



کمیته مستقل مشترک نظارت و ارزیابی مبارزه با فساد اداری

# ارزیابی آسیب پذیری های طی مراحل ثبت اسناد و وثایق در برابر فساد اداری

(واحد ارزیابی آسیب پذیری های معروض به فساد اداری)

کابل

حوت 1393

## اختصارات

هیئت قیمت گذاری ناحیه	DPC
ریاست وثایق	DW
ریاست عمومی ثبت اسناد و وثایق	GDWR
کمیته مشترک قیمت گذاری	JPC
کمیته مستقل مشترک نظارت و ارزیابی علیه فساد اداری	MEC
وزارت مالیه	MOF
وزارت عدلیه	MOJ
ریاست عواید وزارت مالیه	RD-MOF
ستره محکمه	SC
ارزیابی آسیب پذیری های فساد اداری	VCA

## 1. خلاصه

ارزیابی آسیب پذیری های معروض به فساد اداری (VCA) بخشی از چالش های مربوط به روند ثبت وثایق را در برابر فساد اداری مورد بررسی قرار میدهد. هیئت ارزیابی، برخی از آسیب پذیری های پروسه را شناسایی نموده که بسیاری آنها ناشی از عدم نظارت بر تطبیق قوانین و مقررات، هماهنگی ضعیف میان ارگانهای حکومتی، ظرفیت پائین منابع بشری و تخریبی در پروسه میباشد. این کاستی ها در توامیت با ساختار تشکیلاتی ضعیف، بیروکراسی طویل و پیچیده، و تداخل کاری میان ارگان های دخیل در آن منجر به ایجاد زمینه فساد در پروسه شده اند.

## 2. پیش گفتار

ارزیابی آسیب پذیری های معروض به فساد اداری (VCA) به منظور شناسایی آسیب پذیری های پروسه طی مراحل وثایق راه اندازی گردیده است. واژه وثایق در برگرفته مجموعه اسناد رسمی به مناسبت های مختلف میباشد که مشتمل بر ثبت قبالة شرعی ملکیت های عقاری و نکاح نامه میشود. ریاست عمومی وثایق مکلفیت ثبت و صدور حدود 45 نوع وثیقه ی مختلف النوع را دارد که در ضمیمه (3) لست شده اند. این اداره در چارچوب تشکیلاتی ستره محکمه به منظور اجرای وظایف مربوط به وثایق به ویژه ثبت و صدور وثایق و همچنان مدیریت و نگهداری اسناد مربوطه ایجاد شده است.

این دومین آسیب شناسی است که کمیته مشترک نظارت و ارزیابی، در سکتور عدلی و قضائی راه اندازی نموده است. با وجود این که هیئت ارزیابی به تمام نهاد ها، اهداف این ارزیابی را بصورت روشن با شیوه های کاری آن تشریح نموده بود که هدف این ارزیابی، شناخت آسیب پذیری های پروسه ها، سیستم های کاری و ساختارهای نهادی به منظور اصلاحات و بهبود در آنها میباشد؛ اما منسوبین ستره محکمه افغانستان از همکاری لازم با هیئت ارزیابی کمیته MEC جهت ارزیابی دقیق روند ثبت و صدور وثایق خودداری نمودند. برغم همکاری و علاقمندی منسوبین ریاست عمومی ثبت وثایق، مشخصاً ریاست مخزن و برخی شعبات دیگری ستره محکمه از همکاری لازم در روند جمع آوری معلومات با هیئت ارزیابی خود داری نمودند.

توجیه ستره محکمه از عدم همکاری اش با کمیته MEC در زمینه راه اندازی ارزیابی آسیب شناسی در پروسه پیگیری قضایا فساد این بود که گویا با راه اندازی این ارزیابی، کمیته در استقلالیت ستره محکمه مداخله میکند.

