

## فصل چهارم

قوانین و مقررات مربوط به تملک

## لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و شهرداری ها

(مصوب ۱۳۵۸/۹/۳)

**ماده ۱-** در مواردی که وزارتخانه ها و سازمان های دولتی یا وابسته به دولت یا شهرداری ها 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 مجهول المالک باشد می توانند به ترتیب مقرر در این قانون با پرداخت قیمت عادله آن را تملک نمایند مشروط به اینکه اجرای طرح مورد نظر در محدوده یا مسیر معین ضروری باشد به نحوی که انجام آن در محل دیگر میسر نبوده یا موجب خسارت عمده ای 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 هراستان هیأتی مرکب از رئیس دادگستری و مدیر کل ثبت، و رئیس شورای استان (در غیاب رئیس شورای استان استاندار) تشکیل می شود.

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 هیأت می نمایند ضمیمه کند.

الف - نام و مشخصات مالک یا صاحب حق .

ب - نقشه دقیق ملک مورد نیاز.

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

د - 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 مورد نیاز طبق گواهی اداره ثبت محل مجهول المالک باشد گواهی مذکور کافی است و مقررات بند د این ماده اجراء نمی شود.

در صورتی که اقامتگاه مالک معلوم نباشد مالک به وسیله نشر آگهی در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار محل به فاصله دو 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 هیأت ظرف پانزده روز اقدام به تعیین یک یا چند کارشناس خواهد کرد. کارشناس یا کارشناس منتخب باید از کارشناسان رسمی وزارت دادگستری باشد چنانچه در موضوعی کارشناس رسمی صلاحیتدار نباشد هیأت می تواند از کارشناسان و خبرگان غیررسمی استفاده نماید.

**ماده ۵-** کارشناس مکلف است در مهلت مقرر نظر خود را به هیأت تسلیم نماید و چنانچه اظهار نظر در مدت مذکور مقدور نباشد می تواند درخواست تمدید مهلت نماید. در صورتی که عذر کارشناس موجه باشد هیأت مهلت را تجدید خواهد کرد.

**تبصره:** هرگاه کارشناس رسمی بدون عذر موجه از قبول کارشناسی استنکاف کند و یا در ظرف مهلت مقرر اظهار نظر ننماید تحت تعقیب انتظامی واقع و پروانه کارشناسی او لغو خواهد شد.

**ماده ۶-** دستمزد کارشناس به نظر هیأت تعیین می شود و پرداخت آن بر عهده سازمان یا مؤسسه خریدار است.

**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 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 خوش نشینان و برزگرانی که در اثر اجرای طرح محل سکونت خود را ترک می نمایند به نسبت تعداد عائله تحت تکفل 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 اجراء کارشناسی ممانعت به عمل آید، به دستور هیأت مأمورین انتظامی محل رفع ممانعت و مزاحمت خواهند نمود.

**ماده ۱۲-** پس از وصول نظریه کارشناس هیأت باید ظرف یک هفته رای 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 هیأت 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 هیأت‌های سابق تقاضای خرید آنها شده و هنوز سند انتقال تنظیم نگردیده (اعم از اینکه نسبت به آنها رای صادر شده یا نشده باشد) در صورتی که از طرف دستگاه‌های اجرائی ابنیه و تأسیساتی در آن املاک ایجاد شده و یا اینکه تصرفی نشده ولی با رعایت ماده ۱ این قانون مورد احتیاج باشند هیأت‌های رسیدگی با ارزیابی مجدد رأی به انتقال آنها خواهند داد. ملاک قیمت بهای 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 اینکه در این مدت مالک از تصرف و بهره‌برداری در ملک منع شده باشد.

**ماده ۱۵-** پس از صدور رای از طرف هیأت 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 هیأت، 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 منظور شده است وصول خواهد شد.

