



د افغانستان اسلامي جمهوریت

د عدلیې وزارت

رسمی جریده

فوق العاده کڼه

تعدیل در برخی از مواد قانون استملاک

تاریخ نشر: (۹) عقرب سال ۱۳۹۷ هـ.ش نمبر مسلسل: (۱۳۲۱)

## فرمان

رئيس جمهوری اسلامی افغانستان در مورد توشیح تعديل در برخی از مواد قانون استملاك

شماره: (۳۱۹)

تاریخ: ۱۳۹۷/۶/۱۴

ماده اول:

به تاسی از حکم جزء ۱۶ ماده شصت و چهارم و با رعایت ماده هفتاد و نهم قانون اساسی افغانستان، طرح تعديل در برخی از مواد قانون استملاك منتشره جریده رسمی (۱۲۵۸) مؤرخ ۱۳۹۶/۲/۲۰ را که به اساس مصوبه شماره (۹) مؤرخ ۱۳/۶/۱۳۹۷ کابینه جمهوری اسلامی افغانستان به داخل (۳) ماده به حیث فرمان تقینی تصویب گردیده است، توشیح می دارم.

ماده دوم:

وزیر عدلیه و وزیر دولت در امور پارلمانی مؤظف اند، این فرمان و تعديل برخی از مواد قانون استملاك را در خلال مدت (۳۰) روز از تاریخ انعقاد نخستین جلسه شواری ملی به آن شوری تقدیم نمایند.

ماده سوم:

این فرمان از تاریخ توشیح نافذ و همراه با مصوبه کابینه جمهوری اسلامی افغانستان و تعديل در برخی از مواد قانون مذکور در جریده رسمی نشر گردد.

محمد اشرف غنی

رئيس جمهوری اسلامی افغانستان

مصوبه

کابینه جمهوری اسلامی افغانستان در مورد طرح تعدیل در برخی از مواد قانون استملاک

شماره: (۹)

تاریخ: ۱۳۹۷/۶/۱۲

کابینه جمهوری اسلامی افغانستان به تاسی از حکم ماده هفتاد و نهم قانون اساسی افغانستان، در جلسه مؤرخ ۱۳۹۷/۶/۱۲ خویش، طرح تعدیل برخی از مواد قانون استملاک منتشره جریده رسمی شماره (۱۲۵۸) مؤرخ ۱۳۹۶/۲/۲۰ را به داخل (۳) ماده به حیث فرمان تقنینی تصویب نمود.

محمد اشرف غنی

رئیس جمهوری اسلامی افغانستان

ACKU

## تعدیل در برخی از مواد قانون استملاک

### ماده اول:

اجزای ۱، ۳، ۶ و ۱۰ ماده سوم قانون استملاک منتشره جریده رسمی شماره (۱۲۵۸) مؤرخ ۱۳۹۶/۲/۲۰، تعدیل و اجزای ۱۱ و ۱۲ در آن به متون ایزاد گردد:

### ماده سوم:

استملاک: انتقال مالکیت ملکیت های اشخاص توسط حکومت در بدل تعویض قبلی و عادلانه به دولت است به منظور تطبیق پروژه های عام المنفعه.

۳- اداره استملاک کننده: در محدوده ماستر پلان و پلان های شهری شاروالی ها و در خارج ساحه ماستر پلان ها و پلان های شهری اداره اراضی با همکاری وزرات ها و ادارات دولتی، می باشند.

۶- ساحه تجارتي: زمینی است که بالای آن فعالیت تجارتي جریان داشته، مالک دارای سند مدار اعتبار تجارتي بوده و مالیه آن به شکل تجارتي تأدیه شده باشد.

۱۰- تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد آن: عملیه است که در آن مالک یا متصرف، قسمتی از ملکیت خویش یا بدیل آن را به منظور اصلاح و پلانی سازی ساحه غیر پلانی شهری یا انکشاف زمین شهری بدون استملاک در اختیار اداره تطبیق کننده پلان، قرار دهد.

۱۱- پلان شهری: سند تخنیکي است که در شهر های فاقد ماستر پلان، جهت تنظیم و انکشاف شهر از آن استفاده می شود.