## 3. شیوه های جمع آوری معلومات در ارزیابی آسیب پذیری های معروض به فساد اداری

معلومات برای این آسیب شناسی از طریق راه اندازی جلسات مشورتی، میزگردها (Focus Groups)، مشاهدات بالفعل از برخی اجراءات روند کار برخی ادارات، مصاحبه ها با تعدادی از مراجعین پروسه و متخصصین و تعدادی زیادی از شرکای دخیل در پروسه ثبت اسناد و وثایق جمع آوری گردیده است که ذیلاً ارقام گردیده اند:

- ریاست عمومی ثبت اسناد و وثایق ستره محکمه
- ناحیه 4، 10، ریاست عمومی ملکیت ها، ریاست تفتیش و ریاست عواید شاروالی کابل؛
- محکمه استیناف ولایت پروان
- ریاست عمومی قضایای دولت وزارت عدلیه
- کمیسیون قیمت گذاری (متشکل از نمایندگان وزارت مالیه، وزارت عدلیه، و شاروالی کابل)
- کمیسیون قیمت گذاری ناحیه های شهر کابل
- موسسه حرکت (HARAKAT)
- ارگان مشورتی امور زمین افغانستان (ALCO)
- اتحادیه حقوق دانان افغانستان

- رهنماهای معاملات
- مراجعین

#### 4. چالش های حقوقی

چارچوب حقوقی پروسه ثبت اسناد و وثایق متشکل از قانون تشکیل و صلاحیت های ستره محکمه، یک سلسله احکام مندرج قانون مدنی افغانستان و چندین سند حقوقی دیگر به شمول مقررہ ها، مصوبات شورای عالی ستره محکمه، لوائح و تعلیمات نامه های وثایق میباشد. مشاهدات نشان میدهند که تعدادی از قوانین و مقررات ریاست عمومی ثبت وثایق به سادگی نادیده گرفته میشوند. ارزیابی نشان میدهد که این امر در تبنانی با ساختار تشکیلاتی و منابع بشری که در عنوان 5 مورد بحث قرار گرفته اند، نیز از سوی ادارات حکومتی به ویژه ادارات تحت ساختار ستره محکمه، وظایف ریاست عمومی ثبت وثایق را به چالش های جدی مواجه ساخته اند.

#### 4.1. قانون تشکیل و صلاحیت های ستره محکمه

فقره (1) ماده 74 قانون تشکیل و صلاحیت های ستره محکمه<sup>1</sup> چنین می نگارد:

" در حوزه قضائی هر محکمه استیناف اداره ثبت اسناد و وثایق ایجاد می گردد."

مبنی بر آن ستره محکمه مکلف به ایجاد ادارات وثایق در چارچوب محاکم استیناف ولایات است؛ اما آنچه در عمل به ملاحظه میرسد، اینکه در بسیاری ولایات کشور به ویژه ولایات درجه دوم و سوم تا اکنون اداره ثبت وثایق وجود نداشته و مسئولیت ثبت وثایق و اسناد بصورت یک بند در لایحه وظایف قضات دیوان مدنی مطرح گردیده است. مصاحبه شوندهگان باوردارند که این امر، از یکسو باعث رسیدگی کم قضات دیوان مدنی به امور وثایق و تراکم مراجعین و از سوی دیگر باعث کندی کار قضات دیوان مدنی حل و فصل قضایای آن گردیده است.

علاوه بر آن، عدم موجودیت ادارات فرعی ریاست عمومی ثبت وثایق در بسیاری ولایات باعث عدم هماهنگی و شریک سازی معلومات میان محاکم استیناف ولایات و این ریاست گردیده است. مصاحبه شوندهگان اظهار داشتند که بیشتر اسناد وثایق صادر شده از سوی دیوان های مدنی محاکم استیناف ولایات تا حال به کابل انتقال داده نشده اند.

#### 4.2. لایحه قیمت گذاری ملکیت ها

به همین ترتیب یکی از چالش های جدی دیگر پروسه ثبت وثایق، کهنه بودن لایحه قیمت گذاری ملکیت های عقاری در نواحی شاروالی کابل است که توسط هیئت قیمت گذاری نواحی مورد استفاده قرار میگیرد. لایحه موجوده مشتمل بر رهنمود های ارزش گذاری ملکیت ها مبنی بر یک سلسله معیارها به شمول قیمت فی متر مربع و موقعیت ملکیت میباشد. مصاحبه شوندهگان به این باورند که این لایحه به نرخ های فعلی ملکیت ها همخوانی نداشته و باعث گردیده تا به نحوی عواید دولت را از مدرک فروش ملکیت ها متضرر سازد. بنابراین، نیاز به بازنگری و تعدیل در مطابقت به نرخ روز دارد.

