د افغانستان اسلامي امارت
ستره محکمه

امارت اسلامی افغانستان
ستره محکمه

د دارالانشاء عمومي رياست

د قبالو د ویش د څرنګوالي، د جعل او تزویر د مخنیوي کړنلاره

ذوالقعده ۱۴۴۳ هق

ستره محکمه
ریاست عمومی دارالانشاء

لومړی فصل

عمومي حکمونه

مقدمه

مبنی:

لومړۍ ماده:

دغه طرحه د افغانستان اسلامي امارت د کابینې د ۱۴۴۳/۱۰/۱۶ هـ ق مصادف ۱۴۰۱/۲/۲۶ هـ ش نیټې غونډې د (۳۳) کښې مصوبې د (۱) بند پر بنسټ په (۵) فصلونو او (۲۹) مادو کې ترتیب شوې ده.

اهداف:

دوهمه ماده:

ددې طرحې اهداف عبارت دي:

۱- د شرعي قبالو د ویش څرنګوالی او په کې د جعل او تزویر مخنیوی کول.

۲- د ځمکو او نورو عقاري ملکیتونو د کمپیوټري قبالو د ترتیب، ثبت او صدور لپاره په شفافه او مطمئنه توګه زمینه برابرول.

۳- د ځمکې او نورو املاکو د ملکیت د حق د لیږد لپاره د اسانتیاوو برابرول، پروسه ساده او ګړندۍ کول.

۴- د عصري ټیکنالوژۍ څخه په استفاده د ځمکې او نورو املاکو د ملکیت رسمي تثبیتول.

دریمه ماده:

اصطلاحګاني:

قباله:- عبارت د هغه رسمي سند څخه ده چې د غیر منقول د ملکیت د تثبیت او یا توثیق لپاره د نافذه قانون مطابق د وخت د حکومت لخوا صادریږي.

بائع:- خرڅونکی.

مشتري:- اخیستونکی.

مبیعه:- هغه شی دی چې خرڅیږي او د بیعې اصلي مقصد ګڼل کیږي.

ایجاب. قبول: ایجاب د مبیعې د خرڅولو، یا اخیستلو هغه اول قول دی که د بائع او که مشتري څخه صادر سي قبول هغه دوهم قول دی چې تر ایجاب وروسته په دغه مجلس کې د بائع، یا مشتري څخه صادر سي.

ستره محکمه
ریاست عمومی دارالانشاء

د معرفت او ملکیت شاهدان :- عبارت د هغه کسانو څخه دي چې بائع او مشتري په نوم او نسب پیژني او دا شاهدي اداء کوي چې دغه مبیعه چې بائع یې خرڅوي خپل ملکیت یې دی.

نوموړي شاهدان د جعل او تزویر په مخنیوي کې مهم رول لري.

شرعی اهلیت :- په بیع کې عبارت د عقل او بلوغ څخه دي .

حصر وراثت :- هغه سند دی چې د مړي تر مرګ وروسته د هغه د وارثینو تعداد ثابتوي.

کوردینات :- د ځمکې او فضا د خطونو او زاویو د اندازې تعینول.

کورکي :- د ځمکې د موقعیت د مشخص مقیاس پر اساس رسمول.

بارکود :- عبارت د هغه معلوم اشکالو او انځوریز اطلاعاتو څخه دی چې د ورقې پر مخ وي او یوازې د ماشین په واسطه لوستل کیږي.

قباله جوړونه

څلورمه ماده :

که متقاضي غواړي قباله جوړه کړي نوموړی مکلف دی چې لومړی د اراضي ادارې څخه د ملکیت د خرڅلاو درخواستي فورمه واخلي.

پنځمه ماده :

قباله غوښتونکی کس به د ملکیت د خرڅلاو په درخواستي فورمه کې د بائع ، مشتري ، بشپړ شهرت سکونت اصلي او فعلي تر څنګ د ځمکې ، یا ودانۍ ټول مشخصات موقعیت، حدود او مساحت ذکر او د تابعیت د تذکرې یوه – یوه کاپي هم یوځای کوي او په همدې فورم کې به واضح کوي چې بائع اصلي مالک او که وارث یا وکیل دی.

