

یادداشت رفع مسئولیت: این سند بصورت غیر رسمی از یک سند رسمی ترجمه گردیده، ولی ترجمه آن به تایید یا تصدیق هیچ اداره دولتی نرسیده است. تمام تلاش ممکن برای اطمینان از دقت ترجمه بکار رفته است. اما ممکن برخی کاستی ها یا تفاوت هایی در انتخاب کلمات میان اصل سند و ترجمه آن وجود داشته باشد.

امارت اسلامی افغانستان

ستره محکمه

ریاست عمومی دارالانشاء

رهنمود نحوه توزیع قباله و جلوگیری از جعل و تزویر

ذوالقعدة 1443 هـ.ق

یادداشت رفع مسئولیت: این سند بصورت غیر رسمی از یک سند رسمی ترجمه گردیده، ولی ترجمه آن به تایید یا تصدیق هیچ اداره دولتی نرسیده است. تمام تلاش ممکن برای اطمینان از دقت ترجمه بکار رفته است. اما ممکن برخی کاستی ها یا تفاوت هایی در انتخاب کلمات میان اصل سند و ترجمه آن وجود داشته باشد.

فصل اول احکام عمومی مقدمه

مبنی:

ماده اول:

این طرح بر اساس بند (1) مصوبه شماره (33) مجلس تاریخی 1443/10/16 هـ. ق مصادف 1401/2/26 هـ. ش کابینه امارت اسلامی افغانستان در (5) فصل و (29) ماده ترتیب گردیده است.

اهداف:

ماده دوم:

اهداف این طرح عبارت است از:

1. نحوه توزیع قبالة شرعی و جلوگیری از جعل و تزویر.
2. زمینه سازی برای ترتیب، ثبت و صدور شفاف و مطمئن قبالة های کمپیوتری برای زمین و سایر ملکیت های عقاری.
3. تسهیل، ساده سازی و تسریع روند انتقال حق ملکیت زمین و سایر املاک.
4. تثبیت رسمی ملکیت زمین و سایر املاک با استفاده از تکنالوجی عصری.

ماده سوم:

اصطلاحات:

قبالة: عبارت از آن سند رسمی است که به هدف تثبیت یا توثیق ملکیت غیر منقول مطابق به قانون نافذ از طرف حکومت وقت صادر می شود.

بائع: فروشنده

مشتري: خریدار

مبیعه: چیزیست که به فروش میرسد و مقصد اصلی بیع پنداشته می شود.

ایجاب-قبول: ایجاب همان قول اول فروش یا خرید مبیعه می باشد که از طرف بائع یا از طرف مشتری صادر می شود، قبول همان قول دوم است که بعد از ایجاب در همان مجلس از طرف بائع یا مشتری صادر می شود.

شاهدان معرفت و ملکیت: عبارت از آن اشخاصی اند که بائع و مشتری را به نام و نسب می شناسند و شهادتی میدهند که مبیعه ای که بائع می فروشد ملکیت خودش است.

این شاهدان در جلوگیری از جعل و تزویر نقش مهم دارند.

اهلیت شرعی: در بیع، عبارت از عقل و بلوغ است.

حصر وراثت: سندی است که بعد از مرگ شخص تعداد وارثین وی را ثابت می کند.

کوردینات: تعیین کردن اندازه خطوط و زاویه ها زمین و فضاء.

کوروکی: ترسیم موقعیت زمین به اساس مقیاس مشخص.

یادداشت رفع مسئولیت: این سند بصورت غیر رسمی از یک سند رسمی ترجمه گردیده، ولی ترجمه آن به تایید یا تصدیق هیچ اداره دولتی نرسیده است. تمام تلاش ممکن برای اطمینان از دقت ترجمه بکار رفته است. اما ممکن برخی کاستی ها یا تفاوت هایی در انتخاب کلمات میان اصل سند و ترجمه آن وجود داشته باشد.

بارکود: عبارت از آن شکل های واضح و اطلاعات تصویری است که در روی ورق بوده و تنها به وسیله ماشین خوانده می شود.

ترتیب کردن قباله

ماده چهارم:

هرگاه متقاضی بخواهد قباله ترتیب دهد، موصوف مکلف است نخست از اداره اراضی فورمه درخواستی فروش ملکیت را اخذ نماید.