به هرحال، به اساس پیشنهاد ریاست عمومی عواید وزارت مالیه مقام ریاست جمهوری فرمانی را صادر و کمیسیون مشترک قیمت گذاری متشکل از وزارت مالیه، وزارت عدلیه و شاروالی کابل را ایجاد نموده است. این کمیسیون موظف بر ارزش گذاری ملکیت ها به اساس قیمت های بازار گردیده است.

مصاحبه شوندهگان به این باورند که ارزش گذاری این کمیسیون مطابق قانون نبوده و قیمت های بازار در تصامیم آنها بنابر محدودیت های نهادی در نحوه حسابدهی این کمیسیون، رعایت نمیشود. این امر منجر به آسیب پذیری جدی روند قیمت گذاری ملکیت ها در پروسه شده است. به اساس اظهارات برخی مصاحبه دهندگان، بسا اوقات قیمت گذاری این کمیسیون

<sup>1</sup> منتشره مورخ 9 سرطان 1384 شماره 1109.

در صورت عدم پرداخت رشوه از ارزش بازار بالاتر می شود. مصاحبه دهندگان بعضاً به این باورند که شکل گیری این کمیسیون به اساس منافع شخصی و وابستگی های برخی مدیران بخش عواید بوده و کمتر اهداف و پالیسی های عامه در ایجاد آن در نظر گرفته شده است.

### 4.3. عدم تطبیق مصوبات ستره محکمه در جهت جلوگیری از کمیشن کاری

برخی از مصوبات ستره محکمه منجمله مصوبه شماره 387 مورخ 23 دلو 1389 در رابطه به جلوگیری از مداخله کمیشن کاران به ویژه دفاتر راهنمای معاملات در پروسه ثبت اسناد و وثایق میباشد؛ اما بنابر طویل و پیچیده بودن پروسه، مراجعین الزاماً مجبور به استفاده از کمیش کاران و راهنماهای معاملات میشوند. به ملاحظه میرسد که بدلیل نزدیکی کمیشن کاران با کارمندان ادارات دخیل در پروسه ثبت اسناد و وثایق، مصوبه شماره 387 ستره محکمه تا اکنون در جهت جلوگیری از مداخله آنها عملی نگردیده است.

## 5. ساختار اداری و منابع بشری

قسمیکه تذکر به عمل آمد، 45 نوع وثیقه از طریق ادارات ثبت اسناد و وثایق طی مراحل میشوند. باید تذکر داد که هر نوع آنها به اشکال مختلف طی مراحل میشوند. عدم شباهت روش های طی مراحل این وثایق بالذات میتواند منجر به آسیب پذیری گردد؛ منجمله طویل و پیچیده بودن پروسیجرهای ثبت آنها با روش های مبهم میتواند زمینه بیشتری را به فساد مساعد نماید. معلومات ارائه شده در ذیل مبین این ادعا اند.

به منظور شرح بیشتر، عناوین پنجم و ششم این گزارش، در رابطه به ثبت و صدور قبالة ملکیت های عقاری در کابل اختصاص یافته اند.

### 5.1. چالش های ساختاری و توضیح نقش و مسئولیت های ارگانهای دخیل در پروسه

مسئولین ریاست عمومی ثبت وثایق و اسناد به این باور اند که ساختار تشکیلاتی موجوده مانع بزرگ در جهت عملی نمودن لایحه وظایف این ریاست به وجه احسن میباشد. مطابق مقرره اجرای وثایق، ریاست عمومی ثبت وثایق و اسناد علاوه بر اینکه مکلف به مدیریت معیاری و مدرن نظام وثایق و نگهداری آن با استفاده از افزار جدید تکنولوژی معلوماتی میباشد؛ باید از روند ثبت و نگهداری وثایق نیز نظارت نموده در جهت بهبود مدیریت وثایق از تجارب بین المللی استفاده نماید؛ مشخصاً، این امر در مدیریت اسناد مخزن و دیتابیس حایز اهمیت است. مصاحبه دهندگان به این باورند که مسئولیت ثبت و صدور اسناد در دیون های مدنی محاکم غیر قانونی میباشد. ضمن ندیده گرفتن مقرره ثبت وثایق، بدلیل اینکه این ریاست در ساختار ستره محکمه قرار دارد، ستره محکمه میتواند وظایف آن را انجام دهد، از اینکه ریاست مذکور، بودجه اختصاصی ندارد توانائی لازم برای انجام وظایفش را نیز ندارد. علاوه برآن، ریاست مخزن ستره محکمه که مسئول مدیریت و حفاظت اسناد وثایق است با ریاست متذکره همکاری و هماهنگی لازم را ندارد.

