



د افغانستان اسلامي جمهوري دولت
اداره مستقل اراضي افغانستان

د افغانستان اسلامي جمهوري دولت
د افغانستان د ځمکو خپلواکه اداره

Islamic Republic of Afghanistan
Afghanistan Independent Land Authority | Arazi



مسوده پالیسي ملي زمين

فهرست محتویات

<u>I</u>	معرفی.....	۱
۱.	پس منظر.....	۱
۱.	دورنمای پالیسی (دیدگاه).....	۱
۳.	اهداف پالیسی زمین.....	۲
۳.	۱ اهداف عمومی.....	۲
۴.	اصول پالیسی ملی زمین.....	۲
<u>II</u>	محتوی و توضیحات پالیسی.....	۳
۵.	مسائل (موضوعات) مدیریت زمین و توضیحات پالیسی.....	۳
۵. ۱۳	توزیع زمین.....	۱۱
۱۵. ۱۶	مالیه زمین.....	۱۳
۱۵. ۱۷	ارزش یابی زمین.....	۱۳
<u>III</u>	مسائل و پالیسی های اداره زمین (خدمات زمینداری).....	۱۷
<u>IV</u>	۶ سیستم غیر متداخل و غیر هماهنگ اداره زمین.....	۱۷
۷.	ثبت زمین.....	۱۸
۸.	سروی کدستر و تصفیة زمین.....	۱۹
۱۰	بازار معاملات خرید و فروش زمین.....	۲۰
۱۱	افراط و تفریط و استفاده نامطلوب زمین.....	۲۰
۱۲.	انکشافات غیر رسمی و غیر پلانی.....	۲۰
<u>V</u>	مسائل حقوق بشر.....	۲۲
<u>VI</u>	کارگران دهقان بی زمین.....	۲۳

۱. معرفی

۱. پس منظر

جنگ های متمادی و طولانی در افغانستان به پیچیده گی و بزرگی چالش های مرتبط به زمین افزوده است. منازعات مربوط به زمین و اختلافات اجتماعی عام بوده و ادعاء های متعدد بالای عین ملکیت غیر منقول نماینگر پیچیده گی مشکلات حقوقی میباشد. تعدادی خیلی زیاد از قباله های ملکیت از بین رفته یا هم در شرایط خیلی و خیم نگهداری گردیده است. بی زمین بودن به پیمانۀ گسترده وجود دارد. با وجود اتخاذ یک سلسله تدابیر غرض رسیده گی به معضله ساحات غیر رسمی؛ اما لازمی پنداشته میشود که حکومت به ابعاد مختلف چالش های این معضل به شیوه واحد و منسجم رسیده گی نموده و از عهده آن بدر آید.

با وجودیکه پیامد های چهار دهه جنگ به نظام مدیریت زمین و زمینداری افغانستان مشکلات و چالش های بنیادی به بار آورده است، نظام مدیریت زمین و نظام زمینداری در چند سال گذشته به سمت بهتر در حال انکشاف است، که هنوز هم ساختار نهادی به معقولیت بیشتری نیاز دارد تا پدیده طبیعی زمین به طور مؤثر، مثمر و منسجم مدیریت گردد. مدیریت زمین و زمینداری در افغانستان توسط چهارچوب حقوقی کهنه و ناکافی مدیریت و تنظیم می گردید. که هنوز هم تطبیق و حاکمیت قوانین موجوده از لحاظ اداری و هم از لحاظ قضائی محدود است که در ابعاد مختلف وضعیت مدیریت زمین و زمینداری به شکل غیر رسمی جلوه می نماید.

با وجودیکه احکام مفید در قوانین موجوده تسجیل و پیشبینی گردیده است، اما احکامی زیاد نیاز به تعدیل و بازنگری دارد تا به واقعیت های امروزی جوابگو بوده و زمینه ساز انکشاف روند و روش عصری نقشه برداری، ثبت زمین و حل منازعات زمین را در نظام مدیریت زمین و زمینداری، گردد.

اقدامات اصلاحی مهم در رابطه به فعالیت ها و ساختار نهادی نظام زمینداری بعد از تصویب پالیسی ملی زمین سال ۱۳۸۶ هـ ش، اتخاذ گردیده است. اما با وجود این هم، ساختار نهادی هنوز هم به معقولیت بیشتر نیاز دارد تا به یک نظام ثبت منسجم زمین نایل آییم. به منظور ارائه راهنمایی های مناسب برای انکشاف بیشتر ساختار نهادی زمینداری در افغانستان و با در نظر داشت انکشافات و تغییرات اخیر در سکتور زمین، بازنگری و تعدیل پالیسی زمین مصوب سال ۱۳۸۶ هـ ش، یک امر حتمی به شمار میرود.

این پالیسی ملی زمین به منظور رسیدگی به مسائل اساسی، قابل تطبیق و حیاتی مرتبط به مدیریت زمین و نظام زمینداری و حقوق بشر، ترتیب گردیده است.

۱. دورنمای پالیسی

این پالیسی ملی زمین به هدف بلند بردن منافع اجتماعی، اقتصادی و محیطی زمین به حد اکثر از طریق استفاده منصفانه، منظم و پایدار زمین، برای تمام جامعه افغانستان.

۳. اهداف پالیسی زمین

۳.۱ اهداف عمومی

هدف عمومی پالیسی ملی زمین عبارت است از بلند بردن انکشاف منصفانه و پایدار.

۳.۲ اهداف مشخص

اهداف مشخص پالیسی ملی زمین عبارت اند از: ارائه راهنمایی ها برای ایجاد چهارچوب های حقوقی و نهادی و همچنان ایجاد عملکردهای اداری و تخنیکی که لازم برای:

- ا. فراهم نمودن زمینه دسترسی هر افغان به زمین؛
- ب. بلند بردن و تضمین یک نظام مصوّن حق مالکیت زمین؛
- ج. تشویق استفاده حد اکثر و پایدار از منابع زمین؛
- د. ایجاد یک نظام مؤثر مدیریت زمین و زمینداری؛
- ه. تعیین نوع استفاده زمین توسط دولت؛
- و. تضمین اینکه بازار زمین و ملکیت های عقاری مؤثر، منصفانه و از لحاظ محیط زیستی سالم و پایدار بوده تا ظرفیت تولیدی را بلند برده و فقر را کاهش دهد؛ و
- ز. تضمین اعتماد بالای مدیریت زمین و زمینداری.

۴. اصول پالیسی ملی زمین

اصول اساسی پالیسی ملی زمین قرار ذیل است:

- ا. تضمین راهنمایی های جوابگو، منصفانه و شفاف پالیسی که از منافع متنوع جامعه افغانستان حمایت نماید.
- ب. نگهداشت و حفاظت منابع زمین برای منافع معیشت مردم و نسل های آینده.
- ج. همه افغانها باید دارای فرصت های دسترسی قانونی به زمین داشته و حق بلند بردن رفاه اجتماعی خویش را داشته باشند.
- د. حق دسترسی به زمین هیچ تبع یا گروه در کشور نباید توسط مانع حقوقی یا اداری به اساس تعریف شخصی یا گروهی مانند جنسیت، دین، لسان، قوم یا حالت مدنی، متأثر گردد.
- ه. تضمین انسجام و مؤثریت نهادی به منظور تحقق اهداف پالیسی ملی زمین.
- و. ارتقای اصول شفافیت، حسابدگی و اشتراک مردم در تمامی سطوح مدیریت زمین و نظام زمینداری.
- ز. ایجاد حق مالکیت دارای تعریف واضح، قابل تطبیق و قابل انتقال از طریق چهارچوب نهادی مؤثر و حقوقی به منظور انکشاف اقتصادی از طریق مشارکت سکتور خصوصی.
- ح. تمامی حقوق استفاده کننده مشروع بالای زمین به صورت رسمی توسط قانون شناخته و حمایت گردد.
- ط. معلومات مرتبط به مالکیت و حقوق استفاده کننده زمین باید به طور عموم به عامه مردم از طریق دفاتر مشخص قابل دسترس باشد.

- ج. مالکیت و حقوق استفاده کننده زمین دارای ارزش اقتصادی و باید قابل انتقال و استفاده بوده مانند هبه، وصیت، یا میراث.
- د. حق مالکیت یا استفاده از زمین تابع مالیه و دیگر شرایط حقوقی میباشد.
- ه. حکومت زمین و حقوق استفاده از آن را جهت انکشاف همزیستی اجتماعی و حمایت از فقراء به صورت منصفانه توزیع نماید.

۱۱. محتوی و توضیحات پالیسی

جهت تحقق دورنما و اهداف پالیسی ملی زمین مسائل عمده ذیل تشخیص و پالیسی هایی سفارش گردیده است:

۵. مسائل مدیریت زمین و توضیحات پالیسی

۱.۵ تصنیف بندی مالکیت زمین

چهارچوب حقوقی موجوده زمین، زمین را به سیستم های مختلف تصنیف بندی که اغلباً غیر صریح و گیج کننده میباشد، تقسیم بندی می نماید، به خصوص تعریف زمین دولتی که در رژیم های مختلف تغییر نموده است. سیستم مناسب تصنیف بندی زمین برای یک کشور باید ساده بوده و زمین عامه، دولتی، زمین مشترک و شخصی را طور واضح تعریف نماید. جهت ارتقای سیستم مؤثر و شفاف مدیریت زمین های عامه و دولتی و همچنان تحقق بخشیدن به حفاظت و ثبت اصولی و اساسی حق مشروع مالکیت شخصی و مشترک ایجاد سیستم تصنیف بندی مصئون زمین یک امر لازمی میباشد.

