



**Independent Joint Anti-Corruption
Monitoring & Evaluation Committee**

اعلامیه مطبوعاتی

غصب زمین توسط افراد زورمند هنوز یک معضل جدی است

کابل، افغانستان، عقرب 1393/28 - کمیته مستقل مشترک نظارت و ارزیابی مبارزه علیه فساد اداری (MEC) امروز گزارشی را که در مورد غصب زمین تهیه نموده، را منتشر می کند. غصب زمین های دولتی و شخصی، یکی از مشکلاتی می باشد که مردم و دولت افغانستان در طی ده سال اخیر با آن مواجه بوده است. بر اساس آمار دقیقی که از جانب اداره اراضی جمع آوری گردیده (آمار در حال تغییر می باشد)، نشان دهنده غصب حدود یک میلیون و دو صد هزار جریب زمین در جریان ده سال اخیر می باشد.

بخش از یافته های تحقیق در ذیل خلاصه شده است:

عدم ثبت و سروی زمین، زمینه را برای غصب فراهم ساخته است.

ریاست سروی کدستر از بدو تاسیس تا کنون سروی های متعددی را انجام داده که در طی آن از مجموع اراضی، تنها 34 درصد را توانسته ثبت و سروی نماید. حدود 66 درصد از اراضی دولتی سروی نشده و ثبت ندارند که این خود زمینه را برای غصب زمین فراهم ساخته، و در جلوگیری از غصب زمین بسیار نقش اندک داشته است. فعلا، کدام برنامه و ابتکار جامع در راستای ثبت و سروی زمین در افغانستان وجود ندارد. بعضی سروی های مشخص و موضعی براساس فرمان رییس جمهور به منظور راه اندازی پروژه های انکشافی منظور می گردد که چندین مورد آنها به دلیل امنیتی و دیگر مشکلات که وجود داشته، عملی نگردیده است.

در دولت افغانستان برای اینکه سروی زمین را انجام دهد، ظرفیت محدود وجود دارد.

مسولین اداره کادستر اظهار داشته است که نبود امنیت و ثبات پایدار در کشور یکی از بزرگترین چالشهای است که انجام سروی زمین در بخش های افغانستان را به یک امر غیرممکن مبدل کرده است. مشکل دیگری را که آنها در این مورد یاد آور گردیده، مشکل عدم همکاری مالکین زمین حین انجام سروی است. و همچنان، ریاست سروی کادستر دارای تشکیلات و ساختار کوچک می باشد، حالانکه راه اندازی و اجرای سروی های عمومی زمین به افراد و کارمندان بیشتر نیاز دارند.

آسیب پذیری های در سیستم زمین مخصوصا در سیستم قضایی کشور وجود داشته است.

در پروسه ثبت زمین، آسیب پذیری های بسیار جدی وجود داشته که زمینه را برای غصب زمین فراهم ساخته اند. سیستم مدیریت زمین در افغانستان عموما زیر نظر محاکم می باشند. به همین دلیل، محاکم ابتدایی و استیناف نقش بسیار مهمی را در آماده ساختن اسناد ملکیت، مدیریت



Independent Joint Anti-Corruption Monitoring & Evaluation Committee

اسناد و فیصله و تصمیم گیری پیرامون قضایای زمین دارند. در سوی دیگر، جعل قبالة های رسمی توسط کارمندان محاکم یکی از رایج ترین روش غصب زمین بوده است. تصرف زمین توسط نهادهای دولتی، بویژه توسط وزارت داخله یک نگرانی دیگر است. افزون بر آن، غصب زمین از طریق جعل وکالت خط، جعل اسناد و قبالة های عرفی و وراثت خط نیز صورت گرفته اند.

تلاش ها در زمینه ریفرم سیستم زمین به رکود مواجه شده است.
در جریان یک دهه گذشته، موانع و مشکلاتی زیادی در امر مبارزه با غصب زمین وجود داشته است. آنگونه که به نظر می رسد، نه اراده سیاسی کافی وجود داشته است و نه هم احکام قانونی برای تعقیب و تحت پیگرد قرار دادن غاصبین زمین. در این ارتباط، «قانون جدید تنظیم امور زمینداری» اخیراً توسط وزارت عدلیه مسوده گردیده است. قانون «غصب و تصرف غیرقانونی املاک دولتی و غیردولتی» توسط شورای ملی تصویب، اما توسط رییس جمهور توشیح نگردید که اکنون غرض تعدیل و بحث بیشتر در مورد آن، برای بار دیگر به شورای ملی فرستاده شده است.

