د اداري فساد پر وړاندې مبارزې څارنې او ارزونې خپلواکه ګډه کمیټه

د وثیقو راجستر په اړه د اداري فساد زیانمننو ارزونه

(د اداري فساد زیانمننو ارزونو څانګه)

کابل - افغانستان

۱۳۹۴- ورى

لنډونونه

DPC	په ولسوالی (ناحیه) کې د ارزښت (بیو) د ټاکلو کمیټه
GDWR	د وثیقو راجستر لوي ریاست
JPC	د ارزښت (بیو) ټاکنو ګډ کمیسیون
MEC	د اداري فساد پروړاندې د مبارزې څارنې او ارزونې خپلواکه ګډه کمیټه
MoF	د مالیې وزارت
MoJ	د عدلیې وزارت
RD-MoF	په مالیې وزارت کې د عوایدو ریاست
SC	ستره محکمه
VCA	د اداري فساد زیانمننو ارزونې

1. لنډ لیک

د اداري فساد زيانمننو دغه ارزونه د وثيقو(د ځمکو قبالو اويا حقوقي سندونو) بهير ارزوي. د اداري فساد زيانمننو ارزونو ټیم یو شمیر زیانمنني وپيژندلي چې ډيری يې د قانون او مقررو په پام کې نه نیولو، د دولتي ادارو ترمنځ د ناسمي همغږۍ او د بيشري سرچينو او تخنيکي وړتياوو پام وړ کمښت له المه رامنځته شوي دي. د اداري جوړښت ستونزو، اوږده او ډير پيچيلي بروکراتیک کړنلاري او په بيلابيلو ادارو کې د مسؤليتونو سرزياتي د دغونميګرتياوو سره يوځای د بيلابيلو اداري فساد ډولونو زيانمننو ته مساعد چاپيريال را منځته کوی.

.2 پيژندنه

که څه هم د وثيقي کليمي لپاره مستقيمه انګليسي کلمه نشته، خو دغه کلمه د ځمکو ملکيت سند او نکاح خط په ګډون يوشمير حقوقي او تصديق شوي سندونه رانغاړي. په ټوليزه توګه د وثيقو ثبت عمومي رياست ۴۵ ډوله بيلابيل سندونه خپروي. دغه رياست د سترې محکمي په چوکاټ کې د وثيقو ويش او اسنادونو ساتني ډيټابيس مديريت ځانګړو دندو سره ځای پرځای شوی دی.

په افغانستان کې د عدلي سکتور په اړه دا له اداري فساد سره د مبارزې څارني او ارزوني خپلواکي ګډې کميټې د اداري فساد زيانمننو دوهمه ارزونه ده. که څه هم د اداري فساد زيانمننو ارزونو اداري شريکو غاړو ته روښانه کړه چې د دوي چارې به يواځې په کړنلارې او اداري جوړښتونو باندي تمرکز ولري خو بيا هم سترې محکمې وکړای شول چې په هغه کچه مرسته چمتو کړي چې د وثيقو کړنلارو او اداري فساد زيانمننو يو جامع عکس ترلاسه شي. د دې ترڅنګ چې د وثيقو ثبت عمومي رياست څو غړو د اداري فساد زيانمننو ارزونو ټيم سره ډيره مرسته وکړه خو په سترې محکمې کې نورو اړوند رياستونه په ځانګړي توګه د مخزن (آرشيف) رياست، په همغږي کې پاتی راغی.

څرنګه چې د پيښو تعقيب په اړه د اداري فساد زيانمننو ارزونو ټيم کار په اړه، سترې محکمې د نه همغږي دليل خپله خپلواکي وبلله او څرګنده يې کړه چې دا د هغوی په کار کې لاسوهنه بلل کيږي.