توضیحات پالیسی

مالکیت زمین در افغانستان باید به دولتی، عامه، مشترک و شخصی تصنیف بندی گردیده و تعاریفات هر صنف آن در متن تمامی قوانین مرتبط به زمین به صورت واضح بیان و یکسان تطبیق گردد.

(أ) زمین دولتی

زمین دولتی به زمین در محدوده شهر یا خارج آن اطلاق می گردد که به اسم دولت ثبت بوده یا تحت نام دولت قابل ثبت باشد، حکومت آنرا مدیریت نموده ولی تا هنوز به هدف مشخص عامه تخصیص و مورد استفاد قرار نگرفته باشد.

(ب) زمین عامه

زمین عامه به تمام زمین های داخل شهر یا خارج از آن که به هدف مشخص استفاده عامه تخصیص داده شده باشد، اطلاق می گردد. (زمین دولتی که به منظور پروژه های بزرگ انکشافی که تحت مشارکت عامه و خصوصی تطبیق خواهد شد از جمله زمین های عامه میباشد.

(ج) زمین شخصی

زمین شخصی به زمینی اطلاق می گردد که تحت ملکیت شخص یا گروه از اشخاص قرار داشته باشد.

(د) زمین مشترک

زمین مشترک به زمین یا مرعی اطلاق می گردد که طور رسمی یا غیر رسمی (عرفی) توسط اجتماع مشخص مدیریت و مورد استفاده قرار داشته باشد. به منظور انکشاف مصونیت حق مالکیت و استفاده پایدار منابع زمین، حکومت باید زمین و یا علفچر را که توسط اجتماع مشخص مدیریت و تصرف مالکانه میشود، سروی و نقشه برداری نموده و آنرا شامل ثبت رسمی زمین نماید.

۲.۵ مدیریت حق مالکیت زمین

هنوز هم به قانونگذاری متمرکز و ساختار نهادی نیاز مبرم احساس میگردد که توسط آن زمین های عامه و دولتی ارزیابی، تشخیص، حفاظت، احیاء و مورد استفاده قرار گیرد. سیستم فعلی از لحاظ تعیین روش ها و وسایل مناسب به منظور اصلاح پلانگذاری استفاده زمین نیز دارای کمبودی ها بوده و از طرف دیگر چهارچوب حقوقی، عملکردها و ساختار نهادی به منظور جلوگیری از تغییر استفاده نادرست زمین ناکافی میباشد.

توضیحات پالیسی:

(ا) حمایت از حقوق بالای زمین

دولت باید از مصونیت حق مالکیت صاحبان زمین و منافع مشروع ذینفعان دیگر بالای زمین حمایت و انکشاف داده و در مقابل غصب و استملاک غیر قانونی از آن حمایت نماید.

(ب) مدیریت زمین های عامه و دولتی

حکومت به حیث متصدی زمین های عامه و دولتی، باید زمین های دولتی را مدیریت، حفاظت و به صورت پلان شده و محطاطانه طبق اصول حقوقی استفاده نماید، مطابق به قواعد و طرز العمل ها در قسمت مدیریت، تخصیص، محافظت و توزیع زمین دولتی و عامه اقدام نماید. حکومت زمین دولتی را بصورت منصفانه برای اشخاص بی زمین و سایر اهداف به مقصد انکشاف رشد اقتصادی و اجتماعی تمام ملت توزیع می نماید.

(ج) تصدی و ثبت زمین دولتی

حکومت به منظور استفاده قانونی و مؤثر از زمین های دولتی، باید اداره اراضی افغانستان را به حیث متصدی زمین دولتی موظف دارد تا زمین دولتی را به اعتماد از مردم افغانستان مدیریت نماید، اداره اراضی مسئول حفاظت از ثبت زمین های دولتی خواهد بود.

(د) تصدی و ثبت زمین عامه

حکومت از طریق اداره اراضی افغانستان باید لست ثبت زمین های عامه را نگهداری و آنها را تحت تصدی ادارات عامه دولتی که از لحاظ حقوقی حق استفاده آن زمین ها را به هدف مشخص عامه داشته باشد واگذار می نماید.

(ه) استملاک غیر قانونی زمین عامه و دولتی

حکومت باید میکانیزم های متمرکز را به مقصد حفاظت و استرداد زمین دولتی و عامه که بصورت غیر قانونی و غیر منظم استملاک گردیده است، ایجاد نماید.

۳.۵ چهارچوب حقوقی برای مدیریت زمین عامه و دولتی

حکومت ضمن سایر امور یک قانون را انکشاف و اعلام می دارد که موضوعات ذیل را مقرر دارد:

- ا. ساختار نهادی متمرکز که توسط آن زمین دولتی و عامه تشخیص، احیاء، ارزیابی ارزش و تعیین استفاده مشخص، حفاظت برای مقاصد معین، توزیع و مدیریت آن که بتواند به صورت پایدار از آن استفاده به عمل آید.
- ب. قواعد و طرز العمل ها به مقصد سروی و نقشه برداری زمین دولتی و عامه؛
- ج. قواعد و طرز العمل ها به مقصد تشخیص ساحات حفاظت شده که نباید توزیع گردد؛
- د. قواعد و طرز العمل ها به مقصد نظارت از وجایب استفاده کننده گان زمین های توزیع شده؛
- ه. اصول و قواعد به مقصد مدیریت استفاده های غیر رسمی؛ و
- و. رهنمایی ها به مقصد جلوگیری از تخریب محیط زیستی و حفاظت از ایکوسیستم های شکننده مرتبط به زمین دولتی و عامه تحت استفاده و اجاره؛

۴.۵ مدیریت زمین مشترک

حکومت باید قواعد و طرز العمل های تقنینی واضح به مقصد مدیریت، شناخت، حفاظت، و ثبت مرعی و علفچر (عامه و خاصه) و سایر زمین های که توسط جوامع مشخص تحت تصرف و مورد استفاده قرار داشته باشد، ایجاد نماید. این اقدام تقنینی باید مشمول پروسه مشارکت برای تشخیص و به رسمیت شناختن مالکیت مشترک باشد.

۵.۵ عدم مصئونیت حق مالکیت عقاری در ساحات روستایی و شهری

مشکل عدم مصئونیت حق مالکیت عقاری در ساحات روستایی و شهری به اشکال گوناگون جلوه مینماید. عدم مصئونیت حق مالکیت زمین نه تنها متصرفین ملکیت ها را از سرمایه گذاری های اقتصادی بالای ملکیت های شان دلسرد می سازد بلکه اقتصاد بازار را از اشتراک و سهم بالقوه شان محروم می سازد.

عدم مثمریت توزیع زمین به صورت رسمی، مرجع با صلاحیت واضح و سیستم های ثبت زمین منجر به انکشافات غیر رسمی و غیر قابل کنترل در ساحات روستایی و شهری گردیده است. مسکن گزینی غیر رسمی خود سر، غصب زمین، خرید ملکیت های عقاری از غاصبین زمین از طریق معاملات بازار غیر رسمی، تخصیص نادرست زمین، استفاده غیر موثر و غیر منصفانه زمین و سایر همچون موضوعات به اهداف اجتماعی و مفید زمین صدمه زده است. درعین زمان بر علاوه مشکلات جدی که مانع پلانگذاری شهری می گردد، انکشافات غیر رسمی و غیر قابل کنترل عدم مصئونیت مالکیت را برای استفاده کننده گان و مالکین زمین افزایش داده است. قضایای ادعاهای متعدد علیه مدعیان بر حق و مالکین فعلی کسانیکه یک ملکیت را به صورت مشروع و حسن نیت خریداری نموده است وجود دارد که باید این معضله از طریق اقدام تقنینی مناسب به مقصد تضمین همزیستی اجتماعی و ثبات در کشور حل گردد.

توضیحات پالیسی

- ا. حکومت باید بین انواع مختلف عدم مصئونیت حق مالکیت زمین فرق واضح گذاشته و راه حل های مناسب حقوقی و اداری برای اشکال مختلف عدم مصئونیت حق مالکیت را فراهم سازد. حل دوگانگی، سیستم مغلق و متنوع رسمی و سیستم های حق مالکیت غیررسمی ایجاب می نماید تا تداوم کتگوری های حق مالکیت در بدنه چهارچوب حقوقی تسجیل گردد.
- ب. ضمانت های اساسی برای مصئونیت حق مالکیت باید در نظر گرفته شود. با در نظر داشت عدالت و انصاف هیچ کس نباید از حق مالکیت مگر طبق قانون محروم گردد و هیچ قانون نباید اجازه به محرومیت غیر مسئولانه حق مالکیت تحت جبر و اکراه دهد.
- ج. دولت باید تدابیر مناسب قانونگذاری و اداری را جهت آماده ساختن شرایطی اتخاذ نماید تا اتباع بتوانند به طور منصفانه به زمین دسترسی داشته باشند. بالخصوص در رابطه با تأمین حق مالکیت زمین هیچ نوع تبعیض براساس قومیت و نژاد، جنسیت، دین و موقف اجتماعی نباید وجود داشته باشد.
- د. حکومت باید اقدامات اساسی قانونی و اداری را اتخاذ نماید تا به اصولی ارتقاء بخشد که همه افراد که دارای حقوق مالکیت زمین بوده اجازه داده شود تا با اطمینان خاطر، ملکیت های شانرا مورد استفاده قرارداده و از حق آن بهره مند باشند. تمام حقوق مشروع ملکیت باید توسط قانون حمایت گردد.
- ه. حکومت باید از منظر قانونگذاری اشکال بدیل حق مالکیت زمین را مانند حق مالکیت شخصی، حق ارتفاق، اجاره، مالکیت جمعی زمین به نفع کارگران زراعتی و ساکنین روستایی و شهری، ایجاد نماید. موجودیت این نوع بدیل های حق مالکیت قابل انفاذ قانونی، دسترسی بیشتر حق مصئون مالکیت را مورد هدف قرار خواهد داد.

