرداد آن به تشخیص مرجع صادرکننده حکم متعدد باشد دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند با تأمین اعتبار لازم نسبت به تملک این قبیل املاک مطابق این قانون اقدام نماید. در صورتی که حکم دادگاه مبنی بر خلع ید یا قلع و قمع صادر شده باشد دادگاه مذبور با درخواست دستگاه اجرایی دستور توافق اجرای حکم مذبور را صادر و دستگاه اجرایی ذی‌ربط موظف است طرف مدت شش ماه از تاریخ صدور دستور موقت نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت روز املاک یادشده اقدام نماید.

ماده ۲ – برنامه‌های مذکور در ماده یک شامل برنامه‌هایی است که اجرای به موقع آن برای امور عمومی و امنیتی «دستگاه اجرایی» لازم و ضروری باشد. ضرورت اجرای طرح باید به تایید و تصویب بالاترین مقام اجرایی «دستگاه اجرایی» برسد.

تبصره ۱ – دستگاه اجرایی موظف است برای اجرای طرح حتی المقدور از اراضی ملی شده یا دولتی استفاده نماید. عدم وجود این قبیل اراضی حسب مورد باید به تایید وزارت کشاورزی و عمران روسایی 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 ظرف ۱۵ 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 اجرایی» و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین میگردد.

تبصره ۱ – در صورت توافق در مورد بهای عادله 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 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 بصویب هیئت مقرر در ماده ۷۱ قانون محاسبات عمومی و در مورد شهرداری‌ها بصویب انجمان شهر بررسد.

تبصره ۲ – در صورت حصول توافق «دستگاه اجرایی» موظف است حداقل ظرف سه ماه نسبت به خرید ملک و پرداخت حقوق یا خسارات اقدام و یا آنکه انصراف خود را از خرید و تملک کتاباً بمالک یا مالکین اعلام نماید. به حال عدم اقدام به خرید یا اعلام انصراف در مدت مذکور به منزله انصراف است.

ماده ۴ – هرگاه نسبت به تعیین بهای عادله اراضی و ابنيه و تأسیسات و حقوق و خسارات واردہ بین «دستگاه اجرایی» و مالک توافق حاصل نشود، بهای عادله توسط هیئتی 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 هیئت مذکور قطعی و لازم‌الاجراست.

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 حداقل ظرف یکماه از تاریخ اعلام «دستگاه اجرایی» که به یکی از صور ابلاغ کتبی، انتشار در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا آگهی در محل باطلاع عموم میرسد تعیین ننماید و یا بعلت مجھول 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 حداقل ظرف ۱۵ روز از تاریخ مراجعة «دستگاه اجرایی» به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام می‌نماید.

ماده ۵ – مالک 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.^۱

^۱ – با توجه به تبصره ۷ «قانون نحوه تقویم ابنيه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها» مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸، از تاریخ تصویب و لازم‌الاجرا شدن قانون مذکور، آن قسمت از این ماده که مربوط به نحوه تعیین قیمت عادله در مورد شهرداریها می‌باشد لغو می‌گردد.

تبصره ۱ – در مواردی که ملک محل سکونت یا میر اعашه مالک باشد علاوه بر بهای عادله صدی پانزده به قیمت ملک افزوده خواهد شد.

تشخیص اینکه مالک در محل ساکن است یا ملک میر اعашه 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 اظهارنظر خواهد کرد.

تبصره ۲ – 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 هرگونه اعیانی و یا حقوقی نظیر حق ریشه، بهای سخم، بذر، کود و سایر زحماتی که زارع برای آماده کردن زمین متتحمل 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 اجرایی» محل کسب و پیشه بوده باشد.

تبصره ۴ – 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 طویل‌المدت عمل خواهد شد در مورد املاک اخیر در صورت وجود اعیانی متعلق به اشخاص و یا حقوق مندرج در تبصره‌های ۲ و ۳ ماده ۵ این قانون حقوق فوق از سوی هیئت کارشناسی مندرج در این قانون تعیین و از محل اعتبار طرح پرداخت و مال‌الاجاره ملک موقوفه با در نظر گرفتن پرداخت مذبور 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 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 به‌عهده مالک می‌باشد در هنگام انجام معامله از ارزش ملک کسر می‌گردد.

ماده ۶ – در مواردی که «دستگاه اجرایی» 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 به‌عهده هیئت کارشناسی مندرج در این قانون می‌باشد.

ماده ۷ – «دستگاه اجرایی» مجاز است به‌جای 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 ۸ – تصرف اراضی، ابنيه 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، مجھول بودن

مالک، رهن یا بازداشت ملک، فوت مالک و غیره انجام معامله قطعی ممکن نگردد، در این صورت بهمنظور جلوگیری از وقفه یا تأخیر در اجرای طرح بهشرح زیر اقدام می‌شود:

چنانچه مالک ظرف یکماه از تاریخ اعلام «دستگاه اجرایی» به یکی از احاء مقرر در تبصره ۲ ماده ۴ برای انجام معامله مراجعه نکند یا از انجام معامله بهنحوی استنکاف نماید مراتب برای بار دوم اعلام و پس از انقضاء ۱۵ 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 ذی ربط احراز میگردد از سوی اداره ثبت به ذیحق پرداخت و استناد قبلی مالک حسب مورد اصلاح یا ابطال و مازاد 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، ابنيه و تأسیسات مورد تملک بهنام «دستگاه اجرایی» صادر و تسلیم نماید.