2. د اداري فساد زيانمننو ارزونو مالوماتو ټولولو ميتود

د دغې ارزونې لپاره مالومات د مشورتي غونډو، غوره شويو ډلو له بحثونو ، او د وثيقو ثبت بهيرونو څارني له لوري راټول شوي دي. د اداري فساد زيانمننو ارزونو ټيم د لاندې غاړو په ګډون د يو پراخ شمير شريکو غاړو سره وکتل؛:

- د سترې محکمې وثيقو ثبت عمومي رياست
- د ۴ او ۱۰ ناحيو ملکيتونو عمومي رياست، د کابل ښاروالي د پلټنې او عوايدو رياست
- د پروان ولايت استيناف محکمه
- د عدليې وزارت د دولتي پيښو/چارو عمومي رياست
- د عدليې وزارت، ماليې وزارت او کابل ښاروالي استازو څخه جوړ د بيې ټاکنې ګډ کميسيون
- د ناحې بيې ټاکنې کميټه
- د ماليې وزارت عوايدو عمومي رياست
- حرکت (انجيو)
- د افغانستان ځمکو مشوري اداره
- د ځمکو او ملکيتونو معاملو لارښوني دفترونه
- د ثيقو رياست څخه د خدماتو غوښتونکو ښاريان

3. حقوقي/ مقرراتي چوکاټ ستونزې

د وثيقو حقوقي چوکاټ د محکمو تشکيلاتو او صلاحيتونو قانون، د افغانستان مدني قانون مادي، او د ستري محکمې له خوا خپرې شويو بيلابيلو مقررې، لايحې او لارښود ليکونه رانغاړي. د عمومي نظر په توګه، د وثيقو ثبت عمومي رياست په اړه ډيری اړوند مقررې او قانونونه ښکاري چې ترې په دوامداره توګه سرغړونه شوې. دا په ۵ برخه کې د بشري سرچينو او اداري جوړښت په

اړه د اداري فساد زيانمننو ارزونو ټيم موندنو سره همغږيي ده، چې د وثيقو ثبت عمومي رياست مسؤليتونو په پام کې نيولو برخه په پاتي راتګ، د سترې محکمي ادارو په ګډون د دولتي ادارو پام وړ ناکاميو په توګه هم توصيف شوې ده.

۴.۱ د محکمو تشکيلاتو او صلاحيتونو په اړه قانون (۱۲۹۱)

د محکمو تشکيلاتو او صلاحيتونو په اړه قانون ۷۴ مادې لومړی بند

د وثيقو او اسنادو ثبت يو رياست به د هرې استيناف محکمي په ساحې کې جوړيږي.

د دغې مادي پر بنسټ، ستره محکمه اړينه ده چې د وثيقو ثبت رياست په ولايتي سطحه جوړ کړي. خو په عمل کې، په ډيری ولايتونو کې د وثيقو ثبت رياستونه نشته او ډيری مسوليتونه يې مدني محکمو قاضيانو ته سپارل شوي دي. د مرکه کونکو په بنسټ، دا يوازې د وثيقي ويش ځنډيدلو لامل نګرځي بلکې مدني پيښو ته رسيدنه هم ځنډنی کوي. سربيره پر دې د وثيقو ثبت عمومي رياست اړوند ولايتي څانګو نشتوالی د وثيقو ثبت عمومي رياست او ولايتونو تر منځ د مالوماتو شريکولو او همغږي بهير هم زيانمن کوي. مصاحبه کونکو څرګنده کړه چې ډيری سندونه چې د ولايت په سطح د مدنې محکمو له لوري خپاره شوي وو په کابل کې د وثيقو ثبت عمومي رياست ته استول شوي ندي.

۴.۲ د جايداد ماليـاتو ارزوني مقررې

د ناحيو بيو (ارزښت) ټاکني کميټو له خوا د ماليـاتو ارزوني لپاره د پخوانی لارښوني او مقررو کارول د وثيقو حقوقی چوکاټ لپاره يوه بله ننګونه ده. اوسنی مقرره لارښونه کوي چې د ماليـاتو لپاره د ملکيت بيې ټاکني لپاره يو شمير شاخصونه وړاندي کوي چې د ملکيت ظاهري حالت، مترمربع، او ځای په کښې ګډون لري. مصاحبه کونکو څرګنده کړه چې دغه لارښود بايد نوی شي، ځکه چې د کمې بيي ټاکمني سبب کرځي او په دې توګه د دولت احتمالي عوايد د پام وړ په اندازه کموي.

