

# مقرره تنظيم امور ملكيت هاى غير رسمى شهري

## فصل اول

### احكام عمومى

#### مبنى

#### ماده اول:

اين مقرره به تاسى از حكم ماده يكصد و دوازدهم قانون تنظيم امور زميندارى، وضع گردیده است.

#### اهداف

#### ماده دوم:

اهداف اين مقرره عبارت انداز:

- ۱- تنظيم امور سروى و ثبت ملكيت هاى غير رسمى شهري طور سيستماتيك.
- ۲- تأمين حق مالكيت مصون براى مالكين ملكيت هاى غير رسمى شهري.
- ۳- فراهم نمودن زمينه سرمايه گذارى بالاي ملكيت هاى غير رسمى شهري.
- ۴- تأمين هماهنگى و همكارى ميان ادارات ذيربط در تطبيق احكام اين مقرره.

#### اصطلاحات

#### ماده سوم:

اصطلاحات آتى در اين مقرره مفاهيم ذيل را افاده مى نمايد:

۱- **تاسيسات شهري:** ساختمان هاى است كه بالاي ساحه غير رسمى شهري به مقصد استفاده جمعى از طرف دولت يا مردم احداث شده باشد.

۲- **تعهد نامه:** سندی است كه مكلفيت هاى متصرف ساحات غير رسمى شهري در آن درج مى گردد.

۳- **ساحه قابل حفظ:** شامل ساحه فرهنگى، كمربند هاى سبز شهري، جبه زارها، نى زارها، چمنى ها، منابع آبى، جنگلات، قبرستان ها، آبدات تاريخى و ساير ساحات كه مطابق اسناد تقينى مربوط حفاظت شده است.

۴- **سند ملكيت:** سندی است كه به متصرف ساحه غير رسمى شهري، مطابق احكام اين مقرره توسط اداره اراضى اعطاء مى گردد.

۵- **كميته واحد ساحوى كدستر (وسك):** مجموع باشندگان ساحه غير رسمى شهري است كه اعضاى آن از سيزده نفر بيشتر نبوده و حد اقل چهار عضو آن از زنان همان محل باشد.

۶- **قطعه سفيد:** زمينى است كه در ساحه غير رسمى شهري قرار داشته و از آن استفاده فردى يا جمعى صورت نگرفته باشد.

۷- **متصرف:** شخصى حقيقى است كه در ساحه غير رسمى شهري منزل رهائشى اعمار نموده و مطابق احكام اين مقرره براى وي سند ملكيت اعطاء مى گردد.

۸- **محل تجارتي:** مكان يا ساختمان است كه در ساحه غير رسمى شهري موقعيت داشته و شخص حقيقى يا حكومى به مقاصد تجارتي از آن استفاده مى نمايد.

۹- **منزل رهايشی:** ساختمان انفرادی یا مشترک است که به صورت حویلی یا آپارتمان طور یک منزل یا بیشتر از آن در ساحت غیر رسمی شهری، اعمار گردیده باشد.

### مرجع تطبیق

#### **ماده چهارم:**

اداره اراضی به همکاری ادارات ذیربط مرجع تطبیق احکام این مقرر می‌باشد.

## **فصل دوم**

### **ثبت ملکیت های غیر رسمی شهری**

#### تثبیت ملکیت ها

##### **ماده پنجم:**

(۱) ملکیت های که مطابق احکام قانون زمینداری دارای اسناد مدار اعتبار می‌باشند، صرف از طرف اداره اراضی ثبت می‌شوند.

(۲) اداره اراضی به همکاری وزارت شهر سازی و مسکن، اداره ارگان های محلی و شاروالی مربوط، منزل رهايشی را که در ساحت غیر رسمی شهری اعمار گردیده است به منظور ثبت و اعطای سند ملکیت به متصرف با رعایت شرایط ذیل تثبیت می نماید:

- ۱- شامل محدوده ماستر پلان یا پلان ستراتیژیک شهری باشد.
- ۲- از طرف شاروالی مربوطه با در نظر داشت وضعیت موجوده آن، شامل پلان شهری شده بتواند.
- ۳- قبل از انفاذ این مقرر، حد اقل (۱۵) سال قدامت رهايشی داشته باشد.
- ۴- بستر و حریم منابع آب و تأسیسات آبی نباشد.
- ۵- تأسیسات عامه، ساحت سبز و ساحت قابل حفظ نباشد.
- ۶- تحت پروژه های عام المنفعه دولتی یا پلان های انکشافی در ده سال آینده قرار نداشته باشد.

