

مراحل و نحوه قانونی خرید و تملک اراضی جهت اجرای طرحهای عمرانی

شرکت آب منطقه ای اصفهان

شرکت آب منطقه ای اصفهان همانند سایر دستگاههای اجرایی اراضی مورد نیاز جهت اجرای طرحهای عمرانی مصوب خود را در چهار چوب لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی ، عمرانی ، نظامی دولت مصوب ۵۸/۱۱/۲۷ شورای محترم انقلاب اسلامی ایران عملی می نماید . لذا جهت اطلاع مالکین محترم که اراضی آنان در مسیر طرحهای شرکت آب منطقه ای اصفهان قرار گرفته ضمن درج لایحه قانونی مذکور ، فرم اسناد مربوط به انجام توافقات لازم درخصوص نحوه خرید و تملک اراضی و چگونگی تنظیم آن بدین شرح اعلام می گردد :

- لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی ، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۵۸/۱۱/۲۷ شورای محترم انقلاب

۱- فرم شماره ۱ مربوط به ارزیابی اعیانی اراضی واقع در مسیر طرحها (صورت مجلس ارزیابی اعیانی) : این فرم در واقع طبق ماده ۳ یا ماده ۴ لایحه مذکور بین مالک یا زارع یا نماینده قانونی آنان ، کارشناس و نماینده دستگاه اجرایی (شرکت آب منطقه ای اصفهان) تکمیل می گردد .

۲- فرم شماره ۲ مربوط به تنظیم سند رسید خسارات اعیانی : این فرم درخصوص اعیانی اراضی واقع در مسیر طرحهای شرکت آب منطقه ای اصفهان که پس از تکمیل بند ۱ با معرفی مالک یا زارع یا نماینده قانونی آنان به دفترخانه اسناد رسمی ، توسط دفترخانه مزبور تنظیم و جهت اقدامات بعدی به شرکت آب منطقه ای اصفهان ارسال می گردد .

۳- فرم شماره ۳ مربوط به انجام توافقات لازم درخصوص بهای اراضی (مبیعنه نامه) : این فرم درخصوص بهای اراضی واقع در مسیر طرحهاکه طبق ماده ۳ یا ماده ۴ لایحه مذکور بین مالک یا مالکین و یا نماینده قانونی آنان و کارشناس و نماینده قانونی شرکت آب منطقه ای اصفهان تکمیل می گردد .

۴- تنظیم سند قطعی درخصوص انتقال اراضی به نام شرکت آب منطقه ای اصفهان : این فرم درخصوص انتقال اراضی (املاک) واقع در مسیر طرحهای شرکت آب منطقه ای اصفهان که پس

از تکمیل بند ۳ با معرفی مالک یا مالکین و یا نماینده قانونی آنان به دفترخانه اسناد رسمی ، توسط دفترخانه تنظیم و جهت اقدامات بعدی به شرکت آب منطقه ای اصفهان ارسال می گردد .

● لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی ، عمرانی و نظامی دولت

مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۲۷

ماده ۱- هر گاه برای اجرای برنامه های عمومی ، عمرانی و نظامی وزارتخانه ها 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 اجرائی » 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" وسیله « دستگاه اجرایی » یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد « دستگاه اجرائی » می تواند مورد نیاز را مستقیماً" یا بوسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید.

تبصره ۱ : در مواردی که اسناد یا اقدامات دستگاههای اجرائی مبنی بر مالکیت قانونی (اعم از این که به اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار شده یا نشده باشد) به موجب احکام لازم الاجراء قضائی ابطال گردیده یا می گردد . دستگاه مربوطه موظف است املاک یاد شده را به مالک آن مسترد نماید ، لکن چنانچه در اثر ایجاد مستحدثات یا قرار گرفتن اراضی مذکور در طرحهای مصوب ، استرداد آن به تشخیص مرجع صادر کننده حکم متعذر باشد دستگاه اجرائی ذیربط می تواند 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 مزبور با درخواست دستگاه اجرائی دستور توقف اجرای حکم مزبور را صادر و دستگاه اجرائی ذیربط موظف است ظرف مدت شش ماه از تاریخ صدور دستور موقت نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت روز املاک یاد شده اقدام نماید .

ماده ۲- برنامه های مذکور در ماده یک شامل برنامه هایی است که اجرای بموقع آن برای امور عمومی و امنیتی « دستگاه اجرایی » لازم و ضروری باشد . ضرورت اجرای طرح باید به تائید 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 تائید وزارت کشاورزی و عمران روستائی یا سازمان عمران اراضی شهری در تهران و ادارات کل و شعب مربوطه در استانها رسیده باشد .

تبصره ۷: 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 هر گاه 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 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 به تصویب هیئت مقرر در ماده ۷۱ قانون محاسبات عمومی و در مورد شهرداریها 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 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 عادلانه اراضی، ابنیه، تأسیسات و حقوق و خسارات وارده بین «دستگاه اجرایی» و مالک توافق حاصل نشود، بهای عادلانه توسط هیئتی 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. رأی اکثریت هیئت مزبور قطعی و لازم الاجراست.

