



د افغانستان اسلامي امارت امارت اسلامي افغانستان
ستره محکمه ستره محکمه



د دارالانشاء عمومي رياست

د قباليو د ویش د څرنگوالي، د جعل او تزویر د مخنیوي کړنلاره

ذوالقعدة ۱۴۴۳ هـ ق



لومړی فصل

عمومي حکمونه

مقدمه

مېنې:

لومړۍ ماده:

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

اهداف:

دوهمه ماده:

ددې طرحې اهداف عبارت دي:

- ۱- د شرعي قبالو د ویش څرنګوالی او په کې د جعل او تزوير مخنیوی کول.
- ۲- د ځمکو او نورو عقاري ملکیتونو د کمپیوټري قبالو د ترتیب، ثبت او صدور لپاره په شفافه او مطمئنه توګه زمينه برابروول.
- ۳- د ځمکې او نورو املاکو د ملکیت د حق د لیرد لپاره د اسانتیاوو برابرول، پروسه ساده او ګړندی کول.
- ۴- د عصري ټیکنالوژۍ څخه په استفاده د ځمکې او نورو املاکو د ملکیت رسمي تثبیتول.

درېمه ماده:

اصطلاحګانې:

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 صادرېږي.

بائع: - خرڅونکی.

مشتري: - اخیستونکی.

مبیعه: - هغه شی دی چې خرڅیږي او د بیعې اصلي مقصد ګنل کېږي.

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.



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. کور دینات :- د ځمکې او فضا د خطونو او زاویو د اندازې تعینول. کورګي :- د ځمکې د موقعیت د مشخص مقیاس پر اساس رسمول. بارګود :- عبارت د هغه معلوم اشکالو او انځوریز اطلاعاتو څخه دی چې د ورقي پر مخ وي او یوازې د ماشین په واسطه لوستل کیږي.

قباله جوړونه

څلورمه ماده:

که متقاضی 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 ادارې ته ورکوي.



اوومه ماده :-

څنگه چې قبالي تر ډېره په ښاري سيمو کې د ښاروالۍ تر ماسټر پلان لاندې سيمو ته ورکول کېږي، نو که يو څوک د همدې سيمې د ځمکې يا کور قبالة غواړي، بيا دې په دې اړه په ثبت محفوظ برسيره 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.

اټمه ماده :-

که بې د تثبيت حق مالکيت کمېټې ته د قبالي تر څنگ د اراضي ادارې اسناد راوړل، د قبالي ثبت محفوظ دې په پورتنې شکل د مربوطه محکمې د لاري 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 ماسټر پلان څخه بهر د ځمکې يا کور د قبالي جوړول غواړي او سند ملکيت ونه لري، او هغه ساحه تصفيه ته اړتيا ولري نو بيا به د اراضي ادارې د تصفيې رياست تيمونه 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 څنگ 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.

درېم 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 کورديناټ اخيستل کېږي، 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 کېږي، که ځمکه وي، هغه کورکي



کیري، سیمه ییز مقیاس یې په جریب تعدیلیري، د ځمکې د درجې تثبیت، د حقایب د سند تثبیت او د مالیه دهي د سند تثبیت د ذی ریطه ادارو په همکاری ترسره کیري.

د یار لسمه ماده :-

د قبالی د محصول د مقدار د تعیین لپاره دي د هر ښار، هرې ناحیې، ولایت او ولسوالي د ځمکو او ساختمانونو قیمتونو لایحه تر دوه (۲) میاشتو ترتیب او منظوري واخیستل شي او تر هغه وخته پوري د موجوده ترتیب موافق اجراءات ترسره شي.

څلورم فصل

په محکمه کې د قبالی د شرعي اړخ د تکمیل پروسه

څوار لسمه ماده :-

د ملکیت د خرڅلاو د درخواستي فورمې او د تثبیت د اسنادو وروسته به د مربوطه محکمې قاضي بائع، مشتري، د معرفت او ملکیت شاهدان راوغواري د بائع، مشتري، د معرفت او ملکیت د شاهدانو د شرعي اهلیت او دا چي هر یو د بائع او مشتري څخه نافذ التصرفات الشرعیه دی تر تثبیت وروسته به قاضي د بائع او مشتري څخه د ایجاب او قبول الفاظ واوري چې کله بیع د شرعي موانعو څخه خالی د شرعي اصولو سره سم تکمیل شوه د محکمې محرر به د بائع او مشتري ترمنځ د بیع صورت په فورم انتقال حق مالکیت کي په داسي ترتیب ولیکي:

۱- د بائع او مشتري شهرت مکمله (نوم، د پلار نوم، د نیکه نوم) سکونت اصلي او فعلي (ولایت، ولسوالي، قریه، یا ناحیه)، شرعي اهلیت او دا چي هر یو د بائع او مشتري څخه نافذ التصرفات الشرعیه دی به لیکي.

۲- د معرفت او ملکیت د شاهدانو شرعي اهلیت شهرت مکمله (نوم، د پلار نوم، د نیکه نوم) سکونت اصلي او فعلي (ولایت، ولسوالي، قریه، یا ناحیه) به لیکي او هم به د معرفت او ملکیت د شاهدانو د شاهی دا توري: بائع مذکور او مشتري مذکور دواړه پیژنم چي دغه په محکمه کي حاضر اشخاص دي نوم او نسب بدله نه دي او دغه مبیعه محدوده مذکوره حق او ملکیت د بائع مذکور دی هیڅوک ورسره شراکت نه لري که خبره ددی خلاف ثابته سي شرعا مجرم یم لیکي.