#### کمیتة واحد ساحوی کدستر

##### **ماده ششم:**

(۱) کمیتة واحد ساحوی کدستر مکلف است، سه نفر نماینده خویش را که حد اقل یکی از آنها زن باشد، جهت همکاری لازم و نمایندگی از متصرفین محل مربوطه جهت اعطای سند ملکیت به اداره اراضی معرفی نماید.

(۲) کمیتة مندرج فقره (۱) این ماده مکلف است، موضوعات مربوط را به متصرفین محل اطلاع دهد.

#### تعیین حدود واحد ساحوی کدستر

##### **ماده هفتم:**

(۱) اداره اراضی به همکاری وزارت های شهر سازی و مسکن، انرژی و آب و امور داخله و شاروالی مربوط و کمیتة واحد ساحوی کدستر حدود واحد های ساحوی کدستر ساحت غیر رسمی شهری را تعیین می نماید.

(۲) حدود واحد های ساحوی کدستر مندرج فقره (۱) این ماده در ساحت غیر رسمی شهری، توسط علایم ثابت تعیین و کوردینات آن در روی نقشه نمایش داده می شود.

## ثبت و اعطای سند ملکیت

### ماده هشتم:

- (۱) اداره اراضی مکلف است، منزل رهايشی، محل تجارتي، تاسيسات خدمات عامه، قطعه سفید و ساحه قابل حفظ را در ساحات غير رسمي شهري، ثبت نماید.
- (۲) سند ملکیت صرف برای متصرف منزل رهايشی ساحات غير رسمي شهري اعطاء می گردد.
- (۳) سند ملکیت مندرج فقره (۲) این ماده تحت شرایط ذیل اعطاء می گردد:
- ۱- در صورتی که متصرف منزل رهايشی، شخص حقيقي باشد.
  - ۲- در صورتی که از منزل رهايشی صرف به منظور سرپناه استفاده گردد.
  - ۳- در صورتی که بين شرکاء یا ورثه آن ها در رابطه به منزل رهايشی دعوی یا منازعه وجود نداشته باشد.
  - ۴- در صورتی که منزل رهايشی دارای اسناد عرفی باشد که بر مبنای اسناد مدار اعتبار ترتیب شده باشد.
  - ۵- در صورتی که منزل رهايشی بر مبنای اسناد عرفی فروش، تمليک، هبه و تقسیم گردیده باشد.
- (۴) هرگاه در رابطه به منزل رهايشی دعوی یا منازعه وجود داشته باشد، منزل مذکور بعد از حل و فصل دعوی یا منازعه، ثبت گردیده و مطابق احکام این مقرر سند ملکیت به متصرف اعطاء می گردد.
- (۵) سند ملکیت که به متصرف منزل رهايشی در ساحات غير رسمي شهري که زمین دولت نباشد، اعطاء می گردد، مانع دعوی اشخاص شده نمی تواند.