۵. ۶ استملاک زمین و تعویض

با وجودیکه اداره اراضی افغانستان به صورت مبتکارانه قانون استملاک زمین را بعد از مشوره ملی اصلاح نمود که میتوان از قانون جدید من حیث یک سند تقنینی کارا یاد نمود اما قابل تذکر است که هنوز هم خلاء های چهارچوب حقوقی در رابطه با اصول و طی مراحل استملاک و تأدیة تعویض عادلانه و مناسب نیاز به اصلاح بیشتر و انکشاف

معیارهای تطبیقی دارد. بر علاوه، چهارچوب حقوقی موجوده کدام میکانیزم رسیدگی قضائی به استملاک غلط را پیشینی نمی نماید. عدم موجودیت راه حل قضائی در پروسه استملاک غلط، منجر به عدم دسترسی مالکین به عدالت می گردد.

توضیحات پالیسی

- ا. حق مالکیت زمین تنها به اساس اصول تعریف شده قانونی و برای اهداف تعریف شده قانونی، استملاک شده میتواند.
- ب. چهارچوب حقوقی استملاک باید تعدیل و اصلاح گردد تا برای اداره استملاک کننده مربوطه صلاحیت استملاک برای استفاده عامه جهت تأمین منافع عامه مطابق اصول، قواعد و طرز العمل های صریح قانونی تعریف شده، فراهم سازد. قانون تعدیل و اصلاح شده باید اصطلاح "استفاده عامه" را بسیار دقیق و درست تعریف نماید و همچنان طرز العمل های مؤثر، شفاف و حساسه را برای استملاک زمین، وضع نماید.
- ج. قانون تعدیل شده استملاک، باید صلاحیت استملاک اجباری را توسط حکومت از طریق یک اداره مشخص و مسئول دولتی مقرر دارد.
- د. قانون تعدیل شده استملاک باید برای اشخاصیکه حقوق و منافع مشروع و قانونی آنها به اثر استملاک متضرر می گردد، تعویض عادلانه، مناسب و به موقع را، تأمین نماید. افراد که متأثر از استملاک می گردند، باید بتوانند که ادعای حق مالکیت شان را از طریق رسمی یا غیر رسمی ثابت نمایند.
- ه. قانون تعدیل شده استملاک در صورتیکه منافع عامه را در یک اقدام استملاک توجیه کرده نتواند و یا استفاده برای منفعت عامه اختتام یابد، باید حقوق شفع را برای مالکین اولی یا ورثه آنها اولویت دهد.

۵.۷ استملاک زمین و اسکان مجدد

چهارچوب موجوده حقوقی استملاک زمین در صورتیکه حکومت صلاحیت استملاک زمین های شخصی برای منافع عامه را اعمال می نماید، احکام برای اسکان مجدد در متن قانون جدید استملاک تسجیل نموده است که کافی نمیباشد. قانون در رابطه با اسکان مجدد اشخاصیکه مجبور به کوچ کردن از منازل رهائشی شان می گردد، تنها یک اشاره نموده است و از تفصیلات لازم خود داری نموده است. قانون تنها برای مالکین که دارای اسناد رسمی حق مالکیت میباشد، تأدیة تعویض را پیشینی نموده است.

توضیحات پالیسی

- ا. در صورتیکه استملاک زمین منافع حقوقی یک اجتماع یا قسمت قابل ملاحظه یک قریه یا ساحات شهری را متضرر می سازد و آنها را مجبور به ترک منازل رهائشی شان می گرداند، اداره استملاک کننده مکلف است تا اسکان مجدد این نوع قریه یا اجتماع را تأمین نماید.

ب. حکومت باید پالیسی اسکان مجدد و یا رهنمود های عمومی را ترتیب نموده و به نشر برساند تا ادارات حکومتی مربوطه که در موضوعات استملاک زمین و اسکان مجدد دخیل اند پیروی نمایند. این پالیسی و رهنمود ها منتج به انکشاف یک پروسه استملاک به موقع، شفاف و حساسه خواهد گردید.

۵. ۸. پلانگذاری استفاده زمین

خشک سالی، جنگ، غصب زمین و کشت کوکنار منجر به تمرکز مالکیت زمین در دست زورمندان نسبتاً یک اقلیت ثروت مند کوچک گردیده است. این پدیده به انکشافات مسکن غیر رسمی و تبدیل شدن زمین زراعتی به مقصد غیر زراعتی که نشان دهنده مشکلات جدی مرتبط به تاثیرات اجتماعی، اقتصادی و محیط زیستی معکوس می باشد، علاوه نموده است.

توضیحات پالیسی

ا. انکشافات بالای زمین باید مطابق پلان های ترتیب شده و منظور شده به موقع مراجع ذیصلاح با مشورت با اجتماع مردم محل، صورت گیرد. چنین پلان ها باید نیازمندی های امروزی و آینده جامعه را مورد توجه قرار دهد.

ب. حکومت باید به روش دخیل ساختن چندین سکتور در پلانگذاری استفاده زمین ارتقاء بخشد که مبنی آن این اصل باشد که تمامی انکشافات و توسعه بالای زمین مطابق پلان های منظور شده به موقع و مناسب مراجع ذیصلاح، صورت گیرد. مراجع ذیصلاح پلانگذاری باید پلان ها را با مشورت مردم و جوامع محلی و ادارت مختلف سکتور مربوطه دولتی ترتیب نماید تا در آن نیازمندی های جوامع محلی و ادارات مختلف سکتور دولتی، طوریکه لازم است انعکاس یابد.

ج. حکومت باید چهارچوب موجوده پلانگذاری شهری را تعدیل و اصلاح نماید تا به طور مناسب مراحل مختلف پلانگذاری پلان های انکشافی شهری و طرز العمل های ترتیب، تصویب و تعدیل آن را به طور واضح تعریف نماید. چهارچوب تعدیل و اصلاح شده پلانگذاری شهری باید چهار نوع پلان انکشافی زمین را معرفی نماید:

۱. پلان انکشاف ملی زمین؛

۲. پلان انکشاف منطقوی زمین یا پلان انکشاف ولایتی زمین؛

۳. ماستر پلان شهری زمین؛ و

۴. پلان های تفصیلی زمین.

د. تعدیل یا قانون جدید پلانگذاری شهری باید حد اقل معیارهای پلانگذاری شهری را مد نظر گیرد و احکام را پیشبینی نماید تا به اساس آن ساحات غیر پلانی شهری تنظیم گردد، به این مفهوم که تعدیل یا قانون جدید

به نگهداشت نقشه و حالت موجوده ساحات غیر پلانی شهری تأکید ورزد، مگر اینکه این منافع و نیازمندی های عامه تعدیل نقشه و حالات موجوده ساحات غیر پلانی شهری را ایجاب می کند. توجیهات این نیازمندی ها باید دسترسی ساکنین این ساحات را به ترانسپورت از طریق احداث سرک های جدید، حق مرور یا توسعه سرک های موجوده تضمین نماید.

۵. ۹ هماهنگی در رابطه با استفاده زمین

میکانیزم هماهنگی بین سکتورهای مختلف در رابطه با پلانگذاری استفاده زمین کمرنگ و ناکافی است. این عدم موجودیت میکانیزم هماهنگی لازم بین سکتور های مانند زراعت و مالداري، صنعت، ترانسپورت، ساختمان، انکشاف شهری منجر به رقابت و عملکرد های غیر هماهنگ شده استفاده زمین گردیده است که باعث مشکلات و موانع جدی در رابطه با تأمین روند پلانگذاری استفاده زمین به صورت شفاف، حسابه و مؤثر گردیده است.

توضیحات پالیسی

- ا. حکومت به منظور هماهنگ و همسان نمودن استفاده تمام زمین ها و پالیسی های سکتوری مربوط به زون بندی مطابق به این پالیسی و نقشه جات استفاده زمین که بعداً توسط اداره اراضی افغانستان در هماهنگی با سکتور های مربوطه ترتیب میگردد، یک نهاد مشورتی را تحت رهبری اداره اراضی افغانستان ایجاد نماید.
- ب. اداره اراضی افغانستان نقشه های استفاده زمین را طور تهیه می نماید که تمام قطعات زمین را به صورت مناسب ترین استفاده آن تخصیص داده و قطعات یا ساحات زمین را به اساس مشخصات کلیدی مشترک از لحاظ مناسب بودن استفاده زمین به صورت گروپی تفکیک و تصنیف می نماید.
- ج. اداره اراضی افغانستان با همکاری ادارات ذیصلاح مربوطه فکتورها و مشخصات فیزیکی ساحات زمین در کشور جهت استفاده آن به اهداف مختلف به شمول انکشاف اقتصادی، اجتماعی و کلتوری، تعیین می نماید.
- د. شاروالی های مربوطه در ساحات مربوطه خویش برای استفاده ساحات و قطعات مختلف زمین، پلان های تفصیلی زون بندی و نقشه ها را به اساس نقشه های استفاده زمین که توسط اداره اراضی افغانستان با همکاری ادارات مربوطه ذیصلاح فورمول و ترتیب گردیده است، انجام میدهد.
- ه. اداره اراضی افغانستان با مشارکت ادارات مربوطه دولتی زون بندی زمین را وقتاً فوقتاً بازنگری نماید تا به تغییرات اقلیمی و تحرک روند انکشاف جوابگو باشد.

۵. ۱۰ مدیریت زمین و انکشاف پایدار

اکثریت فعالیت های انکشافی بالای زمین صورت میگیرد. باوجود پلان ها و اهداف نیکو، فعالیت های انکشافی مرتبط به زمین، احتمالاً باعث بی جاه شدن استفاده کننده گان زمین، تأثیر معکوس محیط زیست، منازعات و اختلافات مرتبط به زمین و حیف و میل شدن منابع طبیعی، می گردد.