مصاحبه دهندگان به این باورند که ستره محکمه، ریاست عمومی ثبت وثایق را کمتر مورد توجه قرار داده که این مسئله منجر به کمبود بودجه، و تشکیلات محدود شده است. این امر باعث شده تا حضور واحدهای ثانوی این ریاست در ولایات کم رنگ شود. قابل یاد آور نیست که بدلیل طی مراحل شدن ثبت و صدور وثایق از سوی قاضیان دیوان های مدنی در ولایات، اسناد و معلومات معمولاً بدون هماهنگی با ریاست عمومی ثبت وثایق به ریاست مخزن کابل ارسال میشوند که مبین عدم هماهنگی و نادیده گرفتن ریاست عمومی وثایق میباشد. مصاحبه دهندگان این امر را نوعی از تضاد منافع تلقی نموده اند.

### 5.2. منابع بشری

تا اکنون ریاست عمومی وثایق، در شهر کابل فقط چهار حوزه دارد. هر حوزه دارای سه عضو قضایی میباشد که با توجه به تراکم و تعداد مراجعین یومیه حدود 700-1000 تن، رسیدگی بر قضایا را در حوزه ها دشوار نموده است. مصاحبه

شوندگان به این باور اند که رسیدگی به 35 نوع وثیقه در یک حوزه، کار مشکل بوده و نیاز به افزایش ساختار تشکیلاتی ادارات وثایق به هشت حوزه در شهر کابل احساس میشود، تا بمشکل مراجعین رسیدگی صورت گیرد.

## 6. طی مراحل ثبت وثایق و اسناد

به منظور وارد شدن در آسیب پذیری های پروسه اجرای وثایق هیئت ارزیابی، به پروسه ثبت و صدور قبالة جات در کابل بحیث نمونه تمرکز نموده است که نسبتاً به پروسه های سایر وثایق دیگر بیشتر طویل و پیچیده بوده و همچنان در آن ادارات متعددی بالنوبه نقش ایفاء میکنند. با ارزیابی پروسه ثبت و صدور قبالة ملکیت های عقاری و صحبت با شرکای دخیل در پروسه وثایق، هیئت ارزیابی، آسیب پذیری های ذیل را دریافت.

### 6.1.1. طولانی و زمانگیر بودن پروسیجر

پروسه ثبت وثایق طویل و پیچیده بوده و متشکل از مراحل مختلف میباشد، هر مرحله آن به نحوی زمینه فساد را به کارمندان ادارات وثایق و نهاد های دیگر دخیل در پروسه فراهم میسازد. پروسه ثبت و صدور قبالة جایداد مشتمل به 30 قدمه بوده که هرکدام دربردارنده چندین امضاء و قدمه های فرعی دیگر نیز میباشد که در جدول ضمیمه (2) توضیح یافته است. طویل و زمانگیر بودن پروسه باعث شده تا مردم جهت تسریع روند، رشوه بپردازند. آگاهان به این باورند که اگر ادارات مربوطه خواسته باشند حد اقل میتوانند هر چند قدمه را باهم مدغم یا هم قدمه های غیر ضروری را از پروسه حذف نمایند.

### 6.1.2. تکرار فعالیتها در پروسه

مصاحبه شوندگان به این باورند که پروسیجر کاری وثایق طویل و پیچیده بوده و مراحل و قدمه های تکراری و بی هدف را نیز دربر دارد. به گونه مثال، تکرار قیمت گذاری در پروسه ثبت و راجستر ملکیت های عقاری که یکبار از سوی هیئت قیمت گذاری در ناحیه<sup>2</sup> به اساس لایحه قیمت گذاری شاروالی صورت میگیرد و بار دیگر هم از سوی کمیسیون مشترک قیمت گذاری<sup>3</sup> باید قیمت ارائه شده قبلی بازنگری شود که هر دو مرحله تکرار عمل بدون معیار میباشد. برخی مصاحبه دهندگان اظهار داشتند که بعضاً ادارات وثایق نیز بر قیمت های ارائه شده از سوی آن دو مرجع متذکره ملاحظه نموده و تلاش میورزند تا قیمت گذاری قبلی را زیر سوال برده زمینه رشوه ستانی را به خودشان مساعد سازند.

