

مقرره طرز ترتیب، ثبت و صدور قباله

فصل اول احکام عمومی

مبنی

ماده اول:

این مقرره به تاسی از حکم ماده یکصد و هجدهم قانون تنظیم امور زمینداری، وضع گردیده است.

اهداف

ماده دوم:

اهداف این مقرره عبارت اند از:

- ۱- فراهم نمودن زمینه ترتیب، ثبت و صدور قباله زمین و سایر ملکیت های عقاری بصورت شفاف و مطمئن.
- ۲- ساده سازی و تسریع روند انتقال حق مالکیت زمین و سایر ملکیت های عقاری بصورت مصون.
- ۳- تثبیت رسمی حق مالکیت زمین و سایر ملکیت های عقاری با استفاده از تکنالوژی معاصر.
- ۴- فراهم نمودن تسهیلات غرض انتقال حق مالکیت زمین و سایر ملکیت های عقاری.

اصطلاحات

ماده سوم:

(۱) اصطلاحات مندرج ماده سوم قانون تنظیم امور زمینداری که در این مقرره از آن تذکر بعمل آمده، همان مفاهیم را افاده می نماید.

(۲) اصطلاحات آتی در این مقرره مفاهیم ذیل را افاده می نماید:

- ۱- **قباله قطعی:** سند مطبوع است که غرض انتقال دایمی حق مالکیت زمین و سایر ملکیت های عقاری، مطابق احکام قانون توسط وزارت شهرسازی و اراضی، صادر می گردد.
- ۲- **قباله بیع جایزی:** سند مطبوع است که غرض انتقال زمین و سایر ملکیت های عقاری (به اثر تضمین) مطابق احکام قانون توسط وزارت شهرسازی و اراضی، صادر می گردد.
- ۳- **محصول انتقال حق مالکیت:** مبلغ معین است که به موجب صدور قباله مطابق احکام قانون از شخص اخذ می گردد.
- ۴- **فیس خدمات شاروالی:** محصول عرضه خدمات (قیمت گذاری و اندازه گیری) است که در جدول ارائه خدمات توسط شاروالی اخذ می گردد.

مرجع تطبیق

ماده چهارم:

وزارت شهر سازی و اراضی در هماهنگی با ادارات دولتی ذیربط، مرجع تطبیق احکام این مقررہ می باشد.

فصل دوم

انتقال دایمی حق مالکیت

فورم انتقال دایمی حق مالکیت

مادۀ پنجم:

- (۱) انتقال دایمی حق مالکیت زمین و سایر مالکیت های عقاری برویت اسناد مدار اعتبار بعد از تثبیت حق مالکیت و ارزش یابی آن، توسط فورم انتقال دایمی حق مالکیت، صورت می گیرد.
- (۲) وزارت شهر سازی و اراضی مکلف است، غرض انتقال دایمی حق مالکیت زمین و سایر ملکیت های عقاری، فورم انتقال دایمی حق مالکیت را ترتیب و مطابق احکام این مقررہ بدسترس طرفین یا نماینده قانونی آنها قرار دهد.
- (۳) فورم انتقال دایمی حق مالکیت حاوی توضیحات ذیل می باشد:
 - ۱- شماره صفحه، جلد، ثبت، تاریخ و مرجع صدور.
 - ۲- شهرت و محل سکونت (اصلی و فعلی) طرفین و نماینده قانونی آنها.
 - ۳- نوع سند مدار اعتبار بایع و مشخصات آن.
 - ۴- نوعیت انتقال (کلی یا قسمی) زمین یا سایر ملکیت های عقاری.
 - ۵- موقعیت، حدود اربعه، مساحت و مشخصات زمین یا سایر ملکیت های عقاری قابل انتقال.
 - ۶- سایر معلومات مورد ضرورت.
- (۴) توضیحات مندرج فقره (۳) این ماده توسط طرفین یا نماینده قانونی آنها تصدیق می گردد.