۱۲- اداره تطبیق کننده (مالک پروژه): شاروالی ها وزرات ها و ادارات دولتی در محدوده ماستر پلان ها و پلان های شهری وزرات ها و ادارات دولتی می باشد.

### ماده دوم:

ماده چهارم: جزء ۲ فقره (۱) ماده پنجم، مواد هشتم و نهم، جزء ۱ فقره (۱) ماده یازدهم، ماده دوازدهم، فقره (۲) ماده سیزدهم، فقره (۲) ماده پانزدهم، ماده بیست دوم، فقره (۲) ماده سی و سوم، فقره (۳) ماده سی و چهارم و مواد چهل و ششم و پنجاهم قانون استملاک به متون ذیل تعدیل گردد:

### ۱- ماده چهارم:

شاروالی ها در محدوده ماستر پلان ها یا پلان های شهری و اداره اراضی در خارج از محدوده ماستر پلان ها یا پلان های شهری، مراجع تطبیق احکام این قانون، می باشند.

۲- جزء ۲ فقره (۱) ماده

### پنجم:

(۱) ملکیت شخص صرف به منظور تطبیق پروژه های عام المنفعه ذیل استملاک می گردد:

۲- تطبیق پلان های منظور شده مراجع ذیصلاح و پلان های تفصیلی ساحات شامل ماستر پلان شهری.

### ۳- ماده هشتم:

(۱) اداره تطبیق کننده مکلف است، با در نظر داشت حکم مندرج ماده ششم این قانون، تدابیر مقدماتی ذیل را اتخاذ نماید.

- ۱- ارایه دلیل مبنی بر عام النفعه بودن پروژه.
- ۲- تعیین دقیق حداقل ساحه مورد ضرورت پروژه.
- ۳- مطالعه و ارزیابی تأثیرات محیط زیستی و اجتماعی ناشی از تطبیق پروژه.
- ۴- تهیه و ترتیب پلان پروژه مطابق احکام قانون.
- ۵- کسب نظر کمیته ارزیابی پلان پروژه استملاك، قبل از تطبیق پلان استملاكی پروژه.
- ۶- پیشبینی بودجه مورد نیاز جهت تأدیة تعویض ملکیت های تحت استملاك و پرداخت جبران خساره مربوط تأمین مصارف تطبیق پروژه.

- ۷- پیشنهاد انتقال زمین دولتی شامل پروژه عام المنفعه از اداره اراضی.
- ۸- کسب موافقه اداره اراضی مبنی بر تبادلۀ زمین دولتی با زمین تحت استملاك در صورتی که اداره تطبیق کننده ملکیت قابل تبادلۀ یا وجوه مالی کافی غرض تأدیة تعویض در اختیار نداشته باشد.
- (۲) اداره تطبیق کننده می تواند، تدبیر مندرج جزء ۳ فقره (۱) این ماده را از طریق سکتور خصوصی نیز اتخاذ نماید.
- (۳) اداره تطبیق کننده مکلف است، قبل از تطبیق پلان استملاكی، طرح پروژه را به کمیته ارزیابی پلان پروژه استملاك، ارایه نماید.

- (۴) اداره استملاك کننده مکلف است، با در نظر داشت حکم مندرج ماده ششم این قانون تدابیر مقدماتی ذیل را اتخاذ نماید:
  - ۱- ترتیب پلان استملاكی به همکاری اداره تطبیق کننده و سایر ادارات مربوط.
  - ۲- ترتیب لست مالکین، متصرفین و اشخاص متضرر در ساحه تحت استملاك.
  - ۳- مشوره با اهالی ساحه تحت استملاك در مورد تطبیق پروژه.
  - ۵- احکام مندرج ماده هفتم این قانون، جزء ۵ فقره (۱)، فقره (۳) و جزء ۱ فقره (۴) این ماده در شهر های دارای ماستر پلان یا پلان های شهری منظور شده، قابل تطبیق نمی باشد.