خو د پخواني ولسمشر (حامد کرزي) فرمان په بنسټ، د ماليې وزارت عوايدو عمومي رياست د بيې ټاکني ګډ کميسيون جوړ کړ چې د ماليه وزارت، عدليه وزارت، او کابل ښاروالي استازو څخه جوړ شوی وو. د بيې ټاکني ګډ کميسيون ته دنده سپارل شوي چې د ارزوني په بازار کې د ملکيت بيې په بسټ تر سره کړي. مصاحبه کونکو څرګنده کړه چې بيې ټاکني ګډ کميسيون او دهغه چاري له تخنيکي اړخه بې قانونه دي دا چې ارزوني د بازار ريښتني بيې پر بنسټ ندي، متناقضه پريکړې کوي، اود ټاکل شوي پراخ اداري پارامتر له امله هيڅ حساب ورکولو ته ځواب ورکونکي ندي. دغه د ملکيتونو بيې ارزونه د اداري فساد په وړاندې ډيره زيانمنه کوي. د بيې ټاکني ګډ کميسيون سره يوشمير بلد کسانو څرګنده کړه چې که ارزونکو او يا نورو نفوذ درلودونکو چاراواکو ته بډه ورنکړل شي نو ډيری وخت ارزوني د بازار نرخ څخه ډيرې لوړې ښودل کيږي. سربيره پر دې، مصاحبه کونکو څرګنده ګړه چې د هغوي په باور د بيې ټاکني کميسيون د عوايدو زونونو يوشمير مديرانو شخصي ګټو او اړيکو پر بنسټ جوړ شوی، نه د سمې عامه اداري اهدافو لپاره.

که څه هم د بيې ټاکني ګډ کميسيون د ځمکو او ملکيتونو ثبت ته محدود دی، خو د وثيقو سيستم او سترې محکمی تشکيل کې چې دا چاري پرمخ بيايي د روڼتيا پراخو ستونزو سره تړاو ورښيي.

۴.۳ د سترې محکمې مصوبو نه پلي کيدل

د سترې محکمې ۳۸۷ مصوبه چې د ۱۳۸۹ سلواغې ۲۳ نيټه کې خپره شوې وه، د ملکيت ثبت وثيقو بهير څخه د کميشنکارانو کارول منع کړي وو. د ملکيتونو ثبت کړنلارو پيچلتيا او اوږدوالي له امله خلک دې ته اړ باسل کيږي چې د بهير پوره کولولپاره په کميشنکارانو اتکا وکړي. داسې باور کيږي چې کميشنکاران د دولت کارکونکو سره په توکميزه توګه کار کوي او ۳۸۷ مصوبه د دغه کار څخه مخنيوي لپاره خپره شوې وه. د مصاحبه کونکو پر بنسټ، مصوبه په روښانه ډول ورښودل شوې او د معاملاتو لارښونکي د کميشنکارانو په توکه کار ته دوام ورکوي.

4. بشري سرچيني او اداري زيانمنني

د ۴۵ وثیقو په بهیر تیرونو کړنلارو کې یوشانوالي نشته. د یوشان والي نشتون په خپل ذات کې دپام وړ زیانمننه ده، ځکه چې د ثبت اوږده او پیچلي بهیرونه په خپله د پراخ او متناقض بهیرونو په کارولو لاهم پیچلي او لاري ورکونکي کیږي. د لانورو تفصیلاتو لپاره ۵ او ۶ برخي به په کابل کې د ځمکو ثبت په بهیر اساسي غور وکړي.

۵.۱ د ادارو تر منځ ستونزې او د مقررو او مسؤلیتونو جدولونه

په وثیقو ثبت عمومي ریاست کې چارواکي وایي چې اداري نیمګړتیاوې د ښو اجراأتو په وړاندې یوه ننګونه ده. د وثیقو مقررو په بنسټ، د وثیقو ثبت عمومي ریاست اړ دی چې اغیزمن مدرن مدیریت او ساتني اساسات وکاروي، مدرنه تکنالوژي وکاروي او نړیواله معیارونه او میتودونه په پام کې ونیول شي. دا په ځانګړي توګه د اسنادو ثبت او دیتابیس مدیریت کې مهمه ده.

مصاحبه کونکو په ډاګه کړه چې که څه هم هیڅ حقوقي بنه نلري خو د ستري محکمې مدني برخي دغه دنده په غاړه اخیستي ده، د وثیقو مقرري څخه سرغړوني ترڅنګ، ستره محکمه دغه د دې لپاره ترسره کولای شی چې د وثیقو ثبت عمومي ریاست په قضایي اداري جوړښت کې دی او ځانګړي بودجه نلري، او ځکه خو د خپل دندو ترسره کلو لپاره کوم وړتیا او قوت نلري. سربیره پر دې، د ستري محکمې مخزن ریاست چیرته چې وثیقو اړوند اسنادونه ساتنه باید ترسره شي، د وثیقو ثبت عمومي ریاست سره مرسته نه کوي.