## حقوق دارنده سند ملکیت در زمین های دولتی

### ماده نهم:

- (۱) هرگاه زمین متصرفه ساحه غير رسمي شهري، زمین دولت باشد الی سه صد متر مربع آن، جهت تأمین سرپناه به اسم متصرف یا ورثه وی ثبت می شود.
- (۲) هرگاه زمین متصرفه ساحه غير رسمي شهري، زمین دولت بوده بیشتر از سه صد متر مربع الی پنج صد متر مربع آن در صورتی که مورد ضرورت دولت نباشد به نرخ عادلانه بالای متصرف یا ورثه وی به فروش می رسد.
- (۳) هرگاه زمین متصرفه ساحه غير رسمي شهري، زمین دولت بوده بیشتر از پنج صد متر مربع الی یک هزار متر مربع آن در صورتی که مورد ضرورت دولت نباشد نظر به موقعیت زمین، بالای متصرف یا ورثه وی به نرخ روز به فروش می رسد.
- (۴) هرگاه زمین متصرفه ساحه غير رسمي شهري، زمین دولت بوده و بیشتر از هزار متر مربع باشد، زمین اضافی با در نظر داشت احکام فقره های (۱ و ۳،۲) این ماده، ملکیت دولت بوده و از اختیار متصرف خارج می گردد.
- (۵) شخصی که مطابق احکام مندرج فقره های (۱ و ۳،۲ و ۴) این ماده، سند ملکیت برای وی اعطاء می گردد، حق تصرف مالکانه در ملکیت تحت تصرف خویش را دارا می باشد.
- (۶) ادارات دولتی و غير دولتی نمی توانند، اشخاص مندرج فقره های (۱ و ۳،۲ و ۴) این ماده را از ملکیت تحت تصرف آن ها طور اجبار اخراج نمایند، مگر مطابق احکام قانون.
- (۷) همسر متصرف مندرج فقره های (۱ و ۳،۲ و ۴) این ماده بحیث شریک منزل رهايشی شناخته شده و نام وی در سند ملکیت درج می گردد.
- (۸) حقوق مندرج فقره های (۱ و ۳،۲ و ۴) این ماده به ورثه قابل انتقال می باشد.

## تعهد نامه

### ماده دهم:

- (۱) اداره اراضی از متصرف منزل رهايشی ساحه غیر رسمی شهری، تعهد نامه اخذ می نماید.
- (۲) تعهدنامه مندرج فقره (۱) این ماده، مکلفیت های متصرف را که شامل تعهدات ذیل می باشد، مشخص می نماید:
- ۱- تعهد ارایه تضمین مبنی بر صحت بودن معلوماتی که در جریان سروی منزل رهايشی به مؤظف اداره اراضی ارایه نموده است.
- ۲- تعهد مبنی بر قبول مسؤولیت حقوقی در صورت ارایه معلومات نادرست در مورد مشخصات ملکیت مربوط.
- ۳- تعهد مبنی بر اینکه منزل رهايشی مورد نظرتحت رهن، اجاره، کرایه، تضمین و امانت نزد وی نمی باشد.
- ۴- تعهد مبنی بر احضار مالک یا وکیل قانونی وی در صورتی که منزل رهايشی مورد نظر نزد وی تحت رهن، اجاره، کرایه، تضمین و یا عاریت می باشد.
- ۵- تعهد مبنی بر اینکه در اخیر هر سال مالی محصول صفائی منزل رهايشی مورد نظر را به حساب شاروالی مربوطه تحویل بانک می نماید.
- ۶- تعهد مبنی بر اینکه حین تطبیق پلان های بهسازی و احداث زیر بنا های شهری، ساحه مورد ضرورت را به دولت واگذار نماید.
- (۳) رعایت تعهدات مندرج تعهد نامه، پیش شرط تطبیق برنامه های حکومت در ساحات غیر رسمی شهری می باشد.
- (۴) هرگاه ساحه ملکیت های غیر رسمی شهری توسط حکومت و سکتور خصوصی به صورت مشترک بهسازی و یا تنظیم مجدد گردد، متصرف منزل رهايشی دارای حقوق مندرج اسناد تقنینی مربوط می باشد.
- (۵) متصرف مندرج ماده نهم این مقرر در تناسب با متصرف دارای اسناد رسمی یا غیر رسمی (شرعی یا عرفی) در تطبیق برنامه های حکومت مسؤولیت بیشتر دارد.