اخذ فورم انتقال دایمی حق مالکیت

مادۀ ششم:

- (۱) مالک زمین یا سایر ملکیت های عقاری یا نماینده قانونی آن می تواند غرض انتقال دایمی حق مالکیت و طی مراحل آن، فورم انتقال حق مالکیت را از واحد های دومی وزارت شهر سازی و اراضی و یا دفاتر رهنمای معاملات که توسط وزارت شهر سازی و اراضی تصدیق شده باشد، اخذ نمایند.
- (۲) اشخاص مندرج فقره (۱) این ماده مکلف اند، فورم انتقال دایمی حق مالکیت را بعد از درج معلومات به منظور تثبیت حق مالکیت، ارزش یابی و طی مراحل آن به واحد های دومی وزارت شهر سازی و اراضی تسلیم نمایند.
- (۳) فورم انتقال دایمی حق مالکیت بدون تصدیق واحد های دومی وزارت شهر سازی و اراضی، فاقد اعتبار می باشد.
- (۴) امور مربوط به تصدیق نمودن فورم انتقال دایمی حق مالکیت به دفاتر رهنمای معاملات در طرز العملی که از طرف وزارت شهر سازی و اراضی تصویب می شود، تنظیم می گردد.

اسناد مورد نیاز

مادۀ هفتم:

- مالک یا مالکین زمین یا سایر ملکیت های عقاری یا نماینده قانونی آنها مکلف اند، جهت انتقال دایمی زمین یا سایر ملکیت عقاری اسناد ذیل را به واحد های دومی وزارت شهر سازی و اراضی ارائه نمایند:
- ۱- اصل تذکره تابعیت.

- ۲- اصل اسناد مدار اعتبار زمین یا سایر ملکیت های عقار، مندرج ماده هجدهم قانون تنظیم امور زمینداری.
- ۳- اصل وثیقه وکالت خط با نظرداشت حدود صلاحیت های وکیل در صورتی که زمین یا سایر ملکیت های عقاری توسط وی انتقال گردد.
- ۴- اصل وثیقه وصایت خط با نظرداشت حدود صلاحیت های وصی در صورتی که زمین یا سایر ملکیت های عقاری توسط وی انتقال گردد.
- ۵- عکس طرفین و نماینده قانونی آنها.

ارسال اسناد مورد نیاز

ماده هشتم:

واحد های دومی وزارت شهر سازی و اراضی در ولایات مکلف است، اسناد مندرج ماده هفتم این مقرر را به منظور تثبیت حق مالکیت به کمیته تثبیت حق مالکیت و ارزش یابی ارسال نماید.

قباله قطعی

ماده نهم:

وزارت شهرسازی و اراضی مکلف است، غرض انتقال دایمی حق مالکیت زمین و سایر ملکیت های عقاری قباله قطعی زمین و سایر ملکیت های عقاری را که دارای کد امنیتی خاص می باشد، مطابق ضمیمه شماره (۱) این مقرر ترتیب - نماید.

فصل سوم

انتقال به اثر تضمین

فورم انتقال به اثر تضمین

ماده دهم:

- (۱) وزارت شهر سازی و اراضی غرض انتقال زمین یا سایر ملکیت های عقاری به اثر تضمین، برویت اسناد مدار اعتبار بعد از تثبیت حق مالکیت و ارزش یابی آن، اجراءات می نماید.
- (۲) وزارت شهر سازی و اراضی مکلف است، غرض انتقال زمین و سایر ملکیت های عقاری به اثر تضمین، فورم انتقال به اثر تضمین را مطابق احکام این مقرر ترتیب و بدسترس طرفین یا نماینده قانونی آنها قرار دهد.
- (۳) فورم انتقال به اثر تضمین حاوی توضیحات ذیل می باشد:
- ۱- شماره صفحه، جلد، ثبت، تاریخ و مرجع صدور.
 - ۲- شهرت و محل سکونت (اصلی و فعلی) طرفین عقد و نماینده قانونی آنها.
 - ۳- نوع سند مدار اعتبار مالک و مشخصات آن.
 - ۴- سبب انتقال زمین یا سایر ملکیت های عقاری.
 - ۵- موقعیت، حدود اربعه، مساحت و مشخصات زمین یا سایر ملکیت های عقاری.
 - ۶- قیمت زمین یا سایر ملکیت های عقاری به عدد و حروف.
 - ۷- اجازه کتبی مالکین در صورتیکه زمین یا سایر ملکیت های عقاری مشاع باشد.
 - (۴) توضیحات مندرج فقره (۳) این ماده توسط طرفین عقد یا نماینده قانونی آنها تصدیق می گردد.