#### ۴- ماده نهم:

اداره تطبیق کننده مکلف است، بعد از تائید پلان توسط کمیته ارزیابی و تصویب پروژه توسط حکومت، موارد ذیل را شش ماه قبل از تطبیق آن از طریق رسانه های همگانی و مرجع اداری ذیصلاح محل به مالک و متضرر ملکیت تحت استملاك اطلاع دهد:

- ۱- مقصد استملاك.
- ۲- نوعیت و اندازه مناسب زمین مورد ضرورت استملاك.
- ۳- پلان تفصیلی پروژه.
- ۴- تخمین ارزش زمین مورد ضرورت استملاك با در نظر داشت حد اقل ارزش زمین.
- ۵- اطمینان از تخصیص تأدیة مناسب تعویض قبلی و عادلانه.
- ۶- تاریخ آغاز پروژه.

#### ۵- ماده پانزدهم:

(۱) اداره اراضی جهت ایجاد هماهنگی میان ادارات ذیربط، دارای مکلفیت های ذیل می باشد:

- ۱- سروی کدستر، تصفیه و تثبیت ملکیت زمین تحت استملاک و زمین قابل تبادل و انتقال.
  - ۲- تبادلۀ زمین دولتی با ملکیت تحت استملاک به موافقۀ مالک آن به تقاضای اداره تطبیق کننده.
  - ۳- تبادلۀ زمین دولتی با زمین اداره تطبیق کننده.
  - ۴- اعطای قبالة برای مالک در صورتی که تعویض استملاک، زمین باشد.
  - ۵- وضع ملکیت استملاک شده از دفتر ثبت مربوطه و اطلاع آن ادارات ذیربط.
  - ۶- ثبت ملکیت استملاک شده در دفتر ثبت مربوطه.
  - ۷- تعیین حد اقل ارزش زمین قبل از پروسۀ استملاک.
  - ۸- نظارت از تطبیق پروسۀ استملاک.
- (۲) اداره اراضی به منظور ایجاد ثبات بازار ملکیت ها و تسهیل ارایه خدمات زمینداری، هر پنج سال نازلترین حد اقل ارزش زمین را مطابق طرز العمل جداگانه در سطح کشور تعیین و بعد از تصویب حکومت اعلام می دارد.
- (۳) هرگاه به اثر تطبیق پروژه، ارزش ملکیت های همجوار آن افزایش یابد در این صورت، سهم مالکین در پرداخت تعویض استملاک بر اساس مقرره خاص تعیین می شود.
- ۶- ماده دوازدهم:**
- (۱) به منظور ارزیابی پلان استملاکی پروژه ها، انسجام و هماهنگی در تطبیق آن، کمیته ارزیابی و ترکیب دیل ایجاد می گردد.
- ۱- رئیس عمومی اداره اراضی به حیث رئیس.
  - ۲- معین وزرات شهر سازی و مسکن به حیث عضو.
  - ۳- معین وزرات مالیه به حیث عضو.
  - ۴- معین وزرات عدلیه به حیث عضو.
  - ۵- معین وزرات معادن و پترولیم به حیث عضو.
  - ۶- معین وزرات فواید عامه به حیث عضو.
  - ۷- معین وزرات زراعت، آبیاری و مالداری به حیث عضو.
  - ۸- معین وزرات اطلاعات و فرهنگ به حیث عضو.
  - ۹- معین وزرات انرژی و آب به حیث عضو.
  - ۱۰- معین وزرات اقتصاد به حیث عضو.
  - ۱۱- معاون اداره ارگان های محلی به حیث عضو.
  - ۱۲- معاون اداره ملی حفاظت محیط زیست به حیث عضو.
  - ۱۳- معاون شاروالی کابل به حیث عضو.
  - ۱۴- نماینده اتاق تجارت افغانستان به حیث عضو.
  - ۱۵- مالک یا نماینده مالکین ملکیت های تحت استملاک به حیث عضو.
  - ۱۶- معاون استملاک و اسکان مجدد اداره اراضی به حیث معاون منشی.