د وثیقو ثبت عمومي ریاست ته په سترې محکمې کې د یوه کوچني اړوند اداري په توګه کتل کیږي، چې د محدود تشکیل او ځانګري بودجي ندرلودول د هغو دلایلو څخه دي چې د دغي اداري که لاسوهنه آسانه کوی. دا د دې سبب هم کرځیدلي چې د وثیقو ثبت عمومي ریاست په ولایتونو کې دیر کم اویا هیڅ شتون ونه لری. ځکه چې د ولایت په سطح د مدني محکمو قاضیان د وثیقو ډیری بهیرونه ترسره کوي، د ولایتونو څخه استول شوي مالومات د وثیقو ثبت عمومي ریاست د پامه غورځوي او په مستقیمه توګه کابل کې د مخزن اداري ته استول کیږي، چې د ګټو ټکر یوه لویه ستونزه رامنځته کوي.

۵.۲ بشري سرچیني

تردې مهاله، د وثیقو ثبت په عمومي ریاست کې یوازې ۴ برخې شته، چې هره یوه یې ۳ کارکونکي لري. د بهیر سره بلد کسانو څرګنده کړه چې د ورځې ۷۰۰ – ۱۰۰۰ مراجعینو ته په کتو چې دغه اداره ورځې، یواځې کابل ځانګې ته ۸ برخي اړینې بلل کیږي. مصاحبه کونکو څو ځلي څرګنده کړه چې دا به سمه وي چې د ۴۵ ډولو وثیقو ثبت لپاره هر یوې ته یوه ځانګه فعاله وي. خو څرنګه چې مخکې وویل شول، د وثیقو ثبت اداره په ولایتونو کې یا هیڅ شتون نلري اویا هم ډیرې کمې دي.

6. د بهیر ستونزې

د کړنلارې زیانمننو ارزونې لپاره، د اداري فساد زیانمننې ارزونې ټیم په کابل کې د ځمکو او ملکیتونو ثبت باندې تمرکز وکړ – (یو ځانګړی اوږد بهیر د بیلابیلو پراخو کړنو سره.) د ځمکو ثبت بهیر د ارزونې په ټولو برخو کې او د نورو ثیقو په اړه شریکو غاړو سره په خبرو اترو کې د اداري فساد زیانمننو ارزونو ټیم څو زیانمننې وموندې.

۶.۱ اوږده او وخت نیونکي کړنلارې

د وثیقو ثبت بهیر پیچلی دی، بیشمیره اختیاري مرحلې لري، چې هره یوه یې د وثیقو ثبت عمومي ریاست کارکونکو، محکمو چارواکو، او نورو لیوالو ډلو ته د اداري فساد فرصتونه برابروي. د ځمکو ثبت بهیر په یوازې توګه ۳۰ بیلابیل ګامونه لري (دوهم ملون وګوري). اوږدې او وخت نیونکي کړنلاري ډیری خلک دې ته اړ باسي چې د بهیر چټک کولو لپاره بډې ورکړي. مخاطبینو څرګنده کړه چې د وثیقو ثبت بیلابیلو کړنلارو کې ډیری ګامونه که په پوره توګه له منځه نشي تللای، په آسانه توګه یوځای کیدلی شي.

۶.۲ بیاځلي کړنې

مصاحبه کونکو دا هم څرګنده کړه چې د وثیقو ډیری بهیرونه نا اړینه بیاځلي (تکراری) ګامونه لري. د بیلګې په توګه د ځمکو ثبت غوښتونکي باید د دوه بیلو ادارو څخه د ځمکو بیې ارزونه د مالیاتي اهدافو لپاره ترلاسه کړي، چې هیڅ یو یې هم یوشان او روښانه معیارونه نه کاروي. سربیره پر دې، آن وروسته له دې چې بیې ارزونه د اړوند ادارو له خوا ترسره شوه د وثیقو ثبت

عمومي رياست کارکونکي اويا قاضيان د بدې ترلاسه کولو په موخه اسناد نه مني. د شواهدو اړوند معيارونو بدلول او د دې نه منل چې غوښتونکي سمه کړنلاره تيره کړې ده، د بډو ترلاسه کولو لپاره معمول تکتيکونه دي.