قباله بیع جایزی

ماده یازدهم:

وزارت شهرسازی و اراضی مکلف است، غرض انتقال به اثر تضمین زمین و سایر ملکیت های عقاری قباله بیع جایزی زمین و سایر ملکیت های عقاری را که دارای کد امنیتی خاص می باشد، مطابق ضمیمه شماره (۲) این مقررہ ترتیب نماید.

آثار انتقال بیع جایزی

ماده دوازدهم:

(۱) در انتقال به اثر تضمین، حق مالکیت بر زمین و سایر ملکیت های عقاری با انشای آن ایجاد و با اقاله آن از بین می رود.

(۲) در انتقال به اثر تضمین مشتری نمی تواند زمین یا ملکیت عقاری را به شخص دیگری انتقال دهد.

ازاله انتقال بیع جایزی

ماده سیزدهم:

امور مربوط به ازاله انتقال به اثر تضمین زمین یا سایر ملکیت های عقاری در طرزالعملی که از طرف وزارت شهر سازی و اراضی تصویب می گردد، تنظیم می شود.

فصل چهارم

تثبیت حق مالکیت

تثبیت حق مالکیت و ارزش یابی

ماده چهاردهم:

(۱) تثبیت حق مالکیت و ارزش یابی زمین یا سایر ملکیت های عقاری برویت اسناد مدار اعتبار توسط کمیته تثبیت حق مالکیت و ارزش یابی مطابق طرزالعملی صورت می گیرد که از طرف وزارت شهر سازی و اراضی تصویب می گردد.

(۲) عملیه تثبیت حق مالکیت و ارزش یابی در مرکز و ولایات قبل از انتقال دائمی یا انتقال به اثر تضمین توسط کمیته مندرج فقره (۱) این ماده صورت می گیرد.

کمیته تثبیت حق مالکیت و ارزش یابی

ماده پانزدهم:

(۱) به منظور تثبیت حق مالکیت و ارزش یابی زمین یا سایر ملکیت های عقاری کمیته تثبیت حق مالکیت و ارزش یابی به ترکیب ذیل ایجاد می گردد:

- ۱- مسؤول تثبیت حق مالکیت به حیث رئیس.
- ۲- مسؤول گروه سروی کدستر به حیث عضو.
- ۳- دو نفر کارکنان تخنیکی کدستر به حیث اعضاء.
- ۴- مدیر تثبیت حق مالکیت به حیث منشی.

۵- در صورتی که زمین یا سایر ملکیت های عقاری در ساحة ماستر پلان شهری قرارداد شده باشد، به منظور تعیین قیمت و اندازه گیری زمین یا سایر ملکیت های عقاری دو نفر کارکنان فنی شاروالی مربوطه به حیث اعضاء. (۲) طرز تدویر جلسات کمیته مندرج فقره (۱) این ماده در طرز العملی که از طرف وزارت شهر سازی و اراضی تصویب می شود، تنظیم می گردد.

وظایف و صلاحیت های کمیته تثبیت حق مالکیت و ارزش یابی

ماده شانزدهم:

- (۱) کمیته تثبیت حق مالکیت و ارزش یابی دارای وظایف و صلاحیت های ذیل می باشد:
- ۱- ارزیابی اسناد مندرج ماده هفتم این مقرره.
 - ۲- ارزیابی نقشه های کدستری، نقشه های شاروالی مربوط، تثبیت مساحت واقعی زمین یا سایر ملکیت های عقاری، ترسیم کروکی قطعات زمین یا سایر ملکیت های عقاری، تطبیق و تعیین حدود اربعه زمین به تفکیک قطعات، تعدیل مقیاس محلی زمین به جریب، تثبیت درجه زمین و اخذ کردینات ساحة.
 - ۳- تثبیت سند حق آبه به همکاری اداره انرژی و آب ولایت مربوطه در صورت ضرورت.
 - ۴- تثبیت درجه زمین به همکاری اداره زراعت، آبیاری و مالداری ولایت مربوطه در صورت ضرورت.
 - ۵- تثبیت سند مالیه دهی به همکاری مدیریت های عواید و مستوفیت ولایت مربوطه.
 - ۶- تثبیت ثبت محفوظ قباله و وثایق شرعی به همکاری محاکم و آمریت های وثایق مربوطه.
 - ۷- جلب همکاری نماینده شورای قریه یا وکیل گذر، همسایه ها و پلوان شریکان.
- (۲) رئیس کمیته تثبیت حق مالکیت و ارزش یابی از اسناد نظارت نموده و از انتقال دایمی یا به اثر تضمین زمین یا سایر ملکیت های عقاری که مغایر احکام طرز العمل مندرج فقره (۱) ماده چهاردهم این مقرره صورت گرفته باشد، جلوگیری می نماید.
- (۳) هرگاه منازعات ناشی از تثبیت حق مالکیت توسط کمیته تثبیت حق مالکیت و ارزش یابی حل و فصل شده نتواند، در مورد مطابق حکم مندرج ماده چهل و ششم قانون تنظیم امور زمینداری اجراءات صورت می گیرد.

