

# موسسه حقوقی آوای عدالت سروش

آیین‌نامه اجرایی قانون فروش خالصجات

آیین‌نامه اجرایی قانون فروش خالصجات/

مصوب ۲۱ آبان ماه ۱۳۳۶ (کمیسیونهای مشترک دارایی و کشاورزی مجلسین)/

فصل اول - کلیات/

ماده ۱ - وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و شهرداریها و مؤسسات مشمول تبصره‌های ۱ - ۳ - ۷ ماده ۳ قانون مکلفند ظرف مدت چهار ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه صورت احتیاجات قطعی و ضروری خود را با توضیحات کامل به وزارت کشاورزی ارسال دارند./

وزارت کشاورزی فهرست خالصجات و ابنیه و مستغلاتی که مورد احتیاج دولت و مؤسسات فوق است ظرف پنج ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه به کمیسیون مجلسین خواهد داد./

فصل دوم - مقررات مربوط به فروش اراضی و باغات و عرصه اعیانی‌ها/

ماده ۲ - خالصجات و اراضی مشمول ماده ۲ قانون به وسیله کمیسیون در هر محل مرکب از دو نفر به انتخاب وزارت کشاورزی و یکی از کارشناسان رسمی به انتخاب رییس دادگستری محل (در مراکز استان رییس دادگاه استان و در شهرستانها رییس دادگاه شهرستان) ارزیابی خواهد شد./

اراضی مشمول تبصره ۲ ماده ۲ به وسیله کارشناسان رسمی که وزارت کشاورزی انتخاب می‌نماید ارزیابی و تشریفات مزایده طبق مقررات معاملات دولتی انجام می‌گیرد./

هر گاه در اراضی مذکور اشخاصی شخم یا کود موجود یا ریشه‌ای داشته باشند یا در نظر گرفتن مخارجی که به عمل آمده و ارزشی که جهت آنها در زمین منظور شده به تشخیص کمیسیون مذکور از وجهی که خریدار در مزایده می‌پردازد به اشخاص مزبور خواهد پرداخت خواهد شد. صاحبان این قسم حقوق در صورت تساوی شرایط در جلسه مزایده حق تقدم خواهند داشت./

نسبت به اراضی مزروعی خالصه که مورد احتیاج دولت است و اشخاصی که حق ریشه و یا شخم داشته باشند به طریق مذکور در همین ماده حق آنها تعیین و از محل ۲۵٪ فروش خالصجات به صاحبان آنها پرداخت خواهد شد./

ماده ۳ - آن چه از عرصه اعیانی‌های مذکور در تبصره ۱ ماده ۲ قانون در تهران و اطراف آن (گرمسار - دماوند - شهرری - غار و فشافویه - کن و سولقان - شمیران - کرج و ساوجبلاغ و لوسانات - ورامین - خوار) واقع است به وسیله کمیسیون مذکور در ماده ۲ که در تهران تشکیل می‌شود و آن چه در شهرستانها واقع است به وسیله کمیسیونهای که به ترتیب مذکور در ماده ۲ در شهرستانها و مراکز استان تشکیل می‌شود ارزیابی و به فروش خواهد رسید./

ماده ۴ - در مورد اعیانی‌های مذکور در تبصره ۱ ماده ۲ قانون ملک تشخیص اعیانی‌هایی که تا تاریخ تصویب این قانون (۲۹ آذر ماه ۱۳۳۴) احداث شده است سند مالکیت اعیانی (با انجام تشریفات ثبتی به حدی که صدور سند بلامانع باشد) با پرداخت جریبانه و حق الارض مطابق قبوض مبتنی بردفاتر جزو جمع دولتی موجود قبل از تصویب قانون فروش خالصجات است - در غیر این صورت کمیسیون سه نفری که وزارت کشاورزی از اشخاص بصیر و معتمد تعیین می‌نماید تشخیص خواهد داد که اعیانی قبل از تصویب قانون تقسیم خالصجات به وجود آمده است./

فصل سوم - فروش اراضی به کارمندان دولت/

ماده ۵ - اراضی مشمول تبصره ۲ ماده ۲ قانون با در نظر گرفتن خیابان‌بندی مطابق اصول شهرسازی نقشه‌برداری و مقدار مساحت زمین قابل تقسیم و فروش دقیقاً تعیین خواهد شد./