**تبصره:** هرگاه ملک مورد نظر در تصرف مستأجر و محل سکناى 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 طلبکار 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 هیأت مبلغ بهای تعیین شده را در صندوق دادگستری تودیع نکند به تقاضای مالک رأی صادره بی اعتبار و ملغی الاثر خواهد شد و مالک می تواند استرداد ملک را از هیأت 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.

## قانون نحوه تقویم ابنیه ، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها .

(مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸)

**ماده واحده-** در کلیه قوانین و مقرراتی که شهرداری ها مجاز به تملک ابنیه، املاک و اراضی قانونی مردم می باشند در صورت عدم توافق بین شهرداری و مالک، قیمت ابنیه، املاک و اراضی بایستی به قیمت روز تقویم و پرداخت شود.

**تبصره ۱-** قیمت روز توسط هیأتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری و مورد وثوق که یک نفر به انتخاب شهرداری و یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین می باشد تعیین خواهد شد. رأی اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم الاجراء است .

**تبصره ۲-** در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناس سوم، دادگاه صالح محل وقوع ملک، اقدام به معرفی کارشناس خواهد نمود.

**تبصره ۳-** در صورتی که در محل ، کارشناس رسمی دادگستری وجود نداشته باشد طبق ماده ۲۹ قانون کارشناسان رسمی مصوب ۱۳۱۷ عمل خواهد شد.

**تبصره ۴-** هرگاه مالک یا مالکین، کارشناس خود را حداکثر ظرف مدت یک ماه از تاریخ اعلام دستگاه که به یکی از صور ابلاغ کتبی ، انتشار در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار یا آگهی در محل به اطلاع عمومی می رسد، تعیین ننماید و در مواردی که 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 حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ مراجعه (شهرداری ها) به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام می نماید.

**تبصره ۵-** زمین های تملیکی قانون زمین شهری که مورد نیاز شهرداری ها بوده و سهم هر مالک که دارای سند رسمی بوده و بیش از یک هزار مترمربع باشد نسبت به مازاد یک هزار مترمربع از شمول این قانون مستثنی است.

**تبصره ۶-** جهت تأمین معوض ابنیه، املاک، اراضی شرعی و قانونی مردم که در اختیار شهرداری ها قرار می گیرد دولت موظف است ۱۰٪ از اراضی و واحدهای مسکونی قابل واگذاری را با قیمت تمام شده به شهرداری اختصاص دهد تا پس از توافق بین مالکین و شهرداری ها به عنوان معوض تحویل گردد.

**تبصره ۷-** از تاریخ تصویب و لازم الاجراء شدن این قانون ماده ۴ و آن قسمت از ماده ۵ «لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت» مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب اسلامی که مربوط به نحوه تعیین قیمت عادلانه الزامی می باشد در مورد شهرداری ها لغو می گردد.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و هفت تبصره در جلسه علنی روز سه شنبه مورخ بیست و هشتم آبان ماه یکهزار و سیصد و هفتاد مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۰/۹/۶ به تأیید شورای نگهبان رسیده است .

## 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 یا موسسات و شرکت های دولتی یا وابسته به دولت، همچنین شهرداری ها و بانک ها و دانشگاه های دولتی و سازمان هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام باشد و از این پس «دستگاه اجرایی» نامیده می شوند، 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 به وسیله «دستگاه اجرایی» یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد «دستگاه اجرایی» می تواند 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 ۲-** برنامه های مذکور در ماده یک شامل برنامه هایی است که اجرای آن به موقع آن برای امور عمومی و امنیتی «دستگاه اجرایی» لازم و ضروری باشد. ضرورت اجرای طرح باید به تأیید و تصویب بالاترین مقام اجرائی «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 تأیید وزارت کشاورزی و عمران روستایی یا سازمان عمران اراضی شهری در تهران و ادارات کل و شعب مربوط در استان ها 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 ۱۵ روز از تاریخ استعمال پاسخ دهد.