توضیحات پالیسی

بمنظور تأمین انکشاف پایدار و هماهنگ زمین، نظام زمینداری کشور لازم است سعی و تلاش نماید تا اجندای انکشاف سکتور های مختلف مانند اعمار زیربنای انرژی و برق، شبکه سرک ها، زیربنای معادن، میدان های هوایی و غیره را که در فعالیت های انکشافی دخیل اند، از طریق ترتیب پلان های دوره ئی و تجدید پلان ها و نقشه های استفاده مناسب زمین، حمایت نماید.

۵.۱۱ زمین و معادن

منابع منرالی افغانستان از منابع عایداتی عمده بالقوه به شمار می رود. این کشور دارای ذخایر بزرگ انرژی منابع منرال های غیر قیمتی و فلزات میباشد. سرمایه گذاری به مقیاس بزرگ و فعالیت های مرتبط به معدن کاری ایجاب می نماید که فشار های بیشتری روی سکتور زمین وارد نماید و همچنان ایجاب می نماید سرمایه گذاری در صنعت استخراج منرال ها که با خطرات جدی اجتماعی مربوط به حق مالکیت و مدیریت استفاده زمین همراه خواهد بود تقویت گردد. بناءً از دست دادن زمین های زراعتی به صنعت استخراجی تأثیرات منفی روی معیشت کسانی دارد که که وابسته به زراعت بوده و منتج به بی جاه شدن اجباری در زمینه ازجمله بزرگترین خطرات اجتماعی که ایجاب یک اقدام مسئولانه، منصفانه و محطاتانه به منظور اسکان مجدد و جبران خساره عادلانه برای کسانی که از فعالیت های معدن کاری متأثر میشوند، می نماید.

توضیحات پالیسی

حکومت باید پروسه های حقوقی عادلانه، مؤثر و منصفانه را به منظور استملاک زمین، اسکان مجدد و جبران خساره برای افراد و جوامع که در نتیجه فعالیت های معدن کاری متأثر می گردند، وضع نماید.

۵.۱۲ زمین و ترانسپورت زمینی

یکی از اجندای حتمی انکشاف یک کشور، ترانسپورت زمینی، میباشد. مراقبت زیربنای ترانسپورت زمینی موجوده و انکشاف متداوم شبکه جدید ترانسپورت زمینی در کشور حتمی میباشد. اما نهادهای مربوطه حکومت که در انکشاف، احداث و توسعه ترانسپورت زمینی دخیل اند باید خطرات اجتماعی و حقوقی که در زمینه با چنین انکشافات ساخت و ساز زیربنای سرک ها همراه میباشد در مرحله پلانگذاری مد نظر و پیشبینی نمایند به خصوص خطرات که محیط

زیست و معیشت مردم را به طور مستقیم متأثر و تهدید می نماید. در حالت موجوده فعالیت های پلانگذاری ترانسپورت زمینی و پلانگذاری استفاده زمین از هم جدا است.

توضیحات پالیسی

نظام زمینداری کشور پلانگذاری استفاده زمین و پلانگذاری فعالیت های ترانسپورتی را قسم هماهنگ و همسان و حمایت خواهد نمود که منتج به انکشاف شبکه های ترانسپورتی بالای زمین مناسب گردد.

۵. ۱۳ توزیع زمین

پروسیجر های موجوده توزیع زمین فاقد مساوات، شفافیت و حسابدهی بوده در ظرف چندین سال گذشته قیمت های زمین و قیمت های خانه های موجود طور سرسام آور بالا رفته که از توان اکثریت ساکنین شهر خارج میباشد. فلذا، برای ایجاد و تطبیق ستراتیژی ها به منظور بلند بردن عرضه زمین برای گزینه های مسکن قابل استطاعت، ضرورت مبرم احساس میگردد. علاوه، دسترسی به زمین روستایی و به حقوق استفاده کنندگان برای پایداری خانواده های روستایی و مالداران اهمیت به سزای دارد. در شرایط کنونی توزیع زمین و حق استفاده از زمین های دولتی دراکثر اوقات توان خانواده های روستایی را برای امرار معیشت خویش محدود مینماید. مردم بی زمین روستایی بی بهره و محروم ازحمایت مردم محل بوده و توانایی آنها ندارند تا عاید یا سرمایه عقاری را بدست آورند. بناءً، توزیع زمین باید تضمین نماید تا خانواده های مردم محل و مردم بی زمین روستایی برای امرار معیشت شان به منابع کافی جهت پایداری شان، دسترسی داشته باشند.

توضیحات پالیسی

- ا. حکومت به منظور توزیع زمین، باید یک سلسله طرزالعملهای منصفانه، شفاف و واضح را وضع و تطبیق نماید. این طرزالعملها باید مسؤولیت های مراجع ذیصلاح توزیع کننده زمین و حقوق متقاضیان زمین را به طور واضح تعریف خواهد نمود.
- ب. برنامه های تخصیص و توزیع زمین جهت فعالیت های تولیدی و اقتصادی باید متوازن بوده تا منافع تمامی اقشار جامعه را مساویانه تأمین نماید.
- ج. تخصیص و توزیع زمین برای اهداف مسکن مطابق به طرزالعمل واضح تعریف شده صورت گیرد. این طرزالعمل ها و شیوه ها باید برای تمامی اقشار جامعه مناسب و منصفانه باشد.
- د. توزیع زمین برای اهداف زراعت و مسکن باید بنا بر ضرورت بوده و مردم بی زمین در ساحات شهری و روستایی حق اولویت خواهند داشت.

۵. ۱۴ دو گانگی در حق مالکیت و مدیریت زمین

حق مالکیت زمین و سیستم مدیریت زمین متشکل از سیستم های رسمی و غیر رسمی می باشد. بازار غیر رسمی ملکیت منعکس کننده عدم کفایت سیستم رسمی بوده و اکثر اوقات به جای سیستم بازار رسمی مورد استفاده قرار میگیرد. این چنین دوگانگی در سیستم مدیریت زمین سد راه فعالیت های مدیریت مؤثر و یکپارچه زمین من حیث یک منبع ملی میگردد.

توضیحات پالیسی

زمین ها به حیث منبع ملی از طریق یک نظام مدیریت زمین باید طوری مدیریت گردد که نباید تنها به اساس حق مالکیت تکفیک گردد بلکه به اساس چهارچوب نهادی مدیریت گردیده تا سیستم های حق مالکیت رسمی و غیر رسمی را با هم همسان نماید.

۵. ۱۵ غصب زمین

غصب زمین یکی از بزرگترین ابعاد جنجال برانگیز مدیریت زمین در سرتا سر کشور محسوب می گردد. عمل غصب زمین اغلباً به یک سلسله اعمال مشابه غیر مشروع دیگر مانند جعل و تزویر قبالة ها و ثبت حق مالکیت زمین از طریق عملکرد های فاسد، همراه می باشد. غصب زمین، بازار غیر رسمی ملکیت ها را نیز تشویق می نماید. همراه بودن اعمال غیرمشروع با عمل غصب زمین، مسائل حق مالکیت زمین های مغضوبه را پیچیده تر میسازد به خصوص زمانی که زمین غصب شده به قطعات و نمرات کوچکتر تقسیم گردیده و به پیروان اختصاص داده و توزیع گردیده باشد و یا به سائر اشخاص دیگر به مقصد مسکن گزینی به فروش و انکشاف رسیده باشد. در ساحات و مناطق روستایی زمین های مشترک توسط نهادهای قدرتمند غصب گردیده است که منجر به حیف و میل منابع عامه با محروم ساختن دیگران گردیده است.

غصب زمین به هیچ وجه نباید تشویق گردد. اما، اندازه و پیچیدگی دوسیه های مربوطه غصب زمین که ابتداءً زمین به زور غصب گردیده است ولی بعداً به افراد دیگر توزیع و یا به فروش رسانیده است که آنها به نو به خویش بعداً آنرا اعمار نموده است، متقاضی اتخاذ اقدامات واقع بینانه از جانب حکومت می باشد.

توضیحات پالیسی

ا. ایجاد یک سیستم مدیریت در چهارچوب های قانونی و نهادی به مقصد جلوگیری از غصب زمین درآینده و رسیدگی به عمل غصب زمین که در گذشته صورت گرفت است. این چهارچوب نهادی در سطح ولسوالی، ولایت و ملی فعالیت خواهد نمود.

ب. هر شخصیکه زمین دولتی، عامه، شخصی و زمین مشترک را غصب می نماید نباید آنرا به صورت رسمی به رسمیت شناخت، یا هر نوع تأسیسات و عمرانات که بالای زمین های مغضوبه اعمار گردیده باشد باید قابل و محکوم به استرداد و مصادره باشد.

ج. حکومت باید احکام و مجازات را تقنین و قانون گذاری نماید که هر غاصب یا هر شخصیکه از غاصب زمین مغضوبه را خریداری نموده است و متعاقباً آنرا انکشاف داده و به سائر متصرفین انتقال داده، مکلف است که

تمامی درآمد ناشی از فروش زمین مغصوبه را به دولت پرداخت نماید در غیر آن به مصادره اموال مواجه می گردد.

د. مراجع ذیصلاح دولتی باید بین قضایای اشخاصیکه زمین مغصوبه را به حسن نیت خریداری نموده است و ساکنین ناچار خودسر که زمین دولتی را تنها جهت اعمار سرپناه خانواده خویش تصرف نموده است و بین دوسیه های اشخاصیکه زمین را به منظور تحقق منافع عایداتی، تجارتنی و اهداف دیگری غصب نموده اند تفکیک قایل شود. جهت رسیده گی به کتگوری های زمین متصرفه غیر قانونی، حکومت باید یک قانون رسمی سازی را با معیارها وضع و نافذ نماید تا از این طریق حکومت بتواند مصونیت حق مالکیت ملکیت های عقاری را تضمین نماید.