نقشه اراضی با راهنمایی مأمورین کشاورزی به وسیله مهندسین شهرداری و یا مهندسین دواير دولتی محل به دستور شورای شهرستان تهیه خواهد شد./

ادارات کشاورزی یا خالصه برای تقسیم اراضی بین کارمندان و خدمتگزاران جز پرسشنامه‌هایی که از طرف وزارت کشاورزی چاپ و ارسال خواهد شد به قدر کافی در اختیار ادارات دولتی خواهند گذارد./

ادارات مزبور مکلفند حداکثر در ظرف مدت دو ماه پرسشنامه‌ها را تکمیل و به اداره خالصه محل اعاده دهند./

اوراق مذکور پس از جمع‌آوری از طرف کشاورزی یا خالصه محل ضمن اعلام مقدار زمین قابل تقسیم با نقشه تهیه شده به شورای شهرستان فرستاده خواهد شد./

شورای شهرستان پس از رسیدگی و تحقیقات لازم نسبت به محت مندرجات پرسشنامه‌ها صورت کارمندان و خدمتگزاران واجد شرایط را با در نظر گرفتن مقدار زمین قابل فروش سهمیه هر اداره را به تناسب تعداد مستخدمین واجد شرایط تعیین و ضمن همان صورتها مقدار زمینی که باید به هر کدام از کارمندان یا خدمتگزاران فروخته شود و از ۵۰۰ متر نمی‌تواند بیشتر باشد معین و دو نسخه از صورتجلس تنظیم را به اداره کشاورزی یا خالصه محل خواهد فرستاد./

شورای شهرستان با نظارت انجمن شهر مقدار زمین لازم برای ساختمانهای عمومی از قبیل باغ ملی درمانگاه و آموزشگاه و مسجد و سایر اماکن عمومی مورد نیاز را با در نظر گرفتن موقعیت محل و اراضی تعیین خواهد نمود./

اراضی به کارمندان و خدمتگزارانی فروخته می‌شود که خود یا عیال آنها دارای خانه شخصی نباشند و حق تقدم با کسانی خواهد بود کارمند رسمی بوده و کسور بازنشستگی بپردازند و همچنین سابقه خدمت و میزان حقوق و متاهل بودن و تعداد اولاد عائله در اولویت کارمندان و خدمتگزاران باید کاملاً رعایت شود./

اداره خالصه محل پس از وصول صورتجلس شورای شهرستان طبق مفاد صورتجلس نقشه را به وسیله مهندس قطعه‌بندی و شماره‌گذاری و برای فرم‌گشی آماده خواهد نمود./

اراضی قطعه‌بندی به وسیله کارشناس رسمی که وزارت کشاورزی انتخاب خواهد نمود با توجه به موقعیت و مرغوبیت آن ارزیابی خواهد شد./

نقشه قطعه‌بندی با صورتمجلس ارزیابی از طرف ادارات کل کشاورزی به شورای شهرستان ارسال خواهد شد./

شورای شهرستان قطعات را بین کارمندان و خدمتگزاران جز واجد شرایط قرعه‌کشی و شماره اصابت شده به کارمند را ضمن صورتمجلس درج و دونسخه از آن را به اداره کشاورزی محل ارسال خواهد نمود./

کارمندی که قرعه به نام آنها اصابت کرده موظفند حداکثر ظرف مدت چهار ماه از تاریخ ابلاغ اداره کشاورزی برای تنظیم سند انتقال خود یا نماینده آنها به اداره کشاورزی مراجعه نمایند. در صورت عدم مراجعه حق این قبیل کارمندان ساقط و قطعات مربوط به آنها با نظر شورای شهرستان و رعایت حق تقدم به کارمندان دیگر فروخته خواهد شد./

اراضی به اقساط پنج‌ساله فروخته می‌شود سند انتقال به وسیله نماینده وزارت کشاورزی طبق مقررات قانون امضا و اراضی مورد فروش تا ختمه پرداخت اقساط بهای زمین در وثیقه خواهد ماند./