**ماده ۳-** 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 می گردد.

**تبصره ۱-** 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» می تواند 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 به تصویب هیأت مقرر در ماده ۷۱ قانون محاسبات عمومی و در مورد شهرداری ها به تصویب انجمن شهر برسد.

**تبصره ۲-** در صورت حصول توافق «دستگاه اجرایی» موظف است حداکثر ظرف سه ماه نسبت به خرید ملک و پرداخت حقوق یا خسارات اقدام و یا آنکه 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 ۴-** 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 می گردد. 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 می شوند. رای اکثریت هیأت مزبور قطعی و لازم الاجرا است.

**تبصره ۱-** در صورتی که در محل کارشناس رسمی دادگستری وجود نداشته باشد طبق ماده ۲۹ قانون کارشناسان رسمی مصوب ۱۳۱۷ عمل می شود.

**تبصره ۲-** هرگاه مالک یا مالکین کارشناس خود را حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ اعلام «دستگاه اجرایی» که به یکی از صور ابلاغ کتبی، انتشار در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار یا آگهی در محل به اطلاع عموم می رسد 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 حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ مراجعه «دستگاه اجرایی» به دادگاه نسبت به تعیین کارشناس اقدام می نماید.

**ماده ۵-** ملاک تعیین قیمت عبارت است 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 مواردی که 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 ممر اعاشه وی می باشد با «دستگاه اجرایی» است و در صورت بروز اختلاف تشخیص نهایی با دادگاه صالحه محل وقوع ملک می باشد 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، ساختمان های روستایی 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 می گردد.

**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 یک سال قبل از اعلام تصمیم «دستگاه اجرایی» محل کسب و پیشه بوده باشد.

**تبصره ۴-** نسبت به املاک موقوفه ای 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 طویل المدت عمل خواهد شد در مورد املاک اخیر در صورت وجود اعیانی متعلق به اشخاص و یا حقوق مندرج در تبصره های ۲ و ۳ ماده ۵ این قانون حقوق فوق از سوی هیأت کارشناسی مندرج در این قانون تعیین و از محل اعتبار طرح پرداخت و مال الاجاره ملک موقوفه با در نظر گرفتن پرداخت مزبور از سوی هیأت کارشناسی تعیین خواهد شد.

**تبصره ۵-** در کلیه موارد مندرج در این قانون هیأت کارشناسی مکلف است براساس مقررات و ضوابط مندرج در قانون کارشناسی مصوب سال ۱۳۱۷ و سایر مقررات مربوط حداکثر ظرف یک ماه نظرات خود را دقیقاً اعلام نماید. دستمزد کارشناسان طبق آیین 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 می باشد. نصف هزینه

کارشناسی پرداخت شده که به عهده مالک می باشد در هنگام انجام معامله از ارزش ملک کسر می گردد.

**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 به خود تأمین و با حفظ ضوابط مندرج در قوانین و مقررات مربوط، به مالکین واگذار می نماید. در این صورت نیز تعیین بهای عوض و معوض به عهده هیأت کارشناسی مندرج در این قانون می باشد.

**ماده ۷-** «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 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، فوت مالک و غیره انجام معامله قطعی ممکن نگردد، در این صورت جلوگیری از وقفه یا تأخیر در اجرای طرح بشرح زیر اقدام می شود :

چنانچه مالک ظرف یک ماه از تاریخ اعلام «دستگاه اجرایی» به یکی از انحاء مقرر در تبصره ۲ ماده ۴ برای انجام معامله مراجعه نکند یا از انجام معامله به نحوی استنکاف نماید مراتب برای بار دوم اعلام و پس از انقضای ۱۵ روز مهلت مجدد، ارزش تقویمی ملک که طبق نظر هیأت 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 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 می گردد 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 می شود. 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 به نام «دستگاه اجرایی» صادر و تسلیم نماید.