دوهم فصل

د اعتبار وړ اسنادو تثبیت (تثبیت حق مالکیت)

شپږمه ماده :-

بائع به ټول مدار اعتبار اسناد په یو وار د تثبیت حق مالکیت لپاره د اراضي اداری ته ورکوي.

ستره محکمه
ریاست عمومی دارالانشاء

اوومه ماده :-

ځنګه چې قبالې تر ډېره په ښاري سيمو کې د ښاروالۍ تر ماستر پلان لاندې سيمو ته ورکول کيږي، نو که يو څوک د همدې سيمې د ځمکې يا کور قباله غواړي، بيا دې په دې اړه په ثبت محفوظ برسېره د مربوطه ناحيې د ملکيتونو د مديريت څخه معلومات وغوښتل شي، البته معلومات دې په الکترونيکي بڼه وغوښتل شي او يا دې د يوه امين مامور په لاس ياد معلومات راټول شي.

اتمه ماده :-

که يې د تثبيت حق مالکيت کمېټې ته د قبالې تر څنګ د اراضي اداري اسناد راوړل، د قبالې ثبت محفوظ دې په پورتني شکل د مربوطه محکمې د لارې معلوم شي او اسناد دې خپله د اراضي ادارې په مربوطه شعبو کې تثبيت شي، که د مرکز څخه د معلوماتو اړتيا وه، په الکترونيکي بڼه دې د اراضي مربوطه اداره د مرکز څخه معلومات وغواړي.

نهمه ماده :-

که څوک د ماستر پلان څخه بهر د ځمکې يا کور د قبالې جوړل غواړي او سند ملکيت ونه لري، او هغه ساحه تصفيه ته اړتيا ولري نو بيا به د اراضي ادارې د تصفيې رياست ټيمونه د هغې ساحې تصفيه کوي، تر څو د دولتي او شخصي ځمکې تفکيک او تشخيص و شي.

لسمه ماده :-

که يو څوک د خپلو اسنادو تر څنګ د ماليه دهي ټکټونه راوړي، نو د مستوفيت څخه دې په الکترونيکي بڼه تثبيت وغوښتل شي او يا دې د يوه امين مامور په توسط معلومات ترلاسه شي.

دريم فصل

د کادستري نقشې او اسنادو تطبيق

يوولسمه ماده :-

د تثبيت حق مالکيت کمېټه د اسنادو د تطبيق په وخت کې په ياده ساحه کې کادستري نقشه او هغه اسناد چې مدار د اعتبار دې تطبيق کوي.

دوولسمه ماده :-

د يادې کمېټې لخوا د ساحې کوردينات اخيستل کيږي، چې د ساحې او سيمې د هر ډول طبعي او غير طبعي تغير سره د هغې ساحې، ځمکې يا کور موقعيت او مساحت نه بې درکه کيږي، که ځمکه وي، هغه کورکې

ستره محکمه
رياست عمومی دارالانشاء

کيږي، سيمه ييز مقياس يې په جريب تعديليږي،د ځمکې د درجې تثبيت، د حقابې د سند تثبيت او د ماليه دهي د سند تثبيت د ذی ربطه ادارو په همکاري ترسره کيږي.

دیارلسمه ماده :-

د قبالې د محصول د مقدار د تعين لپاره دي د هر ښار ، هرې ناحيې، ولايت او ولسوالي د ځمکو او ساختمانونو قيمتونو لايحه تر دوه (۲) مياشتو ترتيب او منظوري واخيستل شي او تر هغه وخته پوري د موجوده ترتيب موافق اجراآت ترسره شي.