۶.۳ د اغفال او تقلب امکانات

يو معموله کړنه چې په ډاګه شوه دا وه چې د وثيقو ثبت بهير په آساني سره تقلبي جوړيدی شي. د پرنتر او مهرونو په ګډون د سمو تجهيزاتو کمښت، دغه ستونزه را منځته کړې ده. د مالوماتو مديريت ضعيف سيستم او بيلابيل مالوماتي جريانونه چې د محکمو او وثيقو ثبت رياست له خوا کارول کيږي د تقلب ستونزو زيانمننه لا ډيروي. د بيلابيلو مصاحبه کونکو په بنسټ، دا شوني ده چې قاضيانو ته د روښانه تقلبي سندونو منلو لپاره بډې ورکړي.

۶.۴ د بهير په اړه د پوهې کموالی

ډيری هغه کسان چې غواړي وثيقي ترلاسه کړي د خپلو وثيقو ثبت لپاره د اړينو ګامونو په اړه يا نه پوهيږي او هم ګيچ کيږي. داسې ښکاري چې د کړونلارو په اړه او د هغوي لګښت په اړه عامه مالومات نشته. د دغې روښانتيا نشتوالي څخه په فساد ککړ کسان ګټه اخلي او د کميشنکارانو د کار دوام ته لاره اواره وي، چې باور کيږي چې ډيری د دولتي کارکونکو سره په همغږي کې کار کوی.

۶.۵ د ډايتابيس اومخزن اداري ستونزې

د اداري فساد زيانمننو ارزونو ټيم ومونده چې سربيره پر دې چې د پام وړ پيسي د وثيقو ثبت عمومي رياست په ډيتابيس باندې لګيدلي دي، خو د وثيقو ثبت لپاره د يوه هراړخيزه ډيتابيس په توګه کار نه کوي. د وثيقو ثبت عمومي رياست وايي چې هغوي ډتابيس ته لاسرسی نه لري او مصاحبه کونکو څرګنده کړه چې يوازې ۵۰ سلنه وثيقي چې د ولايتونو په کچه د مدني محکمو څخه ترلاسه شوي په ډيتابيس کې ثبت دي. د خپرو شويو وثيقو نيمي د مدرن مالوماتي مديريت معيارونو سره برابرې ندي. موازي جوړښتونه هم د وثيقو بهير حساب ورکولو او څارنه زيانمنوي. د نورو شيانو ترڅنګ، دغه د جعل او نورو تقلب ډولونو زيانمننه ډيروي.

د وثيقوثبت عمومي رياست کارکونکو د محکمو او وثيقو ثبت عمومي رياست ترمنځ د همغږي ميکانيزم نشتون او د ډيتابيس په اړه خپل انديښنه شريکه کړه. څرنګه چې ښکاري، د وثيقو ثبت عمومي رياست په حقيقت کې د ډيتابيس مديريت دنده لري، خو دغه دنده يې ستري محکمې له پامه غورځولې. مصاحبه کونکو د ډيتابيس مديريت ستونزې د ډيتابيس مديريت او مالومات اچولو وړتيا لوړولو پروګرامونو لپاره دوامداره او واحد دونر نشتوالی وبالهٔ. ديوه ډيتابيس مديريت پروګرام څخه بل ته د بدلون په وخت کې د ۸۰۰۰۰ څخه ډيرو ثبت شويو وثيقو پاکيدلو يو لامل هم دا څرګند شو. په پای کې، مصاحبه کونکو څرګنده کړه چې، د وثيقو ثبت عمومي رياست څخه د ډيتابيس څارنې اخيستل او وړتيا لوړولو پروګرامونو، د مخزن رياست مشرتابه تر يو آنده د ډيتابيس مديريت ښه کولو هڅې نه کوي.

7. پايله

د وثيقو ثبت مديريت له خوا ښودل شويو بيلابيلو وثيقو ته په کتو، او هرې يوې ته د يوشان کړنلارې نشتون سره دا شوني نده چې د هريوې لپاره زيانمنني او د حل لارې وپيژندل شي. د اداري فساد زيانمنني ارزوني ټيم يوازې د څمکو ثبت بهير کې ۲۰ زيانمنني وموندلې. خو يوشمير لويې کړنې (چلندونه) په ځانګړې توګه د انديښنې وړ دي.