ماده پنجم:

درخواست دهنده قباله، در فورم درخواستی فروش ملکیت در کنار شهرت مکمل، سکونت اصلی و فعلی بائع، مشتری، تمام مشخصات زمین، یا تعمیر را با ذکر موقعیت، حدود و مساحت آن و یک کاپی تذکره تابعیت را هم ضمیمه می کند، و در این فورم واضح می سازد که بائع مالک اصلی است یا وارث یا هم وکیل.

فصل دوم

تثبیت حق مالکیت

ماده ششم:

بائع تمام اسناد معتبر خود را بخاطر تثبیت حق مالکیت به اداره اراضی ارائه می کند.

ماده هفتم:

از آنجا که قباله بیشتر به ساحات شهری تحت ماستر پلان شاروالی داده می شود، لذا هرگاه یک شخص تقاضای قباله زمین یا خانه را در این ساحه می کند، در این صورت در رابطه به آن، علاوه بر ثبت محفوظ، از مدیریت ملکیت های ناحیه مربوطه معلومات خواسته می شود، البته این معلومات به شکل الکترونیکی خواسته شود یا توسط یک مامور امانت دار جمع آوری گردد.

ماده هشتم:

در صورت که، بر علاوه قباله، اسناد اداره اراضی را به کمیته تثبیت حق مالکیت فراهم کند، ثبت محفوظ قباله به شکل فوق الذکر از طریق محکمه مربوطه معلوم گردد و اسناد آن در شعبات مربوطه اداره اراضی تثبیت شود. در صورت که از مرکز معلومات ضرورت باشد، اداره مربوطه اراضی به شکل الکترونیکی از مرکز معلومات بخواهد.

ماده نهم:

هرگاه یک شخص برای زمین یا منزل خارج از ماستر پلان تقاضای قباله نماید در حالیکه سند ملکیت نداشته باشد، و آن ساحه ضرورت به تصفیه داشته باشد، در این صورت تیم های ریاست تصفیه اداره اراضی آن ساحه را تصفیه می کنند تا زمین دولتی و شخصی تفکیک و تشخیص گردد.

ماده دهم:

یادداشت رفع مسئولیت: این سند بصورت غیر رسمی از یک سند رسمی ترجمه گردیده، ولی ترجمه آن به تأیید یا تصدیق هیچ اداره دولتی نرسیده است. تمام تلاش ممکن برای اطمینان از دقت ترجمه بکار رفته است. اما ممکن برخی کاستی ها یا تفاوت هایی در انتخاب کلمات میان اصل سند و ترجمه آن وجود داشته باشد.

در صورت که یک شخص در کنار اسناد خود تکت های مالیه دهی را هم فراهم می کند، تثبیت آن به شکل الکترونیکی از طرف مستوفیت خواسته شود یا توسط یک مامور امین معلومات بدست بیاید.

فصل سوم

تطبیق اسناد و نقشه کادستری

ماده یازدهم:

کمیته تثبیت حق مالکیت در زمان تطبیق اسناد، نقشه کادستری و اسناد معتبر آن را در ساحه مربوطه تطبیق می کند.

ماده دوازدهم:

کوردینات ساحه توسط کمیته متذکره گرفته می شود که با هرگونه تغییر طبیعی و غیر طبیعی ساحه و منطقه، موقعیت و مساحت آن ساحه، زمین یا خانه لادرک نمی شود. در صورت که زمین باشد، کوروی می شود، مقیاس منطوقی به جریب تعدیل می شود. ثبت درجه زمین، تثبیت سند حق آبه و تثبیت سند مالیه دهی به همکاری ادارات ذیربط انجام می شود.

ماده سیزدهم:

بخاطر تعیین مقدار محصول قباله، لایحه قیمت های زمین ها و ساختمان های هر شهر، هر ناحیه، ولایت و ولسوالی تا دو (2) ماه ترتیب و منظوری گرفته شود، و تا آن زمان مطابق به ترتیب موجود اجراءات شود.