**ماده ۹-** 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 جبران

ناپذیری گردد، «دستگاه اجرایی» می تواند 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 می تواند 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 می نمایند و در صورت پرداخت قیمت تعیین شده بلافاصله رفع توقیف عملیات اجرایی به عمل خواهد آمد.

**ماده ۱۰-۱** چنانچه قبل از تصویب این قانون، اراضی، ابنیه یا تأسیساتی براساس قوانین موضوعه قبلی به تصرف وزارتخانه ها، موسسات، و شرکت های دولتی و یا وابسته به دولت و همچنین شهرداری ها، بانک ها، و دانشگاه های دولتی یا سازمان هایی که 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 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 هرگونه ساختمان، تأسیسات، مستحقات، و سایر حقوق متعلقه طبق مقررات این قانون تقویم و نقداً پرداخت می شود.

ب - بهای زمین های دایر در بخش خصوصی به قیمت روز تقویم و پرداخت خواهد شد و بابت زمین های موات، جنگل ها، مراتع و هر قسمتی که طبق قانون اساسی جزو اموال عمومی در آمده وجه پرداخت نخواهد شد. زمین های دایر را به آن قسمت که اضافه بر حداکثر مجاز زمین های مذکور در قانون مصوب شورای انقلاب که توسط وزارت کشاورزی پیشنهاد شده هیچگونه وجهی تعلق نمی گیرد.

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

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

**تبصره ۳-** «دستگاه اجرایی» مکلف می باشد اعتبار مورد نیاز جهت اجرای مفاد ماده ۱۰ این قانون را پیش بینی و پس از تامین 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 به صدور سند مالکیت می باشند.

**تبصره ۴-** طرح های موضوع این قانون از تاریخ شروع به اجراء از پرداخت هر نوع عوارض مستقیم به شهرداری ها مثل انواع عوارض متعلق به زمین و ساختمان و سایر اموال منقول و غیر منقول 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، ابنیه یا تأسیسات متعلق به سایر وزارتخانه ها یا مؤسسات و شرکت های دولتی یا وابسته به دولت و همچنین شهرداری ها، بانک ها، و دانشگاه های دولتی و سازمان هایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است داشته باشد واگذاری حق استفاده به موجب موافقت وزیر یا رئیس مؤسسه یا شرکت که ملک را در اختیار دارد ممکن خواهد بود. این واگذاری به صورت بلاعوض می باشد و در صورتی که مسئولین مربوط به توافق نرسند طبق نظر نخست وزیر عمل خواهد شد.

**تبصره:** در صورتی که اراضی و ابنیه و تأسیسات یا حقوق آن متعلق به شرکت یا سازمان یا مؤسسه دولتی یا وابسته به دولت بوده و واگذاری بلاعوض آن برابر اساسنامه شرکت مقدور نباشد، بهای آن براساس ارزش تعیین شده در ترازنامه شرکت قابل پرداخت است.

در این صورت ملک به صورت قطعی به «دستگاه اجرایی» منتقل خواهد شد.

**ماده ۱۲-** کلیه قوانین و مقرراتی که 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 می باشد.

## قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها

(مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹)

**ماده واحده:** کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات، سازمان ها، نهادها، شرکت های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری ها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام باشد، ملکف می باشند در طرح های عمومی یا عمرانی که ضرورت اجراء آنها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی با رعایت ضوابط مربوطه تصویب و اعلان شده باشد و در اراضی و املاک شرعی و قانونی اشخاص اعم از (حقیقی و حقوقی) قرار داشته و در داخل محدوده شهرها و شهرک ها و حریم استحقاقی آنها باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدت هجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بهاء یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند.

**تبصره ۱-** در صورتی که اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمان بندی مصوب به حداقل ۱۰ سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتی که کمتر از ۱۰ سال باشد مالک هنگام اخذ پروانه تعهد می نماید هرگاه زمان اجرای طرح قبل از ده سال شروع شود حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد.