### 6.1.3. امکانات جعل و تزویر

بعضا یافته ها از امکانات جعل و تزویر در اسناد و وثایق گزارش میدهد. تجهیزات ناسالم چون چاپ و مهر بی کیفیت اوراق بهادار (وثایق)، فراگیر نبودن سیستم اطلاعاتی زمینه جعل قبالة ها را میسر میسازد. مصاحبه دهندگان به این باورند که مدیریت ضعیف معلومات و اسناد در پروسه و همچنان سیستم سلسله تبادل معلومات در ریاست عمومی وثایق و محاکم نیز زمینه جعل و تزویر را در پروسه افزایش داده اند. برخی از مصاحبه دهندگان اظهار داشتند که بعضاً امکان دارد با پرداخت رشوه به کارمندان شعبات از جعل و تزویر اسناد چشم پوشی صورت گیرد.

### 6.1.4. عدم آگاهی از طی مراحل

مصاحبه دهندگان باور دارند که بیشتر مراجعین در رابطه به اسناد وثایق معلومات لازم را نداشته و از مراحل و قدمه های که در پروسه باید در نظر گرفته شوند آگاهی ندارند. به ملاحظه میرسد که در رابطه به پروسه آگاهی لازم به مراجعین ارائه نشده و آنها نمیدانند که پروسه را چگونه پیگیری نموده و چقدر پول در کدام ارگان بپردازند. این امر باعث شده تا مراجعه کنندگان بیشتر از طریق کمیشن کاران اسناد شان را طی مراحل نمایند.

### 6.1.5. مصونیت مخزن و بانک اطلاعاتی

<sup>2</sup> ایجاد این هیئت مطابق فقره 5 ماده 16 قانون شاروالی یکی از صلاحیت ها و وظایف اداره شاروالی ها میباشد.  
<sup>3</sup> این کمیسیون به اساس پیشنهاد (459) مورخ 18 عقرب 1383 و حکم شماره 3058 رئیس دولت انتقالی اسلامی افغانستان ایجاد شده است.

یافته ها نشان میدهد که باوجود مصارف گزاف بالای پروژه های سیستم سازی و ثبت اسناد در دیتابیس تا اکنون این سیستم بصورت عملی و همه جانبه در روند ثبت و صدور وثایق تکمیل نگردیده است. برغم این که مطابق مقررته ثبت وثایق و اسناد، معرفی تکنالوژی معلوماتی در پروسه ثبت وثایق و اسناد از نخستین مسئولیت های ریاست عمومی وثایق محسوب گردیده است؛ اما این ریاست از عدم هماهنگی پروژه الکترونیک سازی وثایق نگران است. مصاحبه دهندگان اظهار نموده اند که تا حال حدود 50 فیصد اسناد مخزن در سطح مرکز و ولایات وارد سیستم شده اند؛ ایشان علاوه مینمایند، تا زمانی که تمامی اسناد و وثایق مخازن کشور وارد سیستم دیتابیس نگردند خطر و آسیب پذیری آنها در برابر جعل و تزویر مرفوع نمیگردد. به ملاحظه میرسد که تشکیلات موازی و سلسله مراتب موجوده باعث عدم هماهنگی پروژه دیتابیس سازی با ادارات مربوطه گردیده است.

و این امر مایه نگرانی مسئولین ریاست عمومی ثبت وثایق شده است. علاوه برآن این ریاست از عدم هماهنگی پروژه با آنها نیز ابراز نگرانی نموده میگویند که احتمال به خطا رفتن پروژه و هدر شدن کار در آن بدلیل عدم هماهنگی آن با این اداره بخاطر وجود دارد که ابعاد تخنیکی موضوع مدیریت وثایق در آن بدرستی در نظر گرفته نشده است. مصاحبه دهندگان به این باروند که توقف مقطعی پروژه دست بدست شدن آن در مراحل طرح و دزاین و ثبت دیتا، چالش برانگیز بوده است. ایشان علاوه نموده اند که این امر باعث مفقود شدن حدود 80000 سند ثبت شده در دیتابیس گردیده است. به ملاحظه میرسد که با دور نگهداشته شدن ریاست عمومی وثایق از این پروژه، مسئولیت نظارت و رهبری آن به عهده ریاست مخزن سپرده شده است.