فصل چهارم

پروسه تکمیل بخش شرعی قباله در محکمه

ماده چهاردهم:

بعد از درخواستی فورم فروش ملکیت و تثبیت اسناد، محکمه مربوطه بائع، مشتری، شاهدان معرفت و ملکیت را طلب می کند. بعد از تثبیت اهلیت شرعی بائع، مشتری، و شاهدان معرفت و ملکیت و اینکه هر کدام آنها از طرف بائع و مشتری نافذ التصرفات الشرعیه اند، قاضی الفاظ ایجاب و قبول را از طرف بائع و مشتری می شنود. زمانیکه بیع بدون موانع شرعی و مطابق اصول شرعی تکمیل شد، محرر محکمه صورت بیع میان بائع و مشتری را در فورم انتقال حق مالکیت به شکل ذیل تحریر می کند:

1. شهرت مکمل بائع و مشتری (اسم، اسم پدر، اسم پدر کلان)، سکونت اصلی و فعلی (ولایت، ولسوالی، قریه، یا ناحیه)، اهلیت شرعی یا اینکه هر یک آنها از طرف بائع و مشتری نافذ التصرفات الشرعیه اند، نوشته می شود.
2. شهرت مکمل، اهلیت شرعی شاهد های معرفت و ملکیت (اسم، اسم پدر، اسم پدر کلان)، سکونت اصلی و فعلی (ولایت، ولسوالی، قریه، یا ناحیه) نوشته می شود، و هم شهادت شاهدان معرفت و ملکیت به این شکل ذکر می گردد: بائع مذکور و مشتری مذکور هر دو را که در این محکمه حاضر اند میشناسم، نام و نسب آنها به شکل دیگر نیست، و محدوده مبیعه مذکور حق و مالکیت بائع مذکور است، هیچ شخص با وی شریک نیست. در صورت که خلاف این ثابت شود، شرعاً مجرم هستم.
3. الفاظ ایجاب و قبول بائع و مشتری و اینکه بیع به رضا و رغبت بائع و مشتری صورت گرفته، نوشته می شود.

یادداشت رفع مسئولیت: این سند بصورت غیر رسمی از یک سند رسمی ترجمه گردیده، ولی ترجمه آن به تایید یا تصدیق هیچ اداره دولتی نرسیده است. تمام تلاش ممکن برای اطمینان از دقت ترجمه بکار رفته است. اما ممکن برخی کاستی ها یا تفاوت هایی در انتخاب کلمات میان اصل سند و ترجمه آن وجود داشته باشد.

4. موقعیت مبیعه (ولایت، ولسوالی، قریه، یا ناحیه)، حدود اربعه (شرق، غرب، شمال، جنوب) مساحت، مشخصات و شهرت مالکین حدود (اسم، اسم پدر، اسم پدر کلان) نوشته می شود.

5. قیمت مبیعه به عدد و حروف نوشته می شود، و این هم واضح ذکر می شود که بایع این مبلغ را و مشتری مبیعه مذکور را قبض کرده اند.

این زمانی است که خانه یا زمین به نام خود بایع باشد، حالت وکالت یا وراثت نباشد.

ماده پانزدهم:

در صورت که بایع وکیل یا وارث باشد، نخست وکالت خط و حصر وراثت خط را در محکمه ترتیب میدهد و بعداً به محکمه مراجعه می کند. محکمه مطابق ترتیب یاد شده با توجه به حصر وراثت و سهم میراث اجراء می کند. و در صورت که ملکیت مشترک سایر ورثه را به فروش میرساند، از طرف آنها هم وکالت خط ترتیب میدهد.

ماده شانزدهم:

در صورت که مطابق به ترتیب فوق بیع صورت گرفت و تمام جریان از طرف محرر تحریر شد، سپس فورمه ها (فورم درخواستی فروش ملکیت، فورم تثبیت حق مالکیت، و فورم انتقال حق مالکیت) به بخش طی مراحل الکترونیکی قبالة ارسال می شود.

فصل پنجم

طی مراحل قبالة

وظایف کمیته ترتیب و تحریر قبالة

ماده هفدهم:

شکل و محتوای قبالة به نام مالک جدید ترتیب می شود، شهرت مکمله، سکونت اصلی و فعلی، اهلیت شرعی، و اینکه بایع و مشتری نافذ التصرفات الشرعیه اند، در متن قبالة نوشته می شود.

ماده هجدهم:

اهلیت شرعی، شهرت مکمله، سکونت اصلی و فعلی شاهدان معرفت، و هم الفاظ شهادت آنها در قبالة نوشته می شود.