لومړی، په داسې حال کې چې د وثيقو ثبت عمومي رياست ځانګړې دنده او مسؤليتونه لري، خو د ستري محکمې له خوا د پامه غورځيږي اويا هم بلې اداري ته سپارل کيږي. قانون او مقررو ته پام نه کيږی او موازي جوړښتونه رامنځته شوي، چې د وثيقو ثبت عمومي رياست اغيزمنتيا زيامنه کوي او د ګټو ټکر او حساب ورکولو انديښنې را پاروي. په نورو تورو کې، که ولايتي محکمې وثيقي خپروي او مخزن رياست ته يې استوي، او د وثيقو ثبت عمومي رياست کارکونکو ته اجازه نه ورکوي چې ډيتابيس ته لاسرسی ولري، يعنی دا چې هغوي وثيقي صادروي بې له دې چې کومې شريکې غاړې سره د بهير روڼتيا وښيي.

دوهم، یوه اړونده ستونزه دا ده چې د وثیقو ثبت عمومي ریاست د ټاکل شویو دندو او مسؤلیتونو په تناسب بودیجه اویا تشکیل نلري. دا په اغیزمنه توګه د وثیقو ثبت عمومي ریاست د خپل دندو ترسره کولو څخه پاتې کوي او پیاوړو ادارو ته د دې اجازه ورکوي چې په کار کې لاسوهنه وکړي.

بلاخره، مصاحبه کونکو د اوږدو، پیچلیو او نا اړینو کړنلارو ترکیب ته اشاره وکړه چې یو داسې چاپېریال رامنځته کوي چې فساد پکښې تغیان کوي. د وثیقو ثبت بهیر کې بیشماره اختیاري ګامونه د اداري فساد لپاره فرصت برابروي او عامو مالوماتو نشتون سره په آسانه توګه د اساسي خدمتونو ترلاسه کولو لپاره د بډه ورکولو احتمال ډیروی.

د څارنې او ارزونې کمیټې د څمکو ثبت ستونزې په پخوانیو سپارښتنو کې څرګندې کړې، سربیره پر دې چې د اراضي اداره باید د څکمو مسؤلیت په غاړه واخلي. دې ته په کتو چې د مصاحبه کونکو او اداري فساد زیانمننو ارزونو ټیم له خوا ډیری ستونزې د دندو، قواعدو او مقررو په ښکاره په پام کې نه نیولو له امله رامنځته شوي، د څارنې او ارزونې کمیټه سپارښتنه کوي د وثیقو ثبت بهیر یوه هر اړخیزه ارزونه ترسره شي ترڅو چې د مالوماتو مدیریت نمیګړتیاوې وپیژندل شي، د حساب ورکولو میکانیزمونه جوړ شي، او د وثیقو ثبت کې د اختیاري ګامونو شمیر کم کړي.

سرچینې:

- د محکمو صلاحیت او تشکیلاتو قانون (۱۳۹۱)
- د وثیقو ثبت په اړه مقرره
- د ملکیتونو بیې ټاکنې لایحه (ښاروالي)
- د بیې ټاکنې ګډ کمیسیون جوړیدو په اړه د ولسمشر فرمان
- د ناحیو په سطح د ملکیتونو بیې ټاکنې کمیټې جوړیدو په اړه د ولسمشر فرمان
- د اسنادو او وثیقو ثبت (قاضي عتیق الله روفي)
- د سترې محکمې شورا د ۱۳۸۹ سلواغې (دلو) ۳۸۷ مسوبه
- د وثیقو لارښود (د ۱۹۵۸، ۴۴۶ فرمان)
- د بیلابیلو شریکو غاړو سره مشورتي غونډې او مصاحبې