۱۶. ۱۵ مالیه زمین

قانون که در ساحات شهری افغانستان مالیه بالای ملکیت ها تنظیم یا مقرر نماید، وجود ندارد. اما، قانون مالیه زمین سال ۱۳۶۷ هـ ش مالیه متری را در ساحات روستایی بالای زمین های زراعتی معرفی و مقرر نموده است. قانون مالیه زمین سال ۱۳۶۷ هـ ش سعی و تلاش می نماید تا از مالیه نا مناسب یا از حد بالاتر از طریق مستثنی قرار دادن مالکین زمین های کمتر، جلوگیری نماید و بالای مالکین زمین های قطعات بزرگ به اساس اصول ترقی جهت عدم تشویق تملک احتکارانه زمین، مالیه متری را مقرر نماید. عدم موجودیت قانون مالیه بالای ملکیت ها در ساحات شهری یک عده عناصر جامعه را تشویق می نماید تا ساحات خیلی زیادی را از طرق نامشروع یا غیر قانونی تملک و تصاحب نماید. این وضعیت غصب زمین را تشویق می نماید و منجر به بازار متزلزل و ناپایدار ملکیت ها می گردد. بناءً، طرق و راه های که بالای اقشار آسیب پذیر جامعه بار مالی گرانگ و ثقیل نباشد، این امر حتمی و لازمی است تا مالیه مناسب بالای ملکیت ها در ساحات شهری معرفی و مقرر گردد.

توضیحات پالیسی

حکومت به منظور عدم تشویق غصب زمین و تملک و تصاحب احتکارانه زمین، نظام مالیه متری را معرفی و مقرر نماید تا از استفاده متمر زمین و بازار منصفانه زمین حمایت نماید.

۱۷. ۱۵ ارزش یابی زمین

در حال حاضر، افغانستان فاقد یک نظام شفاف و معیاری ارزیابی زمین و ملکیت ها میباشد. در حالیکه ارزش یابی زمین به اهداف گوناگون به شمول استملاک زمین، انتقال زمین دولتی به دواير دولتی دیگر، اجاره زمین دولتی به سرمایه گذاران و برای تعیین مالیه معامله خرید و فروش زمین یا ملکیت، صورت میگیرد، این روند و طی مراحل معمولاً با فساد همراه می باشد و حتمی نیست تا ارزش یابی های زمین و ملکیت به اساس ارزش واقعی بازار مبتنی باشد.

توضیحات پالیسی

۱. حکومت توسط اداره اراضی افغانستان یک نظام معقول، شفاف و معیاری ارزش یابی زمین و ملکیت ها که ارزش زمین و ملکیت ها را به اساس ارزش مکمل ملکیت های غیر منقول ارزیابی می نماید، معرفی خواهد نمود. ارزش بازار به اساس حد اوسط ثبت معاملات خرید و فروش پنج سال گذشته و معلومات زمین مانند استفاده فعلی و استفاده بالقوه اقتصادی از زمین، موقعیت زمین، ارزش تجارتي، و اصلاحات و انکشاف ساحه مانند سرک، کانالایزیسیون و آبرو ها، ارزیابی خواهد گردید.
- ب. اداره اراضی افغانستان، ارزیابی مجدد ارزش زمین را انجام داده و معلومات ارزش زمین را وقتاً به وقتاً تجدید خواهد نمود، که این ارزیابی مجدد ارزش زمین، حد اقل هر پنج سال بعد صورت گیرد. این چنین معلومات ارزش یابی زمین به حیث اساس برای اهداف مختلف مانند، مالیه بالای ملکیت های عقاری، مالیه انتقال ملکیت های عقاری، اجاره زمین، تنظیم کرایه خانه ها و تعویض استملاک زمین، مورد استفاده قرار خواهد گرفت.
- ج. اداره اراضی افغانستان در رابطه با ارتقای ظرفیت متخصصین خصوصی ارزش یابی زمین سعی و تلاش خواهد نمود که به اساس معیارها واضح و شرایط مشخص برای این متخصصین از طرف بورد با صلاحیت تصدیقنامه اعطاء خواهد شد.

۱۸.۱۵ تنظیم علفچرها

رقابت برای منابع محدود علفچرها در چندین مناطق افغانستان بالای معیشت اقتصادی مالداران تاثیرات منفی گذاشته و باعث کشمکشهای و منازعات طولانی گردیده است. رقابت بین مالداران و دهاقین ساکن محل درمورد علفچرها پیامد برداشت غلط از اجندهای تاریخی و سیاسی، مدیریت ضعیف زمین، فقدان سروی کافی زمین، عدم موجودیت میکانیزم های کافی حل و فصل منازعات، نزدیکی سیستمهای تثبیت و ثبت زمین به فرو پاشی، و عدم تطبیق و حاکمیت جدی قوانین موجوده، میباشد. فقدان مدیریت کافی و کنترل بالای زمین های عامه منجر به غصب زمین گردیده که به طور عنعنوی از جانب مالداران و دهاقین ساکن برای چرانیدن مواشی شان مورد استفاده قرارمیگرفت. در صورتیکه علفچرها جهت استفاده پایدار آن از تهدیدها محافظت گردد، مانند غصب غیر قانونی زمین های مشترک قریه جات مجاور، غصب زمین های علفچر، کشت کردن علفچرهای سنتی، تعیین حقوق چراندن از جانب دولت در علفچرهای که به طور سنتی علفچرهای مشترک مربوط به مردم محل تلقی گردیده بود، تنظیم علفچرها یک امر لازم و حتمی است. مالکیت علفچرها روشن نبوده و قانون رسمی راجع به اینکه آیا علفچرها ملکیت دولت، عامه و یا مشترک می باشد، متردد بوده و صراحت ندارد.

توضیحات پالیسی

۱. دسترسی به منابع زمین باید قسمی واضح گردد که منتج به تأمین امنیت مدیریت منابع طبیعی به صورت یک پارچه گردیده که سبب ایجاد نقش مردم در مدیریت منابع طبیعی شود. وزارت زراعت، آبیاری و مالداري با

مشورت با اداره اراضی افغانستان مسئولیت به راه انداختن و ارائه رهنمایی های لازم برای مردم جهت ایجاد نقش آنها به روش مدیریت منابع طبیعی از طریق مردم دارد.

ب. مدیریت منابع طبیعی مبتنی به مدیریت اجتماع مردم محل باید به هدف تأمین حفاظت محیط زیست و استفاده برای منافع تمامی استفاده کننده گان علفچرها های عام باشد.

ج. منازعات بغرنج یا اختلافات مربوط به مالکیت و حقوق دسترسی به علفچرها در سطح ولایت به بررسی قرار خواهد گرفت و حقوق استفاده سنتی دهاقین ساکن و مالداران از علفچرها وضع و مورد احترام قرار خواهد گرفت.

د. اداره اراضی افغانستان باید به منظور تصفیة حقوق بالای زمین، فعالیت های سروی کدستر و تصفیة زمین را به سطح ملی دو باره آغاز نماید.

۵. ۱۹ تغییر زمین زراعتی به وضعیت شهری و حومه شهری

تعداد کثیر عودت کننده گان و بی جاشده گان داخلی فشار زیاد وارد می نمایند تا زمین های زراعتی متصل شهری به استفاده غیر زراعتی برای انکشاف شهری و حومه شهری تغییر یابد. این نوع تغییر نه تنها به ضرر کسانی میباشد که برای امرار معیشت بالای زمین متکی اند و زندگی شان طور پیچیده بالای زمین گره خورده است، بلکه اکثراً فاقد هر نوع ادغام و یکجا ساختن منطقی در پروسه پلان گذاری بزرگ شهری میباشد. گرچه توسعه شهری ناگزیر و حتی مورد علاقه میباشد، اما زمین قابل کشت در افغانستان خیلی کم بوده، و بعضی مناطق بسیار مهم در معرض خطر انزوای دایمی انکشاف شهری قرار دارد و از طرف دیگر مقدار زیادی از زمین های زراعتی میتواند به طور بسیار مناسب مورد استفاده قرار گیرد تا از بلند ترین و بهترین استفاده پایدار آن تضمین نمود.

توضیحات پالیسی

حکومت باید اقدامات لازم را اتخاذ نماید تا زمین های زراعتی در جوار ساحات متصل شهر و حومه شهری در مقابل تجاوز انکشاف شهری محافظت گردد. مقدار زمین محدود زراعتی ملت برای آینده درازمدت آنها اساسی بوده و لازم است طبقاً محافظت گردد. لازم است اقدامات مناسب اتخاذ و معرفی گردد تا همزمان تبدیل زمین های زراعتی در مقابل تبدیل غیر پلان شده و دوام پذیری و پایداری آن هر دو محافظت گردیده و حمایت نماید.

۵. ۲۰ پلانگذاری استفاده زمین در ساحات روستائی

پلانگذاری استفاده زمین در ساحات روستائی افغانستان، تقریباً وجود ندارد. در نتیجه، تغییر زمین های حاصل خیز زراعتی به استفاده غیر زراعتی، یک معضله گسترده و جدی به میان آمده است. علاوه بر تنزیل و تنقیص زمین های زراعتی، این پدیده باعث مشکلات و تاثیرات منفی محیط زیستی و کیفیت زندگی اکثریت ساکنین محل می گردد. بناءً، به منظور جلوگیری از تاثیرات منفی محیط زیستی و تخریب محیط زیست و جلوگیری از دست دادن زمین های حاصل خیز زراعتی به استفاده غیر زراعتی و غیر مجاز و همچنان جهت بهبود کیفیت زنده گی و رفاه ساکنین محل، لازم و حتمی است تا معیارها و میکانیزم های استفاده زمین های روستائی از طریق اسناد تقنینی مناسب، معرفی گردد.