فصل پنجم

ترتیب، کنترل، ثبت و صدور قباله

ترتیب قباله

ماده هفدهم:

- (۱) قباله با نظر داشت نوعیت انتقال (دایمی یا به اثر تضمین) توسط وزارت شهر سازی و اراضی ترتیب می گردد.
- (۲) قباله مندرج فقره (۱) این ماده با نظر داشت خصوصیات زمین یا سایر ملکیت های عقاری، شامل قباله نمره زمین، زمین زراعتی و واحد مسکونی می باشد.
- (۳) قباله زمین یا سایر ملکیت های عقاری توسط واحد های دومی وزارت شهر سازی و اراضی ترتیب، ثبت و صادر می گردد.
- (۴) ملکیت مندرج قباله بعد از عملیه تثبیت حق مالکیت و ارزش یابی آن، از نام بایع وضع و به نام مشتری ثبت می گردد.

ایجاد مدیریت ترتیب قباله

ماده هجدهم:

وزارت شهر سازی و اراضی به منظور ترتیب قباله، مدیریت ترتیب قباله زمین یا سایر ملکیت های عقاری را در مرکز و ولایات ایجاد می نماید.

وظایف مدیریت ترتیب قباله

ماده نهم:

(۱) مدیریت ترتیب قباله زمین یا سایر ملکیت های عقاری دارای وظایف و صلاحیت های ذیل می باشد:

- ۱- ارزیابی اسناد واصله از کمیته تثبیت حق مالکیت و ارزش یابی.
 - ۲- مسترد نمودن اسناد واصله به کمیته تثبیت حق مالکیت و ارزش یابی به منظور اصلاح در صورت موجودیت نواقص.
 - ۳- صدور تعرفه به منظور تحویل محصول انتقال حق مالکیت و فیس خدمات شاروالی، مطابق احکام قانون.
 - ۴- ترتیب قباله به اسم مشتری بعد از تحویل محصول انتقال حق مالکیت و فیس خدمات شاروالی.
 - ۵- ارسال قباله و اسناد مربوط به زمین یا سایر ملکیت های عقاری به کمیته کنترل قباله و اسناد مربوطه.
- (۲) انجام سایر وظایف مرتبط به ترتیب قباله مطابق احکام قانون.

کنترل قباله و اسناد مربوطه

ماده بیستم:

(۱) وزارت شهر سازی و اراضی به منظور تأمین شفافیت، کمیته کنترل قباله و اسناد مربوطه را در ولایات ایجاد می نماید.

(۲) کمیته کنترل قباله و اسناد مربوطه، دارای وظایف ذیل می باشد:

- ۱- کنترل معلومات جمع آوری شده از مدیریت ترتیب قباله زمین یا سایر ملکیت های و حصول اطمینان از صحت آن.
- ۲- ارسال قباله و اسناد مربوطه بعد از کنترل به منظور ثبت و صدور آن به سیستم الکترونیکی ثبت و صدور قباله غرض وضع ملکیت از اسناد و حفظ آن.

ثبت و صدور قباله، وضع ملکیت از اسناد و حفظ آن

ماده بیست و یکم:

(۱) وزارت شهر سازی و اراضی به منظور مصونیت ثبت و صدور قباله های زمین یا سایر ملکیت های عقاری و وضع ملکیت از اسناد قبلی یا دفاتر و حفظ آن مکلف است، در مرکز و ولایات سیستم الکترونیکی ثبت و صدور قباله را ایجاد نماید.