(۲) اداره اراضی، سکرتریت کمیته ارزیابی پلان پروژه استملاک را با همکاری اداره مربوطه، به عهده دارد.  
(۳) امور مربوط به فعالیت کمیته مندرج فقره (۱) این ماده طرز العملی که از طرف آن کمیته، وضع می شود، تنظیم میگردد.

#### ۷- ماده پانزدهم:

(۲) هرگاه قسمتی از ملکیت، استملاک گردد در این صورت از طریق اراده اراضی، اصل سند قید و به اندازه ملکیت باقی مانده، بعد از وضع و ثبت در دفتر مربوط ثبت زمین، قباله جدید صادر می گردد.

#### ۸- ماده بیست و دوم:

(۱) به منظور طرح لایحه قیمت گذاری ملکیت های تحت استملاک در پروژه های منظور شده محدود ماستر پلان و خارج از آن در هر ولایت هیئت طرح لایحه قیمت گذاری ملکیت های تحت استملاک به ترکیب ذیل ایجاد می گردد:

۱- والی به حیث رئیس.

۲- شاروالی به حیث معاون.

۳- رئیس اداره اراضی به حیث عضو.

۴- نماینده مسؤلیت به حیث عضو.

۵- نماینده ریاست زراعت، آبیاری و مالداری به حیث عضو.

۶- نماینده ریاست شهر سازی و مسکن به حیث عضو.

۷- نماینده اداره استملاک کننده به حیث عضو.

(۲) امور مربوط به فعالیت هیئت مندرج فقره (۱) این ماده در طرز العمل که از طرف اداره اراضی وضع می شود، تنظیم می گردد.

#### ۹- ماده سی و سوم:

(۲) شخص مندرج فقره (۱) این ماده مستحق دریافت يك نمره زمین در بدل پرداخت قیمت معینه در صورتی که پروژه رهائشی باشد در همان پروژه یا یکی از پروژه ها رهائشی دیگر با رعایت حکم مندرج ماده بیست و نهم این قانون، شناخته می شود.

#### ۱۰- ماده سی و چهارم:

(۳) هرگاه معترض به تصمیم اداره استملاک کننده قناعت نداشته باشد، موضوع به هیئت منصفه محول می گردد.

هیئت منصفه متشکل است از:

۱- نماینده اتحادیه انجیران مربوطه.

۲- نماینده اتاق تجارت افغانستان.

۳- وکیل گذر یا نماینده وکلای گذر ساحة تحت استملاک تصمیم هیئت منصفه در صورت قناعت طرفین و تائید اداره اراضی نهائی می باشد.

(۴) هرگاه طرفین به تصمیم هیئت منصفه قناعت نداشته باشند، موضوع به محکمه ذیصلاح احاله و تطبیق پروژه بر اساس تصمیم هیئت منصفه عملی گردیده و تعویض ملکیت مطابق فیصله محاکم ذیصلاح، پرداخته می شود.

#### ۱۱- مادهٔ چهل و ششم:

(۱) شاروالی می تواند، به منظور پلانی ساختن ساحات غیر پلانی و انکشاف ساحات پلانی از شیوه های تنظیم مجدد زمین شهری و انکشاف مجدد آن، مطابق مقررۀ مربوطه استفاده نماید.

(۲) امور مربوط به تطبیق چهار چوب ملی انکشاف شهری و طراحی شهری شهر کابل و استراتژی های تطبیقی آن ها که شامل استملاک، تنظیم مجدد زمین، یکجا نمودن قطعات کوچک زمین، تعدیل استفاده و مالکیت ساحه، بهسازی و نوسازی ساحه، اخذ ارزش ایجاد شده و تعیین سهم مالکین ذی نفع (value capture) و مراحل و میکانیزم های تطبیقی آنها در مقررۀ جداگانه تنظیم می گردد.

#### ۱۲- ماده پنجاهم:

تقسیم به حصص ملکیت تحت استملاک و سایر ملکیت های که تحت پلان های منظور شده شهری قرار دارد. به منظور انتقال ملکیت، جواز ندارد.

#### ماده سوم:

این تعدیل از تاریخ توشیح نافذ و در جریده رسمی نشر گردد.