توضیحات پالیسی

حکومت قانون را تصویب خواهد نمود تا انکشاف دهات و استفاده زمین های دهات و روستاها در ساحات روستائی افغانستان مدیریت و تنظیم نماید. از جمله موارد، این قانون باید تلاش نماید تا از انکشافات غیر پلانی جلوگیری نموده و وسایل مؤثر حقوقی و قانونی جلوگیری زمین های زراعتی برای استفاده غیر زراعتی را فراهم سازد. این قانون باید اصول و مقررات را وضع نماید تا از انکشاف پلانی و پلانگذاری استفاده زمین در ساحات روستائی حمایت نماید.

۵. ۲۱ حمایت از حقوق ملکیت

میکانیزم های مؤثر، شفاف و منسجم وجود ندارد تا از حقوق ملکیت حمایت نموده و به کسانی که بی جا گردیده اند به طور منصفانه جبران خساره تأدیه نماید. حمایت به طور ضعیف از حقوق مالکیت به محیط سرمایه گذاری خصوصی تاثیر منفی گذاشته و مانع فرا راه انکشاف اجتماعی و اقتصادی میگردد. اخراج غیر مسئولانه و اجباری و اسکان مجدد بدون تعویض عادلانه نشانه های ابتدایی این معضله می باشد.

توضیحات پالیسی

حکومت باید به سطح ملی و ولایتی اقدامات لازم را اتخاذ نماید تا از اخراج و کوچ دادن غیر مسئولانه و اجباری اتباع به شمول ساکنین ساحات غیر پلانی حمایت نماید. اخراج و اسکان مجدد ساکنین ساحات غیر پلانی تنها به منظور تنظیم مجدد ساحه مورد نظر با اشتراک و دخیل ساختن ساکنین محل، به منظور تأمین منافع عامه صورت گیرد.

۵. ۲۲ سرمایه گذاری مستقیم اتباع خارجی بالای زمین و حق مالکیت زمین

همان طوریکه محدودیت مالکیت عقار برای اتباع خارجی در قانون اساسی تسجیل گردیده است، لازم است احترام و رعایت گردد، در عین زمان، برای تشویق و بلند بردن سرمایه گذاری مستقیم اتباع خارجی بالای زمین از طریق دسترسی آنها به زمین به حیث اجاره، نیاز است.

توضیحات پالیسی

ا. همان طوریکه در قانون اساسی مسجل گردیده که اتباع خارجی نمی توانند مالک عقار باشند و در زمینه میتوانند، تنها حق استفاده ملکیت برای مقاصد تجاری، صنعتی و گدام ها، و حق استفاده زمین زراعتی به طور اجاره و رهائشی به طور کرایه را به دست آورند. این چنین اجاره ها میتوانند حد اکثر الی مدت ۵۰ سال باشد.

ب. نمایندگی های سیاسی خارجی می توانند حق تحصیل جایداد غیر منقول را مطابق به تعامل بالمثل کسب نمایند.

۵. ۲۳ پایداری محیط زیستی

سیستم مدیریت زمین به طور عنعنوی به مسائل محیط زیستی در رابطه با پایداری منابع طبیعی به شمول حفاظت جنگلات و جلوگیری از قطع جنگلات و بیابان سازی مورد اولویت قرار نداده است. فرو گذاشت و تخریب زمین در نتیجه

مالچرانی مفرط، عدم کنترل سیلاب ها، تخریبهای ضعیف معدن کاری، جنگل زدایی بالای بهترین منابع طبیعی افغانستان تأثیرات منفی گذاشته است. کمپاین های حفاظت محیط زیستی زمانیکه توسط عامه مردم به راه انداخته شود و حمایه گردد خیلی موفق میباشد، اما، آگاهی و دانش مردم عامه در مورد مسائل محیط زیست خیلی نا چیز است.

توضیحات پالیسی

ا. زمین به حیث یک منبع طبیعی و اساس برای امرار معیشت مردم باید برای نسل های موجوده و آینده از آن محافظت صورت گیرد.

ب. موضوعات مدیریت زمین باید تأثیرات محیط زیستی در تمامی عرصه ها در رابطه با استفاده زمین، تنظیم، توزیع زمین، استفاده از منابع زمین و مدیریت آن، مد نظر گیرد.

ج. حکومت باید یک کمپاین آگاهی عامه به راه اندازد تا اطمینان حاصل گردد که همه اتباع سطح آگاهی محیط زیستی خویش را بالا برده تا اقدامات حفاظت محیط زیستی در رابطه با استفاده زمین به سطح انفرادی، اجتماع و به سطح ملی مورد حمایه قرار داده و عملی نمایند.

۵. بی زمینی روستایی

بی زمینی در روستایی عام بوده و تأثیرات منفی بالای اقتصاد و خانواده ها دارد.

توضیحات پالیسی

نظام توزیع زمین های دولتی باید ایجاد گردد تا بی زمینی شهری و روستائی را کاهش دهد و سرمایه گذاری بنیادی در انکشاف زراعتی بالای زمین های مورد توزیع برای دهاقین بی زمین تشویق گردد باید نظام توزیع زمین ایجاد گردد تا زمین دولتی را به بی زمین توزیع نماید.

III. مسائل و پالیسی های نظام زمینداری

۶. سیستم متداخل و غیر هماهنگ نظام زمینداری

با وجودیکه یک سلسله اقدامات مفید در این اواخر صورت گرفته است، اما هنوز هم نظام زمینداری در رابطه با هماهنگی و انسجام بالخصوص در مورد ثبت زمین، با فقدان مواجهه است. حالت گنگ و مغوشش و عدم صراحت در بین ادارات رقابت کننده موجود است که آنها اغلباً به اساس صلاحیت های متداخل یا سوء تعریف شده و تفکیک اجندای متفاوت برای به دست آوردن امتیاز و تفوق با یکدیگر رقابت مینمایند. تعقیب غیر منسجم اجندا های متفاوت منجر به بن بست و عدم توانایی در رسیدگی به مشکلات عاجل که به میان می آید، گردیده است. هیچ نوع میکانیزم رسمی در سیستم زمینداری جهت حل و فصل این چنین عملکرد های متداخل و متناقض وجود ندارد که منجر به مدیریت متناقض و متداخل فعالیت های مرتبط نظام زمینداری گردیده است. نقش متداخل وزارت ها و ادارات دولتی منتج به نظام زمینداری غیر مؤثر و غیرمنسجم زمین گردیده و اختلافات را به وجود می آورد. طور نمونه، قوه قضائیه و محاکم که مسؤولیت دارند تا اختلافات و منازعات ناشی از اسناد مالکیت زمین که توسط محاکم ذیصلاح طور نا مناسب ترتیب و ثبت گردیده را حل و فصل نمایند.

توضیحات پالیسی

- ا. مدیریت و نظام زمینداری توسط یک اداره واحد، منسجم، شفاف و فراگیر که به سطح ملی و محلی دارای حمایه تخنیکی و اداری لازم بوده، انجام خواهد گردید. یک چارچوب نهادی به منظور اصلاح و ساده سازی تصدیق و فعالیت های ثبت و فراهم ساختن دسترسی مناسب برای عامه مردم، ایجاد خواهد گردید. این چارچوب نهادی باید شامل یک اداره واحد بوده که درهماهنگی با مردم محل صلاحیت توزیع زمین را داشته باشد.
- ب. کلیه وظایف مربوط نظام زمینداری باید به طور تدریجی به یک مرجع واحد زیاده تر مرتبط حکومتی تفویض گردد تا مؤثریت تأمین گردیده، تا از اجراءات موازی جلوگیری بعمل آمده و دانش تخنیکی و مهارت های مسلکی دست داشته، به وجه احسن مورد استفاده قرارگیرد.
- ج. اداره اراضی افغانستان باید تدریجاً و طور که عملی باشد یک سیستم واحد، ساده و محلی ثبت زمین که شفاف و قابل دسترس باشد تا انتقال ملکیت به صورت کم مصرف و به موقع را فراهم سازد، تجدید تغییرات در حق مالکیت و فراهم کننده دسترسی زیاد به عامه مردم باشد، ایجاد نماید.
- د. فعالیت های محاکم مرتبط به اداره زمین تنها و تنها به حل و فصل منازعات مرتبط به زمین در محدوده صلاحیت که قانون به آن تصریح دارد، متمرکز گردد.

۷. ثبت زمین

قانون و اجراءات در افغانستان سیستم قبالة را برای ثبت زمین تأسیس نموده که این سیستم ثبت و یاد داشت معاملات انتقال ملکیت های عقاری را پیشبینی می نماید. در صورت خرید یا فروش ملکیت های عقاری، این سیستم سند مربوطه ثبت شده معامله ملکیت عقاری را ثابت می نماید و به ثبوت حق مالکیت توجه نمی نماید. ساختار نهادی که در قانون و عمل پیشبینی گردیده است سیستم ثبت منسجم زمین را حمایت نمی نماید، به خاطرکه ادارات مختلف در فعالیت های ثبت زمین دخیل اند که بین آنها هیچ نوع میکانیزم هماهنگی وجود ندارد. اضافه تر از این، چهارچوب حقوقی از شریک ساختن معلومات کافی مربوط به ثبت ملکیت های عقاری بین ادارات مختلف ذیصلاح که فعالیت های دفاتر یا ثبت زمین انجام میدهند، حمایت نمی کند. علاوه، فعالیت ها و مسئولیت های متداخل و عدم هماهنگ شده ثبت زمین که به ادارات مختلف دولتی داده شده منجر به تاثیرات منفی بالای مصئونیت حق مالکیت مردم گردیده است و اغلباً شرایط را مساعد میسازد که به بالای یک و عین ملکیت ادعاء های متعدد رخ میدهد.