(۲) مسؤول تخنیک سیستم الکترونیکی ثبت و صدور قباله دارای وظایف ذیل می باشد:

- ۱- ثبت الکترونیکی تمامی معلومات جمع آوری شده به شمول موقعیت زمین یا سایر ملکیت های عقاری قابل انتقال در سیستم.
- ۲- اخذ کاپی نقشه مربوطه و ضم آن به قباله و حفظ اصل آن در سوابق مربوطه.
- ۳- ارسال قباله بعد از امضاء، مهر و ثبت جهت تسلیمی به مشتری از طریق دفتر تسلیمی قباله.
- ۴- ارسال اسناد به شاروالی مربوطه جهت انتقال زمین یا سایر ملکیت های از اسم و حساب بایع به اسم و حساب مشتری.
- ۵- انجام سایر وظایف مرتبط به ثبت و صدور قباله، وضع ملکیت از اسناد و حفظ آن مطابق احکام قانون.

تسلیمی قباله

ماده بیست و دوم:

- (۱) تسلیمی قباله به مشتری در حضور بایع یا نماینده قانونی وی و مدیر صدور قباله در دفتر مربوط صورت می گیرد.
- (۲) مسؤول تخنیک سیستم الکترونیکی ثبت و صدور قباله مکلف است، جریان تسلیمی قباله را فلم برداری نماید
- (۳) مدیریت صدور قباله مکلف است، تمام اسناد قباله های تسلیم داده شده به شمول فلم جریان تسلیمی قباله را در آرشیف ولایتی حفظ نماید.
- (۴) مدیریت صدور قباله مکلف است، دفاتر مربوط ثبت و صدور، فلم تسلیمی قباله را در دفتر مربوط حفظ و یک، یک کاپی آنرا در ختم هر سال به آرشیف ولایتی و مرکزی، ارسال نماید.

نظارت از روند ترتیب، کنترل، ثبت و صدور قباله

ماده بیست و سوم:

- (۱) رئیس شهر سازی و اراضی ولایت مکلف است، از روند ترتیب، کنترل، ثبت و صدور قباله نظارت نموده و از تأمین شفافیت و اجرای قباله در میعاد معینه مسؤول می باشد.
- (۲) رئیس شهر سازی و اراضی ولایت مکلف است، گزارش کتبی ربعوار از روند ترتیب، کنترل، ثبت و صدور قباله را به صورت هارد و سافت به وزارت شهر سازی و اراضی ارائه نماید.

فصل ششم

احکام نهائی

صدور قباله به مستحق

ماده بیست و چهارم :

هرگاه زمین یا سایر ملکیت های عقاری دولتی به مستحق قبلاً توزیع گردیده باشد، وزارت شهر سازی و اراضی مکلف است، مطابق اسناد مربوطه بعد از پرداخت محصول انتقال حق مالکیت به آنها قباله صادر نماید.

صدور قباله به اشخاصی که زمین یا سایر ملکیت های عقاری دولتی توزیع می گردد

ماده بیست و پنجم:

(۱) هرگاه زمین یا سایر ملکیت های عقاری دولتی در مرکز و ولایات مطابق احکام قانون و سایر اسناد تقنینی به ورثه شهدای نیروهای دفاعی و امنیتی و مهاجرین عودت کننده توزیع گردد، وزارت شهر سازی و اراضی مکلف است به همکاری ادارات ذیربط، مطابق اسناد مربوط به آنها قباله صادر نماید.

(۲) هرگاه زمین یا سایر ملکیت های عقاری دولتی در مرکز و ولایات مطابق احکام قانون و سایر اسناد تقنینی به معلمین و کارکنان دولت توزیع گردد، وزارت شهر سازی و اراضی مکلف است، مطابق اسناد مربوط بعد از پرداخت محصول انتقال حق مالکیت به آنها، قباله صادر نماید.

(۳) هرگاه زمین یا سایر ملکیت های عقاری دولتی در مرکز و ولایات مطابق احکام قانون به اشخاص حقیقی یا حکمی اهداء گردد، وزارت شهر سازی و اراضی مکلف است، مطابق اسناد مربوط بعد از پرداخت محصول انتقال حق مالکیت به آنها، قباله صادر نماید.