فصل چهارم – مقررات مربوط به فروش اراضی مزروعی قرا و مزارع به کشاورزان/

ماده ۶ – نقشه دهات به منظور تقسیم اراضی مزروعی با توجه به حدود مندرجه در سند مالکیت و صورتمجلس تحدید حدود بر اساس نقشه ثبتی (اگر داشته باشد) با راهمایی یک نفر مهندس یا کارشناس کشاورزی طوری تهیه خواهد شد که اراضی دائر و بائر و مراتع خصوصی ده و باغات و ساختمانها و مجاری میاه و قنوات و سایر منضمات و ملحقات و اراضی مرغوب و نامرغوب را دقیقاً نشان دهد. در نقشه ترسیمی اراضی لازم برای ساختمانهای رعیتی و مستحدثات ضروری از قبیل حمام – درمانگاه – مسجد – غسالخانه و خیابان و میدان و پیشکار و حریم قنوات و انهار باتعلیمات مهندس و یا کارشناس کشاورزی منظور و منعکس خواهد شد تا از فروش مستثنی گردد و همچنین جهت جریان آب و آیش اراضی در نقشه نشان داده خواهد شد./

نقشه دهات در صورت امکان به وسیله مهندسین ادارات و سازمانهای وابسته به دولت و الا به وسیله بنگاههای مقاطعهکاری فنی و یا مهندسین نقشه‌بردار ذیصلاحیت با نظارت مهندس ناظر وزارت کشاورزی و نماینده یا مهندس ثبت تهیه خواهد شد./

خالصجات مشمول ماده ۳ قانون پس از نقشه‌برداری به وسیله دو نفر نماینده وزارت کشاورزی و یک نفر ارزیاب رسمی به معرفی شورای بخش یا شهرستان ارزیابی خواهد شد./

در صورتمجلس ارزیابی بهای اراضی مرغوب و نامرغوب با در نظر گرفتن آب از قنات یا رودخانه و همچنین مستغلات و ابنیه و باغات دولتی و اراضی‌بایر و مراتع خصوصی ده به طور جداگانه تعیین خواهد شد./

پس از نقشه‌برداری و ارزیابی کمیسیون در هر بخش یا شهرستان به نام کمیسیون تقسیم و فروش محلی مرکب از نماینده وزارت کشاورزی (به عنوان رییس کمیسیون) و دو نفر معتمد محل منتخب زارعین هر ده (برای همان ده) تشکیل و وظایف زیر را انجام خواهد داد:/

۱ – رسیدگی دقیق به آمار قریه‌ای که قبلاً از طرف بنگاه خالصجات تهیه شده./

۲ – تهیه صورت اسامی ساکنین ده به شرح زیر:/

الف – کشاورزانی که شخصاً و مستقیماً زراعت می‌نمایند با ذکر تعداد عائله تحت‌الکفاله آنها./

ب – اولاد ذکور کشاورزان مذکوره در قسمت الف که شایستگی انجام امور کشاورزی را دارند./

ج – خوش‌نشین‌ها و کسانی که در ده ساکن بوده و شخصاً حاضر برای کشاورزی باشند./

۳ – تعیین این که یک نفر کشاورز به طور معمول و متوسط در مدت یک سال چه مقدار زمین در آن ده زراعت شتوی و صیفی می‌نماید./

۴ – تعیین تعداد آیش./

مراتب فوق ضمن تنظیم صورتمجلس به مرکز استان گزارش خواهد شد. در گزارش مزبور بایستی نظر کمیسیون مبنی بر مقدار زمینی که نتیجتاً برای هر زارع در نظر گرفته می‌شود صریحاً قید گردد./

در مرکز استانها کمیسیون منتخب از طرف وزارت کشاورزی که به نام کمیسیون تقسیم و فروش استان نامیده می‌شود پس از وصول گزارش کمیسیون تقسیم و فروش محلی با توجه به تعداد کشاورزان و مساحت اراضی دایر مزروعی و آب موجود و موقعیت ملک و حداقل و مقدار زمینی که اعاشه یک‌خانوار را تأمین کند مقدار زمینی که در هر آیش برای زراعت صیفی و شتوی باید به هر کشاورز فروخته شود تصویب و ارزش هر سهم را با توجه به صورتمجلس ارزیابی معین خواهد نمود. مصوبات کمیسیون مزبور پس از تأیید وزارت کشاورزی اجرا می‌شود./