تبصره ۱: در صورتیکه در محل کارشناس رسمی دادگستری وجود نداشته باشد طبق ماده ۲۹ قانون کارشناسان رسمی مصوب ۱۳۱۷ عمل می شود.

تبصره ۲: هر گاه مالک یا مالکین کارشناس خود را حداکثر ظرف یکماه از تاریخ اعلام «دستگاه اجرایی» که به یکی از صور ابلاغ کتبی، انتشار در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار یا آگهی در محل باطلاع عموم میرسد تعیین ننماید و یا بعلت 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 عبارتست از بهای عادله روز تفویم 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 مواردیکه ملک محل سکونت یا ممر اعاشه مالک باشد علاوه بر بهای عادله صدی پانزده به قیمت ملک افزوده خواهد شد .

تشخیص اینکه مالک در محل ساکن است یا ملک ممراعاشه وی می باشد . با « دستگاه اجرایی » است و در صورت بروز اختلاف تشخیص نهائی با دادگاه صالحه محل وقوع ملک می باشد 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 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 یکسال 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 بطریق مذکور در این قانون اقدام و آنها را که شرعاً مجاز نیست بطریق 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 هیئت 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 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 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 می باشد. نصف هزینه کارشناسی پرداخت شده که بعهده مالک می باشد در هنگام انجام معامله از ارزش ملک کسر می گردد.

ماده ۶ - در مواردیکه « 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 بعهده هیئت کارشناسی مندرج در این قانون می باشد .

ماده ۷ - « دستگاه اجرایی » 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 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 ، اختلاف 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 می شود :

چنانچه مالک ظرف یکماه از تاریخ اعلام « دستگاه اجرایی » بیکی از انحاء مقرر در تبصره ۲ ماده ۴ برای انجام معامله مراجعه نکند یا از انجام معامله بنحوی 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 ذیربط احراز می گردد 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 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 بنام « دستگاه اجرایی » صادر و تسلیم نماید .

ماده ۹- در صورتیکه فوریت اجرای طرح با ذکر دلایل موجه به تشخیص وزیر دستگاه اجرائی ضرورت داشته باشد بنحویکه عدم تسریع در انجام طرح موجب ضرر و زیان جبران ناپذیری گردد، « دستگاه اجرائی » می تواند قبل از انجام معامله قطعی و با تنظیم صورتمجلس 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 اجرائی » مکلف است حداکثر تا سه ماه از تاریخ تصرف نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت عادلانه طبق مقررات این قانون اقدام نماید.

تبصره ۱: مالک یا صاحب حق می تواند در صورت عدم پرداخت بها در مدت مذکور با مراجعه به دادگاه صالحه درخواست توقیف عملیات اجرائی 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 اجرائی بعمل خواهد آمد.

ماده ۱۰- چنانچه قبل از تصویب این قانون، اراضی، ابنیه یا تأسیساتی براساس قوانین موضوعه قبلی بنصرف وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکتهای دولتی و یا وابسته بدولت 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 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 مربوطه به شرح زیر پرداخت خواهد شد:

الف - ارزش کلیه اعیانی اعم از هر گونه ساختمان، تأسیسات، مستحقات و سایر حقوق متعلقه طبق مقررات این قانون تقویم و نقداً پرداخت می شود.

ب - بهای زمینهای دایر در بخش خصوصی بقیمت روز تقویم و پرداخت خواهد شد و بابت زمینهای موات، جنگلها، مراتع و هر قسمتی که طبق قانون اساسی جزو اموال عمومی در آمده 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 نمی گیرد.

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: هر گونه انتقال قهری و یا ملکیت مشاع به منزله یک واحد مالکیت خواهد بود.

تبصره ۳ : « دستگاههای اجرایی » مکلف می باشند اعتبار مورد نیاز جهت اجرای مفاد ماده ۱۰ این قانون را پیش بینی و پس از تأمین 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 : طرحهای موضوع این قانون از تاریخ شروع به اجراء از پرداخت هر نوع عوارض مستقیم به شهرداریها 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 - هر گاه برای اجرای طرح « دستگاه اجرایی » احتیاج به اراضی دایر یا بایر ، ابنیه یا تأسیسات متعلق به سایر وزارتخانه ها یا مؤسسات و شرکتهای دولتی یا وابسته بدولت و همچنین شهرداریها ، بانکها و دانشگاههای دولتی و سازمانهایی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است داشته باشد واگذاری حق استفاده بموجب موافقت وزیر یا رئیس مؤسسه یا شرکت که ملک را در اختیار دارد ممکن خواهد بود . این واگذاری بصورت بلاعوض می باشد و در صورتیکه مسئولین مربوط به توافق نرسند طبق نظر نخست وزیر عمل خواهد شد .

تبصره : در صورتیکه 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 مقدر 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 مقرراتی که تا این تاریخ در مورد لایحه نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی ، عمرانی و نظامی دولت تصویب شده و با این قانون مغایرت دارد از تاریخ تصویب این قانون ملغی الاثر می باشد .