## 7. نتیجه گیری

با توجه به اینکه انواع مختلف وثایق از طریق ادارات وثایق ثبت و صادر میشوند و پروسیجر های هر کدام بصورت کاملاً متفاوت از هم میباشد، مشخص نمودن آسیب پذیری ها در پروسه هر وثیقه جنبه عملی ندارد. هیئت ارزیابی **VCA** فقط در پروسه ثبت و صدور قبالة زمین حدوداً 20 آسیب پذیری را شناسائی نموده است.

اولاً باوجود اینکه ریاست عمومی وثایق مسئولیت صدور وثایق را باید داشته باشد؛ اما وظایف این ریاست از سوی ستره محکمه نادیده گرفته شده و به ادارات دیگری در ساختار محاکم واگذار شده است. قوانین و مقررات نادیده گرفته شده و ساختار های موازی شکل گرفته اند. این همه علاوه بر اینکه روند حسابداری را خدشه دار میسازد، موثریت کار ریاست عمومی وثایق را نیز تحت شعاع قرار میدهند. به عباره دیگر، ثبت و صدور وثایق توسط محاکم استیناف در ولایات و ارسال آنها مستقیماً به ریاست مخزن کابل و عدم دسترسی کارمندان ریاست عمومی وثایق به دیتابیس، باعث میشود که هیچ ارگانی نتواند از پروسه ثبت و صدور اسناد وثایق نظارت و بررسی داشته باشد.

ثانیاً، در حقیقت ریاست عمومی وثایق بودجه و تشکیل مخصوصی برای انجام وظایف قانونی اش را ندارد. این امر، منجر به عدم توانایی ریاست عمومی وثایق در انجام وظایفش گردیده و زمینه مداخله ادارات قوی را در روند اجرای وثایق مساعد ساخته است.

در نهایت، پاسخ دهندگان بیروکراسی پیچیده، وقتگیر و تکرار بی هدف مراحل را در پروسه ثبت وثایق باعث فراهم سازی زمینه فساد تلقی نمودند. انواع مداخلات در پروسه ثبت وثایق و فقدان معلومات عمومی باعث مجبور شدن مردم به پرداخت رشوه برای دسترسی به خدمات ضروری شده اند.

قابل ذکر است که کمیته محول شدن مسئولیت ثبت و صدور قبالة زمین را به اداره اراضی در سفارشات قبلی خویش ارائه کرده است.<sup>4</sup>

بخش عمده آسیب پذیری های ثبت وثایق مربوط به نادیده گرفتن اصول، قوانین و مقررات درین راستا میباشد. به همین دلیل کمیته سفارش میکند که به یک ارزیابی جامع سیستم وثایق برای شناسائی خلاء های موجود در مدیریت معلومات، احیای میکانیزم پاسخ گویی و کاهش مداخلات در پروسه ثبت وثایق نیاز است.

<sup>4</sup> گزارش غصب زمین، کابل، کمیته مستقل مشترک نظارت و ارزیابی مبارزه علیه فساد اداری، عقرب 1393، صفحه 56.

## 8. منابع

- قانون تکثیر و صلاحیت قوه قضائیه مورخ 9 سرطان 1392
- مقررہ فعالیت اداره مرکزی وثایق و ثبت اسناد ستره محکمه جمهوری اسلامی افغانستان شماره 975 سال 1387
- حکم شماره 3058 مورخ 5 قوس 1383 در رابطه به ایجاد کمیسیون مشترک قیمت گذاری
- ماده 16 قانون شاروالی ها شماره 794 مورخ 1421 رجب المرجب، هجری قمری مطابق میزان 1379 هجری شمسی
- مصوبه شماره 387 مورخ 23 دلو 1389، شورای عالی ستره محکمه در رابطه به منع کمیشن کاری رهنماهای معاملات در پروسه ثبت وثایق و اسناد
- تعلیمات نامه تحریر وثایق (فرمان شماره 1305 مورخ 2 سرطان 1336)
- جدول واحد قیمت گذاری ملکیت های رهایشی و تجارتی شهر کابل مندرج ماده یازدهم مقررہ استملاک
- رهنمای ثبت وثایق و اسناد (قاضی عتیق الله "رؤفی")
- گزارش غصب زمین، کابل، کمیته مستقل مشترک نظارت و ارزیابی مبارزه علیه فساد اداری؛
- مصاحبه ها جلسه مشورتی با متخصصین و کارمندان تخنیک اداری ذیربط به شمول نمایندگان ریاست عمومی ثبت وثایق و اسناد.