در صورتی که زمین و آب برای تقسیم بین ساکنین ده کافی نباشد به حدی که سهم هر کشاورز برای اعاشه یک عائله پنج نفری تأمین شود (زارعین مقدم بر فرزند زارعین و فرزند زارعین مقدم بر سایر ساکنین ده هستند) حداکثر زمینی که به هر کشاورز واگذار می‌شود در آبی ۱۰ هکتار و در دیم ۱۵ هکتار است که به اقساط ۲۰ ساله فروخته خواهد شد./

اراضی مزروعی منظور در تبصره ۶ ماده ۳ قانون به ترتیب مندرج در این ماده فروخته خواهد شد چنانچه قناتی متعلق به خود کشاورزان باشد از اراضی‌آبگیر متصل به آن به اندازه سهمیه خارج از قرعه به آنها فروخته می‌شود چنان چه صاحبان قنات متعدد باشند بین آنها نیز از اراضی مذکور قرعه‌کشی خواهد شد./

نقشه ده بر اساس سهمیه‌ای که برای هر خانوار کشاورز به تصویب کمیسیون تقسیم و فروش استان رسیده قطعه‌بندی و شماره‌گذاری خواهد شد تا بعداً قرعه‌کشی شود./

شماره قطعاتی که در هر قرعه نوشته می‌شود حتی‌المقدور وسیله کارشناس کشاورزی که در نقشه‌برداری حضور داشته تعیین خواهد شد و شماره‌ها طوری تعیین می‌گردد که با رعایت آیش‌بندی و اصول آبیاری سهم هر کشاورز از حیث قطعات مرغوب و نامرغوب و سرآب و بن‌آب به طور تساوی باشد./

قرعه‌کشی به وسیله کمیسیون تقسیم و فروش محلی با حضور کشاورزان ذینفع به عمل خواهد آمد. نتیجه استقراع در صورت مجلس حاوی اسامی کشاورزان و شماره‌های اصابت شده منعکس و به مرکز فرستاده خواهد شد. قرعه‌های اصابت شده به هر زارع از طرف اعضای کمیسیون محلی گواهی و امضا شده و به زارع ذینفع داده خواهد شد تا موقع تنظیم سند انتقال نزد او باقی بماند./

پس از انجام عمل قرعه‌کشی نقشه ده روی زمین پیاده شده و قطعات ضمن تحویل به زارعین ذیربط علامت گذاری و یا میله‌گذاری خواهد شد و اسناد انتقال با توجه به مقررات قانون و آیین‌نامه تنظیم و به خریداران تسلیم می‌گردد./

سند انتقال از طرف نماینده وزارت کشاورزی با رعایت مقررات داده خواهد شد در سند انتقال باید قید شود که فروش و واگذاری حق بهره‌برداری به‌صورت اجاره یا مزارعه یا طریق دیگری تا ده سال ممنوع و موجب فسخ سند واگذاری خالصه خواهد بود.

چنانچه زارعی در زمین مورد کشت شخم یا کود و یا ریشه و تأسیساتی داشته باشد و آن زمین به حکم قرعه به زارع یا زارعین دیگر اصابت نماید میزان تفاوت با تراضی طرفین و در صورت عدم توافق با نظر کمیسیون تقسیم و فروش محلی تعیین خواهد شد.

ماده ۷ - به کشاورزانی که به موجب ماده ۳ و رعایت تبصره ماده ۹ قانون در دهات خالصه دارای آب و زمین می‌شوند مطلقاً در دهات دیگر خالصه‌سهمی داده نخواهد شد.

ماده ۸ - به کسانی که دارای ملک مزروعی بیش از ۳۰ هکتار باشند از املک خالصه مزروعی سهم داده نخواهد شد.

ماده ۹ - خالصات مشاع پس از افراز و تعیین سهم دولت طبق مقررات قانون و آیین‌نامه به کشاورزان خالصه فروخته خواهد شد و چنانچه زارعین خالصه مشخص نباشند بین کشاورزان که حین تصویب قانون حداقل سه سال در همان قریه مشغول زراعت بوده‌اند به قید قرعه تقسیم خواهد شد.

ماده ۱۰ - ابنیه دولتی و اشجار و حقوق دولت که به موجب ماده ۵ قانون تقسیم و فروش خالصات مشاعاً به کلیه زارعینی که در آن قریه مالک آب و خاک شده‌اند مجاناً واگذار می‌گردد باید طبق ماده ۷ قانون مزبور به وسیله صندوق تعاونی روستایی ده نگهداری و اداره شود.