توضیحات پالیسی

- ا. جهت تسهیل هماهنگی فعالیت های وزارت های مختلف با فعالیت های متداخل مرتبط به ثبت زمین، حکومت باید اقدامات مناسب را اتخاذ نماید تا فعالیت های مرتبط به ثبت زمین را به اساس قانون به طور اداری یکجا و مدغم نموده و تحت صلاحیت اداره که زیاد ترین مرتبط باشد، در بیاورد.
- ب. حکومت باید قوانین مرتبط به ثبت زمین را تعدیل نماید تا مقررات عملیاتی واضح و چهارچوب اداری برای یک سیستم منسجم ثبت زمین را ایجاد نماید. قانون جدید باید همچنان فراهم نمودن یک سیستم شفاف را هدف قرار دهد تا توسط آن یادداشت های ثبت زمین به شکل شفاف مراقبت و تجدید گردد.

۸ سروی کدستر و تصفیۀ زمین

بخش سروی کدستر در قانون تنظیم امور زمینداری و معیارهای موجوده نیاز به به روز نمودن دارد تا جوابگوی ضروریات و فرصت ها باشد. یک قانون بازنگری شده به منظور معرفی روش های عصری سروی در سیستم موجوده لازمی بوده تا پروسیجرهای اعتباری دهی سروی معقول گردیده و منتج به تعیین حدود و سروی حق مالکیت به صورت بیشتر اشتراکی انجام یابد. در نتیجه بی نظمی های اجتماعی، فعالیت های سروی کدستر و تصفیۀ زمین در ساحات روستایی متوقف گردیده است و سروی در ساحات شهری به صورت غیر منظم به راه انداخته شده است.

توضیحات پالیسی

- ا. حکومت باید قوانین و پالیسی های مرتبط به سروی و تصفیۀ زمین را بازنگری نماید تا پروسۀ انجام سروی کدستر و تصفیۀ زمین شفاف، عادلانه، حسابدۀ و مؤثر گردد.
- ب. جهت تطبیق مؤثر این پالیسی، حکومت باید اداره اراضی افغانستان را با امکانات کافی منابع بشری و تجهیزات و سامالان آلات تخنیکی، مجهز نماید.

۹. منازعات زمین

منازعات مرتبط به زمین پیامد سالهای طولانی جنگ و مبتنی بر توزیع تاریخی و سیاسی ملکیتها میباشد که اصلاً حل و فصل نگردیده است. این در حالی است که بیشترین دعاوی مرتبط به زمین به زمین های شخصی ارتباط میگیرد، دعاوی دیگر به حق استفاده از زمین و یا به حق مالکیت بالای زمین های غیر شخصی (زمین های عامه یا دولتی) مربوط میباشد. حل و فصل کارا در رابطه با دعاوی زمین و ملکیت های شخصی باید به طورعموم مناسب بودن استرداد ملکیت به صاحب اصلی بی جا شده و سرپناه بدیل و یا یک نوع جبران برای مدعیان دارای حسن نیت در نظر گیرد. اما، موجودیت تعدد در چارچوبهای حقوقی رسمی و غیر رسمی (تعاملات عرفی)، تناقض در تفسیر و مهمتر از همه کمبود میکانیزمهای عملی حاکمیت و تطبیق قانون، به مشاهده میرسد. افغانها بالای محاکم هیچ اعتماد ندارند تا منازعات مرتبط به زمین به طور منصفانه حل و فصل نماید. یک راهکار امکان پذیر و عملی برای حل و فصل منازعات بایست ارزش دانش مردم محل را تصدیق و به رسمیت شناخت. علاوه، هرنوع راهکار و روش حل و فصل پایدار منازعات باید به شکایات اساسی و تاریخی در رابط به اینکه آیا زمین توسط دولت و یا اشخاص تصرف گردیده بود، رسیدگی نماید.

توضیحات پالیسی

- ا. حکومت باید اقدامات در رابطه به احیاء ثبات حق مالکیت از طریق حمایت راه حل های بدیل حل منازعات مانند حکمیت، میانجی گری و مصالحه در سطوح نواحی و محلات را اتخاذ نماید.
- ب. قوانین مربوطه باید بازنگری گردد و تصریح نماید که منازعات مرتبط به زمین بعد از مرور زمان چهل (۴۰) سال قابل سمع نمی باشد.

ج. به منازعاتیکه از طریق پروسه مردم محل حل و فصل گردیده و با قانون در تضاد نبوده باید از جانب سکتور رسمی عدلی معتبر شناخته شود.

د. حکومت باید محاکم خاص زمین دو مرحله‌ی را که در چوکات دیوان‌های محاکم ابتدائی و استیناف فعالیت خواهد نمود به هدف فراهم نمودن انفصال سریع، عادلانه و قابل استطاعت مشکلات مرتبط به زمین، ایجاد و تأسیس نماید. حکومت باید به منظور تحقق انفصال منازعات زمین به شکل سریع اصول ساده و مؤثر اجرائی را وضع نماید تا توسط دیوان‌های خاص محاکم زمین تطبیق گردد.

۱۰ بازار زمین

بازار زمین به نفع همه اتباع فعالیت نمی‌نماید. تقاضا برای زمین در یک سیستم بازار خصوصی از مردم دارای منابع مالی و علاقه به سرمایه‌گذاری بالای زمین، منشأ می‌گیرد. مردم با منابع مالی محدود، از به دست آوردن زمین از طریق خرید خود را محروم می‌بینند.

توضیحات پالیسی

حکومت باید اقدامات تقنینی و اداری را اتخاذ نماید تا فعالیت‌های بازار رسمی معاملات خرید و فروش زمین با شفافیت، مؤثریت و عادلانه را حمایت نماید تا به نفع تمامی اتباع کشور باشد. لازم است فقراء به بازار معاملات خرید و فروش زمین دسترسی داشته باشند و اکثریت مردم باید در بازار اقتصادی زمین شامل باشند. دسترسی به بازار اقتصادی زمین شامل فرصت‌های دیگری جایداد مانند اجاره یا کرایه نیز می‌گردد.

۱۱. استفاده نامطلوب و حیف و میل شدن زمین

فقط فیصدی کم زمین دولتی قابل کشت تحت اجاره قرار دارد. نظام موجوده زمینداری و چارچوب تنظیم‌کننده آن ناکافی است تا به استفاده نامطلوب و حیف و میل شدن زمین رسیدگی نماید.

توضیحات پالیسی

مدیریت و نظام زمینداری باید بر اصول انکشاف پایدار استوار باشد و مدیریت با ظرفیت و حد اعظم منفعت‌های پایدار اقتصادی از منابع زمین، برای منفعت مالکین ملکیت و ملت در کل، تضمین نماید. اقدامات مناسب باید تأسیس گردد تا تضمین نماید که منابع زمین برای منفعت ملت به حیث کل به شمول سیستم‌های شفاف، حسابه و چهارچوب خوب تطبیقی تنظیم‌کننده حکومتداری، مورد استفاده قرار می‌گیرد.

۱۲. انکشافات غیر رسمی و غیر پلانی

در طول چهار دهه گذشته کشور تقریباً در همه مناطق شهری گسترش وسیع اسکان غیر رسمی و انکشافات غیر پلان شده را تجربه نموده است. با وجودیکه انکشاف و گسترش اسکان غیر رسمی خود را در اشکال گوناگون جلوه نموده است، گسترش اسکان غیر رسمی اغلباً در برگیرنده تصرف غیرمشروع زمین بوده است. این اعمال نامشروع تا اندازه زیاد پیامد ناتوانی سیستم رسمی توزیع زمین و پلانگذاری جهت رسیدگی به نیازمندی‌های متصرفین به علت موانع و بی‌نظمی‌های اجتماعی می‌باشد. گرچه انکشافات غیر قابل کنترل حل موقت را برای اکثر شهروندان فراهم نموده

است، اما انکشاف غیر قابل کنترل در مناطق شهری چالش‌ها را برای حق مالکیت، پلانگذاری استفاده زمین، فراهم نمودن عرضه خدمات اساسی و حفاظت از محیط زیست ایجاد نموده است. در اکثر مناطق شهری انکشاف بی‌مهار، ماستر پلان ترتیب شده قبل از جنگ را متروک ساخته است. وضعیت متنوع که انکشافات غیر رسمی به خود به بار آورده است مستلزم و متقاضی تصنیف بندی مناسب این معضل می‌باشد.

ساحات رهایشی که بالای زمین‌های دولتی یا عامه اعمار و آباد گردیده است به دو قسم است:
اول: زمین‌های دولتی یا عامه که توسط زور مندان غصب گردیده و به نمرات کوچک تقسیم گردیده است. این نوع زمین‌ها یا توزیع گردیده است یا به دیگران به فروش رسیده است و یا تحت تصرف خود غاصبین قرار دارد.
دوم: شهروندان بی‌خانه که از روی مجبورت جهت رفع معضله جدی بی‌سرپناهی برای خود و اعضای فامیل شان بالای زمین‌های عامه یا دولتی داخل حدود پلان‌های منظور شده شهری، خانه‌های خودسر اعمار نموده اند.