**تبصره ۲-** شهرداری ها موظفند همزمان با صدور پروانه ساختمان مالکان مشمول قسمت اخیر تبصره ۱ مشخصات دقیق عرصه و اعیان و تأسیسات موجود را معین و در پرونده درج و ضبط نمایند تا ملاک ارزیابی به هنگام اجرای طرح قرار گیرد و در زمانی که به لحاظ تأمین اعتبار آمادگی اجرای طرح مزبور باشد، به هنگام اجرای طرح مصوب ملاک پرداخت خسارت قیمت عرصه و اعیان ملک در زمان اجرای طرح خواهد بود.

**تبصره ۳-** مالکین املاک و اراضی واقع در طرح های آتی که قبل از تصویب طرح واجد شرایط جهت اخذ پروانه ساختمان بوده و قصد احداث یا تجدید یا افزایش بنا دارند، جهت اخذ زمین عوض در اولویت قرار خواهند گرفت و در بین این گونه مالکین اشخاصی که ملک آنها در مسیر احداث یا توسعه معابر و میادین قرار دارند، نسبت به سایرین حق تقدم دارند.

**تبصره ۴-** در مواردی که تهیه زمین عوض در داخل محدوده های مجاز برای قطعه بندی و تفکیک و و ساختمان سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرح های مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر، علاوه بر انجام تعهدات مربوط به عمران و آماده سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰٪ از اراضی آنها را برای تأمین عوض اراضی واقع در طرح های موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرح های نوسازی و بهسازی شهری، به طور رایگان دریافت نمایند.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و چهار تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه بیست و نهم آبان ماه یکمزار و سیصد و شصت و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۷/۹/۲ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

---

---

## قانون اصلاح تبصره (۱) ماده واحده تعیین وضعیت املاک واقع در

### طرح های دولتی و شهرداری ها

(مصوب ۱۳۸۰/۱/۲۲)

**ماده واحده:** مهلت های ده ساله مذکور در تبصره (۱) ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها، مصوب ۱۳۶۷، به پنج سال کاهش می یابد. قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ بیست و دوم فروردین ماه یکهزار و سیصد و هشتاد مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۰/۱/۲۹ به تایید شورای نگهبان رسیده است.



## قانون راجع به اراضی دولت و شهرداری ها و اوقاف و بانک ها .

(مصوب ۱۳۳۵/۶/۸)

**ماده واحده:** ۱- هرگاه دولت یا شهرداری تشخیص دهد که در تهران و اطراف آن از میدان سپه تا شعاع ۱۰۰ کیلومتری از هر سمت از طرف افراد یا اشخاص حقوقی نسبت به اراضی متعلق به دولت که در دفتر رقبات ثبت است و اراضی شهرداری و نیز اراضی اوقاف و اراضی متعلق به بانک کشاورزی یا بانک ساختمانی و مسیل ها و تپه ها و اراضی موات و اراضی بائر بلامالک تجاوز شده و بدون داشتن حق آن اراضی و یا مسیلها و یا تپه های موات و یا اراضی بائر بلامالک را ثبت کرده اند و بر اثر انقضای مدت اعتراض و یا به علت صدور سند مالکیت به نام متجاوز و یا ایادی متلقای آنها طرح دعوی در مراجع صلاحیت دار ممکن نیست به تقاضای دولت یا شهرداری یا اداره اوقاف و یا بانک های کشاورزی و ساختمانی و یا دادستان شهرستان موضوع در هیأتی مرکب از رئیس دیوان عالی کشور و دادستان کل و یکی از رؤسای شعب دیوان کشور به انتخاب رئیس دیوان عالی کشور و رئیس کل دادگاه های استان مرکز و مدیرکل بازرسی کشور در ظرف یک سال از تاریخ تصویب این قانون (در کمیسیون دادگستری مشترک مجلسین) طرح خواهد شد.