لومړی (۱) ملون

شمیره	زیانمننه	ممکن حل لاره
	حقوقی / مقرراتی ستونزي	
1	د محکمو صلاحیت او تشکیل قاونون ۵۵ مادي لومړي بند، د استیناف محکمو په چوکاټ کې د وثیقو مدیرت جوړیدو په اړه ، په اداري جوړښت کې د مسؤلیت تیتیدل رامنځته کړي او په هیواد کې د وثیقو ثبت ادارو تر منځ همغږي له منځه وړي ده.	وروسته د هر اړخیزه کتنې دغه ماده باید د وثیقو مقرري په بنسټ تعدیل شي.
2	د ښاروالانو بیې ټاکنې مقرره د بازار اوسني بیې په بنسټ نده، چې د دولت عواید لاسه تلو سبب ګرځي.	د ښاروالیو بی ټاکنې مقرره باید نوې شي ترڅو ډاډ ترلاسه شي چې ارزونې د بازار په بیې بنسټ دي.
3	د ستري محکمې مسوبو په پلیکیدو د څارنې نشتون د وثیقو دنده کې بدلون راولي.	د ستري محکمې مسوبو لپاره د څارنې میکانیزم جوړ شی.
	اداري جوړښت	
۴	په استنیناف محکمو اداري جوړښت کې د وثیقو مدیریتونو شتون د موازي جوړښتون سبب ګرځي چې د مالوماتو مدیریت، روڼتیا او حساب ورکول زیانمن کوی	تشکیل باید اصلاح شی ترڅو په ولایتونو کې د وثایقو مدیریت جوړ شي.
5	د بیې ټاکنې ګډ کمیسیون جوړولو د ښاروالي بیې ټاکنې مقرري څخه سرغړونه را منځته کړي او په کابل کې د ثبت بهیر کې اختیاري ګامونه اضافه کړي.	د بیې ټاکنې ګډ کمیسیون باید له منځه لاړ شي ځکه چې بیقانونه دی.
6	په کابل ښار او ناحیو کې د وثیقو محکمو کې بشري سرچینو محدودیت او د ورځې ۷۰۰ – ۱۰۰۰ کسانو مراجعې د اسنادونو غیر معیاري بهیر تیروني او بهیر اوږد والی سبب کرځیدلی	د تشکیل لوړوالی، ځانګړي شوې بودجه او د مسؤلیتونو بیا ټاکنه.
7	د کارکونکو کمې وړتیا د کار ځنډیدلو سبب کرځي	په بهیر کې د ښکیل کسانو وړتیا و ارزول شي او د هغو اړتیا په بنسټ روزنې ترسره شي.
8	په بهیر کې د اړوند ادارو تر منځ د همغږي نشتون د مالوماتو په وخت نشریکیدو او کارونو ډیروالي سبب ګرځیدلی دی.	د مالوماتو شریکولو میکانیزم باید د نوی بریښنایي قانون په بنسټ جوړ شي او د وثیقو اړوند اداري باید د دندو په بنسټ سیستم ته لاس رسی ولري.
9	د چارواکو او پیاوړو کسانو له خوا تهدید کولی شی چې د بډه اخیستو او تقلبي اسنادونو سبب وګرځي.	د اختیاري ګامونو شمیر را کم شی ترڅو لاسوهنه ټیټه شي.
	حقیقی بهیر	
۱۰	د فورمو ډکول د توربازار چارو ته بدل شوی او د دولتي کارکونکو او منځګړو ترمنځ تباني او اداري فساد یې را منځته کړی.	د وثیقو مدیریت باید وړیا غوښتون لیکونه او د ډکولو لپاره روښانه لارښونې چمتو کړي.
11	بیلابیلو ادارو ته د فیس او مالیه ورکړي بهیر نا اړینه اوږد کړی دی.	د فیس ورکړي واحد سیستم باید جوړ شی.
12	بیشماره، تکراري او اضافي ګامونه د بډو لپاره اختیاري ګامونه ډیروي.	بهیرونه باید وکتل شی او داسې عیار شي چې نااړینو ګامونو څخه مخنیونه وکړي.
13	د بهیرونو/کړنلارو په اړه د مالوماتو او روښانتیا نشتون مراجعین ګیچ کوي او د اداري فساد زیانمننې ډیروې.	مراجعینو ته د لارښونو پاڼي چې کړنلاره او فیس جوړښت و وښيي، چمتو شي او د عامه مالوماتو کمپاین باید جوړ شی

14	د چاپ ټيټ کيفيت او زړې/ بی کيفيته ټاپې	د وثیقو اسناد باید داسې چاپ او مهر شي جعل کاري ټيټيدو سبب و ګرځي.