## ضمیمه (1)

### لست آسیب پذیری های پروسه ثبت و صدور وثایق

شماره	آسیب پذیری ها	راه حل های مناسب
<b>1. چارچوب حقوقی پروسه</b>		
1	فقره اول ماده 74 قانون صلاحیت ها و تشکیلات محاکم به مناسبت ایجاد اداره های وثایق در ساختار محاکم استیناف باعث ضعف هماهنگی و اجراءات محاکم در پروسه ثبت وثایق شده است.	این ماده باید بازنگری و در مطابقت به مقرره ثبت وثایق تعدیل شود. ادارات وثایق در حوزات محاکم استیناف ایجاد شود.
2	لایحه قیمت گذاری شاروالی کابل در نواحی مطابق قیمت های بازار نبوده و باعث هدر رفتن عواید دولت شده است.	لایحه قیمت گذاری شاروالی باید بروز رسانی شود تا اطمینان حاصل گردد که قیمت گذاری به اساس نرخ روز صورت گیرد.
3	عدم نظارت از تطبیق مصوبات شورای عالی ستره باعث متأثر شدن اجرای موفقانه وظایف ادارات وثایق میشود.	میکانیزم نظارت از مصوبات شورای عالی ستره محکمه ایجاد و عملی شود.
<b>2. چارچوب منابع بشری پروسه</b>		
4	موجودیت ادارات وثایق در تشکیلات محاکم استیناف منجر به ایجاد ساختار های موازی و متأثر ساختن یکپارچگی معلومات و پاسخگویی گردیده است.	تشکیل اصلاح و ادارات وثایق در ولایات ایجاد شود.
5	کمیسون مشترک قیمت گذاری باعث نقض لایحه قیمت گذاری شاروالی کابل و دو گانه گی کار در پروسه شده است.	موجودیت کمیسون قیمت گذاری غیرقانونی بوده و باید حذف گردد.
6	محدودیت منابع بشری در حوزه های وثایق شهر کابل و مراجعه یومیه 1000-700 عارض باعث عدم رسیدگی درست به مراجعین و زمانگیر شدن پروسه شده است.	تجدید نظر و افزایش تشکیل، تخصیص بودجه و تنظیم دوباره وظایف و مسولیت ها.
7	ظرفیت پائین قضات و محرران باعث تأخیر در پروسه گردیده است.	ظرفیت کارمندان دخیل در پروسه ارزیابی گردد و مطابق نیاز شان کورسهای آموزشی تدابیر دیده شود.
8	عدم هماهنگی میان نهاد های دخیل در پروسه باعث عدم شریک سازی به وقت معلومات و تداخل کاری میان آن ها گردیده است.	میکانیزم شریک سازی معلومات مطابق سیستم الکترونیکی جدید ایجاد شود و شعبات مربوطه وثایق بایدبه قدر دخالت شان در پروسه به سیستم الکترونیکی دست رسی داشته باشند.
9	تهدیدات امنیتی بر جان قضات میتواند باعث جعل در اسناد گردد.	برای امنیت قضات باید تدابیر لازم اتخاذ گردد.
<b>3. اجراءات عملی پروسه</b>		
10	ورق در خواستی و ترتیب عریضه در هماهنگی میان کارمندان وثایق و عریضه نویسان به بازار سیاه تبدیل و منجر به فساد گردیده است.	اداره وثایق باید درخواست و هدایات ضروری جهت پیشبرد پروسه را بصورت رایگان تهیه نماید.
11	توزیع تعرفه های بانکی به منظور پرداخت مالیه و محصول از سه مرجع باعث تلف شدن وقت مراجعین و طویل شدن پروسه شده است.	سیستم تعرفه واحد باید ایجاد گردد.
12	مراحل متعدد و تکراری زمینه رشوه را بیشتر میسازد.	پروسه باید ارزیابی و ساده گردد تا مراحل اضافی حذف شود.
13	عدم آگاهی مراجعین از روند اجراءات پروسه باعث سردرگمی مراجعین شده و زمینه فساد را بیشتر ساخته است.	کمپاین آگاهی عامه راه اندازی شود، علاوه بر روشها طوری تهیه شوند که مراجعین در مورد پروسه و نحوه پرداخت آگاهی حاصل کنند.
14	چاپ ومهر وثایق بی کیفیت میباشد.	وثایق باید در اوراق با کیفیت چاپ و با مهر سنگی دارای علامه های ویژه حک شوند تا زمینه جعل کاهش دهد.