هیأت مزبور با مراجعه به سوابق و پرونده ها و تحقیقاتی که برای رسیدگی لازم بداند در صورتی که تجاوز به حق دولت و یا شهرداری یا اداره اوقاف یا بانک های مذکور در فوق و اراضی و مسیل ها و تپه های موات نامبرده را احراز کند به ترتیب زیر عمل خواهد کرد :

الف - هرگاه متقاضی ثبت اراضی یا متجاوز اصلی اراضی و مسیل ها و تپه های مذکور را به دیگری منتقل نکرده باشد رأی به پرداخت اعلی القیم بهای اراضی مذکور از تاریخ تجاوز تا تصویب این قانون خواهد داد.

ب - هرگاه متقاضی ثبت و یا متجاوز اصلی در اراضی و تپه های مذکور و مسیل ها تا تاریخ تصویب این قانون احداث ساختمان نموده باشد در آن صورت هیأت با در نظر گرفتن قوانین احیاء اراضی موات رأی به پرداخت قیمت فعلی زمین در تاریخ تصویب این قانون خواهد داد.

- ج - هرگاه متقاضی ثبت یا متجاوز اصلی اراضی و مسیل ها و تپه های مذکور را به دیگری منتقل کرده باشد هیأت رأی به پرداخت قیمت اراضی و مسیل ها و تپه های مذکور طبق قیمت واگذاری خواهد داد مگر اینکه تشخیص دهد که قیمت واگذاری کمتر از قیمت واقعی بوده که در آن صورت رأی به پرداخت قیمت واقعی به تشخیص یکی از رؤسای بانک های کشاورزی یا رهنی یا ساختمانی در غیر مورد مربوط به ادعای خودشان خواهد داد. رأی این هیأت نسبت به موارد فوق قطعی و لازم الاجرا است. حقوق دولت یا شهرداری یا بانک ها یا اداره اوقاف و حقوق عامه از انقضای دارایی متجاوز طبق مقررات اسناد لازم الاجراء استیفا خواهد شد و اگر اراضی مورد تجاوز تمام یا قسمتی از آن در تصرف متجاوز باقی مانده باشد و پیشنهاد تسلیم عین زمینی را که در مقابل قیمتی که هیأت تعیین کرده بنماید قبول می شود.
- د - اقدام به عملیات اجرایی به تقاضای دولت و یا شهرداری و بانک های کشاورزی و ساختمانی و دادستانی شهرستان تهران توسط اجرای دادگستری و زیر نظر رئیس هیأت رسیدگی انجام خواهد شد.
- ه - وجوه اراضی حاصل از اجرای بند اول ماده واحده به استثنای وجوه اراضی متعلق به شهرداری و بانک کشاورزی و موقوفات به عنوان سرمایه در اختیار بانک ساختمانی قرار خواهد گرفت.
- و - وزیر دادگستری مکلف است هر سه ماه یکبار گزارش کامل اقدامات هیأت رسیدگی مذکور را به کمیسیون مشترک قوانین دادگستری تسلیم نماید.
- ز - نقل و انتقالاتی که از تاریخ تقدیم این لایحه به مجلس سنا تا خاتمه رسیدگی هیأت مذکور توسط متجاوزین و ایادی متلقای آنها به هر عنوان به عمل آمده باشد معتبر نخواهد بود.
- ح - اشخاصی که طبق مقررات بند اول ماده واحده محکوم به پرداخت مبلغی می شوند در صورتی که تاده روز از تاریخ صدور رای حاضر به پرداخت محکوم به نشوند توقیف می شوند مدت توقیف این اشخاص مجموعاً از پنج سال تجاوز نخواهد کرد و عرض حال اعسار از آنها پذیرفته نمی شود.
- ۲- برای خاتمه دادن به اختلافات موجود بین افرادی که تا تاریخ تصویب این قانون تقاضای ثبت ملکی را کرده اند و نسبت به تقاضای ثبت آنان اعتراضی در مدت قانونی نشده باشد و یا اگر اعتراضی شده منجر به صدور حکم قطعی گردیده و یا