دویم (۲) ملون

د وثیقو ثبت بهیر نقشه (ځمکې یا ملکیت ثبت)

شمیره	د بهیر ګامونه/مرحلې	مسؤلې اداري	موده
1	د فورمې تیارول	غوښتونکي	یوه ورځ
2	د قبالې سره د فورمی مقایسه کول	د وثیقو اړوند اداره	یوه ورځ
3	د منع شوي لست سره د فورمې مقایسه کول (هغه ځایونه چې پیرودل یې مجاز ندي)		
4	د تصدیق لپاره آرشیف مدیریت ته د فورمو استول		
5	د فورمو تصدیق او اړوند ناحیې ته د قبالې استول	آرشیف	یوه اونی
6	غوښتونکو ته د غوښتنلیک(فورمې) توزیع	د ناحې وثیقو اداره	یوه ورځ
7	ښاروالی ناحیې ځخه لیدنه	غوښتونکي	
8	د ممنوعه لست سره د شتمنې مقایسې تصدیق	د ښاروالی اړوند ناحیه	۳-۷ ورځې
9	په ساحې کې د شتمنې شتون تصدیق لپاره د بیې ټاکنې ګډ کمیسیون استول		
10	د بیې ټاکنې لاحیې په بنسټ د بیې تخمین او ساحې وضعیت تصدیق	د ناحې بیې ټاکنې تیم	
11	د ښاروالې سفایي مالیې تاویلول	د ښاروالی اړوند ناحیه	
12	د پاتې مالیاتو خلاصولو لپاره اړوند ناحې عایداتو اداره ته د غوښتنلیک وروړل	غوښتونکي	۲-۵ ورځې
13	د دې لپاره چې مالومه شي چې جایداد تجارتې اویا کرایې دی او د هغه تخمیني مالې ټاکنې لپاره د ساحې ته تیم استول	د ناحیې عایداتو اداره	
14	د جایداد مالیې خلاصول	د ناحیې عایداتو اداره	
15	د بیې ټاکنې ګډ کمیسیون تیم د بیې کنترول لپاره ولیدل شي	غوښتونکي	۱-۳ ورځې
16	د ښاروالی بیې ټاکنې لایحې په تکر کې د بیې لوړولو له	د بیې ټاکنې ګډ	

	لوري د بيې کنترول	کميسيون	
17	د ښاروالۍ ملکيت تصديقولو مديريت څخه ليدنه	غوښتونکي	۱-۲ ورځې
18	په ښاروالۍ کې د ملکيتونو اسنادو په بنسټ د ملکيت تصديق	د ښاروالي جايدادونو مديريت	
19	د ملکيت ليږد ٪۱ مالي لپاره د ښاروالۍ عايداتو اداري څخه ليدنه	غوښتونکي	يوه ورځ
20	د ملکيت ليږد څخه د ٪۱ ښاروالۍ ماليې فورمې ترلاسه کول	د ښاروالۍ عايداتو مديريت	
21	د وثيقو ناحيې ته د ۲-٪۳ ماليې لپاره ورتګ.	غوښتونکي	يوه ورځ
22	د بيې ټاکنې ګډ کميسيون د بيې تخمين په بنسټ د ٪۳ تعرفې ويش	د وثيقو اړوند اداره	
23	د اړوند ناحې عايداتو اداره ته د مالي وزارت ٪۱ ماليې لپاره ورتګ	غوښتونکي	يوه ورځ
24	د ملکيت ليږد ٪۱ ماليې تعرفې ويش	د اړوند ناحيې عايداتو مديريت	
25	بانک ته د تعرفې پيسو ورکړه	غوښتونکي	يوه ورځ
26	د ناحې وثيقو دفتر ته د بانک بل تسليمول.	غوښتونکي	۱-۲ ورځې
27	د لاسليک لپاره د پيريدونکي او پلورنکي غوښتل	د وثيقو اړوند اداره	
28	مشتريانو ته د وثيقو ويش	د وثيقو اړوند اداره	يوه ورځ
29	په اړوند ناحيې او ښاروالي جايدادونو تصديق کتاب کې د نويو قبالو ثبت	د ښاروالۍ اړوند ناحيه او جايدادونو مديريت	۱-۳ ورځې
30	د نوي خاوند په نوم د صفايې او برق کتابچو ويش	د ښاروالۍ اړوند ناحيه	۱-۳ ورځې
نوټ: په منځني توګه ټول بهير د ۳ – ۵ اونيو وخت نيسي.			