اصل پنجم - مقررات مربوط به واگذاری اراضی باتلاقی و کویری/

ماده ۱۱ - افراد و شرکتهای ایرانی داوطلب عمرانی و آبادانی کویری و یا باتلاقی که خالصه بوده یا مالک خاصی نداشته باشد باید سرمایه و وسایل مناسب برای مقدار زمینی که تقاضای عمران آن را می‌کنند داشته باشند و صلاحیت آنان از طرف وزارت کشاورزی احراز گردد.

اراضی کویری و باتلاقی که در محدوده ثبتی دولت بوده و اقدامی برای عمرانی و آبادی آنها نشده و به تشخیص وزارت کشاورزی زائد باشد جزو اراضی مشمول ماده ۸ قانون تلقی خواهد شد.

حداکثر مدت مقرر برای عمران و آبادی اراضی باتلاقی و کویری که طبق مقررات قانون واگذار می‌شود از تاریخ تحویل زمین پنج سال خواهد بود و چنانچه متعهد نتوانست در هر سال اقلایک پنجم آن را آباد نماید و یا یک‌پنجم کلیه عملیات را انجام دهد آن قسمت که آباد نشده است از ید او خارج و به اشخاص یا شرکتهای واجد شرایط با رعایت مقررات این آیین‌نامه واگذار خواهد شد.

اراضی کویری و باتلاقی برای عمران به موجب قرارداد رسمی در اختیار متعهدین گذارده شده و سند انتقال قطعی در آخر سال دوم به بعد نسبت به مقدار زمینی که عملیات عمرانی به کلی انجام یافته و به تصدیق وزارت کشاورزی رسیده صادر می‌گردد چنانچه طرفین در مورد انجام کار عمران اختلاف نظر حاصل کنند هیأت داور مرکب از یک نفر به انتخاب وزارت کشاورزی و یک نفر به انتخاب طرف و نفر سوم به انتخاب دو داور رای خواهند داد.

چنانچه داورها در انتخاب داور سوم توافق نکنند داور سوم از بین صورت سه نفری که هر یک از طرفین می‌دهند به قید قرعه انتخاب می‌شود - رای این هیأت قطعی است ولی چنانچه هیأت داور در ظرف سه ماه از تاریخ تعیین حکم سوم رای خود را ندهد نظر وزارت کشاورزی قطعی خواهد بود.

ماده ۱۲ - قبل از صدور سند انتقال قطعی متعهد حق فروش و صلح و انتقال حقوق خود را به دیگری به هیچ نحو از انجا بدون موافقت وزارت کشاورزی نخواهد داشت و در صورت موافقت وزارت کشاورزی انتقال‌گیرنده مکلف است کلیه شرایط مقرر را انجام دهد.

ماده ۱۳ - نسبت به اراضی کویری و باتلاقی که به افراد یا شرکتهای به صورت مزارعه یا تعهد عمرانی واگذار شده است به استثنای اراضی خوزستان که دارای قانون مخصوصی است در صورتی که تا تاریخ تصویب این آیین‌نامه نسبت به عمران و آبادی آن اقدام نکرده باشند کلیه اراضی واگذاری از ید آنها متزع و در صورت تمایل با حفظ حق تقدم مطابق شرایط این آیین‌نامه مجدداً از اراضی کویر به آنها واگذار خواهد شد.

به افراد یا شرکتهایی که قبلاً از اراضی کویری و یا باتلاقی واگذار شده است نسبت به آن مقدار که آباد کرده‌اند شرایط قراردادهای قبلی معتبر بوده و نسبت به بقیه اراضی مورد واگذاری بر طبق شرایط این آیین‌نامه عمل خواهد شد.

ماده ۱۴ - وزارت کشاورزی مقدار و محل اراضی باتلاق و کویر را که مشمول ماده ۸ قانون باشد در مرکز شهرستانی که آن اراضی در آنجا واقع است قبل از تقسیم به وسیله آگهی به اطلاع عموم می‌رساند.