څلورم فصل

په محکمه کې د قبالې د شرعي اړخ د تکميل پروسه

څوارلسمه ماده :-

د ملکيت د خرڅلاو د درخواستي فورمې او د تثبيت د اسنادو وروسته به د مربوطه محکمې قاضي بائع ، مشتري ،د معرفت او ملکيت شاهدان راوغواړي د بائع، مشتري ، د معرفت او ملکيت د شاهدانو د شرعي اهليت او دا چې هر يو د بائع او مشتري څخه نافذ التصرفات الشرعيه دی تر تثبيت وروسته به قاضي د بائع او مشتري څخه د ايجاب او قبول الفاظ واوري چې کله بيع د شرعي موانعو څخه خالي د شرعي اصولو سره سم تکميل شوه د محکمې محرر به د بائع او مشتري ترمنځ د بيع صورت په فورم انتقال حق ماليکت کې په داسې ترتيب وليکي:

۱- د بائع او مشتري شهرت مکمله (نوم، د پلار نوم، د نيکه نوم) سکونت اصلي او فعلي (ولايت ، ولسوالي ، قريه، يا ناحيه)، شرعي اهليت او دا چې هر يو د بائع او مشتري څخه نافذ التصرفات الشرعيه دی به ليکي.

۲- د معرفت او ملکيت د شاهدانو شرعي اهليت شهرت مکمله (نوم، د پلار نوم، د نيکه نوم) سکونت اصلي او فعلي (ولايت ، ولسوالي ، قريه، يا ناحيه) به ليکي او هم به د معرفت او ملکيت د شاهدانو د شاهدی دا توري :بائع مذکور او مشتري مذکور دواړه پيژنم چې دغه په محکمه کې حاضر اشخاص دي نوم او نسب بدله نه دي او دغه مبيعه محدوده مذکوره حق او ملکيت د بائع مذکور دی هيڅوک ورسره شراکت نه لري که خبره ددې خلاف ثابته سي شرعا مجرم يم ليکي.

۳- د بائع او مشتري د ايجاب او قبول الفاظ او دا چې بيعه په رضاء، رغبت د بائع او مشتري سره سوې ده ليکي.

سترہ محکمه
رياست عمومی دارالانشاء

۳- د مبيعې موقعيت(ولايت ، ولسوالي ، قريه، يا ناحيه) ، حدود اربعه(شرق،غرب، شمال،جنوب) مساحت ، مشخصات او شهرت د اصحاب حدود (نوم، د پلار نوم، د نيکه نوم) به ليکي.

۴- قيمت د مبيعې به په عدد او حروفو ليکي او هم به دا واضح ذکر کوي چې بائع قبض ددغه قيمت او مشتري قبض د مبيعې مذکوري کړی دی.

دا هغه مهال چې کور او يا ځمکه خپله د بائع پر نامه وي، د وکالت او يا وراثت صورت نه وي.

پنځلسمه ماده :-

که بائع وکيل يا وارث وي، بيا به لومړی وکالت خط او د حصر وراثت خط په محکمه کې جوړوي او د هغه وروسته به محکمې ته راځي او محکمه د ياد ترتيب سره سم به حصر وراثت او دده د ميراث حصې ته په کتلو خپل اجراآت ترسره کوي او که د نورو ورثه وو مشترک ملکيت خرڅوي د هغوی د طرفه وکالت خط به هم جوړوي.

شپاړسمه ماده :-

چې کله د پورته ترتيب موافق بيع ترسره شوه او د محرر لخوا يې تول جريان تحرير شو، نو بيا دغه فورمونه (د ملکيت د خرڅلاو درخواستي فورم ، د تثبيت حق مالکيت فورم او د انتقال حق مالکيت فورم) د قبالې د پروسس برهبنايي برخې ته لېږل کيږي.

پنځم فصل

د قبالې پروسس

د قبالې د تحرير او ترتيب کمېټې وظائف

اووه لسمه ماده :-

د قبالې محتوا او شکل د نوي مالک په نوم ترتيبوي د بائع او مشتري شهرت مکمله سکونت اصلي او فعلي ، شرعي اهليت او دا چې هر يو د بائع او مشتري څخه نافذ التصرفات الشرعيه دی د قبالې په متن کې ليکي.