شیوه بروکراتیک انتقال زمین معضل غصب زمین را تشدید کرده است.
انواع مختلف زمین، شیوه های خاص انتقال خود را دارد. نمونه های آن عبارتند از:

شهرداری کابل

هنگامی که مالک زمین، زمینی را که مطابق نقشه می باشد را می خواهد به شخص دیگر (مشتری) انتقال دهد، محاکم با صلاحیت مکلفیت دارند که قبل از انتقال زمین در مورد اندازه زمین، مساحت زمین و دیگر مشخصات زمین از مدیریت های ملکیت شهرداری در این زمینه معلومات حاصل نماید. هرگاه بایع و مشتری در مورد قیمت زمین توافق داشته باشند، شهرداری به منظور جلوگیری از قیمت غیرعادلانه بازم قیمت زمین را در مطابقت به نرخ بازار ارزیابی و تعیین می کند. ارزیابی مجدد زمین توسط شهرداری و بطور مشخص توسط کمیسیون های قیمت گذاری که در مورد ارزش زمین نظر میدهد، صورت می گیرد. کمیسیون قیمت گذاری در شهرداری کابل صرفاً در روزهای یکشنبه و سه شنبه تشکیل جلسه می نمایند که از این جهت دسترسی مردم به آنها یک مشکل است.

زمین زراعتی

پروسه انتقال زمین های زراعتی ادارات مختلفی را در بر می گیرد. وزارت زراعت، آبیاری و مالداري نخستین مرجع است که تصفیه زمین و سایر امور زمین زراعتی به آن ارتباط می گیرد. در کنار آن، نهادهای مختلف دیگر مانند استرہ محکمه، وزارت مالیه، وزارت انرژی و آب، ریاست جیوودیزی و کارتوگرافی و همچنان بعضی از مراجع محلی در قسمت تطبیق ماده های طرزالعمل تصفیه مسولیت های مشخص دارند.



Independent Joint Anti-Corruption Monitoring & Evaluation Committee

زمین دولتی

اداره مستقل اراضی به عنوان مرجع اصلی در مدیریت ملکیت های دولتی و همچنان در انتقال زمین به ادارات دولتی، فعالیت می کند. زمین صرفا پس از تحلیل و ارزیابی اسناد مربوطه ایی که براساس پیشنهاد اداره مستقل اراضی به دفتر ریاست جمهوری تقدیم می گردد، صورت می گیرد مطابق «قانون تنظیم امور زمینداری»، ارگانهای که در ارزیابی و قیمت گذاری زمین های قابل انتقال مسولیت مشترک دارند؛ اداره مستقل اراضی افغانستان، وزارت مالیه، ریاست کادستر بوده و در صورت ضرورت از ارگان های مانند وزارت معادن، وزارت اطلاعات و فرهنگ وزارت شهرسازی، اداره محیط زیست و شهرداری ها نیز اکتساب معلومات صورت میگیرد. وزارت ها و ادارات که نمایندگان آنها در ترکیب کمیسیون ارزیابی و تسلیم دهی زمین شامل اند مکلف به اجرای وظایفی نیز می باشند. اداره مستقل اراضی افغانستان، تثبیت حق مالکیت، تثبیت درجه فعلی زمین، ابراز نظر از دید فنی و تخنیکی در مورد نوعیت خاک و سطح حاصل دهی زمین و مشخص ساختن وضعیت زمین مانند بلند آبه، هموار، تپه، دامنه و غیره موارد جزئی را به عهده دارند. وزارت مالیه، در تعیین قیمت ساحه قابل انتقال سهم دارند. به همین ترتیب، ریاست کدستر اداره مستقل اراضی افغانستان در خصوص، رایه معلومات از سروی و عدم سروی ساحه مورد انتقال و مشخص ساختن قطعه زمین و رایه معلومات در مورد اندازه مقیاس زمین برویت اسناد کدستری (نقشه و لست مالکین) وظیفه دارند.

فساد همچنان گسترده است.

گزارشهای وجود دارند که امضا و اسناد شعبات مختلف شهرداری کابل جعل میشوند، حتی اسنادی که در مقابل استملاک زمین توسط هیئت تثبیت زمین بخاطر اعاده زمین استملاک داده میشود، نیز جعل شده است. مصاحبه کننده گان همچنان گزارش میدهند که در پروسه توزیع زمین اخذ غیر قانونی پول به اشکال مختلف بشکل گسترده آن وجود داشته است. یکی از مثال های چنین اخذی ها میتواند پرداخت های غیر قانونی توسط کمیشن کاران باشند. مطابق طرزالعمل؛ فرد متقاضی برای دریافت زمین مکلف است «فورمه دورانی» را خود غرض تثبیت لاجایدادی اش طی مراحل کند. برای انجام این کار اما در شهرداری کابل کمیشن کاران خاصی وجود داشته که فورم لاجایدادی را در بدل پول بجای فرد طی مراحل و تصدیق میکنند. بنابراین، کمیشن کاری زمینه را برای افرادی که حتی جایداد هم داشته باشند فراهم می نمایند تا از این اداره زمین دریافت نمایند. مثال دیگری آن، اخذ رشوت در جریان تثبیت قیمت گذاری زمین های استملاک می باشد. این بدین معنی است، کسانیکه در پروسه استملاک رشوت میپردازند ملکیت های شان بالا قیمت گذاری می شوند و در مقابل کسانیکه رشوت نمی پردازند، ملکیت شان پایین تر از ارزش آن قیمت