ماده نوزدهم:

الفاظ ایجاب و قبول بایع و مشتری، و اینکه بیع به رضا و رغبت بایع و مشتری صورت گرفته، در قبالة نوشته می شود.

ماده بیستم:

موقعیت، حدود اربعه، مساحت و مشخصات مبیعه و شهرت مالکین حدود مبیعه در قبالة نوشته می شود.

ماده بیست و یکم:

قیمت مبیعه به عدد و حروف نوشته می شود، و هم واضح ذکر می شود که بایع قیمت متذکره را و مشتری مبیعه متذکره را قبض کرده اند.

یادداشت رفع مسئولیت: این سند بصورت غیر رسمی از یک سند رسمی ترجمه گردیده، ولی ترجمه آن به تأیید یا تصدیق هیچ اداره دولتی نرسیده است. تمام تلاش ممکن برای اطمینان از دقت ترجمه بکار رفته است. اما ممکن برخی کاستی ها یا تفاوت هایی در انتخاب کلمات میان اصل سند و ترجمه آن وجود داشته باشد.

ماده بیست و دوم:

عکس بایع و مشتری، نمبر تذکره تابعیت و نشان شصت آنها، نمبر تذکره تابعیت شاهدان معرفت و ملکیت و نشان شصت آنها، و نمبر عام و خاص قباله به شکل عصری درج قباله می شود.

ماده بیست و سوم:

محصول و فیس خدمات شاروالی از طریق تعرفه اخذ می شود، و اسناد بمنظور ثبت و صدور قباله به بخش ثبت و صدور ارسال می شود.

ماده بیست و چهارم:

بخش ثبت و صدور، از طریق سیستم جدید الکترونیکی قباله را در کاغذ مشخص مقوم که دارای نمبر خاص صکوک و بارکود باشد، چاپ می کند تا از جعل جلوگیری شود. بعد از مهر کردن کمیته ثبت و صدور، قاضی محکمه مربوطه آن را مهر و امضاء می نماید و کنده آن را در محکمه حفظ می کند.

ماده بیست و پنجم:

یک نقل کاغذی قباله توأم با ضمائم آن در آرشیف و یک نقل کمپیوتری آن در آرشیف کمپیوتری حفظ می شود.

ماده بیست و ششم:

بخش صدور قباله مکلف است که اسناد مربوط به قباله را در دفتر مربوطه، و یک کاپی آن را در ختم هر سال به آرشیف مرکزی و ولایتی ارسال نماید.

ماده بیست و هفتم:

در صورت که یک شخص قباله کمپیوتری داشته باشد و بخواهد خانه یا زمین همین قباله را به فروش برساند، ضرورت به طی مراحل فوق الذکر برای تثبیت حق مالکیت ندارد، تنها بخاطر تکمیل بخش شرعی نیازمند طی مراحل فوق الذکر محکمه می باشد، مگر اینکه محکمه یا اداره ذیربط کدام ملاحظه داشته باشند.

مرجع تطبیق:

ماده بیست و هشتم:

مرجع تطبیق این طرزالعمل، محکمه مربوطه و اداره اراضی می باشد.

ماده بیست و نهم:

این طرزالعمل از تاریخ تصویب آن توسط کابینه امارت اسلامی افغانستان نافذ می گردد.

محمد ادریس

رئیس املاک وزارت مالیه

مولوی سعید الرحمن "مظهری"

رئیس عمومی کادستر و جیودیزی

قباله جات اداره اراضی وزارت زراعت

انجنیر محمد یاسین "هلال"

نماینده شاروالی کابل

حافظ عبدالکبیر "زاهد"

رئیس قضایای امارت وزارت عدلیه

یادداشت رفع مسئولیت: این سند بصورت غیر رسمی از یک سند رسمی ترجمه گردیده، ولی ترجمه آن به تایید یا تصدیق هیچ اداره دولتی نرسیده است. تمام تلاش ممکن برای اطمینان از دقت ترجمه بکار رفته است. اما ممکن برخی کاستی ها یا تفاوت هایی در انتخاب کلمات میان اصل سند و ترجمه آن وجود داشته باشد.

مفتی عبدالرشید "سعید"
رئیس دارالانشاء ستره محکمه
ق. 1443/11/27 ه.ق