## دفتر ثبت و اعطای سند ملکیت

### ماده یازدهم:

- (۱) سند ملکیت در بدل مبلغ یک هزار (۱۰۰۰) افغانی به متصرف (مرد یا زن) ساحه غیر رسمی شهری اعطاً می گردد.
- (۲) اداره اراضی سند ملکیت را که حاوی مشخصات کمی و کیفی منزل رهايشی و شهرت متصرف آن می باشد در بانک معلوماتی (دیتابیس) حفظ می نماید.
- (۳) سند ملکیت مندرج فقره (۲) این ماده در سه نقل ترتیب، یک نقل آن به متصرف منزل رهايشی، نقل دوم آن به ناحیه مربوط شاروالی و نقل سوم آن، غرض حفظ در دفتر مربوط به اداره اراضی ولایت، ارسال می گردد.
- (۴) نواحی شاروالی مکلف اند، کاپی سند ملکیت مندرج فقره (۳) این ماده را طور رسمی غرض حفظ به شاروالی مربوط ارسال نمایند.
- (۵) واحد های دومی اداره اراضی مکلف اند، کاپی سند ملکیت مندرج فقره (۳) این ماده را طور رسمی غرض حفظ به اداره اراضی ارسال نمایند.
- (۶) هرگاه سند ملکیت بنابر عواملی از بین رود، اداره اراضی مثنای آن را در بدل مبلغ دو هزار (۲۰۰۰) افغانی به متصرف اعطاً می نماید.

## فصل سوم وظایف و صلاحیت ها

### وظایف و صلاحیت های اداره اراضی

#### ماده دوازدهم:

- اداره اراضی به منظور تنظیم امور مربوط به ملکیت های غیررسمی شهری، دارای وظایف و صلاحیت های ذیل می باشد:
- ۱- ثبت ملکیت های غیر رسمی شهری.
  - ۲- تعیین حدود هر واحد ساحوی کدستر.
  - ۳- جمع آوری معلومات تخنیکي منازل رهائشی در واحد های ساحوی کدستر.
  - ۴- امضای تفاهمنامه جهت اعطای سند ملکیت به متصرف منزل رهائشی در ساحات غیر رسمی شهری با ادارات ذیربط و کمیته های واحد های ساحوی کدستر.
  - ۵- ارزیابی تخنیکي ملکیت های غیر رسمی شهری.
  - ۶- ایجاد هماهنگی میان کمیته های واحد های ساحوی کدستر در ساحات غیر رسمی شهری و ادارات ذیربط.
  - ۷- مشوره با نمایندگان کمیته های واحد های ساحوی کدستر به منظور تطبیق برنامه اعطای سند ملکیت.
  - ۸- طرح، ترتیب و اعطای سند ملکیت برای متصرفین منازل رهائشی شامل کمیته های واحد های ساحوی کدستر.
  - ۹- حفظ و آرشیف اسناد ملکیت در دفاتر و بانک های معلوماتی (دیتابیس) در ریاست های اراضی مرکز و ولایات.
  - ۱۰- انجام سایر وظایف و صلاحیت ها در زمینه، مطابق اسناد تقنینی مربوط.

### وظایف و صلاحیت های شاروالی ها

#### ماده سیزدهم:

- شاروالی ها به منظور تنظیم امور مربوط به ملکیت های غیر رسمی شهری دارای وظایف و صلاحیت های ذیل می باشند:
- ۱- همکاری با اداره اراضی در جمع آوری معلومات در مورد منازل رهائشی ساحه غیر رسمی شهری.
  - ۲- همکاری با اداره اراضی در تعیین حدود واحد های ساحوی کدستر و ایجاد کمیته های واحد های ساحوی کدستر.
  - ۳- تثبیت قیمت زمین و ساختمان با نظر داشت حد اقل ارزش زمین هر واحد ساحوی کدستر به اساس لایحه منظور شده و ارسال آن به اداره اراضی.
  - ۴- حفظ اصل سند ملکیت در دفتر ناحیه مربوط و کاپی آن در دفتر آرشیف شاروالی مربوط.
  - ۵- توزیع کتابچه محصول صفایی.
  - ۶- نظارت از رعایت تعهدات مندرج تعهد نامه.
  - ۷- اعطای تصدیق نامه در صورت رعایت شرایط مندرج تعهد نامه برای متصرف.
  - ۸- انجام سایر وظایف و صلاحیت هادر زمینه، مطابق اسناد تقنینی مربوط.