دارندگان سند اراضی شهر تهران از یک طرف و اشخاصی که بدون اجازه مالکین ساختمان‌هایی در اراضی مزبور نموده و متصرف می‌باشند از طرف دیگر مقرر می‌گردد هیأتی مرکب از معاون اول دادستان کل و رئیس دادگاه‌های شهرستان مرکز و مدیر کل ثبت به اختلافات مزبور با توجه به اوضاع و احوال و استطاعات هر یک از طرفین به طور کدخدامنشی رسیدگی نموده یا رای به پرداخت بهای عادلانه اراضی متصرفی حین تصرف و اجرت‌المثل سنواتی اراضی تا تاریخ صدور رأی هیأت توسط متصرفین به مالکین می‌دهد و یا به تقاضای مالکین ضمن صدور رأی به پرداخت بهای اعیانی در تاریخ تصویب این قانون از طرف مالک به متصرف رأی به خلع ید از متصرف نیز خواهد داد. این حکم قطعی و غیر قابل اعتراض است.

الف - متصرفین اعیانی‌های فوق باید شخصاً ساکن اراضی مزبور بوده و در صورتی که بخواهند از مقررات این قانون استفاده نمایند منتهی ظرف دو ماه از تاریخ اجرای این قانون درخواست خود را باید در قبال اخذ رسید به دفتر دادگاه شهرستان تهران تسلیم دارند و الاً به تقاضای مالک طبق قسمت اخیر بند ۲ اقدام خواهد شد.

ب - اراضی موضوع بند ۲ این قانون وقتی به ملکیت قطعی متصرفین فعلی در خواهد آمد که کلیه بدهی خود را از بابت قیمت عرصه پرداخته باشند.

ج - اشخاصی که پس از تاریخ تسلیم لایحه اراضی موات از طرف دولت به مجلس سنا به تصرف و یا غصب اراضی دیگران در شهر تهران و حومه پرداخته باشند از مقررات بند ۲ این قانون استفاده نمی‌کنند و اگر این اشخاص پس از ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه مالک باز هم به تصرف غاصبانه خود ادامه دهند مشمول بند ۴ ماده واحده خواهند بود.

۳- در شهرستان‌هایی که وزارت دادگستری اجرای مقررات این قانون را لازم می‌داند می‌تواند طبق مقررات خاصی که از تصویب کمیسیون مشترک قوانین دادگستری مجلسین خواهد گذشت اقدام نماید.

۴- اشخاصی که بعد از تاریخ تصویب این قانون نسبت به اراضی دولت یا بانک‌های دولتی یا اوقاف یا شهرداری و یا اراضی موات بدون رعایت قوانین احیاء اراضی موات یا مردم (یا شکایت مدعی خصوصی) تجاوز کرده تصرفاتی در آن بنمایند رأساً

از طرف دادستان مورد تعقیب واقع و علاوه بر خلع ید از آنها به مجازات از دو ماه تا شش ماه حبس محکوم خواهند بود.

۵- در رسیدگی هیأت های مذکور در این قانون رعایت تشریفات آئین دادرسی ضروری نیست و تصمیمات آنها با اکثریت آراء معتبر خواهد بود.

**تبصره:** مهلت مقرر در شق (الف) از بند ۲ ماده واحده فوق تا آخر فروردین ماه ۳۶ تمدید و حدود صلاحیت هیأت سه نفری از میدان سپه تا شعاع ۱۰ کیلومتری تعیین می شود و نسبت به اختلافاتی که تا قبل از وضع این قانون در دادگاه های تهران مطرح بوده اعم از اینکه حکم صادر نشده باشد یا صادر شده ولی تا این تاریخ به هر جهتی از جهات، اجراء آن متعذر بوده در هیأت سه نفری رسیدگی خواهد گردید.

۶- وزارت دادگستری مأمور اجرای این قانون است .