ماده ۱۵ - واگذاری اراضی بایر خالصه موضوع ماده ۹ قانون با شرایط مذکور در مواد ۱۱ و ۱۲ این آیین‌نامه به اشخاص و یا شرکتهای ایرانی به عمل خواهد آمد به استثنای ضرب‌الاجل مدت عمران و آبادی که سه سال خواهد بود.

فصل ششم - مقررات مربوط به امور صندوقهای تعاونی روستایی/

ماده ۱۶ - صندوقهای تعاون روستایی موضوع ماده ۷ قانون بر طبق مقررات قانون اصلاح امور اجتماعی و عمران دهات و آیین‌نامه‌های مربوط به آن با اطلاع و موافقت وزارت کشاورزی تشکیل خواهد شد - سهمیه‌ای را که کشاورزان باید بر طبق ماده ۷ قانون از محل درآمد خود برای مراقبت ابنیه عمومی و داور نگهداشتن قنوات و سایر منابع آب بپردازند همه‌ساله وسیله انجمن ده تعیین نموده و وجوه حاصله عیناً به صندوق تعاون روستایی همان‌ده تحویل و به مصارف مقرر در قانون خواهد رسید.

ماده ۱۷ - کلیه قبوض اقساطی خالصات مورد فروش به طور امانت به بانک کشاورزی تحویل خواهد شد و بانک مزبور به وکالت از طرف وزارت کشاورزی نسبت به وصول اقساط اقدام و وزارت کشاورزی یک در هزار کارمزد به بانک مزبور پرداخت خواهد نمود.

اقساط سالیانه در دو نوبت یکی پس از برداشت محصول شتوی و دیگری پس از برداشت محصول میفی وصول خواهد شد.

چنانچه کشاورزی حداکثر تا شش ماه پس از تاریخ سررسید اقساط از پرداخت قسط خودداری نماید وزارت کشاورزی می‌تواند معامله را فسخ و زمین را به کشاورز دیگر طبق مقررات این آیین‌نامه واگذار نماید مگر آن که عدم پرداخت علت بروز آفت و یا خشکسالی و امثال آن و یا سوانح و حوادث غیرمترقبه باشد که در این صورت مهلت مناسب داده خواهد شد.

ماده ۱۸ - وزارت کشاورزی به وسیله دستگاه‌های تابعه موظف است صورتحساب منظم و جداگانه‌ای برای کلیه وجوه حاصله از اجرای قانون و همچنین هزینه‌های مربوطه نگهداری نماید.

ماده ۱۹ - موقع مطالبه ۸٪ قیمت عرصه اعیانی‌ها موضوع قسمت اخیر تبصره ۱ ماده ۲ قانون اول مهر ماه هر سال است تعیین قیمت از طرف وزارت کشاورزی طبق مقررات ماده ۲ این آیین‌نامه تا آخر خرداد ماه خواهد بود هر گاه تا ۶۰ روز پس از موقع مطالبه از پرداخت خودداری شود مراتب به وسیله پیش‌آگهی از طرف بنگاه خالصه یا دستگاه جانشین آن به صاحب اعیانی ابلاغ قانونی و در صورتی که تا ده روز تمام مورد مطالبه پرداخت نشود به طریق مقرر در آیین‌نامه اجرایی وصول مالیاتها کلیه بدهی از طرف خالصه وصول خواهد شد./

ماده ۲۰ - صورت هزینه‌های اجرایی این قانون از محل ۲۵٪ مندرج در بند الف ماده ۱۰ قانون به وسیله بنگاه خالصه یا دستگاه جانشین آن تنظیم و پس از تصویب وزارت کشاورزی اجرا خواهد شد./

ماده ۲۱ - در صورتی که وزارت کشاورزی ضمن اجرای قانون فروش خالصجات و این آیین‌نامه ضرورت اصلاح یا تغییر بعضی مواد آیین‌نامه یا اضافه نمودن موادی را به آن تشخیص دهد طبق ماده ۱۲ قانون عمل خواهد شد./

آیین‌نامه فوق که شامل ۶ فصل و ۲۱ ماده می‌باشد و در تاریخ ۲۱ آبان ماه ۱۳۳۶ به تصویب کمیسیونهای دارایی و کشاورزی مشترک مجلسین رسیده است به موجب ماده ۱۲ قانون فروش خالصجات قابل اجرا می‌باشد./

/