### ایجاد کمیته هماهنگی

#### ماده چهاردهم:

- (۱) کمیته هماهنگی به منظور تأمین همکاری میان ادارات ذیربط در مرکز به ترکیب ذیل ایجاد می گردد:
- ۱- رئیس عمومی اداره اراضی به حیث رئیس.

- ۲- رئیس کدستر اداره اراضی به حیث عضو.
  - ۳- نماینده وزارت زراعت، آبیاری و مالدارى به حیث عضو.
  - ۴- نماینده وزارت انرژی و آب به حیث عضو.
  - ۵- نماینده وزارت مالیه به حیث عضو.
  - ۶- نماینده وزارت امور زنان به حیث عضو.
  - ۷- نماینده اداره ارگان های محلی به حیث عضو.
  - ۸- نماینده شاروالی کابل به حیث عضو.
- (۲) کمیته هماهنگی به منظور تأمین همکاری میان ادارات ذیربط در ولایات به ترکیب ذیل ایجاد می گردد:

- ۱- والی به حیث رئیس.
- ۲- رئیس اداره اراضی ولایت به حیث عضو.
- ۳- آمر کدستر اداره اراضی ولایت به حیث عضو.
- ۴- رئیس زراعت، آبیاری و مالدارى ولایت به حیث عضو.
- ۵- رئیس انرژی و آب ولایت به حیث عضو.
- ۶- رئیس امور زنان ولایت به حیث عضو.
- ۷- مستوفی ولایت به حیث عضو.
- ۸- شاروال شهر مربوط به حیث عضو.

### وظایف و صلاحیت های کمیته هماهنگی

#### **ماده پانزدهم:**

- کمیته های هماهنگی مندرج ماده چهاردهم این مقرر، دارای وظایف و صلاحیت های ذیل می باشند:
- ۱- بررسی پروسه سروی، ثبت و اعطای سند ملکیت به ملکیت های غیر رسمی شهری.
  - ۲- جلب همکاری های مالی و تخنیکی تمویل کنندگان داخلی و خارجی.
  - ۳- ارجاع مسایل ناشی از پروسه ثبت و اعطای سند ملکیت در صورت لزوم به حکومت.
  - ۴- تدویر برنامه های آگاهی دهی از طریق رسانه های همگانی به باشندگان ساحه مربوط.

#### کمیته نظارت

#### **ماده شانزدهم:**

- (۱) کمیته نظارت از سروی، ثبت و اعطای سند ملکیت به ملکیت های غیررسمی شهری تحت ریاست وزیر شهرسازی و مسکن به ترکیب ذیل ایجاد می گردد:
- ۱- رئیس عمومی اداره اراضی به حیث معاون.
  - ۲- معین وزارت زراعت، آبیاری و مالدارى به حیث عضو.
  - ۳- معین وزارت انرژی و آب به حیث عضو.
  - ۴- معین وزارت امور زنان به حیث عضو.
  - ۵- معین اداره ملی حفاظت محیط زیست به حیث عضو.
  - ۶- معین امور شاروالی های اداره ارگان های محلی به حیث عضو.

۷- معاون شاروالی کابل به حیث عضو.

(۲) طرز فعالیت کمیته نظارت در طرزالعملی که توسط آن کمیته وضع می‌گردد، تنظیم می‌شود.

(۳) سکرتریت کمیته نظارت به عهده اداره اراضی می‌باشد.

### سند ملکیت

#### **ماده هفدهم:**

(۱) اداره اراضی، شکل و محتوای سند ملکیت را ترتیب می‌نماید.

(۲) اداره اراضی و ادارات ذیربط مکلف اند، قبل از سروی، ثبت و اعطای سند ملکیت، برنامه های آگاهی دهی را برای متصرفین منازل رهائشی در ساحات غیر رسمی شهری از طریق رادیو و تلویزیون ملی و سایر رسانه های همگانی نشر نمایند.