(۴) هرگاه زمین، نمره زمین رهائشی، نمره زمین واحد تجارتي، نمره زمین صنعتی در شهرک های دولتی، تجارتي، شخصی و مشارکتی و یا سایر ملکیت های عقاری شخص به اشخاص حقیقی یا حکمی، مطابق احکام قانون توزیع یا انتقال گردد و اجازه ساختمان را از شاروالی مربوطه اخذ نموده باشد، وزارت شهر سازی و اراضی مطابق اسناد مربوط بعد از پرداخت محصول انتقال حق مالکیت به آنها، قباله صادر نماید.

زمین دولتی، عامه، مرعی خاصه و وقفی

ماده بیست و ششم:

حق استفاده بر زمین های دولتی، عامه، مرعی خاصه و وقفی به اعتبار ثبت توسط وزارت شهر سازی و اراضی تأمین می گردد، صدور سند استفاده از این نوع ملکیت های عقاری به همکاری ادارات ذیربط در طرزالعملی که از طرف وزارت شهر سازی و اراضی تصویب می شود، تنظیم می گردد.

تصحیح قباله

ماده بیست و هفتم:

امور مربوط به تصحیح قباله زمین و سایر ملکیت های عقاری در طرزالعمل جداگانه که از طرف وزارت شهر سازی و اراضی تصویب می شود، تنظیم می گردد.

قیمت قباله

ماده بیست و هشتم:

قباله قطعی زمین و سایر ملکیت های عقاری در بدل مبلغ (۲۵۰۰) دو هزار و پنجمصد افغانی و قباله بیع جایزی در بدل مبلغ (۱۰۰۰) یک هزار افغانی صادر می گردد.

مثنی قباله

ماده بیست و نهم:

هرگاه قباله قطعی یا قباله بیع جایزی زمین یا سایر ملکیت های عقاری که توسط وزارت شهر سازی و اراضی صادر گردیده باشد، مفقود، حریق یا مندرس شود مثنی آن بعد از اعلان در بدل مبالغ مندرج ماده بیست و هشتم این مقرره صادر می گردد.

محصول انتقال حق مالکیت

ماده سی ام:

محصول انتقال حق مالکیت زمین یا ملکیت عقاری در صورتی که انتقال دایمی باشد دو فیصد از مجموع قیمت زمین یا سایر ملکیت های عقاری و در صورتی که انتقال به اثر تضمین باشد نیم فیصد از مجموع قیمت زمین یا سایر ملکیت های عقاری مطابق احکام قانون قابل تأدیه می باشد.

فیس خدمات شاروالی

ماده سی و یکم:

فیس خدمات شاروالی حین انتقال حق مالکیت زمین یا سایر ملکیت های عقاری در بدل ارائه خدمات قیمت گذاری و اندازه گیری زمین یا سایر ملکیت های عقاری در محدوده ماستر پلان شهری مطابق اسناد تقنینی مربوطه نیم از فیصد مجموع قیمت زمین یا سایر ملکیت عقاری اخذ می گردد.

تحويل عواید

ماده سی و دوم:

وزارت شهر سازی و اراضی در مرکز و ولایات مکلف است، مبالغ تحصیل شده از محصول انتقال حق مالکیت و قیمت اصل و مثنی قباله را مطابق احکام قانون به حساب واحد دولتی تحويل بانک نماید.

عقد تفاهمنامه

ماده سی و سوم:

وزارت شهر سازی و اراضی می تواند به منظور فراهم آوری سهولت جهت طی مراحل قباله با وزارت مخابرات و تکنالوژی معلوماتی و سکتور خصوصی تفاهمنامه ها را عقد نماید.

تعقیب عدلی

ماده سی و چهارم:

- (۱) هرگاه کارکن وزارت شهر سازی و اراضی از احکام این مقرره تخلف نماید، مطابق احکام قانون مورد تأدیب قرار می گیرد.
- (۲) هرگاه کارکن وزارت شهر سازی و اراضی مرتکب جرم مرتبط به وظیفه شود به مراجع عدلی و قضایی معرفی می گردد.

وضع لوایح و طرز العمل ها

ماده سی و پنجم:

وزارت شهر سازی و اراضی می تواند به منظور تطبیق بهتر احکام این مقرره، لوایح و طرز العمل ها را وضع نماید.

انفاذ

ماده سی و ششم:

این مقررہ از تاریخ نشر در جریدہ رسمی، نافذ می‌گردد.