Independent Joint Anti-Corruption Monitoring & Evaluation Committee

گذاری می گردند. همچنان گزارش های وجود دارند که در صورت عدم پرداخت رشوه، نمره زمین را تغییر و تبدیل نمایند. منابع متعدد نشان میدهند که در پروژه های شهرداری بعضی افراد و اشخاص زمین ها را توسط احکام مستقیم مقامات بلند رتبه دولتی بدست آورده اند. حتی این افراد کسانی بودند که از لحاظ قانونی مستحق قانونی دریافت زمین نبودند. جدا از آن، ارزیابی پروسه توزیع زمین در شهرداری کابل نشان میدهد که این اداره حدود چهل و دوهزار (42000) سند ملکیت بدون آنکه برای افراد زمین اش را داده باشند، توزیع کرده است. شهرداری کابل در طی سالهای اخیر از این میان صرفا توانسته است چهار هزار (4000) نمره زمین آنرا برای افراد توزیع نماید و متباقی آنرا از مردم قرضدار می باشد که این خود یک معضل است.

تلاش ها برای بهبود وضعیت غیرموثر بوده است.

عدم حاکمیت قانون و یا ضعف ادارات تطبیق کننده قانون در افزایش غضب زمین نقش داشته اند. وزارت امور داخله، براساس فرمان شمار 45 وظیفه داشته تا در مورد غضب املاک معلومات دقیق جمع آوری نماید. براساس گفته های مسولین در وزارت داخله، «مدیریت کشف جرایم اقتصادی این وزارت به تمام واحدهای اداری شان چه در مرکز و چه در سطح ولایات هدایت داده است تا لیست املاک غضب شده را به شمول شهرت غاصبین ارسال نمایند. در گزارش فشرده «مدیریت عمومی کشف جرایم اقتصادی» وزارت داخله که به دسترس کمیته (MEC) قرار گرفته، آمده است که جمعا موازی (1247981) جریب زمین های دولتی و خصوصی توسط تعداد (15831) نفر غاصبین در 30 ولایت کشور غضب گردیده است.

لوی سارنوالی افغانستان صلاحیت بررسی قضایای غضب زمین که حالت مدنی بخود دارند، را نداشته اما در عمل این کار را انجام میدهد. لوی سارنوالی افغانستان، در راستای مبارزه با غضب زمین متحدالمالی را به تمام واحد های خویش چه در مرکز و در ولایات فرستاده است تا پیرامون غضب زمین گزارش مفصل خویش را ارایه نمایند.

پس از سال 1380، موسسات مختلف بین المللی برای آوردن اصلاحات و تطبیق پروگرام های مختلف در سکتور زراعت دخیل بوده است. اما کمک های جامعه جهانی در طی این مدت نتوانسته است دولت افغانستان را قادر به ایجاد ساختارها و نهاد های موثری نماید که در راستای مشکلاتی که از مدیریت نادرست زمین بوجود می آیند، مبارزه نماید. زیرا، کمک های بین المللی بیشتر متمرکز بر مشکلات امنیتی بوده است. تا عواقب و پیامد های منفی که از ناحیه منازعات زمین و ملکیت در عرصه های سیاسی و اقتصادی بر جای گذاشته، توجه گردد.

نتیجه گیری

یافته های تحقیق کمیته مستقل مشترک نظارت و ارزیابی (MEC) نشان میدهد که اکثریت زمین های شخصی و دولتی توسط کسانی غضب شده اند که



**Independent Joint Anti-Corruption
Monitoring & Evaluation Committee**

در دولت حضور قوی دارند و یا هم داشتند. مضاف برآن، عدم نظارت و تطبیق مقررات بطور مستمر وجود داشته است؛ ادارات تنفیذ قانون در تحقیق و تعقیب قضایای غصب زمین موثر و موفق نبوده اند. همچنان، قضایای زیادی وجود داشته که نهادهای عدلی و قضایی نشرات رسانه ها را از بهر افشای حقایق، به تعلیق و یا هم مسدود کرده است.

کمیته مستقل مشترک نظارت و ارزیابی (MEC) امیدوار است که نشر این گزارش در آوردن اصلاحات لازم در جهت رسیدگی بهتر به قضایای غصب زمین کمک نماید.

برای معلومات بیشتر با کمیته نظارت و ارزیابی تماس بگیرید:

contact@mec.af / www.mec.af, 0093(0)798750527