اتلسمه ماده :-

د معرفت د شاهدانو شرعي اهليت شهرت مکمله سکونت اصلي او فعلي او هم د دوی د شاهدی الفاظ په قباله کې ليکي.

ستره محکمه
رياست عمومی دارالانشاء

نولسمه ماده :-

د بائع او مشتري د ایجاب او قبول الفاظ او دا چې بیعه په رضاء، رغبت د بائع او مشتري سره سوې ده په قباله کې لیکي .

شلمه ماده :-

د مبیعې موقعیت، حدود اربعه ، مساحت ، مشخصات او شهرت د اصحاب حدود په قباله کې لیکي.

یویشتمه ماده :-

قیمت د مبیعې به په عدد او حروفو لیکي او هم به دا واضح ذکر کوي چې بائع قبض ددغه قیمت او مشتري قبض د مبیعې مذکوري کړی دی.

دوه ویشتمه ماده :-

د بائع او مشتري د هر یوه عکس، د تابعیت تذکرې نمبر، د ګوتي لګول ، د معرفت او ملکیت د شاهدانو د تابعیت تذکرې نمبر، د ګوتي لګول د قبالې عام او خاص نمبر په قباله کې په عصري شکل درجوي.

درویشتمه ماده :-

محصول او د ښاروالۍ د خدماتو فیس به د تعرفې د لارې اخلي، او د قبالې د ثبت او صدور لپاره اسناد به د ثبت او صدور بخش ته لیږي.

څلورویشتمه ماده :-

د ثبت او صدور بخش به په نوي الکترونیکي سیستم باندې کمپیوټري قباله پر ځانګړي مقوم کاغذ چې د صکوکو خاص نمبر او بارکوډ ولري پرنټوي ترڅو د جعل مخنیوی وسي د ثبت صدور د کمېټې تر ټاپه کولو وروسته به یې د مربوطه محکمې قاضي ټاپه او امضاء کوي او کنده به یې په محکمه کې ساتي.

پنځه ویشتمه ماده :-

د قبالې یو کاغذي نقل سره له ضمائمو به په آرشیف کې او یو کمپیوټري نقل به په کمپیوټري آرشیف کې حفظ کیږي.

شپږویشتمه ماده :-

د قبالې د صادرولو برخه مکلفه ده چې د قبالې مربوط اسناد به په مربوط دفتر او یوه کاپي د هغې به د هر کال په ختم کې مرکزي او ولایتي آرشیف ته استوي.

ستره محکمه
ریاست عمومی دارالانشاء

اوه ویشتمه ماده :-

که یوڅوک کمپیوټري قباله لري او غواړي د همدې قبالې اړوند کور یا ځمکه خرڅه کړي، هغه هم د تثبیت حق مالکیت پورته مراحل نه غواړي بلکې د شرعي اړخ د تکمیل لپاره د محکمې پورته ذکر شوې مرحله طی کول غواړي مگر که محکمه یا ذیربطه اداره کومه ملاحظه ولري.

د تطبیق مرجع :

اته ویشتمه ماده :-

ددغه کړنلاري د تطبیق مرجع مربوطه محکمه او د اراضي اداره ده.

انفاذ :

نهه ویشتمه ماده :-

دغه کړنلاره د افغانستان اسلامي امارت د کابینې د تصویب د نیټې څخه نافذیږي.

مولوي سعیدالرحمن «مظهري»

د زراعت وزارت د اراضي اداري د قبالو جیوډیزي او کادستر عمومي رئیس

محمد ادریس

د مالیې وزارت د املاکو رئیس

حافظ عبدالکبیر «زاهد»

د عدلیې وزارت د قضایای امارت رئیس

انجنیر محمد یاسین «هلال»

د کابل ښاروالی استازی

مفتي عبدالرشید «سعید»

د ستري محکمې د دارالانشاء رئیس

۲۷ / ۱۱ / ۱۴۴۳ هـ ق

ستره محکمه
ریاست عمومی دارالانشاء