ضمیمه (2)

جدول طی مراحل اداری پروسه ثبت و صدور وثایق (قباله زمین)

شماره	مراحل و قدمه های پروسه	مرجع اجراء کننده	زمان
1	ترتیب درخواستی	درخواست دهنده (عارض)	یک روز
2	تطبیق عریضه با قباله	حوزه مربوطه وثایق	یک روز
3	تطبیق عریضه بالست ممنوع فروش		
4	ارسال قباله به مخزن غرض تأیید		
5	تأیید اصل بودن قباله و ارسال آن به حوزه مربوطه وثایق		
6	توزیع فورم دورانی به عارض	حوزه وثایق	یک روز
7	مراجعه به ناحیه مربوطه شاروالی	عارض	سه روز الی یک هفته
8	تثبیت ملکیت باملاحظه کتاب ملکیت ها، تطبیق با لست ممنوع فروش	ناحیه مربوطه شاروالی	
9	ارسال هیئت مشترک مختلط قیمت گذاری و تثبیت جایداد به ساحه	هیئت مختلط قیمت گذاری (ناحیه)	
10	تثبیت وضعیت ساحه، و تثبیت قیمت مطابق لایحه		
11	تصفیه باقیداری صفایی	ناحیه مربوطه شاروالی	دو الی پنج روز
12	مراجعه عارض به حوزه مالیاتی غرض تصفیه باقی داری های مالیاتی	درخواست دهنده	
13	اعزام هیئت به ساحه غرض تثبیت باقی داری های مالیاتی در صورت تجارتي بودن ساحه یا کرایه بودن جایداد	حوزه مالیاتی	
14	تصفیه باقی داری های مالیاتی جایداد	حوزه مالیاتی	یک الی سه روز
15	مراجعه به کمیسیون مشترک قیمت گذاری غرض کنترل قیمت جایداد	درخواست دهنده	
16	کنترول قیمت جایداد با افزایش قیمت خلاف لایحه شاروالی	کمیسیون مشترک قیمت گذاری	یک الی دو روز
17	مراجعه به ریاست ملکیت های شاروالی غرض تثبیت ملکیت	درخواست دهنده	
18	تثبیت ملکیت به اساس کتاب ملکیت ها در شاروالی	ریاست ملکیت های شاروالی	یک روز
19	مراجعه به ریاست عواید شاروالی غرض اخذ تعرفه 1% محصول شاروالی از معامله	درخواست دهنده	
20	توزیع 1% تعرفه محصول شاروالی از معامله جایداد	ریاست عواید شاروالی	یک روز
21	مراجعه به حوزه مربوطه وثایق غرض تثبیت 2-3% محصول وثایق	درخواست دهنده	
22	توزیع 3% تعرفه بانکی به اساس قیمت تعیین شده از سوی کمیسیون مشترک قیمت گذاری	حوزه مربوطه وثایق	یک روز
23	مراجعه به حوزه مالیاتی غرض اخذ تعرفه 1% مالیه معامله جایداد به وزارت مالیه	درخواست دهنده	
24	توزیع 1% تعرفه مالیه معامله جایداد	حوزه مربوطه مالیاتی	یک روز
25	تسلیمی پول تعرفه در بانک	درخواست دهنده	
26	تسلیمی بل پرداخت مالیات به حوزه وثایق	درخواست دهنده	یک الی دو روز
27	احضار طرفین معامله (بایع و مشتری) و اخذ امضای طرفین	حوزه مربوطه وثایق	
28	توزیع وثیقه به مراجعین	حوزه مربوطه وثایق	یک الی سه روز
29	ثبت مجدد قباله در ناحیه مربوطه و ریاست ملکیت های شاروالی بنام مالک جدید جایداد و انتقال ملکیت	ناحیه مربوطه و ریاست ملکیت های شاروالی	
30	توزیع کتابچه صفاتی و برق به نام مالک جدید جایداد	ناحیه مربوطه و برج برق	یک الی سه روز

یادداشت: طی مراحل ثبت و صدور وثایق بصورت اوسط از سه الی پنج هفته را دربر میگیرد.