۳- د بائع او مشتري د ایجاب او قبول الفاظ او دا چي بیعه په رضاء، رغبت د بائع او مشتري سره سوې ده لیکي.



۳- د مبيعې موقعيت (ولایت، ولسوالي، قريه، يا ناحیه)، 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 چي بائع قبض ددغه قيمت او مشتري قبض د مبيعې منکوري 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 وکیل 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 اجراءات 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 ټول 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 قبالي د پروسس برهښنايي برخې ته لېږل کيږي.

پنځم فصل

د قبالي پروسس

د قبالي د تحرير او ترتيب کمېټې وظائف

اووه لسمه ماده :-

د قبالي 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 قبالي 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 قبالي کې ليکي.



نولسمه ماده :-

د بائع او مشتري د ايجاب او قبول الفاظ او دا چي بيعه په رضاء، رغبت د بائع او مشتري سره سوې ده په قباله كي ليكي .

شلهمه ماده :-

د مبيعي موقعيت، حدود اربعه ، مساحت ، مشخصات او شهرت د اصحاب حدود په قباله كي ليكي.

يو ويشتنه ماده :-

قيمت د مبيعي به په عدد او حروفو ليكي او هم به دا واضح ذكر كوي چي بائع قبض ددغه قيمت او مشتري قبض د مبيعي مذكوري كړي دي .

دوه ويشتنه ماده :-

د بائع او مشتري د هر يوه عكس، د تابعيت تذكري نمبر، د كوتې لگول ، د معرفت او ملكيت د شاهدانو د تابعيت تذكري نمبر، د كوتې لگول د قبالې عام او خاص نمبر په قباله كي په عصري شكل درجوي .

در ويشتنه ماده :-

محصول او د بناوالي د خدماتو فيس به د تعرفې د لارې اخلي، او د قبالې د ثبت او صدور لپاره اسناد به د ثبت او صدور بخش ته ليري .

څلور ويشتنه ماده :-

د ثبت او صدور بخش به په نوي الكترونيكي سيستم باندې كمپيوټري قباله پر ځانگړي مقوم كاغذ چي د صكوكو خاص نمبر او باركوډ ولري پرنتوي ترڅو د جعل مخنيوي وسي د ثبت صدور د كمپټي تر ټاپه كولو وروسته به يې د مربوطه محكمې قاضي ټاپه او امضاء كوي او كنده به يې په محكمه كي ساتي .

پنځه ويشتنه ماده :-

د قبالې يو كاغذي نقل سره له ضاممو به په آر شيف كې او يو كمپيوټري نقل به په كمپيوټري آر شيف كې حفظ كيږي .

شپږويشتنه ماده :-

د قبالې د صادرولو برخه مكلفه ده چي د قبالې مربوط اسناد به په مربوط دفتر او يوه كاپي د هغې به د هر كال په ختم كي مركزي او ولايتي آر شيف ته استوي .



اوه ويشتمه ماده :-

که يوڅوک کمپيوټري قباله لري او غواړي د همدې قبالې اړوند کور يا ځمکه خرڅه کړي، هغه هم د تثبيت حق مالکيت پورته مراحل نه غواړي يوازې د شرعي اړخ د تکميل لپاره د محکمې پورته ذکر شوې مرحله طی کول غواړي مگر که محکمه يا ذيربطه اداره کومه ملاحظه ولري.

د تطبيق مرجع:

اته ويشتمه ماده :-

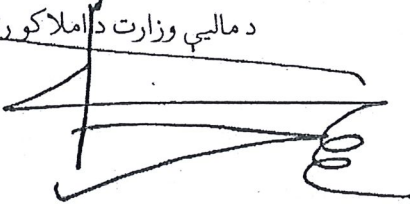
دغه کړنلاري د تطبيق مرجع مربوطه محکمه او د اراضي اداره ده.

انفاذ:

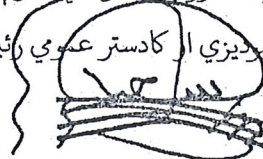
نهه ويشتمه ماده :-

دغه کړنلاره د افغانستان اسلامي امارت د کابينې د تصويب د نيتي څخه نافذېږي.

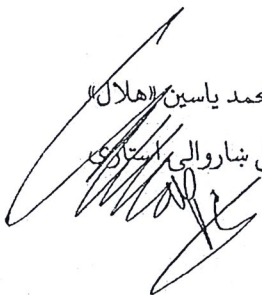
محمد ادریس
د ماليې وزارت د املاکو رئیس



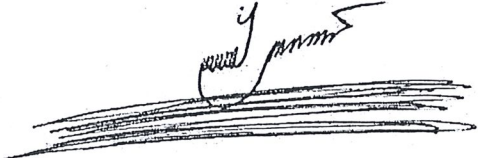
مولوي سعيدالرحمن «مظھري»
د زراعت وزارت د اراضي ادارې د قبالو
چېرديزي او کادستر عمومي رئیس



انجنیر محمد ياسين «هلال»
د کابل ښاروالی استازی



حافظ عبدالکبير «زاهد»
د عدلیې وزارت د قضایای امارت رئیس



مفتي عبدالرشید «سعید»
د سترې محکمې د دارالانشاء رئیس

۲۷
۱۱
۱۴۱۳ هـ ق