توضیحات پالیسی

- ا. حکومت باید بهسازی ساحات غیر پلانی را یکجا با انکشاف متداوم خانه سازی حمایت نماید.
- ب. زمین‌های مغضوبه عامه یا دولتی توسط زورمندان نباید تحت پوشش برنامه های بهسازی که توسط حکومت حمایت می‌گردد، قرار گیرد و لازم است حکومت اقدامات مناسب را اتخاذ نماید تا با تصرف غیر قانونی بر خورد جدی مطابق قانون، صورت گیرد.
- ج. حکومت باید تلاش ورزد تا به عرضه خدمات اساسی به آنده ساحات رهایشی اعمار شده خودسر که بالای زمین‌های عامه و دولتی قابل رهایش اعمار گردیده است بهبود بخشد. شاروالی مربوطه با مشورت با وزارت شهرسازی و مسکن باید مورد سکونت بودن یک ساحه با در نظر داشت معیار های تعریف شده واضح محیط زیستی و پلانگذاری را تثبیت و تعیین نماید و سعی و تلاش ورزد تا این چنین ساحات را که بالای زمین قابل سکونت اعمار گردیده است، تحت پروگرام های بهسازی قرار داده و شامل پلان های ساحات شهری سازند. برای ساکنین مستحق که شرایط مشخص را حایز می‌گردند مجوز سکونت را بر اساس یک پروسه تثبیت حق مالکیت که توسط حکومت آغاز خواهد شد، اعطاء خواهد شد.
- د. حکومت باید ساحات رهایشی غیر رسمی که بالای زمین های شخصی اعمار گردیده و از لحاظ محیط زیستی سالم تشخیص گردد، طوریکه توسط وزارت شهرسازی و مسکن و شاروالی های مربوطه تصدیق گردیده است، به صورت تدریجی بهسازی نماید و سعی نماید تا شامل پروسه پلان های رسمی ساحات شهری سازد. حکومت باید، مصئونیت حق مالکیت و تنظیم کردن این ساحات را با همکاری و هماهنگی مردم محل به اساس معیار های که توسط قانون وضع می‌گردد، مورد حمایت قرار دهد.

۱۳. ثبوت حقوق بالای زمین

دراکثر موارد ثبوت حق مالکیت زمین به ثبت سوابق مالیاتی، ثبت دفتر اساس املاکی اداره اراضی قباله های غیر رسمی (عرفی)، قباله های رسمی و معلومات محلی، متکی می‌باشد. یک تعداد قباله های رسمی مورد شک و تردید و یا جعلی می‌باشد؛ در یک تعداد ساحات قباله های رسمی و ثبت شده در جریان سالهای جنگ از بین رفته است. در چنین حالت اوضاع نا بسامان و نا منظم حق مالکیت، برای حکومت لازم است و ایجاب مینماید تا یک روش معقول و مؤثر تثبیت حق مالکیت را ایجاد و تأسیس نماید. عملکردهای خوب و حقایق عملی در کشور نشان میدهد که پروسه تثبیت

حق مالکیت با اشتراک مردم محل که متکی بر استفاده معلومات محلی مردمی است من حیث موثر ترین وسیله تثبیت و تشخیص مجدد حق مالکیت محل، تثبیت گردیده است.

توضیحات پالیسی

- ا. حق مالکیت زمین میتواند از طریق یک پروسه تثبیت حق مالکیت در سطح رسمی و محل صورت گیرد.
- ب. اسناد غیر رسمی (عرفی) باید به رسمیت شناخته شود و حقوق مشروع سنتی مالکیت باید از طریق دانش محلی تأیید گردیده و طبق قانون که به منظور تنظیم رسمی سازی حقوق مالکیت وضع می گردد مدیریت شود.
- ج. به منظور رسیده گی به مشکلاتیکه مرتبط به بی نظمی ها در دفاتر ثبت زمین اغلباً سبب بروز ادعاء های متعدد میگردد، حکومت به صورت تدریجی روند جامع ثبوت حق مالکیت زمین را ایجاد نموده که توسط قباله زمین ثابت خواهد شد و این قباله از طرف دولت تضمین خواهد گردید. مالک که قباله تضمین شده دولتی را به دست دارد از هر نوع ادعاء هایکه در تناقض به حقوق که در دفاتر ثبت زمین منعکس گردیده است، مصئون می باشد، مگر در حالاتیکه حق بالای زمین به شکل تزویر ثبت گردیده باشد.

۱۴. اصلاح آوردن در چهارچوب حقوقی زمین

چهارچوب حقوقی زمین شامل چندین لایه اسناد تقنینی میباشد که در مراحل مختلف انکشاف معاصر کشور به نشر رسیده. این لایه های اسناد تقنینی اغلباً منجر به مغشوشیت که از تناقض، تداخل و در بعضی اوقات از احکام متضاد و یا نا مکمل قانونی که در متن اسناد تقنینی مرتبط به زمین تسجیل است، می گردد. بناءً این مهم است تا نواقص و خلاهای چهارچوب حقوقی با در نظر داشت این که چه چیز ممکن و باید کرد، حل گردد، تا نیازمندی عاجل در سکتور زمین بر آورده شده و عناصر متشکله ضروری به منظور حمایت از تطبیق قوانین اصلاح شده متذکره، لازم دانسته میشود.

توضیحات پالیسی

- ا. حکومت باید چهارچوب حقوقی زمین را به صورت مرحله یی و اولویت بندی در مطابقت با قانون اساسی و هدایت پالیسی ملی زمین اصلاح نماید.
- ب. با در نظر داشت توضیحات پالیسی فوق الذکر، اداره اراضی با همکاری ادارات ذیربط حکومت باید در نهایت به طرف یکجا نمودن تمامی قوانین مرتبط به زمین در یک کود واحد ملی زمین کار نماید.

IV. تمویل اصلاحات در سکتور زمین

حکومت در رابطه با ایجاد یک سیستم فعال مدیریت زمین و نظام زمینداری سعی و تلاش نموده است. اصلاحات که به ایجاد یک سیستم شفاف، مؤثر و حسابده مدیریت زمین و نظام زمینداری نیاز است، توسط یک پالیسی منسجم ملی زمین رهنمائی خواهد گردید. تطبیق پالیسی ملی زمین و تصامیم جدید حکومت که به یک سلسله اصلاحات در سیستم

نظام زمینداری متوجه گردیده است و همچنان مجهز نمودن نهاد جوان اداره زمین در کشور با منابع کافی و بلند بردن ظرفیت آن، مستلزم هزینه قابل ملاحظه می باشد.

تا الحال، هزینه های اجندای حکومت در مورد اصلاحات در سکتور زمین، توسط منابع عایداتی مختلف به شمول بودجه حکومت و کمک مالی همکاران انکشافی، تمویل گردیده است. اما، جهت تداوم و پایداری اجندای اصلاحات در سکتور زمین، ایجاد یک منبع عایداتی قابل اعتماد و پایدار که با منابع موجوده تمویل اداره اراضی یکجا گردد، حتمی است.

توضیحات پالیسی

- ا. حکومت به منظور تضمین پایداری اصلاحات در سکتور زمین و بلند بردن ظرفیت اداره اراضی، بودجه دورانی را ایجاد خواهد کرد تا هزینه تطبیق پروژه هایکه به هدف بهبود عرضه خدمات، بلند بردن ظرفیت نهادی، تصفیة حقوق ملکیت ها و بهبود در مصوئیت حق مالکیت اتباع، از این طریق تمویل نماید.
- ب. به منظور اكمال و پایداری بودجه دورانی، حکومت به صورت قانونی یک فیصد مالیه انتقال ملکیت که به بودجه دورانی اختصاص داده میشود، وضع و ایجاد خواهد نمود.

۷. مسائل حقوق بشر

۱۵. تبعیض در توزیع و تخصیص زمین

قانون اساسی از هرنوع تبعیض و امتیاز در بین اتباع افغانستان ممانعت مینماید و به این اصل تاکید میورزد که زن ها و مرد ها در برابر قانون دارای حقوق و مسؤولیت های معین و مشخص میباشند. شریعت اسلامی و قانون مدنی حقوق جامع مالکیت و میراث زمین را برای مرد و زن تضمین مینماید. اما، تعامل عرفی اغلباً دیکته مینماید تا حقوق زمین که زن آنرا از طریق میراث به دست می آورد، به اعضای مرد خانواده داده شود. این مهم است تا اطمینان حاصل نمائیم که تمام حقوق مسجل همه افغانها در امور زمینداری همنا با قانون و اصول شریعت اسلامی باشد.

توضیحات پالیسی

حکومت باید در مطابقت با شریعت اسلامی و قانون اساسی اقدامات مناسب را اتخاذ نماید تا حق تملک و تصاحب ملکیت عقاری برای مرد و زن به شکل مستقلانه، شریک نمودن آن به حیث ملکیت مشترک خانواده به صورت منصفانه و مطابق به حقوق میراث، تضمین نماید.

۱۵. کارگران دهقان بی زمین

اکثریت کارگران زراعتی دهاقین بی زمین بوده و برای سرپناه بالای مالکین زمین که برای آنها کار میکنند، متکی میباشند. موارد زیادی وجود دارد که دهاقین بی بضاعت زمین های خویش را طوری گرو داده اند که امرار معیشت و حق مالکیت شان بالای زمین های مربوطه در معرض خطر است. این امر بالخصوص در نتیجه فشار روز افزون کشت کوکنار صدق مینماید. روابط بین مالکین زمین و کارگران زراعتی، مستأجرین و دهقانان بایست بهبود یابد و اصلاح گردد تا انصاف و مولدیت زراعتی، تضمین گردد.

توضیحات پالیسی

شرایط کاری برای کارگران زراعتی، و موافقتنامه های اجاره یا کرایه دهقانی و همچنان شرایط که به اساس آن دهاقین زمین های خویش را گرو مینمایند، طور دقیق تنظیم گردد تا مطمئن شد که کارگران و دهاقین در مقابل کار خویش مزد منصفانه به دست میآورند.