ماده ۹ – در صورتیکه فوریت اجرای طرح با ذکر دلائل موجه به تشخیص وزیر دستگاه اجرایی ضرورت داشته باشد بهنحوی که عدم تسریع در انجام طرح موجب ضرر و زیان جبران ناپذیری 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 حداقل تا سه ماه از تاریخ تصرف نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت عادله طبق مقررات این قانون اقدام نماید.

تبصره – مالک یا صاحب حق می‌تواند در صورت عدم پرداخت بها در مدت مذکور با مراععه به دادگاه صالحه درخواست توقيف عملیات اجرایی را تا زمان پرداخت بها بنماید و محاکم صالحه به موضوع خارج از نوبت رسیدگی و حکم لازم صادر نمینمایند و در صورت پرداخت قیمت تعیین شده بالاصله رفع توقيف عملیات اجرایی به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۰ – چنانچه قبل از تصویب این قانون، اراضی، ابنيه یا تأسیساتی براساس قوانین موضوعه قبلی بتصرف وزارت‌خانه‌ها، مؤسسات و شرکت‌های دولتی و یا وابسته به دولت و همچنین شهرداری‌ها، بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی یا سازمان‌هاییکه شمول قانون نسبت به آن‌ها مستلزم ذکر نام باشد درآمده و یا در محدوده مورد تصرف قرار گرفته باشد که براساس قوانین مذکور دولت مکلف به پرداخت بهای عادله و حقوق و خسارات متعلقه بوده ولی تعیین بهای آن و یا حقوق و خسارات متعلقه منجر به صدور نظر قطعی در مراجع ذی صلاح نشده باشد و یا به تصرف مجری طرح در نیامده باشد بها و حقوق و خسارات مربوط بهشرح زیر پرداخت خواهد شد:

الف – ارزش کلیه اعیانی اعم از هرگونه ساختمان، تأسیسات، مستحداثات 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 موات، جنگل‌ها، مراتع و هر قسمی که طبق قانون اساسی جزو اموال عمومی درآمده وجه پرداخت نخواهد شد. زمین‌های دایر را به آن قسمت که اضافه بر حداقل مجاز زمین‌های مذکور در قانون مصوب شورای انقلاب که توسط وزارت کشاورزی پیشنهاد شده هیچگونه وجهی تعلق 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 اجرایی» مکلف میباشند اعتبار مورد نیاز جهت اجرای مفاد ماده ۱۰ این قانون را پیش‌بینی و پس از تأمین اعتبار لازم به ترتیب فراهم شدن مقدمات انجام معامله قطعی حداقل طرف ۵ سال بهای کلیه اراضی متصرفی را پرداخت و تملک نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلف به صدور سند مالکیت میباشند.

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

ماده ۱۱ – هرگاه برای اجرای طرح «دستگاه اجرایی» احتیاج به اراضی دایر یا بایر، ابنيه یا تأسیسات متعلق به سایر وزارت‌خانه‌ها یا مؤسسات و شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت و همچنین شهرداری‌ها، بانک‌ها و دانشگاه‌های دولتی و سازمان‌هاییکه شمول قانون نسبت به آن‌ها مستلزم ذکر نام است داشته باشد و اگذاری حق استفاده بموجب موافقت وزیر یا رئیس مؤسسه یا شرکت که ملک را در اختیار دارد ممکن خواهد بود. این و اگذاری به صورت بلاعوض می‌باشد و در صورتیکه مسئولین مربوط به توافق نرسند طبق نظر نخست وزیر عمل خواهد شد.

تبصره – در صورتیکه اراضی و ابنيه و تأسیسات یا حقوق آن متعلق بشرکت یا سازمان یا مؤسسات دولتی یا وابسته به دولت بوده و اگذاری 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 اجرایی» منتقل خواهد شد.

ماده ۱۲ – کلیه قوانین و مقرراتیکه تا این تاریخ در مورد لایحه نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت تصویب شده و با این قانون مغایرت دارد از تاریخ تصویب این قانون ملغی‌الاثر می‌باشد.

◀ لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی نحوه واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب

۱۳۵۹/۱/۲۶

ماده ۱ – اراضی مورد نظر در این قانون چهار قسم‌اند:

الف – اراضی موات و مراتع

ب – اراضی آباد شده توسط افراد یا شرکت‌ها که دادگاه صالح اسلامی به استرداد آن‌ها حکم داده است.

ج – اراضی بایر که قبل از دایر بوده و بر حسب ملاک‌های رژیم قبلی ملک اشخاص یا مؤسسات شمرده می‌شده است.