### **فصل چهارم**

#### **احکام متفرقه**

### تقسیم ملکیت های غیر رسمی شهری

#### **ماده هجدهم:**

(۱) اداره اراضی مکلف است برای هر یک از مالکین ملکیت های تقسیم شده بر اساس فیصله های محاکم در ساحات غیر رسمی شهری، سند ملکیت جداگانه اعطاء نماید.

(۲) اداره اراضی مکلف است برای هر یک از مالکین ملکیت های تقسیم شده به اساس اسناد عرفی در ساحات غیر رسمی شهری، سند ملکیت جداگانه اعطاء نماید، مشروط بر این که اسناد عرفی مربوط آن ها با احکام اسناد تقنینی مربوط مغایرت نداشته باشد.

### حل منازعات

#### **ماده نوزدهم:**

اختلافات مربوط به ملکیت های غیر رسمی شهری در مرحله ابتدایی از طریق کمیته های واحد های ساحوی کدسترل و فصل می‌گردد در صورت عدم قناعت به تصمیم کمیته های واحد های ساحوی کدسترل، مطابق احکام قانون تنظیم امور زمینداری در مورد اجراءات صورت می‌گیرد.

### مشارکت عامه و خصوصی

#### **ماده بیستم:**

(۱) سرمایه گذاری در ملکیت های غیررسمی شهری از طریق مشارکت عامه و خصوصی به منظور بهسازی و رعایت معیارهای شهری به تجویز حکومت و موافقه متصرفین طور مشارکتی صورت می‌گیرد.

(۲) سکتور خصوصی به موافقه شاروالی مربوط و متصرفین محل می‌تواند، برنامه مشارکتی را به مقصد بهسازی و تنظیم مجدد زمین، مطابق احکام اسناد تقنینی مربوط، تطبیق نماید.

### برنامه های بهسازی

#### **ماده بیست و یکم:**

متصرف منزل رهايشی مکلف است در صورت طرح و تطبيق برنامه های بهسازی در ساحات غير رسمی شهری، تعهدات مربوط را بر مبنای تعهد نامه رعایت نماید.

### تنظیم مجدد زمین

#### **ماده بیست و دوم:**

استفاده از شیوه های تنظیم مجدد زمین و انکشاف آن به منظور بهسازی در ملکیت های غیررسمی شهری، مطابق سندتقنینی مربوط، صورت می گیرد.

### ساحات تحت تصرف بی جا شدگان

#### **ماده بیست و سوم:**

امور مربوط به ملکیت های غیر رسمی شهری که در تصرف بی جا شدگان قرار دارد در طرزالعمل جداگانه تنظیم می گردد.

### تزویر اسناد

#### **ماده بیست و چهارم:**

هرگاه کارکن یا متصرف در پروسه سروی، ثبت و اعطای سند ملکیت مرتکب جرم تزویر شود، مطابق احکام قانون مجازات می گردد.

### عواید و بودجه

#### **ماده بیست و پنجم:**

(۱) عواید حاصله ناشی از تطبيق احکام این مقرر به حساب واردات دولت تحویل بانک می گردد.

(۲) وزارت مالیه مکلف است، عواید مندرج فقره (۱) این ماده را به منظور سروی و ثبت ملکیت های غیررسمی شهری و اعطای سند ملکیت در بودجه سال بعدی اداره اراضی بر اصل بودجه علاوه نماید.

### ممنوعیت تصرف زمین دولتی

#### **ماده بیست و ششم:**

(۱) تصرف زمین های عامه یا دولتی در داخل یا خارج ماستر پلان های شهری، بعد از انفاذ این مقرر، ممنوع می باشد.

(۲) شخصی که زمین های مندرج فقره (۱) این ماده را تصرف نماید، مطابق احکام قانون مجازات می گردد.

### وضع لوایح و طرزالعمل ها

#### **ماده بیست و هفتم:**

اداره اراضی می تواند به منظور تطبيق بهتر احکام این مقرر در تفاهم با ادارات ذیربط، لوایح و طرزالعمل ها را وضع نماید.

### انفاذ

#### **ماده بیست و هشتم:**

این مقرر از تاریخ نشر در جریده رسمی نافذ می گردد.